

**Projectinformatie**

**Te koop**

**Horeca-/Winkelruimte met bovenwoning**

**Herenstraat 25 en 25 A te Nieuwegein**



### Adres

Herenstraat 25 en 25 A, 3431 CV te Nieuwegein.

### Algemeen

Het betreft een pand met cultuurhistorische waarde, bestaand uit twee bouwlagen, met een winkelruimte en (verhuurde) woonruimte boven de winkel, direct gelegen aan het Merwedekanaal in de oude dorpskern van Jutphaas tegenover Park Rijnhuizen. Het achterste deel van de begane grond mag worden getransformeerd naar wonen.

In de nabijheid zijn b.v. een Kruidvat en diverse horecagelegenheden en winkels te vinden.

### Bereikbaarheid

Het object is goed bereikbaar via de A2, A12 en de A27 (afrit Nieuwegein-Zuid). Er zijn bushaltes op circa 500 meter afstand met o.a. een directe verbinding naar Vianen, Zeist en Utrecht CS.

### Vloeroppervlak

Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt circa 182,4 m<sup>2</sup>, als volgt verdeeld:

- begane grond winkelruimte: circa 91,1 m<sup>2</sup>;
- 1<sup>e</sup> verdieping woonruimte: circa 63,1 m<sup>2</sup>;
- buitenruimte: circa 28,2 m<sup>2</sup>.

Het object is conform de Branche Brede Meetinstructie ingemeten. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Echter, afwijkingen of interpretatieverschillen vormen geen aanleiding tot verrekening.

### Kadastrale gegevens

Gemeente : Jutphaas  
Sectie : B  
Nummer : 1193  
Groot : 188 m<sup>2</sup>

### Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar 1910 volgens BAG.

### Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object wordt in de huidige staat opgeleverd met de volgende voorzieningen:

Winkelruimte:

- deels verbouwd in 2024;
- steenachtige vloer v.v. vloertegels;
- verlaagd systeem plafond;

- meterkast v.v. gas en elektra;
- keuken v.v. inrichting;
- Wanden v.v. stucwerk;
- toiletruimten geheel betegeld en voorzien van wastafel;
- C.V. Intergas 2024.

#### Woonruimte:

- Houten vloer;
- Wanden stucwerk / steen strips;
- Plafond stucwerk;
- balkon/buitenruimte circa 28,2 m<sup>2</sup>;
- badkamer;
- toilet;
- verwarming middels radiatoren;
- keuken.

#### Buitenterrein:

- tuin circa 75 m<sup>2</sup>.

#### Parkeren

Parkeren is gratis op de openbare weg.

#### Bestemming

Gemengde doeleinden 1.

Detailhandel, dienstverlening, horeca cat. 1 en 2, ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke doeleinden, wonen al dan niet met huis verbonden beroep en kantoren.

Horeca bezorgen of afhalen is **niet** toegestaan.

Op de verdieping is wonen toegestaan al dan niet met huis verbonden beroep, horeca in de categorie 1 b, kantoor.

Een bestemming kan aan verandering onderhevig zijn. Koper dient zelf informatie in te winnen bij de gemeente omtrent de geschiktheid van het object voor het beoogde gebruik.

#### Rechten en verplichtingen

Voor de kwalitatieve rechten en verplichtingen, erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen verwijzen wij naar de laatste akte van levering welke op aanvraag beschikbaar is.

#### Zakelijke lasten en belastingen

- ozb EUR 809,57;
- waterschapslasten EUR 96,11;

#### Vraagprijs

EUR 470.000,- kosten koper.

Alle kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht, waaronder te verstaan de notariële kosten, kadastraal recht, de verschuldigde overdrachtsbelasting, de verschuldigde omzetbelasting en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, zijn voor rekening van koper.

#### **Huurstroom woning**

EUR 630,- per maand, energiekosten EUR 95,-. Huur wordt niet met BTW belast.

#### **Aanvaarding/levering**

De onroerende zaak wordt geleverd in deels verhuurde staat, bovenwoning is verhuurd, horeca-/winkelruimte is onverhuurd, in de huidige gebruikte, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische staat, de staat "as-is" zonder enige garanties, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, lasten en beperkingen, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, en kwalitatieve rechten en plichten, doch vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. De koper dient kennis te nemen van de inhoud van de laatste akte van levering. Koper is op de hoogte van het bouwjaar en de huidige bouwkundige staat en zal zich niet beroepen op eventueel achterstallig onderhoud jegens verkoper.

#### **Milieu bodemloket**

Het is de verkoper niet bekend dat het registergoed verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik waarvoor de grond bestemd is, dan wel kan leiden tot een verplichting tot sanering of andere maatregelen. Het is verkoper niet bekend dat er ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig zijn en dat er (bouw-)materialen zijn toegepast die op enigerlei wijze schadelijk zijn voor mens of milieu of agressief zijn ten opzichte van andere toegepaste materialen. Verontreinigings- en restrisico's van het bijbehorende grond en grondwater gaan over op koper. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken van derden, waaronder de overheid, ter zake de milieukundige toestand van het registergoed.

#### **Notariskantoor**

Koper is vrij om te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de koopovereenkomst en de notariële akte van levering.

#### **Koopovereenkomst**

In de op te maken koopovereenkomst zullen de gebruikelijke bepalingen worden opgenomen. Daarnaast zullen de koopovereenkomst en de akte van levering die bedingen bevatten die de notaris nodig acht en normaal gebruikelijk zijn.

#### **Zekerheidsstelling**

Koper dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom aan het notariskantoor.

### **Ondermaat/overmaat**

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van het registergoed niet juist is, ontleent geen van beide partijen daaraan rechten.

### **Baten en lasten**

Alle baten en lasten met betrekking tot het registergoed worden op de datum van eigendomsoverdracht (naar rato) verrekend.

### **Energieprestatiecertificaat**

De winkelruimte heeft energielabel A++, geldig tot 9-5-2035.

De woonruimte heeft energielabel F, geldig tot 9-5-2035.

### **Transportdatum**

In overleg.

### **Wwft**

Ons kantoor en onze dienstverlening vallen onder de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen daardoor van iedere koper verplicht de identiteit vast te stellen en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen te onderzoeken alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.

Bij een bieding van een natuurlijk persoon ontvangen wij dan ook graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen.

Bij een bieding van een rechtspersoon ontvangen wij graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s). Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.

### **Bijzonderheden**

Verkoper behoudt zich alle rechten voor en heeft op geen enkele wijze verplichtingen jegens een gegadigde die in de gelegenheid is gesteld om een bieding uit te brengen. Verkoper is derhalve ook vrij om zonder opgaaf van redenen de verkoopprocedure te wijzigen dan wel te beëindigen en/of niet op een bieding in te gaan en/of een bieding wel of niet te accepteren, ongeacht of deze de hoogst voorgestelde koopprijs inhoudt, alsmede het evalueren c.q. beoordelen van condities en voorwaarden van enige bieding.

### **Voor nadere inlichtingen en/of bezichtiging**

Connect Real Estate

Wiersedreef 14

3433 ZX Nieuwegein

Telefoon: 030-265 0909

[www.connect-realestate.nl](http://www.connect-realestate.nl)

[info@connect-realestate.nl](mailto:info@connect-realestate.nl)

### **Bijlagen**

- foto's;
- plattegrondtekeningen op A4-formaat;
- energielabels;
- BBMI meetinstructie;
- kadastrale kaart;
- stadsplattegrond.

### **De volgende bescheiden kunnen op aanvraag worden verstrekt:**

- kadastrale uittreksels;
- eigendomsbewijs;
- huurcontract;
- bouwtechnische keuring;
- zakelijke lasten;
- hinderwetvergunning;
- verklaring Dorpsgezicht.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.











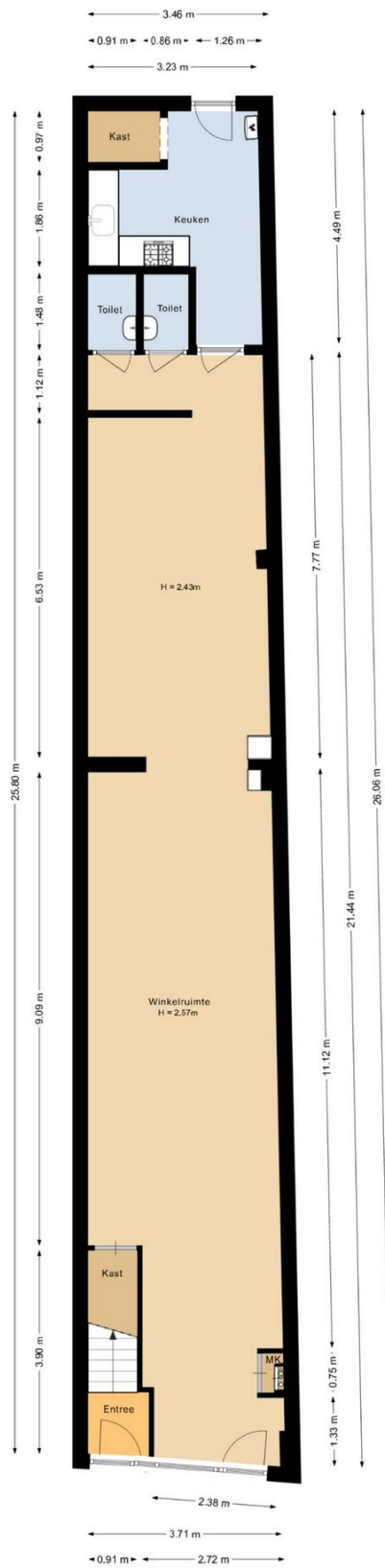




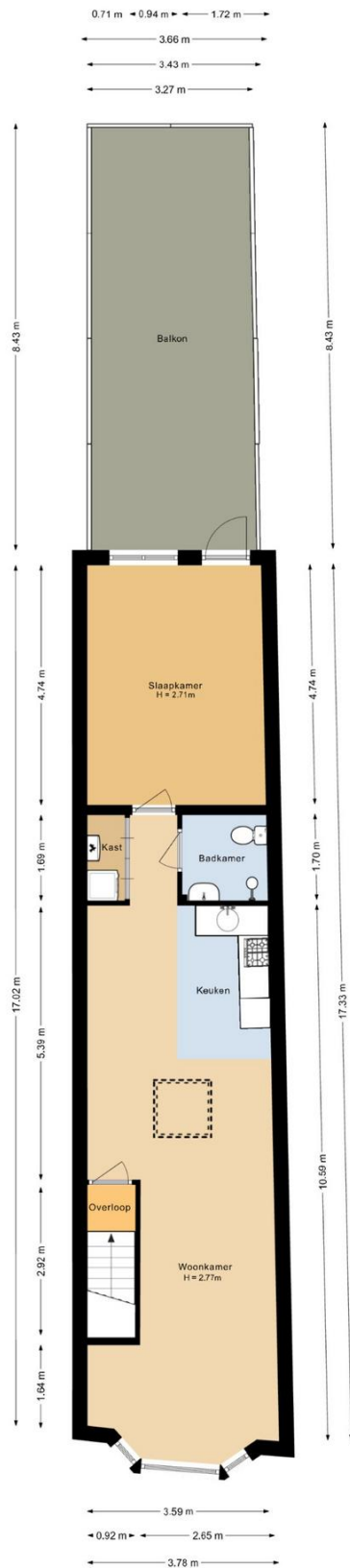




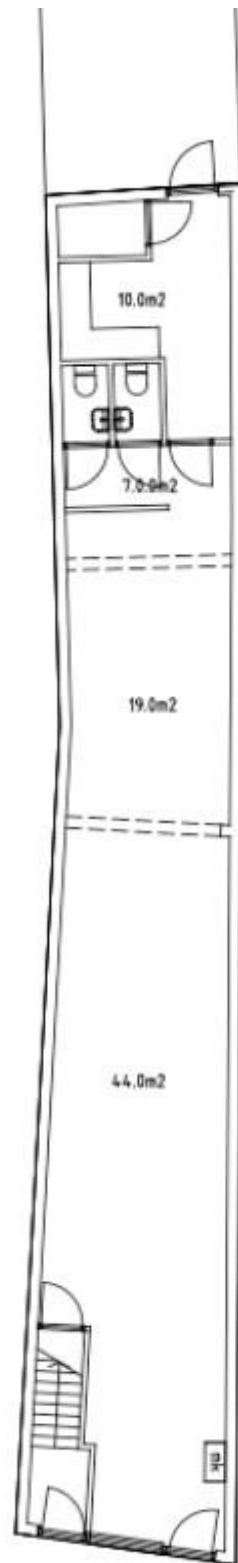




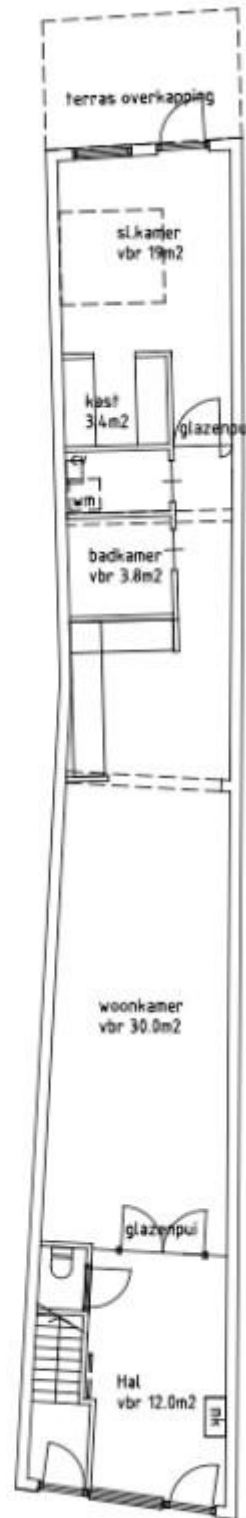
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



begane grond bestaand



begane grond nieuw

Energie label utiliteitsbouw

Registratienummer  
343200582

Datum registratie  
10-05-2025

Geldig tot  
09-05-2035

Status  
Definitief

Dit gebouw heeft energielabel **A<sup>++</sup>**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem
<b>Gevels</b> - +/- + ++ <b>Gevelpanelen</b> n.v.t. <b>Daken</b> - +/- + ++ <b>Vloeren</b> - +/- + ++ <b>Ramen</b> +/- + ++ <b>Buitendeuren</b> - +/- + ++	<b>Verwarming</b> HR-107 ketel <b>Verbeteradvies</b> <b>Warm water</b> Combiketel <b>Ventilatie</b> Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <b>Verbeteradvies</b> <b>Koeling</b> Geen koeling <b>Verlichting</b> 3,4 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen <b>Zonnepanelen</b> Niet aanwezig <b>Verbeteradvies</b>	

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

#### Over dit gebouw

**Adres**  
Herenstraat 25  
3431CV Nieuwegein  
BAG-ID: 0358010000042798

**Bouwjaar** 1910  
**Detailaanduiding**

**Compactheid** 1,10  
**Gebruiksfunctie** 100% Winkel

**Gebruiksoppervlakte**  
73 m<sup>2</sup>

#### Opnamedetails

**Naam** D.L. Kay  
**Vakbekwaamheidsnummer** 77171027

**Certificaathouder**  
BuildingLabel B.V.

**Inschrijffnummer**  
SKGKOB 013039

**Kvk-nummer**  
39090359

**Soort opname**  
Basisopname

**Certificerende instelling**  
SKGKOB



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).

Energie label woningen

Registratienummer  
179625640

Datum registratie  
10-05-2025

Geldig tot  
09-05-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

**F**



**Isolatie**

1 Gevels	- +/- + ++
2 Gevepanels	n.v.t.
3 Daken	- +/- + ++
4 Voeren	- +/- + ++
5 Ramen	+/- + ++
6 Buitendeuren	- +/- + ++

**Installaties**

7 Verwarming	HR-107 ketel	<b>Verbeteradvies</b>
8 Warm water	Combiketel	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<b>Verbeteradvies</b>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

**Over deze woning**

**Adres**  
Herenstraat 25 A  
3431CV Nieuwegein  
BAG-ID: 035601000061732

**Details aanduiding**

**Bouwjaar** 1910  
**Compactheid** 1,95  
**Vloeroppervlakte** 67m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Tussenwoning onder dak



**Opnamedetails**

**Naam** D.L. Kay **Vakbekwaamheidsnummer** 77171027

**Certificaathouder**  
BuildingLabel B.V.

**Inschrijfnnummer** SKGIKOB 013038 **KvK-nummer** 39090359

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB

**Soort opname**  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

## Meetgegevens

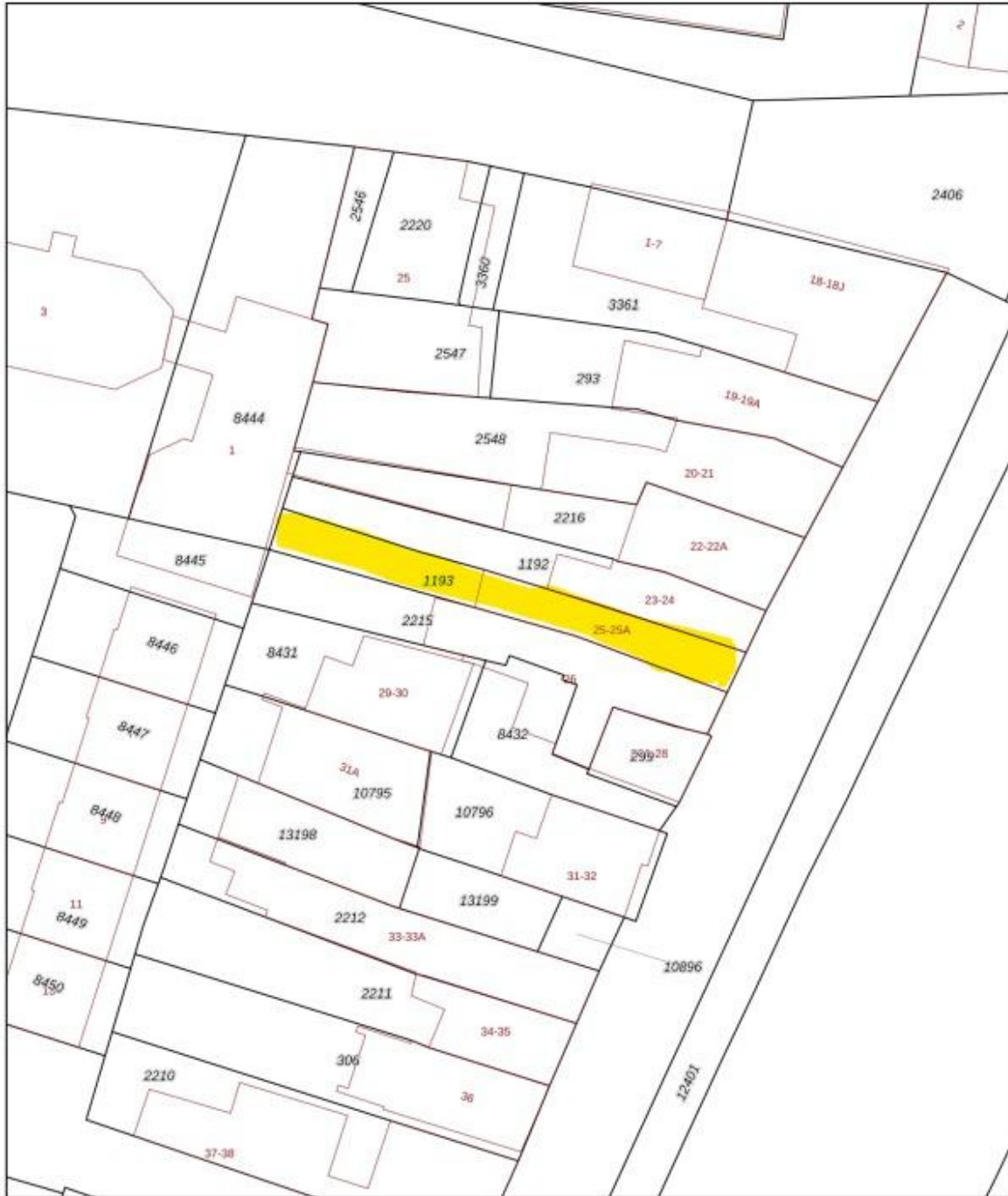
Totaal	Woonhuis	Bijgebouw
<b>Gebruiksoppervlak</b>		
Wonen (GOW)	154,27	0,00 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte (GOOI)	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	28,22	0,00 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte (GOEB)	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Bruto inhoud woning</b>	<b>567,50</b>	<b>0,00</b> m <sup>2</sup>


Begane grond	Woonhuis	Bijgebouw
<b>Gebruiksoppervlak</b>		
Wonen (GOW)	91,12	0,00 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte (GOOI)	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Aftrekposten</b>		
Vide, trappgat en/of combinatie	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
Hoogtes < 1,50m	0,00	0,00 m <sup>2</sup>

Eerste verdieping	Woonhuis	Bijgebouw
<b>Gebruiksoppervlak</b>		
Wonen (GOW)	63,15	0,00 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte (GOOI)	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	28,22	0,00 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Aftrekposten</b>		
Vide, trappgat en/of combinatie	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
Hoogtes < 1,50m	0,00	0,00 m <sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: Herenstraat 25



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 februari 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1193</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

