TE KOOP

NIEUWEGEIN

Herenstraat 41 A

Vraagprijs € 535.000 k.k.

ASPEKT MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis

NVM

ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis

NVM

Wordt de woning aan de Herenstraat 41 A binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.
Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

Vandaag begint de woonwens van morgen.
Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

Arie Amber Morris

Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl

Omschrijving

Wonen op een bijzondere locatie aan het water, nabij het karakteristieke Kasteel Rijnhuizen!
Aan de Herenstraat in Nieuwegein worden twee unieke woningen gerealiseerd. Een bijzondere kans om te wonen in een moderne, duurzame en comfortabele woning op een karaktervolle locatie, met het water letterlijk in de directe omgeving.

Deze woningen beschikken over een woonoppervlakte van circa 83 m2 en zijn verdeeld over twee woonlagen. Deze volledig getransformeerde woningen combineren de uitstraling en het karakter van een bestaand pand met alles wat je van een moderne nieuwbouwwoning mag verwachten. De woningen worden opgeleverd met een energielabel A++, waardoor de woningen niet alleen comfortabel zijn, maar ook energiezuinig.

Kenmerken

Woonoppervlakte en inhoud:
83 m² / 322 m³

Perceeloppervlakte:
80 m²

Kamers:
4

Slaapkamers:
2

€ 535.000

Indeling en bijzonderheden

De woningen worden opgeleverd met een een moderne badkamer en toiletruimte, voorzien van sanitair. Vervolgens zorgt het afbouwpakket ervoor dat de belangrijkste onderdelen van de woning verder worden afgewerkt. Het afbouwpakket omvat onder andere:
- PVC vloerafwerking;
- Een moderne keuken conform de indicatieve impressies, inclusief apparatuur;
- Schilderwerk binnen.

Het afbouwpakket wordt aangeboden voor € 30.000,- incl. BTW. Hierdoor wordt een instapklare woning gecreëerd. Je hoeft nog alleen je meubels te verhuizen! Let op! Het afbouwpakket is niet opgenomen in de koopsom.

De prognose oplevering voor de woningen is Q3 2026, mocht er voor het afbouwpakket gekozen worden dan is de oplevering Q4 2026.

Ligging
Een van de absolute pluspunten van deze woning is de bijzondere ligging aan het water. Een plek waar je kunt genieten van rust en ruimte, terwijl de voorzieningen van Nieuwegein en de omliggende steden binnen handbereik zijn. Daarnaast bevindt de woning zich in de nabijheid van het karakteristieke Kasteel Rijnhuizen en fort Jutphaas. De omgeving combineert het historische karakter van Rijnhuizen met moderne ontwikkelingen en nieuwbouw.

Een unieke woonomgeving voor wie op zoek is naar iets anders dan een standaard nieuwbouwwoning!

Bijzonderheden
- Nieuw gerealiseerde woning.
- Woonoppervlakte circa 83 m2.
- Vraagprijs € 535.000,- k.k.
- Afbouwpakket van € 30.000,- incl. BTW. Niet opgenomen in de koopsom
- Eigen entree.
- De voorgevel wordt afgewerkt met luxe natuurstenen materialen.
- Eigen buitenruimte.
- Verdeeld over meerdere woonlagen.
- Gelegen aan het water.
- Nabij Kasteel Rijnhuizen.
- Badkamer en toiletruimte worden opgeleverd met sanitair + luxe tegelwerk.
- Afbouwpakket inclusief PVC vloerafwerking.
- Keuken conform indicatieve impressies inclusief apparatuur.
- Inclusief saus- en schilderwerk conform afbouwpakket.
- Energielabel A++.
- Een unieke combinatie van modern wonen en een karaktervolle omgeving.

Interesse?
Ben jij op zoek naar een unieke, energiezuinige nieuwbouwwoning op een bijzondere locatie in Nieuwegein? Kom dan langs op het open huis op vrijdag 25 september tussen 16.00-18.00 uur.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **83 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **-**

Overige inpandige ruimte: **-**

Externe bergruimte: **-**

Perceeloppervlakte: **0 m²**

Inhoud: **322 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **2**

Aantal badkamers: **1**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel**

Energie

Energielabel: **- (einddatum:**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd.**

Verwarming: **Vloerverwarming en lucht-water warmtepomp**

Warm water: **Lucht-water warmtepomp**

Cv-ketel: **- (-,)**

Bouw

Type: **Geschakelde woning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwvorm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **2026**

Dak: **-**

Buitenruimte

Ligging: **Aan water, in woonwijk**

Tuin: **achtertuin**

Balkon/dakterras: **-**

Bergruimte

Schuur/berging:

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: **-**

Voorzieningen: **-**

Op deze pagina laten we zien via AI gegenereerde foto's welke mogelijkheden er zijn bij de woning.

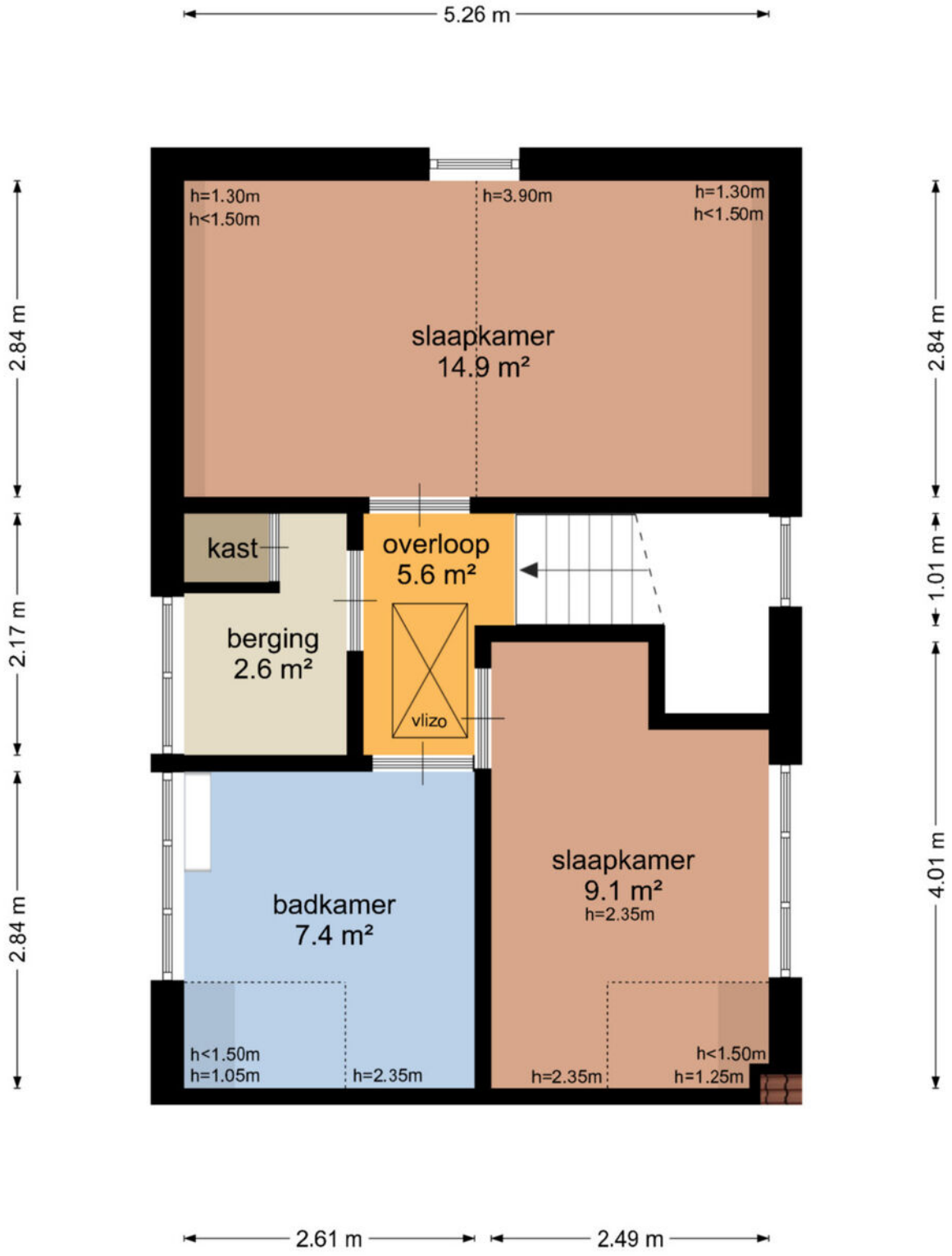
PLATTEGROND

Herenstraat 41-2 - Nieuwegein
Begane Grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

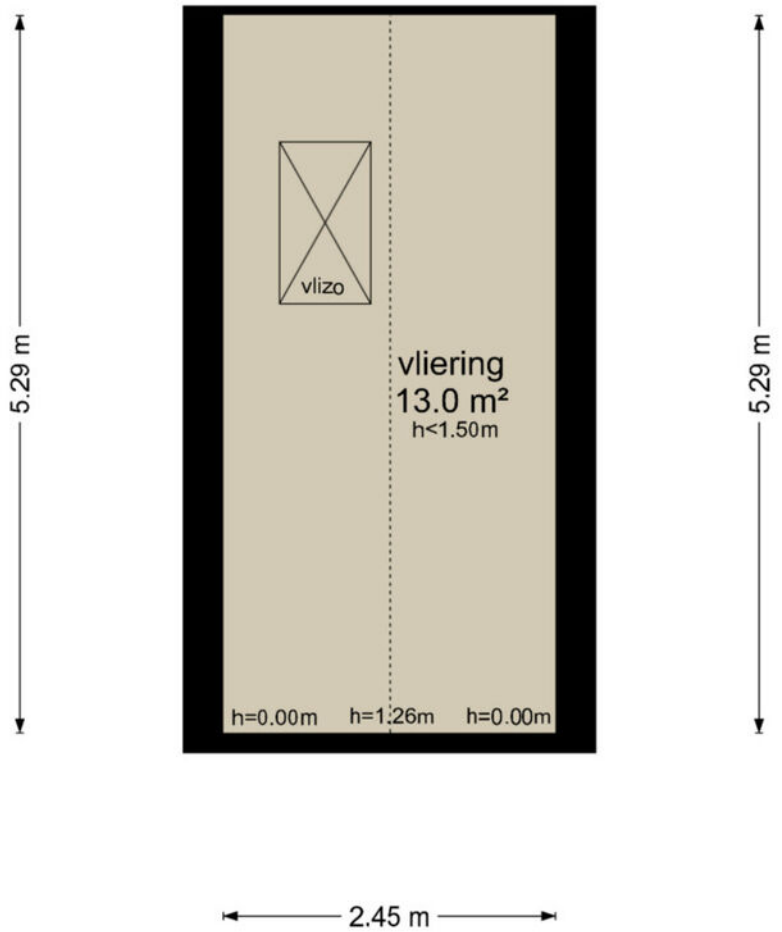
Herenstraat 41-2 - Nieuwegein
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

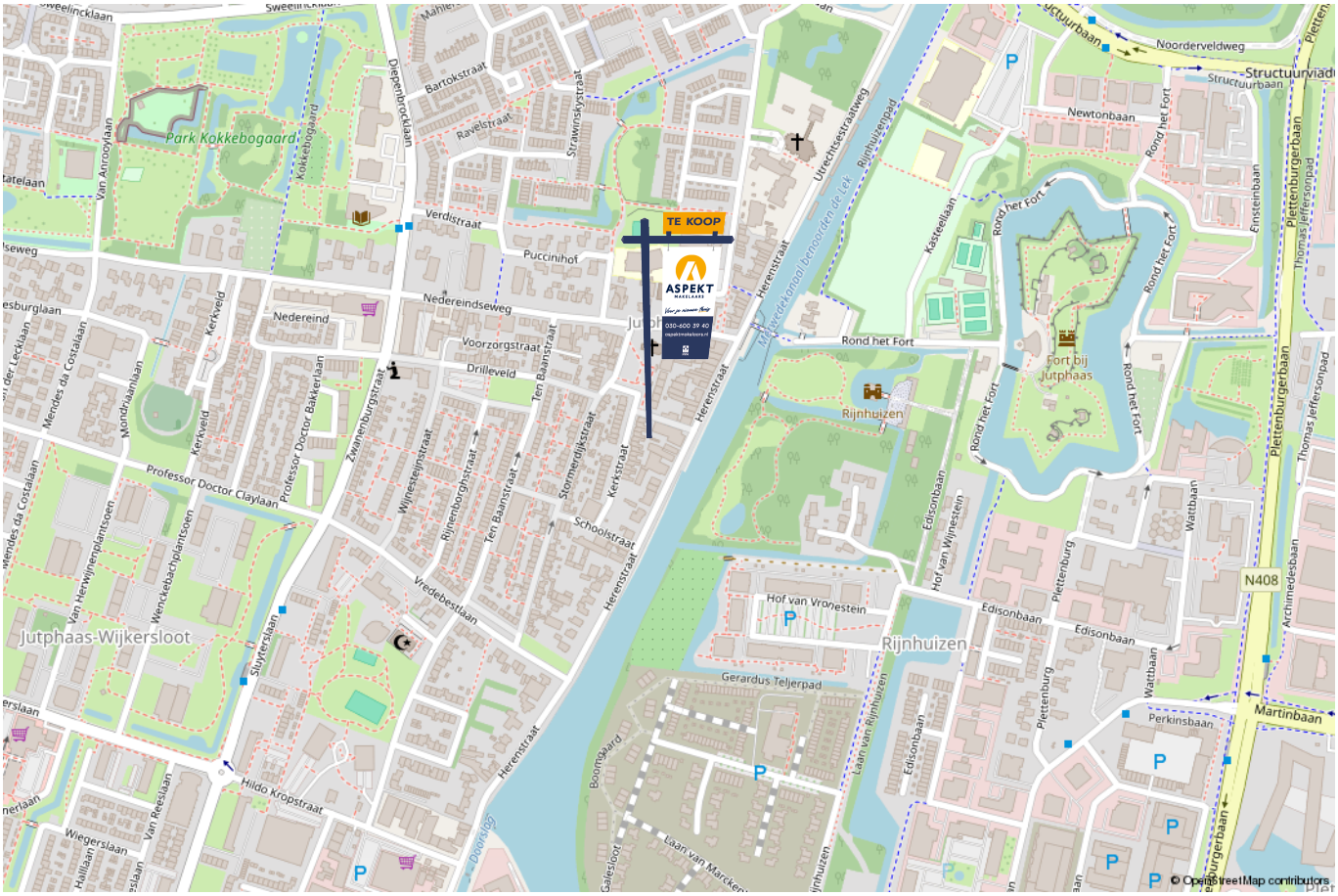
PLATTEGROND

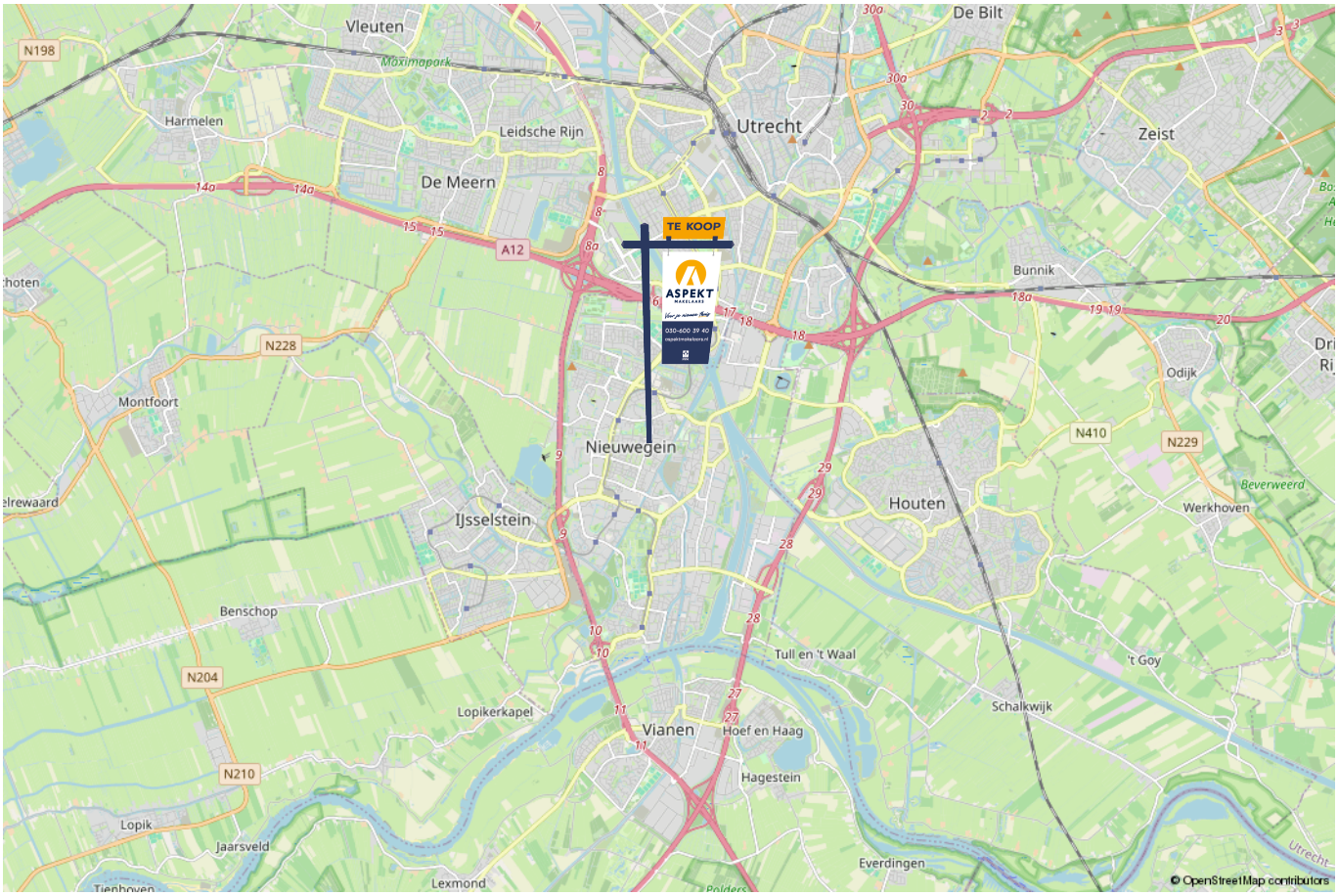
Herenstraat 41-2 - Nieuwegein
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

LOCATIE **op de kaart**





PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Jutphaas
Sectie	B
Perceel	13317

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kopen en verkopen

ASPEKT MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis

NVM

Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

Persoonlijke begeleiding
Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoortijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

Antwoord op al jouw vragen?
Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

Wij weten wat jouw huis waard is
Neem contact met ons op voor een gratis waardebepaling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.
Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebepaling.

Gratis waardebepaling van jouw huis.

Bel 030-600 39 40
of scan de code

Notities

VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebepaling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

ASPEKT MAKELAARS

Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl

NVM