



**Prinses Catharina Amaliaaan 109**

**3708 ZR Zeist**

**Vraagprijs € 650.000,- k.k.**

Van Pas Makelaars  
Jagerlaan 1 B  
3701 XG, ZEIST  
Tel: 030-6921707  
E-mail: [info@vanpasmakelaars.nl](mailto:info@vanpasmakelaars.nl)  
[www.vanpasmakelaars.nl](http://www.vanpasmakelaars.nl)



Op een fantastische locatie in het bosrijke Kerckebosch, ligt deze fraaie, geschakelde kwadrantwoning uit 2018 met heerlijke veranda, zonnig dakterras (zuidoosten) en een privé parkeerplaats.

Het betreft een uiterst energiezuinige woning die door de huidige eigenaren nog verder is verduurzaamd met extra zonnepanelen (nu 10 stuks) en een hybride warmtepomp.

De woning is nadat de huidige eigenaren de woning hebben betrokken afgewerkt met luxe en mooie materialen, waardoor er een moderne keuken en badkamer aanwezig zijn. Tevens is het dakterras vergroot, zodat u heerlijk en privé kunt genieten op een royaal terras.

Het is mogelijk om een derde slaapkamer te realiseren, waar momenteel het dakterras is gesitueerd. Deze mogelijkheid valt binnen het bestemmingsplan. Echter dient hier wel een vergunning voor aangevraagd te worden.

De woning ligt in een prachtige bosrijke, nieuwe woonwijk van Kerckebosch, grenzend aan de Utrechtse Heuvelrug en landgoed Heidestein. Letterlijk om de hoek ligt een groot heidegebied, wat prachtig uitzicht biedt en waar u heerlijk kunt wandelen. Uiteraard zijn er ook diverse mogelijkheden om erop uit te trekken met de (race)fiets en mountainbike. Het winkelcentrum met een ultramoderne Albert Heijn en diverse speciaalzaken liggen op loopafstand van de woning. Net zoals een nieuw zorgcentrum met onder meer huisartsen, apotheek, fysiotherapie en diverse basis- en middelbare scholen. Diverse uitvalswegen zijn zeer goed bereikbaar, alsmede het treinstation van Driebergen/Zeist. De wijk Kerckebosch is niet voor niets uitgeroepen tot mooiste openbare ruimte van Nederland.

Bent u op zoek naar een vrijwel nieuwe woning, in een bosrijke omgeving met alle voorzieningen in de buurt, met de mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging.

**Globale indeling:**

**Begane grond:**

Entree, hal met toilet, garderobe en meterkast. Bijzonder lichte woonkamer, voorzien van een royale schuifpui naar de ruime veranda en zijramen voor extra lichtinval. De luxe keuken beschikt over een inductiekookplaat, oven, combimagnetron, koel- en vrieskast, vaatwasser en Quooker met boiler. De gehele begane grondvloer heeft een PVC-vloer met vloerverwarming.

**Eerste verdieping:**

Ruime overloop, twee royale slaapkamers met grote raampartijen die voor een prettige lichtinval zorgen. De badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming, de badkamer heeft een stenenvloer en de overige ruimtes een PVC-vloer. Inpandige bergruimte met de opstelling voor de was-apparatuur en C.V.-ketel. Er is een mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren op het huidige dakterras.

**Veranda:**

De woning beschikt over een ruime veranda van circa 20 m<sup>2</sup> en zorgt voor een natuurlijke overgang van binnen naar buiten. Via deze veranda heeft u eveneens toegang tot de aangebouwde stenen berging met elektra.

**Dakterras:**

Het zonnige dakterras op de eerste verdieping met een oppervlak van circa 21 m<sup>2</sup> biedt veel privacy en fraai uitzicht.

**Parkeren:**

Voor de deur is er een privé parkeerplaats aanwezig. Daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid.

Bijzonderheden:

- Zeer fraaie ligging in het mooie Kerckebosch.
- Mandelig eigenaar van het bos- en heidegebied rondom de woning, van ruim 6.000 m<sup>2</sup>.
- Optimaal geïsoleerde woning, waaronder HR++ beglazing en geheel voorzien van vloerverwarming.
- 10 Zonnepanelen en glasvezel aanwezig.
- De woning is voorzien van een hybride warmtepomp.
- Het betreft een uiterst duurzame woning, waardoor de kosten voor gas en elektra uiterst laag zullen zijn.
- Hoge plafonds en verhoogde luxe binnendeuren.
- Plattegronden en meetrapport aanwezig (NEN-ingemeten).
- Gebruikersoppervlakte wonen: 109 m<sup>2</sup> (NEN2580).
- Veilige en kindvriendelijke buurt.
- Oplevering: in overleg.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 650.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Verspringend
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 404 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 100 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 109 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2018
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg
Tuin	: Zonneterras
Garage	: Parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Zonnepanelen

## Locatie

Prinses Catharina Amaliaaan 109  
3708 ZR ZEIST



Van Pas Makelaars  
Jagerlaan 1 B  
3701 XG, ZEIST  
Tel: 030-6921707  
E-mail: [info@vanpasmakelaars.nl](mailto:info@vanpasmakelaars.nl)  
[www.vanpasmakelaars.nl](http://www.vanpasmakelaars.nl)

## Foto's



## Foto's



## Foto's



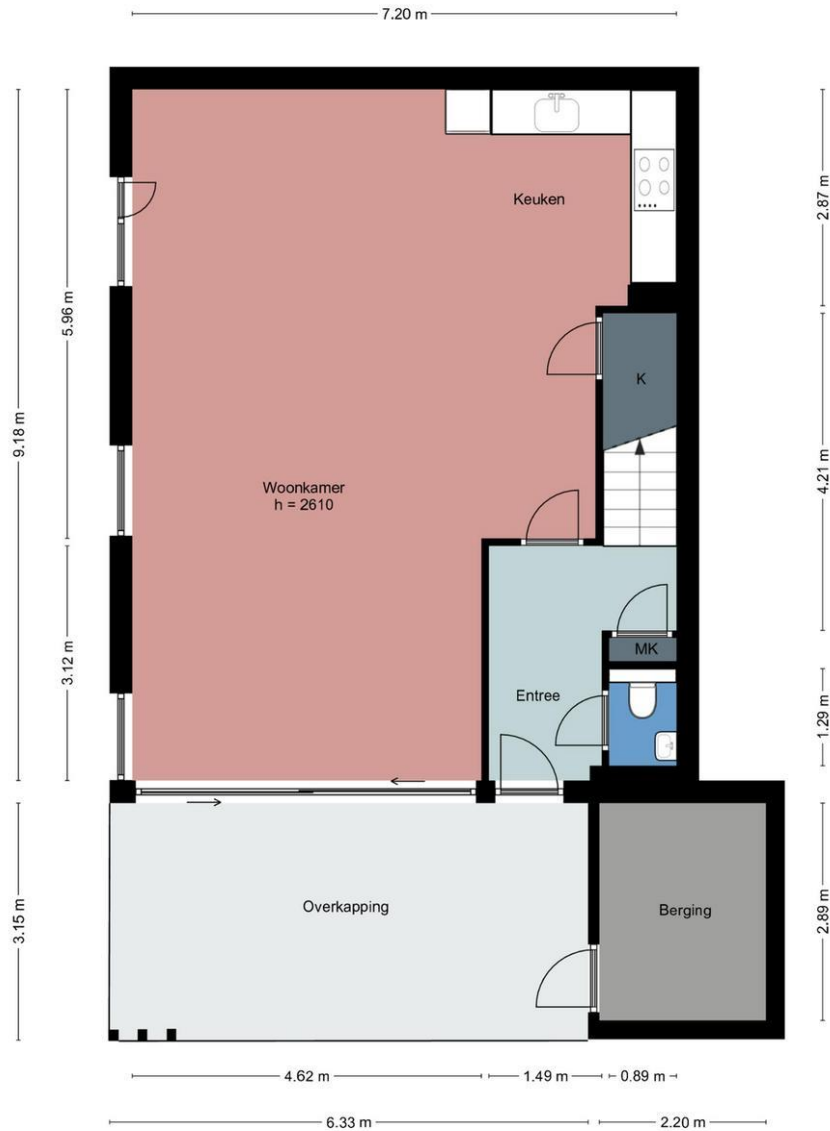
## Foto's





# Plattegrond

Prinses Catharina Amaliaaan 109  
Begane grond



Aan deze plattegronden kunnen  
geen rechten worden  
onleend

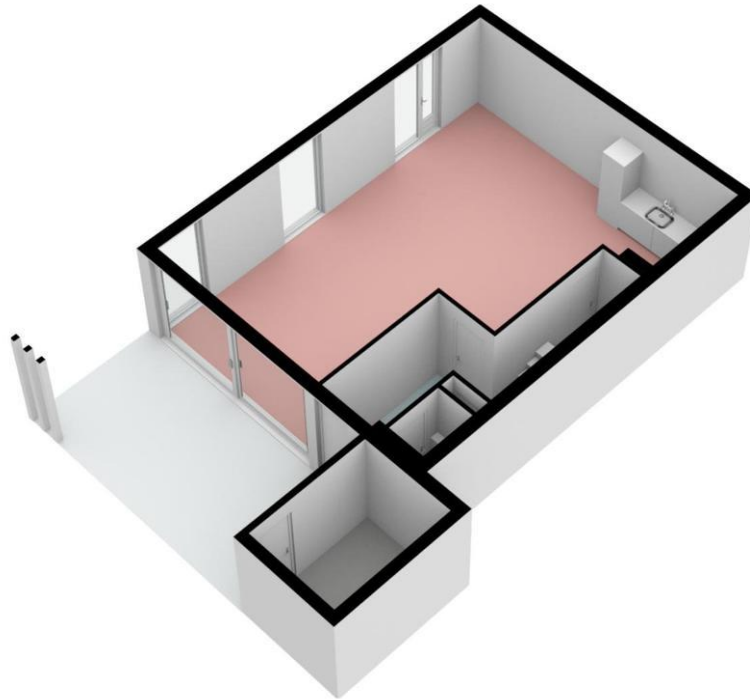
# Plattegrond

Prinses Catharina Amaliaaan 109  
1e Verdieping

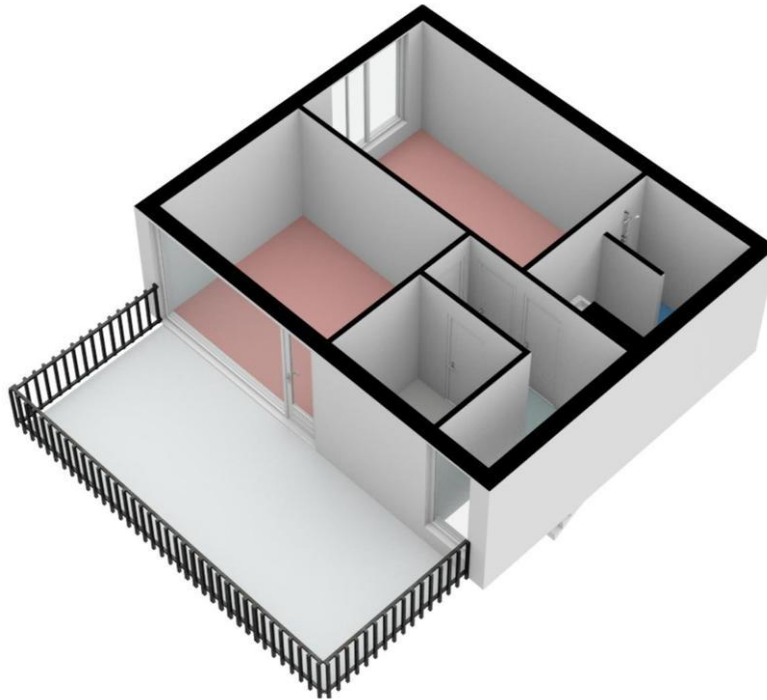


Aan deze plattegronden kunnen  
geen rechten worden  
ontleend

## Plattegrond



# Plattegrond



Van Pas Makelaars  
Jagerlaan 1 B  
3701 XG, ZEIST  
Tel: 030-6921707  
E-mail: [info@vanpasmakelaars.nl](mailto:info@vanpasmakelaars.nl)  
[www.vanpasmakelaars.nl](http://www.vanpasmakelaars.nl)



# Algemene informatie

## MOVE dossier

Indien u een afspraak voor een bezichtiging heeft gemaakt, zal er een MOVE dossier voor u geactiveerd worden. In deze digitale omgeving vindt u alle relevante documenten behorende bij de woning terug. Via dit dossier kunt u ook een eventuele bieding uitbrengen.

## Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.

## Vragenlijst en lijst van zaken

Indien van toepassing zijn deze lijsten via ons kantoor op te vragen en maken onderdeel uit van een eventuele aankoop.

## Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de Branchebrede Meetinstructie afgeleid van de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte wonen en de bruto inhoud. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, wordt noch door Van Pas Makelaars noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten.

## Energielabel

Voor de eigendomsoverdracht dient een geldig energielabel aanwezig te zijn. De kosten voor het aanvragen van het energielabel komt voor rekening van verkoper. Het niet hebben van een geldig energielabel is voor rekening en risico van de verkoper.

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze objectinformatie. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-kopers.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

**Van Pas Makelaars**

Jagerlaan 1 B

3701 XG, ZEIST

Tel: 030-6921707

E-mail: [info@vanpasmakelaars.nl](mailto:info@vanpasmakelaars.nl)

[www.vanpasmakelaars.nl](http://www.vanpasmakelaars.nl)



Voor een woning die niet bij Van Pas Makelaars te koop staat kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

### **Hoe breng ik een bod uit?**

Breng bij voorkeur een bod uit via het MOVE dossier, het kan ook telefonisch of per mail. De makelaar neemt uw bieding in behandeling en zal contact met de verkoper opnemen om te overleggen. De verkoper zal uw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen, het voorstel afwijzen of een andere procedure voorleggen.

### **Onderhandeling**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **Schriftelijkheidsvereiste**

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **Bedenktime**

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint te lopen om 0.00 uur van de dag nadat de koper een exemplaar van de door hem en de verkoper ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Van deze drie dagen moeten er twee dagen werkdagen zijn. Eindigt de bedenktijd op een zaterdag, zondag of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende dag die dat niet is.

### **Kosten koper**

In de "kosten koper" zijn begrepen de overdrachtsbelasting, kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte, hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers. De makelaarskosten van de verkoper maken geen onderdeel uit van de "kosten koper".

### **Identificatie**

De makelaar in onroerende goederen wordt door de Nederlandse wetgeving in beginsel verplicht om van iedere cliënt de identiteit vast te stellen. Bij het opvragen van de personalia en ondertekenen van de koopovereenkomst dienen kopers zich dan ook te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Een kopie van uw legitimatiebewijs wordt conform de AVG-regeling aan ons dossier toegevoegd.

### **Verklaring van herkomst middelen**

De overheid wil misbruik voorkomen voor het witwassen van crimineel geld en de financiering van terrorisme.

De wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (WWFT) verplicht makelaars dan ook om onder andere:

- hun klanten te identificeren
- ongebruikelijke transacties te melden
- de herkomst van eigen middelen bij aanschaf van onroerend goed te onderzoeken

### **Opkoopverbod**

Er zijn gemeenten die een zogenaamde opkoopbescherming hebben ingevoerd. Kopers zijn zelf verantwoordelijk om te onderzoeken of de regeling van toepassing is op de woning die zij hebben aangekocht.

Voor de gemeente Zeist betekent dit dat het vanaf 1 juli 2023 niet mogelijk is om een woning met een WOZ-waarde tot € 676.000,- aan te kopen en vervolgens te verhuren voor een periode van 4 jaar. Doel van de regeling is om de woningen in de goedkope en middel dure koopsector beschikbaar te houden voor koopstarters en doorstromers.

**Van Pas Makelaars**  
Jagerlaan 1 B  
3701 XG, ZEIST  
Tel: 030-6921707  
E-mail: [info@vanpasmakelaars.nl](mailto:info@vanpasmakelaars.nl)  
[www.vanpasmakelaars.nl](http://www.vanpasmakelaars.nl)



Er zijn een aantal uitzonderingen op de regeling. Zo is aankoop voor verhuur aan (klein) kinderen nog wel toegestaan. Dan is er wel een vergunning nodig. Deze vergunning is bij de gemeente aan te vragen. Meer informatie over de regeling en het aanvragen van een vergunning is te vinden op: [www.zeist.nl/opkoopbescherming](http://www.zeist.nl/opkoopbescherming)

### **Koopakte**

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie, bouwkundige keuring en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **Ontbinding**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel maximaal 6 weken na het tot stand komen van de wilsovereenstemming.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt binnen 7 weken na de wilsovereenstemming door de kopende partij een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling

### **Ouderdomsclausule**

De "ouderdomsclausule" is van toepassing betreffende onroerende zaken ouder dan 25 jaar. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopovereenkomst, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de onroerende zaak in verband met de ouderdom daaraan dient aan te passen.

### **Niet feitelijk gebruikt**

In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die de woning feitelijk gebruikt. Een dergelijke situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een erfkwestie. In de koopovereenkomst zal een clausule "niet feitelijk gebruikt" worden opgenomen, deze vrijwaart de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem verborgen waren.

### **Asbestclausule**

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 2005, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/ of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Wettelijke rente**

Indien de datum van de notariële levering door -direct of indirect- toedoen van koper of verkoper wordt opgeschort en/of verzet naar een latere datum dan de overeengekomen datum zoals genoemd in onderhavige koopovereenkomst is de nalatige partij zonder rechterlijke tussenkomst de wettelijke rente aan de wederpartij verschuldigd vanaf de eerstvolgende dag van de in de koopovereenkomst genoemde datum van notariële levering. De notaris zal deze vergoeding opnemen in de nota van afrekening van beide partijen. Dit artikel is niet van toepassing indien partijen gezamenlijk en met schriftelijke bevestiging een andere datum zijn overeengekomen.

**Van Pas Makelaars**  
Jagerlaan 1 B  
3701 XG, ZEIST  
Tel: 030-6921707  
E-mail: [info@vanpasmakelaars.nl](mailto:info@vanpasmakelaars.nl)  
[www.vanpasmakelaars.nl](http://www.vanpasmakelaars.nl)



**Notaris**

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan:

- € 150,- exclusief BTW per gehele doorhaling,
- € 175,- exclusief BTW per gedeeltelijke doorhaling;

dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

**Uw eigen woning verkopen?**

De meeste mensen die een woning kopen willen ook een woning verkopen. Prettig contact gehad met één van onze makelaars? Nodig Van Pas Makelaars uit voor een vrijblijvend verkoopgesprek bij uw woning. Graag maken wij persoonlijk kennis, geven een waarde indicatie van uw huidige woning en verkoopadvies op maat.

**Van Pas Makelaars**  
Jagerlaan 1 B  
3701 XG, ZEIST  
Tel: 030-6921707  
E-mail: [info@vanpasmakelaars.nl](mailto:info@vanpasmakelaars.nl)  
[www.vanpasmakelaars.nl](http://www.vanpasmakelaars.nl)

