



Oranje Nassaulaan 55 A, 3708 GC Zeist

Vraagprijs € 1.385.000,- k.k.

Van Pas Makelaars
Jagerlaan 1 B
3701 XG, ZEIST
Tel: 030-6921707
E-mail: info@vanpasmakelaars.nl
www.vanpasmakelaars.nl



Omschrijving

Mooi en groots wonen in een prachtige 2-onder-1-kapwoning op een riant perceel, direct grenzend aan het bos, in de geliefde en bosrijke wijk 'Kerckebosch'.

De woning is op vele punten gerenoveerd en verkeert in een goede staat van onderhoud, heeft maar liefst 192 m² woonoppervlakte en is uitgebouwd aan de zij- en achtergevel. Door de uitbouw is er een royale woonkeuken ontstaan. Daarnaast biedt de woning u een royale kamer-en-suite woonkamer, vijf slaapkamers, twee badkamers en een uniek perceel.

De woning staat op een riant perceel van 1147 m², direct grenzend aan het bos. Naast de woning is een garage met een carport voor twee auto's.

Er is veel gedaan op het gebied van duurzaamheid en de woning is dan ook bijna volledig geïsoleerd. De vloer, muur en het dak is geïsoleerd, bijna alle beglazing is vernieuwd met dubbel glas en trippelglas en er liggen 14 zonnepanelen op het dak, waardoor de stookkosten relatief laag zijn.

Bent u op zoek naar een prachtige royale 2-onder-1-kapwoning met vrij uitzicht, op een groot perceel, in een bosrijke omgeving? Dan is dit uw kans! Neem dan contact met ons op. Wij laten het graag aan u zien!

De Oranje Nassaulaan betreft een uiterst lommerrijke laan en doordat de woningen aan een ventweg liggen, is het ook een prettige plek om kinderen te laten spelen. Tevens heeft u overal vanuit de woning zicht op het groen, waardoor u zich werkelijk in het bos waant. De Zeister bossen grenzen direct aan de achtertuin en de Stuifheuvel is binnen enkele minuten wandelen bereikbaar. Er zijn verschillende basisscholen, middelbare scholen en sportfaciliteiten in de buurt. Winkelcentrum 'Kerckebosch' biedt alles voor de dagelijkse boodschappen. Het gezellige centrum van Zeist is in tien minuten per fiets te bereiken. Goed gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer, NS-station Driebergen-Zeist en zowel de A12, als A28 zijn uitstekend en snel met de auto te bereiken. Hoewel de wijk zelf al zeer groen te noemen is, grenst 'Kerckebosch' ook nog eens aan de Utrechtse Heuvelrug en landgoed Heidestein.

Globale indeling:

Begane grond:

Entree aan de zijkant van de woning, riante hal met granito vloer met toegang tot de meterkast, trapopgang naar de verdieping, modern toilet met fontein en toegang tot de kelder. Royale kamer-en-suite woonkamer met veel lichtinval en openslaande deuren naar de achtertuin. De woonkamer heeft een fraaie frans eikenhouten vloer. In de uitbouw is de woonkeuken gesitueerd, welke toegang geeft tot de achtertuin, middels een tweetal openslaande deuren. De keuken heeft een fraaie terrazzovloer met vloerverwarming. Verder is de keuken netjes en beschikt over een breed zes pits gasfornuis, dubbele spoelbak, vaatwasser, oven, koelkast en een vriezer. De woonkeuken heeft aan de zijgevel nog een zijentree/bijkeuken. In de keuken is tevens de opstelplaats voor de C.V.-ketel (Atag, bouwjaar 2017).

Eerste verdieping:

Overloop met prachtige glas-in-loodramen, separaat modern toilet en toegang tot de badkamer en een drietal slaapkamers. Aan de voorzijde bevindt zich de eerste (kleine) kamer met zijraam en tweede ruime slaapkamer met vaste kasten. Aan de achterzijde is de derde ruime (ouder)slaapkamer gesitueerd met openslaande deuren naar het balkon. De moderne badkamer (in 2023 gerealiseerd) is voorzien van een luxe vrijstaand ligbad, ruime douche, wastafelmeubel met infrarood spiegel en elektrisch verwarmingselement. Vanuit de overloop is ook de separate wasruimte te bereiken.

Tweede verdieping:

Toegankelijk middels een vaste trap, overloop. De tweede verdieping beschikt over een drietal dakkappen. Royale slaapkamer aan zowel de voor- en achterzijde. Beide slaapkamers hebben een dakkapel en hebben toegang tot een uiterst ingenieuze badkamer, welke in de dakkapel is gerealiseerd (bouwjaar 2021). In de badkamer treft u een douche en toilet aan. De aangrenzende slaapkamers hebben beide een eigen wastafel. Verder is er bergruimte aanwezig en ruimte achter de schotten.

Tuin:

Geweldige achtertuin met vrije ligging en zeer veel privacy, gelegen op het zonnige noordwesten. Daarnaast is er een royale voortuin met oprit, waar voldoende parkeergelegenheid is voor meerdere auto's. De unieke tuin grenst direct aan het bos, wat een unieke ervaring zal bieden.

Garage:

Er is een vrijstaande stenen garage aanwezig, evenals een dubbele carport.

Parkeren:

Voor de woning, aan de ventweg en op eigen terrein is er voldoende parkeergelegenheid.

Bijzonderheden:

- Indelingstekeningen en meetrapport (NEN-ingemeten) aanwezig.
- Riante woonoppervlakte van 192 m² (NEN2580) en perceeloppervlakte van 1147 m².
- De woning is bouwkundig gekeurd. Het bouwkundig inspectierapport is te verkrijgen via ons kantoor.
- Voorzien van een energielabel B. Bijna volledig dubbel glas, dak-, muur- en vloerisolatie.
- Riante uitbouw aan zowel de achter-, als zijgevel.
- De tuin ligt direct aan het bos en biedt u een permanent vakantiegevoel.
- Er liggen 14 zonnepanelen op het dak met een jaaropbrengst van 3700 KWH per jaar.
- Oplevering: in overleg, kan snel.

Kenmerken

| | |
|--|--|
| Vraagprijs | : € 1.385.000,- k.k. |
| Soort | : Woonhuis |
| Type woning | : 2-onder-1-kapwoning |
| Aantal kamers | : 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | : 708 m ³ |
| Perceel oppervlakte | : 1.147 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 192 m ² |
| Soort woning | : Eengezinswoning |
| Bouwjaar | : 1936 |
| Ligging | : Aan bosrand, in woonwijk |
| Tuin | : Achtertuin, voortuin, zijtuin |
| Hoofdtuin | : Achtertuin 694 m ² |
| Garage | : Vrijstaand steen, carport |
| Energie label | : B |
| Verwarming | : C.V.-Ketel |
| Isolatie | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas |
| Voorzieningen | : Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie |
| C.V.-ketel | : Atag (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom) |

Locatie

Oranje Nassaulaan 55 A
3708 GC ZEIST



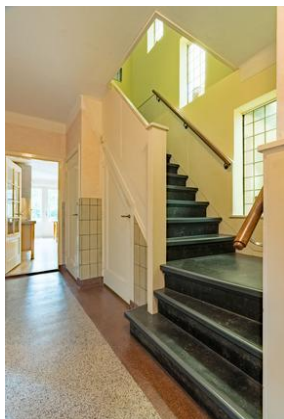
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



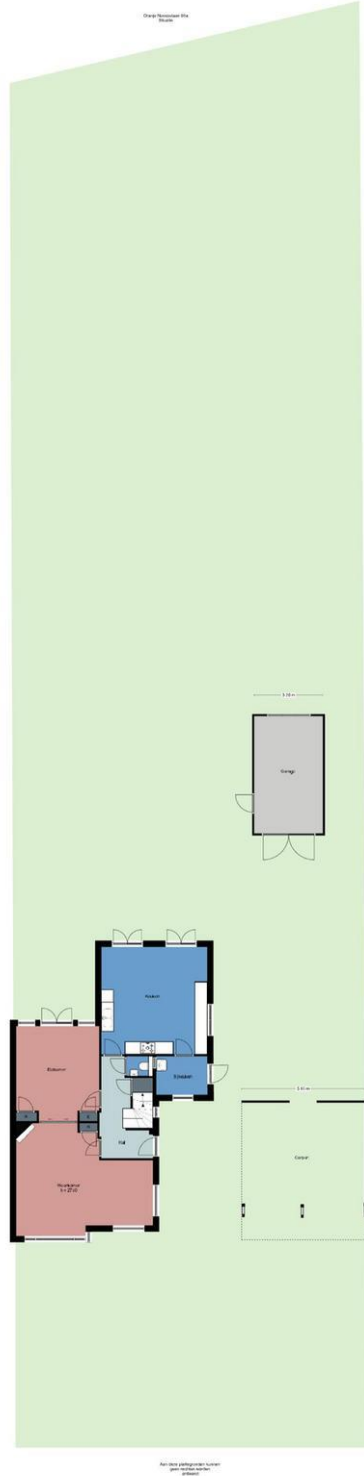
Foto's



Foto's



Plattegrond



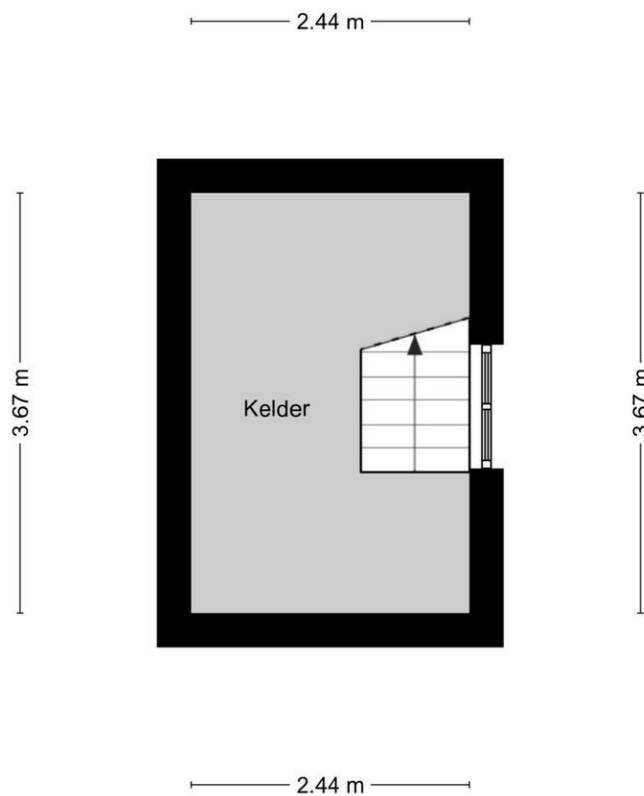
Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

Plattegrond

Oranje Nassaulaan 55a
Kelder



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

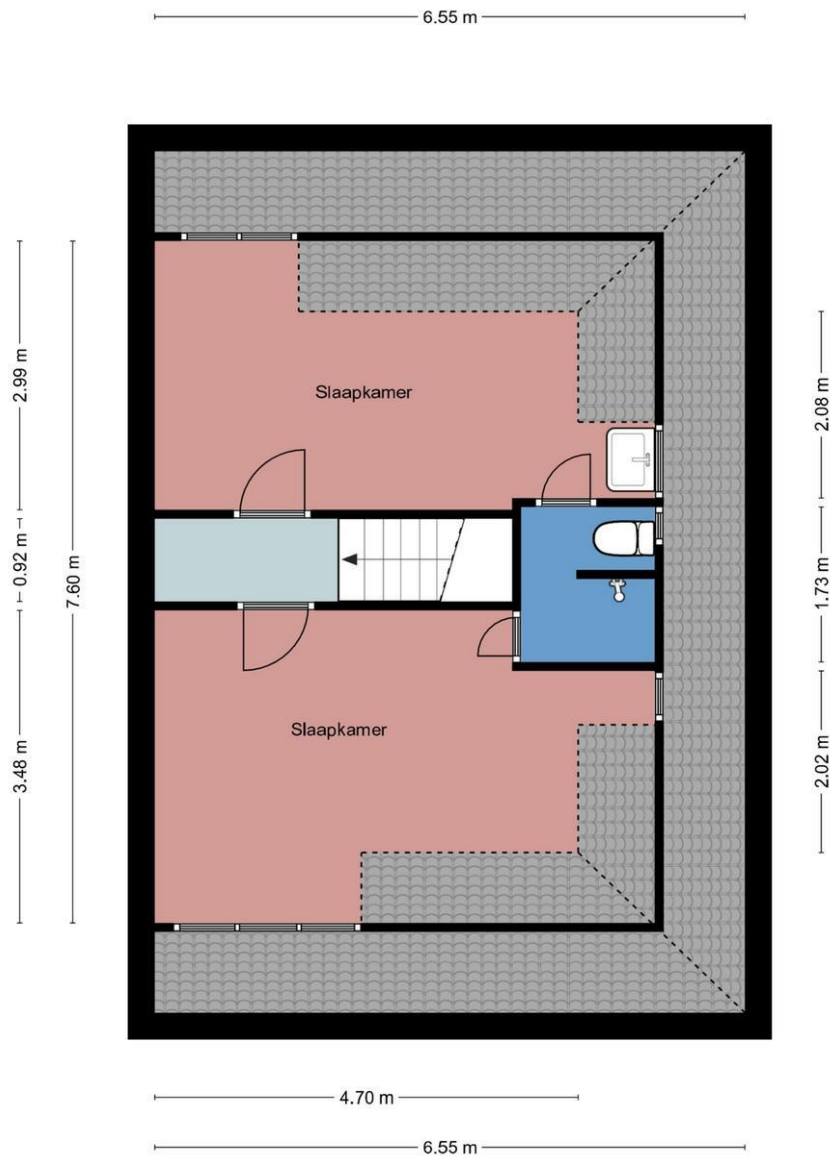
Plattegrond

Oranje Nassaulaan 55a
1e Verdieping

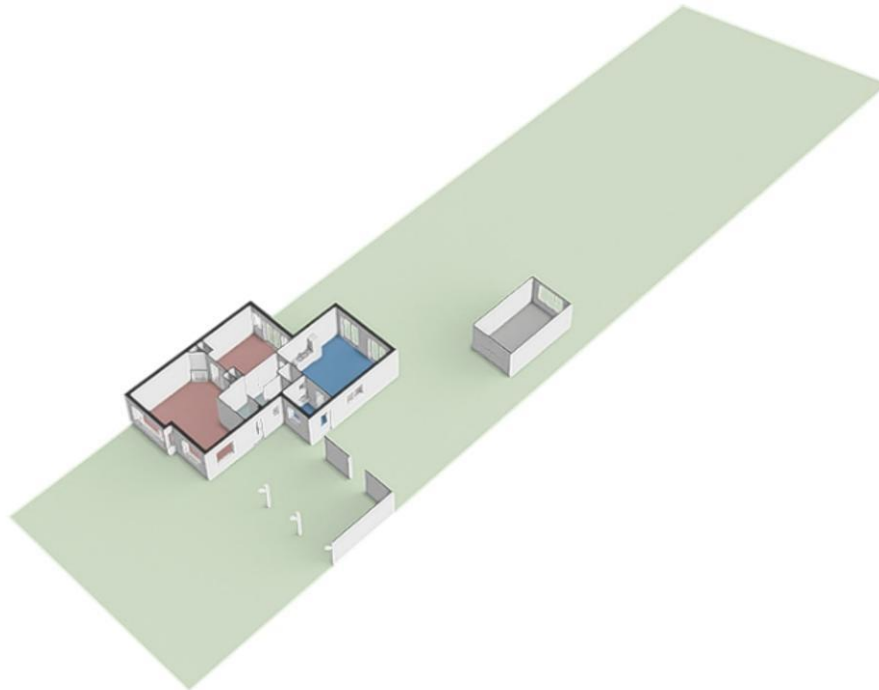


Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

Plattegrond



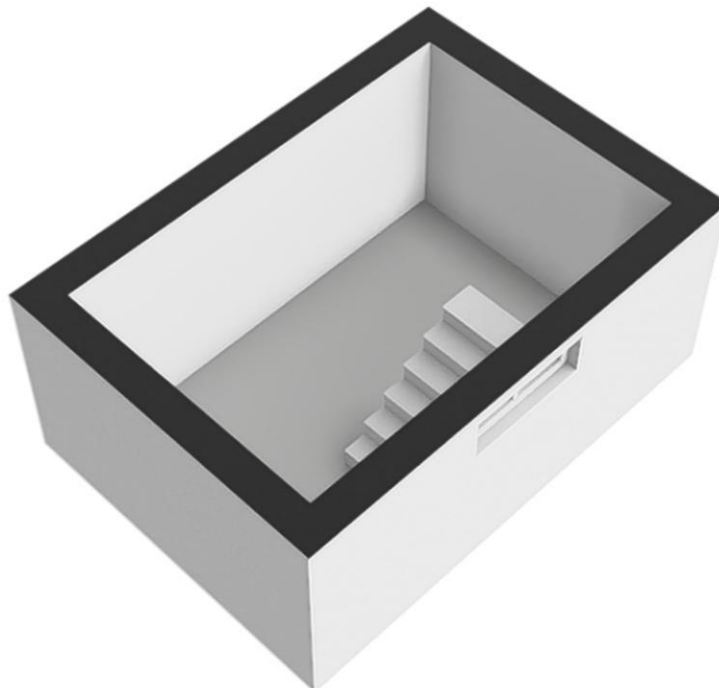
Plattegrond



Plattegrond



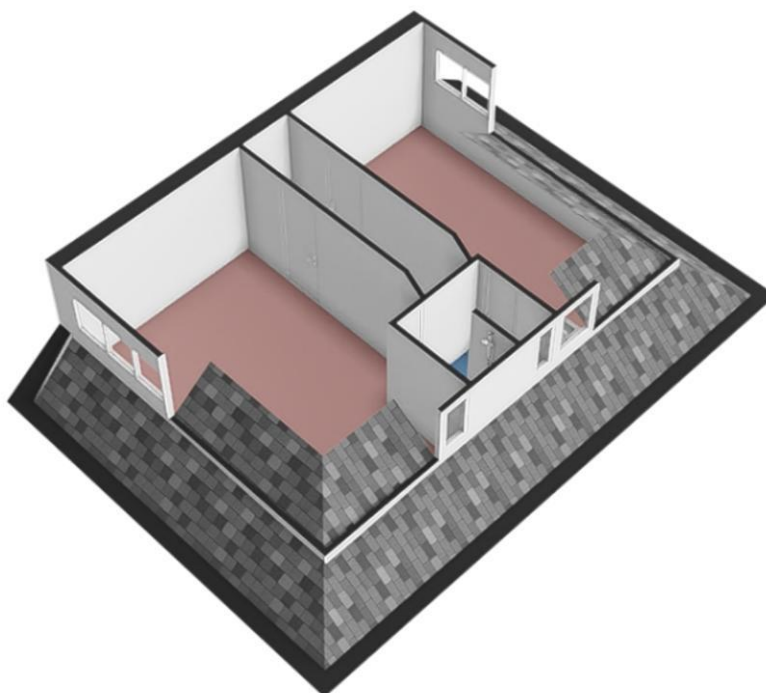
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Van Pas Makelaars
Jagerlaan 1 B
3701 XG, ZEIST
Tel: 030-6921707
E-mail: info@vanpasmakelaars.nl
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
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'.

Bedenktijd

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.

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

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
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
www.vanpasmakelaars.nl

