



**VLIEGDENNEN 2  
3734 GA DEN DOLDER**

**VRAAGPRIJS € 535.000 K.K.**

Dolderseweg 138C  
3734 BL Den Dolder

T 030-2283530  
E [welkom@parkland.nl](mailto:welkom@parkland.nl)  
W <https://www.parkland.nl>

Aan één van de fraaie lanen van de bosrijke villawijk "Hoge Dennen", waar kinderen nog rustig samen op straat kunnen spelen, ligt deze verrassend royaal uitgebouwde half vrijstaande jaren '30 villa. Met een totaal vloeroppervlakte van 259 m<sup>2</sup> (inclusief de inpandige berging/ schuur) liggend op een fraai perceel van 442 m<sup>2</sup>. De fraai aangelegde achtertuin bied volop privacy en is op het zuiden georiënteerd.

De met veel zorg onderhouden villa is in 2017 in het geheel gerenoveerd met aandacht voor de huidige comfort eisen en standaarden. Aan de achterzijde en zijkant is groots uitgebouwd en geheel in stijl, met gebruik van kwaliteitsmaterialen uitgevoerd.

Door deze doordachte verbouwing beschikt de villa o.a. over een royale living, een woonkeuken, separate studeer-werkkamer, een 5-tal slaapkamers en twee badkamers.

De mooie groene ligging met direct om de hoek de uitgestrekte wandelbossen van het "Nationaal Park Utrechts Landschap", de kindvriendelijke woonomgeving, de plezierige sfeer door de mooie afwerking en nog originele details (w.o. glas-in-lood, paneeldeuren, granitovloer etc.) zijn enkele van de vele plezierige kenmerken die garant staan voor een plezierig wonen.

De villa heeft de navolgende indeling:

-----  
Begane grond:

Entree, sfeervolle hal voorzien van een granitovloer, trapkast, modern toilet met fonteintje, de aan de voorzijde gelegen zitkamer beschikt over een erker, openhaard en loopt over in de aan de achterzijde gelegen lichte eetkamer met open luxe keuken en dubbele openslaande deuren naar terras en tuin. Vanuit de eetkamer is een separate studeer-werkkamer bereikbaar, de ruime bijkeuken en een royale berging/ schuur met bergzolder. De gehele begane grondvloer, met uitzondering van de berging/schuur, is voorzien van vloerverwarming.

1e verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich een overloop, een 2-tal ruime slaapkamers waarvan één voorzien van inbouwkasten en een 3e kleinere slaapkamer. De sfeervolle badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel, een aparte douche en een 2e toilet.

2e verdieping:

Via vaste trap te bereiken zolderverdieping met overloop, 2 gezellige slaapkamers beiden voorzien van een dakkapel en een 2e badkamer met douche, wastafel en 3e toilet.

Zowel de begane grond als de verdiepingvloeren zijn voorzien van een visgraat houten vloer.

Tuin:

Fraai aangelegde en met zorg onderhouden kindvriendelijke tuin is heerlijk groen en het straatwerk is geheel in stijl.

## Locatie:

-----

Kenmerkend voor de wijk "Hoge Dennen" is de zeer groene, ruim opgezette en kindvriendelijke woonomgeving, op loopafstand van de wandelbossen en winkelcentrum Kerckebosch. Verder ligt de wijk in de directe omgeving van het gezellige centrum van Zeist, met een zeer compleet winkelbestand en met uitgebreide culturele en horeca voorzieningen. Scholen (lager en middelbaar onderwijs), kinderopvang en sportaccommodaties (hockey, tennis etc.) zijn in de directe omgeving. Utrecht Science Park met het Universiteitscentrum De Uithof en het UMC, alsmede een NS-station zijn op plezierige fietsafstand. Nabijgelegen uitvalswegen (A12 en A28) zorgen voor uitstekende autoverbindingen met o.a. Utrecht, De Bilt en Amersfoort.

## Bijzonderheden

-----

Bij de verbouwing is mede aandacht besteed aan isoleren en de stappen in de energietransitie. Mede daardoor en de aanwezige zonnepanelen beschikt de villa over een energielabel B.

## Kenmerken:

- 
- \* bouwjaar woning omstreeks 1934
  - \* woonoppervlakte 193 m<sup>2</sup>
  - \* inhoud woning 712 m<sup>3</sup>
  - \* perceeloppervlakte 442 m<sup>2</sup>
  - \* onderhoud woning uitstekend en met zorg onderhouden tot in de details
  - \* parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen oprit en voorzien van een laadpunt
  - \* in de tuin bevindt zich een beregeningsinstallatie met eigen bron voor zowel de voor- als achtertuin

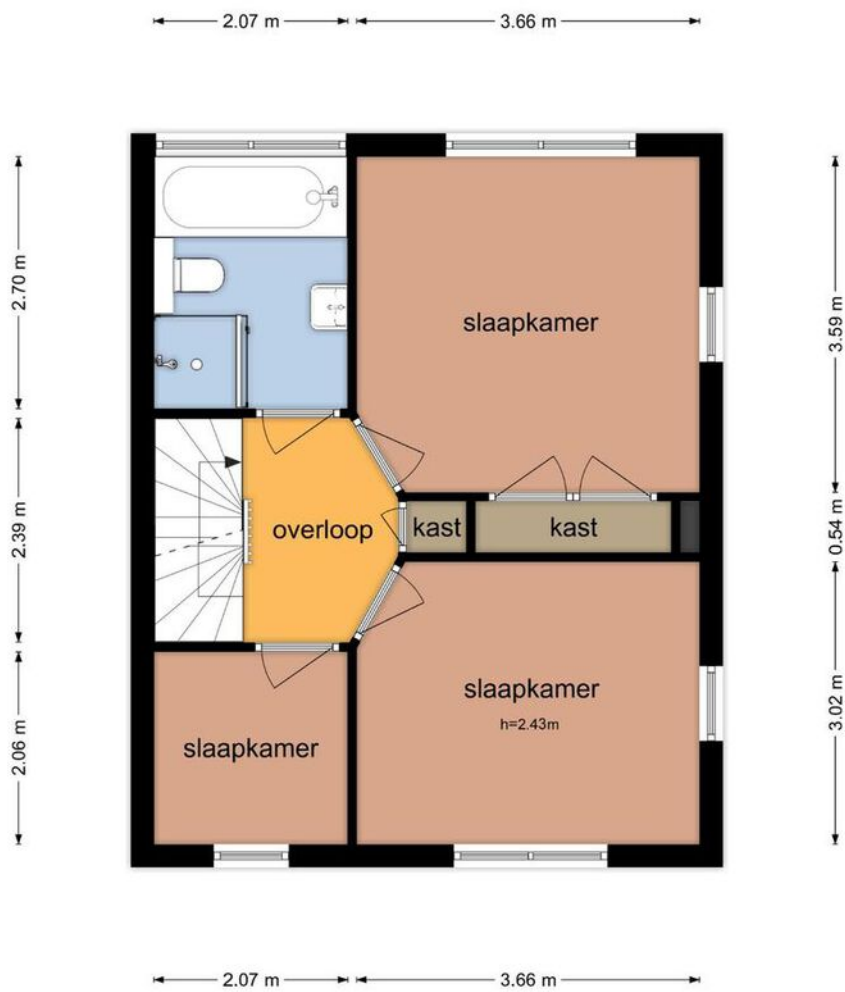


## PLATTEGROND



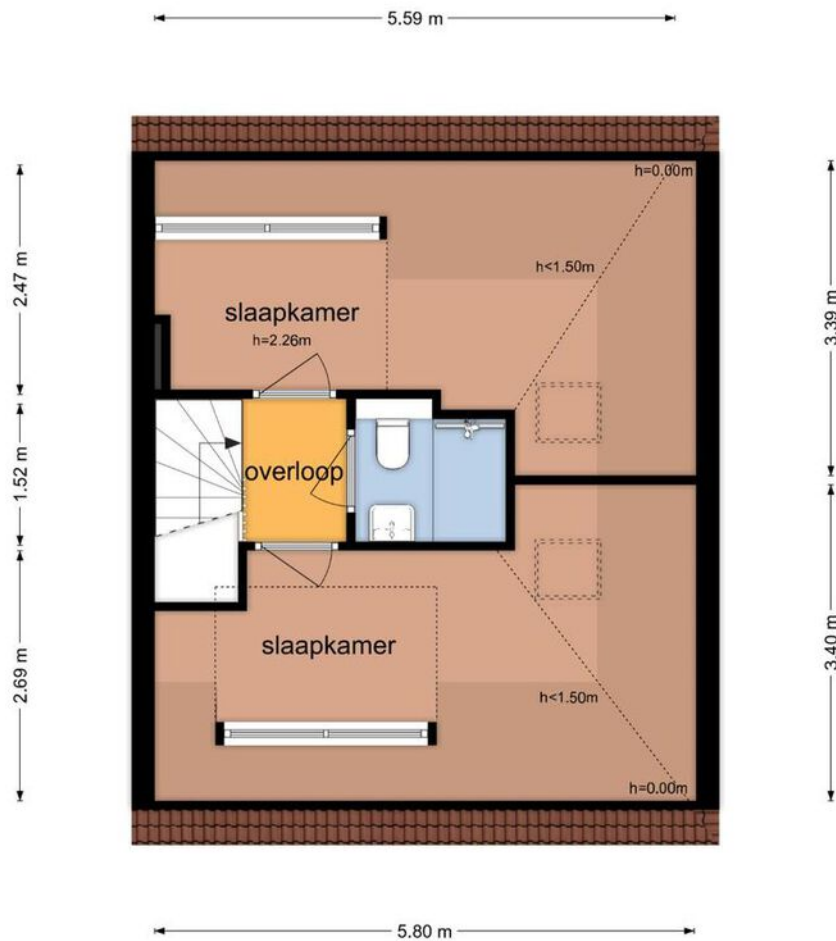
## PLATTEGROND

Ernstr Casimirlaan 48 - Zeist  
Eerste Verdieping



## PLATTEGROND

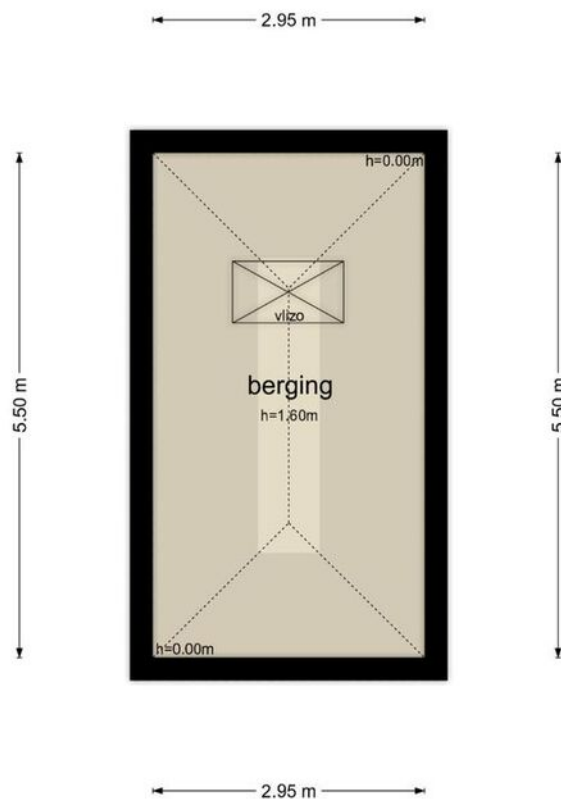
### Ernstr Casimirlaan 48 - Zeist Tweede Verdieping



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

PLATTEGROND

Ernstr Casimirlaan 48 - Zeist  
Berging - Eerste Verdieping



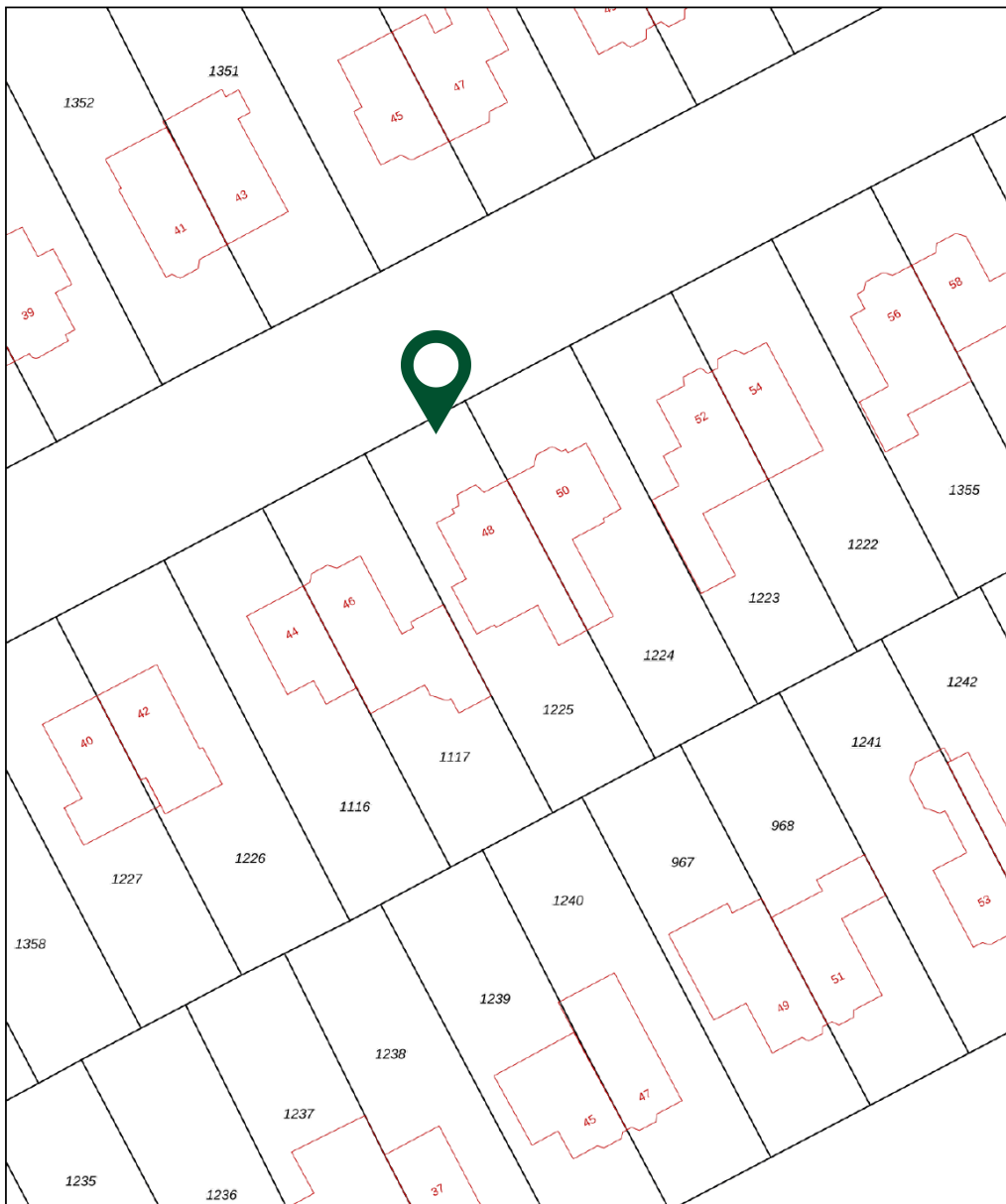
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl




## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Parkland



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeist Sectie E Perceel 1225</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 november 2021  
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.

### **Informatieplicht**

De verkoper van onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het deze lijst alsmede het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", die zich in deze brochure bevindt.

### **Onderzoeksplicht**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### **Financiering/hypotheek**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Zoetbrood Assurantiën 030-2290558. Zij beschikken over essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over bekostiging van uw nieuwe woning. Zoetbrood Assurantiën is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

### **Na de bezichtiging**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

### **Onderhandelen**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM-koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

### **Waarborgsom of bankgarantie**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst

**Algemene informatie over enkele gemeentes rondom ons kantoor vindt u op de navolgende sites: [www.zeist.nl](http://www.zeist.nl), [www.debilt.nl](http://www.debilt.nl), [www.soest.nl](http://www.soest.nl), en [www.heuvelrug.nl](http://www.heuvelrug.nl).**

**Ondanks de zorg die wij besteden aan de correcte invoer van de algemene gegevens en de maatvoering van de aangeboden objecten kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.**