



**ZONNELAAN 164
3712 XH HUIS TER HEIDE**

VRAAGPRIJS € 675.000 K.K.

Dolderseweg 138C
3734 BL Den Dolder

T 030-2283530
E welkom@parkland.nl
W <https://www.parkland.nl>

Uniek is niet alleen de ligging maar ook dat deze woning recent een energietransitie heeft ondergaan en klaar is voor de toekomst om zo energie neutraal mogelijk te zijn. (woning beschikt over een energielabel A+).

In de gewilde kindvriendelijke woonwijk Sterrenberg en nabij uitgebreide natuurgebieden ligt deze moderne hoekwoning met een vrijstaande houten berging en een zonnige op het zuiden georiënteerde ruime tuin. De woning gebouwd in 2011, beschikt over een 4-tal slaapkamers, heeft een hoog afwerkingsniveau en kosteloos parkeren voor de deur.

Deze relatief nieuwe woonwijk waar veel jonge gezinnen wonen is ruim en groen van opzet met veel speelmogelijkheden voor de kinderen en op loopafstand een kinderboerderij en kinderdagopvang. Op fietsafstand bevinden zich verschillende basisscholen, winkels en sportaccommodaties alsmede uitgebreide bossen en het fraaie natuurgebied van de voormalige vliegbasis Soesterberg, meer informatie over dit unieke natuurgebied en de natuurontwikkelingen in de regio vindt u op: hartvandeheuvelrug.nl.

De woning heeft de volgende indeling:

Begane grond:

Entree, ruime hal met trapopgang, vaste kasten voor gaderobe en provisie, zwevend toilet met fonteintje. De ruime tuingerichte woonkamer, met openslaande deuren naar het terras en provisiebergkast, heeft een open moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Eerste Verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich een overloop, twee royale slaapkamers en een badkamer voorzien van wastafel, bad en inloopdouche. Op deze verdieping bevindt zich ook een separaat 2e toilet.

Tweede Verdieping:

Middels vaste trap bereikbare zolderverdieping. Deze verdieping is recent heringedeeld en zijn er de volgende ruimtes ontstaan: 2 slaapkamers waarvan één met dakkapel, een overloop en een aparte wasruimte.

Omgeving:

Kenmerkend voor de locatie is de zeer groene woonomgeving, de aangrenzende wandelbossen en letterlijk om de hoek het dorpshart van Soesterberg met een ruim aanbod aan winkels en een basisschool en niet ver van het dorps hart van Den Dolder, met een gezellig winkelcentrum (met o.a. een grote Albert Heijn, Aldi, bakker, slager, groenteboer etc.) en restaurants. Het NS-station van Den Dolder en diverse uitvalswegen zorgen voor goede trein- en autoverbindingen met Utrecht, Amersfoort en Soest. Sciencepark Utrecht met het Universiteitscentrum de Uithof en het UMC ligt zelfs op een plezierige fietsafstand.

Bijzonderheden:

De woning heeft recent een energietransitie ondergaan en zijn er o.a. een warmtepomp en zonnepanelen geplaatst. Een uitgebreide beschrijving hiervan vindt u terug in onze brochure of op te vragen bij ons op kantoor.

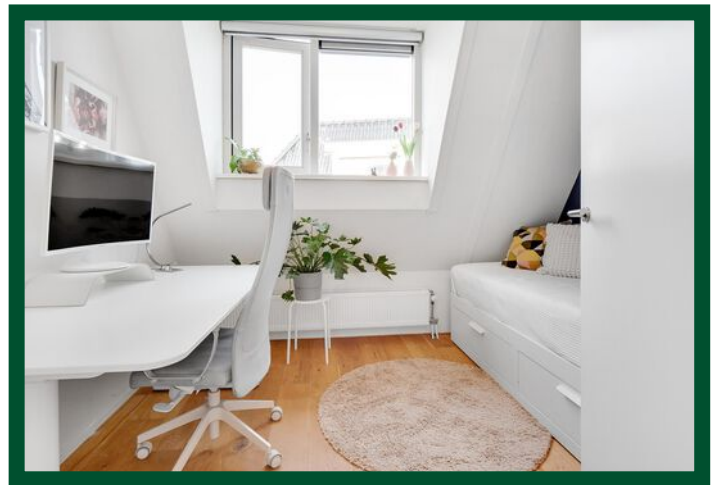
Nadere gegevens:

-
- * Bouwjaar 2011
 - * Perceeloppervlakte 214 m²
 - * Woonoppervlakte 122 m²
 - * Inhoud 451 m³
 - * Energielabel A+





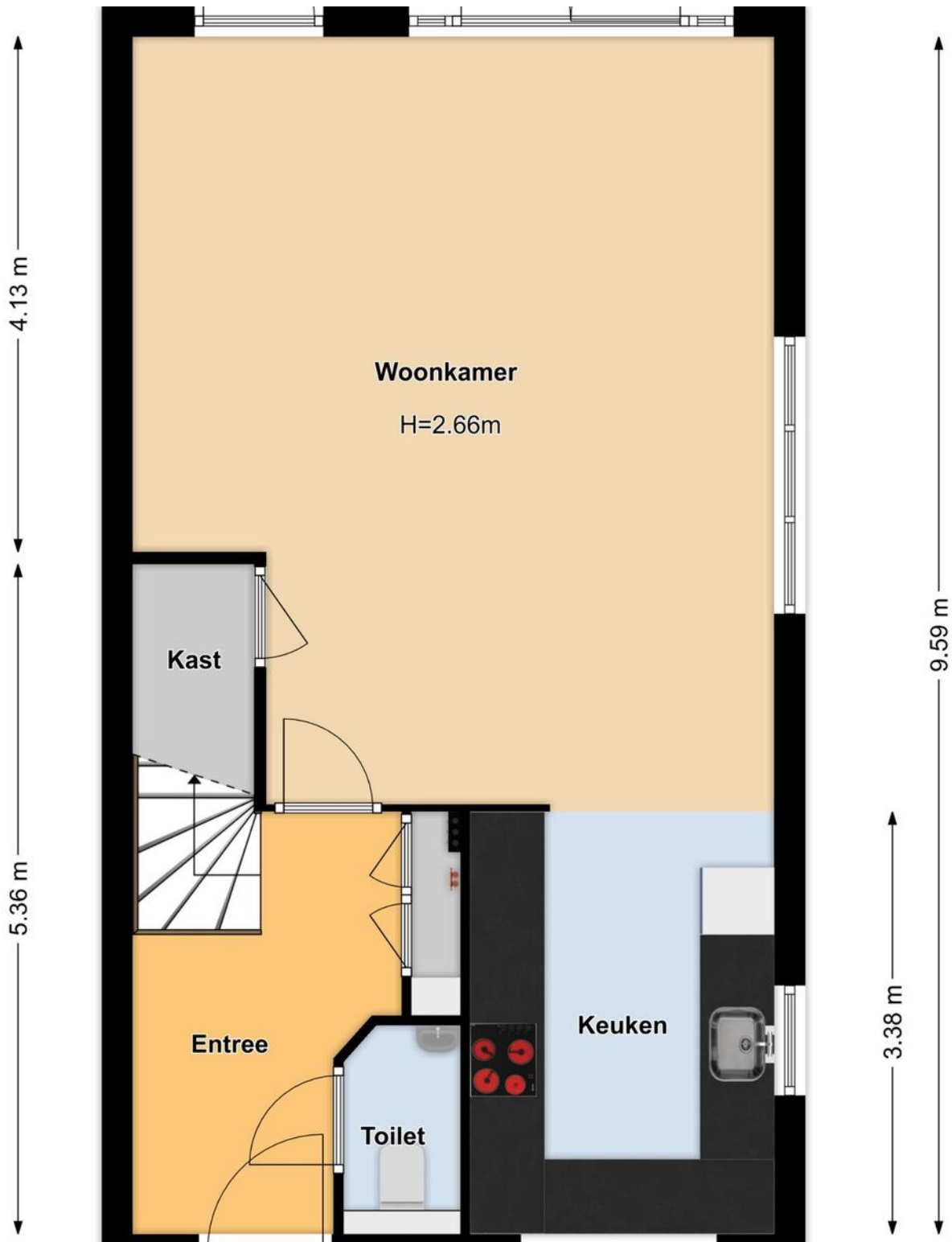




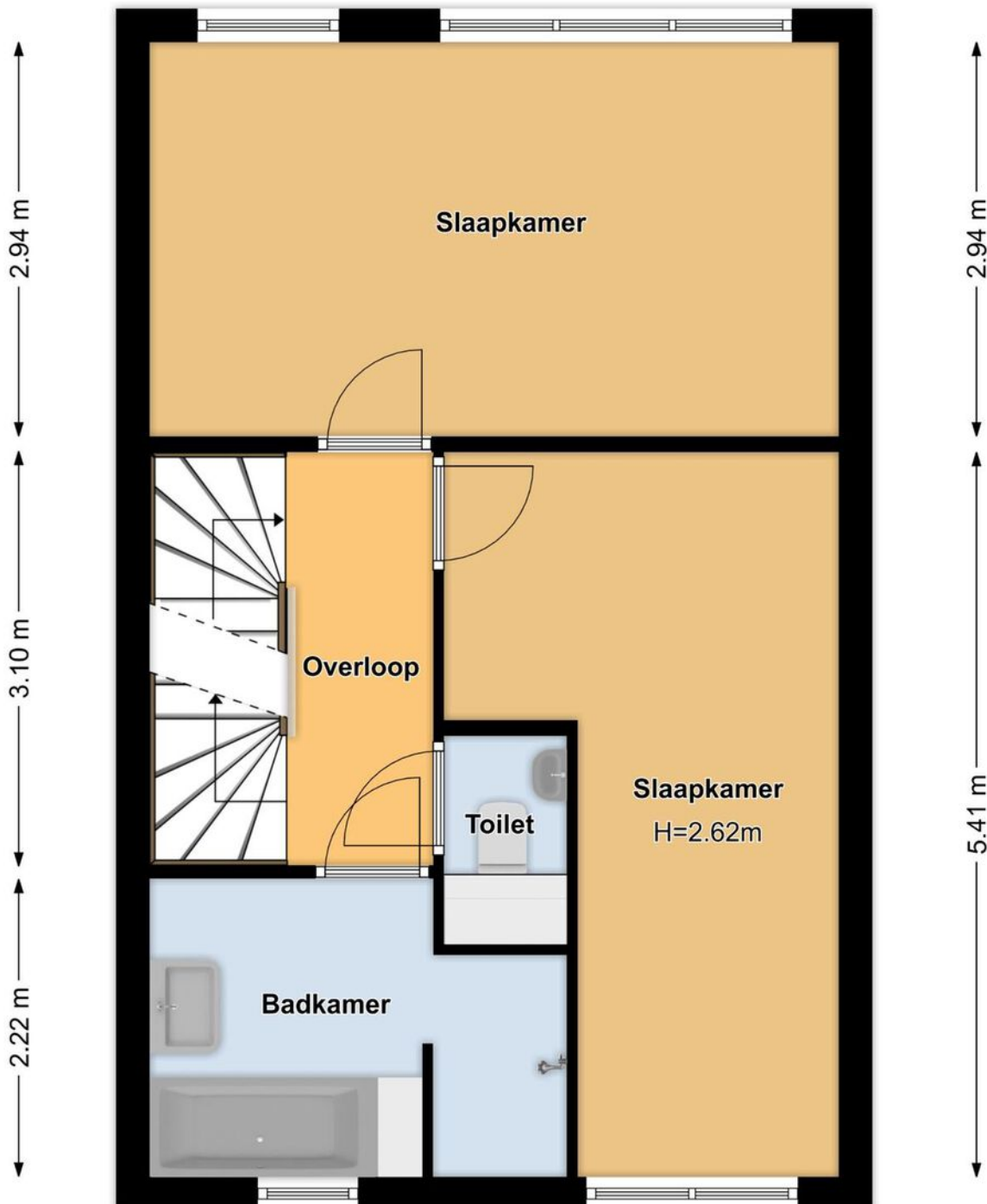




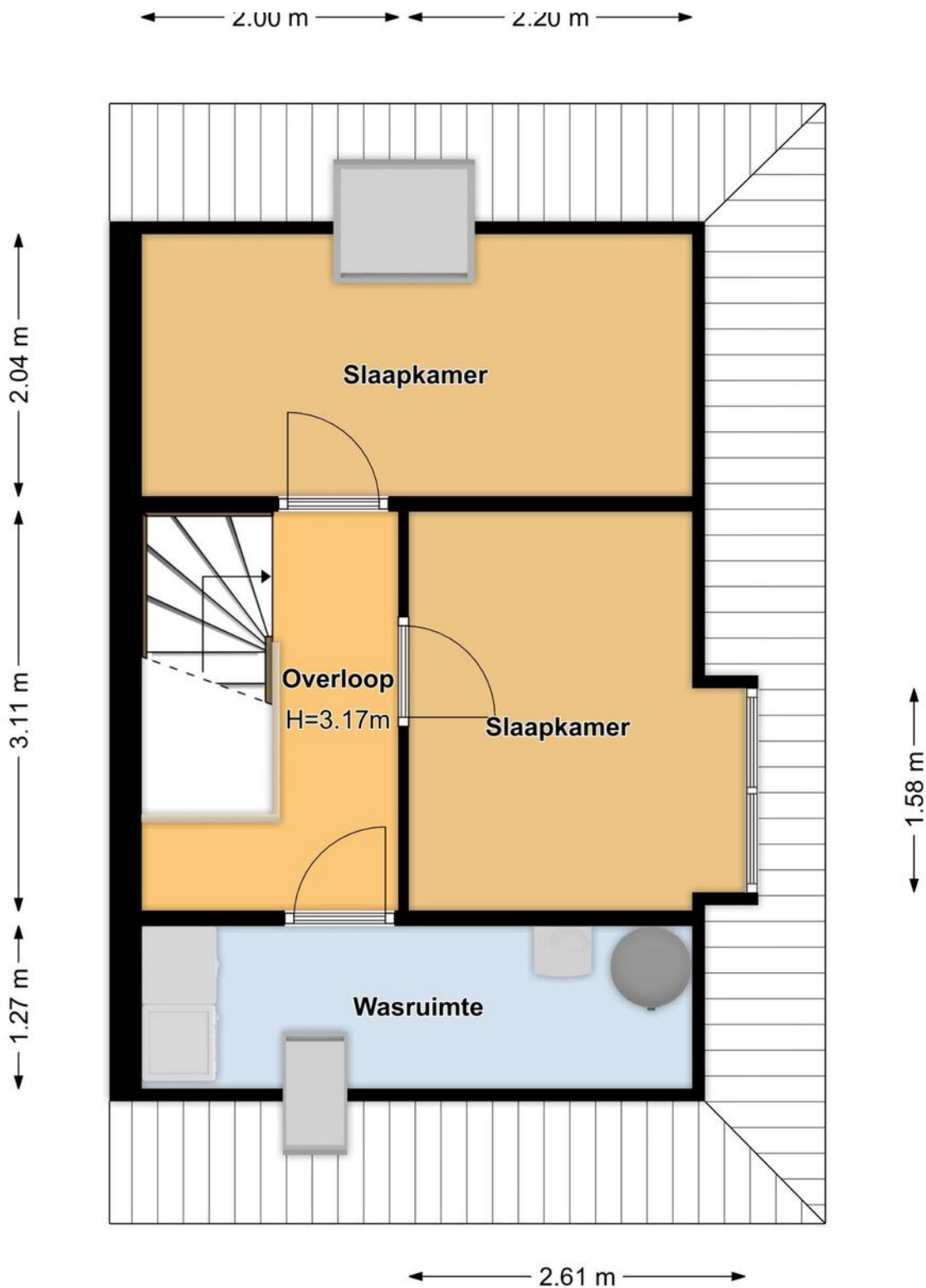
PLATTEGROND BEGANE GROND



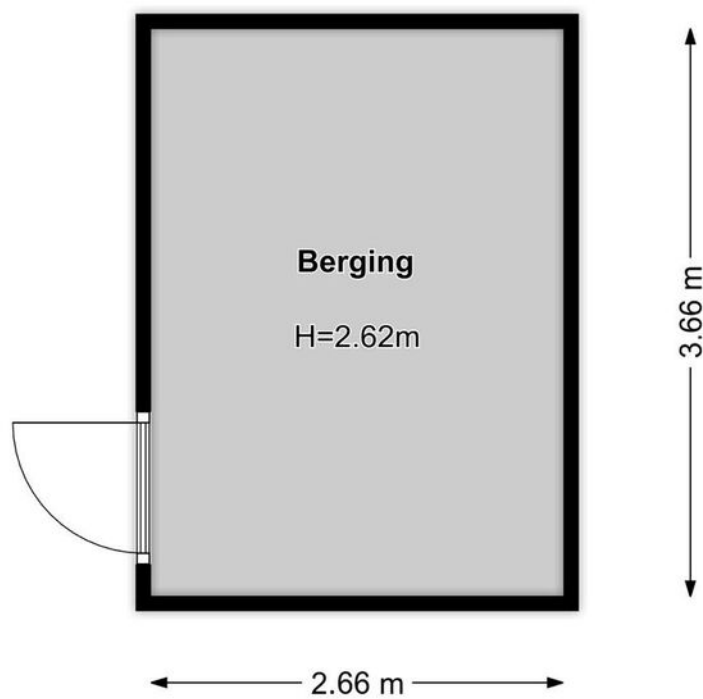
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND BERGING/SCHUUR



extra info eigenaar

Frequently asked questions Warmtepomp, Boiler en Zonnepanelen

Doel: Systeem is ontworpen om een energie neutrale woning te creëren die ook na afbouw van salderen en onder dynamische energiecontracten optimaal presteert.

Warmtepomp

Systeem: Lucht-Water Warmtepomp.

- Systeem kan zowel verwarmen als koelen.

Merk: Mitsubishi Ecodan

- Mitsubishi is een van de meest bewezen warmtepompen en is al jaren een van de marktleiders voor airco's (grotendeels dezelfde technologie als WP).
- Mitsubishi geeft aan door zobadantechniek warm water tot 60 graden te kunnen verwarmen op de warmtepomp.
 - o Dit maakt een elektrische na verwarmers met hoog energieverbruik overbodig.
 - o Het systeem heeft wel een na verwarmers, deze wordt enkel gebruikt voor de periodieke legionella run.
 - o Effectief verwarmen wij tapwater tot 46-48 graden.

Vermogen: 6kw

- 6kw is voor de woning ruim voldoende en heeft voor ons gebruik steeds 'over' gehad ook bij vorst/sneeuw in de winter. Warmtepompen zijn vaak over gedimensioneerd hetgeen hoge energieverbruiken en pendelen (aan=uitgaan van de WP) veroorzaakt.
- Door isolatie van de woning en zuid & west georiënteerde ramen lag effectief de aanvoertemperatuur 's winters tussen 29 en 34 graden.

Locatie binnen unit: Op zolder

Locatie buiten unit: Op het platte dak

- Afstand binnen-buiten unit is minimaal voor beste rendement

Coëfficiënt of performance: ~4 hoe hoger hoe beter.

Aansturing:

- Via Mitsubishi thermostaat in de woonkamer.
- Via Mitsubishi app (Melcloud) vanaf de telefoon.

Verwarming bovenverdieping:

- Radiatoren boven gebruiken wij nauwelijks.
- Door grote radiator oppervlakte geven ze ook bij lage aanvoertemperatuur warmte af. Het zijn echter geen lage temperatuur radiatoren.
- Airco in logeerkamer is een split systeem en kan dus zowel koelen als verwarmen. Hier heeft de hele bovenverdieping profijt van.

extra info eigenaar

Verbruik Warmtepomp:

- periode 1 jan 23 – 2 okt 23: 1.360 kWh.
- Geschat jaarlijks verbruik ~2000kWh

Boilervat (eigenlijk warm water opslagvat).

- DJG De Jong Gorredijk. Nederlands premium merk voor hoge isolatie warmwatertank.
- RVS
- Verwarmt het water zelf niet maar wordt opgewarmd door de warmtepomp.
- Warmtepomp is momenteel zo ingesteld dat het boilervat 1x per dag op de middag wordt opgewarmd om het hoogste rendement te behalen.
- 300L: Dit is voor ons gebruik 2 volwassenen + 2 kinderen + Au pair voldoende gebleken.

Zonnepanelen

- 17 panelen Jinko Solar 365 WP

Omvormers:

- Enphase IQ7+
 - o Onder elk paneel is een micro omvormer bevestigd.
 - o Dit betekent dat er geen omvormer in de woning hangt
- Voordeel micro omvormers:
 - o Schaduw op 1 paneel heeft geen negatief effect op de opbrengst van de overige panelen.
 - o Paneel levert al bij zeer weinig zonlicht (bewolking, vroeg in de ochtend, vroeg in het jaar) stroom

Oriëntering panelen:

- 6x zuid onder 66% hoek
- 8x West onder 66% hoek
- 3x ZuidZuidOost onder ~25% hoek

- Oriëntering is gekozen om ook na afbouw van het salderen maximale opbrengst van het systeem te hebben. Dus niet een zo hoog mogelijke opbrengst in de maand juli, of midden op dag (wanneer energieprijzen steeds vaker negatief zijn), maar vroeg in het jaar, vroeg op de ochtend of laat in de middag.

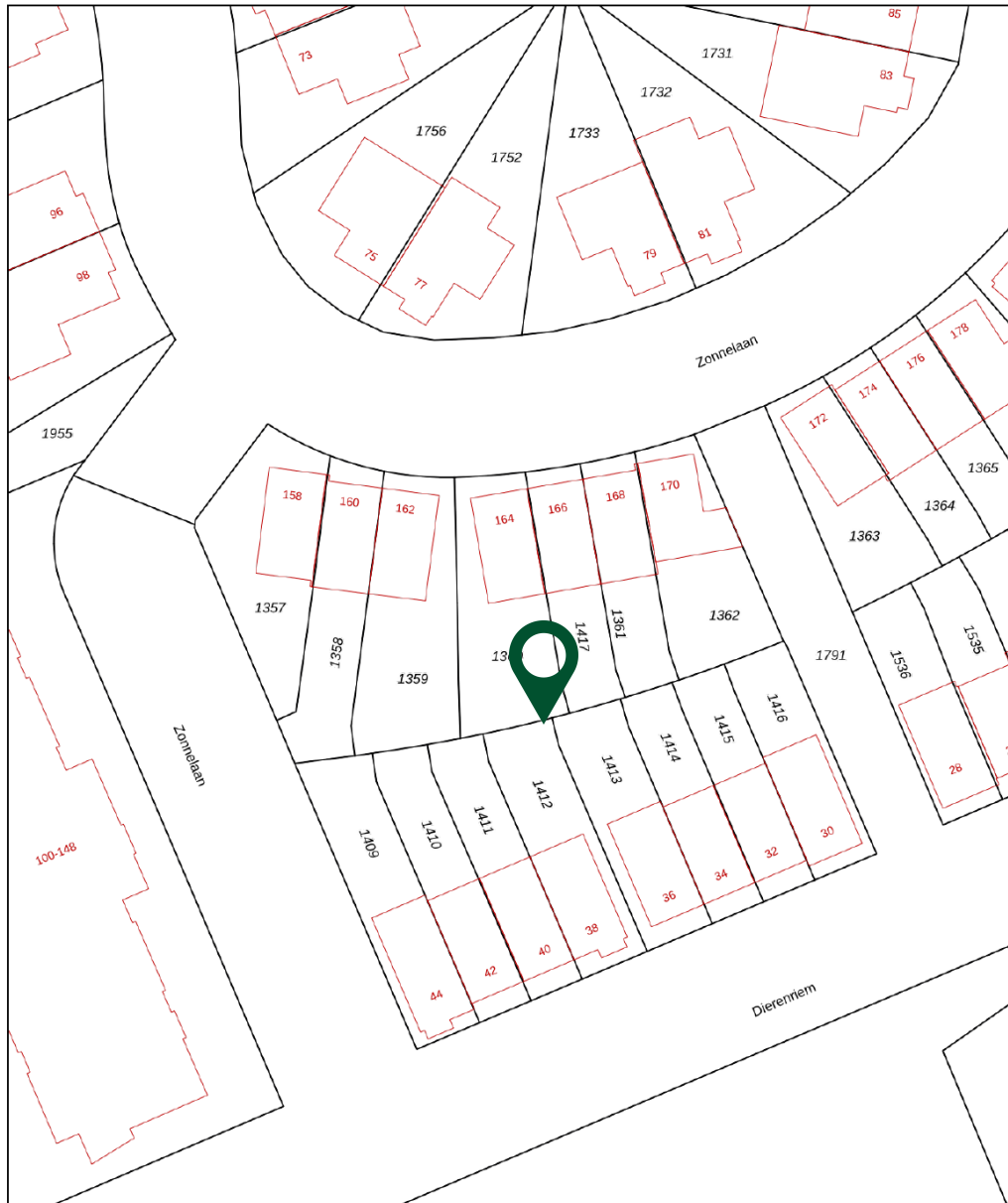
Opgewekte energie:

- Jaarlijks ongeveer 5000 kWh.
- Eerste energie positieve dag van de woning in 2023 was op 10 februari = winter (!).
- Panelen leveren in de zomer van 6u tot 22u stroom op.
- Maximale opbrengst per dag in de zomer ~35 kWh


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: zonnelaan



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeist</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1360</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 september 2023
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 erfdienstbaarheden, 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 een financieel specialist of uw Bank. 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. 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 verkoper en koper 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.

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

CLAUSULES

Bij het tot stand komen van een verkoop wordt de koopakte door ons kantoor opgesteld. Wij gebruiken hiervoor de Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning of appartementsrecht (model 2021). Deze overeenkomst is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Graag willen wij u wijzen op het schriftelijkheidsvereiste. Dit houdt in dat er pas sprake van een rechtsgeldige koop is wanneer de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Onderstaand treft u enkele clausules aan die door ons in de koopovereenkomst kunnen worden toegevoegd:

Ouderdomsclausule (zware versie)

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in de voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerd te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebouwk. Koper is in de gelegenheid gesteld een bouwtechnische keuring te laten verrichten en heeft hiervan wel/geen gebruik gemaakt.

Ouderdomsclausule (lichte versie)

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Koper is in de gelegenheid gesteld een bouwtechnische keuring te laten verrichten en heeft hiervan geen gebruik gemaakt.

Toelichtingsclausule branche brede meetinstructie

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.

Ontbindende voorwaarden

Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van het financieringsvoorbehoud wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat naast de mededeling van het invoeren van de ontbinding ook de bewijsstukken overlegd moeten worden dat koper bij tenminste één geldverstrekkende instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat deze aanvraag tot het gewenste resultaat heeft geleid. Daarnaast overlegt koper een kopie van de aangevraagde hypotheekoffertes. De afwijzingsbrief moet de volgende informatie bevatten:

1. offerte op naam
2. adres voor welke woning de aanvraag is gedaan
3. het aangevraagde hypotheekbedrag
4. de reden van afwijzing.

Notaris buiten regio / notariskosten verkoper

Indien de gekozen notaris een notaris buiten de regio betreft en de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en deze verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en de doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 11,50 per telefonische overboeking; € 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota bij de hypotheek/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing; € 100,-- per gehele doorhaling en € 190,00 per gedeeltelijke doorhaling dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze meerdere kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden (alle bedragen zijn exclusief BTW en de laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht). 2. Indien koper een notaris kiest die verder dan 25 kilometer van het verkochte gevestigd is, dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

Niet zelf-bewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Persoonsgegevens

Partijen stemmen er mee in dat Parkland Makelaardij het object en uw persoonsgegevens, indien dit van belang is, ter kennis brengt aan collega's en derden, zoals: boekhouder, accountant, hypotheekverstrekker, verzekeraar, taxateur, collega makelaar, notaris, etc. en dat deze gegevens worden opgenomen in toegankelijke databases voor o.a. de facturatie. Voor zover hiermede gepaard gaande kosten zijn inclusief. Zie hiervoor ook ons privacy beleid, deze is vindbaar op onze site www.parkland.nl.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.