

# TE KOOP



**Waterigeweg 23**

Zeist

[WWW.WATERIGEWEG23.NL](http://WWW.WATERIGEWEG23.NL)

Vraagprijs

€ 255.000 k.k.

**Flora Steenbeek**  
TAXATEUR & MAKELAAR

06-29033609  
[info@florasteenbeekmakelaardij.nl](mailto:info@florasteenbeekmakelaardij.nl)  
[www.florasteenbeekmakelaardij.nl](http://www.florasteenbeekmakelaardij.nl)



## Waterigeweg 23 Zeist

Goed onderhouden 2-kamer hoekappartement op de begane grond gelegen met een ruim zonnig balkon op het zuidwesten en vanuit de woonkamer vrij uitzicht over het groen en de historische gebouwen van "Het Zusterplein". Gelegen aan de rand van het centrum van Zeist op loopafstand van Slot Zeist, theater Figi, het Walkartpark, diverse restaurants en winkels.

### Locatie:

Het appartementencomplex ligt op loopafstand van het gezellige centrum van Zeist met een compleet winkelbestand en uitgebreide culturele & horeca voorzieningen. Wandelbossen, scholen en sportclubs/velden zijn in de directe omgeving gelegen. Het Universiteitscentrum de Uithof met het UMC en NS-station Driebergen-Zeist zijn op plezierige fietsafstand. Directe busverbindingen naar Utrecht en station Driebergen-Zeist bevinden zich om de hoek van het complex. Nabijgelegen uitvalswegen zorgen voor uitstekende autoverbindingen met o.a.

Utrecht, De Bilt en Amersfoort.

### INDELING:

Begane grond:

Gezamenlijke entree met bellentableau en brievenbussen, trappenhuis, toegang tot het appartement en de bergingen.

Begane grond appartement:

Entree, hal met meterkast, bergkast en een kast met de aansluiting voor de wasmachine. Woonkamer met inbouwkast, veel lichtinval door ramen aan twee zijden, vrij uitzicht op het groen en "Het Zusterplein", balkondeur naar het zonnige balkon (gelegen op het zuidwesten). Dichte keuken met keukenblok, inbouwapparatuur en de deur naar het balkon. Ruime slaapkamer met eveneens toegang tot het balkon. Badkamer voorzien van toilet, inloopdouche en wastafelmeubel.

Bergruimte:

In de onderbouw bevindt zich een berging en de toegang tot de afgesloten fietsenstalling. De bergingen en de afgesloten fietsenstalling zijn ook via de achterzijde van het complex bereikbaar, via de gezamenlijke tuin.

#### KENMERKEN:

- Appartement op de begane grond
- Bouwjaar 1962
- Woonoppervlakte ca. 46 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte (balkon) ca. 6 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 4,5 m<sup>2</sup>, inhoud 138 m<sup>3</sup> (Gemeten conform de verplichte BBMI-meetinstructie)
- Energielabel E
- Kadaster: Gemeente Zeist, sectie L, nummer 1296, Appartement index A8
- Zonnig balkon op het zuidwesten gelegen
- Verwarming en warm water middels cv-gas combiketel Remeha type Tzerra Ace 28C (2021), radiatoren
- Warmwatervoorziening via de cv-gas combiketel
- Living met veel lichtinval door grote ramen
- Het appartement is voorzien van een laminaatvloer
- Berging en afgesloten fietsenstalling in de onderbouw
- Aan de rand van het centrum gelegen en op loopafstand van alle voorzieningen
- De servicekosten bedragen ca. € 137,- incl. waterverbruik per maand
- Inbegrepen in servicekosten o.a. (voorschot) waterverbruik, reservering voor diverse onderhoudswerkzaamheden, opstalverzekering en schoonmaakkosten van gezamenlijke ruimten.
- Gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving.
- Oplevering in overleg.

Er is een website beschikbaar van het appartement!

Download de brochure!

[www.waterigeweg23.nl](http://www.waterigeweg23.nl)

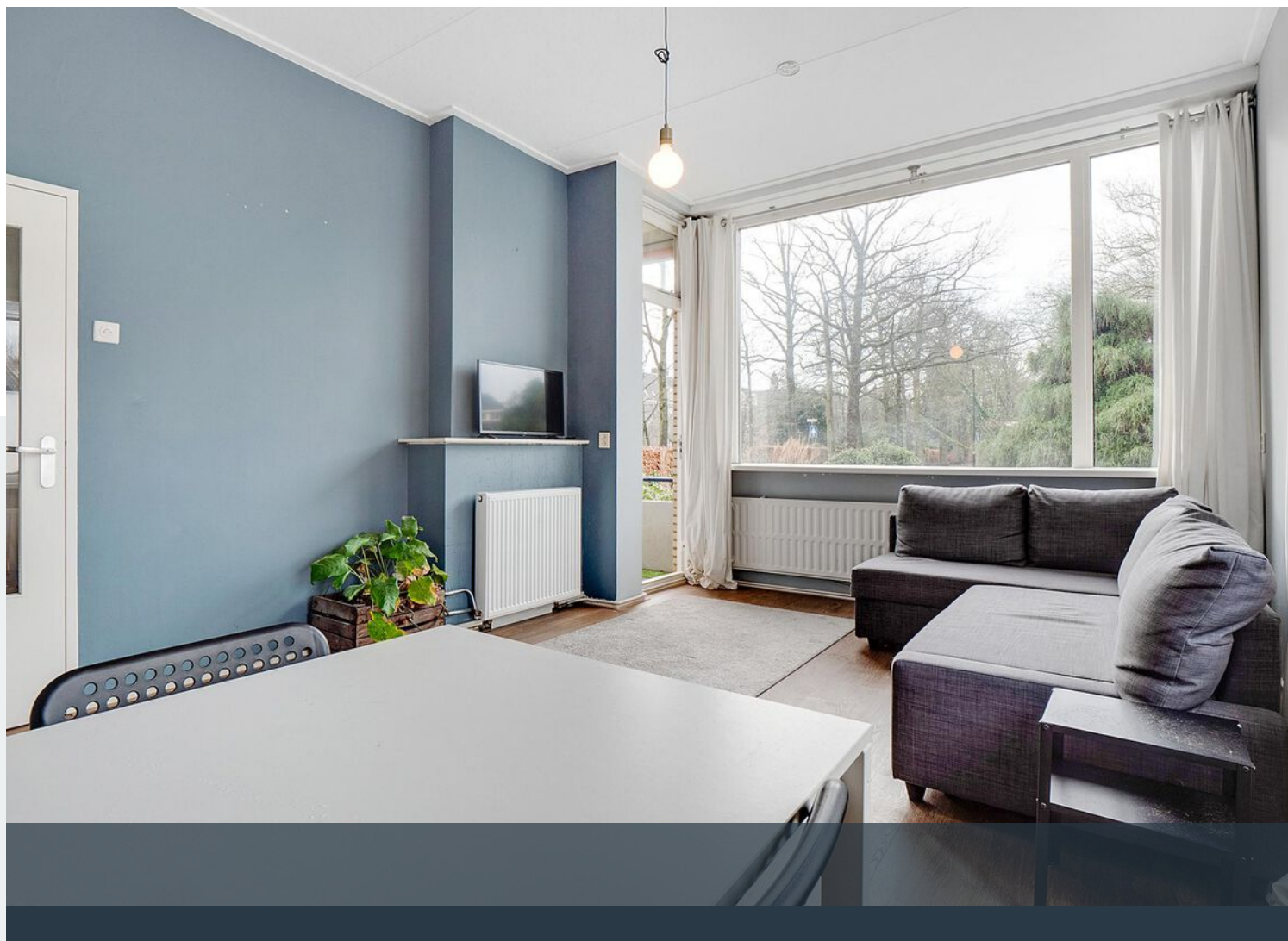


Vraagprijs

€ 255.000 k.k.

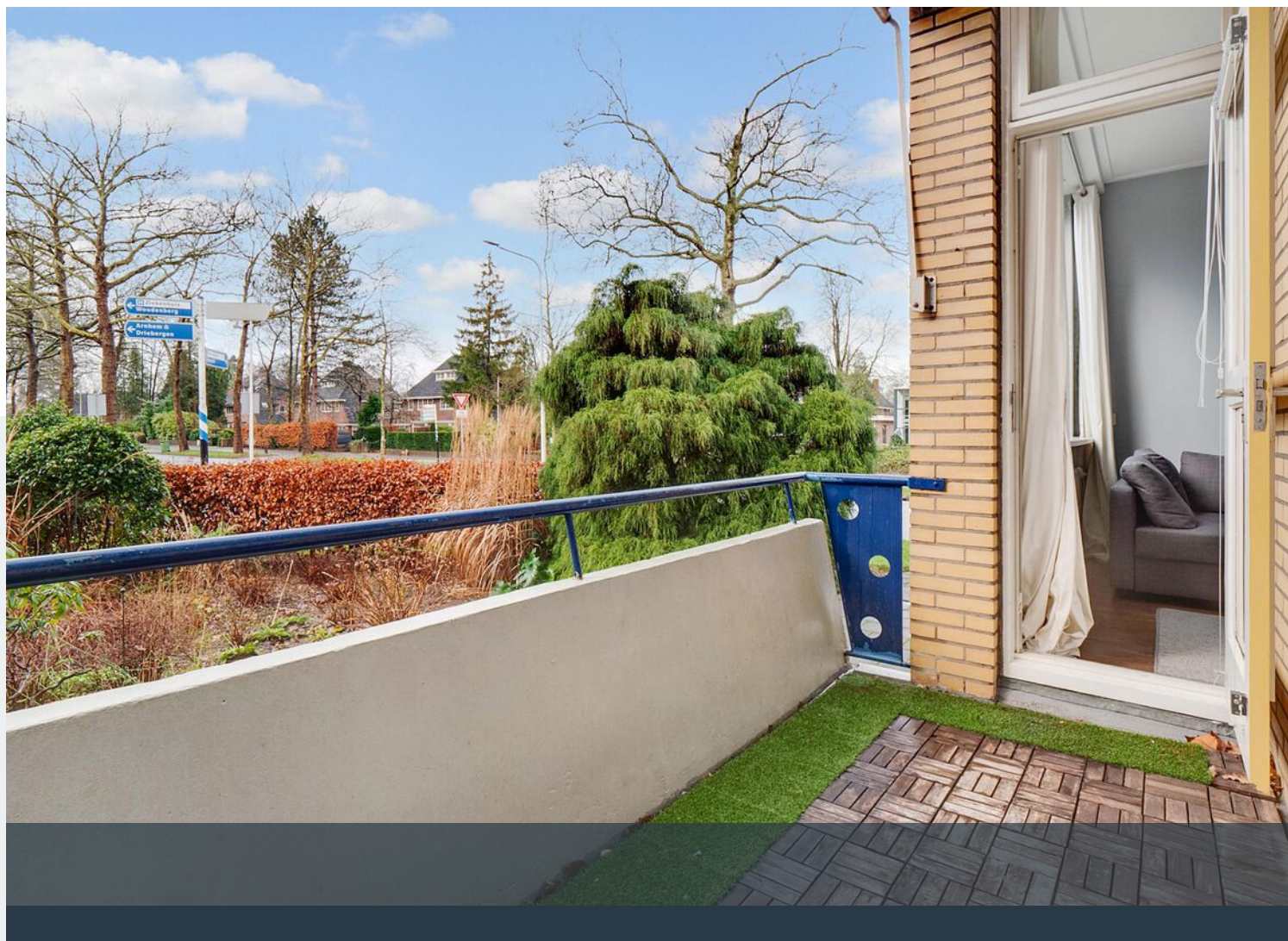
# Kenmerken

Woonoppervlakte	46 m <sup>2</sup>
Balkon	6 m <sup>2</sup>
Inhoud	171 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1962
Energie label	E

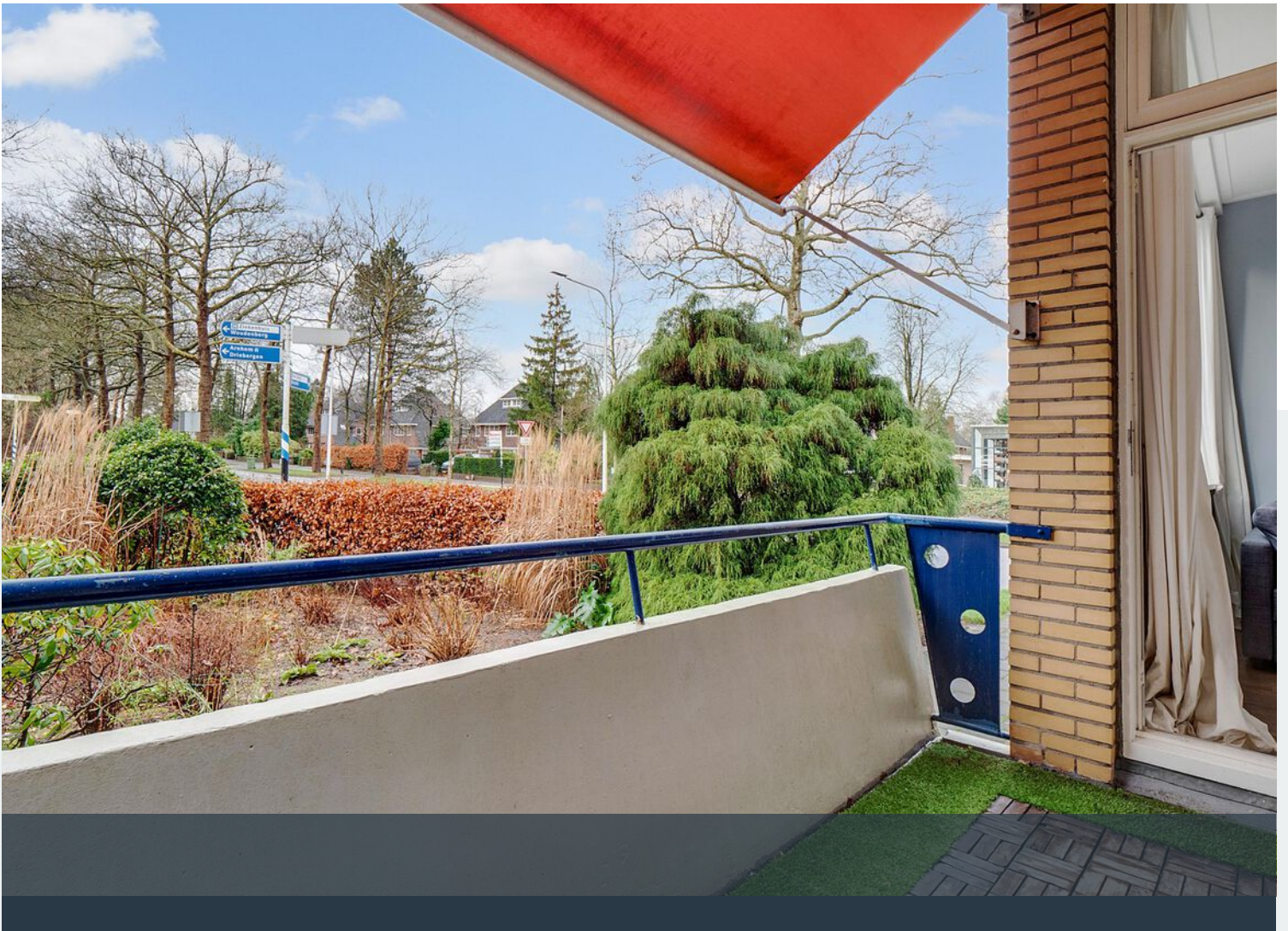


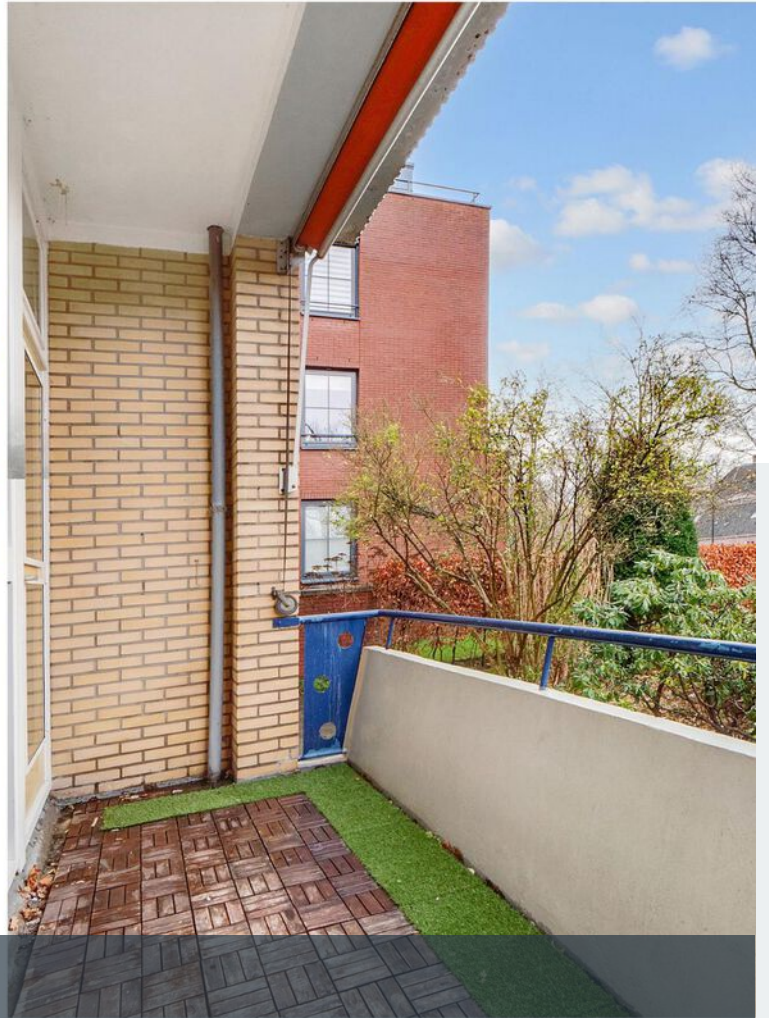
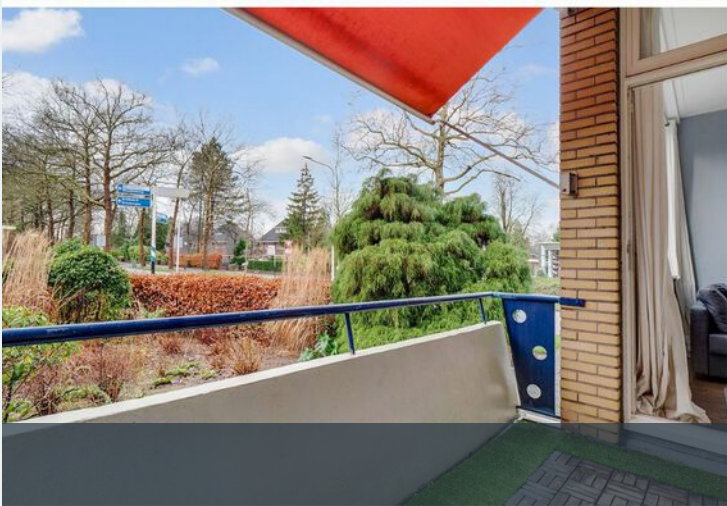




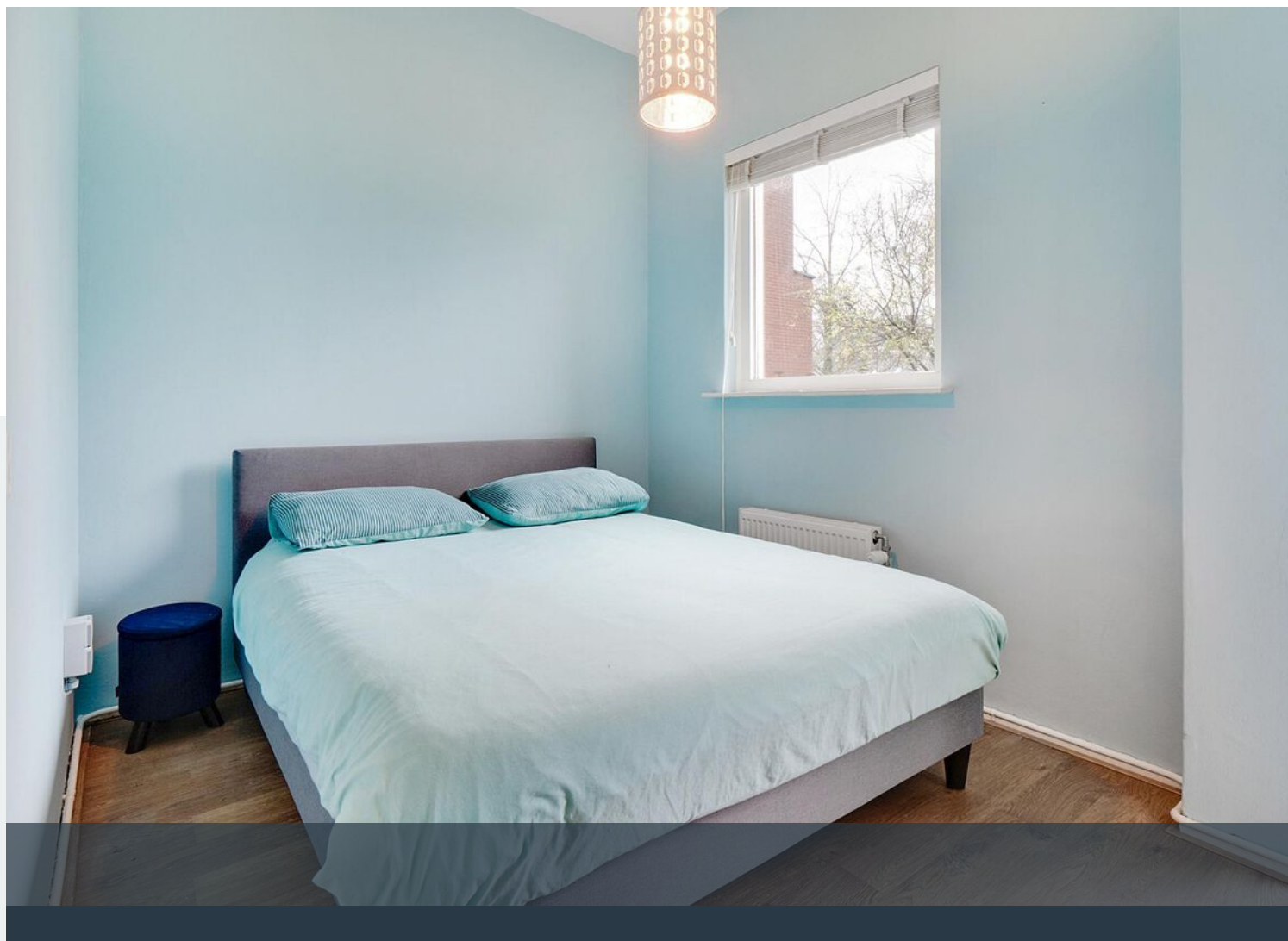


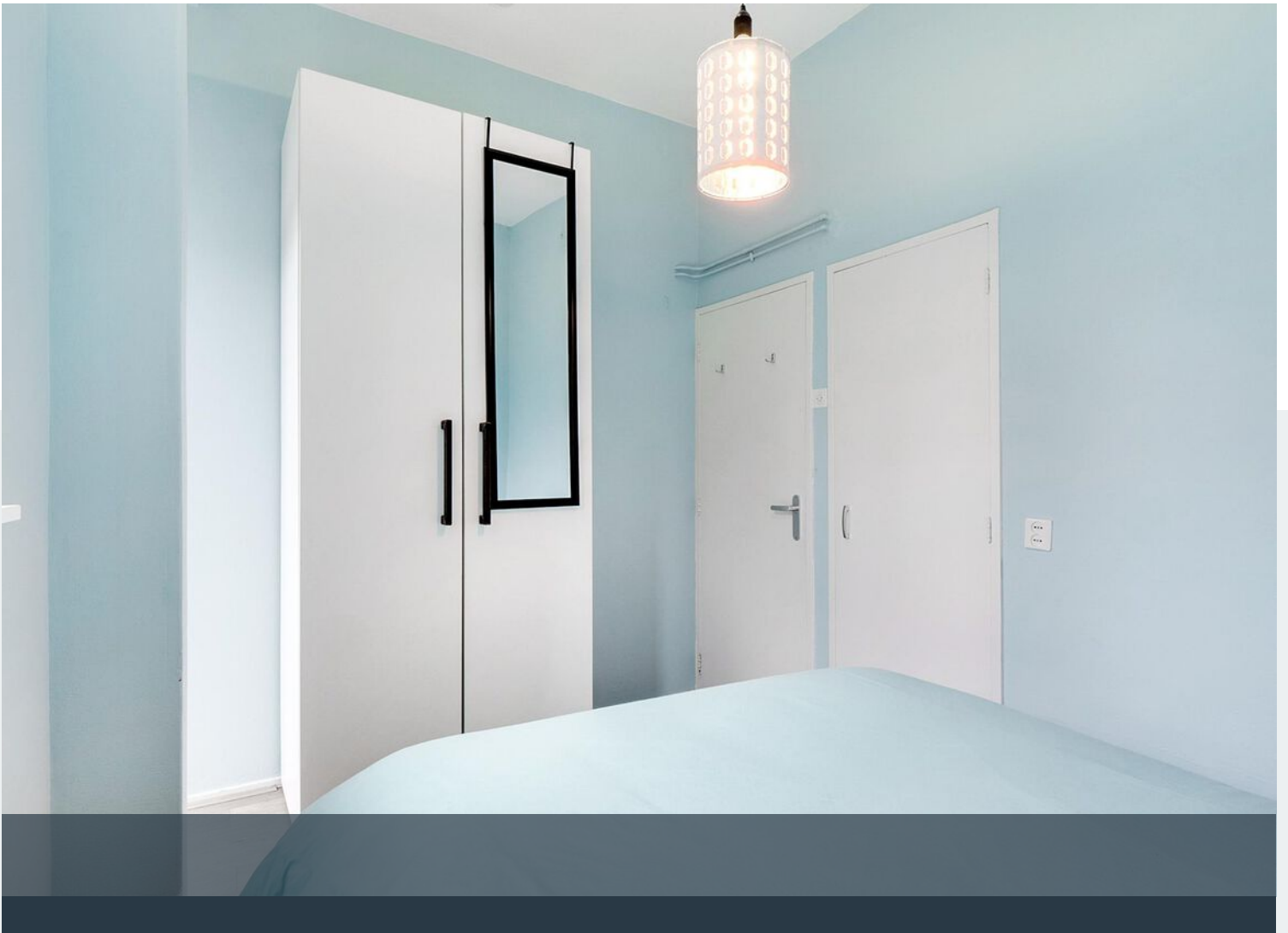
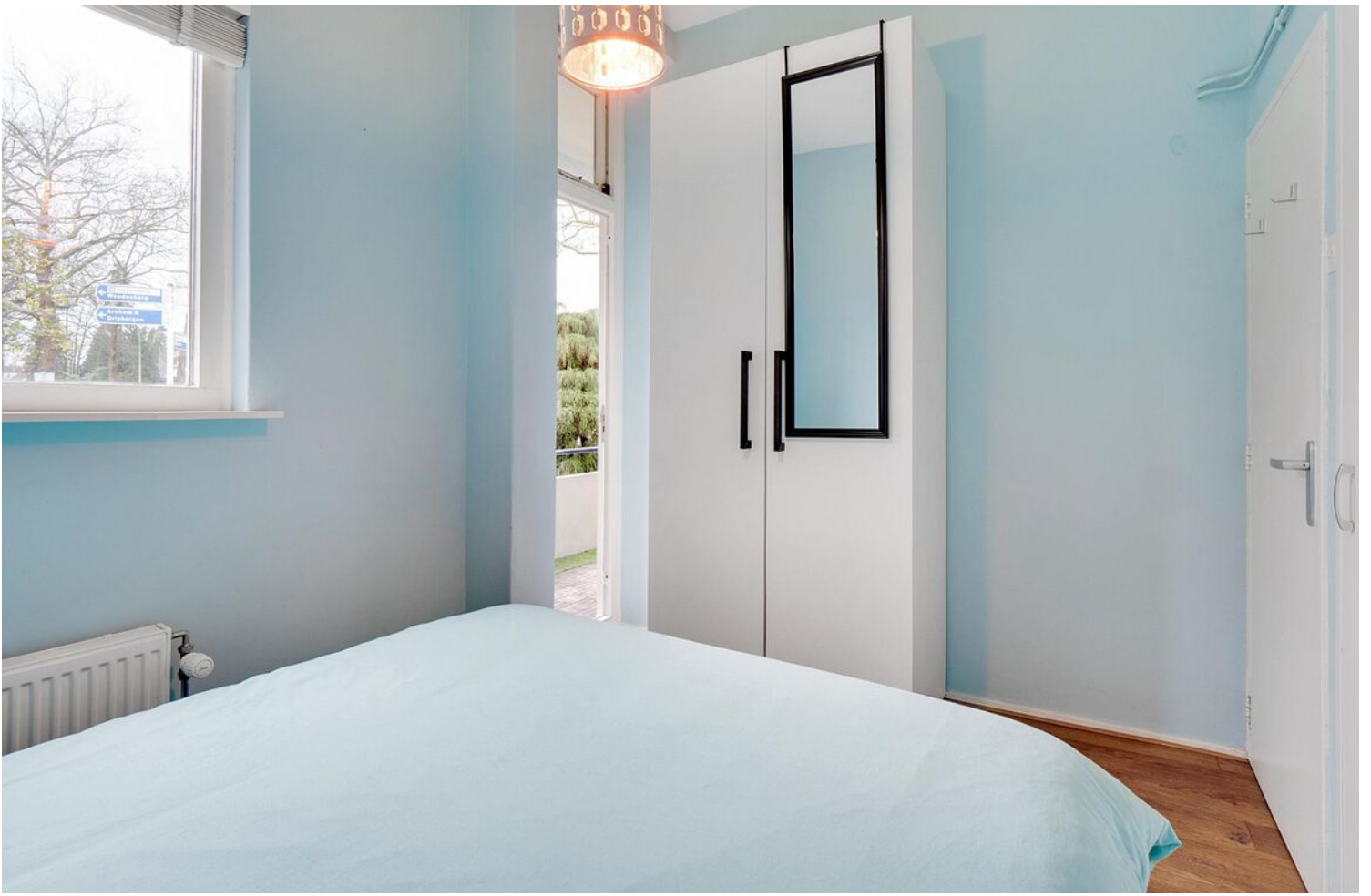


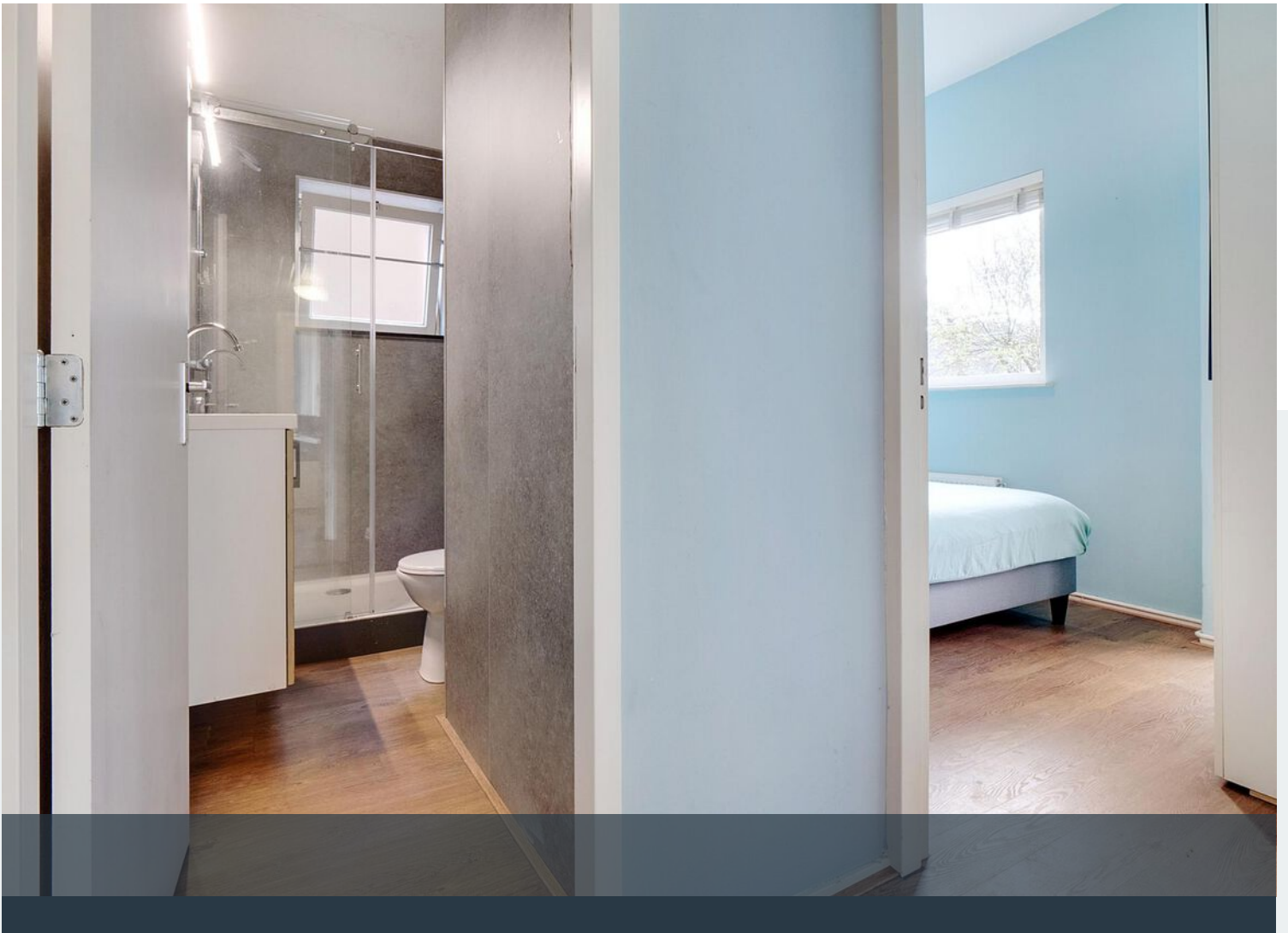


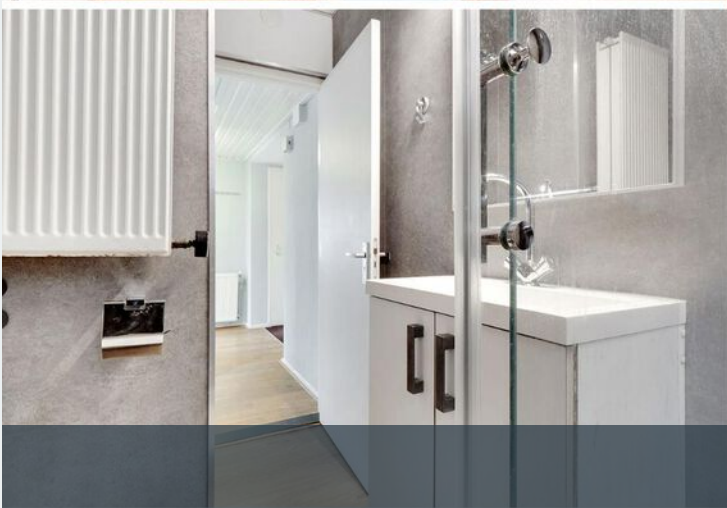






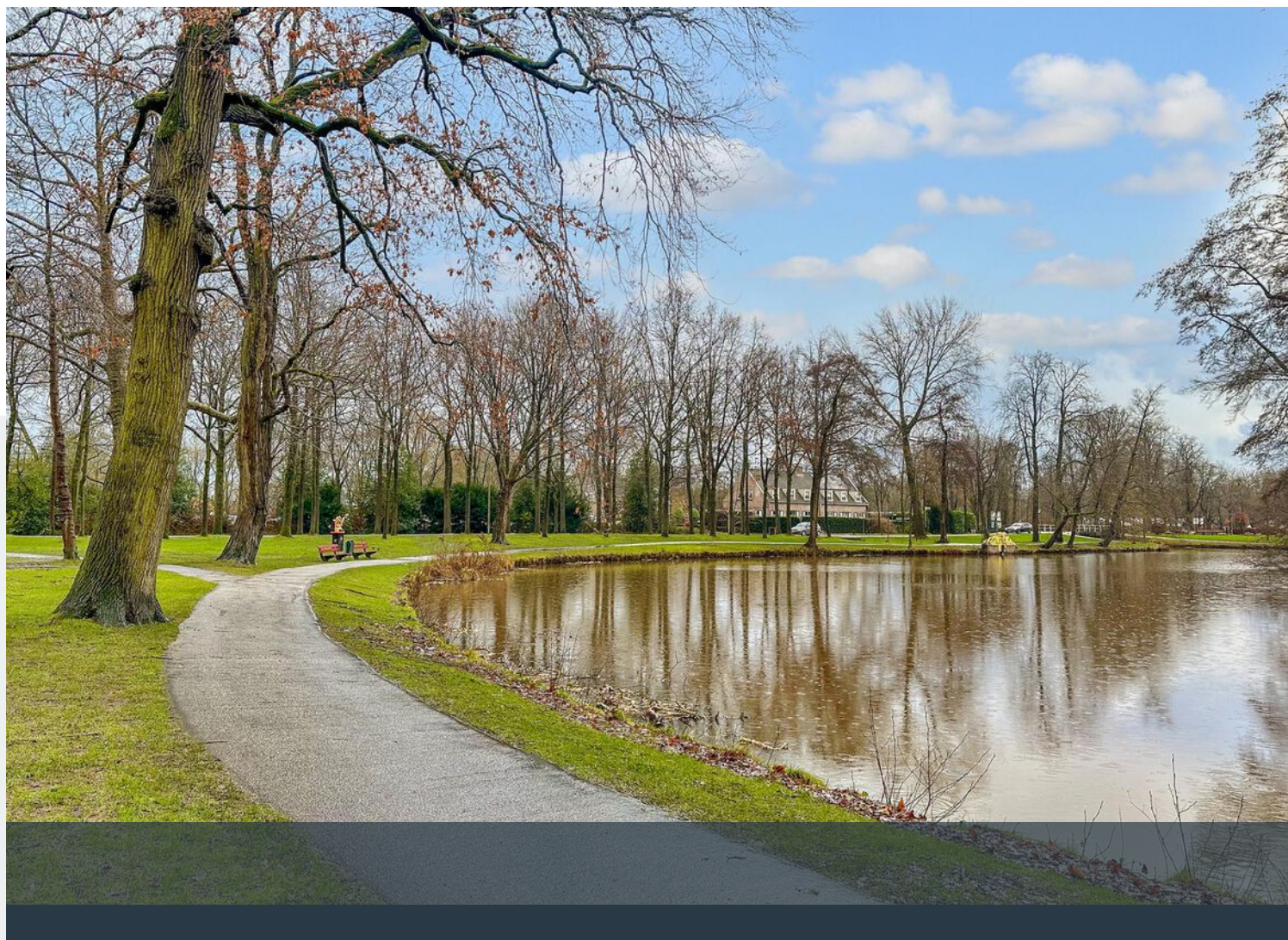














# Vergroot je kans op succes!


Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



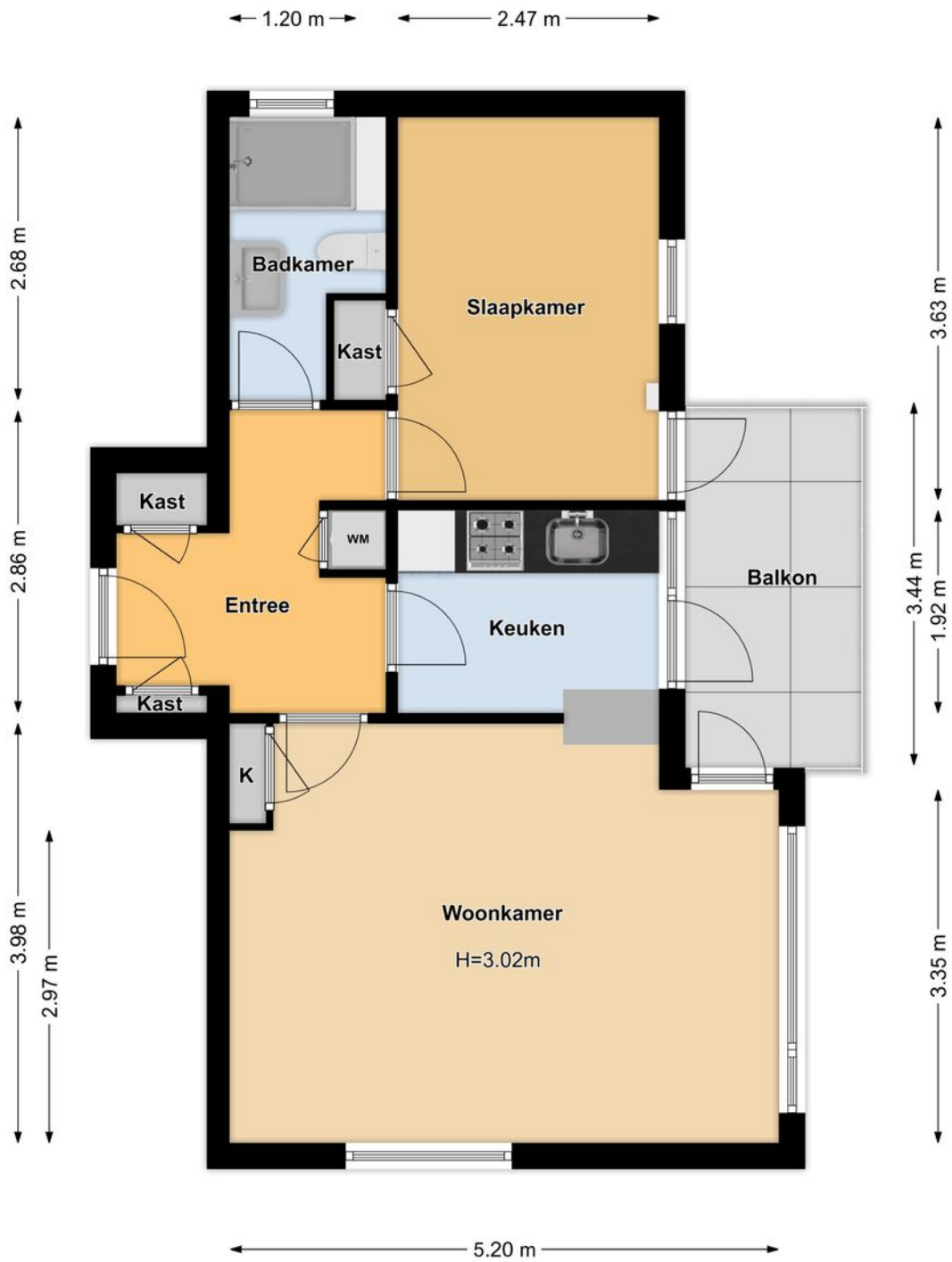


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeist</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 503</p>	
--	--	---

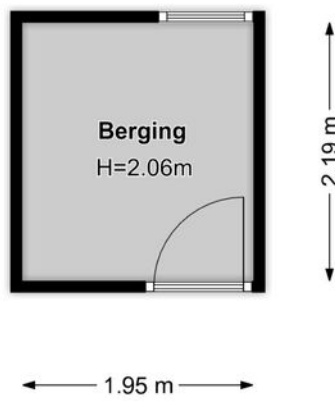
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Kadastrale kaart



# Plattegrond



# Plattegrond

Opnamedatum 3 januari 2024

Certificaatnummer BGM32353

## Meetrapport op basis van branchebrede NVM cs Meetinstructies

Gebruiksoppervlakte conform de branchebrede NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, NRVT, VNG en de Waarderingskamer meetinstructie op basis van afgeleide NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Waterigeweg 23

3703 CL te Zeist



**Meetgegevens:** Gebruiksoppervlakte conform Meetinstructie

Waterigeweg 23

3703 CL

Zeist

3 januari 2024



<b>Gebruiksoppervlakt Wonen</b>	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlak					
Inpandig gebruiksoppervlak Woonetage		45,71			45,71
Inpandig gebruiksoppervlak					
Inpandig gebruiksoppervlak					
Inpandig gebruiksoppervlak					
Correctie Schachten/Draagwanden					
Vide en trapgat overige correcties					
<b>1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak Wonen</b>		45,71			45,71
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie					
Vide					
<b>2: Totaal overige inpandige ruimte(n)</b>					
<b>3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf</b>		45,71			45,71
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Balkon		5,81			5,81
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
<b>4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)</b>		5,81			5,81
Externe ruimte(n) Berging	4,27				4,27
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
<b>5: Totaal externe ruimte(n)</b>	4,27				4,27

\*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

\*\*vliering lager dan 1.5meter, volgens Nen2580 geen oppervlakte en inhoud, wel bruto inhoud.

\*\*\* LET OP als een overkapping of carport vast zit aan een bijgebouw of losstaand is dan mogen deze m2 niet meegenomen

worden in de totale oppervlakte van de externe ruimtes, wij vermelden ze wel in het rapport ivm de vraag vanuit de makelaardij.

## Meetcertificaat

Certificaatnummer: **BGM32353**

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Waterigeweg 23 3703 CL te Zeist naar een meting opgenomen op 3-1-2024.

De netto gebruiksoppervlakte (wonen) en inhoud van het registergoed is conform meetinstructie:

Woonetage	45,71	m2	138,05	m3
-----------	-------	----	--------	----

<b>Totaal GO Wonen</b>	<b>45,71</b>	<b>m2</b>	<b>138,05</b>	<b>m3</b>
------------------------	--------------	-----------	---------------	-----------

Het registergoed beschikt over Overige inpandige ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

<b>Totaal</b>	<b>0,00</b>	<b>m2</b>	<b>0,00</b>	<b>m3</b>
---------------	-------------	-----------	-------------	-----------

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform meetinstructie over een totale **netto** gebruiks oppervlakte en inhoud van:

<b>Totaal</b>	<b>45,71</b>	<b>m2</b>	<b>138,05</b>	<b>m3</b>
---------------	--------------	-----------	---------------	-----------

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform meetinstructie over een **bruto** inhoud van:

<b>Totaal</b>			<b>171,15</b>	<b>m3</b>
---------------	--	--	---------------	-----------

Het registergoed beschikt over Gebouw gebonden buitenruimte(n) met een netto oppervlakte van:

<b>Totaal</b>	<b>5,81</b>	<b>m2</b>		
---------------	-------------	-----------	--	--

Het registergoed beschikt daarnaast over externe ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

<b>Totaal</b>	<b>4,27</b>	<b>m2</b>	<b>8,80</b>	<b>m3</b>
---------------	-------------	-----------	-------------	-----------

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

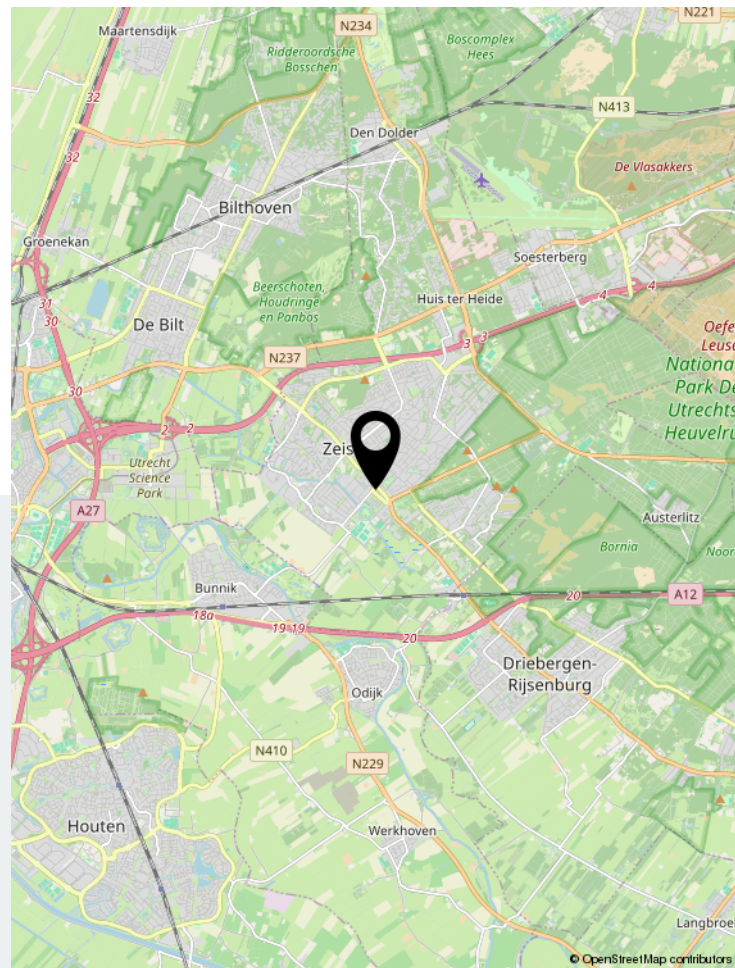
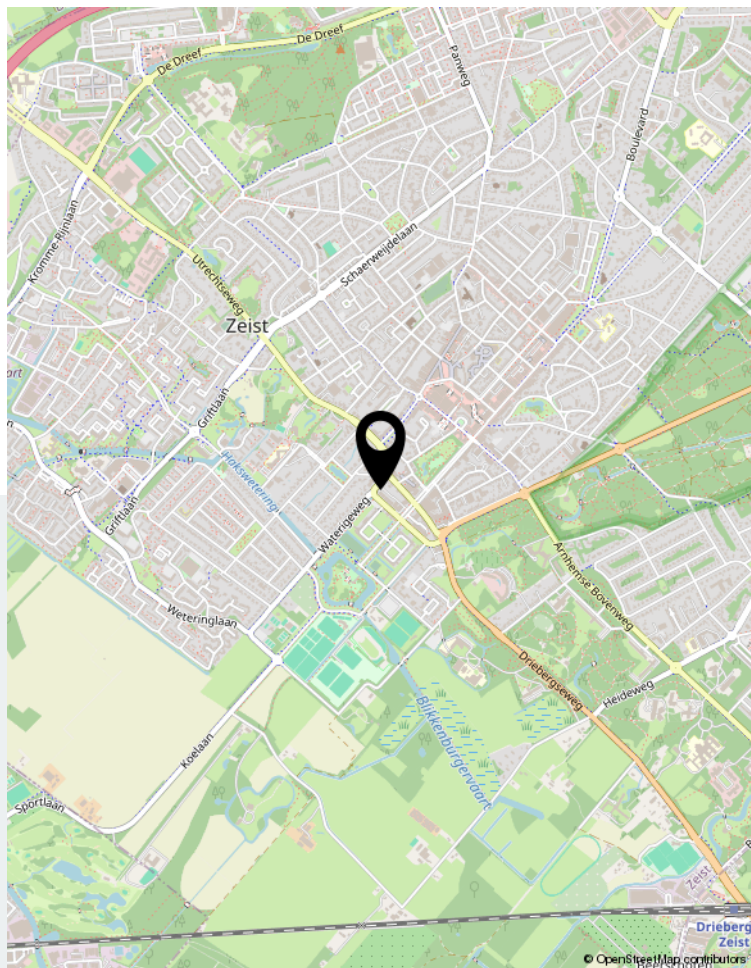
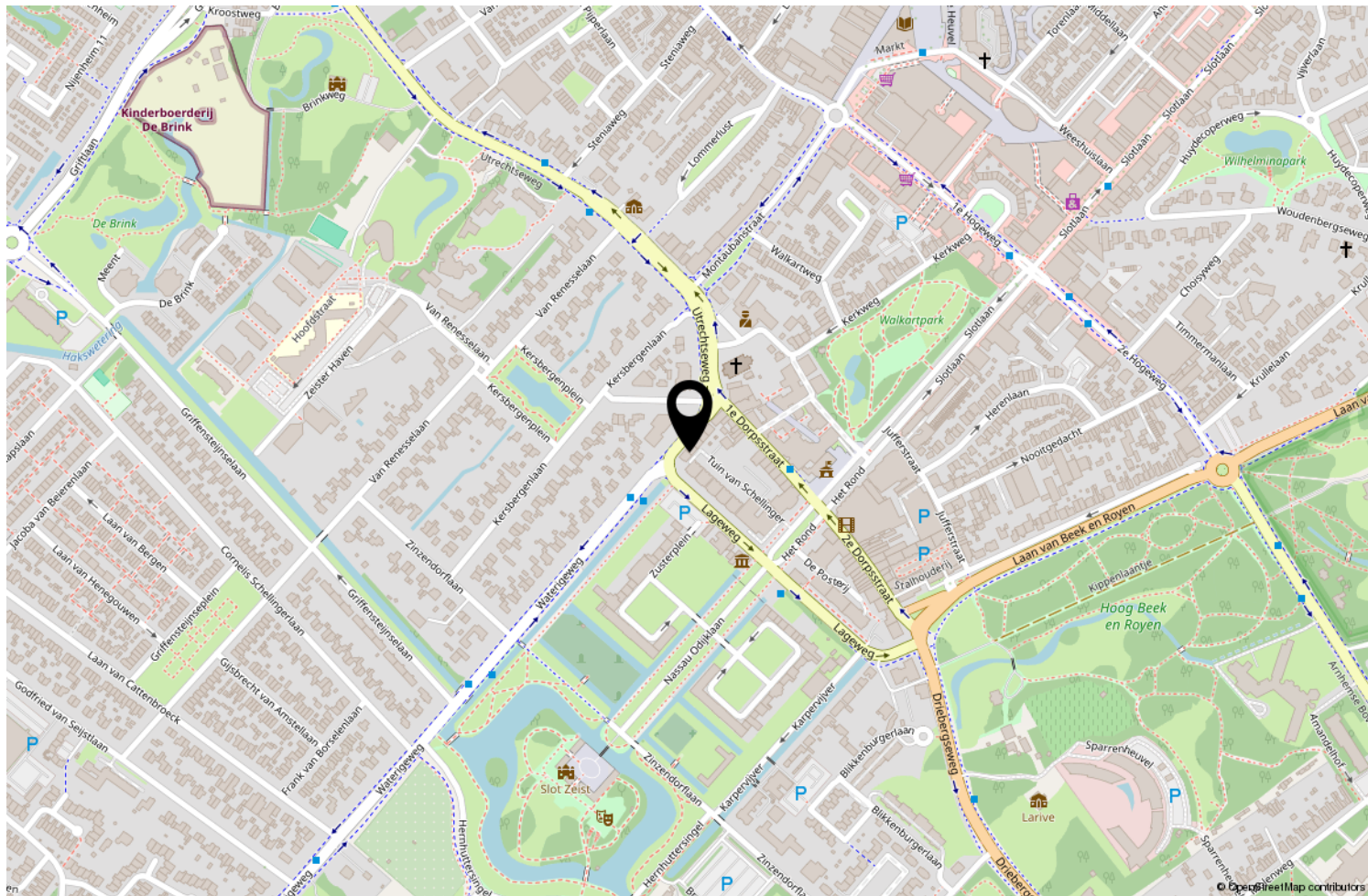
Uitgifte certificaat 5 januari 2024



Schröder & Schröder B.V.

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen aan de gebruiksoppervlakten en plattegronden geen rechten worden ontleend. Indien er wel rechten gewenst zijn dient er een rapport te worden opgesteld conform de NEN2580 inclusief correctieblad.





Locatie op de kaart

### **Verkoopbrochure**

Wij vragen u vriendelijk de inhoud van deze brochure goed te bestuderen. Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld. De informatie is dan ook geheel vrijblijvend. Flora Steenbeek Taxateur & Makelaar o.g. aanvaardt met betrekking tot de inhoud van deze brochure geen enkele aansprakelijkheid. Genoemde maten zijn circa maten en dienen slechts ter indicatie.

### **Informatie**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Flora Steenbeek makelaardij raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

## **Over het kopen en verkopen van een woning**

### **ALGEMEEN**

#### **Mededeling tot verkoop**

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

#### **Wanneer in onderhandeling**

U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bieding doordat hij een tegenbod doet of expliciet meldt dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

#### **Verkoopprocedure**

Soms zijn er zoveel belangstellenden dat de verkoper kan besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

#### **Koopovereenkomst**

Nadat er mondeling overeenstemming is over de koopsom en de overige voorwaarden is het wenselijk dat in belang van alle partijen erop korte termijn een koopovereenkomst wordt opgesteld en ondertekend. Koper zal derhalve direct na overeenstemming alle benodigde

gegevens, inclusief een notaris binnen de regio Utrechtse Heuvelrug, aan Flora Steenbeek makelaardij doorgeven. Flora Steenbeek makelaardij zal vervolgens de koopovereenkomst opstellen. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal na wederzijdse goedkeuring door partijen worden ondertekend. De koopovereenkomst is rechtsgeldig na ondertekening van beide partijen.

### **Notariskeuze**

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij een door de koper te kiezen notaris, mits het kantoor van de gekozen notaris is gelegen binnen de regio Utrechtse Heuvelrug. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper. Koper zal bij het doorgeven van de personalia ook de notariskeuze doorgeven zodat deze kan worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Bankgarantie/waarborgsom. De Bankgarantie/waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris.

### **Bedenktijd**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag niet een zaterdag, zondag of en algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag, of een algemeen erkende feestdag zijn.

### **Kosten koper**

Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting, de notariskosten (onder andere voor het opmaken van de Leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster). Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

### **Ontbindende voorwaarde**

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Deze krijgt u als koper niet automatisch. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

### **Toevoeging voorbehoud financiering**

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en één van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1<sup>e</sup> werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn.

### **Voorbehoud koper**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### **Onderzoek plicht van de koper**

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoek plicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook de aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit dit niet te doen komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

**Gunning Verkoper**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

**Wilsovereenstemming**

Een koopovereenkomst zal pas worden opgemaakt, nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

**Maten en jaartallen**

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

**Nutsbedrijven**

Een koper dient minimaal 2 weken voor datum transport contact op te nemen met het energiebedrijf van zijn en/of haar keuze om de 'verhuizing' te melden.

## **De Makelaar als poortwachter**

De overheid heeft sinds 25 juli 2018 makelaars (voorheen vooral banken) de rol van 'poortwachter' gegeven.

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen wij dit vast.

We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij je, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee je jouw aankoop gaat financieren.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliënten onderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

### **MOT**

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van jou krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliënten onderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.

Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Zijn er nog vragen? Dan kunt u deze altijd aan ons stellen.

Bekijk onze privacyverklaring:

<https://florasteenbeekmakelaardij.nl/wpcontent/uploads/2022/06/privacyverklaring.pdf>

[www.waterigeweg23.nl](http://www.waterigeweg23.nl)

Flora Steenbeek

WATERIGEWEG 23 3703 CL ZEIST



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



**Bekijk deze woning online!**



# interesse

in deze mooie woning?

