

TE KOOP

Voorheuvel 59 F

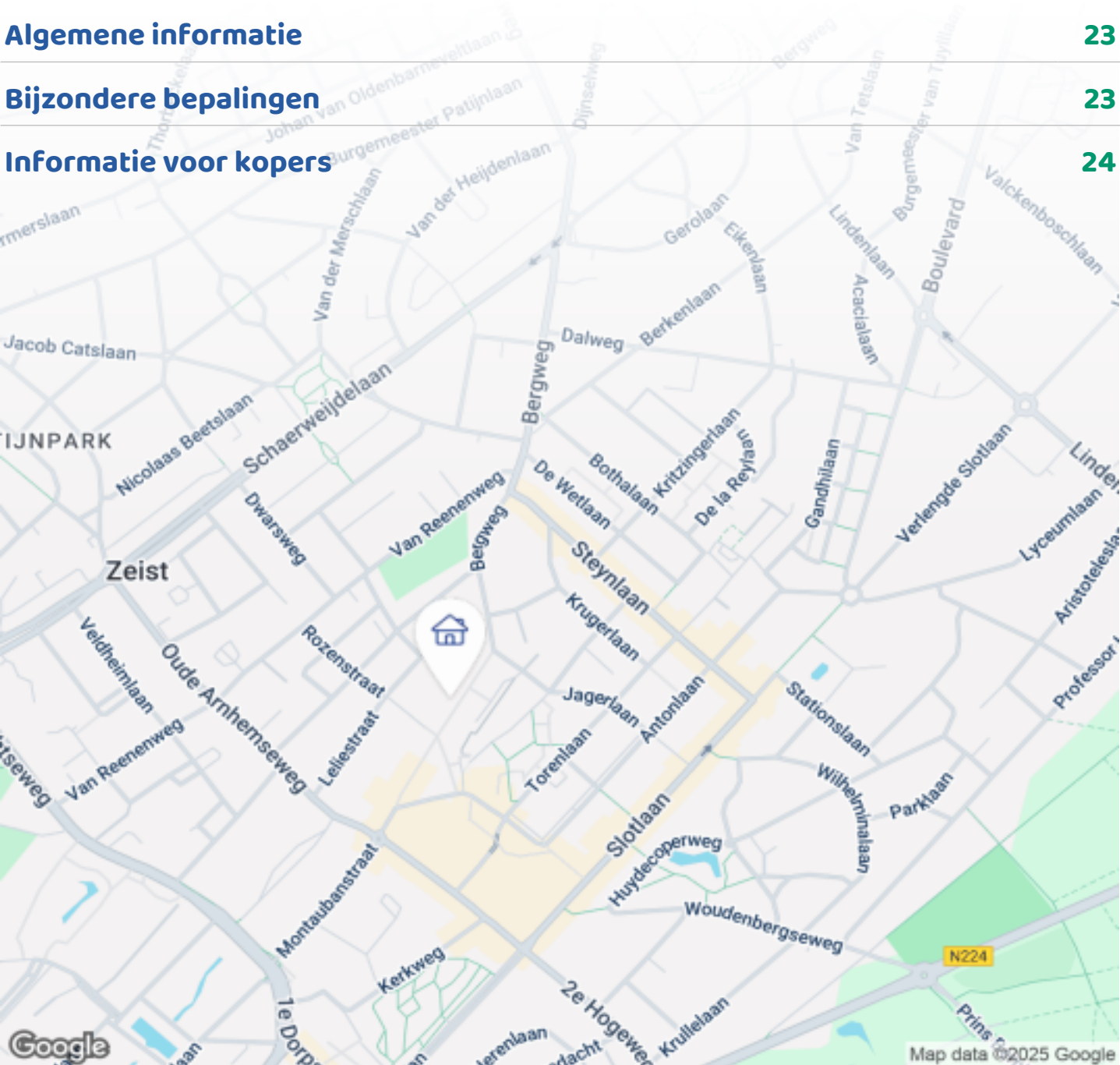
Zeist



Vraagprijs
€ 400.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Voorheuvel 59 F, Zeist

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Prachtig gerenoveerde tussenwoning met externe berging aan een rustig groen hofje en toch midden in het levendige centrum van Zeist.

Hoeveel huizen met zo'n centrale ligging blijven tegelijkertijd in de luwte van het rumoer? Deze hofwoning doet precies dat. En het brengt karakter met zich mee.

Sfeervol en instapklaar, met een unieke indeling. Bovendien is de woning in 2025 gerenoveerd met veel aandacht voor details, waarbij natuurlijke materialen zijn gekozen om tot een hoogwaardige afwerking te komen. Zo vormen warme houten vloeren rijke contrasten met het strak witte stucwerk. Modern sanitair accentueert het chice betonciré terwijl de vernieuwde cv installatie de zorgeloosheid van warm water garandeert. Kortom de woning is helemaal naar het heden getrokken en klaar voor de bewoners van morgen.

Een bijzonderheid van deze hofwoning is de splitlevel



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

indeling die op een speelse manier de ruimtes in elkaar laat overvloeien. Door de grote raampartijen breekt het licht tegen de achterwanden. Op het dakterras is het op elk moment mogelijk te genieten van de buitenlucht. Het rustige hofje is ruim opgezet en ideaal om te tuinieren of voor kleine kinderen. Met energielabel A op zak is er sprake van volledige isolatie; koel in de zomer, warm in de winter én lage energiekosten.

Letterlijk om de hoek van het hofje ligt de autoluwe Voorheuvel met een ruim aanbod aan supermarkten, horeca en winkels. Doordat de toegang per auto op deze weg voor doorgaand verkeer is beperkt, heerst er een stil straatbeeld. Voorzieningen zoals kinderopvang, scholen en sportlocaties bevinden zich in of vlakbij de Voorheuvel. Voor natuurliefhebbers liggen de bossen op slechts 15 minuten loopafstand. Openbaar vervoer naar Utrecht en omstreken is per voet bereikbaar in 5 minuten en is per fiets via de nabijgelegen Utrechtseweg ook snel toegankelijk. Parkeren is mogelijk met een parkeervergunning waarvoor momenteel geen wachttijd geldt. Er is een zone met gratis parkeren op een paar honderd meter afstand.

Indeling

Bij binnenkomst via de entreehal is het trappenhuis gesitueerd. De traptreden naar beneden leiden naar de keuken die verdiept is uitgevoerd ten opzichte van de woonkamer. Door deze speelse indeling is de woonkamer op een natuurlijk manier betrokken bij de keuken, die samen met de laagste verdieping volledig is voorzien van een strakke gietvloer.

De wasruimte heeft ruim voldoende opstelruimte voor een grote wasmachine en droger, zonder in te leveren op opslagruimte. Tevens is hier een volledige nieuwe CV ketel geïnstalleerd in 2025, die ook beschikt over energielabel A en twee jaar garantie.

De keuken is voorzien van een splinternieuw werkblad in walnoothout met een verzinkte granieten gootsteen en een gasstel van keramisch glas. Alle moderne keukenapparatuur is aanwezig waaronder een inbouwvaatwasser, roestvrijestalen afzuigkap en oven én een koelvriescombinatie. Er bevindt zich nog een

extra kamer op deze verdieping die uitstekend als een kleine slaap- of werkkamer kan dienen.

De woonkamer grenst direct aan het groene toegangspad en heeft ook een ruime deur naar buiten toe, waardoor deze direct toegankelijk is. De houten Hongaarse-punt vloer met bies vormt samen met het nieuwe stucwerk een uitnodigende sfeer in deze leefruimte. Bovendien is er nog een mogelijkheid de woning te laten opleveren met een derde slaapkamer! Deze kan worden gerealiseerd door de woonkamer op te delen.

Terug via het trappenhuis naar de eerste verdieping ligt aan het einde van gang een grote slaapkamer, die grenst aan het royale en zonnige dakterras. Naast de slaapkamer bevindt zich de compleet gemoderniseerde badkamer. De wanden zijn luxueus afgewerkt met betonciré wat een prachtig samenspel geeft met het teakhouten wastafelmeubel en het matzwarte sanitair. Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte aangrenzend aan de badkamer. De gang en slaapkamer zijn voorzien van een nieuwe eiken parketvloer. Een paar laatste traptredes verder omhoog bevindt zich een vide met openslaande deur naar het dakterras van maar liefst 18m². Hier zijn volop mogelijkheden voor ontspanning in de buitenlucht binnen de privacy van je eigen woning. Er zou ook een leuke stadstuin gerealiseerd kunnen worden met de al aanwezige voorzieningen voor water en elektra.

Kortom, ben je op zoek naar een karaktervol en comfortabel thuis, waar je zó in kunt trekken? Deze unieke woning combineert een moderne afwerking met een verrassende indeling, een heerlijk dakterras én een toplocatie. Een perfecte plek voor mensen die centraal willen wonen zonder in te leveren op rust.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 2002 volledig gerenoveerd in 2025
- Oplevering met derde slaapkamer mogelijk!
- Supermarkt, winkels en horeca om de hoek

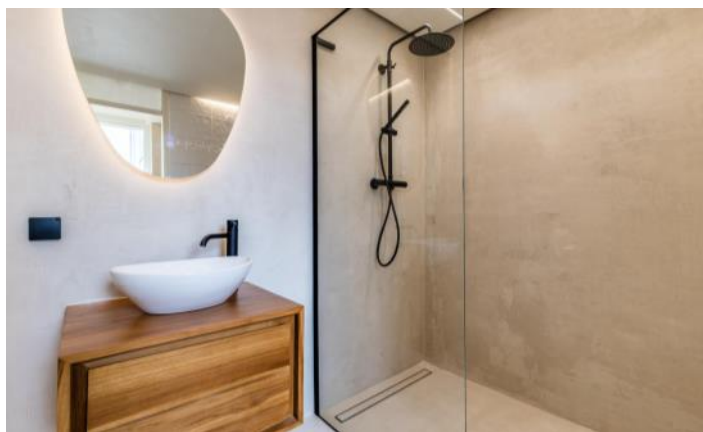
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Gelegen aan een rustig en autovrij hofje met binnenplein
- Luxe afwerking met veel natuurlijke materialen
- Parkeren met vergunning, momenteel zonder wachttijd
- Gratis parkeermogelijkheden op loopafstand
- Zomers koel en 's winters warm dankzij energielabel

A

- CV Ketel uit 2025 met 2 jaar garantie
- Toegangspad en plein in 1/4 eigendom (geen VVE)
- Oplevering mogelijk op korte termijn
- Woonoppervlakte: 83 m²
- Perceeloppervlakte(1/4 mandelig): 211 m²
- Groot dakterras van 18 m²
- Externe berging met elektra: 6 m²



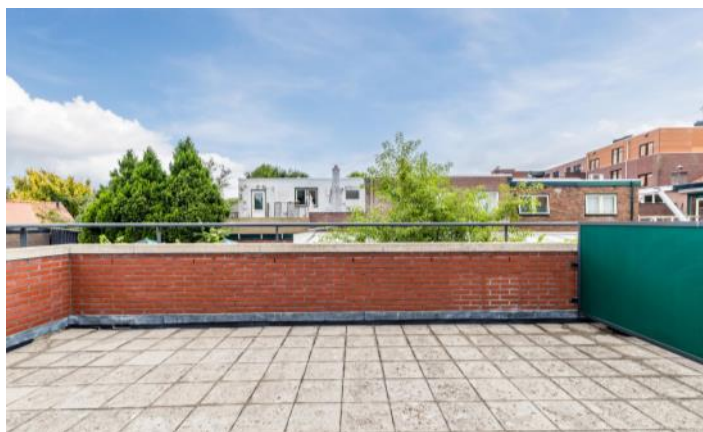






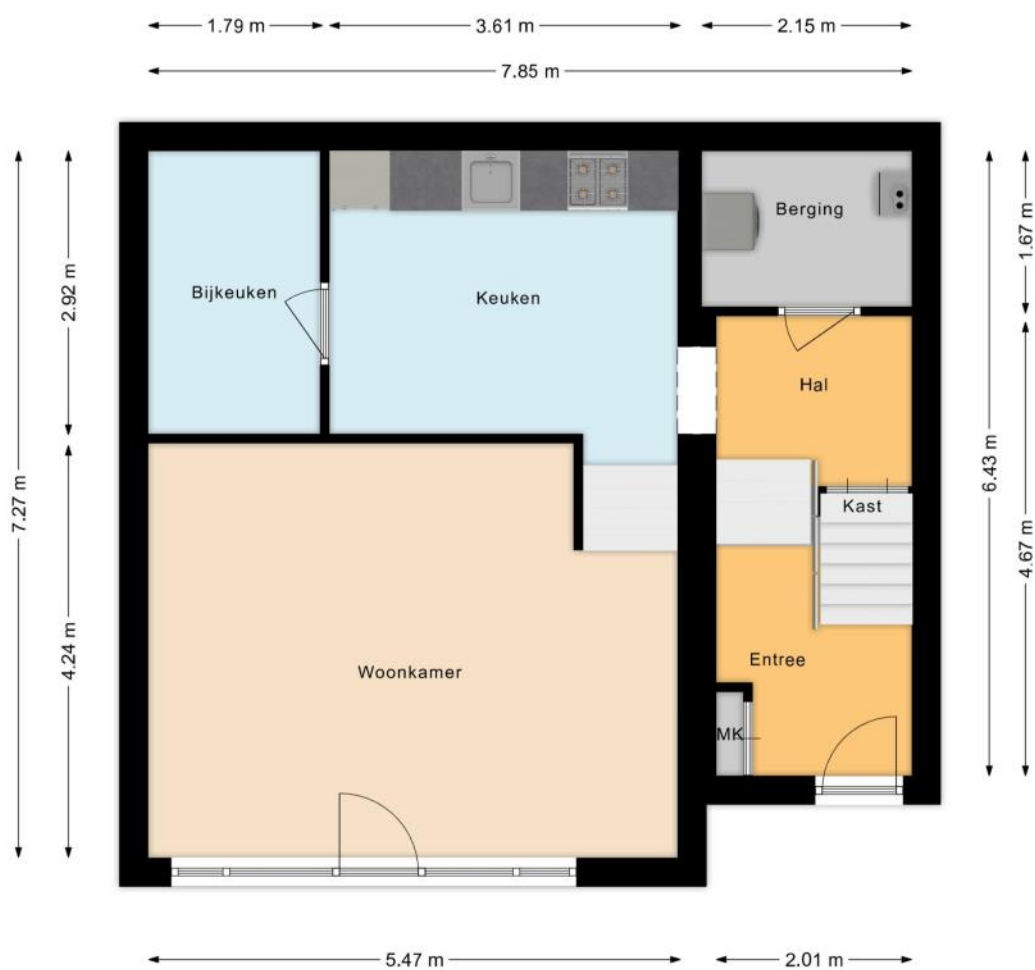




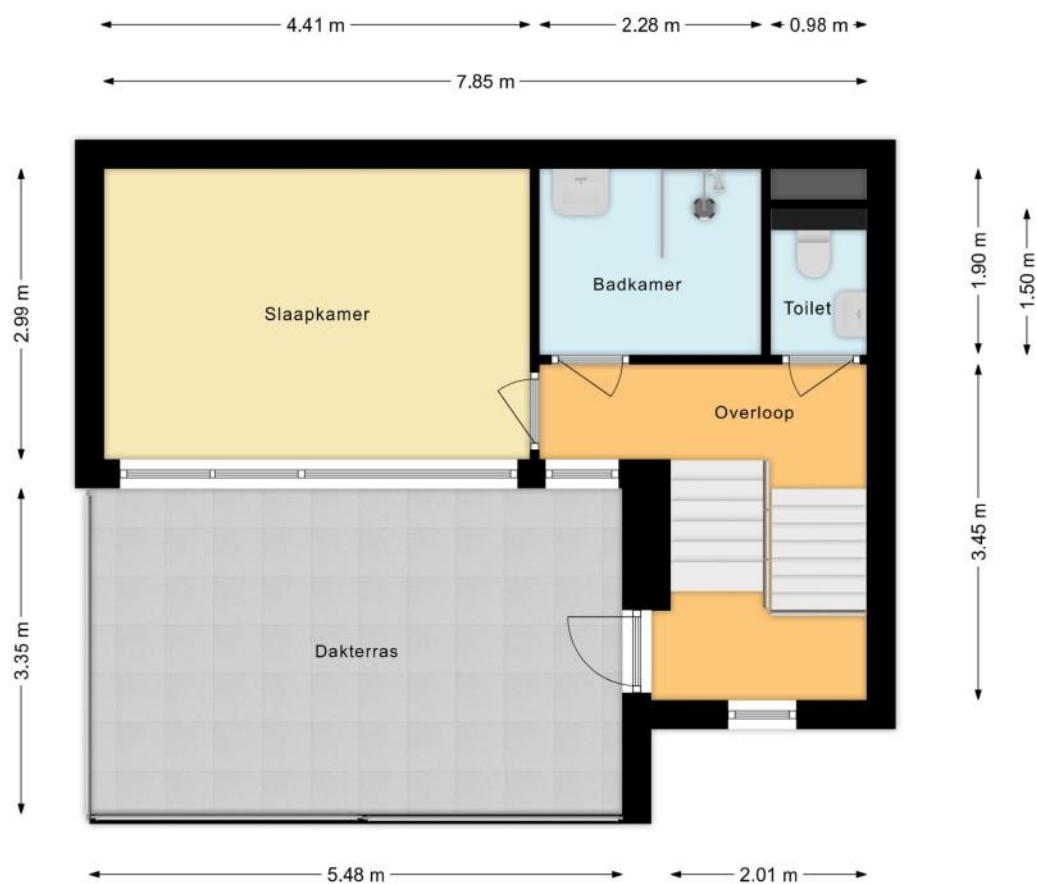




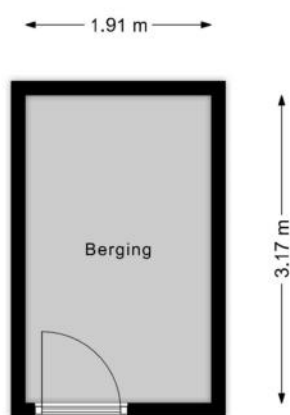
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2002
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	79 m ²
Inhoud	326 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	83 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

Energie

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	27 m² (5,9m diep en 4,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Parkeerkelder
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Kadastrale gegevens

Zeist H 5338

Oppervlakte	71 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Zeist H 5341

Oppervlakte	8 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Kosten voor onderhoud mandelig terrein, worden gezamenlijk gedeeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Het houten dressoir en de voormalige deur uit het kozijn tussen traphuis en keuken blijft in de berging achter.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zeist

Sectie H

Perceel 5338

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juli 2025

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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

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 jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

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.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.