



ZONNELAAN 272

3712 XH HUIS TER HEIDE



FRANS VERWEIJ

MAKELAAR / TAXATEUR RM RT | PARTNER

verweij@molenbeek.nl
030 6920204

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	08
2de verdieping	10
Tuin	12
Plattegronden	14
Lijst van zaken	20
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

OVER DEZE WONING

Energielabel A+++

Gelegen in een groene, bosrijke omgeving op een van de mooiste locaties van de wijk Sterrenberg, bieden wij u deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning in aansprekende jaren '30-stijl aan.

Deze ruime woning biedt een uitzonderlijk gevoel van openheid en beschikt over een royaal perceel van 360 m². Dankzij de uitstekende isolatie, warmtepomp en de aanwezigheid van maar liefst 22 zonnepanelen, is de woning zeer energiezuinig. De brede en overigens diepe achtertuin – gelegen op het noordoosten biedt optimale privacy en rust. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.



KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 995.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	EENGEZINSWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	2019	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	173 M²	TUINLIGGING:	OOST
PERCEELOPPERVLAKTE:	360 M²	ENERGIELABEL:	A+++
INHOUD:	692 M³		

MEER INFORMATIE

De wijk Sterrenberg ligt in Huis ter Heide, gemeente Zeist, en kent een bijzonder gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen en de steden Amersfoort en Utrecht. In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, kinderopvang en diverse winkels. Sterrenberg is een groene, kindvriendelijke wijk met een serene, bosrijke uitstraling. Er zijn volop speelvoorzieningen, een kinderboerderij en ruime mogelijkheden voor kinderen om veilig en vrij buiten te spelen in een natuurlijke omgeving.



BEGANE GROND

Via de zijkant van de woning betreed je de ruime hal, waar zich de meterkast, het toilet en de trapopgang met een handige trapkast bevinden. Vanuit de hal loop je door naar de royale, L-vormige woonkamer, die dankzij de grote raampartijen heerlijk licht is. Een sfeervolle houtkachel vormt het warme middelpunt van de ruimte. Dubbele openslaande deuren verbinden de woonkamer op stijlvolle wijze met de woonkeuken. Aan de achterzijde van de woning vind je het eetgedeelte en de moderne keuken, die is opgesteld in een praktische L-vorm met een schiereiland. De keuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een stoomoven – ideaal voor wie van koken houdt. Vanuit de woonkeuken bieden openslaande deuren directe toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op mooie dagen naadloos in elkaar overgaan. Aansluitend bevindt zich de aangebouwde garage, die slim is opgedeeld in een berging en een geïsoleerde bijkeuken met vloerverwarming. De berging is zowel vanaf de oprit als vanuit de bijkeuken toegankelijk, wat zorgt voor extra gemak en bergruimte.



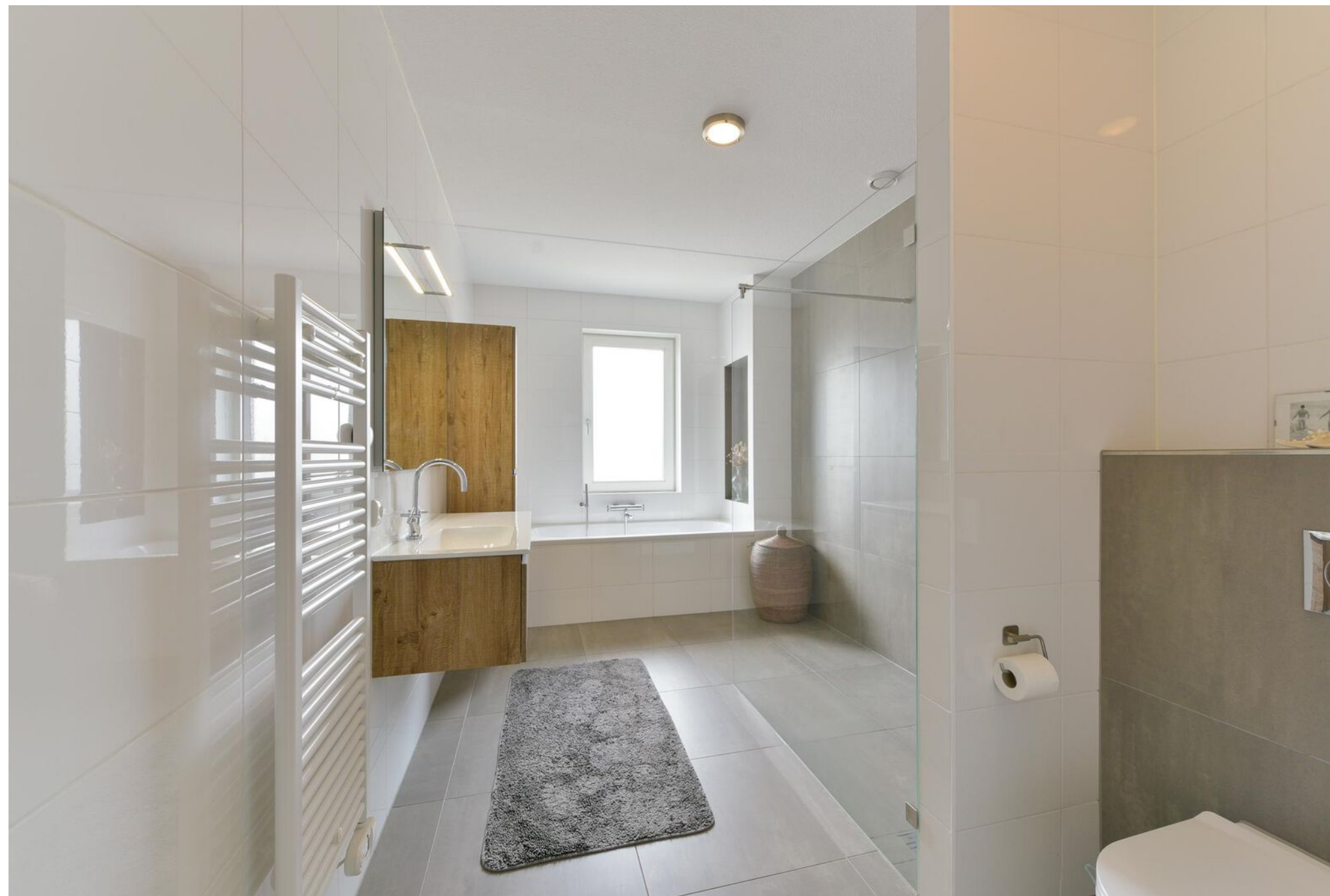




EERSTE VERDIEPING

Op deze verdieping, met een zijraam voor extra licht, bevinden zich drie slaapkamers van 15, 11 en 7 vierkante meter. De modern ingerichte badkamer aan de voorzijde van de woning beschikt over een ruime inloofdouche met infrarood en UV verwarmingspaneel, een ligbad, een toilet en een enkele wastafel met meubel.







TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de royale voorzolder, die dankzij het grote raam veel licht en ruimte biedt. Hier bevinden zich de warmtepomp uit 2024, de warmtepompboiler, eveneens uit 2024 en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Achter de schotten is bergruimte aanwezig. Op deze verdieping vindt u daarnaast twee slaapkamers, die ook uitstekend kunnen dienen als werk- of hobbykamer.



DE TUIN

De voortuin is ruim opgezet en biedt plek voor meerdere auto's. De schuur aan de voorzijde is toegankelijk via twee openslaande deuren. Zowel vanuit de bijkeuken als de woonkeuken heeft u toegang tot de royale achtertuin, die door de vrije ligging veel privacy biedt. Achterin de tuin bevindt zich een overkapping, uitgerust met een houtkachel. Voor het bewateren van de beplanting is er een druppelsysteem aangebracht. Dit systeem zal achterblijven. Voorts is er een camera en bewakingssysteem aanwezig.





PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen	X			
Houtkachel			X		- overgordijnen			X	
(Gas)kachels				X	- vitrages			X	
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking				X	- lamellen			X	
Verlichting, te weten					- jaloezieën			X	
- inbouwspots/dimmers				X	- (losse) horren/rolhorren			X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X	- vliegenhor openslaande tuindeuren	X			
- losse (hang)lampen				X	-			X	
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer			X	
- kasten kleedkamer (PAXkasten 2021)	X				- houten vloer(delen)			X	
-				X	- laminaat	X			
					- plavuizen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
				X	- oven	X			
				X	- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast	X			
					- vriezer				X
				X	- koel-vriescombinatie	X			
				X	- vaatwasser	X			
				X	- Quooker				X
				X	- koffiezetapparaat				X
				X	- stoom oven	X			
				X	-				X
					Woning - Keuken				
	X				Keukenblok (met bovenkasten)				X
					Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				X
	X				- kookplaat				X
	X				- (gas)fornuis				X
	X				- afzuigkap				X
				X	- magnetron				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toiletrolhouder	X				- sunshower	X			
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
					Brievenbus				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Kluis				X
- ligbad				X					
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
				X	Alarminstallatie				
	X				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
	X				Rookmelders	X			
	X				(Klok)thermostaat	X			
				X	Airconditioning				X
				X	Screens				X
				X	Rolluiken				X
				X	Zonwering buiten				X
				X	Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
				X	Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
				X	Waterslot wasautomaat				X
	X				Zonnepanelen	X			
	X				Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X					X
				X					X
				X					X
				X					X
					Tuin - Inrichting				
	X				Tuinaanleg/bestrating	X			
	X				Beplanting	X			
	X				kapschuur, druppelinstallatie, wateropvang	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			X	CV: Nee				
					Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					
- vlaggenmast(houder)				X					
-				X					
-				X					

EXTRA INFORMATIE

■ 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 brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ 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 om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. 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 aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. 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.

■ 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.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ 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. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

MOLENBEEK MAKELAARS ZEIST

ANTONLAAN 600

3707 KD ZEIST

☎ 030 6920204

✉ zeist@molenbeek.nl

[MOLENBEEK.NL/ EXCLUSIEF](https://molenbeek.nl/exclusief)



Molenbeek Makelaars

