



Molenbeek Makelaars

Altijd in de buurt!



**Nijenheim 6103**

3704 BG Zeist | € 450.000 k.k.

## Kenmerken

-  125 m<sup>2</sup>
-  145 m<sup>2</sup>
-  4 Slaapkamers
-  Zeist

**Welkom in uw  
nieuwe thuis**

 030 692 02 04

 zeist@molenbeek.nl

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





### Uw contactpersonen



**Diederik Donker**  
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT  
(partner)

☎ 06 23 23 36 02

✉ donker@molenbeek.nl



**Amber Fleur Hamstra**  
Commercieel binnendienst  
medewerker

☎ 030 692 02 04

✉ hamstra@molenbeek.nl

“ Wij maken van deze  
woning uw nieuwe  
thuis. ”



## Inhoud

- De woning
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Tuin
- Bijzonderheden
- Plattegronden
- Uw hypotheek
- Zeist & omgeving
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

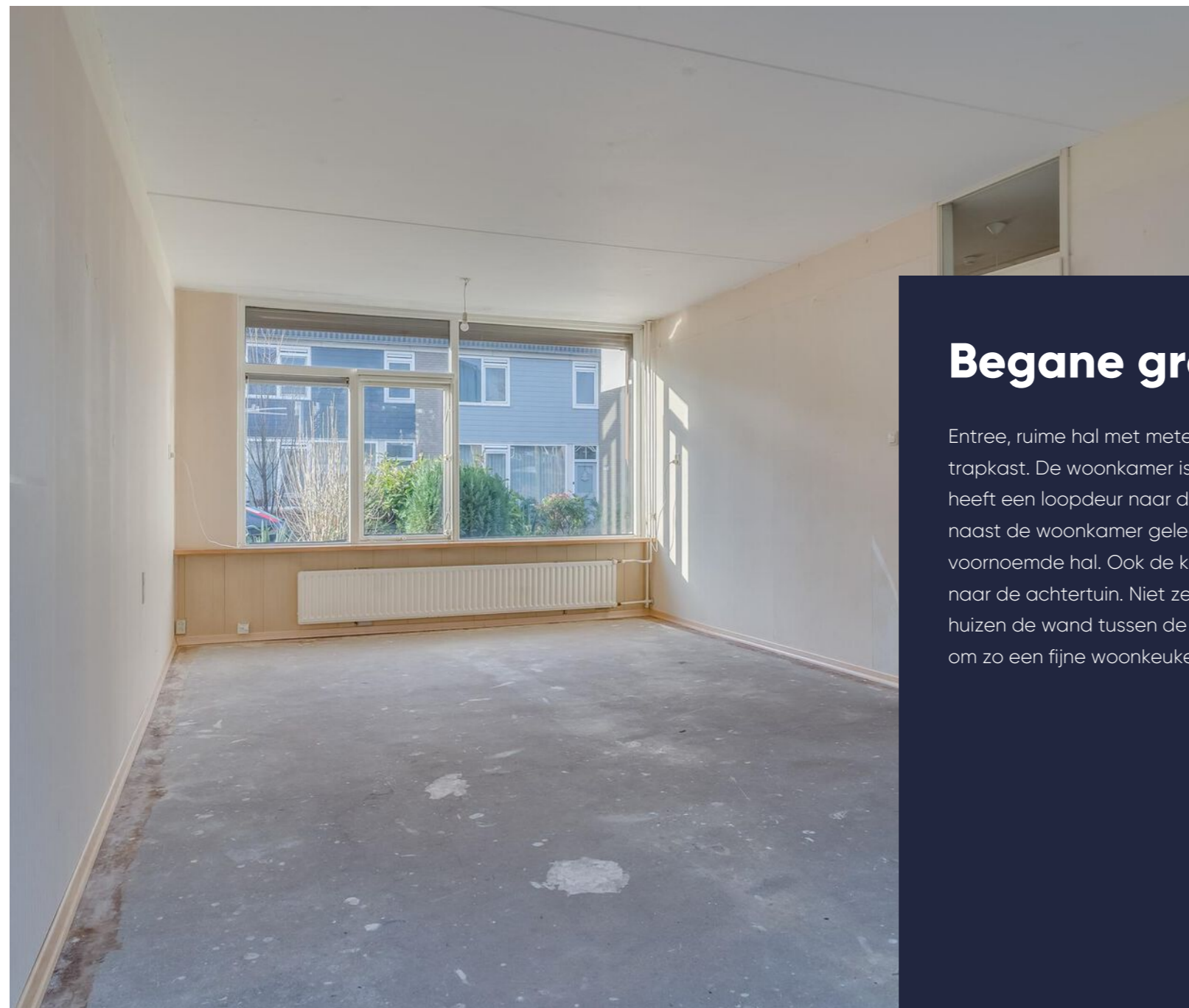
## De woning

Op centrale ligging in Zeist West is mogen wij deze royale eengezinswoning aanbieden. Dit ruime huis is fijn in de breedte gebouwd en heeft erg veel daglichttoetreding. Op de verdiepingen zijn 4 uiterst royale slaapkamers aanwezig. Deze woning betreft een voormalige huurwoning en is intern zeer eenvoudig qua afwerkingen. Woning heeft een energielabel B en voorzien van zonnepanelen en een moderne CV ketel. Deze woning is gelegen in de wijk Zeist West, een rustige en groene omgeving die perfect aansluit bij gezinnen. De wijk staat bekend om haar ruim opgezette straten, goede voorzieningen en de nabijheid van het prachtige buitengebied. Op loop- en fietsafstand vind je diverse scholen, sportfaciliteiten en winkelcentrum De Clomp voor al je dagelijkse boodschappen. Daarnaast zorgen uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer en de nabijheid van uitvalswegen (A28/A12) voor een snelle bereikbaarheid van steden zoals Utrecht en Amersfoort. Hier woon je in een rustige buurt met alle gemakken van de stad binnen handbereik!



## Specificaties

<b>Vraagprijs:</b>	€ 450.000,- k.k.	<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Soort woning:</b>	eengezinswoning	<b>Aantal slaapkamers:</b>	4
<b>Bouwjaar:</b>	1972	<b>Aantal woonlagen:</b>	3
<b>Woonoppervlakte:</b>	125 m <sup>2</sup>	<b>Tuinligging:</b>	noordoost
<b>Perceeloppervlakte:</b>	145 m <sup>2</sup>	<b>Energielabel:</b>	B
<b>Inhoud:</b>	446 m <sup>3</sup>		

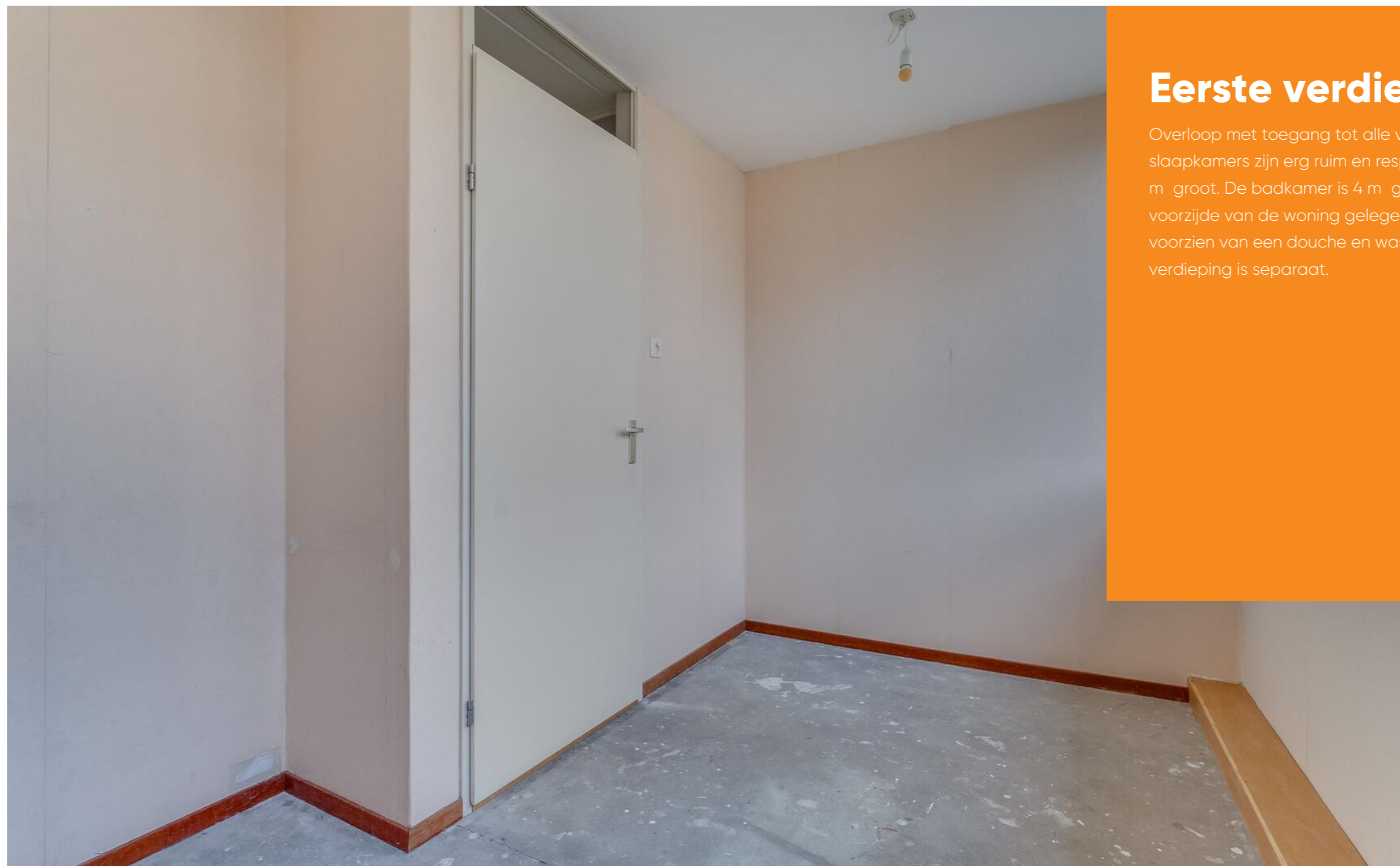
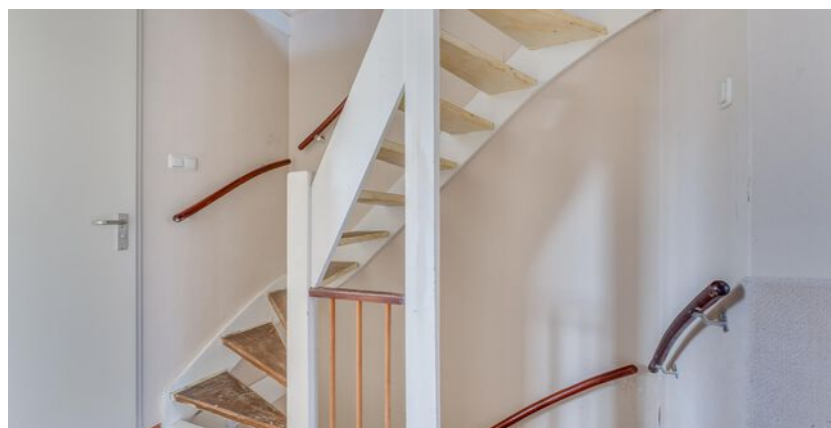


## Begane grond

Entree, ruime hal met meterkast, toiletruimte en trapkast. De woonkamer is van het type doorzon en heeft een loopdeur naar de achtertuin. De keuken is naast de woonkamer gelegen en bereikbaar door voornoemde hal. Ook de keuken heeft een loopdeur naar de achtertuin. Niet zelden breekt men bij deze huizen de wand tussen de woonkamer en keuken open om zo een fijne woonkeuken te realiseren.



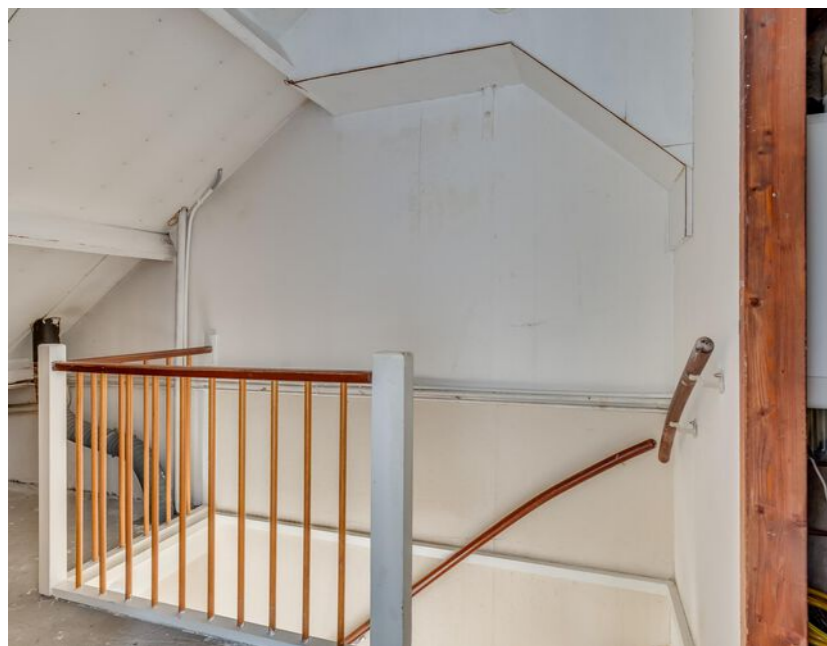




## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot alle vertrekken. De slaapkamers zijn erg ruim en respectievelijk 9, 14 en 14 m groot. De badkamer is 4 m groot en aan de voorzijde van de woning gelegen. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Het toilet op de verdieping is separaat.





## Tweede verdieping

Ruime voorzolder met toegang tot stookhok. De ruime vierde slaapkamer is 18 m<sup>2</sup> groot en voorzien van wastafel en dakraam.





## De tuin

De achtertuin is ruim, groen en geeft veel privacy. Achterin de tuin is een stenen schuur gelegen en er is tevens een poort om achterom in de tuin te komen.





## Bijzonderheden

- Verkoper betreft een professionele beleggende instantie. Derhalve zal er een ouderdomsclausule, een niet zelfbewoningsclausule opgenomen.
- Er is een asbestinventarisatie aanwezig die inzichtelijk is voor kandidaat kopers via Move.nl.
- De begane grondvloer is gekeurd door een gespecialiseerd bedrijf. Rapport is in te zien voor kandidaat kopers via Move.nl
- Er is een projectnotaris aangewezen door verkoper. Koper kan dus niet zijn/haar eigen notaris uitkiezen.
- De gepubliceerde vierkante meters zijn conform branchebrede richtlijn. Meetrapport verstrekken wij graag aan kandidaat kopers.

## Plattegrond

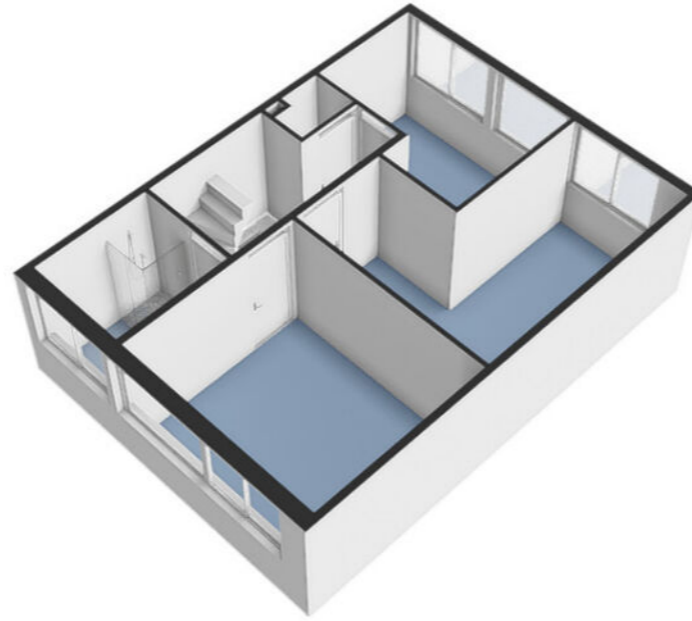
Begane grond





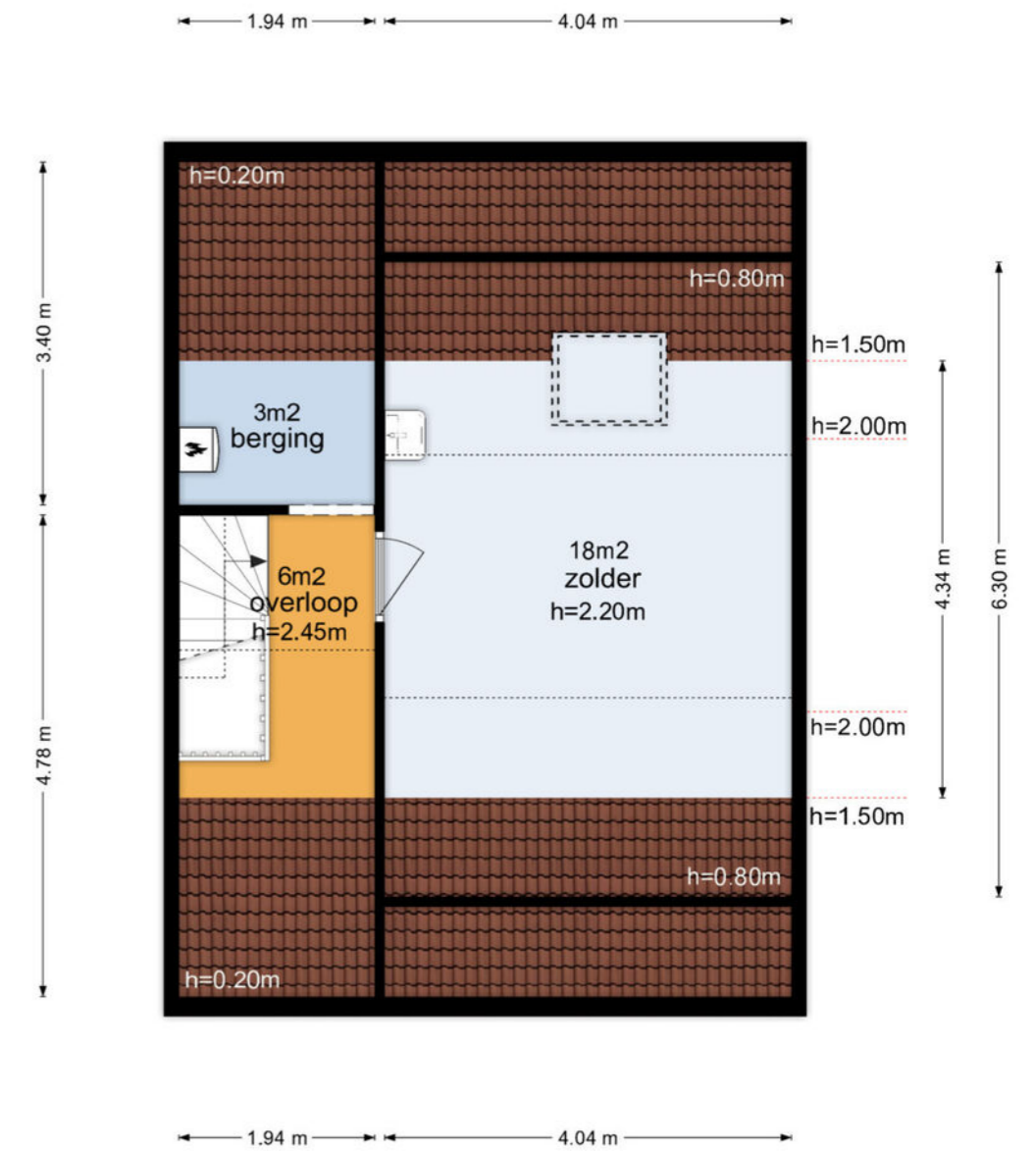
# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

Tweede verdieping



1.99 m

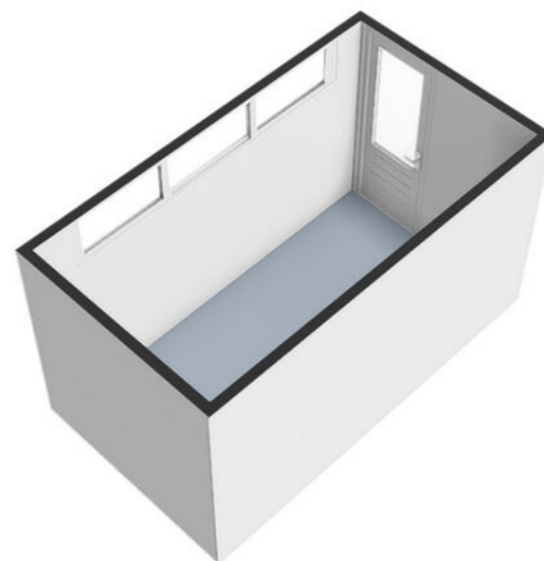
3.74 m



1.99 m

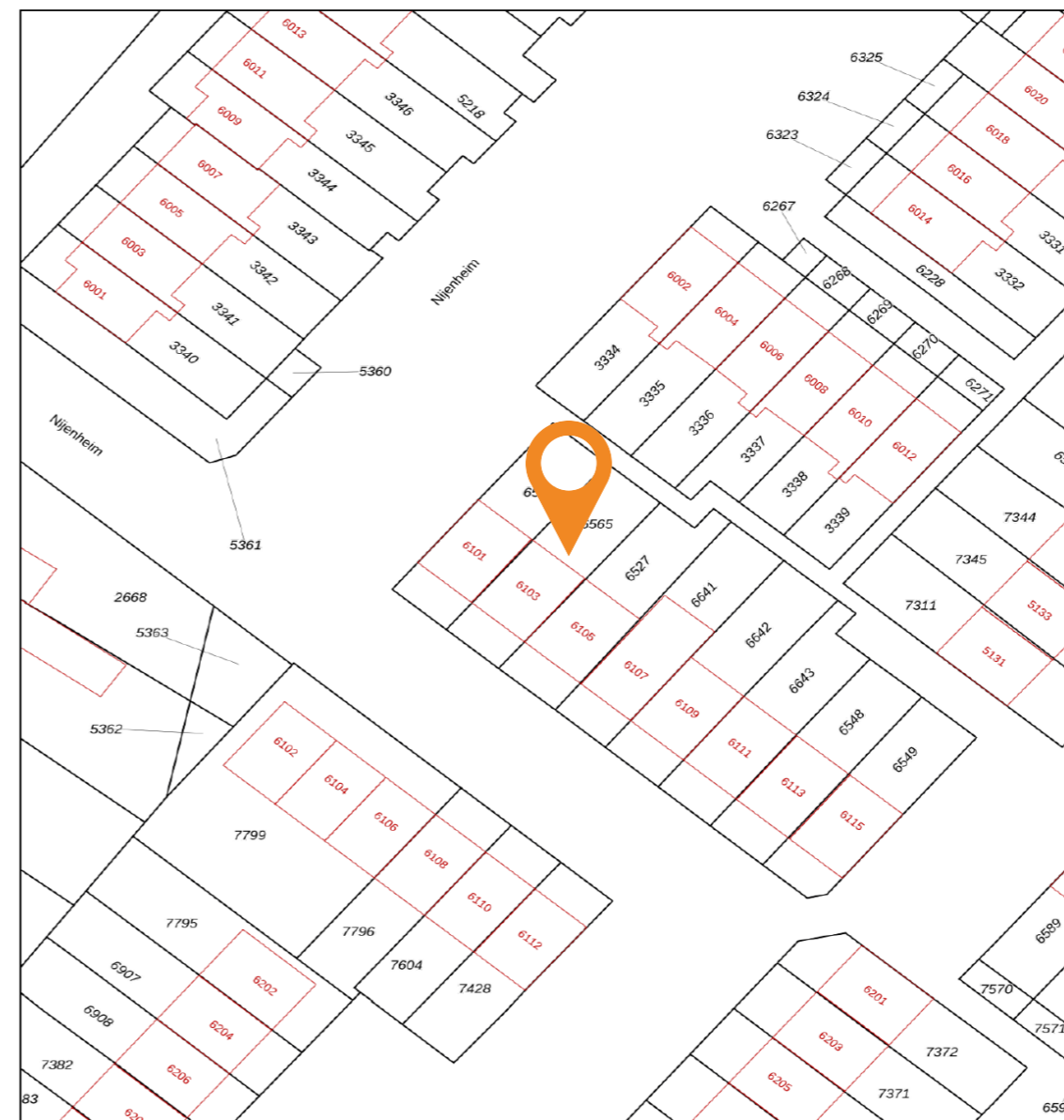
# Plattegrond

Berging



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht  
12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zeist  
Sectie N  
Perceel 6565

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2025  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Zeist  
Sectie: N  
Huisnummer: 6103  
Perceelnummer: 6565  
Grootte: 145 m<sup>2</sup>





# Wonen in Zeist

## Zeist

Wat maakt wonen in Zeist zo bijzonder? Om te beginnen het woningaanbod! Hier is voor iedere woonwens een passende woning. Van appartement in Vollenhove tot statige villa in de wijk Kerckebosch. Zeist is een dorp maar heeft een voorzieningen van stedelijk niveau: winkels, cultuur, horeca en sportfaciliteiten geven kleur aan de samenleving. Tot Zeist behoren ook de dorpen Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder en Huis ter Heide. Zeist is uitgesproken groen: het is omringd door de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Door de ligging aan de A28 zijn Amersfoort en Utrecht in 10 minuten bereikbaar.



# 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).

## 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. 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.

## Aansprakelijkheid

De inhoud 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. 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. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

## Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

## Lijst van zaken

Een lijst van zaken betreffende de roerende zaken die al dan niet achterblijven is in deze brochure aanwezig.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM. 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.

## 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.

## 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 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## 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.

## 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.

## Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

## 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.

## Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals

## Extra informatie

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.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

### Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld.

De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen

6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

### De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

## Onze dienstverlening



### Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

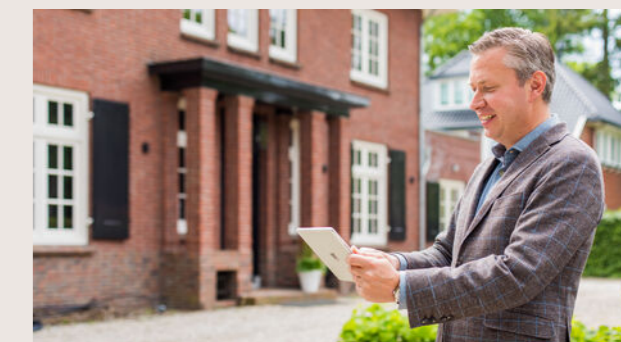
- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



### Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



### Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxa-tierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

# Klanttevredenheid



**verkoop**  
**9,3**  
Gemiddelde op basis  
van reviews



"Absoluut een aanrader. Erg prettig in de omgang en een zeer deskundig team. Ook de foto presentatie is het geld zeker waard!"

**9,0** Een Funda gebruiker  
Geschreven op 23 augustus 2024

"We wisten van tevoren dat Molenbeek makelaars zeer goed stonden aangeschreven. Dat is uitstekend bevestigd".

**10** Een Funda gebruiker  
Geschreven op 31 juli 2024

**aankoop**  
**9,4**  
Gemiddelde op basis  
van reviews



# Ons team Molenbeek Zeist



**Diederik Donker**  
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT  
(partner)  
☎ 06 23 23 36 02  
✉ donker@molenbeek.nl



**Vince Hogeveen**  
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT  
☎ 06 83 71 61 29  
✉ hogeveen@molenbeek.nl



**Ilse Meyer**  
Commercieel binnendienst medewerker  
☎ 030 692 02 04  
✉ meyer@molenbeek.nl



**Amber Fleur Hamstra**  
Commercieel binnendienst medewerker  
☎ 030 692 02 04  
✉ hamstra@molenbeek.nl



**Frans Verweij**  
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT  
(partner)  
☎ 06 53 26 49 51  
✉ verweij@molenbeek.nl



**Carlijn de Smit**  
Commercieel binnendienst medewerker  
☎ 030 692 02 04  
✉ desmit@molenbeek.nl



**Marjan Willigenburg**  
NVM Makelaar  
☎ 030 692 02 04  
✉ willigenburg@molenbeek.nl



**Joris Drenth**  
Vastgoedadviseur  
☎ 06 45 13 19 70  
✉ drenth@molenbeek.nl



# Wordt dit uw nieuwe (t)huis?

Neem contact op met Molenbeek Zeist!

## Molenbeek Zeist

Antonlaan 600  
3707 KD Zeist

☎ 030 692 02 04  
✉ [zeist@molenbeek.nl](mailto:zeist@molenbeek.nl)

## Andere vestigingen

### Molenbeek Utrecht

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht

☎ 030 256 88 11  
✉ [woneninutrecht@molenbeek.nl](mailto:woneninutrecht@molenbeek.nl)

### Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20  
3931 JK Woudenberg

☎ 033 286 44 11  
✉ [woudenberg@molenbeek.nl](mailto:woudenberg@molenbeek.nl)

