



# Verkoopbrochure

ZEIST | Voorheuvel 65-1 bovenwoning

Vraagprijs € 300.000 k.k.

Nassau Makelaars dankt u, mede namens de verkoper van deze woning, voor de getoonde belangstelling. Als verkopend makelaar van deze woning zijn we graag bereid u zo goed en uitvoerig mogelijk over dit object te informeren. Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen de makelaar en verkoper voor eventuele fouten en/of onvolkomenheden geen aansprakelijkheid aanvaarden. De gegevens zijn veelal afkomstig van derden, mondeling overgedragen of tussentijds gewijzigd en zijn daarom bedoeld als een indicatie. U kunt aan deze informatie dan ook geen rechten ontleen.

Middels deze brochure proberen wij u een zo compleet mogelijk beeld van het object te geven, uit privacy overwegingen zijn niet alle van belang zijnde documenten in de brochure opgenomen. Deze kunnen bij verdergaande belangstelling op ons kantoor worden ingezien. Uiteraard kan het zo zijn dat u toch nog bepaalde vragen heeft. Schroomt u niet om contact met ons kantoor op te nemen. Wij zullen ons uiterste best doen al uw vragen te beantwoorden. U kunt ons bereiken op tel. 030-69.175.77. Ons kantoor is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00 uur tot 17.30 uur.

Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging van dit object. U kunt hiertoe geheel vrijblijvend een afspraak maken via ons kantoor.

Met vriendelijke groet,  
**Team Nassau Makelaars**





## Kenmerken & specificaties



Soort:	bovenwoning
Type:	appartement
Kamers:	5 (4 slaapkamers)
Woonoppervlak:	104 m <sup>2</sup>
Inhoud:	270 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1934
Buitenruimte:	dakterras van ca. 4,5 m <sup>2</sup>
Energie label:	C
Verwarming:	cv-combiketel
Bijzonderheden:	in het centrum van Zeist gelegen met alle denkbare voorzieningen op loopafstand
<b>Vraagprijs:</b>	<b>€ 300.000 k.k.</b>



## Voorheuvel 65 1 - Zeist

**In het gezellige winkelhart van Zeist ligt boven een voormalig winkelpand een ruime bovenwoning (appartement) bestaande uit twee volwaardige verdiepingen met aan de zijkant van het pand een eigen entree op de begane grond (totaal ca. 104 m<sup>2</sup>). Het appartement beschikt over een ruime living, 4 slaapkamers en door de hoekligging is dit een bijzonder licht appartement met veel raampartijen.**

### LIGGING

De Voorheuvel ligt in het centrum van Zeist wat een compleet winkelbestand, uitgebreide culturele & horeca en sportvoorzieningen biedt. De straat is verkeersluw, waar enkel op bepaalde tijden bestemmingsverkeer komt. De bereikbaarheid is uitstekend per openbaar vervoer, parkeermogelijkheden voldoende en de uitgestrekte wandelbossen zijn op loopafstand bereikbaar. Het Universiteitscentrum de Uithof met het UMC en NS-station Driebergen-Zeist zijn op plezierige fietsafstand. Nabijgelegen uitvalswegen (A28 op ca. 1 km) zorgen voor uitstekende autoverbindingen met o.a. Utrecht, Amersfoort en Amsterdam.

### INDELING

Begane grond: aan de zijkant van het pand is de entree gelegen naar de bovenwoning. Entree, hal, vaste kast, en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: ruime en lichte overloop met aan de achterzijde een ruime slaapkamer gelegen met deur naar het dakterras en tevens vanaf de overloop is de toegang tot de inpannige badkamer voorzien van een ligbad, toilet en wastafel. Vanaf de overloop is aan de voorzijde (zicht op de Voorheuvel) de deur met toegang naar de (woon)keuken, voorzien van een keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur en aangrenzend de woonkamer met zitgelegenheid met gashaard. Opbergkast en naastgelegen deur met trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping: overloop met toilet, fonteintje en aansluiting voor de wasmachine. Voorts zijn er op deze verdieping drie in grootte variërende slaapkamers gelegen met ieder een dakkapel.

### PARKEREN

Parkeren is mogelijk met een parkeervergunning via de Gemeente Zeist. De kosten hiervoor bedragen ca. € 330,- per jaar. Dit betreft een parkeervergunning voor een overdekte parkeergarage (Voorheuvel).

## Voorheuvel 65 1 - Zeist

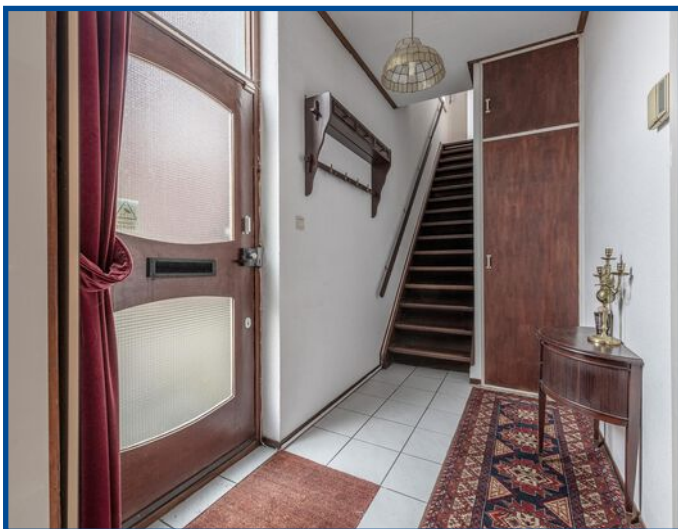
### **KENMERKEN/BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlakte ca. 104 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 270 m<sup>3</sup>;
- Bouwjaar 1934;
- Energielabel C;
- Grotendeels geïsoleerd;
- CV-combiketel voor verwarming en warm water;
- Zeer centraal gelegen in het centrum van Zeist;
- Kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, nummer 4474, indexnummer A2;
- Er zal een Vereniging van eigenaren worden opgericht voor reservering onderhoud, opstal- en glasverzekering;
- Er zal een erfdienstbaarheid voor recht van overpad gevestigd worden;
- Er zal een ouderdomsclausule, een niet-zelf-bewoningsclausule, alsmede de as is/where is-clausule worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- Overdracht via van Rhijn Notarissen in Zeist;
- Aanvaarding in overleg.

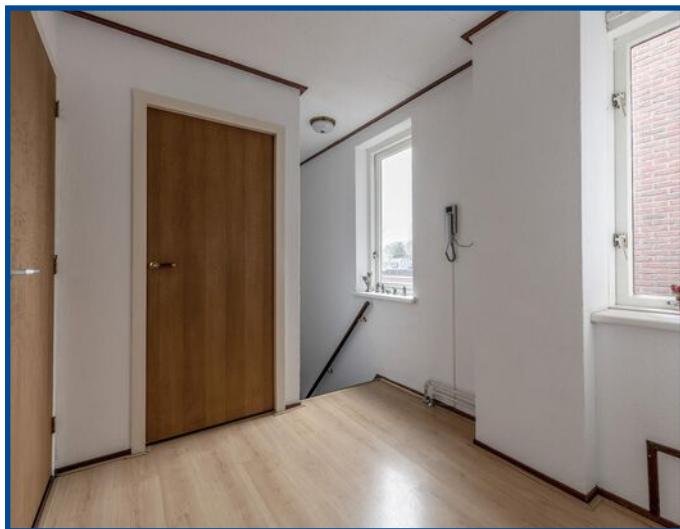
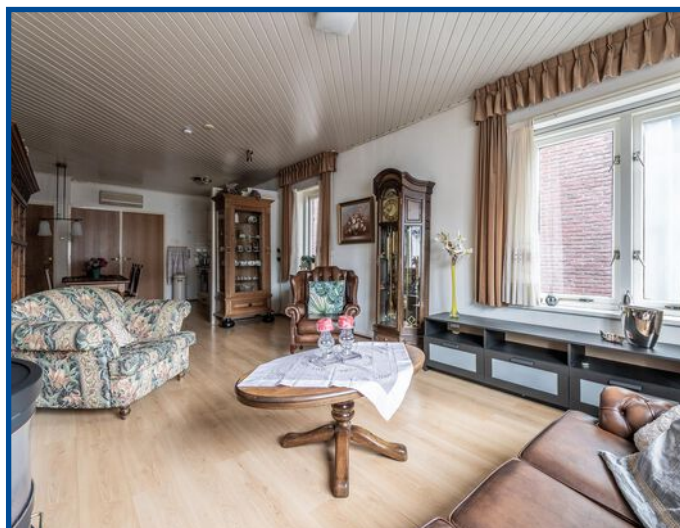
### **INFORMATIE EN BEZICHTIGING**

Nassau Makelaars  
Boulevard 1  
3707 BK Zeist  
Telefoon: 030-69.175.77  
E-mail: [info@nassau.nl](mailto:info@nassau.nl)  
Internet: [www.nassau.nl](http://www.nassau.nl)





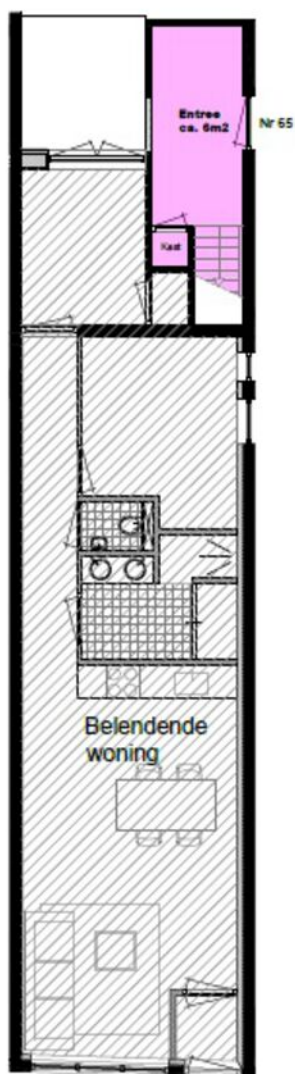








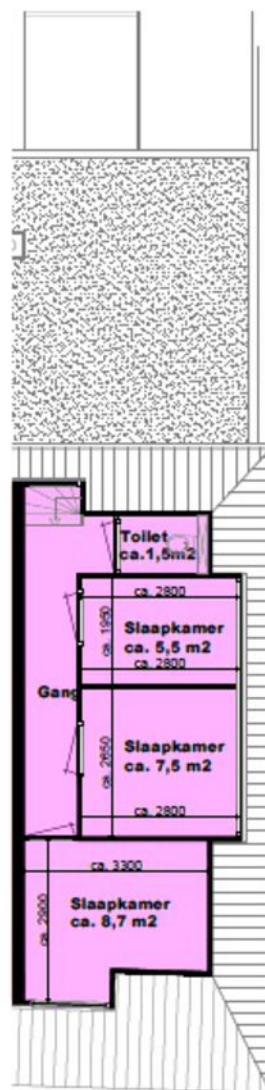




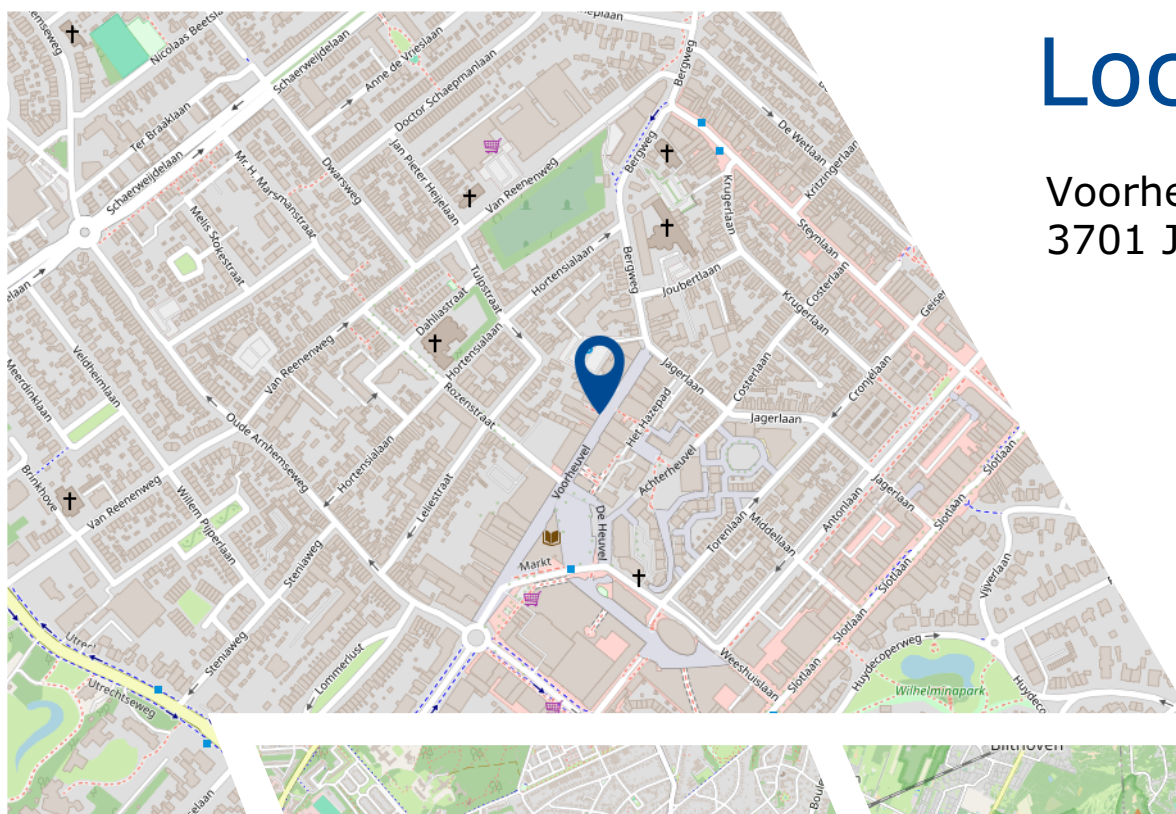
**Plattegrond  
begane grond  
(belendende woning)  
Voorhevel 65**



**Plattegrond  
Voorhevel 65  
1e verdieping  
ca. 67m<sup>2</sup> GO**

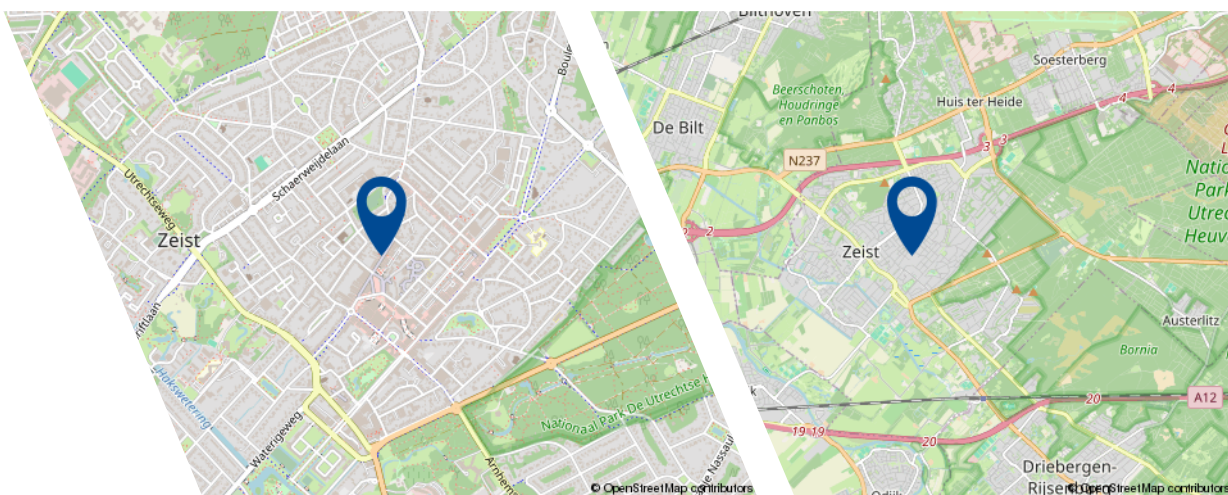


**Plattegrond  
Voorhevel 65  
2e verdieping  
ca. 31m<sup>2</sup> GO**



## Locatie

Voorheuvel 65 1  
3701 JC Zeist



Woont u binnenkort  
op deze locatie?



# Overige voor u belangrijke informatie

## Onderzoeksplicht

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in de grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dien- aangaande enige aansprakelijkheid. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn of waren uit de openbare registers.

## Bezichtigingen

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning ten behoeve van uw bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen. Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor door te geven zodat wij de eigenaar/verkoper kunnen informeren.

## Het uitbrengen van een bod

Een huis kopen doet u wellicht niet elk jaar. Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen.

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken

- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

NB. als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

## Koopovereenkomst

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst.

Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Nassau Makelaars, conform de modelkoopakte. Behoudens andere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van den koopsom aan de notaris te voldoen.

#### **"As is, where is" clause**

De verkoop en levering aan een koper zal geschieden in de feitelijke, bouwkundige, milieukundige, technische, juridische en/of overige staat waarin het zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst, respectievelijk leveringsakte bevindt ('as is where is').

#### **Ontbindende voorwaarde hypotheek**

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan. Wij verwijzen u in deze graag naar onze hypotheekadviseur die u ongetwijfeld een interessante aanbieding kan doen.

#### **Overige ontbindende voorwaarden**

Overige voorwaarden zoals woonvergunning, voorbehoud bouwkundige keuring, verkoop eigen woning etc. worden uitsluitend in de koopovereenkomst opgenomen, indien deze bij de onderhandeling uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

#### **Asbestclause**

Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clause aan de koper kenbaar gemaakt. Zo mogelijk meldt de verkoper waar de asbesthoudende stoffen verwerkt zijn. In de regel blijven asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak en gaat het risico van verwijdering inclusief de bijbehorende kosten over op de koper. Kortom; koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

#### **Ouderdomsclause**

In de koopakte wordt mogelijk de volgende bepaling opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 'jaartal' dienovereenkomstig is de bouwkundige kwaliteit. Koper vrijwaart verkoper dan ook van alle aanspraken inzake het niet of niet voldoende functioneren van leidingen, goten etc. ook als dit een tijdelijke belemmering betekent voor het gebruik.



### **Feitelijke bewoning**

In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die het pand bewoonde en deze van binnen en buiten kent. Denk hierbij bijvoorbeeld aan nabestaanden die een woning erven en willen verkopen. Hoewel ook in een dergelijk geval de vragenlijst zo goed mogelijk moet worden ingevuld, kunnen er zaken ongenoemd blijven omdat de verkoper deze niet kan weten. Met deze clausule vrijwaart u de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem 'verborgen' waren.

### **Vloerenclausule**

Soms is er in een woning sprake van een ouder type houtvloeren, betonvloeren, welke gevoelig zijn voor (of aangetast zijn met) betonrot. In deze clausule wordt dit in een dergelijk geval bevestigd en wordt de verkoper in de meeste gevallen door de koper gevrijwaard voor aansprakelijkheid voor de vloeren.

### **Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen**

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs), welke ter inzage aanwezig is op ons kantoor, zal deel uitmaken van de koopovereenkomst. In de notariële akte van levering worden de gevestigde erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

### **Lijst van (on)roerende zaken**

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### **Waarborgsom**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 6 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **Baten en lasten**

Alle baten, lasten, welke hebben te maken met het bezit van het object, waaronder huurpenningen, parklasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen en baten die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. Gebruikerslasten worden derhalve niet verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### **Identificatie**

De makelaar in onroerende zaken wordt door de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet Mot) in beginsel verplicht om van iedere cliënt de identiteit vast te stellen. Bij het ondertekenen van de koopakte dienen kopers zich dan ook te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Een kopie van uw legitimatiebewijs wordt hiertoe aan ons dossier toegevoegd.



## EEN WONING BEZICHTIGEN?... hoe nu verder

Naar alle waarschijnlijkheid heeft u zojuist een brochure van een van onze medewerk(st)ers ontvangen en wellicht heeft u zelfs de woning al bezichtigd.

Graag ontvangen wij van u een reactie op deze bezichtiging. Dit, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren. Tevens willen wij graag weten wat er bij u "leeft". Het is mogelijk dat deze woning niet uw droomhuis is. U bent bij ons aan het juiste adres aangezien u daar uiteraard wel naar op zoek bent. Samen met u gaan wij graag op zoek naar uw droomwoning. Bij het zoeken naar een woning komt veel meer kijken dan het kijken en vergelijken op internet. Graag zijn we u bij deze zoektocht van dienst. Wij zijn dagelijks actief in de woningmarkt. We kennen de woningen, de verschillende woonwijken, de bestemmingsplannen en kunnen u als koper informeren over de juiste waardebeoordeling, koop- en onderhandelingsstrategieën.

Maakt u hiervoor gerust eens een afspraak bij ons kantoor of bij u thuis, zodat we in alle rust kunnen inventariseren wat uw woonwensen zijn.



## Interesse?

### Nassau Makelaars

Boulevard 1, 3707 BK Zeist

T : 030 - 69 175 77

E : [info@nassau.nl](mailto:info@nassau.nl)

W: [www.nassau.nl](http://www.nassau.nl)

### Disclaimer

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.