



Verkoopbrochure

ZEIST | Kersbergenlaan 10

Vraagprijs € 1.185.000 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:	villa
Type:	2/1-kapvilla
Kamers:	7 (5 slaapkamers)
Woonoppervlak:	190 m ²
Perceeloppervlak:	575 m ²
Inhoud:	746 m ³
Bouwjaar:	1929
Tuin:	diepe achtertuin op het noordwesten ruime voortuin met voldoende parkeergelegenheid
Bijzonderheden:	De villa is voorzien van vele authentieke details Schitterend gelegen nabij Kersbergenvijver
Vraagprijs:	€ 1.185.000 k.k.



Kersbergenlaan 10 - Zeist

Aan één van de mooie, rustige lanen van de geliefde wijk Park Kersbergen ligt deze sfeervolle, karakteristieke, linker helft van een 2/1-kapvilla uit de 30-er jaren. De woning is royaal uitgebouwd aan de achterzijde van de begane grond waardoor er een ruime en speelse indeling is ontstaan. Voorts beschikt de villa over een royale kamer, zit- en eetkamer met aangrenzend de serre, woonkeuken, bijkeuken, 5 slaapkamers, vloering, een kelder en garage. De ruime voortuin met oprit biedt voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. De villa is gelegen op een perceel van 575 m² en is voorzien van een keurig aangelegde en goed op de zon gelegen tuin met diverse terrassen. Dit alles maakt deze 2/1-kapvilla tot een heerlijk familiehuis!

LOCATIE

Om de hoek van de woning bevindt zich het monumentale Kersbergenplein met de prachtige vijver in de uiterst geliefde wijk 'Kersbergen' die bekend staat om haar oude bomen en groenstroken, royaal qua opzet en rust! Niet voor niets behoort het Kersbergenplein tot een door de gemeente Zeist aangewezen monumentale structuur (beschermd stads/dorpsgezicht).

De woning bevindt zich op loopafstand van het centrum van Zeist met alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, restaurants, Grand café, hotel, theater en bioscoop Figi alsmede het fraaie Slot Zeist met het mooie park.

Nabij de woning zijn tevens scholen, sportaccomodaties, busverbindingen (bushalte Zeist-Utrecht-Driebergen op ca. 250 m), het NS-station en diverse uitvalswegen. Zeist kenmerkt zich door de uitgestrekte bossen en een gezellig centrum met winkels, terrasjes en restaurants. Slot Zeist is op wandelafstand en Utrecht Science Park en UMC gemakkelijk op de fiets te bereiken. Tevens zijn in Zeist vier grote gerenommeerde middelbare scholen gelegen.

INDELING

Begane grond:

Overdekt entree, vestibule met kleurrijk glas-in-lood, ruime hal, toiletruimte met fonteintje, trapopgang naar de verdiepingen en deur naar de kelderruimte (ca. 9 m²). Vanuit de hal zijn er twee deuren die toegang bieden tot de royale living met aan de voorzijde het zitgedeelte met erker, gietijzeren engelse open haard en vaste opbergruimte met op maat gemaakte glazen platen, verlichting en louvre-deuren. Middels en-suite-schuifdeuren is de uitgebouwde eetkamer bereikbaar, vaste opbergruimte met louvre deuren, authentieke schuifdeuren naar de serre/speelkamer aan de zijkant van de villa. Deze serre/speelkamer met openslaande deuren naar de voorzijde van het perceel biedt de mogelijkheid voor een sfeervolle tweede zitgelegenheid. Vanuit de eetkamer is tevens middels openslaande deuren het terras en de iets verdiepte tuin aan de achterzijde toegankelijk.

Kersbergenlaan 10 - Zeist

Zowel vanuit de hal als de eetkamer is de royale uitgebouwde en heerlijk lichte (middels een grote dakkoepel) woonkeuken bereikbaar met openslaande deuren naar de achtertuin. De keuken is uitgevoerd met een moderne keukenopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast met vriesgedeelte en vaatwasser.

Vanuit de keuken is de naastgelegen bijkeuken bereikbaar en voorzien van een keukenblok met spoelbak, close-in boiler, extra koelkast met vrieslade's en eveneens een deur naar het terras aan de achterzijde.

De begane grond is voorzien van een stucplafond, hoge plinten en deuren voorzien van handgemaakte originele deurkrukken.

Eerste verdieping:

Overloop met deur naar de trapopgang van de tweede verdieping, separate opbergkast, badkamer met toilet, ligbad met douche gedeelte, wastafelmeubel en aansluitingen voor de wasmachine/droger. Naast de badkamer gelegen een ruime ouderslaapkamer met 3 vaste opbergkasten en openslaande deuren naar uitloop. Aan de voorzijde is een tweede ruime slaapkamer gelegen, alsmede een derde kleinere slaapkamer.

Tweede verdieping:

Overloop met dakkapel en veel opbergruimte, badkamer voorzien van een douche, toilet en wastafel, ruime vierde slaapkamer aan de voorzijde met 2 dakkapellen en vijfde slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel, opstelling van de cv-ketel en toegang tot de vliering.

TUIN

Ruime voortuin met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en diepe omsloten achtertuin, grenzend aan de Carsbeek en op het noordwesten gelegen. Door de diepte is er altijd een plek in de zon en schaduw te vinden. Direct aan de achterzijde van de woning is een groot betegeld terras gelegen.

Kersbergenlaan 10 - Zeist

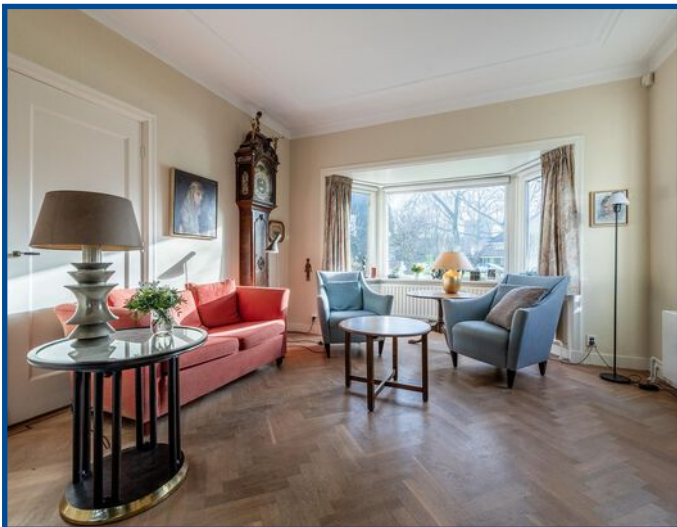
KENMERKEN/BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1929;
- Woonoppervlakte 190 m²;
- Inhoud 746 m³;
- Perceeloppervlakte 575 m²;
- Grotendeels voorzien van isolerende beglazing;
- Warm water en verwarming middels cv-combiketel + separate elektrisch close-in boiler;
- De villa is door de jaren heen goed onderhouden en in stijl uitgebouwd;
- Voorzien van vele authentieke details zoals originele plafonds, glas-in-lood, keramische wandtegels met patroon en paneeldeuren;
- Op de begane grond een Frans eiken visgraat parketvloer met bies;
- Keukens voorzien van zorgvuldig gelegde antraciet-kleurige composiet tegelvloer;
- Keurig aangelegde en diepe omsloten achtertuin;
- Ruime vrijstaande stenen garage (ca. 14 m²);
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein;
- Ideaal ten opzichte van voorzieningen zoals openbaar vervoer, centrum (bushalte en centrum op ca. 250m gelegen), scholen en natuurgebieden gelegen;
- Aanvaarding in overleg.

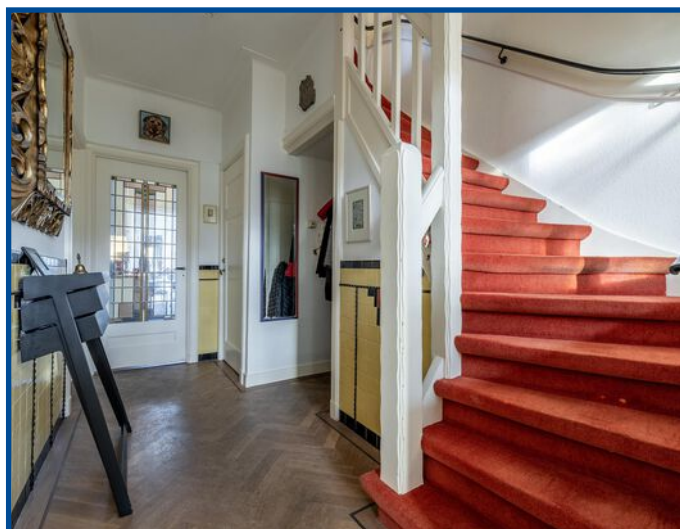
INFORMATIE EN BEZICHTIGING

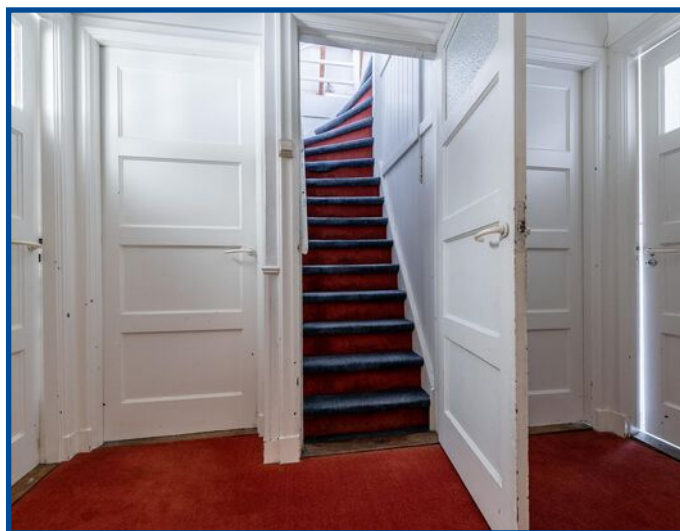
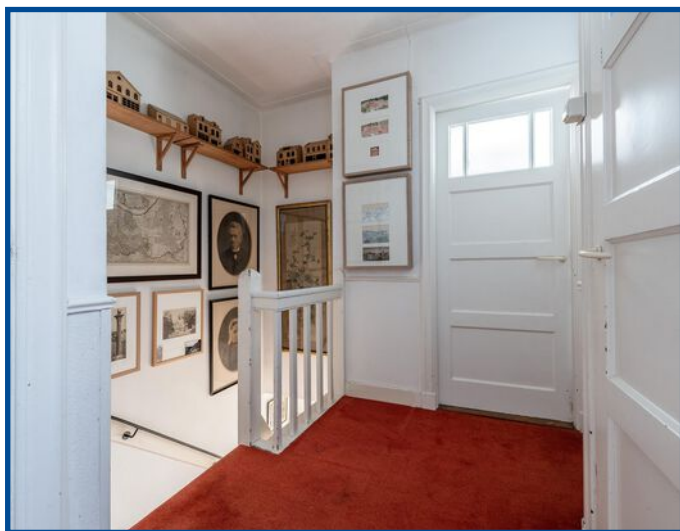
Nassau Makelaars
Boulevard 1
3707 BK Zeist
Telefoon: 030-69.175.77
E-mail: info@nassau.nl
Internet: www.nassau.nl

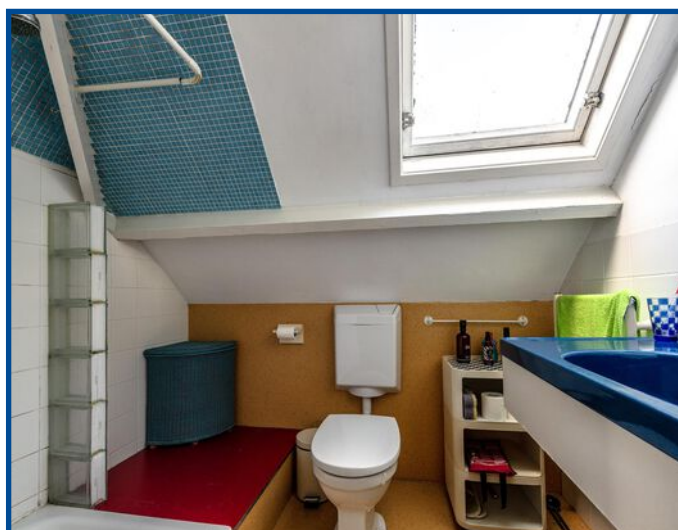














Kersbergenlaan 10 - Zeist
Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd door professionele deskundigen en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.nijpeters.com.nl

Kersbergenlaan 10 - Zeist
Begane Grond



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

Kersbergenlaan 10 - Zeist
Eerste Verdieping



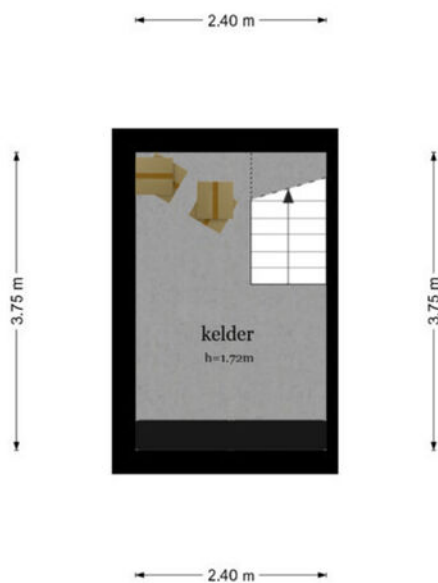
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kersbergenlaan 10 - Zeist
Tweede Verdieping



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

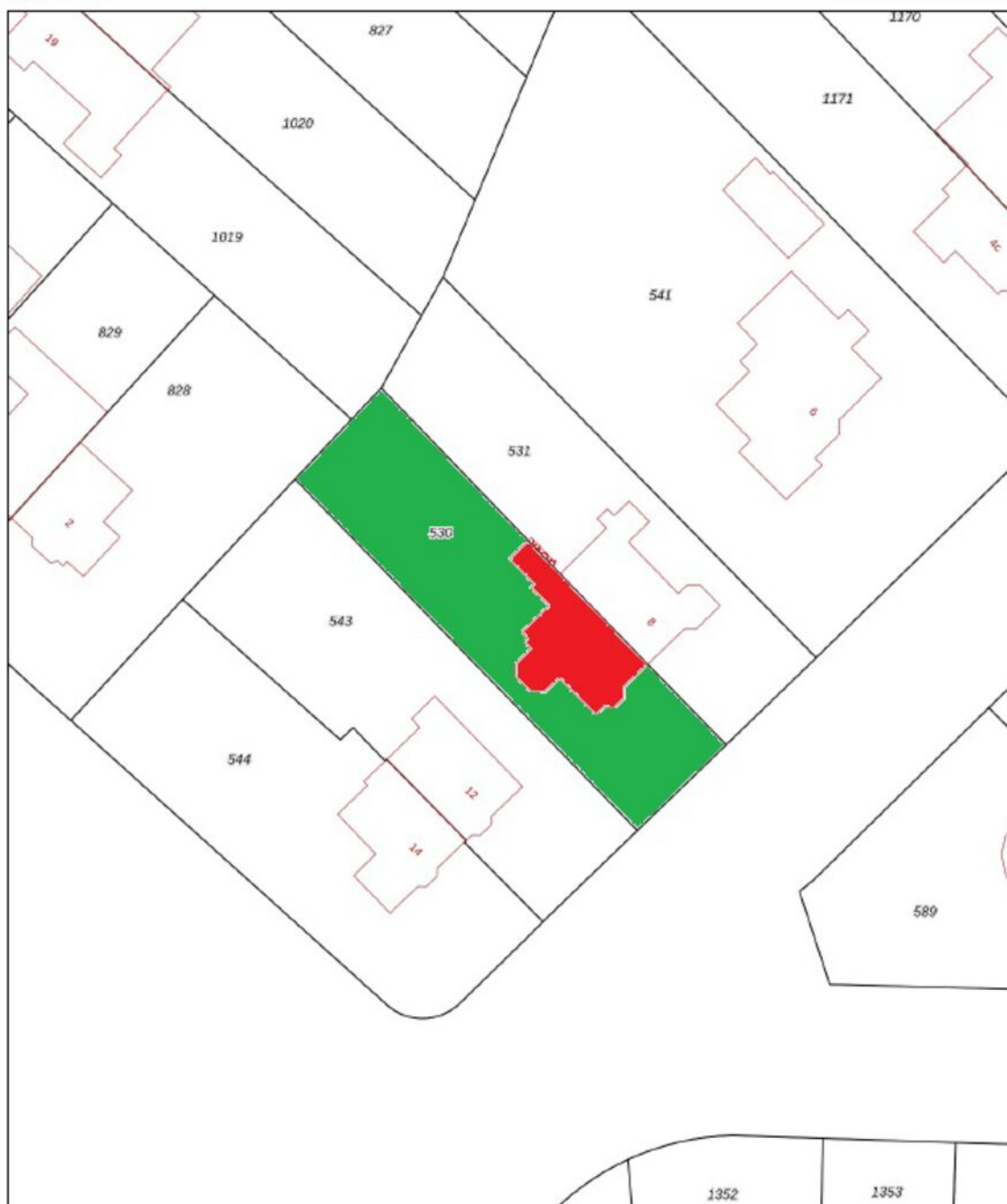
Kersbergenlaan 10 - Zeist Kelder




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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zeist N 530

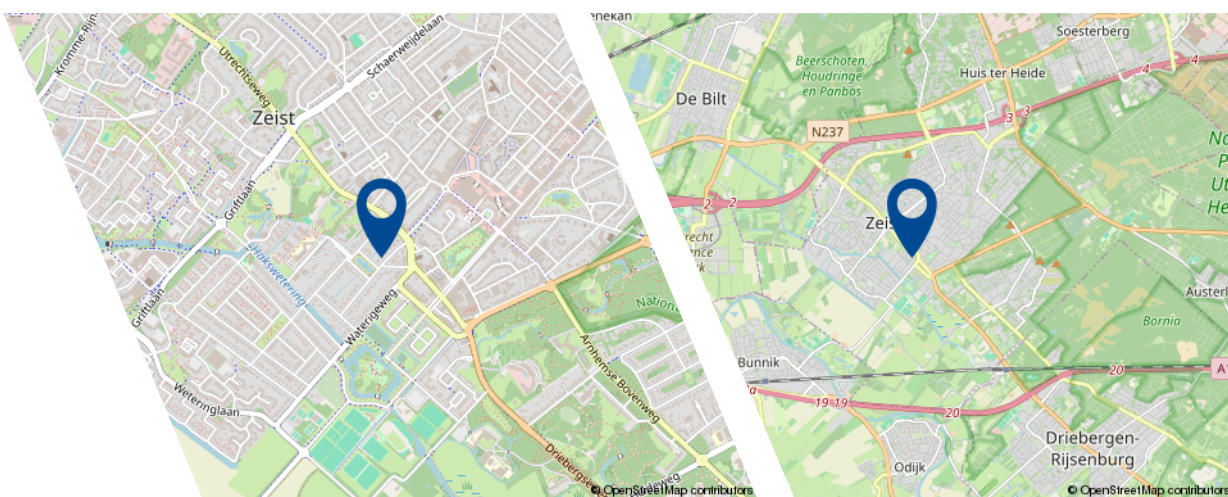
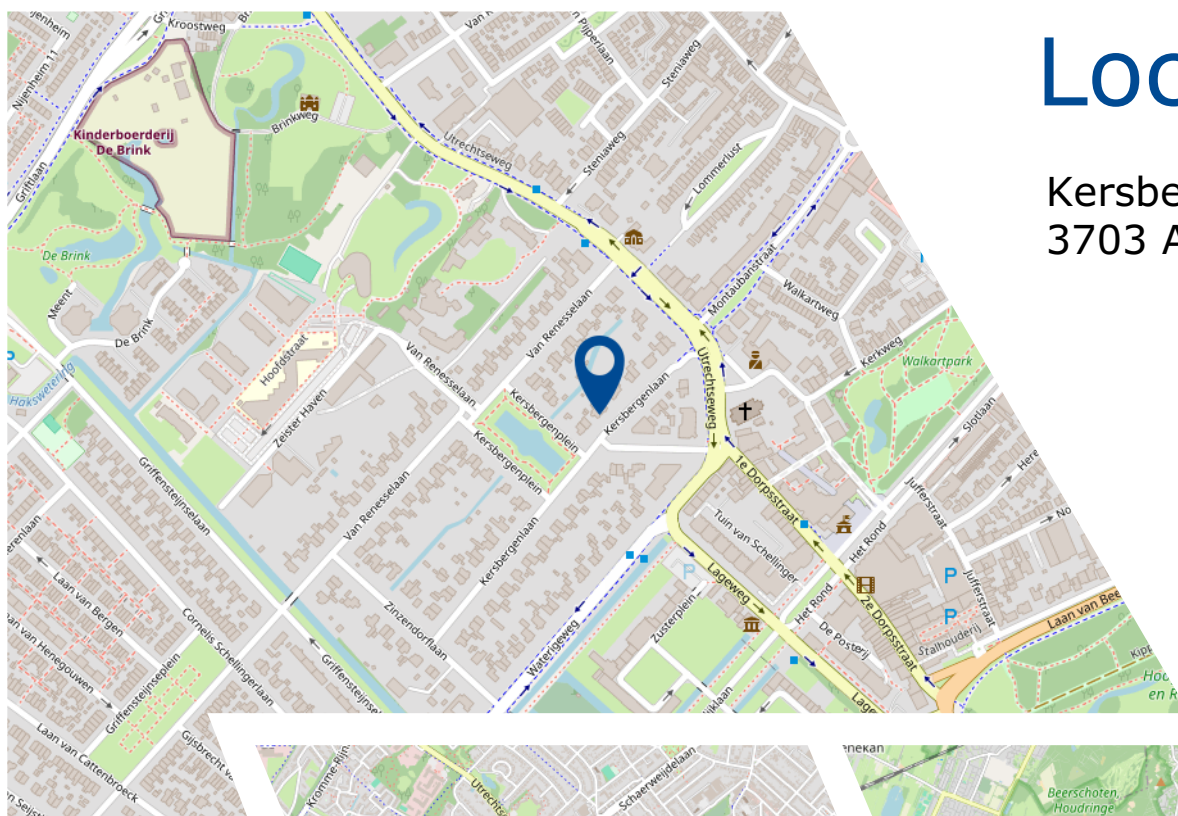


0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Hulznummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 november 2024 De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeist</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 530</p> <p>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 databankrecht.</p>	
---	--	---

Locatie

Kersbergenlaan 10
3703 AN 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.

Asbestclausule

Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clausule 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.

Ouderdomsclausule

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

W: 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.