



# Verkoopbrochure

ZEIST | Dalweg 56-1

Vraagprijs € 649.000 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:	portiekflat
Type:	appartement
Kamers:	4 (3 slaapkamers)
Woonoppervlak:	134 m <sup>2</sup>
Inhoud:	420 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	2019
Buitenruimte:	balkon/terras van ca. 11 m <sup>2</sup> op het noordoosten
Parkeren:	eigen vaste parkeerplaats in de parkeergarage
Isolatie:	volledig geïsoleerd appartement (label A)
Verwarming:	c.v.-ketel Intergas HR (2019)
Bijzonderheden:	rustige ligging direct nabij het centrum van Zeist
<b>Vraagprijs:</b>	<b>€ 649.000 k.k.</b>



## Dalweg 56-1 in Zeist

**Direct nabij het centrum van Zeist gelegen, in het fraaie en luxe appartementencomplex Dalstaete (2019), is te koop dit bijzonder royale 4-kamer appartement op de eerste verdieping met ruim balkon/terras (ca. 11 m<sup>2</sup>), zeer ruime living met veel lichtinval, privé-berging en vaste parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage, alsmede een vaste parkeerplaats op het buitenterrein. Het appartement is volledig geïsoleerd en voorzien van luxe en hoogwaardige materialen.**

### LIGGING

Wonen in Dalstaete aan de Dalweg in Zeist betekent wonen nabij het centrum en voorzieningen die het leven veraangenamen. Denk aan het mooie Theater Figi, een bioscoop, veel restaurants en winkels. Het centrum van Zeist is toegankelijk en sfeervol. De omgeving van Zeist is door haar ligging op de Utrechtse Heuvelrug zeer gevarieerd met heide en prachtige bossen. Dit maakt deze streek een zeer gewild wandel- en fietsgebied. Er zijn ontelbaar veel routes om de omgeving te kunnen verkennen. Praktisch gezien ligt Zeist nabij uitvalswegen (A28 en A12) en station Driebergen-Zeist, zodoende bent u snel in Utrecht, Amersfoort of Veenendaal. De uitstekende bereikbaarheid en centrale ligging maken van Zeist een heel fijne woonomgeving.

### INDELING

Begane grond:

Afgesloten entree met intercom en brievenbussen, centrale royale en sfeervolle ontvangthal voorzien van trappenhuis en lift naar de verdiepingen.

Eerste verdieping:

Entree, royale hal met garderobe, toiletruimte en toegang tot de drie ruime slaapkamers waarvan één met vaste kastenwand. Luxe ingerichte royale badkamer met inloopdouche, toilet en dubbele wastafel. Bijkeuken/berging met opstelbaarheid voor de wasmachine en droger alsmede cv-opstelling. Royale living in L-vorm voorzien van een luxe keuken met kookeiland/bar en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 4-pits inductiekookplaat met afzuigstelsysteem, heteluchtoven, combi oven/magnetron, koelkast, vriezer en afwasmachine. Vanuit de woonkamer is middels dubbele openslaande deuren aan de voorzijde het riante balkon/terras bereikbaar.

### BERGING/PARKEREN

In de onderbouw is er een berging aanwezig en tevens de gezamenlijke fietsen-/en e-bike stalling. In de ondergelegen parkeergarage is er een eigen parkeerplaats. Voor het appartementencomplex zijn er voldoende algemene parkeerplaatsen voor de gasten. Tevens zijn er op korte afstand laadpunten in de buurt aanwezig voor de elektrische auto's.

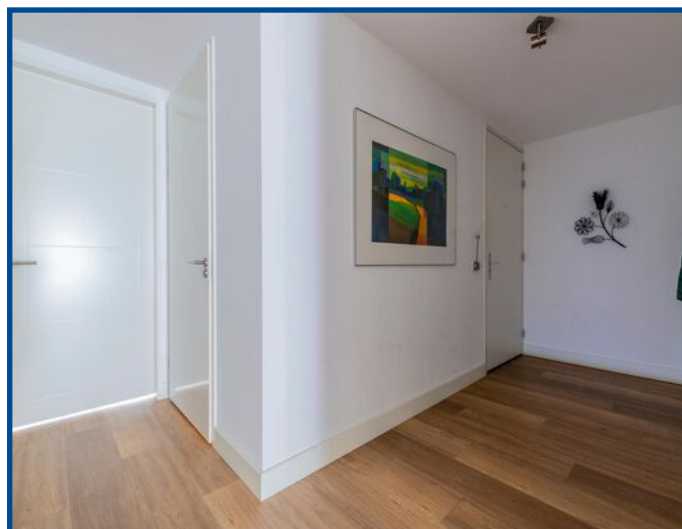
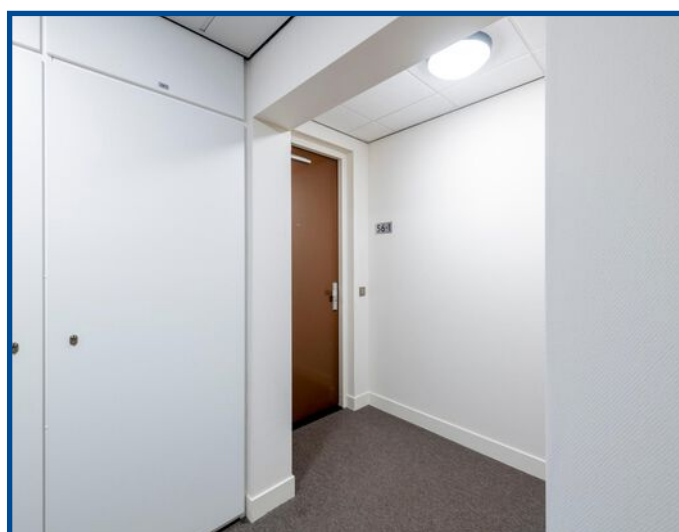
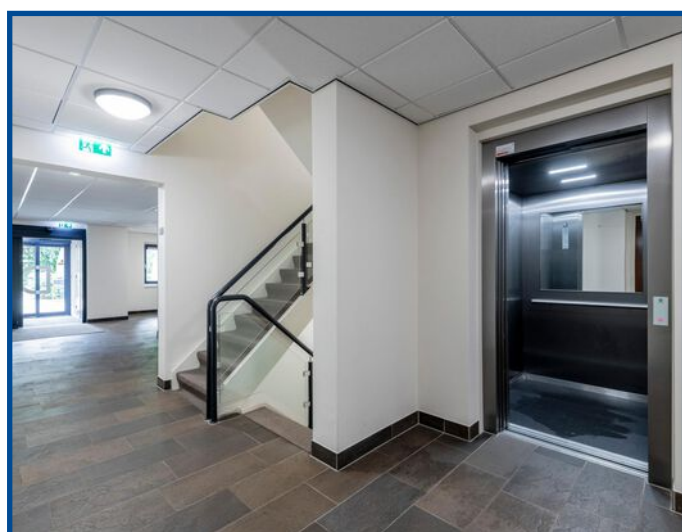
## Dalweg 56-1 in Zeist

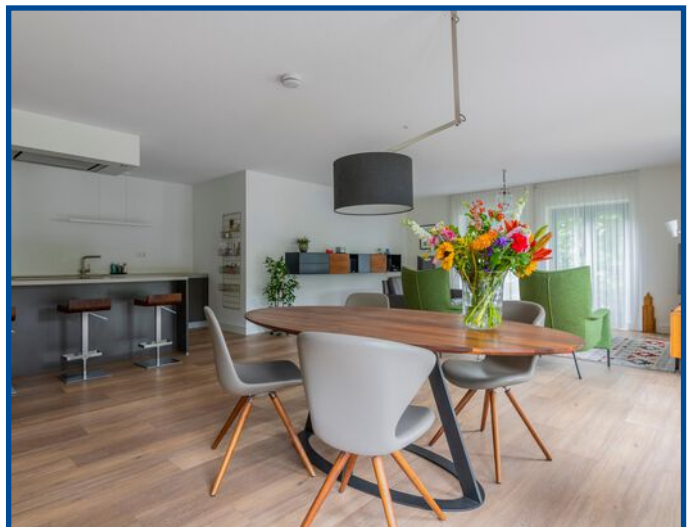
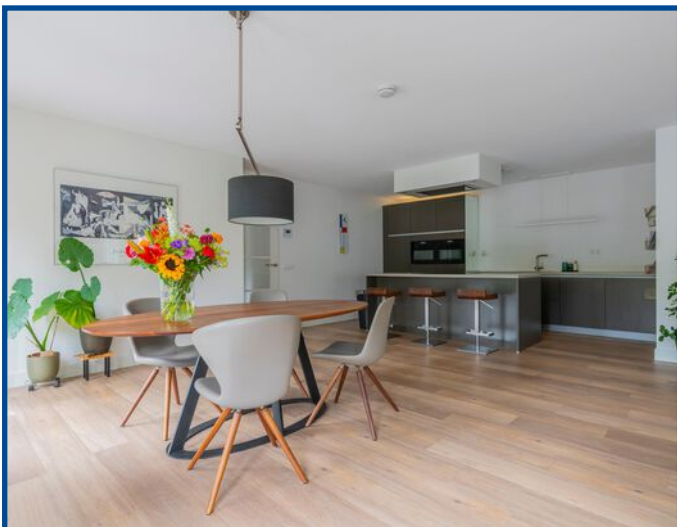
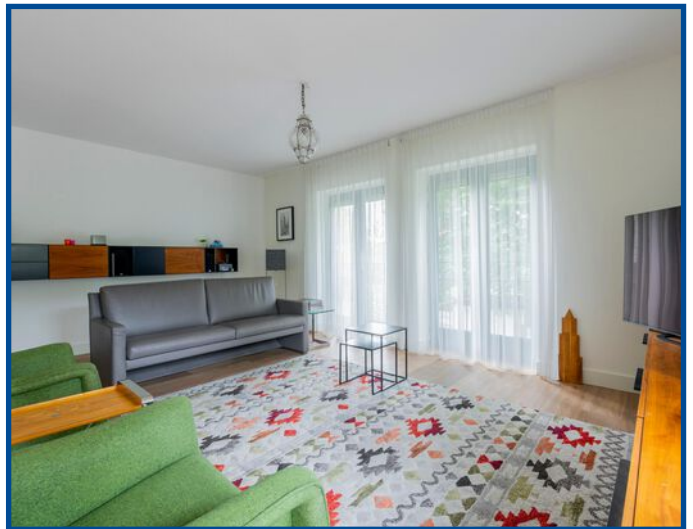
### **SERVICEKOSTEN**

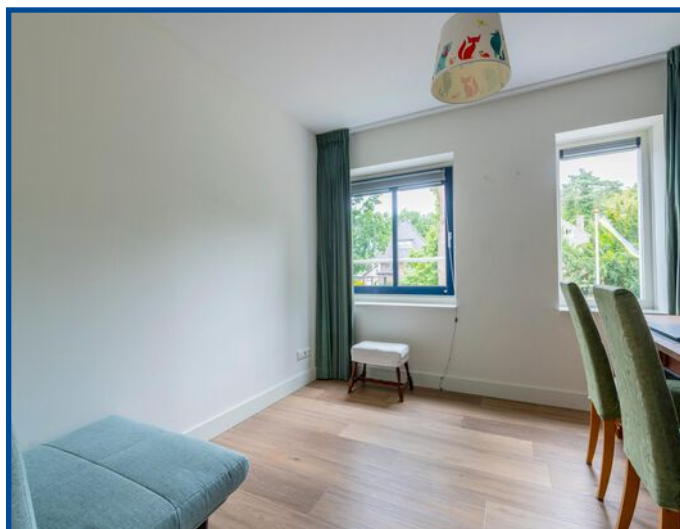
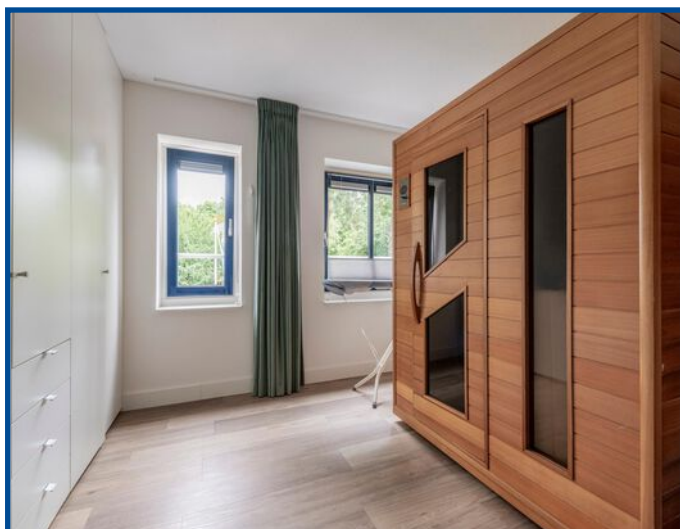
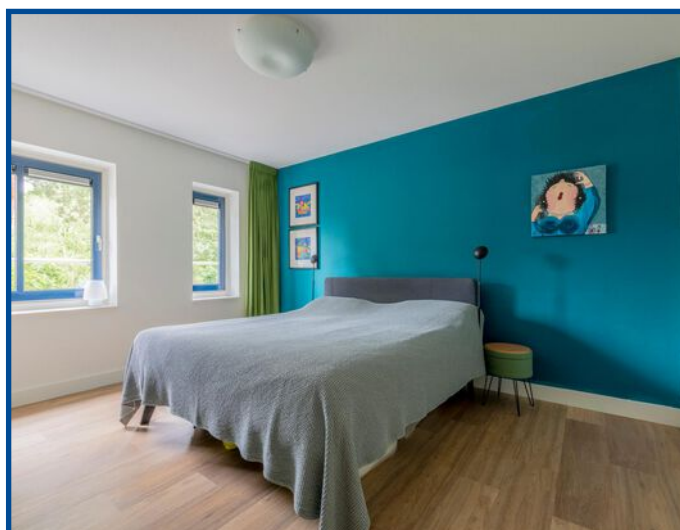
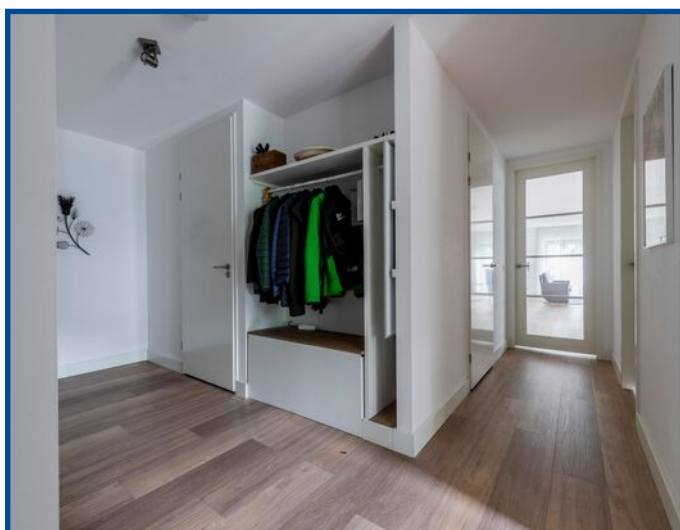
Voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, de opstalverzekering en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin, worden de maandelijkse servicekosten van € 277,- in rekening gebracht.

### **KENMERKEN/BIJZONDERHEDEN**

- Bouwjaar complex 2019;
- Het woonoppervlakte bedraagt 134 m<sup>2</sup>;
- Royaal balkon/terras van ca. 11 m<sup>2</sup> aan de voorzijde van het complex gelegen;
- Eigen inpandige berging in de onderbouw;
- Eigen vaste parkeerplaats in ondergelegen parkeergarage;
- Gezamenlijke fietsenberging;
- Het appartement is bereikbaar via trappenhuis en een lift;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming;
- Energielabel A;
- Het appartement wordt verwarmd door middel van een cv-ketel; merk Intergas HR-ketel uit 2019;
- De servicekosten bedragen ca. € 277,- per maand;
- Uitstekende en centrale ligging binnen Zeist, op loopafstand van alle denkbare voorzieningen (o.a. hotel/theater Figi, Slot Zeist en Slotlaan met winkels en diverse horeca).

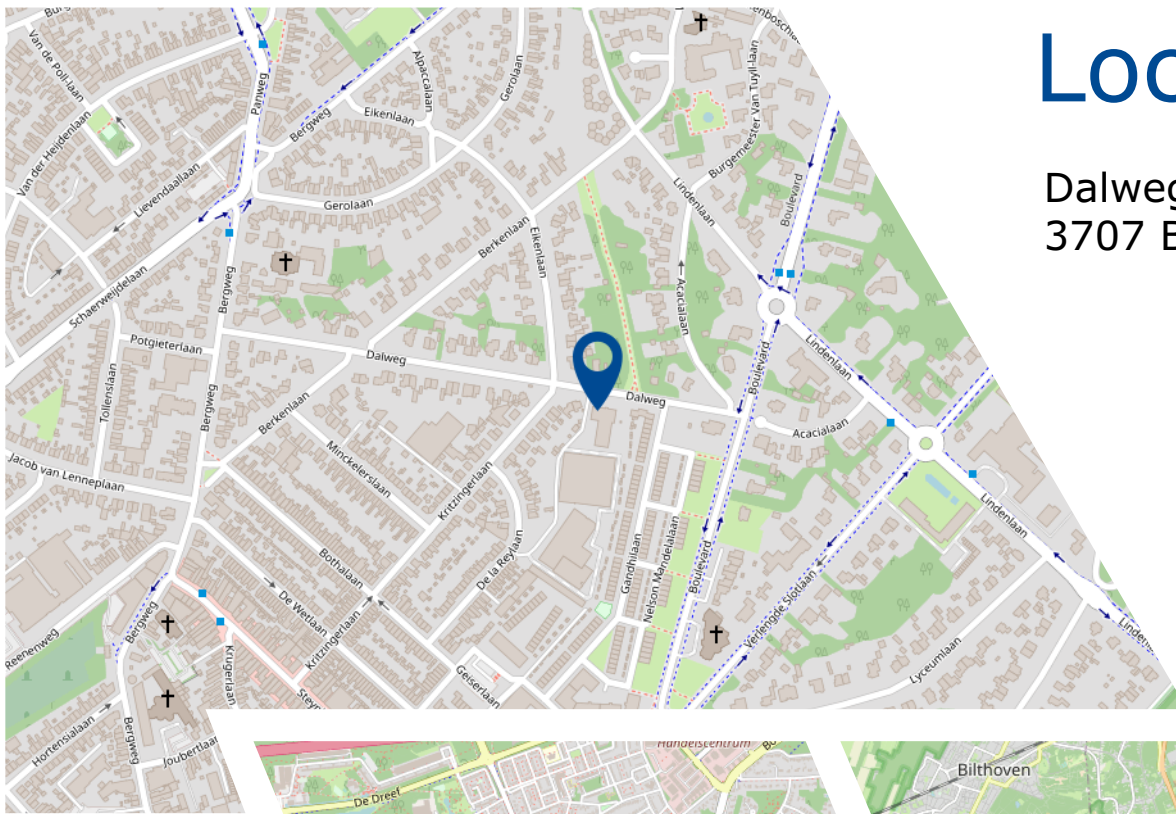






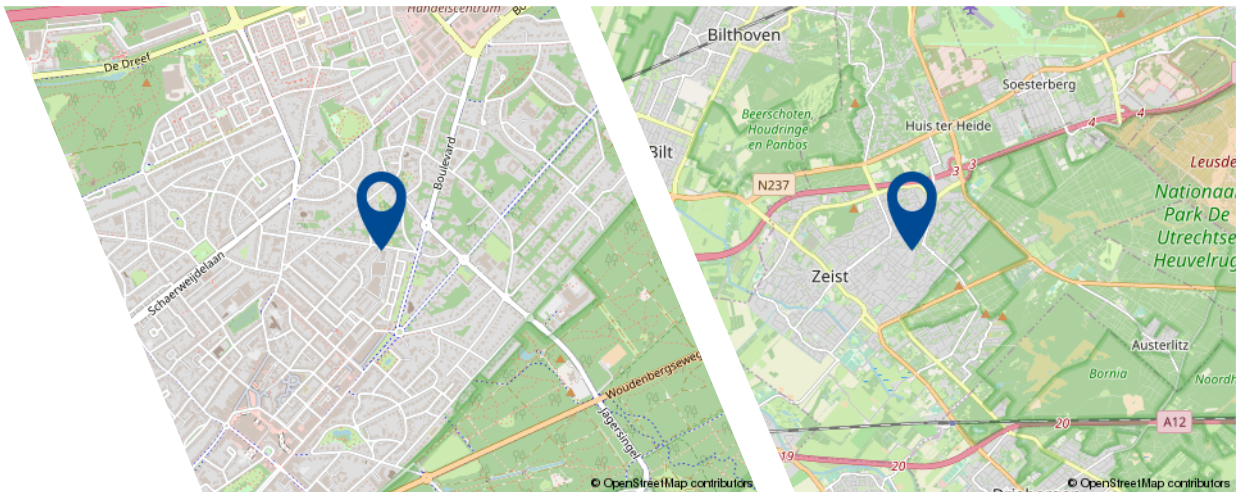






## Locatie

Dalweg 56-1  
3707 BJ 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 dienaangaande 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

Bezichtigingen van het object kunnen in principe iedere dag plaatsvinden, echter wel na voorafgaande afspraak via ons kantoor. 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, opgesteld door de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO). 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.

### **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. Maakt u gerust eens een vrijblijvende afspraak.

### **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.

### **Clausules**

In sommige gevallen worden in de koopovereenkomst clausules opgenomen om bepaalde zaken voor u en verkoper helder te regelen. De volgende clausules kunnen mogelijk in de koopovereenkomst worden opgenomen.

### **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 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 betonvloeren.

### **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.