



Verkoopbrochure

ZEIST | Valckenboschlaan 3

Vraagprijs € 1.895.000 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 ontlenen.

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:	vrijstaande woning
Kamers:	7 (4 slaapkamers)
Woonoppervlak:	301 m ²
Perceeloppervlak:	2463 m ²
Inhoud:	1120 m ³
Bouwjaar:	1953
Tuin:	tuin rondom met veel privacy
Ligging tuin:	achtertuin op het zuidwesten
Verwarming:	c.v.-ketel
Bijzonderheden:	gelegen in de villawijk "het Lyceumkwartier"
Vraagprijs:	Vraagprijs € 1.895.000 k.k.



Valckenboschlaan 3 - Zeist

In de statige en groene villawijk Het Lyceumkwartier én aan één van de mooiste lanen in de wijk; de Valckenboschlaan, is gelegen deze royale en uiterst charmante vrijstaande villa/landhuis, omgeven door een prachtig aangelegde en veel privacy biedende (gedeeltelijk bos) tuin.

Het totale perceeloppervlakte bedraagt maar liefst 2.463 m². De villa beschikt onder andere over ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, een ruime garage, een royale living met aansluitende tuinkamer, luxe woonkeuken met bijkeuken, aparte studeerkamer op de begane grond alsmede een slaapkamer en badkamer, op de verdieping drie slaapkamers (optioneel vier) en twee badkamers.

INDELING

Begane grond:

Entree, ruime ontvangsthal, garderobe, toiletruimte met fonteintje, trapopgang naar de verdieping en trapkast. Royale living, bestaande uit een royaal zitgedeelte met open haard, tuingerichte zit-/televisiekamer en eetkamer met vaste (op maat gemaakte) kastenwand met doorloop naar de woonkeuken. Vanuit dezelfde living is er toegang tot de werkkamer (eveneens met een grote vaste kastenwand), alsmede een mooie slaapkamer met badkamer compleet uitgevoerd met een douche, ligbad, wastafel en toilet.

Zowel vanuit de hal, als vanuit de eetkamer in de living is er toegang tot de royale woonkeuken met hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een oven, kookplaat met separate wok(gas)brander, afzuigkap, koelkast en vaatwasmachine. Vanuit de woonkeuken is er een doorloop met openslaande deuren naar de tuingerichte veranda en naar de grote bijkeuken. De bijkeuken is mede voorzien van een keukenopstelling met oven, kookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer en aansluitingen voor de wasmachine en droger, vaste ruime opbergkasten met schuifdeuren, toegang tot de voor-/en achtertuin en deur met trap naar de ruime kelderruimte met opstelling van de cv-ketel/boiler.

Eerste verdieping:

Ruime en lichte overloop met vide, opbergkast, toilet, berging, badkamer met wastafelmeubel en douche en een 2e ruime en lichte slaapkamer met vaste kastenwand. Vanaf de overloop is er een doorloop naar een royale overloop + studyhoek met dakramen van waaruit bereikbaar de 3e slaapkamer met veel lichtinval, alsmede de royale 4e ouderslaapkamer met opbergkast, dakkapel, eigen moderne badkamer voorzien van een wastafelmeubel, ligbad, inloofdouche, toilet en handdoekradiator, alsmede een bijbehorende kleedkamer met vaste opbergkasten en deur naar het balkon (optioneel om aldaar een 5e slaapkamer te realiseren).

Valckenboschlaan 3 - Zeist

GARAGE/TUIN

Zeer ruime voortuin met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, dubbele garage met elektrisch bedienbare garagedeur en openslaande deuren naar de achtertuin, terrassen en overdekte veranda aan de achterzijde van het huis. De beschutte en fraai aangelegde ruime, alsmede diepe bomenrijke achtertuin biedt volledige privacy.

OMGEVING

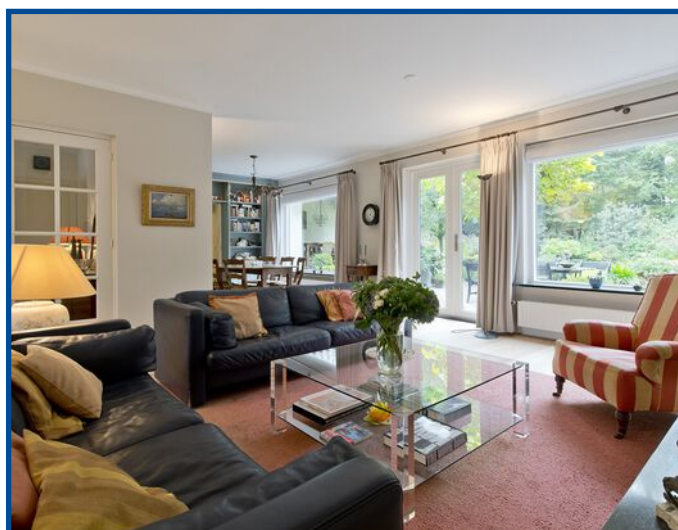
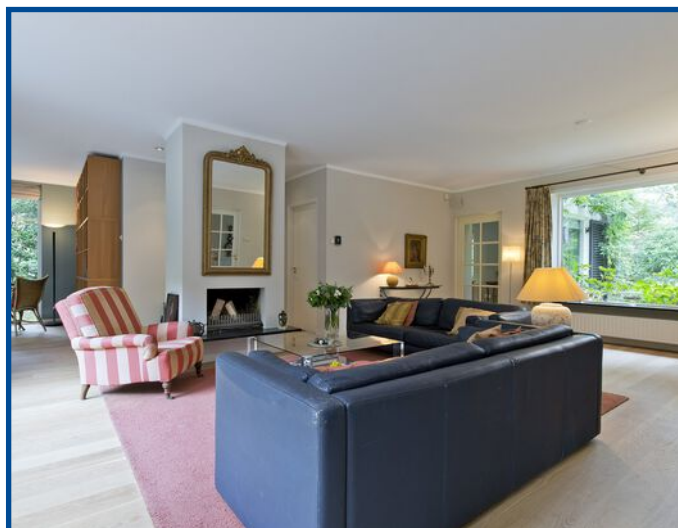
Het "Lyceumkwartier" is een wijk met allure, ontworpen in de jaren '20 en '30 en bekend om zijn fraaie, brede lanen, ruim opgezette villa's met een mix van moderne en klassieke architectuur en groene woonomgeving.

Het winkelhart van Zeist begint aan het einde van de wijk met een compleet winkelbestand en uitgebreide culturele & horeca voorzieningen. Wandelbossen, scholen en sportactiviteiten zijn in de directe omgeving gelegen. Kortom een geweldige woonlocatie.

KENMERKEN/BIJZONDERHEDEN

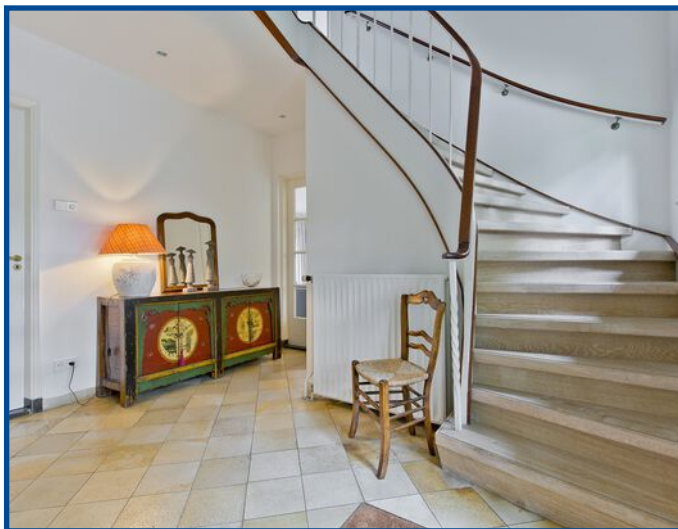
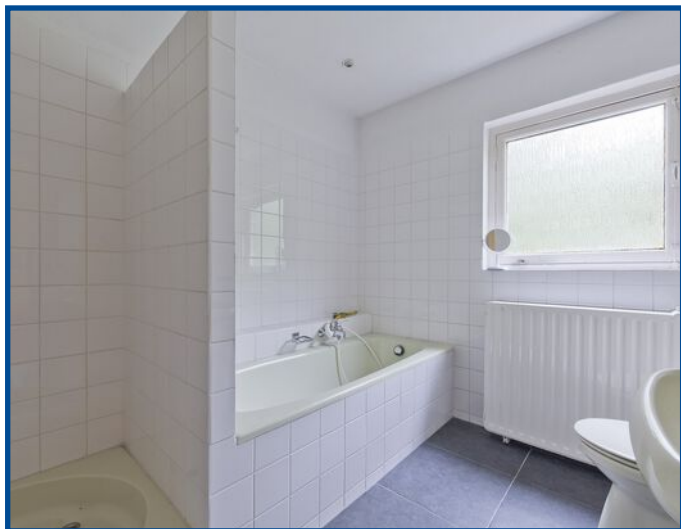
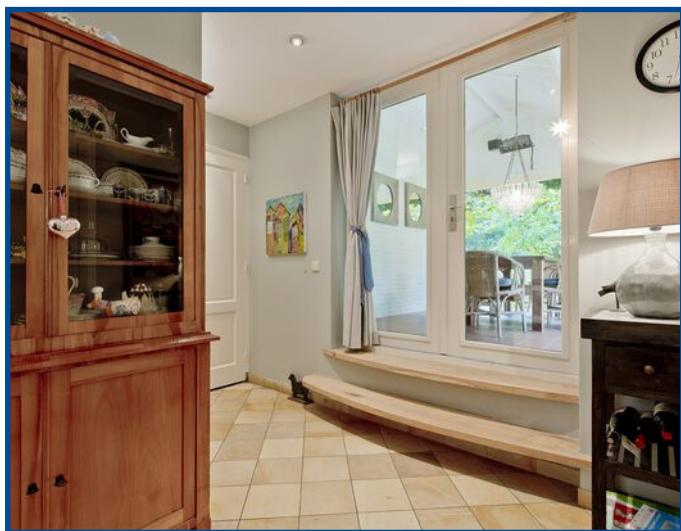
- Perceeloppervlakte 2.463 m²;
- Woonoppervlakte 301 m²;
- Inhoud ca. 1.120 m³;
- Bouwjaar omstreeks 1953;
- Verwarming/warm water middels c.v.-combiketel (Nefit, 2014);
- Dak, vloer en spouw isolatie;
- Geheel voorzien van dubbel glas (plaatselijk HR++)
- Aparte studeer/speelkamer, alsmede slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Mogelijkheid voor het creëren van een vijfde slaapkamer op de verdieping;
- Alarminstallatie, aircosysteem, tuinbesproeiingsinstallatie en 25 zonnepanelen;
- Bosrijke achtertuin met veel privacy;
- Prachtige en gezellige veranda (ca. 14 m²);
- Op korte afstand van het veelzijdige dorpshart van Zeist gelegen;
- Vrijwel direct nabij uitgestrekte wandelbossen gelegen;
- Welstandsbepalingen NV Schaerweijder Bosschen van toepassing;
- Meetrapport (NEN2580) en indelingstekeningen aanwezig;
- Oplevering in overleg.

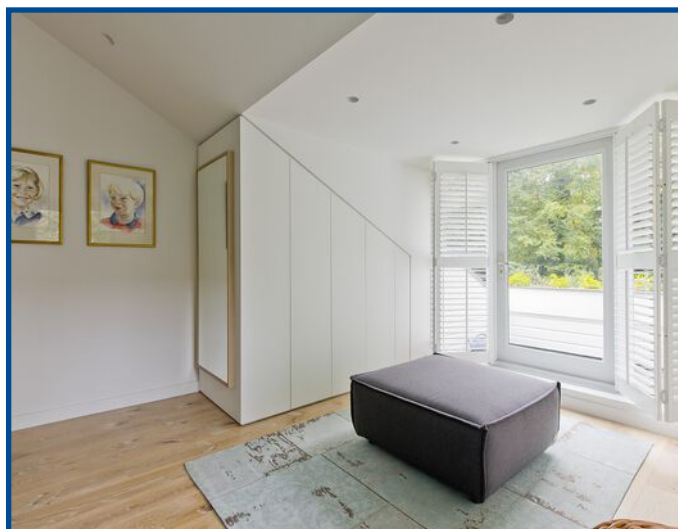
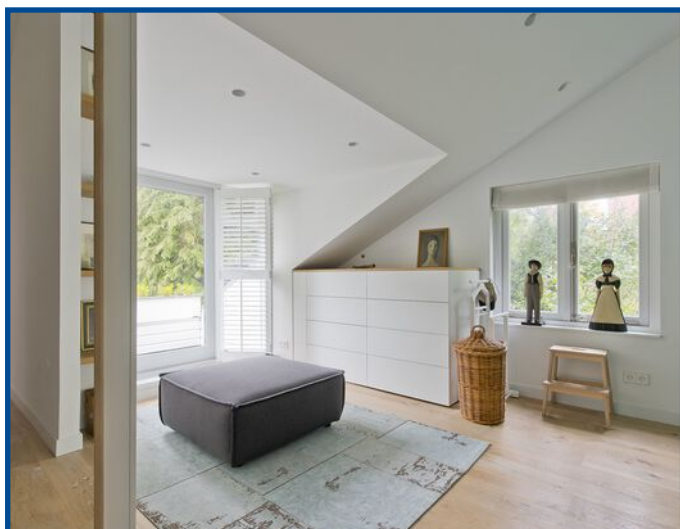
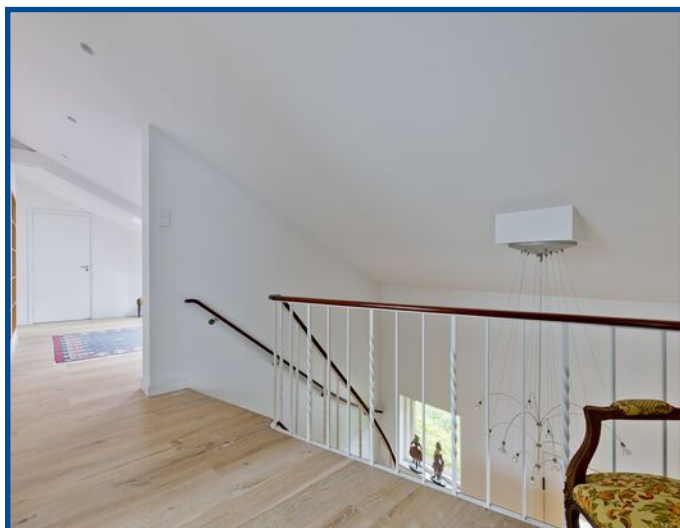


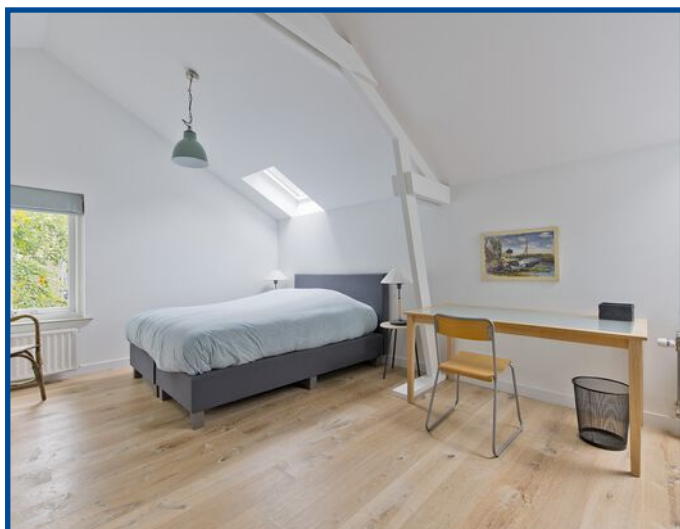
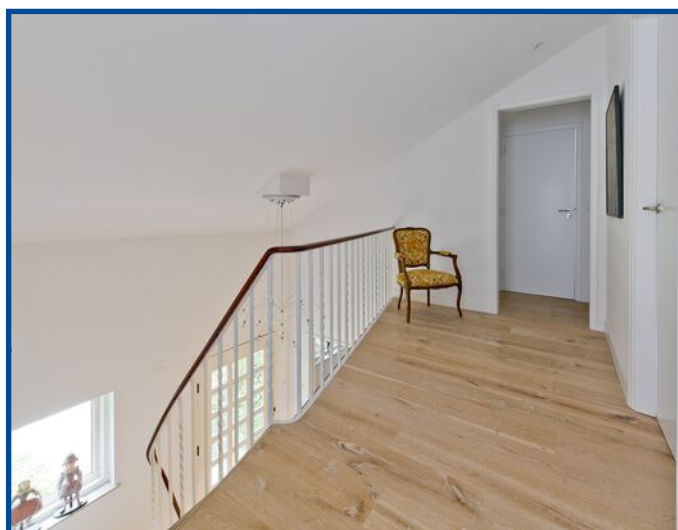
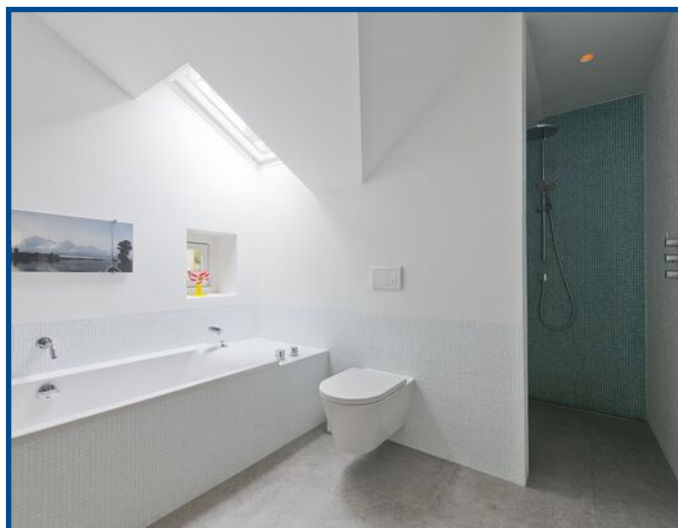


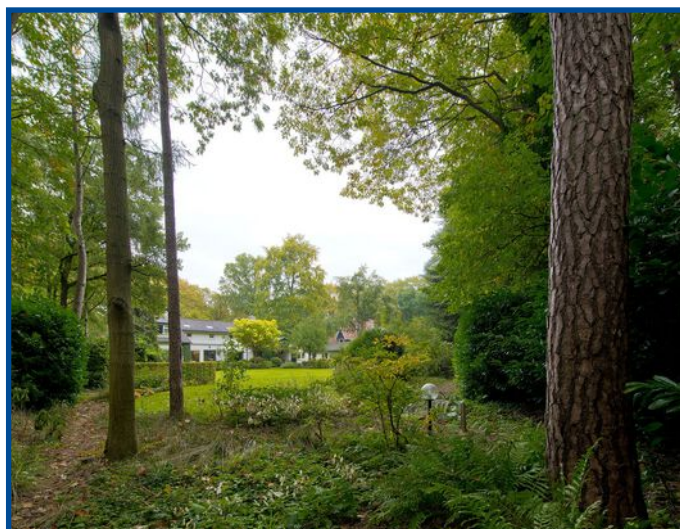
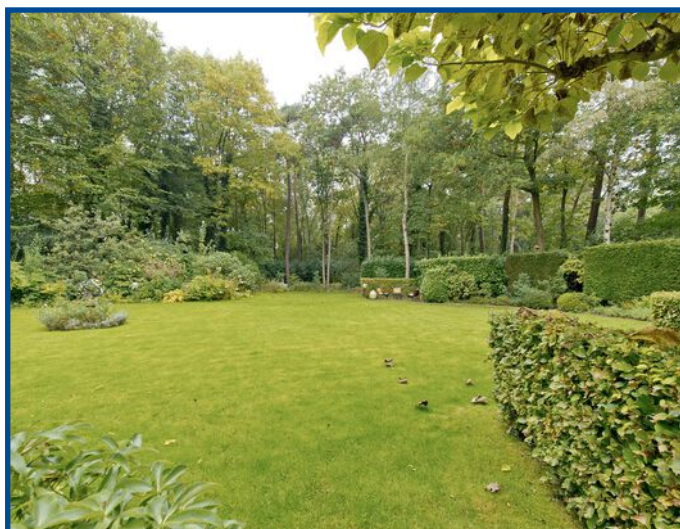
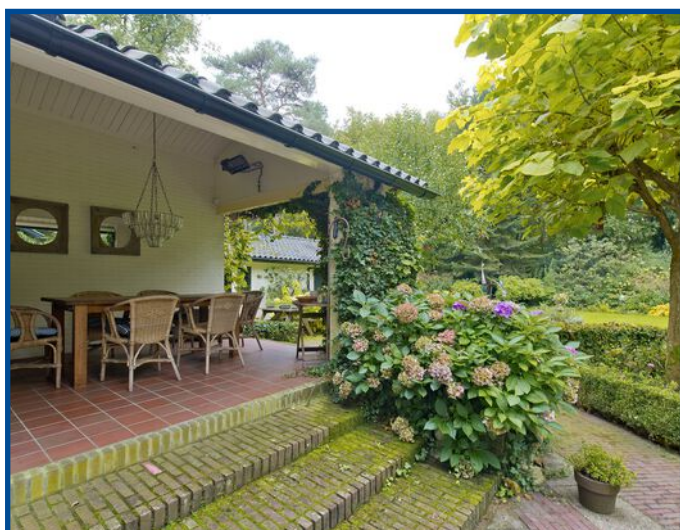
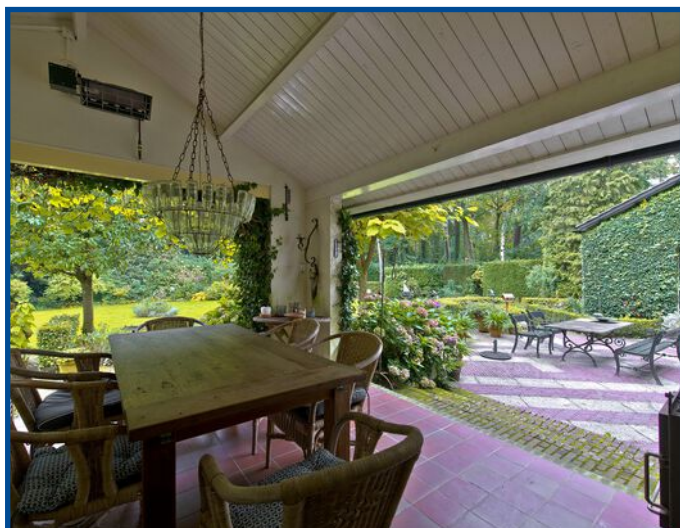


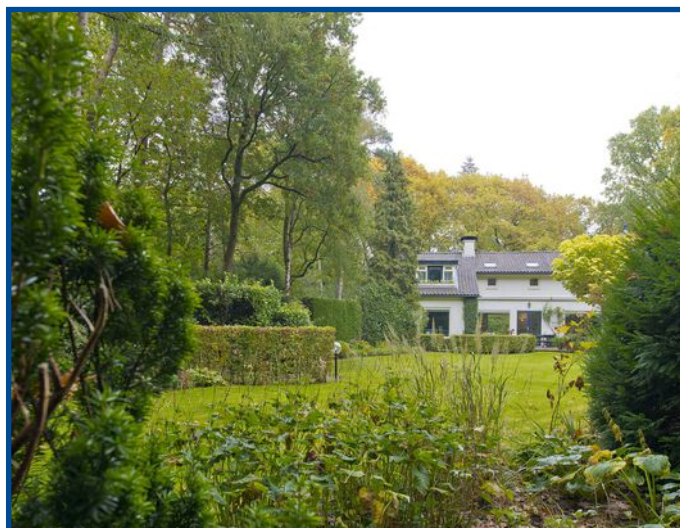


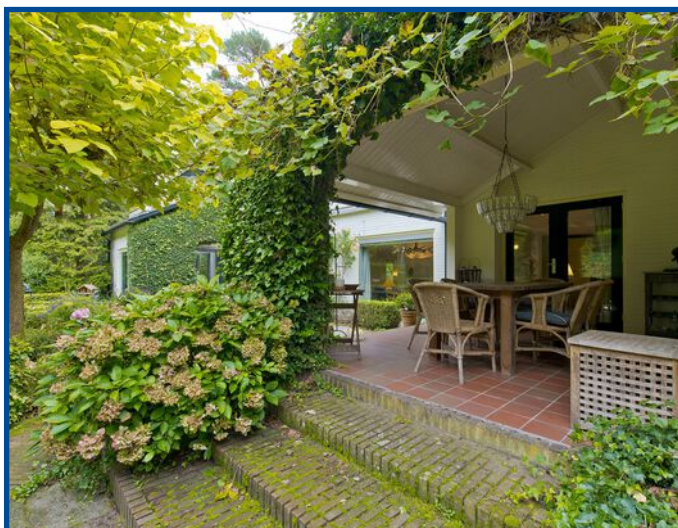










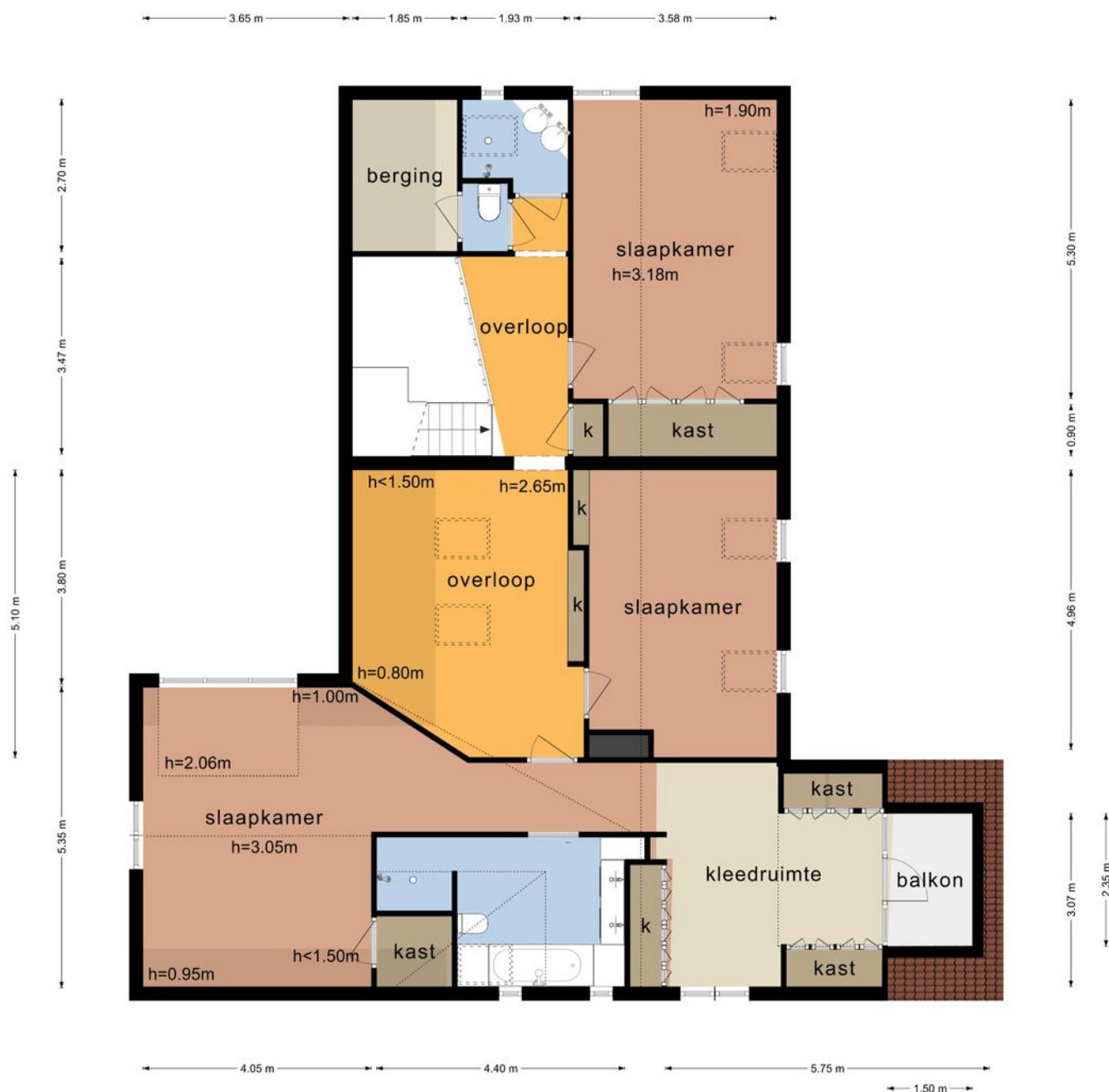


**Valckenboschlaan 3 - Zeist
Begane Grond**



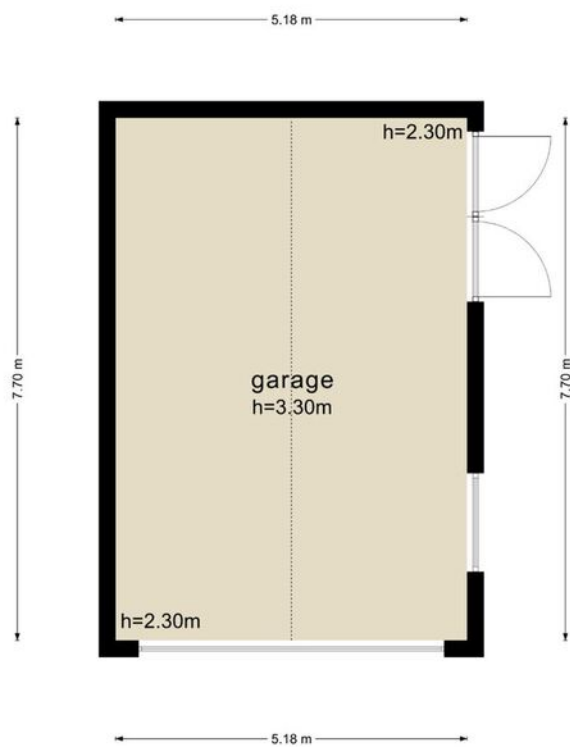
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

**Valckenboschlaan 3 - Zeist
Eerste Verdieping**



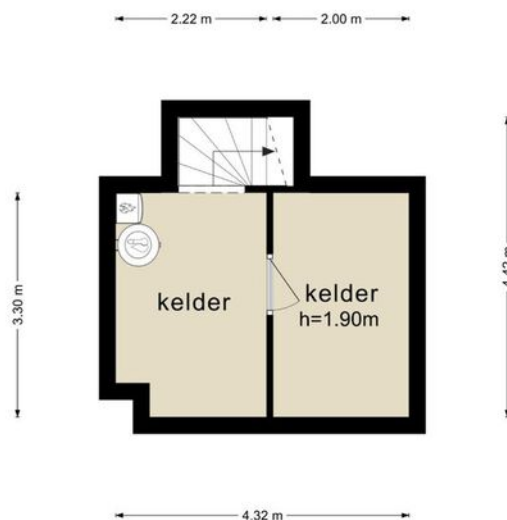
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

**Valckenboschlaan 3 - Zeist
Garage**

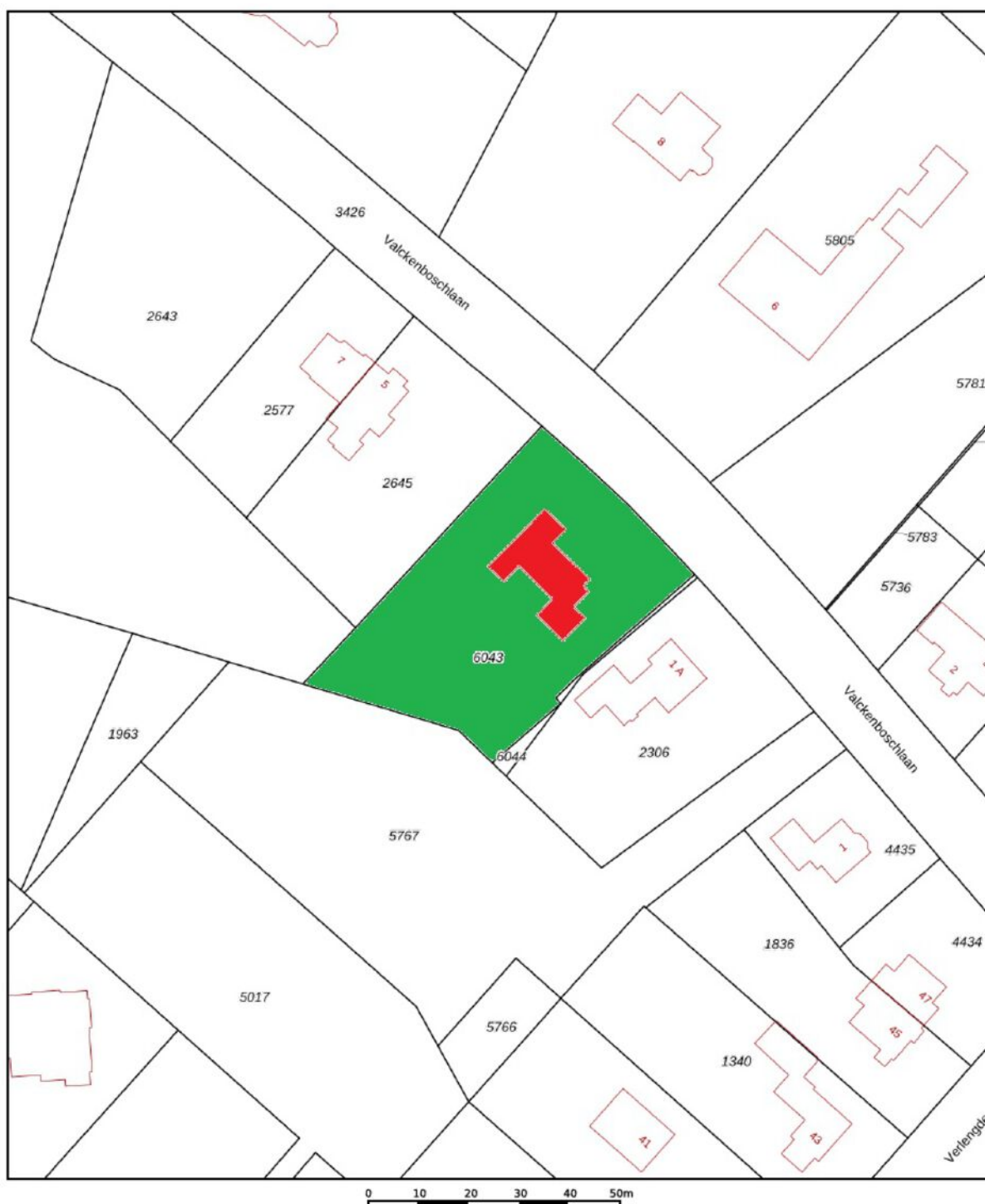


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Valckenboschlaan 3 - Zeist Kelder



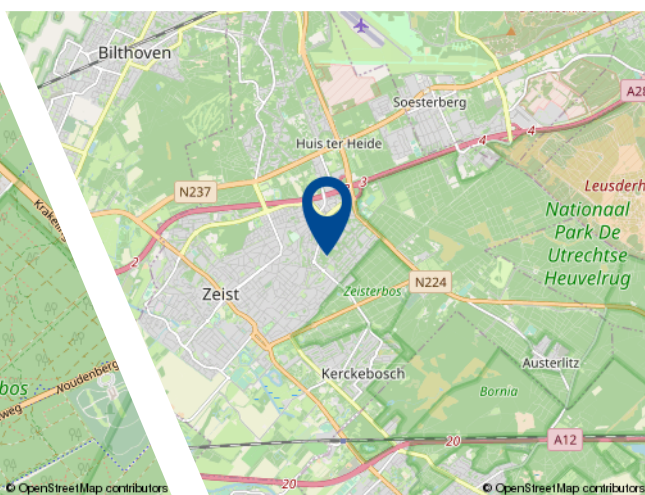
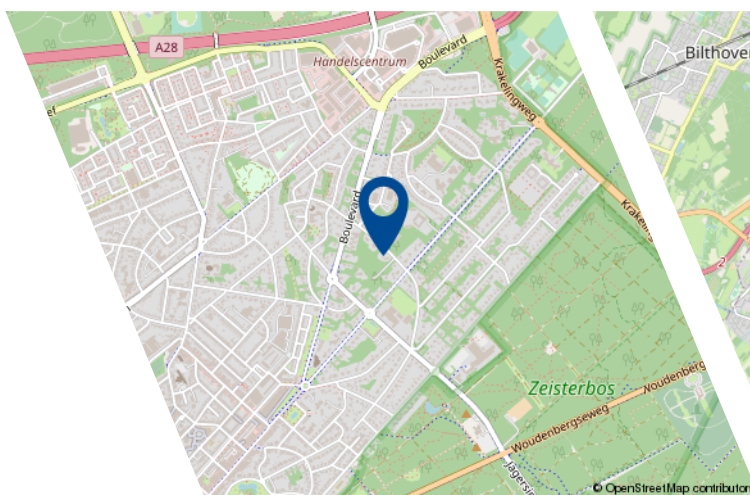
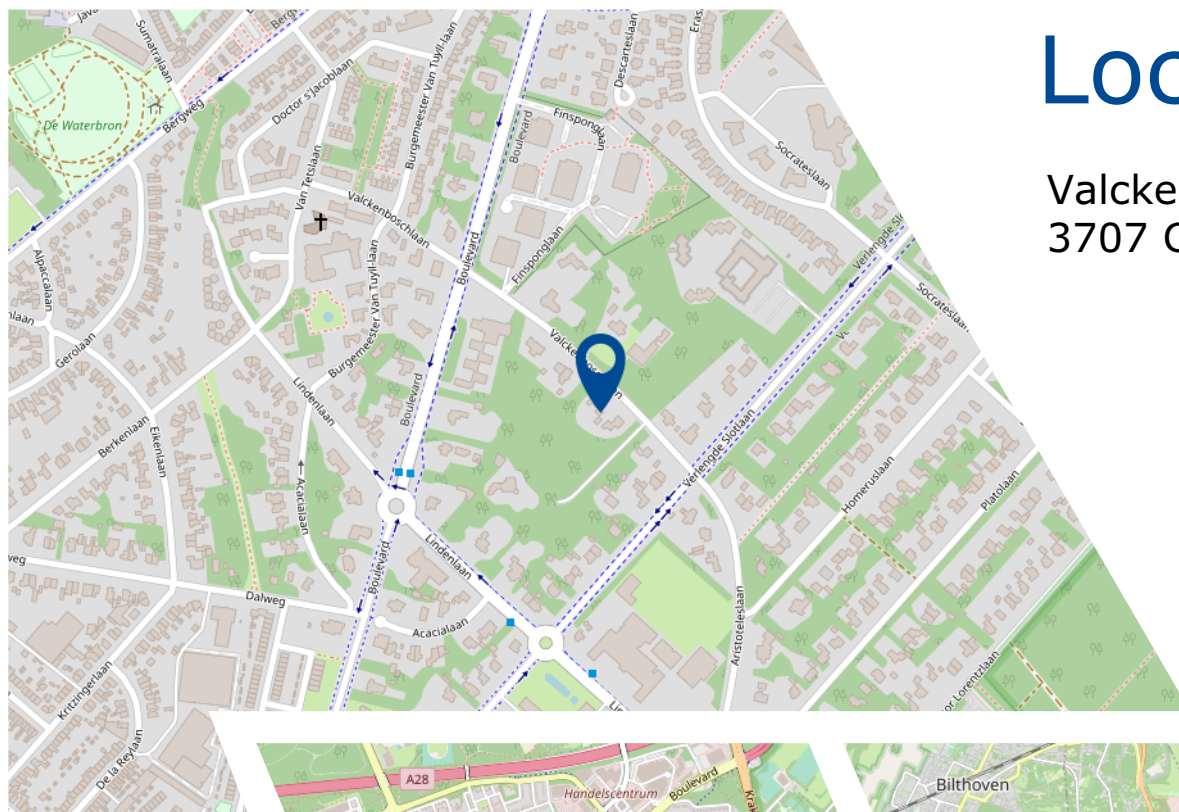
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Zeist
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	H
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	6043
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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 databankenrecht.			

Locatie

Valckenboschlaan 3
3707 CM 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

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.