

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 895.000 k.k.

Burgemeester Patijnlaan 218
ZEIST



KENMERKEN

133 m²

WOONOPPERVLAKTE

288 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

521 m³

BRUTO INHOUD

1934

BOUWJAAR

5

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

IN OVERLEG
EENGEZINSWONING
BESTAANDE BOUW
C.V.-KETEL
C.V.-KETEL

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL

NOORDWEST
MUURISOLATIE,
VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS,
VOORZETRAMEN
NEFIT HR



BESCHRIJVING

BURGEMEESTER PATIJNLAAN 218

Sfeervolle en karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1934, met oprit, vrijstaande stenen garage en een diepe achtertuin met optimale privacy.

Deze bijzonder lichte en charmante woning biedt vele authentieke stijlkenmerken zoals onder meer een prachtige granitovloer in de vestibule en hal, stijlvolle glas-in-lood ramen op de volledige beneden verdieping en een originele serre.

De woning is gelegen in de zeer geliefde Dichterswijk en grenst aan de voorzijde aan een gemeentepark waardoor de woning vrij uitzicht heeft. De Dichterswijk is een rustige, groene en zeer aantrekkelijke woonomgeving uit de jaren '30 met voornamelijk karakteristieke twee-onder-een-kapwoningen en enkele vrijstaande huizen. Dankzij de centrale ligging en het brede aanbod aan voorzieningen - zoals scholen, kinderopvang, sportclubs en winkels - is deze wijk bijzonder populair bij gezinnen. Binnen enkele minuten fietst u naar het centrum van Zeist en met de auto bereikt u in circa tien minuten het Utrecht Science Park of het centrum van Utrecht. Uitvalswegen zijn snel te bereiken en bushaltes met verbindingen naar NS-station Driebergen-Zeist en Utrecht liggen op korte afstand.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree, vestibule met granitovloer en glas-in-loodramen, hal eveneens voorzien van granitovloer, een toiletruimte en toegang tot een ruime kelder. De sfeervolle, lichte woonkamer met erker beschikt over een gashaard, een afsluitbare originele serre met openslaande deuren naar de achtertuin en een prachtige eikenvloer. De keuken is verzorgd en beschikt over enkele inbouwapparaten zoals een vaatwasser, oven en koelkast.

Eerste verdieping:

Overloop met separaat toilet, een drietal in grootte variërende slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, douche en twee wastafels. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon terwijl de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een mooi dakterras. Twee slaapkamers zijn voorzien van een inbouwkast.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping die naar eigen smaak is in te delen en waar desgewenst twee slaapkamers mogelijk zijn.

Garage:

De vrijstaande stenen garage beschikt over elektra en is ideaal voor het stallen van fietsen of een motor.

Tuin:

De achtertuin is bijzonder ruim waardoor de hele dag van de zon te genieten is. Daarnaast biedt de tuin veel privacy zonder inblik vanaf de achterzijde.

Bijzonderheden:

- Sfeervolle jaren '30 woning met vele originele details
- Perceeloppervlakte 288 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 133 m²
- Garage met elektra
- Door een hal gescheiden van de burens, waardoor minimale geluidsoverdracht
- Parkeren op eigen terrein, fijn voor een eventueel eigen laadpunt
- Voorzien van vloer- en spouwisolatie
- Dubbele beglazing en voorzetramen voor het glas-in-lood
- Goten vervangen in 2020
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Bouwkundig rapport aanwezig











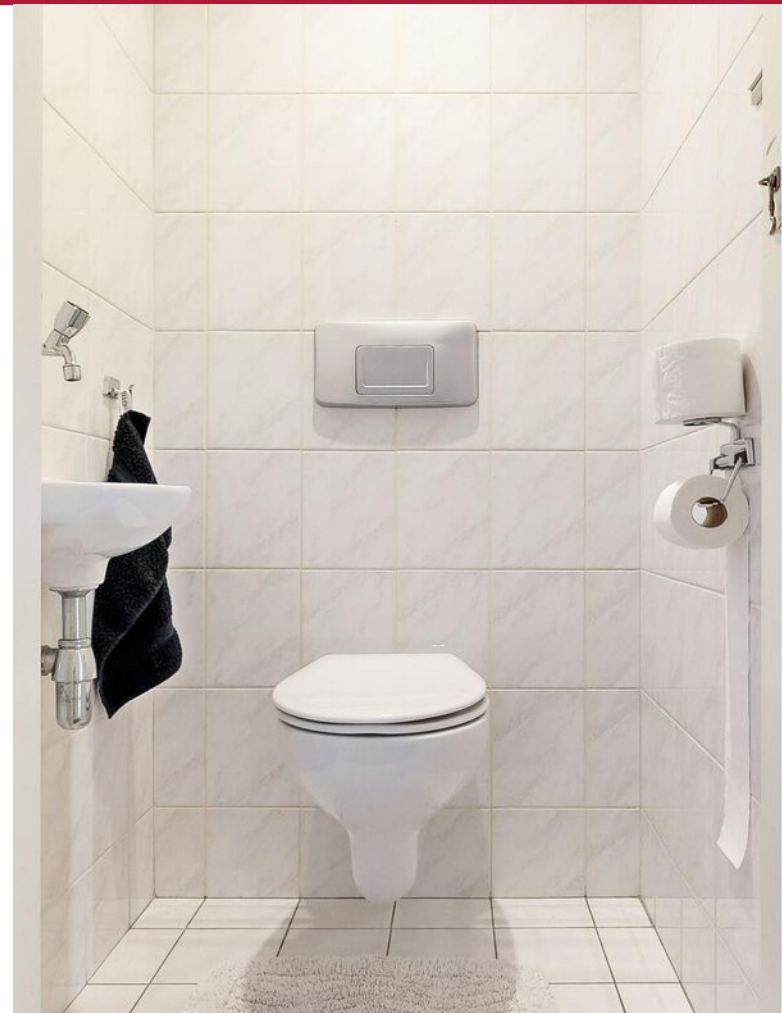


















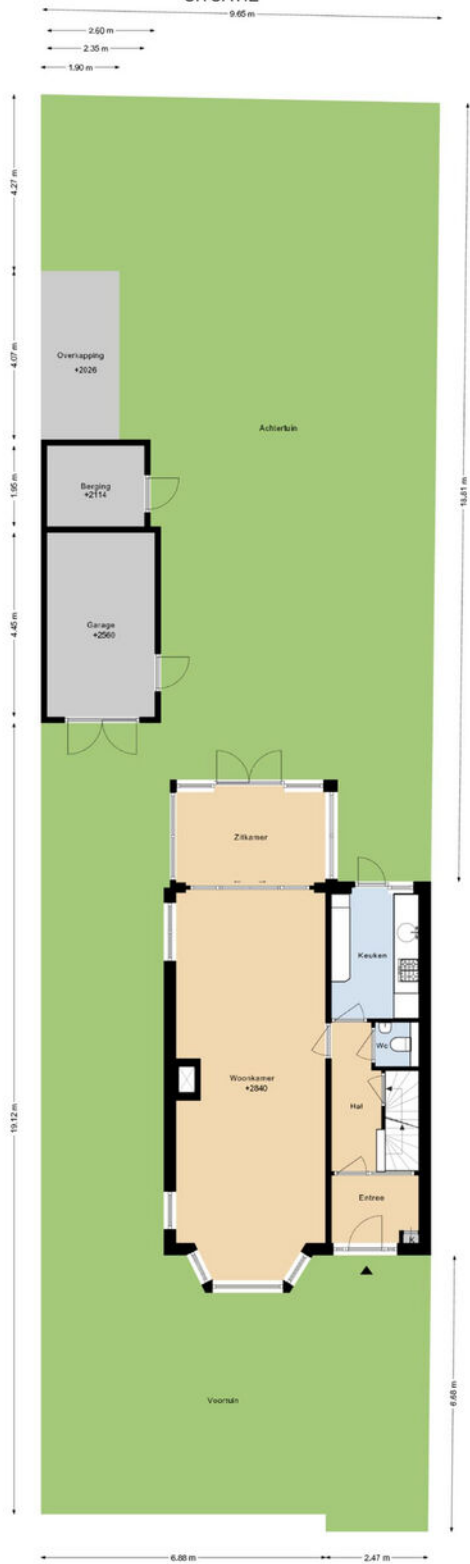


IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



GEHEEL PERCEEL

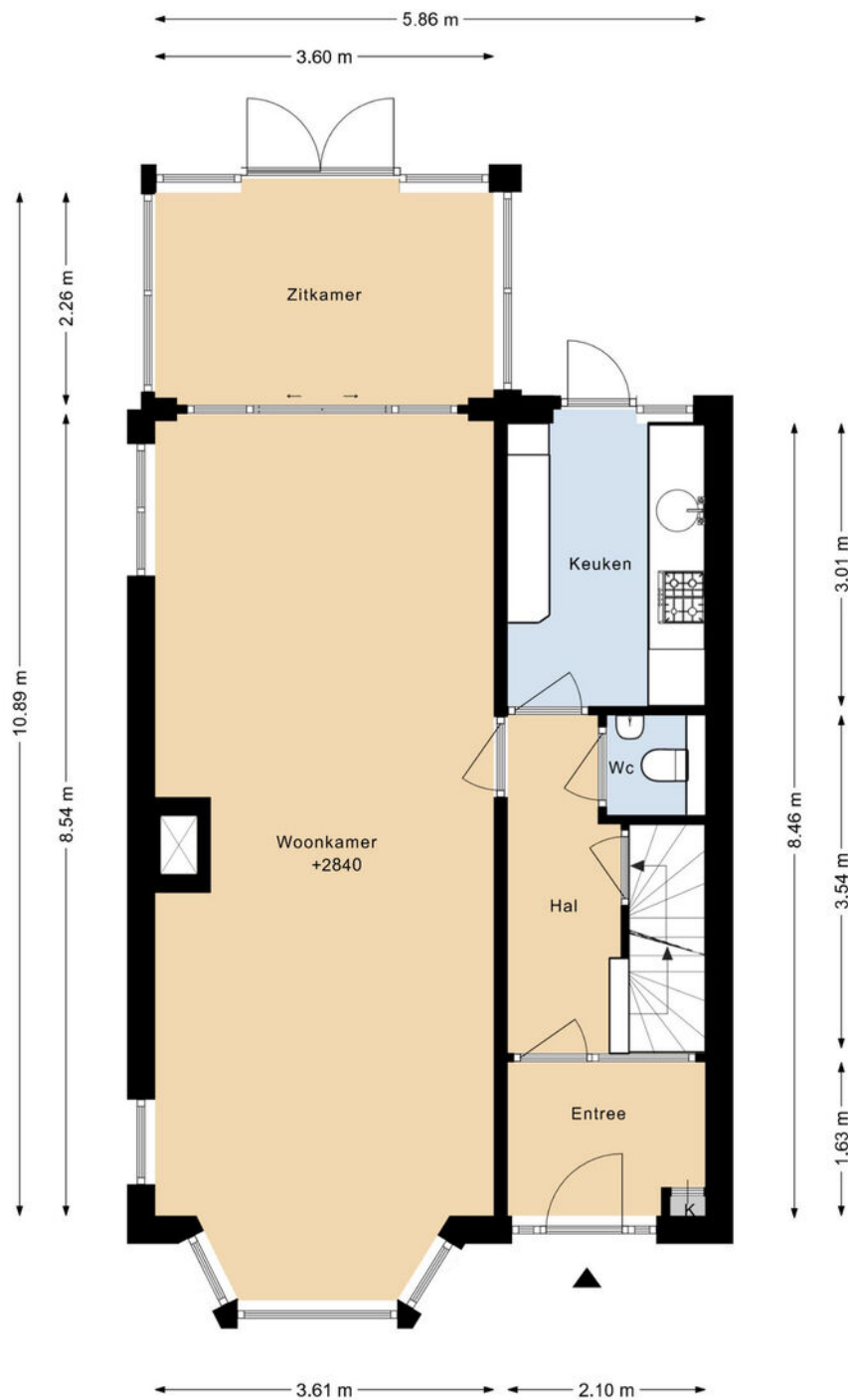
BURGEMEESTER PATIJNLAAN 218 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN AL MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN TOEGEEN. EEN HOOGTE
ER KUNNEN GEEN TOEGEBEN AAN HANDELEN ONTLEEND
BIBLIOTHEEK

BEGANE GROND

BURGEMEESTER PATIJNLAAN 218 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

EERSTE VERDIEPING

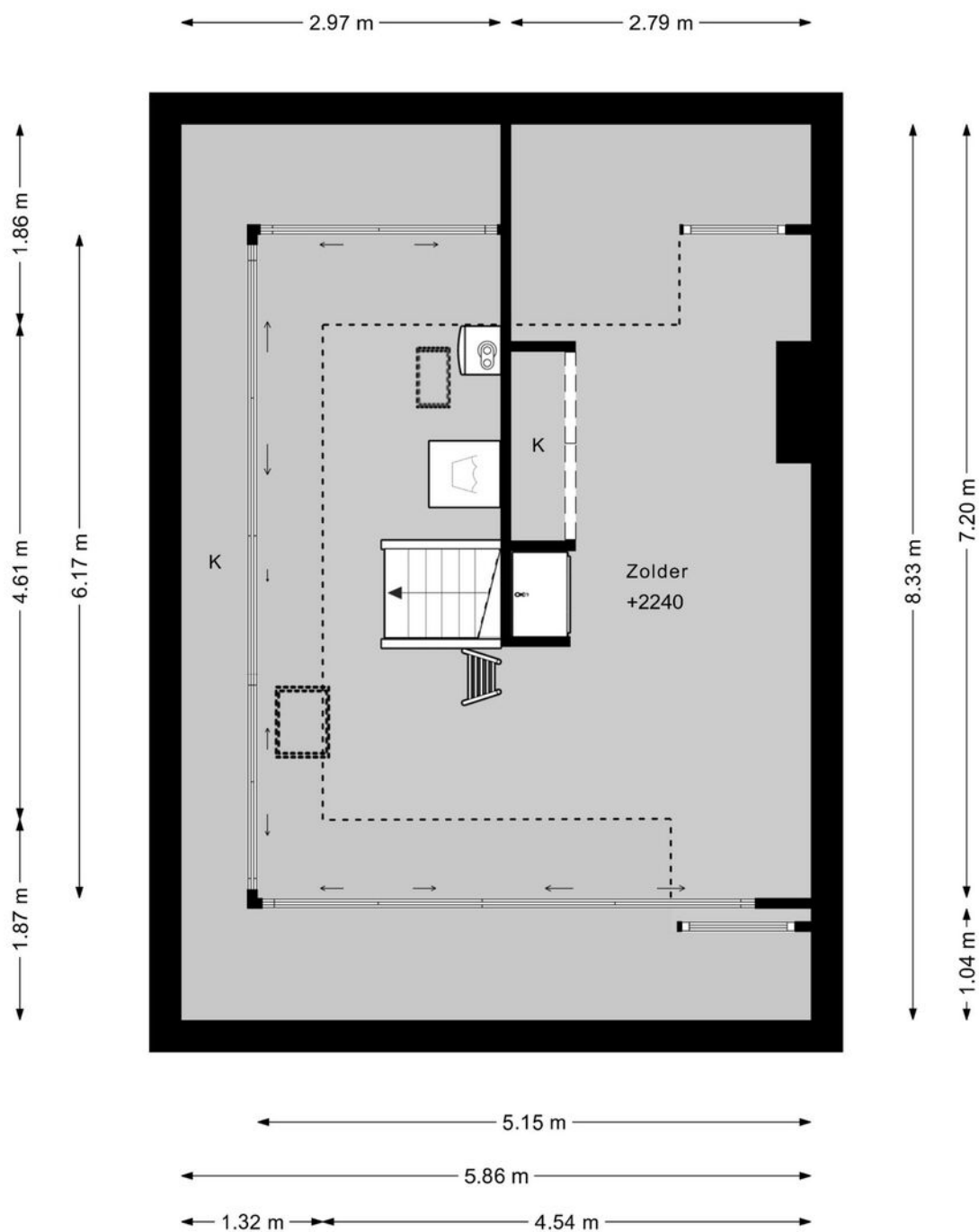
BURGEMEESTER PATIJNLAAN 218 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

TWEEDE VERDIEPING

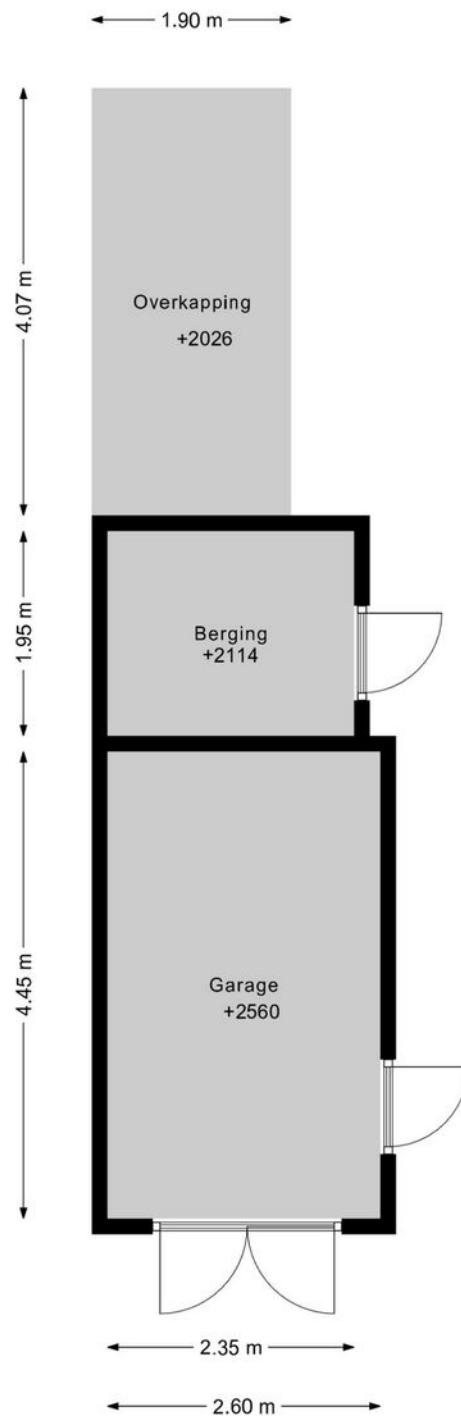
BURGEMEESTER PATIJNLAAN 218 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

BIJGEBOUWEN

BURGEMEESTER PATIJNLAAN 218 GARAGE

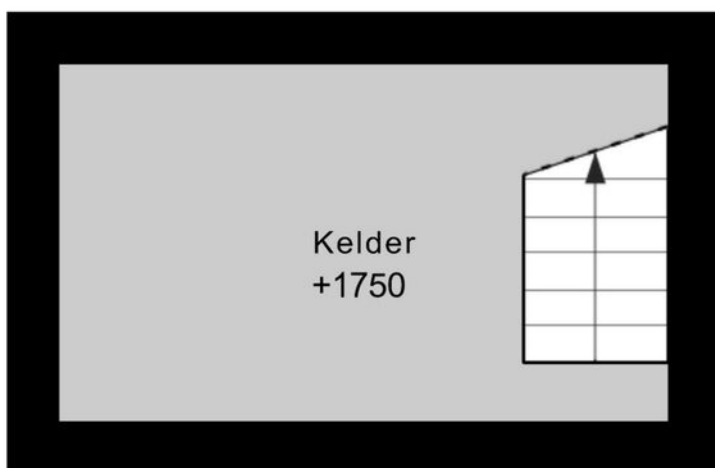


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

KELDER

BURGEMEESTER PATIJNLAAN 218 KELDER

← 3.48 m →



↑
2.04 m
↓

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

KADASTRALE KAART


GEMEENTE
SECTIE
PERCEEL
EIGENDOM

ZEIST
M
2252
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg. Patijnlaan



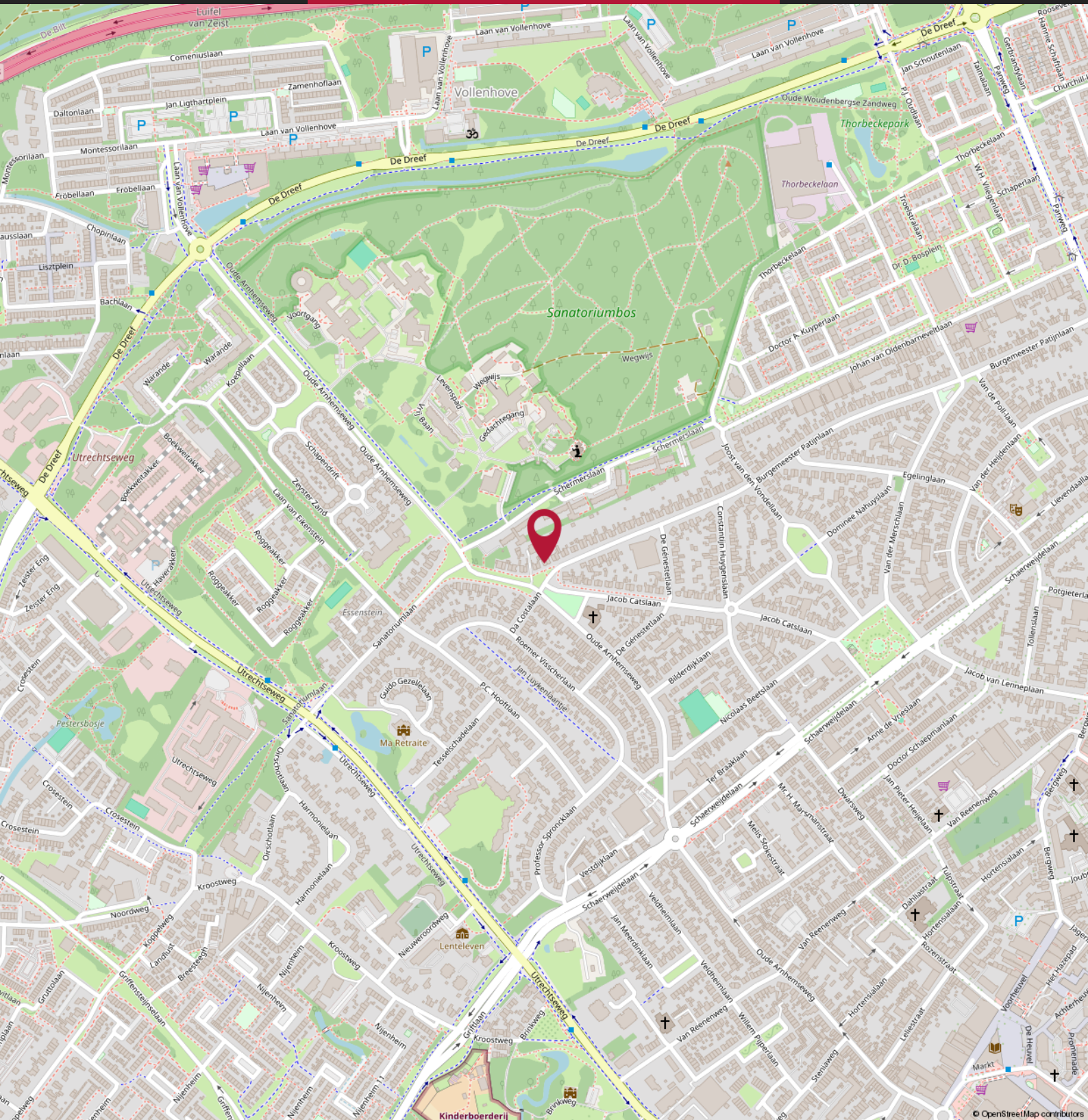
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zeist	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2252	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026
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 OP DE KAART

ZEIST



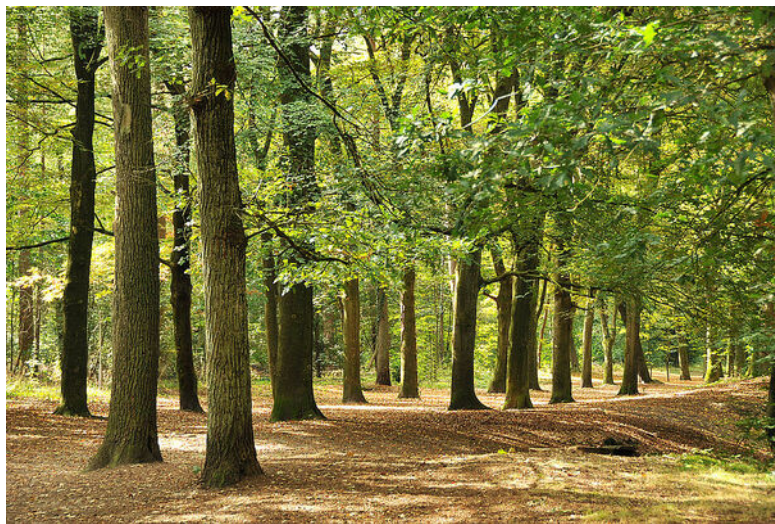
WONEN IN ZEIST

De gemeente Zeist bestaat uit Zeist, Den Dolder, Huis ter Heide en Austerlitz en telt zo'n 66.000 inwoners.

Zeist ligt aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug en op 15 minuten afstand ten Oosten van Utrecht. Zeist is een populaire stad om oa vanuit de stad Utrecht naar toe te verhuizen.

Het stadse karakter van het gezellige centrum met diverse horeca en terrasjes en een scala aan winkels in combinatie met de prachtige Zeister bossen maakt Zeist uitermate geschikt als woonplek.

Voor gezinnen met kinderen is Zeist ideaal vanwege de grote diversiteit aan scholen in zowel lager-, als middelbaar onderwijs en de vele sportmogelijkheden zoals bijvoorbeeld hockey, voetbal, tennis of mountainbiken door de bossen.



10 TIPS & TRICKS VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

01

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

02

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

03

Hoe lang staat de woning te koop?

04

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

05

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

06

Wat is de ligging van de tuin?

07

Is er sprake van geluidsoverlast (wegen/buren)

08

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

09

Is er een bouwtechnisch rapport?

10

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?



MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.





BURGERSDIJK
MAKELAARS

BUITENGEWOON
BETROKKEN

BURGERSDIJK BUITENGEWOON

BURGERSDIJK
MAKELAARS

BUITENGEWOON
BETROKKEN



Slotlaan 66
3701 GN Zeist Zeist
T: 030-6933222
E: zeist@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

