

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 1.145.000 k.k.

Herenlaan 13
ZEIST



KENMERKEN

216 m²

WOONOPPERVLAKTE

318 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

873 m³

BRUTO INHOUD

1907

BOUWJAAR

10

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

IN OVERLEG
HERENHUIS
BESTAANDE BOUW
C.V.-KETEL, OPEN HAARD
C.V.-KETEL

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL

NOORDWEST
MUURISOLATIE,
VLOERISOLATIE, GEDEELTELIJK
DUBBEL GLAS
-



BESCHRIJVING

HERENLAAN 13

Monumentale half-vrijstaande villa uit 1907, gelegen aan een rustige laan met op loopafstand het gezellige centrum van Zeist. Deze prachtige villa bezit nog vele originele stijlelementen uit begin 1900 en is in 2006/2007 gerenoveerd waarbij de woning tevens deels is voorzien van dubbele beglazing, muurisolatie en vloerisolatie. Deze fijne familievilla heeft maar liefst 6 slaapkamers, 3 badkamers en veel leefruimte op de begane grond. Met een netto gebruiksoppervlakte van maar liefst 216m², de vele authentieke stijlelementen, de fraaie detaillering van het houtwerk, de mooie glas-in-lood ramen en de charmante uitstraling, is dit een heerlijke woning op een absolute toplocatie.

De Herenlaan ademt door de verschillende fraaie, onder architectuur gebouwde stadsvilla's uit de periode van 1880-1910 een geweldige sfeer uit. De woning is gelegen op een aantrekkelijke locatie aan een rustige éénrichtingsverkeer laan op loopafstand van het centrum met vele winkels, een bioscoop/theater, horecagelegenheden en daarnaast op korte afstand van parken en de uitgestrekte wandelbossen. Ook ligt de woning heel centraal, zowel de uitvalswegen als het openbaar vervoer zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Indeling

Overdekt entree, tochtportaal met doorgang naar de hal met toilet, trapkast en toegang tot de ruime wijn-/provisiekelder. In het verlengde van de hal ligt de ruime keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en aangrenzend een praktische bijkeuken.

De sfeervolle en lichte woonkamer en-suite heeft fraaie boekenkasten, een openhaard met fraaie schouw, een erker aan de voorzijde en een plafondhoogte van meer dan 3.30m! Aan de achterzijde is er tenslotte een ruime tuinkamer met openslaande deuren naar het terras.

Eerste verdieping

Royale overloop met prachtige glas-in-lood raampartijen, een tweetal zeer grote slaapkamers, beide voorzien van inbouwkasten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft tevens een fijn balkon. Voorts bevinden zich op deze verdieping nog een tweetal badkamers. De voormalige, open loggia aan

de voorzijde is dichtgemaakt met glas waardoor er een extra (werk)kamertje is ontstaan.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is deze bovenste verdieping bereikbaar, bestaande uit een overloop met toegang tot een derde badkamer en maar liefst 4 slaapkamers, waarvan 1 met balkon.

Kelder

De droge kelder heeft een hoogte van 1.87m en bestaat uit een tweetal vertrekken.

Tuin

De woning wordt omgeven door veel groen, aan de voorzijde is er een groene voortuin met ruimte om de auto te parkeren op eigen terrein en heeft aan de achterzijde een zonnige tuin van ca 12 x 10m op het noordwesten. In de tuin staat een ruime houten berging en is er een zonneterras.

Bijzonderheden

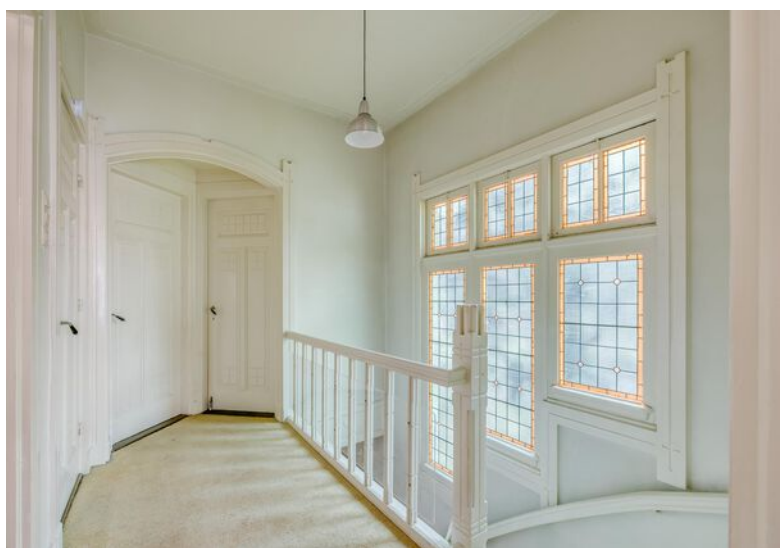
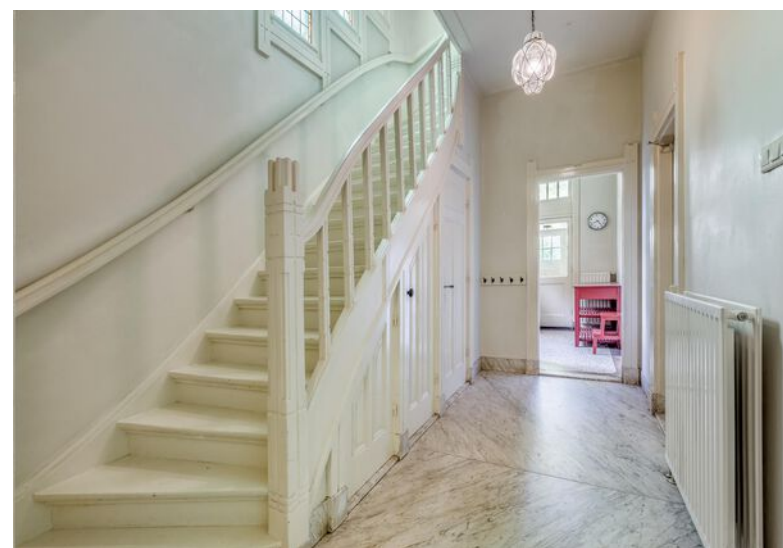
- Sfeervol familiehuis gebouwd in 1907
- Zes slaapkamers
- Drie badkamers
- Grotendeels voorzien van dubbelglas, muur- en vloerisolatie
- Buiten schilderwerk in 2021 uitgevoerd
- Parkeren op eigen terrein en in de laan met gemeentelijke vergunning of parkeergarage Figi (jaarkaart)
- Winkelcentrum, horeca- en uitgaansgelegenheden op loopafstand
- Sportclubs, lagere- en middelbare scholen op fietsafstand
- Nabij bossen van Utrechts Landschap
- Ouderdoms- en niet eigen bewoningclausule is van toepassing







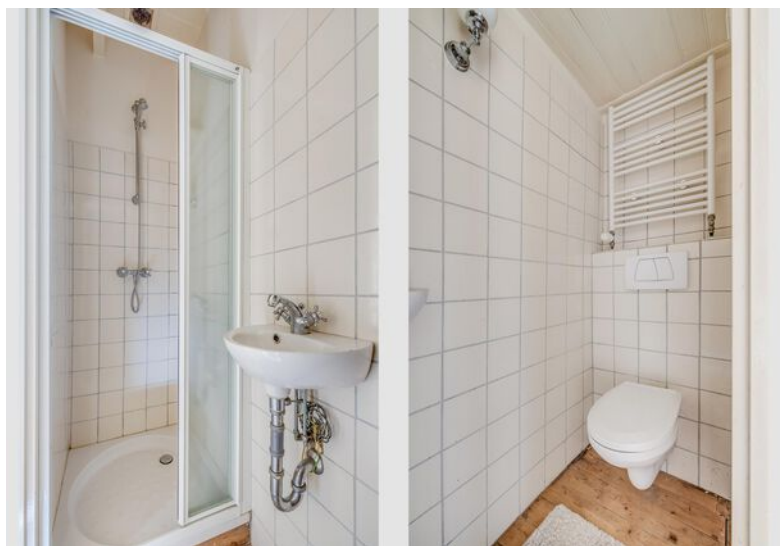
















**IS DIT BINNENKORT
UW NIEUWE WONING?**



BEGANE GROND



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

EERSTE VERDIEPING

Herenlaan 13 - Zeist
Eerste Verdieping



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

TWEEDE VERDIEPING

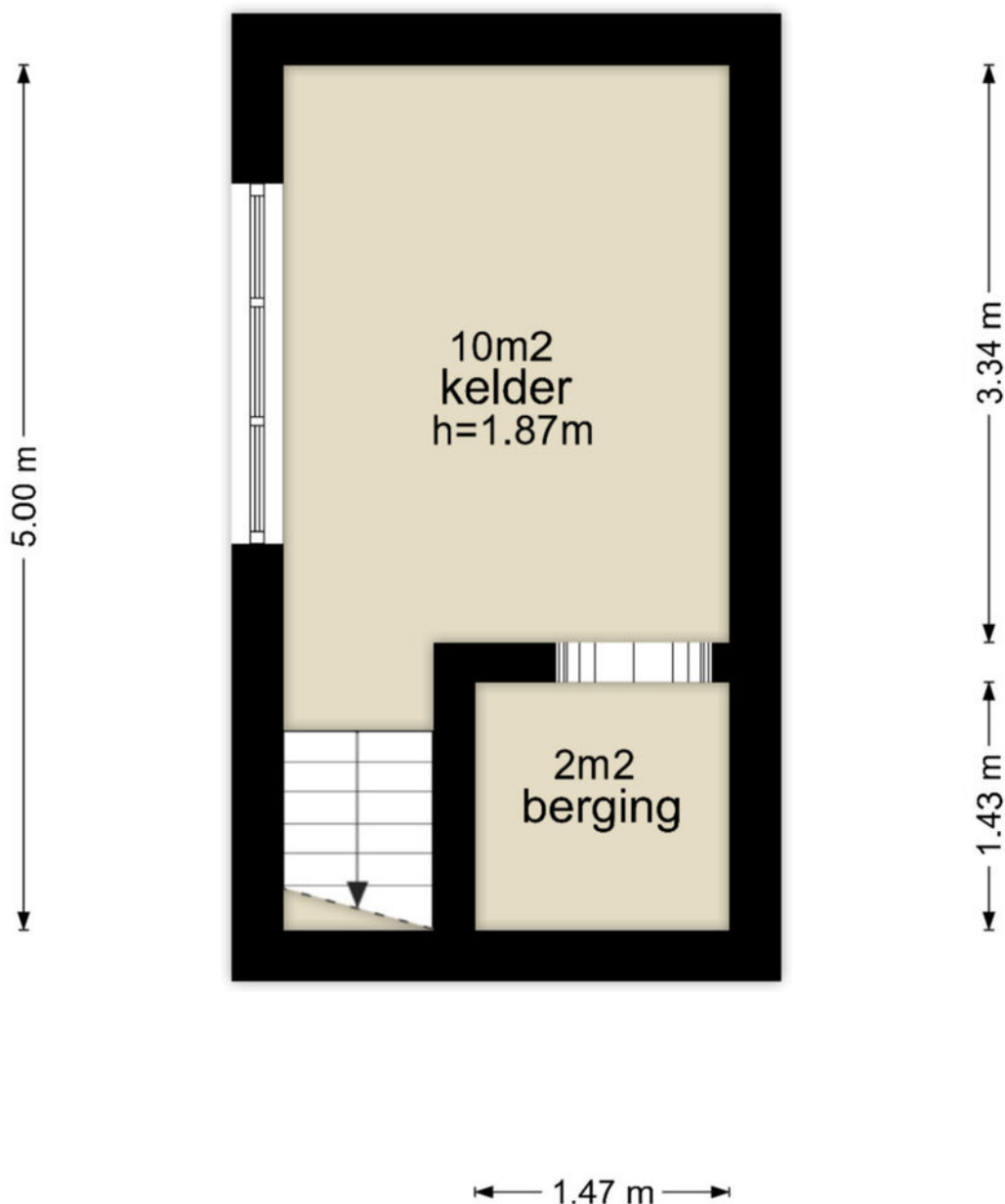


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

KELDER

Herenlaan 13 - Zeist Kelder

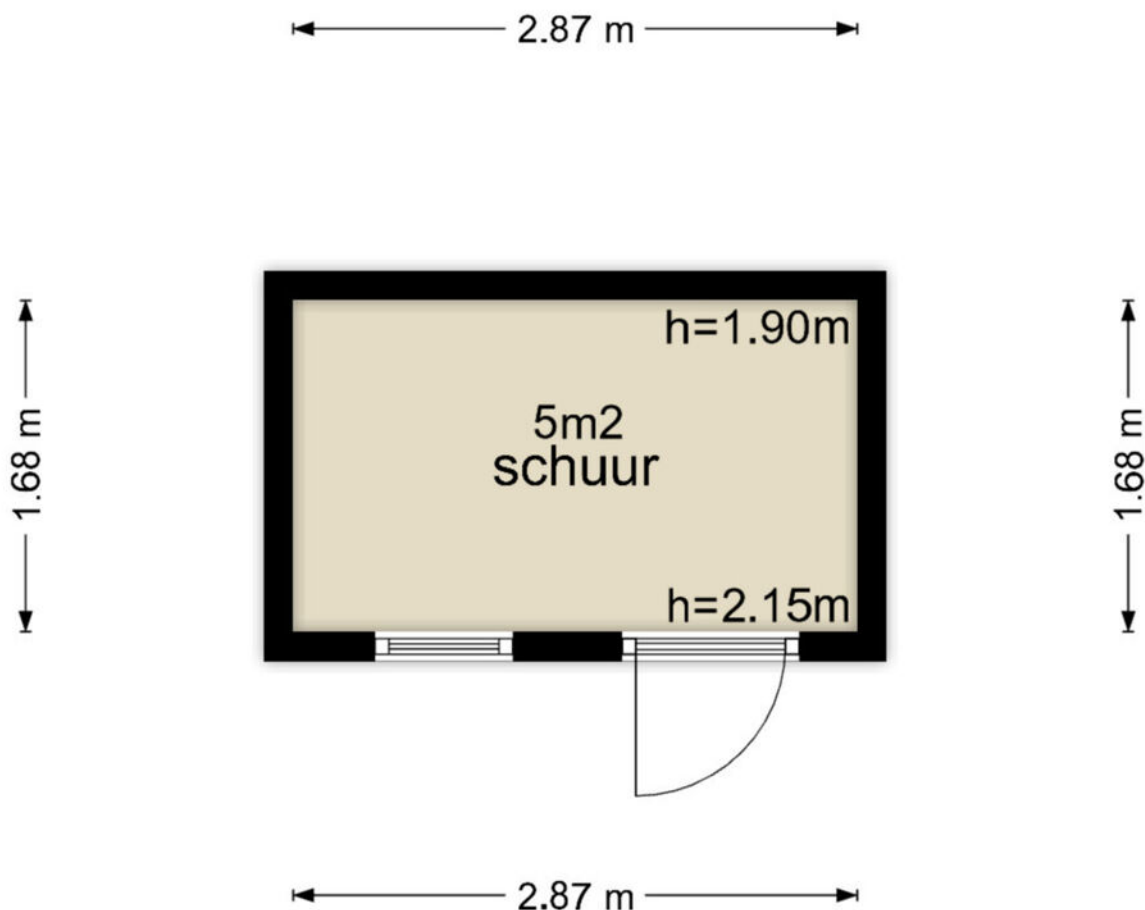
← 2.58 m →



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

BIJGEBOUW

Herenlaan 13 - Zeist Schuur



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

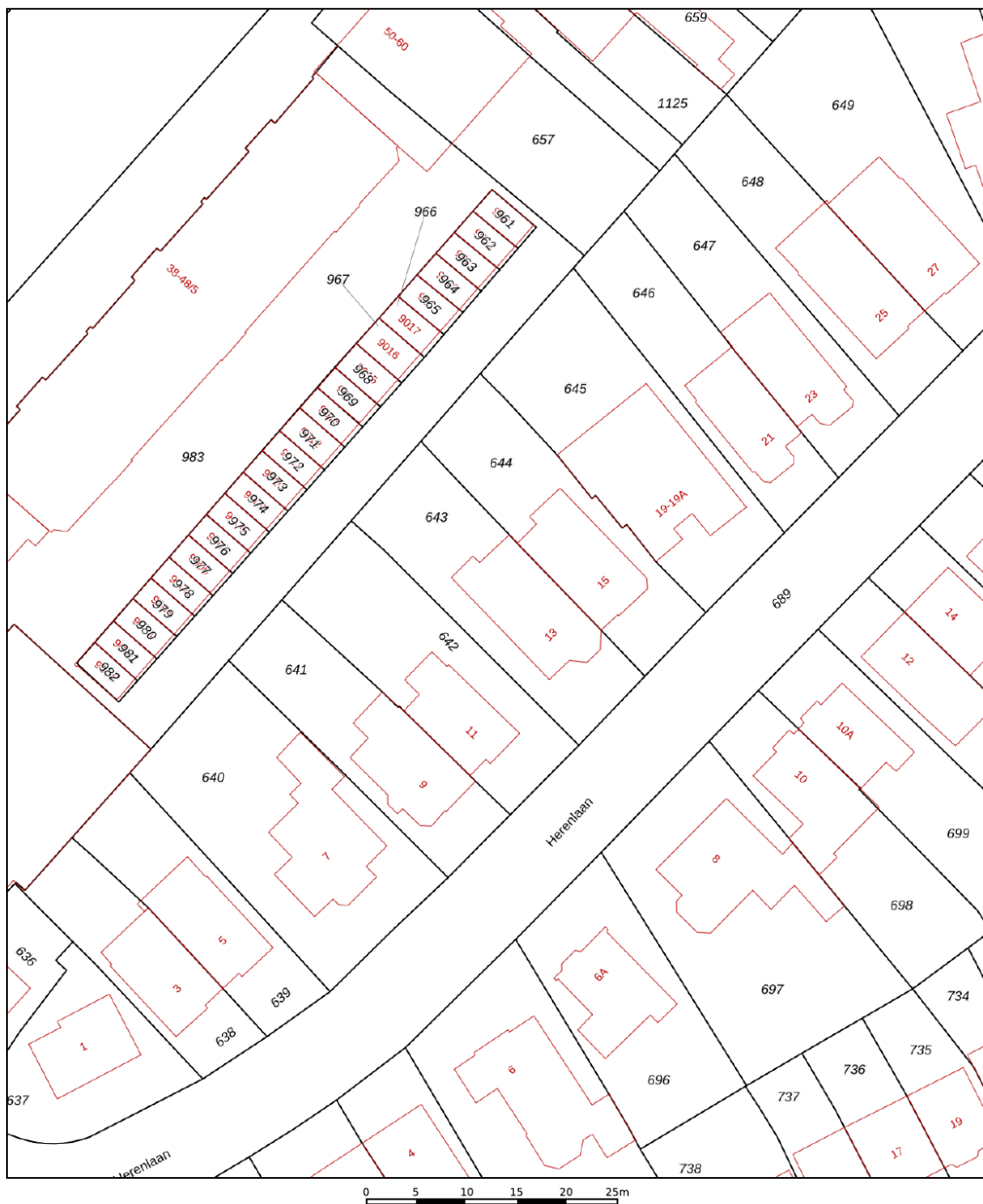
KADASTRALE KAART


GEMEENTE
SECTIE
PERCEEL
EIGENDOM

ZEIST
L
643
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

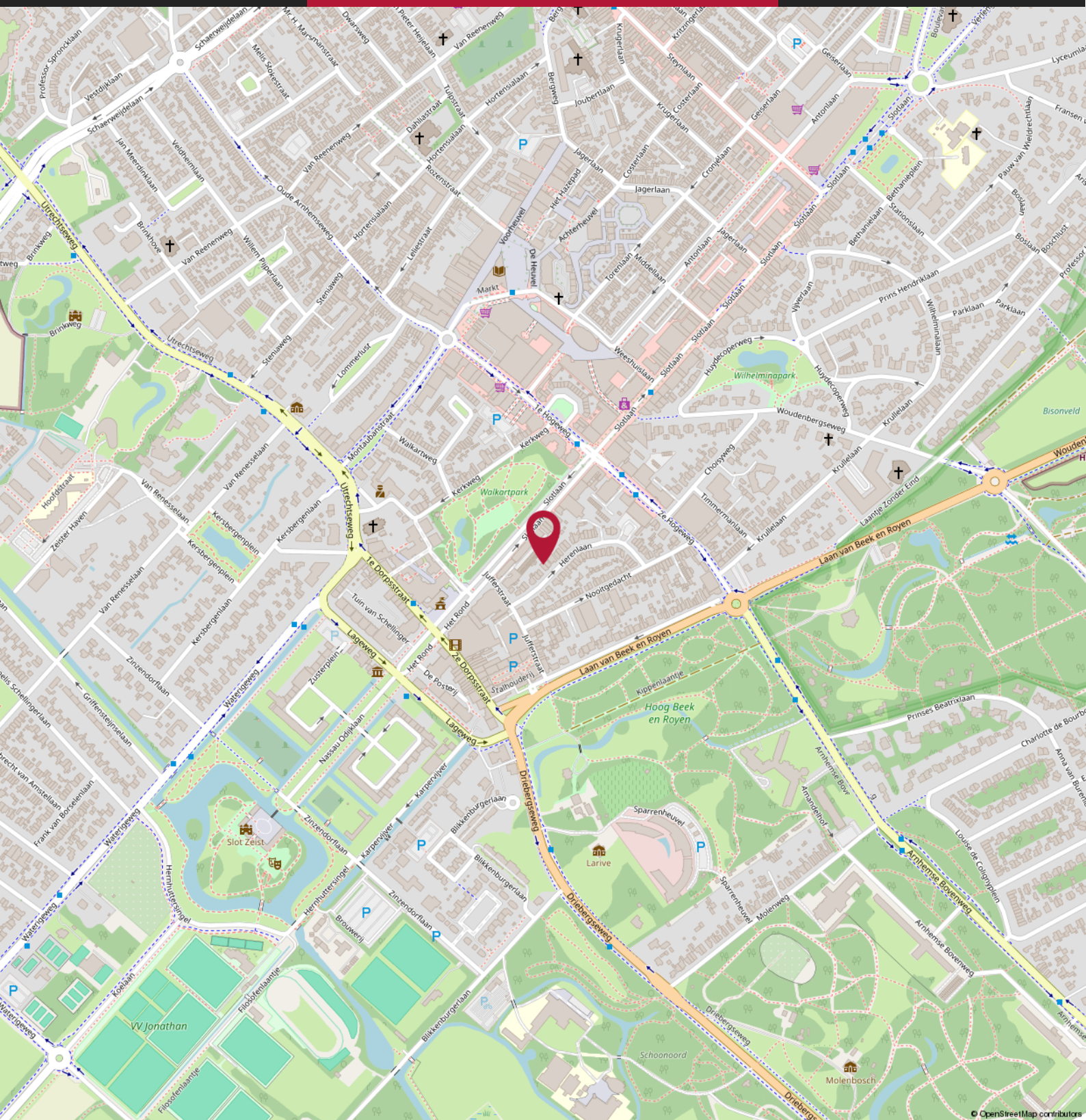
Uw referentie: burgersdijk



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeist Sectie L Perceel 643</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 databankenrecht.</p>	
--	--	---

LOCATIE OP DE KAART

ZEIST



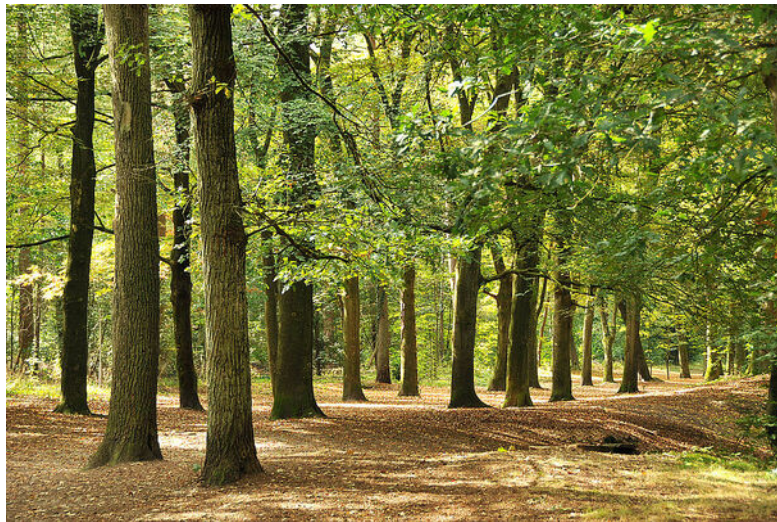
WONEN IN ZEIST

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 o.a. 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:   

