



**JOZEF ISRAELSLAAN 13 A
3735 LM BOSCH EN DUIN**

VRAAGPRIJS € 3.650.000 K.K.

Dolderseweg 138C
3734 BL Den Dolder

T 030-2283530
E welkom@parkland.nl
W <https://www.parkland.nl>



Verscholen achter groen en bereikbaar middels een eigen oprijlaan met rotonde ligt deze indrukwekkende villa, één van de parels die Bosch en Duin rijk is.

Een plek waar niet alleen de reeën zich thuis voelen maar ook de mens. Want hier kun je eindeloos wandelen en zelfs golfen. Middenin het Panbos ligt immers de beroemde Utrechtse Golfclub 'De Pan', opgericht in 1894 en algemeen beschouwd als een van de mooiste golfbanen van Nederland. Niet ver van de villa ligt ook de Golfclub 'De Lage Vuursche', een in 2006 aangelegde golfbaan die bij de aanleg elke hole zijn eigen karakteristiek en charme heeft gegeven.

De Jozef Israëlslaan vormt de grens tussen het idyllische villadorp Bosch en Duin en de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug. In deze wondermooie omgeving verrees in 2012 een klassiek vormgegeven en zeer hoogwaardig afgewerkte villa met een woonoppervlakte van circa 502 m² op een parkachtig perceel van 4.755 m².

Het in stijl gebouwde koetshuis is circa 80 m² groot, heeft achter de 3 dubbele openslaande deuren een capaciteit voor 3 auto's en veel ruimte voor de stalling van fietsen, motoren en dergelijke. Voor de tuinman is er een toilet in het koetshuis aanwezig.

Wonen in het bosrijke Bosch en Duin is elke dag genieten.

De villa heeft de navolgende indeling:

Begane grond:

Entree, ontvangsthal met openslaande deuren naar het overdekte terras, toilet, een zeer fraai en speciaal voor de villa ontworpen trappenhuis welke naadloos doorloopt naar de 2e verdieping. De hal geeft aan de rechterzijde toegang tot de royale Living met erker, openhaard en dubbele openslaande deuren naar een overdekt terras en aan de linkerzijde toegang tot de woonkeuken met openhaard en welke is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur waaronder een AGA fornuis. Vanuit de woonkeuken is een bijkeuken bereikbaar met eigen entree.

Eerste verdieping:

Het fraaie trappenhuis geeft toegang tot de overloop met aansluitend een ruime oudersuite met walk-in closet en een eigen badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel. Verder bevinden zich op deze verdieping nog een, via een hal met toilet en bergkast bereikbare, twee-tal slaapkamers met tussen de slaapkamers gesitueerde badkamer met bad, inloopdouche en wastafel alsmede een was/kastenkamer.

Tweede verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich een zeer royale kamer welke nu in gebruik is als werkkamer en een ruime berg/hobby kamer waar de CV en de WTW installatie opgesteld staan. De mogelijkheid bestaat om deze verdieping eenvoudig op nieuw in te delen in meerdere kamers en een eventuele 3e badkamer.

Souterrain :

In het souterrain bevinden zich een hal met toegang tot een toilet, een wijnkelder, de thuisbioscoop en een sportkamer.

Locatie:

De villa ligt in een prachtige bosrijke omgeving, de tennisclub van Bosch en Duin, toprestaurant "De Hoefslag", de duingebieden van het Panbos (met de golfclub "de Pan", èèn van de mooiste golfcourses van Nederland en golfclub "de Lage Vuursche") bevinden zich in de directe omgeving. Ns/stations, scholen en winkels bevinden zich op fietsafstand, evenals het gezellige centrum van Zeist met uitgebreide middenstand en culturele voorzieningen. Provinciale wegen en snelwegen (A-2, A-27 en A-28) zijn eenvoudig bereikbaar en zorgen voor goede autoverbindingen met o.a. Amersfoort Utrecht en Amsterdam. Op 10 minuten rijden zijn het Utrecht Science Park, Universiteit, UMC en Prinses Maxima Ziekenhuis bereikbaar

Nadere gegevens:

- * Bouwjaar 2012
- * Woonoppervlakte 502 m²
- * Perceeloppervlakte 4.755 m²
- * Energielabel A+
- * Onderhoud zowel binnen als buiten uitstekend
- * Volledig omheinde tuin met beregeningssysteem.















PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERTSE VERDIEPING



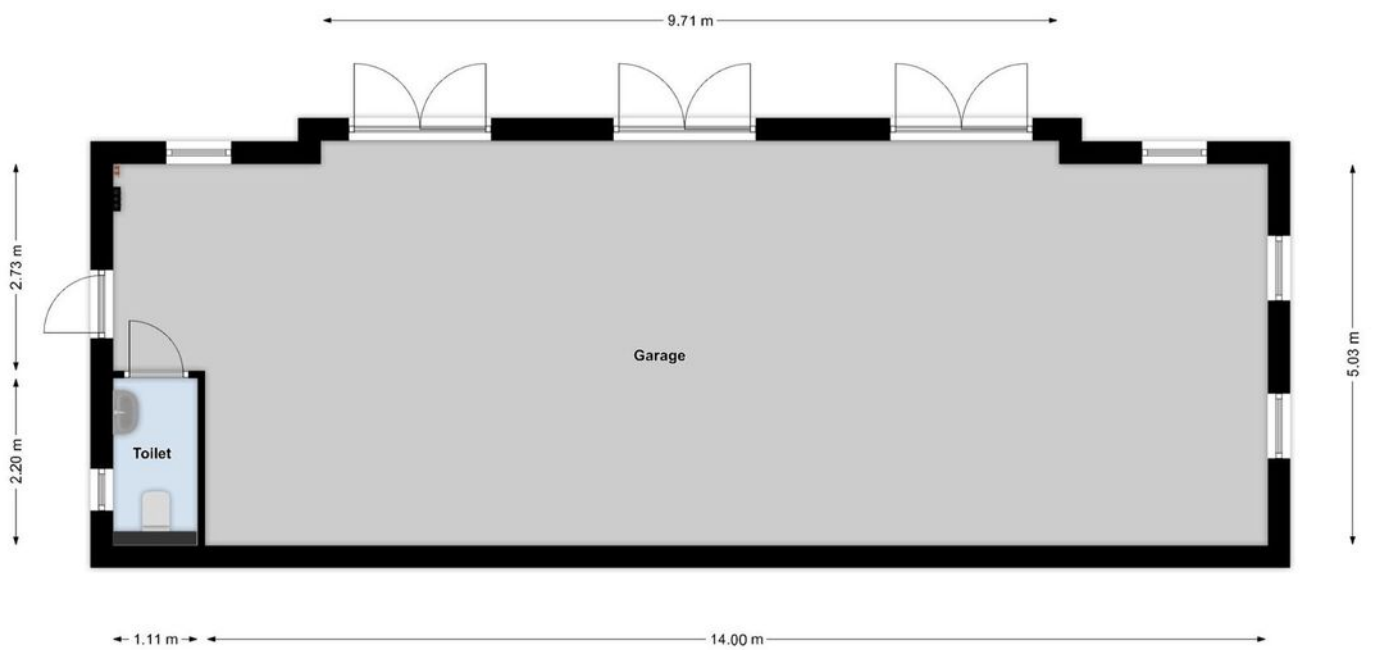
PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND SOUTERRAIN



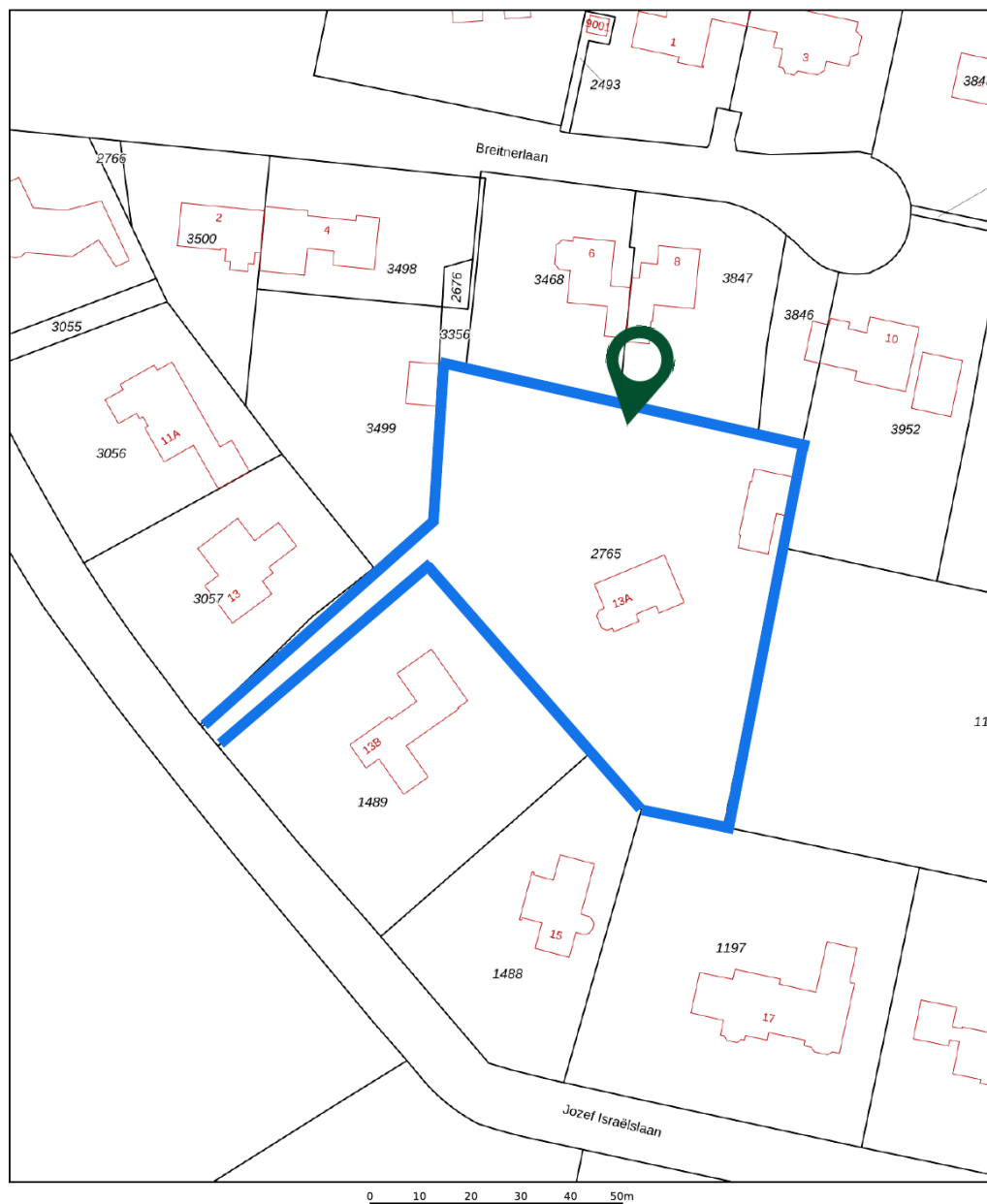
PLATTEGROND GARAGE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: parkland JFIn 13A



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zeist	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2765	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2023			
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.			

Informatieplicht

De verkoper van onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het deze lijst alsmede het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", die zich in deze brochure bevindt.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist of uw Bank. Zij beschikken over essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over bekostiging van uw nieuwe woning. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn kunt u, bij voorkeur, een bod uitbrengen via het Move dossier. Het kan ook telefonisch of per mail. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM-koopovereenkomst, die door verkoper en koper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Ondanks de zorg die wij besteden aan de correcte invoer van de algemene gegevens en de maatvoering van de aangeboden objecten kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.

CLAUSULES

Bij het tot stand komen van een verkoop wordt de koopakte door ons kantoor opgesteld. Wij gebruiken hiervoor de Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning of appartementsrecht (model 2021). Deze overeenkomst is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Graag willen wij u wijzen op het schriftelijkheidsvereiste. Dit houdt in dat er pas sprake van een rechtsgeldige koop is wanneer de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Onderstaand treft u enkele clausules aan die door ons in de koopovereenkomst kunnen worden toegevoegd:

Ouderdomsclausule (lichte versie)

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Koper is in de gelegenheid gesteld een bouwtechnische keuring te laten verrichten en heeft hiervan geen gebruik gemaakt

Toelichtingsclausule branche brede meetinstructie.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.

Ontbindende voorwaarden

Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van het financieringsvoorbehoud wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat naast de mededeling van het inroepen van de ontbinding ook de bewijsstukken overlegd moeten worden dat koper bij tenminste één geldverstreckende instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat deze aanvraag tot het gewenste resultaat heeft geleid. Daarnaast overlegt koper een kopie van de aangevraagde hypotheekoffertes. De afwijzingsbrief moet de volgende informatie bevatten:

1. offerte op naam
2. adres voor welke woning de aanvraag is gedaan
3. het aangevraagde hypotheekbedrag
4. de reden van afwijzing.

Notaris buiten regio / notariskosten verkoper

Indien de gekozen notaris een notaris buiten de regio betreft en de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en deze verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en de doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 11,50 per telefonische overboeking; € 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota bij de hypotheek/kredietverstrekken instantie(s) per aflossing; € 100,-- per gehele doorhaling en € 190,00 per gedeeltelijke doorhaling dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze meerdere kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden (alle bedragen zijn exclusief BTW en de laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht). 2. Indien koper een notaris kiest die verder dan 25 kilometer van het verkochte gevestigd is, dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

Persoonsgegevens

Partijen stemmen er mee in dat Parkland Makelaardij het object en uw persoonsgegevens, indien dit van belang is, ter kennis brengt aan collega's en derden, zoals: boekhouder, accountant, hypotheekverstrekker, verzekeraar, taxateur, collega makelaar, notaris, etc. en dat deze gegevens worden opgenomen in toegankelijke databases voor o.a. de facturatie. Voor zover hiermede gepaard gaande kosten zijn inclusief. Zie hiervoor ook het privacy beleid zoals vindbaar onder op onze site www.parkland.nl .

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.