



GROTELAAN 18

3981 HC BUNNIK



SAM VAN DEN BERG

MAKELAAR / TAXATEUR RM RT

vandenbergmolenbeek.nl
033-286 4411

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

De woning

Begane grond

Eerste verdieping

Zolder

Tuin

Plattegronden

Aantekeningen

Lijst van zaken

Extra informatie

Onze dienstverlening

OVER DEZE WONING

Karakteristieke villa op Landgoed Niënhof aan de Kromme Rijn ten noorden van Bunnik

Deze voormalige bediendenwoning, behorend bij landhuis De Niënhof, is gelegen op een fraai kavel van 1.190 m². Omgeven door rust en de prachtige natuur rondom de Kromme Rijn, terwijl het Utrecht Science Park op nog geen tien minuten fietsen ligt, biedt het een prachtige combinatie van natuur, historisch karakter en een zeer centrale ligging.

In de jaren tachtig is de destijds eenvoudige woning volledig verbouwd en gemoderniseerd, met onder andere een aangepaste indeling, een nieuw geïsoleerd dak, geïsoleerde betonvloeren met vloerverwarming en nieuw sanitair. Met een riante woonkamer, twee opkamers en vier slaapkamers op de eerste verdieping beschikt deze woning over een praktische en veelzijdige indeling..



KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.300.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	1816	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	212 M²	TUINLIGGING:	rondom gelegen
PERCEELOPPERVLAKTE:	1190 M²	ENERGIELABEL:	E
INHOUD:	923 M³		

EXTRA INFORMATIE

Dit bijzondere object kent op Funda een fictieve vraagprijs van € 1.300.000,- k.k. Dit is een combinatie van de koopsom voor de opstal van € 825.000,- k.k. en de gekapitaliseerde erfpachtcanon voor het gebruik van de grond van € 16.740,82 per jaar, welke niet afkoopbaar is. Deze erfpacht op de grond is uitgegeven door Stichting Het Utrechts Landschap en wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI.



OVER LANDGOED NIËNHOF EN DE KROMME RIJN:

Ten noorden van Bunnik liggen in de Kromme Rijn over een afstand van ruim één kilometer enkele lange riviereilanden. Hier bevindt zich een prachtig stukje natuur. In deze omgeving ligt ook Landgoed Niënhof. Het is werkelijk een schitterend natuurgebied. In de Middeleeuwen bezat het nabijgelegen klooster Oostbroek hier een uithof, een boerderij. Daarnaast bouwden de kloosterlingen een nieuwe boerderij: een nien hof (in het Utrechtse dialect van die dagen). Het klooster ging ten onder door de Hervorming en de boerderij wisselde door overerving en verkoop vele malen van eigenaar, maar zijn naam heeft het gebied altijd behouden.

Het landgoed kenmerkt zich door weidegebieden en loofbos. Dit essen- en eikenbos behoort uit plantkundig oogpunt tot een van de meest interessante bossen van de provincie Utrecht. Het zijn vooral essen die het beeld bepalen. Deze boomsoort laat veel licht door, waardoor er een rijke ondergroei is. Voorbeelden hiervan zijn de grote keverorchis en de boszegge. Het gevarieerde bos is rijk aan vogels, zoals de ransuil, boomvalk en veel spechten- en mezensoorten.

De Kromme Rijn is een rivier in de provincie Utrecht, lopend vanaf de Nederrijn bij Wijk bij Duurstede tot de Stadsbuitengracht in Utrecht. Aan het begin van de jaartelling vormde de Kromme Rijn op huidig Nederlands grondgebied een deel van de natuurlijke grens van het Romeinse Rijk. Ook het nabijgelegen Fort bij Rijnauwen is een bezienswaardigheid met een historische rol in de verdedigingslinie van Nederland. Daarmee kunnen we met recht spreken van een fenomenale cultuur- en natuurrijke omgeving, en dit alles op steenworp afstand van Utrecht en Zeist.

BEGANE GROND

Entree aan de oostzijde van de woning. In de hal bevindt zich de trapopgang naar de bovenverdieping, een trapkast en de achterdeur naar de tuin en terras aan de westzijde van het huis. Vanuit de hal is de eerste opkamer bereikbaar, die thans in gebruik is als garderobe met vaste kast en waar zich tevens het toilet bevindt. Royale woonkamer van 36 m² met veel lichtinval dankzij raampartijen aan drie zijden en een sfeervolle indeling/afwerking met een fraaie natuurstenen vloer, open haard en openslaande deuren naar de tuin. Vanuit de woonkamer is een kelder bereikbaar met daarboven de tweede opkamer, die thans in gebruik is als eethoek maar ook zeer geschikt is als bijvoorbeeld werk- of speelkamer. De woonkeuken is gelegen aan de andere kant van de hal en heeft een goede indeling dankzij een uitbouw. De keukenopstelling is geplaatst in de jaren tachtig, maar heeft een neutrale, moderne kleurstelling en uitstraling, is in goede functionele staat en beschikt over grotendeels vernieuwde inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, oven, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken is de tweede kelder toegankelijk, waar zich de opstelling van de cv-ketel bevindt.

Praktische bijkeuken met vaste kastenwand, aansluitingen voor wasapparatuur, buitendeur en doorgang naar de grote bergruimte/tweede bijkeuken met uitstort gootsteen en openslaande houten deuren naar de achtertuin.









EERSTE VERDIEPING

Overloop; vier slaapkamers, waarbij de masterbedroom van 18 m² is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en beschikt over een vaste kastenwand. De drie andere slaapkamers meten respectievelijk 11 m², 13 m² en 9 m². Luxe badkamer met dubbele wastafel, tweede toilet, douchecabine en ligbad met whirlpool.





ZOLDER

Vanaf de overloop is via een vlizotrap een ruime zolder met stahoogte bereikbaar, die enorm veel bergruimte biedt.



BIJZONDERHEDEN

:

- de grond wordt uitgegeven op basis van een recht van erfpacht door Stichting Het Utrechts Landschap voor de (resterende) periode van 33 jaar. De canon zal jaarlijks worden geïndexeerd conform het CPI, vastgesteld door het CBS.
- de erfpachtcanon is fiscaal aftrekbaar en niet afkoopbaar;
- projectnotaris is Van Grafhorst Notarissen in Utrecht;
- omdat het object valt onder de Natuurschoonwet, zijn er fiscale voordelen verbonden aan het landgoed.



DE TUIN

Schitterend aangelegde tuin rondom, met mooi straatwerk, diverse beplanting en vooral volop rust en privacy. Aan de westzijde is een fraai, besloten terras gerealiseerd, terwijl achter op het kavel de mogelijkheid en ruimte is voor het realiseren van een extra berging of veranda. Hiervoor is reeds toestemming verkregen van Stichting Het Utrechts Landschap. Een eventuele omgevingsvergunning is hiervoor nog niet afgegeven. Aan de voorzijde bevindt zich parkeergelegenheid op eigen grond voor twee auto's.





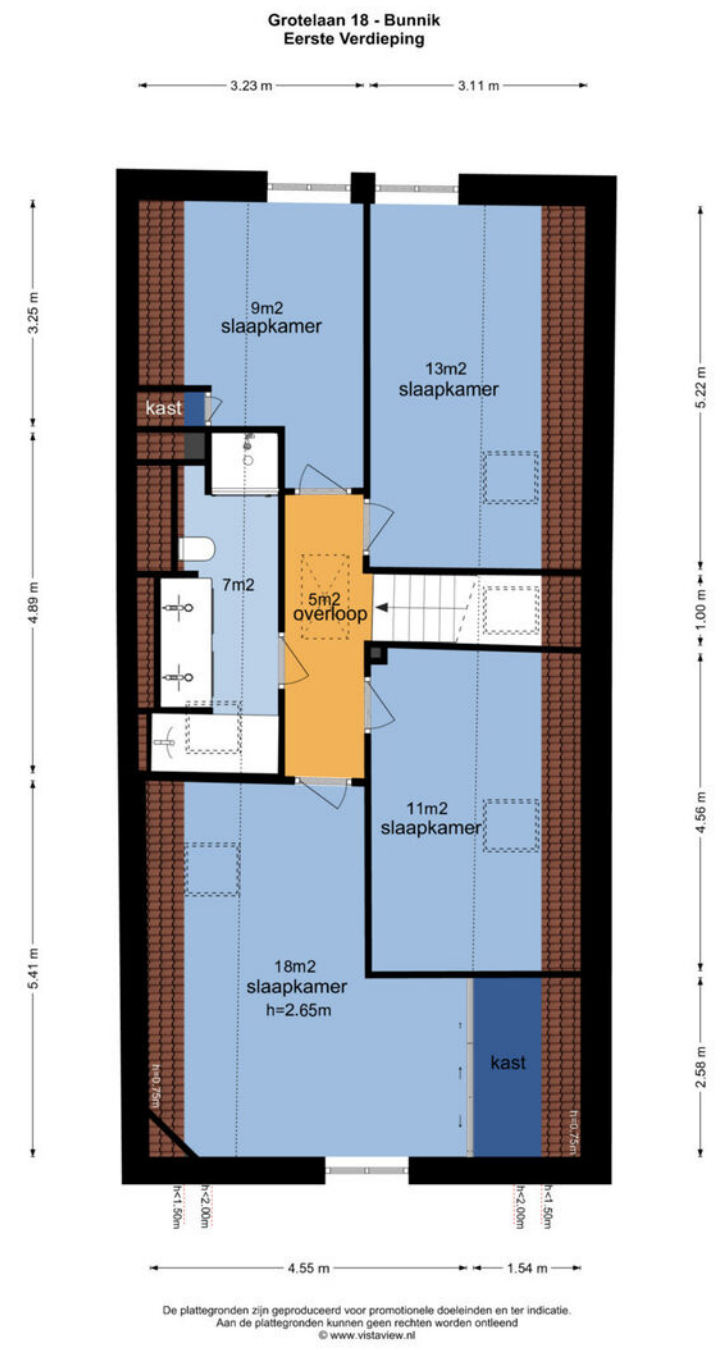
PLATTEGRONDEN



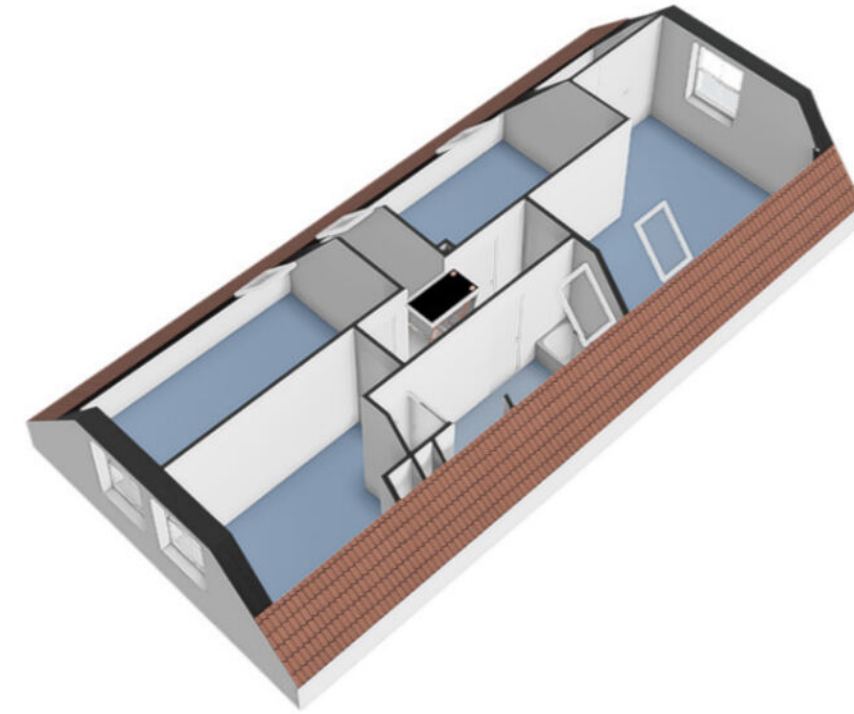
PLATTEGRONDEN



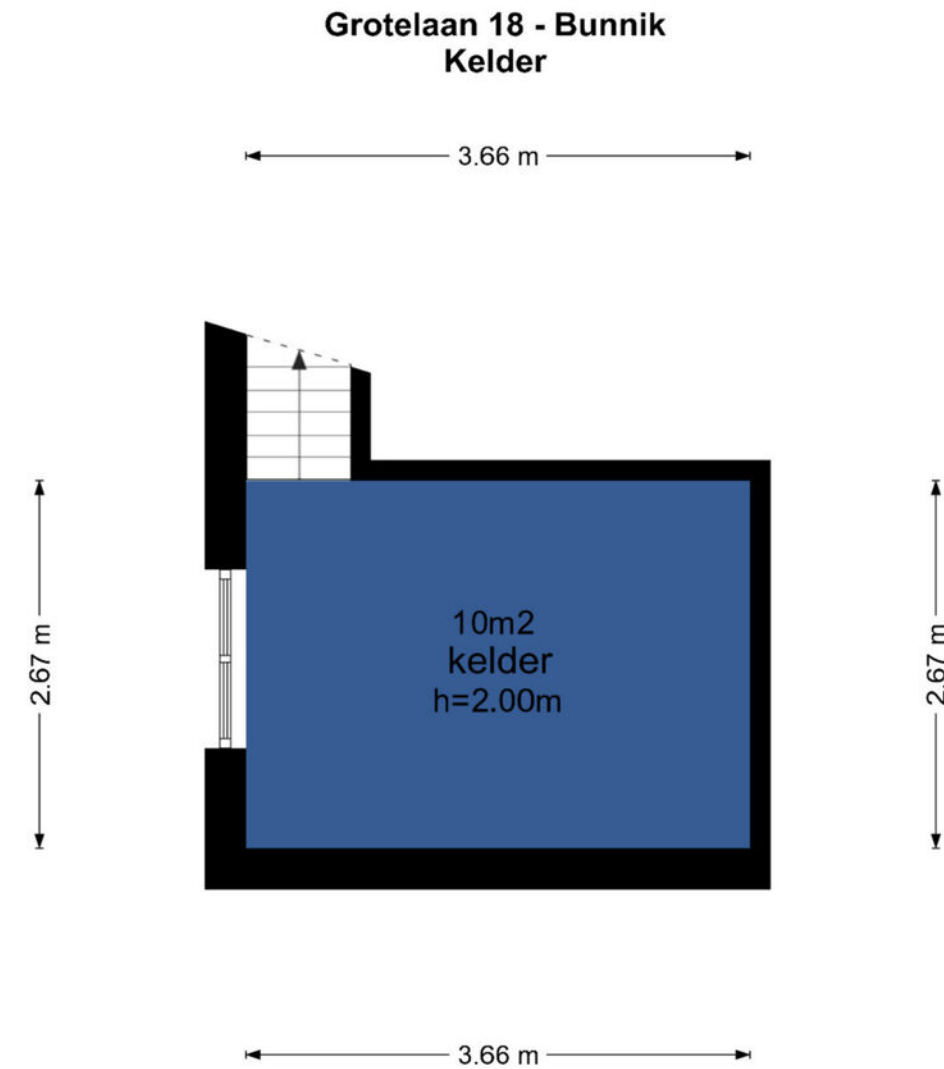
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

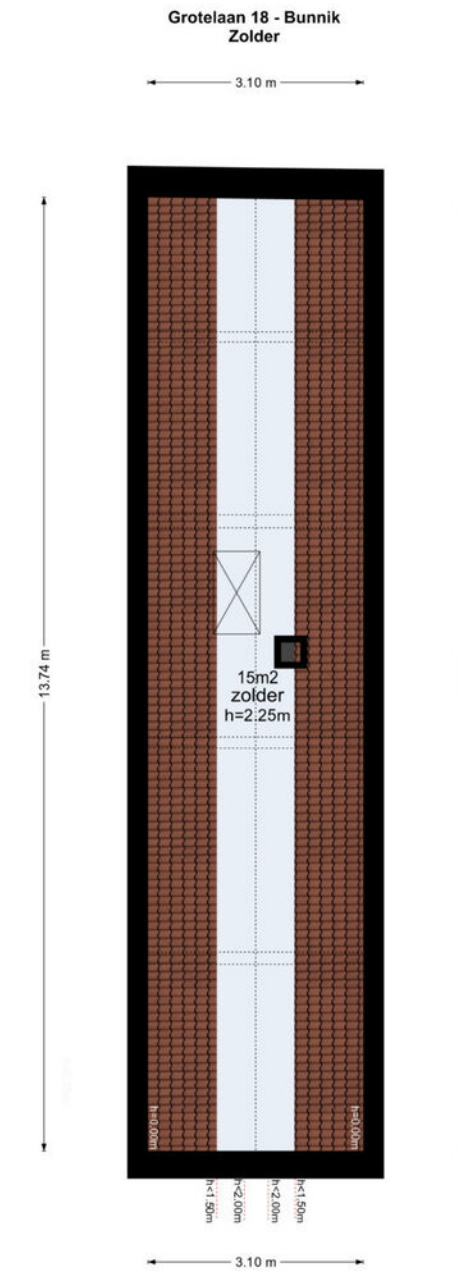


PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen	X			
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages	X			
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking				X	- lamellen	X			
Verlichting, te weten					- jaloezieën	X			
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				-				X
- losse (hang)lampen		X			-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer				X
-				X	- houten vloer(delen)				X
-				X	- laminaat				X
					- plavuizen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer				X
- spiegelwanden	X				- koel-vriescombinatie		X		
- schilderij ophangstels	X				- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat		X		
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat				X	-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron		X			-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/schermb)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast	X			
				X	- toilet	X			
					- toilethouder	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletborstel(houder)	X			
- toilet	X				-				X
- toilethouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)	X								
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
-				X	Schotel/antenne				X
					Brievenbus	X			
Badkamer met de volgende toebehoren					Kluis				X
- ligbad	X				(Voordeur)bel	X			
- jacuzzi/whirlpool				X					

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X					X
				X					

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties					Overig - Contracten				
Buitenverlichting				X	CV: Nee				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	Boiler: Nee				
				X	Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)	X								
-				X					
-				X					

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

MOLENBEEK MAKELAARS WOUDENBERG

DE NIEUWE POORT 20

3931 JK WOUDENBERG

☎ 033-286 4411

✉ woudenberg@molenbeek.nl

MOLENBEEK.NL/ EXCLUSIEF



Molenbeek Makelaars

DYNAMIS

