

TE KOOP



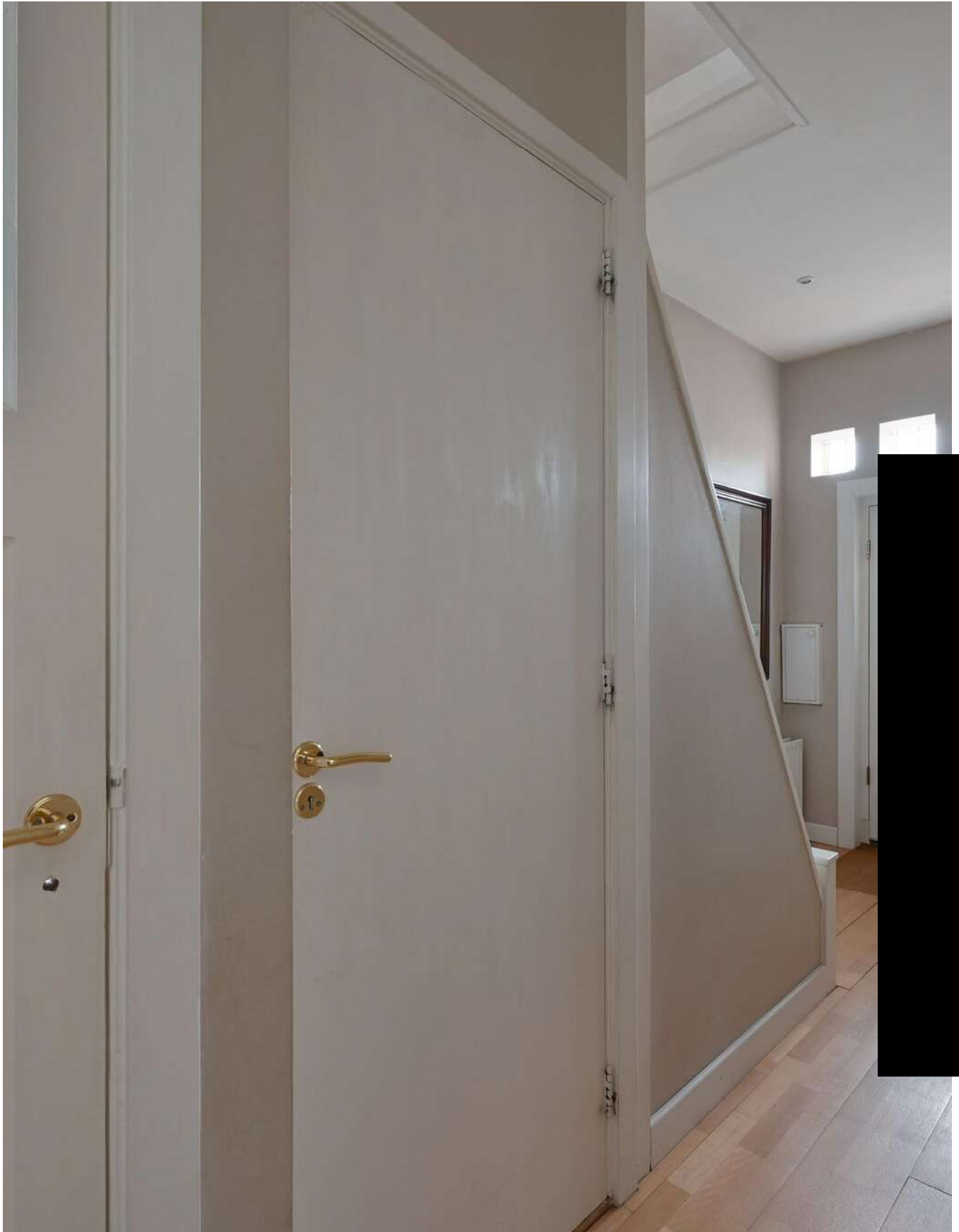
Jacob Catslaan 20, Zeist

Vraagprijs € 895.000 k.k.

Visser en Van Ingen
Makelaardij
Oude Arnhemseweg 267
3705 BE Zeist

030-6991341
www.visserenvaningen.nl
info@visserenvaningen.nl


VISSER & VAN INGEN
MAKELAARDIJ



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
202 m²

Perceeloppervlakte
295 m²

Inhoud
413 m³

Energie label
F

> Omschrijving

In de wijk "De Dichtersbuurt" ligt dit bijzondere object; het betreft een helft van dubbel woonhuis 3 slaapkamers met een woonoppervlak van 110 m² met een achtergelegen zeer riant bijgebouw waar op de eerste verdieping een volwaardig appartement is gecreëerd met een gebruiksoppervlak van 92 m², de begane grond bestaat uit een enorme garage/ multifunctionele ruimte met een oppervlak van 92 m².

Door de bijzondere samenstelling van 2 woningen is het een ideale kans voor mensen die op zoek zijn naar een woning met mantelzorgmogelijkheden dan wel voor een woning voor thuiswonende kinderen. Een ideale plek om wonen en werken te combineren.

Locatie: De kindvriendelijke wijk wordt gekenmerkt door haar bebouwing uit de 30-er jaren. Op loop- en fietsafstand bevindt zich o.a. het centrum van Zeist met alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, restaurants, bioscoop, theater, basis- en middelbare scholen, sportverenigingen, het complex "Utrecht Science Park", het UMC en het NS-station Driebergen-Zeist.

Indeling woning:

Kelder:

Vanuit de hal is de kelder te bereiken.

Begane grond:

Entree, hal met toilet. De woonkamer met open haard geeft middels openslaande deuren toegang tot de tuin en aan de achterzijde toegang tot de half open keuken.

Eerste verdieping :

Overloop met toilet, slaapkamer gelegen aan de achterzijde met inbouwkast, de 2e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft een erker en eveneens een inbouwkast. De voormalige 3e slaapkamer is in gebruik als kastenkamer. De complete badkamer is v.v. ligbad, wastafel en separate douche en v.v. vloerverwarming.





Tweede verdieping:

Geïsoleerde verdieping met 2 dakkapellen, de verdieping is nu in gebruik als ouderslaapkamer.

Tuin;

De tuin is gelegen op het noordoosten.

Guesthouse/bijgebouw:

Begane grond:

De zeer ruime begane grond bestaat uit een zeer grote multifunctionele werkplaats/garage (met vloerverwarming), een ideale ruimte voor autoliefhebbers. Tevens bevindt zich hier een berging, stookruimte en toilet.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping is er een kantoorruimte, kitchenette, 2e kamer en een badkamer v.v. douche, toilet en wastafel. Zonder enige investering eenvoudig te gebruiken als appartement.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte woning; 202 m² (meetcertificaat aanwezig).
- Perceeloppervlakte: 295 m²
- Energielabel: F
- Aanvaarding in overleg.

Kadastrale gegevens:

Gemeente Zeist, sectie M , nummer 2040 , totaal groot 295 m²

Afmetingen (circa) in meters:

Voor de afmetingen verwijzen wij u naar de plattegronden.













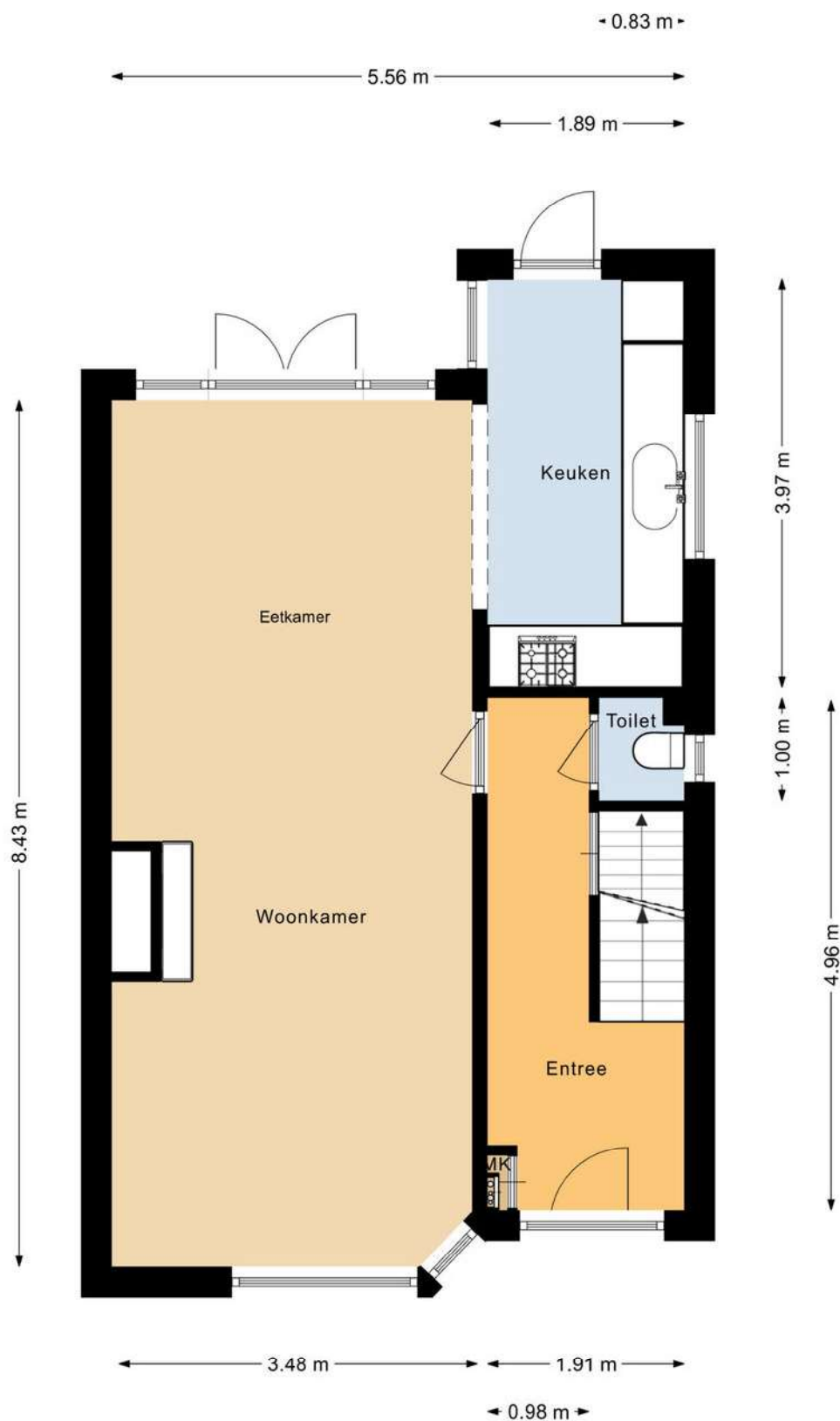






> Plattegrond

Begane grond



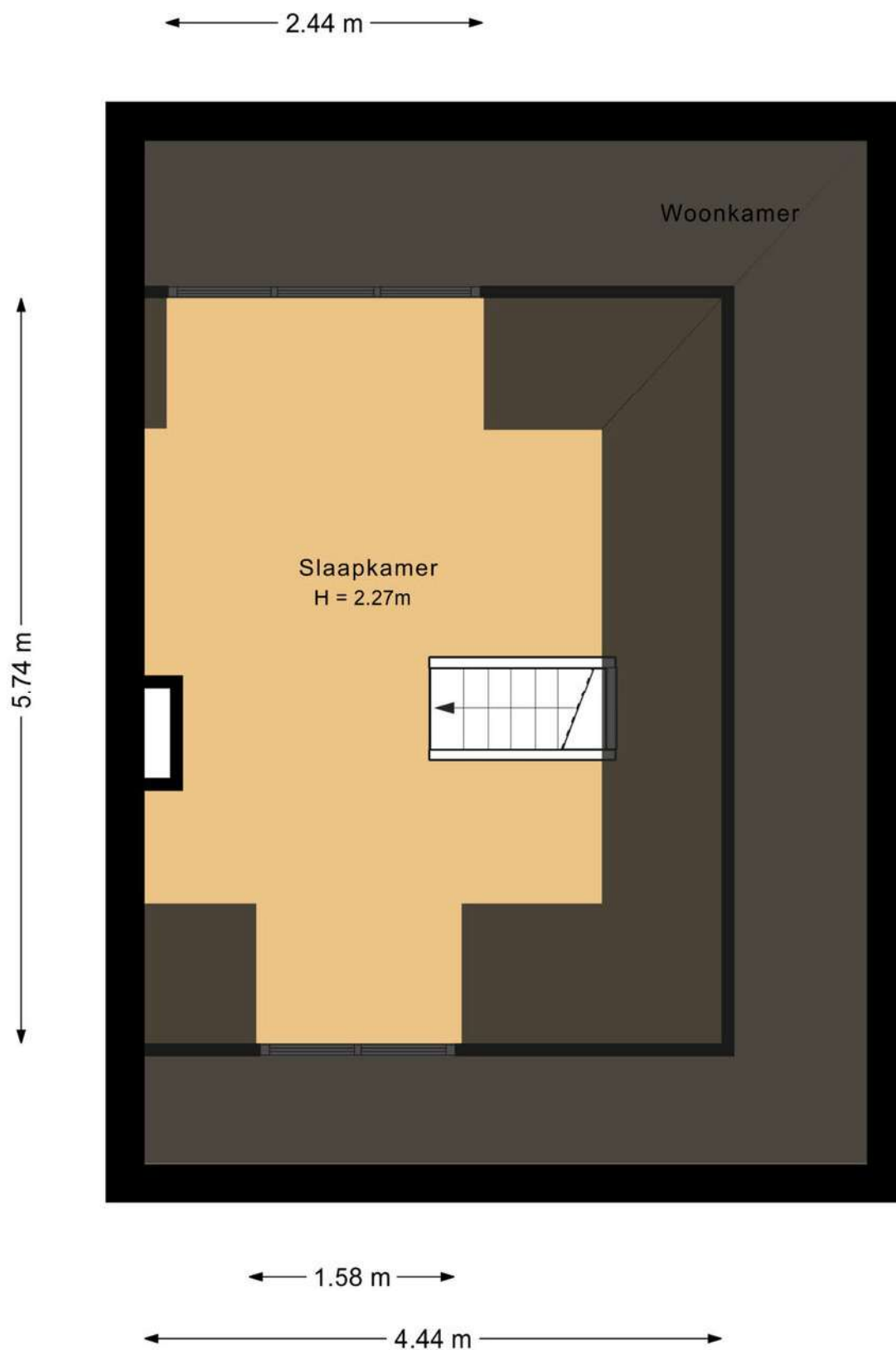
> Plattegrond

Eerste verdieping



> Plattegrond

Tweede verdieping

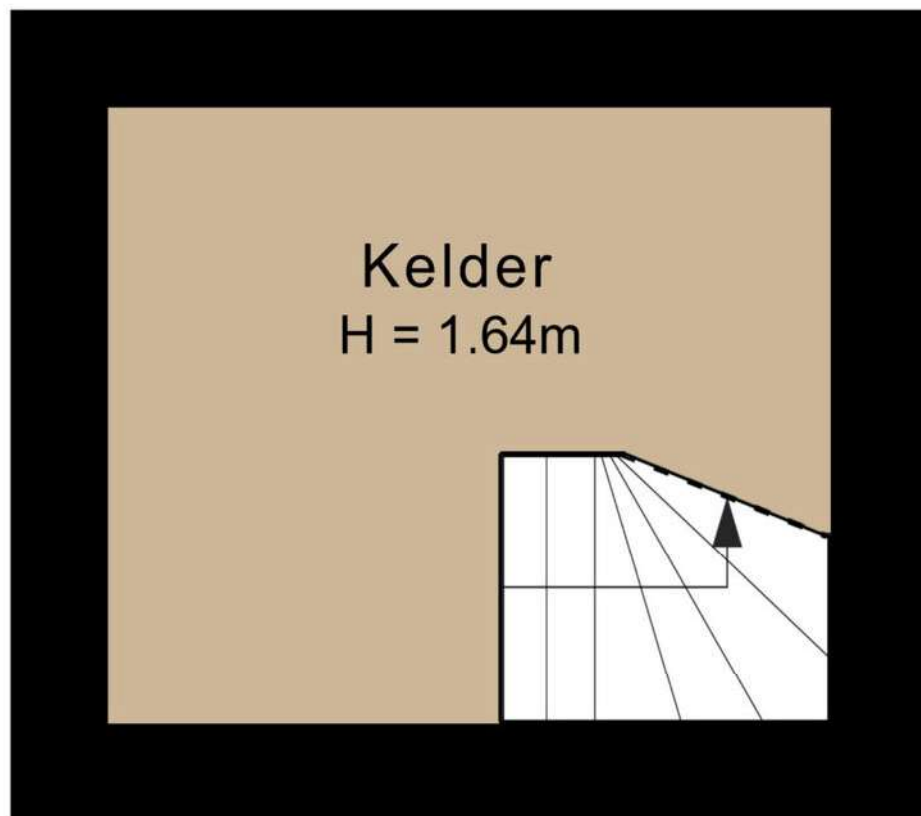


> Plattegrond

Kelder

← 2.22 m →

↑ 1.90 m ↓



> Plattegrond

Bijgebouw



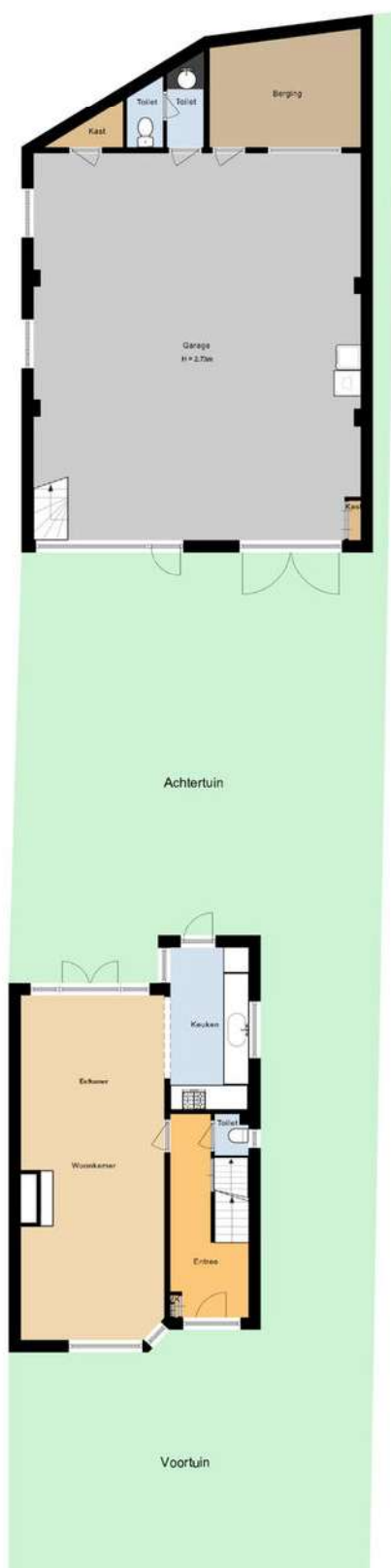
> Plattegrond

Kantoor



> Plattegrond

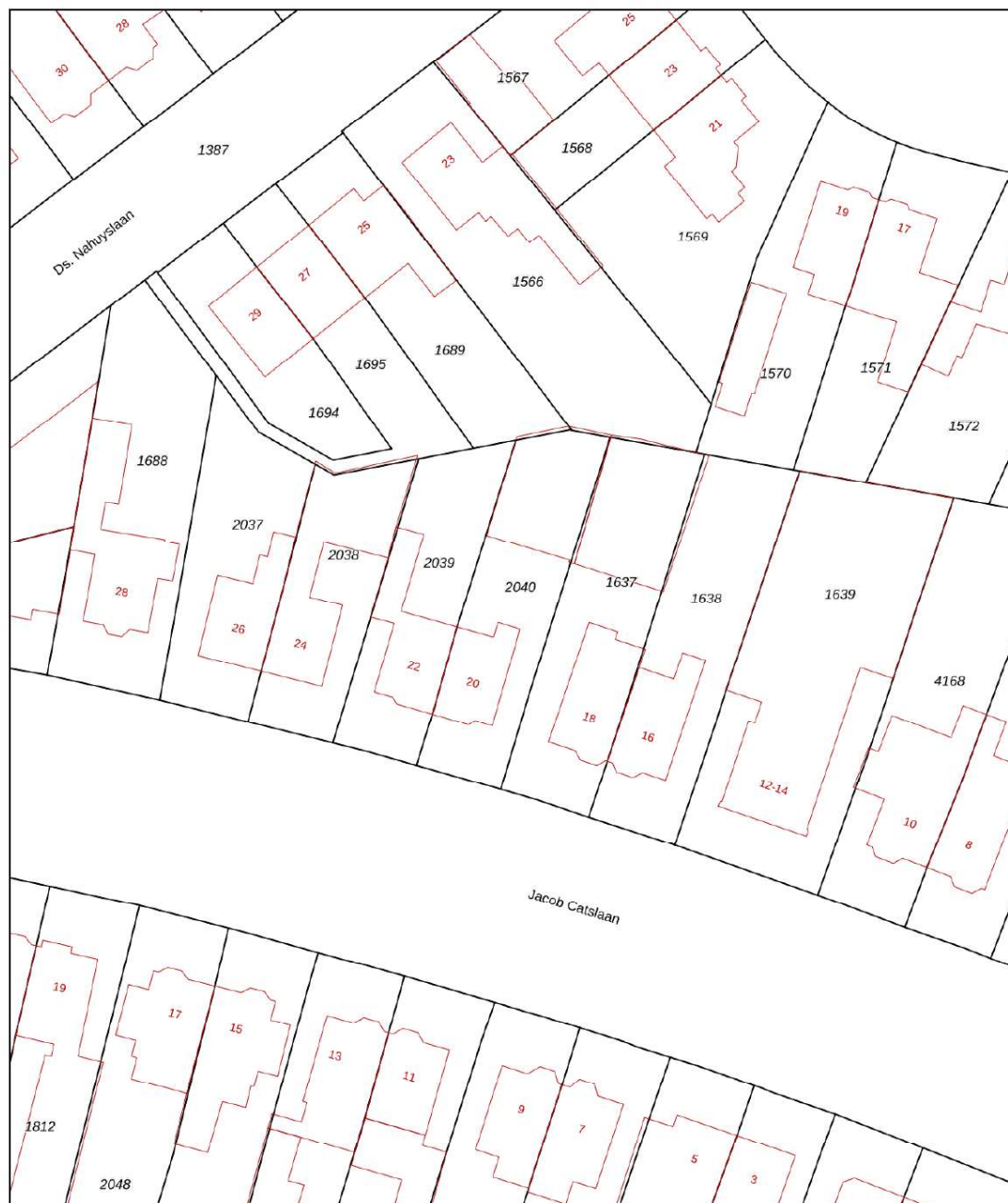
Situatie



> Kadaster

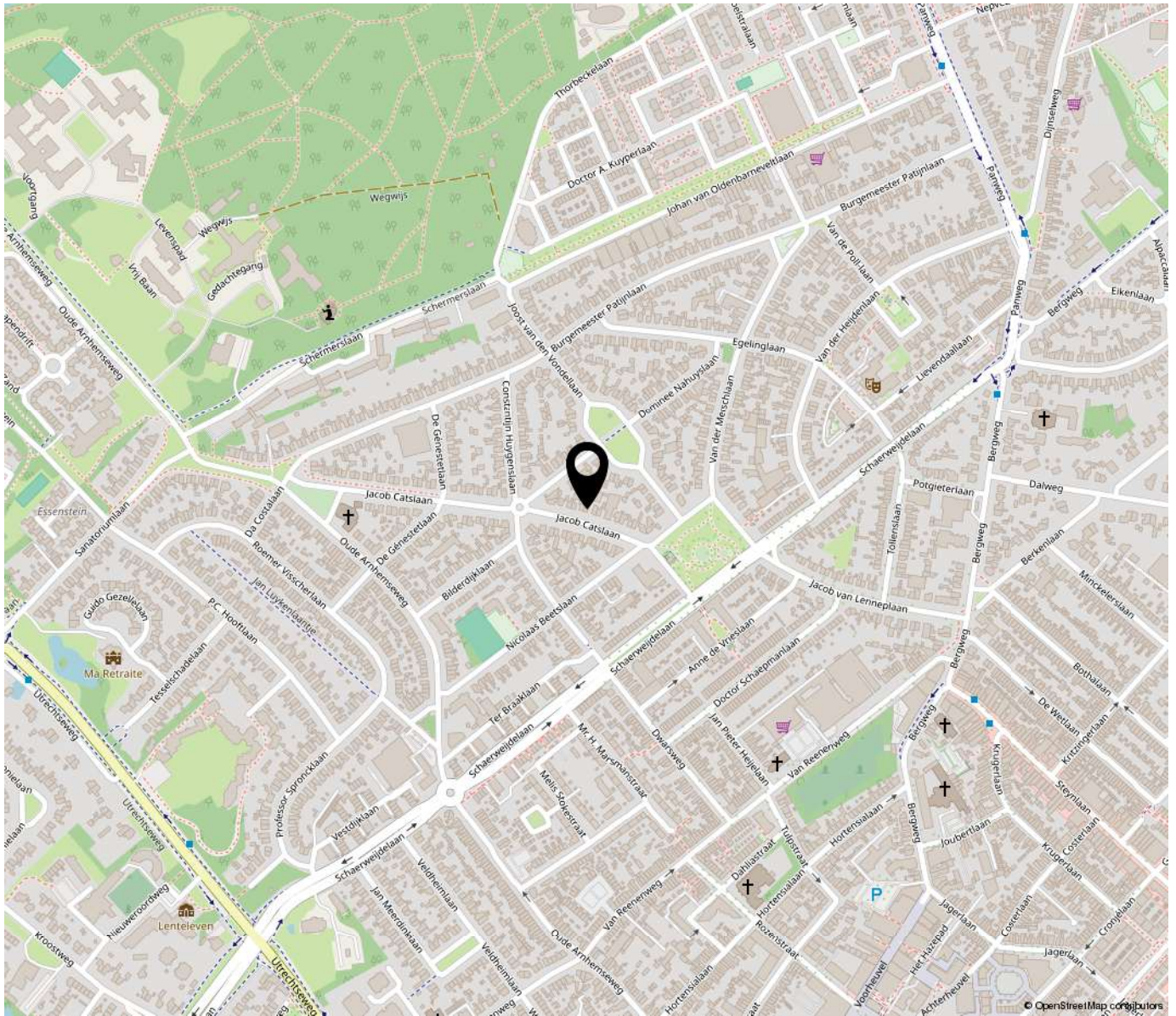
Kadastrale kaart

Uw referentie: corvers

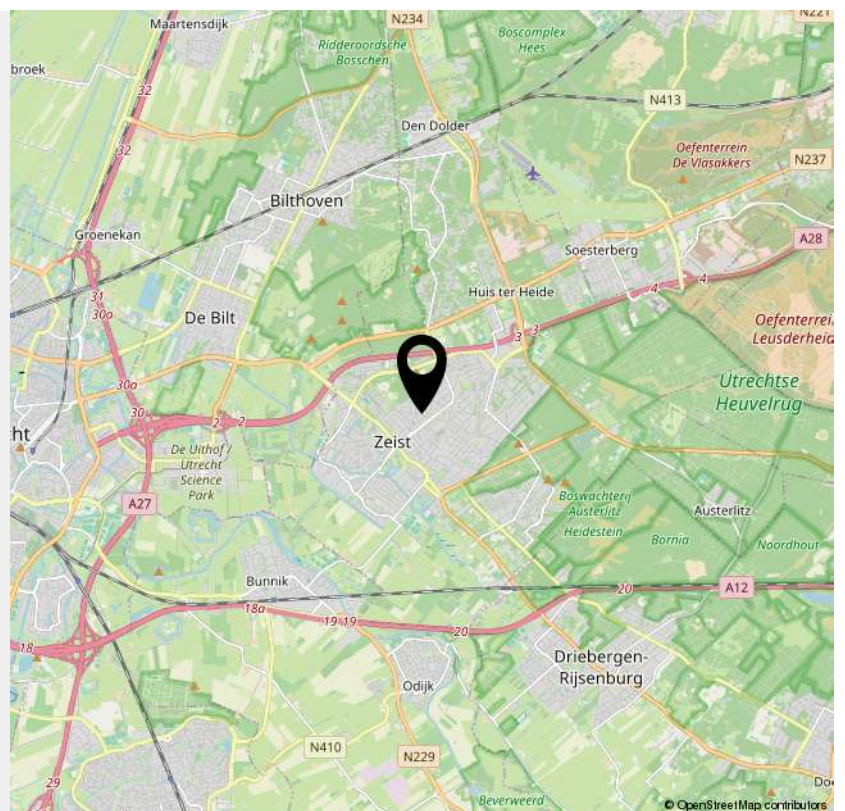


12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zeist Sectie M Perceel 2040 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



**> Bekijk deze
woning online!**

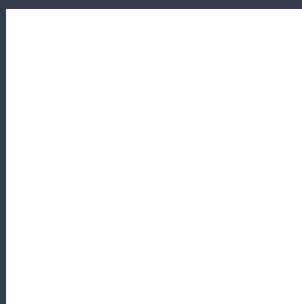
jacob catslaan20.nl

VISSER & VAN INGEN
Makelaardij

Jacob Catslaan 20, Zeist



*Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!*



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Visser en Van Ingen
Makelaardij
Oude Arnhemseweg 267
3705 BE Zeist

030-6991341
www.visserenvaningen.nl
info@visserenvaningen.nl


VISSER & VAN INGEN
MAKELAARDIJ

Algemene informatie

MOVE dossier

Indien u een afspraak voor een bezichtiging heeft gemaakt, zal er een MOVE dossier voor u geactiveerd worden. In deze digitale omgeving vindt u alle relevante documenten behorende bij de woning terug. Via dit dossier kunt u ook een eventuele bieding uitbrengen.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vragenlijst en lijst van zaken Indien van toepassing zijn deze lijsten via ons kantoor op te vragen en maken onderdeel uit van een eventuele aankoop.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de Branchebrede Meetinstructie afgeleid van de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte wonen en de bruto inhoud. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, wordt noch door Visser @ van Ingen Makelaars noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten.

Energielabel

Voor de eigendomsoverdracht dient een geldig energielabel aanwezig te zijn. De kosten voor het aanvragen van het energielabel komt voor rekening van verkoper. Het niet hebben van een geldig energielabel is voor rekening en risico van de verkoper.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

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 objectinformatie. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-kopers.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng bij voorkeur een bod uit via het MOVE dossier, het kan ook telefonisch of per mail. De makelaar neemt uw bieding in behandeling en zal contact met de verkoper opnemen om te overleggen. De verkoper zal uw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen, het voorstel afwijzen of een andere procedure voorleggen.

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.

Schriftelijkheidsvereiste

Wanneer de verkoper en de koper het eens zijn over de prijs, opleverdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst die de NVM-verkoopmakelaar opstelt. De koop komt pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit noemen we het 'schriftelijkheidsvereiste'. Een mondeling akkoord is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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 te lopen om 0.00 uur van de dag nadat de koper een exemplaar van de door hem en de verkoper ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Van deze drie dagen moeten er twee dagen werkdagen zijn. Eindigt de bedenktijd op een zaterdag, zondag of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende dag die dat niet is.

Kosten koper

In de "kosten koper" zijn begrepen de overdrachtsbelasting, kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte, hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers. De makelaarskosten van de verkoper maken geen onderdeel uit van de "kosten koper".

Identificatie

De makelaar in onroerende goederen wordt door de Nederlandse wetgeving in beginsel verplicht om van iedere cliënt de identiteit vast te stellen. Bij het opvragen van de personalia en ondertekenen van de koopovereenkomst dienen kopers zich dan ook te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Een kopie van uw legitimatiebewijs wordt conform de AVG-regeling aan ons dossier toegevoegd.

Verklaring van herkomst middelen

De overheid wil misbruik voorkomen voor het witwassen van crimineel geld en de financiering van terrorisme. De wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (WWFT) verplicht makelaars dan ook om onder andere: - hun klanten te identificeren - ongebruikelijke transacties te melden - de herkomst van eigen middelen bij aanschaf van onroerend goed te onderzoeken.

Opkoopverbod

Er zijn gemeenten die een zogenaamde opkoopbescherming hebben ingevoerd. Kopers zijn zelf verantwoordelijk om te onderzoeken of de regeling van toepassing is op de woning die zij hebben aangekocht. Voor de gemeente Zeist betekent dit dat het vanaf 1 juli 2023 niet mogelijk is om een woning met een WOZ-waarde tot € 676.000,- aan te kopen en vervolgens te verhuren voor een periode van 4 jaar. Doel van de regeling is om de woningen in de goedkope en middel dure koopsector beschikbaar te houden voor koopstarters en doorstromers. Er zijn een aantal uitzonderingen op de regeling. Zo is aankoop voor verhuur aan (klein) kinderen nog wel toegestaan. Dan is er wel een vergunning nodig. Deze vergunning is bij de gemeente aan te vragen. Meer informatie over de regeling en het aanvragen van een vergunning is te vinden op: www.zeist.nl/opkoopbescherming

Koopakte

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie, bouwkundige keuring en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel maximaal 6 weken na het tot stand komen van de wilsovereenstemming.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt binnen 7 weken na de wilsovereenstemming door de kopende partij een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Ouderdomsclausule

De "ouderdomsclausule" is van toepassing betreffende onroerende zaken ouder dan 25 jaar. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopovereenkomst, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de onroerende zaak in verband met de ouderdom daaraan dient aan te passen.

Niet feitelijk gebruikt

In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die de woning feitelijk gebruikt. Een dergelijke situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een erfkwestie. In de koopovereenkomst zal een clausule "niet feitelijk gebruikt" worden opgenomen, deze vrijwaart de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem verborgen waren.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 2005, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/ of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Wettelijke rente

Indien de datum van de notariële levering door -direct of indirect- toedoen van koper of verkoper wordt opgeschort en/of verzet naar een latere datum dan de overeengekomen datum zoals genoemd in onderhavige koopovereenkomst is de nalatige partij zonder rechterlijke tussenkomst de wettelijke rente aan de wederpartij verschuldigd vanaf de eerstvolgende dag van de in de koopovereenkomst genoemde datum van notariële levering. De notaris zal deze vergoeding opnemen in de nota van afrekening van beide partijen. Dit artikel is niet van toepassing indien partijen gezamenlijk en met schriftelijke bevestiging een andere datum zijn overeengekomen.

Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan: - € 150,- exclusief BTW per gehele doorhaling, - € 175,- exclusief BTW per gedeeltelijke doorhaling; dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.



Een huis kopen? Neem uw eigen makelaar mee!

Zoals u wellicht heeft gemerkt, kan het zoeken van een geschikte woning gecompliceerd en tijdrovend zijn. Om u tijd, teleurstellingen en uiteindelijk geld te besparen, wijzen wij u op de mogelijkheid van het inschakelen van uw "eigen" makelaar middels een aankoopopdracht. U heeft een aantal criteria en wensen waaraan een woning en de omgeving moeten voldoen. Maar hoe vindt u in het grote aanbod de voor u geschikte woning?

- Denkt u de juiste woning te hebben gevonden, dan heeft u mogelijk twijfels over de omgeving.
- Heeft u bij de aankoop van de woning voldoende inzicht in het achterstallige onderhoud?
- Heeft u inzicht in de kosten en de consequenties van een verbouwing? Hoe zit het met scholen, winkels, openbaar vervoer, etc.?
- Hoe zit het met de waarde van de woning? Hoe kunt u de onderhandelingen openen en waarmee dient u rekening te houden?

Allemaal vragen waarmee u plotseling geconfronteerd wordt. Vragen die allemaal door uw "eigen" makelaar zullen worden beantwoord. Zo komt u achteraf niet voor onaangename verrassingen te staan! Maak vrijblijvend een afspraak met ons zodat wij u volledig kunnen inlichten over onze service, werkwijze en de kosten van onze dienstverlening

**HUIS VERKOPEN**

Uw huis verkopen?

[Lees meer](#)**HUIS AANKOPEN**

Huis kopen?

[Lees meer](#)**ONS AANBOD**

Woning zoekende?

[Bekijk ons aanbod](#)**HUIS TAXEREN**

Taxatie nodig?

[Lees meer](#)

Over Visser & van Ingen

Visser & van Ingen - de persoonlijke makelaar - is al jaren met veel plezier actief in Zeist en omstreken.

Met onze vestiging en een zeer actueel aanbod, toont Visser & van Ingen een gerenommeerde partij te zijn bij de aan- of verkoop van woningen en nieuwbouw. Daarnaast adviseert Visser & van Ingen uitgebreid op de aankoop & taxatie van uw woning.

Vooral de persoonlijke benadering, maakt Visser & van Ingen tot vertrouwd adres in de regio.



Peter van Ingen
Register Makelaar/taxateur



Monique Corvers
Register Makelaar/taxateur



Shirani van der Wouden
Binnendienst medewerker

Neem snel contact op

Oude Arnhemseweg 267
3705 BE Zeist
030-6991341
info@visserenvaningen.nl
www.visserenvaningen.nl
KVK 30173462