



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RECHTMEESTERS

ELST UT, VISSERSWEG 17

Vrijstaande woning op unieke locatie bij het bos met energielabel A+++

WWW.DRIEKLOMP.NL



MODERN EN DUURZAAM

Bent u op zoek naar een moderne en duurzame woning in een historische en groene omgeving? Maak kennis met deze prachtige, in 2008 gebouwde woning aan de populaire Visserweg in Elst. Met de uitgestrekte bossen van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en het schitterende uiterwaardenlandschap van de Rijn op steenworp afstand, biedt deze villa de perfecte balans tussen natuur en comfort.

De woning beschikt over een royaal woonoppervlakte van circa 230 m², is gelegen op een perceel van 845 m² en is voorzien van vijf slaapkamers, een vrijstaande schuur van circa 16 m² en een fantastisch aangelegde tuin met veel privacy, diverse fruitbomen en borders.

FRAAIE LOCATIE IN ELST

De woning is met liefde en zorg onderhouden en beschikt over een energielabel A+++. Met de toevoeging van maar liefst 28 zonnepanelen, volledige isolatie, een warmtepomp en een uitgebreid warmteterugwinningssysteem, is deze woning niet alleen energiezuinig maar ook klaar voor de toekomst.

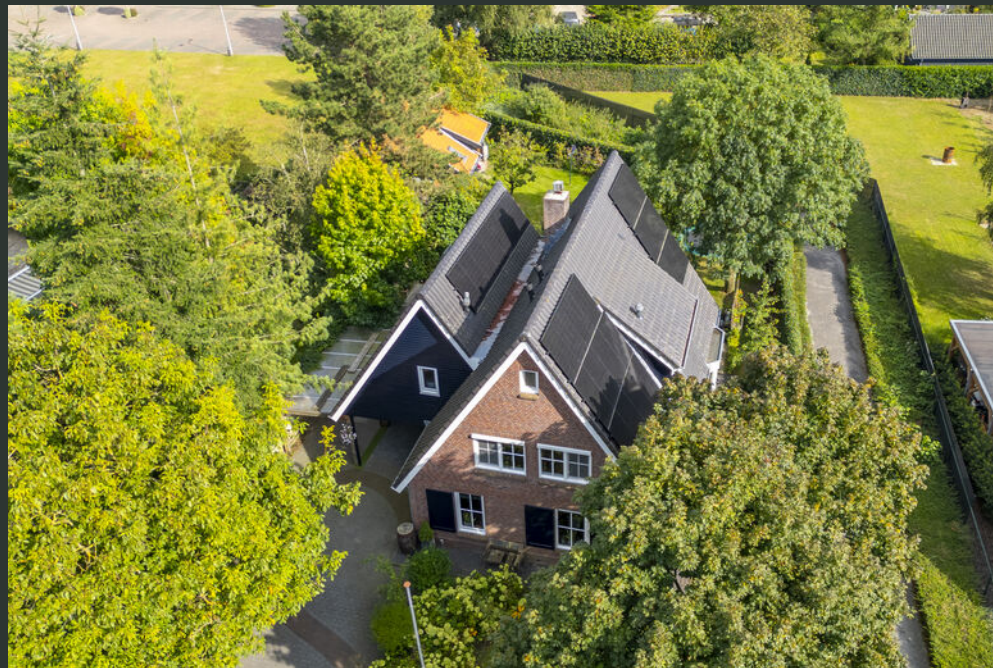
De woning bevindt zich in een rustige en groene omgeving, op loopafstand van de uitgestrekte bossen van 'Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug' en nabij de Rijn met schitterend uiterwaardenlandschap. In het historische dorp Elst bevinden zich diverse winkels, restaurants, een supermarkt, basisschool en huisarts. In de omliggende grotere dorpen Rhenen, Wageningen, Leersum en Doorn kunt u terecht voor andere voorzieningen.





KENMERKEN

Bouwjaar	2008
Woonoppervlakte	ca. 230 m ²
Inhoud	ca. 926 m ³
Externe bergruimte	ca. 16 m ²
Perceeloppervlakte	845 m ²
Energie label	A+++



Vraagprijs € 1.050.000 k.k.

BEGANE GROND

Bij aankomst betreedt u via de entree een royale hal die toegang biedt tot de woonkamer, de woonkeuken, een toilet met fontein en de trapopgang naar de verdieping, waar praktische inbouwkasten met verlichting zijn gerealiseerd.

De lichte woonkamer, met vele raampartijen en prachtige houten balken, vormt een uitnodigende ruimte om te ontspannen. De whitewash eikenhouten vloer, in combinatie met vloerverwarming, zorgt voor een warme en sfeervolle ambiance.

De woonkamer loopt over in de open keuken met eetkamer, voorzien van een licht composiet aanrechtblad, een kookeiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een combioven, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker.

Via de openslaande deuren is er directe toegang tot de fraai aangelegde tuin, waar privacy en rust gewaarborgd zijn. De openslaande deuren in de woonkamer geven toegang tot meerdere zonneterrassen.





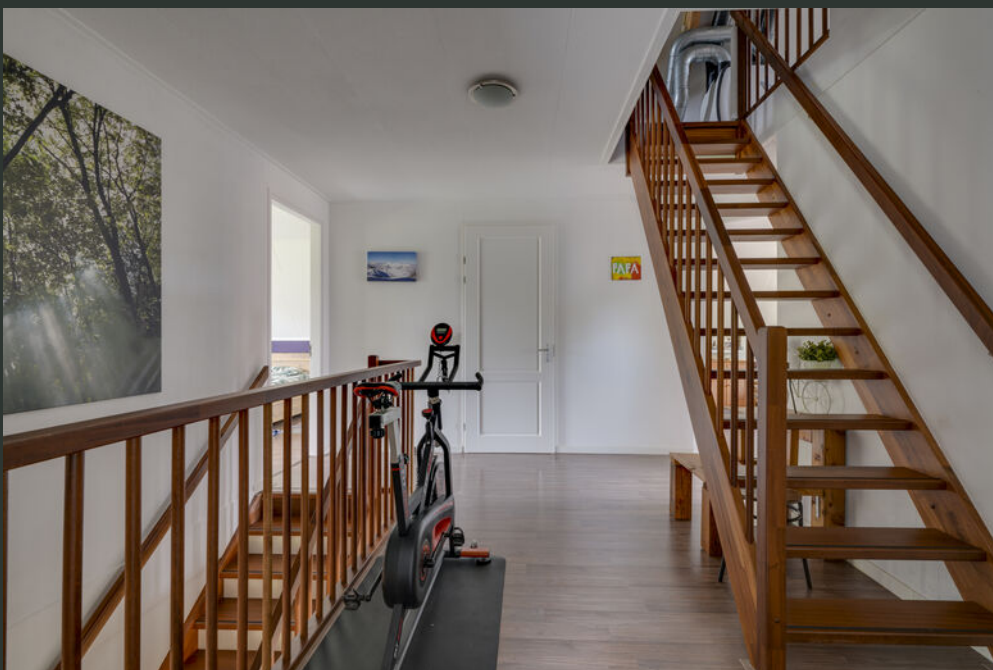




EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische wasruimte met cv-opstelling. De master bedroom, gelegen aan de achterzijde van de woning, biedt een rustgevend uitzicht op de achtertuin. Daarnaast is er een tweede slaapkamer met een dakraam en toegang tot zowel een bergvliering als een balkon. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich nog twee ruime slaapkamers. De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

De luxe badkamer is uitgerust met een ligbad, een dubbele wastafel, een toilet en een inloopdouche en beschikt daarnaast over een screen.











TWEEDE VERDIEPING

Via de overloop van de eerste verdieping leidt een vaste trap naar de tweede verdieping, waar een ruime zolder zich over de volledige diepte van de woning uitstrekt, perfect voor opslag of de realisatie van een vijfde slaapkamer.





TUIN EN BIJGEBOUW

De tuin is een waar paradijs voor natuurliefhebbers en kenmerkt zich door een rijke variatie aan fruitbomen en beplanting. Met walnoot-, peren-, appel- en zelfs een kiwiboom geniet u het hele jaar door van uw eigen oogst. Begin 2023 is de tuin verder aangevuld met diverse beplanting op basis van de Utrechtse Heuvelrug-tuinenlijst, welke inmiddels prachtig is aangeslagen.

De unieke tuinschuur, geïnspireerd op traditionele tabaksschuren, voegt een vleugje nostalgie toe aan de moderne setting en biedt ruimte tuingereedschap en fietsen. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een vrijstaand en geïsoleerd bijgebouw, momenteel in gebruik als home gym.







BIJZONDERHEDEN

- Fijne familiewoning van ca. 230 m² met 4 slaapkamers, verrassend ruime slaapzolder en een heerlijke tuin;
- Fraai aangelegde tuin met diverse fruitbomen en een multifunctioneel bijgebouw en aangebouwde garage;
- Met een energielabel A+++, 28 zonnepanelen, een warmtepomp en een warmteterugwinningssysteem is deze woning uiterst energiezuinig en toekomstbestendig;
- Unieke locatie omgeven door het Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug en het uiterwaardenlandschap van de Rijn.

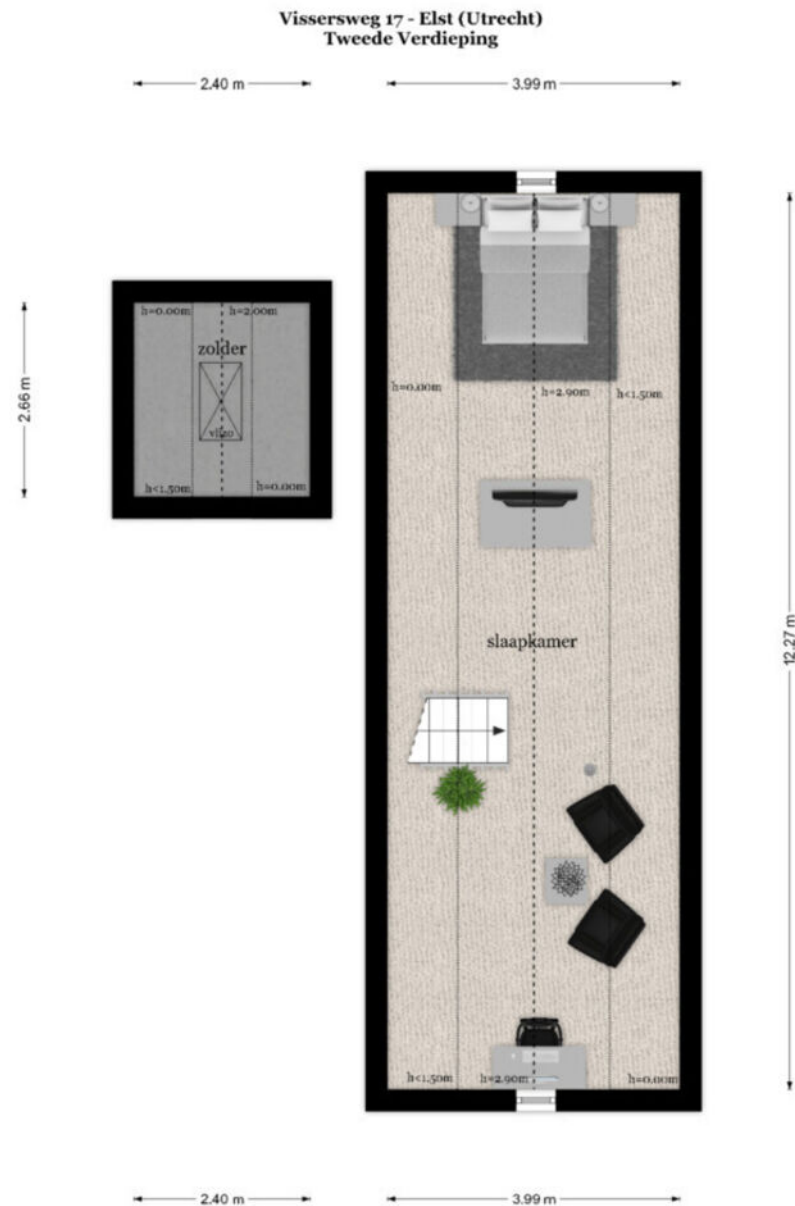
BEGANE GROND



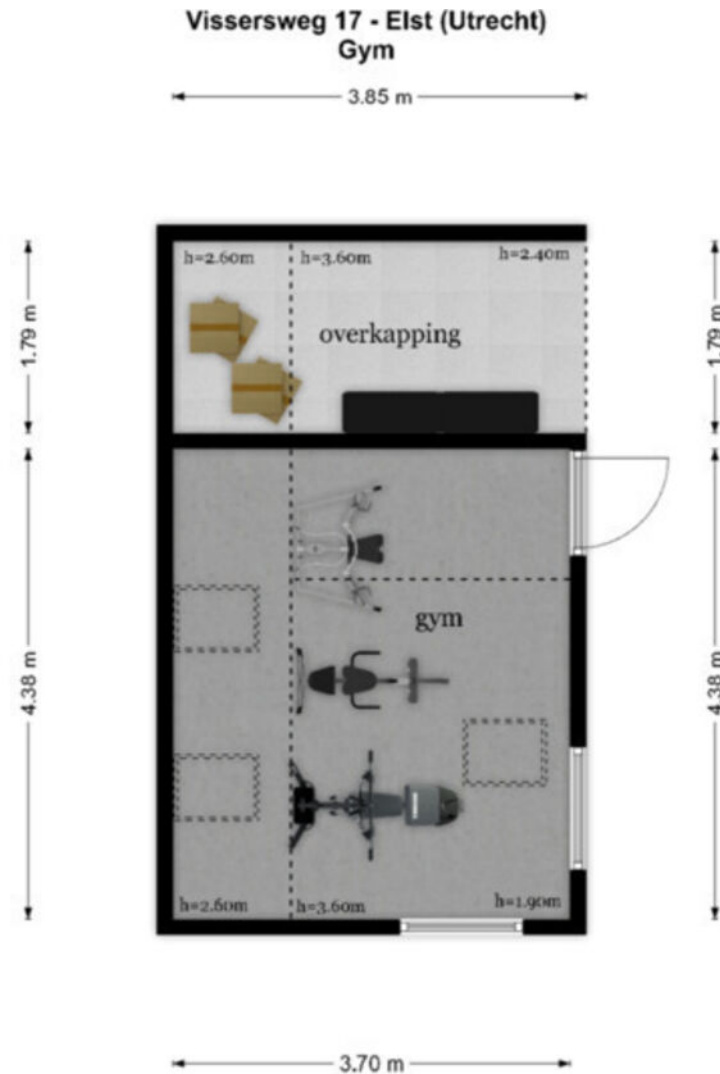
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



BIJGEBOUW



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

OVERZICHT PERCEEL



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zeist



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rhenen Sectie H Perceel 7213	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2024
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.

VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de 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 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”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

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.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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 de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. 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 vlotte 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.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. 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 partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM 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.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL