

TE KOOP



van
pas.
makelaars

Gramserweg 15 – Austerlitz

€ 1.150.000,- k.k.

189 m²

2-onder-1-kapwoning

030 6921 707

info@vanpasmakelaars.nl

Jagerlaan 1B, 3701 XG Zeist

INTRODUCTIE

Gramserweg 15

Wonen op een prachtige, groene locatie in Austerlitz?

Dan is deze in 2003 gebouwde royale twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage absoluut een bezichtiging waard. Deze goed onderhouden en energiezuinige gezinswoning (energielabel A+) beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, een 25 meter diepe achtertuin met jacuzzi, twee bergingen én een achterom naar twee eigen parkeerplaatsen. Comfort, ruimte en natuur komen hier perfect samen.



Benieuwd naar
deze woning?
Blader snel verder!



BIJZONDERHEDEN

- Uitstekend geïsoleerde en energiezuinige woning, met 15 zonnepanelen, en zonneboiler van 200 liter.
- Perceel van 405 m² met eigen oprit, geschikt voor meerdere auto's.
- Twee extra parkeerplaatsen achter de woning in het mandelig binnenterrein.
- Rustige en groene woonomgeving. Gunstige ligging ten opzichte van A12 en A28.
- Plattegronden en meetrapport aanwezig (NEN-ingemeten).
- Overige inpanidige ruimte: 19 m².
- Oplevering in overleg.

DE WONING

in het kort

Austerlitz is een charmant en groen dorp, centraal gelegen tussen Utrecht en Amersfoort en nabij Zeist en Driebergen-Rijsenburg. De bereikbaarheid is uitstekend dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A12, A28 en diverse provinciale wegen. De uitgestrekte bossen rondom het dorp bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. Hier woont u rustig, midden in het groen, met alle voorzieningen binnen handbereik.



BELANGRIJKSTE

kenmerken van de woning

Vraagprijs

€ 1.150.000,- k.k.

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Inhoud woning

752 m³

Gebruiksoppervlakte

189 m²

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving

Voorzieningen

Buitenzonwering, jacuzzi, tv kabel, glasvezel kabel, zonnecollectoren

Soort

Eengezinswoning

Aantal kamers

6

Perceeloppervlakte

405 m²

Verwarming

C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Isolatie

Volledig geïsoleerd

Cv ketel

Intergas Combi Compakt 2016

Energielabel

A+





DE WONING

begane grond

Via de ruime entree bereikt u de hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang. Vanuit hier heeft u toegang tot de royale U-vormige woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich het sfeervolle zitgedeelte met een fraaie erker, terwijl aan de achterzijde de open keuken is gesitueerd met openslaande deuren naar de diepe achtertuin. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, combi-magnetron, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en een Quooker. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle leisteenvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een prettige lichtinval gedurende de hele dag.





Royale woonkamer.







DE WONING

eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee zeer royale kamers. De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad met douche, toilet, wastafel met verwarmde spiegel en een handdoekradiator.





DE WONING

tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met de cv-opstelplaats, en een zonneboiler van 200 liter. Op deze verdieping zijn nog twee slaapkamers gerealiseerd, waarvan een zeer royale. Deze is voorzien van een dakkapel. Hier bevindt zich ook de tweede badkamer met douche, wastafelmeubel en de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Tevens is er toegang tot een ruime vliering voor extra bergruimte. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.





Complete badkamer.





Royale slaapkamer met dakkapel.

DE WONING

de tuin en garage

Tuin:

De 25 meter diepe achtertuint is een heerlijke plek om te ontspannen. Er is ruimte voor meerdere zitjes, een jacuzzi, diverse fruitbomen en twee bergingen. Via de achterom bereikt u de twee eigen parkeerplaatsen achter de woning – een bijzonder praktisch en waardevol extra.

Garage:

De aangebouwde stenen garage biedt volop opbergmogelijkheden en is zowel via de voorzijde als via de tuin bereikbaar.



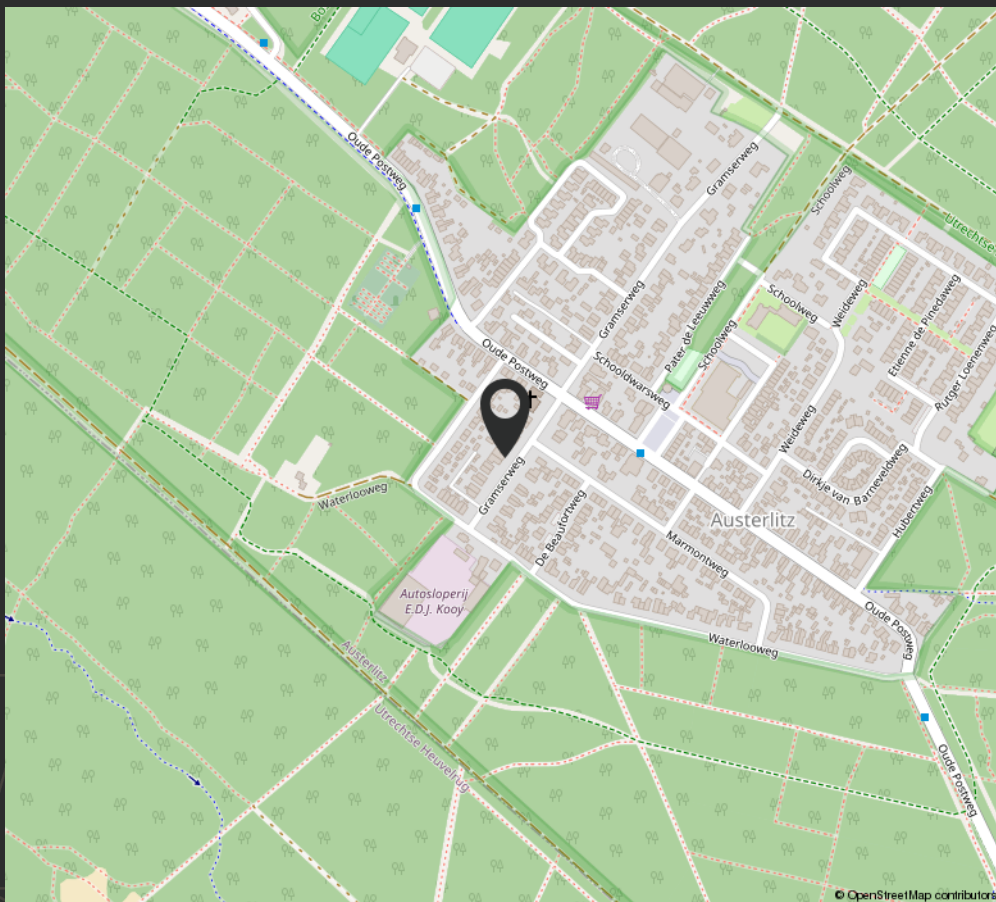


Diepe achtertuin met 2 bergingen en veranda.

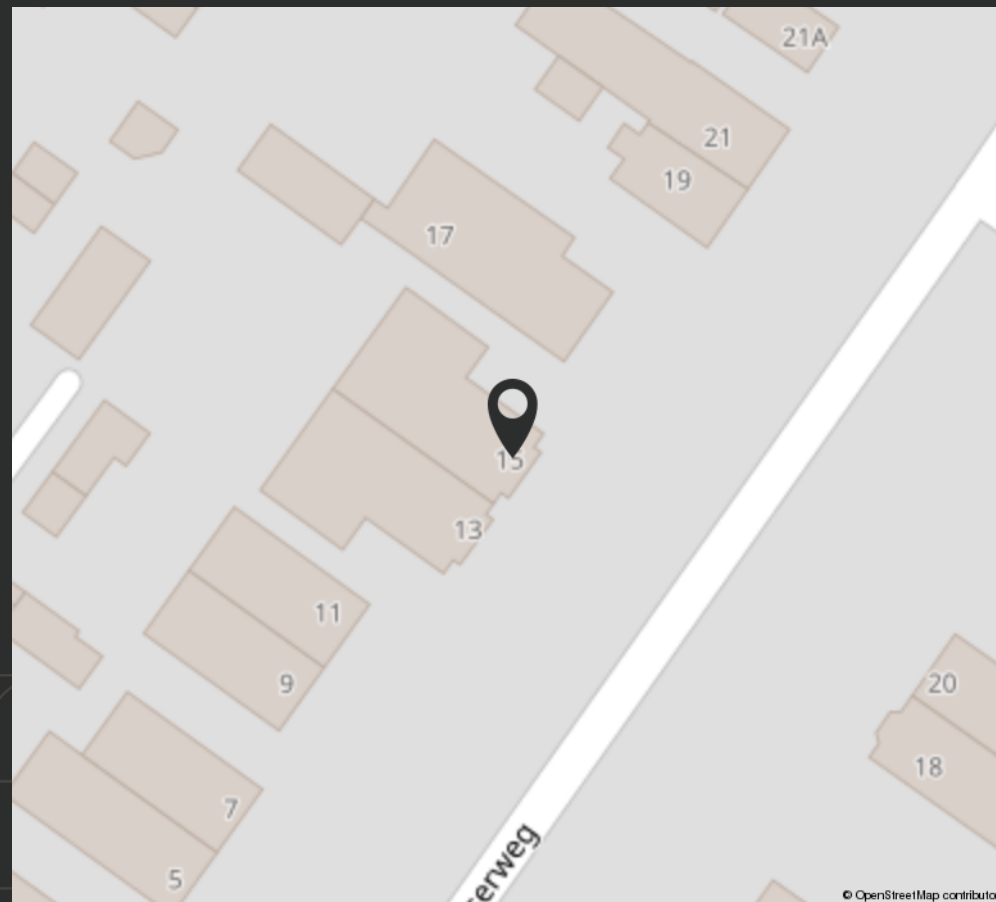


LOCATIE

Gramserweg 15



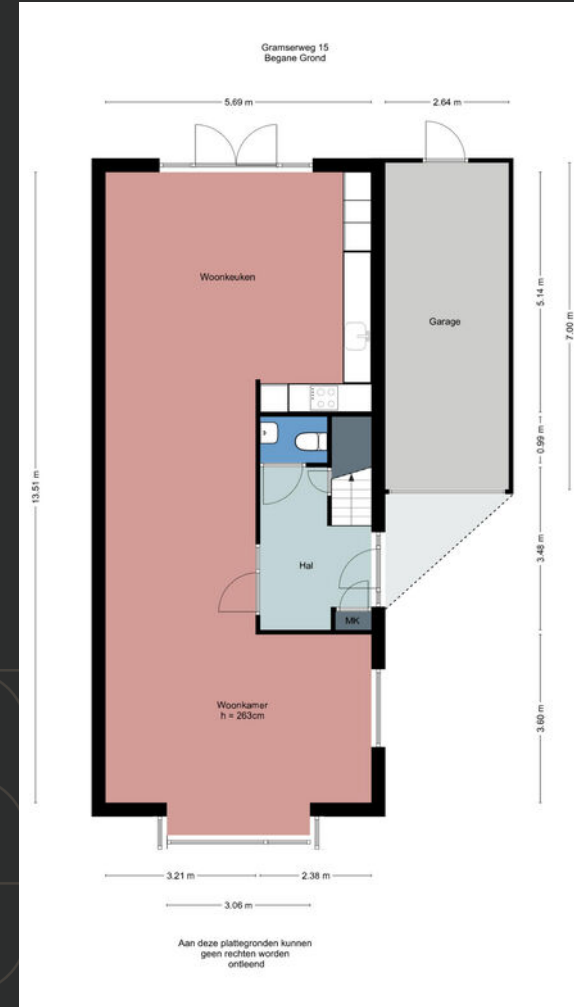
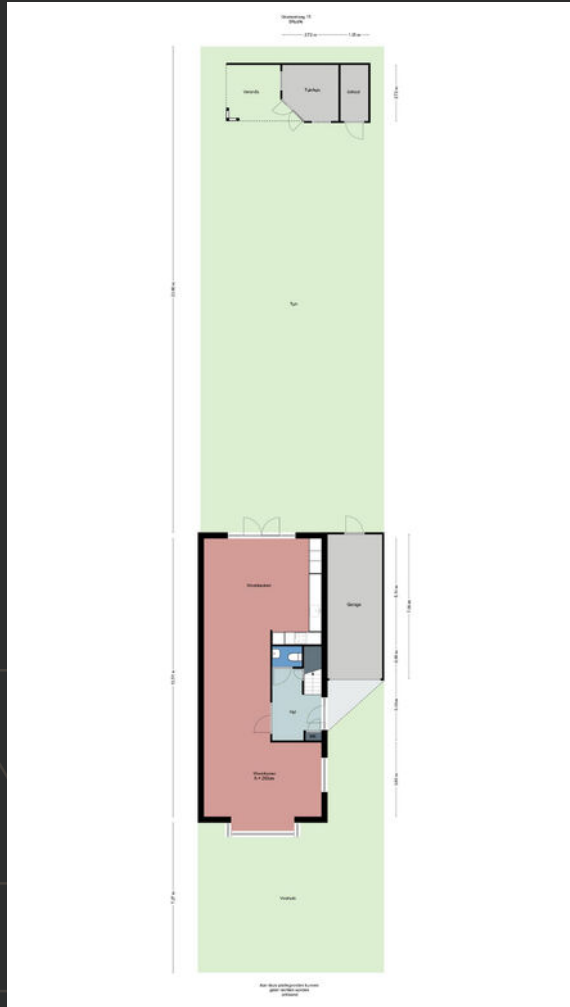
Gramserweg 15, Austerlitz



WOON JIJ BINNENKORT OP DEZE LOCATIE?

PLATTEGRONDEN

Gramserweg 15



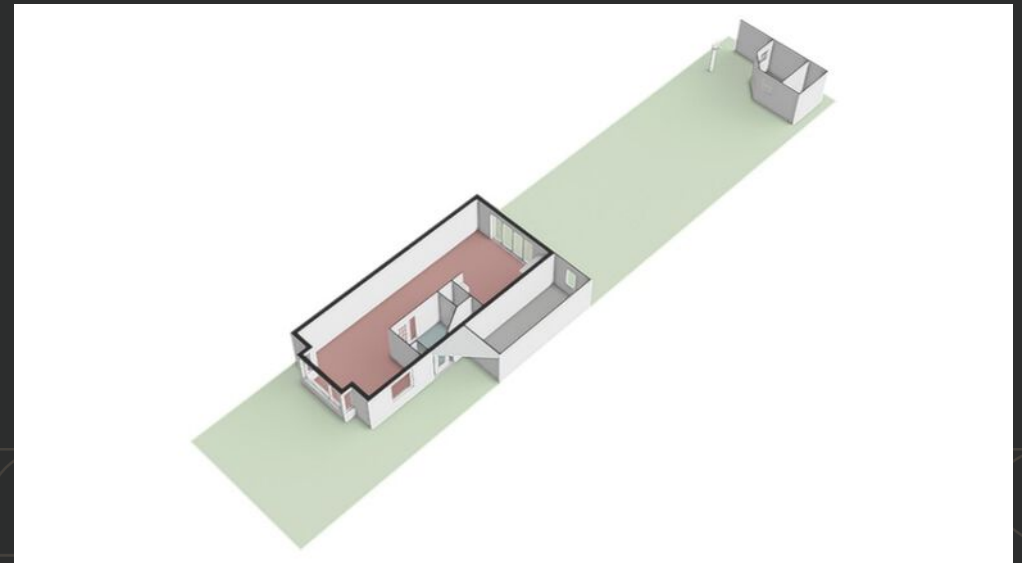
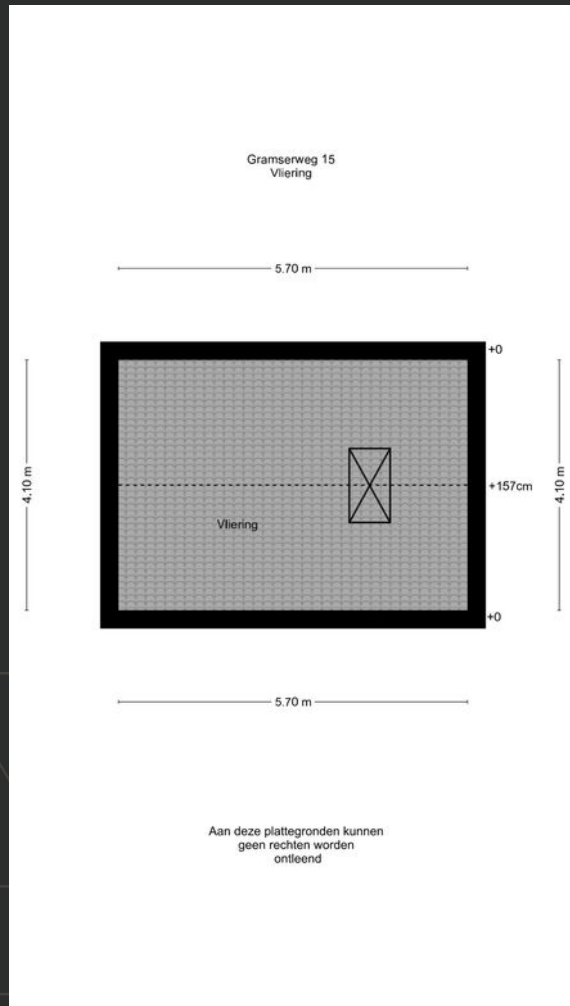
PLATTEGRONDEN

Gramserweg 15



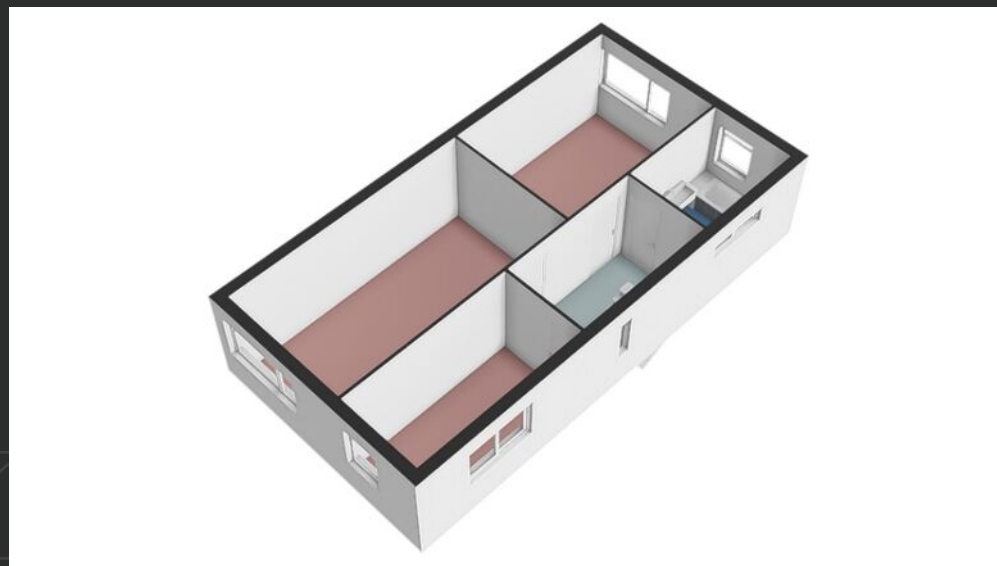
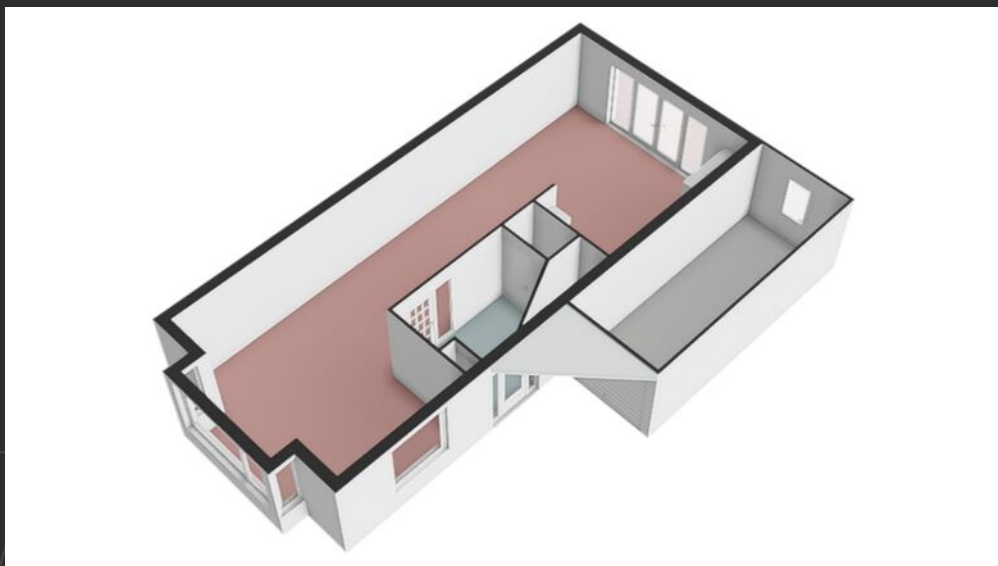
PLATTEGRONDEN

Gramserweg 15



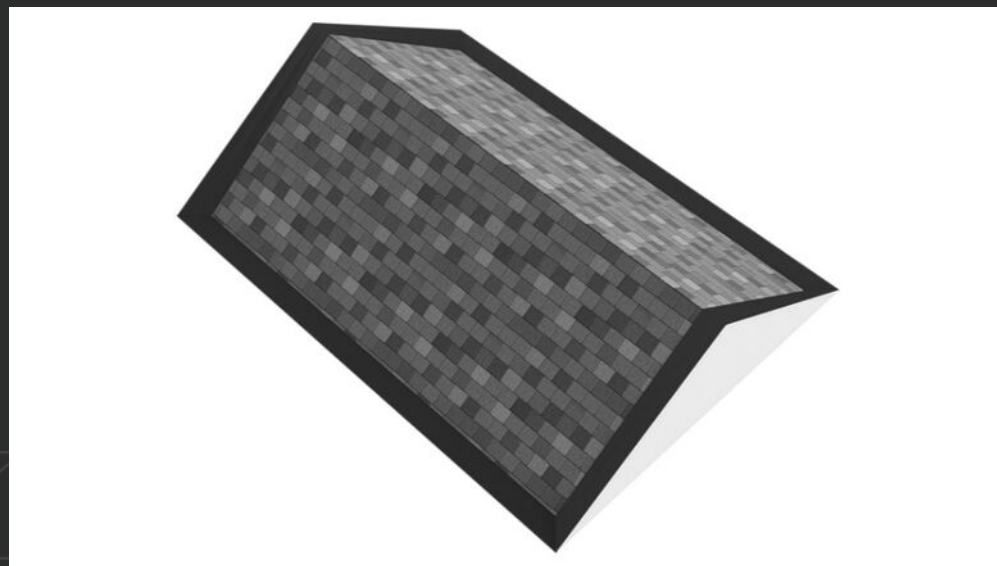
PLATTEGRONDEN

Gramserweg 15



PLATTEGRONDEN

Gramserweg 15



KADASTER

Gramserweg 15

Adres

Gramserweg 15

Postcode

3711 AT

Plaats

Austerlitz

Gemeente

Zeist

Perceeloppervlakte

405 m²

Kadastraal bekend

Sectie D, nummer 2469

Kadastraal eigendom


Volle eigendom,

Kadastrale kaart

Uw referentie: EWM



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zeist	Perceel 2469	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie D		
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026
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 databankrecht.

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- verlichting op kledingkast			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten op grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- raambekleding woonkamer straatzijde	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- leisteen peacock slate inclusief leistein plinten	X		
- extra reserve tegels en plint leisteen	X		

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- voordeurmat (op maat gemaakt)	X		
- vloerverwarming begane grond	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			X

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
- verwarmde spiegel met verlichting badkamer	X		
- spiegel met verlichting 2e badkamer	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- douchescherm (2e badkamer)	X		
- wastafel met wastafelmeubel (2e badkamer)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
beveiligingscamera's		X	
sedumdak	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- zonneboilervat 200 liter met collectoren	X		
- warmte terug win unit op ventilatieunit	X		
- slimme thermostaatknoppen (3x)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
zonnewijzer, houtkachels		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
spots bij tuinhuis	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
hot tub voor 5 personen plus aansluiting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- haardhout, parasolvoeten		X	

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------



NET DAT STAPJE ÉXTRA

Van Pas Makelaars

Een betrokken makelaar in Zeist en omstreken.

Een woning aankopen of verkopen is waar het hart van onze makelaars sneller van gaat kloppen. Wij kennen Zeist en omgeving als onze eigen achtertuin, en dankzij onze jarenlange ervaring weten we precies hoe we op de woningmarkt kunnen inspelen om het beoogde eindresultaat te behalen.

Benieuwd naar de waarde van je huis?

Ben je van plan om je huis te verkopen? Ben je al aan het oriënteren op een nieuw huis of gewoon erg benieuwd hoeveel je huidige huis waard is? Wij verzorgen graag een waardebeoordeling voor je, vrijblijvend uiteraard!



REVIEWS

Dit zeggen klanten over ons



Scan de QR code om meer reviews te bekijken!

van
pas
makelaars

★★★★★ Een Funda gebruiker

"Altijd een snelle reactie op onze vragen. Groot gevoel van betrokkenheid. Altijd vinger aan de pols. Steeds met adviezen om het proces te verbeteren en soepel te laten verlopen."

★★★★★ Een Funda gebruiker

"Van Pas Makelaars kunnen we volmondig aanbevelen: deskundig, integer, veel kennis van de markt, meedenkend, aardig. En zeker geen bla, bla. Gewoon fantastisch goed!"

ONS TEAM

Wij helpen je graag!



REGISTER MAKELAAR TAXATEUR

Stijn Bless



REGISTER MAKELAAR TAXATEUR

Patrick van Ditmarsch



COMMERCIËEL MEDEWERKER

Esther van Vliet



COMMERCIËEL MEDEWERKER

Ellen de Wildt-Middelkoop



COMMERCIËEL MEDEWERKER

Kristel Kooistra



Goed om te weten!

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 Van Pas 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.

Goed om te weten!

Voor een woning die niet bij Van Pas Makelaars te koop staat kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. 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.

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'.

Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd 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 bedenkijd 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



Goed om te weten!

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

ALGEMENE INFORMATIE

Goed om te weten!

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.

Uw eigen woning verkopen?

De meeste mensen die een woning kopen willen ook een woning verkopen. Prettig contact gehad met één van onze makelaars? Nodig Van Pas Makelaars uit voor een vrijblijvend verkoopgesprek bij uw woning. Graag maken wij persoonlijk kennis, geven een waarde indicatie van uw huidige woning en verkoopadvies op maat.



van pas.

makelaars