

TE KOOP



van  
pas.  
makelaars

## Rozenstraat 10 – Zeist

€ 599.000,- k.k.

103 m<sup>2</sup>

Appartement

☎ 030 6921 707

✉ [info@vanpasmakelaars.nl](mailto:info@vanpasmakelaars.nl)

📍 Jagerlaan 1B, 3701 XG Zeist

## INTRODUCTIE

# Rozenstraat 10

Luxe benedenwoning met karakter én comfort, op toplocatie in Zeist.

Op een steenworp afstand van het gezellige centrum van Zeist bieden wij je deze unieke, volledig getransformeerde voormalige winkelruimte aan. Deze woning is met oog voor detail hoogwaardig verbouwd tot een luxe benedenwoning, waarbij authentieke jaren '30 elementen perfect zijn gecombineerd met het comfort van nieuwbouw.



Benieuwd naar  
deze woning?  
Blader snel verder!



## BIJZONDERHEDEN

- Gebruiksoppervlak wonen: 103 m<sup>2</sup> (NEN2580).
- Direct te betrekken benedenwoning met tuin en berging.
- Energielabel A+++.
- De servicekosten bedragen thans € 200,- per maand.
- Indelingstekeningen en meetrapport beschikbaar (NEN-ingemeten).
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.
- Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.

## DE WONING

### in het kort

Achter de karakteristieke gevel schuilt een modern en instapklaar appartement, voorzien van alle gemakken van nu. Denk aan een energiezuinig energielabel A+++, vloerverwarming door de gehele woning, een duurzame lucht-water warmtepomp, HR++ glas en volledige isolatie van vloer, muren en dak.

De woning beschikt over een royale en lichte woonkamer met een luxe open keuken, twee comfortabele slaapkamers en een stijlvolle, compleet uitgevoerde badkamer. Daarnaast geniet je van zowel een voor-, als achtertuin; ideaal om in alle rust buiten te ontspannen.

Ben je op zoek naar een levensloopbestendige woning met de ruimte en het gevoel van een huis, maar wél het gemak van gelijkvloers wonen? Dan is deze bijzondere benedenwoning absoluut een bezichtiging waard.

Deze sfeervolle benedenwoning bevindt zich op een uitstekende locatie, direct nabij het levendige centrum van Zeist. Alle denkbare voorzieningen, waaronder diverse winkels, gezellige restaurants en speciaalzaken, liggen op loopafstand. Op donderdag en zaterdag wandel je eenvoudig naar de markt op het marktplein. Daarnaast zijn sportverenigingen, scholen, kinderopvang en openbaar vervoer in de directe omgeving aanwezig, wat deze locatie bijzonder compleet en aantrekkelijk maakt.



# BELANGRIJKSTE kenmerken van de woning

## Vraagprijs

€ 599.000,- k.k.

## Type woning

Appartement

## Inhoud woning

350 m<sup>3</sup>

## Gebruiksoppervlakte

103 m<sup>2</sup>

## Ligging

In centrum, in woonwijk

## Voorzieningen

Mechanische ventilatie, glasvezel kabel

## Soort

Benedenwoning

## Aantal kamers

3

## Perceeloppervlakte

-

## Verwarming

Warmtepomp

## Isolatie

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,  
volledig geïsoleerd

## Warmwater

Lucht-water warmtepomp

## Energielabel

A+++





De woonkamer is  
hoogwaardig afgewerkt met  
een fraaie PVC-vloer, strak  
gestuukte wanden en  
plafonds



## DE WONING

### begane grond

Bij binnenkomst tref je een verzorgde entree en hal met een modern toilet. Vanuit de hal bereik je de royale en bijzonder lichte woonkamer, dankzij de grote raampartij aan de voorzijde. De woonkamer biedt tevens toegang tot de voortuin, waar je heerlijk kunt ontspannen. De woonkamer is hoogwaardig afgewerkt met een fraaie PVC-vloer, strak gestuukte wanden en plafonds en een stijlvol lichtplan. De ingebouwde cinewall met vaste kasten zorgt voor een luxe en moderne uitstraling. De open keuken vormt het hart van de woning en is uitgevoerd met een kookeiland inclusief bar, ideaal voor zowel koken als gezellig samenzijn. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een klimaatkast, vaatwasser, Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast en vriezer. Het natuurstenen aanrechtblad geeft het geheel een exclusieve uitstraling.









De keuken is voorzien van  
hoogwaardige  
inbouwapparatuur en  
natuurstenen aanrechtblad





## DE WONING

### begane grond

In de tussenhal zijn praktische maatwerkkasten gerealiseerd, waarin zich de was- en droogopstelling en de warmtepomp bevinden. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer met een op maat gemaakte kastenwand en dubbele openslaande deuren naar de tuin. Via een schuifdeur bereik je de royale en luxe badkamer, uitgerust met een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel. Daarnaast beschikt de woning over een tweede slaapkamer, eveneens gelegen aan de achterzijde, met uitzicht op de tuin.







Royale en luxe badkamer,  
uitgerust met een  
vrijstaand ligbad, ruime  
inloofdouche, toilet en een  
stijlvol wastafelmeubel



## DE WONING

### de tuin/berging

De achtertuin is een fijne, beschutte buitenruimte met een vrij en prettig uitzicht, waar je in alle rust kunt genieten.

Via de achterom bereik je een praktische privéberging, ideaal voor het stallen van fietsen en extra opslag.

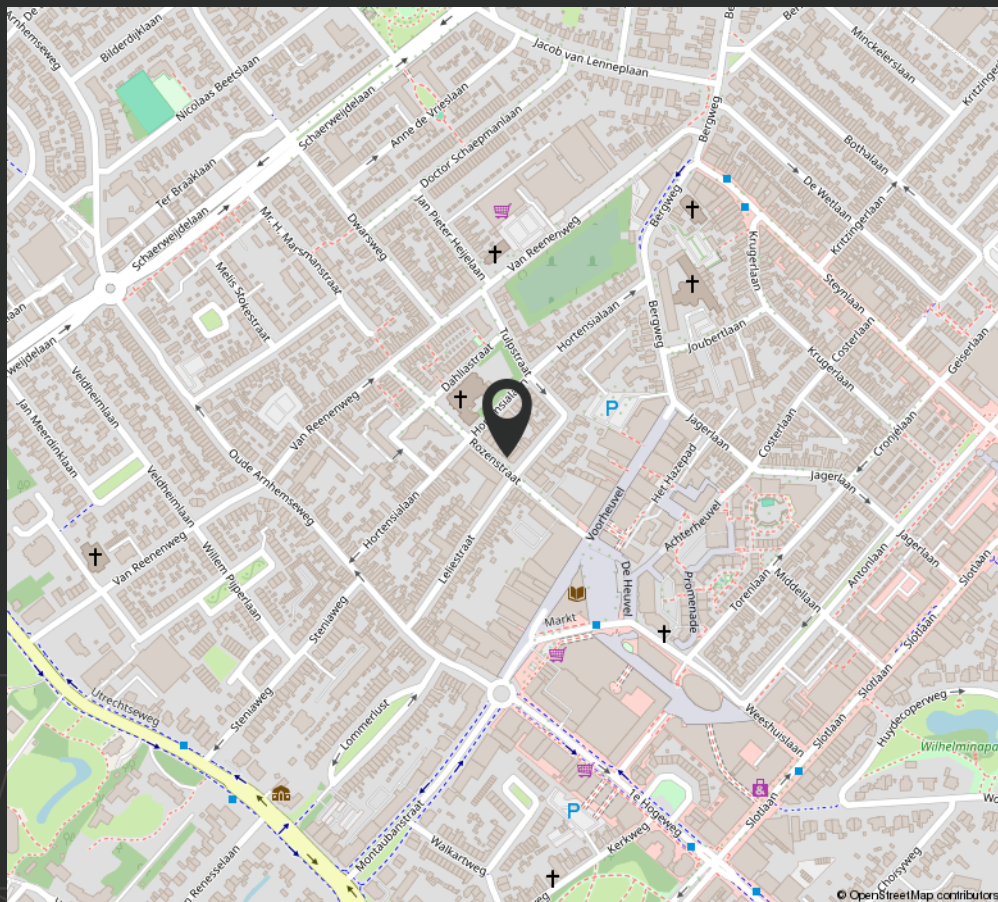




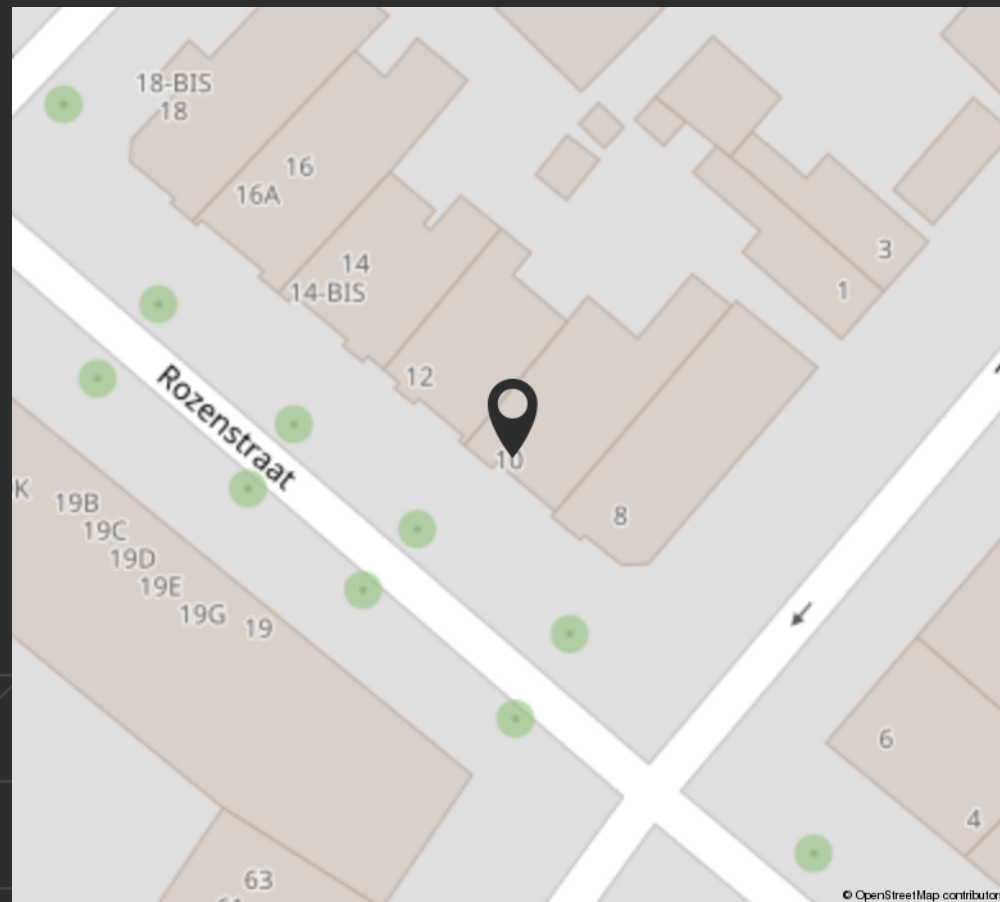
De achtertuin is een fijne, beschutte buitenruimte met een vrij en prettig uitzicht, waar je in alle rust kunt genieten

## LOCATIE

# Rozenstraat 10



Rozenstraat 10, Zeist



WOON JIJ BINNENKORT OP DEZE LOCATIE?



# PLATTEGRONDEN

## Rozenstraat 10





## 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**



ASSISTENT MAKELAAR

**Onko van Dulm**



COMMERCIËEL MEDEWERKER

**Ellen de Wildt-Middelkoop**



COMMERCIËEL MEDEWERKER

**Kristel Kooistra**



COMMERCIËEL MEDEWERKER

**Esther van Vliet**



# 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'.

#### 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



### 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](http://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