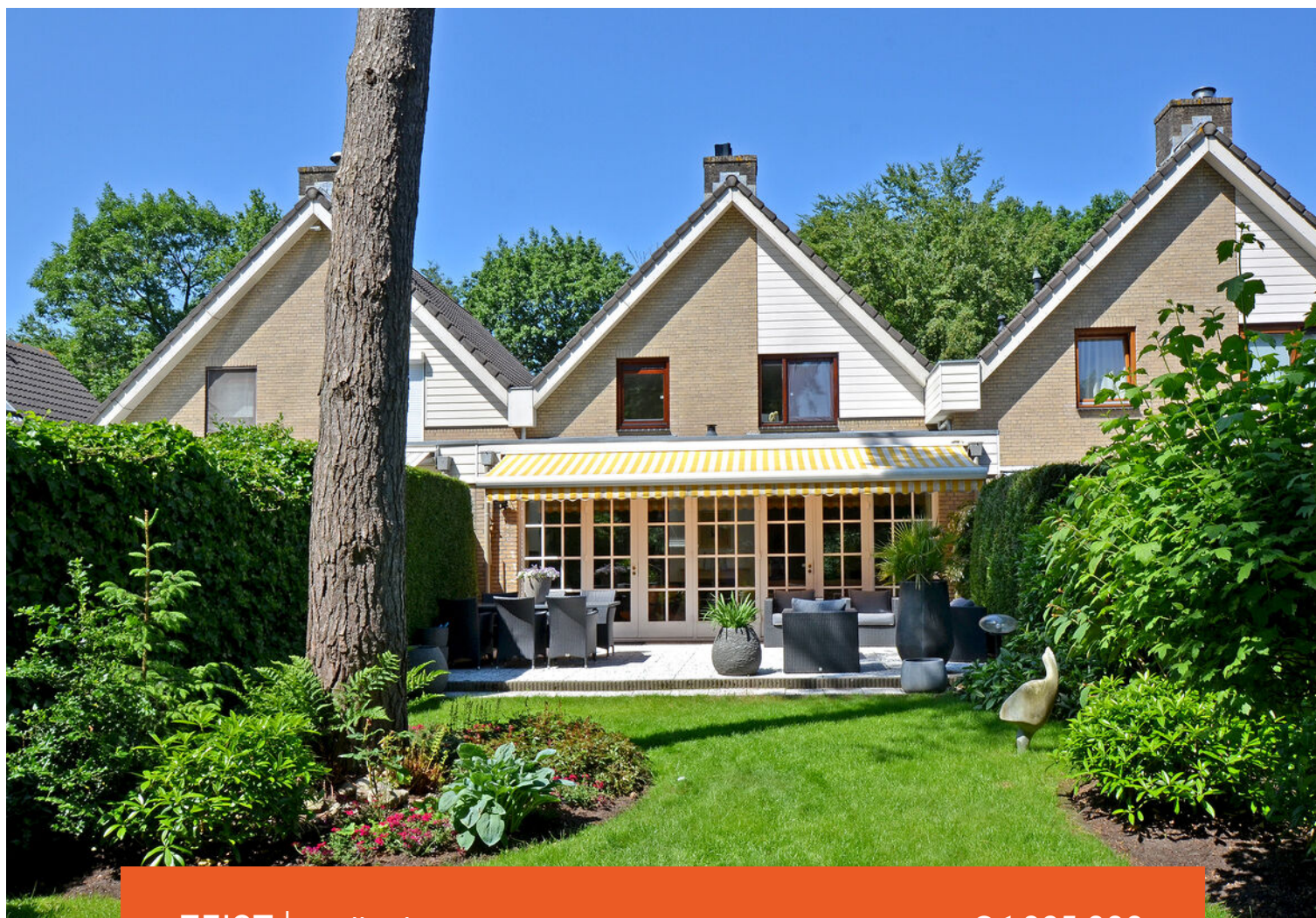


# GIESBERTS

makelaars



ZEIST | Wallenburg 37

€ 1.095.000



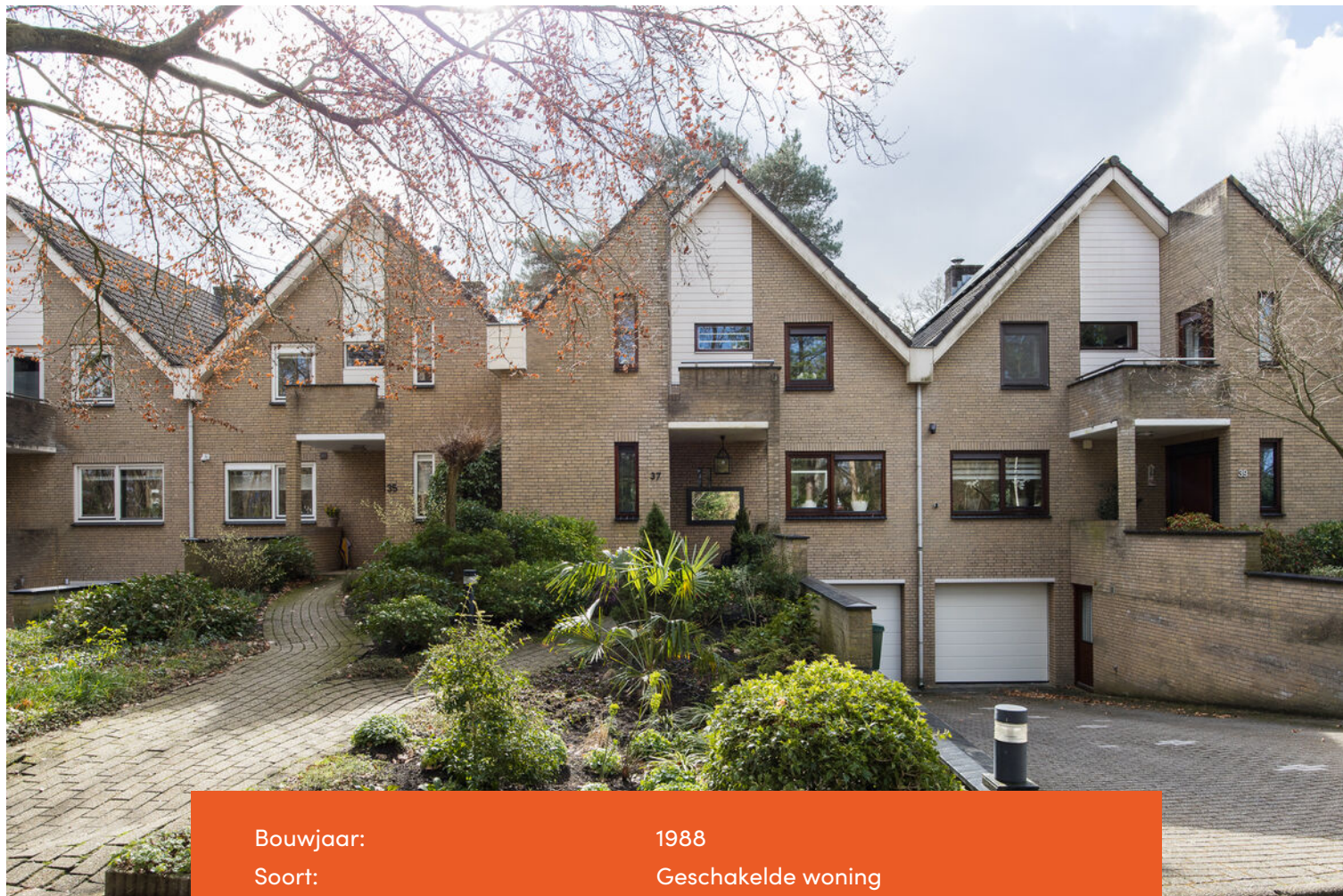
Giesberts Makelaars

1e Hogeweg 33 | 3701 HG Zeist

030-6911022 | [welkom@giesberts.nl](mailto:welkom@giesberts.nl)



# KENMERKEN & SPECIFICATIES



|                     |                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar:           | 1988                                                                                |
| Soort:              | Geschakelde woning                                                                  |
| Kamers:             | 7 (4 mogelijk 5 slaapkamers)                                                        |
| Woonoppervlakte:    | 175 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Perceeloppervlakte: | 375 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Inpandige garage:   | 76 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Verwarming:         | C.V. (Nefit 2020) deels, vloerverwarming ,<br>dubbele gashaard                      |
| Isolatie:           | Dak-, muur- en vloerisolatie, isolatie glas                                         |
| Ligging:            | Aan rustige weg in Lyceumkwartier, groene<br>woonomgeving, nabij alle voorzieningen |

# OMSCHRIJVING

Op een rustige en goede locatie ligt midden in het groen en aan de rand van de bosrijke villawijk "het Lyceumkwartier" deze royale en zeer complete geschakelde villa. De heerlijk lichte villa heeft onder andere een riante parterre met een luxe half open keuken, vijf slaapkamers, een inpandige garage en een multi-functioneel souterrain. De vrije achtertuin ligt pal op het zuiden.

## DE LIGGING

Door de centrale ligging, midden in de bossen en met alle mogelijke voorzieningen binnen handbereik is de wijk 'Het Lyceumkwartier' één van de fraaiste en meest gewilde woonomgevingen van Midden-Nederland. De van oorsprong vooroorlogse wijk is uitgebreid met een aantal kleinschalige bouwprojecten waardoor er veel jonge gezinnen zijn komen wonen. In de wijk liggen meerdere basis- en middelbare scholen, een bso en een kinderdagverblijf. Daarnaast is er een groot aanbod aan sportfaciliteiten waaronder een prachtig sportcomplex met een hockey- en tennis & padelvereniging, een fraaie 9-holes golfbaan en meerdere maneges. De wijk grenst aan de uitgestrekte Zeister bossen en ligt daarnaast bijzonder gunstig ten opzichte van de uitvalswegen. De woning ligt aan een zeer rustige en verkeersarme straat. Kortom een geweldige woonlocatie.

## DE INDELING

### Parterre

Via de royale voortuin bereikt u de overkapte entree van de woning, ruime hal met garderobe, toilet, kast, trap naar het souterrain en de etage en deur naar de woonkamer. De hal is voorzien van een moderne plavuizen vloer. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen en lichtstraat in de aanbouw. Aan de voorzijde ligt een riant eetgedeelte met gasgestookte open haard en een moderne en compleet uitgevoerde half open keuken. De keuken is voorzien van goede kastruimte en diverse inbouwapparatuur waaronder een oven, een magnetron, een 5-pits gaskookplaat, een Quooker, een koelkast, een vriezer en een vaatwasser. In de uitbouw ligt het gezellige, tuingerichte zitgedeelte met een gashaard. De uitbouw heeft een glazen gevel met openslaande deuren en roedeverdeling. De parterre is voorzien van een Frans eiken vloer met comfortabele vloerverwarming.

### Eerste etage

Overloop met toilet met fonteintje en toegang tot de vier slaapkamers en de badkamer. De master bedroom ligt aan de achterzijde en is voorzien van een inbouwkast. Een van de slaapkamers aan de voorzijde heeft een deur naar het balkon. De andere slaapkamer is voorzien van een wastafel. De ruime badkamer is uitgevoerd met een ligbad, een douchecabine en een dubbele wastafel.

### Zolder etage

De ruime zolder is door de huidige bewoners in gebruik als bergruimte. Het is dmv het plaatsen van een vaste trap goed mogelijk om hier een vijfde slaapkamer te realiseren.

# OMSCHRIJVING

## Souterrain

Onder de woning ligt een multi-functioneel souterrain. Deze ruimte is zowel vanuit de woning als van buitenaf bereikbaar. In het souterrain ligt een (werk) kamer, welke in gebruik is als televisiekamer. Door de eigen entree is deze ruimte bijzonder geschikt als praktijkruimte. De ruime garage biedt plaats aan meerdere auto's en is voorzien van een gootsteen en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Achter de garage ligt een berging die in gebruik is als wijnkelder.

## DE TUIN

De voor- en achtertuin zijn fraai aangelegd en goed verzorgd. De diepe, vrije achtertuin is door de ligging op het zuiden heel zonnig. Direct achter de woning ligt een riant terras met zonwering. De tuin is voorzien van buitenverlichting. Het is mogelijk op eigen terrein te parkeren.

## BIJZONDERHEDEN

Compleet en goed onderhouden gezinshuis op een fijne locatie in het Lyceumkwartier.

Woonoppervlakte 181 m<sup>2</sup>

Perceel 375 m<sup>2</sup>

Vrij uitzicht op de groenstrook aan de voorzijde

Inpandige garage en souterrain met een eigen ingang

Vrije, diepe achtertuin op het zuiden

Goede ligging op korte afstand van alle voorzieningen en de uitvalswegen









































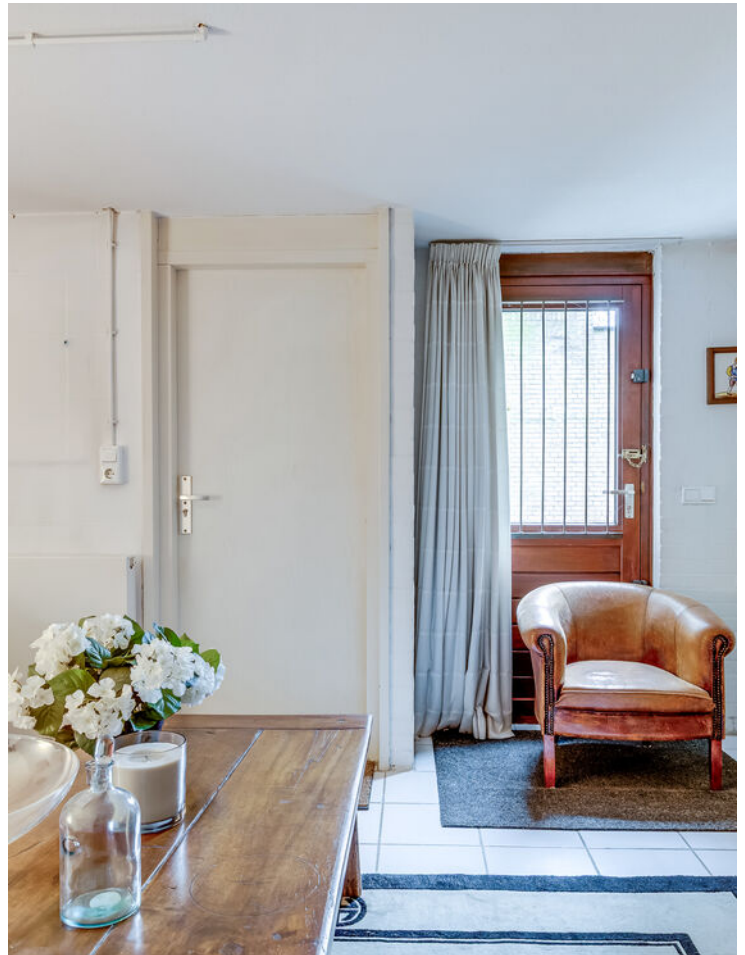
















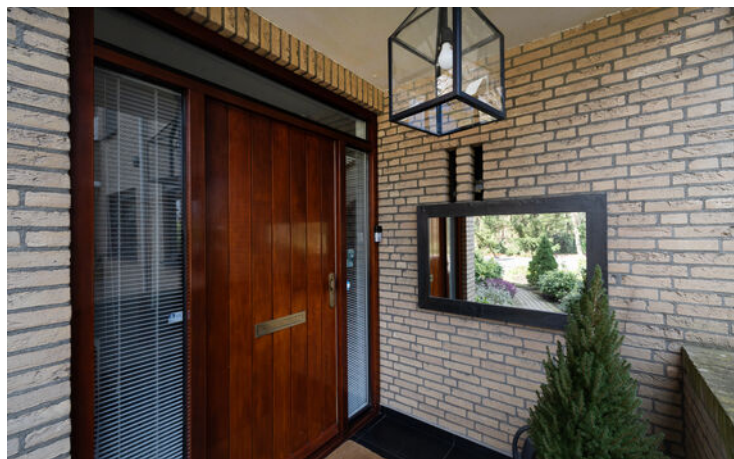














# Parterre



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



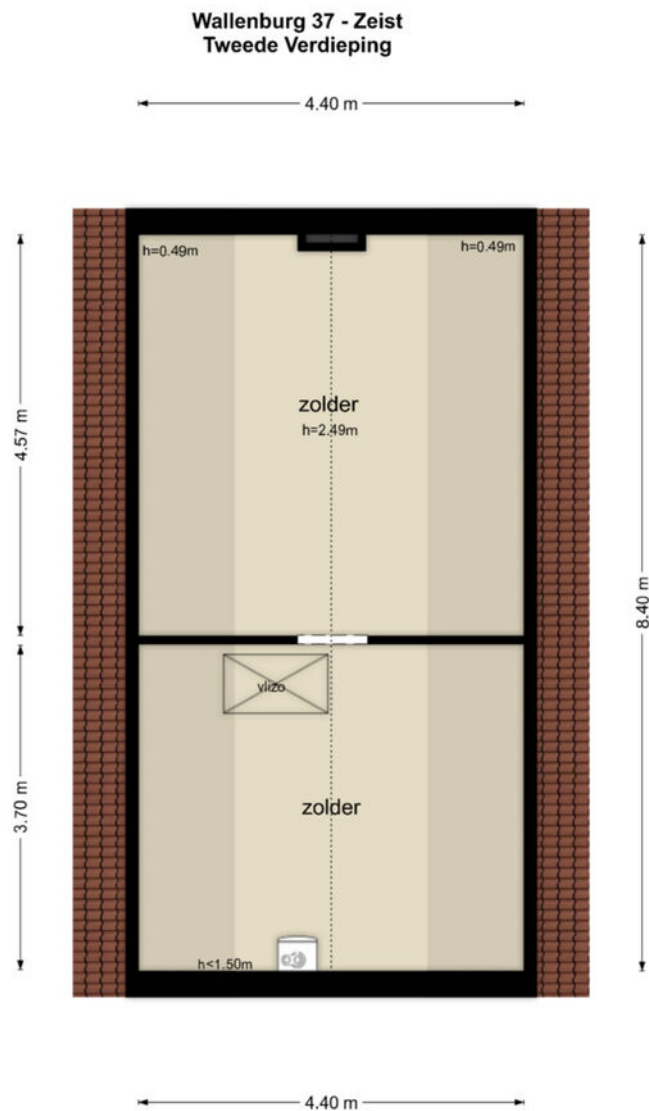
# Eerste etage



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



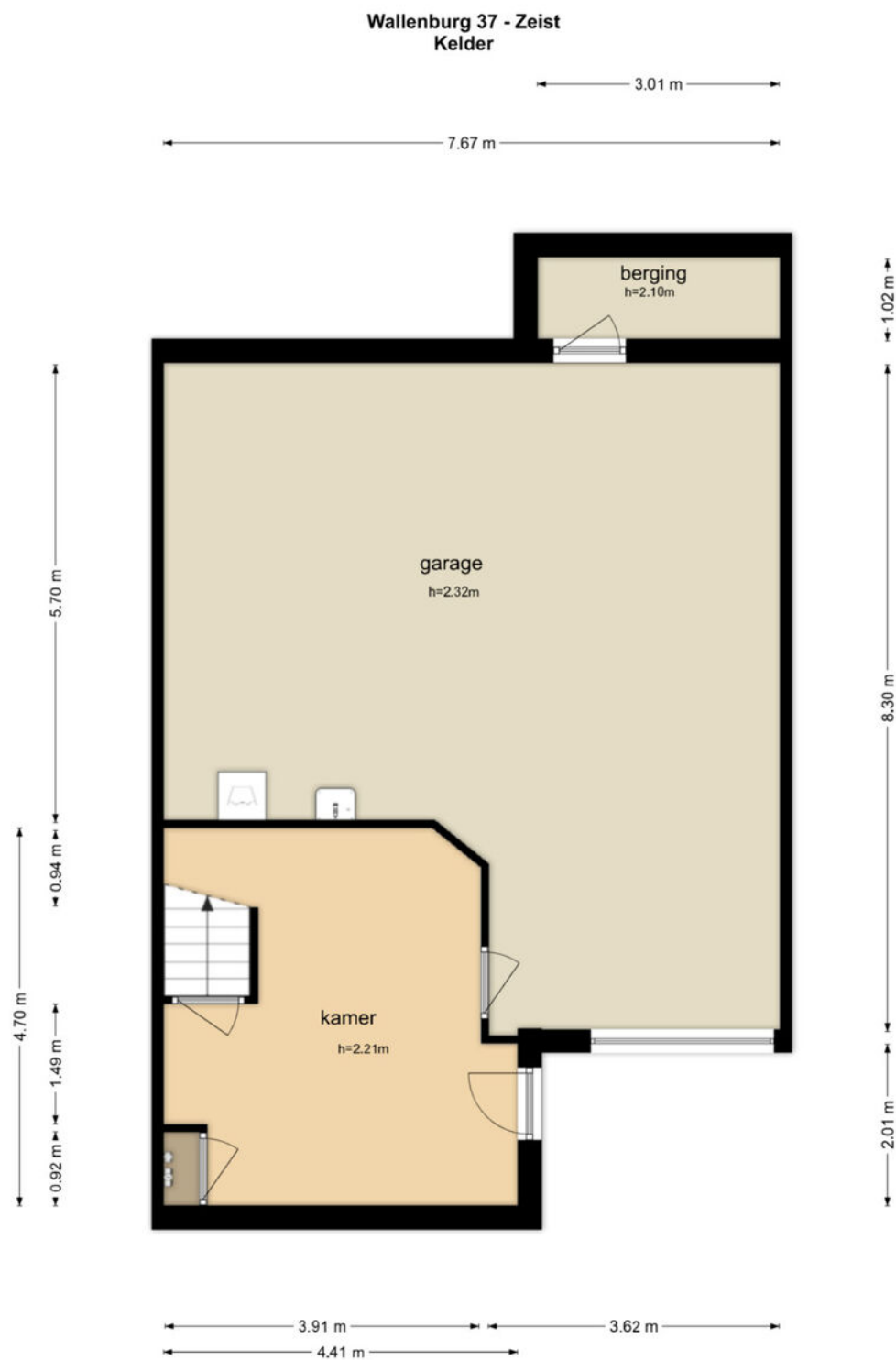
# Zolder etage



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



# Souterrain



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



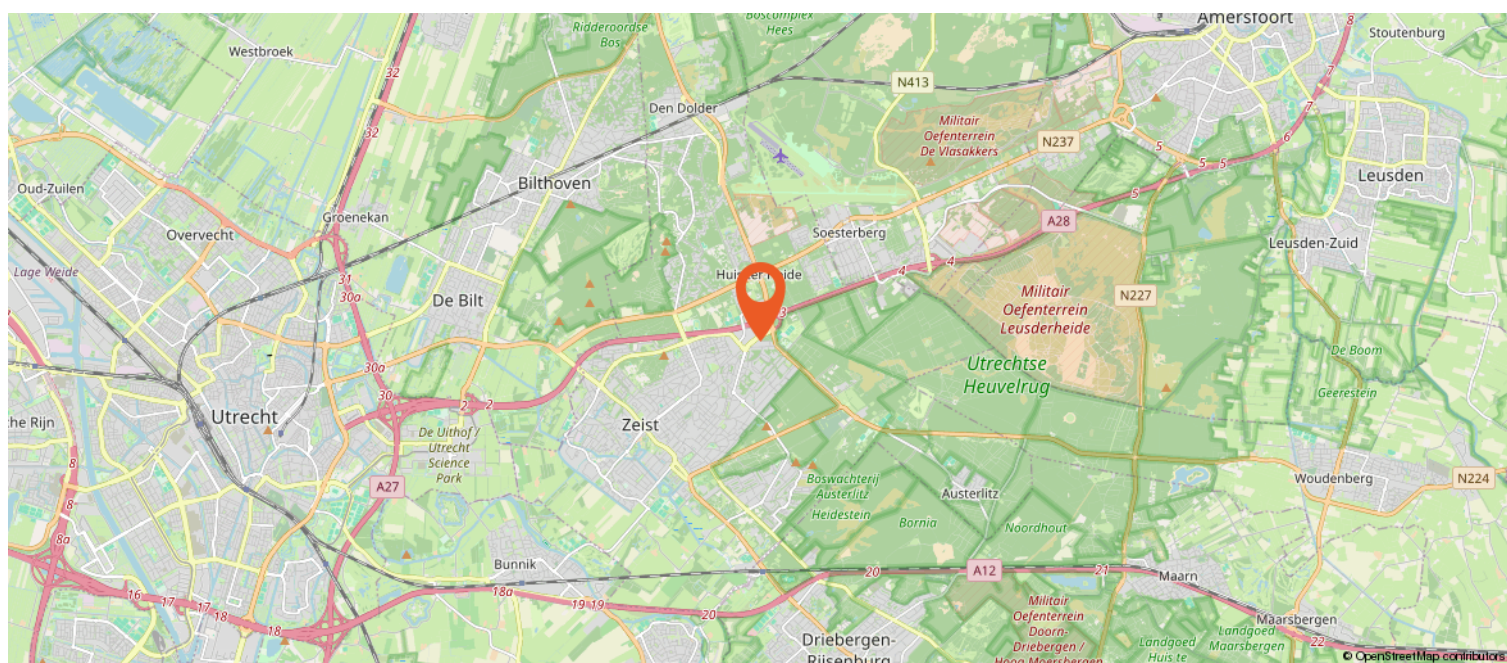
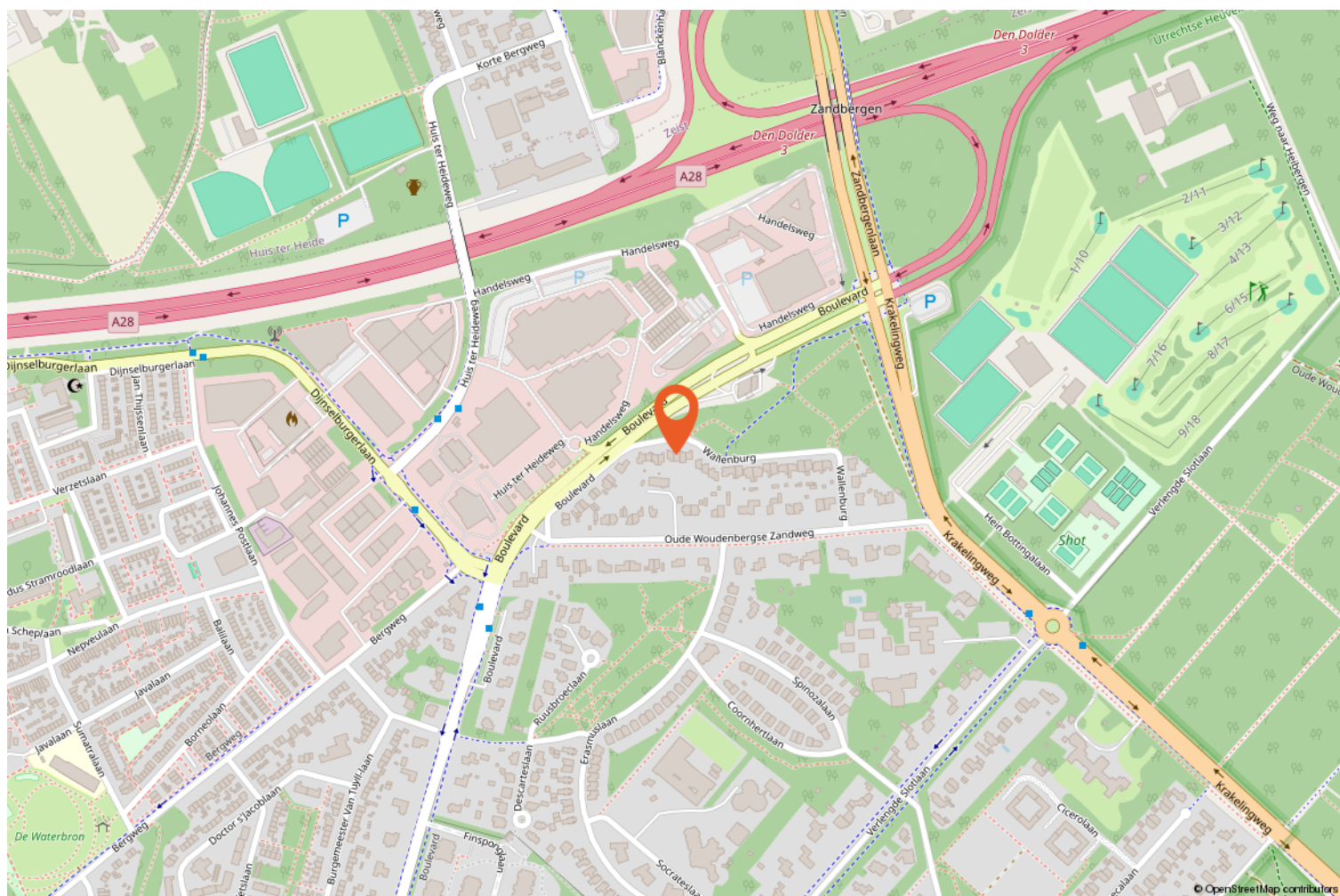
# Overzicht



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



# LOCATIE OP DE KAART





# ALGEMENE INFORMATIE

## Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud en de bouwkundige staat van het object is uitsluitend op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Kopers krijgen de gelegenheid een eigen bouwkundig onderzoek te laten verrichten.

## Ouderdomsclausule

Wanneer de in deze brochure beschreven woning ouder is dan 20 jaar liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager dan bij nieuwe woningen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang kunnen zijn. Voor professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM makelaar in te schakelen.

## Toelichting meetinstructie

De in deze brochure opgenomen woonoppervlakte is gebaseerd op de NEN2580 meetinstructie. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit.

## Koopakte

Na overeenstemming zal de koopakte conform het NVM model worden opgesteld. Na ontvangst van de door de verkopers getekende koopakte dient deze binnen 3 werkdagen door kopers getekend te zijn. De koop is pas definitief wanneer de koopakte door beide partijen ondertekend is.

## Voorbehouden

Voorbehouden (bijv. financiering, vergunning e.d.) kunnen alleen worden opgenomen wanneer deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. De termijn die in de koopakte kan worden opgenomen voor een financieringsvoorbehoud bedraagt maximaal 6 weken. Indien één van de partijen na ondertekening een ontbinding (behouden op grond van de wettelijke bedenktijd van de koper) van de overeenkomst inroept is de betreffende partij een bedrag van € 250 excl. BTW administratiekosten aan de verkopend makelaar verschuldigd.

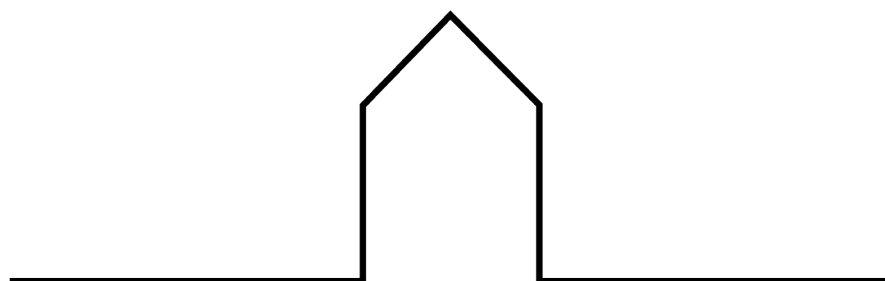
## Bedenktijd

Na het tekenen van de koopakte gaat voor de kopers de 3 dagen wettelijke bedenktijd in.

## Aansprakelijkheid

De inhoud van de objectpresentatie behelst een globale omschrijving, deze berust deels op door derden verstrekte gegevens. Wij hebben deze informatie met de grootste zorg verwerkt maar kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.





# GIESBERTS

## makelaars

Voor meer informatie of het aanvragen van een bezichtiging zijn wij bereikbaar



Giesberts Makelaars

1e Hogeweg 33 | 3701 HG Zeist  
030-6911022 | [welkom@giesberts.nl](mailto:welkom@giesberts.nl)

