



Nijenheim 3148
3704 AT Zeist | € 425.000 k.k.

Kenmerken

-  106 m²
-  4 slaapkamers
-  Zeist

Welkom in uw nieuwe thuis

 030 692 02 04
 zeist@molenbeek.nl

molenbeek.nl





Uw contactpersonen



Vince Hogeveen
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 83 71 61 29
✉ hogeveen@molenbeek.nl



Joris Drenth
Vastgoedadviseur

☎ 06 45 13 19 70
✉ drenth@molenbeek.nl

“ Wij maken van deze woning uw nieuwe thuis. ”



Inhoud

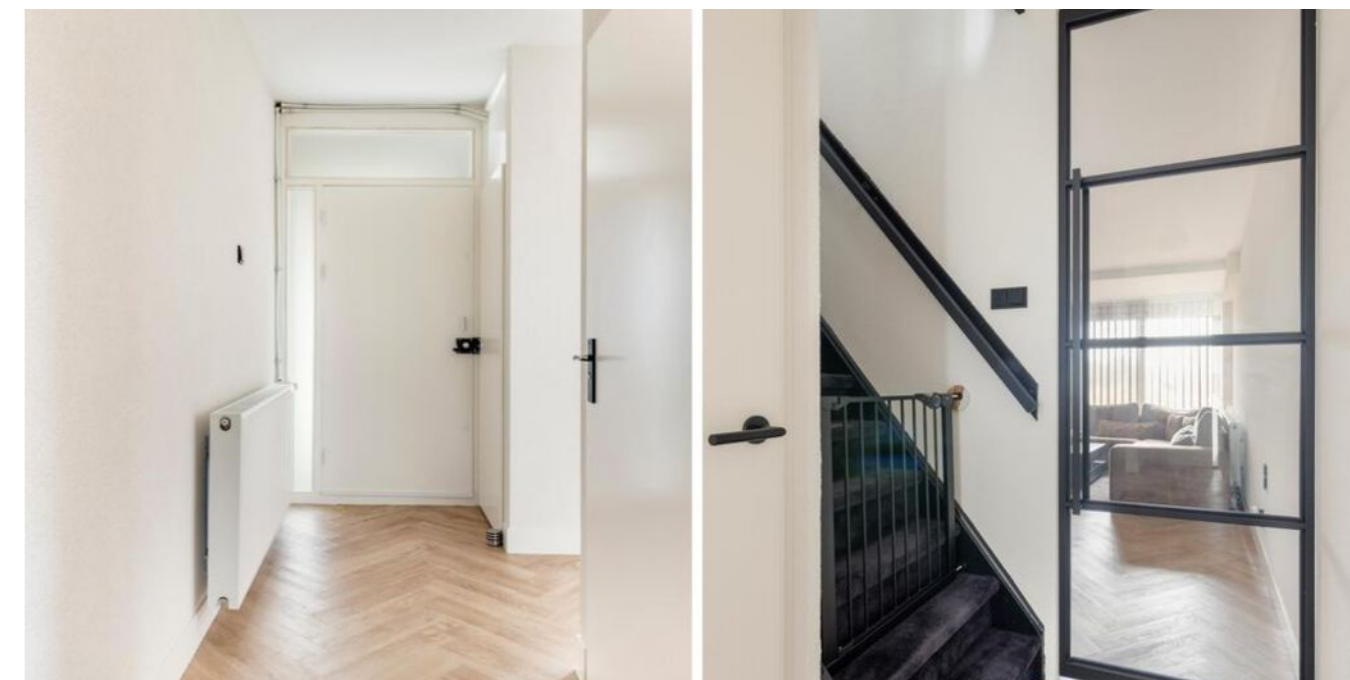
- De woning
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Het balkon
- Bijzonderheden
- Plattegronden
- Uw hypotheek
- Zeist & omgeving
- De wijk
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

De woning

Instapklaar hoekappartement met vier slaapkamers en een royaal balkon!

Op een rustige locatie ligt dit uitstekend onderhouden en recent volledig gemoderniseerde 5-kamer maisonnette-appartement. Op de eerste woonlaag vindt u een zeer ruime woonkamer en een werk-/slaapkamer. De tweede woonlaag beschikt over drie slaapkamers, een ruime badkamer en een zonnig balkon.

Het appartement is gelegen op de grens van de wijken Griffensteijn en Nijenheim, aan het water "De Grift". Het uitgebreide winkelcentrum De Clomp, met diverse winkels, een gezondheidscentrum en apotheek, evenals park De Brink, bevinden zich op loopafstand. Het centrum van Zeist is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting onder andere Utrecht en Bunnik zijn goed te bereiken.



Specificaties

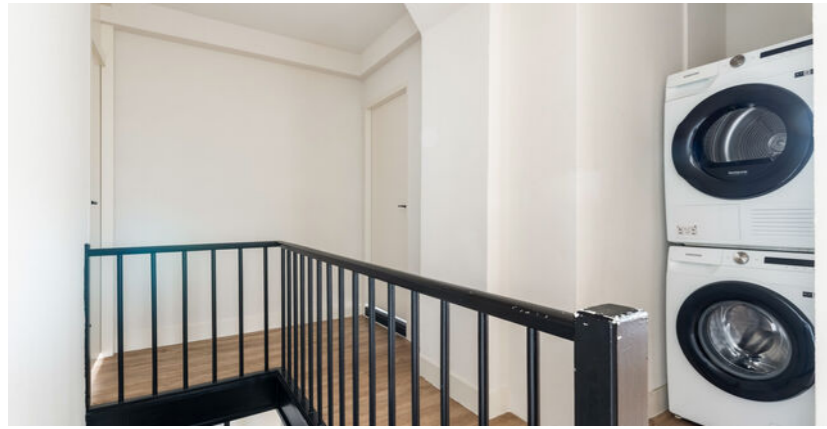
Vraagprijs:	€ 425.000,- k.k.	Aantal kamers:	5
Soort woning:	maisonnette	Aantal slaapkamers:	4
Bouwjaar:	1973	Aantal woonlagen:	2
Woonoppervlakte:	106 m ²		
Inhoud:	370 m ³		



Begane grond

Entree, ruime hal met meterkast, toiletruimte, bergkast met opstelplaats voor de cv-ketel en trapopgang. Aan de voorzijde bevindt zich een slaap-/werkkamer, bereikbaar vanuit de hal. De royale woonkamer beschikt over raampartijen over de volle breedte en een schuifpui met een uniek uitzicht op het groen. Er is een cinemawall met elektrische (sier)haard aanwezig. De halfopen hoekkeuken is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast. Vanuit de keuken bereikt u een praktische trapkast. De gehele verdieping is afgewerkt met een moderne PVC visgraatvloer.





Eerste verdieping

Ruime overloop met opstelplaats voor wasmachine en droger. Moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Verder zijn er drie slaapkamers van circa 12, 11 en 8 m². Het balkon is bereikbaar via één van de slaapkamers.



 Veel lichtinval!



Het balkon

Aan de achterzijde ligt een royaal balkon met uitzicht op het groen. Door de ligging op het zuidwesten geniet u hier vrijwel de hele dag van de zon.

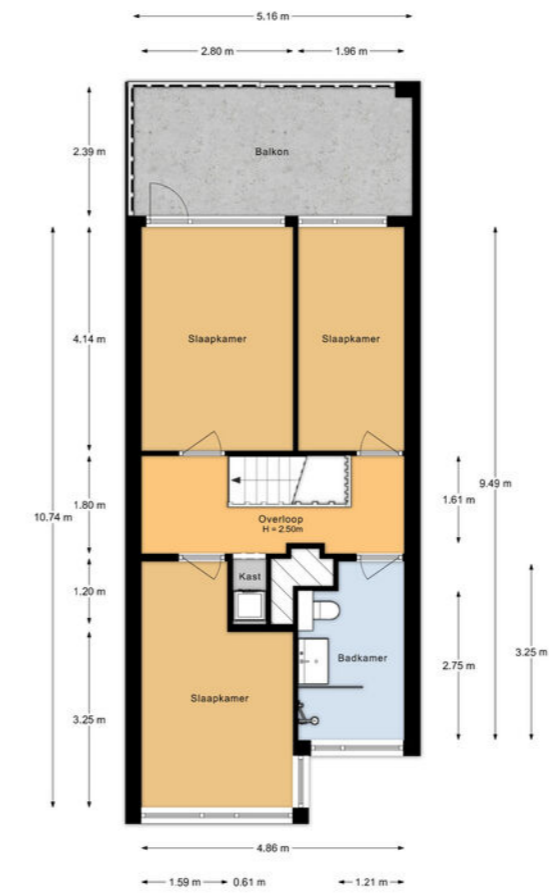


Bijzonderheden

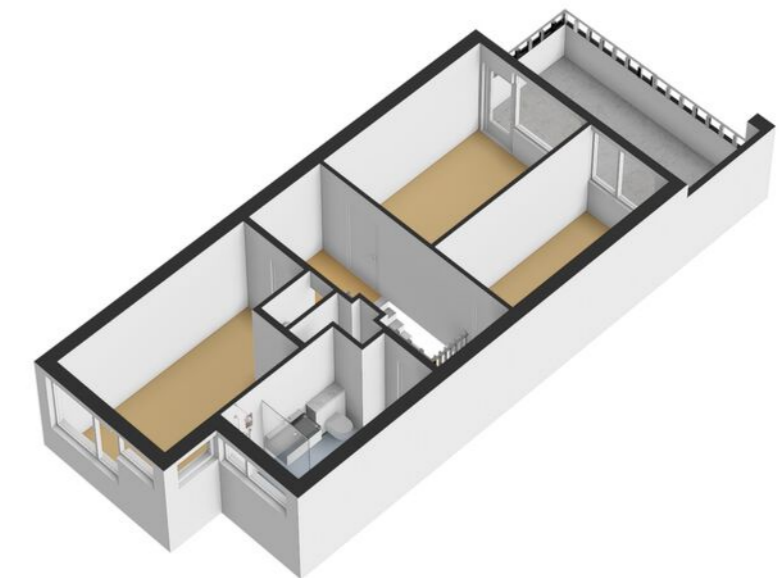
- - Hoekappartement met veel vrijheid en privacy;
- - Vier slaapkamers aanwezig;
- - In 2018 is het appartement volledig gemoderniseerd;
- - Keuken vernieuwd in 2022 met diverse inbouwapparatuur;
- - Maandelijkse bijdrage voor appartement en carport: € 340,- (incl. reservering groot onderhoud, waterverbruik, opstal- en glasverzekering, gemeenschappelijke elektra en schoonmaak);
- - Geen lift aanwezig.

Plattegrond

Begane grond

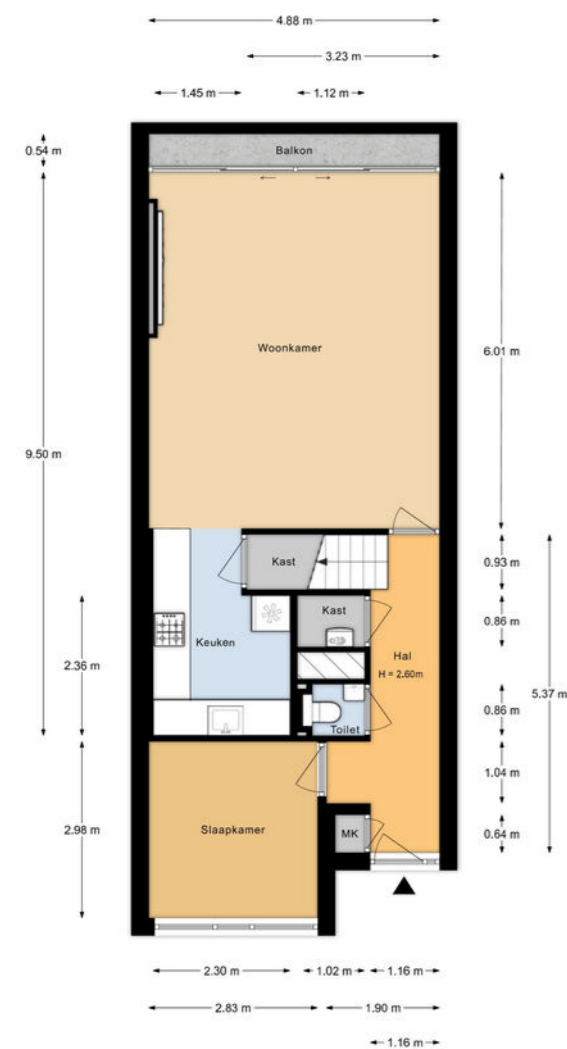


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Eerste verdieping

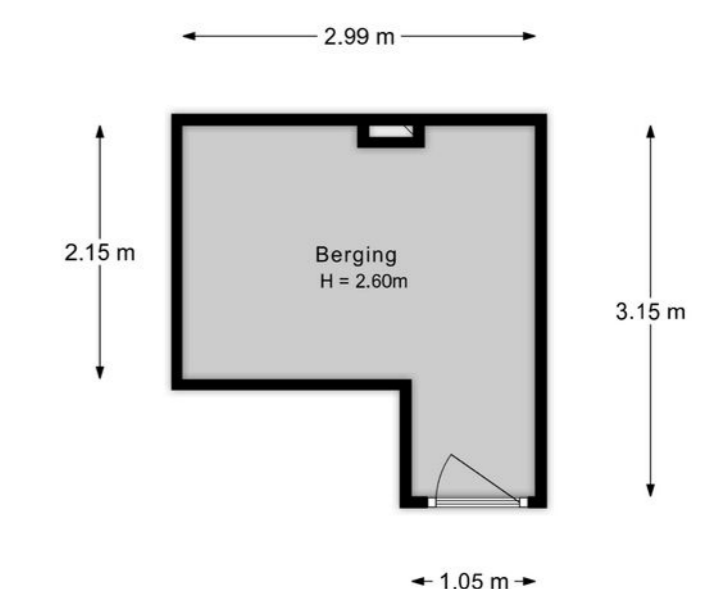
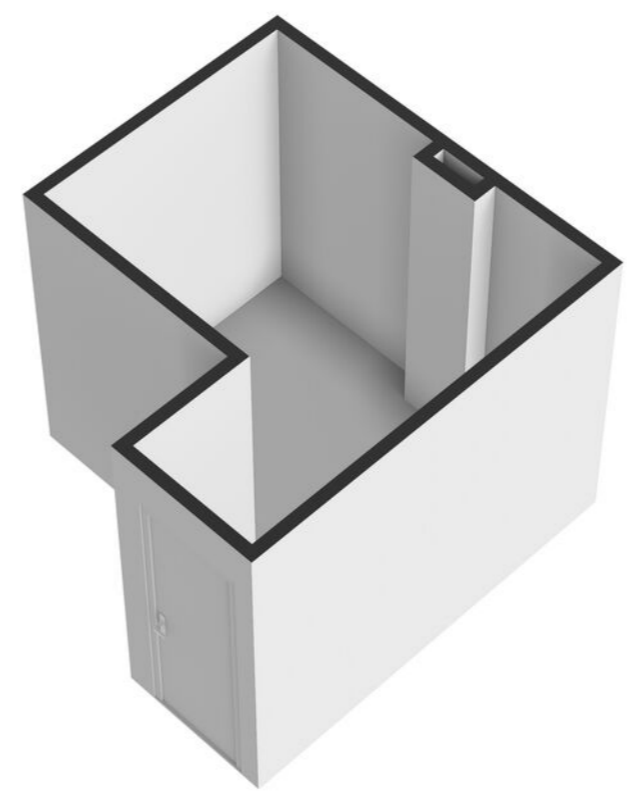


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voortlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000	Kadastrale gemeente Zeist Sectie N Perceel 2717	
-------------	---	----------------	---	--

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.

Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Zeist, Zeist
Sectie: N, N
Huisnummer: 3148
Perceelnummer: 3694, 3694

Prachtige woning! Maar hoe ga je de financiering regelen?



Gerhard Bonnhof (I), Matthijs Flikweert en Suzan Marissen

Dit is Finament

- ◆ Persoonlijk: advies van een specialist, niet van een computer
- ◆ Onafhankelijk: we kiezen de beste en voordeligste hypotheek
- ◆ Ervaren: duizenden hypotheeken voor tevreden klanten
- ◆ Betrokken: altijd bereikbaar voor advies of overleg
- ◆ Duidelijk: we nemen alle tijd voor een heldere uitleg



Finament voor een solide basis onder je financiën

Val je voor de prachtige woning in deze brochure of heb je een andere op het oog? Maak in ieder geval een afspraak voor een gratis en vrijblijvend adviesgesprek met Finament Hypotheken & Verzekeringen. Gewoon op kantoor bij Molenbeek Makelaars in Zeist of Woudenberg of bij jou thuis.

Finament is de persoonlijke hypotheekadviseur. Bij ons is iedere hypotheek maatwerk. Persoonlijke omstandigheden, toekomstplannen en zelfs je bucket list: ze hebben effect op je hypotheek en online tools houden er geen rekening mee. Maar wij wel.

Finament heeft vele jaren ervaring als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur. Ons team bestaat uit Matthijs Flikweert, Gerhard Bonnhof en Suzan Marissen.

Wij zorgen dat jouw financiën een solide fundament hebben. Hoe? Door een hypotheek te verzorgen die geen blok aan je been is, maar een basis waarop je prettig leeft. Met een afgewogen verzekeringspakket zorgen we ervoor dat je leven doorgaat als er wat gebeurt.

Afspraak maken? Bel 030-6925534 of vul het formulier in op www.finament.nl.



Zeist

Wat maakt wonen in Zeist zo bijzonder? Om te beginnen het woningaanbod! Hier is voor iedere woonwens een passende woning. Van appartement in Vollenhove tot statige villa in de wijk Kerckebosch. Zeist is een dorp maar heeft een voorzieningen van stedelijk niveau: winkels, cultuur, horeca en sportfaciliteiten geven kleur aan de samenleving. Tot Zeist behoren ook de dorpen Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder en Huis ter Heide. Zeist is uitgesproken groen: het is omringd door de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Door de ligging aan de A28 zijn Amersfoort en Utrecht in 10 minuten bereikbaar.



De wijk

Griffensteyn en Kersbergen

De in het zuidwesten van Zeist gelegen wijken Griffensteyn en Kersbergen zijn erg divers. Naast diverse scholen en speelgelegenheden, heeft de wijk een groen karakter. Er zijn mooie parken en watergelegenheden aanwezig. De populaire wijk Griffensteijn is gesitueerd op loopafstand van het Zeister Slot met diens prachtige tuinen, de uitvalswegen en de op- en afrit A 12 liggen op enkele minuten reisafstand, doch buiten gehoorafstand, het centrum van Zeist is op vijf minuten fietsafstand gelegen en de scholen bevinden zich in de eigen wijk. Je bent zelfs in 10 minuten in Utrecht.

De vooroorlogse en kindvriendelijke wijk is één van de mooiere wijken van Zeist.



”

Een wijk met een
mooi eigen
karakter

- Frans Verweij



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	X				Zonwering buiten				X
- wastafelmeubel	X				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
- planchet				X	Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- toiletkast				X	Waterslot wasautomaat				X
- toilet	X				Zonnepanelen				X
- toiletrolhouder	X				Oplaadpunt elektrische auto				X
- toiletborstel(houder)		X							X
-				X					X
-				X					X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing					Warmwatervoorziening, te weten				
Schotel/antenne				X	- CV-installatie	X			
Brievenbus	X				- boiler				X
Kluis				X	- geiser				X
(Voordeur)bel	X				-				X
Alarminstallatie				X	-				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X	-				X
Rookmelders				X					
(Klok)thermostaat		X			Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Airconditioning				X	-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X					

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
					-				
Tuin - Inrichting					Overig - Contracten				X
Tuinaanleg/bestrating				X	CV: Nee				
Beplanting				X	Boiler: Nee				
				X	Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting				X					
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X					
				X					
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					
- vlaggenmast(houder)				X					
-				X					

Extra informatie

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 brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. 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.

Aansprakelijkheid

De inhoud behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper

rustende mededelingsplicht. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken betreffende de roerende zaken die al dan niet achterblijven is in deze brochure aanwezig.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er

in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

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 om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in

onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals

Extra informatie

Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld.

De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen

6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

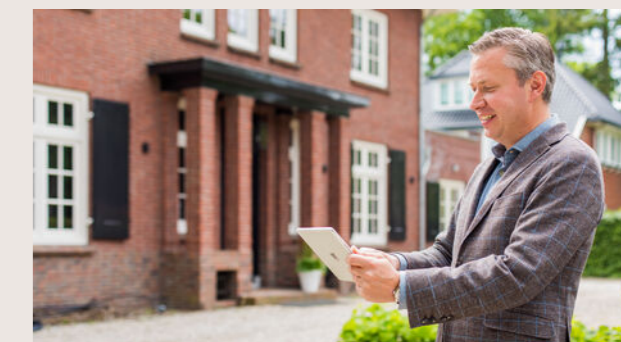
- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxa-tierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid



Zorgvuldig, juiste aandacht voor zowel verkoper als koper. Oog voor detail. Goede afronding van het geheel en helemaal naar tevredenheid afgerond.

10 Een Funda gebruiker
Geschreven op 18 augustus 2025

Molenbeek was altijd bereid zeer regelmatig overleg te hebben en toelichtingen te geven. Het hele proces van het eerste moment tot en met de definitieve verkoop straalde op alle vlakken deskundigheid uit. Dat gaf vertrouwen en rust. Kortom, een heel goede ervaring

9 Een Funda gebruiker
Geschreven op 8 juni 2025

verkoop

9,2

Gemiddelde op basis van reviews



aankoop

9,1

Gemiddelde op basis van reviews



Ons team Molenbeek Zeist



Diederik Donker
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
(partner)

☎ 06 23 23 36 02
✉ donker@molenbeek.nl



Vince Hogeveen
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 83 71 61 29
✉ hogeveen@molenbeek.nl



Ilse Meyer
Commercieel binnendienst medewerker

☎ 030 692 02 04
✉ meyer@molenbeek.nl



Jan Leendert Donker
Commercieel binnendienst medewerker

☎ 030 692 02 04
✉ jldonker@molenbeek.nl



Frans Verweij
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
(partner)

☎ 06 53 26 49 51
✉ verweij@molenbeek.nl



Carlijn de Smit
Commercieel binnendienst medewerker

☎ 030 692 02 04
✉ desmit@molenbeek.nl



Marjan Willigenburg
NVM Makelaar

☎ 030 692 02 04
✉ willigenburg@molenbeek.nl



Joris Drenth
Vastgoedadviseur

☎ 06 45 13 19 70
✉ drenth@molenbeek.nl

Wordt dit uw nieuwe (t)huis?

Neem contact op met Molenbeek Zeist!

Molenbeek Zeist


Antonlaan 600
3707 KD Zeist

 030 692 02 04
 zeist@molenbeek.nl

Andere vestigingen


Molenbeek Utrecht

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht

 030 256 88 11
 woneninutrecht@molenbeek.nl

Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20
3931 JK Woudenberg

 033 286 44 11
 woudenberg@molenbeek.nl

