



ZEIST
Graaf Janlaan 64

Vraagprijs
€ 1.075.000,- k.k.

UITGEBOUWDE 2-ONDER-2 KAP

GELEGEN IN DE MOOIE WIJK KERCKEBOSCH

DIRK
MAKELAARS TAXATEURS

030-6628341 | welkom@dirkmakelaars.nl
www.dirkmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1940

Soort:
eengezinswoning

kamers:
7

Inhoud:
730 m³

Woonoppervlakte:
174 m²

Perceeloppervlakte:
461 m²

Overige inpandige ruimte:
26 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
11 m²

Externe bergruimte:
8 m²

Energie label
C

Omschrijving

Gelegen aan een mooie en zeer rustige laan in de erg geliefde wijk Kerckebosch is te koop deze ruime en uitgebouwde 2-ONDER-1-KAP WONING (1940) met 2 kelders, een slaapkamer/ werkkamer en badkamer op de begane grond, 5 slaapkamers op de verdiepingen, parkeren op eigen terrein en een diepe vrij gelegen achtertuin.

De woning, met een woonoppervlakte van ca. 174m², 26m² overige inpandige ruimte en een perceel oppervlakte van 461m², is voorzien van 12 zonnepanelen en heeft een energielabel C.

LOCATIE

Zeist kenmerkt zich door de centrale ligging in Nederland, de goede bereikbaarheid, het royale aanbod van voorzieningen, de uitgestrekte omliggende bossen en natuurgebieden. De wijk Kerckebosch ligt in een zeer prettige, rustige groene leefomgeving. Op loopafstand van de woning bevinden zich uitgestrekte natuurgebieden en wandelbossen (met o.a. de bekende Stuijtheuvel) van het Utrechtse Landschap, drie basisscholen, alsmede een kleinschalig winkelcentrum van alle gemakken voorzien waaronder een grote Albert Heijn, een slijter, slager, delicatessenwinkel, fietsenwinkel en een kapper. Het centrum van Zeist met alle overige voorzieningen zoals sportverenigingen, winkels, restaurants, bioscoop, theater, basisscholen en middelbare scholen zijn op fietsafstand. Uitvalswegen (A12/A28), de nabijheid van het station Driebergen-Zeist en de diverse busverbindingen, maken de wijk ideaal gelegen.

INDELING

Begane grond: entree, hal met de toegang tot de wc met zwevend toilet (2000), alsmede de oorspronkelijke kelder voorzien van de meterkast en de omvormer van de zonnepanelen, een royale uitgebouwde L-vormige woonkamer met een TV-hoek aan de voorzijde en een schuifpui (2024) naar de achtertuin, een half open keuken voorzien van inbouwapparatuur, ruimte voor een tafel, toegang tot een zeer royale (wijn)kelder (2000), een deur naar de oprit en een deur naar de achtertuin. Vanuit de keuken kom je in de aangebouwde tuinkamer (slaap-/ werkkamer). Deze lichte tuinkamer is voorzien van een badkamer met douche, wastafel en toilet en heeft een schuifpui naar de achtertuin. Vanuit de tuinkamer is, via een vlizotrap, een ruime bergzolder te bereiken.

Kelders: vanuit de hal is de oorspronkelijke kelder (ca. 5m²) te bereiken. De 2e luxe wijn/ provisiekelder van ca. 10m² is te bereiken vanuit de keuken. Deze kelder is gerealiseerd in 2000.

1e verdieping: Deze verdieping omvat een overloop, 2 slaapkamers gelegen aan de voorzijde, een slaapkamer gelegen aan de achterzijde, alsmede een badkamer voorzien van een ligbad met douche plateau en douchewand, toilet, wastafel en designradiator. Vanuit de badkamer is een balkon te bereiken.

2e verdieping: deze verdieping is te bereiken via een vaste trap en omvat een zeer ruime overloop met de aansluitingen voor wassen en drogen, de opstelplaats van de CV-ketel (Intergas, combi, 2023), een dakraam, bergruimte, een slaapkamer met een dakkapel alsmede een slaapkamer met een dakraam en zijraam.

Tuin: De ruime voortuin is voorzien van een royale oprit met diverse parkeermogelijkheden. De diepe achtertuin is zeer vrij gelegen en gesitueerd op het zuidoosten, beschikt over een ruim terras en heeft een berging. De achtertuin is te bereiken via de woning maar ook via een achterom.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar circa 1940
- Woonoppervlakte ca. 174 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 26 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 11 m²
- Externe bergruimte ca. 8m²
- Inhoud 730 m³
- Perceeloppervlakte 461m²
- Voorzien van 12 zonnepanelen (2019)
- De woning is grotendeels voorzien van HR++ (2022)
- Energie label C (geldig tot 18/03/2036)
- Uitbouw tuinkamer in 1985 en uitbouw keuken in 2000 (incl kelder)
- Gelegen in de zeer mooie en geliefde wijk Kerckebosch/Hoge Dennen

DRONE

De drone video geeft een mooi beeld van de aantrekkelijk ligging van de woning.

PLATTEGROND

De plattegrond van de woning treft u aan op Funda, in de brochure en in het meetrapport.

BEZICHTIGING

Wilt u deze woning bezichtigen? Bel of e-mail ons voor het maken van een afspraak.

KANTOOR

U vindt ons kantoor aan de Kerkweg 11 te Zeist (tegenover het Walkartpark). U bent van harte welkom!















































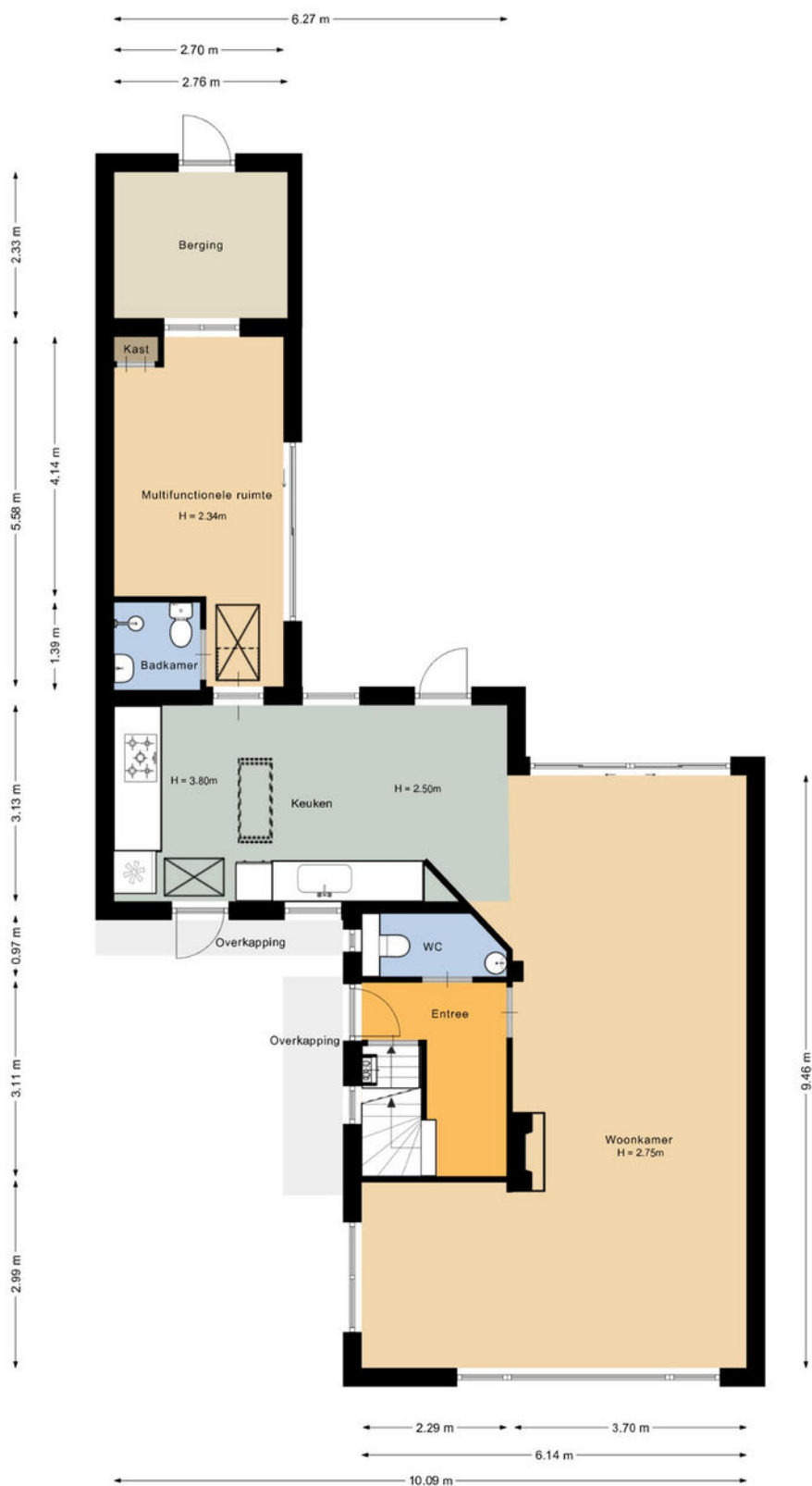




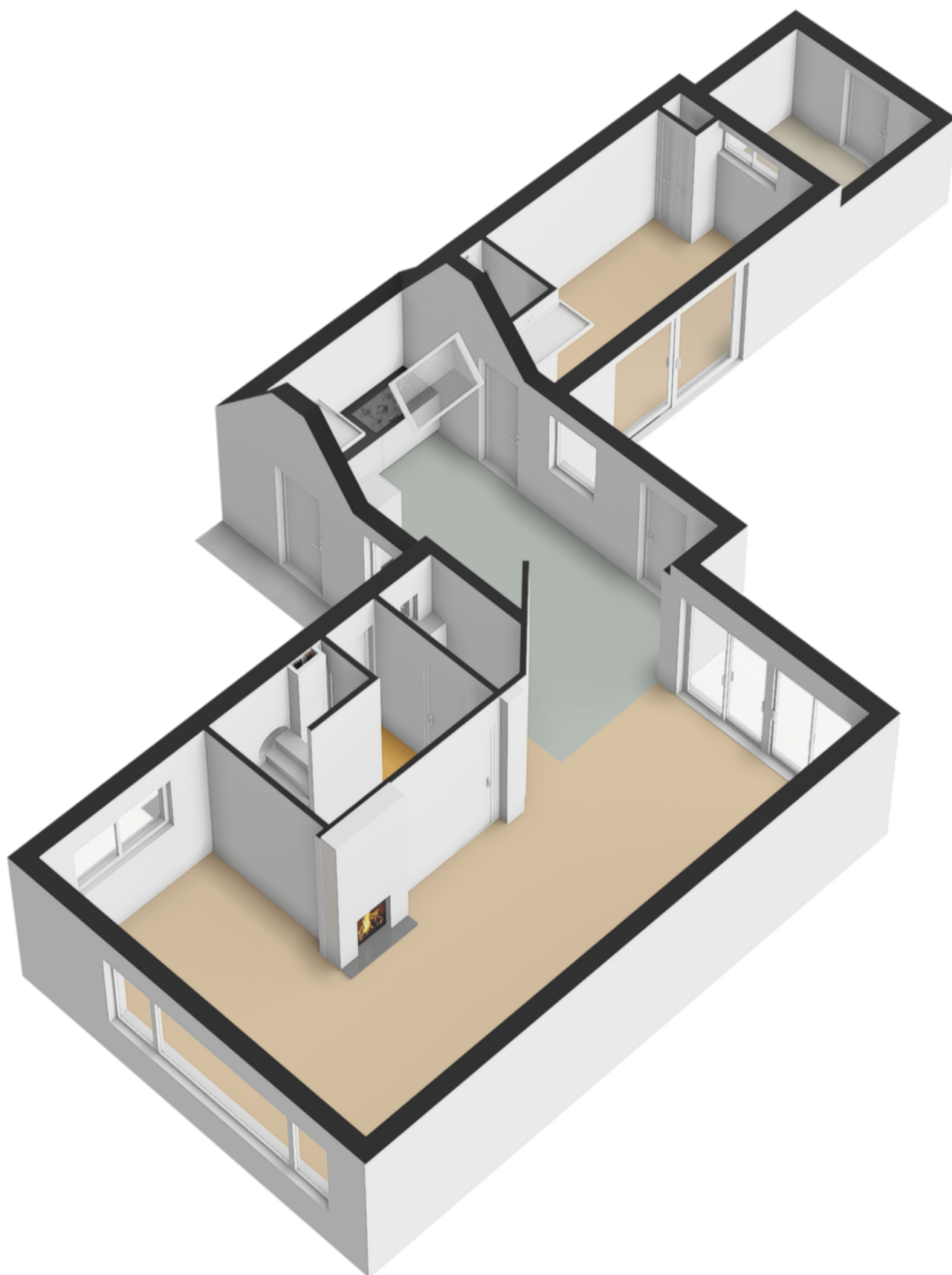


Plattegrond

Graaf Janlaan 64 - Zeist Begane grond

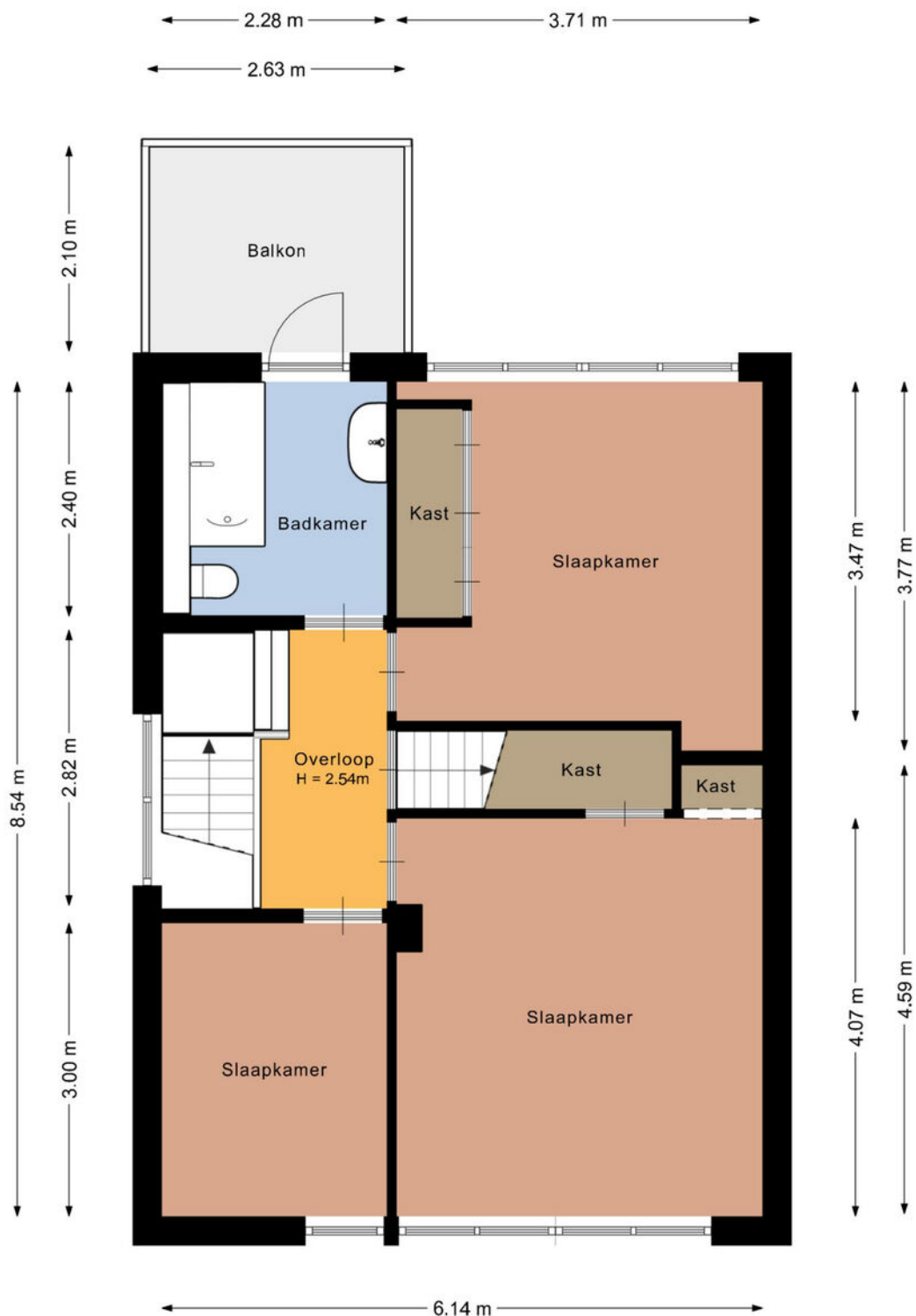


Plattegrond

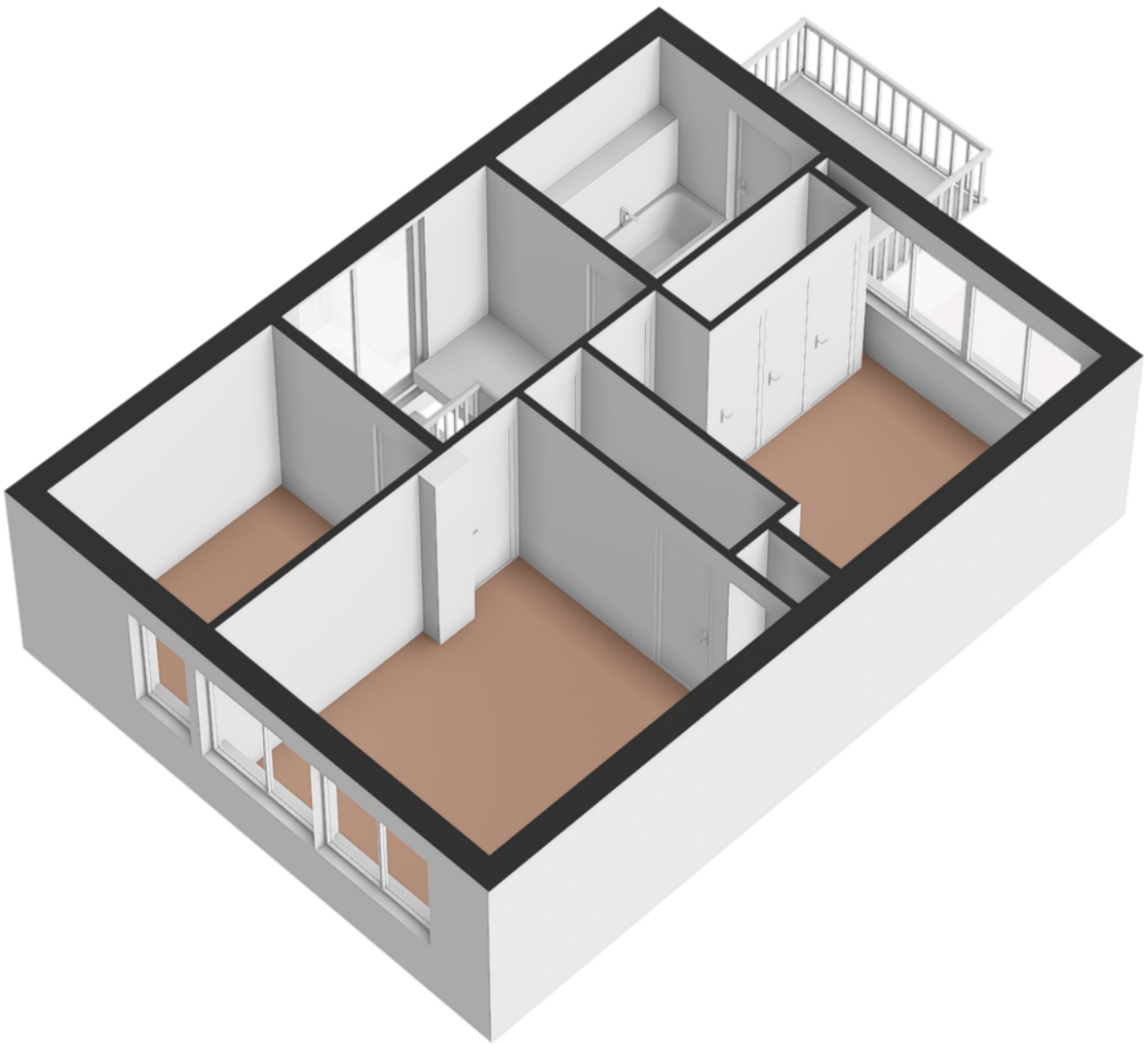


Plattegrond

Graaf Janlaan 64 - Zeist Eerste verdieping



Plattegrond

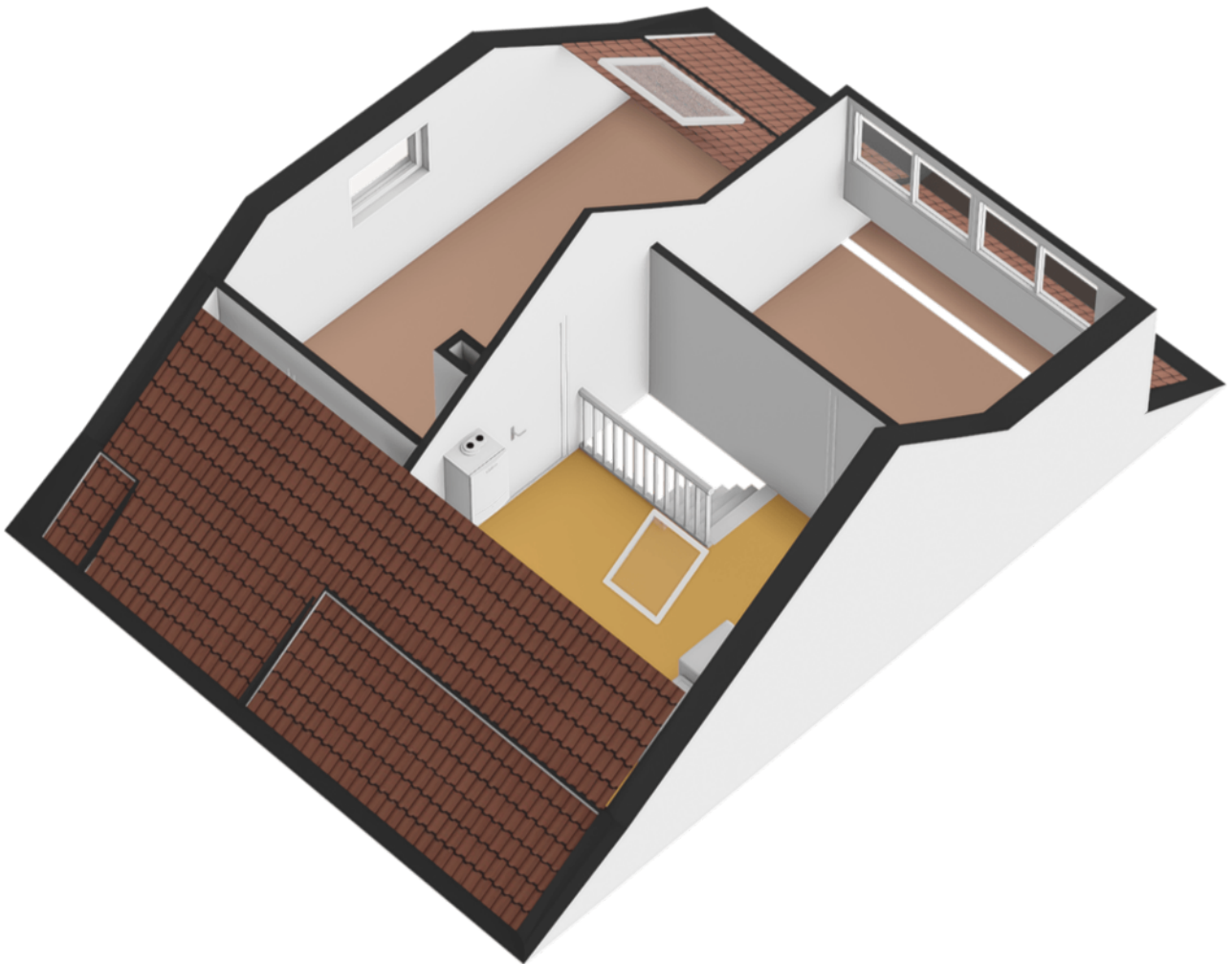


Plattegrond

Graaf Janlaan 64 - Zeist Tweede verdieping

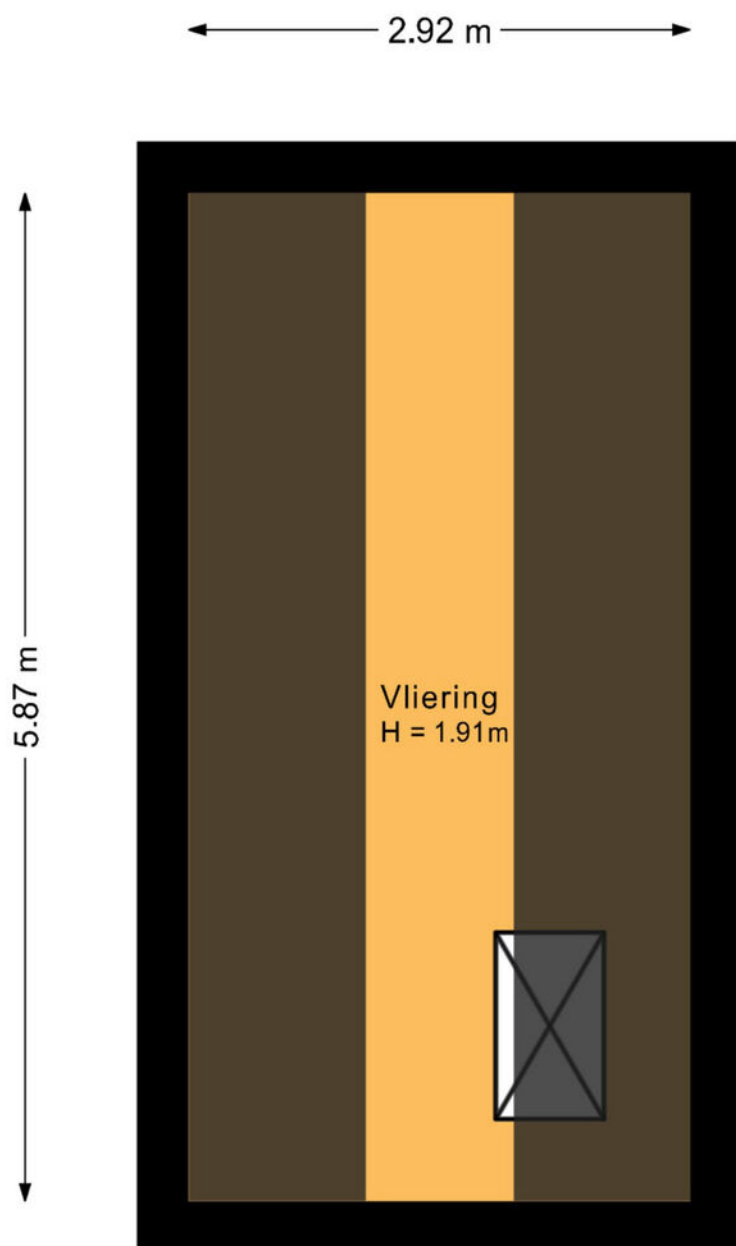


Plattegrond



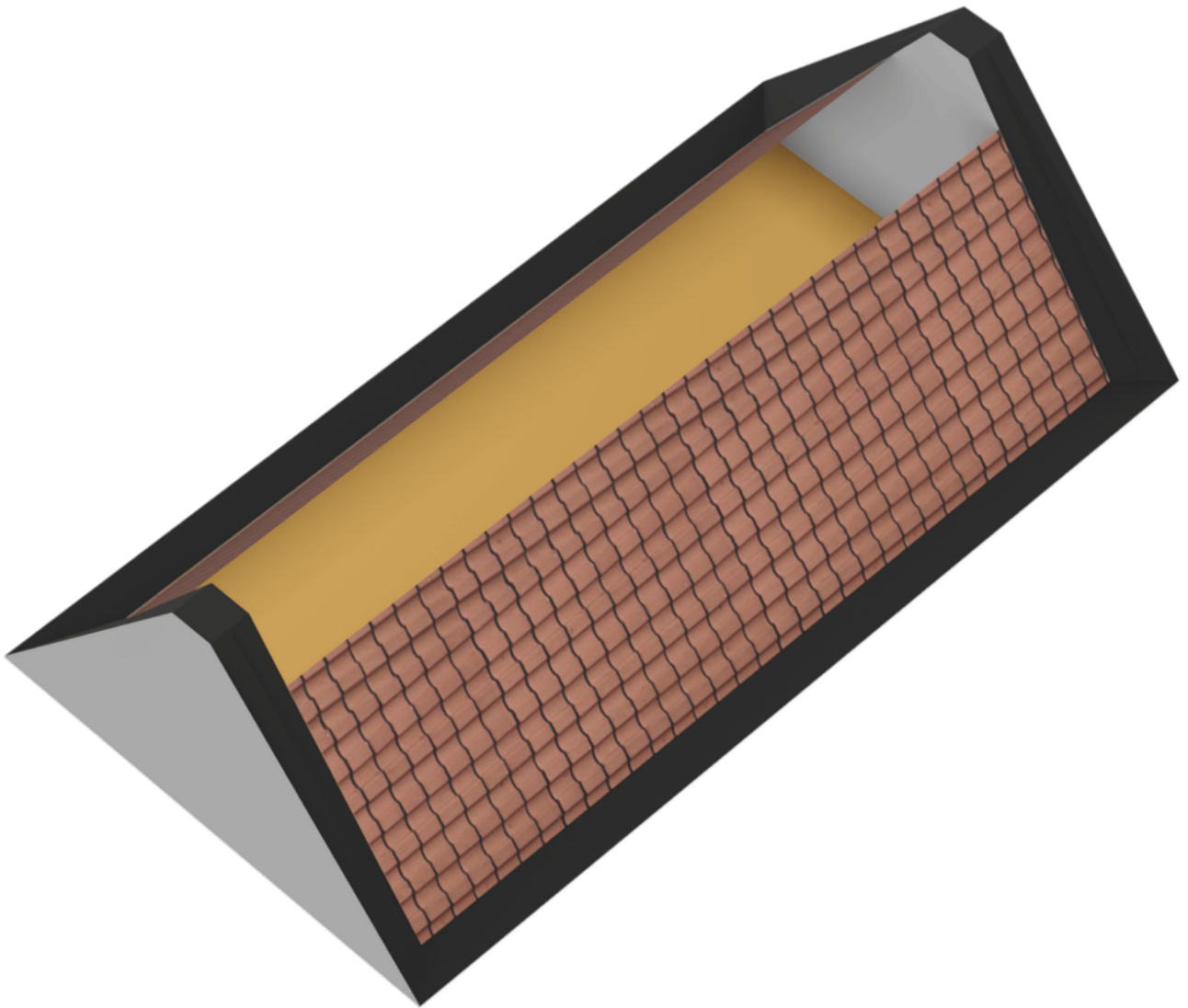
Plattegrond

Graaf Janlaan 64 - Zeist Vliering



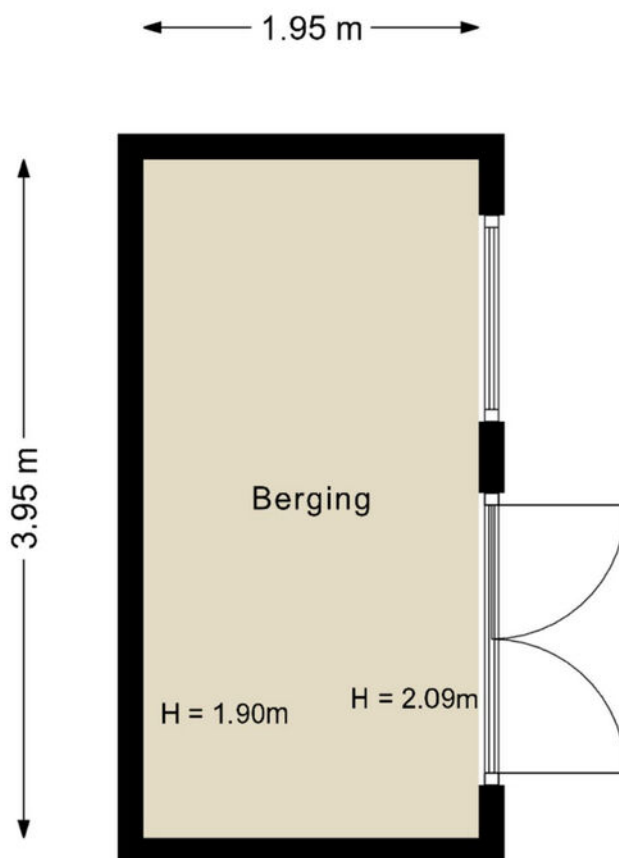
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond

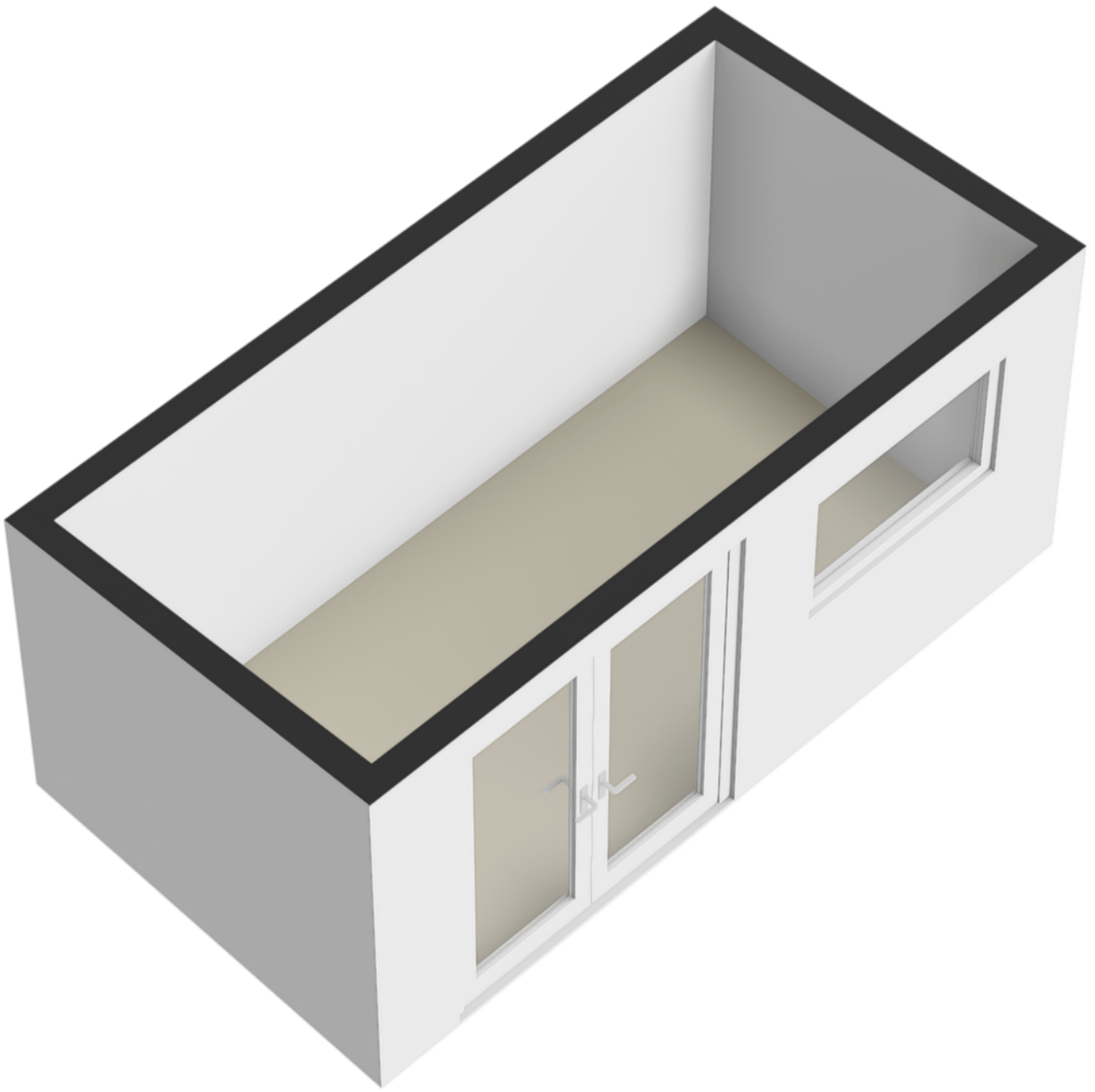
Graaf Janlaan 64 - Zeist Berging



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

© www.vistaview.nl

Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Plafondlampen woonkamer 2x		X	
- Hanglamp tafel		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer achter eerste verdieping	X		
- Inbouwkast bijkeuken/tuinkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

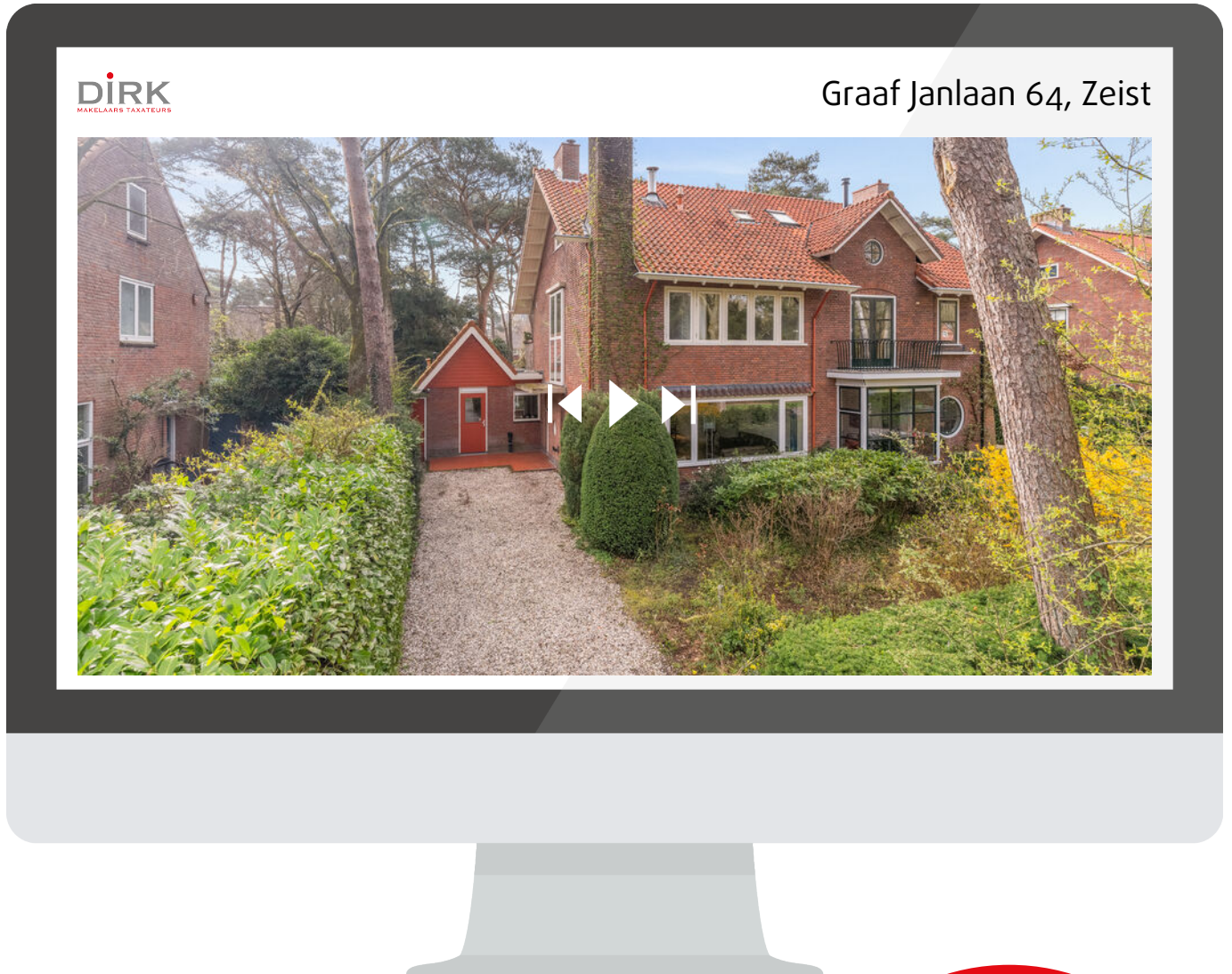
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Keukenboiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tweede schuur	X		

Bekijk deze woning online!

[webspaces.yisual.com/grAAF janlaan64](https://webspaces.yisual.com/grAAF%20janlaan64)



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt. Wij kunnen t.a.v. de juistheid van gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM (2018). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging van Eigen Huis.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen de partijen opgemaakt akte is ondertekend en (in kopie) aan koper ter hand wordt gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door DIRK Makelaars Taxateurs BV en verkoper(s) verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Zekerheidstelling

De waarborg/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat de overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren. De koper kan een

voorbehoud bouwtechnische keuring laten opnemen in de koopakte. De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Eigendomsoverdracht

De woning zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Op het moment van de eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van de koper. Alle lopende baten, lasten e.d. worden door de notaris verrekend naar rato van tijd.

Over ons:



In ben geboren en getogen in Zeist en Driebergen-Rijsenburg. Na mijn middelbare schooltijd ben ik rechten gaan studeren in Utrecht. Als makelaar komt mijn academische opleiding goed van pas. Inmiddels heb ik meer dan 25 jaar ervaring in de makelaardij en ben ik beëdigd en gecertificeerd NVM Register Makelaar Taxateur. In 2015 zijn wij begonnen met ons makelaarskantoor aan het Walkartpark in Zeist. U bent altijd van harte welkom om even binnen te lopen.

Mr. Dirk Boon RM RT
NVM Register Makelaar &
NVM Register Taxateur



Na jarenlang werkzaam te zijn geweest als Financial Controller heb ik in 2016 de switch gemaakt naar de makelaardij. Ik ben toen gestart met de opleiding 'Basistheorie Vastgoed' en vervolgens heb ik de opleiding Kandidaat-Makelaar afgerond. In 2020 ben ik begonnen met de vernieuwde opleiding tot Register Taxateur. Na het doorlopen van het meester-gezeltraject ben ik sinds begin 2022 NRVT-gecertificeerd Register Taxateur. Samen met Dirk ben ik u van harte tot dienst!

Mandy Fremouw RT K-RMT
NVM Register Taxateur &
NVM Makelaar

Wat u van ons kunt verwachten:

- ✓ Vertrouwd en deskundig
- ✓ No Cure No Pay
- ✓ 24/7 Service
- ✓ Persoonlijk en betrokken
- ✓ Funda optimalisatie
- ✓ NVM lid

Ons kantoor is gevestigd aan de Kerkweg 11 te Zeist gelegen aan het Walkartpark.

U kunt voor de deur parkeren en gebruiken maken van onze bezoekerskaart.



Heeft u
interesse?

**DIRK**
MAKELAARS TAXATEURS

Kerkweg 11
3701 HD Zeist

030-6628341
welkom@dirkmakelaars.nl
www.dirkmakelaars.nl