



# BEUKENBURGERLAAN 65

3737 MK GROENEKAN



## MARIUS DON

MAKELAAR / TAXATEUR RM RT | PARTNER

don@molenbeek.nl  
030 256 88 11

VAN KLEIN TOT GROOT,  
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.  
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,  
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET  
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— MAKELAAR



## INHOUDSOPGAVE

De woning	04
De woonkamer	06
De keuken	08
Het souterrain	10
Eerste verdieping	12
De buitenruimte	14
De garage	16
Het landgoed	18
Plattegronden	20
Extra informatie	24
Onze dienstverlening	27
Aantekeningen	29

## OVER DEZE WONING

Wonen aan de rand van Utrecht en ontwaken tussen de reeën en dassen. Het kan in dit architectonisch juweel op uw eigen landgoed 'Beukenburg', gelegen op een perceel van bijna 54.000 m<sup>2</sup>. De villa ligt op slechts enkele minuten van de snelwegen, op circa 10 minuten van het centrum van Utrecht, en toch woont u hier midden in de natuur.

Een villa die opgaat in het landschap. Dat was het uitgangspunt van architectenbureau Sluijmer en Van Leeuwen bij dit bijzondere ontwerp. Dit ziet u terug in de organische vormen en de keuze voor natuurlijke materialen. Met zoveel privacy en vrij uitzicht speelt glas terecht een hoofdrol: het laat de grenzen tussen binnen en buiten vervagen.

De andere zijde van de villa heeft een haast futuristische uitstraling, dankzij het gebogen koperen dak, dat op natuurlijke wijze een fraaie patina heeft gekregen.

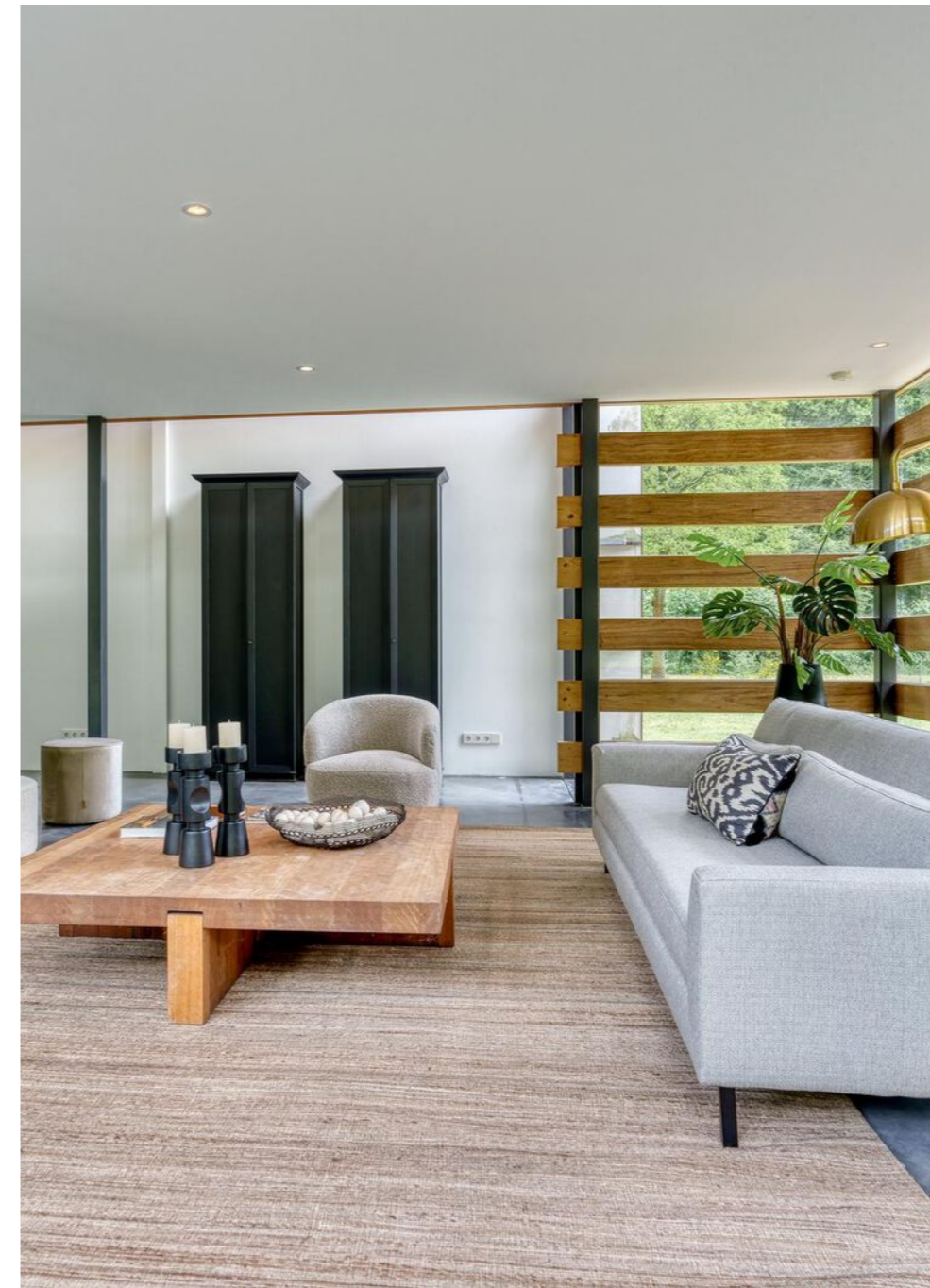


## KENMERKEN

SOORT WONING:	LANDHUIS	PERCELOPPERVLAKTE:	53946 M <sup>2</sup>
BOUWJAAR:	2006	INHOUD:	1222 M <sup>3</sup>
WOONOPPERVLAKTE:	282 M <sup>2</sup>	AANTAL KAMERS:	7
ENERGIELABEL:	A	AANTAL SLAAPKAMERS:	6
		AANTAL WOONLAGEN:	3

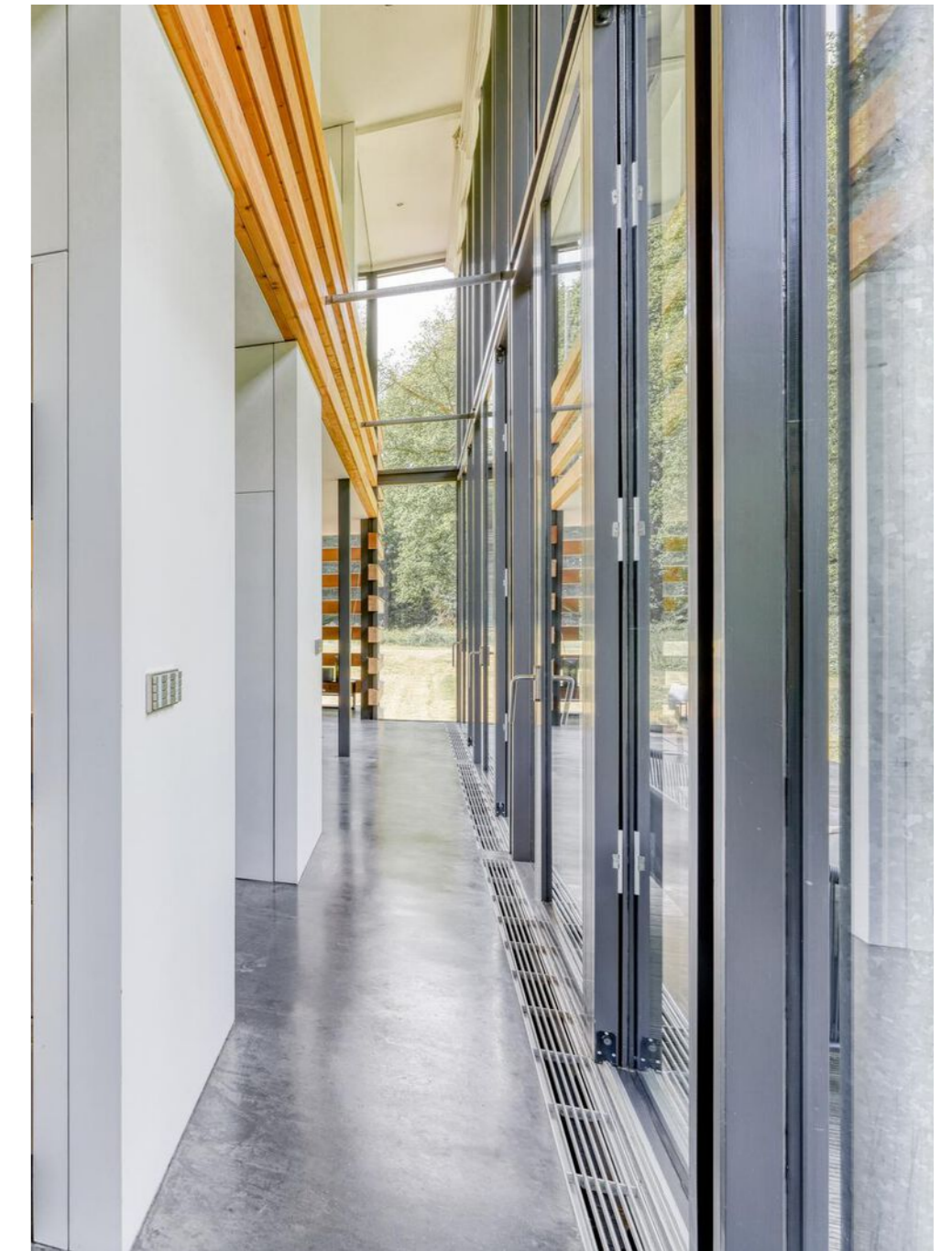
## DE WOONKAMER

De woonkamer oogt strak en stoer dankzij de gevulde betonvloer. Een gezellige zithoek vormt zich rond de houtkachel. Maar het meest bijzondere is het uitzicht aan alle kanten. De spectaculaire glazen pui over de volle breedte en hoogte staat garant voor een wijds uitzicht en geeft toegang tot het hardhouten vlonderterras. Aan de achterzijde is gekozen voor horizontale ramen, als bij een wild-uitkijkpunt.



## DE KEUKEN

De keuken staat in open verbinding met de eetkamer en glazen deuren naar de hal. Apparatuur als een inductiekookplaat, een Quooker en andere inbouwapparatuur zijn volledig nieuw. De moderne uitstraling doet niets af aan de functionaliteit en ruimte: er is volop kastruimte en een groot nieuw aanrecht.

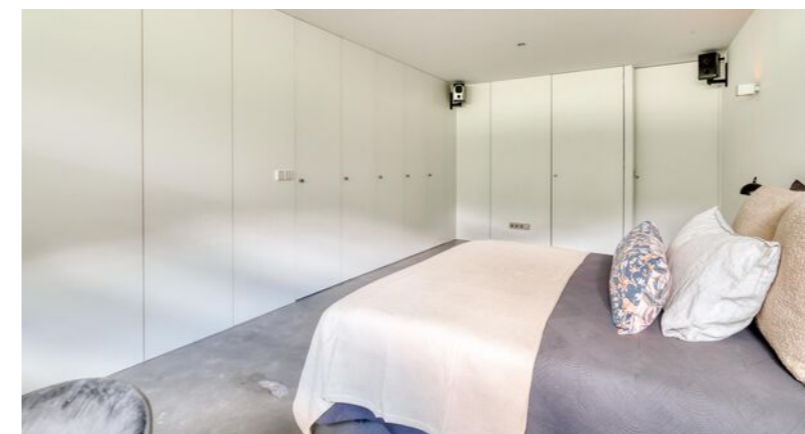


## HET SOUTERRAIN

Het souterrain beschikt over twee riante slaapkamers met een kastenwand en horizontale vensters. In de hal is volop opbergruimte, subtiel verwerkt in zes inbouwkasten.

De inpandige badkamer heeft een inloofdouche, wastafel met spiegel en een wandcloset.

Last but not least: een eigen bioscoopruimte! Voorin de bioscoop is nog een bescheiden kantoorruimte gecreëerd.





## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping komt u op een ruime overloop bevinden zich nieuwe kasten naast de bestaande kastenwand waarin de deuren naar de twee slaapkamers zijn verborgen. Ook in deze slaapkamers dat schitterende uitzicht en toegang tot het balkon!

De masterbedroom, te bereiken via de badkamer, heeft een glazen pui over de volledige breedte, met toegang naar het prachtige overdekte dakterras van circa 50 m<sup>2</sup> met een jacuzzi. Wat een plek om te genieten van een warm bad in de natuur...

In de badkamer een verzonken ligbad, douchecabine, een nieuw dubbel wastafelmeubel met spiegel, een wandcloset en een designradiator.



## DE BUITENRUIMTE

Aan buitenruimte geen gebrek, want deze woning heeft gazons die zich uitstrekken tot aan de bosrand. De tuin is ontworpen door landschapsarchitect Michael van Gessel. Een geometrisch lijnenspel met gesnoeide beukenhagen, een vlonderterras gelegen aan de zuidzijde en vele plekjes om te genieten van zon, natuur en stilte.

Uniek is het prachtige overdekte dakterras met jacuzzi gelegen aan de masterbedroom.



## DE GARAGE

Aan de zijde van het koepeldak bevindt zich de royale garage met dubbele (elektrische) kanteldeuren, ruimte voor twee auto's, plus een pantry met wastafel en diverse inbouwkasten. We zien dezelfde horizontale ramen, zodat zelfs hier de verbinding met de natuur behouden blijft.

De garage is volledig geïsoleerd en desgewenst ook geschikt te maken als woonruimte.

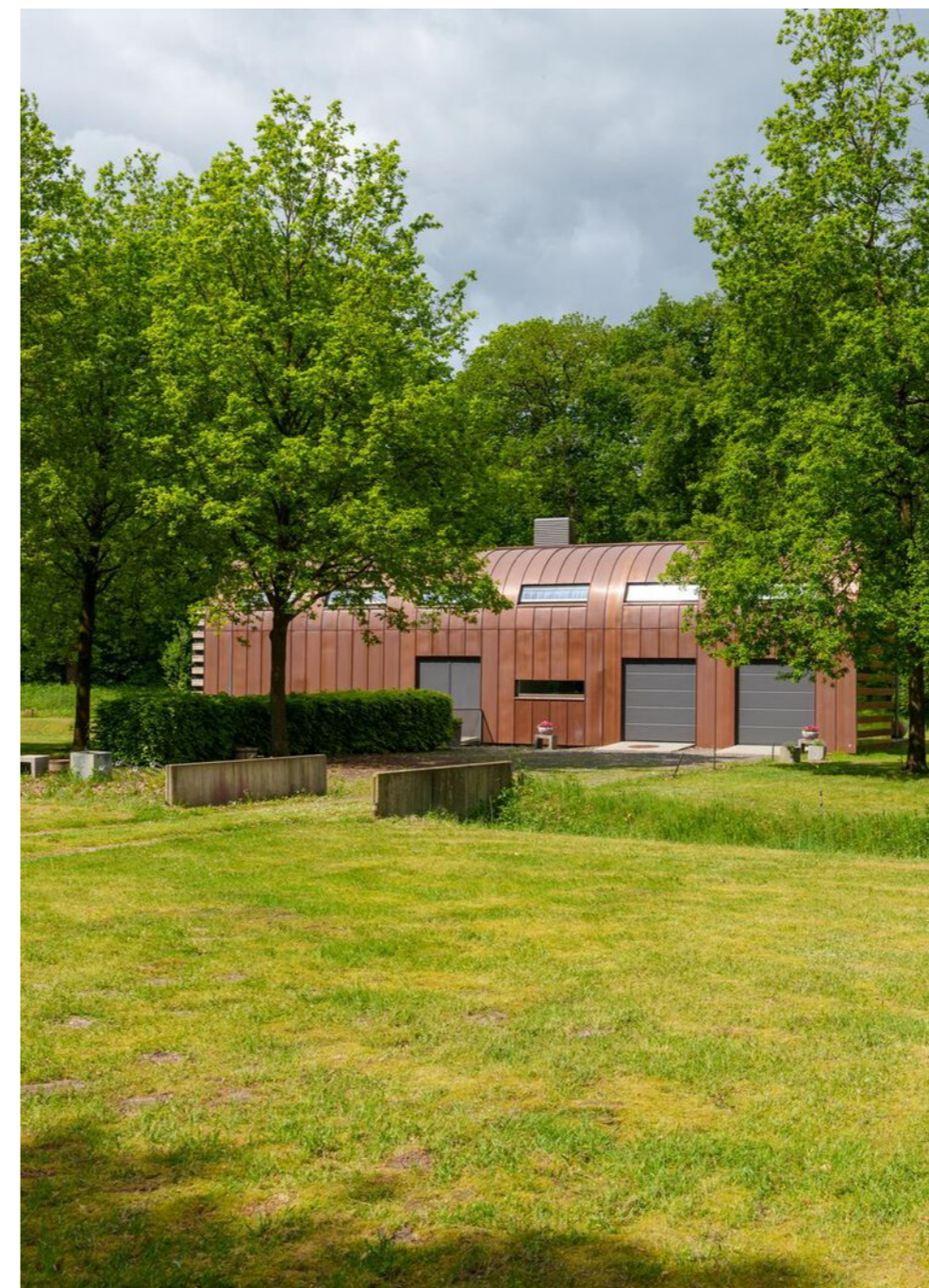


## HET LANDGOED

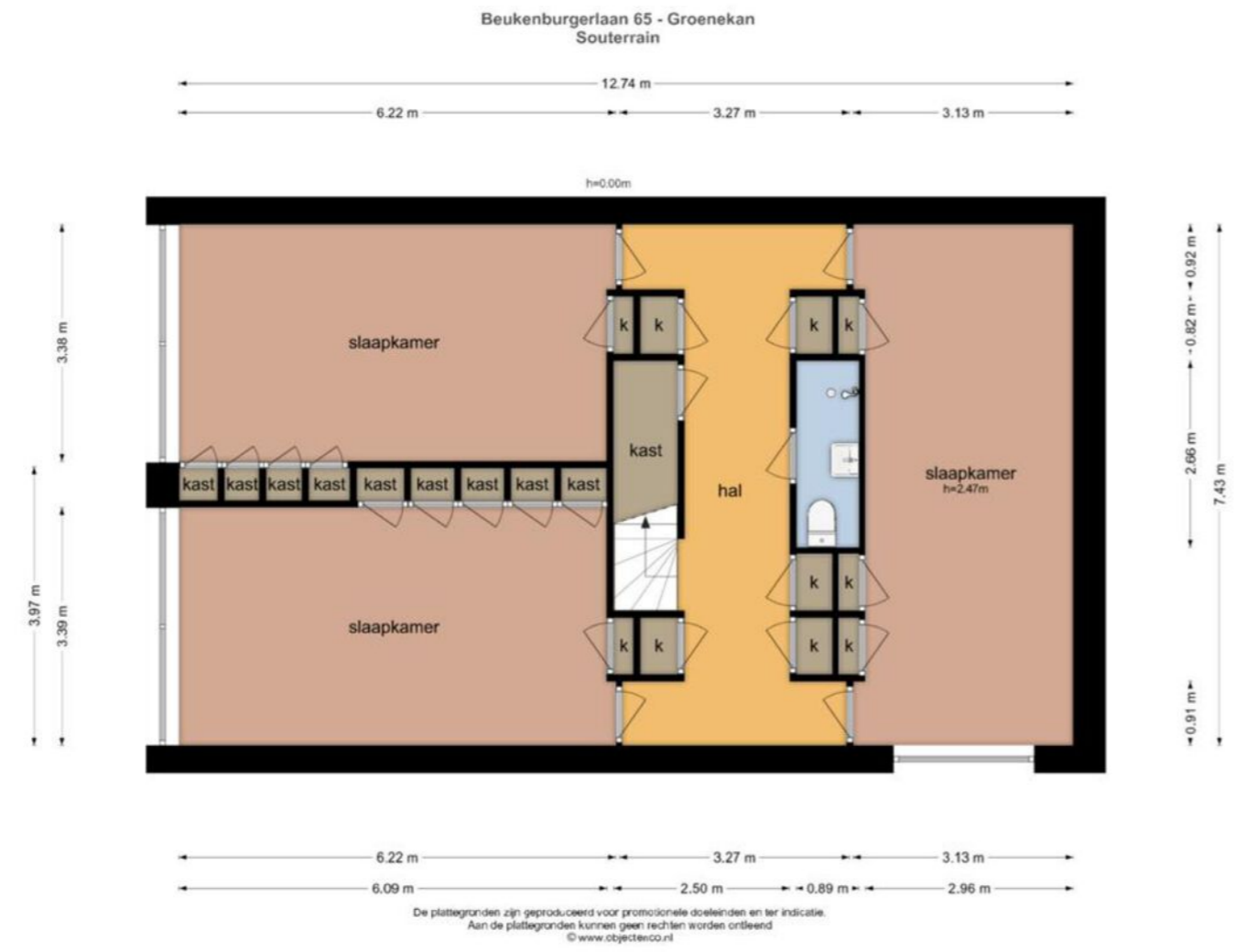
De grond kan door Stichting Utrechts Landschap opnieuw worden uitgegeven op basis van een recht van erfpacht voor een periode van 30 jaar, conform de Algemene erfpachtvoorwaarden Utrechts Landschap april 2019.

De vanafprijs voor de opstallen bedraagt € 995.000 k.k.. De erfpachtcanon voor het gebruik van de grond bedraagt circa € 29.960,- per jaar (exclusief kosten voor de conversie van de lopende erfpacht). De canon wordt jaarlijks geïndexeerd conform het CPI, is fiscaal aftrekbaar en niet afkoopbaar.

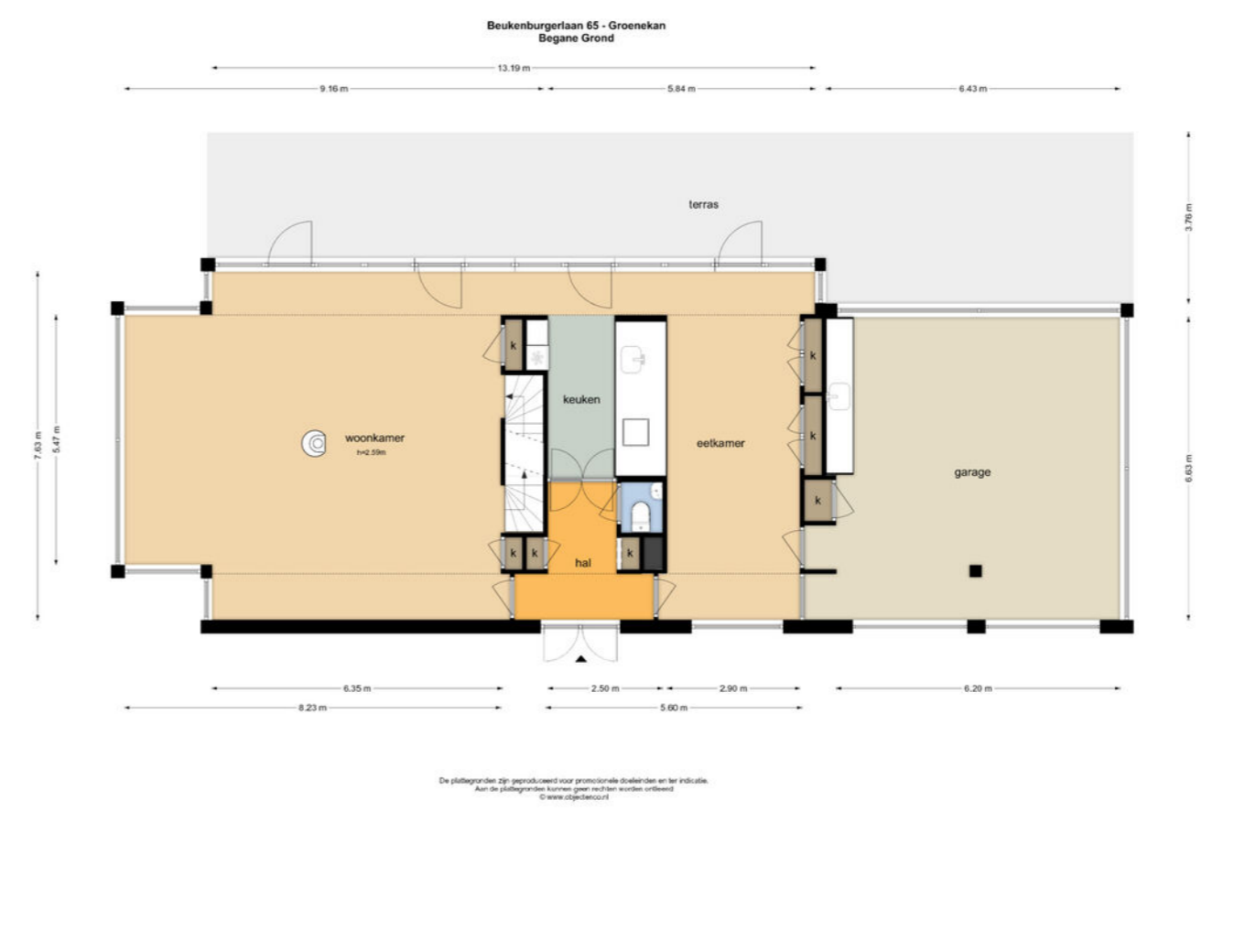
Omdat het landgoed valt onder de Natuurschoonwet 1928, is bij verkrijging geen overdrachtsbelasting verschuldigd.



# PLATTEGROND SOUTERRAIN



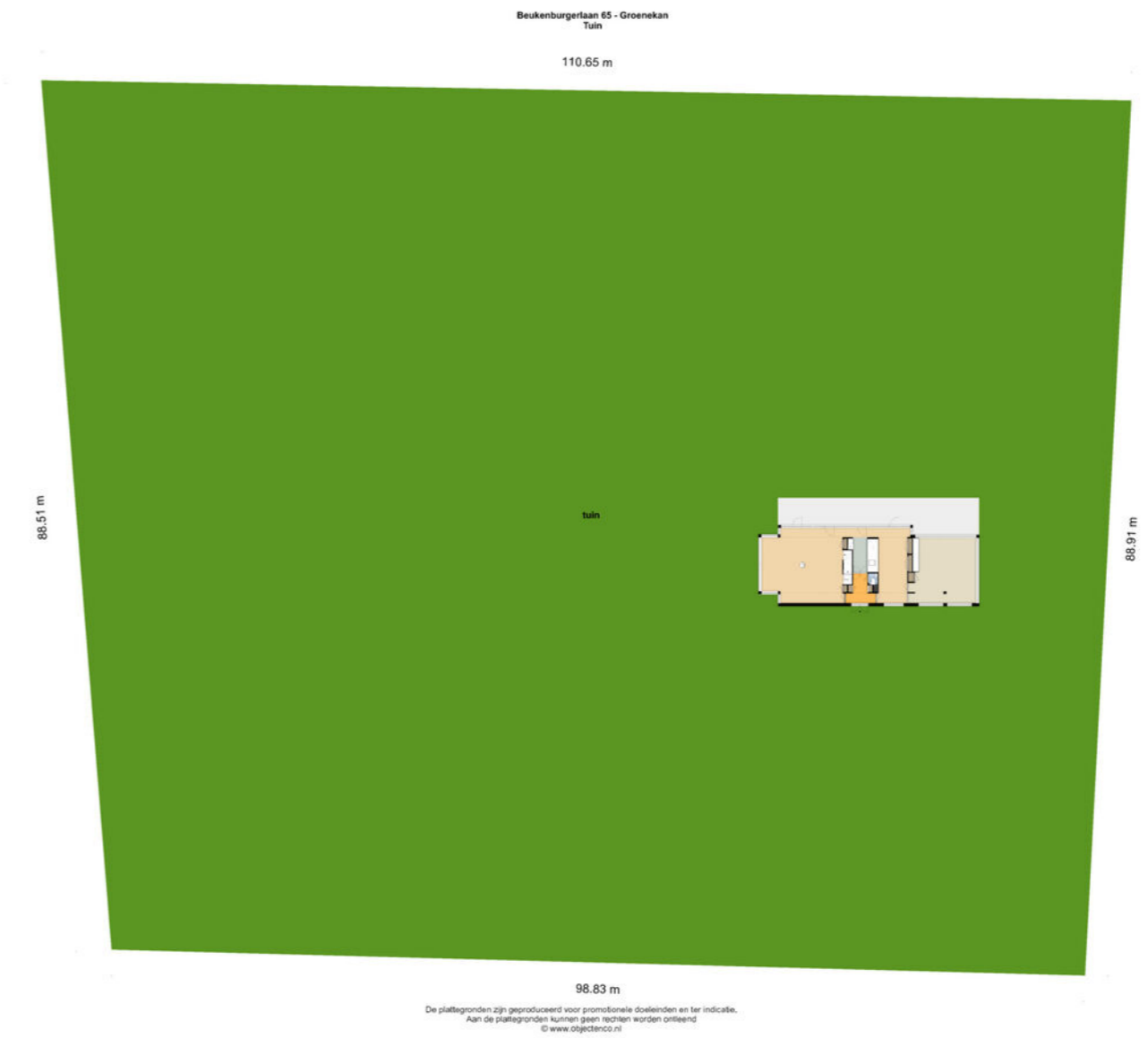
# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND TERREIN



## 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).

### ■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande 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. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### ■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

### ■ 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 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### ■ ONDERZOEKSP LICHT 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.

### ■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

### ■ 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.

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.

### ■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

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.

### ■ 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.

### ■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

### ■ 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.

### ■ KOOPAKTE

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.

### ■ 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.

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

### ■ BOUWKUNDIGE RISICO'S

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.

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.

### ■ 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.

### ■ 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.

## ZO HELPEN WE U NOG VERDER

### ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.





# PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

**MOLENBEEK MAKELAARS UTRECHT**

EMMALAAN 39

3581 HP UTRECHT

☎ 030- 256 88 11

✉ [woneninutrecht@molenbeek.nl](mailto:woneninutrecht@molenbeek.nl)

[MOLENBEEK.NL/EXCLUSIEF](https://molenbeek.nl/exclusief)



**Molenbeek Makelaars**