



ZEIST
Rozenstraat 41
Vraagprijs
€ 545.000,- k.k.

MARKANTE HOEKWONING

ENERGIELABEL A & GERENOVEERD

DIRK
MAKELAARS TAXATEURS

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1903

Soort:
eengezinswoning

kamers:
3

Inhoud:
347 m³

Woonoppervlakte:
87 m²

Perceeloppervlakte:
162 m²

Overige inpandige ruimte:
7 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
-

Externe bergruimte:
-

Energie label
A

Omschrijving

ENERGIELABEL A, VOLLEDIG GEMODERNISEERD, GERENOVEERD, GEISOLEERD EN UITGEBOUWD, dit zijn de kenmerken van deze aantrekkelijk gelegen HOEKWONING (bouwjaar 1903) met een zonnige achtertuin en voortuin met parkeren op een terrein. De op loopafstand van alle voorzieningen gelegen woning, is voorzien van een erg mooie snijvoeg en 9 zonnepanelen, heeft een woonoppervlakte van ca. 87m2 woonoppervlakte, een kelder en een perceel van 162m2.

LOCATIE

De woning is heel markant gelegen op de hoek met de Rozenstraat en de Van Reenenweg in de leuke Bloemenbuurt op loopafstand van het centrum van Zeist. Alle voorzieningen zoals het theater, bioscoop, winkels, restaurants, diverse supermarkten, Slot Zeist, Walkartpark, wandelbossen, scholen en sportactiviteiten zijn in de directe omgeving. Het Utrecht Science Park en het NS-station Driebergen-Zeist zijn op plezierige fietsafstand. Nabij gelegen uitvalswegen (A12 en A28 op enkele km) zorgen voor uitstekende autoverbindingen met o.a. Utrecht, Amsterdam en Amersfoort.

INDELING

Begane grond: entree, hal met meterkast en luxe toiletruimte met zwevend closet en fontein, een ruime woonkamer met trapkast, de trapopgang naar de 1e verdieping, alsmede een uitgebouwde moderne open keuken voorzien van een kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals bijvoorbeeld een Novy inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiger, koelkast, vriezen, combi-stoomoven, wijnklimaatkast. In de keuken is de toegang tot een kleine kelder. Vanuit de keuken is via een schuifpui de achtertuin te bereiken. De begane grond is geheel voorzien van een combinatievloer met betonnen liggers en vloerverwarming en heeft een airco voor koelen en verwarmen.

1e verdieping: Deze verdieping omvat een overloop met dakraam, een vaste kast met de aansluitingen voor wassen en drogen, de omvormer voor de zonnepanelen en de opstelplaats van de CV-ketel, een ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning met een dakkapel en mooie balken, een slaapkamer gelegen aan de achterzijde met een dakkapel, een luxe badkamer met een breed wastafelmeubel, royale inloopdouche en elektrische vloerverwarming alsmede een separaat luxe zwevend toilet en fontein. Op deze verdieping is ook nog een kleine bergvliering aanwezig. Beide slaapkamers zijn voorzien van een airco unit die kan koelen maar ook verwarmen.

Tuin: De woning heeft een achtertuin die te bereiken is via een schuifpui vanuit de keuken en via een achterom. Tevens heeft de woning een voortuin waar een auto geparkeerd kan worden op eigen terrein. De verkopers hebben een oplaadpunt die ter overname is.

Energie label: de woning heeft een energielabel A (geldig tot 30-03-2036), 9 zonnepanelen, is geheel voorzien van HR++ glas, dakisolatie, vloerisolatie, spouwisolatie etc.

RENOVATIE

De woning is in 2025 volledig gerenoveerd, gemoderniseerd, uitgebouwd en geïsoleerd.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar circa 1903
- Woonoppervlakte ca. 87 m²
- Overige inpandige ruimte (kelder) ca. 7 m²
- Inhoud 347 m³
- Perceeloppervlakte 162 m²
- Voorzien van 9 zonnepanelen (2025)
- De woning is geheel voorzien van mooie snijvoegen
- Energie label A
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van 9 zonnepanelen
- Remeha Avanta CW cv-ketel (2025)
- Bosch 120 liter elektrische boiler (2025)
- Parkeren op eigen terrein
- Gelegen op loopafstand van alle voorzieningen
- Buitenschilderwerk 2026
- Gezien het beeldbepalend karakter van de voorpui is er sprake van een beschermd dorpsgezicht.

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!































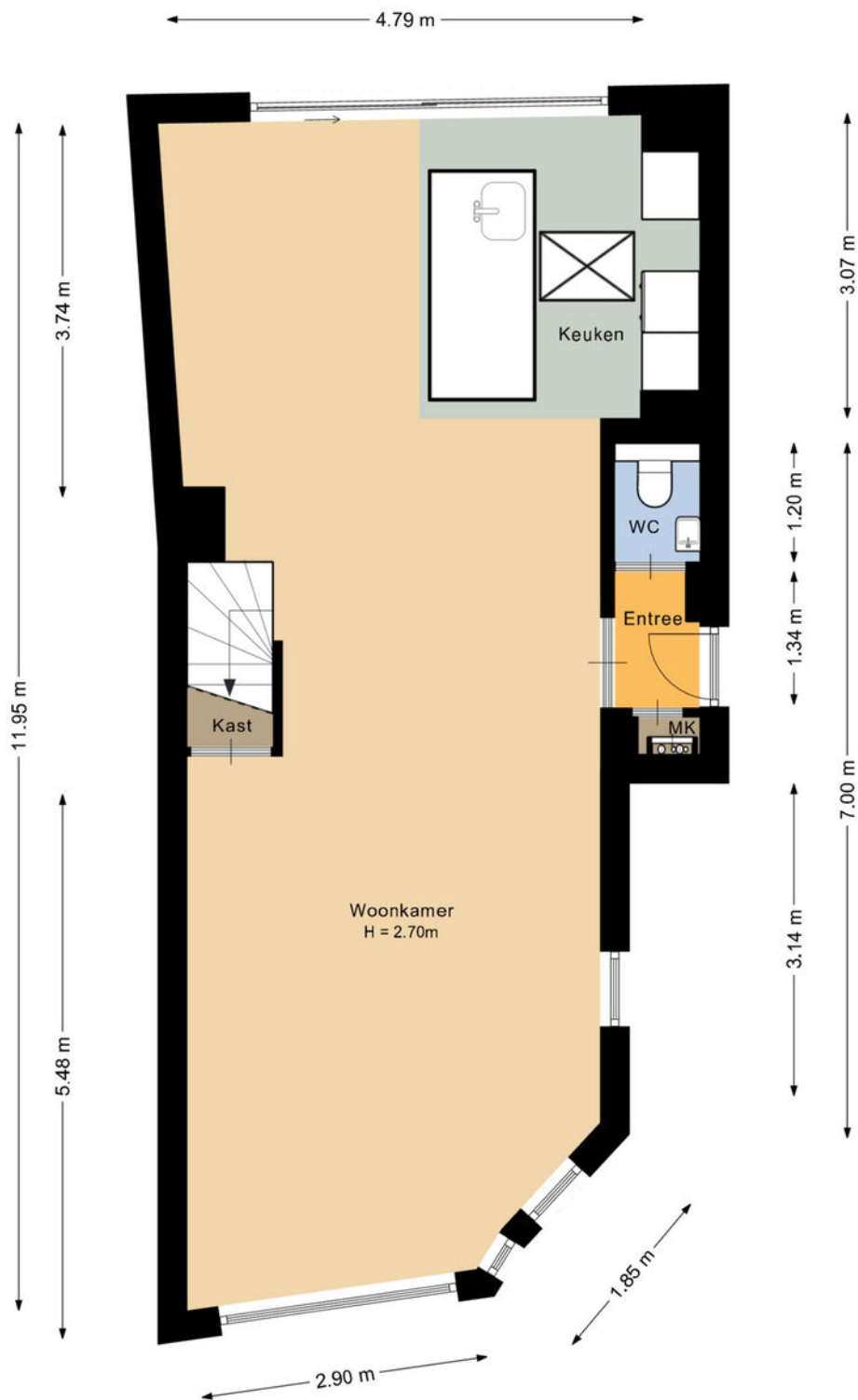




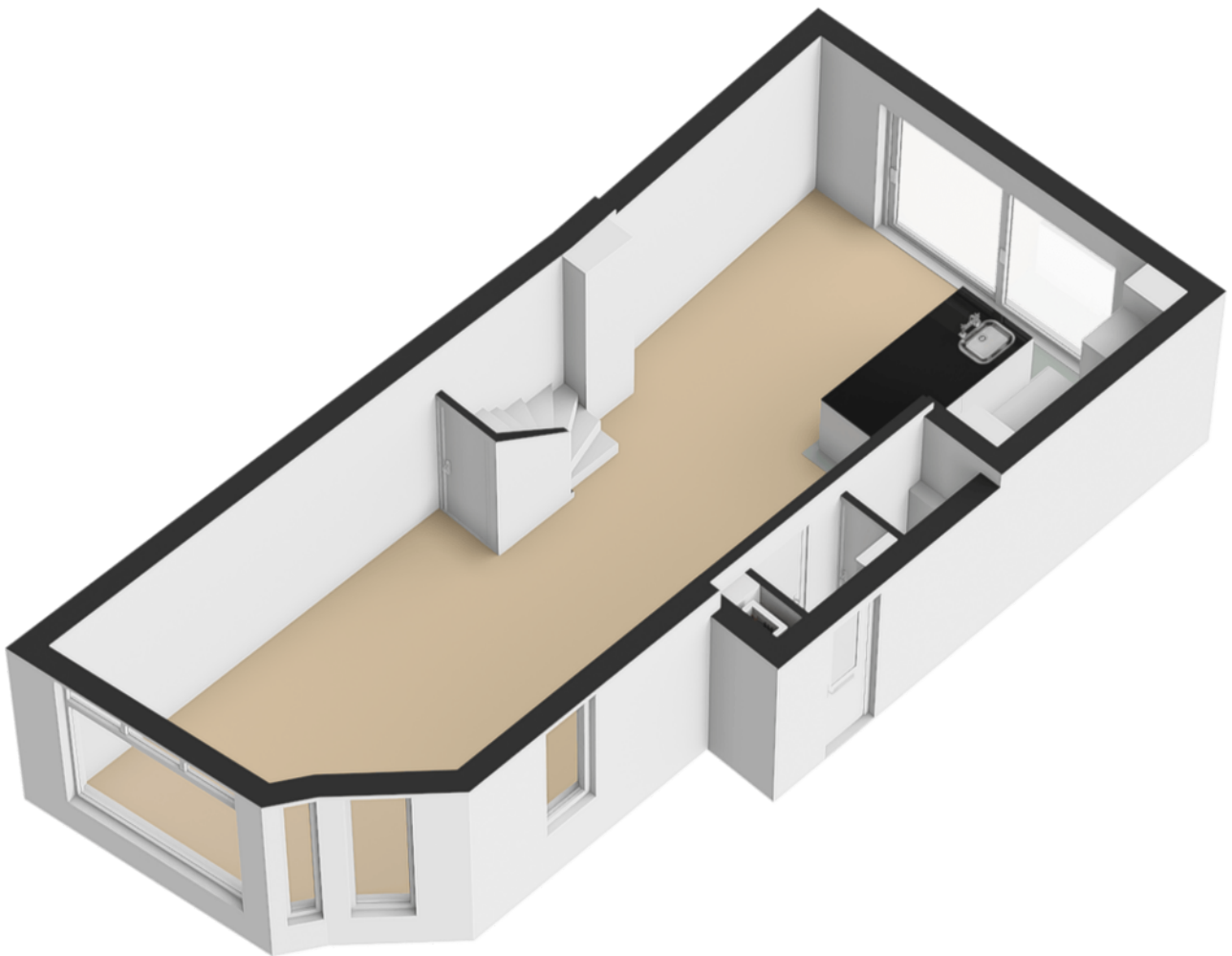


Plattegrond

Rozenstraat 41, Zeist Begane grond

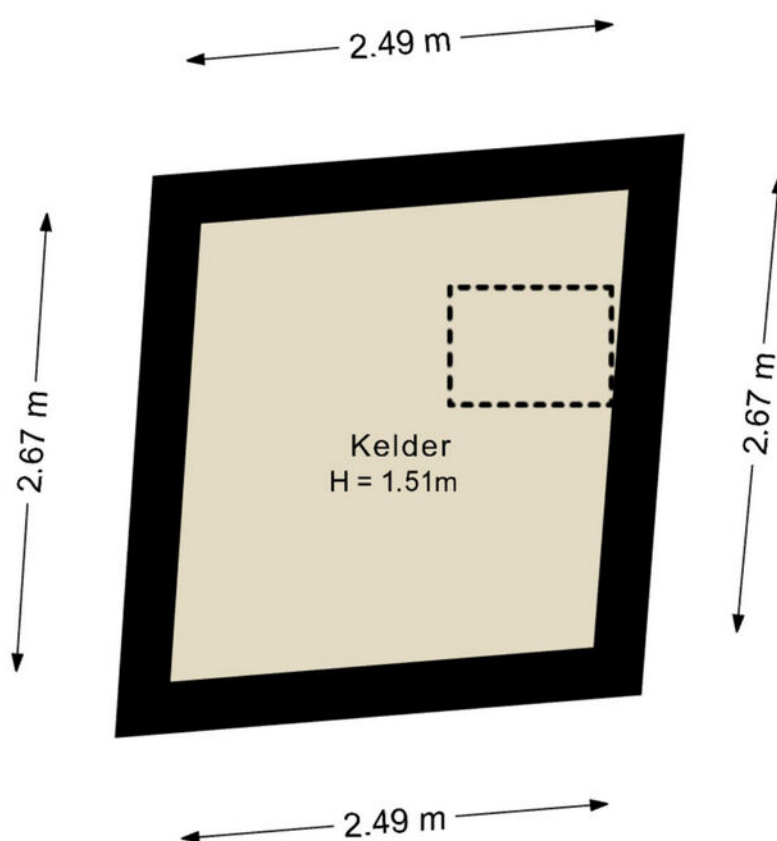


Plattegrond



Plattegrond

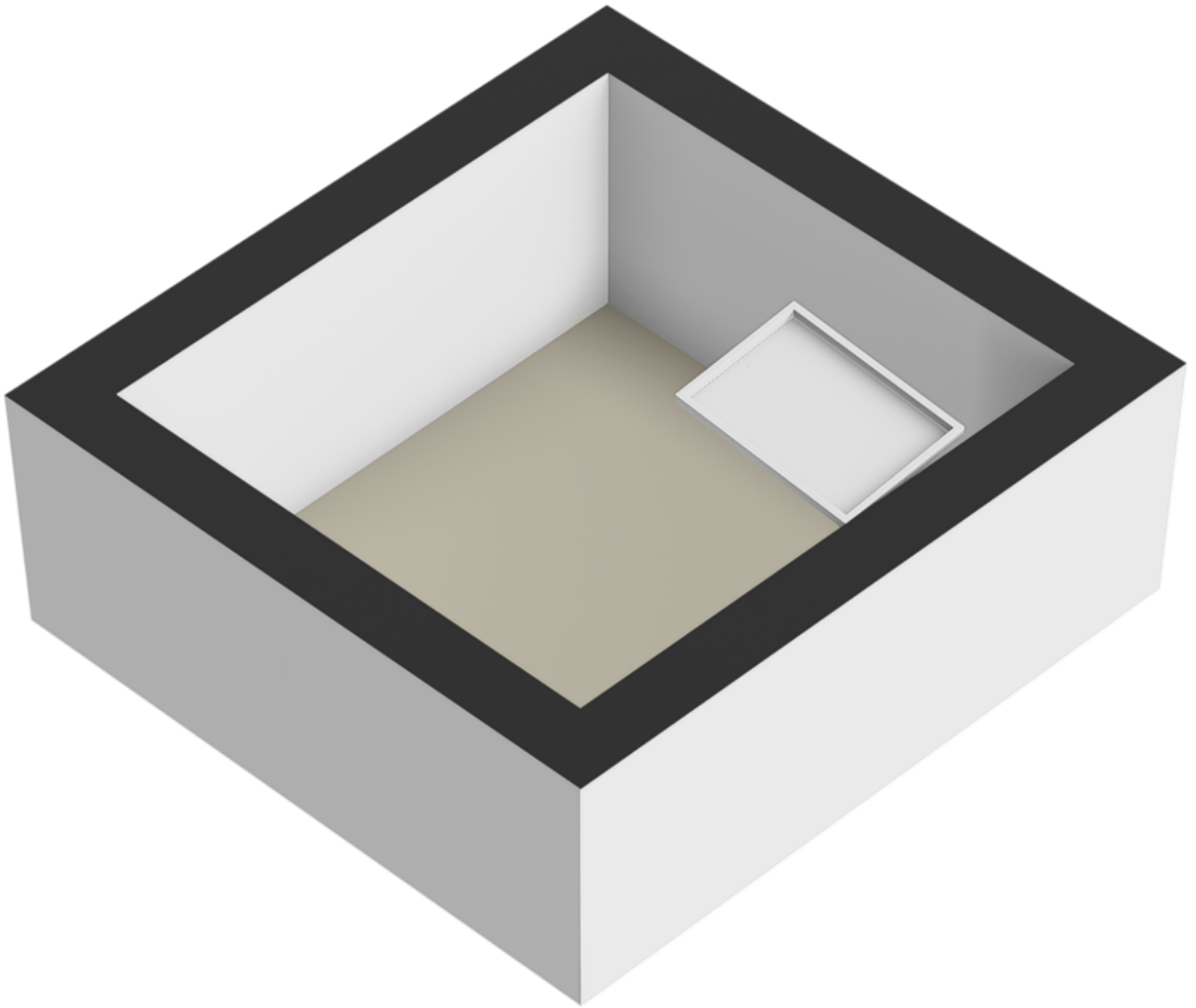
Rozenstraat 41, Zeist Kelder



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

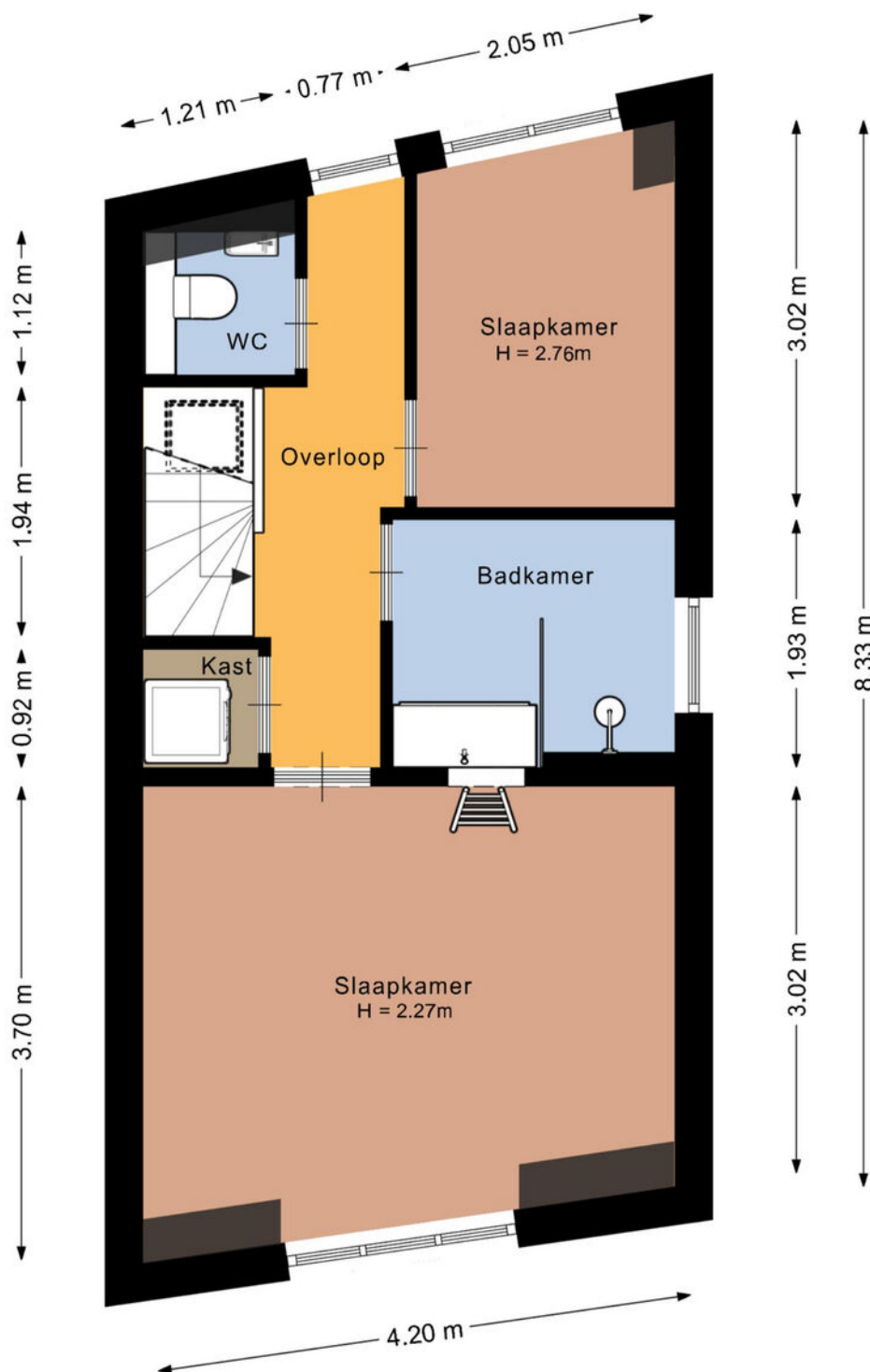
© www.vistaview.nl

Plattegrond



Plattegrond

Rozenstraat 41, Zeist Eerste verdieping



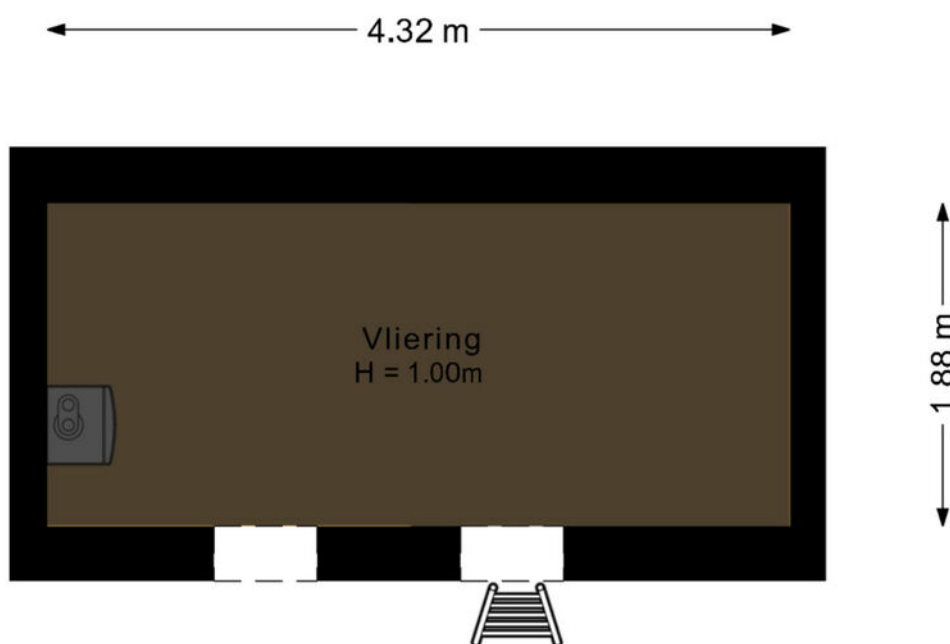
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



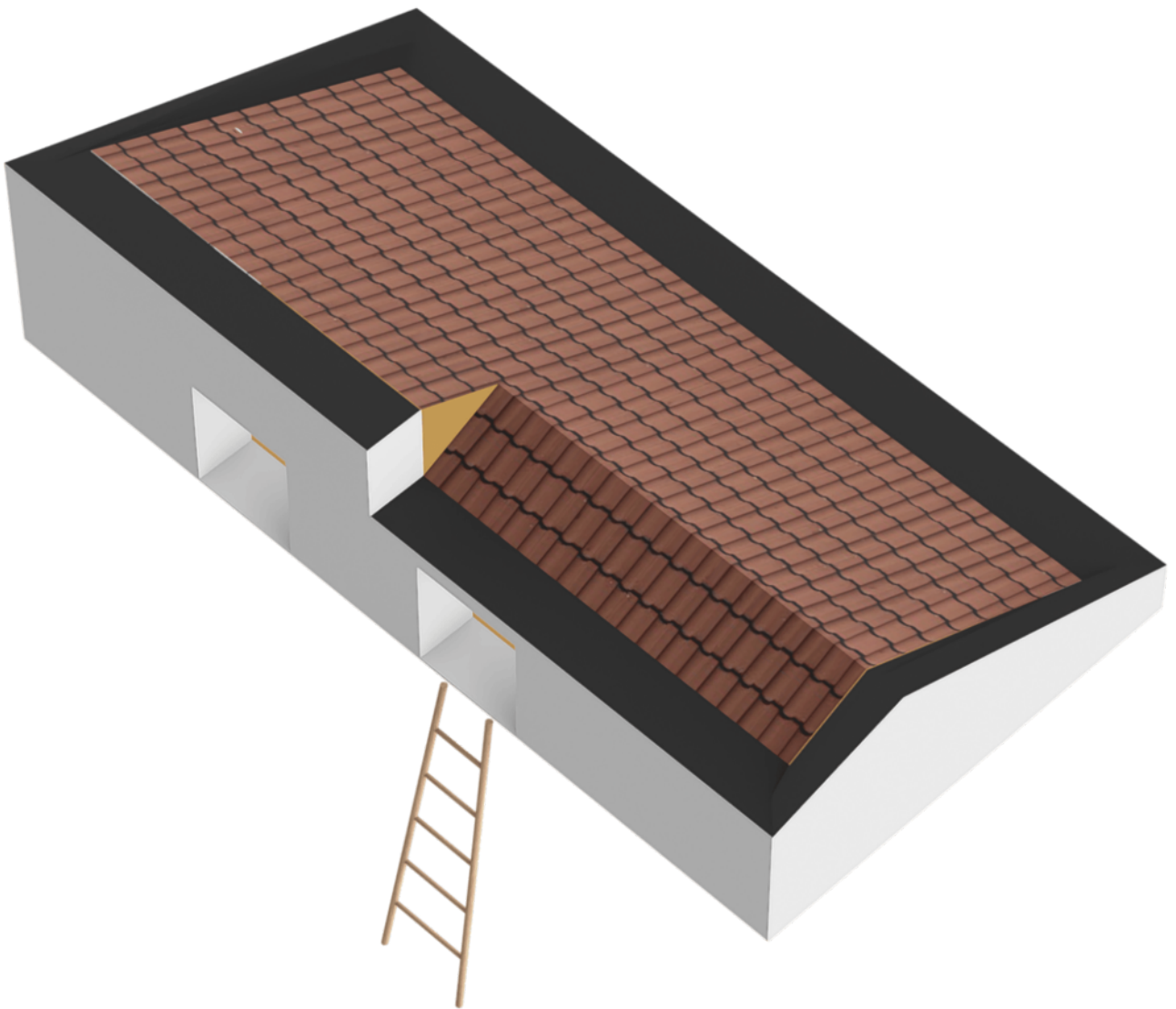
Plattegrond

Rozenstraat 41, Zeist Vliering



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

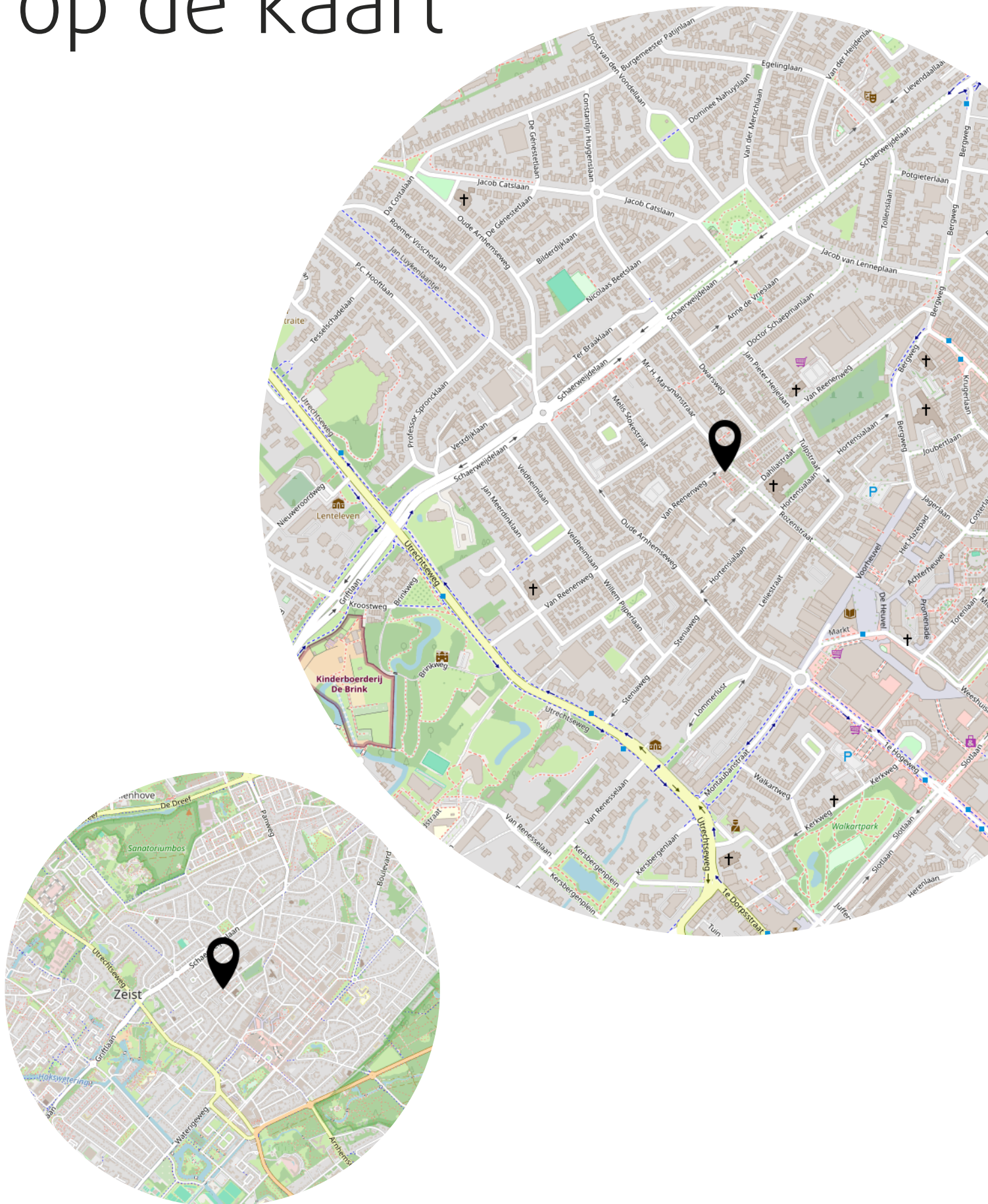


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zeist	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6254	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv meubel			X
- Koffiekast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Pvc vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijnkoeler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Bekijk deze woning online!

webspaces.yisual.com/rozenstraat41

DIRK
MAKELAARS TAXATEURS

Rozenstraat 41, Zeist



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 hypotheek, 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 meestergezeltraject 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