

TE KOOP

Crosestein 1515

Zeist



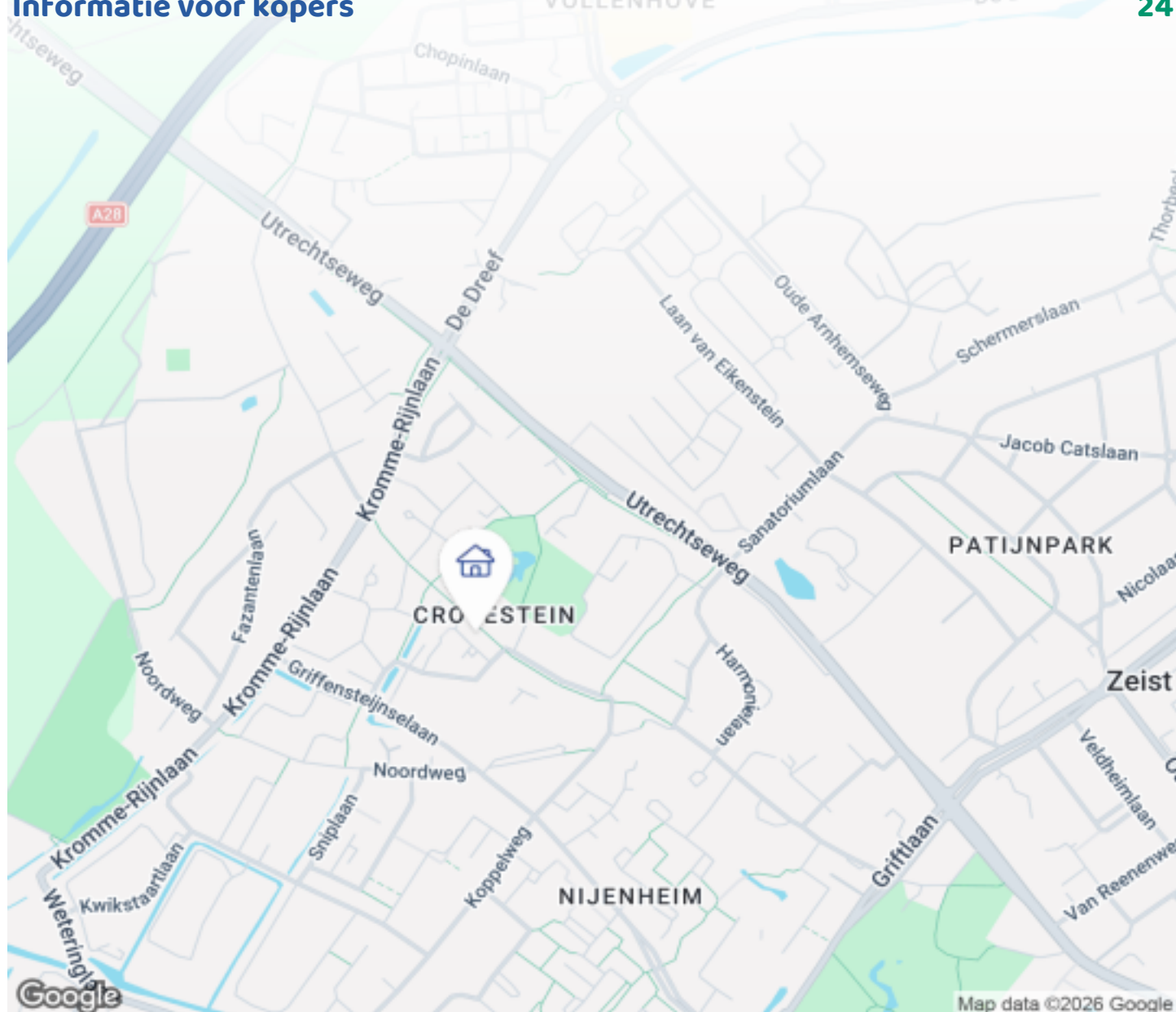
Vraagprijs

€ 335.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	16
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Crosestein 1515, Zeist

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Lichte 2-kamer benedenwoning met zonnige tuin op het zuiden.

Op een prachtige, rustige locatie in het groene Crosestein ligt deze lichte en sfeervolle 2-kamer benedenwoning van 58 m² met een zonnige voor- en achtertuin van circa 38 m².

Een appartement met verrassend veel buitenruimte, en een fijne indeling.

De woning beschikt over een gezellige woonkamer met open keuken, een fijne ruime slaapkamer en een nette badkamer, en dan ook nog eens energie label A.

De zonnige tuin aan zowel de voor- als achterzijde biedt volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven een groot pluspunt voor een woning.

DE LIGGING

Wat deze plek voor mij zo fijn heeft gemaakt, is de combinatie van rust en bereikbaarheid. Je woont hier



Woningbrochure: Crosestein 1515, Zeist

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

in een autoluwe buurt in het groene Crosestein, met een park direct om de hoek. Perfect voor een wandeling of een rondje met de hond.

Tegelijkertijd zijn alle voorzieningen dichtbij. Winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Zelf pak ik regelmatig de fiets naar het centrum van Zeist, en ook Utrecht (Science Park) is goed te doen met de fiets. Dankzij een uitstekende busverbinding om de hoek sta je bovendien in nog geen 20 minuten in het centrum van Utrecht.

DE INDELING

Entree

Via de entree kom je in de hal met een berging (meterkast) en een aparte cv-ruimte. Vanuit hier heb je toegang tot de badkamer en de open keuken met woonkamer.

Keuken en woonkamer

De open keuken is voorzien van een vierpits gasfornuis met afzuigkap. Daarnaast zijn er een losse vaatwasser en een koel-vriescombinatie aanwezig. De keuken is praktisch ingericht en vormt een gezellige plek binnen het woongedeelte.

De lichte doorzonwoonkamer is een fijne leefruimte met een prettige sfeer. Door de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht naar binnen. De woonkamer staat bovendien direct in verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een mooie manier in elkaar overlopen.

Slaapkamer

De ruime slaapkamer is licht en comfortabel. Dankzij de grote ramen is ook hier veel daglicht aanwezig. De kamer biedt voldoende ruimte voor een groot bed en kastruimte. Vanuit de slaapkamer is er direct contact met de badkamer, wat zorgt voor een prettige en praktische indeling.

Badkamer

De badkamer is enkele jaren geleden gemoderniseerd en netjes afgewerkt. De ruimte is voorzien van een stortdouche, wastafel, toilet en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hierdoor is de badkamer compleet en praktisch ingericht.

Buitenruimte

Een groot pluspunt van deze benedenwoning is de buitenruimte. De woning beschikt over zowel een voortuin als een zonnige achtertuin. De achtertuin ligt gunstig op het zuiden, biedt veel privacy en is voorzien van een achterom ideaal om optimaal van het buitenleven te genieten.

In de achtertuin bevindt zich een sfeervolle BBQ-keukenopstelling, perfect voor lange zomeravonden. Hier kun je uitgebreid koken, borrelen en dineren met vrienden en familie, terwijl je geniet van de rust en privacy van de tuin.

De voortuin ligt op het noorden, waardoor je gedurende de dag altijd kunt kiezen tussen zon en schaduw.

Tot slot beschikt de achtertuin over een berging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of andere spullen.

De benedenwoning beschikt over energielabel A en is in 2022 volledig voorzien van HR-glas, wat zorgt voor extra wooncomfort en een lage energierekening. Daarnaast bedragen de VvE-kosten slechts € 54,- per maand.

Ik heb jaren met veel plezier op deze plek gewoond en kan je dus alles vertellen over het huis en de omgeving. Ik wens dat de nieuwe bewoner(s) hier net zoveel mooie herinnering gaan maken als ik heb gedaan.

De plattegronden zijn te vinden tussen de foto's en op

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Makelaarsland.nl

Bijzonderheden

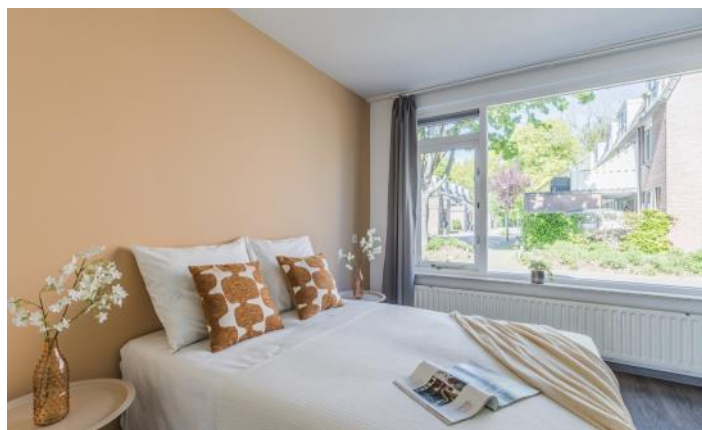
- Het tuin is eigendom van de VVE maar is bestemd voor gebruik van de eigenaar van dit appartement.
- Hr glas uit 2022
- Bouwjaar 1981.
- Actieve VVE € 54 P.M
- Gebruiksoppervlakte Wonen 58 m² NEN2580
- Gebruiksoppervlakte Externe berging 4,3 m²
- Openbaar parkeren aan de achterkant van de woning
- Verwarming en warmwater door middel van CV
- CV Intergas geplaatst in 2016 en volledig eigendom
- Rookgasafvoer nieuw geplaatst in 2024.
- Mechanische pijp dakventilatie nieuw geplaatst in 2025.







FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

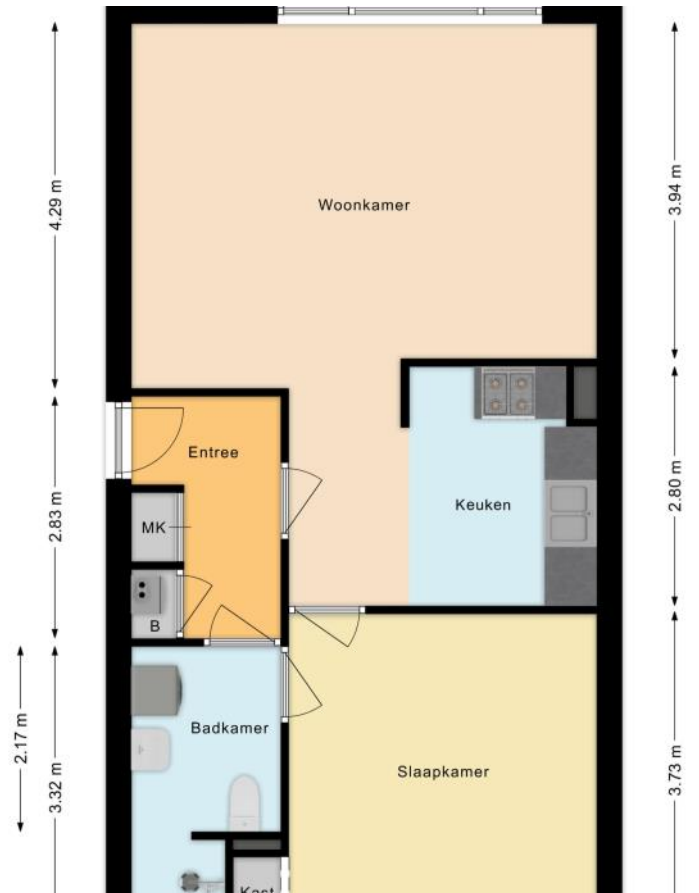
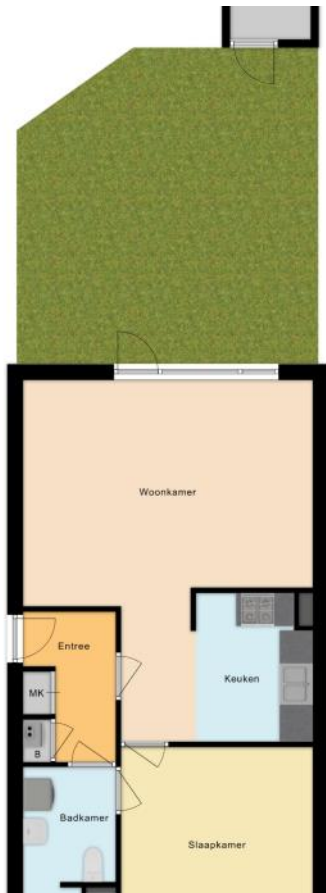


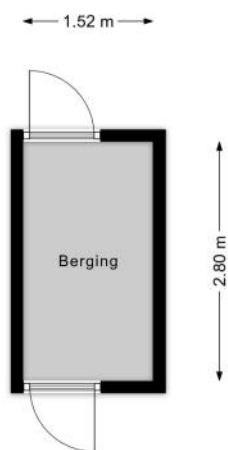
FOTO'S



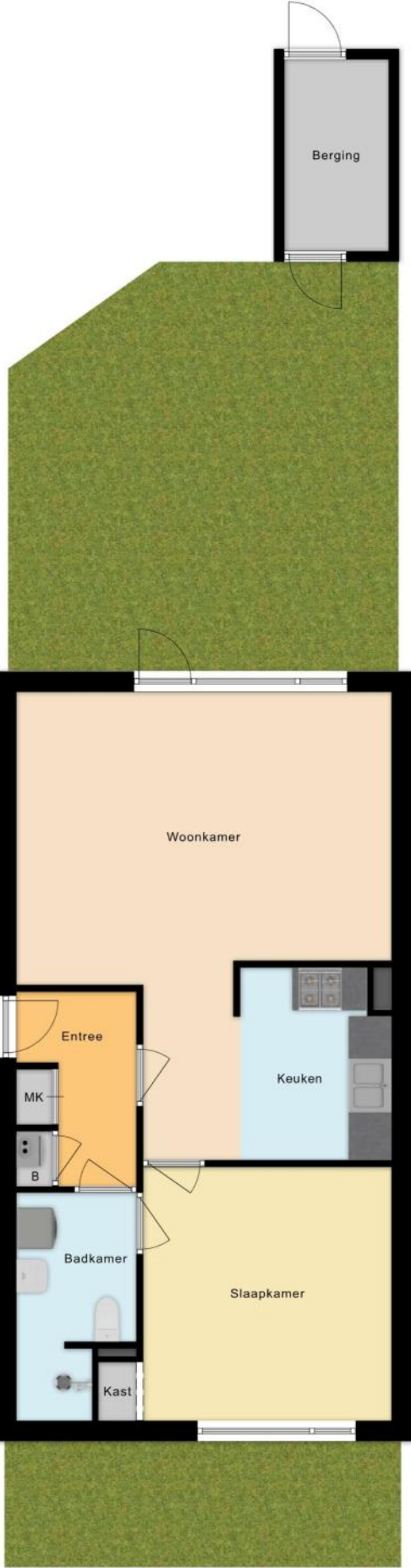
FOTO'S



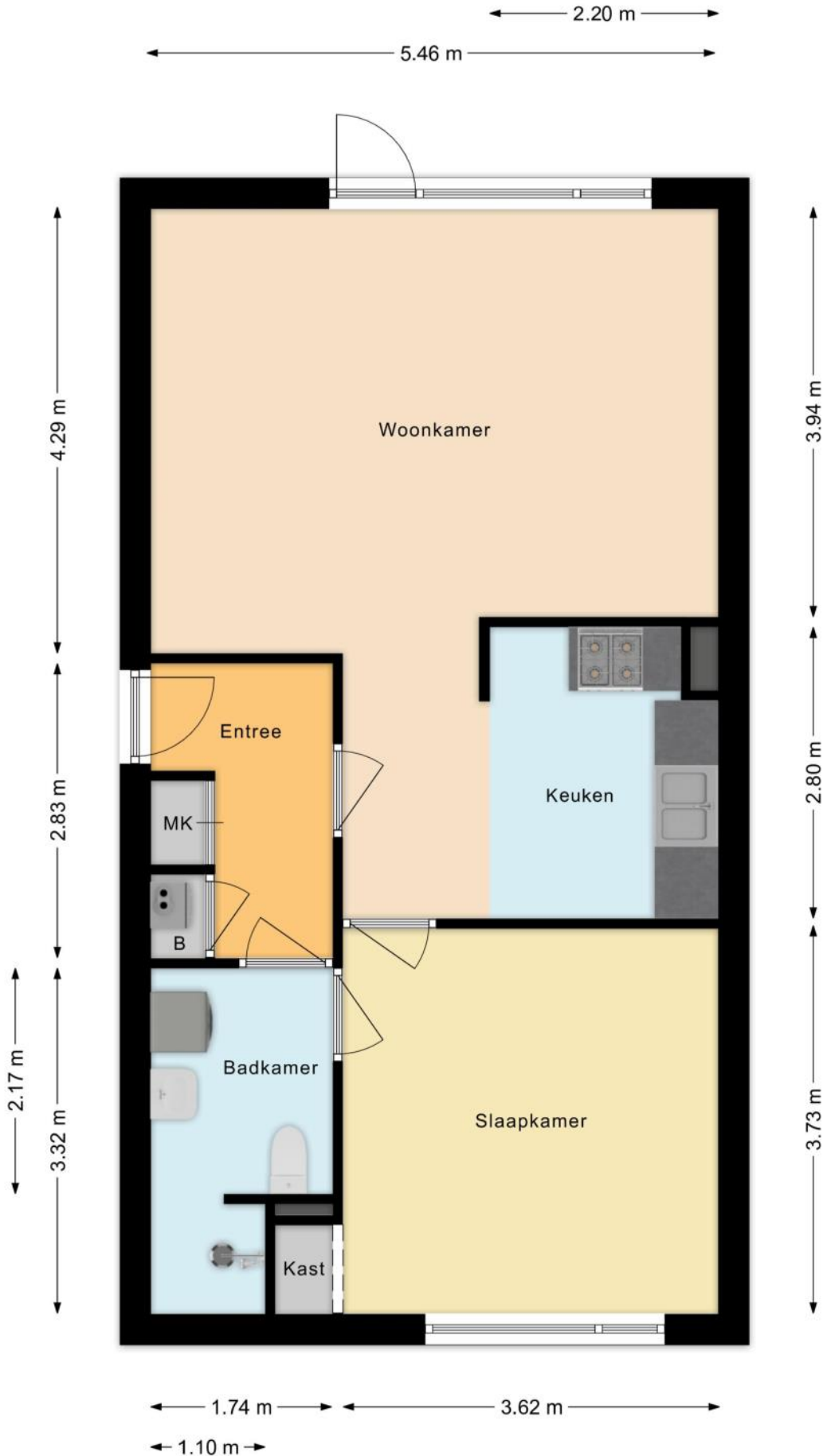




PLATTEGROND

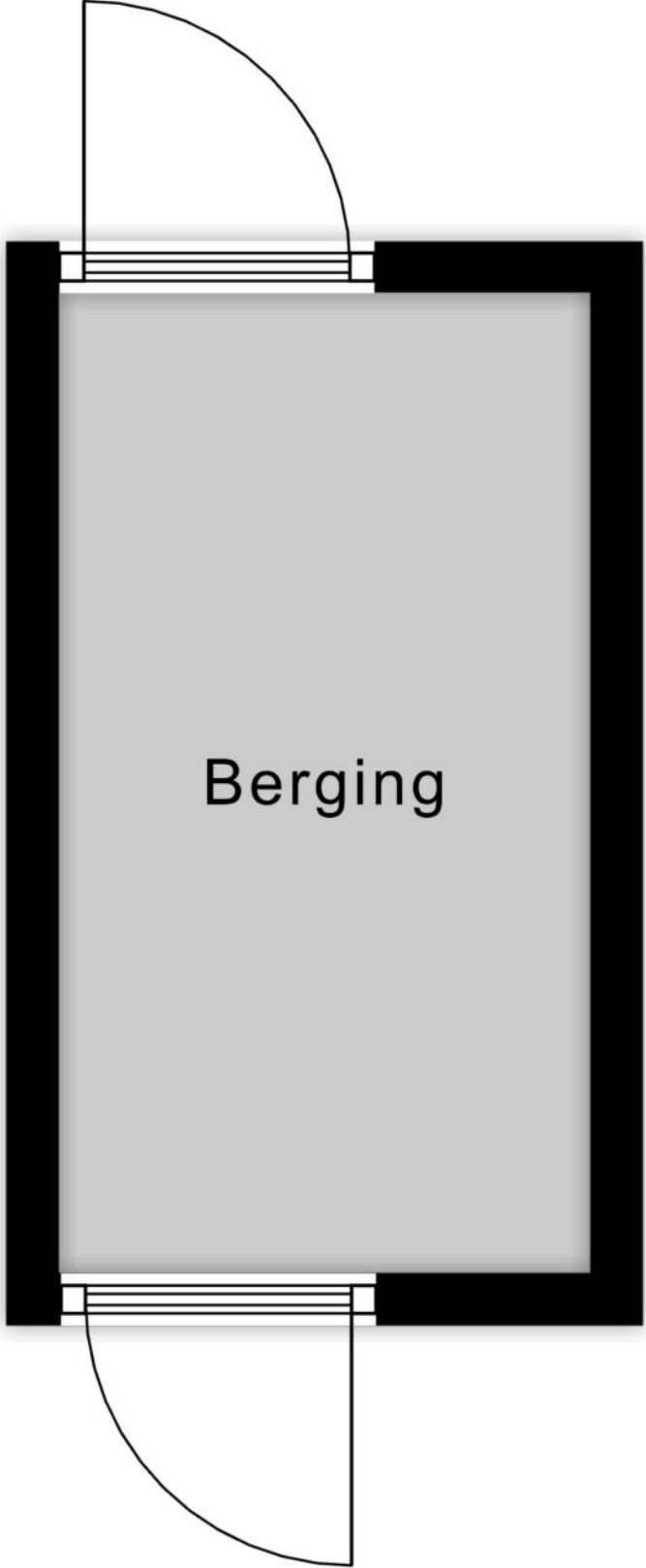


PLATTEGROND



PLATTEGROND

← 1.52 m →



↑ 2.80 m ↓

KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1981
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	213 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	58 m²
Externe bergruimte	4 m²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2014
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	38 m² (6m diep en 6,3m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaand steen

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 54 per maand

Kadastrale gegevens

Zeist N 6356 4

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper 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'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.