



AUSTERLITZ  
Gramserweg 47 E

Vraagprijs  
€ 750.000,- k.k.

# VRIJSTAAND & GASLOOS

VERRASSEND, MODERN EN UNIEK

**DIRK**  
MAKELAARS TAXATEURS

030-6628341 | [welkom@dirkmakelaars.nl](mailto:welkom@dirkmakelaars.nl)  
[www.dirkmakelaars.nl](http://www.dirkmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1991

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
6

Inhoud:  
548 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
116 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
371 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
24 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
12 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
8 m<sup>2</sup>

Energie label  
A

# Omschrijving

Soms komt er een uniek/verrassend huis in de verkoop en dit is er zo één. Een modern speels vrijstaand huis met niet alleen een slaapkamer/badkamer op de begane grond, een ENERGIELABEL A (mede door de warmtepomp en zonnepanelen), een verrassende indeling, een rustige ligging aan een doodlopende mandelige laan, een mooie en zonnige tuin, parkeren op eigen terrein maar de woning is ook gasloos. Deze instapklare woning heeft een woonoppervlakte van ca. 116m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> overige inpanidige ruimte en een perceel van 371m<sup>2</sup>.

## LOCATIE

Stel je voor: wonen in een uniek, bosrijk dorp met een échte Napoleon-connectie. Welkom in Austerlitz – een charmant, groen dorp op de Utrechtse Heuvelrug waar geschiedenis en natuur naadloos samenkomen. In 1804 sloegen duizenden soldaten van Napoleon hier hun kamp op. Generaal Auguste de Marmont liet zijn manschappen een indrukwekkende aarden Pyramide van Austerlitz bouwen – de enige piramide van Nederland! Dit 36 meter hoge monument (inclusief obelisk) is nog altijd een iconisch uitkijkpunt en een van de hoogtepunten van de regio. Het dorp zelf kreeg zijn bijzondere naam in 1806 van Lodewijk Napoleon (broer van de keizer), ter ere van Napoleons fameuze overwinning bij Austerlitz.

Austerlitz ligt midden in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug, ideaal voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers. Je fietst zo naar uitgestrekte heidevelden, landgoederen en prachtige routes. Tegelijk ben je snel in Zeist, Driebergen, Amersfoort of Utrecht. Het dorp heeft eigen voorzieningen zoals een supermarkt, slager, Sportvereniging Austerlitz met voetbal, tennis en padel, een bushalte en een basisschool.

## INDELING

Begane grond: entree, hal met meterkast, omvormer voor de zonnepanelen en garderobe, een woonkamer met een houtkachel, een 2-tal openslaande deuren naar de voortuin en vloerverwarming, een met een klein trappetje te bereiken moderne keuken voorzien van een groot werkblad, bergruimte en inbouwapparatuur uit 2022 (o.a. Quooker, koelkast, vriezer, vaatwasser en een erg mooi Smeg fornuis met inductiekookplaat, ovens en warmhoudladen). Via een kleine trap in de keuken kom je in een ruime en zeer sfeervolle eetkamer die voorzien is van een dakkapel en bergruimte.

Vanuit de hal is ook nog een moderne badkamer te bereiken die voorzien is van een ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche, toilet en vloerverwarming, een ruime slaapkamer met een schuifpui naar de achtertuin alsmede een 2e slaapkamer aan de voorzijde van de woning die iets hoger gelegen is.

1e verdieping: Deze verdieping omvat een leuke slaapkamer met dakkapel en dakraam. Deze lichte kamer met een vloeroppervlakte van ca. 13m<sup>2</sup> is net iets lager dan 2 meter en is daarom officieel geen woonoppervlakte maar overige inpanidige ruimte van ca. 5,30m<sup>2</sup> (gemeten op 1,50m hoogte).

Souterrain: het souterrain is te bereiken vanuit de hal. Hier is aanwezig een 4e slaapkamer. Deze kamer van ca. 16m<sup>2</sup> is voorzien van veel daglicht. Vanuit deze kamer is binnendoor de berging en de technische ruimte te bereiken. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor wassen en drogen. Deze ruime en verrassende woonlaag is ook te bereiken via een trap vanaf de zijtuin. Op de plattegrond kan je deze woonlaag goed zien. We hebben geen foto's van de technische ruimte en laat je dus verrassen.

Tuin: De woning heeft een mooi aangelegde beschutte/vrije voortuin met zonnig terrassen en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein alsmede een leuke eveneens vrije achtertuin met houten berging en een mooi terras.

Recente verbouwingen:

In 2022 is zijn de wanden van de woning gestuct, de houten vloeren geschuurd en geolied om de natuurlijke eiken tint terug te krijgen. Ook zijn er aan de voorzijde twee hardhouten kozijnen met openslaande deuren geplaatst met HR++ glas. Daarnaast hardhouten koplatten aan de binnenzijde van de woonkamer geïnstalleerd. In 2022 is een nieuwe maatkeuken geplaatst inclusief inbouwapparatuur. In 2022 zijn de zonnepanelen en de warmtepomp geïnstalleerd. In 2023 is de voortuin gedaan en in 2024 is de achtertuin gedaan. Verder zijn in 2025 twee extra slaapkamers gerealiseerd door het plaatsen van een extra wand, 2 deurkozijnen, een vaste trap, isolatie, stucwerk, vloeren en een prefab-dakkapel geplaatst op de extra hobby-/slaapkamer. In 2025 is er een nieuwe houten schuur geplaatst.

ENERGIELABEL

De woning heeft een energielabel A (geldig tot 25-08-2035), 12 zonnepanelen, een warmtepomp en is voorzien van dubbel glas en HR++ glas, dakisolatie, vloerisolatie, spouwisolatie etc. De woning is gasloos.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar circa 1991
- Woonoppervlakte ca. 116 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca. 24 m<sup>2</sup>
- Gebouwegebonden buitenruimte ca. 12 m<sup>2</sup>
- Externe berging ca. 8 m<sup>2</sup>
- Inhoud 548 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 371 m<sup>2</sup>
- Voorzien van 12 zonnepanelen (2022)
- Voorzien van een lucht/water warmtepomp (2022)
- Energietabel A
- Levensloopbestendig gezien de slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Voorzien van 4 slaapkamers
- Vloerverwarming in woonkamer, badkamer en hal
- Parkeren op eigen terrein
- De woning is gasloos









































# Plattegrond



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.

Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.

© www.vistaview.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



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

# Plattegrond

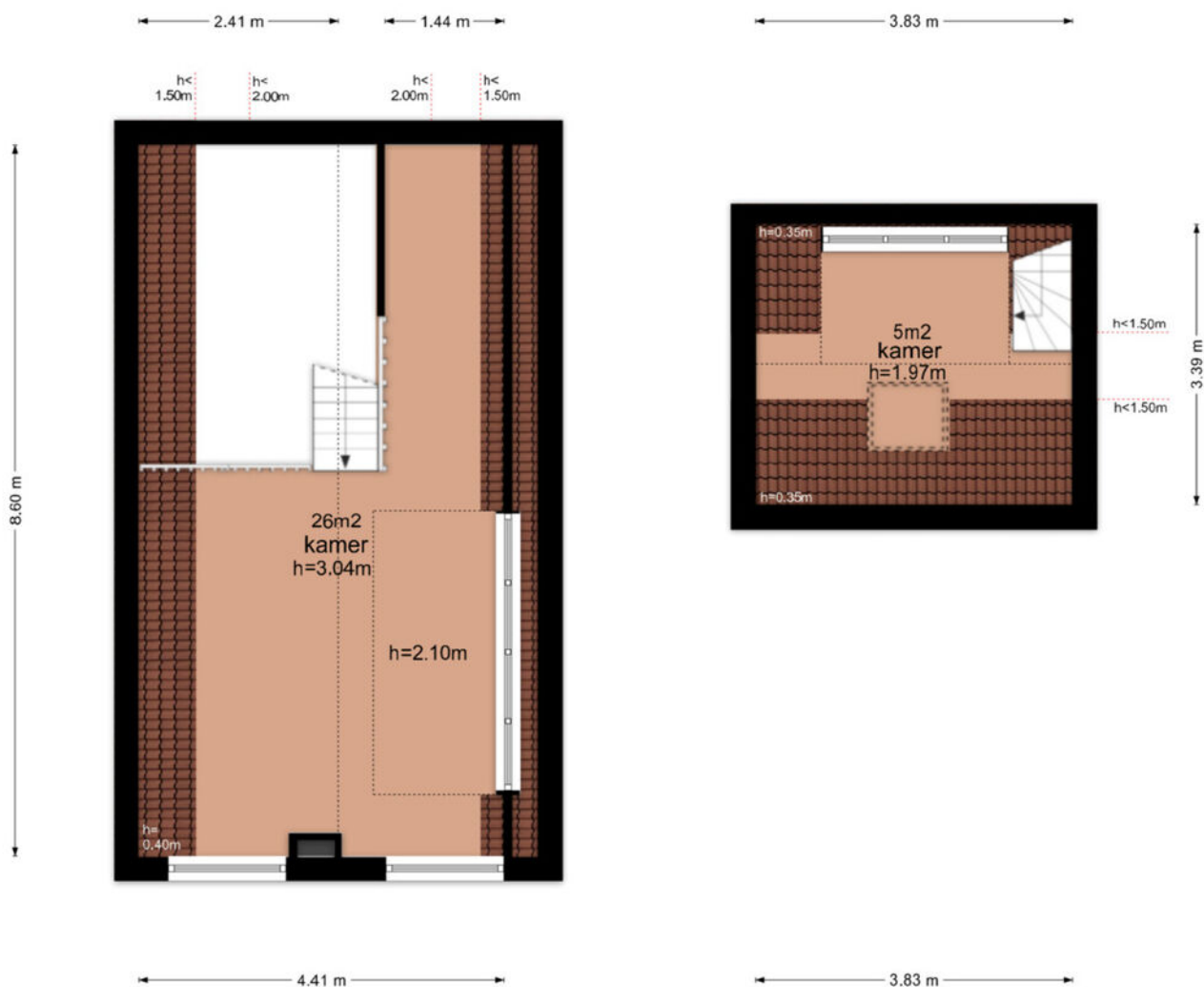


# Plattegrond



# Plattegrond

## Gramserweg 47e - Austerlitz Eerste Verdieping

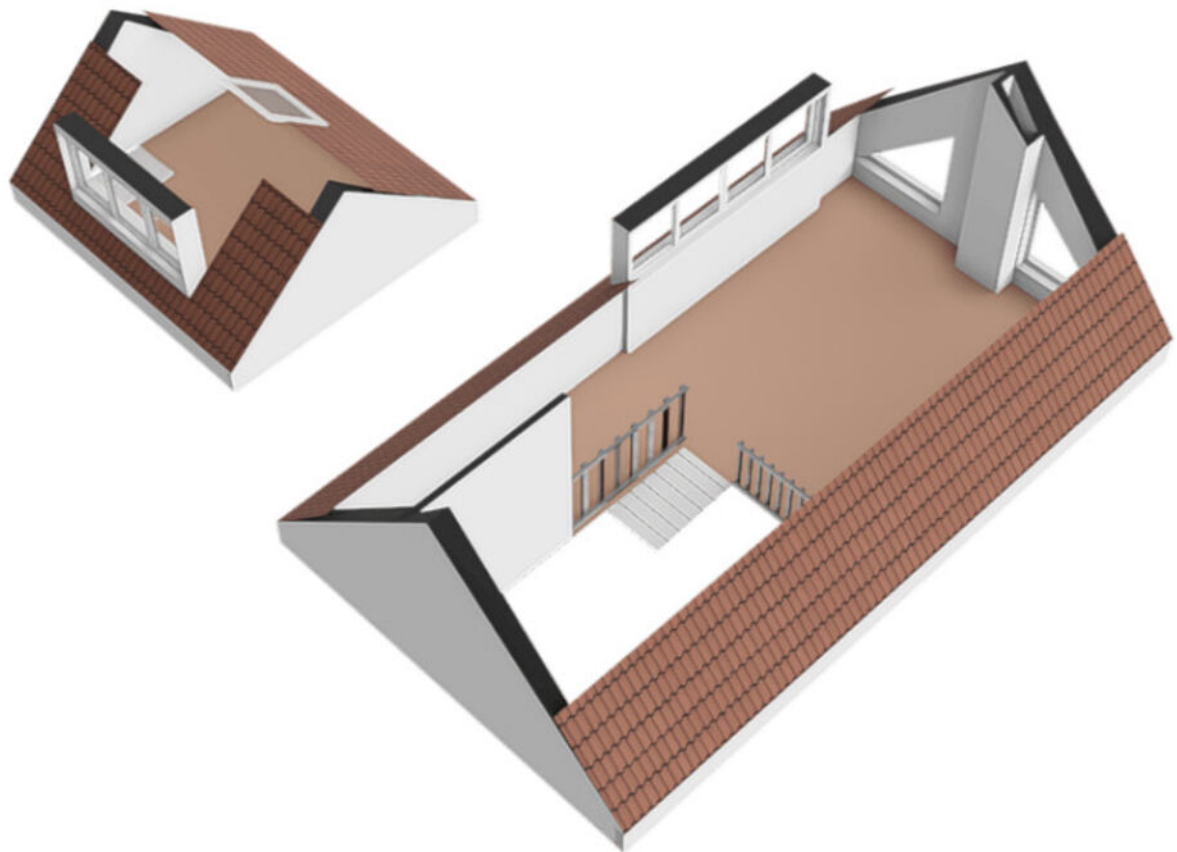


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

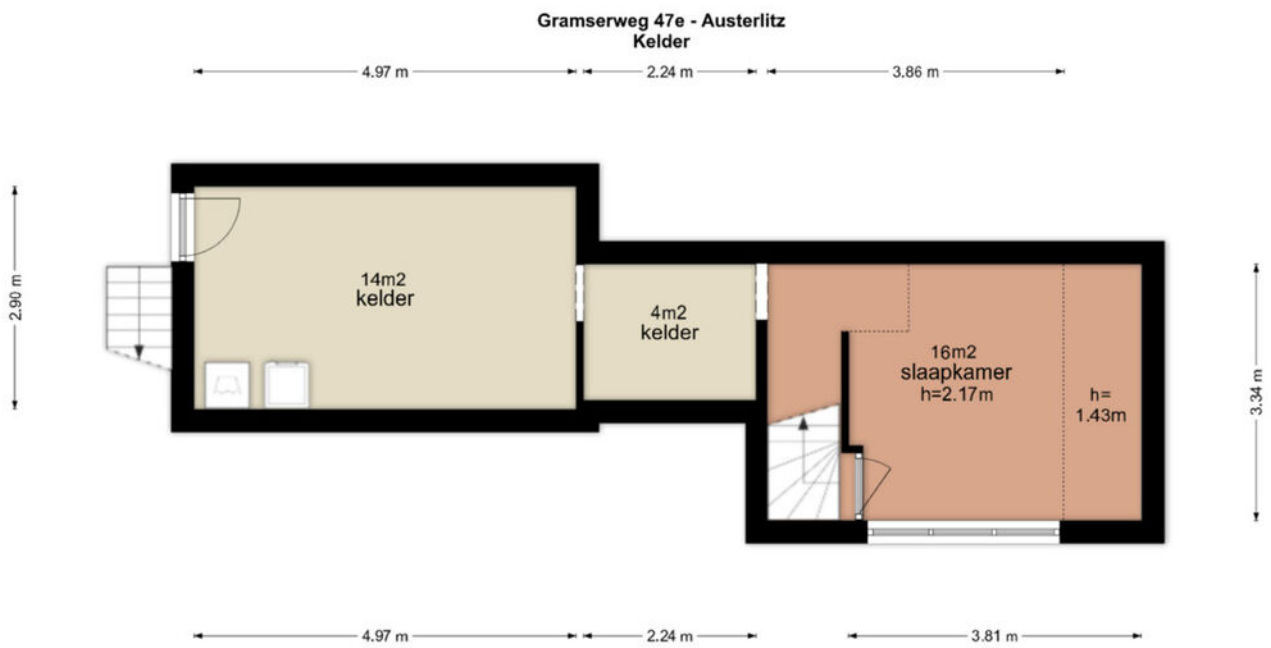
# Plattegrond



# Plattegrond

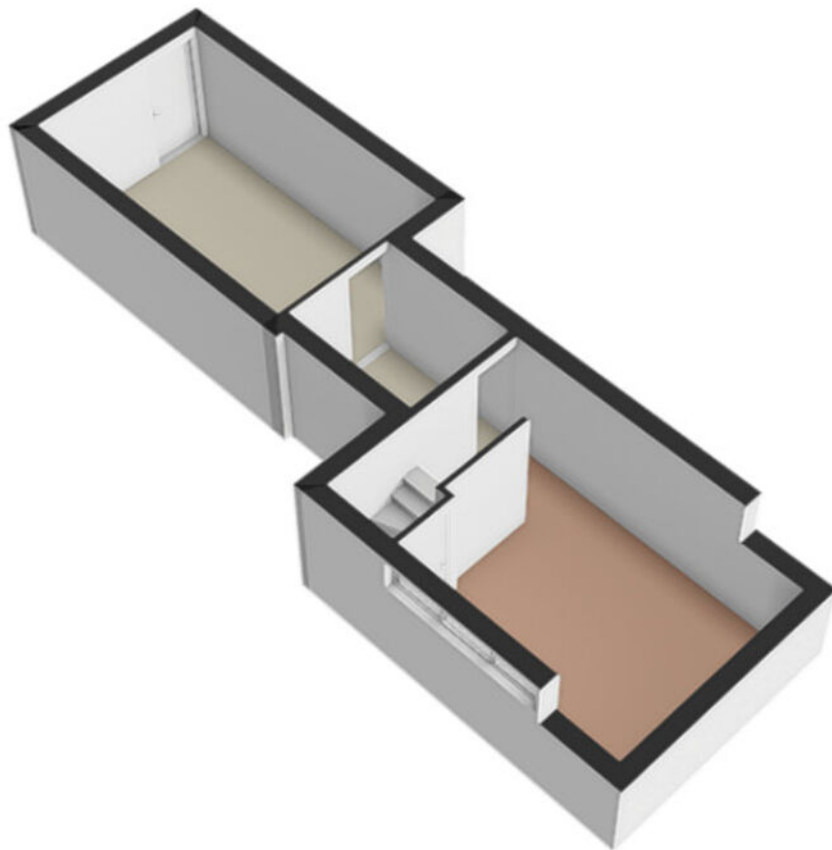


# Plattegrond

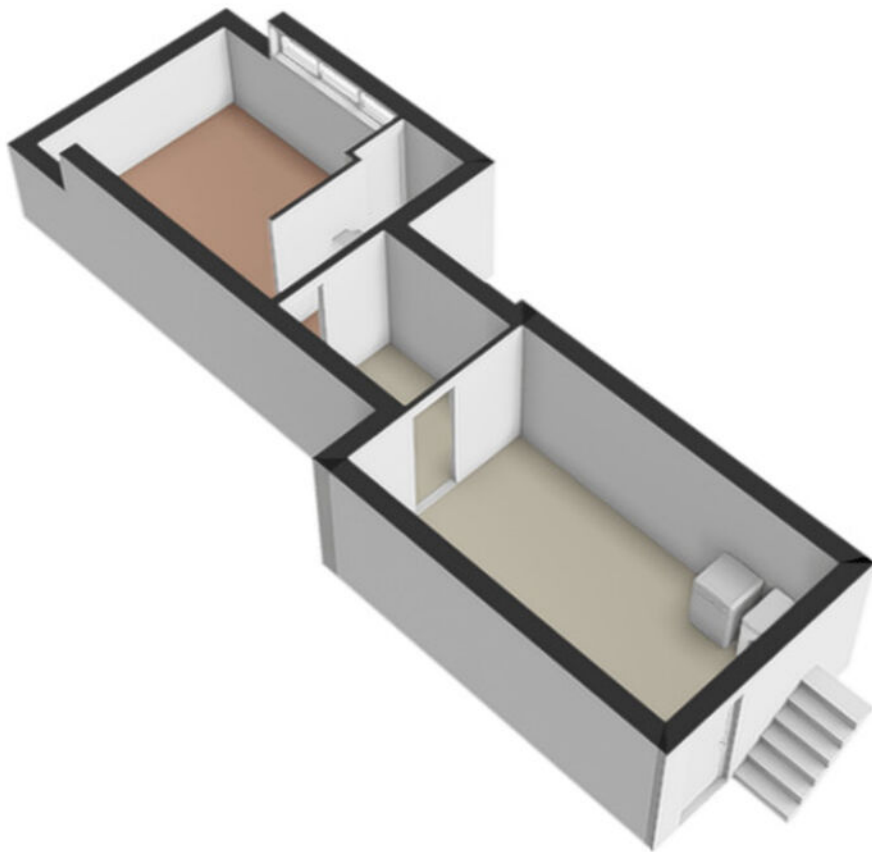


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# Plattegrond

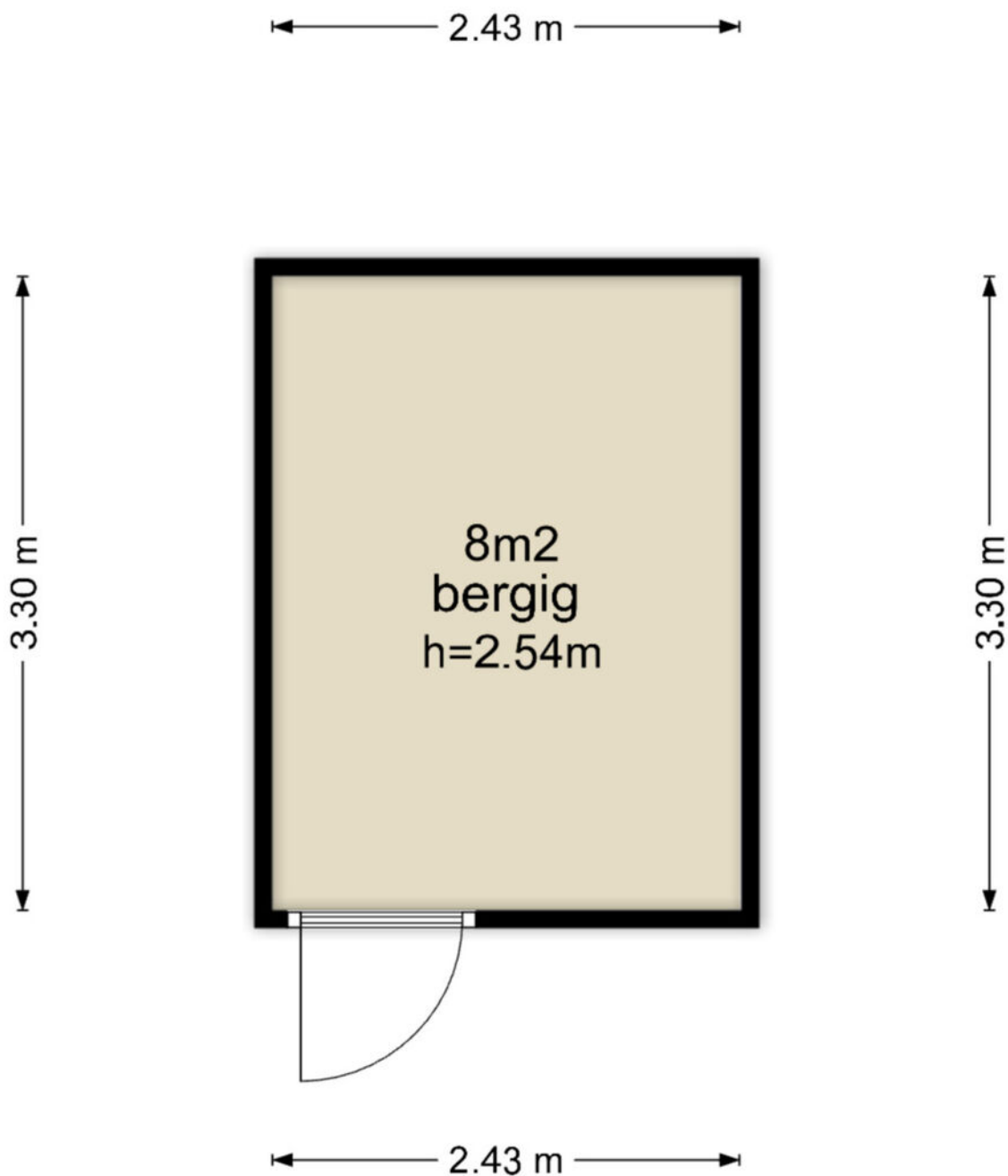


# Plattegrond



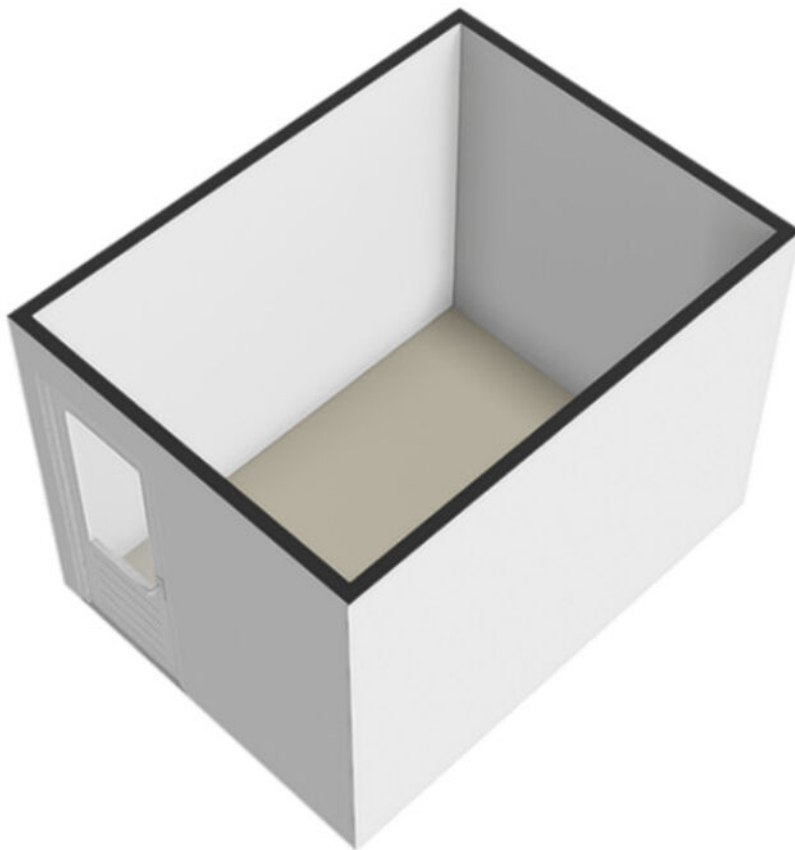
# Plattegrond

## Gramserweg 47e - Austerlitz Berging

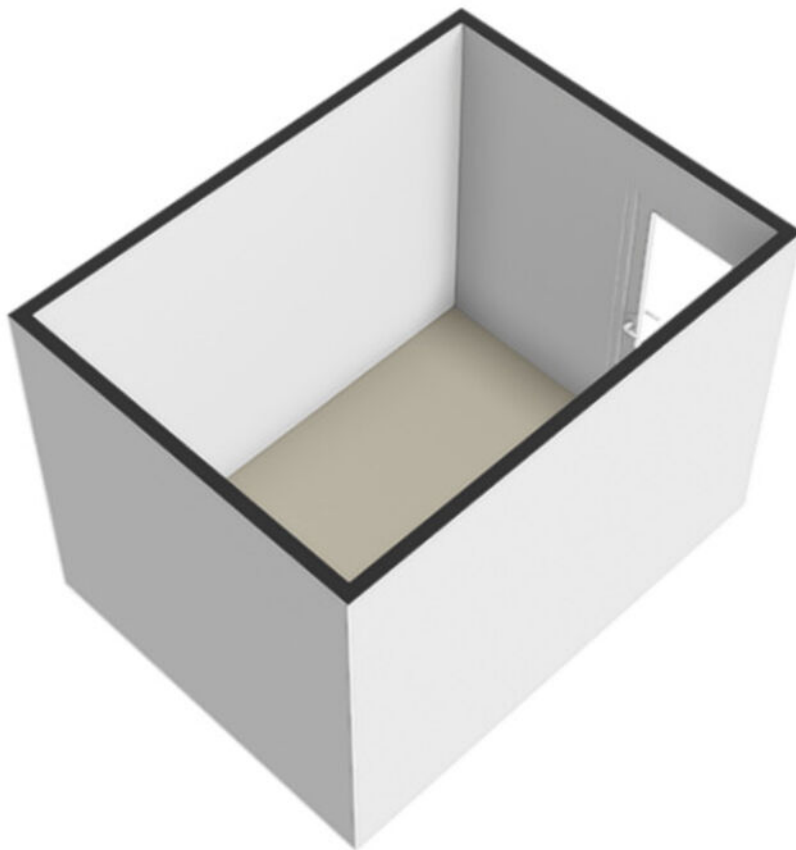


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zeist Sectie D Perceel 2100</p>	
---------------------	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Led buitenverlichting		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stalen wandplank woonkamer		X	
- Wandplank slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- jaloezieën			X
- Plisségordijnen eetkamer			X
- Gordijnrails slaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- Pelletkachel		X	
- Elektrische radiator kleine slaapkamer		X	
- Ophangstelsel gordijnen hal		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Eiken planken	X		
- Opbouwspots keuken	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- LG-warmtepomp	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Slanghaspel en tuinslang + irrigatiesysteem	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Speelhuisje achtertuin			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Losse planten in pot		X	
- Tuinmeubilair		X	

# Bekijk deze woning online!

[webpace.yisual.com/gramserweg47 e](https://www.webspace.yisual.com/gramserweg47e)

**DIRK**  
MAKELAARS TAXATEURS

Gramserweg 47 E, Austerlitz



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.

### **Funderingsrisico**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

## 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