



ZEIST  
Arnhemse Bovenweg 18 11

Vraagprijs  
€ 235.000,- k.k.

# 2-KAMER APPARTEMENT

MODERN, MOOI GELEGEN & V.V. BERGING

**DIRK**  
MAKELAARS TAXATEURS

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

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1958

Soort:  
portiekflat

kamers:  
2

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

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

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

Overige inpandige ruimte:  
-

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

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

Energie label  
C

# Omschrijving

Gelegen op een mooie locatie in de erg geliefde wijk Hoge Dennen / Kerckebosch is te koop in het aantrekkelijke appartementencomplex Parkflat Nijenhove dit fraai gelegen 2-kamer appartement op de 1e woonlaag. Deze moderne instapklare woning heeft een leuk balkon met mooi uitzicht en een grote berging in het souterrain.

## LOCATIE

Zeist kenmerkt zich door de centrale ligging in Nederland, de goede bereikbaarheid, het royale aanbod van voorzieningen, de uitgestrekte omliggende bossen en natuurgebieden. Het appartement is gelegen in de mooie wijk Hoge Dennen / Kerckebosch en is gesitueerd in een zeer prettige, rustige groene leefomgeving. Op loopafstand van het appartement bevinden zich bushaltes, uitgestrekte natuurgebieden en wandelbossen van het Utrechtse Landschap, een kleinschalig winkelcentrum van alle gemakken voorzien waaronder een grote Albert Heijn, een slijter, slager, delicatessenwinkel, fietsenwinkel en een kapper alsmede een gezondheidscentrum met huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek. 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, maken de wijk ideaal gelegen.

Parkflat Nijenhove is een appartementencomplex met 59 appartementen. Op de begane grond is een ruime hal met een gezellige gemeenschappelijke ontmoetingsruimte met kantinefaciliteiten én er staat een biljarttafel. Ook is er uitgebreide bibliotheek, waar u kosteloos boeken kunt uitzoeken en lezen. In het souterrain bevindt zich bovendien een gemeenschappelijke hobby-c.q. knutselruimte en een fietsenstalling. Er is een actieve bewonersvereniging, een dartclub, een kookclub en een tuincommissie. Regelmatig wordt er een gezellige "happy hour" georganiseerd. Dit alles onverplicht. Het complex wordt omgeven door verzorgd aangelegde tuinen met meerdere zitjes en een jeu de boules baan. Er zijn vele parkeerplaatsen waar bewoners en bezoek vrij kunnen parkeren. Tevens zijn er logeerkamers voor gasten. Het complex heeft een eigen website. Er is sprake van een actieve vereniging van eigenaars met appartementsrechten waardoor het mogelijk is om een hypotheek te verkrijgen bij een bank.

## INDELING 1e WOONLAAG:

Via de gemeenschappelijke hal kom je bij het appartement. De indeling is als volgt: entree met kasten, hal met intercom, een modern zwevend toilet met fontein, een dichte keuken voorzien van inbouwapparatuur (o.a. afwasmachine, afzuigkap, oven, elektrische kookplaat) en de opstelplaats van de boiler, een woonkamer met eet- en zitgedeelte en deur naar het balkon, een ruime en lichte slaapkamer gelegen aan de tuinzijde voorzien van een vaste kast, een deur naar het balkon en toegang tot de aangrenzende badkamer. Deze moderne badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een douche en de aansluiting van een wasmachine. Vanuit de woonkamer en de slaapkamer heeft u een mooi, vrij en groen uitzicht op de gemeenschappelijke tuin en de Heideweg. Zoals u op de foto kan zien is het appartement niet meteen op de begane grond gelegen. Tevens is het appartement niet gelegen aan de gemeenschappelijke gang maar aan het einde van de gang in een apart gedeelte bij de lift en het trappenhuis waardoor de locatie veel vrijer en mooier is in vergelijking tot andere

appartementen.

#### BALKON

Het mooi gelegen balkon is te bereiken vanuit de woonkamer en de slaapkamer. Het balkon is voorzien van een glazen schuifscherm en heeft infrarood panelen zodat je gedurende het hele jaar gebruik kan maken van het balkon.

#### BERGING

In het souterrain is een eigen en zeer ruime berging aanwezig die voorzien is van elektra. Deze berging is te bereiken via een lift en het trappenhuis.

#### BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar circa 1958
- Woonoppervlakte ca. 63 m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte (balkon) ca. 7 m<sup>2</sup>
- Externe berging (berging) ca. 11 m<sup>2</sup>
- Inhoud 264 m<sup>3</sup>
- Energie label C
- Het appartementencomplex heeft 156 zonnepanelen ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimten
- Verwarming: blokverwarming, radiatoren met doorstroommeters
- Warmwatervoorziening: elektrische boiler (huur)
- Het appartement is voorzien van houten en kunststof kozijnen met dubbel glas
- De servicekosten bedragen € 360,- per maand, dit is inclusief een voorschot van € 60,- voor verwarming
- Eenmalig entreegeld aan Parkflat Nijenhove bedraagt € 1.500,- hetgeen wordt toegevoegd aan het reservefonds van de Vereniging
- Er zal een kennismakingsgesprek plaatsvinden
- Toelatingseisen: minimaal leeftijdsgrens vanaf 50 jaar
- Huisdieren zijn niet toegestaan
- Banken bieden de mogelijkheid om een hypotheek te nemen voor dit object.

#### DRONE

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

#### PLATTEGROND

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

#### BEZICHTIGING

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









































# Plattegrond

## Arnhemse Bovenweg 18-11 - Zeist Begane grond



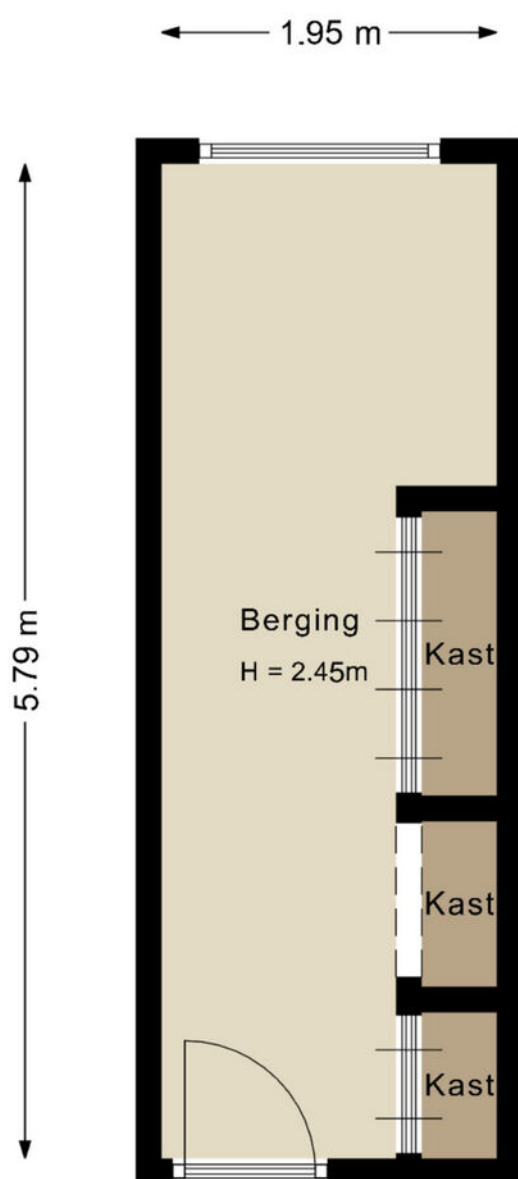
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# Plattegrond



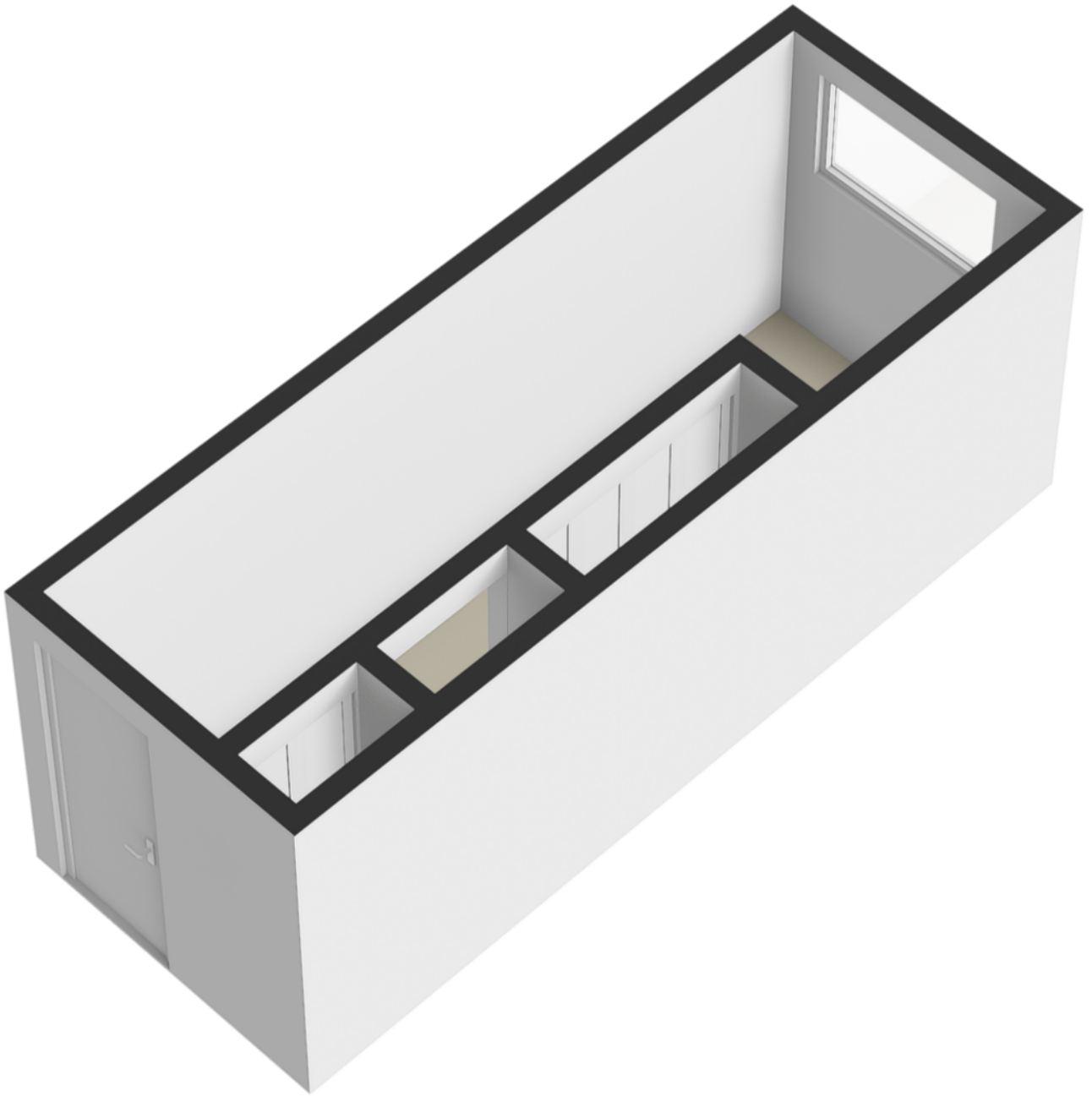
# Plattegrond

## Arnhemse Bovenweg 18-11 - Zeist Berging



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

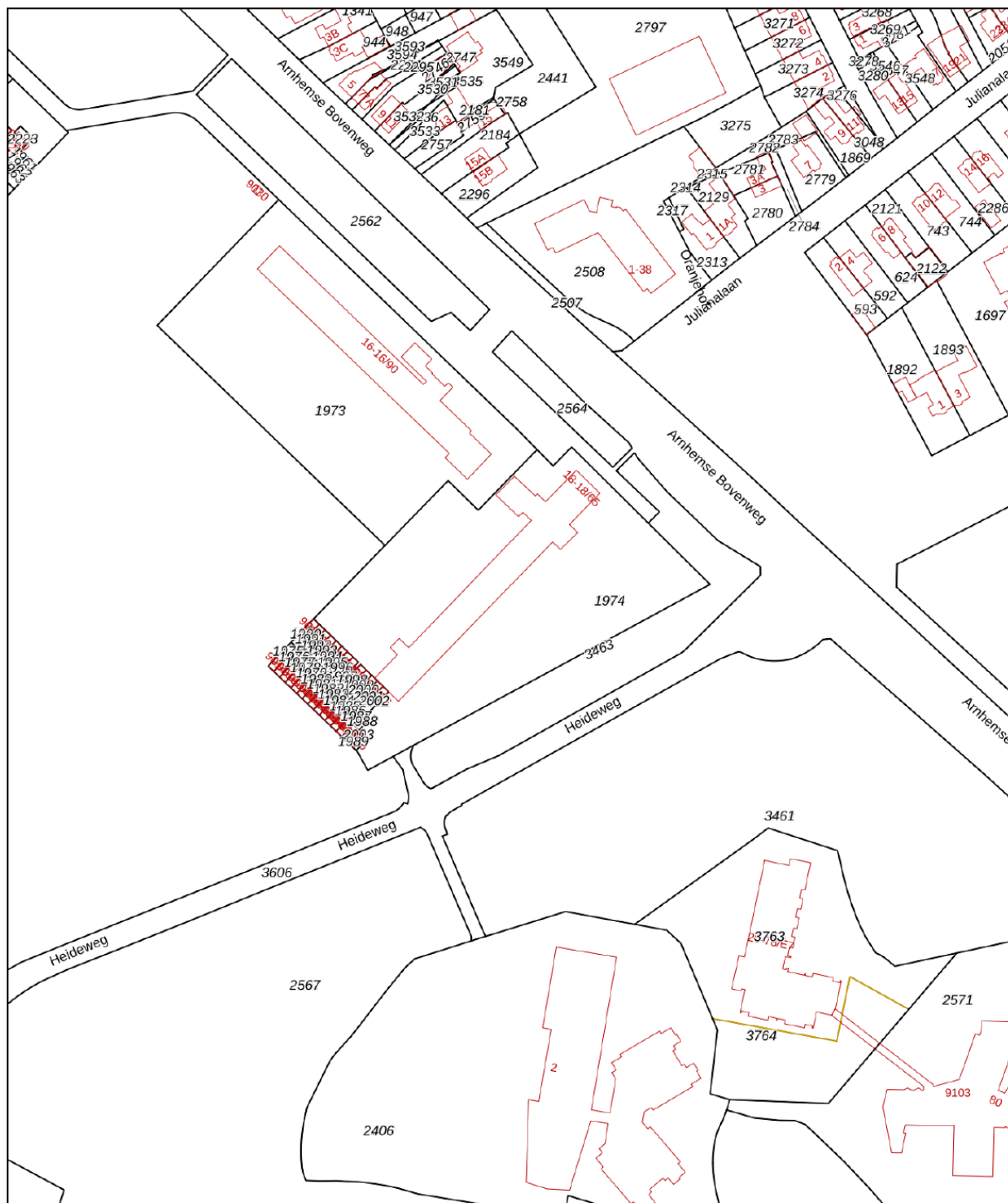
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

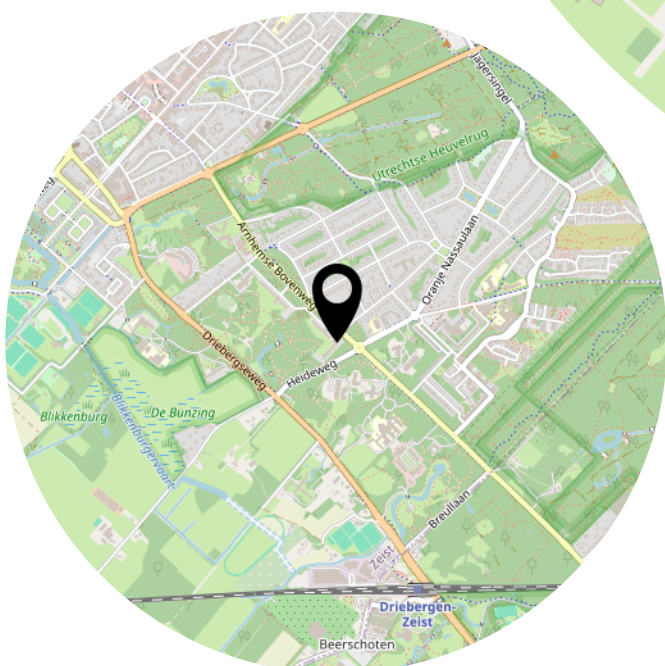
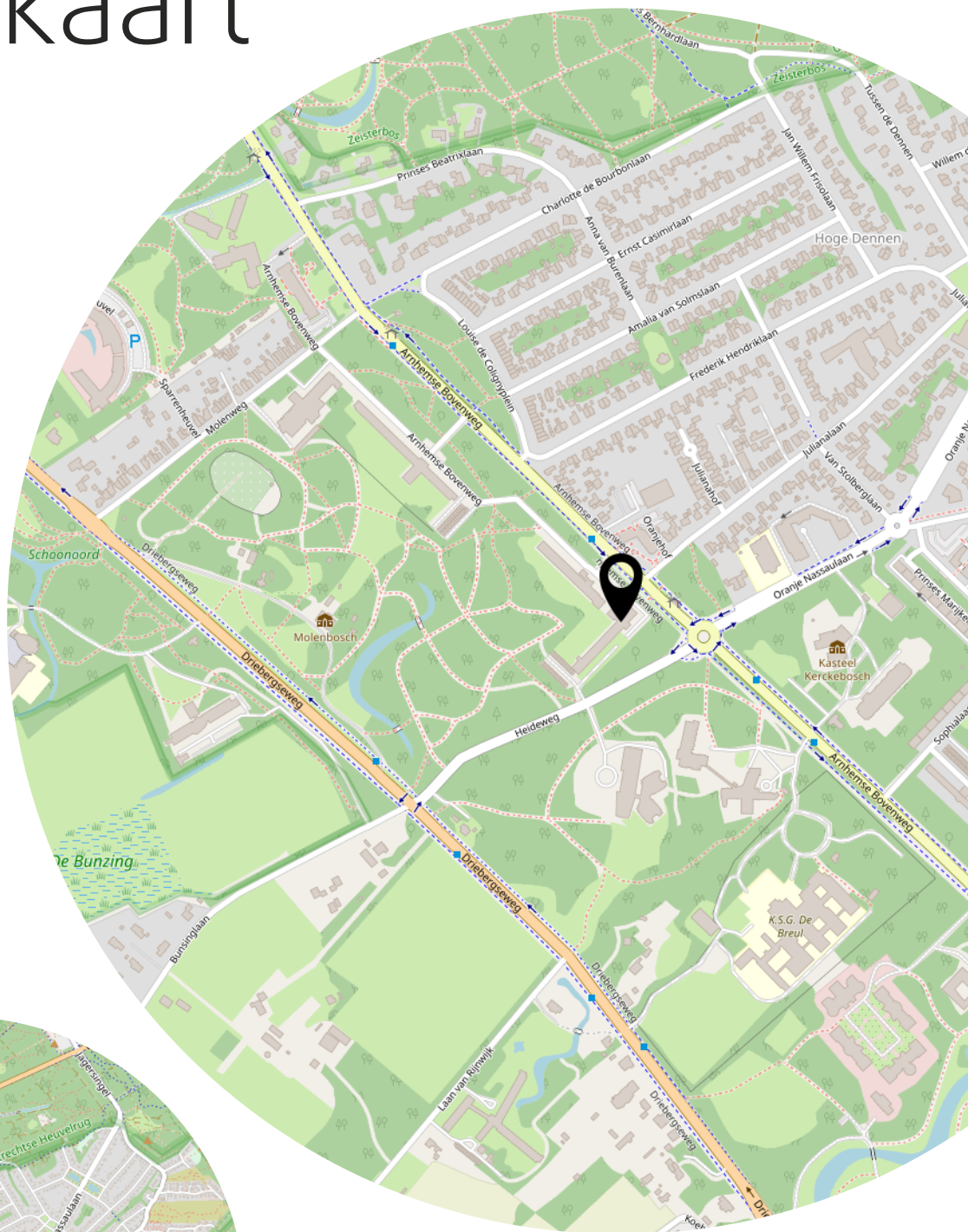
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zeist	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2003	
—	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	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
—	Bebouwing		

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

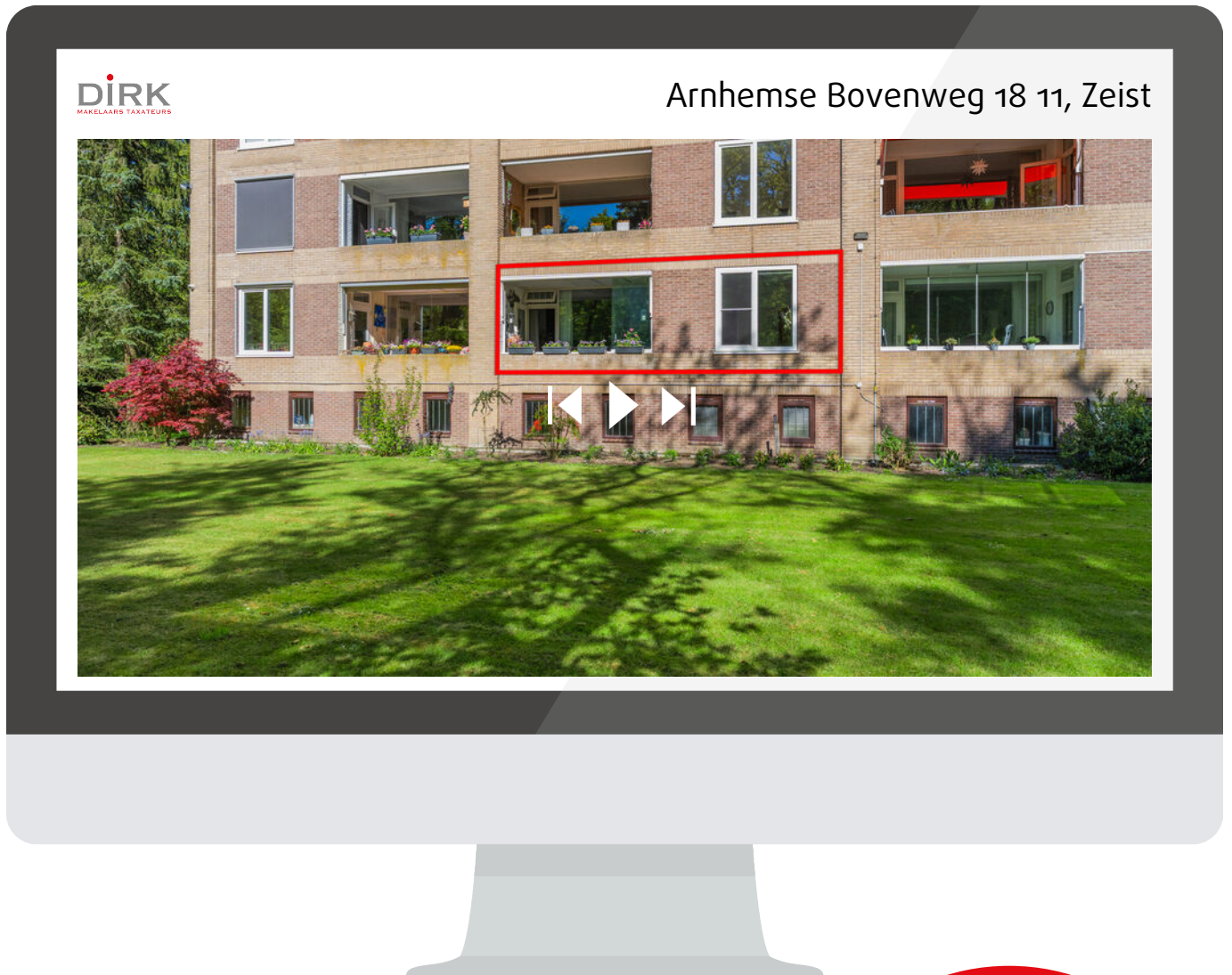
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in Berging	X		
- Planken in keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
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		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Shuiframen balkon	X		
Warmte panelen balkon	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Bekijk deze woning online!

[webspaces.yisual.com/arnhemse-bovenweg18-11](https://webspaces.yisual.com/arnhemse-bovenweg18-11)



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.

### **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