

# TE KOOP



## Nicolaas Beetslaan 52, Zeist

Vraagprijs € 585.000 k.k.

Visser en Van Ingen  
Makelaardij  
Oude Arnhemseweg 267  
3705 BE Zeist

030-6991341  
[www.visserenvaningen.nl](http://www.visserenvaningen.nl)  
[info@visserenvaningen.nl](mailto:info@visserenvaningen.nl)

  
**VISSER & VAN INGEN**  
MAKELAARDIJ



***“Kom binnenkijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**87 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**127 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**305 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1933**



## > Omschrijving

In de gewilde "Dichtersbuurt" bieden wij te koop aan deze zeer sfeervolle middenwoning (bouwstijl Amsterdamse School) met uitstekend op de zon gelegen achtertuin (zuidoosten) met achterom.

De woning beschikt over alle typische stijlkenmerken uit de 30-er jaren waaronder de woonkamer en-suite met prachtige glas in lood ramen, originele schouwen en paneeldeuren.

Voor diegene die op zoek is naar een zeer authentieke en sfeervolle woning is een bezichtiging zeer de moeite waard!

Indeling:

Begane grond: entree, hal met trapkast (met aansluiting wasmachine), toilet met fontein, woonkamer en-suite met houten vloer, originele schouwen en openslaande deuren naar de tuin. Dichte keuken v.v. luxe keukeninrichting en originele servieskast en deur naar de tuin.

1e verdieping: overloop, slaapkamer gelegen aan de voorzijde, 2e kleinere slaapkamer gelegen aan de voorzijde, slaapkamer gelegen aan de achterzijde met inbouwkast (opstelling c.v. ketel), moderne badkamer v.v. douche, vaste wastafel en toilet en deur naar het balkon.

Berging:

Stenen berging (geïsoleerd) v.v. elektra.

Algemeen:

- Woonoppervlakte woning 87 m<sup>2</sup>.
- Energielabel: C.
- Tuin: 10 X 5 gelegen op het zuidoosten met achterom.
- Onderhoud: de woning is zeer goed onderhouden en kan zonder enige investering gelijk betrokken worden.
- Isolatie: dubbel glas.
- Aanvaarding in overleg.



Kadastrale gegevens:

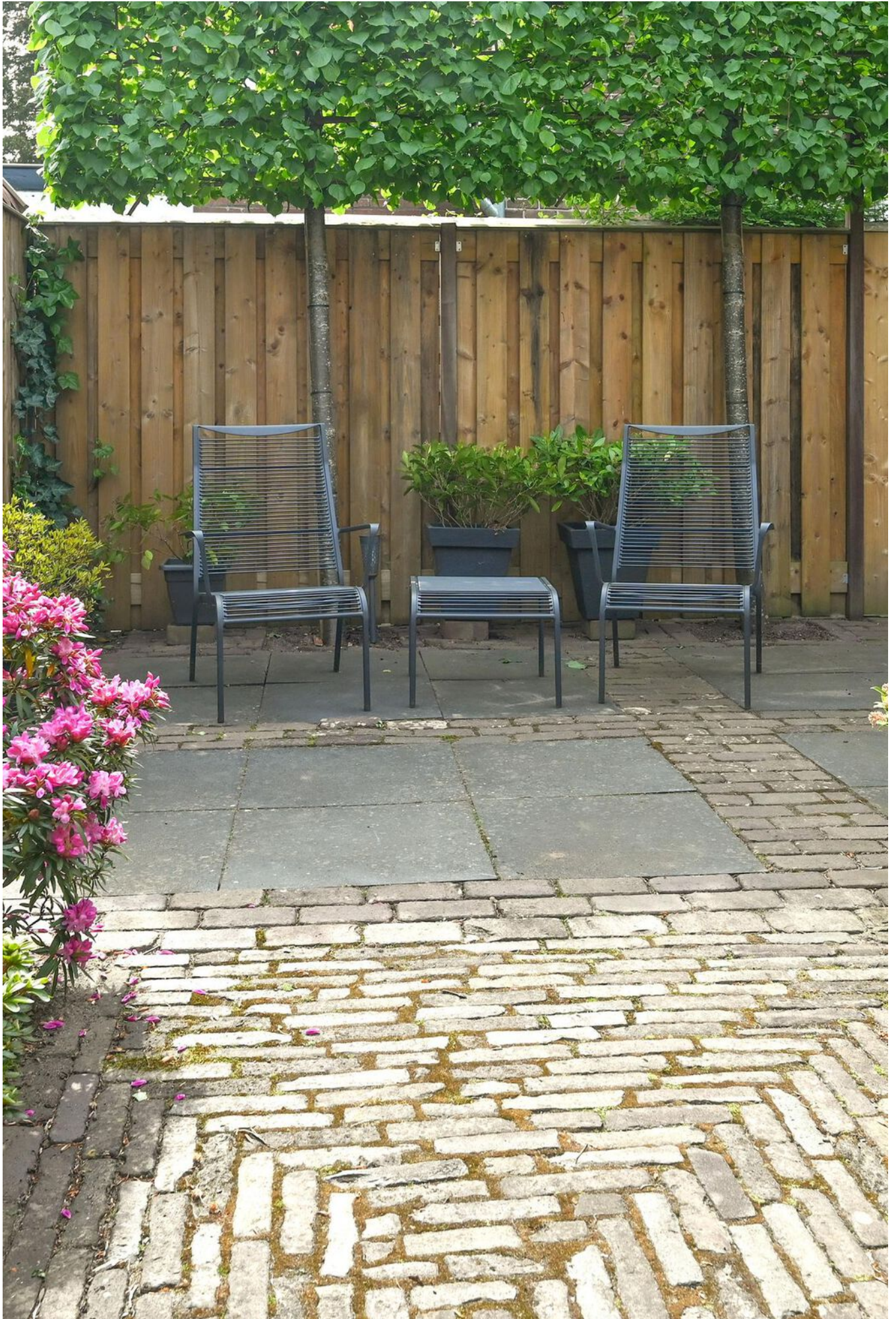
Gemeente Zeist, sectie M , nummers 4388, totaal groot 1 are en 27 centiare.





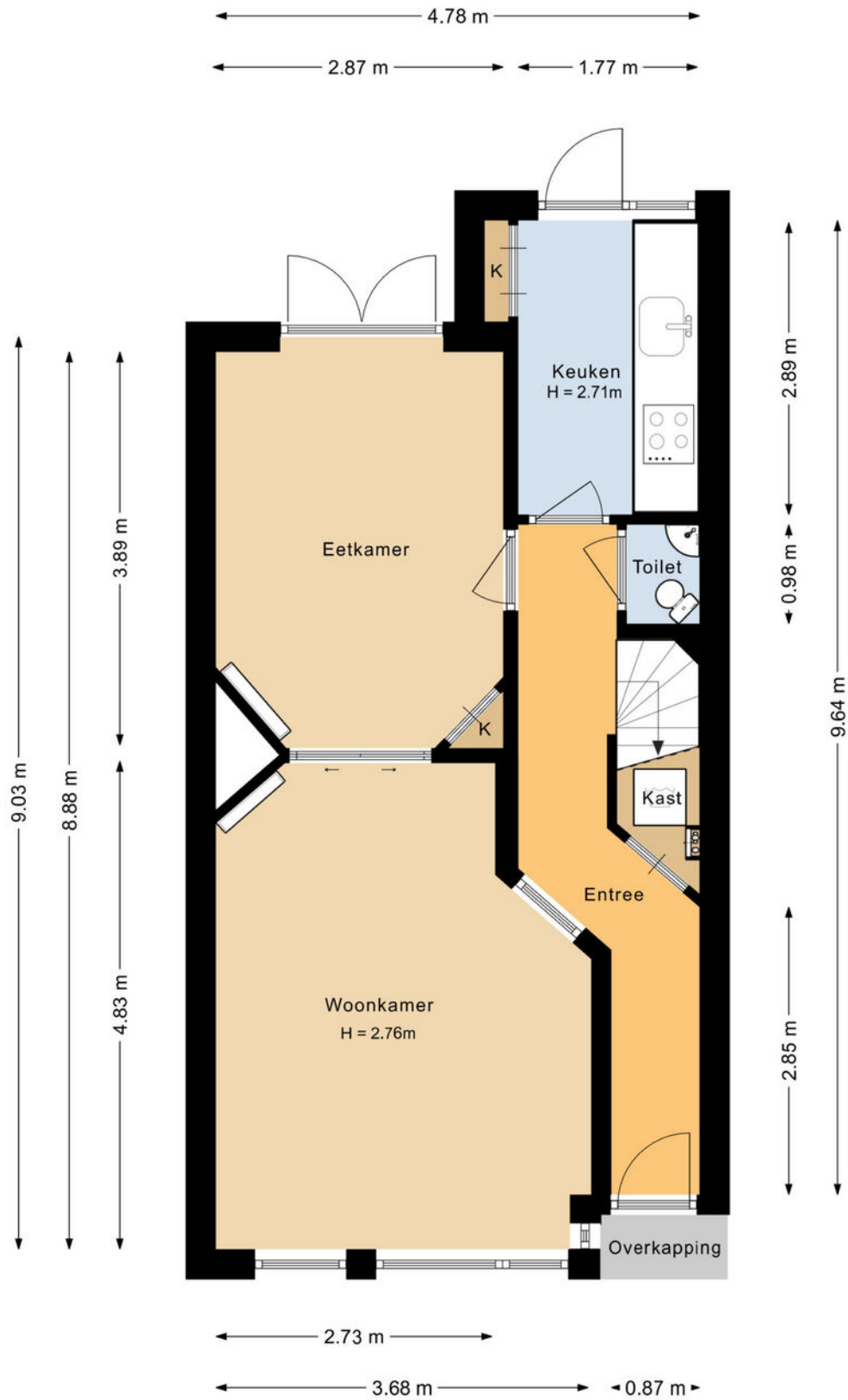






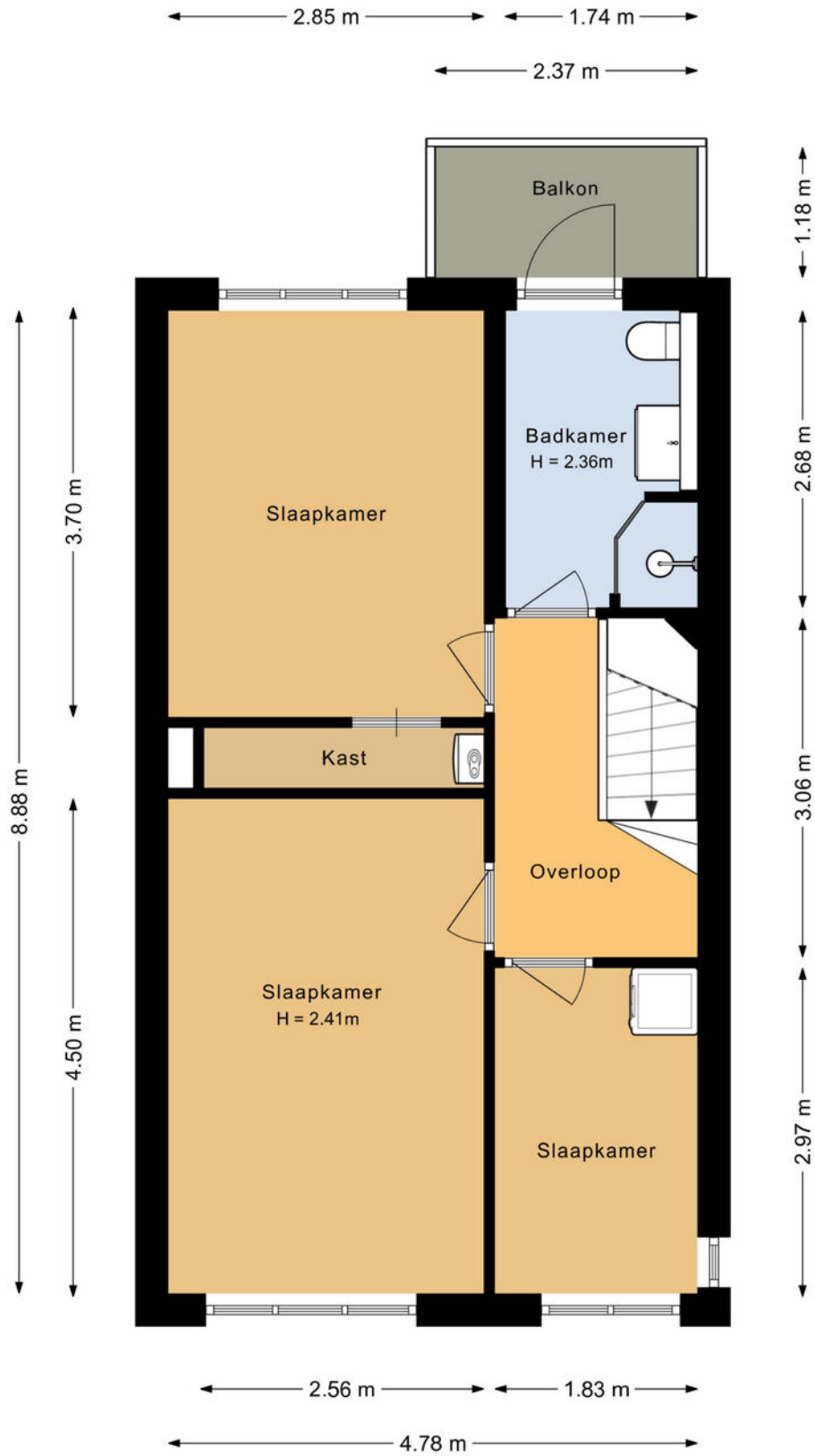
# > Plattegrond

Begane grond



# > Plattegrond

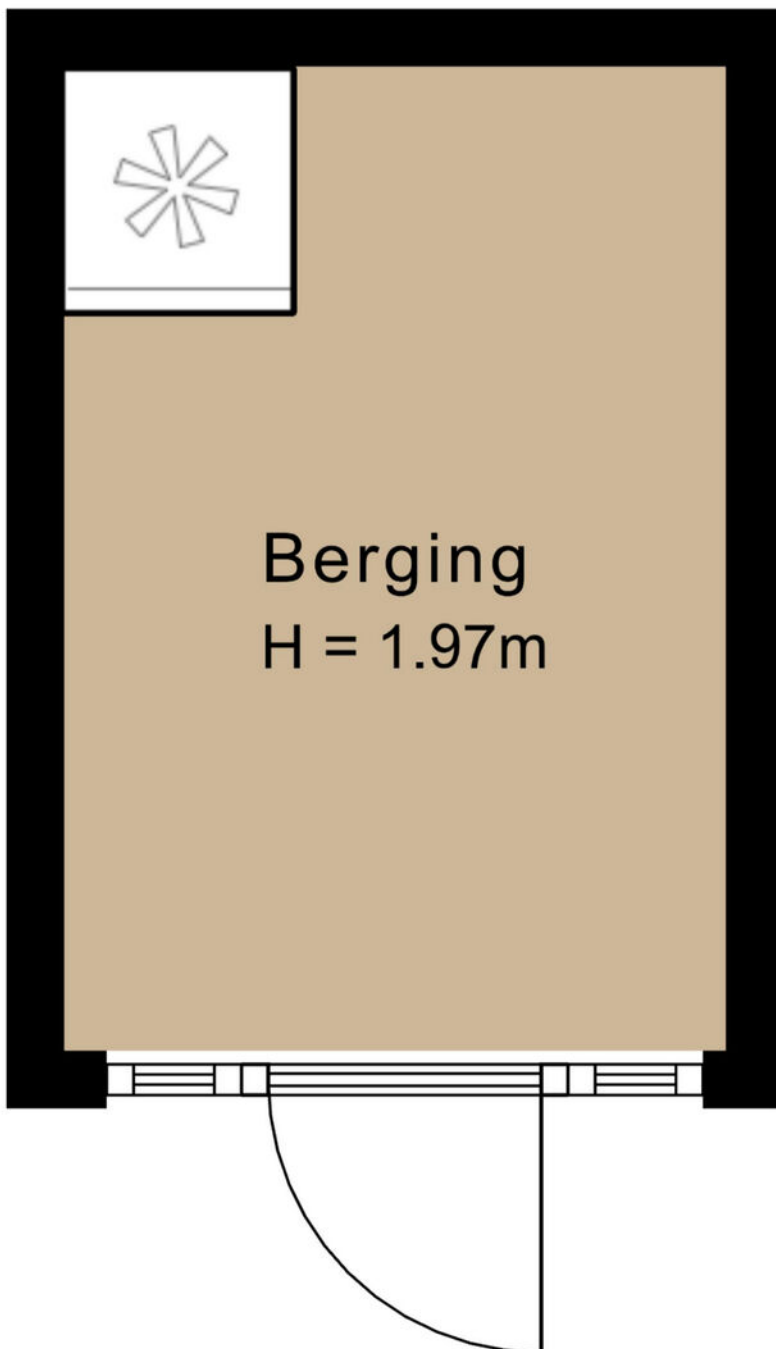
Eerste verdieping



> **Plattegrond**

Berging

← 1.72 m →



↑ 2.56 m ↓

# > Plattegrond

Situatie




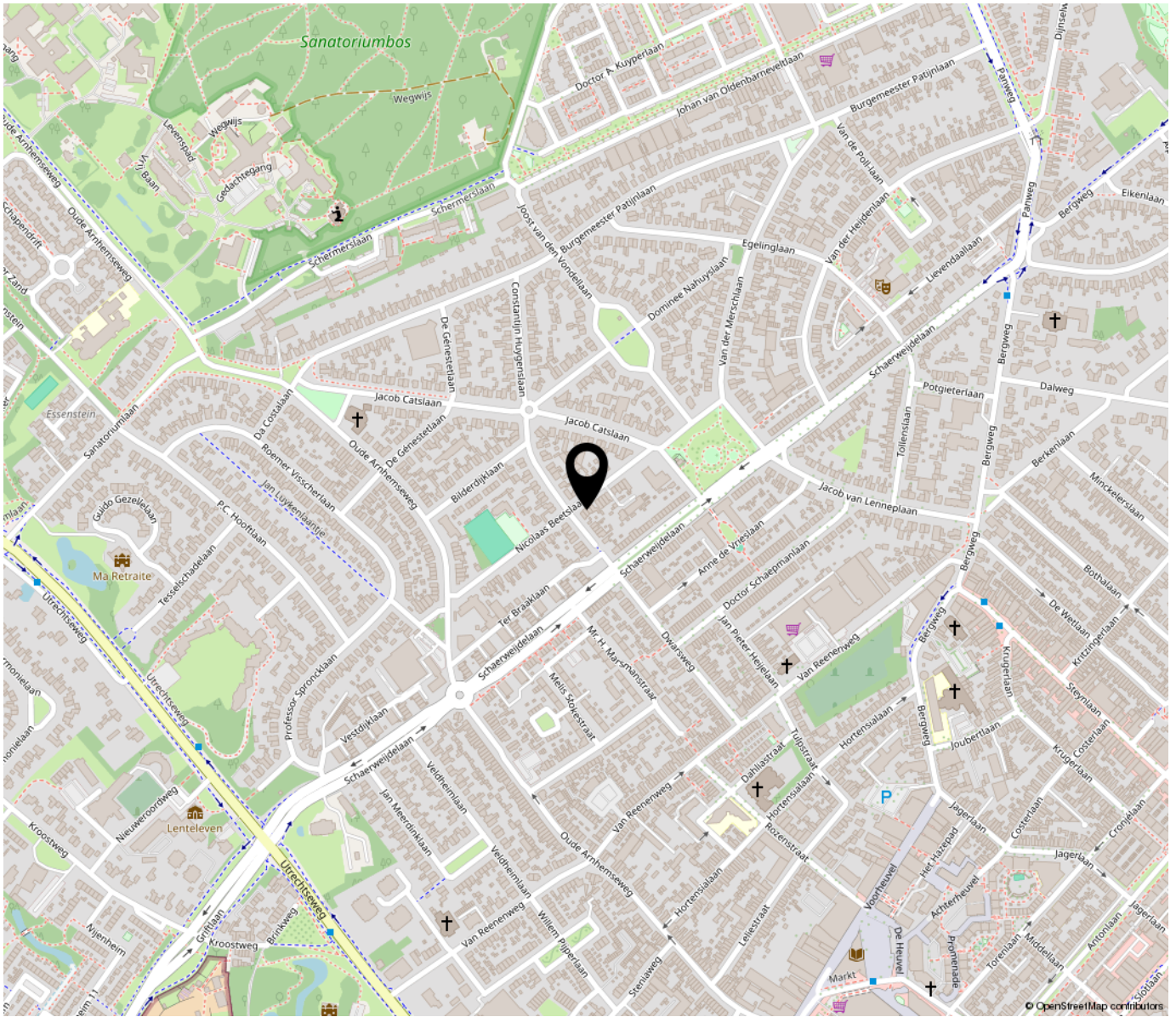
# > Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nic Beetslaan 52

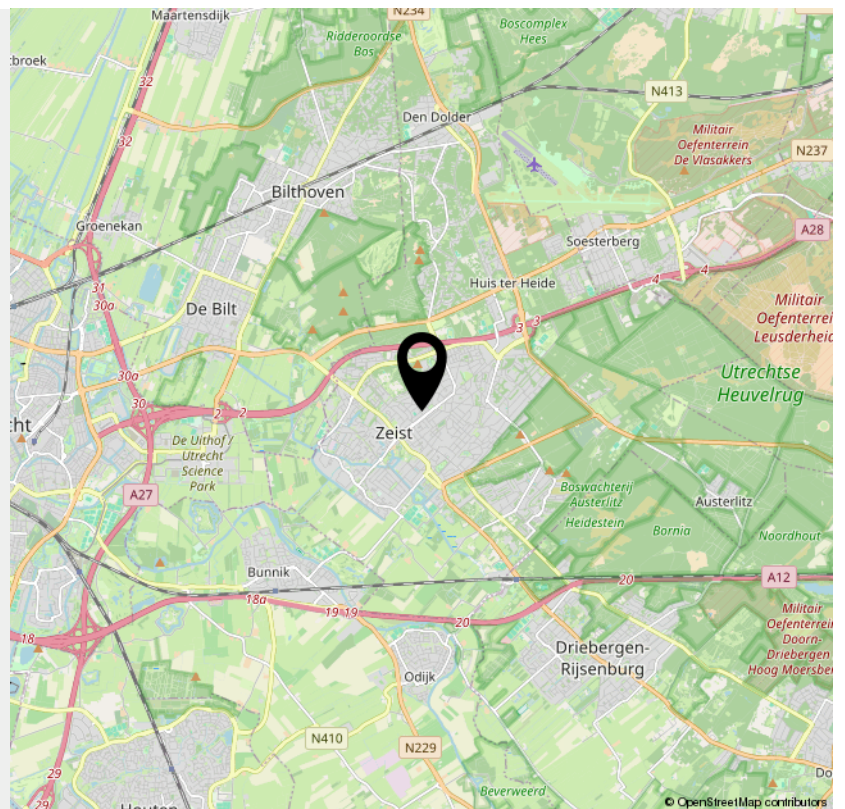


|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeist<br/>Sectie M<br/>Perceel 4388</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|---|---|



**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**

---



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Visser en Van Ingen  
Makelaardij  
Oude Arnhemseweg 267  
3705 BE Zeist

030-6991341  
[www.visserenvaningen.nl](http://www.visserenvaningen.nl)  
[info@visserenvaningen.nl](mailto:info@visserenvaningen.nl)

  
**VISSER & VAN INGEN**  
MAKELAARDIJ

## **Algemene informatie**

### **MOVE dossier**

Indien u een afspraak voor een bezichtiging heeft gemaakt, zal er een MOVE dossier voor u geactiveerd worden. In deze digitale omgeving vindt u alle relevante documenten behorende bij de woning terug. Via dit dossier kunt u ook een eventuele bieding uitbrengen.

### **Aansprakelijkheid**

De informatie in deze brochure behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vragenlijst en lijst van zaken Indien van toepassing zijn deze lijsten via ons kantoor op te vragen en maken onderdeel uit van een eventuele aankoop.

### **Meetinstructie**

De meetinstructie is gebaseerd op de Branchebrede Meetinstructie afgeleid van de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte wonen en de bruto inhoud. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, wordt noch door Visser @ van Ingen Makelaars noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten.

### **Energielabel**

Voor de eigendomsoverdracht dient een geldig energielabel aanwezig te zijn. De kosten voor het aanvragen van het energielabel komt voor rekening van verkoper. Het niet hebben van een geldig energielabel is voor rekening en risico van de verkoper.

### **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.

### **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 objectinformatie. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-kopers.

### **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.

## **Onderzoeksplicht koper**

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 uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## **Hoe breng ik een bod uit?**

Breng bij voorkeur een bod uit via het MOVE dossier, het kan ook telefonisch of per mail. De makelaar neemt uw bieding in behandeling en zal contact met de verkoper opnemen om te overleggen. De verkoper zal uw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen, het voorstel afwijzen of een andere procedure voorleggen.

## **Onderhandeling**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## **Schriftelijkheidsvereiste**

Wanneer de verkoper en de koper het eens zijn over de prijs, opleverdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst die de NVM-verkoopmakelaar opstelt. De koop komt pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit noemen we het 'schriftelijkheidsvereiste'. Een mondeling akkoord is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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'.

## **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 te lopen om 0.00 uur van de dag nadat de koper een exemplaar van de door hem en de verkoper ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Van deze drie dagen moeten er twee dagen werkdagen zijn. Eindigt de bedenktijd op een zaterdag, zondag of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende dag die dat niet is.

## **Kosten koper**

In de "kosten koper" zijn begrepen de overdrachtsbelasting, kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte, hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers. De makelaarskosten van de verkoper maken geen onderdeel uit van de "kosten koper".

## **Identificatie**

De makelaar in onroerende goederen wordt door de Nederlandse wetgeving in beginsel verplicht om van iedere cliënt de identiteit vast te stellen. Bij het opvragen van de personalia en ondertekenen van de koopovereenkomst dienen kopers zich dan ook te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Een kopie van uw legitimatiebewijs wordt conform de AVG-regeling aan ons dossier toegevoegd.

## **Verklaring van herkomst middelen**

De overheid wil misbruik voorkomen voor het witwassen van crimineel geld en de financiering van terrorisme. De wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (WWFT) verplicht makelaars dan ook om onder andere: - hun klanten te identificeren - ongebruikelijke transacties te melden - de herkomst van eigen middelen bij aanschaf van onroerend goed te onderzoeken.

## **Opkoopverbod**

Er zijn gemeenten die een zogenaamde opkoopbescherming hebben ingevoerd. Kopers zijn zelf verantwoordelijk om te onderzoeken of de regeling van toepassing is op de woning die zij hebben aangekocht. Voor de gemeente Zeist betekent dit dat het vanaf 1 juli 2023 niet mogelijk is om een woning met een WOZ-waarde tot € 676.000,- aan te kopen en vervolgens te verhuren voor een periode van 4 jaar. Doel van de regeling is om de woningen in de goedkope en middel dure koopsector beschikbaar te houden voor koopstarters en doorstromers. Er zijn een aantal uitzonderingen op de regeling. Zo is aankoop voor verhuur aan (klein) kinderen nog wel toegestaan. Dan is er wel een vergunning nodig. Deze vergunning is bij de gemeente aan te vragen. Meer informatie over de regeling en het aanvragen van een vergunning is te vinden op: [www.zeist.nl/opkoopbescherming](http://www.zeist.nl/opkoopbescherming)

## **Koopakte**

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie, bouwkundige keuring en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

## **Ontbinding**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel maximaal 6 weken na het tot stand komen van de wilsovereenstemming.

## **Waarborgsom/bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt binnen 7 weken na de wilsovereenstemming door de kopende partij een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## **Ouderdomsclausule**

De "ouderdomsclausule" is van toepassing betreffende onroerende zaken ouder dan 25 jaar. 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 lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopovereenkomst, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de onroerende zaak in verband met de ouderdom daaraan dient aan te passen.

## **Niet feitelijk gebruikt**

In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die de woning feitelijk gebruikt. Een dergelijke situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een erfkwestie. In de koopovereenkomst zal een clausule "niet feitelijk gebruikt" worden opgenomen, deze vrijwaart de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem verborgen waren.

## **Asbestclausule**

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 2005, 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.

## **Wettelijke rente**

Indien de datum van de notariële levering door -direct of indirect- toedoen van koper of verkoper wordt opgeschort en/of verzet naar een latere datum dan de overeengekomen datum zoals genoemd in onderhavige koopovereenkomst is de nalatige partij zonder rechterlijke tussenkomst de wettelijke rente aan de wederpartij verschuldigd vanaf de eerstvolgende dag van de in de koopovereenkomst genoemde datum van notariële levering. De notaris zal deze vergoeding opnemen in de nota van afrekening van beide partijen. Dit artikel is niet van toepassing indien partijen gezamenlijk en met schriftelijke bevestiging een andere datum zijn overeengekomen.

## **Notaris**

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan: - € 150,- exclusief BTW per gehele doorhaling, - € 175,- exclusief BTW per gedeeltelijke doorhaling; dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

## **ONDERZOEKSP LICHT VOORBEHOUD**

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om omschrijving de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

## **VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING**

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg. Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wil laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

## **VALT DE MAKELAARSCOURTAGE ONDER DE 'KOSTEN KOPER'?**

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting en de notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## **VOORBEHOUD VAN FINANCIERING**

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.



## Een huis kopen? Neem uw eigen makelaar mee!

Zoals u wellicht heeft gemerkt, kan het zoeken van een geschikte woning gecompliceerd en tijdrovend zijn. Om u tijd, teleurstellingen en uiteindelijk geld te besparen, wijzen wij u op de mogelijkheid van het inschakelen van uw "eigen" makelaar middels een aankoopopdracht. U heeft een aantal criteria en wensen waaraan een woning en de omgeving moeten voldoen. Maar hoe vindt u in het grote aanbod de voor u geschikte woning?

- Denkt u de juiste woning te hebben gevonden, dan heeft u mogelijk twijfels over de omgeving.
- Heeft u bij de aankoop van de woning voldoende inzicht in het achterstallige onderhoud?
- Heeft u inzicht in de kosten en de consequenties van een verbouwing? Hoe zit het met scholen, winkels, openbaar vervoer, etc.?
- Hoe zit het met de waarde van de woning? Hoe kunt u de onderhandelingen openen en waarmee dient u rekening te houden?

Allemaal vragen waarmee u plotseling geconfronteerd wordt. Vragen die allemaal door uw "eigen" makelaar zullen worden beantwoord. Zo komt u achteraf niet voor onaangename verrassingen te staan! Maak vrijblijvend een afspraak met ons zodat wij u volledig kunnen inlichten over onze service, werkwijze en de kosten van onze dienstverlening.



#### HUIS VERKOPEN

Uw huis verkopen?

[Lees meer](#)



#### HUIS AANKOPEN

Huis kopen?

[Lees meer](#)



#### ONS AANBOD

Woning zoekende?

[Bekijk ons aanbod](#)



#### HUIS TAXEREN

Taxatie nodig?

[Lees meer](#)

## Over Visser & van Ingen

Visser & van Ingen - de persoonlijke makelaar - is al jaren met veel plezier actief in Zeist en omstreken.

Met onze vestiging en een zeer actueel aanbod, toont Visser & van Ingen een gerenommeerde partij te zijn bij de aan- of verkoop van woningen en nieuwbouw. Daarnaast adviseert Visser & van Ingen uitgebreid op de aankoop & taxatie van uw woning.

Vooral de persoonlijke benadering, maakt Visser & van Ingen tot vertrouwd adres in de regio.



Peter van Ingen  
Register Makelaar/taxateur



Monique Corvers  
Register Makelaar/taxateur



Shirani van der Wouden  
Binnendienst medewerker

### Neem snel contact op

Oude Arnhemseweg 267  
3705 BE Zeist  
030-6991341  
[info@visserenvaningen.nl](mailto:info@visserenvaningen.nl)  
[www.visserenvaningen.nl](http://www.visserenvaningen.nl)  
KVK 30173462