



# GIESBERTS

makelaars



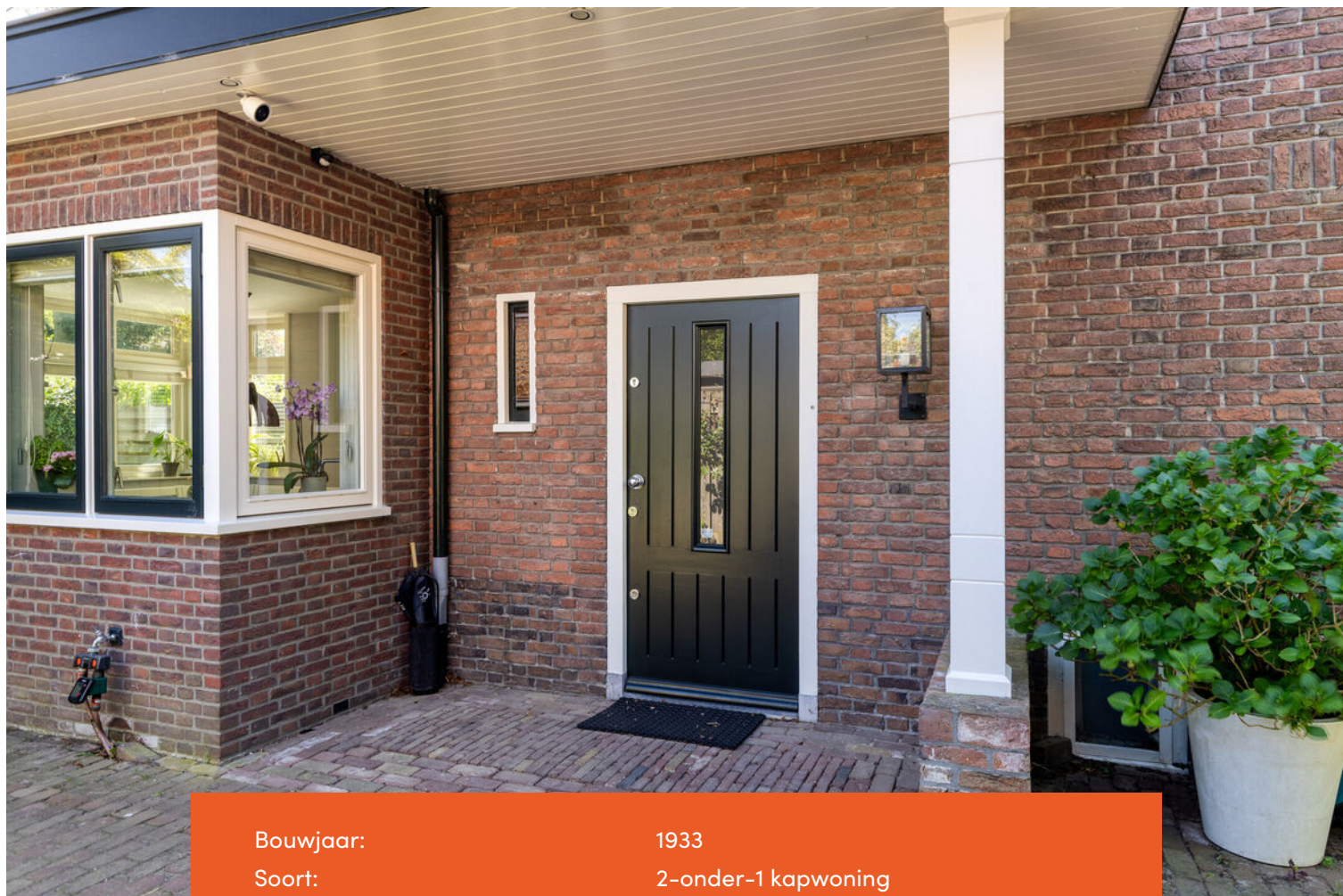
ZEIST | Bergweg 186

€ 1.245.000 k.k.



Giesberts Makelaars  
1e Hogeweg 33 | 3701 HG Zeist  
030-6911022 | [welkom@giesberts.nl](mailto:welkom@giesberts.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:	1933
Soort:	2-onder-1 kapwoning
Kamers:	6 (5 slaapkamers)
Woonoppervlakte:	188 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	461 m <sup>2</sup>
Verwarming:	C.V., vloerverwarming, gashaard
Isolatie:	Dak-, muur- en vloerisolatie, HR, HR++ glas
Onderhoud:	Binnen en buiten goed
Ligging:	Op goede locatie, nabij alle voorzieningen, in bosrijke omgeving, goede bereikbaarheid

# OMSCHRIJVING

Aan de rand van de wijk Valckenbosch ligt deze karakteristieke en degelijk gebouwde, zeer ruime linkerhelft van twee-onder-één-kap woning. De in de jaren '30 gebouwde en goed onderhouden woning ligt op een royaal perceel van 461 m<sup>2</sup>. De woning heeft onder meer een royale, lichte woonkamer, een luxe woonkeuken, vijf slaapkamers en twee badkamers. In de diepe, vrije tuin staat een geheel in stijl gebouwd, volwaardig bijgebouw. Door de goede isolatie, houtkachel en stijlvolle afwerking is het bijgebouw breed inzetbaar. Aan de voorzijde kijk je mooi groen over de voortuin weg. Op de oprit is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, met de mogelijkheid tot het laden met zelf opgewekte stroom.

## DE LIGGING

De woning ligt op een heerlijke plek in Zeist in de gewilde wijk Valckenbosch, deze kinderrijke wijk kenmerkt zich door ruime eengezinswoningen en veel groen. De centrale ligging op korte afstand van het centrum van Zeist, Sportpark Schaerweijde, Tennis & Padelclub Shot, diverse basisscholen, kinderdagverblijven en het groen van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug, maakt dit de ideale plek om te wonen en te ontspannen.

## DE INDELING

### Parterre

De entree van de woning bevindt zich aan de zijkant en komt uit in een ruime hal. Achter de creatieve schoenenkast bevindt zich de toegang tot de ruime kelder met vernieuwde meterkast (2019). Daarnaast beschikt de hal over een ruime toiletruimte met toilet en fonteintje. Via de deur met klassiek glas-in-lood kom je in de woonkamer met leefkeuken. Deze zeer lichte woonkamer heeft een visgraat parketvloer met bies en band, en een klassieke schouw met daarin een gashaard. In de woonkamer kijk je via de openslaande deuren met in dubbelglas gezet glas-in-lood, uit op de groene diepe achtertuin. De aan de achterzijde gelegen woonkeuken is voorzien van een hoek opgestelde keuken, met bij de stijl van het huis horende witte kastjes en een hardstenen aanrechtblad. De moderne keuken is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur waaronder ruime koelkast, een vriezer, een combi-magnetron, een Quooker (2025), en een Boretti gasfornuis met een dubbele oven, 4 gaspitten en een tepanyaki plaat. De keuken is voorzien van een plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming. De keuken geeft direct toegang tot de achtertuin.

### Eerste etage

Overloop met separaat toilet en inbouwkast, toegang tot de drie slaapkamers en een badkamer. Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer (17 m<sup>2</sup>) met een authentieke schouw, een zeer ruime inbouwkast. Openslaande deuren geven toegang tot het balkon met uitzicht op de achtertuin. Aan de voorzijde liggen een grote en een kleinere slaapkamer. De moderne, luxe badkamer is voorzien van een wastafel met meubel, een ligbad, een inloopdouche en een handdoekradiator. De etage is voorzien van een eikenhouten parketvloer.

### Tweede etage

Via een vaste trap kom je op de tweede etage. Op deze etage liggen twee ruime slaapkamers (17 en 19 m<sup>2</sup>), en een tweede badkamer. De slaapkamers zijn zeer licht en hebben veel praktische, ingebouwde bergruimte. De in 2021 gerealiseerde tweede moderne badkamer is uitgevoerd met een douchecabine, een wastafel met meubel en een zwevend toilet. De badkamer heeft een groot dakraam. De tweede etage is voorzien van een parketvloer en de zolderramen zijn voorzien van verduisterende gordijnen.

### Vliering

Middels een vlizotrap is de zeer ruime bergvliering, deels met een hoogte van ca 2.00m., bereikbaar. Hier zijn de CV-ketel (ATAG 2021) en de mechanische ventilatie geplaatst.

## BIJGEBOUW

### Parterre

Het met aan de buitenzijde originele stenen opgebouwde bijgebouw heeft een hal met stenen vloer, aansluitingen voor wasmachine/droger, C.V.-opstelling (ATAG 2018), vierde toilet, derde badkamer en een deur naar de extra woon/leefruimte. De ruime woonkamer/kantoor is voorzien van een visgraat laminaatvloer en heeft een nieuwe houtkachel. De openslaande deuren geven toegang tot de tuin, waardoor je het heerlijke buitengevoel naar binnen brengt. In de woonkamer is tevens een keukenblok met spoelbak aanwezig.

### Etage

Via de vaste trap vanuit de woonkamer kom je op de overloop met vide waar zich naast de mooie boekenwand, nog een extra slaap/werkkamer onder de kap bevindt. Deze kamer heeft een zijraam en een dakraam.

## DE TUIN

De woning ligt op een ruim perceel en heeft een diepe, zonnige achtertuin op het Zuidoosten. Door de ligging heb je op de meerdere zitjes naar gewenst altijd zon of schaduw. Direct achter de woning ligt een groot, zonnig terras en achterin de tuin staat een fraaie houten berging met daaraan een mooie, ruime veranda. Deze veranda, met loungehoek en houtkachel, is zo gepositioneerd dat je hier ook heerlijk in de laatste avondzon kunt zitten. In de tuin zijn meerdere elektrapunten en buitenkranen aangebracht. In de voortuin is een oprit voor meerdere auto's, hier is ook een laadpaal aanwezig. chillroom voor de kinderen of praktijkruimte.

## BIJZONDERHEDEN

Ruim, stijlvol en compleet gezinshuis met woonkeuken, vijf slaapkamers, twee badkamers en drie toiletten. Het complete bijgebouw heeft nog een extra douche, een toilet en een houtkachel.

De woning is goed onderhouden en heeft een moderne, authentieke afwerking.

Op het dak van de woning en het bijgebouw liggen 29 zonnepanelen die in 2025 een werkelijke opbrengst hadden van 7,43MWh

Meterkast met verzwaarde 3\*25A aansluiting.

Het bijgebouw biedt tal van gebruiksmogelijkheden zoals bijvoorbeeld, kantoor aan huis, atelier, chillroom voor de kinderen of praktijkruimte.

Mooie oprit met parkeerruimte voor meerdere auto's inclusief laadvoorziening (Alfen).

De woning en het bijgebouw zijn goed geïsoleerd, de woning heeft een energielabel A.







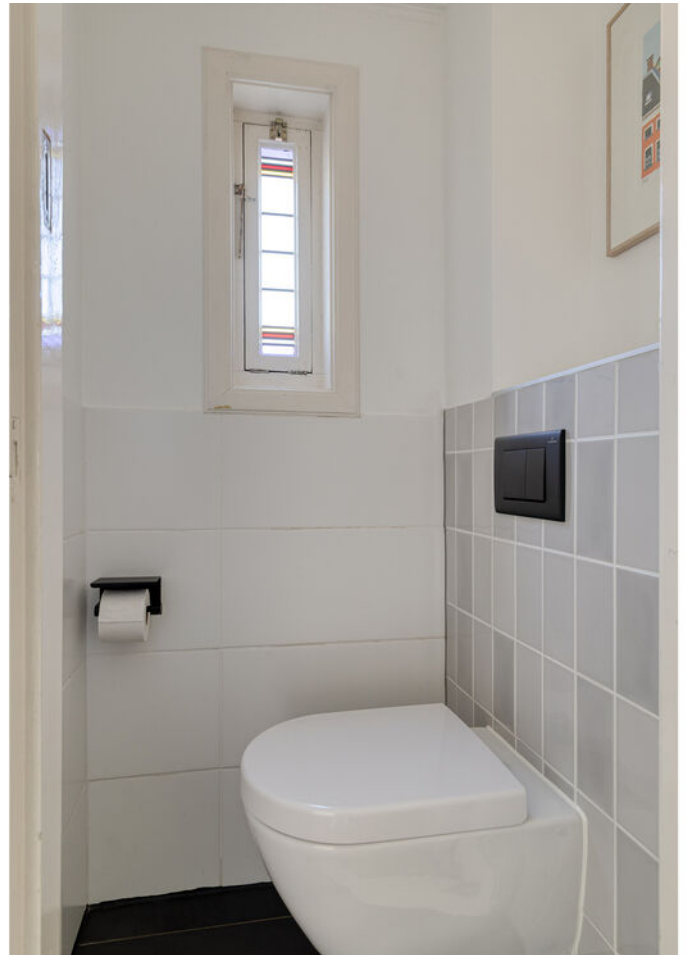


























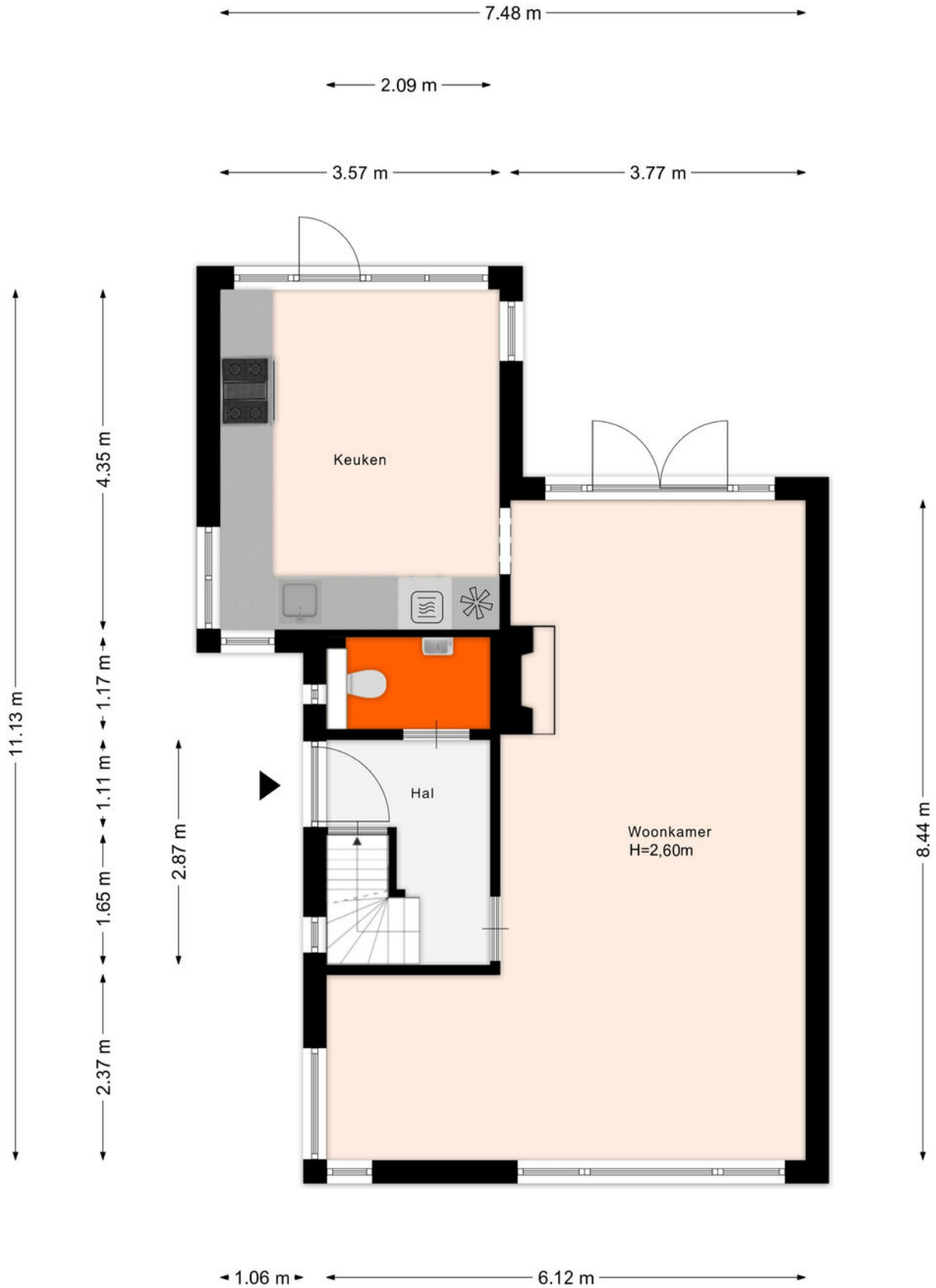






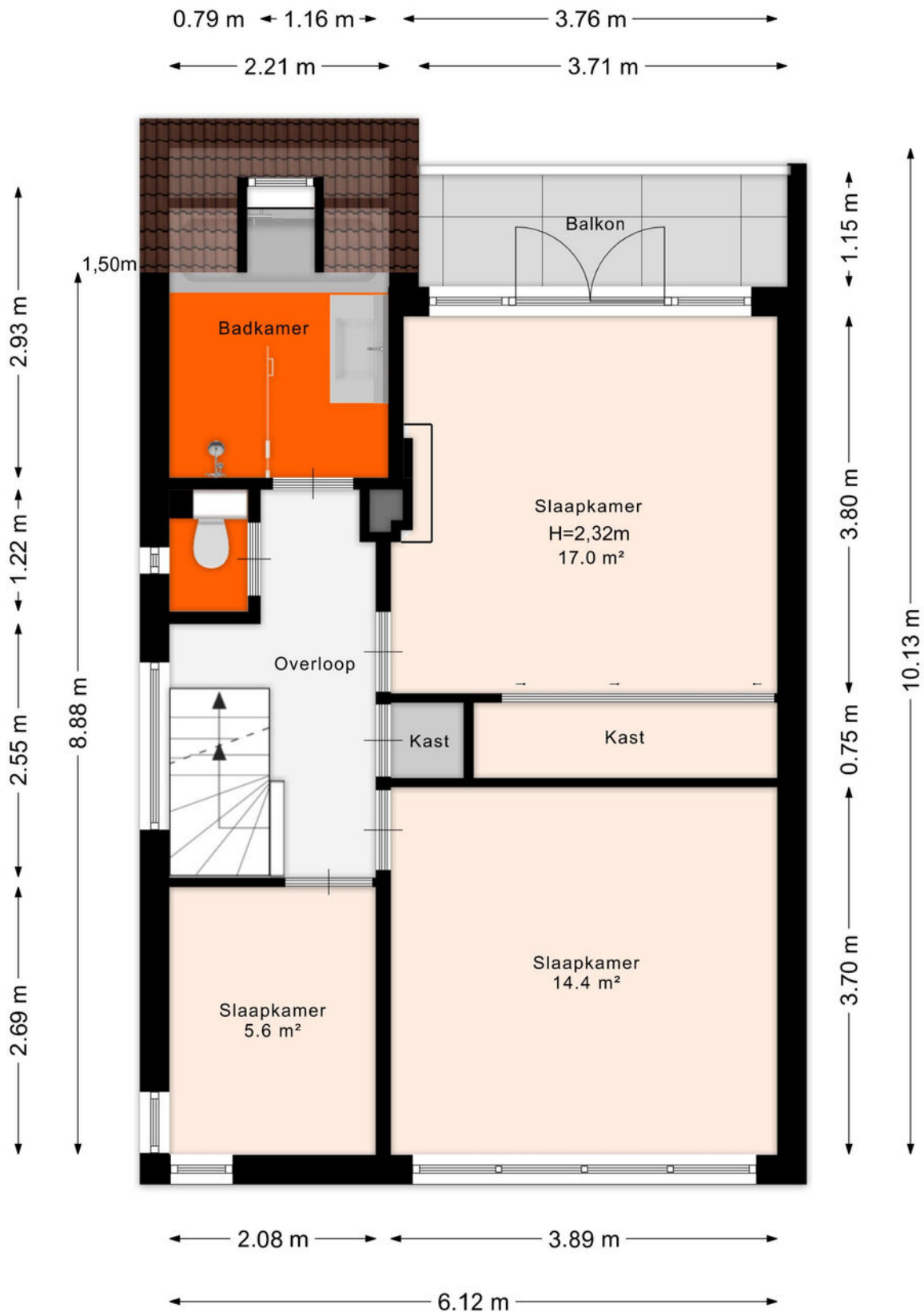


# Parterre



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste etage



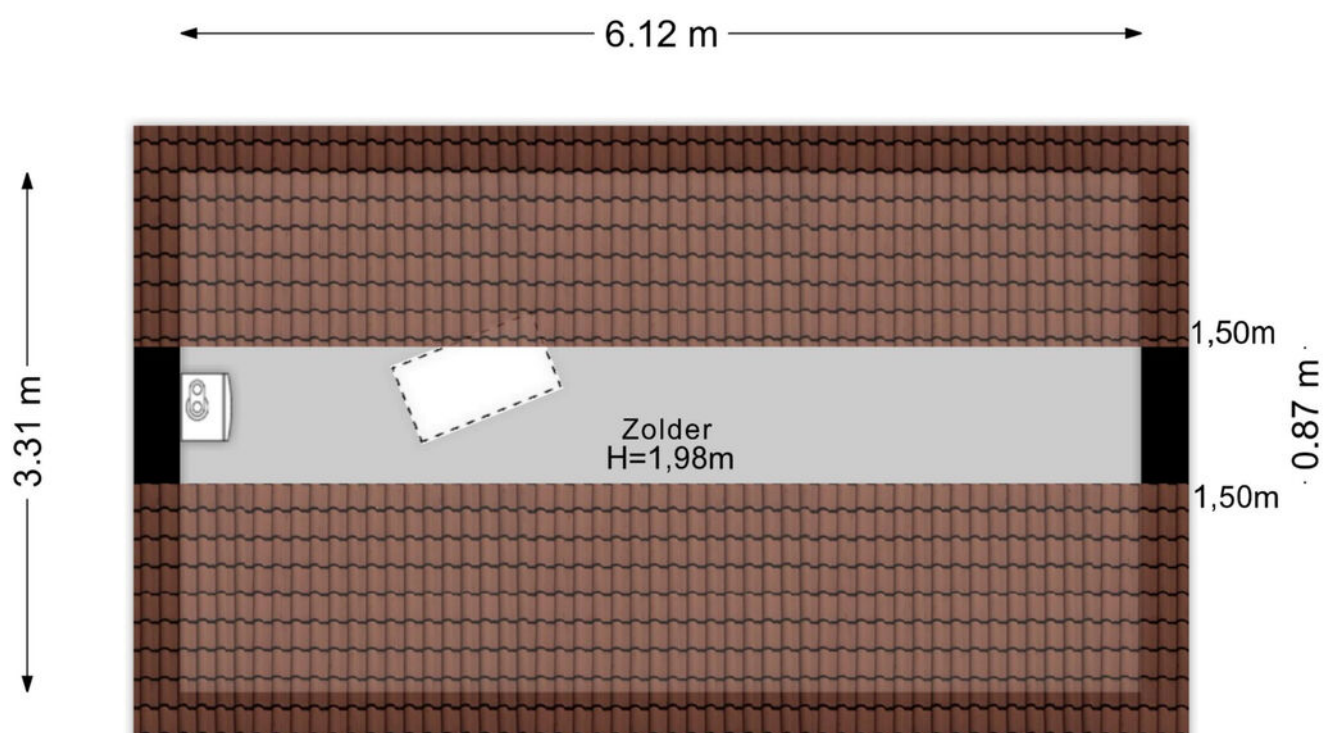
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tweede etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

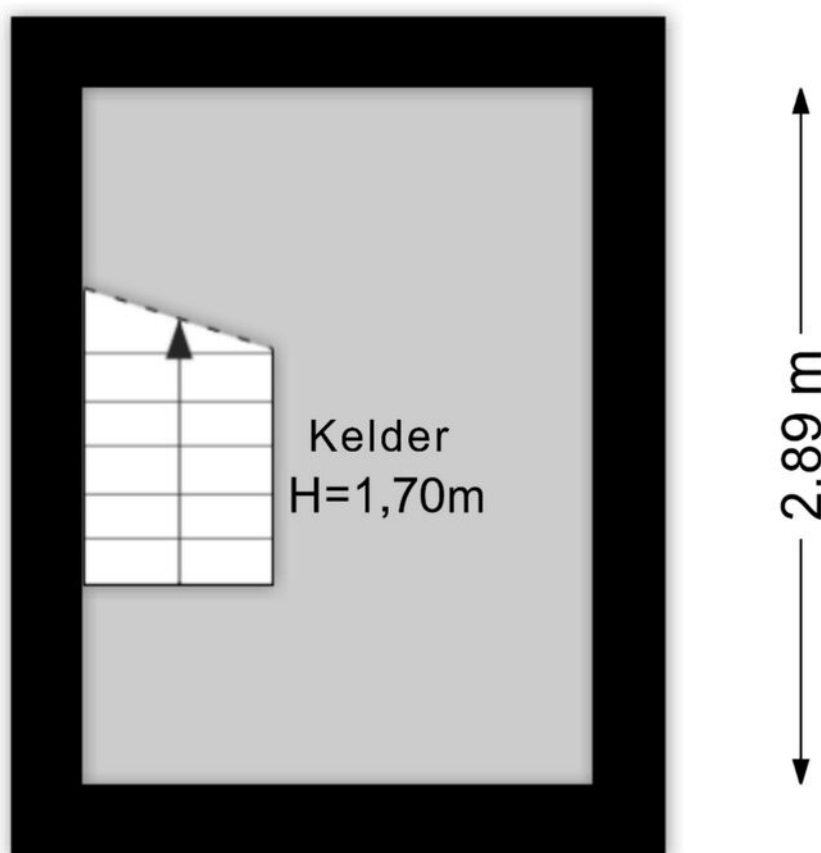
# Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

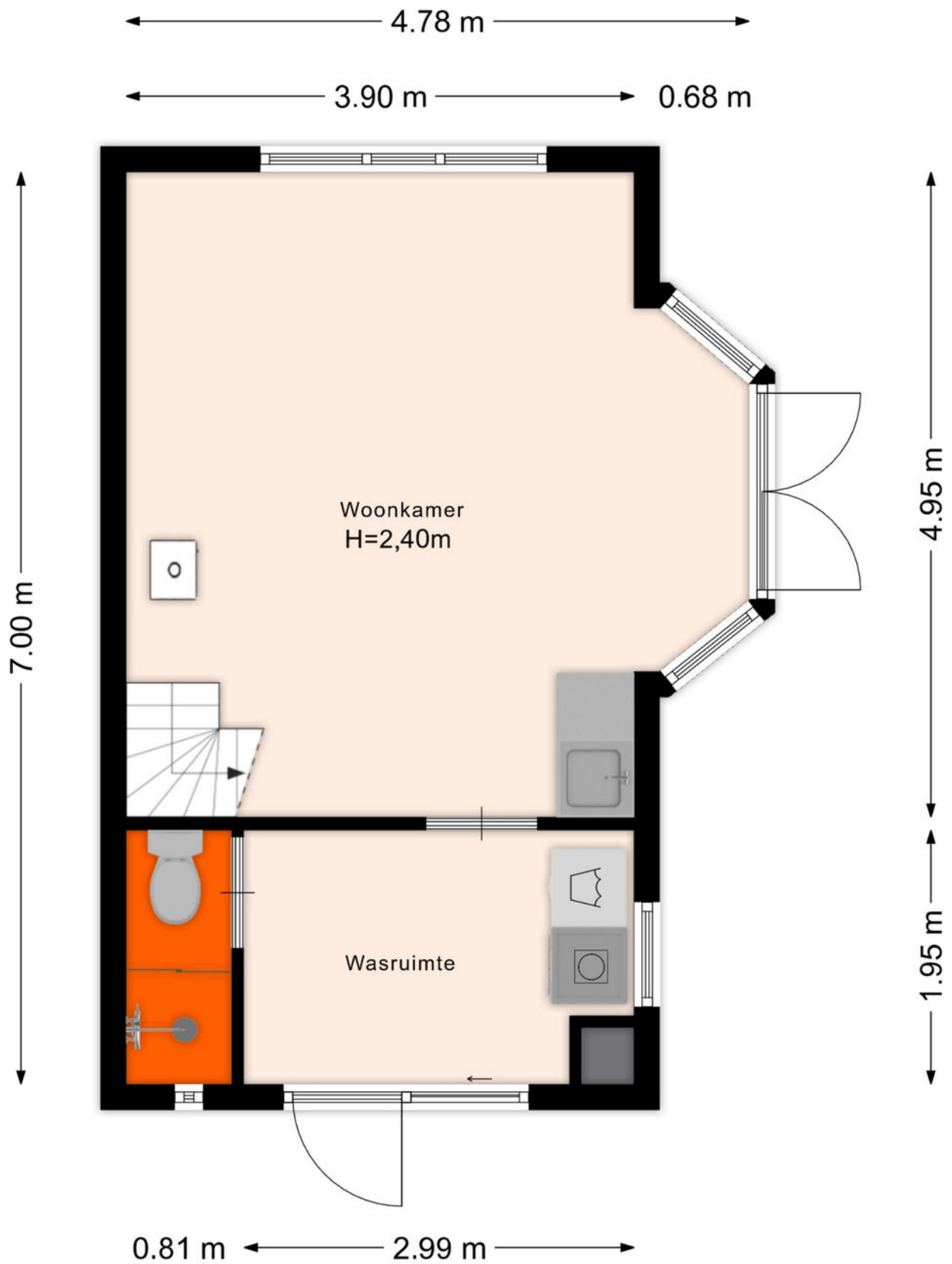
# Kelder

← 2.11 m →



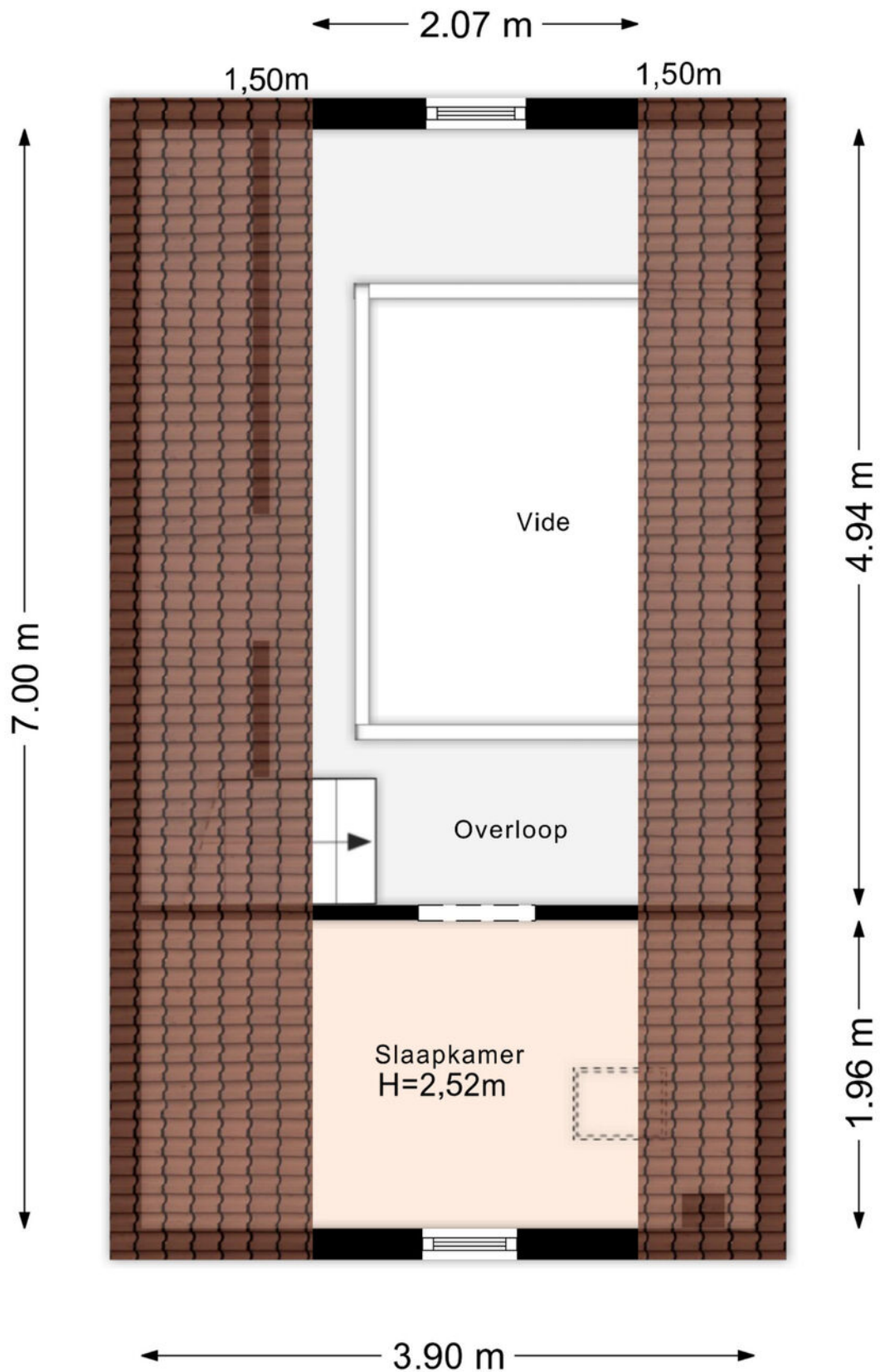
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Bijgebouw



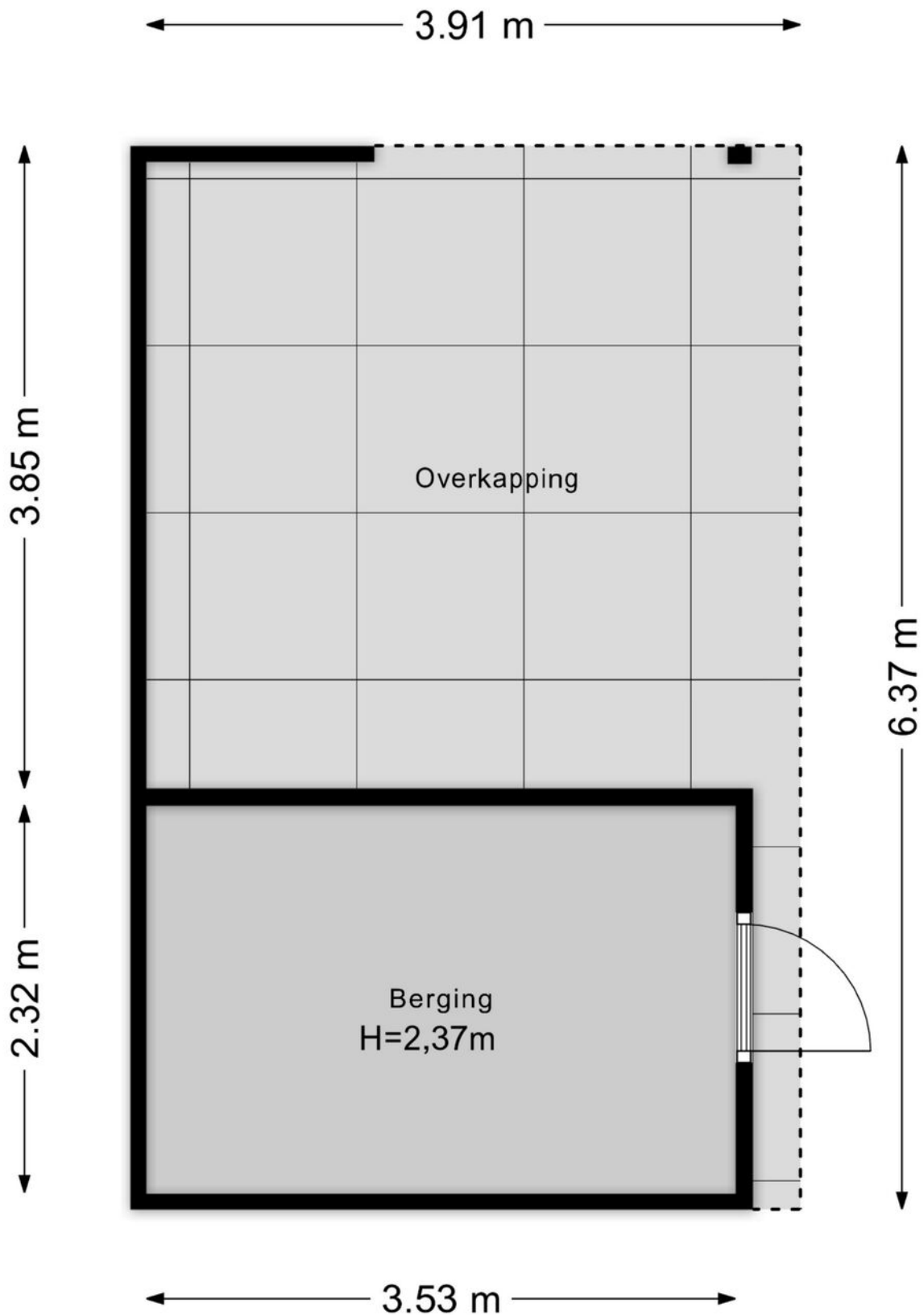
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

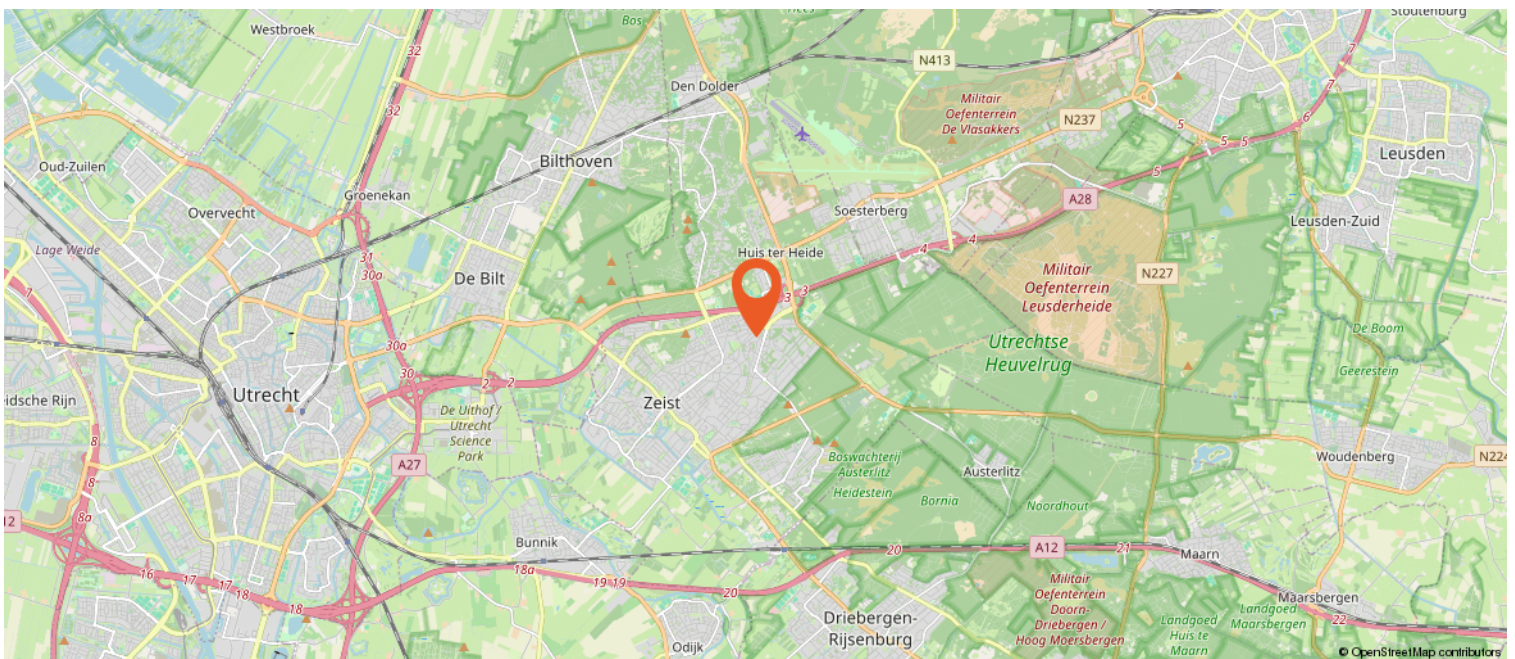
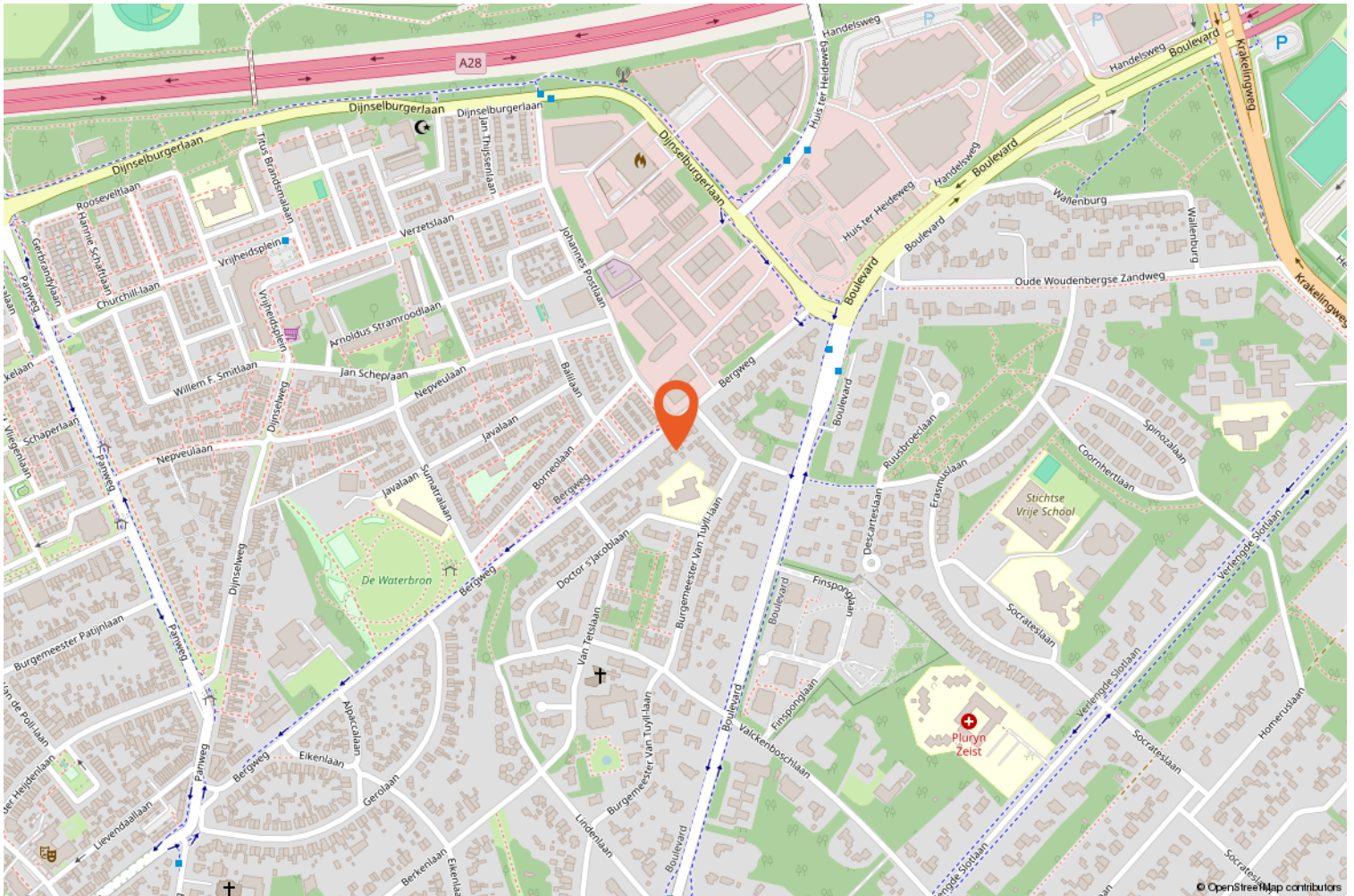
# Berging met overdekt terras



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# LOCATIE OP DE KAART



# ALGEMENE INFORMATIE

## Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud en de bouwkundige staat van het object is uitsluitend op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Kopers krijgen de gelegenheid een eigen bouwkundig onderzoek te laten verrichten.

## Ouderdomsclausule

Wanneer de in deze brochure beschreven woning ouder is dan 20 jaar liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager dan bij nieuwe woningen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang kunnen zijn. Voor professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM makelaar in te schakelen.

## Toelichting meetinstructie

De in deze brochure opgenomen woonoppervlakte is gebaseerd op de NEN2580 meetinstructie. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit.

## Koopakte

Na overeenstemming zal de koopakte conform het NVM model worden opgesteld. Na ontvangst van de door de verkopers getekende koopakte dient deze binnen 3 werkdagen door kopers getekend te zijn. De koop is pas definitief wanneer de koopakte door beide partijen ondertekend is.

## Vorbehouden

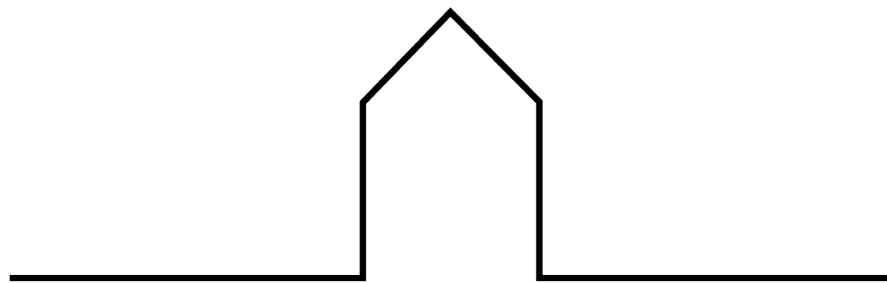
Vorbehouden (bijv. financiering, vergunning e.d.) kunnen alleen worden opgenomen wanneer deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. De termijn die in de koopakte kan worden opgenomen voor een financieringsvorbehoud bedraagt maximaal 6 weken. Indien één van de partijen na ondertekening een ontbinding (behouden op grond van de wettelijke bedenktijd van de koper) van de overeenkomst inroept is de betreffende partij een bedrag van € 250 excl. BTW administratiekosten aan de verkopend makelaar verschuldigd.

## Bedenktijd

Na het tekenen van de koopakte gaat voor de kopers de 3 dagen wettelijke bedenktijd in.

## Aansprakelijkheid

De inhoud van de objectpresentatie behelst een globale omschrijving, deze berust deels op door derden verstrekte gegevens. Wij hebben deze informatie met de grootste zorg verwerkt maar kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.



# GIESBERTS

## makelaars

Voor meer informatie of het aanvragen van een bezichtiging zijn wij bereikbaar



Giesberts Makelaars  
1e Hogeweg 33 | 3701 HG Zeist  
030-6911022 | [welkom@giesberts.nl](mailto:welkom@giesberts.nl)

