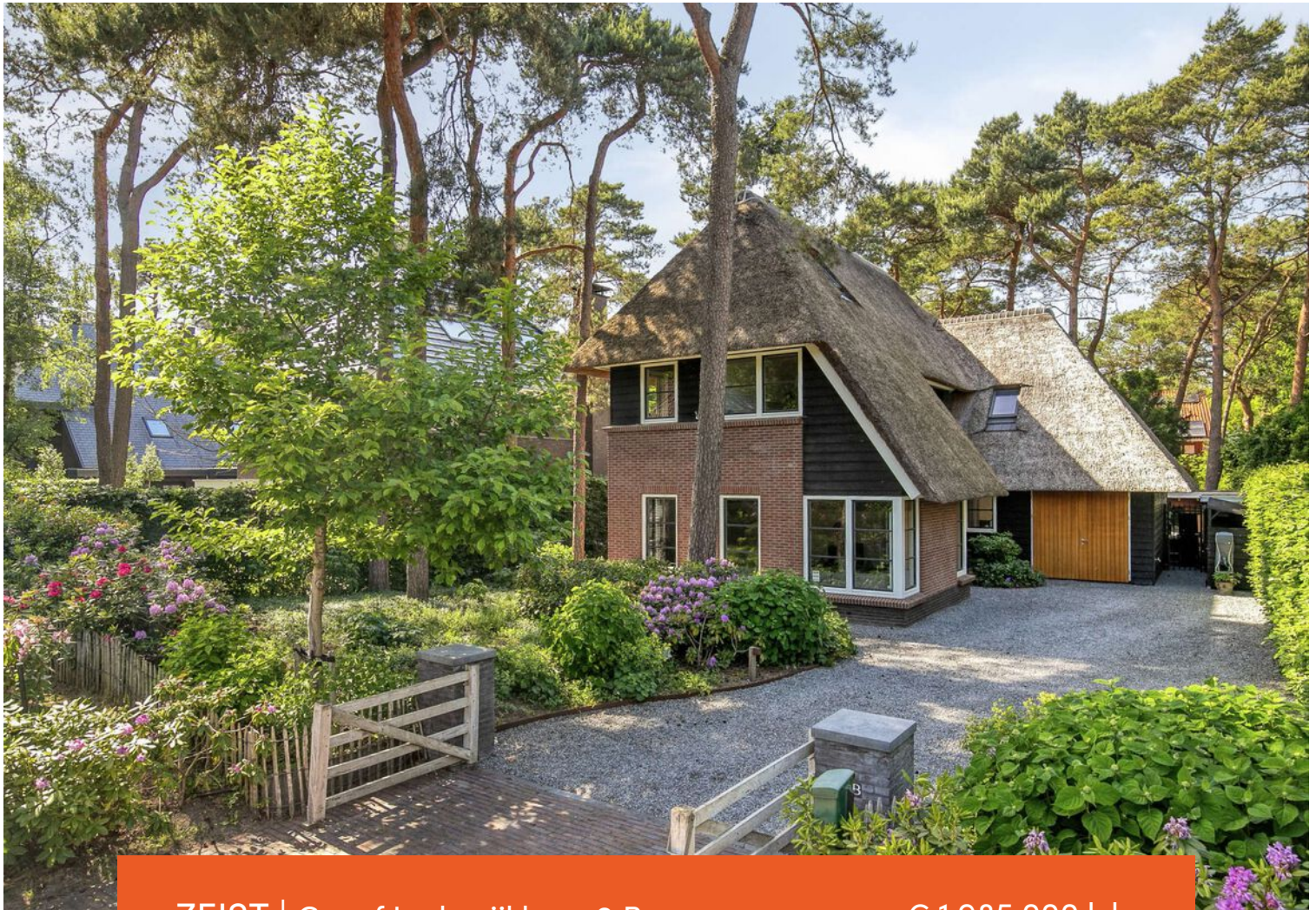




# GIESBERTS

makelaars



ZEIST | Graaf Lodewijklaan 9 B

€ 1.985.000 k.k.



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

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:	2015
Soort:	Vrijstaande rietgedekte villa
Kamers:	7 (5 mogelijk 6 slaapkamers, 2 badkamers)
Woonoppervlakte:	203 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	815 m <sup>2</sup>
Verwarming:	C.V., open haard, vloerverwarming parterre, warmtepomp
Isolatie:	Volledig geïsoleerd, HR++ glas, energielabel A
Onderhoud:	Binnen en buiten goed
Ligging:	Aan rustige weg, in fraaie bosrijke villawijk, nabij alle voorzieningen, goede bereikbaarheid

# OMSCHRIJVING

Op een prachtige, rustige locatie in het nieuwe deel van de wijk Kerckebosch ligt deze ruime, rietgedekte vrijstaande villa uit 2015. De villa is fraai ontworpen in harmonie met de bosrijke omgeving en vormt een heerlijk familiehuis met volop ruimte en comfort. De riante parterre beschikt onder meer over een sfeervolle woonkamer, een royale tuingerichte woonkeuken, een praktische bijkeuken en een aparte speel-/werkkamer. Verdeeld over de verdiepingen bevinden zich vijf, eventueel zes slaapkamers en twee badkamers. De onder architectuur aangelegde tuin, het fraaie tuinhuis met jacuzzi en de uitstekende parkeergelegenheid op eigen terrein maken deze villa tot een compleet en bijzonder aantrekkelijk geheel.

## DE LIGGING

De villa is door de huidige bewoners gerealiseerd op een vrije kavel binnen het kleinschalige project 'Bij de Hoge Dennen' in Kerckebosch. Dit bijzondere woonproject ligt in een fraai, bosrijk natuurgebied, waar de karakteristieke vliegdennen zorgen voor een ultiem gevoel van wonen midden in de natuur. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk vrijstaande villa's met een gevarieerde architectuur. Het project heeft diverse prestigieuze prijzen gewonnen, waaronder die voor meest natuurinclusieve gebiedsontwikkeling. 'Bij de Hoge Dennen' is een uniek woonproject dat op zorgvuldige wijze is geïntegreerd in een bestaande woonomgeving, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, winkels, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden bevinden zich op loop- en fietsafstand. Ook het NS-station ligt op minder dan tien minuten fietsen en de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

## DE INDELING

### Parterre

Voordeur aan de zijkant van de woning, ruime hal voorzien van een garderobenis, meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vanuit de hal zijn de woonkamer, de speel-/werkkamer en de woonkeuken bereikbaar. De sfeervolle woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft aan alle zijden ramen met een fraaie roedeverdeling, wat zorgt voor veel lichtinval en een warme uitstraling. De speel-/werkkamer ligt eveneens aan de zijkant van de woning en biedt een vrij uitzicht over de groene voortuin met karakteristieke vliegdennen. Door de strak vormgegeven open haard is er een fraaie doorkijk naar de woonkeuken. De riante woonkeuken ligt aan de achterzijde van de woning en heeft brede openslaande deuren naar het terras en de achtertuin. De compleet uitgevoerde keuken is voorzien van een stoomoven, een Quooker, een vijfspots gaskookplaat, een vaatwasser en een afzuigkap. Grenzend aan de keuken ligt de praktische bijkeuken met een extra keukenblok voorzien van een vriezer en magnetron. Vanuit hier zijn zowel de tuin als de inpandige garage bereikbaar. De garage beschikt over ramen met uitzicht op de tuin. De hal en woonkeuken zijn voorzien van een fraaie hardstenen vloer. In de woonkamer en de speel-/werkkamer ligt een eikenhouten vloer. De gehele parterre, inclusief de garage, is uitgerust met comfortabele vloerverwarming. Daarnaast zijn alle wanden strak gestuukt en afgewerkt met brede plinten.

### Eerste etage

Ruime overloop met vide, een toilet en toegang tot de slaapkamers, twee badkamers en de was-/stookruimte. Aan de voorzijde van de woning liggen twee comfortabele slaapkamers en een badkamer. Deze badkamer is voorzien van een groot dakraam, een ligbad, een inloopdouche en een dubbele wastafel. Aan de achterzijde van de woning ligt de masterbedroom met een eigen badkamer en suite met een inloopdouche, twee wastafels en een handdoekradiator. Naast de badkamer ligt een kleed-/kastenkamer, deze kan ook als extra slaapkamer worden gebruikt. In de wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-ketel met ingebouwde boiler en de mechanische ventilatie-unit.

### Zolderetage

De zolder heeft een knusse slaapkamer met zichtbare spanten en daarnaast een grote voorzolder met dakraam en een bergruimte. De voorzolder is eenvoudig te transformeren naar een slaapkamer.

### DE TUIN

De villa ligt op een royaal en vrij perceel van 815 m<sup>2</sup>. In 2024 is de tuin onder architectuur opnieuw ontworpen en aangelegd. De fraaie beplanting en de organische sluiten heel mooi aan op de natuurlijke omgeving. In de tuin liggen meerdere terrassen, waardoor er gedurende de dag altijd een plek in zowel zon als schaduw te vinden is. In de tuin staat een fraai houten tuinhuis met glazen schuifpanelen en een jacuzzi. Door de afsluitbare panelen is deze ruimte het hele jaar door optimaal te gebruiken, zowel in de zomer als in de winter. De achtertuin is middels een hek af te sluiten. De oprit aan de voorzijde biedt ruimte aan meerdere auto's en beschikt over een laadpaal en een houten toegangshek. Aan de zijkant is een praktische houten overkapping gerealiseerd met fietsenberging, houthok en een nette uit het zicht geplaatste opslag voor de klike's. De tuin is bovendien zeer compleet uitgevoerd met een robotmaaier, een beregeningsinstallatie met eigen bron, diverse elektra-aansluitpunten en stijlvolle In-lite tuinverlichting.

### BIJZONDERHEDEN

Aantrekkelijke, vrijstaande en compleet uitgevoerde gezinsvilla (2015) op een unieke locatie in Kerckebosch

Onder architectuur aangelegde tuin (2024) met tuinhuis met glazen schuifwanden en jacuzzi

Royale woonkeuken met directe verbinding naar de tuin

Parkeren op eigen terrein met laadpaal en toegangspoort

Volledig geïsoleerd, HR++ glas, energielabel A

Centraal Snoek stofzuigsysteem

Alarmsysteem

CV Nefit Topline Aquaplus, warmtepomp Inventum ecolution solo warmtepomp (lucht/water)

Rieten dak, jaarlijks onderhouden en anti alg behandeling

















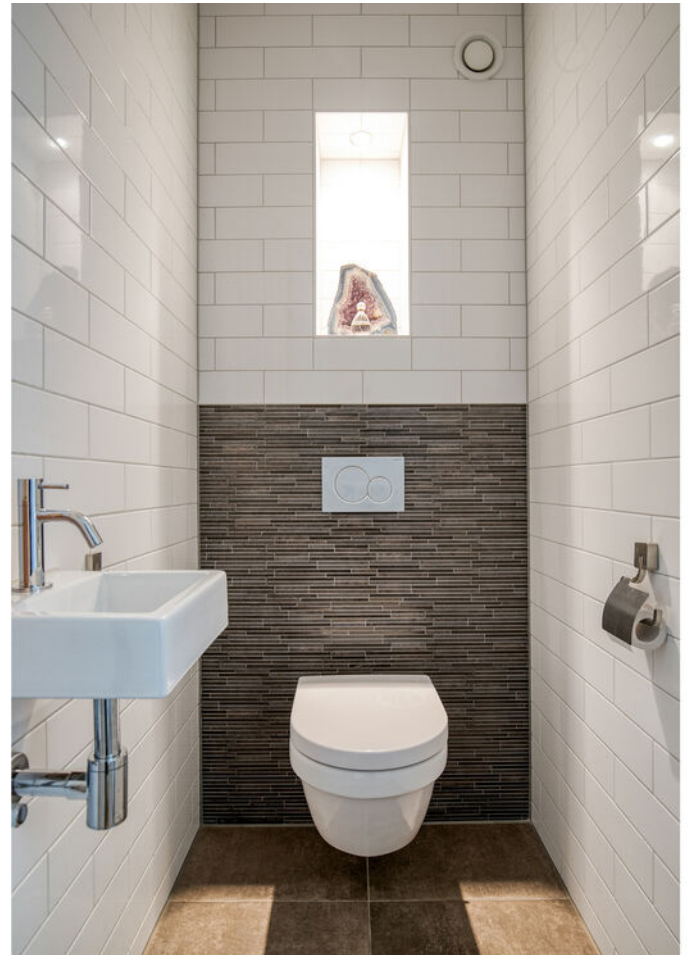






























# Parterre



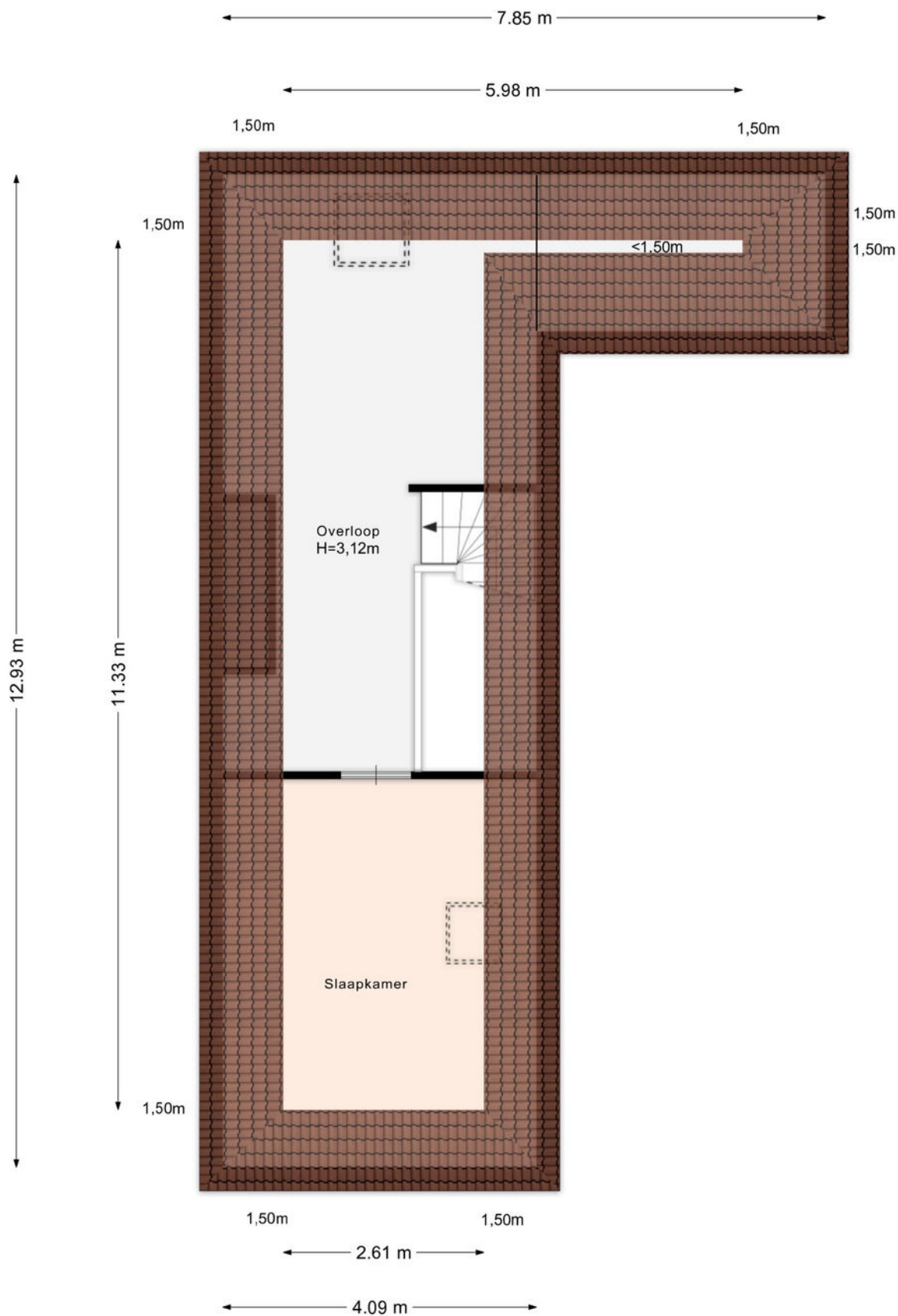
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Eerste etage



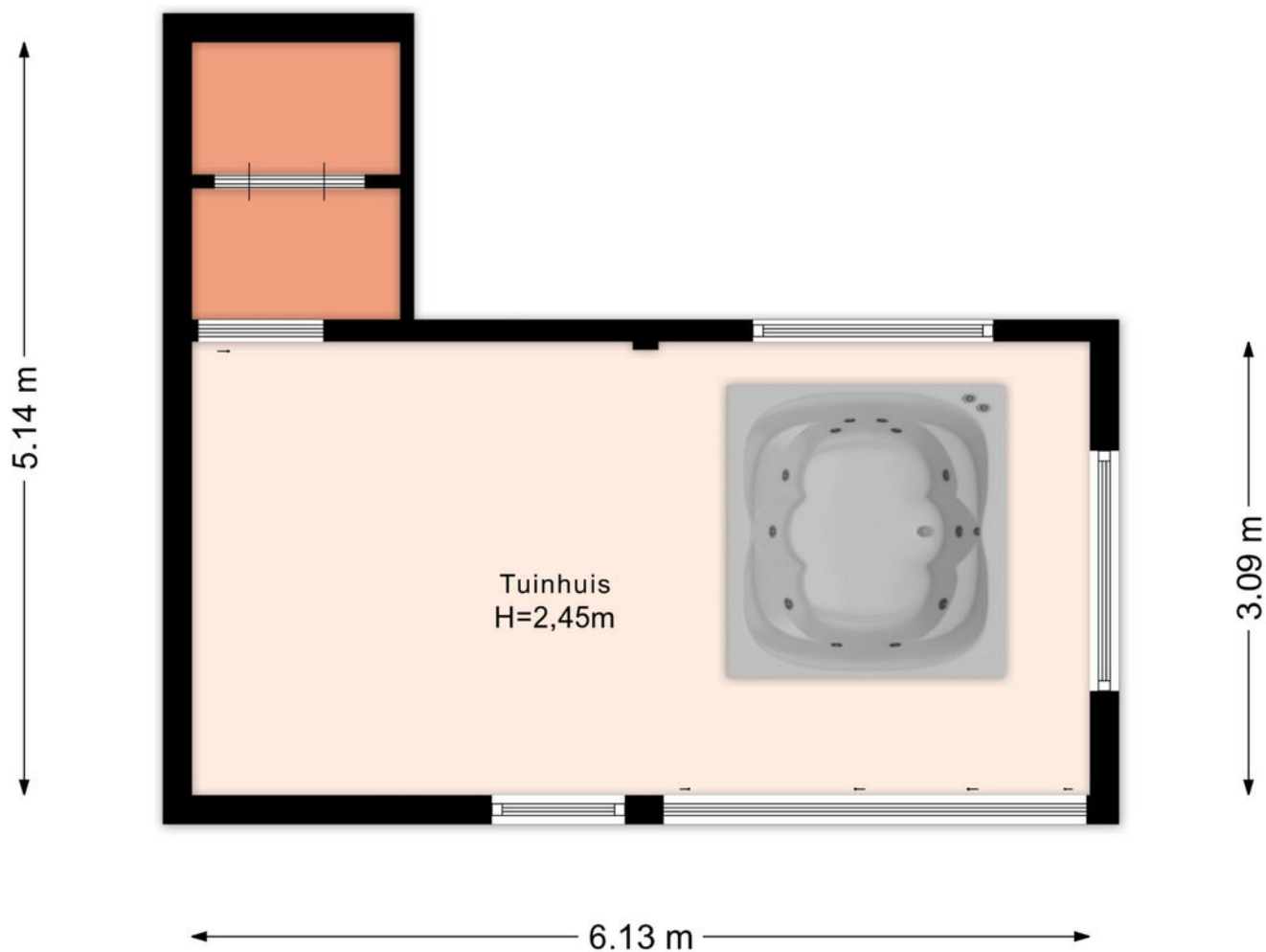
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Zolderetage



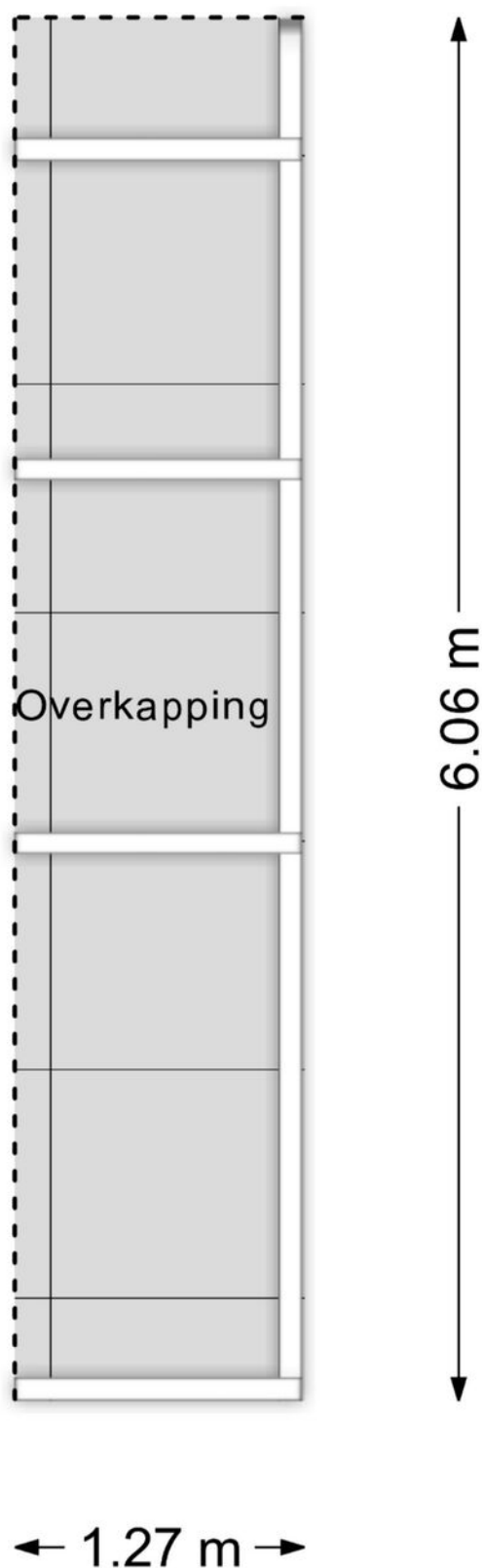
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tuinhuis



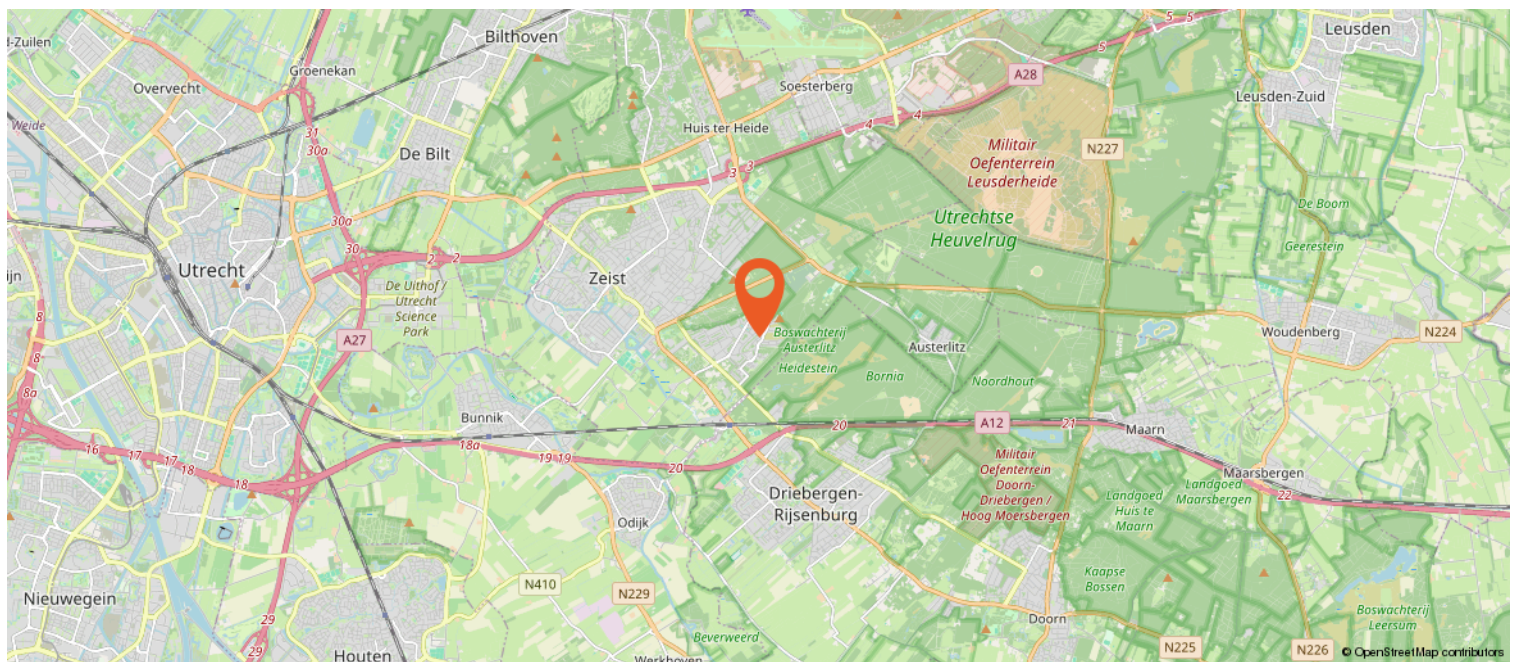
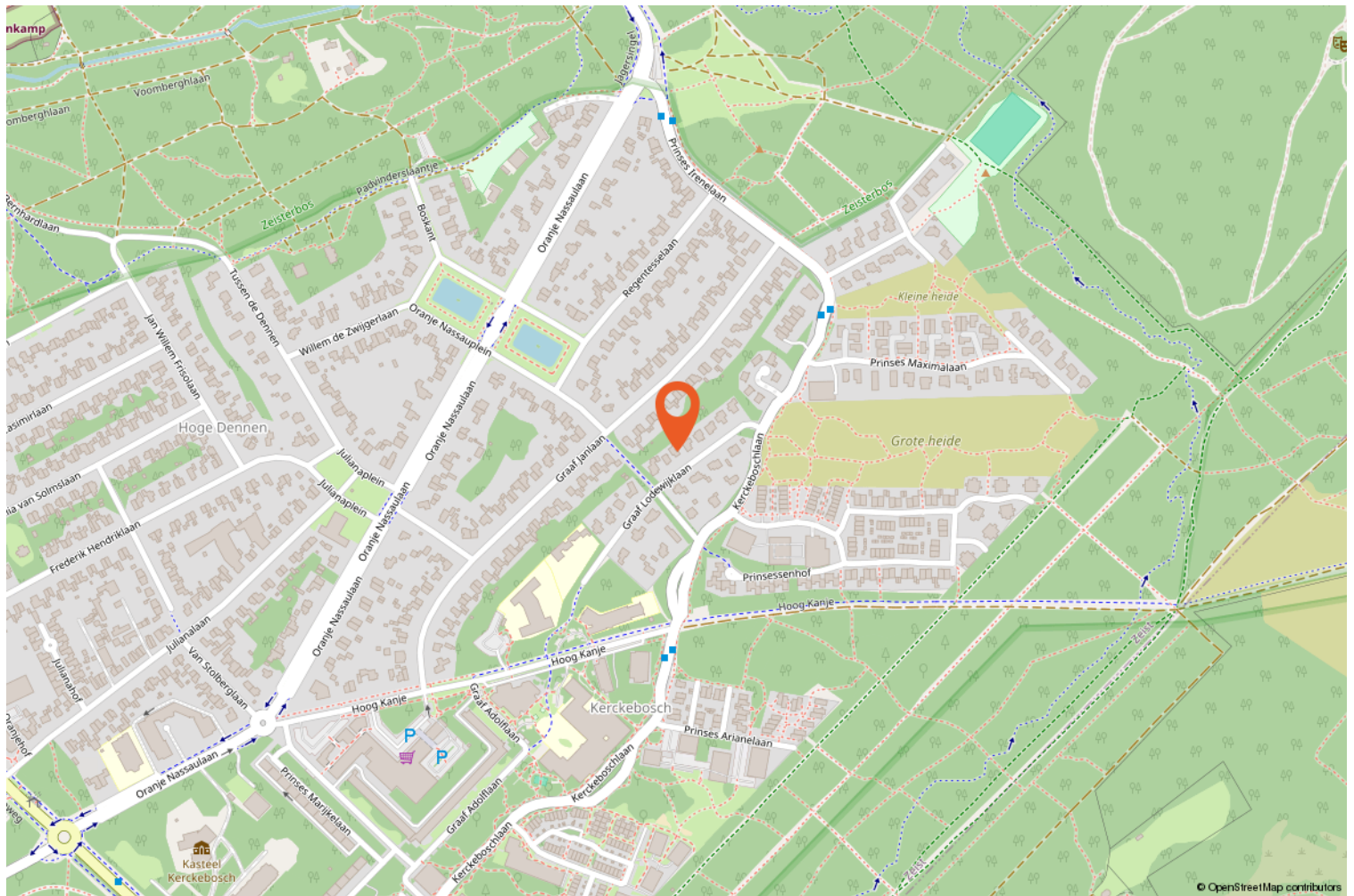
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging



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 bouwkwiteit 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

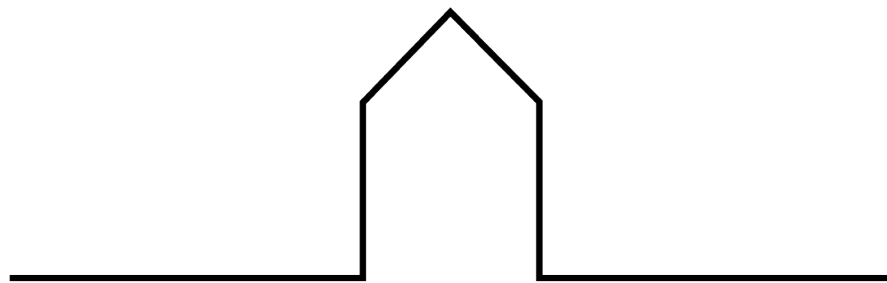
Vorbehouden (bijv. financiering, vergunning e.d.) kunnen alleen worden opgenomen wanneer deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. De termijn die in de koopakte kan worden opgenomen voor een financieringsvorbehoud bedraagt maximaal 6 weken. Indien één van de partijen na ondertekening een ontbinding (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)

