



# GIESBERTS

makelaars



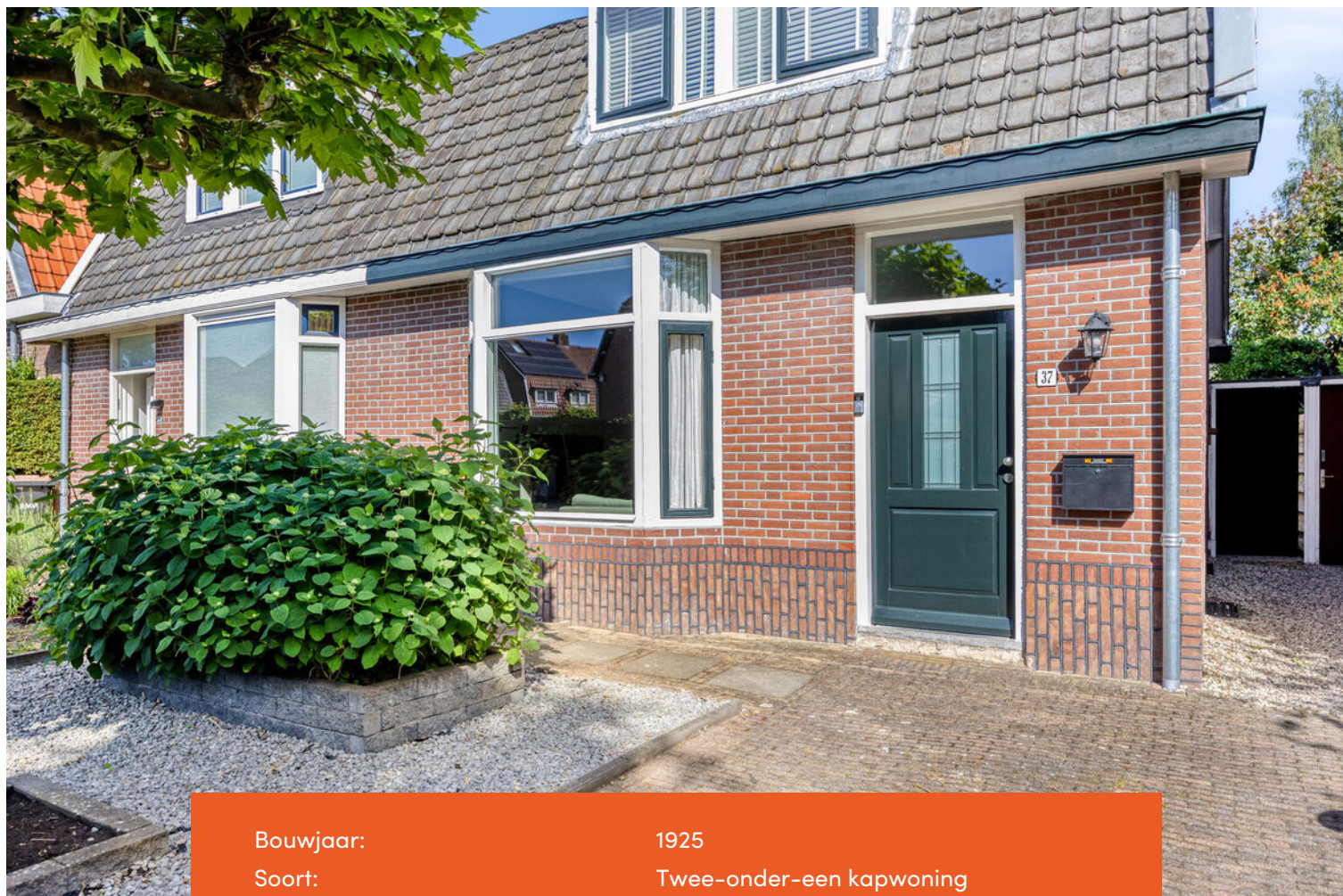
ZEIST | Hortensialaan 37

€ 595.000 k.k.



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

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:	1925
Soort:	Twee-onder-een kapwoning
Kamers:	4 ( 3 slaapkamers)
Woonoppervlakte:	88 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	175 m <sup>2</sup>
Verwarming:	C.V. , gasegestookte haard
Isolatie:	Dak- vloer- en deels gevelisolatie, HR ++ glas
Onderhoud:	Binnen en buiten goed tot uitstekend
Ligging:	Aan rustige weg in gemoedelijke woonwijk nabij het centrum en alle voorzieningen

# OMSCHRIJVING

Aan een van de leukste straten net buiten het centrum van Zeist ligt deze zeer goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning. Deze charmante woning beschikt over een moderne open keuken, een luxe badkamer, drie slaapkamers, een kelder en een bergzolder. De ruime achtertuin met berging en de parkeergelegenheid op eigen terrein maken het tot een compleet geheel.

## De LIGGING

De Hortensialaan is een rustige laan aan de rand van het centrum van Zeist, in een karakteristieke, vooroorlogse woonomgeving. Het uitgebreide centrum van Zeist – met een groot aanbod aan winkels, restaurants, terrassen, een bioscoop en een theater – ligt op loopafstand. Daarnaast liggen ook voorzieningen zoals scholen, kinderdagverblijven en sportfaciliteiten in de directe buurt.

## DE INDELING

### Begane grond

Entree, gang met meterkast, trapopgang, toegang tot de kelder en een modern toilet. Vanuit de gang bereikt u de sfeervolle doorzonwoonkamer. Aan de voorzijde heeft de woonkamer een charmante erker met hoge ramen, wat zorgt voor veel lichtinval. De gasgestookte haard heeft een strakke schouw tot aan het plafond. Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte, dat via de openslaande deuren in directe verbinding staat met de tuin.

De moderne, open keuken is luxe en compleet uitgevoerd met greeploze kasten en een stenen aanrechtblad. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met een wokbrander (gas), een vaatwasser, een koelkast en een combimagnetron. Vanuit de keuken is er een loopdeur naar de achtertuin. De gehele begane grond is afgewerkt met een sfeervolle visgraat parketvloer en glad gestucte wanden en plafonds.

### Eerste etage

Ruime overloop met trapopgang en een praktische bergruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur. Toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, beide uitgerust met een dakkapel; één van deze kamers beschikt over een vaste kast. Aan de voorzijde bevinden zich de derde slaapkamer en de moderne, luxe uitgevoerde badkamer. De badkamer is voorzien van een inlopdouche met regendouche, een ligbad, een toilet en een wastafelmeubel. De eerste etage is strak afgewerkt met glad gestucte wanden en plafonds en voorzien van een nette laminaatvloer. Alle slaapkamers zijn voorzien van comfortabele airconditioning

### Zolderetage

De zolder is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich een goede bergruimte met dakraam en de opstelling voor de cv-ketel. Ook de zolder is voorzien van een nette laminaatvloer.

## DE TUIN

De woning heeft over een fraai aangelegde en verzorgde, privacy volle achtertuin (ca. 7 x 10 m), De tuin heeft een ruim terras direct achter de woning en een loungeterras achterin de tuin. In de tuin staat een stenen berging met een brede toegangsdeur. Aan de voorzijde is het mogelijk om op eigen terrein te parkeren.

## BIJZONDERHEDEN

Sfeervolle, goed onderhouden en modern bewoonde twee-onder-een kapwoning die zonder investering te betrekken is.

Vanuit de hal is de ruime provisiekelder bereikbaar.

De slaapkamers zijn voorzien van airco.

De woning is voorzien van dakisolatie, vloerisolatie (2020), deels gevelisolatie (2020) en HR++ glas.

Vrije, fraai aangelegde achtertuin van ca 70m<sup>2</sup>.



















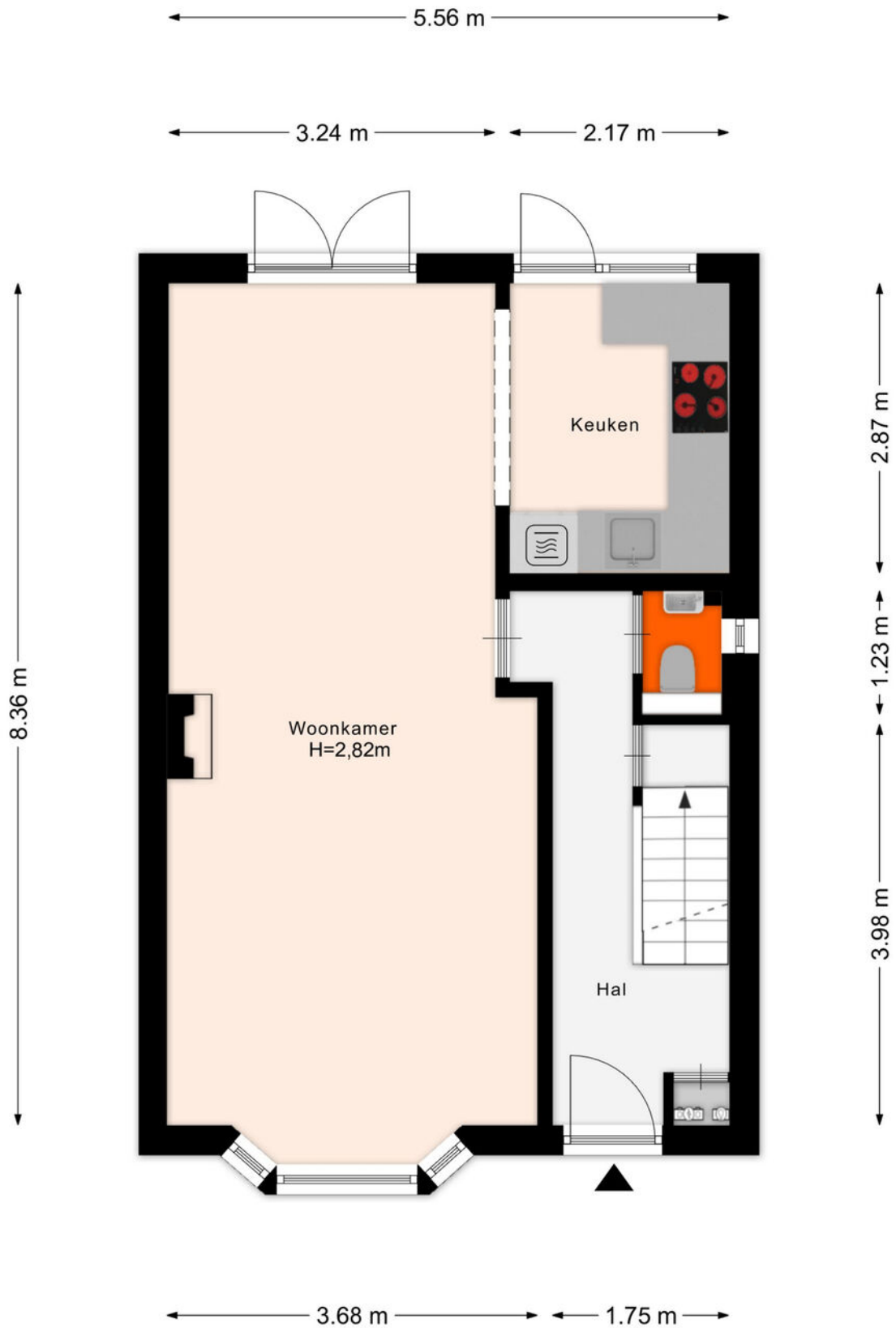






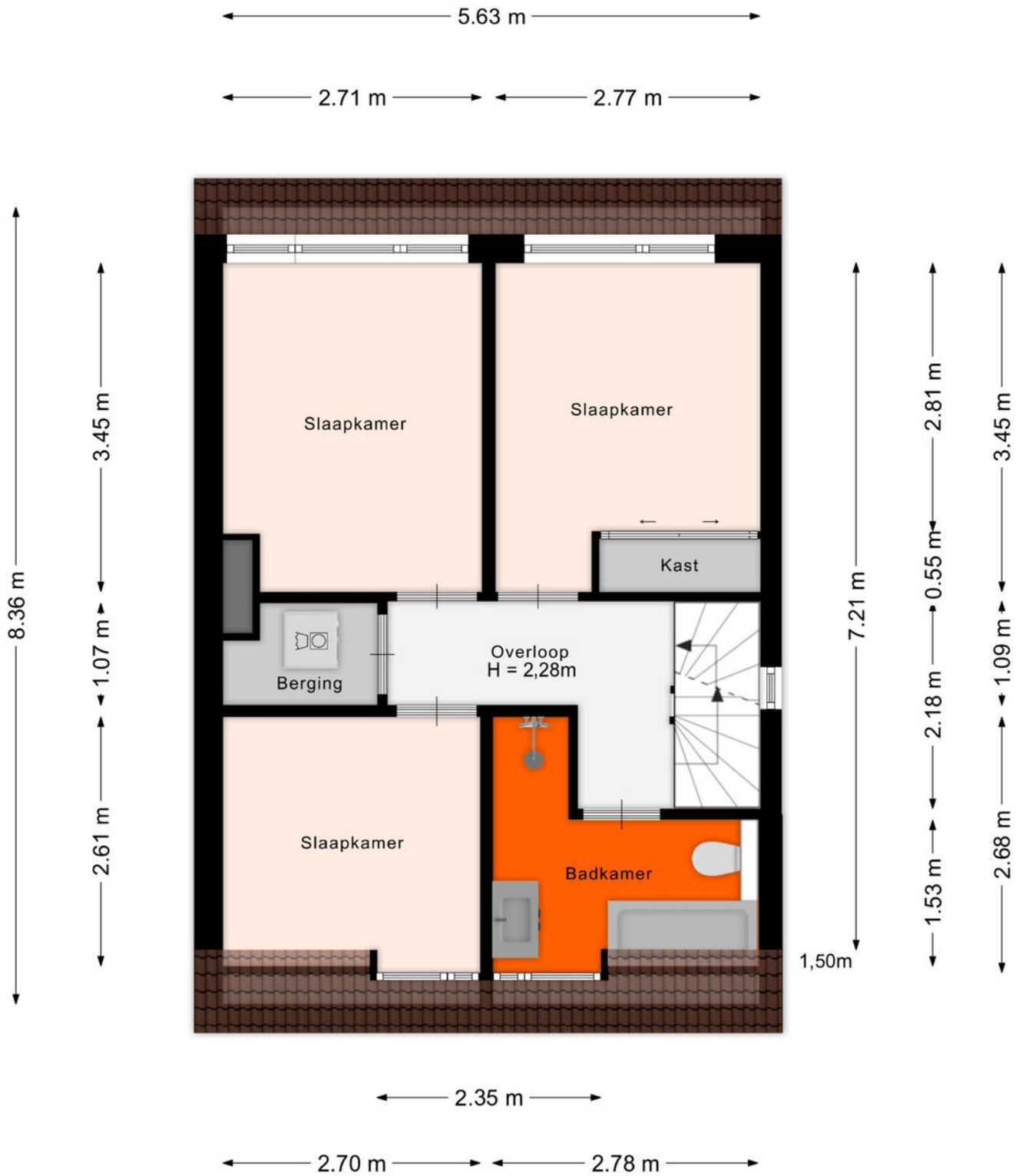


# Begane grond



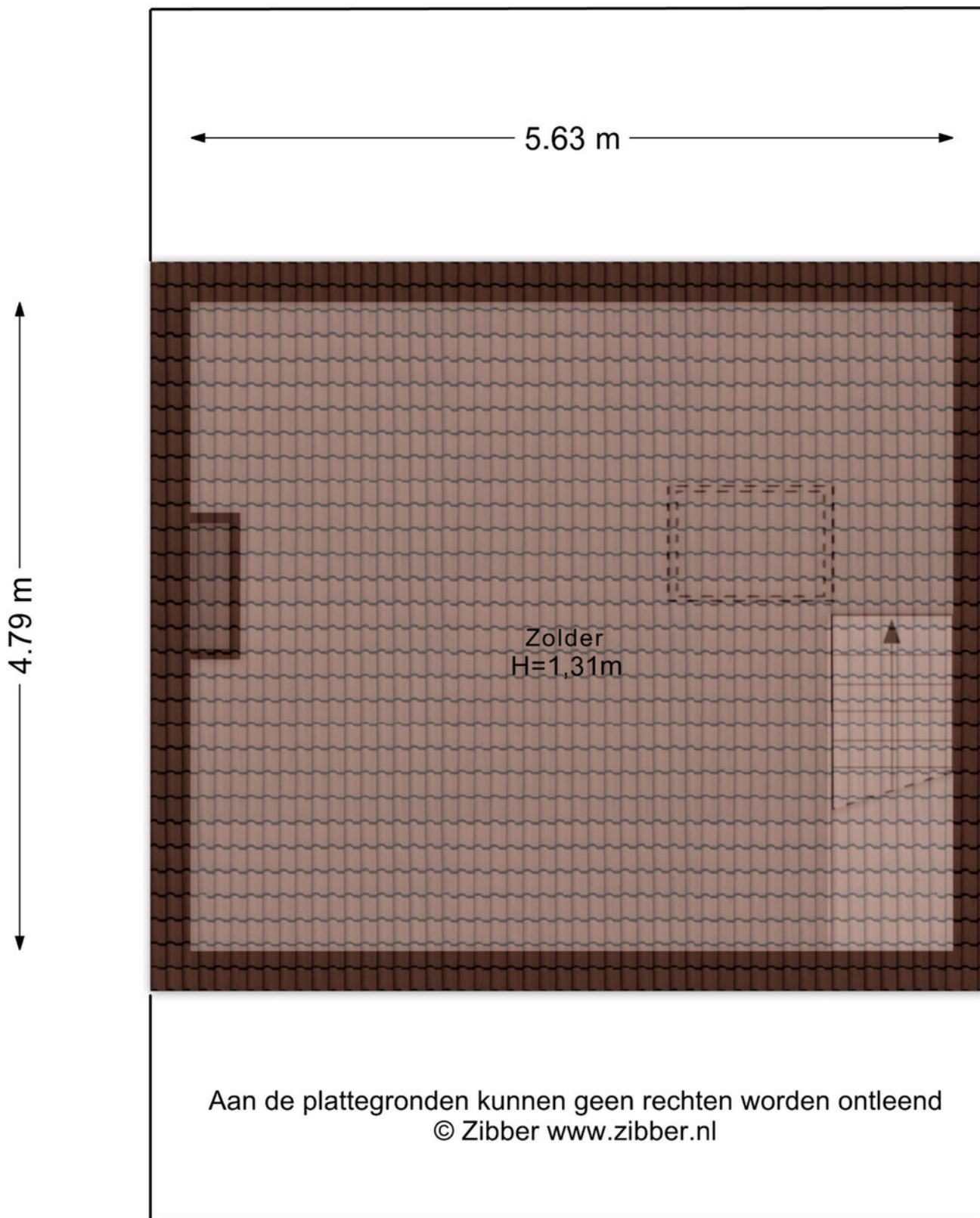
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste etage

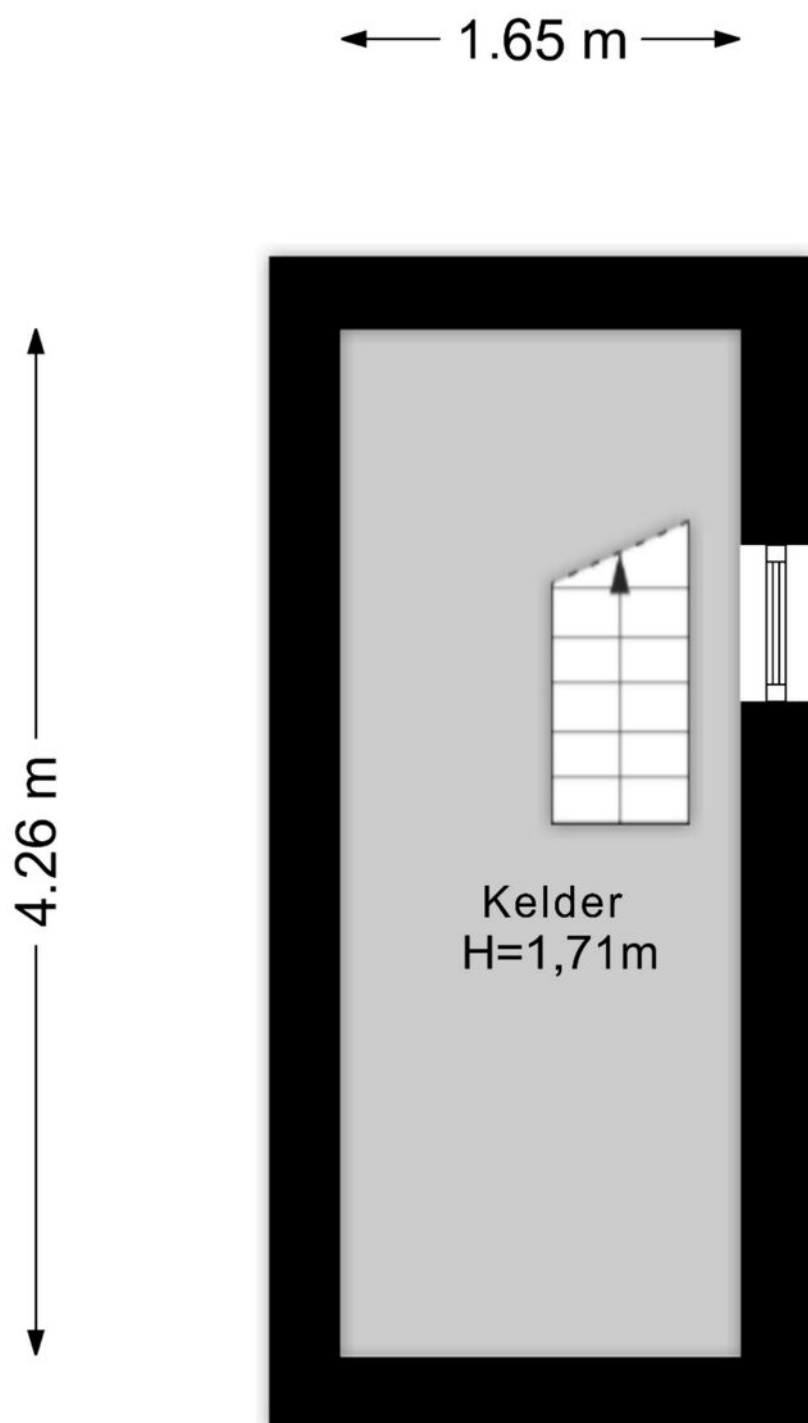


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Zolder

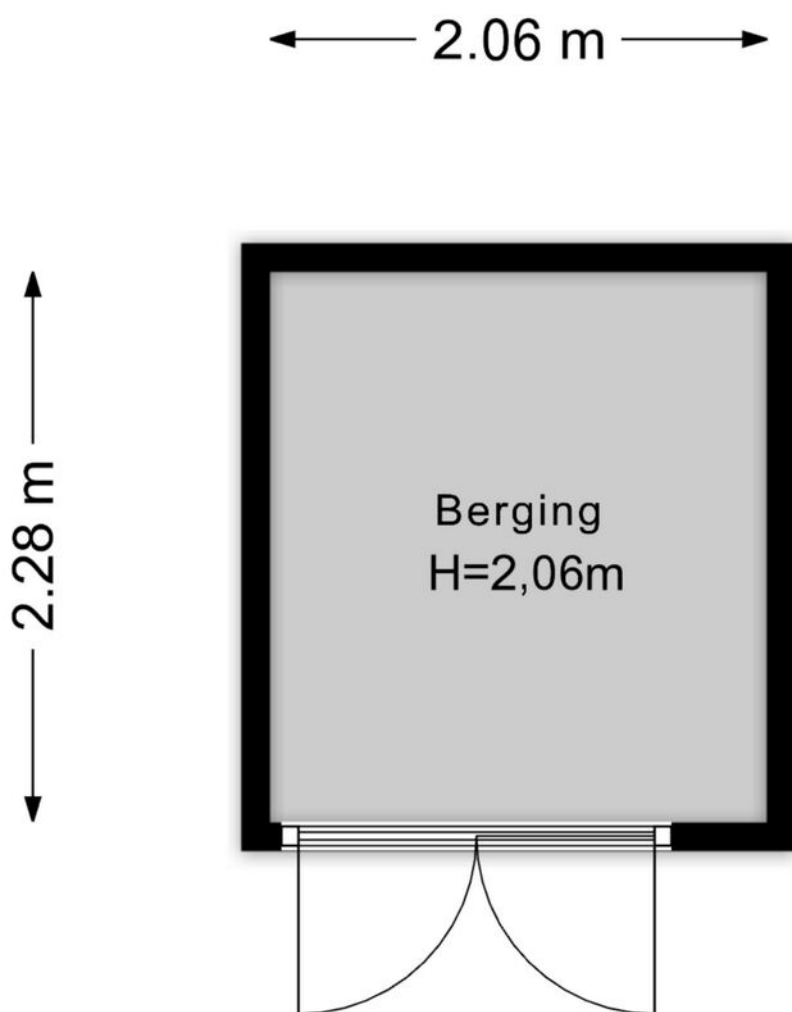


# Kelder



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

# Berging



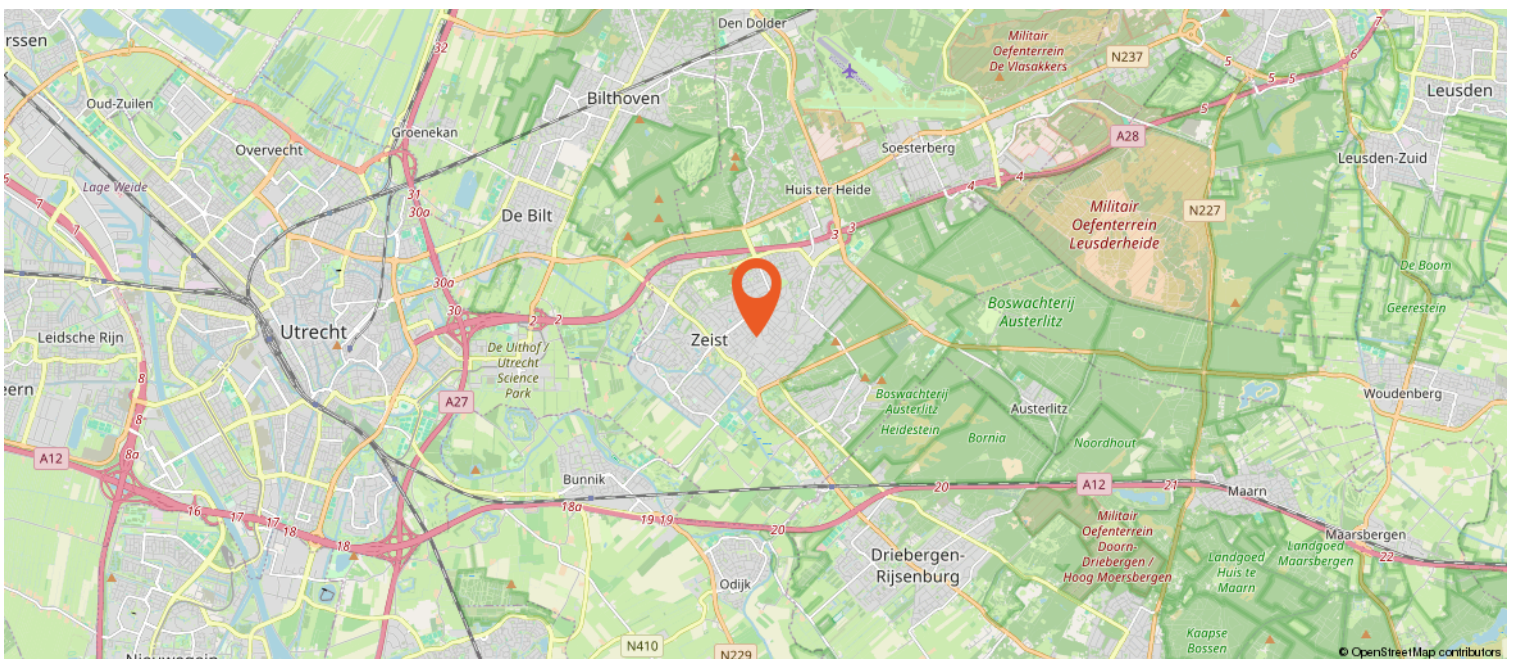
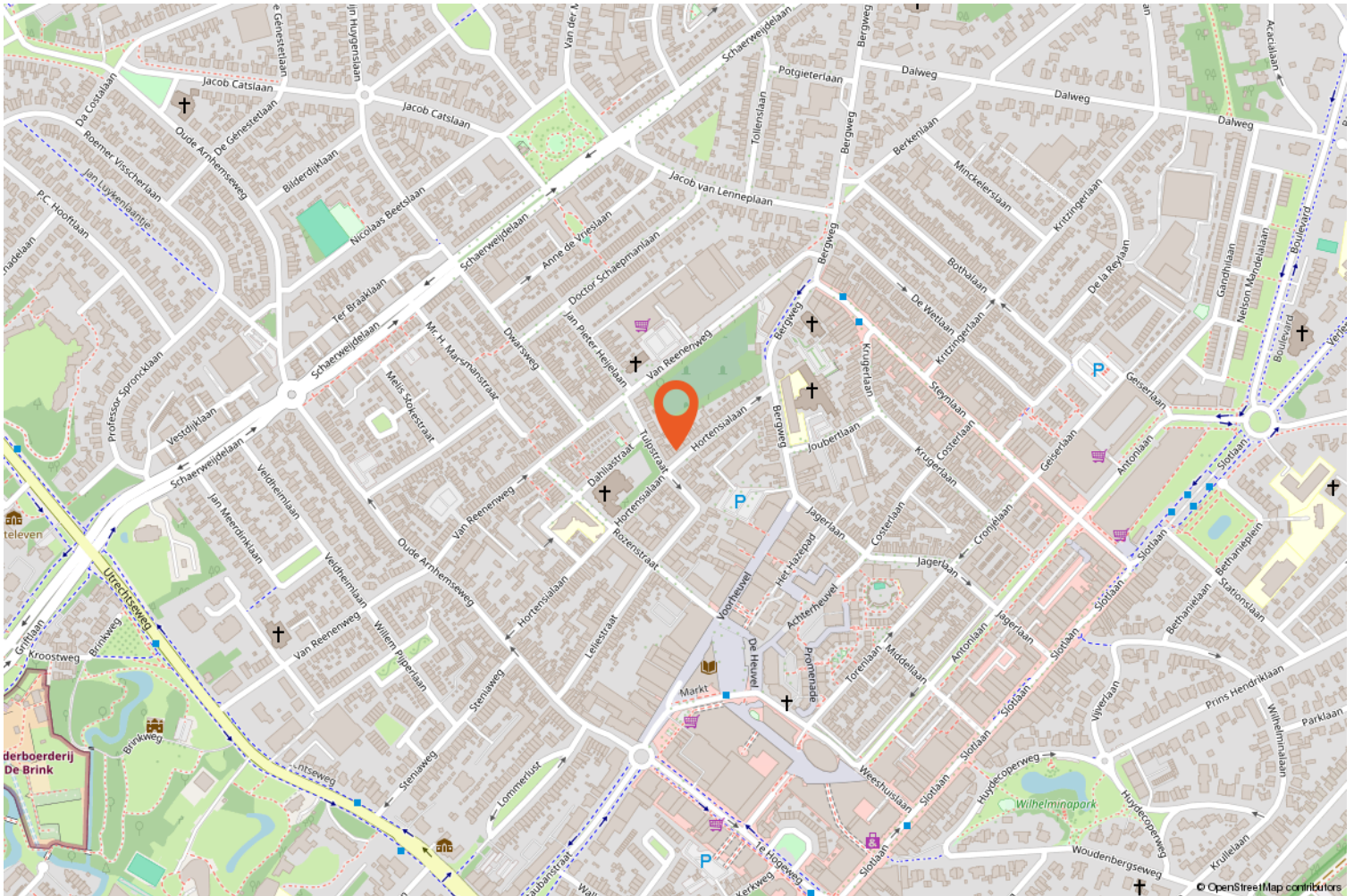
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Overzicht



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

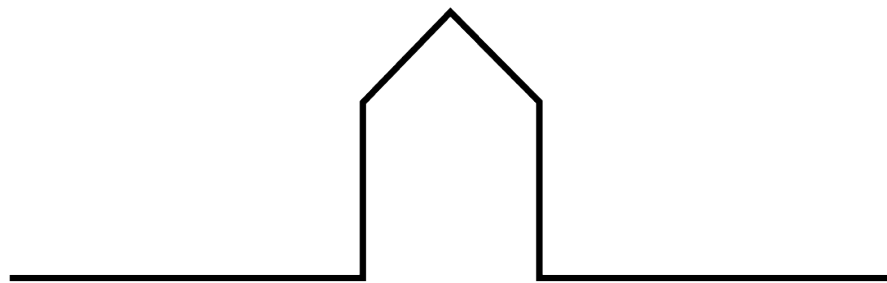
Vorbehouden (bijv. financiering, vergunning e.d.) kunnen alleen worden opgenomen wanneer deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. De termijn die in de koopakte kan worden opgenomen voor een financieringsvorbehoud bedraagt maximaal 6 weken. Indien één van de partijen na ondertekening een ontbinding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

