



# GIESBERTS

makelaars



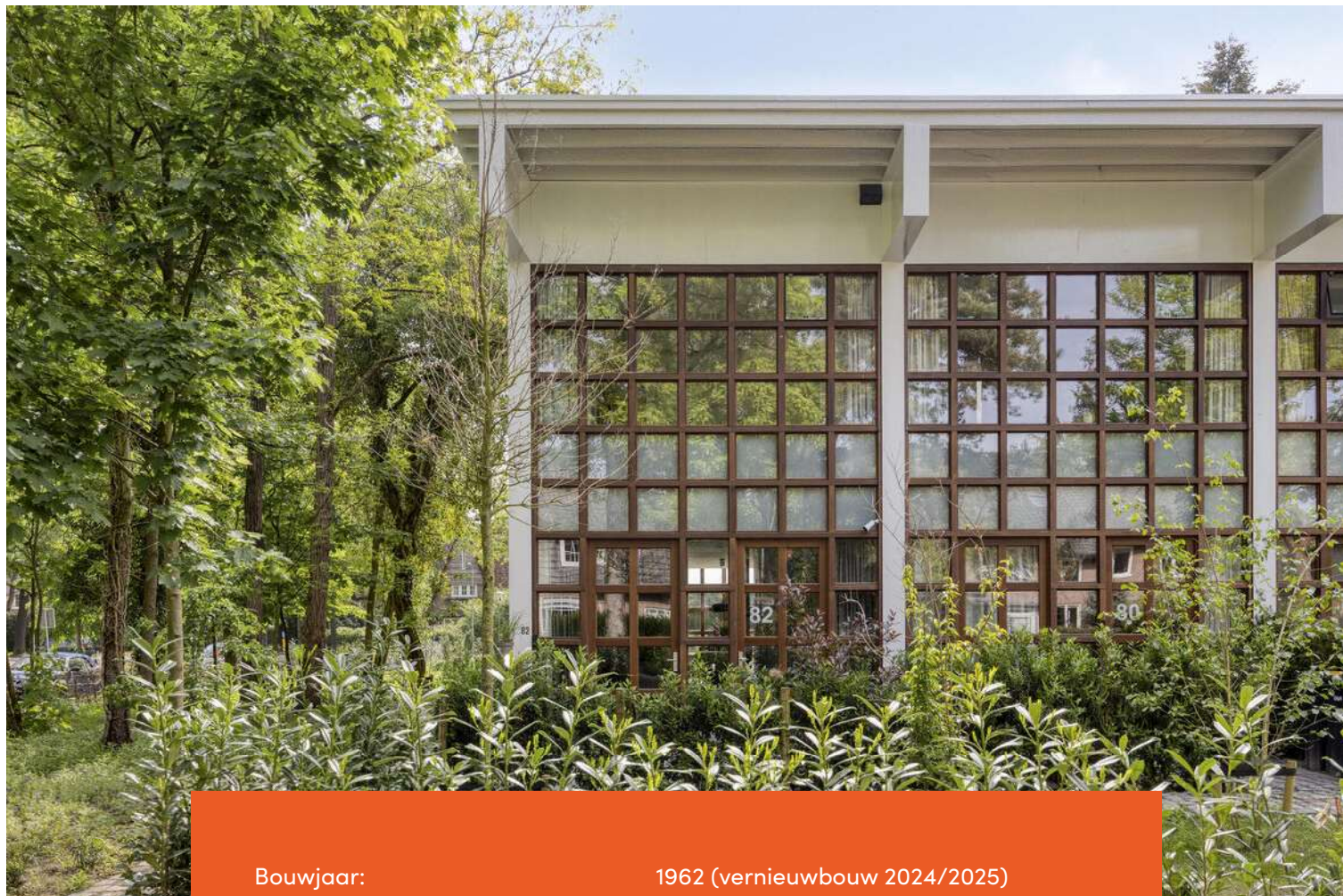
ZEIST | Julianalaan 82

€ 895.000 k.k.



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

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:	1962 (vernieuwbouw 2024/2025)
Soort:	Hoekwoning
Kamers:	4 (2 slaapkamers)
Woonoppervlakte:	142 m <sup>2</sup>
Verwarming:	Warmtepomp, deels vloerverwarming
Isolatie:	Volledig geïsoleerd, HR++ glas, energielabel A+
Onderhoud:	Binnen en buiten uitstekend
Ligging:	Aan rustige weg, in groene woonwijk, nabij alle voorzieningen, goede bereikbaarheid

# OMSCHRIJVING

In 2024/2025 is de voormalige Thomaskerk getransformeerd naar acht unieke woningen, waarbij de eigenaren zelf hun gewenste indeling en afwerking konden bepalen. Wij verkopen de op de hoek gelegen woning, die door de huidige bewoners doordacht is ingedeeld en modern en sfeervol is afgewerkt. De woning is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A+. Door de hoge ramen, de vide en dakramen is het een heerlijk licht geheel. De woning heeft een sfeervolle woonkamer met een hoog plafond, een riante woonkeuken, twee ruime slaapkamers, een extra (logeer)kamer en een luxe, compleet uitgevoerde badkamer. Daarnaast is er veel praktische bergruimte en is parkeren op eigen terrein mogelijk.

## DE LIGGING

De woning ligt op een geliefde en centrale locatie in de gemoedelijke wijk Hoge Dennen. Alle voorzieningen, waaronder scholen en sportfaciliteiten, liggen in de directe omgeving. Het winkelcentrum Kerckebosch, met een supermarkt en diverse speciaalzaken, ligt op loopafstand. Het uitgebreide centrum van Zeist, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca, een bioscoop en een theater, ligt op slechts een paar minuten fietsen. Ook het NS-station Driebergen-Zeist is uitstekend bereikbaar per fiets en de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig aan te rijden.

## DE INDELING

### Parterre

Entree, ruime woonkamer met een indrukwekkend hoog plafond en een glazen gevel. In de woonkamer ligt de originele betonnen kerkvloer, nu voorzien van comfortabele vloerverwarming. De woonkamer is uitgerust met een fraai wandmeubel met sferhaard. Via een stijlvolle, hoge taatsdeur bereik je een open hal met toilet en de trapopgang naar de eerste etage (met daaronder een praktische trapkast). De zeer ruime woonkeuken heeft als echte eyecatcher de voormalige spreekplaats van de kerk - een gemeentelijk monument - deze is in gebruik genomen als kookeiland en eettafel. De luxe wandopstelling is voorzien van een hardstenen werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een Gaggenau oven en magnetron, een vaatwasmachine, een Quooker en een koel-vriescombinatie. Achter de keuken bevindt zich een gezellig zitgedeelte met een deur naar de achtertuin, die grenst aan het gezamenlijke terrein.

### Eerste verdieping

Via een prachtige eiken trappartij bereik je de ruime overloop met toegang tot de wasruimte. Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met een ingebouwde sauna. De tweede slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vide, een aparte werkplek en een ruime inloopkast. Beide slaapkamers hebben een karakteristieke originele wand van de voormalige kerk en zijn voorzien van airconditioning. De moderne badkamer is luxe en compleet uitgevoerd met een dubbel wastafelmeubel, een vrijstaand ligbad en een inloopdouche. De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer.



### Tweede verdieping

Op deze verdieping ligt een (logeer)kamer met toegang tot een berging. Via een luik op de overloop van de eerste verdieping is een tweede, ruime bergzolder te bereiken.

### DE TUIN

De woning heeft een voortuin op het noordwesten (middagzon) en een compacte achtertuin op het zuidoosten (ochtendzon). Daarnaast kunnen bewoners gebruik maken van de grote, gezamenlijke tuin aan de achterzijde.

### BIJZONDERHEDEN

Unieke, uitstekend onderhouden en energiezuinige woning die direct te betrekken is.

De woning is volledig geïsoleerd, energielabel A+, er is nieuwe dakisolatie aangebracht en de voor- en achtergevel zijn voorzien van HR++ glas. Daarnaast is de woning gasloos en voorzien van een warmtepomp en een WTW-installatie (warmte terugwin).

De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eigen parkeerplaats met voorbereidingen voor een laadpunt.

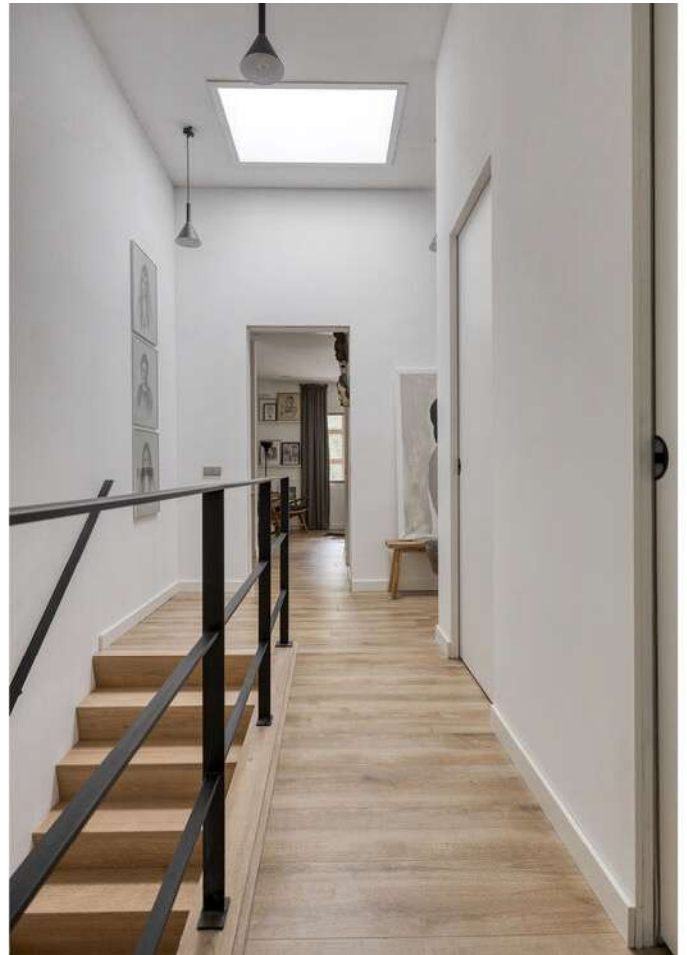
Voor de gezamenlijke tuin (1/8 eigendom) is een VvE opgericht; de servicekosten voor het onderhoud bedragen €50,= p.m.

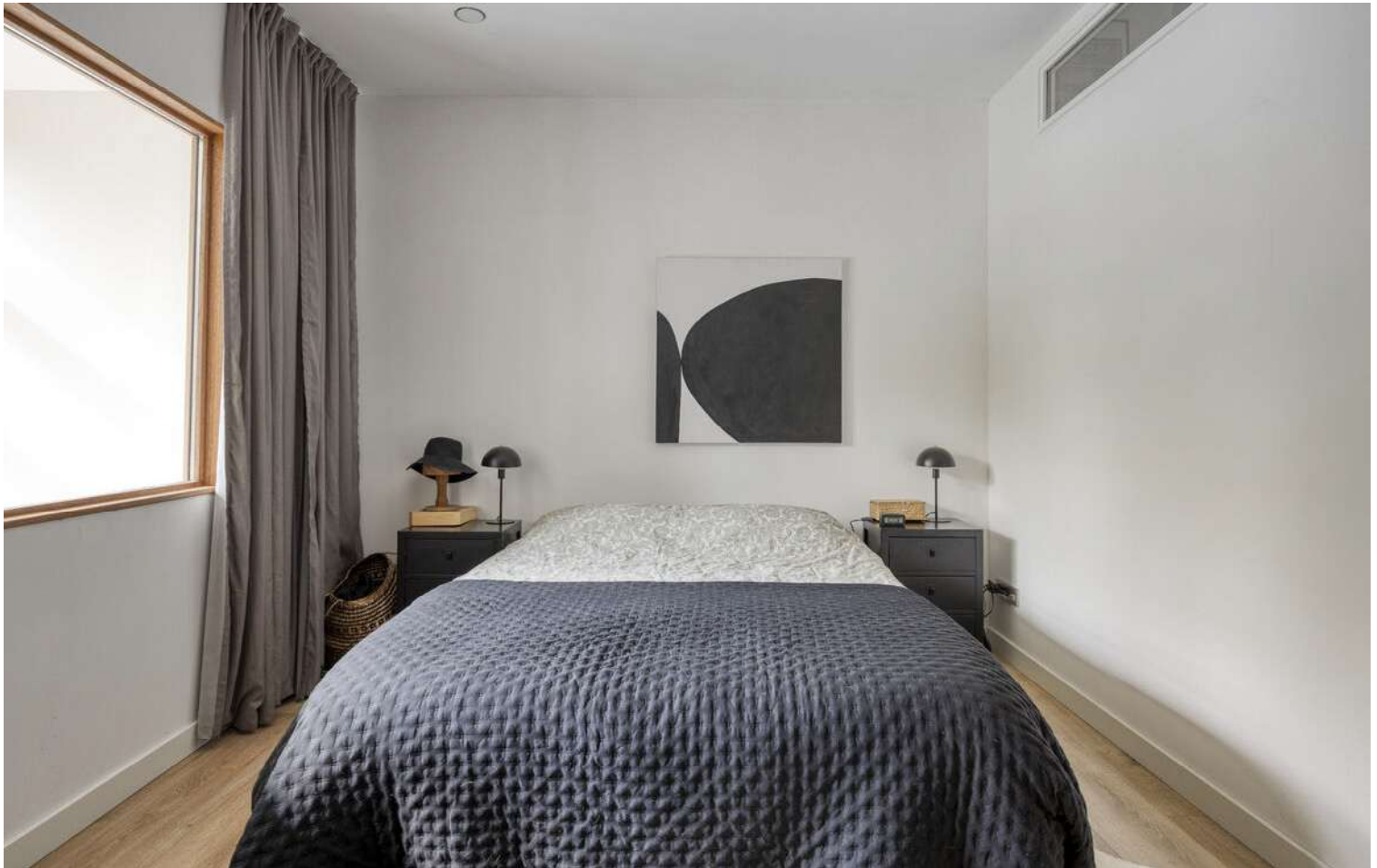


















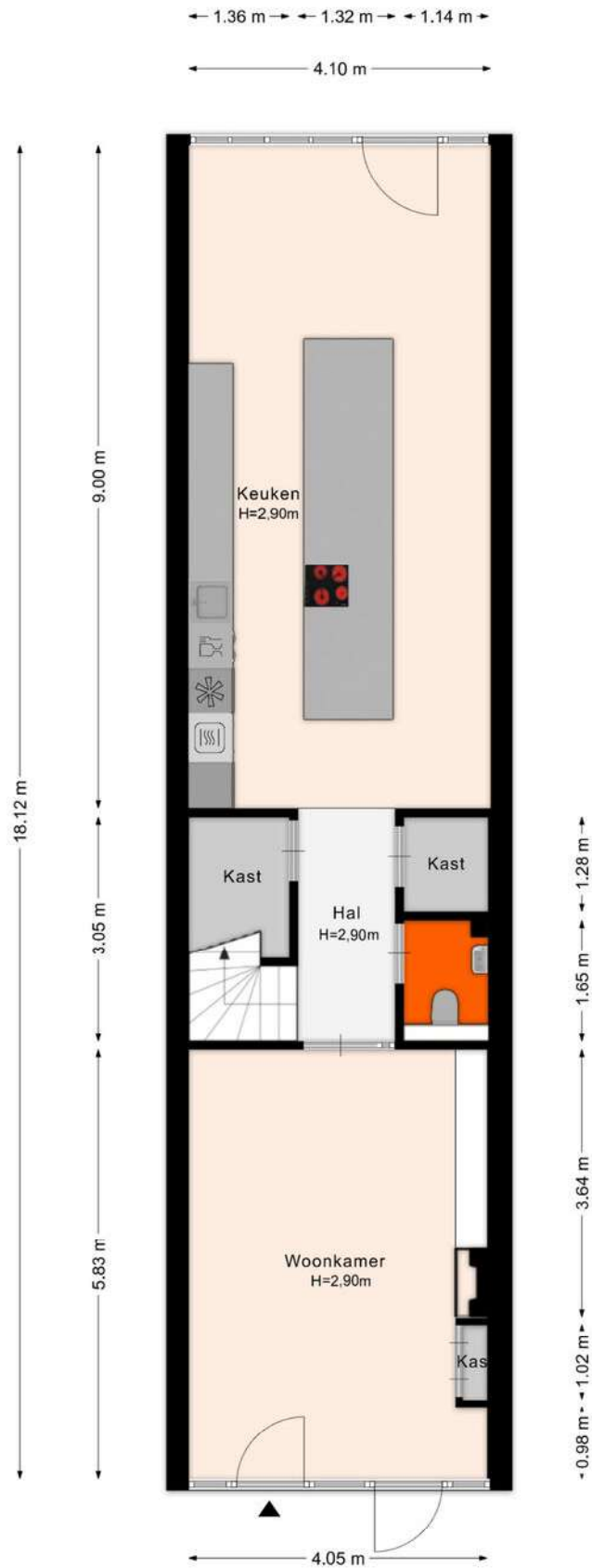






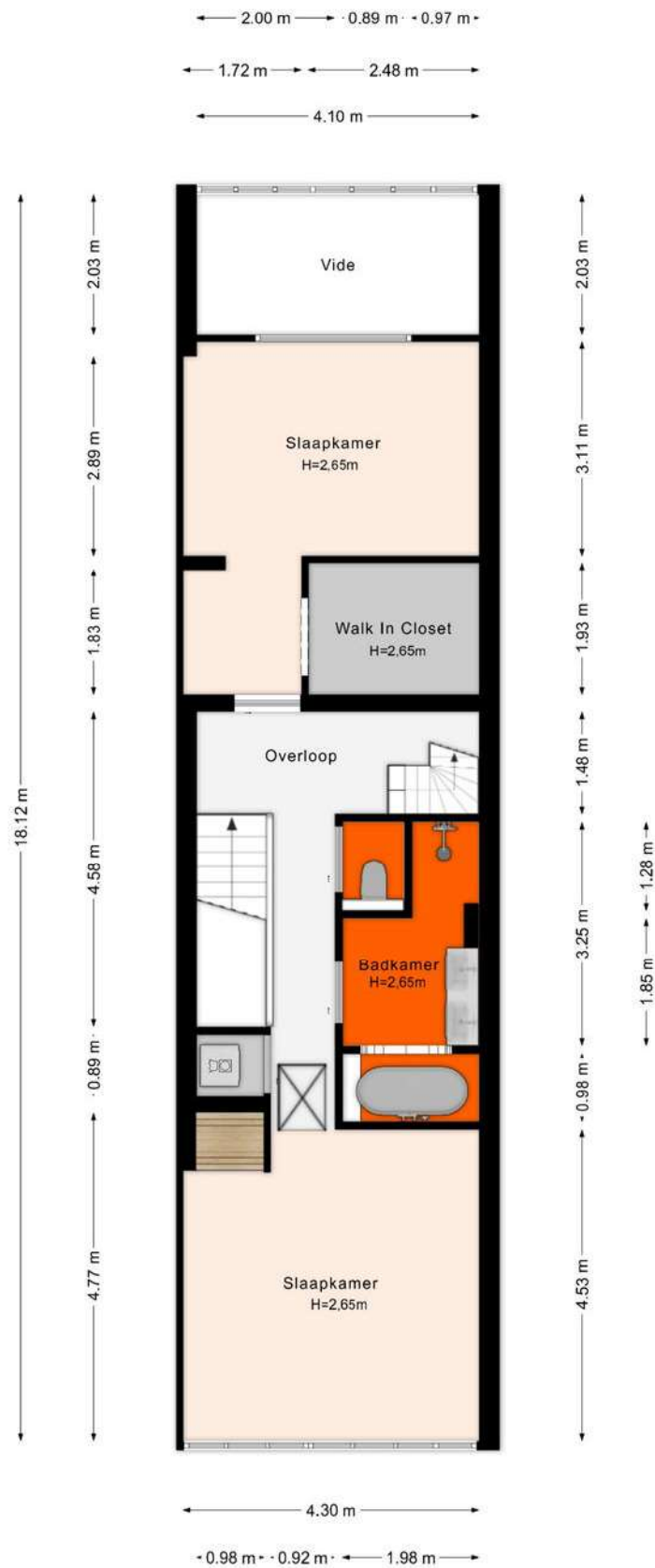


# Begane grond



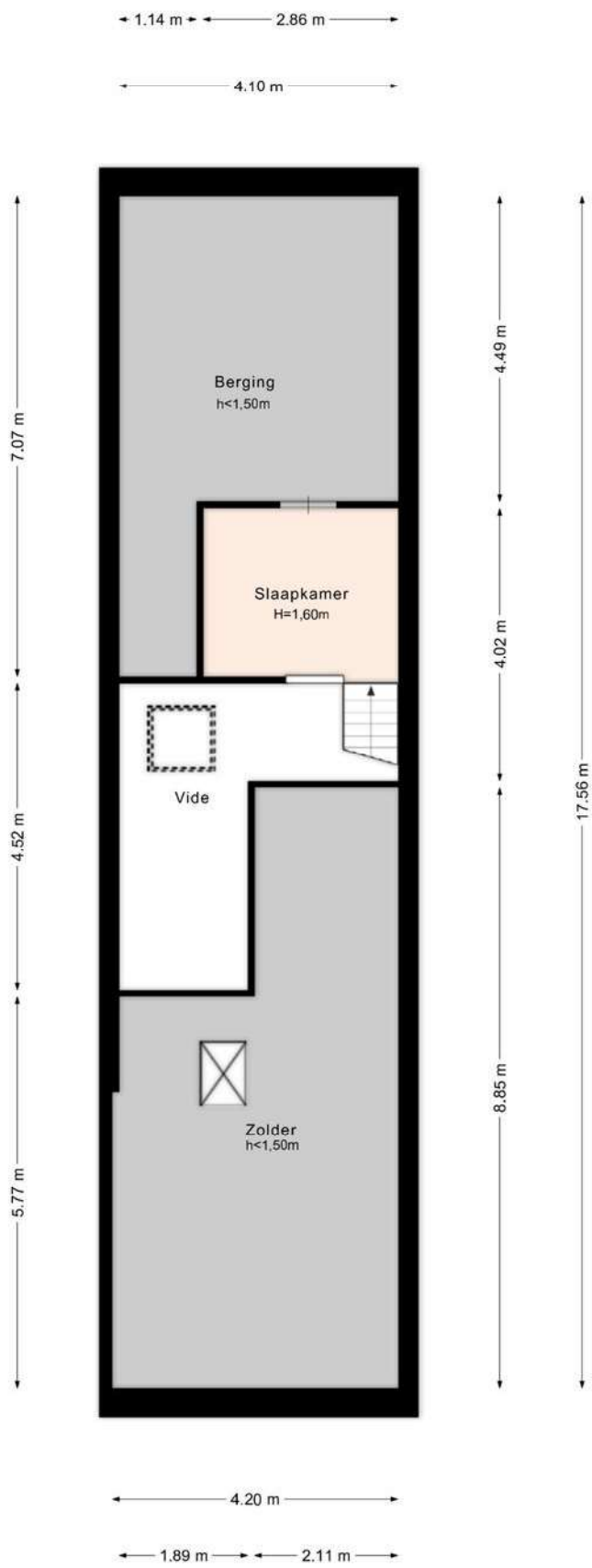
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping



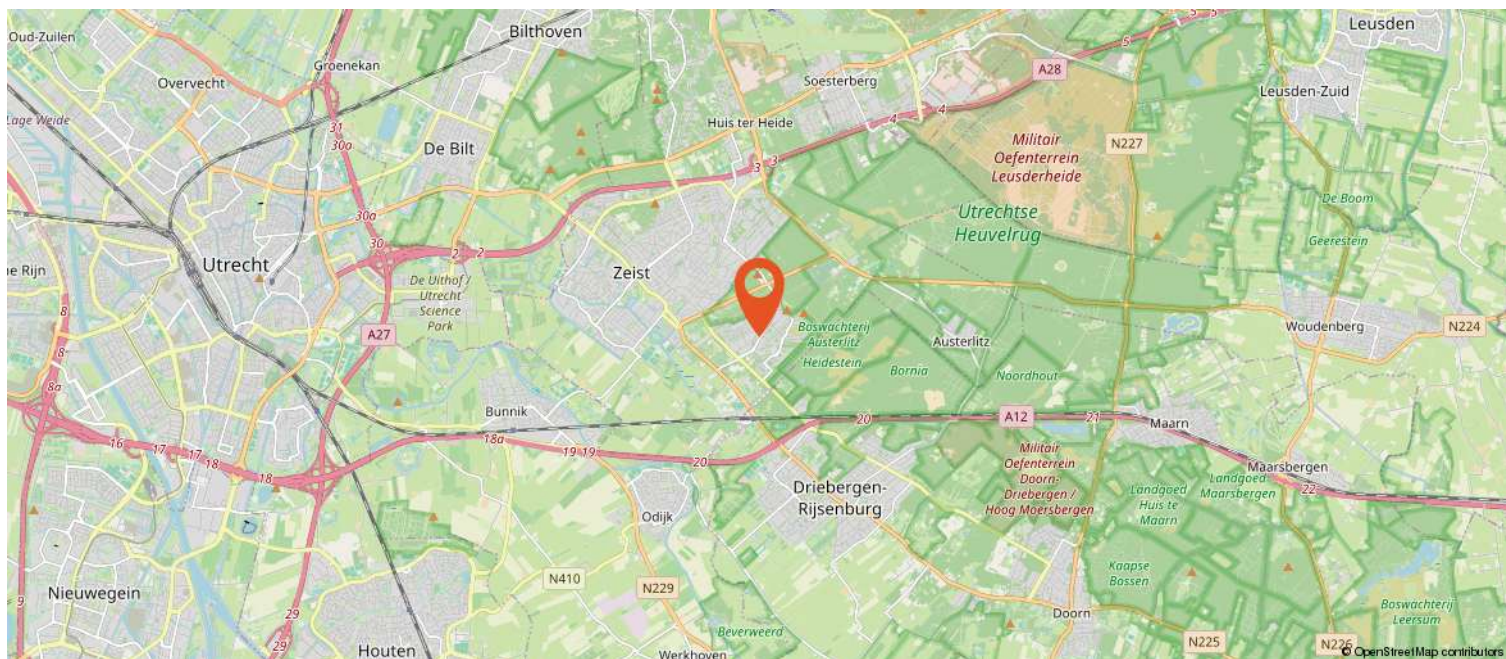
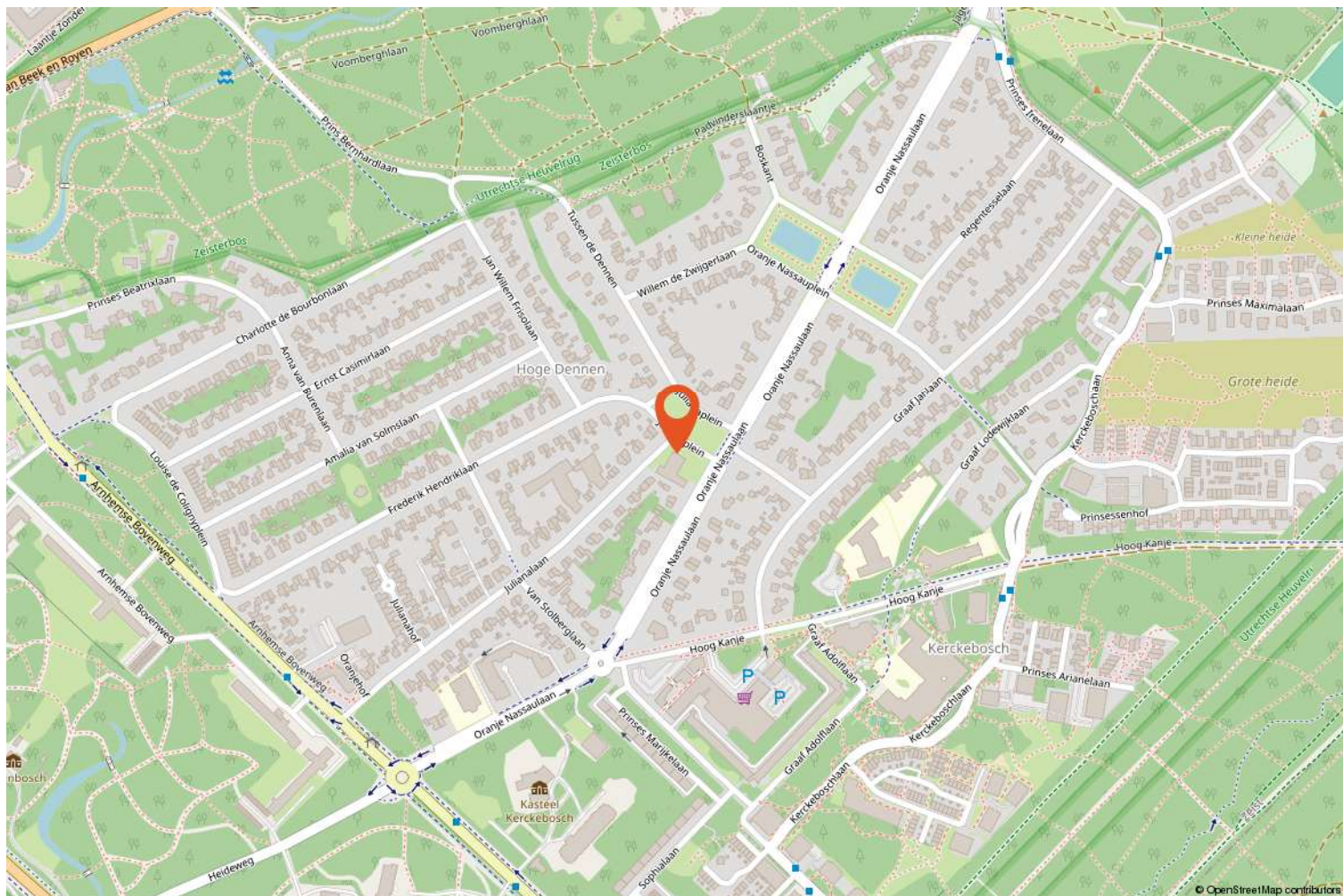
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Tweede verdieping



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

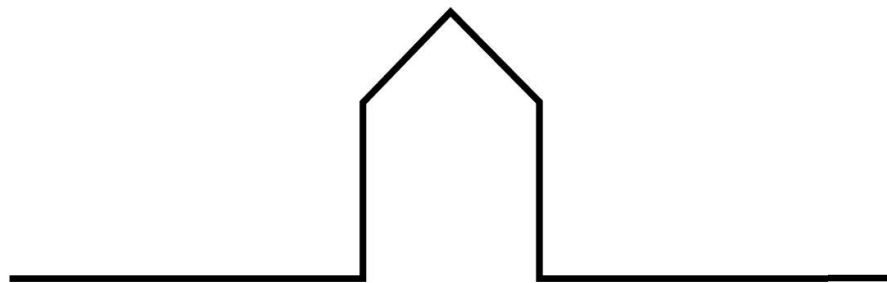
Vorbehouden (bijv. financiering, vergunning e.d.) kunnen alleen worden opgenomen wanneer deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. De termijn die in de koopakte kan worden opgenomen voor een financieringsvorbehoud bedraagt maximaal 6 weken. Indien één van de partijen na ondertekening een ontbinding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

