

TE KOOP



van  
pas.  
makelaars

## Couwenhoven 5903 – Zeist

€ 675.000,- k.k.

136 m²

Tussenwoning

030 6921 707

info@vanpasmakelaars.nl

Jagerlaan 1B, 3701 XG Zeist

## INTRODUCTIE

### Couwenhoven 5903

Op een unieke plek in de geliefde wijk Couwenhoven, met vrij uitzicht over de achterliggende weilanden en de natuur letterlijk om de hoek, ligt deze verrassend ruime en smaakvol uitgebouwde tussenwoning.

De woning is de afgelopen jaren met veel aandacht gemoderniseerd en biedt een perfecte combinatie van comfort, duurzaamheid en woonbeleving. Dankzij de royale uitbouw met lichtstraat, de volledig te openen aluminium harmonicapui en de zonnige tuin vloeien binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar over.



Benieuwd naar  
deze woning?  
Blader snel verder!



## BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in een rustige, groene en geliefde woonomgeving.
- Vrij uitzicht over de achterliggende weilanden.
- Volledige uitbouw aan de achterzijde (2020) met harmonicapui die volledig geopend kan worden.
- Lichtstraat met triple zonwerend glas.
- Vrijwel de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.
- Energielabel B.
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen.

# BELANGRIJKSTE kenmerken van de woning

## Vraagprijs

€ 675.000,- k.k.

## Soort

Eengezinswoning

## Type woning

Tussenwoning

## Aantal kamers

5

## Inhoud woning

453 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

165 m<sup>2</sup>

## Gebruiksoppervlakte

136 m<sup>2</sup>

## Verwarming

C.v.-ketel

## Ligging

In woonwijk, vrij uitzicht

## Isolatie

Dakisolatie, dubbel glas

## Voorzieningen

Buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel

## Cv ketel

Remeha 2016

## Energie label

B





Zowel aan de voorzijde als  
aan de achterzijde geniet je  
van vrij uitzicht, waardoor je  
veel privacy zult ervaren

## DE WONING

### begane grond

Via de entree met meterkast en modern toilet bereik je de lichte woonkamer. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en de fraaie plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming loopt naadloos door over de gehele begane grond.

In 2020 is de woning aan de achterzijde uitgebreid, waardoor een royale leefruimte is ontstaan. De moderne woonkeuken vormt het hart van het huis en is voorzien van een lichtstraat met triple zonwerend glas. De luxe keuken beschikt over een keramisch werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, combi-oven, magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en kookplaat. De volledig te openen aluminium harmonicapui creëert een prachtige verbinding met de zonnige achtertuin.









De moderne woonkeuken vormt het hart van het huis en is voorzien van een lichtstraat met triple zonwerend glas





De volledig te openen  
aluminium harmonicapui  
creëert een prachtige  
verbinding met de zonnige  
achtertuin

## DE WONING

### eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie lichte slaapkamers. De kamers aan de achterzijde genieten van een prachtig vrij uitzicht over de weilanden. De eenvoudige badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator.







## DE WONING

### tweete verdieping

Bereikbaar middels een vaste trap. Overloop met een ruime voorzolder met aansluitingen voor wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-installatie, alsmede een royale vierde slaapkamer met veel daglicht en praktische bergruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een royale kunststof dakkapel, die een geweldig uitzicht biedt over de weilanden. De mogelijkheid bestaat om middels een vergunning ook aan de voorzijde een dakkapel te realiseren. Hierdoor kun je op deze verdieping eenvoudig twee kamers creëren.





Royale zolderkamer met  
veel daglicht en praktische  
bergruimte

## DE WONING

### de tuin

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt volop privacy. Dankzij de grote harmonicapui wordt de tuin een verlengstuk van de woonruimte. De woning beschikt daarnaast over een verzorgde voortuin en een praktische achterom.

Garage/multifunctionele ruimte:

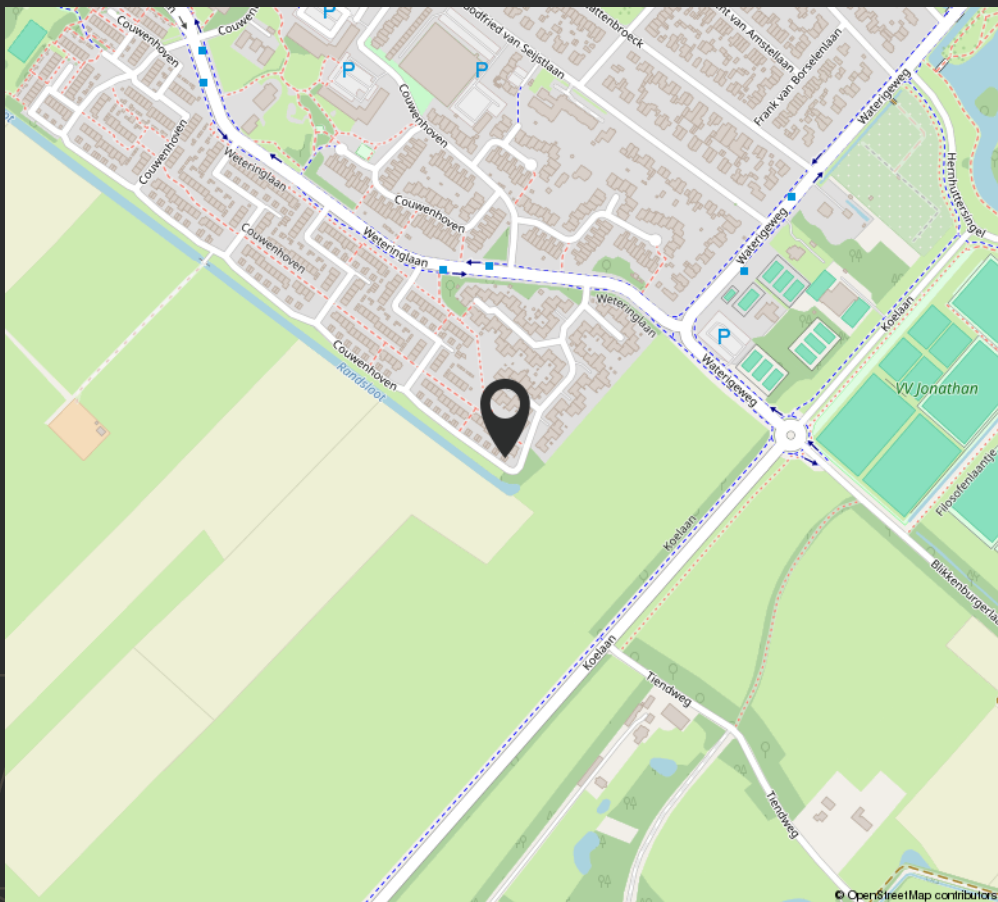
De voormalige stenen garage is voorzien van een gestorte betonvloer en heeft inmiddels een multifunctionele bestemming gekregen. Hierdoor is deze ruimte uitstekend geschikt als hobbyruimte, fitnessruimte of extra bergruimte.



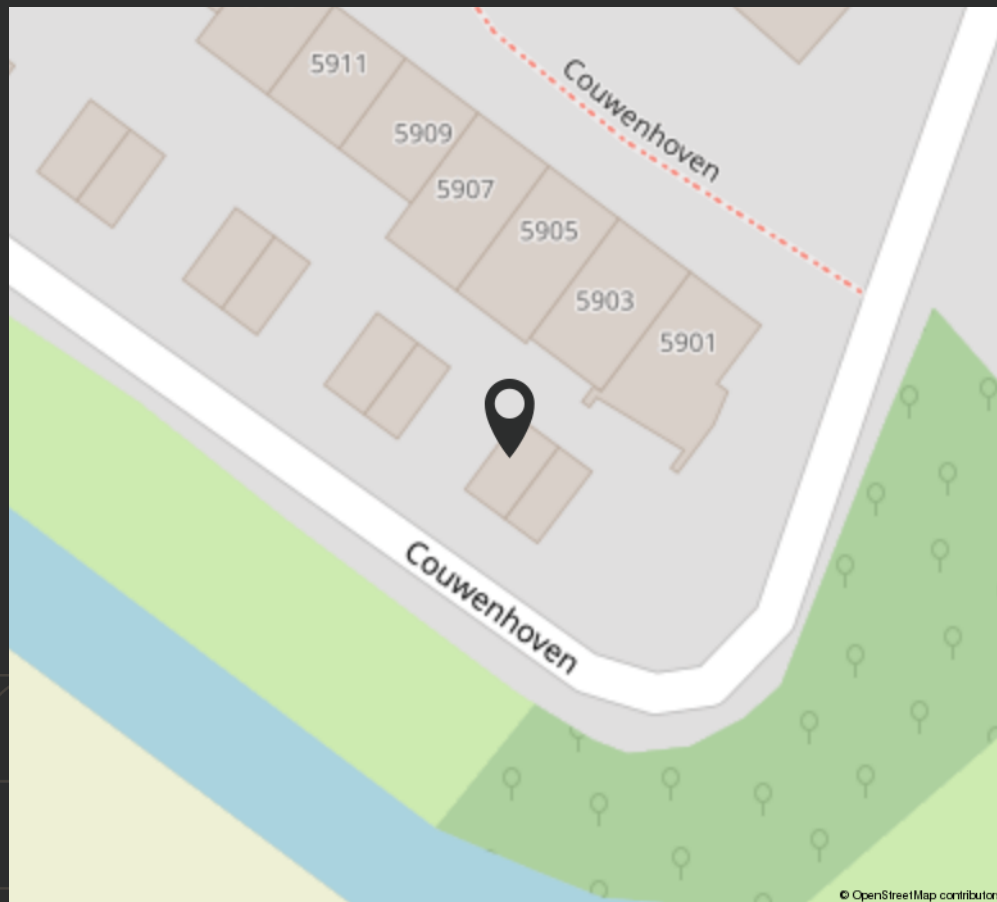


## LOCATIE

### Couwenhoven 5903

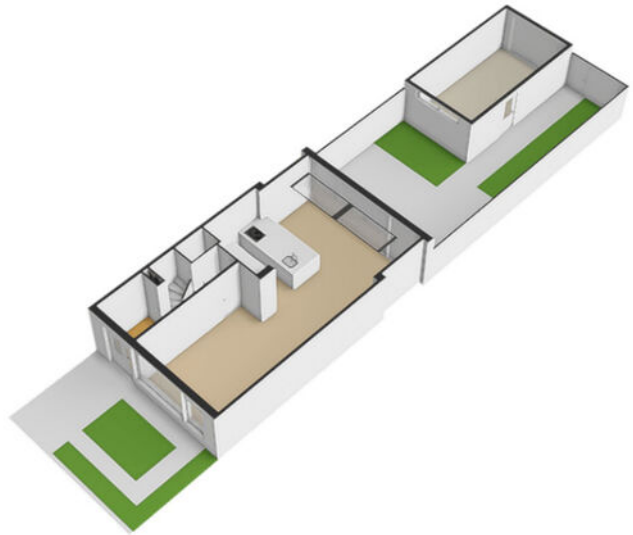


Couwenhoven 5903, Zeist



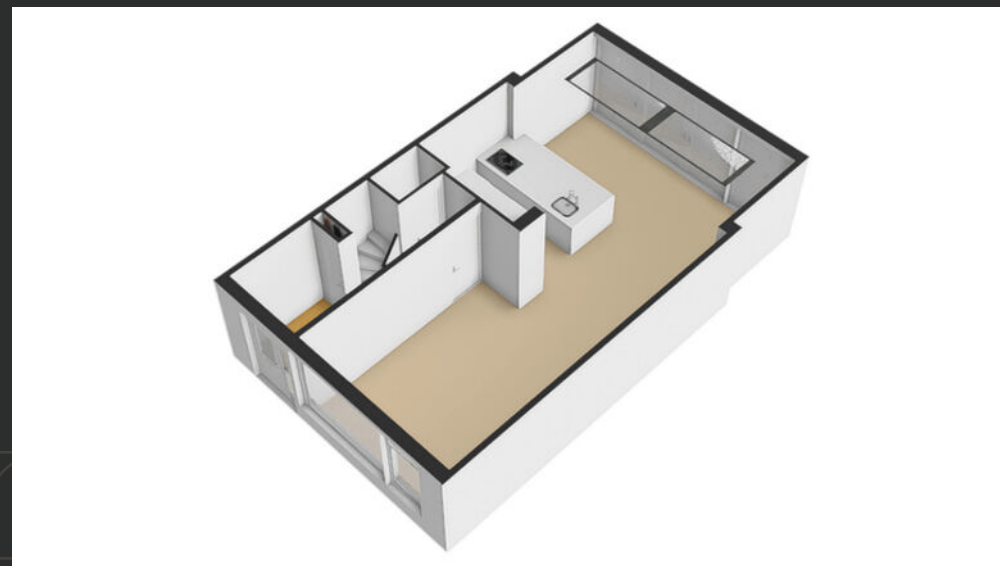
WOON JIJ BINNENKORT OP DEZE LOCATIE?

# Couwenhoven 5903



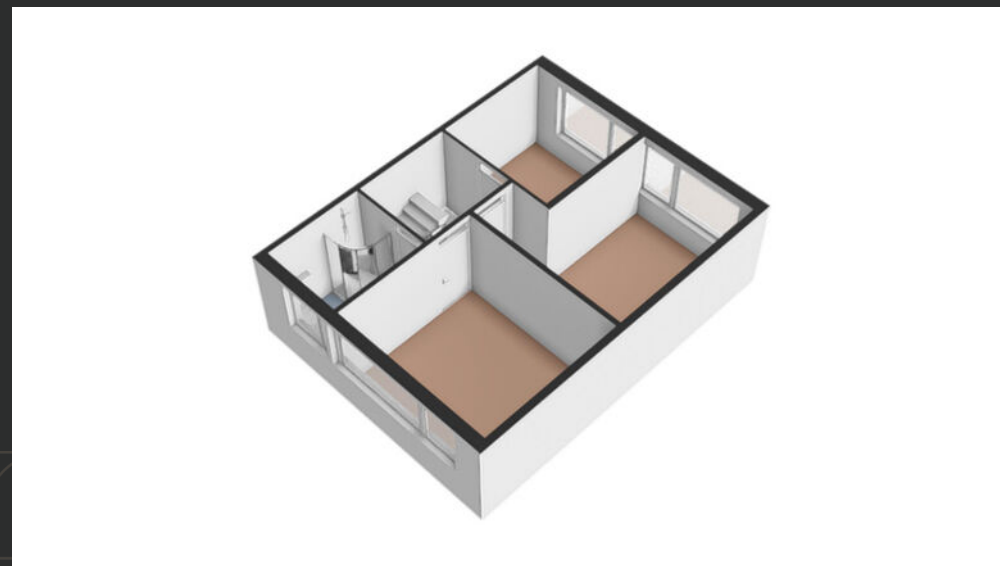
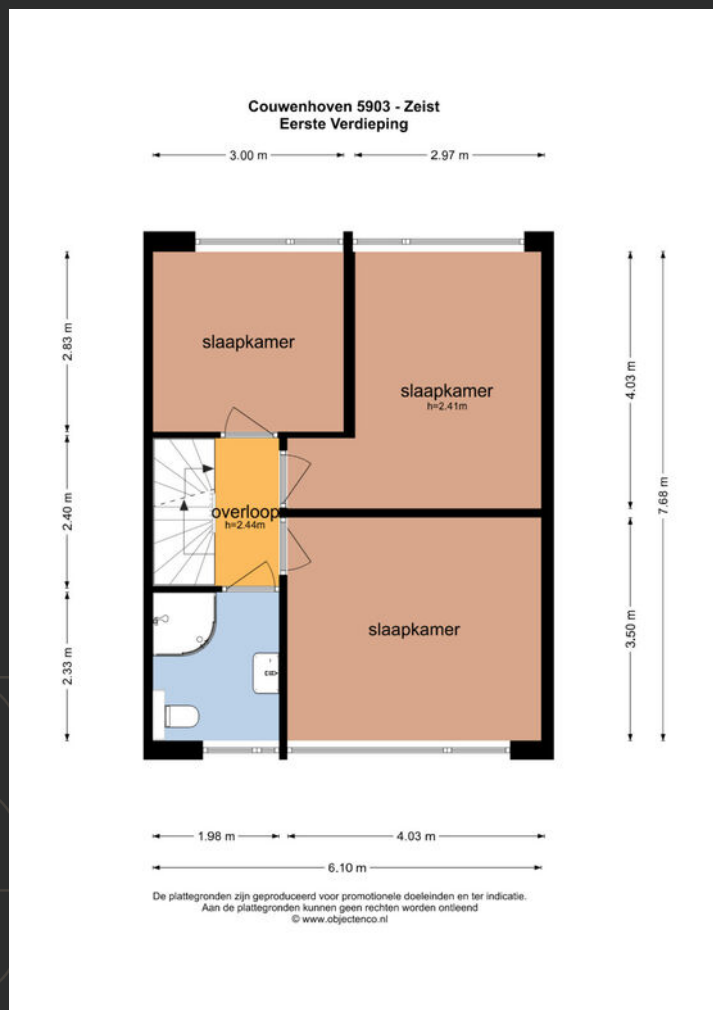
# PLATTEGRONDEN

## Couwenhoven 5903



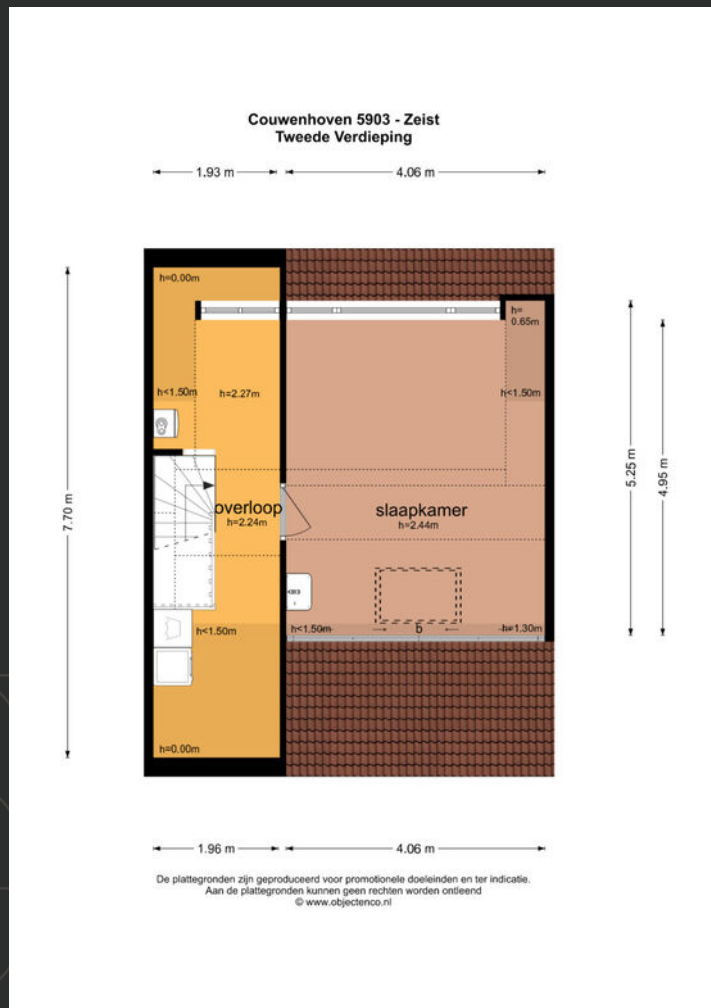
# PLATTEGRONDEN

## Couwenhoven 5903



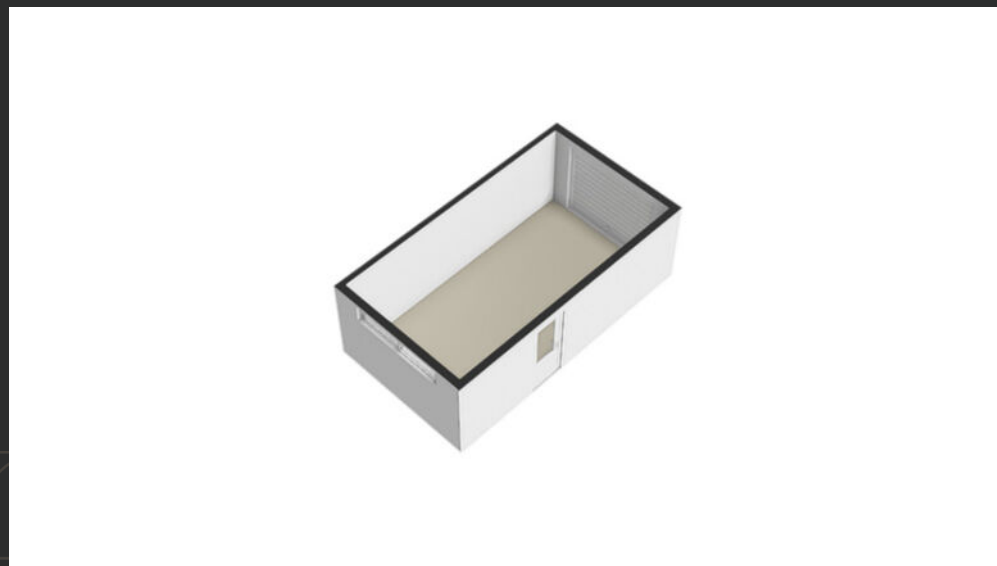
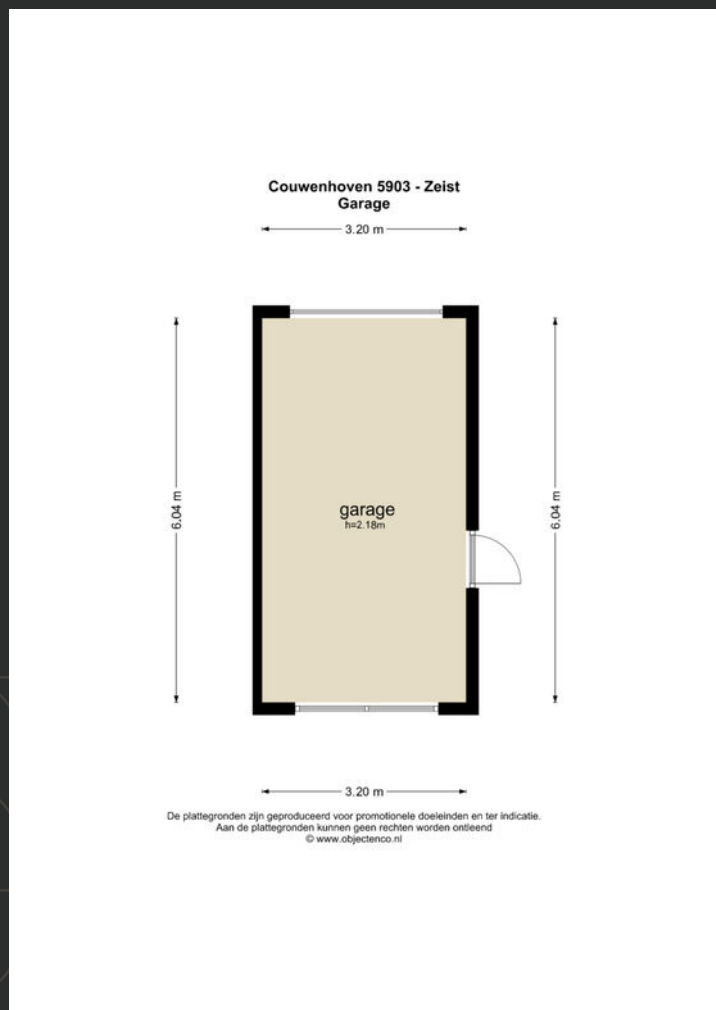
# PLATTEGRONDEN

## Couwenhoven 5903



# PLATTEGRONDEN

## Couwenhoven 5903



# Couwenhoven 5903

## Adres

Couwenhoven 5903

## Postcode

3703 GA

## Plaats

Zeist

## Gemeente

Zeist

## Perceeloppervlakte

165 m<sup>2</sup>

## Kadastraal bekend

Sectie N nummer 2968

## Kadastraal eigendom

Volle eigendom



# LIJST VAN ZAKEN

| Omschrijving                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning – Interieur</b>                             |               |          |              |
| Designradiator(en)                                    | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                                     | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                 |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                 | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                  |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                   |               |          |              |
| - Kledingkasten                                       |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten              |               |          |              |
| - gordijnrails                                        | X             |          |              |
| - gordijnen                                           |               |          | X            |
| - rolgordijnen                                        | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                            | X             |          |              |
| - Plisségordijnen vouwwand, badkamer, overloop zolder | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                              |               |          |              |
| - vloerbedekking                                      | X             |          |              |
| - laminaat                                            | X             |          |              |
| - plavuizen                                           | X             |          |              |

| Omschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Overig, te weten                    |               |          |              |
| - Plafond ventilator woonkamer      |               | X        |              |
| <b>Woning – Keuken</b>              |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |
| - kookplaat                         | X             |          |              |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron         | X             |          |              |
| - koelkast                          | X             |          |              |
| - vriezer                           | X             |          |              |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |
| - Quooker                           | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                 |               | X        |              |
| - Stoomoven                         | X             |          |              |
| <b>Woning – Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              |
| - toilet                            | X             |          |              |
| - toilethouder                      | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)             | X             |          |              |
| - fontein                           | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |              |



## LIJST VAN ZAKEN

| Omschrijving                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - douche (cabine/scherf)           | X             |          |              |
| - wastafel                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                   | X             |          |              |
| - toiletkast                       | X             |          |              |
| - toilet                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)            | X             |          |              |
| - Wastafel + wastafelmeubel zolder | X             |          |              |

### Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

|                                         |   |  |  |
|-----------------------------------------|---|--|--|
| (Voordeur)bel                           | X |  |  |
| Rookmelders                             | X |  |  |
| (Klok)thermostaat                       | X |  |  |
| Zonwering buiten                        | X |  |  |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X |  |  |
| Warmwatervoorziening, te weten          |   |  |  |
| - CV-installatie                        | X |  |  |

### Tuin – Inrichting

|                       |   |  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| Tuinaanleg/bestrating | X |  |  |
| Beplanting            | X |  |  |

### Tuin – Verlichting/installaties

| Omschrijving              | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------|---------------|----------|--------------|
| Buitenverlichting         | X             |          |              |
| <b>Tuin – Overig</b>      |               |          |              |
| Overige tuin, te weten    |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)     | X             |          |              |
| - Trampoline (in overleg) | X             |          |              |
| - Parasolpinnen           |               | X        |              |

## NET DAT STAPJE ÉXTRA

### Van Pas Makelaars

#### Een betrokken makelaar in Zeist en omstreken.

Een woning aankopen of verkopen is waar het hart van onze makelaars sneller van gaat kloppen. Wij kennen Zeist en omgeving als onze eigen achtertuin, en dankzij onze jarenlange ervaring weten we precies hoe we op de woningmarkt kunnen inspelen om het beoogde eindresultaat te behalen.

#### Benieuwd naar de waarde van je huis?

Ben je van plan om je huis te verkopen? Ben je al aan het oriënteren op een nieuw huis of gewoon erg benieuwd hoeveel je huidige huis waard is? Wij verzorgen graag een waardebeoordeling voor je, vrijblijvend uiteraard!



#### REVIEWS

#### Dit zeggen klanten over ons



Scan de QR code  
om meer reviews  
te bekijken!

van  
pas  
makelaars

#### ★★★★★ Een Funda gebruiker

"Altijd een snelle reactie op onze vragen. Groot gevoel van betrokkenheid. Altijd vinger aan de pols. Steeds met adviezen om het proces te verbeteren en soepel te laten verlopen."

#### ★★★★★ Een Funda gebruiker

"Van Pas Makelaars kunnen we volmondig aanbevelen: deskundig, integer, veel kennis van de markt, meedenkend, aardig. En zeker geen bla, bla. Gewoon fantastisch goed!"



## ONS TEAM

Wij helpen je graag!



REGISTER MAKELAAR TAXATEUR

**Stijn Bless**



REGISTER MAKELAAR TAXATEUR

**Patrick van Ditmarsch**



ASSISTENT MAKELAAR

**Onko van Dulm**



COMMERCEEL MEDEWERKER

**Ellen de Wildt-Middelkoop**



COMMERCEEL MEDEWERKER

**Kristel Kooistra**



COMMERCEEL MEDEWERKER

**Esther van Vliet**

### Goed om te weten!

#### **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 Van Pas 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.

### Goed om te weten!

Voor een woning die niet bij Van Pas Makelaars te koop staat kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

#### 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'.

#### Bedenktime

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

### Goed om te weten!

#### 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



### Goed om te weten!

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.

#### **Uw eigen woning verkopen?**

De meeste mensen die een woning kopen willen ook een woning verkopen. Prettig contact gehad met één van onze makelaars? Nodig Van Pas Makelaars uit voor een vrijblijvend verkoopgesprek bij uw woning. Graag maken wij persoonlijk kennis, geven een waarde indicatie van uw huidige woning en verkoopadvies op maat.

# van pas.

makelaars