



DEN DOLDER
Hezer Enghweg 47

Vraagprijs
€ 629.000,- k.k.

VRIJ GELEGEN HOEKWONING

met garage en berging

DIRK
MAKELAARS TAXATEURS

030-6628341 | welkom@dirkmakelaars.nl
www.dirkmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1961

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
361 m³

Woonoppervlakte:
85 m²

Perceeloppervlakte:
289 m²

Overige inpandige ruimte:
12 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
5 m²

Externe bergruimte:
24 m²

Energie label
D

Omschrijving

Misschien wel gelegen op een van de mooiste plekjes in de rustige en groene wijk is te koop deze HOEKWONING met GARAGE en BERGING. De ruime en zonnige tuin van 289m² grenst direct aan een groenstrook waardoor je veel privacy en vrijheid hebt. Op loopafstand van de woning is o.a. de Torteltuין, het centrum van Den Dolder met alle dagelijkse voorzieningen, het NS-station en uitgestrekte bossen.

LOCATIE

Welkom in Den Dolder, een sfeervol en kindvriendelijk dorp in de gemeente Zeist. Hier combineer je de rust en gemoedelijkheid van het dorpse leven met alle praktische voorzieningen die je nodig hebt.

De Torteltuין, de populaire speeltuin in Den Dolder-Zuid, ligt direct om de hoek aan de Hezer Enghweg. Dit is dé plek waar kinderen uit de buurt urenlang ravotten, vriendjes maken en waar regelmatig leuke buurtactiviteiten worden georganiseerd, zoals Koningsdag met kleedjesmarkt en spelletjes. Een echte aanwinst voor gezinnen! Daarnaast ligt het gezellige dorpscentrum met supermarkt, speciaalzaken, horeca en het NS-station op loopafstand. Fiets je even verder, dan ben je zo in de prachtige bossen en landgoederen van de Utrechtse Heuvelrug. Bilthoven, Zeist en Utrecht zijn snel bereikbaar, maar je geniet hier van alle ruimte en groen om je heen. Kortom: Den Dolder is de perfecte mix van dorps wonen, veel speel- en groenplezier en goede bereikbaarheid. Een plek waar het fijn leven is!

INDELING

Begane grond: entree, tochtportaal met garderobe, hal met de trapopgang, kelderkast, meterkast en toilet met fontein, een lichte woonkamer met schuifpui naar de achtertuin en een dichte keuken met een deur naar de achtertuin.

1e verdieping: grote overloop met ruime inloopkast, een slaapkamer gelegen aan de voorzijde, 2 slaapkamers gelegen aan de achterzijde, waarvan de grootste voorzien is van openslaande deuren naar een balkon alsmede een badkamer met ligbad, wastafel en toilet. Alle slaapkamers hebben inbouwkasten.

2e verdieping: deze verdieping is te bereiken vanaf de overloop via een vlizotrap. Op deze verdieping is de CV-ketel. Deze verdieping is voorzien van daglicht en heeft een hoogte van ca. 2,08 meter. Omdat deze verdieping niet te bereiken is via een vaste trap is deze verdieping overige inpandige ruimte van ca. 12m² in plaats van woonoppervlakte. Diverse burens hebben op deze verdieping een vaste trap en een slaapkamer met een dakkapel.

Tuin: het mooie en vrije perceel is direct gelegen naast een grote groenstrook. Via de grote oprit kom je bij de vrijstaande garage. In de zeer zonnige achtertuin (zuid) is ook nog een vrijstaande berging gelegen.

Energielabel: de woning heeft een energielabel D. Vanwege de zeer zonnige ligging zijn zonnepanelen aan de achterzijde zeer makkelijk om te plaatsen (zoals veel burens al gedaan hebben).

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar circa 1961
- Woonoppervlakte ca. 85 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 12 m² (2e verdieping)
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 5 m² (balkon)
- Externe bergruimte ca. 24 m² (garage en berging)
- Inhoud 361 m³
- Perceeloppervlakte 289m²
- Energie label D

DRONE

De drone video geeft een mooi beeld van de aantrekkelijk ligging van de woning.

PLATTEGROND

De plattegrond van de woning treft u aan op Funda, in de brochure en in het meetrapport.

BEZICHTIGING

Wilt u deze woning bezichtigen? Bel of e-mail ons voor het maken van een afspraak.

KANTOOR

U vindt ons kantoor aan de Kerkweg 11 te Zeist (tegenover het Walkartpark). U bent van harte welkom!



















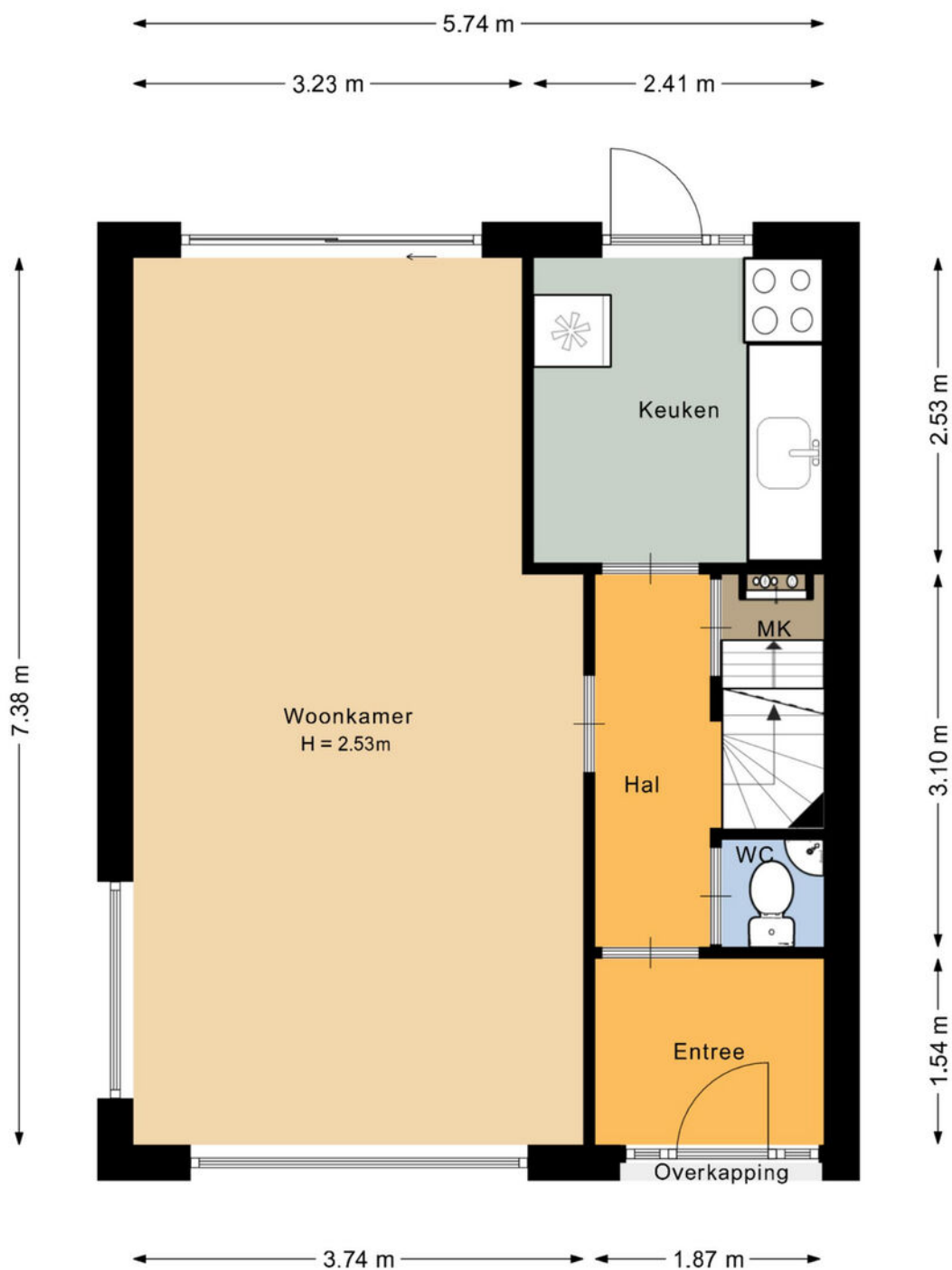






Plattegrond

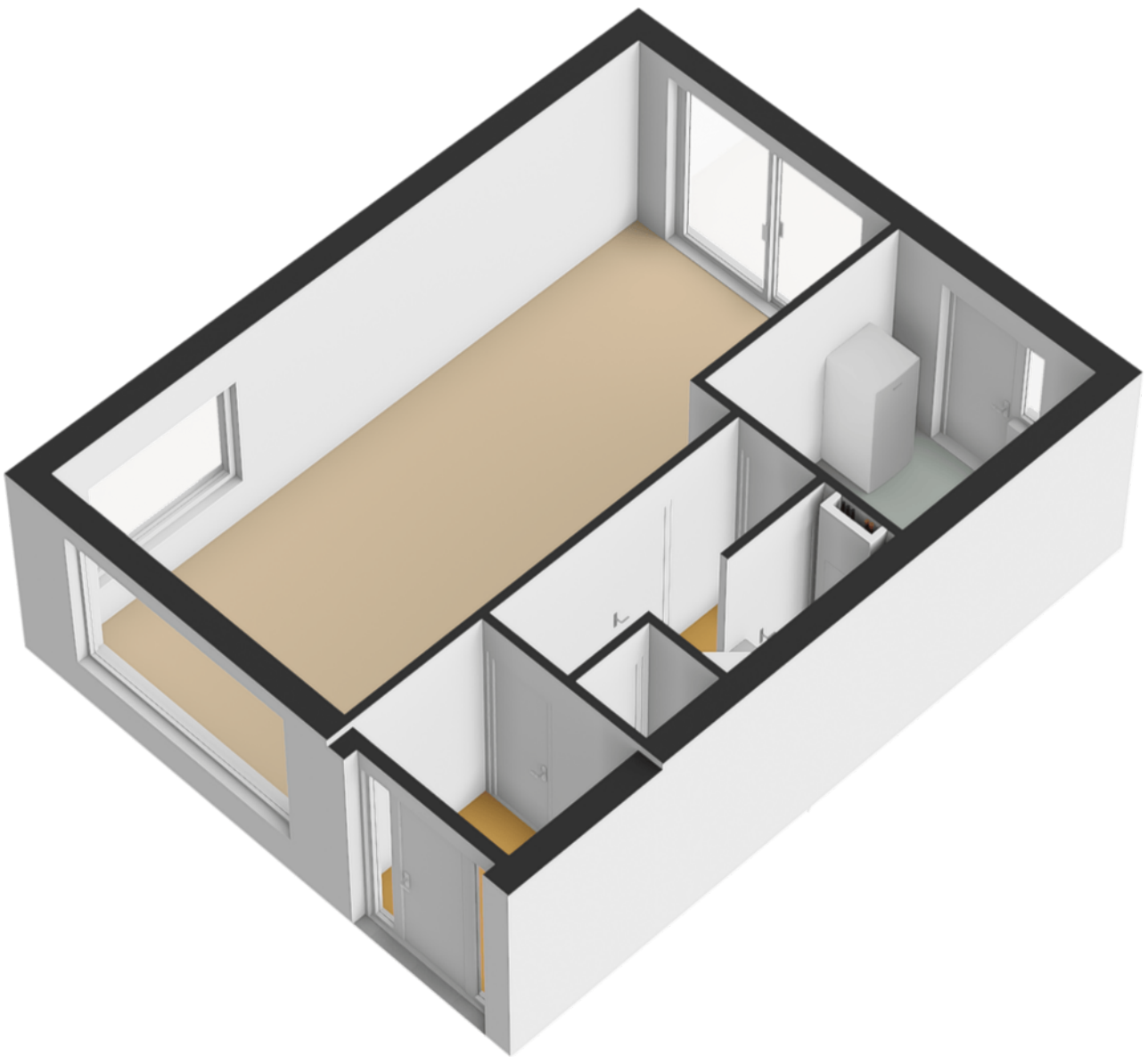
Hezer Enghweg 47 - Den Dolder Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

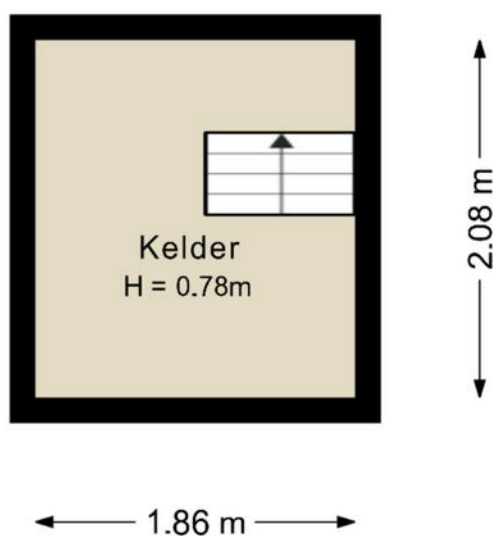
© www.vistaview.nl

Plattegrond



Plattegrond

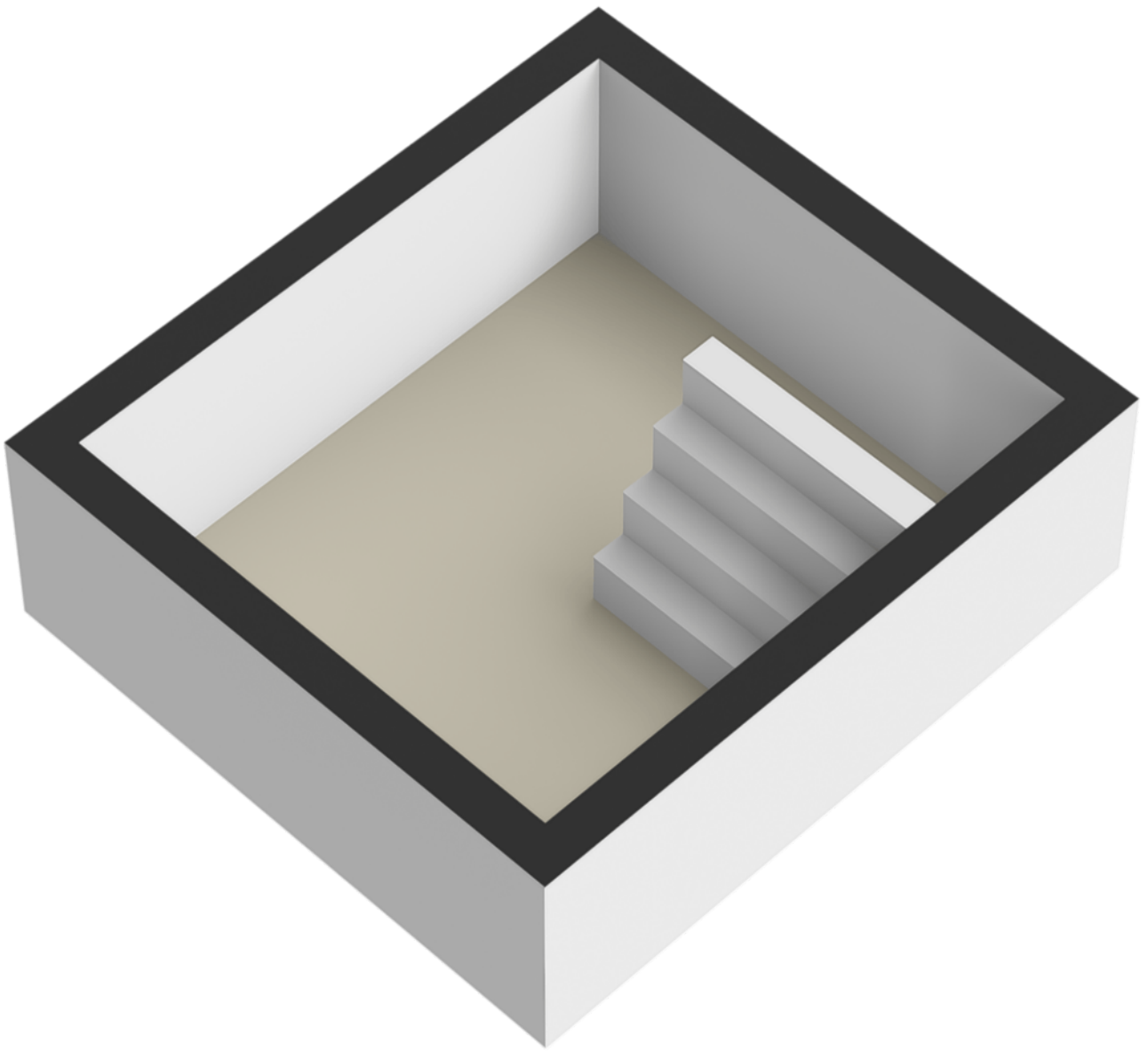
Hezer Enghweg 47 - Den Dolder Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

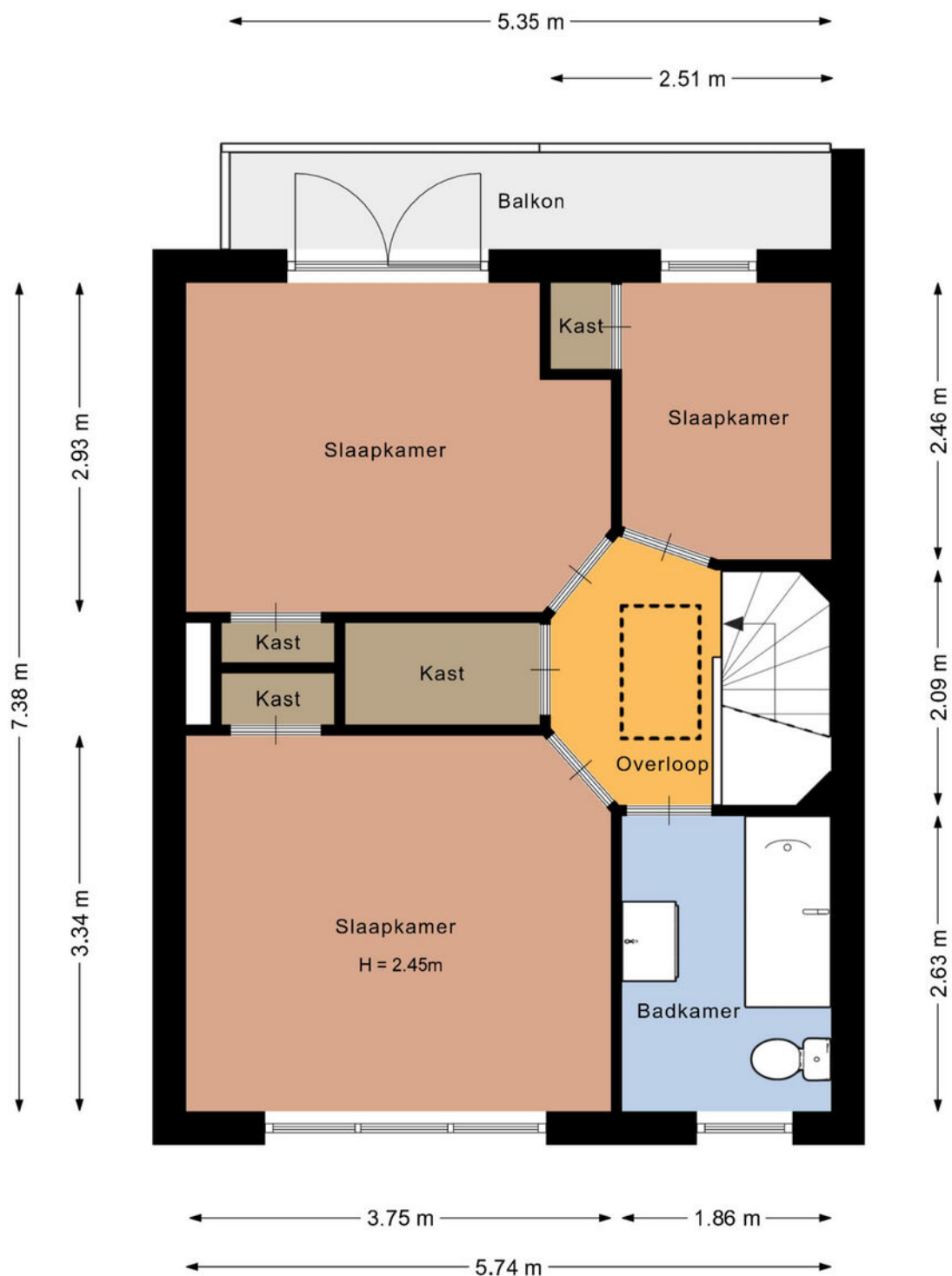
© www.vistaview.nl

Plattegrond



Plattegrond

Hezer Enghweg 47 - Den Dolder Eerste verdieping

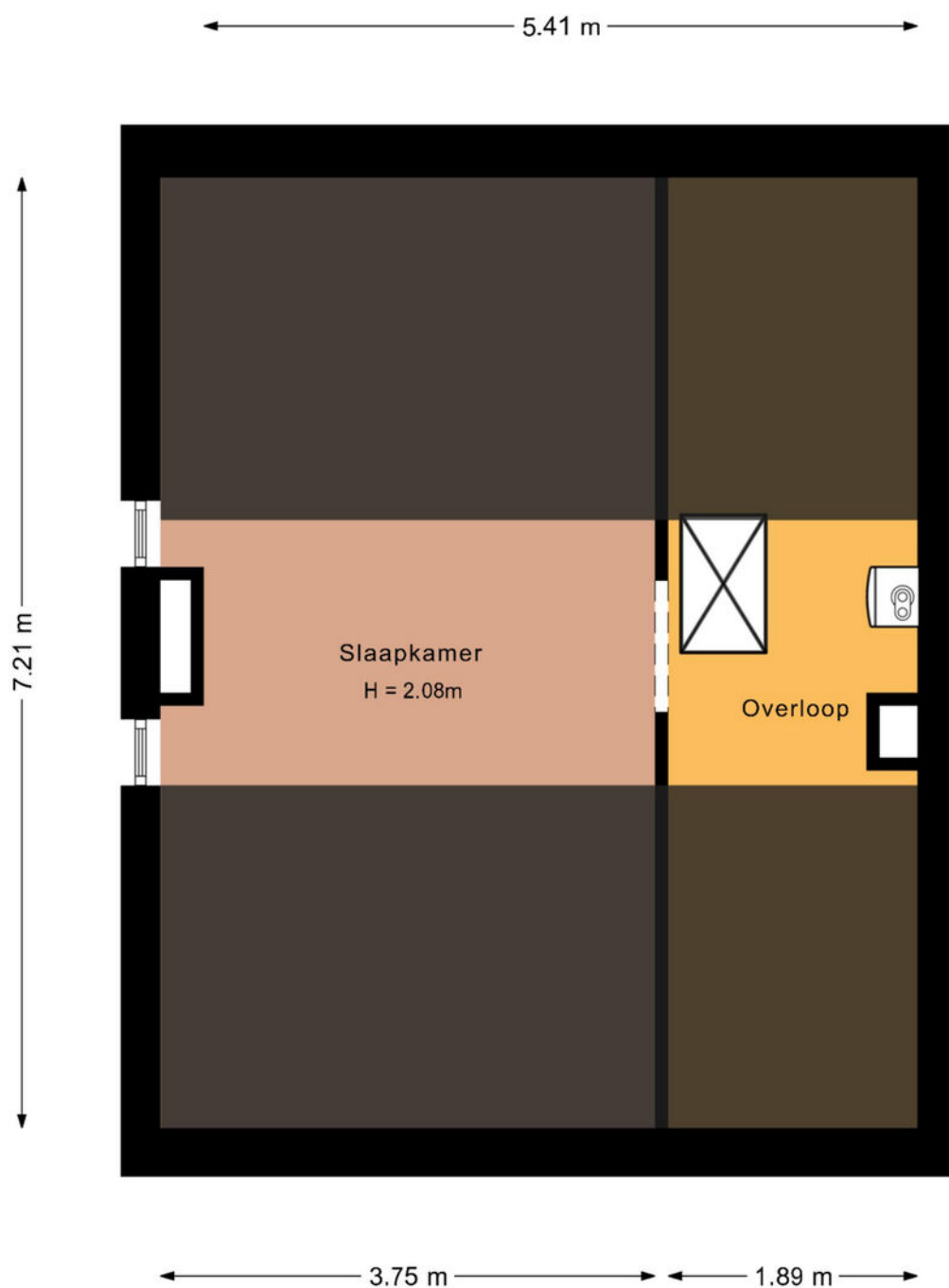


Plattegrond



Plattegrond

Hezer Enghweg 47 - Den Dolder Tweede verdieping

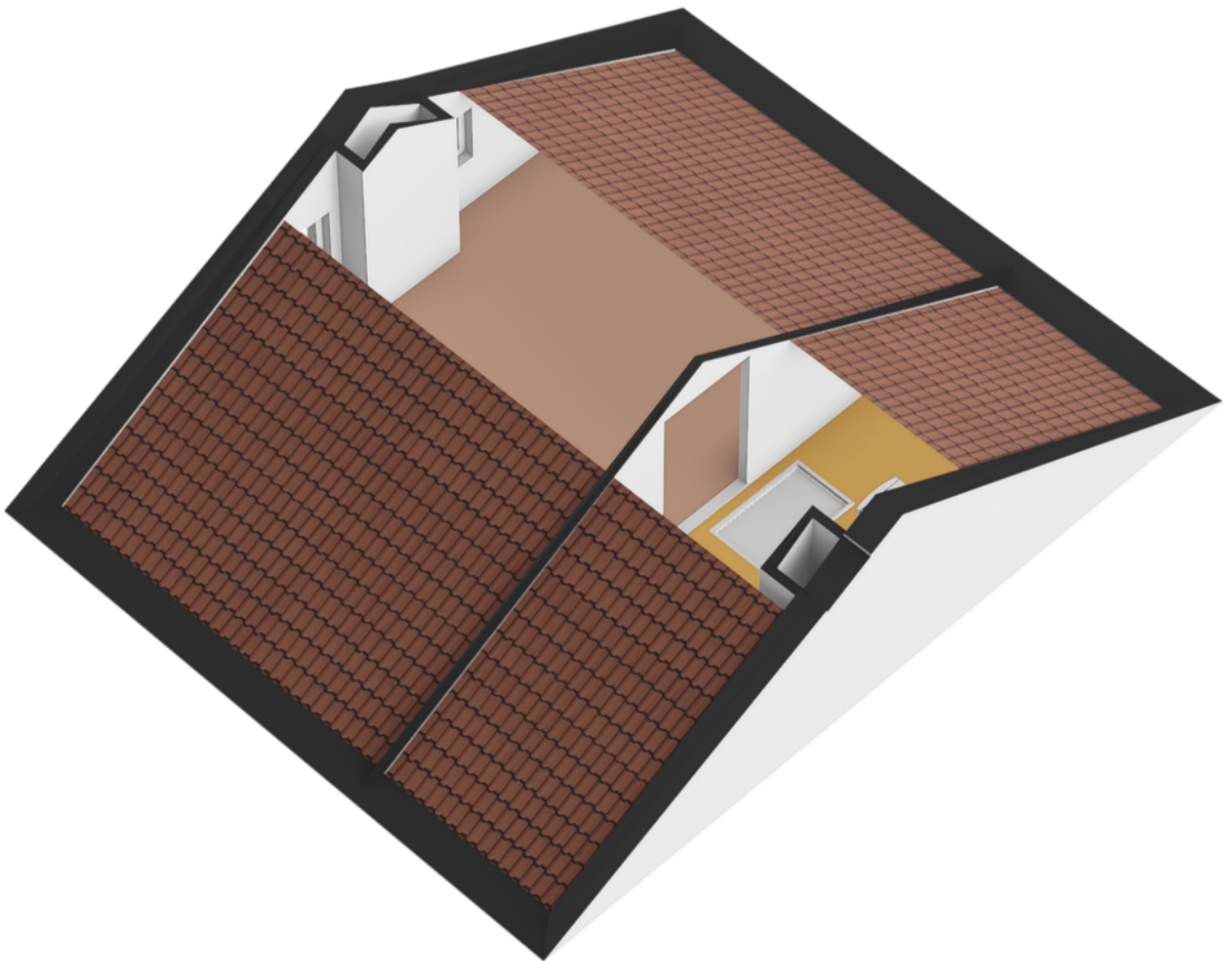


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

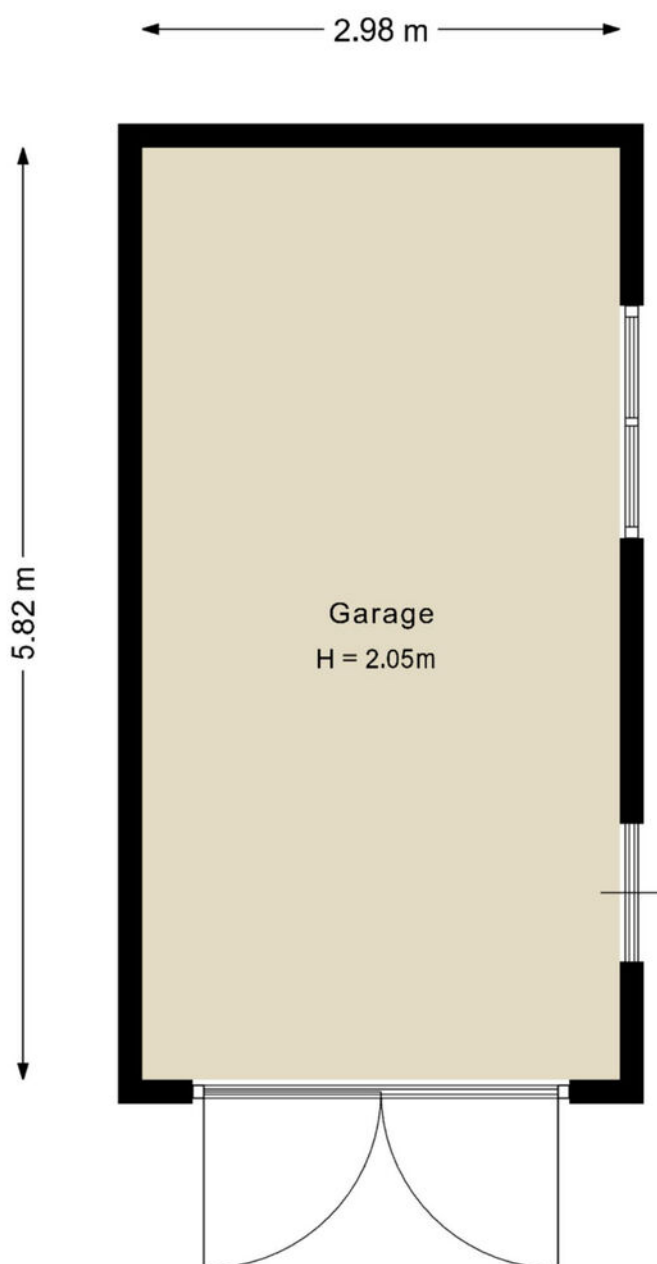
© www.vistaview.nl

Plattegrond

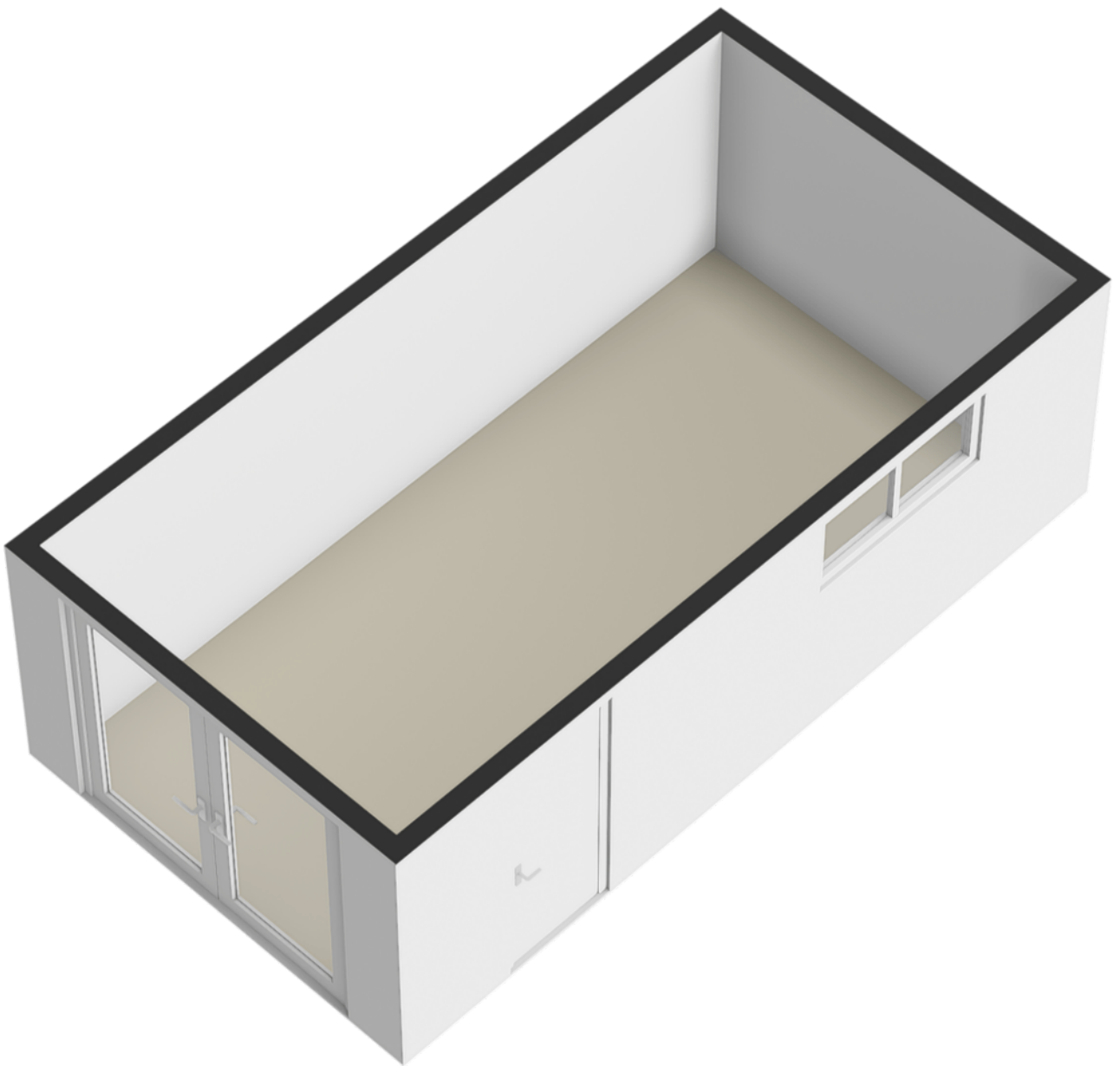


Plattegrond

Hezer Enghweg 47 - Den Dolder Garage

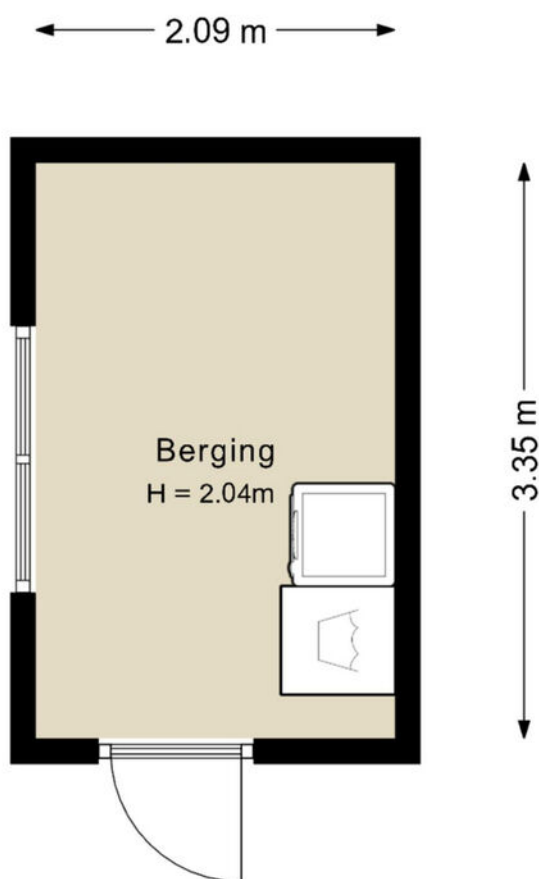


Plattegrond



Plattegrond

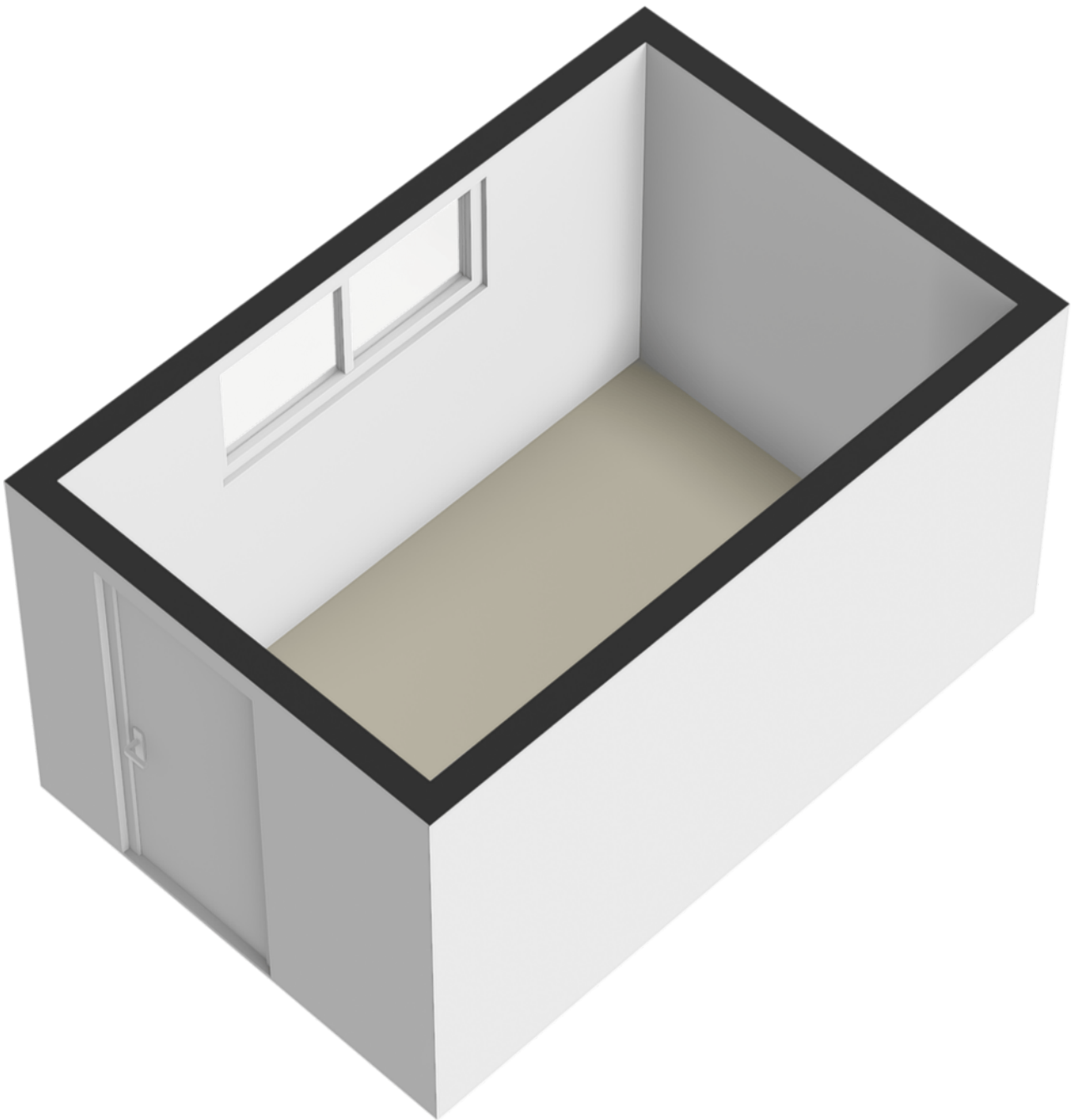
Hezer Enghweg 47 - Den Dolder Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.vistaview.nl

Plattegrond




Kadastrale kaart

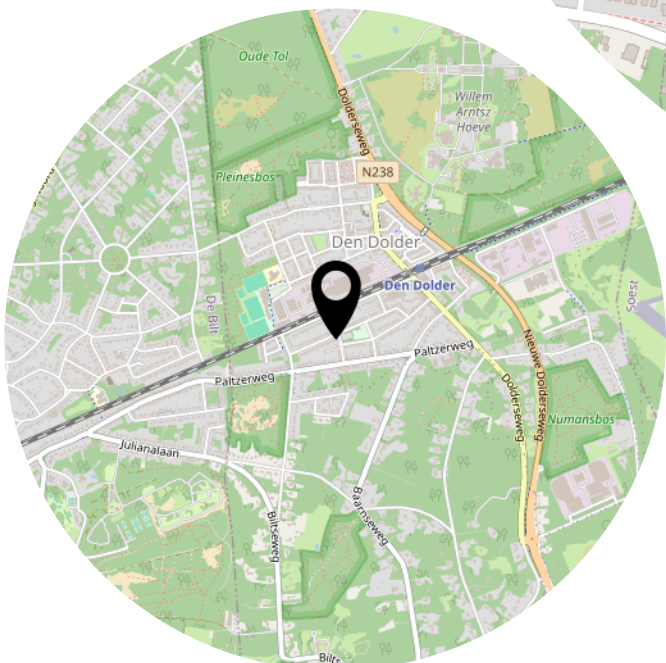
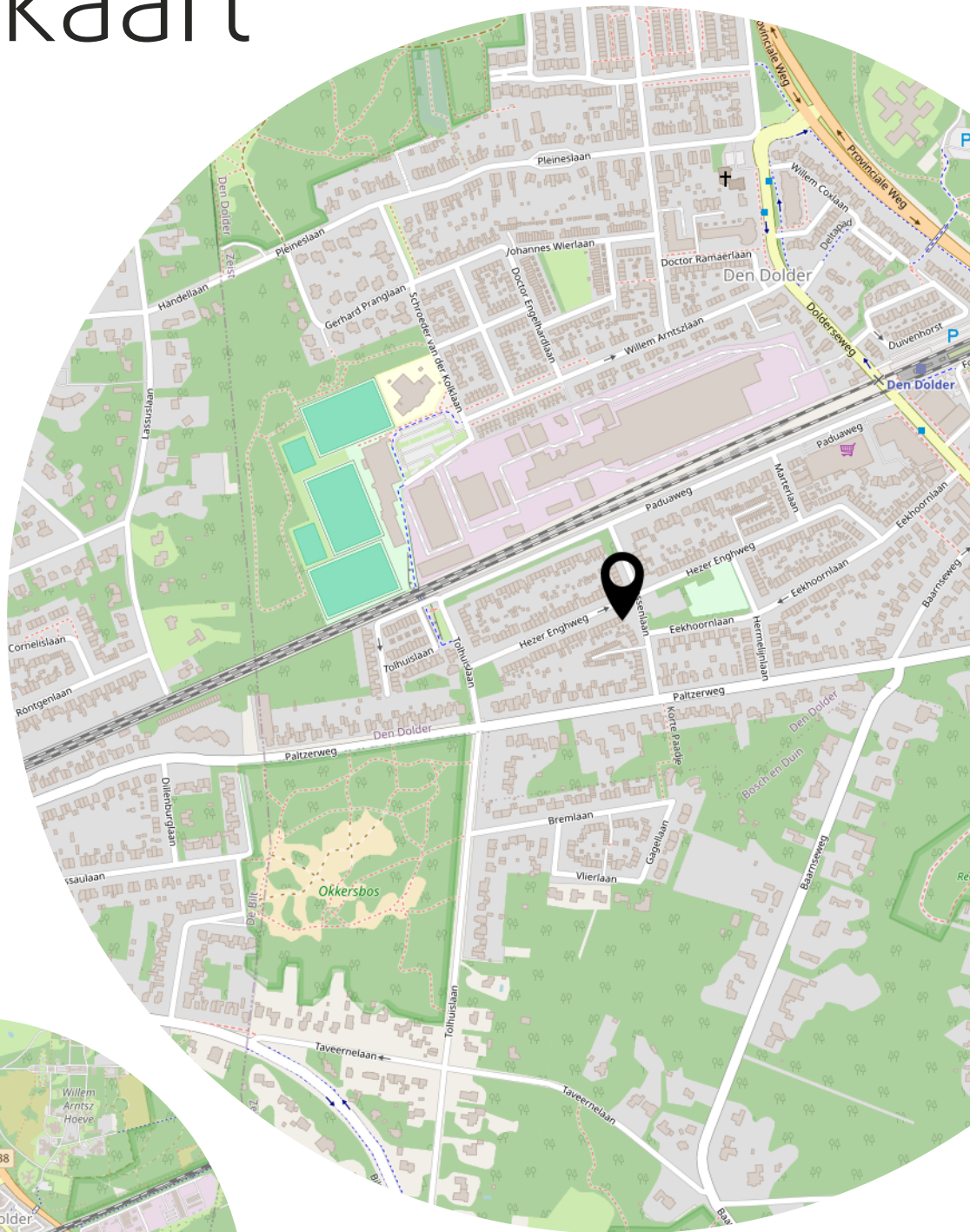
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zeist Sectie K Perceel 1924</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafondlampen boven	X		
- Buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast grote slaapkamer en losse boekenkasten	X		
- Kasten garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Ophangstelsel tv huiskamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van zaken

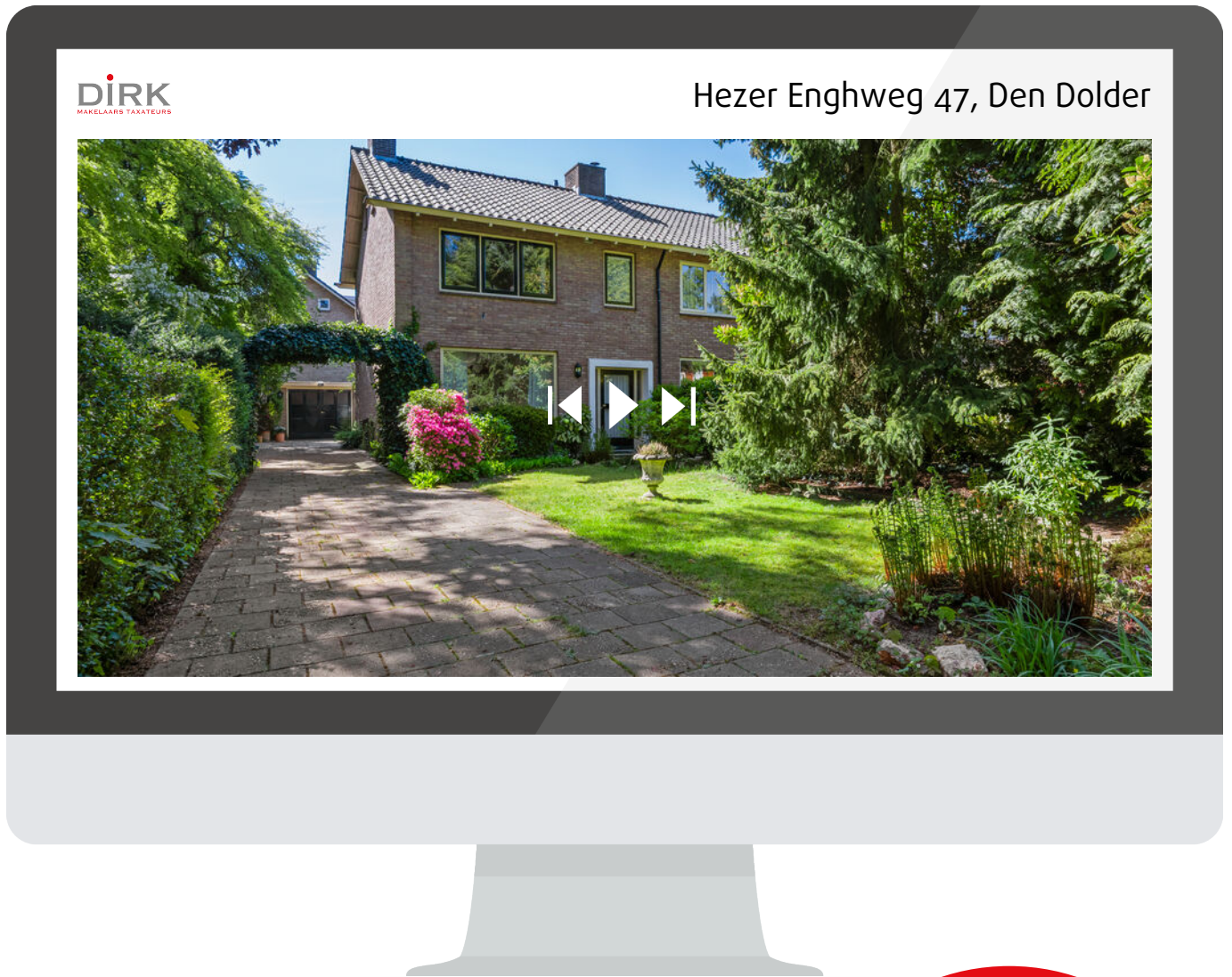
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Franse plantenbak voortuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Bekijk deze woning online!

[webspaces.yisual.com/hezer enghweg47](https://webspaces.yisual.com/hezer-enghweg47)



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt. Wij kunnen t.a.v. de juistheid van gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM (2018). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging van Eigen Huis.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen de partijen opgemaakt akte is ondertekend en (in kopie) aan koper ter hand wordt gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door DIRK Makelaars Taxateurs BV en verkoper(s) verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. 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'.

Zekerheidstelling

De waarborg/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat de overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren. De koper kan een

voorbehoud bouwtechnische keuring laten opnemen in de koopakte. De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Eigendomsoverdracht

De woning zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Op het moment van de eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van de koper. Alle lopende baten, lasten e.d. worden door de notaris verrekend naar rato van tijd.

Funderingsrisico

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Over ons:



In ben geboren en getogen in Zeist en Driebergen-Rijsenburg. Na mijn middelbare schooltijd ben ik rechten gaan studeren in Utrecht. Als makelaar komt mijn academische opleiding goed van pas. Inmiddels heb ik meer dan 25 jaar ervaring in de makelaardij en ben ik beëdigd en gecertificeerd NVM Register Makelaar Taxateur. In 2015 zijn wij begonnen met ons makelaarskantoor aan het Walkartpark in Zeist. U bent altijd van harte welkom om even binnen te lopen.

Mr. Dirk Boon RM RT
NVM Register Makelaar &
NVM Register Taxateur



Na jarenlang werkzaam te zijn geweest als Financial Controller heb ik in 2016 de switch gemaakt naar de makelaardij. Ik ben toen gestart met de opleiding 'Basistheorie Vastgoed' en vervolgens heb ik de opleiding Kandidaat-Makelaar afgerond. In 2020 ben ik begonnen met de vernieuwde opleiding tot Register Taxateur. Na het doorlopen van het meestergezeltraject ben ik sinds begin 2022 NRVT-gecertificeerd Register Taxateur. Samen met Dirk ben ik u van harte tot dienst!

Mandy Fremouw RT K-RMT
NVM Register Taxateur &
NVM Makelaar

Wat u van ons kunt verwachten:

- ✓ Vertrouwd en deskundig
- ✓ No Cure No Pay
- ✓ 24/7 Service
- ✓ Persoonlijk en betrokken
- ✓ Funda optimalisatie
- ✓ NVM lid

Ons kantoor is gevestigd aan de Kerkweg 11 te Zeist gelegen aan het Walkartpark.

U kunt voor de deur parkeren en gebruiken maken van onze bezoekerskaart.



Heeft u
interesse?

**DIRK**
MAKELAARS TAXATEURS

Kerkweg 11
3701 HD Zeist

030-6628341
welkom@dirkmakelaars.nl
www.dirkmakelaars.nl