



Roemer Visscherlaan 27

3705 SB Zeist | € 750.000 k.k.

Kenmerken

-  110 m²
-  178 m²
-  6 Slaapkamers
-  Zeist

Welkom in uw nieuwe thuis

 030 692 02 04
 zeist@molenbeek.nl

molenbeek.nl





Uw contactpersonen



Frans Verweij
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
(partner)

☎ 06 53 26 49 51
✉ verweij@molenbeek.nl



Joris Drenth
Vastgoedadviseur

☎ 06 45 13 19 70
✉ drenth@molenbeek.nl

“ Wij maken van deze
woning uw nieuwe
thuis. ”



Inhoud

- De woning
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Tuin
- Bijzonderheden
- Plattegronden
- Uw hypotheek
- Zeist & omgeving
- De wijk
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

De woning

Wonen op toplocatie aan het Jan Luykenlaantje, overweldigend groen en zes extra kamers!

Gelegen op een prachtige en heerlijk rustige locatie bieden wij deze goed onderhouden woning aan. Deze woning beschikt over een diepe achtertuin die direct grenst aan het sfeervolle Jan Luijkenlaantje; een rustig boslaantje waar kinderen heerlijk vrij kunnen spelen en waar u geniet van een groene en ontspannen woonomgeving.

Deze ruime gezinswoning is voorzien van een lichte en ruime woonkamer, een nette keuken uit 2022 en maar liefst zes slaapkamers. Daarnaast beschikt de woning over 10 zonnepanelen, waarmee wordt bijgedragen aan een energiezuinige woning. Dankzij de doordachte indeling en de diepe achtertuin met grote berging is dit een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving.



Specificaties

Vraagprijs:	€ 750.000,- k.k.	Aantal kamers:	7
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	6
Bouwjaar:	1939	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	110 m²	Tuinligging:	zuidwest
Perceeloppervlakte:	178 m²	Energielabel:	A
Inhoud:	379 m³		

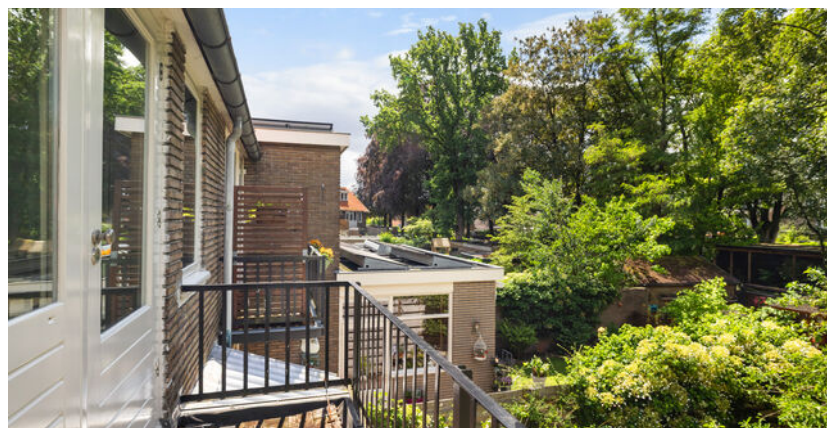


Begane grond

Hal met trapopgang, trapkast, nette toilet en toegang naar de woonkamer. De doorzonwoonkamer is voorzien van vaste kasten en een hout kachel. Aan de achterzijde is er toegang tot de achtertuin en de keuken. De nette keuken heeft een L-vormige opstelling en is voorzien van een vier pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Ook de keuken biedt toegang tot de achtertuin.

Op de begane grond ligt een mooie houten vloer en strak gestucte wanden en plafonds.



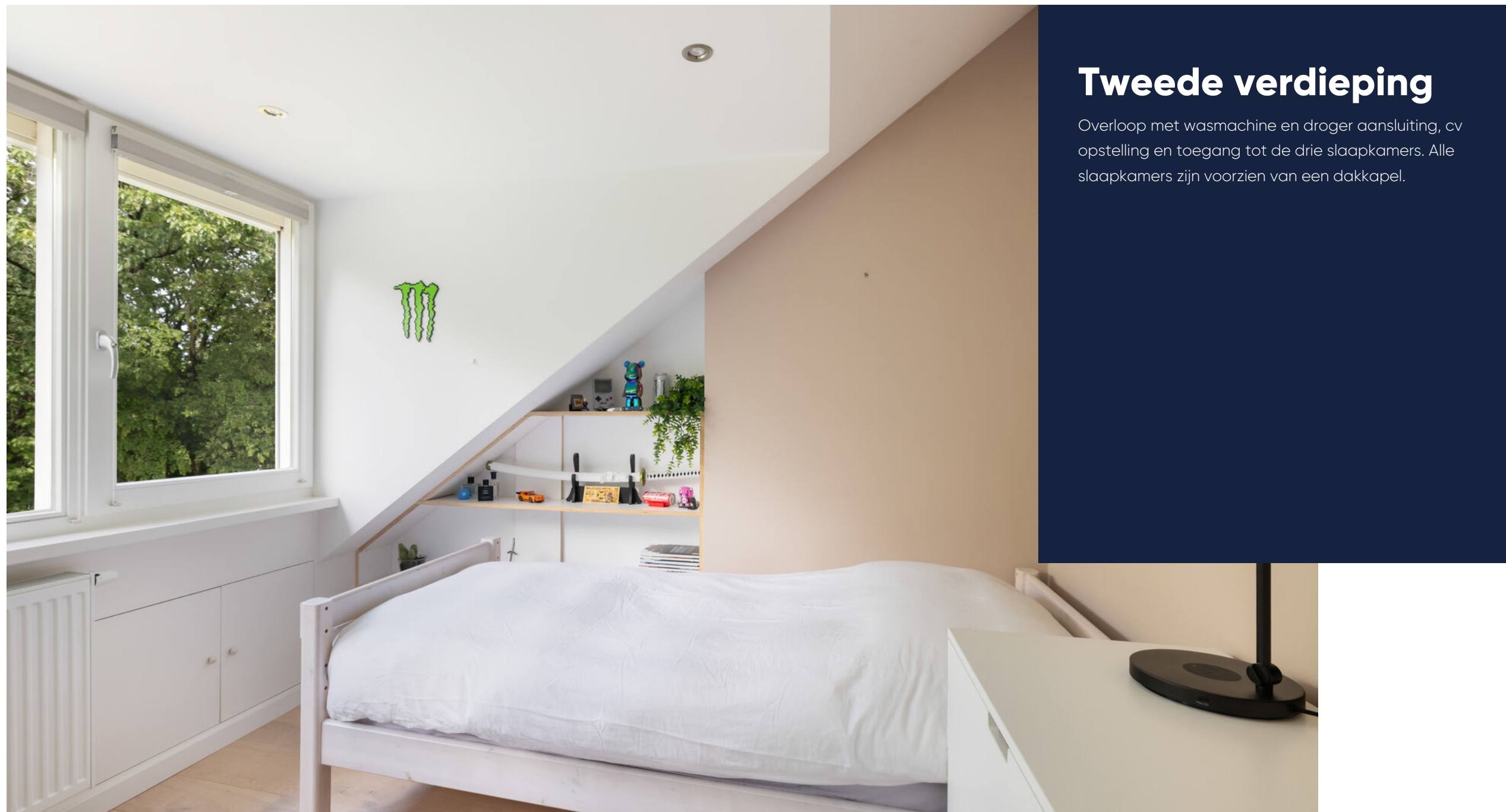


Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een enkele deur naar het balkon. De nette badkamer is voorzien van een ligbad met douche combinatie, design radiator, wastafel en toilet.



↪
Veel lichtinval!





De tuin

Heerlijke diepe achtertuin gelegen op het zuidwesten welke achterom te bereiken is. Achterin de tuin staat een vrijstaande grote berging.



Diepe achtertuin!

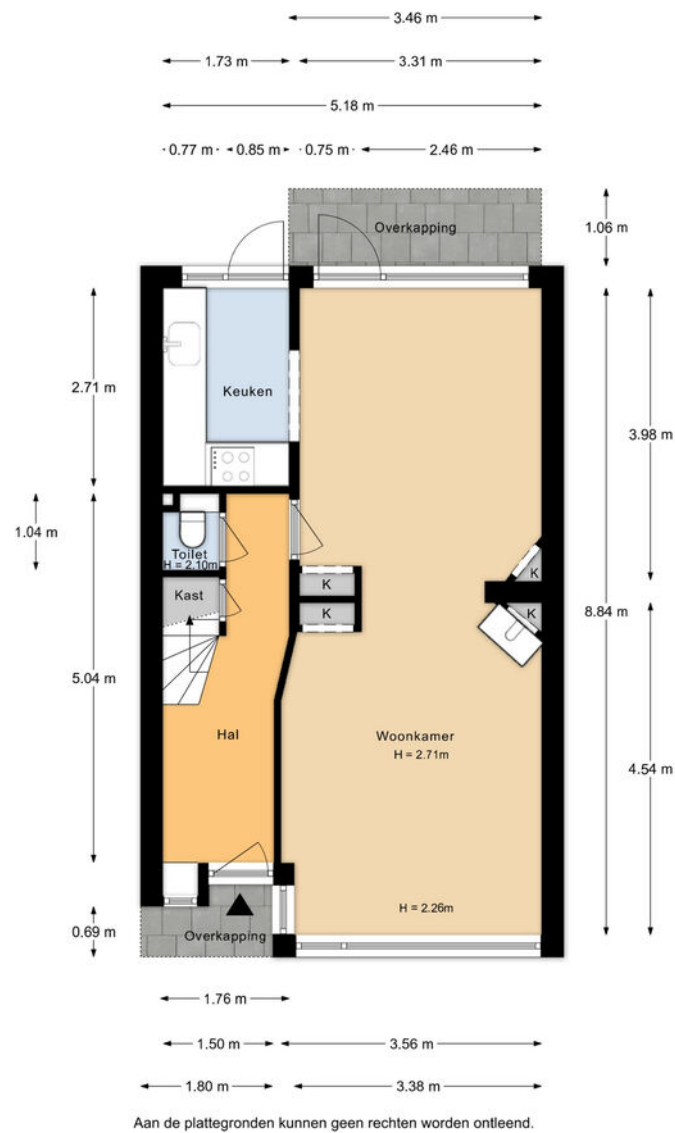
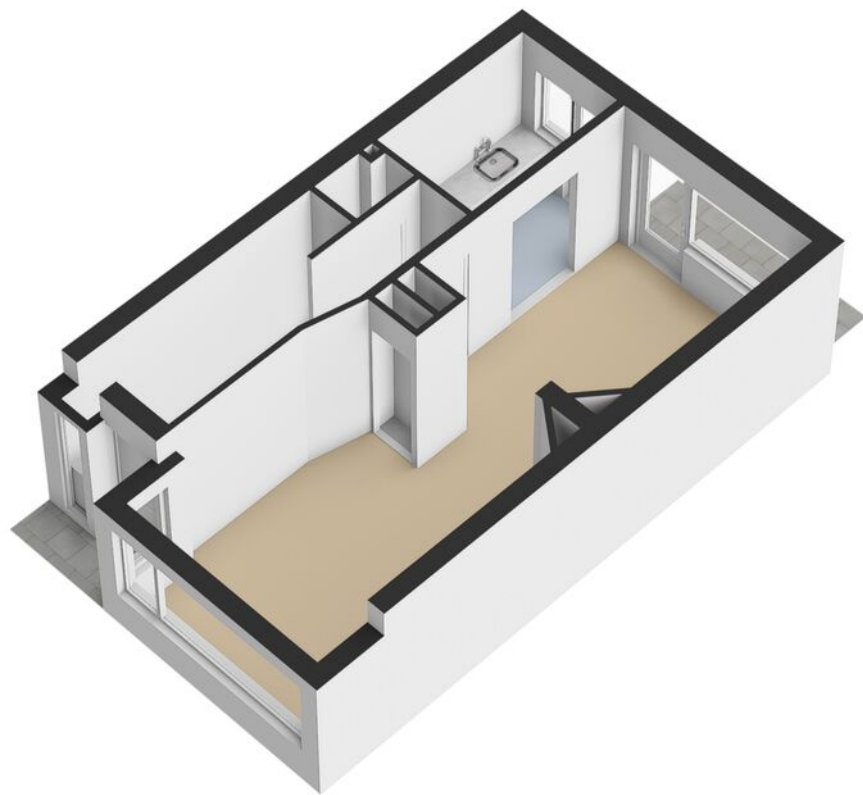


Bijzonderheden

- Bouwjaar 1939.
- Woonoppervlakte 110 m².
- Gebouwengebonden buitenruimte 9 m².
- Externe bergruimte 19 m².
- Perceeloppervlakte 178 m².
- Energielabel A.
- Zes extra kamers op de verdiepingen.
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023.
- Er zijn 10 zonnepanelen geplaatst.
- Glasvezelaansluiting aanwezig.
- Er is een onafhankelijk bouwkundig keuringsrapport aanwezig door belangstellenden ingezien kan worden.
- Flinke achtertuin met veel privacy grenzend aan karakteristieke boslaan met historische tuinmanswoning.
- Verkopers hebben een nieuwbouwwoning gekocht. De overdracht van deze woning kan twee maanden na de oplevering van de nieuwbouwwoning plaatsvinden. De uiterlijke overdrachtsdatum voor deze woning is vastgesteld op 31 maart 2027.

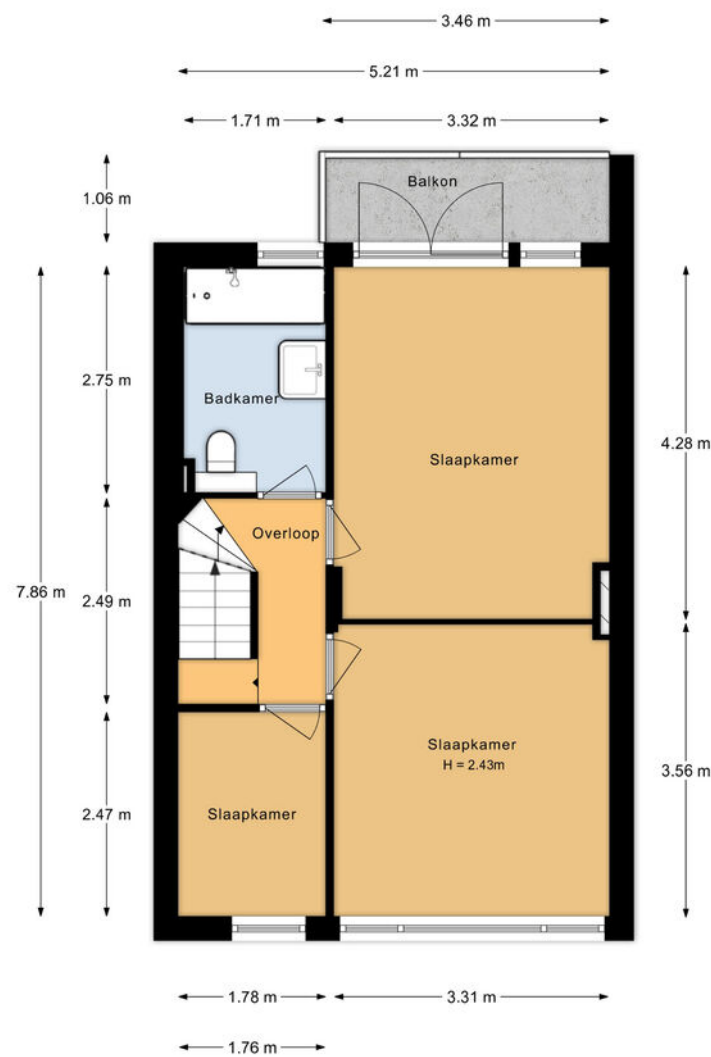
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

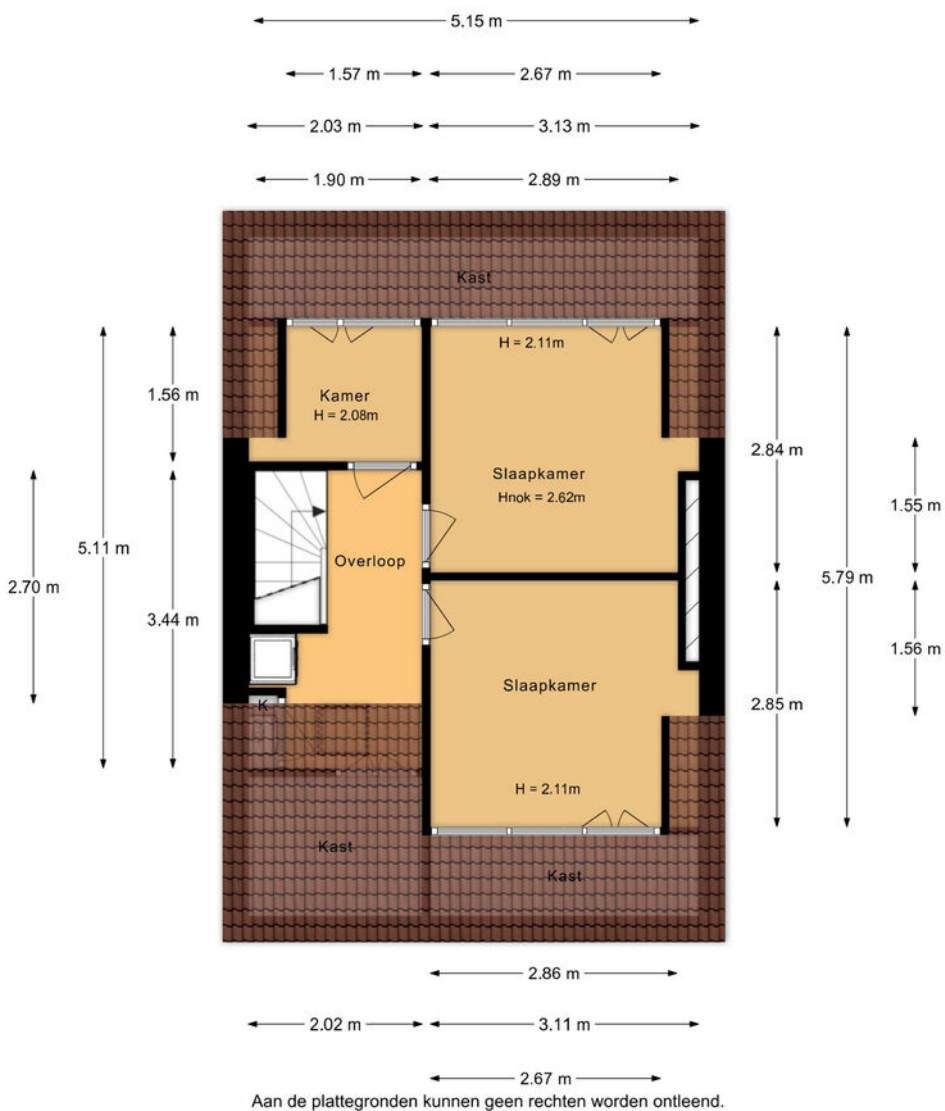
Eerste verdieping

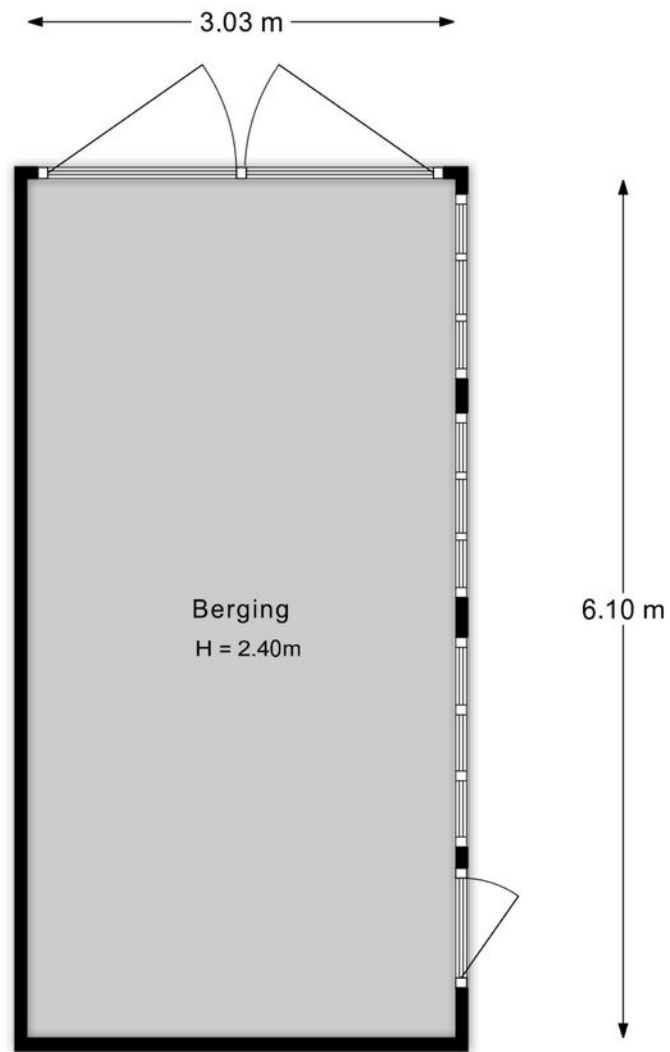


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

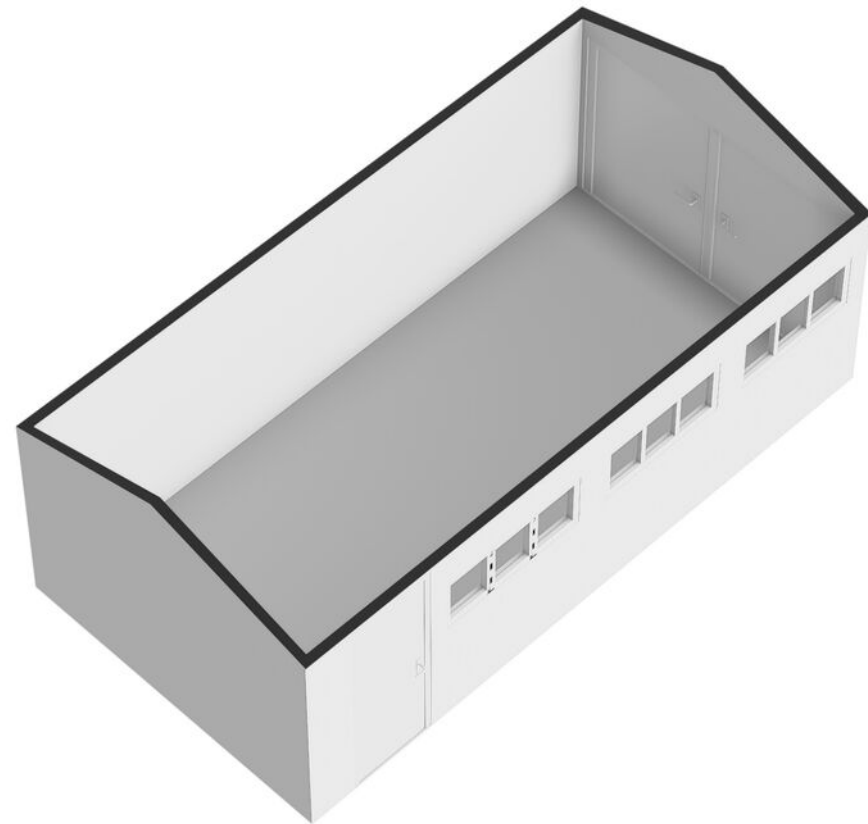
Tweede verdieping





Plattegrond

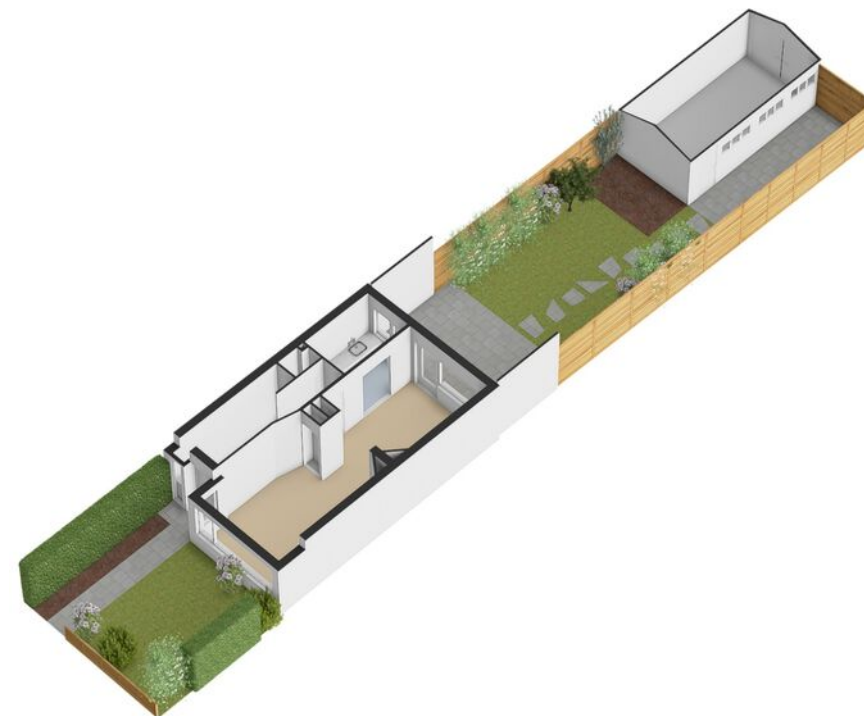
Berging

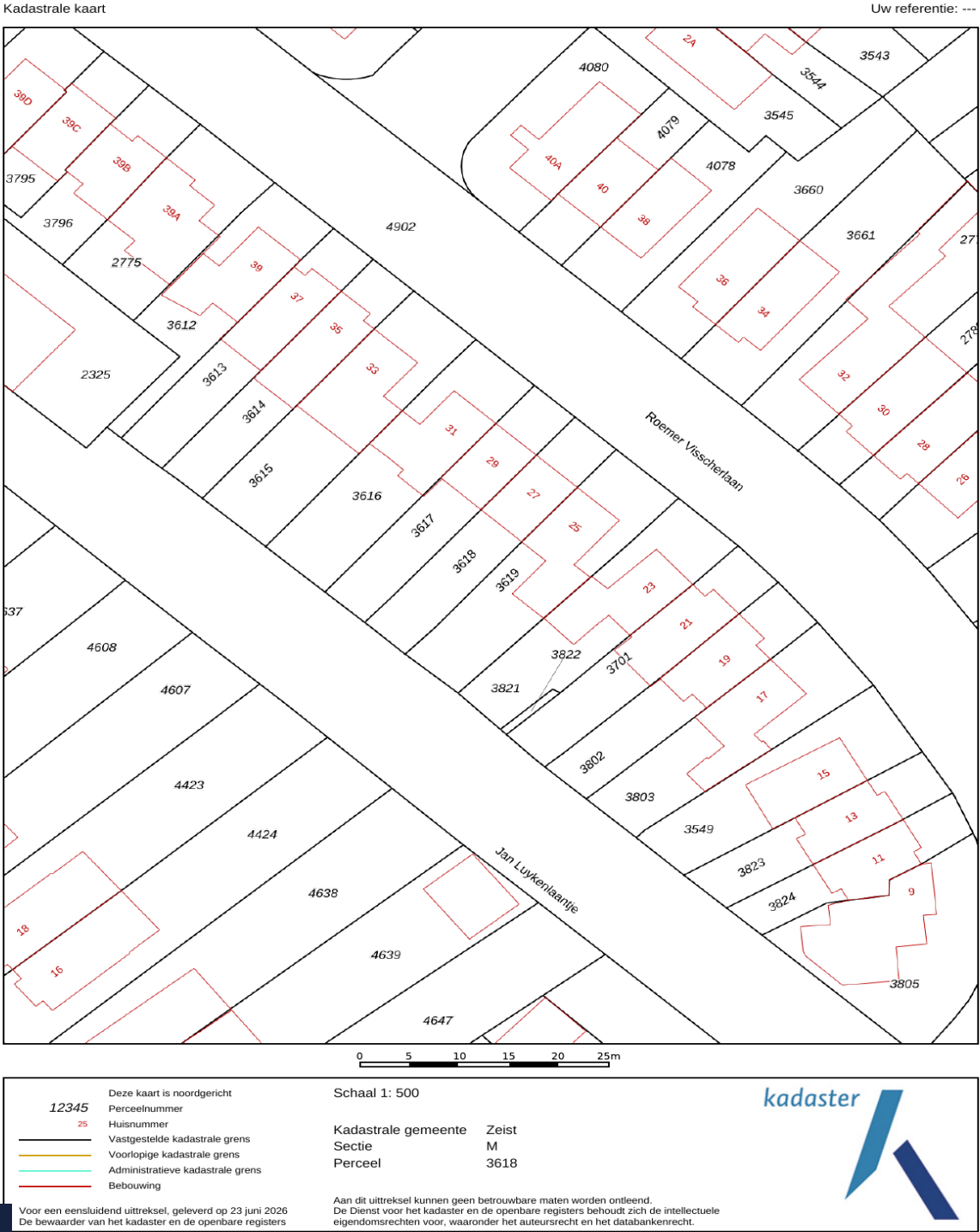


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Begane grond en tuin





Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Zeist
Sectie: M
Huisnummer: 27
Perceelnummer: 3618
Grootte: 178 m²

Prachtige woning! Maar hoe ga je de financiering regelen?



Gerhard Bonhof (I), Matthijs Flikweert en Suzan Marissen

Dit is Finament

- ◆ Persoonlijk: advies van een specialist, niet van een computer
- ◆ Onafhankelijk: we kiezen de beste en voordeligste hypotheek
- ◆ Ervaren: duizenden hypotheeken voor tevreden klanten
- ◆ Betrokken: altijd bereikbaar voor advies of overleg
- ◆ Duidelijk: we nemen alle tijd voor een heldere uitleg



Finament voor een solide basis onder je financiën

Val je voor de prachtige woning in deze brochure of heb je een andere op het oog? Maak in ieder geval een afspraak voor een gratis en vrijblijvend adviesgesprek met Finament Hypotheken & Verzekeringen. Gewoon op kantoor bij Molenbeek Makelaars in Zeist of Woudenberg of bij jou thuis.

Finament is de persoonlijke hypotheekadviseur. Bij ons is iedere hypotheek maatwerk. Persoonlijke omstandigheden, toekomstplannen en zelfs je bucket list: ze hebben effect op je hypotheek en online tools houden er geen rekening mee. Maar wij wel.

Finament heeft vele jaren ervaring als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur. Ons team bestaat uit Matthijs Flikweert, Gerhard Bonhof en Suzan Marissen.

Wij zorgen dat jouw financiën een solide fundament hebben. Hoe? Door een hypotheek te verzorgen die geen blok aan je been is, maar een basis waarop je prettig leeft. Met een afgewogen verzekeringspakket zorgen we ervoor dat je leven doorgaat als er wat gebeurt.

Afspraak maken? Bel 030-6925534 of vul het formulier in op www.finament.nl.



Wonen in Zeist

Zeist

Wat maakt wonen in Zeist zo bijzonder? Om te beginnen het woningaanbod! Hier is voor iedere woonwens een passende woning. Van appartement in Vollenhove tot statige villa in de wijk Kerckebosch. Zeist is een dorp maar heeft een voorzieningen van stedelijk niveau: winkels, cultuur, horeca en sportfaciliteiten geven kleur aan de samenleving. Tot Zeist behoren ook de dorpen Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder en Huis ter Heide. Zeist is uitgesproken groen: het is omringd door de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Door de ligging aan de A28 zijn Amersfoort en Utrecht in 10 minuten bereikbaar.



De wijk

Dichterswijk

De wijk is charmant en ruim opgezet. De meeste woningen zijn in de jaren 30 van de vorige eeuw gebouwd. Nieuwere woningen zijn meestal in dezelfde stijl gerealiseerd.

De jaren 30 bouwstijl, de centrale ligging en de groene omgeving maken de wijk anno nu nog steeds een populaire wijk om te wonen. Het zijn vooral (jonge) gezinnen die hier graag naar toe trekken. Van oudsher woonden hier al veel gezinnen en je hebt dan ook ruime keuze aan scholen. Heel prettig is dat je overal dichtbij zit: winkels, supermarkten, natuur en uitvalswegen. En in vijf minuten fietsen sta je in het centrum van Zeist.



"

Charmant en ruim opgezet



Aantekeningen

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT	
Woning - Interieur					- rolgordijnen
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- lamellen
Allesbrander				X	- jaloezieën
Houtkachel		X			- (losse) horren/rolhorren
(Gas)kachels				X	-
Designradiator(en)	X				-
Radiatorafwerking				X	Vloerdecoratie, te weten
Verlichting, te weten					- vloerbedekking
- inbouwspots/dimmers				X	- parketvloer
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X	- houten vloer(delen)
- losse (hang)lampen		X			- laminaat
-				X	- plavuizen
-				X	-
(Losse)kasten, legplanken, te weten					-
-				X	Overig, te weten
-				X	- spiegelwanden
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					- schilderij ophangstelsysteem
- gordijnrails	X				-
- gordijnen		X			-
- overgordijnen				X	-
- vitrages				X	-

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT	
Woning - Keuken					-
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-
- kookplaat	X				-
- (gas)fornuis	X				
- afzuigkap	X				Woning - Sanitair/sauna
- magnetron				X	Sauna met toebehoren
- oven	X				
- combi-oven/combimagnetron				X	
- koelkast	X				Toilet met de volgende toebehoren
- vriezer		X			- toilet
- koel-vriescombinatie				X	- toiletrolhouder
- vaatwasser	X				- toiletborstel(houder)
- Quooker				X	- fontein
- koffiezetapparaat		X			-
-				X	-
-				X	
Keukenaccessoires, te weten					Badkamer met de volgende toebehoren
-				X	- ligbad
-				X	- jacuzzi/whirlpool
-				X	- douche (cabine/scherm)
-				X	- stoomdouche (cabine)

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	X				Zonwering buiten				X
- wastafelmeubel	X				Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
- planchet				X	Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- toiletkast				X	Waterslot wasautomaat				X
- toilet				X	Zonnepanelen	X			
- toiletrolhouder	X				Oplaadpunt elektrische auto				X
- toiletborstel(houder)				X					X
-				X					X
-				X					X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing					Warmwatervoorziening, te weten				
Schotel/antenne				X	- CV-installatie	X			
Brievenbus				X	- boiler				X
Kluis				X	- geiser				X
(Voordeur)bel				X	-				X
Alarminstallatie				X	-				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X			-				X
Rookmelders				X					
(Klok)thermostaat	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				X
Airconditioning				X	-				X
Screens	X				-				X
Rolluiken				X					

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-					-				X
Tuin - Inrichting					Overig - Contracten				
Tuinaanleg/bestrating	X				CV: Nee				
Beplanting	X				Boiler: Nee				
				X	Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting		X							
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X							
				X					
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X							
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					
- vlaggenmast(houder)		X							
-				X					

Extra informatie

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 brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. 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.

Aansprakelijkheid

De inhoud behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper

rustende mededelingsplicht. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken betreffende de roerende zaken die al dan niet achterblijven is in deze brochure aanwezig.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er

in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Bedenktijd

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 om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in

onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals

Extra informatie

Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen

6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper. Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxa-tierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid



Zorgvuldig, juiste aandacht voor zowel verkoper als koper. Oog voor detail. Goede afronding van het geheel en helemaal naar tevredenheid afgerond.

10 Een Funda gebruiker
Geschreven op 18 augustus 2025

Molenbeek was altijd bereid zeer regelmatig overleg te hebben en toelichtingen te geven. Het hele proces van het eerste moment tot en met de definitieve verkoop straalde op alle vlakken deskundigheid uit. Dat gaf vertrouwen en rust. Kortom, een heel goede ervaring

9 Een Funda gebruiker
Geschreven op 8 juni 2025

verkoop
9,2
Gemiddelde op basis van reviews
funda

aankoop
9,1
Gemiddelde op basis van reviews
funda

Ons team Molenbeek Zeist



Diederik Donker
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT (partner)
06 23 23 36 02
donker@molenbeek.nl



Vince Hogeveen
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
06 83 71 61 29
hogeveen@molenbeek.nl



Ilse Meyer
Commercieel binnendienst medewerker
030 692 02 04
meyer@molenbeek.nl



Jan Leendert Donker
Commercieel binnendienst medewerker
030 692 02 04
jldonker@molenbeek.nl



Frans Verweij
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT (partner)
06 53 26 49 51
verweij@molenbeek.nl



Carlijn de Smit
Commercieel binnendienst medewerker
030 692 02 04
desmit@molenbeek.nl



Marjan Willigenburg
NVM Makelaar
030 692 02 04
willigenburg@molenbeek.nl



Joris Drenth
Vastgoedadviseur
06 45 13 19 70
drenth@molenbeek.nl

Wordt dit uw nieuwe (t)huis?

Neem contact op met Molenbeek Zeist!

Molenbeek Zeist

Antonlaan 600
3707 KD Zeist

☎ 030 692 02 04
✉ zeist@molenbeek.nl

Andere vestigingen

Molenbeek Utrecht

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht

☎ 030 256 88 11
✉ woneninutrecht@molenbeek.nl

Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20
3931 JK Woudenberg

☎ 033 286 44 11
✉ woudenberg@molenbeek.nl

molenbeek.nl

