

# GIESBERTS

makelaars



ZEIST | 1e Hogeweg 35

€ 895.000 k.k.



Giesberts Makelaars

1e Hogeweg 33 | 3701 HG Zeist

030-6911022 | [welkom@giesberts.nl](mailto:welkom@giesberts.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar:           | 1935                                                                      |
| Soort:              | twee-onder-één-kapwoning                                                  |
| Kamers:             | 6 (5 slaapkamers 2 badkamers)                                             |
| Woonoppervlakte:    | 141 m <sup>2</sup>                                                        |
| Perceeloppervlakte: | 179 m <sup>2</sup>                                                        |
| Verwarming:         | C.V.-ketel                                                                |
| Isolatie:           | Dak- en vloerisolatie, deels gevelisolatie,<br>HR ++ glas. Energielabel C |
| Onderhoud:          | Binnen en buiten uitstekend.                                              |
| Ligging:            | In het centrum, nabij alle voorzieningen,<br>goede bereikbaarheid.        |

# OMSCHRIJVING

Midden in het centrum, aan het fraaie en rustige pleintje van de 1e Hogeweg, ligt deze compleet gerenoveerde, uitgebouwde en luxe uitgevoerde twee-onder-één-kapwoning. De woning is door de huidige bewoners verbouwd tot een compleet gezinshuis met een riante parterre met open keuken. Verdeeld over de etages liggen vijf slaapkamers en twee badkamers. Door de uitstekende staat van onderhoud en de moderne afwerking is de woning zonder investering te betrekken.

## DE LIGGING

De woning ligt aan het pleintje van de Hogeweg, met zicht op het fraaie en goed onderhouden plantsoen. Door de ligging midden in het uitgebreide centrum van Zeist liggen de vele winkels, terrassen, horeca, het theater en de bioscoop op loopafstand. De uitvalswegen zijn goed bereikbaar en de diverse bushaltes naar de omliggende steden liggen in de directe omgeving. Binnen 10 minuten fiets je naar het NS-station Driebergen-Zeist.

## DE INDELING

### Parterre

Entree/tochtportaal met glas-in-looddeur naar de ruime, deels open hal met trapopgang en toegang tot de kelder. Het luxe uitgevoerde toilet is voorzien van keramische vloer- en wandtegels met marmerlook en een travertin wastafel. Via een brede doorloop bereik je de woonkamer. De voorzijde heeft een brede erker en is in gebruik als eetgedeelte. Aan de achterzijde ligt het zitgedeelte met een open keuken. Harmonicadeuren geven toegang tot de verzorgde achtertuin. De luxe, compleet uitgevoerde keuken heeft een wandopstelling en een kook-/spoeleiland. De keuken is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een hoge koelkast en vriezer, een inductiekookplaat met een in het plafond verzonken afzuigkap, een vaatwasser, een oven en een magnetron. Grenzend aan de keuken ligt de bijkeuken; hier is de opstelplaats voor de wasapparatuur en de cv-installatie (2020). De bijkeuken heeft een deur naar de achtertuin. De parterre is voorzien van een parketvloer in visgraatmotief, in de keuken liggen keramische vloertegels. De gehele parterre is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

### Eerste etage

Overloop met inbouwkast, toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar een eigen dakterras met houten vloerdelen. De andere twee slaapkamers liggen aan de voorzijde en hebben een fijn uitzicht op het plein. Alle slaapkamers zijn voorzien van een eikenhouten vloer. De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een inloopdouche, een toilet en een natuurstenen wastafelmeubel met twee wasbakken. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.

### Zolderetage

Volwaardige etage met twee goede slaapkamers en een tweede badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een dakkapel aan de zijkant en een extra groot Velux-balkonvenster; dit is in twee delen open te klappen. Vanuit deze kamer is ook de open vliering te bereiken. De slaapkamer aan de voorzijde is uitgevoerd met twee dakkapellen. Beide slaapkamers zijn voorzien van een eikenhouten vloer. De badkamer is luxe uitgevoerd met een marmeren dubbele wastafel, een inloofdouche, een zwevend toilet en vloerverwarming.

### Kelder

De kelder is bereikbaar via een vaste trap en voorzien van de meterkast (5 aardlekschakelaars, 15 groepen en krachtstroom).

### DE TUIN

De woning heeft een verzorgde voor- en achtertuin. De achtertuin ligt op het noordwesten en is ook achterom bereikbaar.

### BIJZONDERHEDEN

De woning is compleet gerenoveerd, verduurzaamd en uitstekend onderhouden.

De parterre is voorzien van een betonnen elementenvloer en vloerverwarming.

De kozijnen zijn vernieuwd en voorzien van HR++ glas.

De wanden en plafonds zijn gladgestuct en er zijn diverse luxe inbouwspots aangebracht.

De woning is voorzien van dak- en vloerisolatie en deels van gevelisolatie.

Energie label C.

Het is mogelijk een parkeervergunning te krijgen om op het pleintje te parkeren.























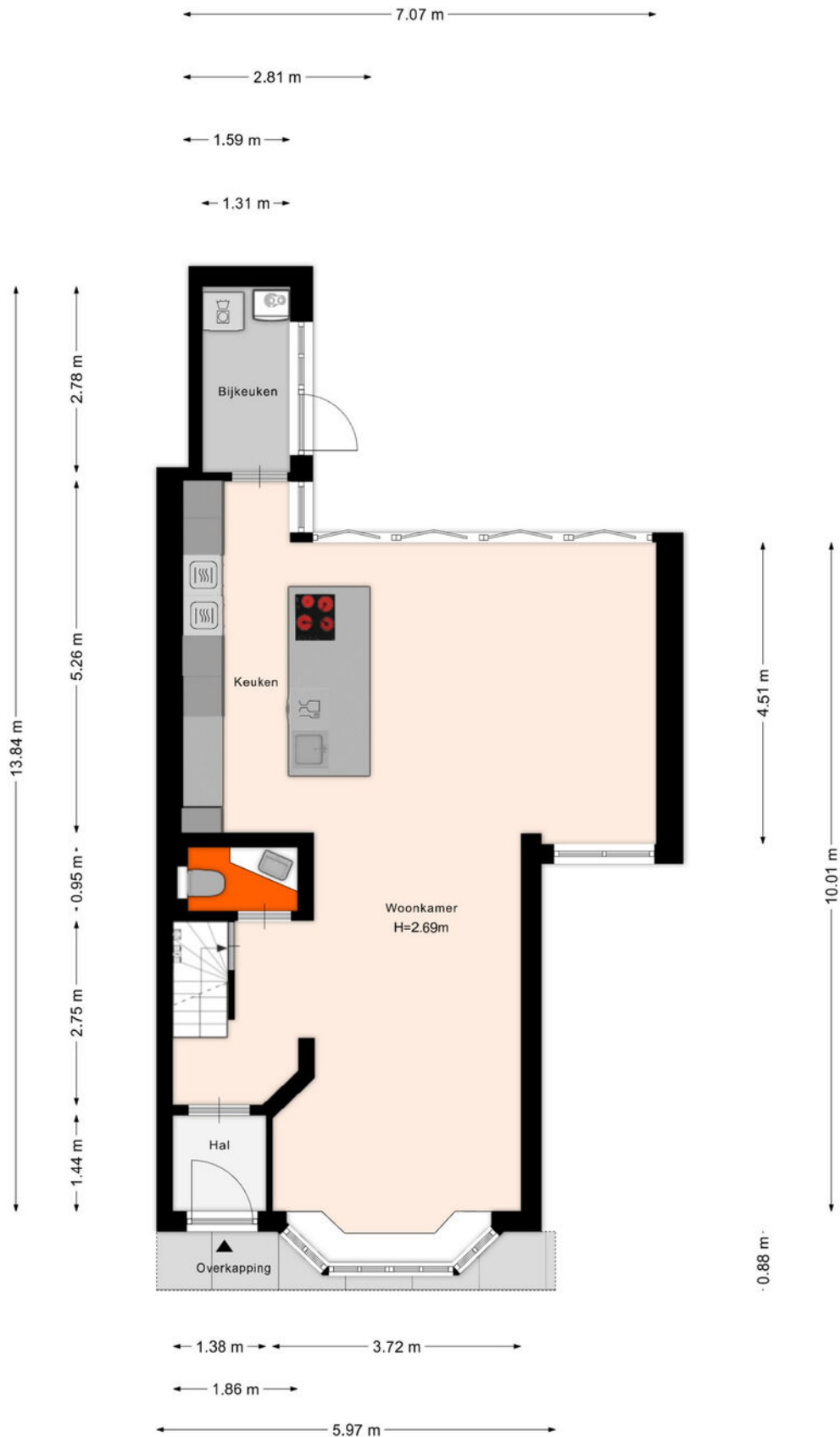








# Parterre



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

# Eerste etage



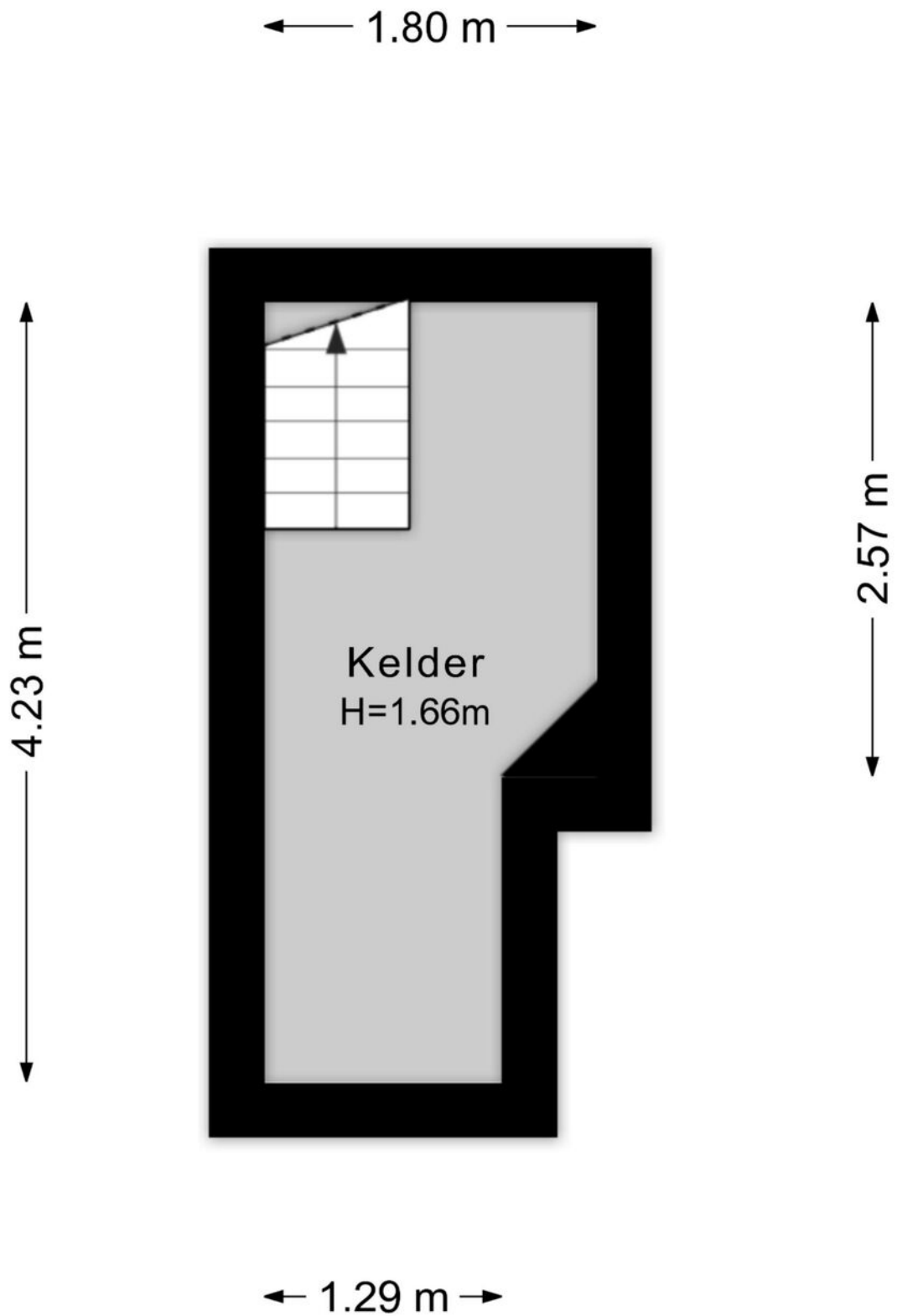
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Zolderetage



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

# Kelder



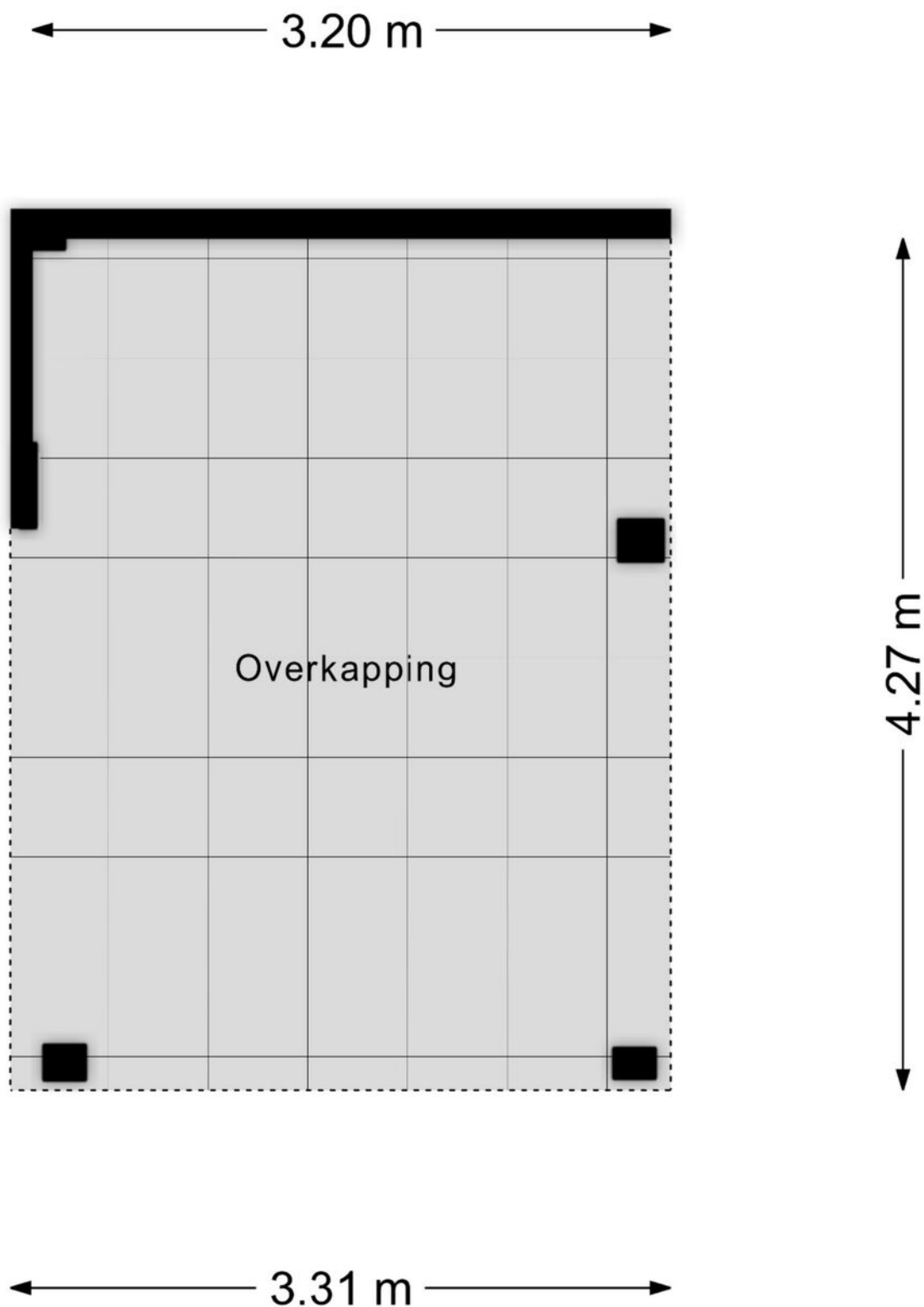
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Overzicht



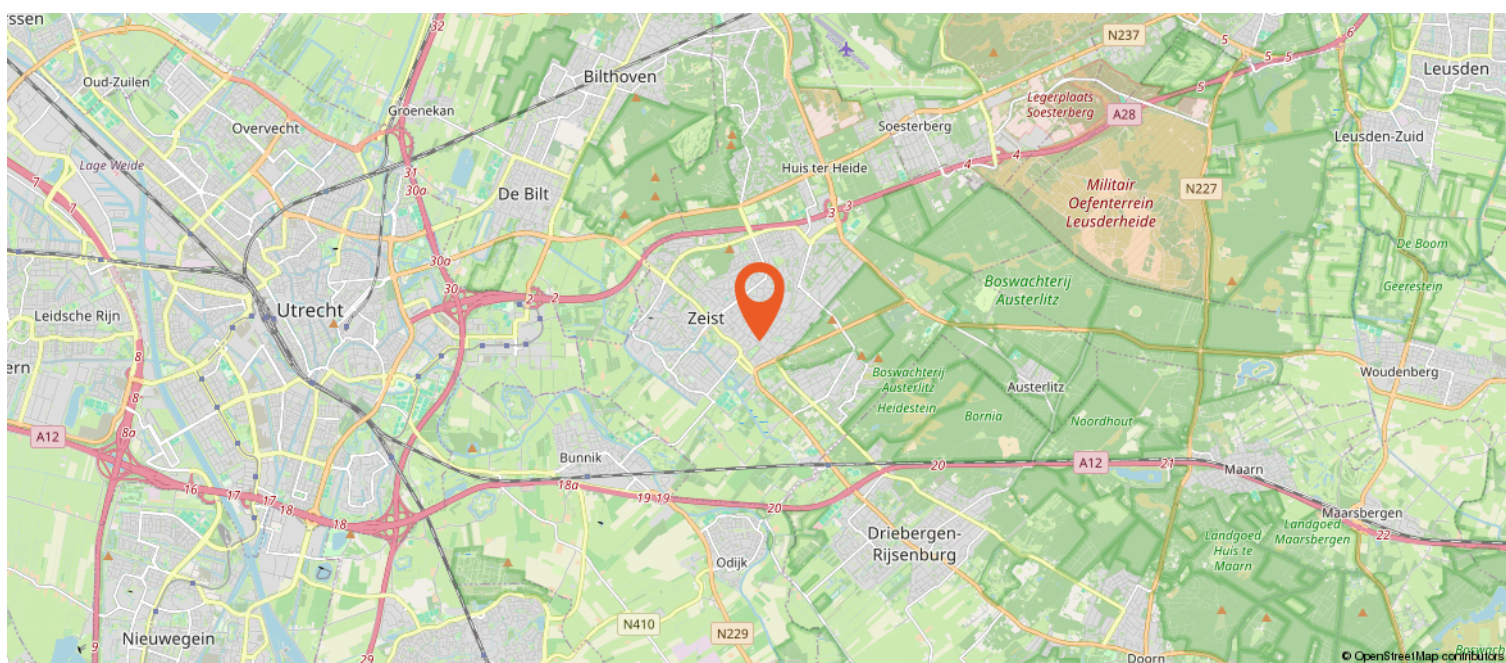
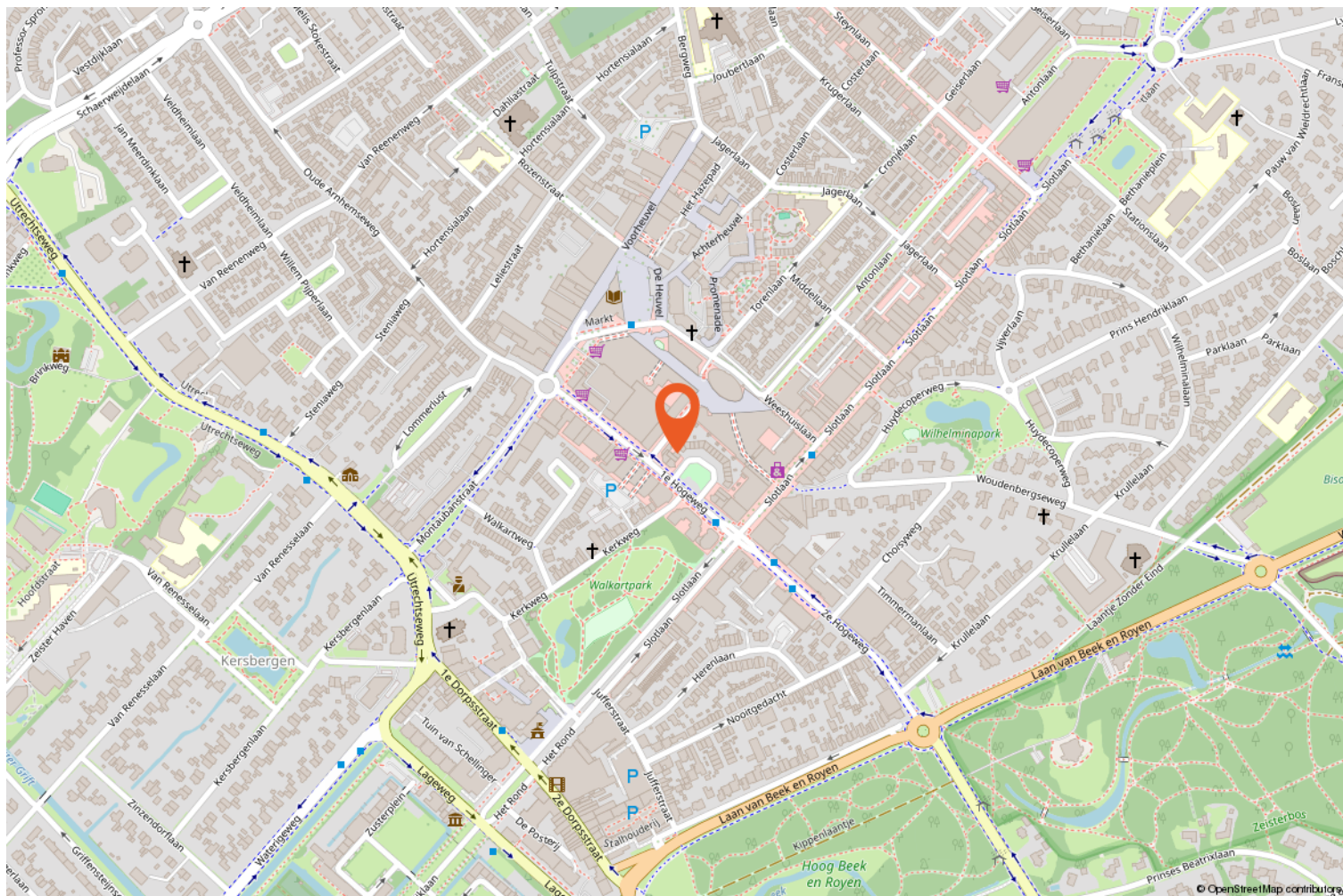
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Overkapping achtertuin



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.

## Voorbehouden

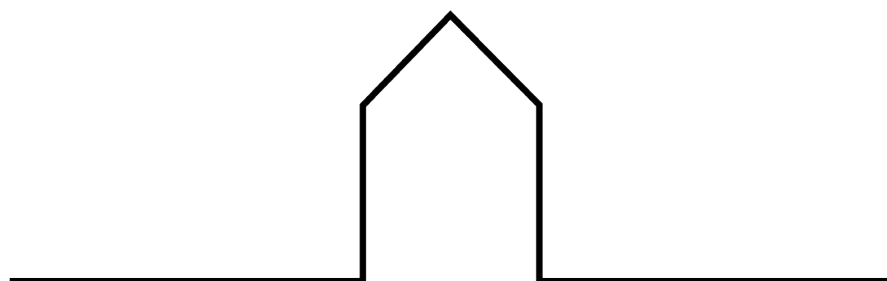
Voorbehouden (bijv. financiering, vergunning e.d.) kunnen alleen worden opgenomen wanneer deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. De termijn die in de koopakte kan worden opgenomen voor een financieringsvoorbehoud bedraagt maximaal 6 weken. Indien één van de partijen na ondertekening een ontbinding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

