

TE KOOP

Domproostlaan 2

Doorn



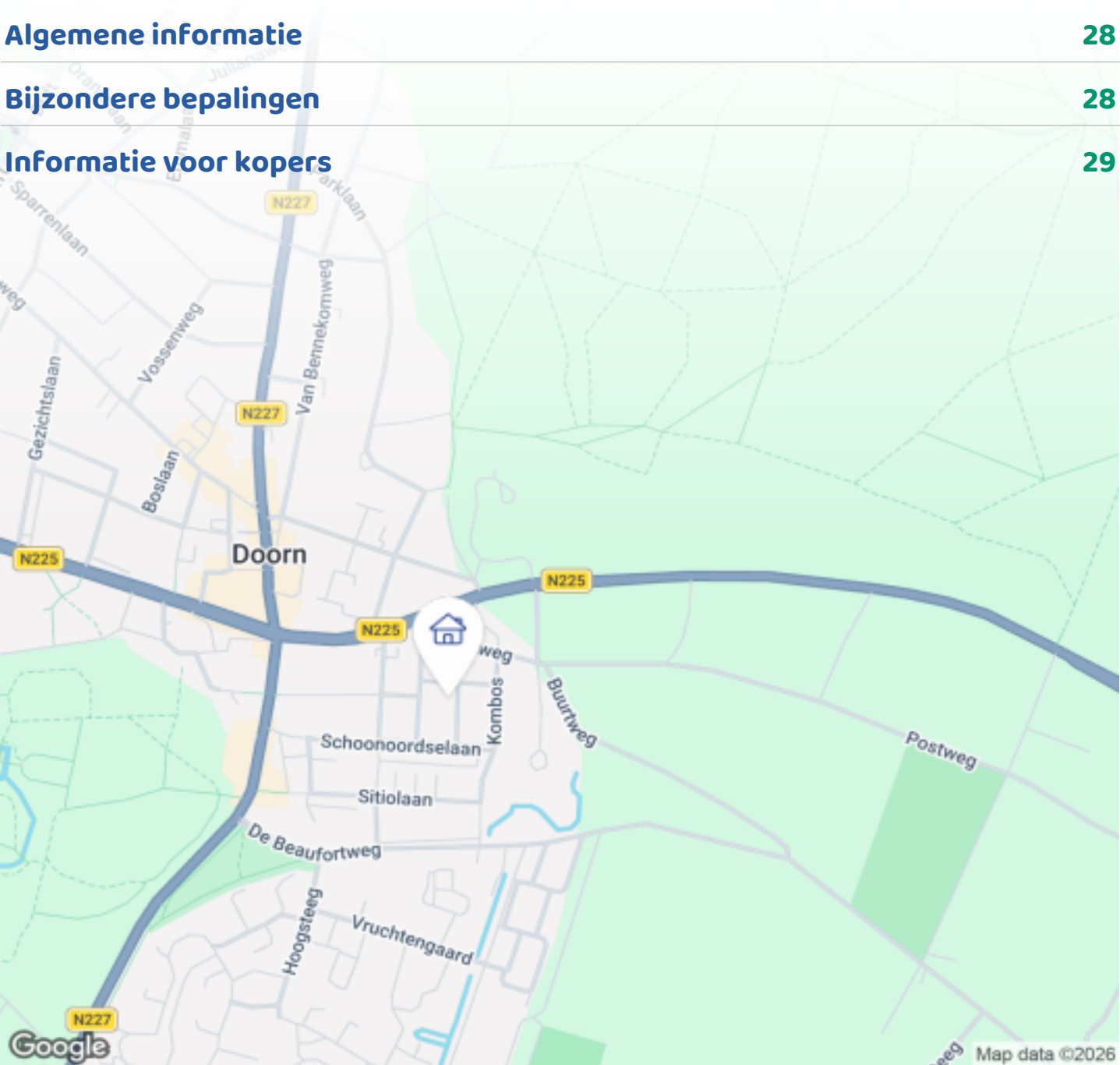
Vraagprijs

€ 535.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	18
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



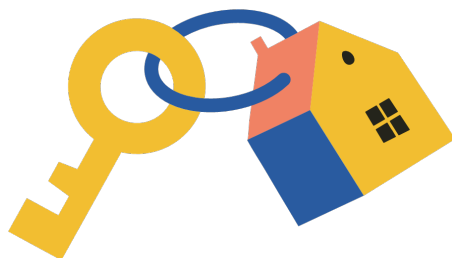
Woningbrochure: Dompoostraat 2, Doorn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Aan de rustige en groene Domproustlaan 2 in Doorn ligt deze aantrekkelijke twee-onder-een-kap hoekwoning met een riante, zonnige achtertuin voorzien van een eigen poort, overdekte veranda, overdekte opslagruimte en een schuur. Op de eigen oprit is parkeergelegenheid voor twee auto's. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 104 m² en staat op een ruim perceel van 261 m². De achtertuin heeft een oppervlakte van circa 133 m². De woning heeft een dakkapel en energielabel A en is voorzien van HR++-glas, vloer-, muur- en dakisolatie en een pelletkachel MCZ Cute.

De ligging is ideaal: in een gezellige, kindvriendelijke woonwijk met relatief veel gezinnen en een prettige, rustige sfeer. Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich in de directe omgeving, zoals het centrum, twee supermarkten, winkels, twee apotheken, twee huisartsenpraktijken, een peuterspeelzaal, kinderopvang (KDV), twee basisscholen, 2 BSO's en twee middelbare scholen. Daarnaast liggen drie bushaltes op loopafstand.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning beschikt over vijf kamers en is daardoor zeer geschikt voor gezinnen of voor mensen die vanuit huis werken. Er is genoeg ruimte om de woning uit te breiden.

Omgeving

Domproostlaan 2 is gelegen in de buurt Doorn-Zuid, onderdeel van de wijk Doorn in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het betreft een prettige woonomgeving met een goede balans tussen rust, groen en levendigheid. Voetbalvelden en fitness- en sportvoorzieningen liggen op loopafstand.

Indeling

Bij binnenkomst bevindt zich de hal met een toiletruimte. Het toilet is een jaar geleden volledig gerenoveerd en voorzien van een Geberit-toilet, een fonteintje, ventilatie en een nieuw strak plafond met ingebouwde spotjes. In de hal bevinden zich tevens de meterkast, voorzien van een moderne groepenkast, de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

Bij de doorgangen naar de woonkamer, de keuken en de achterzijde zijn aluminium kozijnen geplaatst. Alle ramen van het huis op achterzijde van de begane grond na zijn voorzien met kunststof HR++-glas en horren.

De elektra en plafonds in de woonkamer, keuken, twee slaapkamers en op beide overlopen zijn in 2020 en 2021 vernieuwd.

In de woonkamer bevindt zich, naast de reguliere verwarming, een aangesloten pelletkachel die zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens koude dagen. De aanwezige voorraad pellets blijft achter in de schuur. Twee lichtpunten maken het mogelijk om de verlichting te verdelen, zodat zowel spotjes als plafondlampen gebruikt kunnen worden.

De keuken is afgesloten van de woonkamer en biedt directe toegang tot de tuin. De keuken dateert uit 2016 en beschikt over een vijfspots kookplaat, elektrische oven, een ruime spoelbak, een vaatwasser, een afzuigkap, praktische lades en een composietsteen werkblad. De keukenkraan is pas vernieuwd. Naast de plafondlamp zorgen keukenspotjes voor sfeervolle verlichting.

Achtertuintuin

De woning heeft een voortuin en achtertuin. De

achtertuintuin heeft een oppervlakte van circa 133 m² en beschikt over een schuur van circa 6 m², een overdekte veranda en een aparte overdekte opslagruimte langs de linkerzijde van de erfafscheiding. De schutting werd in 2023 van beide kanten opnieuw geplaatst. Via een eigen poort is er toegang tot het gezamenlijke achterpad.

Recent zijn praktische tegelpaden aangelegd naar de schuur en de veranda. De veranda is voorzien van nieuwe bestrating en een lichtpunt. Ook de oprit aan de voorzijde is een jaar geleden opnieuw bestraat. De schuur beschikt over elektriciteit, een lichtpunt en een stopcontact. Het raam van de schuur is in 2026 vervangen en opnieuw geschilderd.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer met duo-ligbad en Geberit-modulesysteem.

Twee slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, de middelste slaapkamer van een kunststofvloer. Twee slaapkamers hebben naast spotjes ook een aansluiting voor een plafon/muurlamp. De zijgevel is aan de buitenzijde geïsoleerd.

Zolder

De zolder heeft een dakkapel. Het dak is geïsoleerd. Tevens zijn er boekenplanken aangebracht en bevinden zich aan zowel de linker- als rechterzijde grote praktische bergruimtes. Op zolder hangt er een Nefit ProLine NxT HRC 24 CV-ketel van 2016. Daarnaast is een mechanische ventilatiesysteem voor de badkamer geplaatst met een afzonderlijke schakelaar.

Overig

Dakgoten zijn een maand geleden van voor- en achterzijde schoongemaakt.

De grote dennenboom aan de voorzijde zal naar verwachting wordt verwijderd. Alle omwonenden hebben hiervoor toestemming gegeven en de aanvraag ligt momenteel ter beoordeling bij de gemeente.





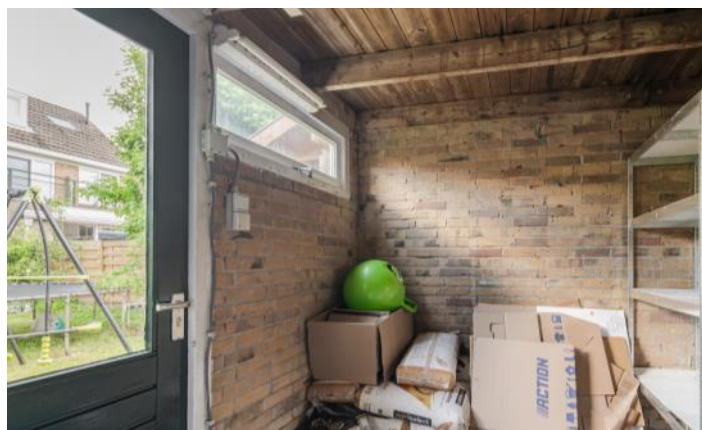




















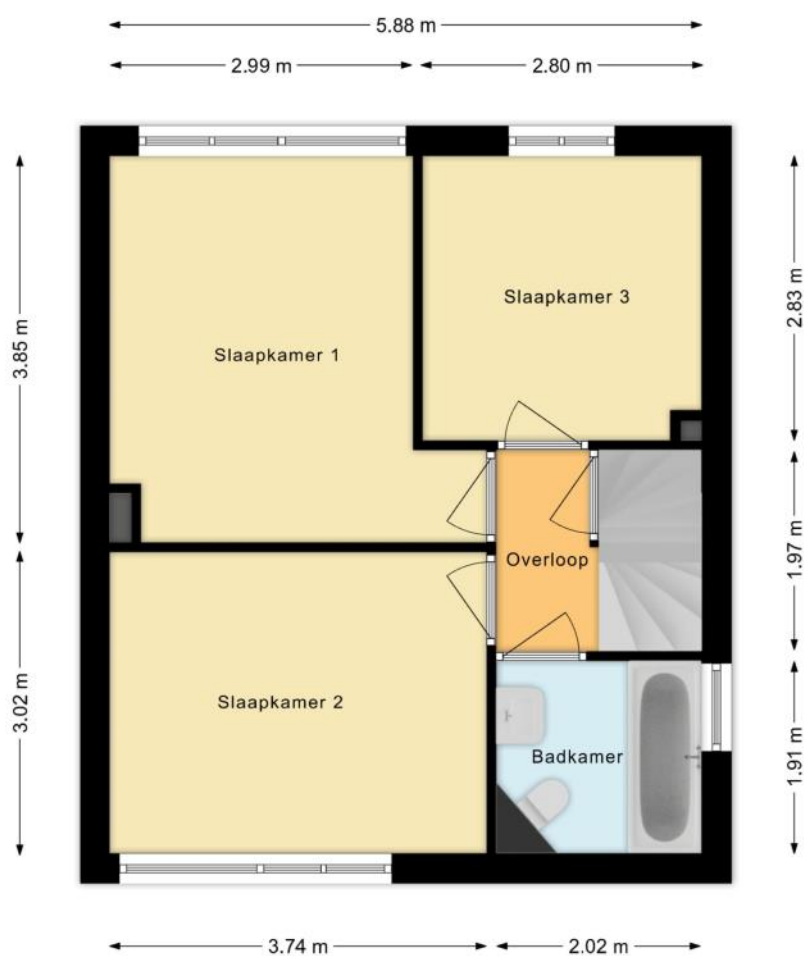
FOTO'S



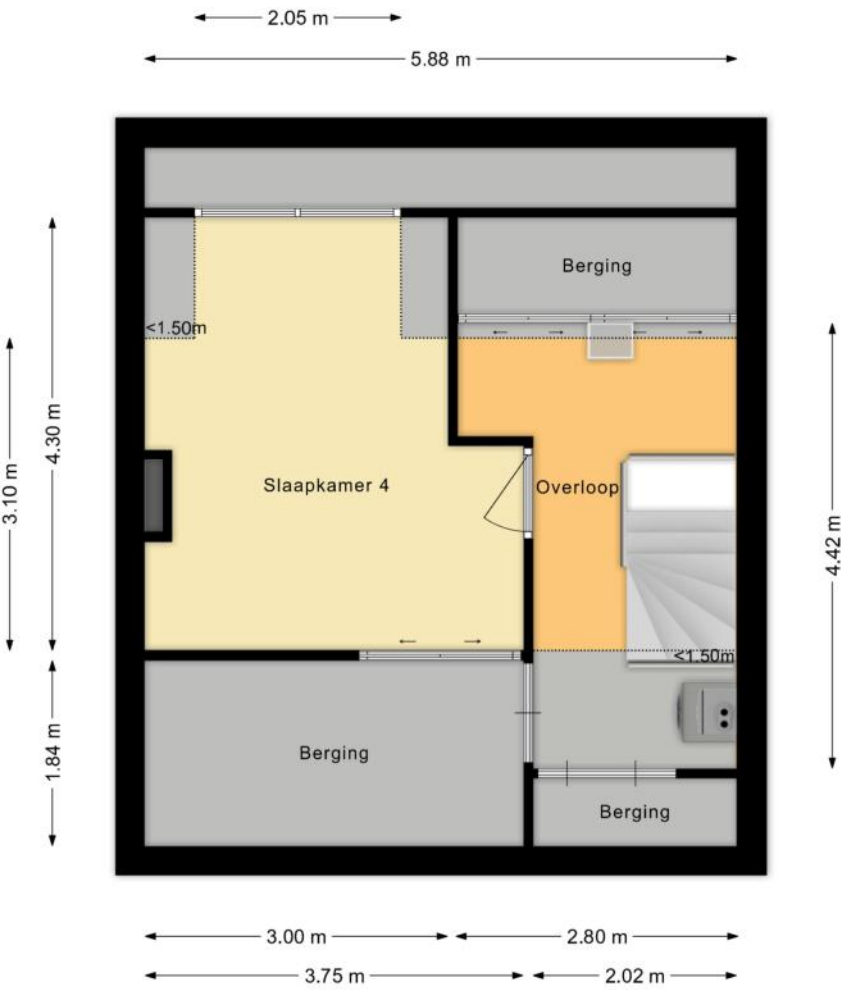
PLATTEGRONDEN



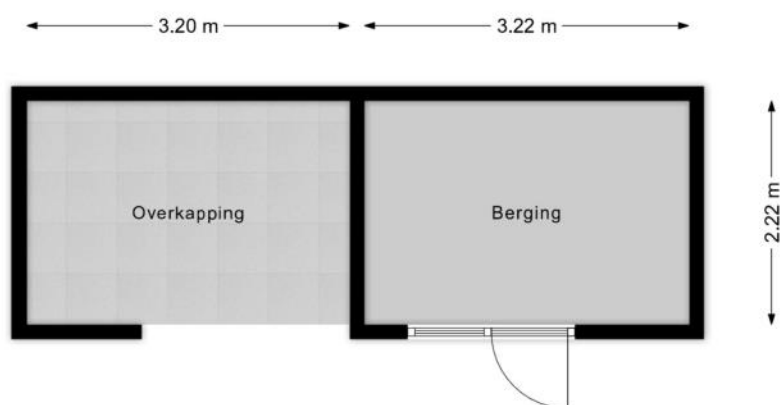
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1963
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	261 m ²
Inhoud	364 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	104 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Pelletkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	133 m ² (16,5m diep en 8,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het , bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Doorn B 3175

Oppervlakte	261 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus		●	
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Doorn

B

3175

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

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 aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, 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 aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

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 jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

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.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper 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'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.