



ZEIST
Timmermanlaan 13

Vraagprijs
€ 725.000,- k.k.

Charmante 2-onder-1 kap

met nieuw pannendak en fraaie snijvoeg

DIRK
MAKELAARS TAXATEURS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1928

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
356 m³

Woonoppervlakte:
96 m²

Perceeloppervlakte:
165 m²

Overige inpandige ruimte:
5 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
2 m²

Externe bergruimte:
14 m²

Energie label
E



Omschrijving

Deze charmante 2-ONDER-KAP WONING met TUINHUIS, OVERKAPPING, een mooie snijvoeg en een nieuw pannendak is gelegen op een zeer rustige en aantrekkelijke locatie. Op loopafstand bevinden zich alle voorzieningen en uitgestrekte bossen. De woning is voorzien van 5 (slaap)kamers, een kelder en heeft een vrije achtertuin.

LOCATIE

De Timmermanlaan is gelegen aan de rand van het centrum van Zeist op loopafstand (binnen 100 meter) van uitgestrekte mooie wandelbossen van het Utrechts Landschap zoals bijvoorbeeld buitenplaats Hoog Beek en Royen en het centrum van Zeist met alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, sportclubs, restaurants, bioscoop en theater. Het prachtige Slot Zeist met al zijn historie, het mooie park en de fraaie monumentale pleinen. Het treinstation bevindt zich op 10 minuten fietsafstand en de nabijgelegen uitvalswegen zijn direct bereikbaar zonder door heel Zeist te moeten rijden. Nabij de woning zijn tevens scholen, busverbindingen naar bijvoorbeeld Utrecht en het Utrecht Science Park aanwezig.

Kortom: het is een zeer fijne locatie om te wonen aan een rustige verkeersluwe laan met enkel eenrichtingsverkeer.

INDELING

Begane grond: entree, hal met garderobe en de meterkast, ruime toilet met fontein, een woonkamer met sfeervolle erker (voorzien van glas-in-lood) en openslaande deuren naar de achtertuin alsmede een moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur (o.a. koelkast, vriezer, afwasmachine, afzuiger, 5-pits gaskookplaat, combi-oven) en een deur naar de achtertuin.

Kelder: onder de hal bevindt zich een toegankelijke kelder (ca. 1.81m hoog).

1e verdieping: een overloop met dakraam, een slaapkamer gelegen aan de achterzijde met openslaande deuren naar een balkon en voorzien van een wastafelmeubel, 2 slaapkamers gelegen aan de voorzijde alsmede een nette en moderne badkamer met wastafelmeubel, hangend toilet, douche en de aansluitingen voor wassen en drogen. In de badkamer bevindt zich tevens de opstelplaats van de CV-ketel (Nefit 2025).

2e verdieping: deze plezierige verdieping heeft een overloop met een dakkapel en een 2-tal slaapkamers (waarvan één met een dakkapel aan de achterzijde).

Tuin: de woning is voorzien van een ruime voortuin en via een poort kom je bij de achtertuin. In de vrije achtertuin bevindt zich een groot tuinhuis met elektra en een overkapping.

ENERGIELABEL: de woning heeft een energielabel E (geldig tot 11-08-2036).

BIJZONDERHEDEN

- Perceelsoppervlakte: 165m²
- Woonoppervlakte: ca. 96m²
- Overige inpandige ruimte: ca. 5m²

- Externe bergruimte: 14m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 2m²
- Inhoud: ca 356m³
- Bouwjaar ca: 1928
- Parkeren met vergunning op de openbare weg
- Het pannendak is ca. 5 jaar geleden volledig vernieuwd
- De CV-ketel is uit 2025
- De woning is geheel voorzien van een nieuwe mooie snijvoeg

DRONE

De drone video geeft een zeer mooi beeld van de ligging.

PLATTEGROND

De plattegrond van de woning treft u aan in 2-d op Funda of in de brochure.

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).































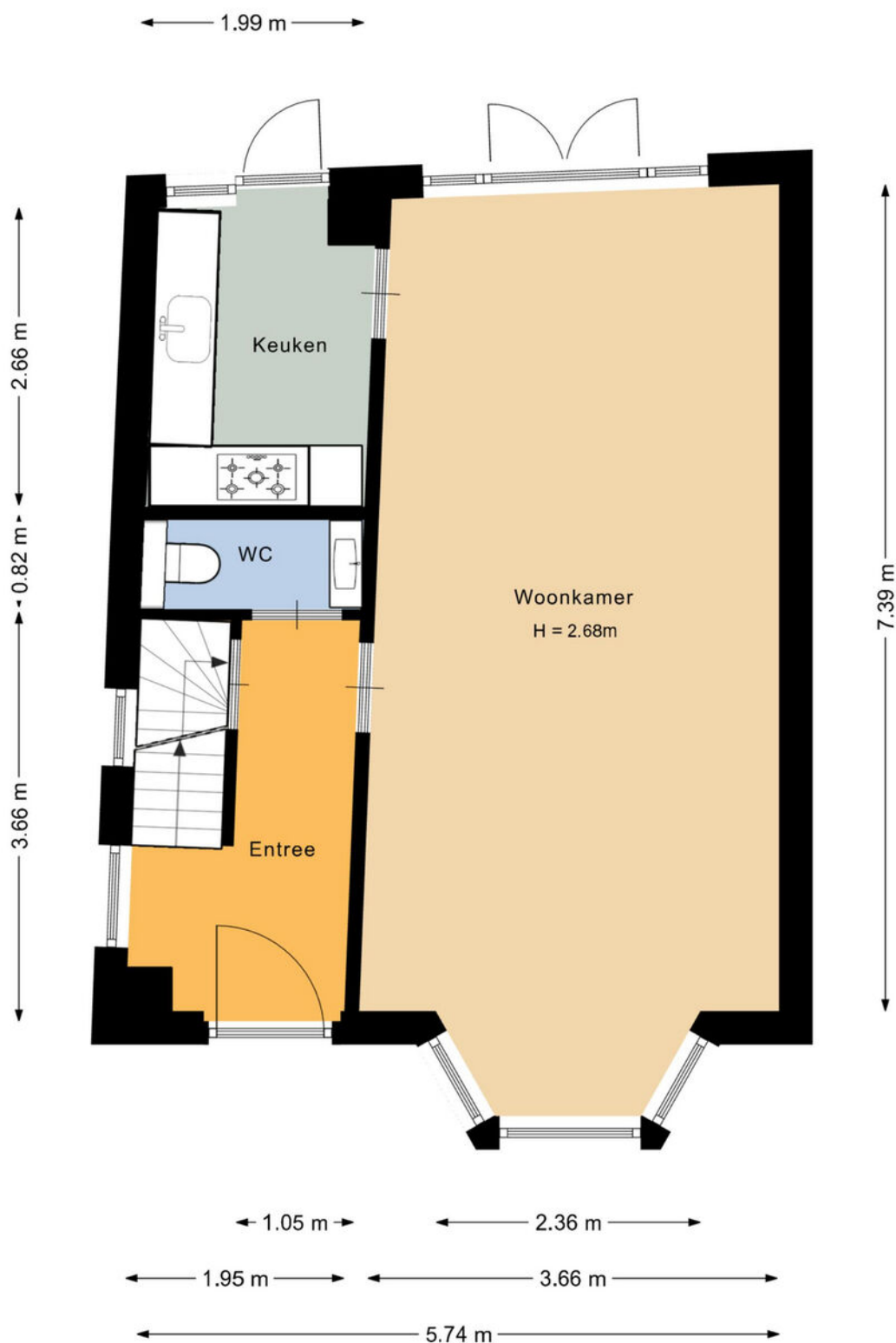




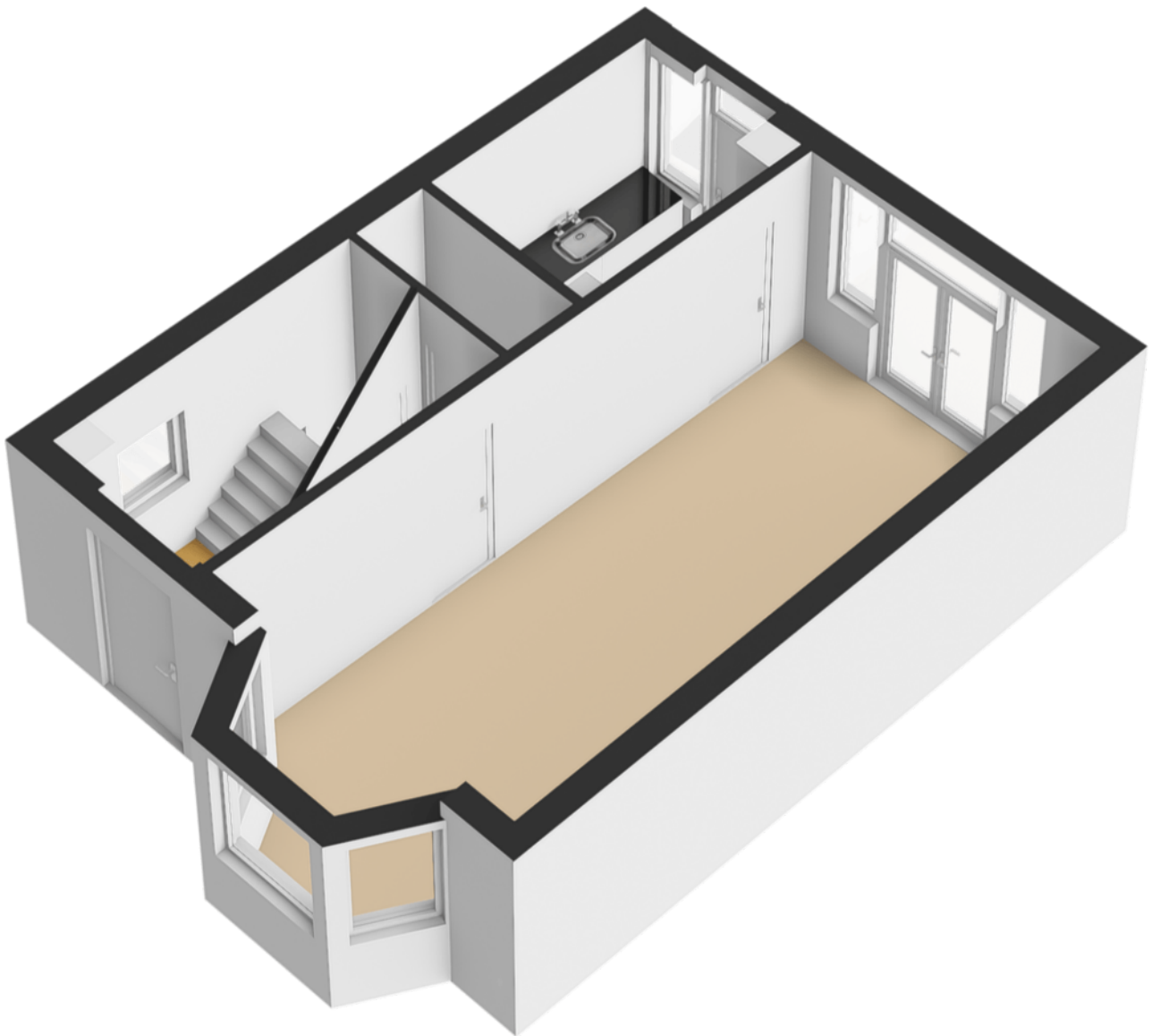


Plattegrond

Timmermanlaan 13, Zeist Begane grond

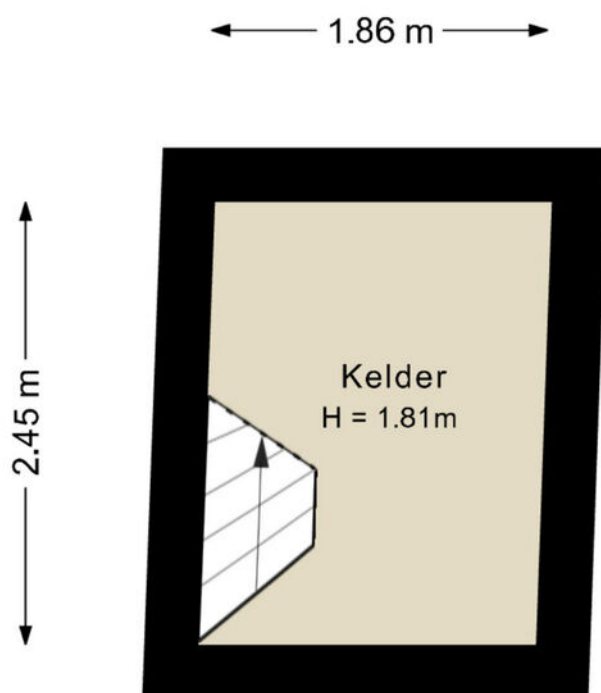


Plattegrond



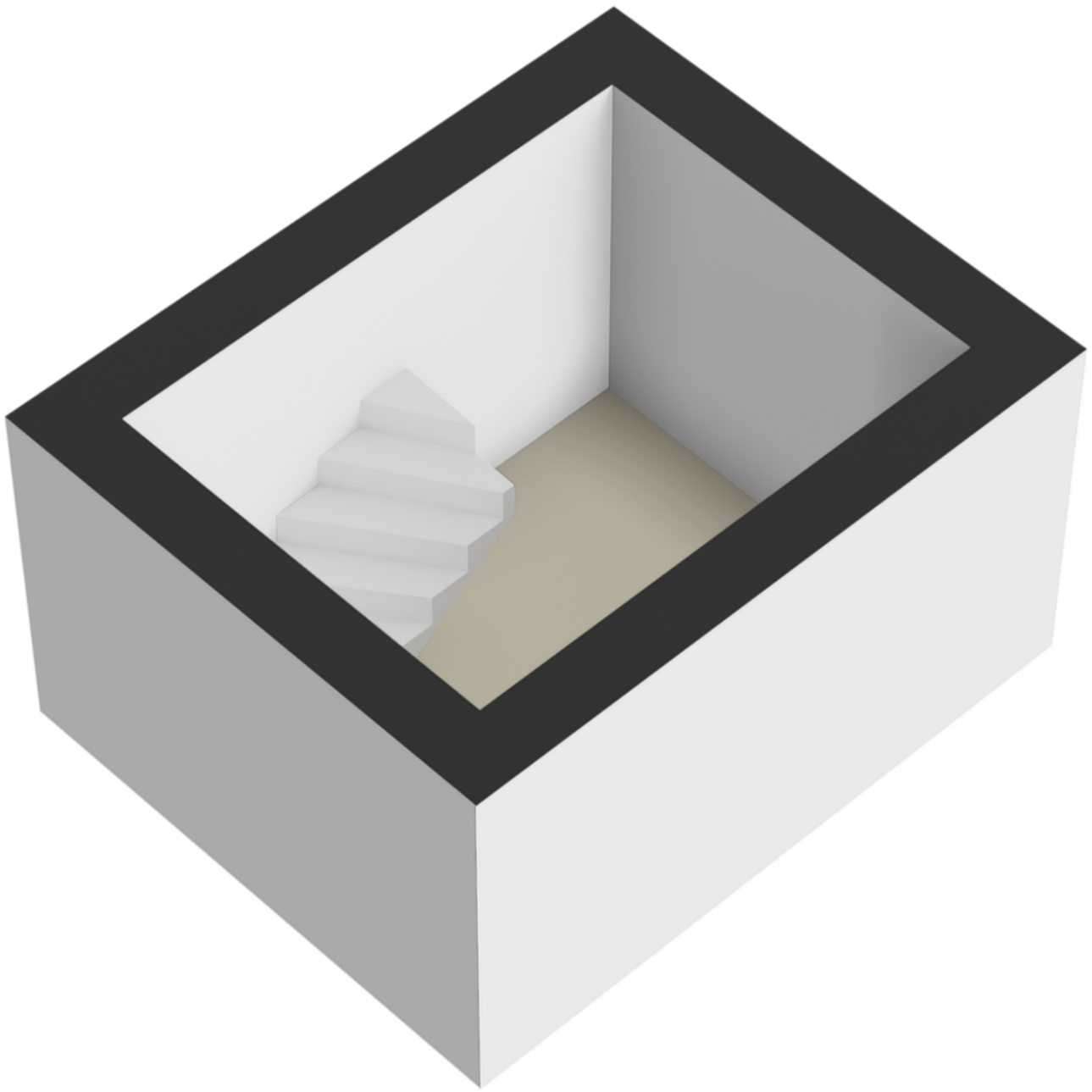
Plattegrond

Timmermanlaan 13, Zeist Kelder



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

Plattegrond



Plattegrond

Timmermanlaan 13, Zeist Eerste verdieping

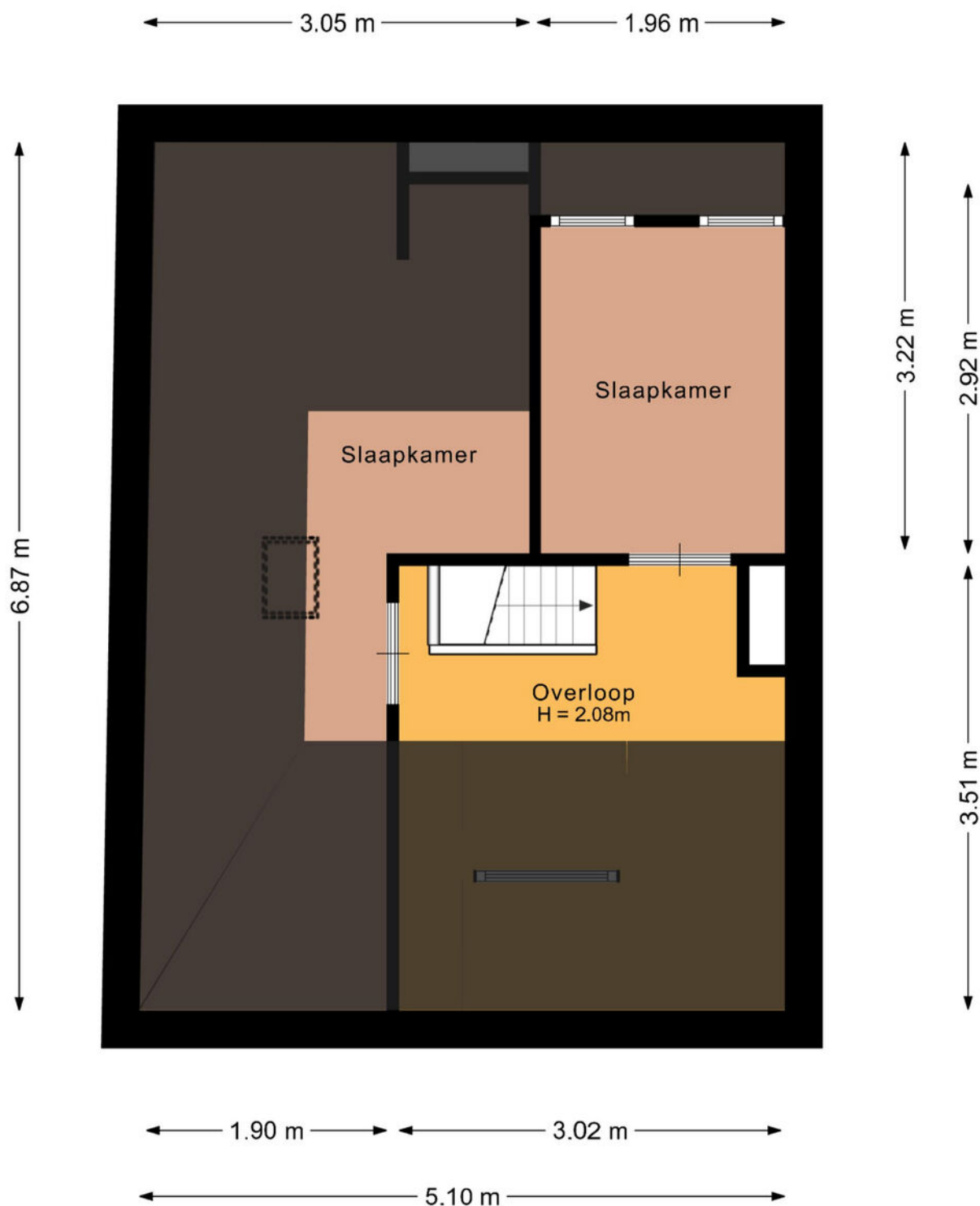


Plattegrond



Plattegrond

Timmermanlaan 13, Zeist Tweede verdieping

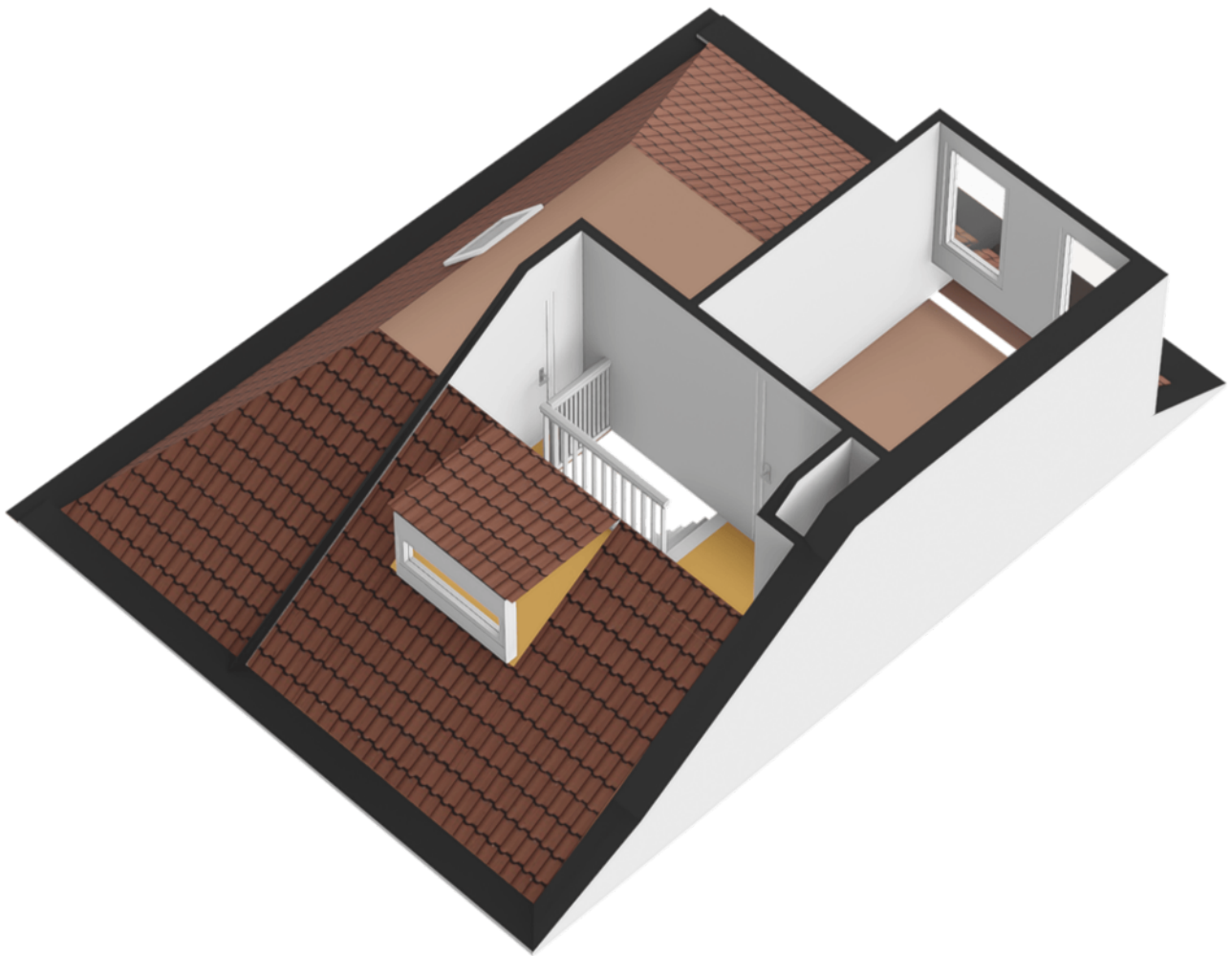


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

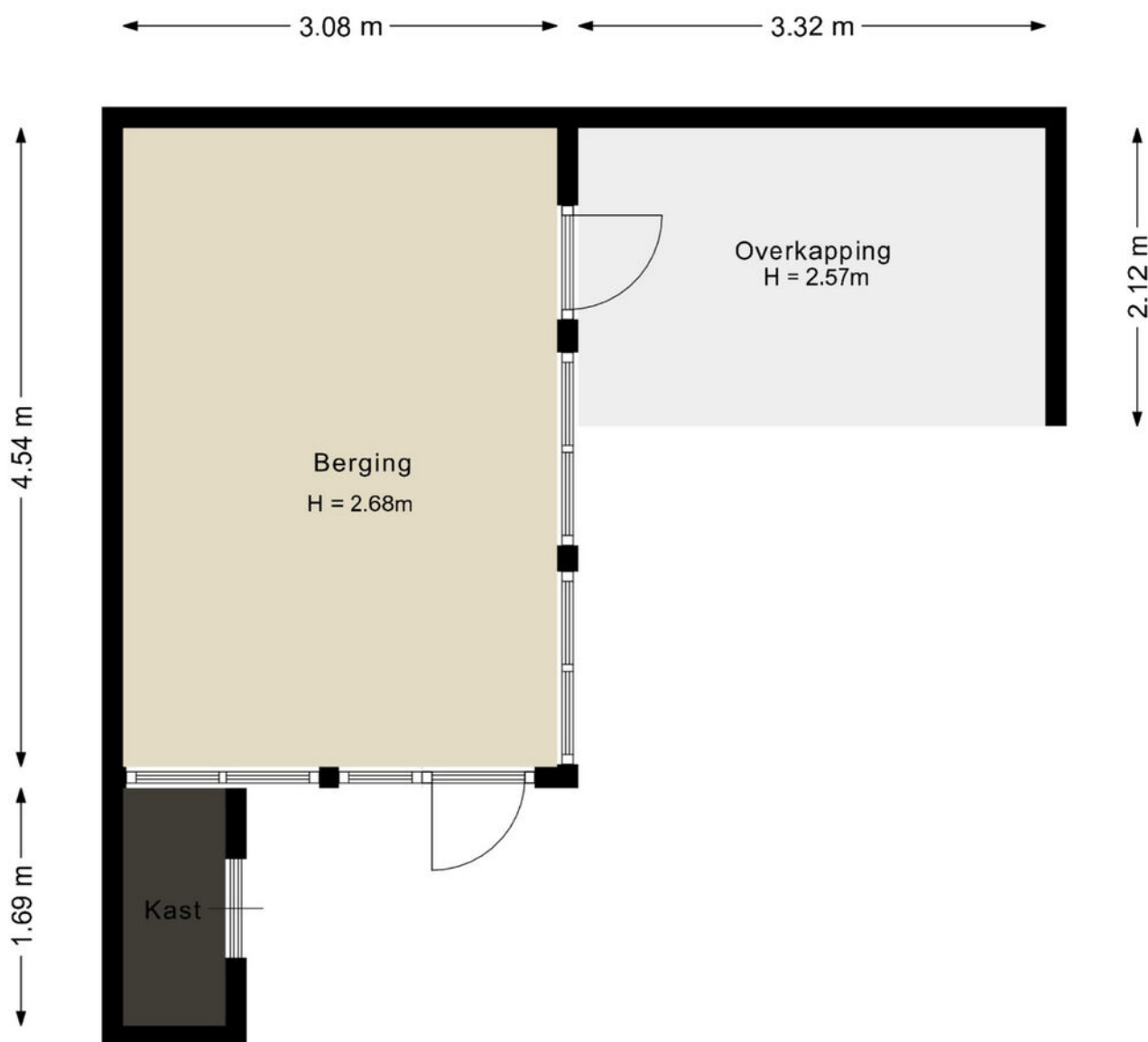
© www.vistaview.nl

Plattegrond



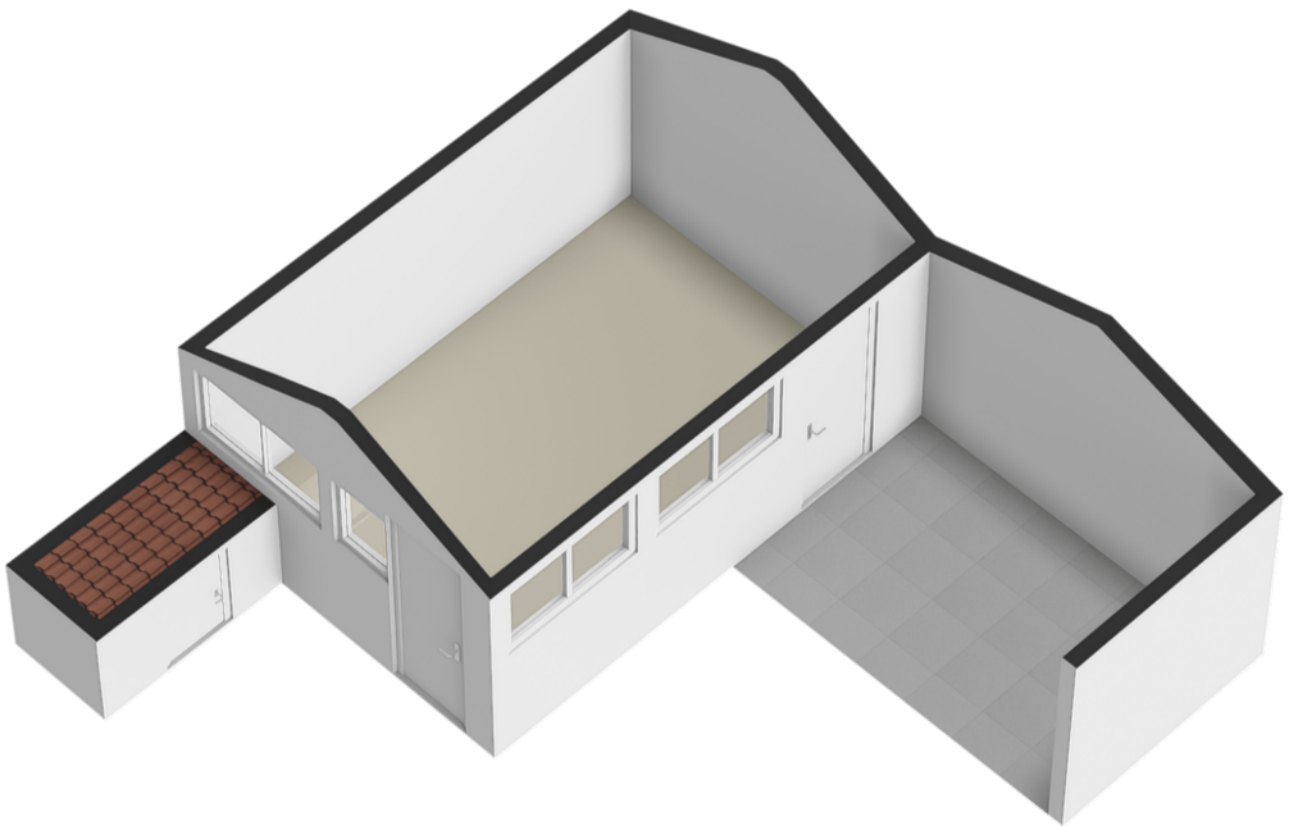
Plattegrond

Timmermanlaan 13, Zeist 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: ---



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zeist

Sectie L

Perceel 932

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

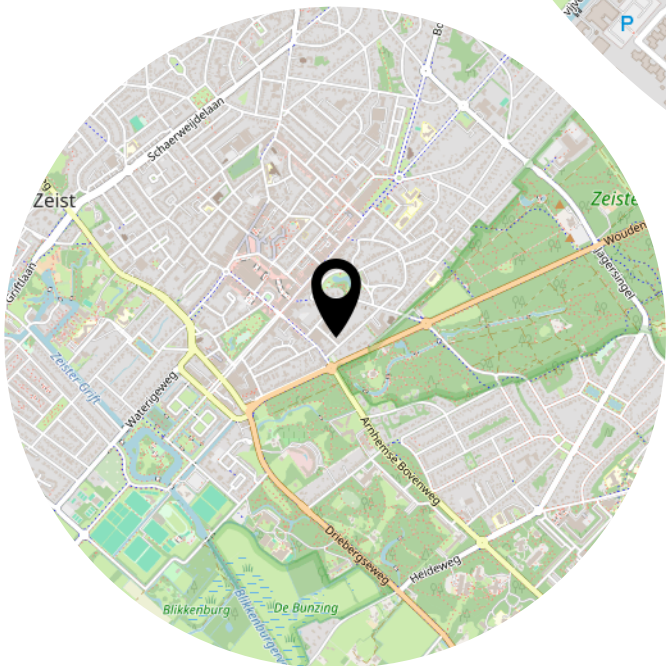
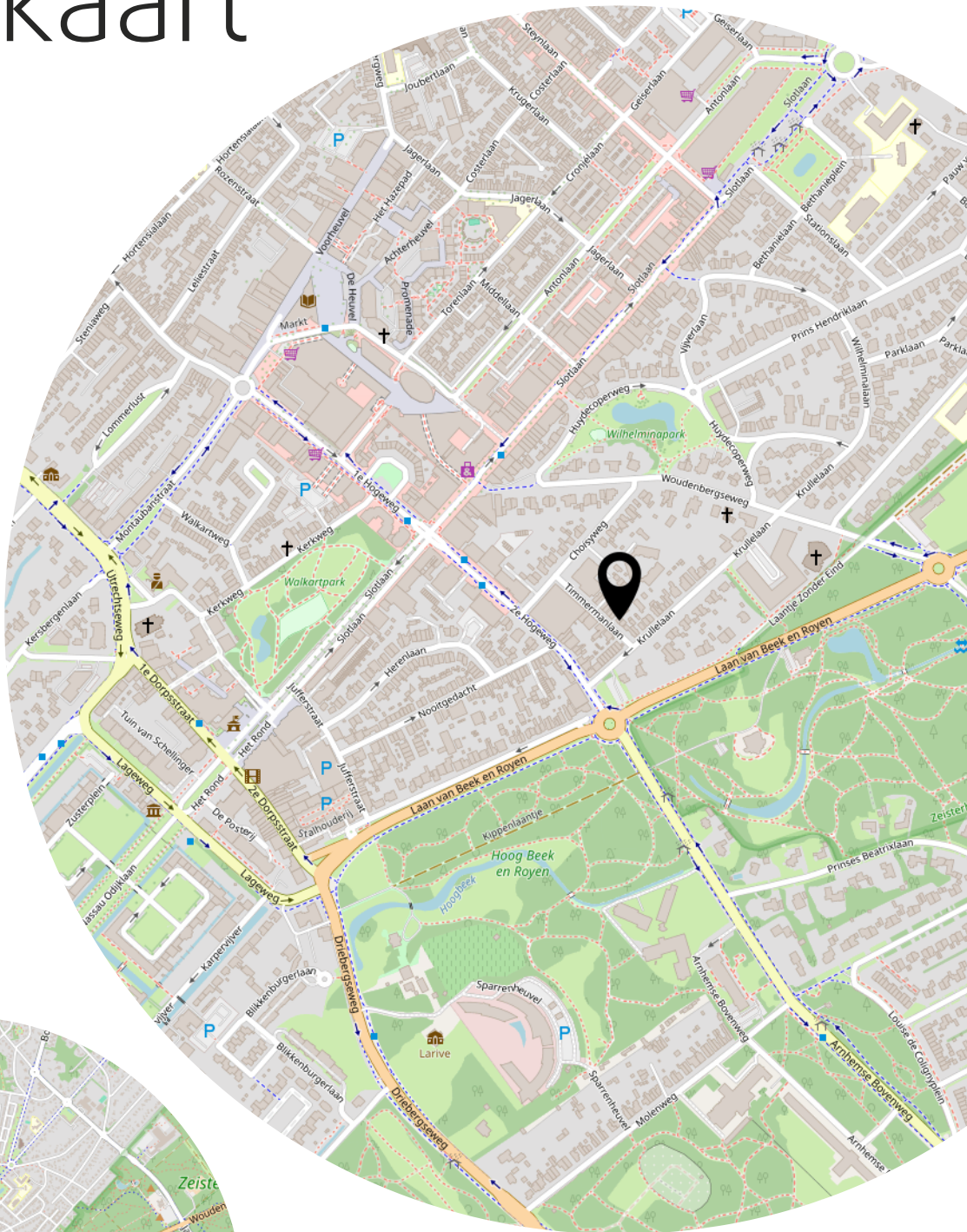
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast grote slaapkamer, hobby kamer zolder 2x spiegelkasten		X	
- kleine slaapkamer kast ,kantoor kasten, voorzolder 2x laden kasten, hobby kamer zolder bureau en 2 staande kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- vliegengordijn		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- inbouw radio	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		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		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
warmte lamp		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/timmermanlaan13

DIRK
MAKELAARS TAXATEURS

Timmermanlaan 13, Zeist



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.

Bedenktime

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 meester-gezeltraject ben ik sinds begin 2022 NRV-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?



Kerkweg 11
3701 HD Zeist

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