TE KOOP



VRAAGPRIJS

€ 550.000 k.k.

de Ruyterlaan 22

Doorn

WWW.DERUYTERLAAN22.NL

Flora Steenbeek
TAXATEUR & MAKELAAR

06-29033609
info@florasteenbeekmakelaardij.nl
www.florasteenbeekmakelaardij.nl



de Ruyterlaan 22 Doorn

Eengezinswoning met om de hoek het bos!

Aan een rustige, groene laan en in de kindvriendelijke woonwijk Hoog Moersbergen in het noorden van Doorn ligt deze uitgebouwde TUSSENWONING met achtertuin op het noordoosten. De woning bevindt zich letterlijk om de hoek van de uitgestrekte bossen van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug – een perfecte locatie voor wie houdt van wandelen, fietsen en de rust van het buitenleven. De woning is voorzien van drie slaapkamers, een uitgebouwde moderne keuken, een ruime vliering en een vrijstaande stenen berging met achterom.

Ligging:
De Ruyterlaan is een rustige en ruim opgezette straat aan de rand van Doorn, waar het bos letterlijk om de hoek begint. Hier woont u in een kindvriendelijke en groene omgeving, met directe toegang tot wandel- en fietspaden door het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Ondanks deze natuurlijke ligging zijn alle voorzieningen dichtbij: het gezellige dorpscentrum van Doorn ligt op slechts vijf minuten fietsen en biedt een divers aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken, horecagelegenheden en scholen (zowel basis- als voortgezet onderwijs). Ook sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn gemakkelijk bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen bent u binnen korte tijd in Zeist, Utrecht of op de A12/A28

Indeling:
begane grond: Entree naar hal voorzien van toilet en trapkast. De hal geeft toegang naar de woonkamer en de keuken. De zonnige, lichte woonkamer met half open keuken is voorzien van een airconditioning en vanuit de keuken is er toegang naar de achtertuin. De luxe moderne uitgebouwde keuken (2022) met inbouwapparatuur is o.a. voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, quooker,

combi-magnetron, koelkast en vriezer.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang naar drie slaapkamers, een wasruimte met wastafel en de opstelling voor wasmachine en droger en de badkamer. De moderne badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, hangend toilet, inloopdouche en een designradiator.
-Een grote slaapkamer aan de voorzijde van de woning met een ruime inbouwkasten en elektrische zonwering;
-Een grote slaapkamer aan de achterzijde van de woning met een ruime inbouwkast en airconditioning (warm/koud);
-Een kleine slaapkamer aan de achterzijde van de woning;
De gehele verdieping is voorzien van kunsstof kozijnen.

Tweede verdieping:
Via de vlizotrap op de overloop bereikt men de ruime bergzolder met dakraam.
Hier is de opstelling van de cv-ketel te vinden.

Tuin:
De tuin is op het noordoosten gelegen en de ruime stenen berging is achterin de tuin gesitueerd. In deze berging is een achterom.
De tuin is voorzien van een automatische sproeiinstallatie.

KENMERKEN:
•Tussen woning;
•Bouwjaar 1967;
•Woonoppervlak: 88 m^2, overig inpandig (zolder); 12 m2,
externe bergruimte (stenen berging): 14 m^2;
•Inhoud: 336 m^3 (gemeten conform de BBMI-meetinstructie);
•Kadastraal bekend gemeente Doorn, sectie A, nummer 5676,
perceelgrootte 151 m^2;
•Zonligging tuin: noordoosten;
•Energielabel B, geldig tot 29-09-2036;
•6 zonnepanelen (2023);
•Electrische screens aan de voorzijde van de woning op de 1e verdieping;
•Zonnescherm aan de voorzijde van de woning op de b.g.g;
•Verwarming: HR Intergas Cobi compact HRE 36/30 combiketel (2024) en radiatoren,
•Warmwatervoorziening via de cv-combiketel;
•Airconditioning (koelen en verwarmen) op de b.g.g. en 1e verdieping;
•Voorzien van rookmelders;
•Woning is geheel gerenoveerd en gemoderniseerd 2022;
•De gehele verdieping is voorzien van kunststof kozijnen:
•In de vrijstaande stenen berging is een achterom;
•De tuin is voorzien van een automatische sproeiinstallatie.

Meer informatie?
Voor deze woning is een eigen website beschikbaar:
www.deruyterlaan22.nl
Download de brochure voor alle informatie, foto's en plattegronden.







VRAAGPRIJS

€ 550.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	88 m²
Perceeloppervlakte	151 m²
Inhoud	336 m³
Bouwjaar	1967
Energielabel	B











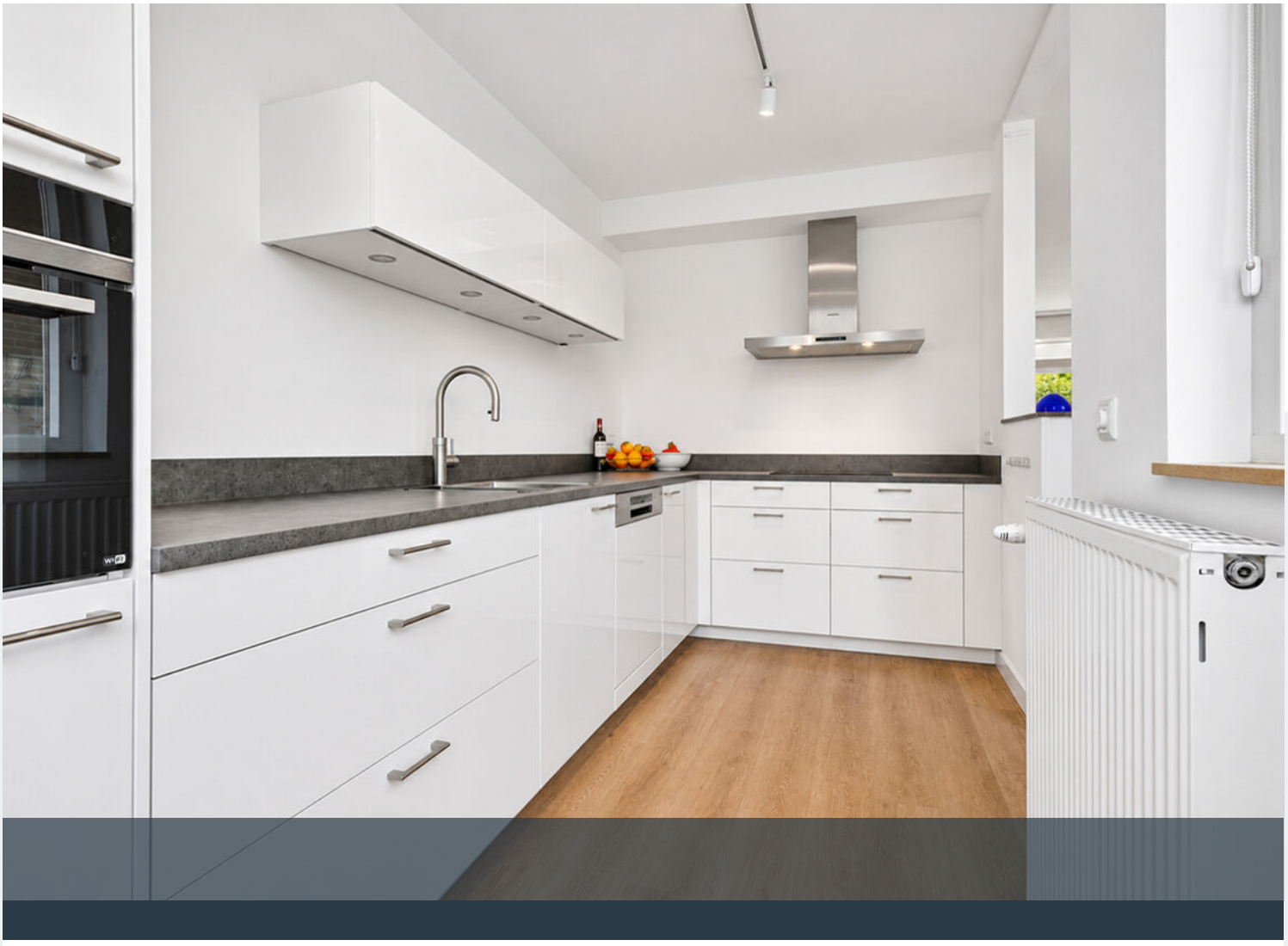




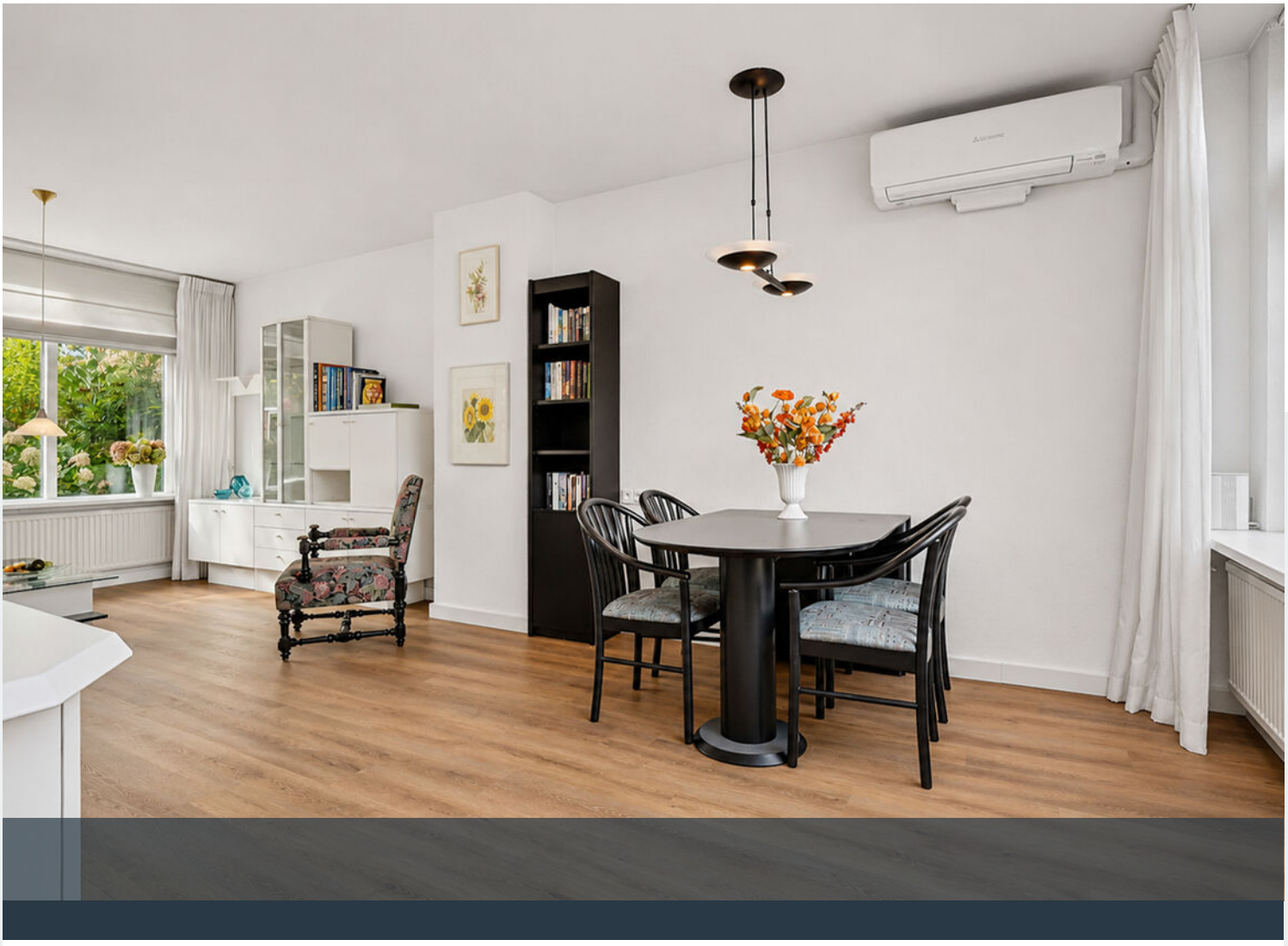














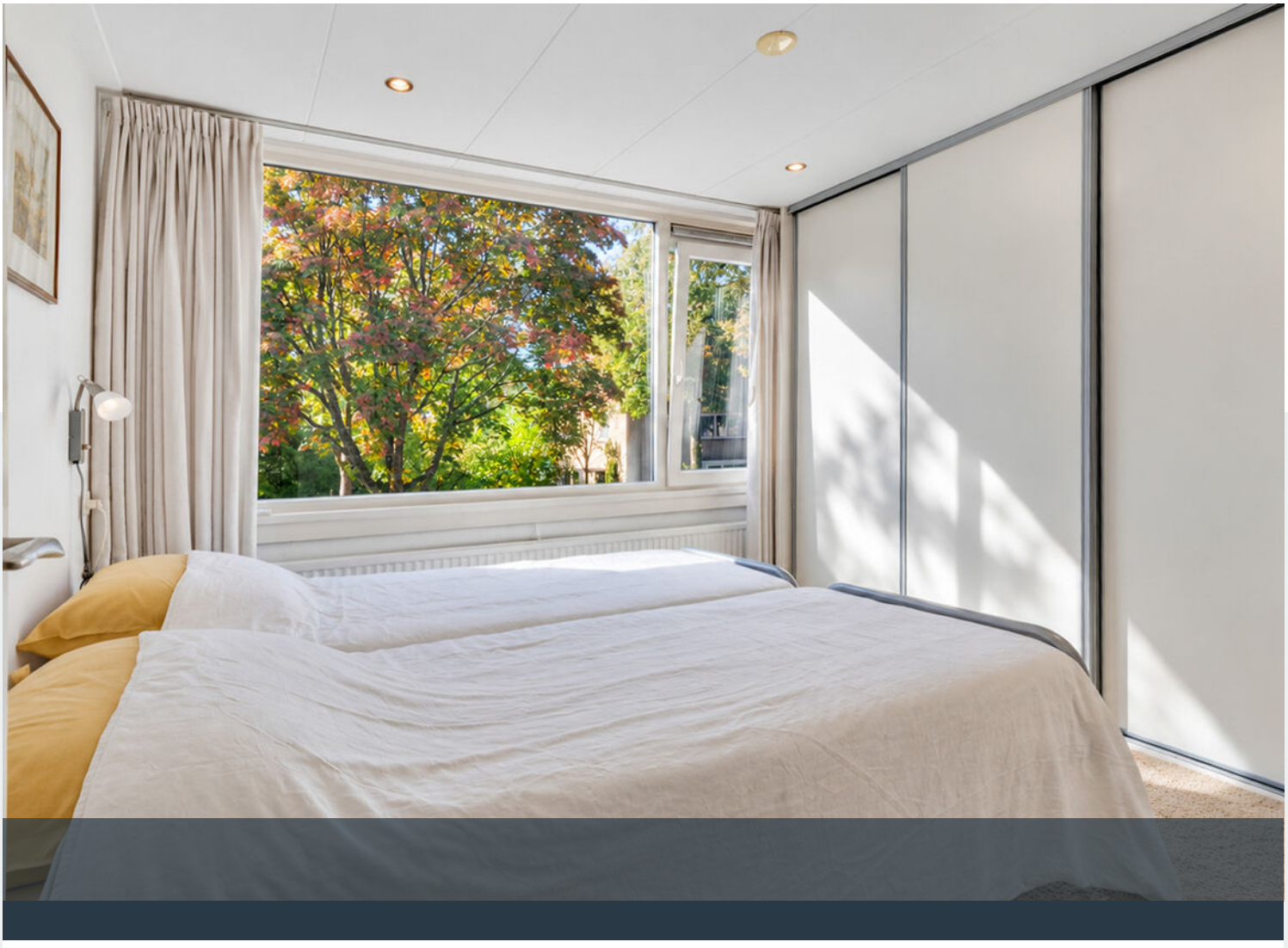





CHÂTEAU
TOUR PRIGNAC
MÉDOC



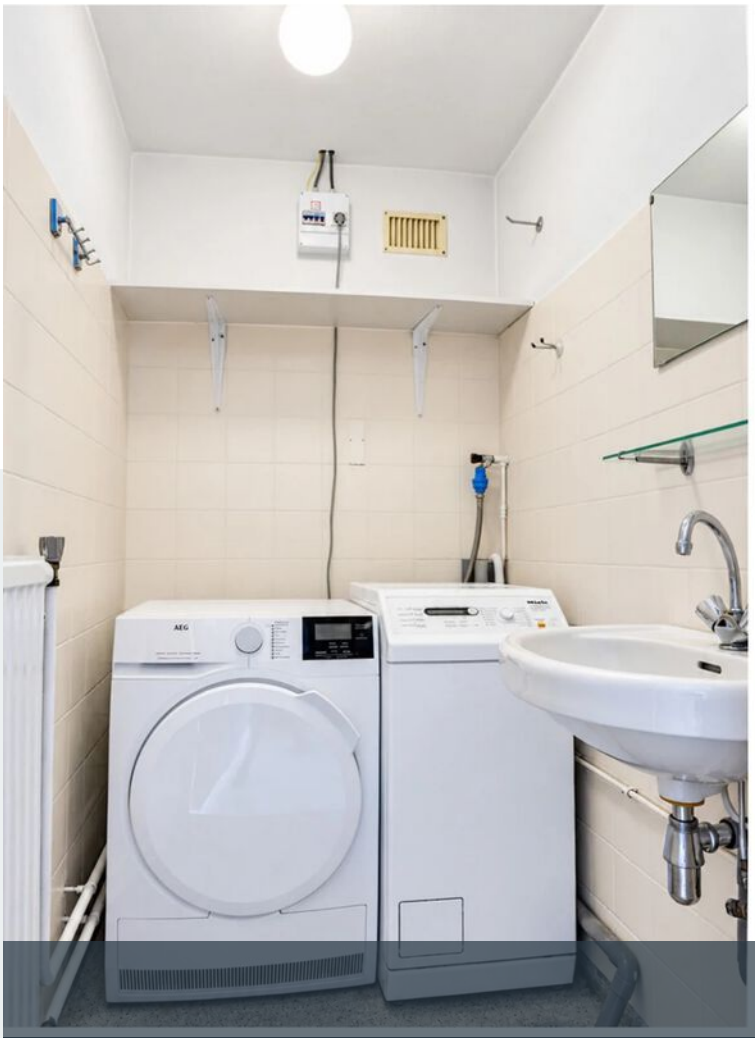











AEG















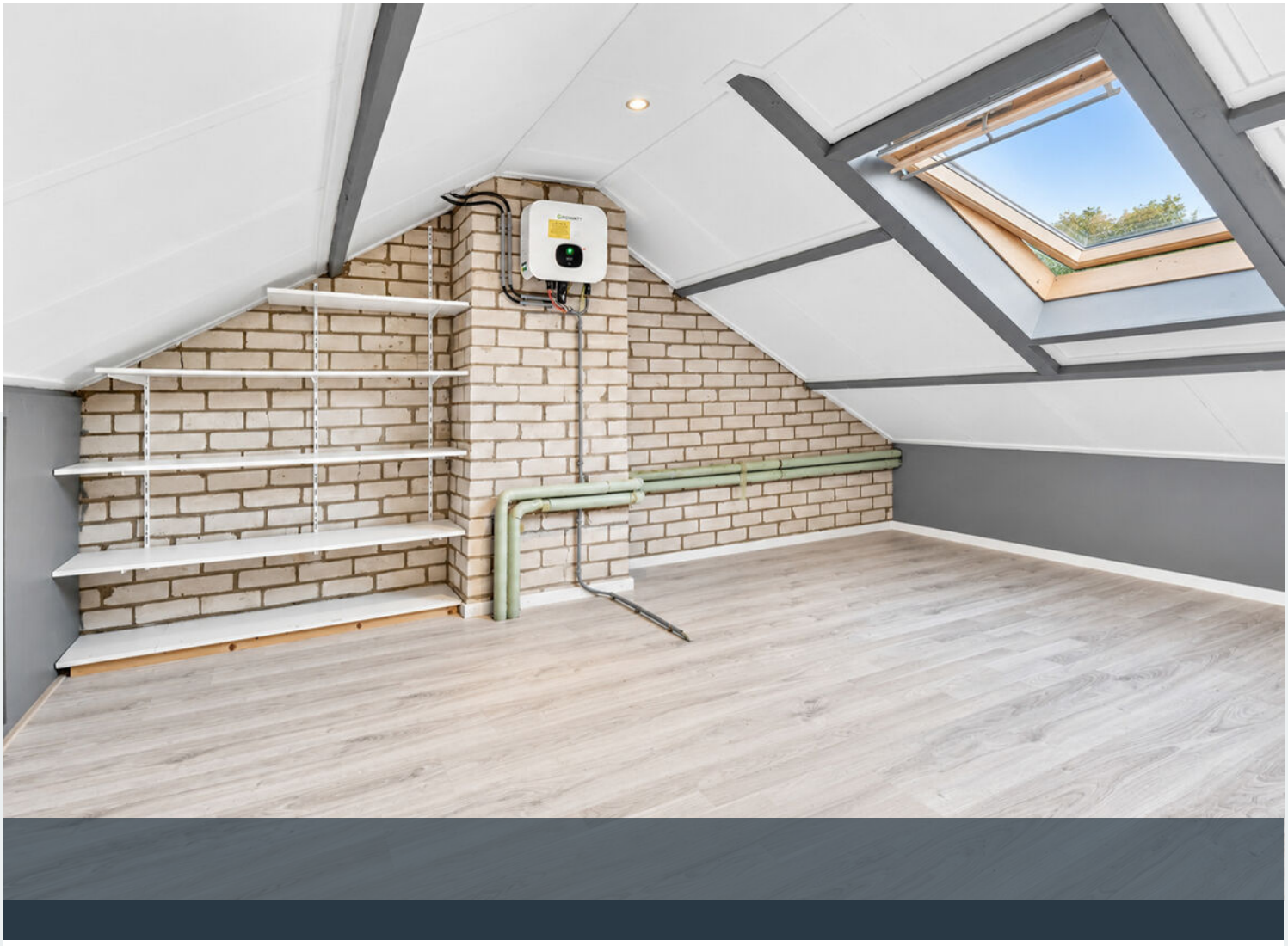








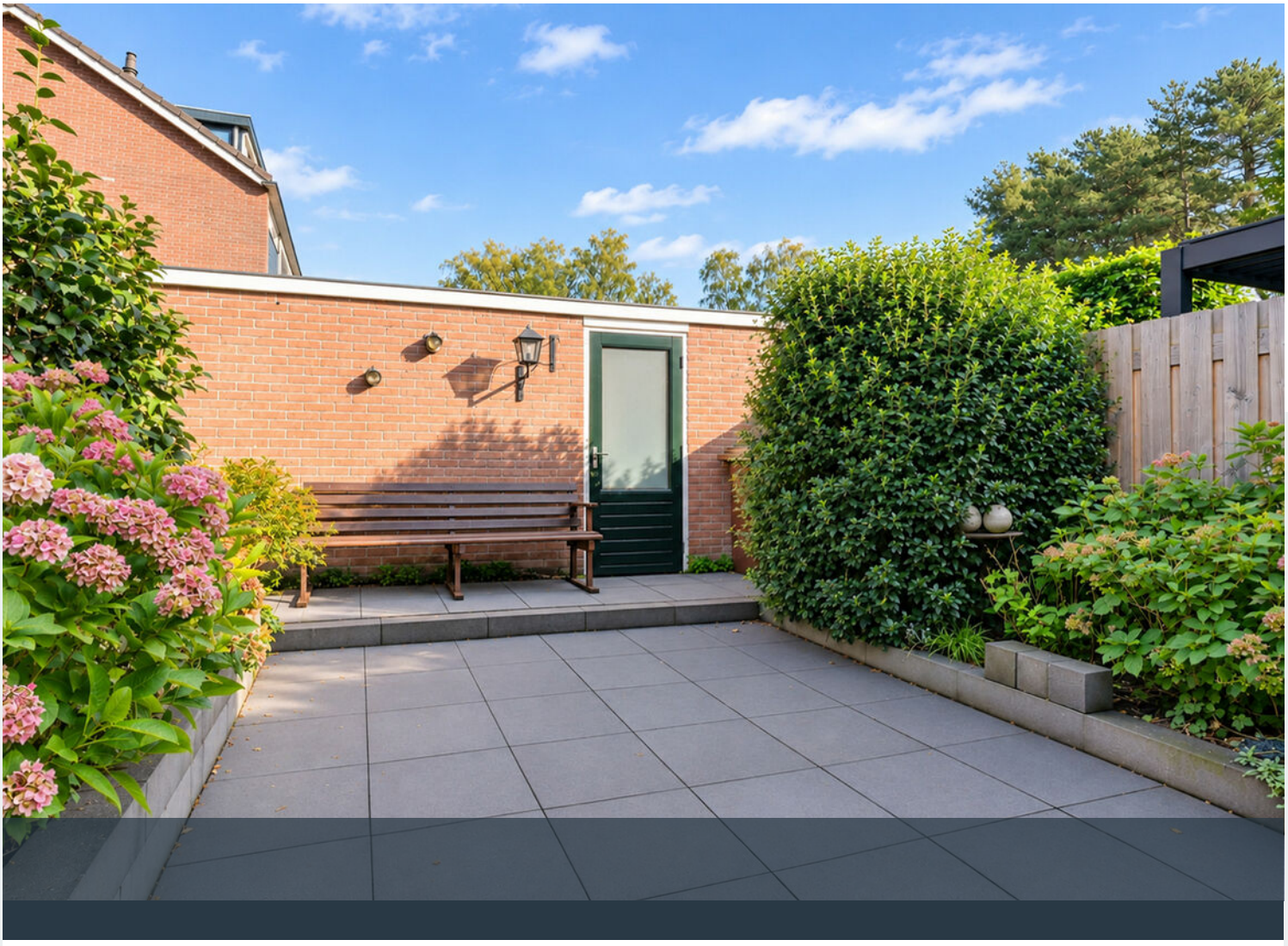


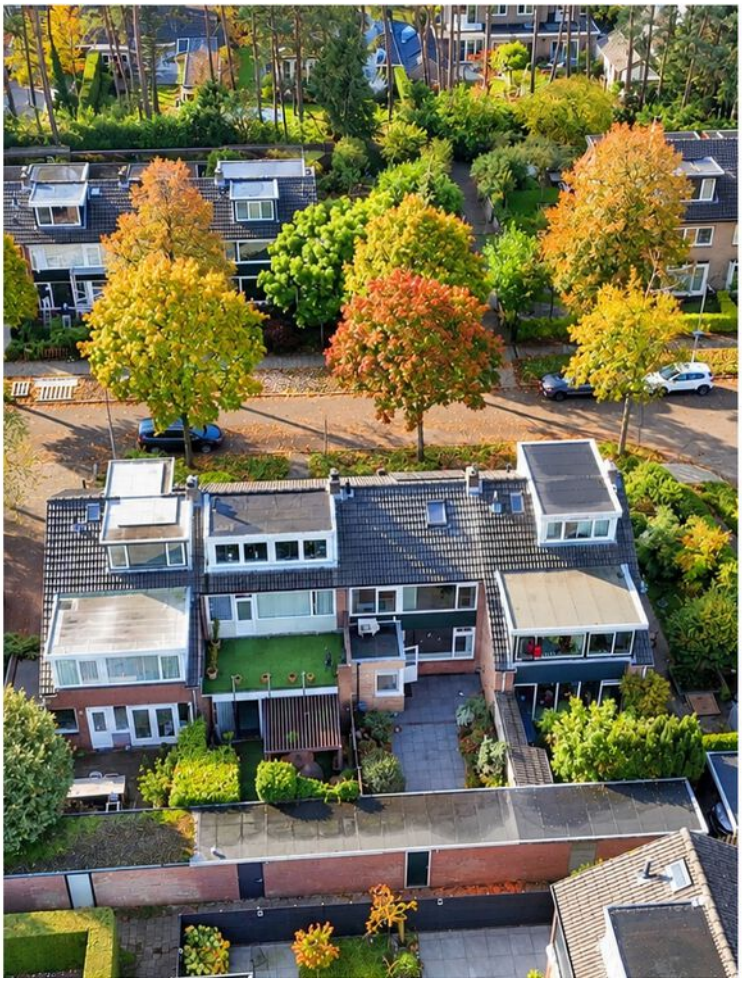




























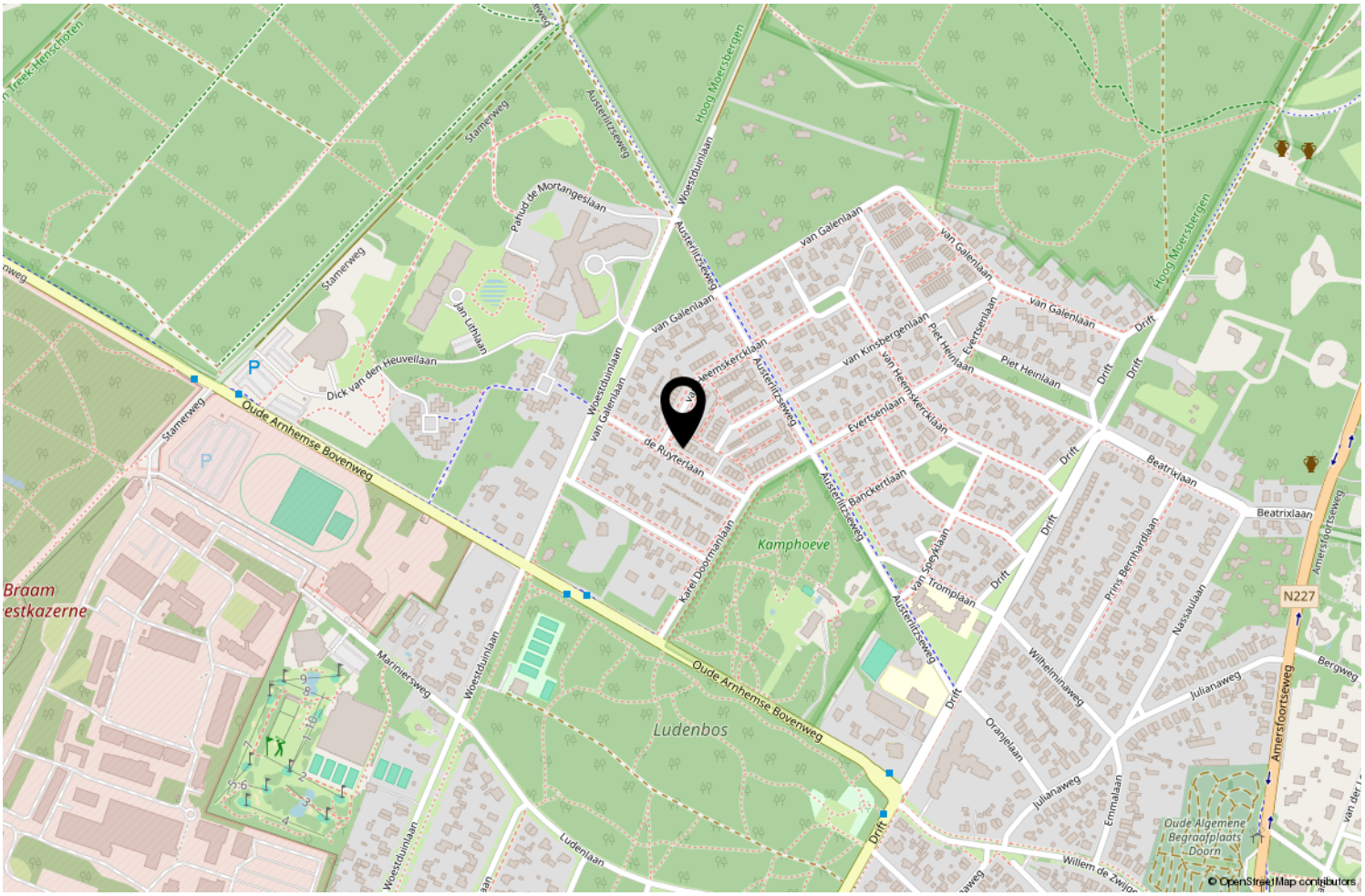


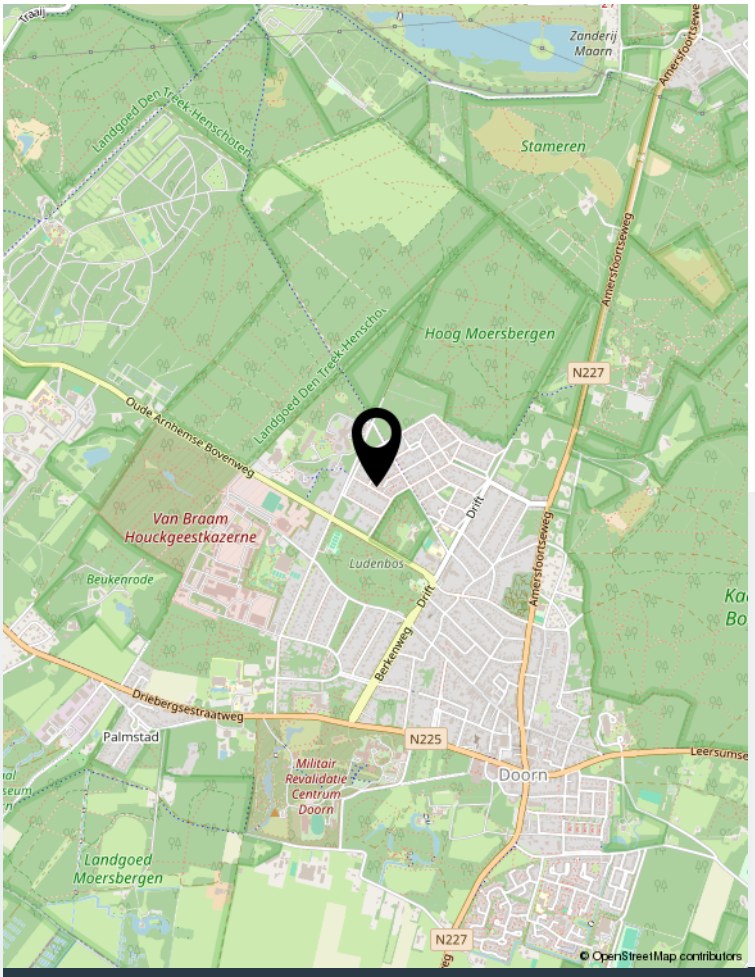


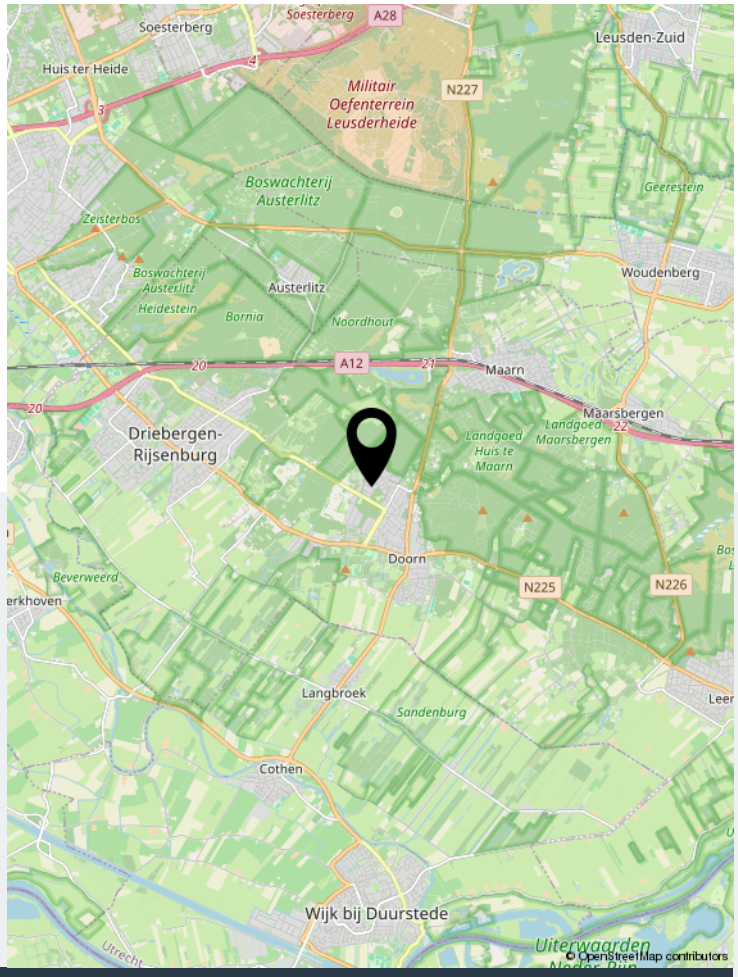





CAMERABEWAKING







Locatie op de kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Doorn
Sectie	A
Perceel	5676

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastrale kaart

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
837544520	30-09-2026	29-09-2036

Deze woning heeft energielabel B

189,16 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	−
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	2.490 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
145,95 kWh/m²



veel warmte verlies

66
doel:
Standaard voor woningisolatie

weinig warmte verlies

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	41,55
Aandeel hernieuwbare energie [%]	13,7
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

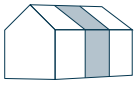
Over deze woning

Adres
de Ruyterlaan 22
3941WR Doorn

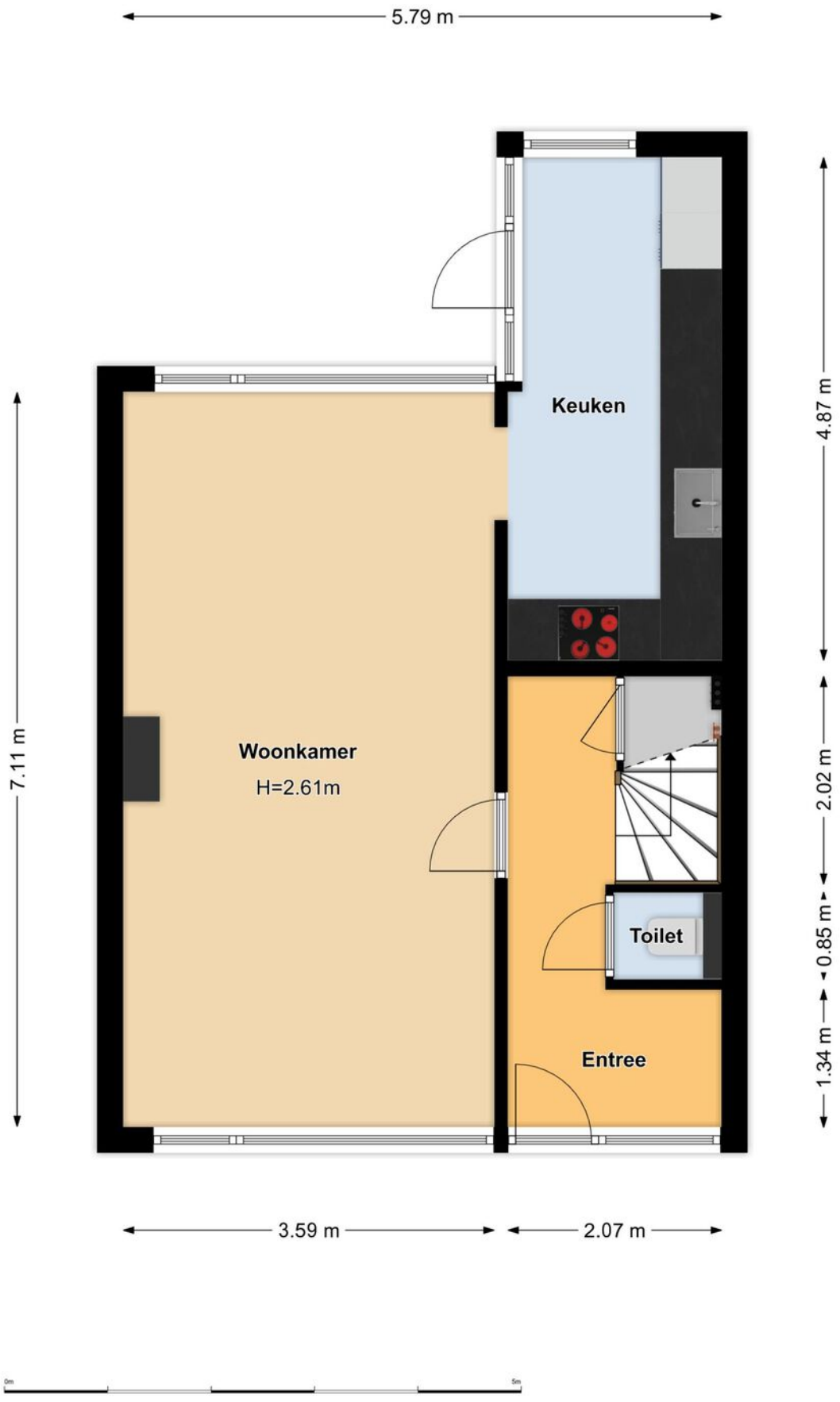
Bouwjaar
1967

Woningtype
Tussenwoning

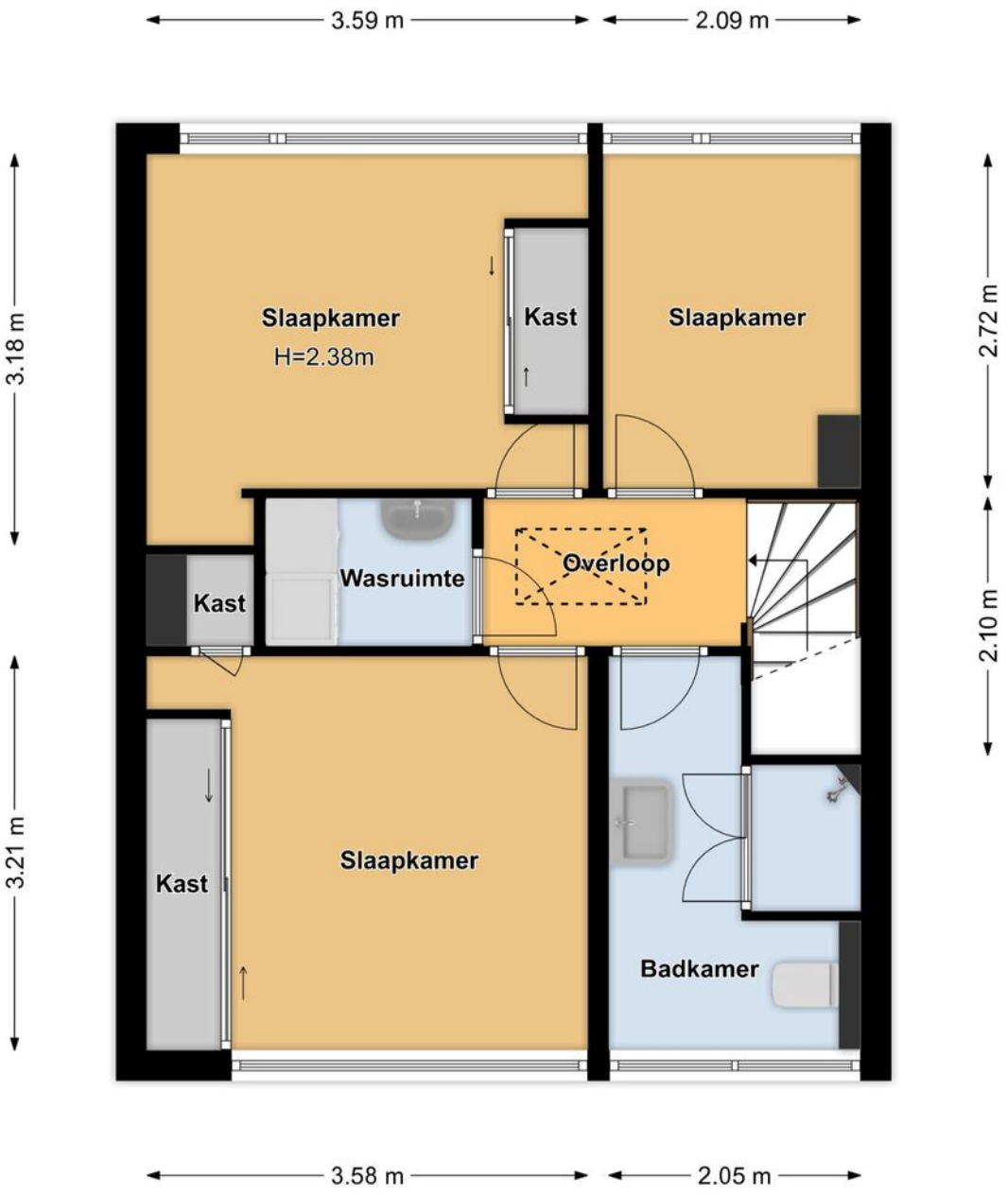
Gebruiksoppervlakte
100 m²



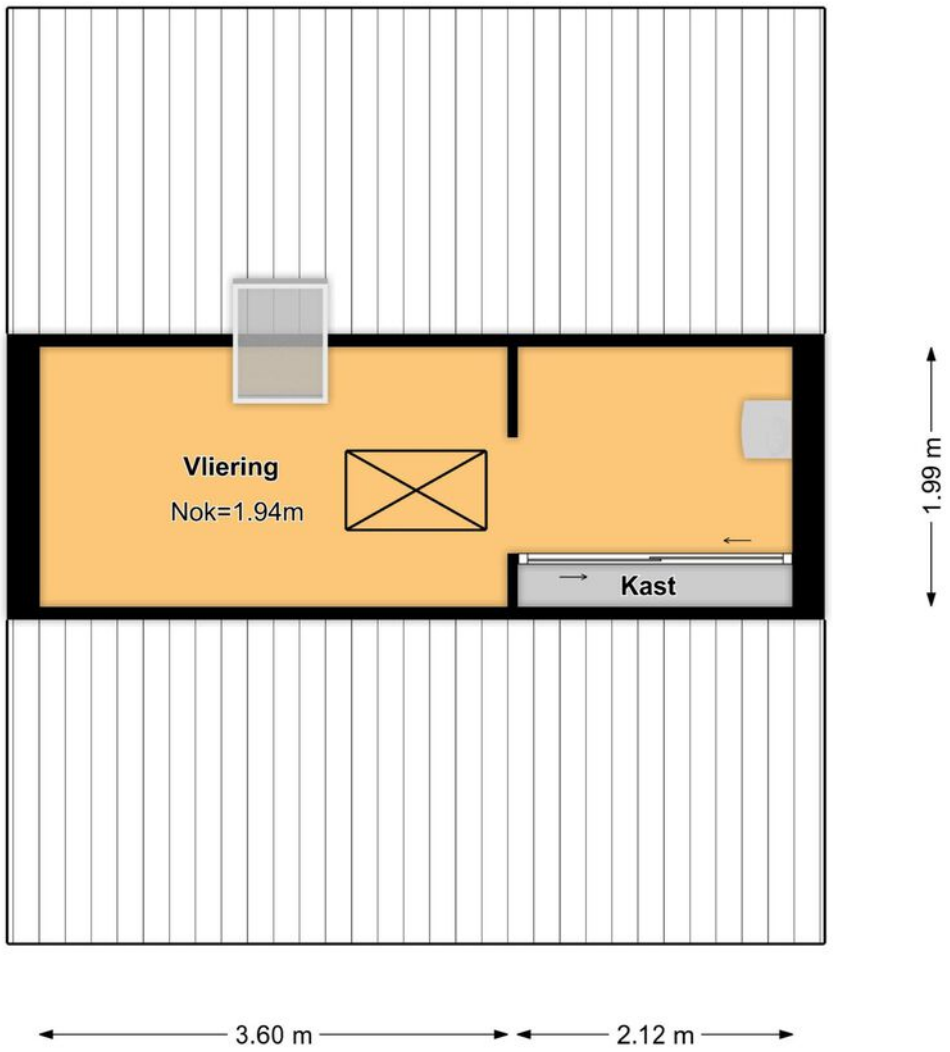
Energieadviseur
FG van der Meulen



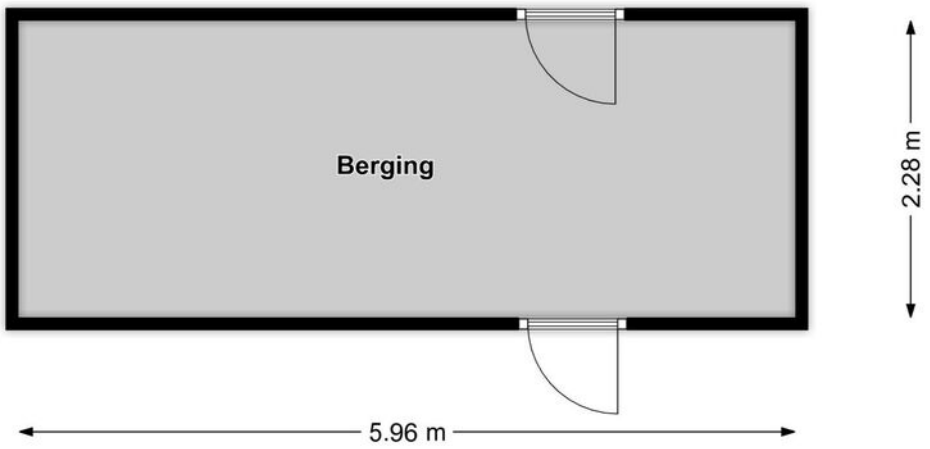
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

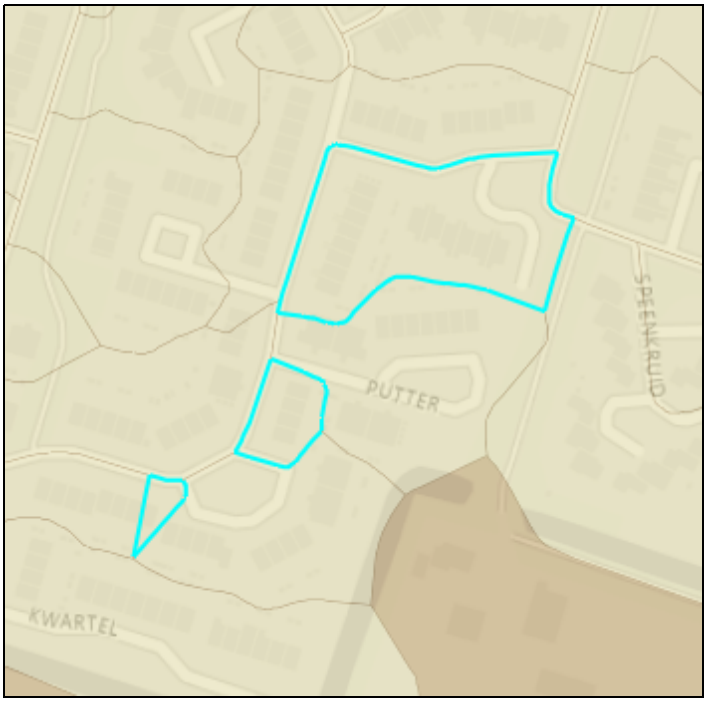




Plattegrond

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 3941ND

Aanmaakdatum/ -tijd: 29-09-2026 14:24:25



Percentage BAG panden gebouwd voor 1970.

- Kwetsbaar gebied - 0-20 %
- Kwetsbaar gebied - 20-40 %
- Kwetsbaar gebied - 40-60 %
- Kwetsbaar gebied - 60-80 %
- Kwetsbaar gebied - 80-100 %
- Niet kwetsbaar gebied - 0-20 %
- Niet kwetsbaar gebied - 20-40 %
- Niet kwetsbaar gebied - 40-60 %
- Niet kwetsbaar gebied - 60-80 %
- Niet kwetsbaar gebied - 80-100 %
- Stedelijk gebied - 0-20 %
- Stedelijk gebied - 20-40 %
- Stedelijk gebied - 40-60 %
- Stedelijk gebied - 60-80 %
- Stedelijk gebied - 80-100 %
- Gegevens beschikbaar op website gemeente

Dit postcodegebied (3941ND) bevat 41 panden (BAG). Van deze panden is 0% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

De Makelaar als poortwachter

De overheid heeft sinds 25 juli 2018 makelaars (voorheen vooral banken) de rol van ‘poortwachter’ gegeven.

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen wij dit vast.

We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo’n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij je, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee je jouw aankoop gaat financieren.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliënten onderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

MOT
Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie.
Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van jou krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliënten onderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.
Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Zijn er nog vragen? Dan kunt u deze altijd aan ons stellen.

Verkoopbrochure
Wij vragen u vriendelijk de inhoud van deze brochure goed te bestuderen. Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld. De informatie is dan ook geheeld vrijblijvend. Flora Steenbeek Taxateur & Makelaar o.g. aanvaardt met betrekking tot de inhoud van deze brochure geen enkele aansprakelijkheid. Genoemde maten zijn circa maten en dienen slechts ter indicatie.

Informatie
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Flora Steenbeek makelaardij raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Over het kopen en verkopen van een woning

ALGEMEEN

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.

Wanneer in onderhandeling
U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bieding doordat hij een tegenbod doet of expliciet meldt dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Verkoopprocedure
Soms zijn er zoveel belangstellenden dat de verkoper kan besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

Koopovereenkomst
Nadat er mondeling overeenstemming is over de koopsom en de overige voorwaarden is het wenselijk dat in belang van alle partijen erop korte termijn een koopovereenkomst wordt opgesteld en ondertekend. Koper zal derhalve direct na overeenstemming alle benodigde

gegevens, inclusief een notaris binnen de regio Utrechtse Heuvelrug, aan Flora Steenbeek makelaardij doorgeven. Flora Steenbeek makelaardij zal vervolgens de koopovereenkomst opstellen. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal na wederzijdse goedkeuring door partijen worden ondertekend. De koopovereenkomst is rechtsgeldig na ondertekening van beide partijen.

Notariskeuze
De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij een door de koper te kiezen notaris, mits het kantoor van de gekozen notaris is gelegen binnen de regio Utrechtse Heuvelrug. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper. Koper zal bij het doorgeven van de personalia ook de notariskeuze doorgeven zodat deze kan worden opgenomen in de koopovereenkomst.
Bankgarantie/waarborgsom. De Bankgarantie/waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag niet een zaterdag, zondag of en algemeen erkende feestdag is.
De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag, of een algemeen erkende feestdag zijn.

Kosten koper
Onder ‘kosten koper’ vallen: de overdrachtsbelasting, de notariskosten (onder andere voor het opmaken van de Leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster). Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheek-akte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

Ontbindende voorwaarde
Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Deze krijgt u als koper niet automatisch. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Toevoeging voorbehoud financiering
Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en één van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn.

Voorbehoud koper
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

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.

Onderzoek plicht van de koper
Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoek plicht. 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 de aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit dit niet te doen komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Gunning Verkoper
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming
Een koopovereenkomst zal pas worden opgemaakt, nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Maten en jaartallen
De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Nutsbedrijven
Een koper dient minimaal 2 weken voor datum transport contact op te nemen met het energiebedrijf van zijn en/of haar keuze om de ‘verhuizing’ te melden.

Bekijk onze privacyverklaring:

https://florasteenbeekmakelaardij.nl/wpcontent/uploads/2022/06/privacyverklaring.pdf

Flora Steenbeek
TAXATEUR & MAKELAAR



UW PARTNER IN VERKOOP / VERKOOPSTYLING, AANKOOP EN TAXATIES.

Volledig gecertificeerd NVM Taxateur & Makelaar o.g.

www.florasteenbeekmakelaardij.nl

Kampweg 16A 3941DN Doorn

06-29033609 info@florasteenbeekmakelaardij.nl

REGISTER TAXATEUR

Flora Steenbeek
TAXATEUR & MAKELAAR

NVM

interesse

in deze mooie woning?



Flora Steenbeek
TAXATEUR & MAKELAAR

KAMPWEG 16A, 3941 HH DOORN info@florasteenbeekmakelaardij.nl WWW.FLORASTEENBEEKMAKELAARDIJ.NL

www.deruyterlaan22.nl



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

Bekijk deze woning online!