TE KOOP

Paduaweg 15

Den Dolder



Vraagprijs

€ 790.000

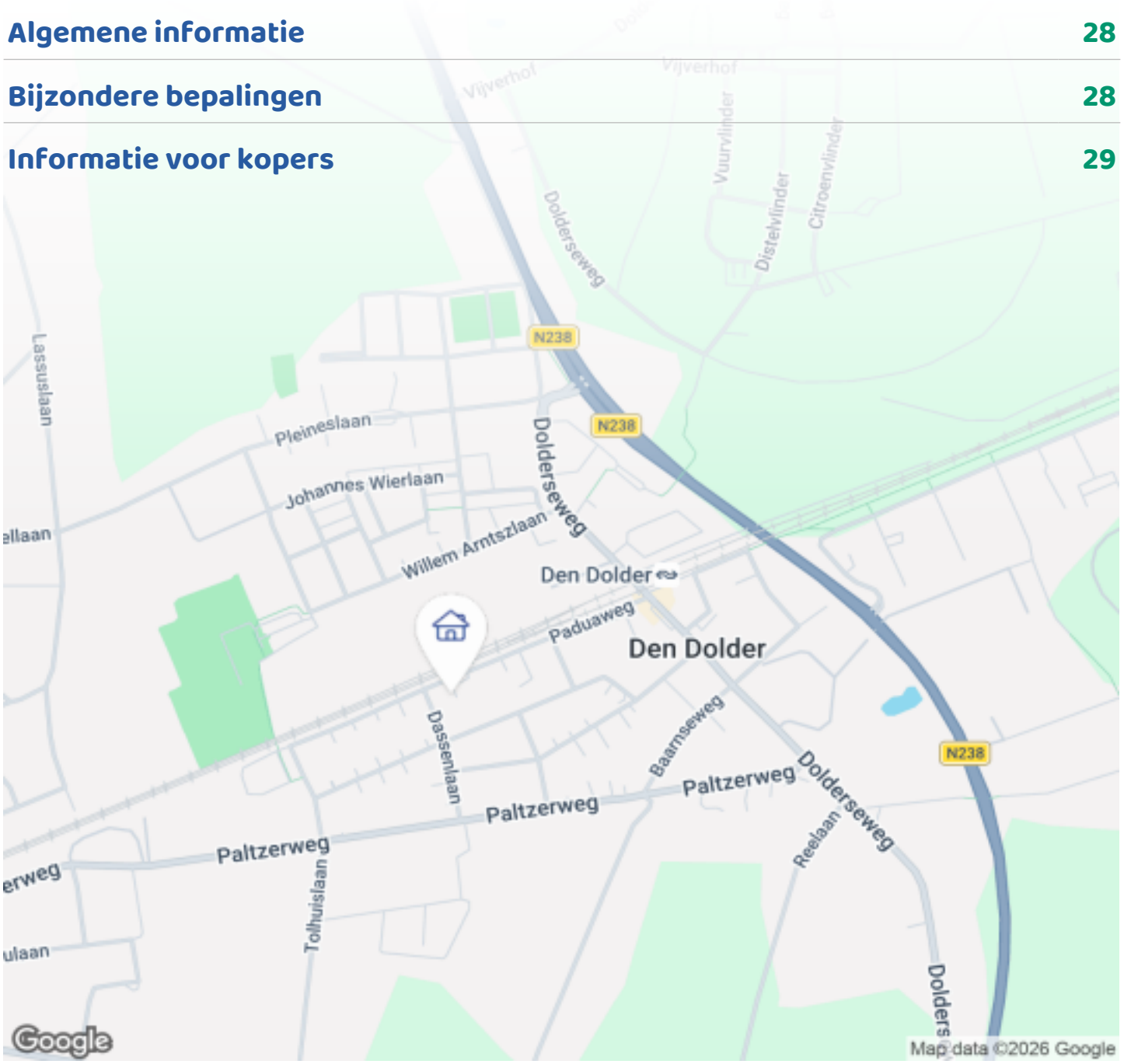
kosten koper

makelaarsland®

NVM

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



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



De jaren '70 hebben ons veel goeds gebracht: Abba, de Willem Ruis Show maar bovenal ons heerlijk huis. Voor dat huis zijn wij nu op zoek naar nieuwe bewoners.

Wil jij ook in het sauzenhart van Nederland neerstrijken, zoek dan niet verder. Ons huis heeft het namelijk allemaal: nabij uitvalswegen en treinstation en toch op loopafstand van Appie, bakker, groenteman, kapper en wat dies meer zij. En ook na een bezoek aan het dorpscafé kun je ons huis kruipend makkelijk bereiken.

Maar het mooiste is ons huis van binnen: de jaren '70 zijn er nooit voorbij gegaan! Een leefkuil, inpandige plantenbak, Brabantia dingen, groene keuken, groene badkamer, groene wc, open indeling, bakstenen accenten, innovatieve indeling, prachtige doorkijkjes: ons huis heeft het allemaal!
Voor ons was het, nu bijna acht jaar geleden, liefde op het eerste gezicht. Voor jullie misschien ook, dus kom een kijkje nemen, dan vertellen we honderduit over



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ons thuis.

Dan nog de indeling.
Achter de voordeur de hal, in de hal de meterkast, een opslagkast en een wc. Prima.
Loop je door de hal dan kom je in de eetkamer/keuken. De prachtige originele keuken is een lust voor het oog. De eetkamer is open en geeft uitzicht op de woonkamer, die zich een treetje lager in de leefkuil bevindt. De woonkamer is groot, maar knus. Dat komt dus door die leefkuil. De helft van de achterwand is een schuifpui die 's zomers heerlijk open kan zodat je binnen buiten kunt zitten of andersom. Ook is er een gemotoriseerde zonwering voor als de zon net iets te enthousiast is.
De tuin is, ondanks of dankzij onze grondige verwaarlozing, heerlijk groen en beschut. De blauwe regen doet elk jaar enorm z'n best om er zo mooi mogelijk uit te zien en in de herfst, zoals nu, zijn de grote en de kleine Japanse esdoorns echt schitterend rood.

Gaan we door naar de eerste verdieping. Daar kom je middels de open wenteltrap die parmant tussen eet- en woonkamer in staat. Op die eerste verdieping hebben we de beschikking over twee grote en twee wat kleinere kamers. Ook is er een badkamer met WC en ruime douche. De douche is met een deur, niet zo'n naar gordijn dat altijd aan je benen plakt en waar de koude tocht langs stroomt. Dat dus niet, maar een deur.
De vier kamers op de eerste verdieping hebben allen een heel ruimtelijke uitstraling omdat ze in de jaren '70 briljant waren: het plafond is aan de gevelzijde verhoogd tot een meter of vier hoog. Ik kan het niet goed uitleggen, je moet het zien om het te begrijpen.

Gaan we nog een verdieping hoger dan komen we op de overloop van de zolder. Aan die overloop grenzen twee 'hokken'. Eentje voor de CV-ketel, het andere om spullen in op te slaan. Bij ons staat dat hok helemaal vol en daarom staat het niet op de foto's.
Passeer je de laatste deur dan kom je in de echte zolder, momenteel in gebruik als mancave/knutselhok. De ruimte is heerlijk, goed warm te houden, licht en uitermate geschikt om te knutselen of chillen of weet-ik-wat. Mijn favoriete ruimte, maar dat zegt wellicht ook wat over mij.

Over de tuin hebben we het al gehad. Veel groen, veel natuurlijke begroeiing dankzij onze minutieuze verwaarlozing. Naast de tuin staat de garage. Die is zo groot dat er een hele auto in past en meer nog. Ook zit er een lichtkoepel in zodat je er ook fijn kunt klussen.

Wat kan ik verder nog vertellen over ons huis? De buren zijn alleraardigst. Hun hond ook. Er is een raam op de eerste verdieping gebarsten (daar zit een verhaal achter, vraag maar) en ook eentje op de overloop (zelfde oorzaak). We wonen tegenover het spoor en de Remia. Het vooruitzicht is daardoor groen en soms hoor je een trein en soms ruik je welke saus ze aan het maken zijn. Het stoort ons allemaal niet. Je kunt heerlijk fietsen en mountainbiken. Wandelen kan vast ook, niet geprobeerd.

Maar het belangrijkste is toch dat wij er met heel veel plezier hebben gewoond en dat we hopen dat een nieuwe familie er minstens net zo gelukkig zal worden.



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S



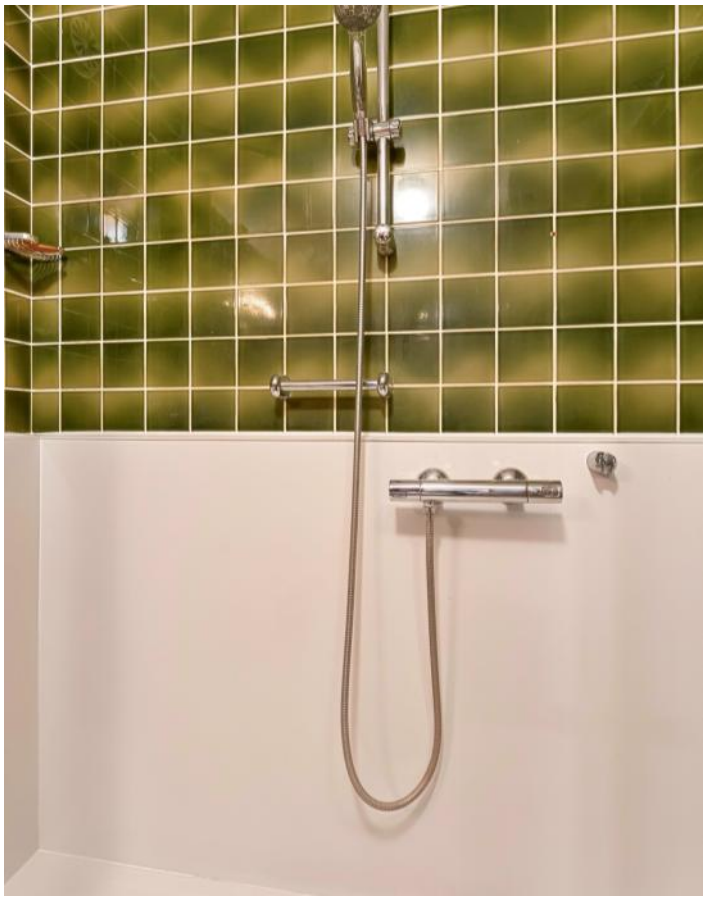








FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S



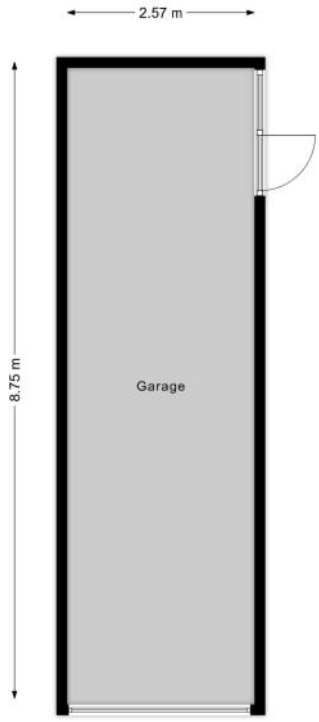



3.88 m
3.01 m
2.80 m
8.68 m
Woonkamer
Keuken
Toilet
Entree
KK
MK
0.89 m
2.34 m
3.28 m

FOTO'S


Slaapkamer 2
Slaapkamer 3
Badkamer
Overloop
Slaapkamer 1
Slaapkamer 4
Balkon
9.55 m
3.70 m
1.96 m
0.87 m
3.71 m
2.71 m


6.72 m
≤1.50m
Berging
Slaapkamer 5
Overloop
Berging
≤1.50m
5.01 m
5.27 m
1.53 m
1.99 m
1.57 m
4.12 m
2.47 m


2.57 m
Garage
8.75 m

PLATTEGRONDEN



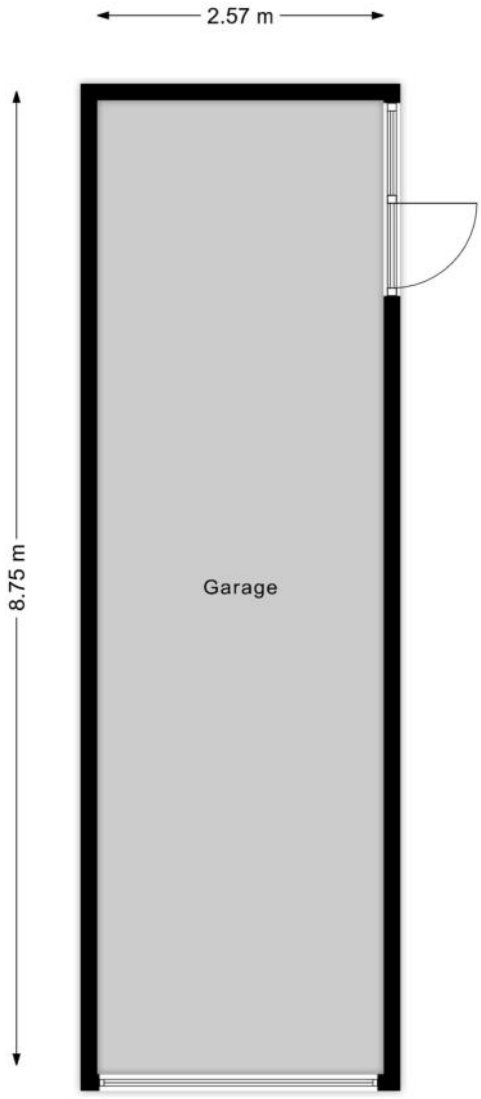
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Hoekwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1976**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**341 m²**
Inhoud	**562 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**160 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**10 m²**
Externe bergruimte	**23 m²**

*** 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	**6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafel, wasmachineaansluiting**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**D**
Isolatie	**Dakisolatie**
Verwarming	**Cv-ketel, Openhaard**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Remeha**
Bouwjaar cv-ketel	**2019**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk, In bosrijke omgeving**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin, Zijtuin**
Achtertuin	**81 m² (9m diep en 9m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Garage

Soort	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Elektra**

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Zeist K 2823

Oppervlakte	**341 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
Kachels		●	
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)			●
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Alles wat redelijkerwijs bij het huis hoort blijft achter, alles wat redelijkerwijs bij ons hoort gaat mee. Daarom binnenverlichting mee, omdat er nogal wat speciale lampen hangen, die horen bij ons. Maar overal valt over te praten.



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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zeist
Sectie	K
Perceel	2823

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 welover-wogen 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

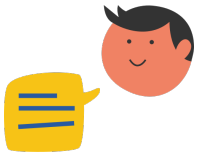
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.