TE KOOP



van pas. makelaars

Voorheuvel 71 D – Zeist

€ 319.000,- k.k. | 59 m² | Appartement

030 6921 707 info@vanpasmakelaars.nl Jagerlaan 1B, 3701 XG Zeist

INTRODUCTIE

Voorheuvel 71 D



Modern en comfortabel wonen midden in het gezellige centrum van Zeist!

Op een centrale locatie aan de Voorheuvel ligt deze sfeervolle en modern afgewerkte studio met een eigen patio op het westen.



Benieuwd naar deze woning? Blader snel verder!

BIJZONDERHEDEN

- Modern afgewerkte studio midden in het centrum van Zeist.
- Casco uit 2002, volledig gerenoveerd en verbouwd in 2026.
- Oppervlakte patio: circa 13 m².
- Volledig geïsoleerd, gasloos en geheel elektrisch uitgevoerd.
- Badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming.
- Bijdrage Vereniging van Eigenaars: € 36,44 per maand.
- In de koopovereenkomst wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen. Er is daarom geen verkoopvragenlijst ingevuld.

DE WONING

in het kort



De woning kenmerkt zich door de strakke afwerking, de stijlvolle keuken en badkamer en de prettige lichtinval dankzij de grote openslaande deuren. De open woonruimte biedt volop mogelijkheden om een gezellige zit- en eethoek te combineren met een comfortabel slaapgedeelte.

De combinatie van lichte zand- en greigetinten, zwarte accenten en een fraaie donkerkleurige houtlookvloer zorgt voor een eigentijdse uitstraling. Bovendien beschikt de studio over een praktische inpandige berging en een fijne patio waar je heerlijk buiten kunt zitten. De studio is in 2026 volledig gerenoveerd, uitstekend geïsoleerd en geheel elektrisch uitgevoerd. Een ideale plek voor wie comfortabel en modern wil wonen, met alle voorzieningen letterlijk om de hoek!



De Voorheuvel ligt midden in het centrum van Zeist, op een levendige locatie met een grote verscheidenheid aan voorzieningen binnen handbereik. Vanuit de woning loop je zo het centrum in, waar je een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken, cafés en restaurants vindt. Ook diverse culturele en maatschappelijke voorzieningen bevinden zich op korte afstand.

Daarnaast biedt de groene omgeving van Zeist volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te recreëren. Dankzij de centrale ligging zijn ook het openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen richting onder andere Utrecht en de omliggende plaatsen goed bereikbaar.

BELANGRIJKSTE

kenmerken van de woning

Vraagprijs
€ 319.000,- k.k.

Soort
Benedenwoning

Type woning
Appartement

Aantal kamers
1

Inhoud woning
209 m³

Perceeloppervlakte
-

Gebruiksoppervlakte
59 m²

Verwarming
Vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming

Ligging
In centrum

Isolatie
Volledig geisoleerd

Voorzieningen
Mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie

Warmwater
Elektrische boiler

Energielabel

C







DE WONING

begane grond

Via de entree aan de Voorheuvel bereik je de verzorgde gemeenschappelijke hal met de meterkast en brievenbus. Vanuit deze hal is de eigen voordeur van het appartement bereikbaar.

Bij binnenkomst in het appartement kom je in de hal, die toegang biedt tot de toiletruimte, de inpandige berging en het woongedeelte. De moderne toiletruimte is uitgevoerd met lichte zandkleurige tegels en voorzien van een vrijhangend toilet en fonteintje. De praktische inpandige berging beschikt over de elektrische boiler, mechanische ventilatie en de aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast is hier meer dan voldoende ruimte voor het opbergen van spullen.





DE WONING

Vanuit de hal loop je door naar de sfeervolle en strak afgewerkte woonruimte. De gestuukte wanden en plafond, de grote raampartijen in combinatie met de donkerkleurige houtlooklaminaatvloer, zorgen voor een moderne en verzorgde uitstraling.

We heten je welkom in het woongedeelte, dat dankzij de open indeling op verschillende manieren kan worden ingericht. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek, een eettafel en een slaapgedeelte. De grote openslaande deuren zorgen voor veel natuurlijk daglicht, ventilatiemogelijkheid en een fijne verbinding met de patio.

De open keuken is uitgevoerd in een stijlvolle lichte zandtint met een zwart werkblad en bijpassende zwarte details. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat, geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, spoelbak en koelkast.

Via de ruimtebesparende schuifdeur is de moderne badkamer bereikbaar. Deze is stijlvol uitgevoerd in warme greigetinten en voorzien van een douche, wastafelmeubel en spiegel. De elektrische vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort.

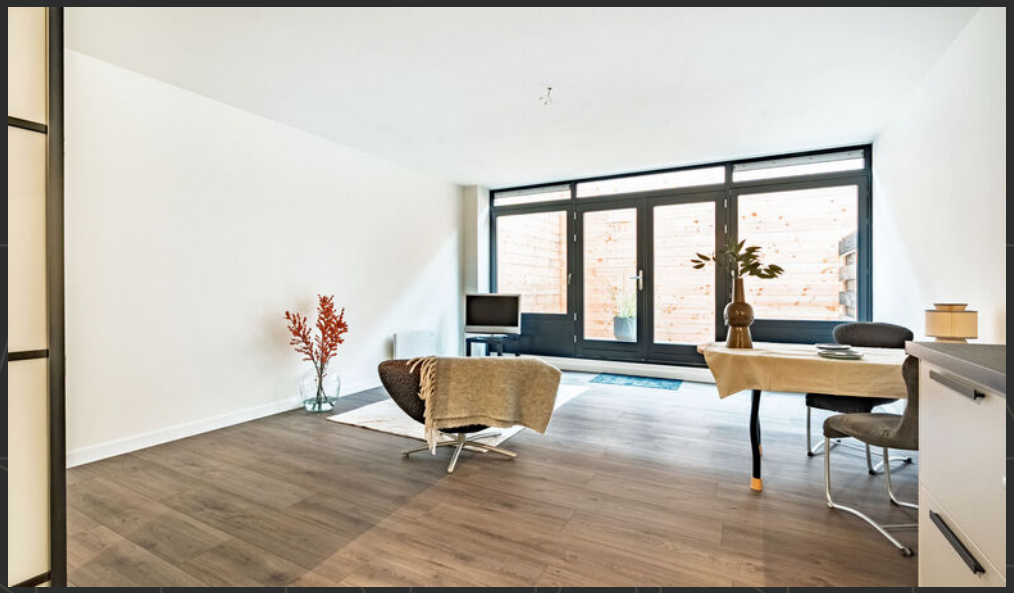


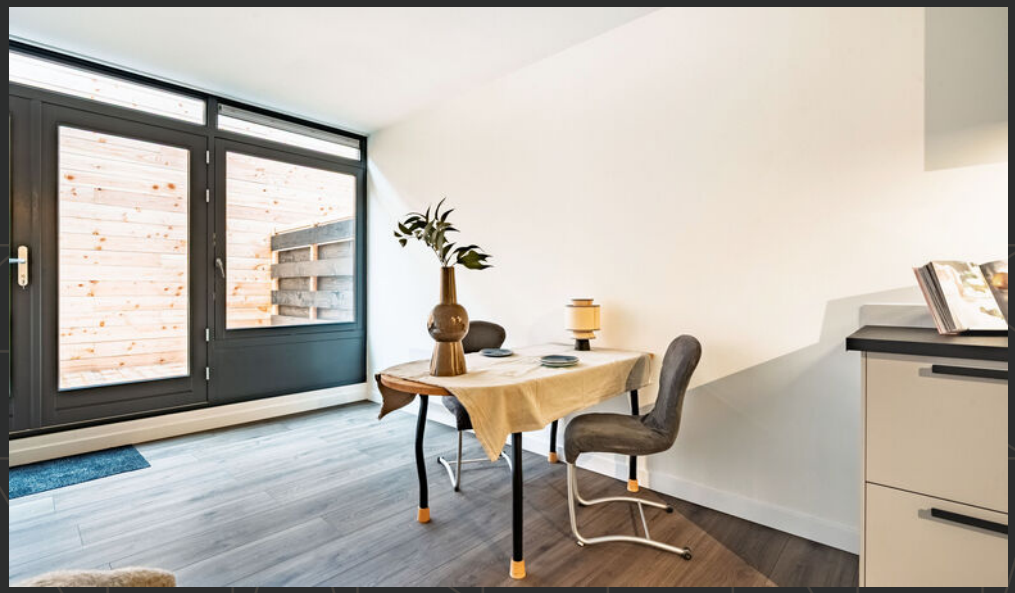


Open keuken met inbouwapparatuur.





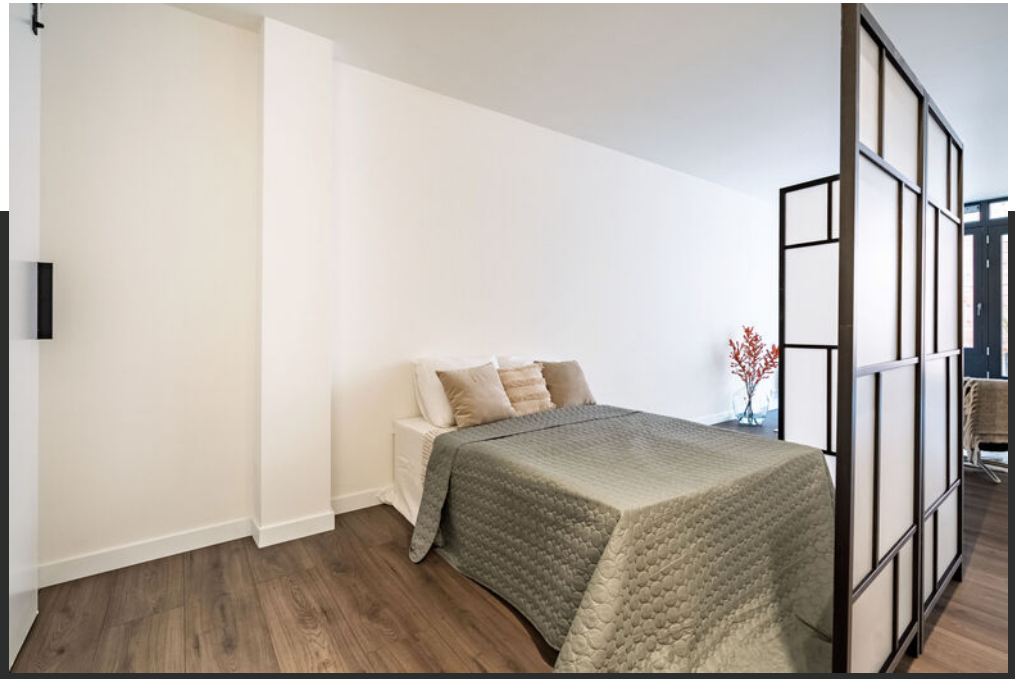






Moderne badkamer met elektrische vloerverwarming.

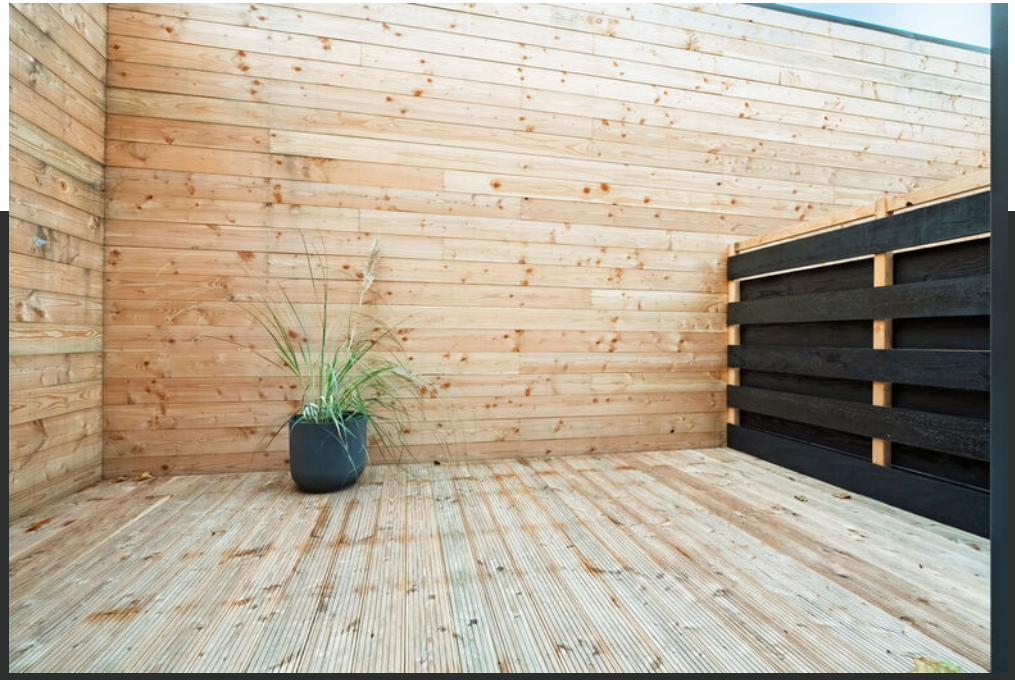






DE WONING

patio | parkeren



Patio:
Een bijzonder fijn pluspunt van deze studio is de eigen, verzorgde patio op het westen. Met een oppervlakte van circa 13 m² biedt deze buitenruimte een heerlijke plek om na een drukke dag buiten te zitten, van de middag- en avondzon te genieten of gezellig een drankje te drinken. Dankzij de openslaande deuren vanuit het woongedeelte vormt de patio een prettige verlenging van de leefruimte.

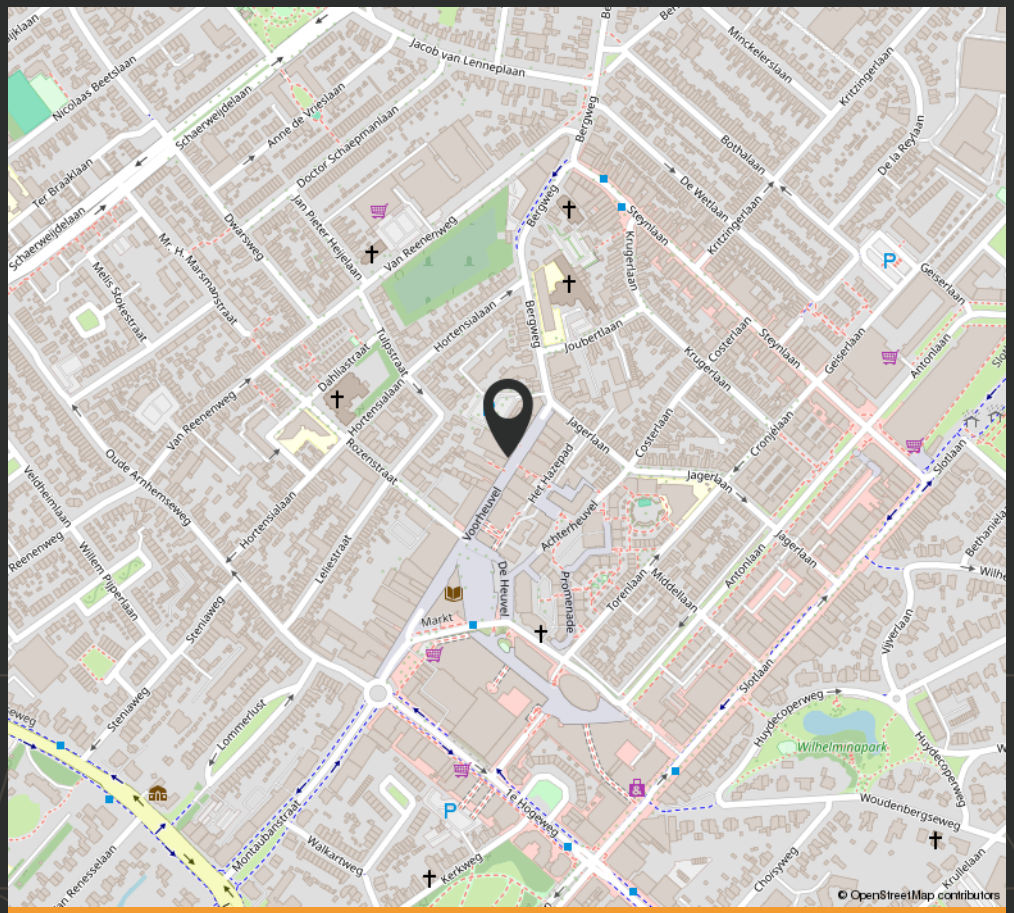
Parkeren:
Het is mogelijk om met een parkeervergunning te parkeren in de parkeergarage onder de Achterheuvel, afhankelijk van de gemeentelijke vergunningvoorwaarden. Op de parkeerplaats om de hoek is bovendien een laadpaal voor twee elektrische auto's aanwezig.

Op de Voorheuvel zijn nieuwe fietsenrekken geplaatst, waardoor er voldoende mogelijkheden zijn om je fiets neer te zetten. De ruime, gemeenschappelijke hal biedt ook de mogelijkheid om je fiets overdekt te stallen.

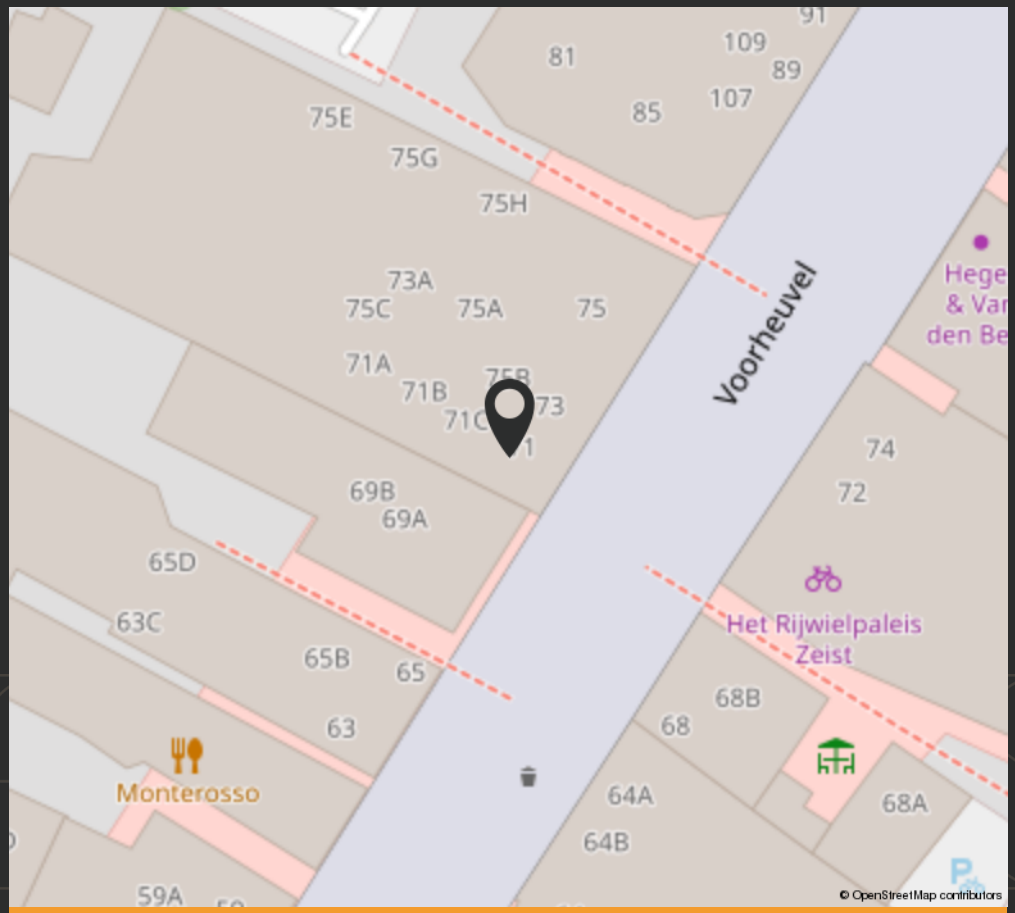


LOCATIE

Voorheuvel 71 D



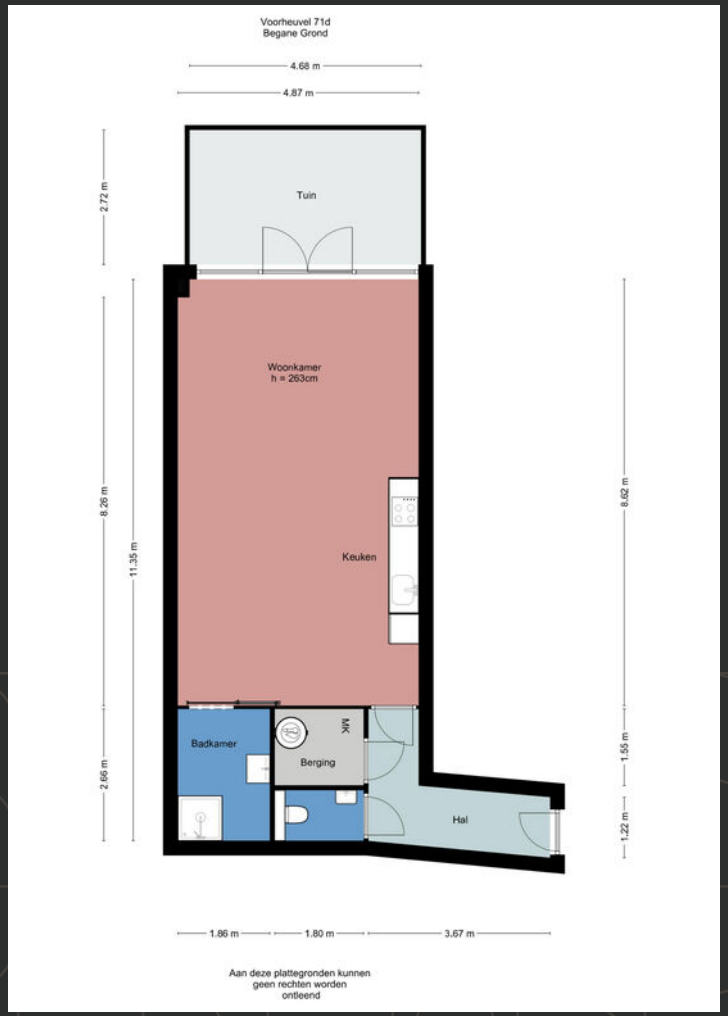
Voorheuvel 71 D, Zeist

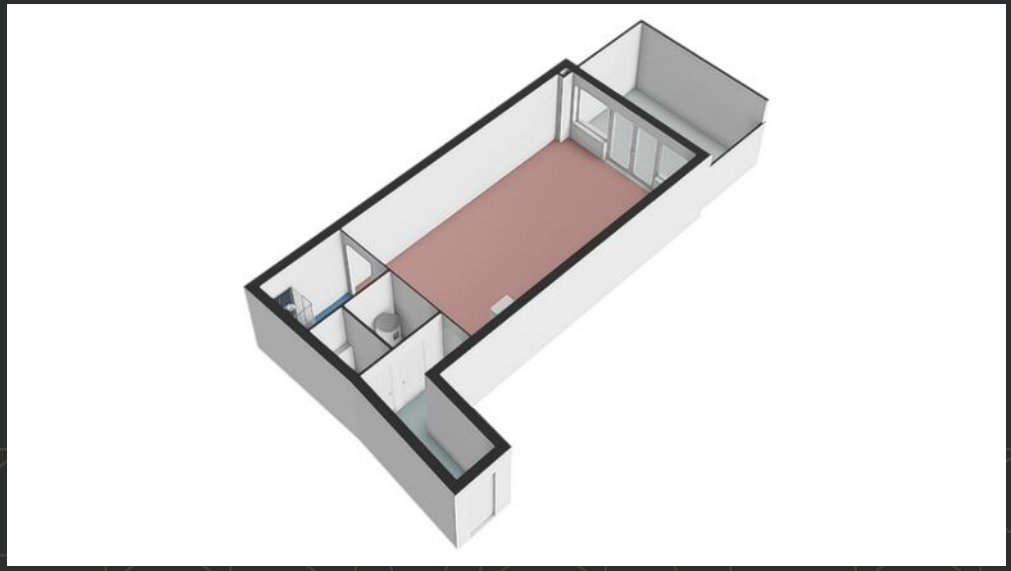


WOON JIJ BINNENKORT OP DEZE LOCATIE?

PLATTEGRONDEN

Voorheuvel 71 D





KADASTER

Voorheuvel 71 D

Adres
Voorheuvel 71 D

Postcode
3701 JD

Plaats
Zeist

Gemeente
Zeist

Perceeloppervlakte
-

Kadastraal bekend
Sectie H nummer 5286

Kadastraal eigendom
Volle eigendom



LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
Boiler	x		
Tuin			
Beplanting	x		

NET DAT STAPJE ÉXTRA

Van Pas Makelaars



Een betrokken makelaar in Zeist en omstreken.
Een woning aankopen of verkopen is waar het hart van onze makelaars sneller van gaat kloppen. Wij kennen Zeist en omgeving als onze eigen achtertuin, en dankzij onze jarenlange ervaring weten we precies hoe we op de woningmarkt kunnen inspelen om het beoogde eindresultaat te behalen.

Benieuwd naar de waarde van je huis?
Ben je van plan om je huis te verkopen? Ben je al aan het oriënteren op een nieuw huis of gewoon erg benieuwd hoeveel je huidige huis waard is? Wij verzorgen graag een waardebepaling voor je, vrijblijvend uiteraard!

REVIEWS

Dit zeggen klanten over ons

Scan de QR code om meer reviews te bekijken!



★★★★★ **Een Funda gebruiker**
"Altijd een snelle reactie op onze vragen. Groot gevoel van betrokkenheid. Altijd vinger aan de pols. Steeds met adviezen om het proces te verbeteren en soepel te laten verlopen."

★★★★★ **Een Funda gebruiker**
"Van Pas Makelaars kunnen we volmondig aanbevelen: deskundig, integer, veel kennis van de markt, meedenkend, aardig. En zeker geen bla, bla. Gewoon fantastisch goed!"

ONS TEAM

Wij helpen je graag!



REGISTER MAKELAAR TAXATEUR

Stijn Bless



REGISTER MAKELAAR TAXATEUR

Patrick van Ditmarsch



COMMERCIEEL MEDEWERKER

Ellen de Wildt-Middelkoop



COMMERCIEEL MEDEWERKER

Kristel Kooistra



COMMERCIEEL MEDEWERKER

Esther van Vliet

Goed om te weten!

MOVE dossier
Indien u een afspraak voor een bezichtiging heeft gemaakt, zal er een MOVE dossier voor u geactiveerd worden. In deze digitale omgeving vindt u alle relevante documenten behorende bij de woning terug. Via dit dossier kunt u ook een eventuele bieding uitbrengen.

Aansprakelijkheid
De informatie in deze brochure behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vragenlijst en lijst van zaken
Indien van toepassing zijn deze lijsten via ons kantoor op te vragen en maken onderdeel uit van een eventuele aankoop.

Meetinstructie
De meetinstructie is gebaseerd op de Branchebrede Meetinstructie afgeleid van de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte wonen en de bruto inhoud. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, wordt noch door Van Pas Makelaars noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten.

Energielabel
Voor de eigendomsoverdracht dient een geldig energielabel aanwezig te zijn. De kosten voor het aanvragen van het energielabel komt voor rekening van verkoper. Het niet hebben van een geldig energielabel is voor rekening en risico van de verkoper.

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.

Onderhoud
De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze objectinformatie. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-kopers.

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.

Onderzoeksplicht koper
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 uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Goed om te weten!

Voor een woning die niet bij Van Pas Makelaars te koop staat kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Hoe breng ik een bod uit?
Breng bij voorkeur een bod uit via het MOVE dossier, het kan ook telefonisch of per mail. De makelaar neemt uw bieding in behandeling en zal contact met de verkoper opnemen om te overleggen. De verkoper zal uw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen, het voorstel afwijzen of een andere procedure voorleggen.

Onderhandeling
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Schriftelijkheidsvereiste
Wanneer de verkoper en de koper het eens zijn over de prijs, opleverdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst die de NVM-verkoopmakelaar opstelt. De koop komt pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit noemen we het 'schriftelijkheidsvereiste'. Een mondeling akkoord is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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’.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint te lopen om 0.00 uur van de dag nadat de koper een exemplaar van de door hem en de verkoper ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Van deze drie dagen moeten er twee dagen werkdagen zijn. Eindigt de bedenktijd op een zaterdag, zondag of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende dag die dat niet is.

Kosten koper
In de “kosten koper” zijn begrepen de overdrachtsbelasting, kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte, hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers. De makelaarskosten van de verkoper maken geen onderdeel uit van de “kosten koper”.

Identificatie
De makelaar in onroerende goederen wordt door de Nederlandse wetgeving in beginsel verplicht om van iedere cliënt de identiteit vast te stellen. Bij het opvragen van de personalia en ondertekenen van de koopovereenkomst dienen kopers zich dan ook te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Een kopie van uw legitimatiebewijs wordt conform de AVG-regeling aan ons dossier toegevoegd.

Verklaring van herkomst middelen
De overheid wil misbruik voorkomen voor het witwassen van crimineel geld en de financiering van terrorisme. De wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (WWFT) verplicht makelaars dan ook om onder andere:
- hun klanten te identificeren
- ongebruikelijke transacties te melden
- de herkomst van eigen middelen bij aanschaf van onroerend goed te onderzoeken

Goed om te weten!

Opkoopverbod
Er zijn gemeenten die een zogenaamde opkoopbescherming hebben ingevoerd. Kopers zijn zelf verantwoordelijk om te onderzoeken of de regeling van toepassing is op de woning die zij hebben aangekocht.
Voor de gemeente Zeist betekent dit dat het vanaf 1 juli 2023 niet mogelijk is om een woning met een WOZ-waarde tot € 676.000,- aan te kopen en vervolgens te verhuren voor een periode van 4 jaar. Doel van de regeling is om de woningen in de goedkope en middel dure koopsector beschikbaar te houden voor koopstarters en doorstromers.
Er zijn een aantal uitzonderingen op de regeling. Zo is aankoop voor verhuur aan (klein) kinderen nog wel toegestaan. Dan is er wel een vergunning nodig. Deze vergunning is bij de gemeente aan te vragen.
Meer informatie over de regeling en het aanvragen van een vergunning is te vinden op: www.zeist.nl/opkoopbescherming

Koopakte
Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie, bouwkundige keuring en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Ontbinding
De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel maximaal 6 weken na het tot stand komen van de wilsovereenstemming.
.

Waarborgsom/bankgarantie
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt binnen 7 weken na de wilsovereenstemming door de kopende partij een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling

Ouderdomsclausule
De "ouderdomsclausule" is van toepassing betreffende onroerende zaken ouder dan 25 jaar. 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 lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopovereenkomst, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de onroerende zaak in verband met de ouderdom daaraan dient aan te passen.

Niet feitelijk gebruikt
In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die de woning feitelijk gebruikt. Een dergelijke situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een erfkwestie. In de koopovereenkomst zal een clausule "niet feitelijk gebruikt" worden opgenomen, deze vrijwaart de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem verborgen waren.

Asbestclausule
In een onroerende zaak, gebouwd vóór 2005, 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

Goed om te weten!

aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/ of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Wettelijke rente
Indien de datum van de notariële levering door -direct of indirect- toedoen van koper of verkoper wordt opgeschort en/of verzet naar een latere datum dan de overeengekomen datum zoals genoemd in onderhavige koopovereenkomst is de nalatige partij zonder rechterlijke tussenkomst de wettelijke rente aan de wederpartij verschuldigd vanaf de eerstvolgende dag van de in de koopovereenkomst genoemde datum van notariële levering.
De notaris zal deze vergoeding opnemen in de nota van afrekening van beide partijen. Dit artikel is niet van toepassing indien partijen gezamenlijk en met schriftelijke bevestiging een andere datum zijn overeengekomen.

Notaris
De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan:
- € 150,- exclusief BTW per gehele doorhaling,
- € 175,- exclusief BTW per gedeeltelijke doorhaling;
dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

Uw eigen woning verkopen?
De meeste mensen die een woning kopen willen ook een woning verkopen. Prettig contact gehad met één van onze makelaars? Nodig Van Pas Makelaars uit voor een vrijblijvend verkoopgesprek bij uw woning. Graag maken wij persoonlijk kennis, geven een waarde indicatie van uw huidige woning en verkoopadvies op maat.

van pas. makelaars

030 6921 707
info@vanpasmakelaars.nl
Jagerlaan 1B, 3701 XG Zeist