

**TE KOOP**

# Duinweg 11

Bosch en Duin



Vraagprijs

**€ 3.950.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

<b>Omschrijving van de woning</b>	<b>3</b>
<b>Foto's</b>	<b>5</b>
<b>Plattegrond</b>	<b>23</b>
<b>Kenmerken</b>	<b>30</b>
<b>Zakenlijst</b>	<b>33</b>
<b>Huis op de kaart</b>	<b>35</b>
<b>Algemene informatie</b>	<b>36</b>
<b>Informatie voor kopers</b>	<b>37</b>



Woningbrochure: Duinweg 11, Bosch en Duin

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



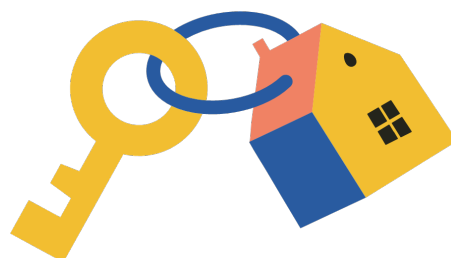
Duinweg 11, Bosch en Duin

Inleiding:

In één van de mooiste villadorpen op de Utrechtse Heuvelrug en op een geaccidenteerd perceel vinden we deze prachtige villa. Dit is het summum van luxe, ruimte en woonplezier. Met een riante tuin, veel privacy, binnenzwembad, sauna, home cinema, wijnkelder en veel leefruimte is het hier heerlijk toeven!

De woning is in 2010 onder architectuur gebouwd en voorzien van hedendaags comfort zoals vloerverwarming op alle verdiepingen en inbraakvertragend HR++ glas.

Gelegen tussen Utrecht, Amersfoort en Zeist is er hoe dan ook een mooie stad in de buurt voor boodschappen en/of uitstapjes. Daarnaast is dit een zeer groene omgeving met zowel het Utrechtse Panbos



**Woningbrochure: Duinweg 11, Bosch en Duin**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en de exclusieve golfclub De Pan in je achtertuin. Dit is echt een huis voor op comfort gestelde buitenmensen en levensgenieters!

Begane grond:

Eénmaal binnen getreden via de voordeur kom je uit bij een authentieke eikenhouten trap en de toegang tot de woonkamer. De luxe afwerking en karakteristieke details vallen direct op. De woon-/eetkamer is één grote ruimte die slechts wordt onderbroken door een als room-divider fungerende doorkijk openhaard.

Een prachtige visgraat vloer siert bijna de gehele begane grond, zo ook de en-suite bibliotheek, die te bereiken is via klassieke schuifdeuren met glas-in-lood ramen. In de bibliotheek vind je een natuurstenen openhaard.

De landelijk ogende keuken is voorzien van alle gemakken. Met een breed granieten werkblad, kookeiland met bar en high-end inbouwapparatuur kan je hier heerlijk kokkerellen.

Verder bevindt zich aan de voorzijde een werkkamer met eigen opgang, pantry en toilet die zeer geschikt is voor een kantoor of praktijk aan huis.

Eerste verdieping:

Bovenaan de imposante trap bereik je de overloop die toegang geeft tot een viertal riante kamers. De master bedroom heeft naast een walk-in closet een eigen en-suite badkamer, met een prachtig vrijstaand bad, dubbele wastafel en ruime inloopdouche. Kortom, een heerlijke plek om je dag te beginnen of gewoon lekker te ontspannen!

Ook de andere slaapkamers zijn ruim bemeten, keurig onderhouden en ademen rust uit. Vanaf iedere kamer heb je een prachtig rustgevend uitzicht over de tuin. 's Zomers open je de grote openslaande deuren voor nog meer buiten beleving.

Verder vind je op deze verdieping nog een tweede

badkamer, die met zijn prachtige rode tegel details en extra brede douchecabine niet onderdoet voor de en-suite badkamer. Daarnaast zijn hier nog een apart toilet, wasruimte, meerdere vaste kasten en fijne balkons gelegen.

Tweede verdieping:

De zolderverdieping is thans in gebruik als een multifunctionele ruimte, Het toetreden van daglicht via de vier dakkapellen en de riante plafondhoogte geven deze ruimte onbegrensde mogelijkheden. Een aparte verdieping voor de kinderen of een zelfstandig appartement voor een inwonend familielid. You name it, aan ruimte zal het niet ontbreken.

Souterrain

Uitkijkend op de diepe achtertuin beschikt deze villa over een souterrain, met allerlei ruimtes gericht op ontspanning en entertainment! Je vindt hier onder andere een indoor pool, sauna (Fins en IR), inloop douche, een thuisbioscoop en een barretje voorzien van koelkast en vaatwasser. Een perfecte ruimte om een feestje voor vrienden of familie te geven, of om zelf een fimpje te pakken.

Openslaande deuren geven je toegang tot de veranda die voorzien is van heaters voor de killere avonden. De overgang van de veranda naar de tuin is afgesloten door enorme glazen schuifpuien, waardoor de veranda als een serre aanvoelt.

Buitenruimte:

Bij zo'n prachtige villa hoort natuurlijk ook een prachtige tuin, die met zorg is aangelegd en voorzien van een automatische beregeningsinstallatie op eigen bron. Zelfs met een eigen garage en omvangrijke moestuin is er nog meer dan genoeg ruimte over om heerlijk te kunnen ontspannen in de zon. Omringd door bomen en je eigen hek met elektrisch bediende toegangspoort, kan je hier in alle privacy genieten van je rust, je huis en de zon!



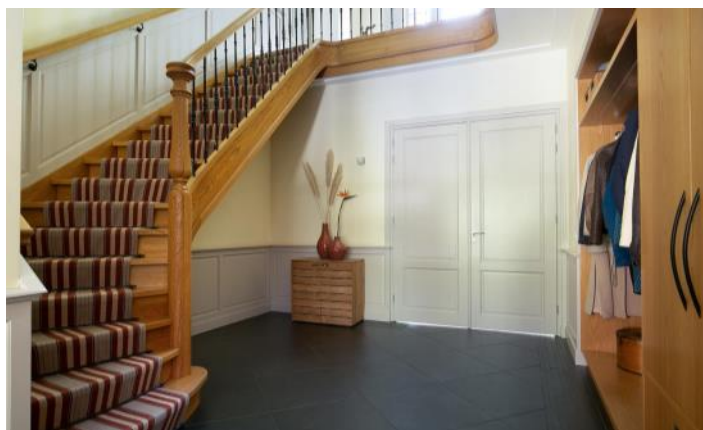
# FOTO'S



Woningbrochure: Duinweg 11, Bosch en Duin

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)







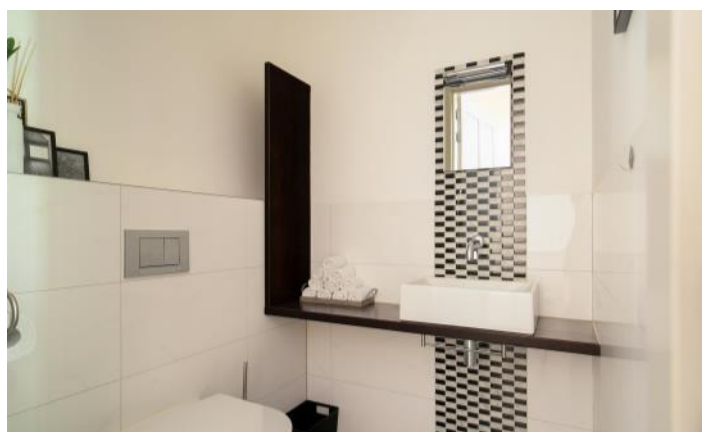
# FOTO'S



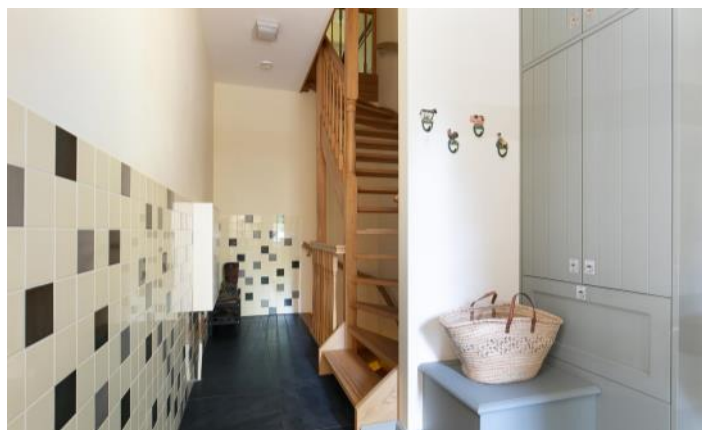
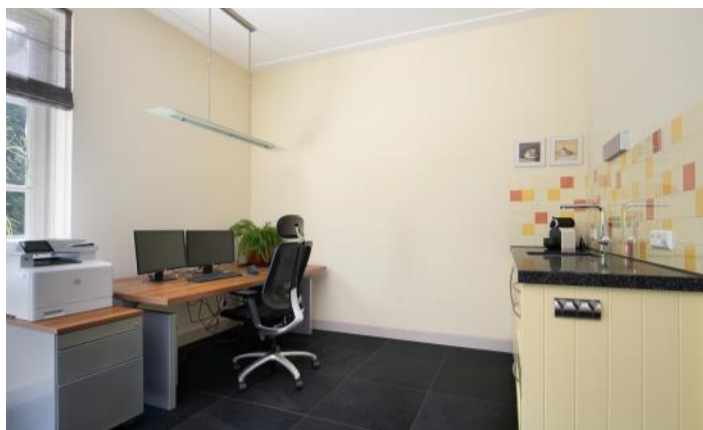




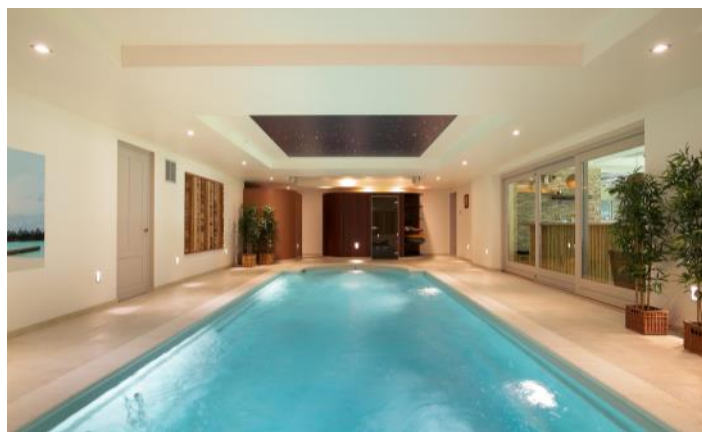






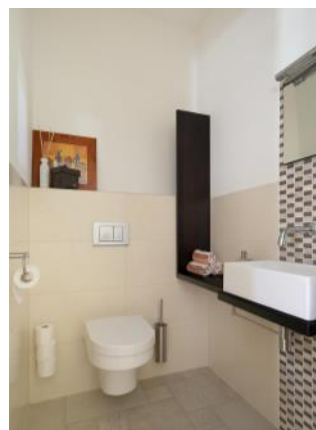






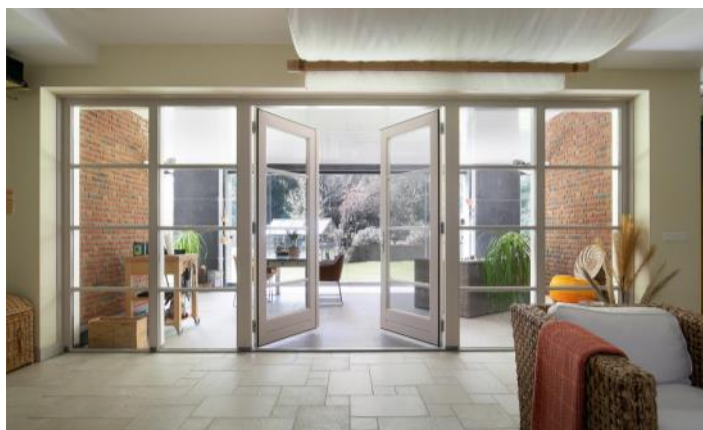


# FOTO'S





# FOTO'S







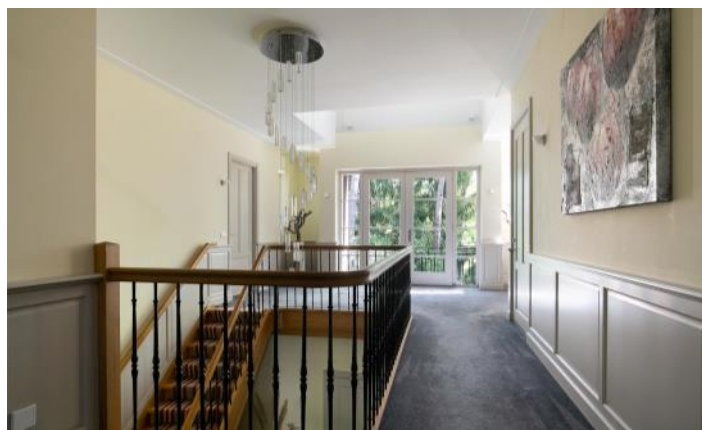


# FOTO'S

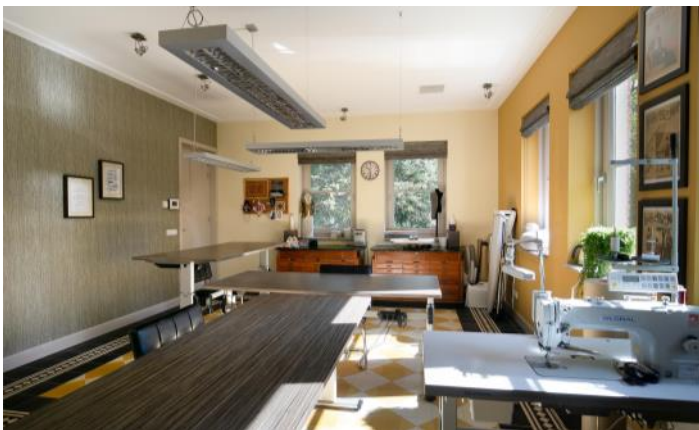




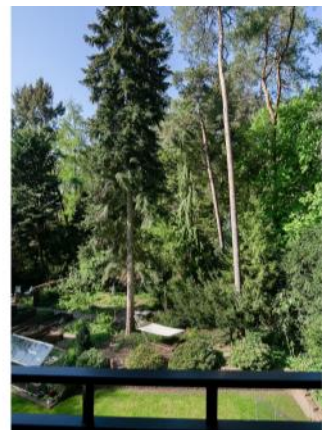
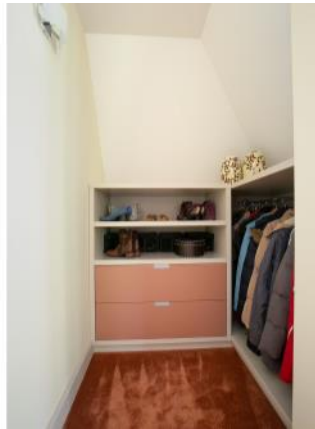
# FOTO'S









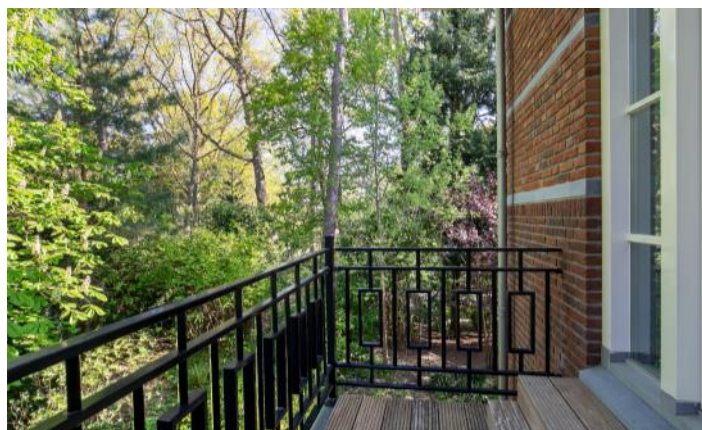




# FOTO'S





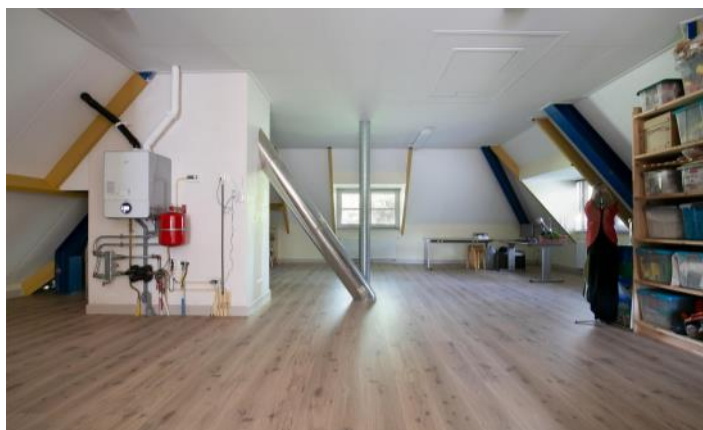
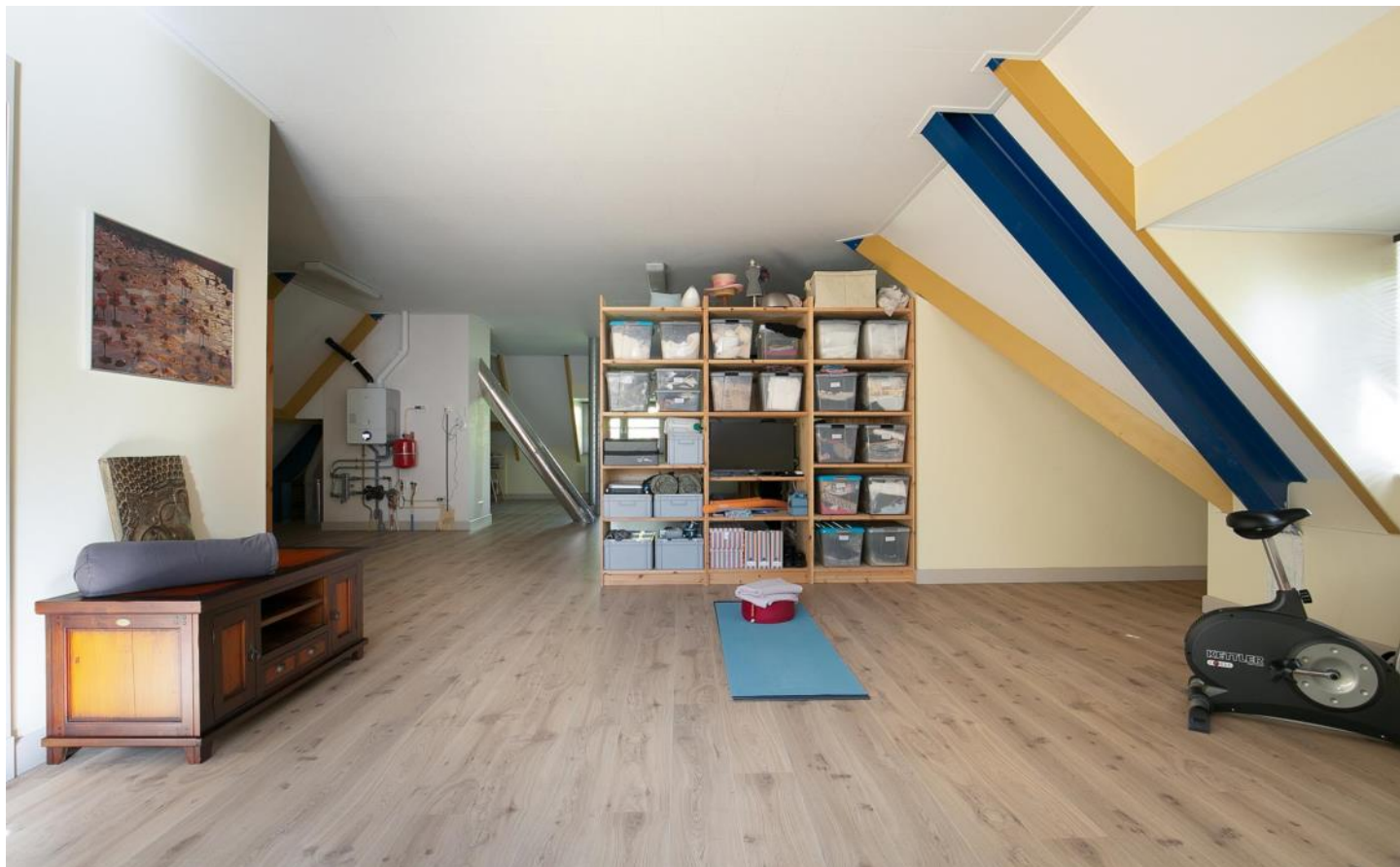




# FOTO'S









# PLATTEGROND



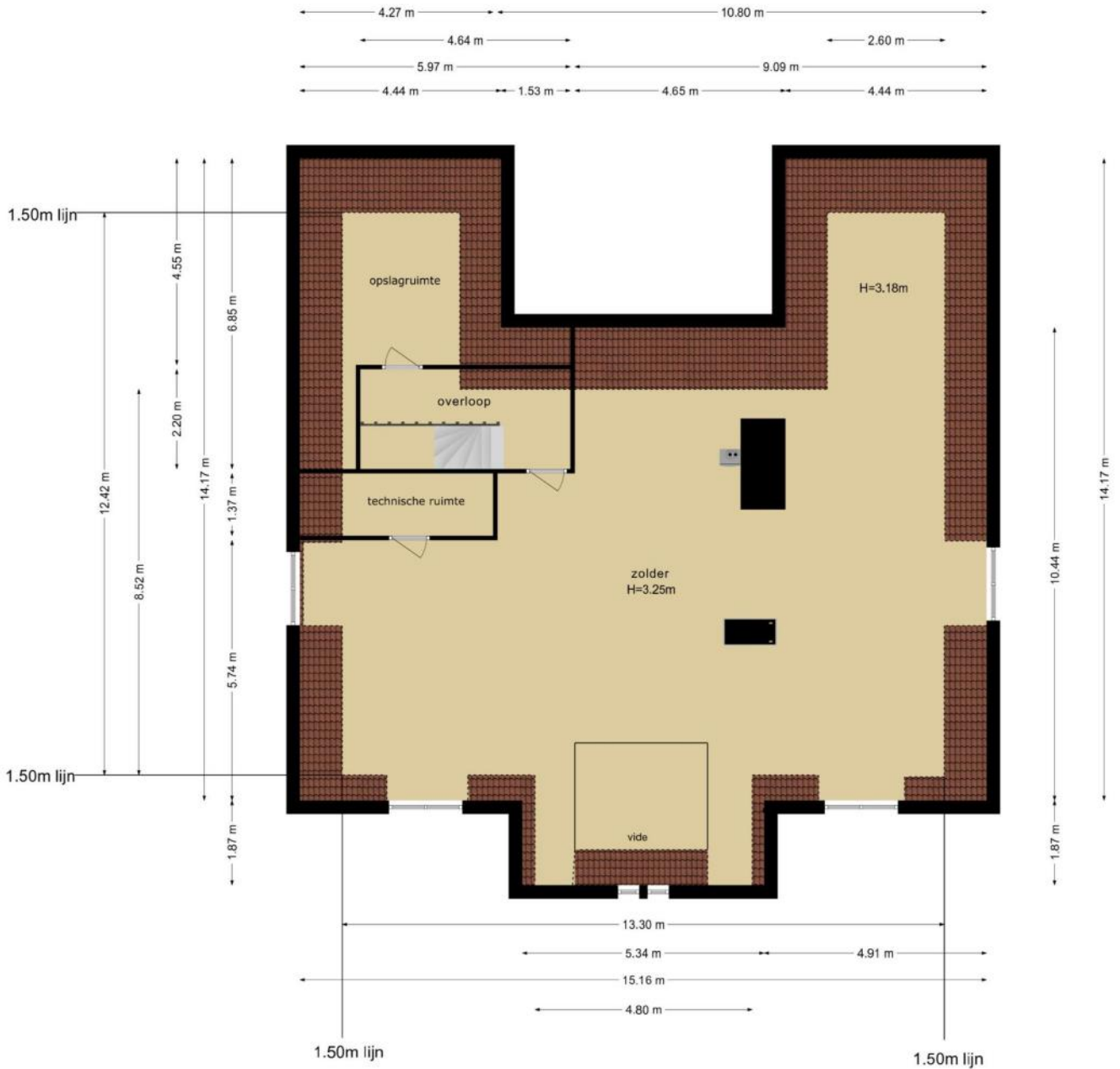


# PLATTEGROND



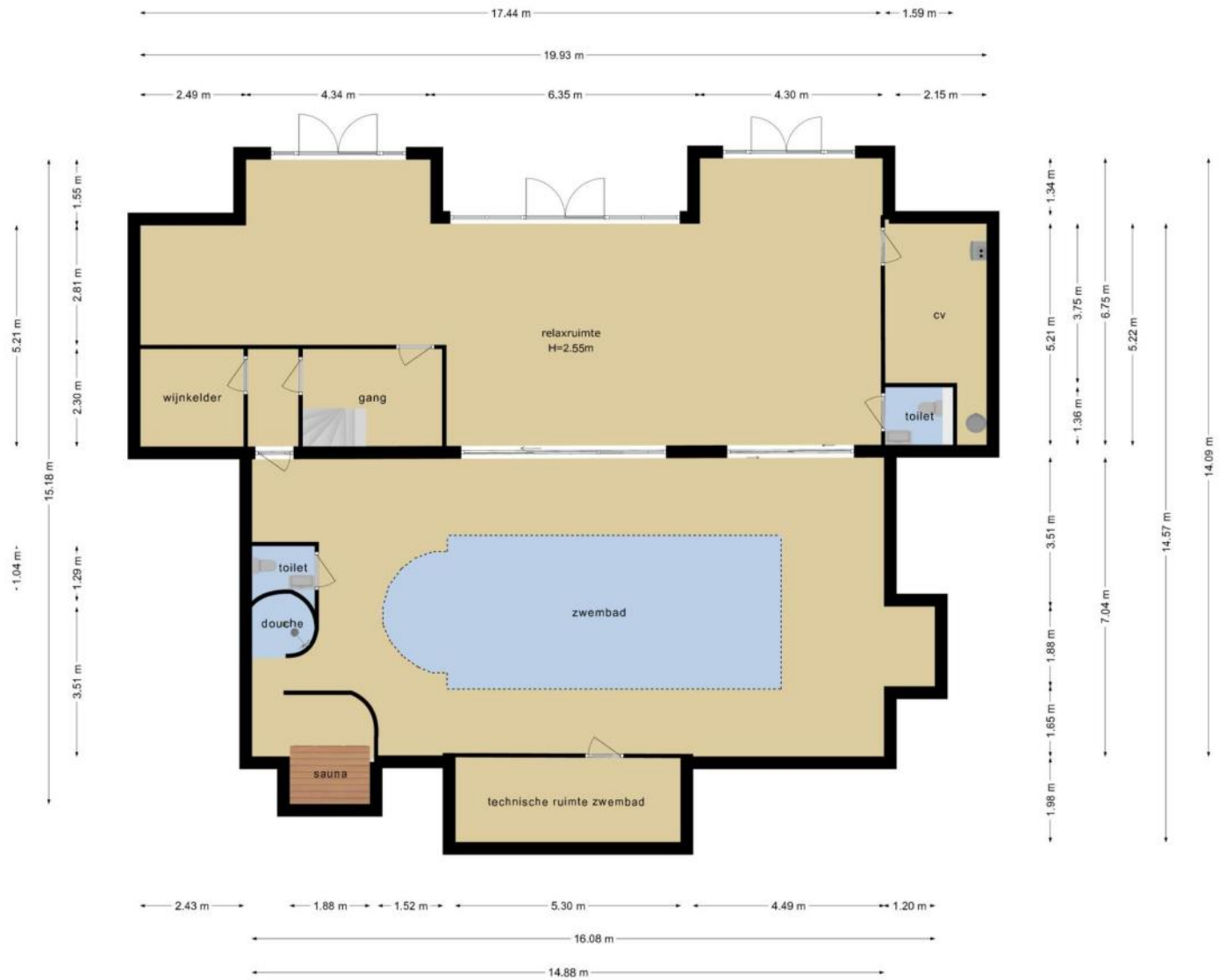


# PLATTEGROND



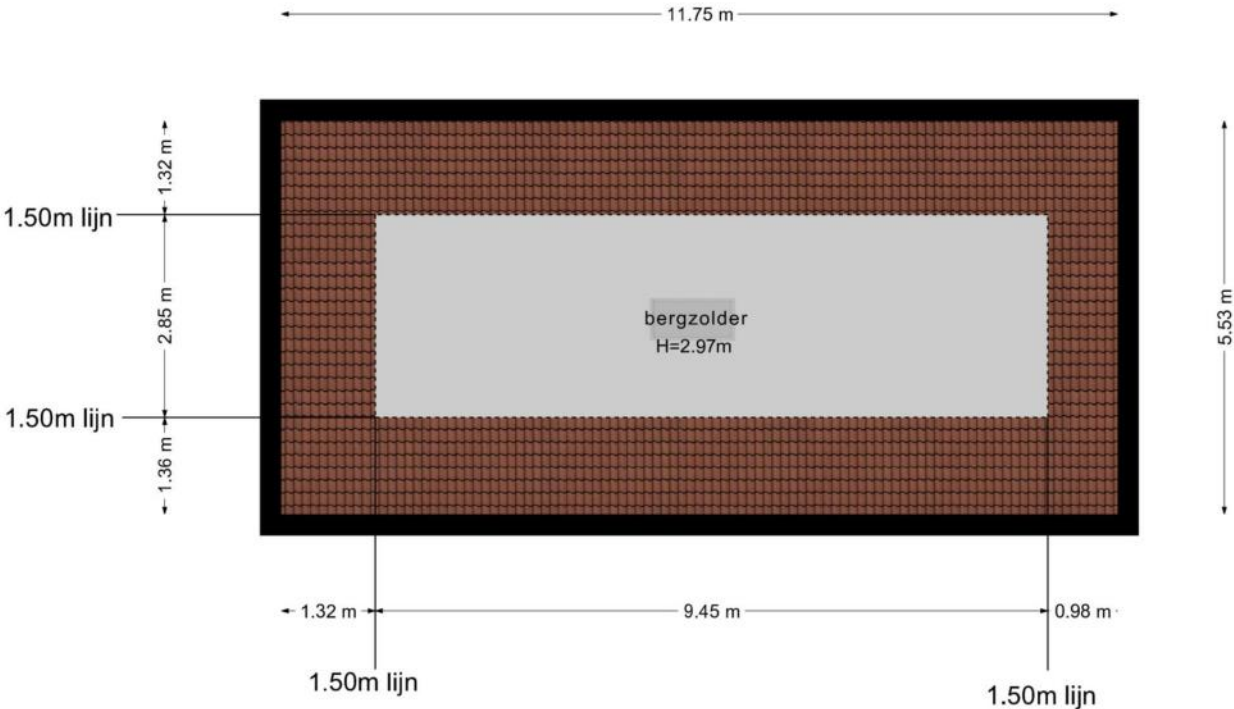


# PLATTEGROND



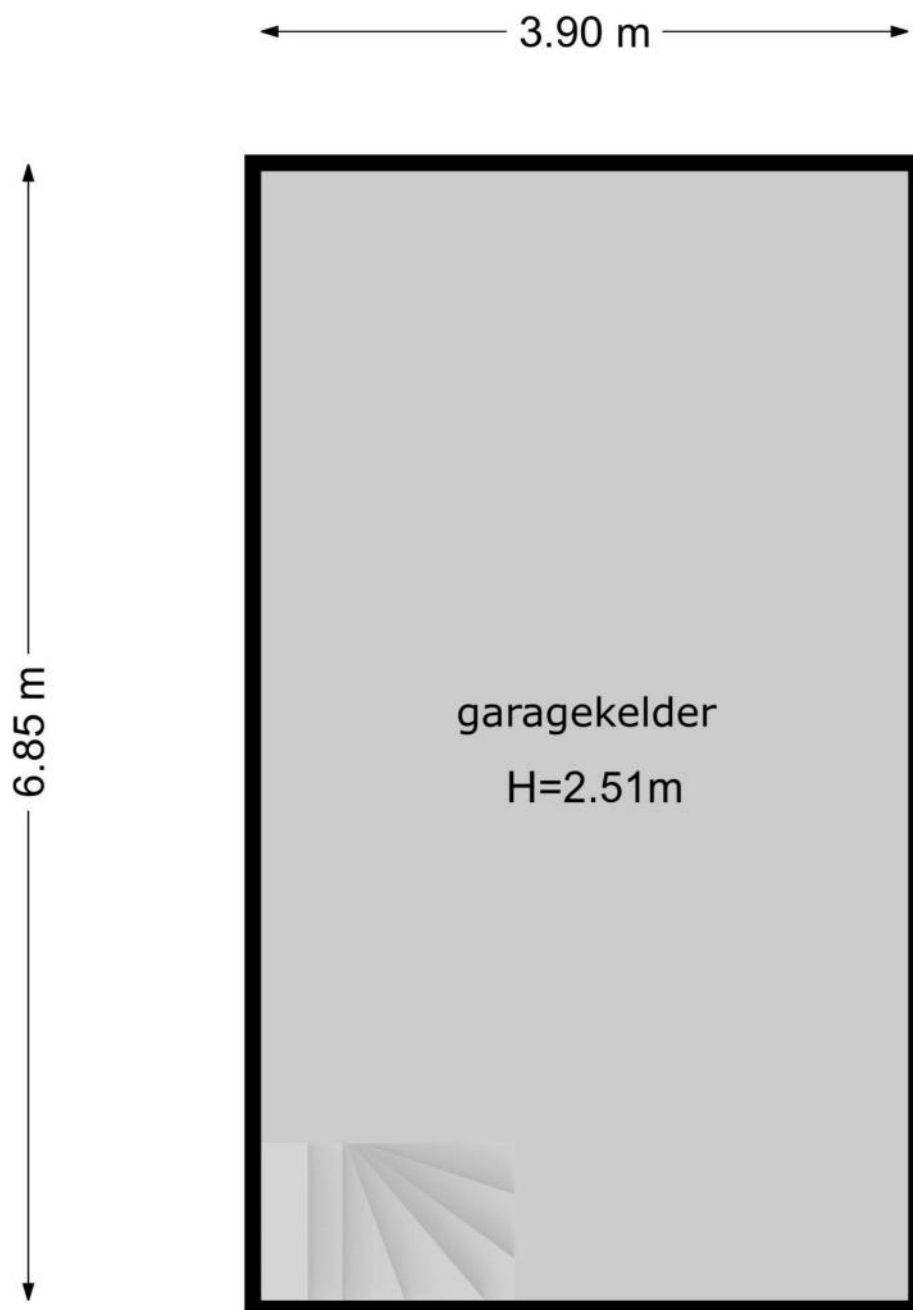


# PLATTEGROND



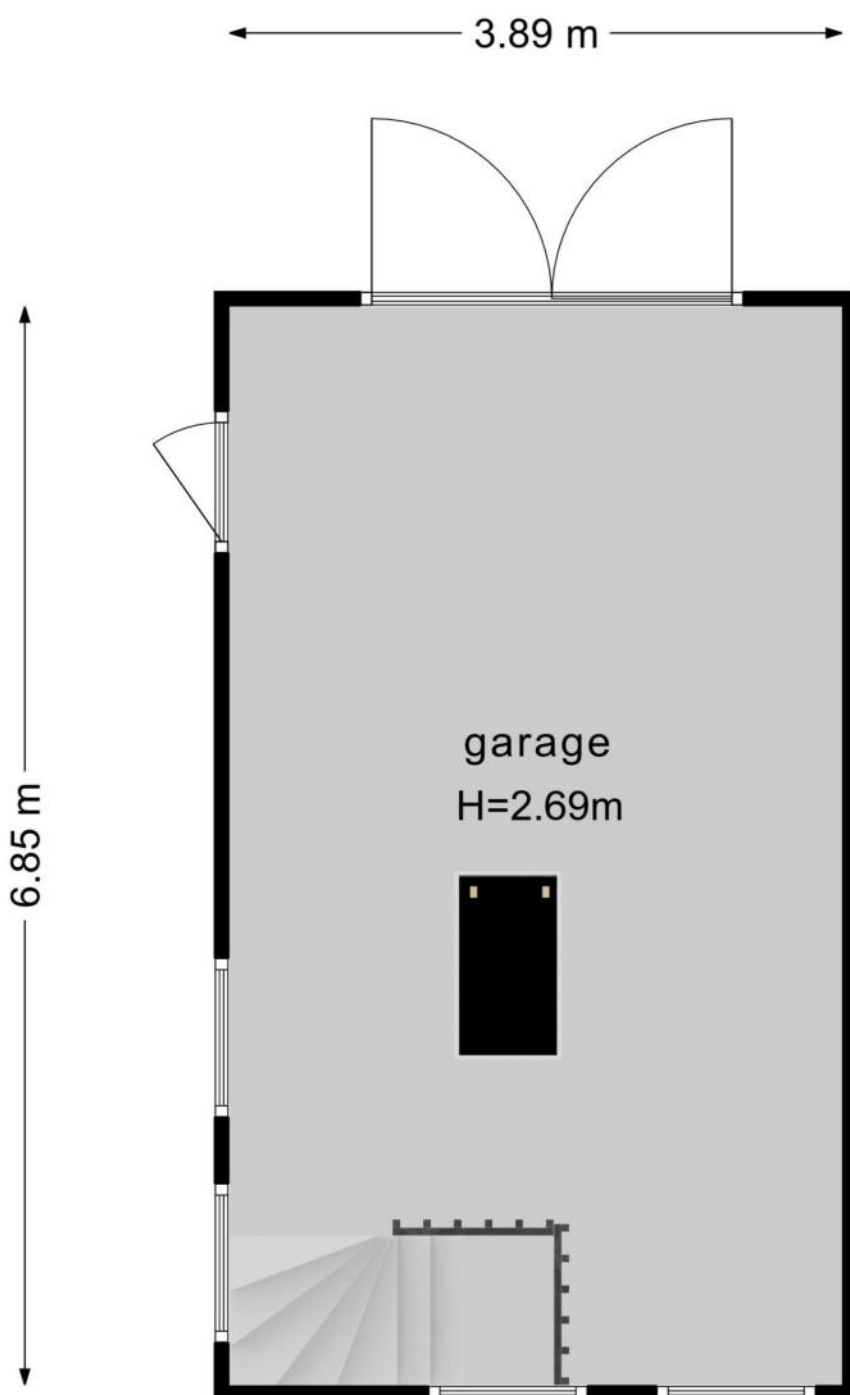


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2010
Soort dak	Samengesteld dak

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	3222 m <sup>2</sup>
Inhoud	3590 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	844 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	107 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	57 m <sup>2</sup>

#### \* 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	<b>11 kamers (waarvan 4 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>2 badkamers en 3 aparte toiletten</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, 2 toiletten, douche, wastafel, inloopdouche, vloerverwarming</b>
Aantal woonlagen	<b>4 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Zwembad, Rookkanaal, Schuifpui, Sauna</b>

## Energie

Energielabel	<b>A</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Vloerverwarming geheel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Nefit Condens 9000i-W</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2020</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan bosrand, Aan rustige weg, Beschutte ligging, Open ligging, In bosrijke omgeving</b>
Tuin	<b>Tuin rondom</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>



# KENMERKEN

## Garage

Soort	Vrijstaand steen
-------	------------------

Voorzieningen	Elektra
---------------	---------

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

## Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
------	----------------

Situatie	Inpandig
----------	----------

Status	Mogelijk
--------	----------

## Kadastrale gegevens

### Zeist K 3331

Oppervlakte	3222 m <sup>2</sup>
-------------	---------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

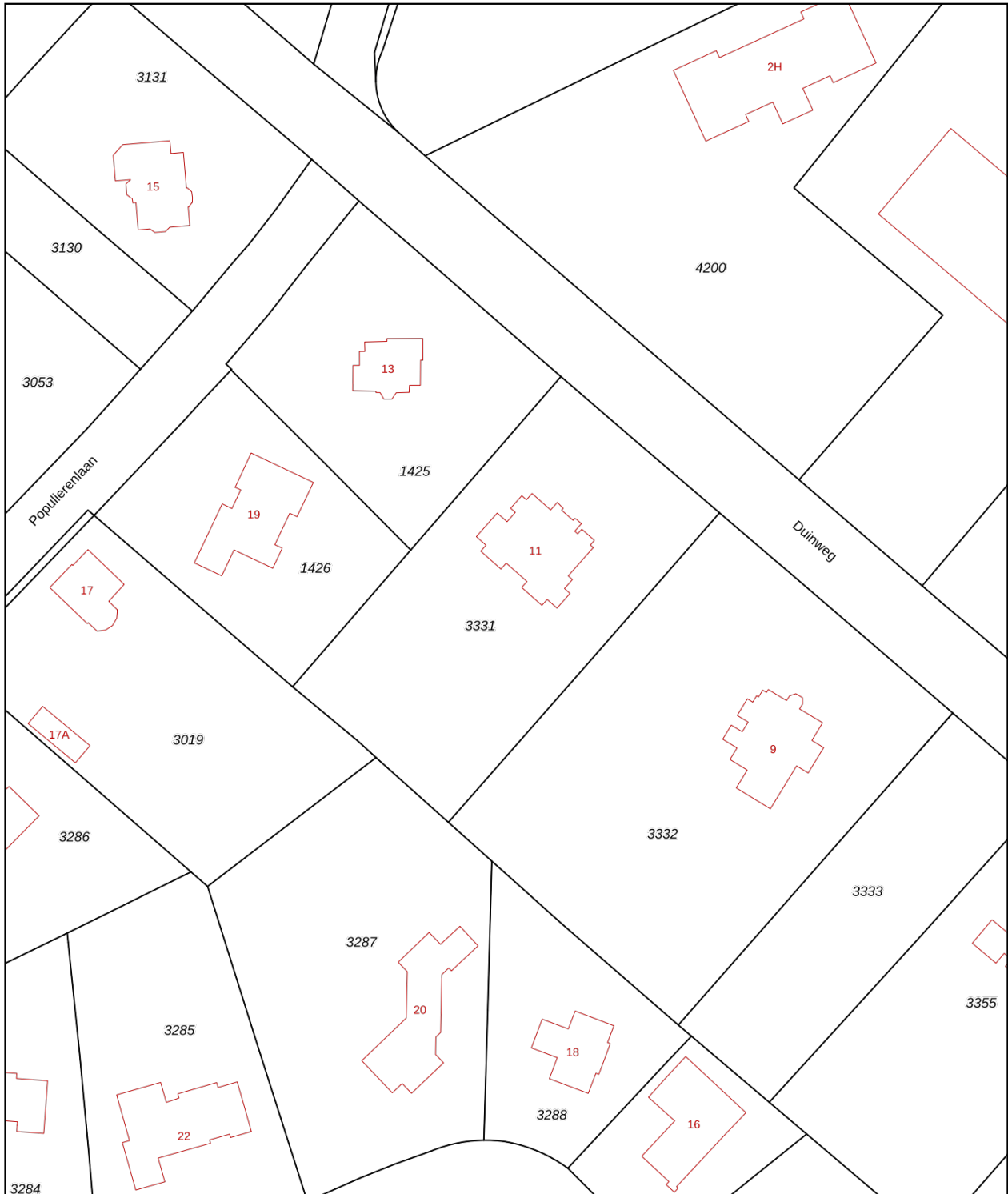
## Overige zaken


Tuinmeubilair

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zeist	
	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3331	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 april 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	



# 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?

### 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](https://www.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](https://www.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](http://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.