



Oud Zuilen

Dorpsstraat 14

Vraagprijs € 1.225.000,- k.k.

Koop Lenstra Breukelen, Kerkbrink 27, Tel. 0346 – 26 25 52

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1858
Perceel	1.455 m ²
Inhoud	817 m ³
Woonoppervlakte	177 m ²
Externe bergruimte	Vrijstaand hout
Aantal kamer(s)	8
Slaapkamers	5
Garage	Geen garage
Eigendom	Volle eigendom

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Ligging	Noord, Oost
Voorzieningen	
Isolatie	Muurisolatie, Voorzetramen
Glasvezel/Kabel	Ja, kabel
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard

"Uniek wonen in de Vechtstreek (tussen Utrecht en Amsterdam)"

Schitterend gelegen monumentaal landhuis in neoclassicistische stijl gebouwd met riante parktuin op een perceel van maar liefst 1.455 m². Een idyllische woonlocatie middenin de historische kern van het dorpje Oud Zuilen met uitzicht op het indrukwekkende 13e eeuwse kasteel Slot Zuylen.

Het landhuis, gebouwd in 1858, is een voormalige boerderij die in het verleden dienst deed als herberg en rechthuis. Het woonhuis is aangepast aan de hedendaagse woonwensen met behoud van haar authentieke details, zoals het kleurgebruik van het buitenschilderwerk, het hoge balkenplafond, de roedeverdeling van de grote vensters, het behoud van de kleine vensters en de groen-rood-witte luiken. Het landhuis is een Rijksmonument dat is gerangschikt onder de Natuurschoonwet, zie ook extra informatie onder Bijzonderheden.

In 2017 heeft de huidige eigenaar nog ingrijpend gemoderniseerd. Aan luxe en comfort zal het u dan ook niet ontbreken. Het landhuis heeft een living van ca 50m², luxe keuken, twee badkamers, vijf slaapkamers en een stahoge kelder met thuisbioscoop cq wijnkelder. Tot slot heeft het landhuis een schitterende parktuin grenzend aan de bosrand met magnifiek uitzicht op het kasteel.

Slot Zuylen

Haar ontstaansgeschiedenis dankt Slot Zuylen aan de bouw van een donjon, een vierkante woontoren uit de 13e eeuw, door Steven van Zuylen. De laatste ingrijpende verbouwing stamt uit 1752. Tot 1951 bleef de familie Van Tuyll van Serooskerken eigenaar van het kasteel. De laatste bewoners brachten het Slot, de tuin en veel van de inboedel onder in een Stichting met als doel het geheel in stand te houden.

Een van de bekendste bewoonsters van het Slot is de schrijfster Belle van Zuylen, die in 1740 op het Slot werd geboren. Slot Zuylen is opengesteld als museum en er vinden tevens concerten, huwelijken en activiteiten plaats. Het Slot is omsloten door een park met een 120 meter lange monumentale slangenmuur, waar u vanuit de woning zicht op heeft.

Ligging en bereikbaarheid

Oud Zuilen is een klein dorp aan de rivier de Vecht, gelegen in de gemeente Stichtse Vecht in de provincie Utrecht. Veel groen, rust en veiligheid zijn de kenmerken van deze omgeving, daarnaast een levendige dorpsgemeenschap met veel activiteiten voor jonge gezinnen.

Er zijn goede verbindingen naar Amsterdam (25 autominuten) en Utrecht (15 autominuten).

Zowel Maarssen als Utrecht Zuilen heeft een NS station. Zowel met openbaar vervoer, de auto of de fiets is Utrecht stad goed bereikbaar. De dagelijkse boodschappen kunnen gedaan worden in Maarssen Dorp op ca 4 km afstand. Voor basis- en voortgezet onderwijs zijn en diverse mogelijkheden in Maarssen of Utrecht.

Kortom een unieke woonlocatie met alle voordelen van de stad nabij.

Indeling:

Entree, hal met garderobe. Ruime sfeervolle woonkamer voorzien van antieke plavuizen met vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin. Gezellige serre kamer met antieke schouw voorzien van gashaard en vaste boekenkast.

Open keuken met modern composiet werkblad voorzien van Quooker, inductiekookplaat en in het blad geïntegreerde afzuiginstallatie. Diverse overige inbouwapparatuur waaronder een magnetron, oven, koelkast en vaatwasser zijn in hoge kastenwand weggewerkt. Achter de keuken bevindt zich kleine hal met de toiletruimte, de bijkeuken en wasruimte en de separate cv-ruimte.

Verrassend detail is het grote luik in de vloer van de woonkamer naast de trapopgang. Het luik biedt via een vaste trap toegang tot de stahoge gewelfkelder van ca 25 m². Deze sfeervolle ruimte is momenteel in gebruik als thuisbioscoop en wijnkelder.

1e verdieping:

Ruime overloop met vlizotrap naar ruime bergvliering. Deze verdieping telt 5 slaapkamers en 2 badkamers. Een 'masterbedroom' met 4 vaste inbouwkasten en dakvenster en 2 middelgrote slaapkamers beide voorzien van grote dakvensters en magnifiek uitzicht op het kasteel. Aan het einde van de overloop bevindt zich een kleine gang naar de 2e badkamer, deze is voorzien van een douche en vaste wastafel. Aan weerszijden bevinden zich nog 2 bijna identieke slaapkamers voorzien van een stijlvolle entresol met slaapplek, vaste kast en dakvenster.

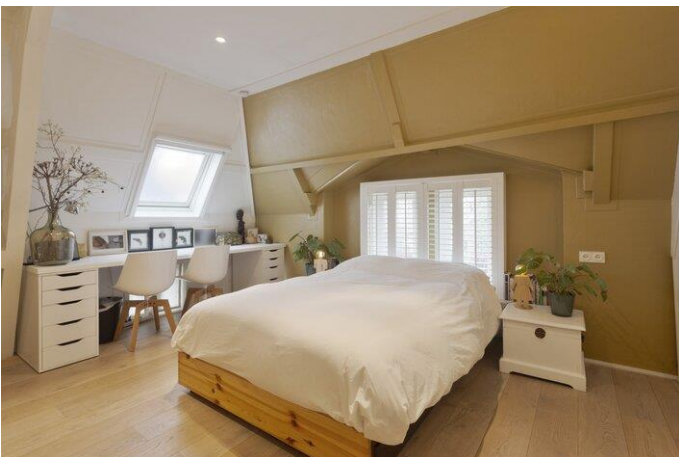
Tuin:

Schitterende beschutte parktuin met volop zon en privacy en meerdere terrassen, een gevarieerde beplanting, gazons en sierbestrating van oude klinkers (Waaltes). In de tuin bevinden zich twee houten tuinhuisen, allebei voorzien van elektra. Ook vanuit de tuin is er zicht op het Slot, de slangenmuur en de tuin van Slot Zuylen.

Op eigen terrein zijn meerdere parkeerplekken.

Bijzonderheden:

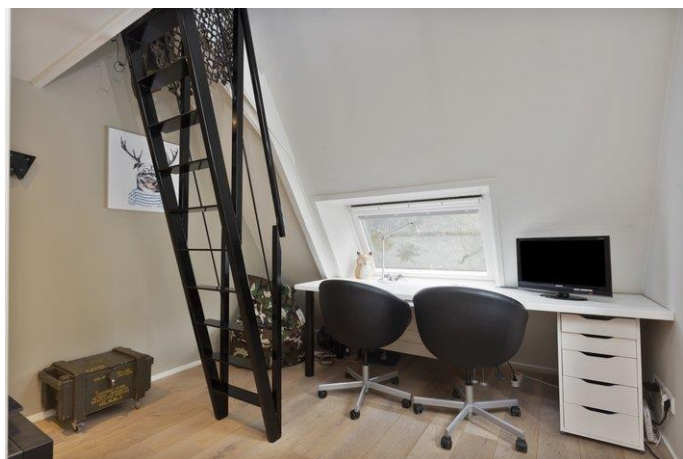
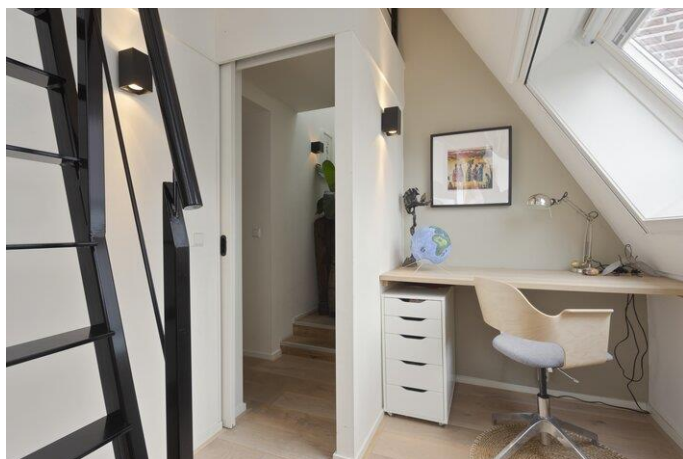
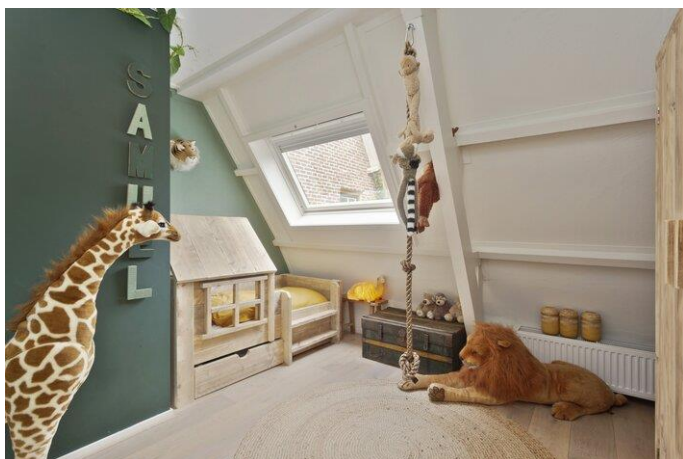
- Monument: een gebouw/object dat om hun nationale cultuurhistorische waarde door de rijksoverheid zijn aangewezen als beschermd monument. Ze zijn te vinden in het monumentenregister. Om het jaar is er door de Monumentenwacht een inspectierapport van de woning gemaakt; dit rapport is ter inzage. Eigenaren van een rijksmonument met een woonfunctie kunnen instandhoudingssubsidie aanvragen voor kosten die bijdragen aan de instandhouding van de monumentale onderdelen van het huis. Denk bijvoorbeeld aan kosten voor werkzaamheden zoals schilderwerk, herstellen van goten, regenpijpen, dak, voegen, kozijnen of de fundering;
- De Natuurschoonwet (NSW) heeft als doel om landgoederen in stand te houden biedt eigenaren, vruchtgebruikers en erfpachters van een landgoed onder bepaalde voorwaarden fiscale voordelen; Het perceel (m.u.v gedeelte van de weg) is aangemerkt als landgoed en daarmee vrijgesteld van 2% overdrachtsbelasting;
- Buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2019.

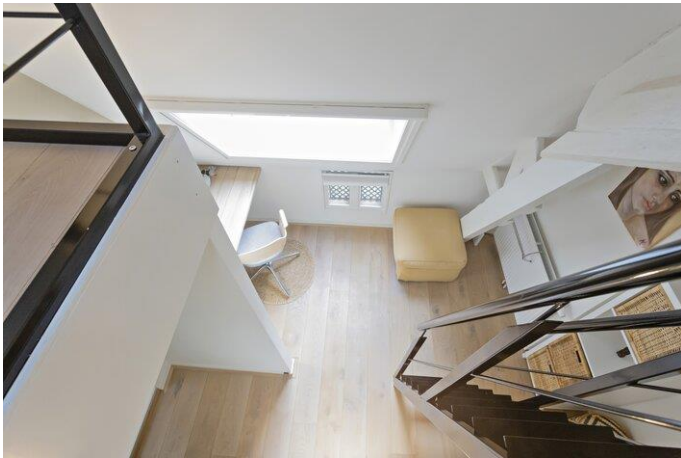












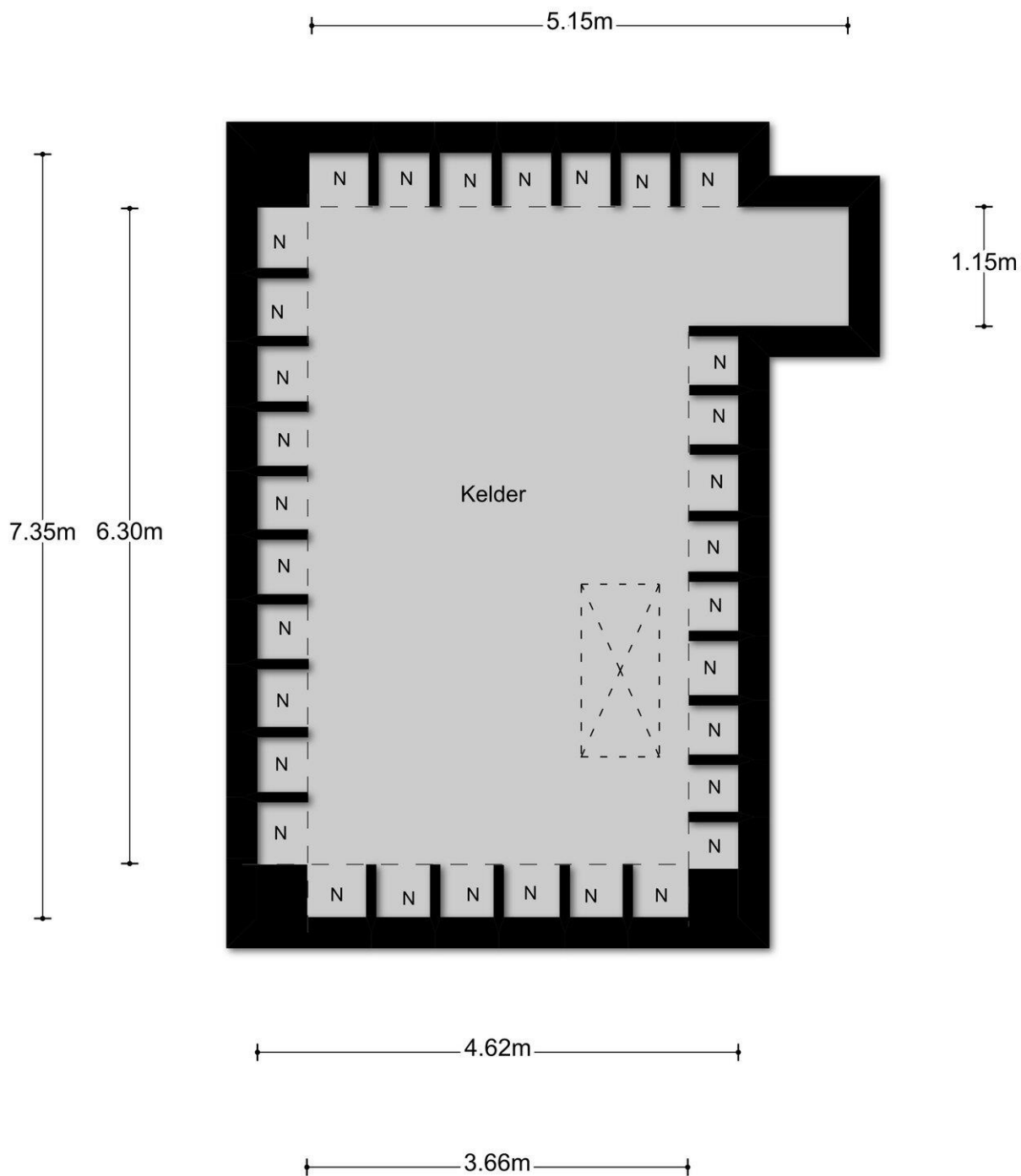




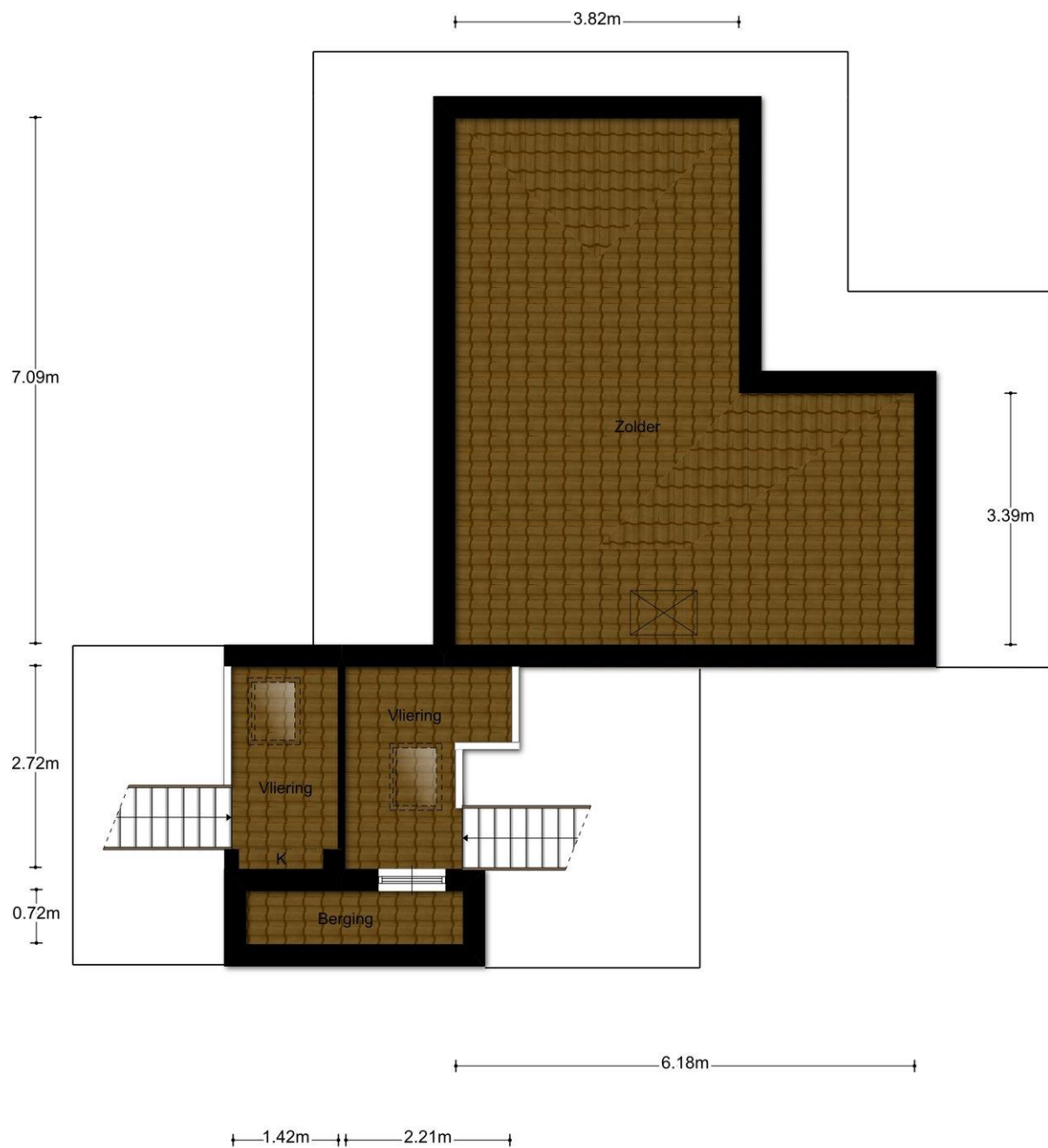
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



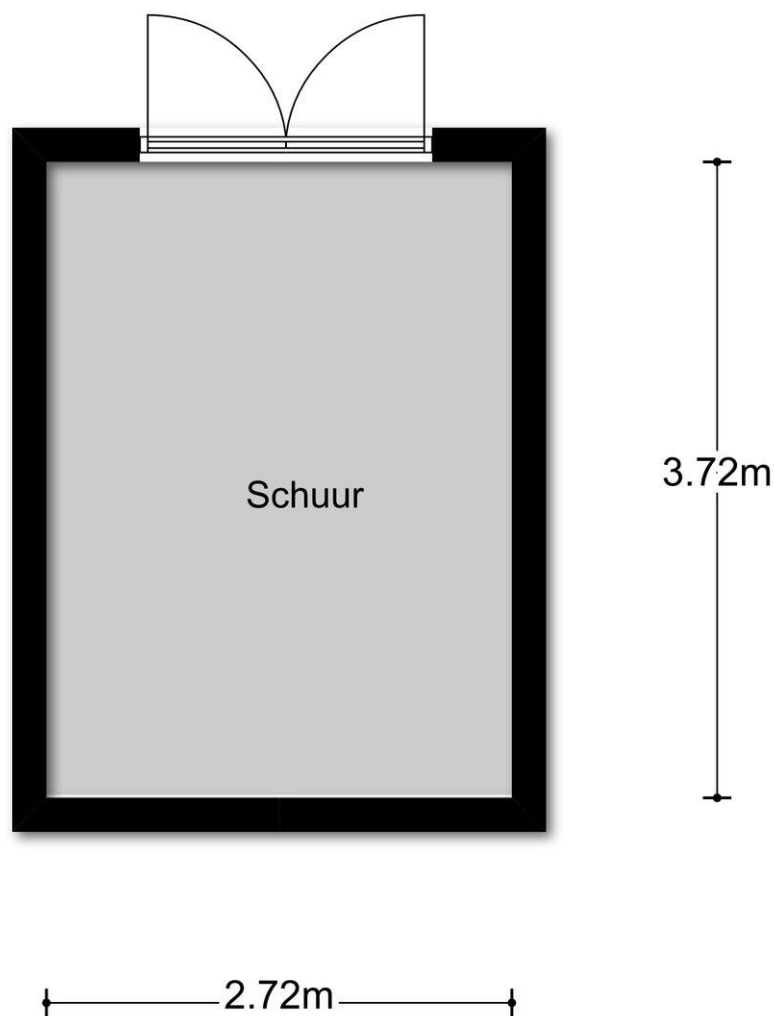
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



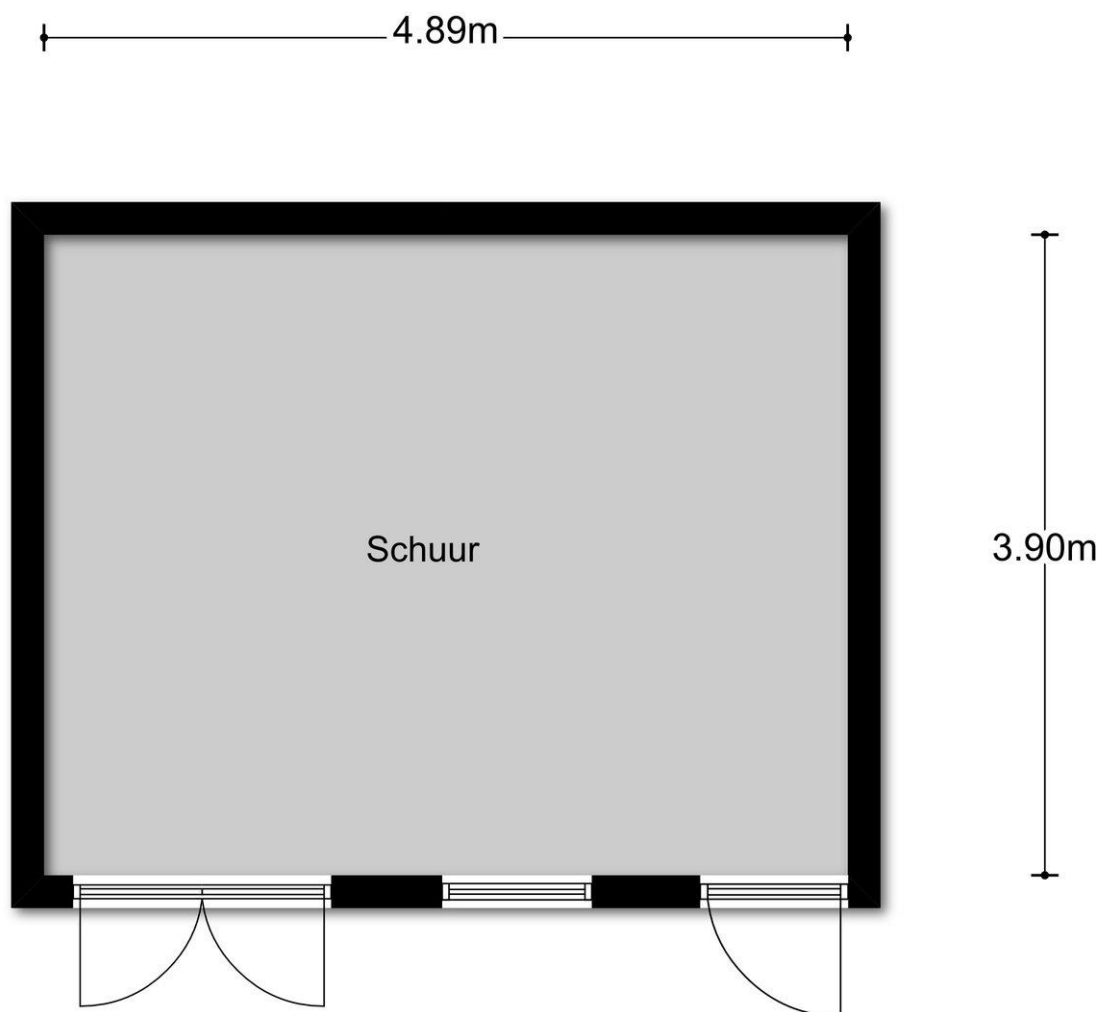
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 14



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Maarsse
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	210
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eenduidend uittreksel, geltevend op 3 februari 2020 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 databankrecht.	

Betreffende het perceel: **Dorpsstraat 14, Oud Zuilen**

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Voorzetramen beneden	☒	☐	☐	☐
- Shutters boven slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Gehele bendenverdieping is voorzien van grote voorzetramen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Bioscoop met inrichting in kelder en accessoires	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Tweede buiten tuinhuis	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

NADERE INFORMATIE / VOORWAARDEN

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan de inhoud van de gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend.

DE BEZICHTIGING

Afspraak plannen

Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Onze makelaars zijn van maandag tot en met vrijdag, op zaterdag en ook in overleg 's avonds beschikbaar. Na uw bezichtiging van de woning stellen wij een terugkoppeling altijd zeer op prijs, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Uw financiële situatie

Laat u zich bij het kopen van een huis vooraf goed informeren wat uw financiële mogelijkheden zijn. Dit voorkomt teleurstellingen voor u, maar ook voor de verkoper. Desgewenst kunnen wij u in contact brengen met een financieel adviseur.

INFORMATIE

Lijst met roerende zaken

In de verkoopbrochure staat vermeld welke zaken bij de koop zijn inbegrepen ("blijft achter"), welke niet ("gaat mee") en welke zaken eventueel tegen een vergoeding door koper zijn over te nemen ("ter overname").

Mededelingsplicht

De verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen, dit is de 'mededelingsplicht'. Vraag de makelaar naar de NVM-vragenlijst, zodat u weet welke bijzonderheden/ gebreken verkoper heeft gemeld.

Onderzoeksplicht

Koper heeft een 'onderzoeksplicht' en kan de woning bijvoorbeeld bouwkundig laten onderzoeken. Zie hierna.

Bouwkundige keuring

Koper heeft de mogelijkheid om een woning bouwkundig te laten keuren. In het keuringsrapport staat vermeld of de woning (visuele) bouwkundige gebreken heeft en zo ja, welke herstelkosten per direct en/of op lange termijn zijn te verwachten. Een bouwkundige keuring kunt u, afhankelijk van de grootte van de woning, al laten uitvoeren voor ca. € 375,- inclusief BTW.

Asbest- en ouderdomsclausule

Afhankelijk van de leeftijd van de woning wordt in de koopakte een asbestclausule en/of ouderdomsclausule opgenomen.

Verkoper heeft woning niet zelf bewoond

Indien de verkoper de woning niet recentelijk heeft bewoond of niet in de woning heeft gewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. Derhalve wordt in de koopakte in die gevallen een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" opgenomen.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt volgens NVM-model door Koop Lenstra Makelaars of door de aangewezen notaris. Voor kantoor Uithoorn geldt dat in beginsel de koopakte wordt opgemaakt ten kantore van de door de koper te kiezen notaris. Indien hieraan kosten zijn verbonden, komen deze voor rekening van koper.

Kosten Koper

Bij het kopen van een woning is het gebruikelijk dat de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen, de zogeheten "kosten koper". Deze éénmalige kosten (te verrekenen bij de notariële overdracht van de woning) bestaan uit overdrachtsbelasting (2% van de koopsom bij woonhuizen) en de notariskosten voor de levering van de woning en (eventuele) kosten van de hypotheekakte.

Uitzonderingen: bij aankoop van een perceel grond is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor garages geldt een tarief van 2% of 6% afhankelijk van de afstand die ligt tussen eigen woning en de garage.

Notaris

De notaris wordt betaald door de koper, dus is het gebruikelijk dat de koper de notaris mag kiezen, tenzij dit anders is bepaald in de verkoopbrochure. Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van de overbruggingslening en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 200,- per akte van doorhaling (dit bedrag is inclusief BTW en exclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de rekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit geldt ook voor administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerskosten indien deze de algemeen geldende tarieven die door notarissen voor desbetreffende verrichtingen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht, overschrijden.

Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper komen partijen overeen dat de koper verplicht wordt binnen de overeengekomen periode, een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten op de Kwaliteitsrekening van de notaris. Meestal geschiedt dit in de vorm van een bankgarantie.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons e.d. (zogenaamde eigenaarslasten) komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering. De lopende baten, lasten e.d. dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Financieringstermijn

Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van financiering is mogelijk. In de koopakte zal hiervoor een termijn van 4 – 6 weken worden opgenomen, gerekend van het moment van ondertekening van de koopakte, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

Drie dagen bedenktijd

Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktijd nadat zij een kopie heeft ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Tijdens de bedenktijd kan koper alsnog afzien van de koop.

De bedenktijd kan langer zijn dan 3 dagen indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, dan duurt de bedenktijd tot de eerstvolgende werkdag.

De bedenktijd geldt niet voor onbebouwde grond, woonboten en woonwagens.

Schriftelijke overeenkomst/koopakte

De koopovereenkomst komt tot stand na schriftelijke vastlegging onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Het streven is om uiterlijk één week na het bereiken van mondelinge overeenstemming de akte te ondertekenen.

KOOPAKTE GETEKEND, HOE VERDER?

Taxatie

In de meeste gevallen wordt door de koper een hypotheek afgesloten. De geldverstrekker verlangt doorgaans dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit rapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen bij de koper. Volgens de thans geldende wetgeving zijn alle kosten voor financiering fiscaal aftrekbaar.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht – dit is meestal de dag van het notariële transport), draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de opstalverzekering van de woning zorgdragen. Bij het kopen van een appartementsrecht wordt dit door de Vereniging Van Eigenaren (VVE) collectief gedaan.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich enkele weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht.

EEN HUIS KOPEN MET EEN AANKOOPMAKELAAR

Koop Lenstra Makelaars kan u ook begeleiden bij het kopen van een woning. Uiteraard kan dit alleen indien wij voor de desbetreffende woning geen verkoopopdracht hebben. Informeer eens naar de mogelijkheden en maak vrijblijvend een afspraak met één van onze makelaars.