



BEUKENBURGERLAAN 65

3737 MK GROENEKAN



MARIUS DON

MAKELAAR / TAXATEUR RM RT | PARTNER

don@molenbeek.nl
030 256 88 11

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
De woonkamer	06
De keuken	08
Het souterrain	10
Eerste verdieping	12
De buitenruimte	14
De garage	16
Het landgoed	18
Plattegronden	20
Lijst van zaken	24
Extra informatie	29
Onze dienstverlening	32
Aantekeningen	34

OVER DEZE WONING

Wonen op uw eigen landgoed in een onder architectuur gebouwde villa! Met een woonoppervlak van 282 m² en een perceel van meer dan vijf hectare is er aan ruimte geen gebrek. De woning en het perceel gaan geruisloos over in het omliggende landschap waardoor privacy geborgen is. Dat was ook de architectonische uitdaging bij de bouw van deze villa. Hoe creëer je een modernistische villa die opgaat in het landschap. De woning is enerzijds futuristisch gebouwd met zijn bijzondere gebogen dakvorm en koperen dak, maar de keuze voor vorm en materiaal is gebaseerd op organische vormen en materialen. Waar dat voor het koperen dak in eerste instantie niet lijkt te gelden, vanwege het glanzende modernistische uiterlijk zal op den duur op het koper een patina vormen waardoor het materiaal zal veranderen qua uitstraling en dat ervoor zal zorgen dat de woning straks opgaat in de natuur.

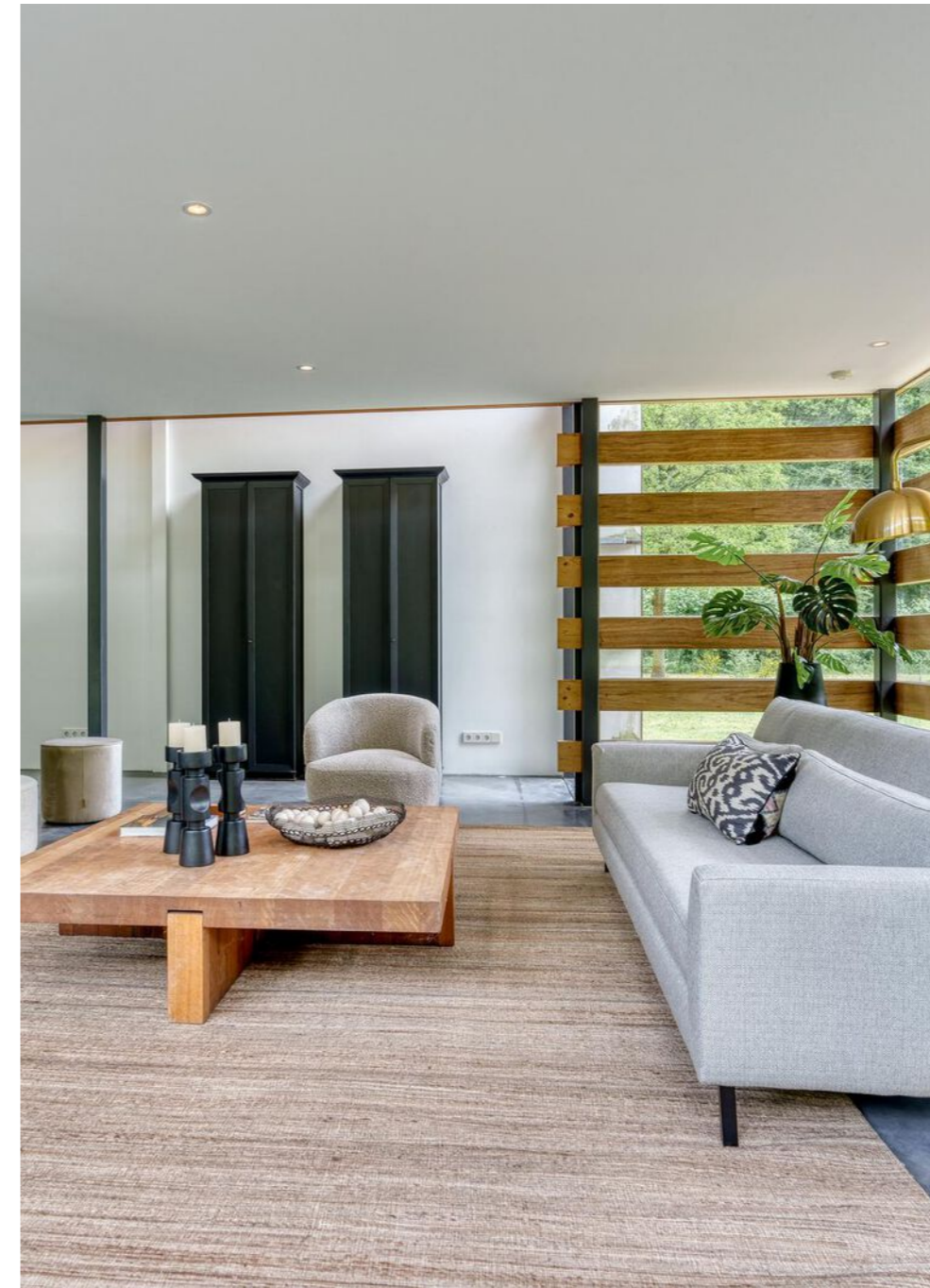


KENMERKEN

SOORT WONING:	LANDHUIS	PERCELOPPERVLAKTE:	53946 M ²
BOUWJAAR:	2006	INHOUD:	1222 M ³
WOONOPPERVLAKTE:	282 M ²	AANTAL KAMERS:	7
ENERGIELABEL:	A	AANTAL SLAAPKAMERS:	6
		AANTAL WOONLAGEN:	3

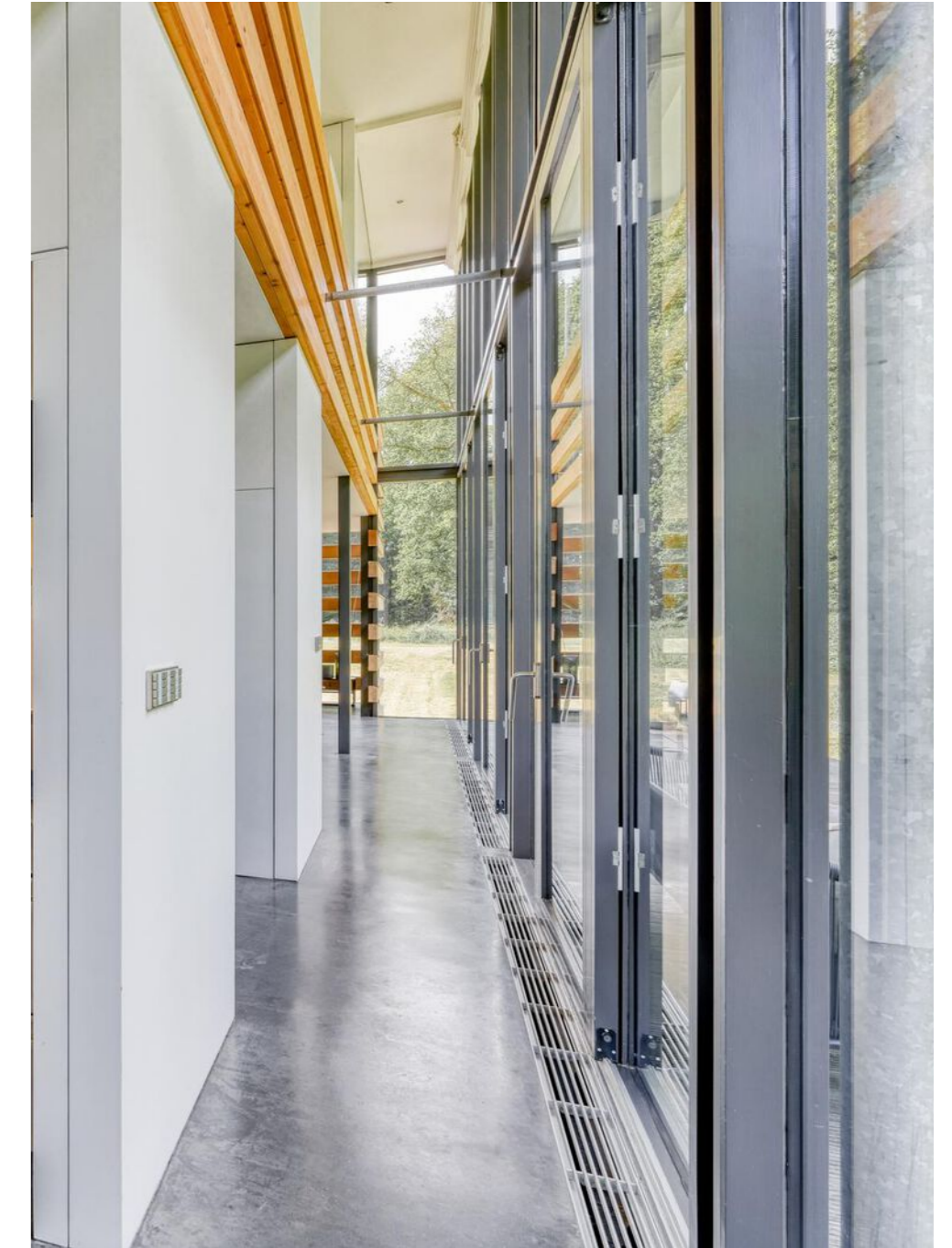
DE WOONKAMER

De woonkamer is gelegen aan de zijde waar u het meest wijde uitzicht heeft. Een gezellige ruimte voorzien van een gevulderde betonvloer voor een stoere industriële look. Een heerlijke zithoek met zicht aan alle zijdes door de ramen die horizontaal zijn verwerkt in dwarsliggende kozijnen, geïnspireerd op een wild uitkijkplaats. Zittend op de bank waant u uzelf midden in de natuur. De enorme glazen pui strekt zich uit over de volle breedte en hoogte van de villa, en levert een schitterend uitzicht. Een leuk detail is de houtkachel. Heerlijke warme momenten in de herfst en winter, Vanuit de woonkamer kunt u door middel van schuifpuien naar het hardhouten vlonderterras. Ook kunt u naar het souterrain of naar de eerste verdieping.



DE KEUKEN

De keuken is open richting de eetkamer waardoor er een gezellige woonkeuken is ontstaan. De keuken is zeer compleet en voorzien van luxe inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een Quooker, een oven, een magnetron, een koelkast en vaatwasser. De keuken biedt volop bergruimte door de onder- en bovenkasten. Ook aan werkruimte geen gebrek, want het aanrechtblad is zeer uitgestrekt. De hal heeft een open zicht verbinding met de keuken en is af te sluiten middels glazen deuren.



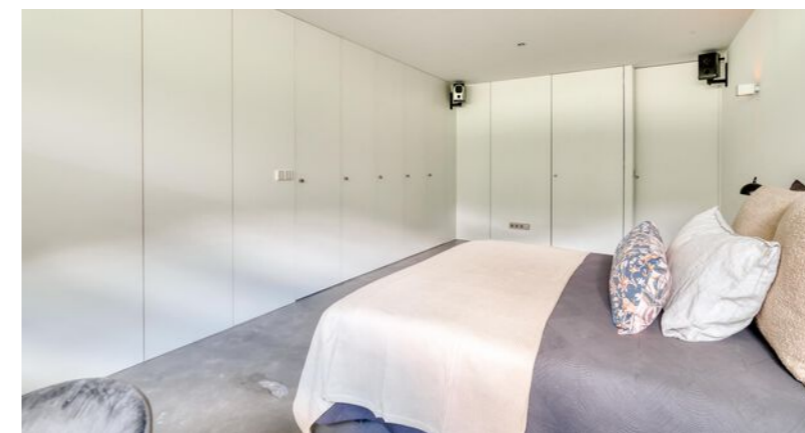
HET SOUTERRAIN

Deze woonlaag is verdeeld in twee slaapkamers en...een eyecatcher: een bioscoop. De hal is voorzien van maar liefst zes inbouwkasten.

De twee slaapkamers zijn riant in het oppervlak en hebben beide horizontale vensters voor de daglichttoetreding. Beide kamers hebben een vaste kastenwand.

Wie wil dit niet. Een eigen bioscoop! Voorin de bioscoop is nog een kleine kantoorruimte gecreëerd.

De badkamer is inpandig en heeft een inloopdouche, een wastafel met spiegel en een wandcloset.





EERSTE VERDIEPING

De deuren van de twee slaapkamers zijn “verstopt” in de kastenwand van de overloop. Niet alleen hier, maar de gehele villa heeft diverse inbouwkasten waardoor er bergruimte volop aanwezig is. Beide slaapkamers bieden een wijds uitzicht over de natuur. Deze twee slaapkamers hebben de toegang tot een balkon bekleed met houten vlonders.

De hoofdbadkamer heeft een open karakter en heeft een directe verbinding met de masterbedroom. U treft hier een verzonken ligbad, een douchecabine, een dubbele wastafelmeubel met spiegel, een wandcloset en een designradiator.

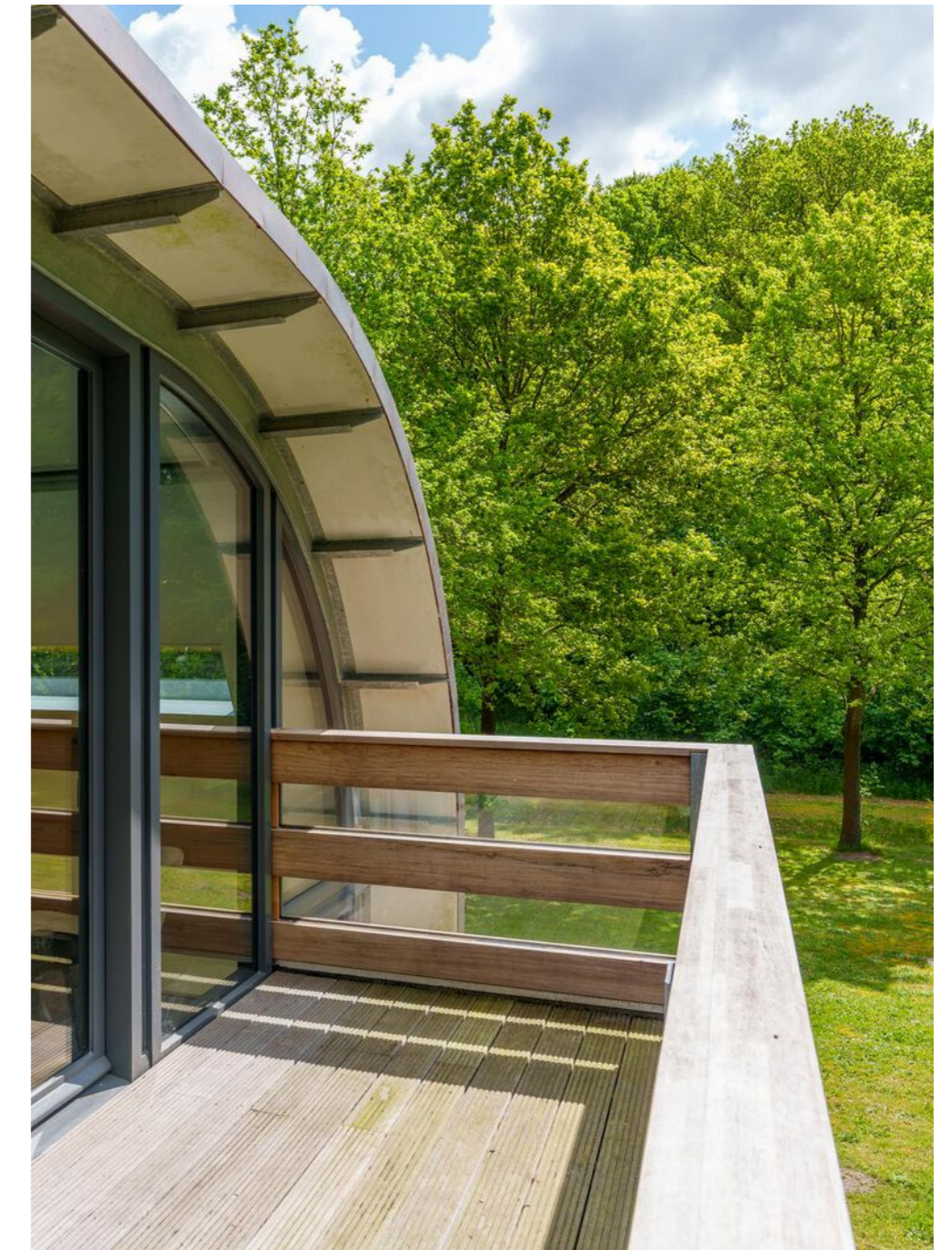
De masterbedroom heeft over de volledige breedte een glazen pui met hierin de deur naar een prachtig, overdekt dakterras van circa 50 m² met een jacuzzi. Genieten van een warm bad met uitzicht over het fraaie park en de ongerepte natuur.



DE BUITENRUIMTE

Aan buitenruimte geen gebrek, want deze woning heeft uitgestrekte gazons die zich uitstrekken tot aan de bosrand. De tuin is ontworpen door landschapsarchitect Michael van Gessel. Een geometrisch lijnenspel met gesnoeide beukenhagen, een vlonderterras gelegen op de zuidzijde waar de tijd stil staat en u heerlijk kunt genieten van de omgeving en de zon.

Uniek is het prachtige overdekte balkon met jacuzzi gelegen aan de masterbedroom.



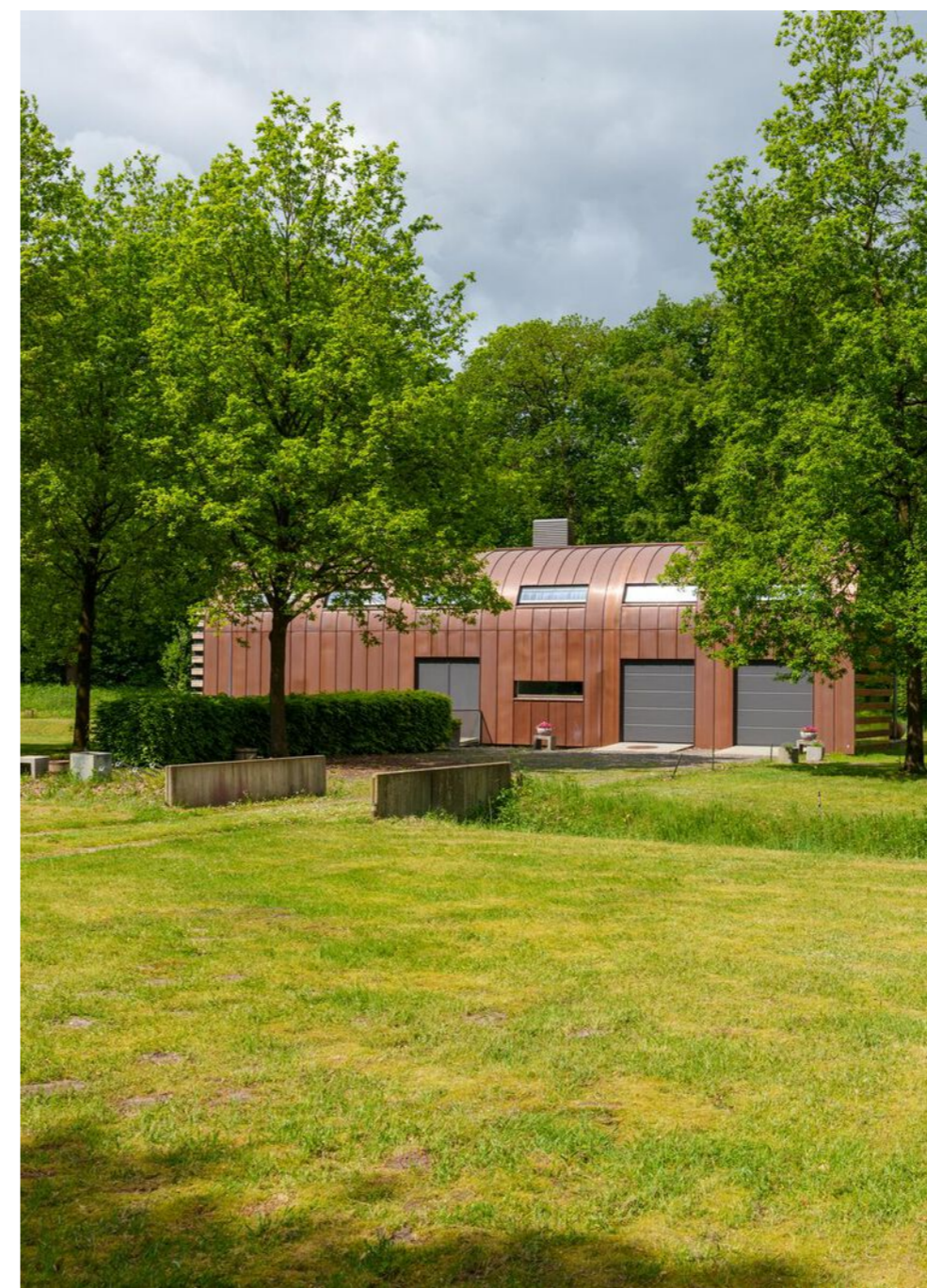
DE GARAGE

Inpandig bevindt zich nog de royale garage met dubbele (elektrische) kanteldeuren. Ook in de garage is aan de natuur gedacht, ook hier bevinden zich dezelfde bijzondere kozijnpartijen als in de woonkamer. De garage is voorzien van een pantry met een wastafel en diverse inbouwkasten. De garage is volledig geïsoleerd en kan desgewenst ook ingericht worden als woonruimte.

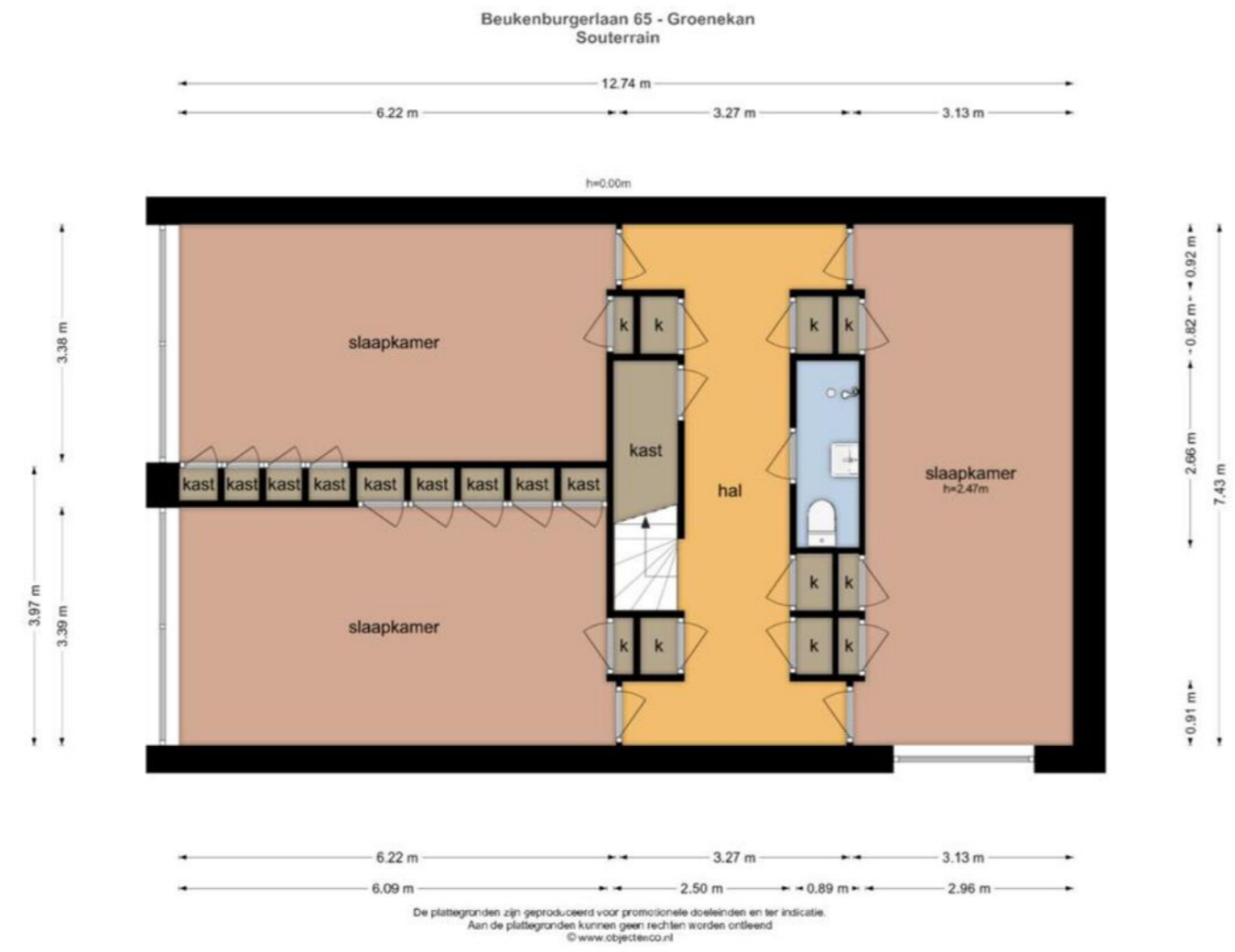


HET LANDGOED

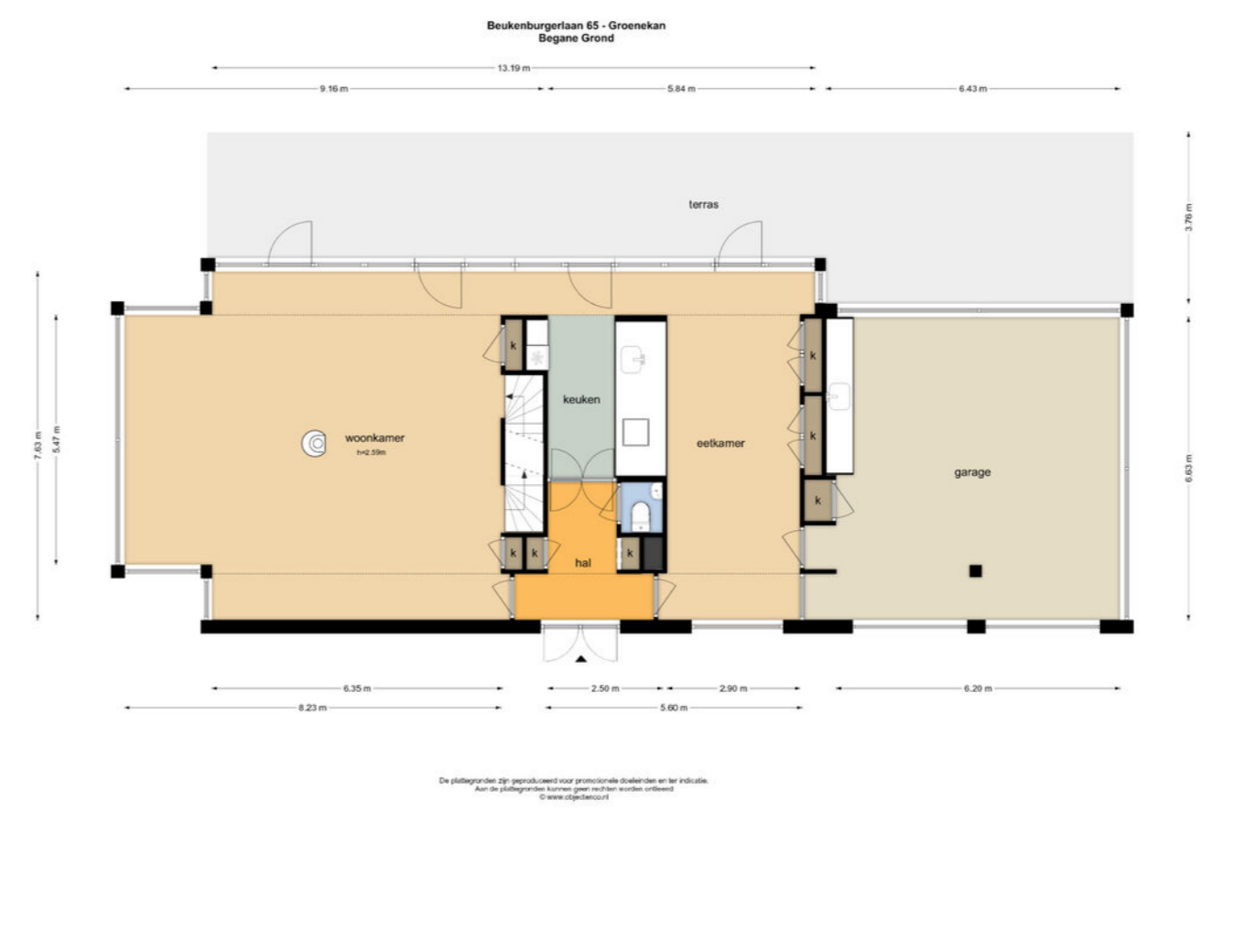
Het perceel is door de Stichting 'Het Utrechts Landschap' in erfpacht uitgegeven voor een periode van 30 jaar. De erfpachtcanon bedraagt thans € 35.469,64 per jaar (aftrekbaar) en wordt jaarlijks geïndexeerd conform het CPI, vastgesteld door het CBS. Het landgoed valt onder de Natuurschoonwet 1928, waardoor de verkrijger grote fiscale voordelen kan genieten, zoals vrijstelling overdrachtsbelasting en gedeeltelijke vrijstelling successiebelasting, schenkingsrecht, OZB-belasting en huurwaardeforfait.



PLATTEGROND SOUTERRAIN



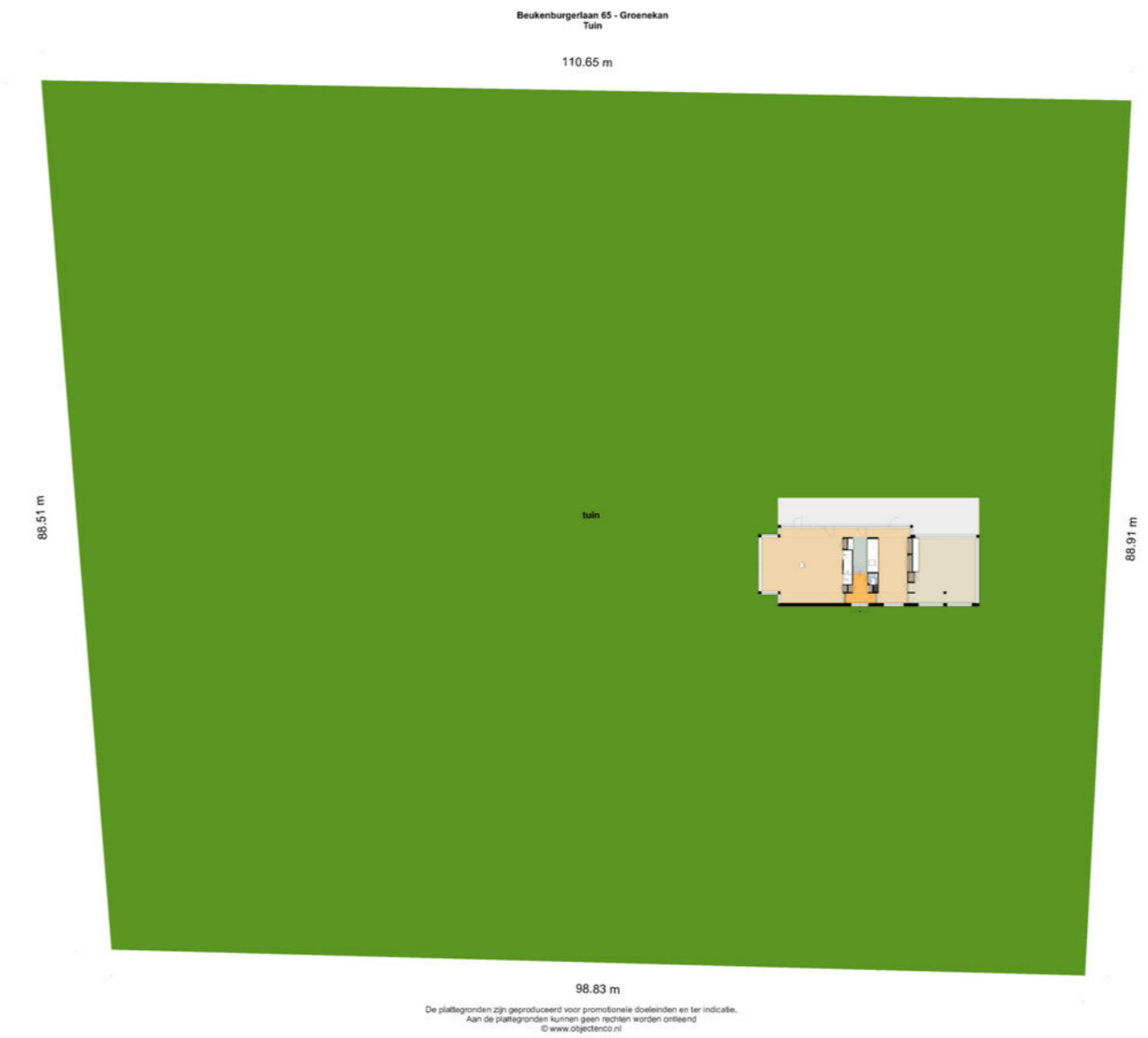
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TERREIN



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
					- Tuinmeubilair	X			
Tuin - Verlichting/installaties					Overig - Contracten				
Buitenverlichting	X				CV: Nee				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	Boiler: Nee				
				X	Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten				X					
- (sier)hek									
- vlaggenmast(houder)	X								
- Losse plantenbakken	X								

EXTRA INFORMATIE

■ 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 brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ 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 om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. 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 aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. 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.

■ 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.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ 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. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

■ BOUWKUNDIGE RISICO'S

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

■ NOTARISKEUZE KOPER

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

■ KOOP ONROERENDE ZAKEN EN AANNEMING VAN WERK

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

■ DE WET IDENTIFICATIEPLICHT BIJ DIENSTVERLENING

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

MOLENBEEK MAKELAARS UTRECHT

EMMALAAN 39

3581 HP UTRECHT

 030- 256 88 11

 woneninutrecht@molenbeek.nl

[MOLENBEEK.NL/EXCLUSIEF](https://molenbeek.nl/exclusief)



Molenbeek Makelaars

DYNAMIS

