



ZEIST
Utrechtseweg 121 A

Vraagprijs
€ 550.000,- k.k.

Uniek appartement

gelegen op de begane grond

DIRK
MAKELAARS TAXATEURS

030-6628341 | welkom@dirkmakelaars.nl
www.dirkmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1800

Soort:
portiekflat

kamers:
3

Inhoud:
505 m³

Woonoppervlakte:
106 m²

Perceeloppervlakte:
0 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwgebonden buitenruimte:
-

Externe bergruimte:
7 m²

Energie label
-

Omschrijving

Dit unieke APPARTEMENT gelegen op de begane grond maakt deel uit van het rijksmonumentale, kleinschalige appartementencomplex "Lommerlust": een van de oudste buitenplaatsen van Zeist. Lommerlust is op loopafstand gelegen van het centrum van Zeist en openbaar vervoer. De bewoners in het gebouw zijn van alle leeftijden.

Het appartement, met een woonoppervlakte van 106m², beschikt over een ruime berging in de onderbouw en een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder. Het appartement heeft een erg mooie indeling, een schitterend uitzicht, zeer hoge plafonds en veel ramen.

Het complex, bestaande uit 14 verschillende appartementen, heeft een erg mooie gemeenschappelijke tuin. Deze door de beroemde tuinarchitecte Mien Ruys ontworpen fraaie tuin heeft meerdere beschutte terrassen waar je als bewoner gebruik van kan maken.

LOCATIE

Het appartement is gelegen aan de rand van het centrum van Zeist. Op loopafstand van het gezellige centrum van Zeist met alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, restaurants, bioscoop en theater alsmede het fraaie Slot Zeist met het mooie park. Nabij het appartement zijn tevens sportmogelijkheden (tennisvereniging Griffensteyn, Club de Pétanque Les Cailloux etc) en busverbindingen. Gezien de centrale ligging van het complex zijn het NS-station Driebergen-Zeist, uitgestrekte wandelbossen, diverse uitvalswegen en Utrecht Science Park met het Universiteitscentrum De Uithof en het UMC ook goed bereikbaar. Bus 50 stopt bijvoorbeeld vlakbij het complex waardoor je binnen ca. 20 minuten in hartje centrum van Utrecht bent.

LOMMERLUST

Het mooie complex Lommerlust maakt deel uit van de Stichte Lustwarande, buitenplaatsen op de Utrechtse Heuvelrug en is daarom een Rijksmonument. In 1802 lag hier Buitenplaats "Berg Zigt" dat in 1817 door Alida van Meurs van Vollenhove - Hesseling verkocht werd aan Gerard Wernard van Beest (1759-1828), die daar in 1818 een huis op liet bouwen. Zijn vrouw Catharina van Beest - van den Harn (1771-1837) stichtte in 1829 "Buitenplaats Lommerlust". Totdat mr. Willem Henri Johan Blanckenhagen (1876-1950) het huis in 1907 kocht was het al een aantal keren van eigenaar gewisseld. Hij doopte de naam van het huis in "Livland", naar de geboortestreek van zijn ouders in Letland / Estland. In 1934 werd het grootste gedeelte van de grond van de buitenplaats verkocht voor de bouw van woningen langs de toen aangelegde laan Lommerlust die doorloopt tot aan de Oude Arnhemseweg. Het huis werd in 1951 gekocht door mevrouw Teuntje Büchner-van der Wiel (1881-1974) die het inrichtte tot een rust- en verpleeghuis. Het bleef deze functie vervullen tot in het najaar van 1974. Daarna stond het een tijdje leeg en werd het gekraakt. Onder druk van zo'n 20 krakers werd het leegstaande landhuis onder toezicht van Monumentenzorg voor 3 miljoen gulden gerestaureerd en omgebouwd tot 14 appartementen. De twee zijvleugels werden toegevoegd in dezelfde stijl als het huis. Bij het nu U-vormige gebouw bevindt zich de hoofdingang nog altijd aan de achterzijde oftewel Lommerlust - kant. Na de restauratie in 1980 kreeg het huis ook zijn oorspronkelijk naam "Lommerlust" weer terug. Het speelhuisje in de tuin achter het huis en oude bomen zijn bewaard gebleven.

INDELING

Begane grond: via de mooie entree van complex Lommerlust kom je in een zeer fraaie gemeenschappelijk hal met marmeren vloer, kroonluchters en monumentale trappenhuis. Het appartement is gelegen op begane grond en is dus te bereiken via deze unieke hal.

De indeling van het appartement is als volgt: Entree, kleine hal met garderobe, een erg mooie en zeer lichte woonkamer (ca. 30m²) met schouw, inbouw boekenkast, grote ramen tot aan het plafond alsmede een schitterend en vrij uitzicht, een aangrenzende eetkamer van ca. 24m² met eveneens grote ramen die zorgen voor veel lichtinval, ingebouwde boekenkasten en toegang tot de keuken die voorzien is van inbouwapparatuur.

Vanuit de eetkamer kom je in een 2e hal die voorzien is van een toiletruimte, de toegang tot de badkamer (voorzien van dubbele wastafel, bidet en ligbad) alsmede de zeer royale slaapkamer (ca. 23m²) met inbouwkasten, wederom hoge plafonds en veel ramen. De slaapkamer is vrij gelegen en heeft niet alleen 2 ramen aan de zijkant maar eveneens een groot raam aan de voorzijde achter de inbouwkast.

Souterrain: Het gemeenschappelijke souterrain is te bereiken via het trappenhuis en de lift. Je vindt hier een gemeenschappelijke wasruimte met eigen aansluiting voor een wasmachine.

Berging: In het souterrain bevindt zich de eigen afgesloten ruime berging van ca. 7m².

Parkeerkelder: In het souterrain bevindt zich de eigen ruime parkeerplaats.

Tuin: Het complex heeft een erg mooie gemeenschappelijke tuin. Deze door de beroemde tuinarchitecte Mien Ruys ontworpen fraaie tuin heeft meerdere beschutte terrassen waar je als bewoner gebruik van kan maken.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar circa 1800 (Rijksmonument)
- Woonoppervlakte ca. 106 m²
- Externe berging ca. 7 m² (berging)
- Inhoud 505 m³
- Het appartement heeft veel berging
- De woning is voorzien van een eigen parkeerplaats in de garage
- Voorzien van een erg mooie gemeenschappelijk tuin
- Er is geen energielabel omdat het appartement gelegen is in een Rijksmonument
- Verwarming via blokverwarming
- Warm water via huurboiler
- Gelegen op loopafstand van alle voorzieningen en openbaar vervoer
- De VvE is actief en voorzien van een externe beheerder
- De servicekosten bedragen thans ca. € 385,— per maand, dit is exclusief het voorschot van verwarming van het appartement.



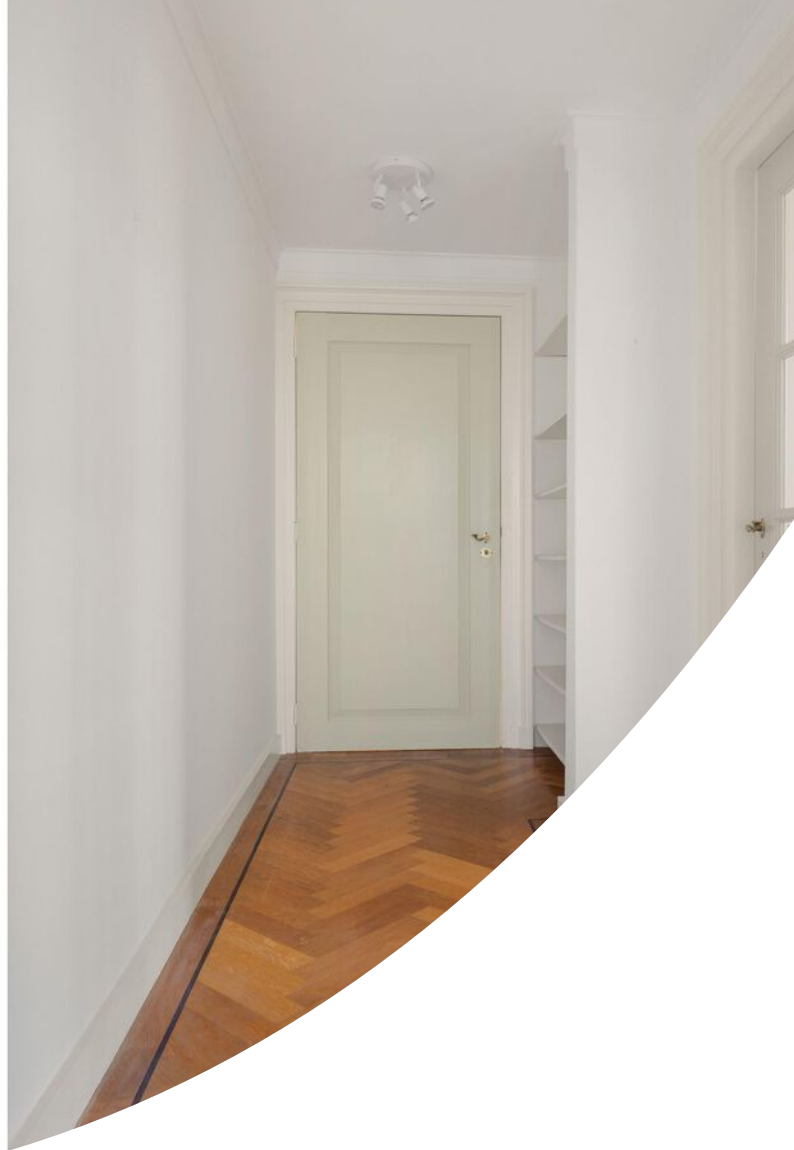




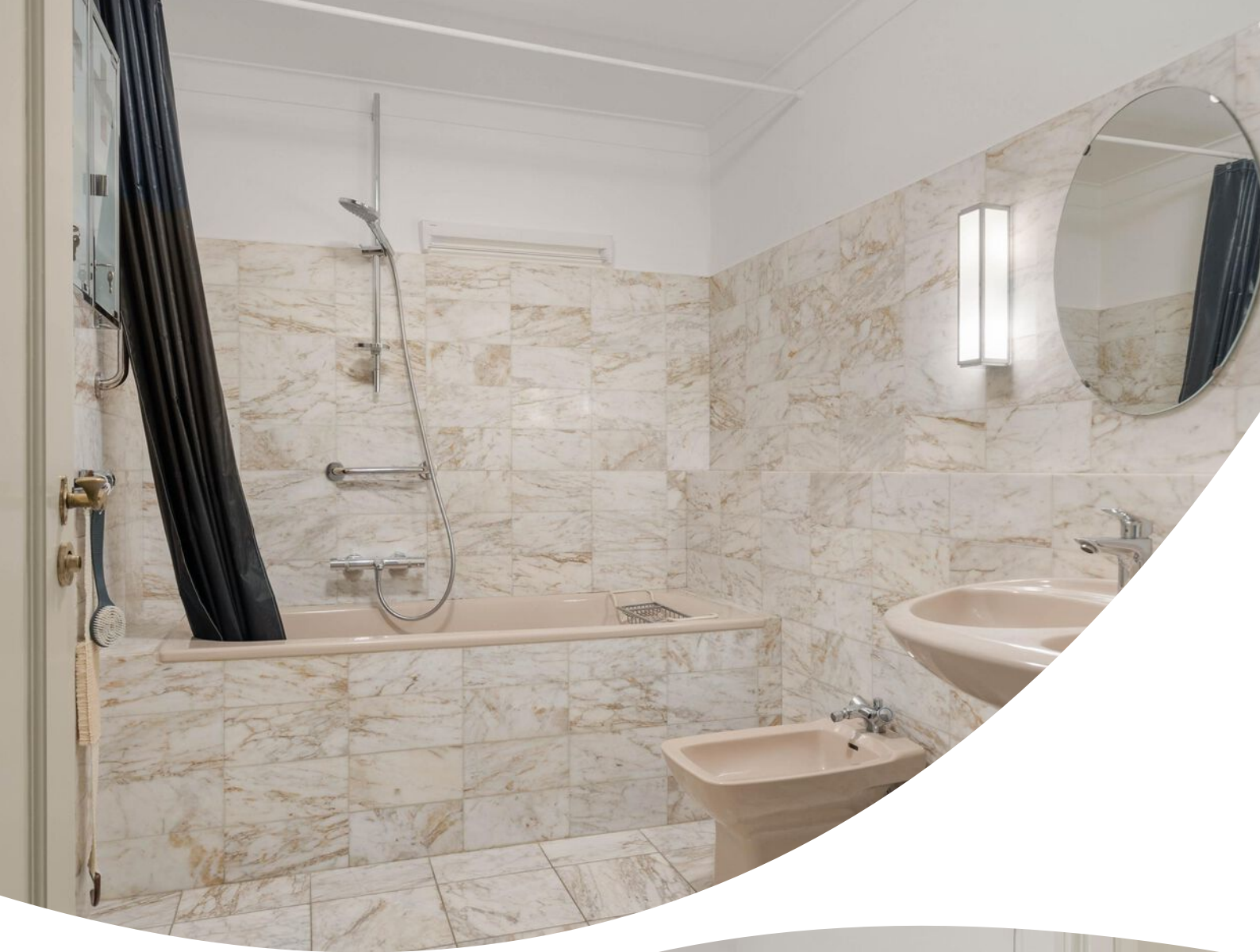












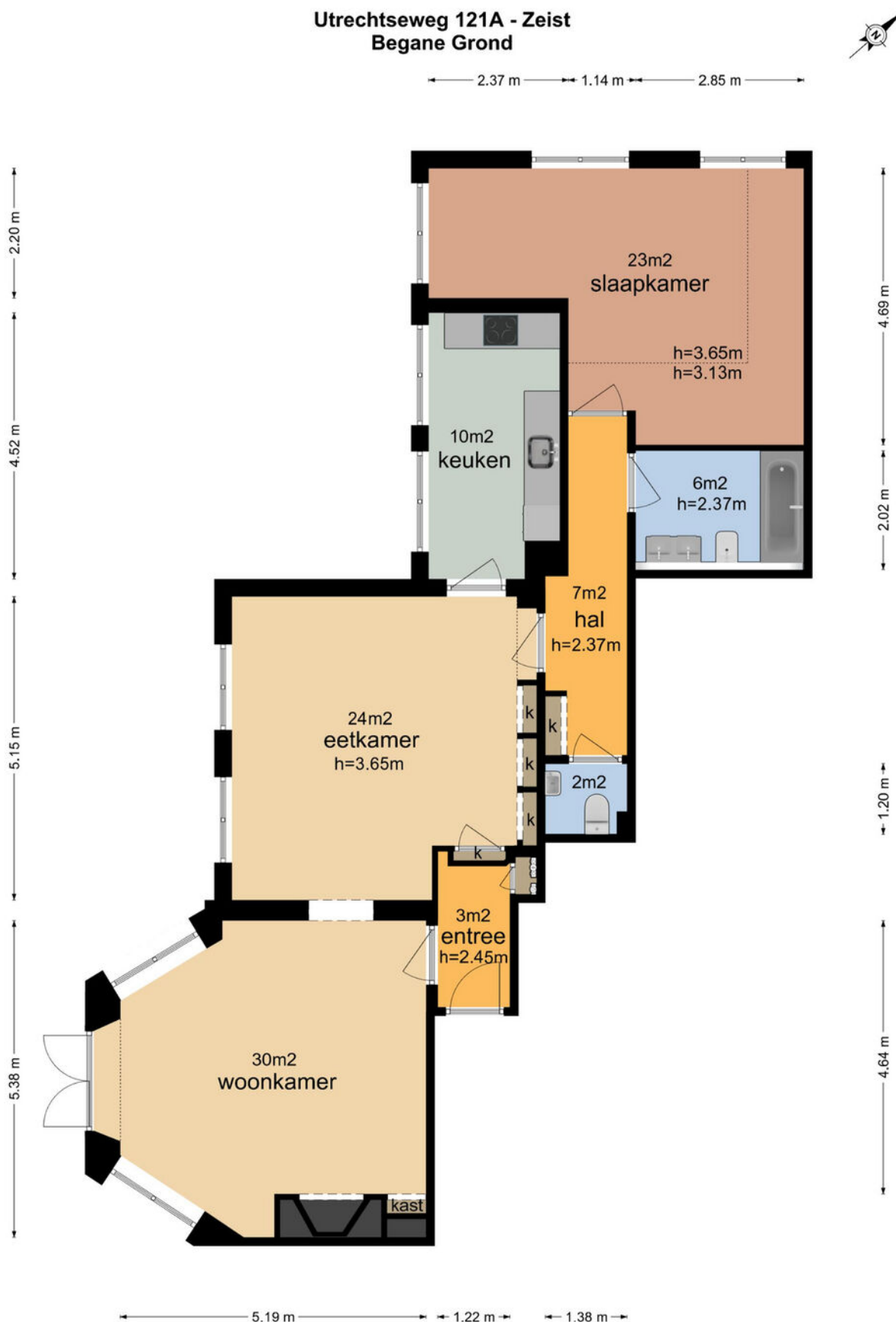






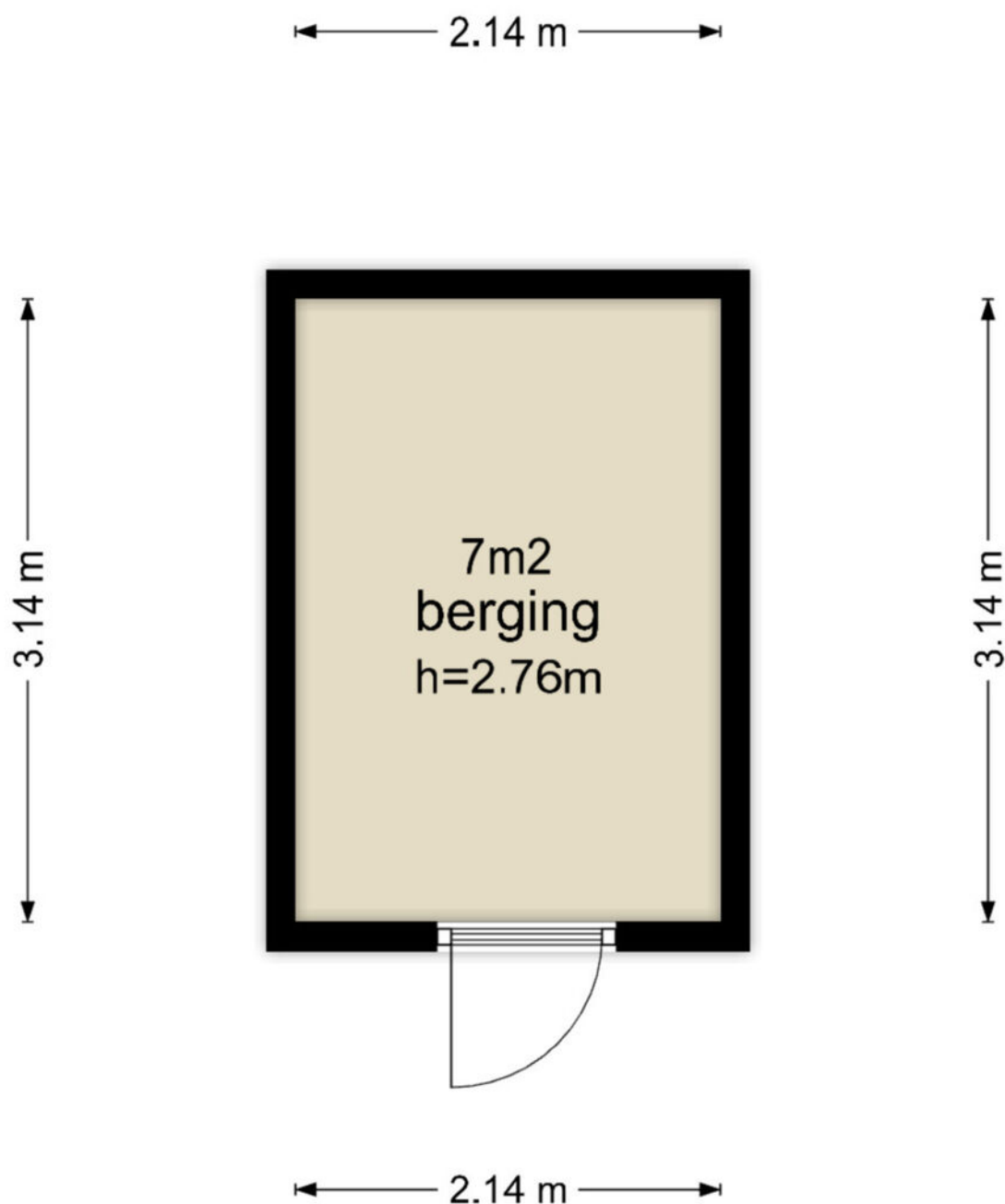


Plattegrond

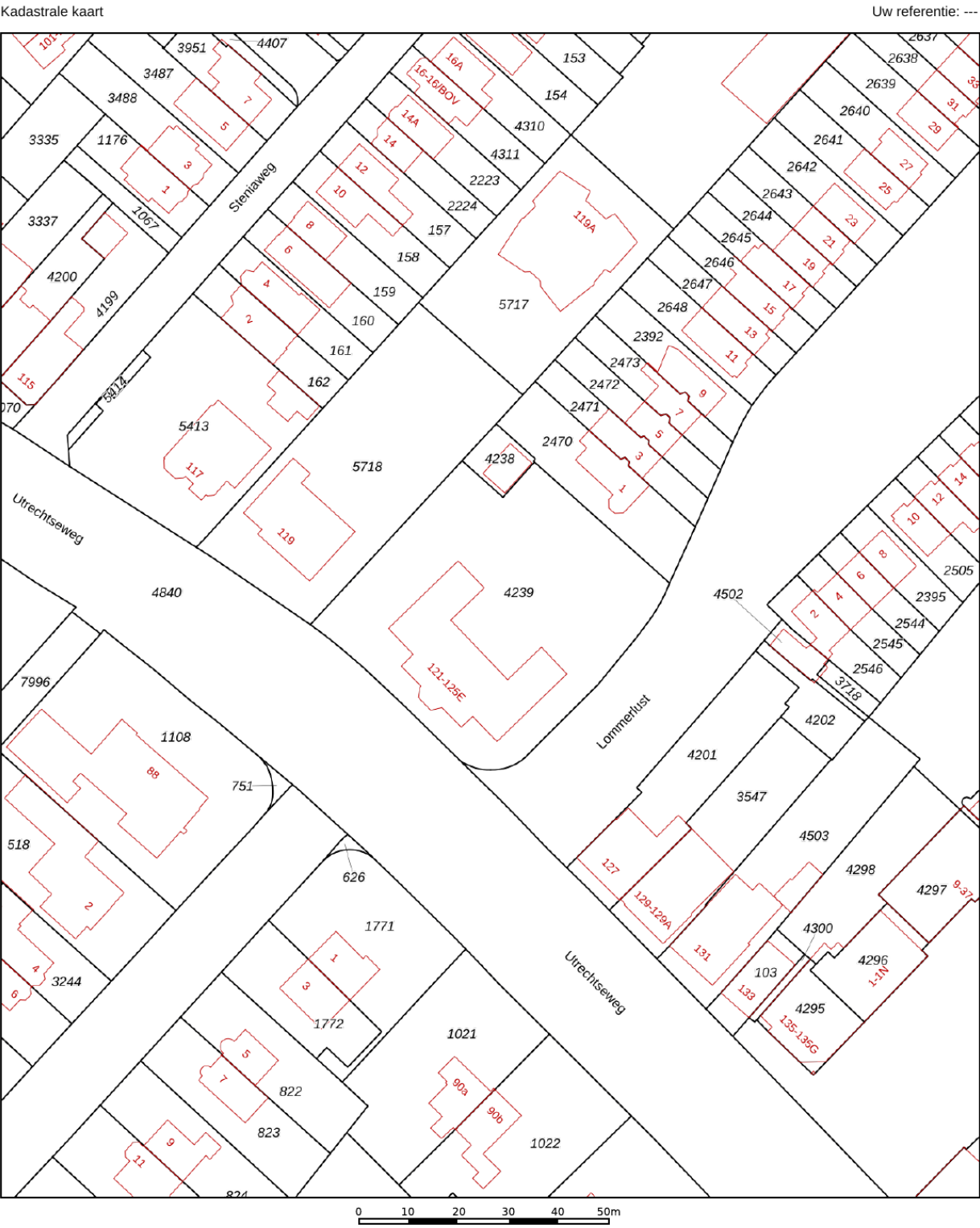


Plattegrond

Utrechtseweg 121A - Zeist Berging



Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Zeist

Sectie M

Perceel 4239

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Overig - Contracten

Boiler: Moet worden overgenomen

Bekijk deze woning online!

[webpace.yisual.com/utrechtseweg121 a](https://webpace.yisual.com/utrechtseweg121a)

DIRK
MAKELAARS TAXATEURS

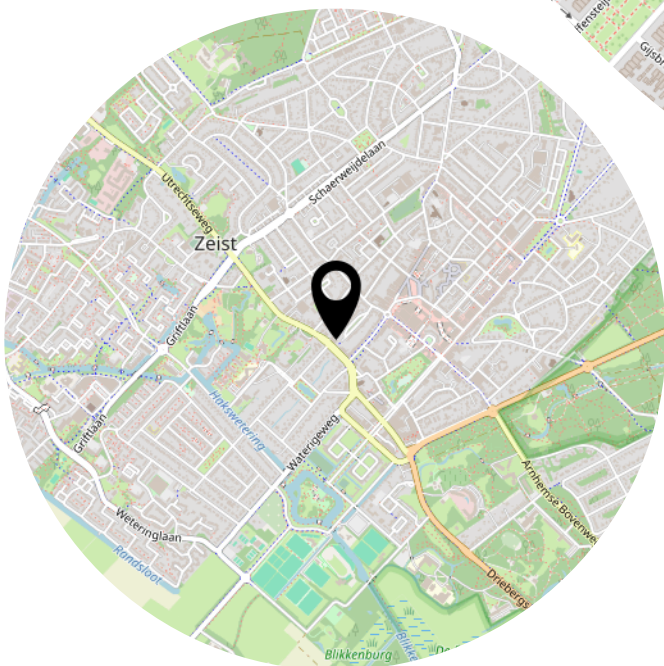
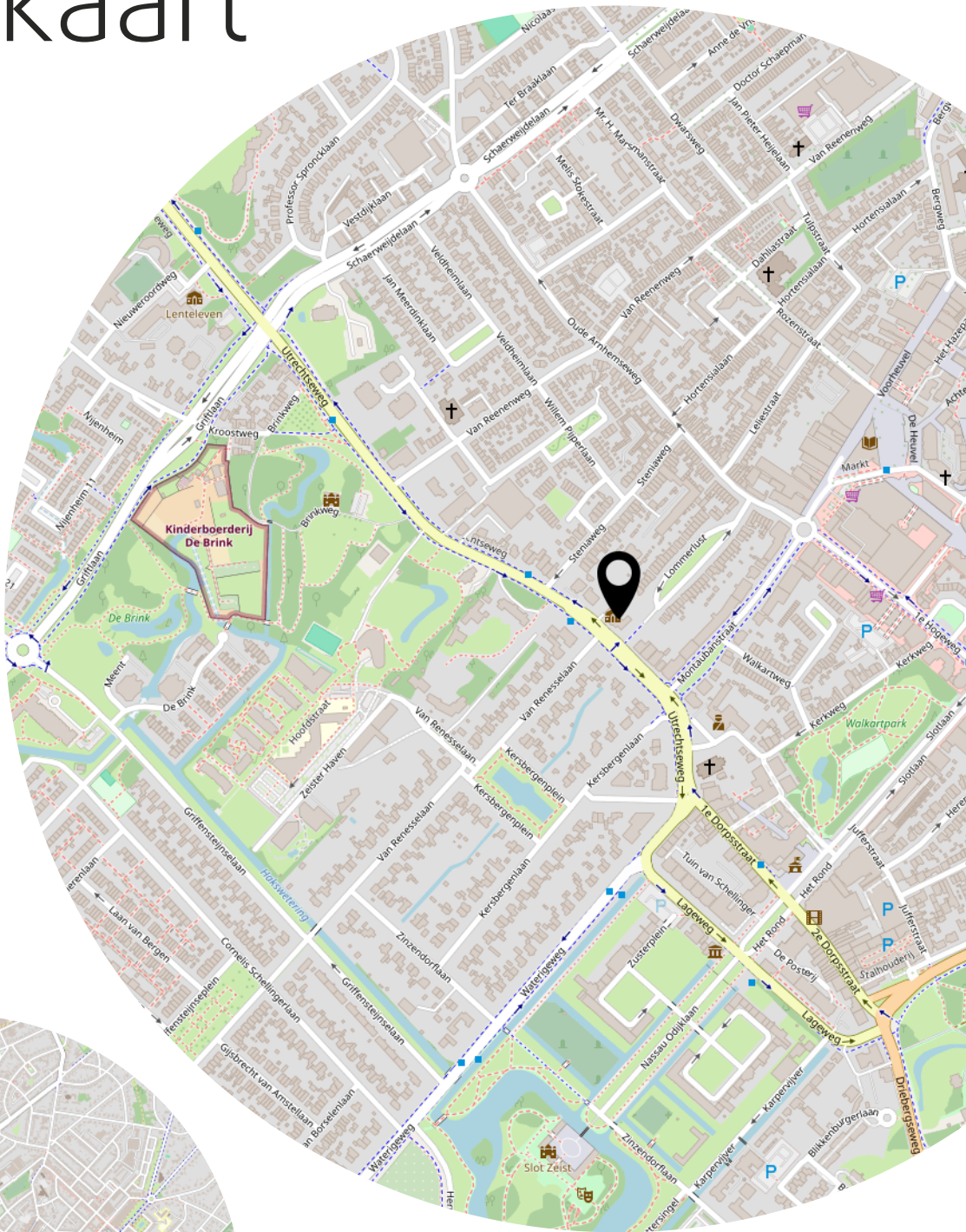
Utrechtseweg 121 A, Zeist



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Locatie op de kaart



Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. 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 het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt. Wij kunnen t.a.v. de juistheid van gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM (2018). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging van Eigen Huis.

Bedenktime

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen de partijen opgemaakt akte is ondertekend en (in kopie) aan koper ter hand wordt gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door DIRK Makelaars Taxateurs BV en verkoper(s) 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'.

Zekerheidstelling

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

voorbehoud bouwtechnische keuring laten opnemen in de koopakte. De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Eigendomsoverdracht

De woning zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Op het moment van de eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van de koper. Alle lopende baten, lasten e.d. worden door de notaris verrekend naar rato van tijd.

Over ons:



In ben geboren en getogen in Zeist en Driebergen-Rijsenburg. Na mijn middelbare schooltijd ben ik rechten gaan studeren in Utrecht. Als makelaar komt mijn academische opleiding goed van pas. Inmiddels heb ik meer dan 25 jaar ervaring in de makelaardij en ben ik beëdigd en gecertificeerd NVM Register Makelaar Taxateur. In 2015 zijn wij begonnen met ons makelaarskantoor aan het Walkartpark in Zeist. U bent altijd van harte welkom om even binnen te lopen.

Mr. Dirk Boon RM RT
NVM Register Makelaar &
NVM Register Taxateur



Na jarenlang werkzaam te zijn geweest als Financial Controller heb ik in 2016 de switch gemaakt naar de makelaardij. Ik ben toen gestart met de opleiding 'Basistheorie Vastgoed' en vervolgens heb ik de opleiding Kandidaat-Makelaar afgerond. In 2020 ben ik begonnen met de vernieuwde opleiding tot Register Taxateur. Na het doorlopen van het meester-gezeltraject ben ik sinds begin 2022 NRV-gecertificeerd Register Taxateur. Samen met Dirk ben ik u van harte tot dienst!

Mandy Fremouw RT K-RMT
NVM Register Taxateur &
NVM Makelaar

Wat u van ons kunt verwachten:

- ✓ Vertrouwd en deskundig
- ✓ No Cure No Pay
- ✓ 24/7 Service
- ✓ Persoonlijk en betrokken
- ✓ Funda optimalisatie
- ✓ NVM lid

Ons kantoor is gevestigd aan de Kerkweg 11 te Zeist gelegen aan het Walkartpark.

U kunt voor de deur parkeren en gebruiken maken van onze bezoekerskaart.



Heeft u
interesse?



Kerkweg 11
3701 HD Zeist

030-6628341
welkom@dirkmakelaars.nl
www.dirkmakelaars.nl