



ZEIST
Julianalaan 55 A

Vraagprijs
€ 1.195.000,- k.k.

UITGEBOUWDE 2-ONDER-1 KAP

MET 2 BADKAMERS & EEN ZEER DIEPE TUIN

DIRK
MAKELAARS TAXATEURS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1935

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
605 m³

Woonoppervlakte:
173 m²

Perceeloppervlakte:
515 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwgebonden buitenruimte:
9 m²

Externe bergruimte:
12 m²

Energie label
B



Omschrijving

Gelegen aan een mooie en rustige laan in de erg geliefde wijk Hoge Dennen is te koop deze ruime en over meerdere woonlagen uitgebouwde 2-ONDER-1-KAP WONING (1935) met 2 badkamers, een werkkamer op de begane grond, 4 slaapkamers op de verdiepingen, parkeren op eigen terrein alsmede een unieke en zeer diepe achtertuin. De woning, met een woonoppervlakte van ca. 173m² en een perceel oppervlakte van maar liefst 515m², is voorzien van 14 zonnepanelen en heeft een energielabel B.

LOCATIE

Zeist kenmerkt zich door de centrale ligging in Nederland, de goede bereikbaarheid, het royale aanbod van voorzieningen, de uitgestrekte omliggende bossen en natuurgebieden. De wijk Hoge Dennen/Kerckebosch ligt in een zeer prettige, rustige groene leefomgeving. Op loopafstand van de woning bevinden zich uitgestrekte natuurgebieden en wandelbossen (met o.a. de bekende Stuijtheuvel) van het Utrechtse Landschap, basisscholen, alsmede een kleinschalig winkelcentrum van alle gemakken voorzien waaronder een grote Albert Heijn, een slijter, slager, delicatessenwinkel, fietsenwinkel en een kapper. Het centrum van Zeist met alle overige voorzieningen zoals sportverenigingen, winkels, restaurants, bioscoop, theater, basisscholen en middelbare scholen zijn op fietsafstand. Uitvalswegen (A12/A28), de nabijheid van het station Driebergen-Zeist en de diverse busverbindingen, maken de wijk ideaal gelegen.

INDELING

Begane grond: entree, hal met de trapopgang en een trapkast met de meterkast en omvormer voor de zonnepanelen, een werkkamer/TV-kamer gelegen aan de voorzijde van de woning, een zeer royale woonkamer, een riante woonkeuken voorzien van veel bergruimte, een groot werkblad, inbouwapparatuur (o.a. Quooker, afwasmachine, ijskast, afzuigkap, etc), een 6-pits gasfornuis met oven, eetgedeelte en openslaande deuren die toegang geven tot de achtertuin. Vanuit de keuken is een bijkeuken te bereiken die voorzien is van de aansluitingen voor wassen en drogen, de opstelplaats van de CV-ketel (Remeha Calenta, combi-ketel, 2017) en een toiletruimte. Vanuit de bijkeuken is via een deur eveneens de achtertuin te bereiken. De begane grond is deels voorzien van vloerverwarming.

1e verdieping: Deze verdieping omvat een overloop, een separaat toilet, een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, ligbad, designradiator en dakkapel, een slaapkamer gelegen aan de voorzijde alsmede een zeer royale ouderslaapkamer met dakramen gelegen aan de achterzijde.

2e verdieping: deze aantrekkelijke verdieping omvat een overloop, een 2e badkamer met toilet, douche, wastafel en dakraam, een slaapkamer gelegen aan de voorzijde met dakkapel alsmede een slaapkamer gelegen aan de achterzijde met dakkapel en dakraam.

Tuin: De ruime voortuin is voorzien van een royale oprit met diverse parkeermogelijkheden, een fietsenoverkapping, een ombouw voor de klike's en een oplaadpunt voor een elektrische auto. De zeer diepe achtertuin (ca. 35m) is vrij gelegen en beschikt over een grote berging met elektra en een sfeervolle veranda. De achtertuin is te bereiken via de woning maar ook via een

(afgesloten) achterom.

Energielabel: de woning heeft een energielabel B (geldig tot 25-02-2036), 14 zonnepanelen, is nagenoeg geheel voorzien van HR++ glas, dakisolatie, spouwisolatie en een oplaadpunt voor een elektrische auto.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar circa 1935
- Woonoppervlakte ca. 173 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 9 m²
- Externe bergruimte ca. 12m²
- Inhoud 605 m³
- Perceeloppervlakte 515m²
- Voorzien van 14 zonnepanelen (2022)
- Opbouw 1e verdieping is gerealiseerd in 2017
- Energielabel B
- Op de 2e verdieping bevindt zich een airco voor koelen en warmen
- Platte daken zijn voorzien van Sedum dakbedekking
- Gelegen in de zeer mooie en geliefde wijk Hoge Dennen/Kerckebosch

DRONE

De drone video geeft een mooi beeld van de aantrekkelijk ligging van de woning.

PLATTEGROND

De plattegrond van de woning treft u aan op Funda, in de brochure en in het meetrapport.

BEZICHTIGING

Wilt u deze woning bezichtigen? Bel of e-mail ons voor het maken van een afspraak.

KANTOOR

U vindt ons kantoor aan de Kerkweg 11 te Zeist (tegenover het Walkartpark). U bent van harte welkom!





















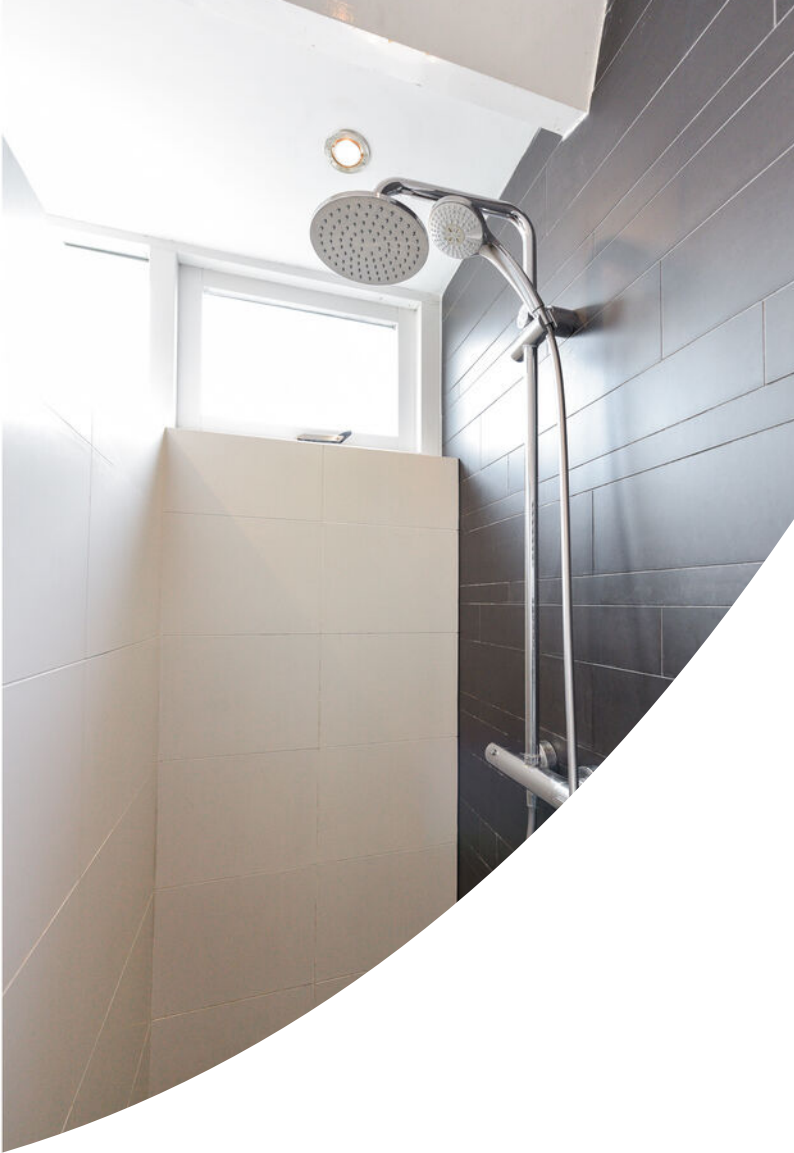
























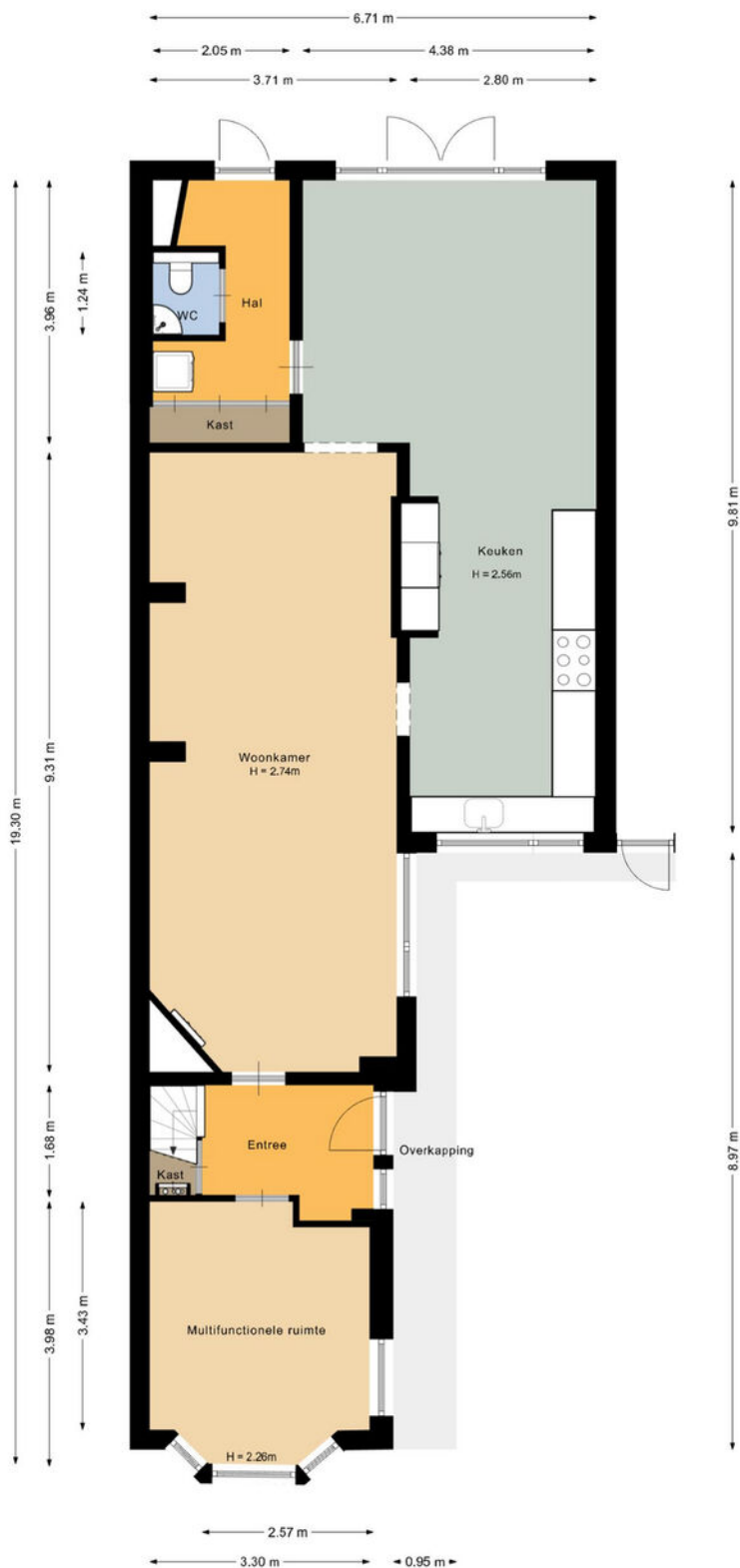






Plattegrond

Julianalaan 55-A, Zeist
Begane grond

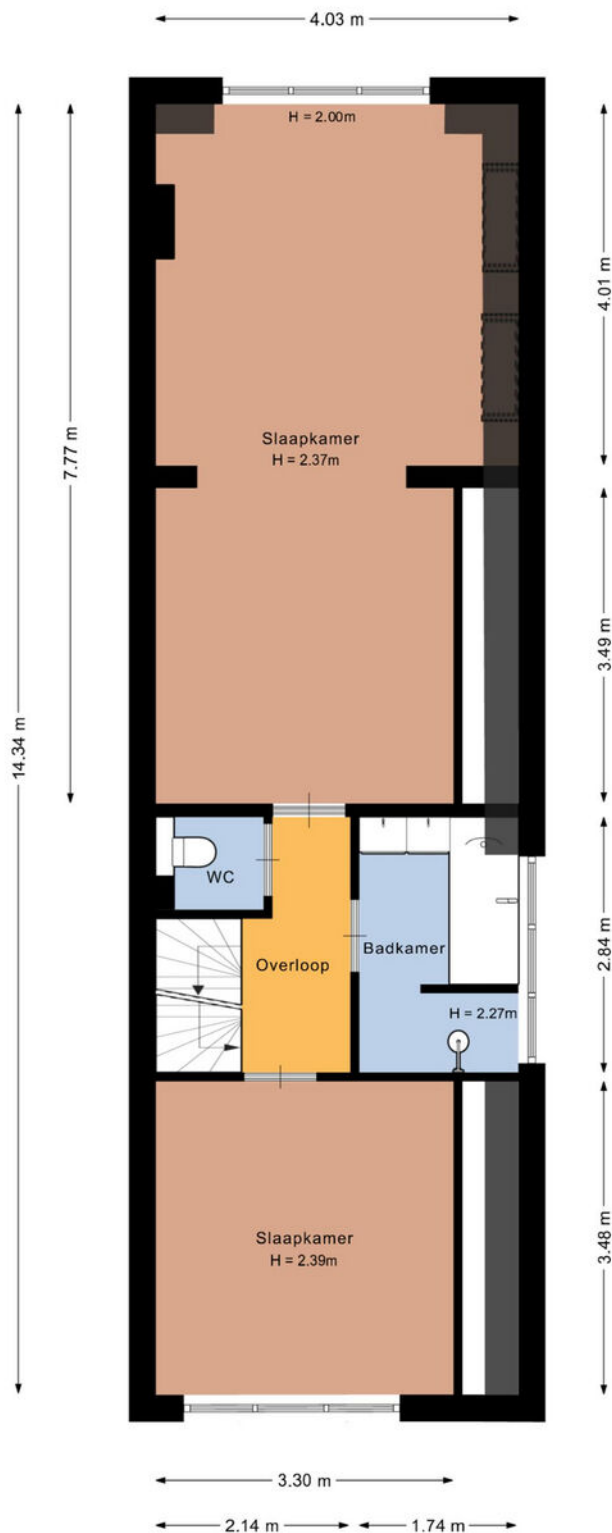


Plattegrond

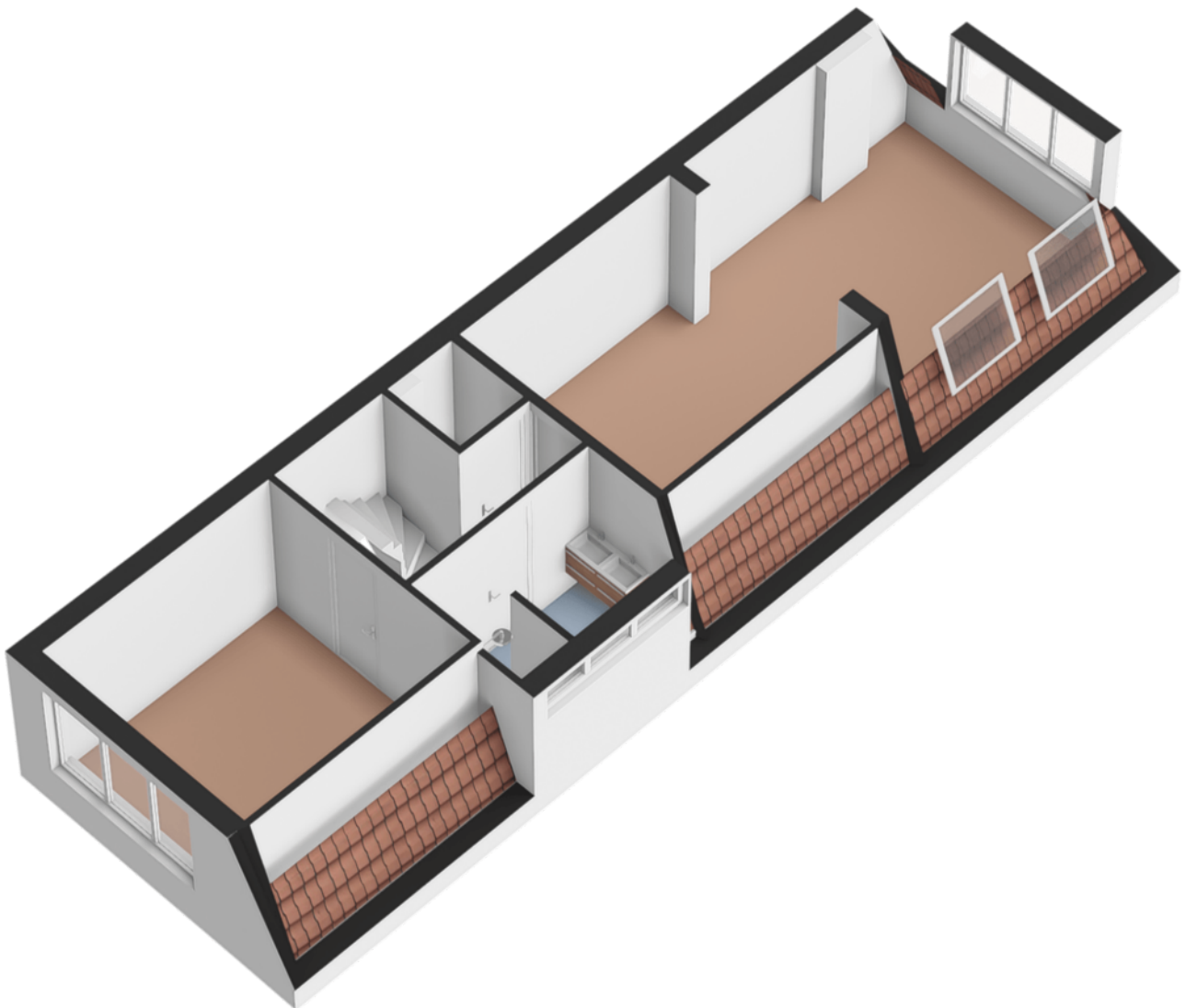


Plattegrond

Julianalaan 55-A, Zeist Eerste verdieping

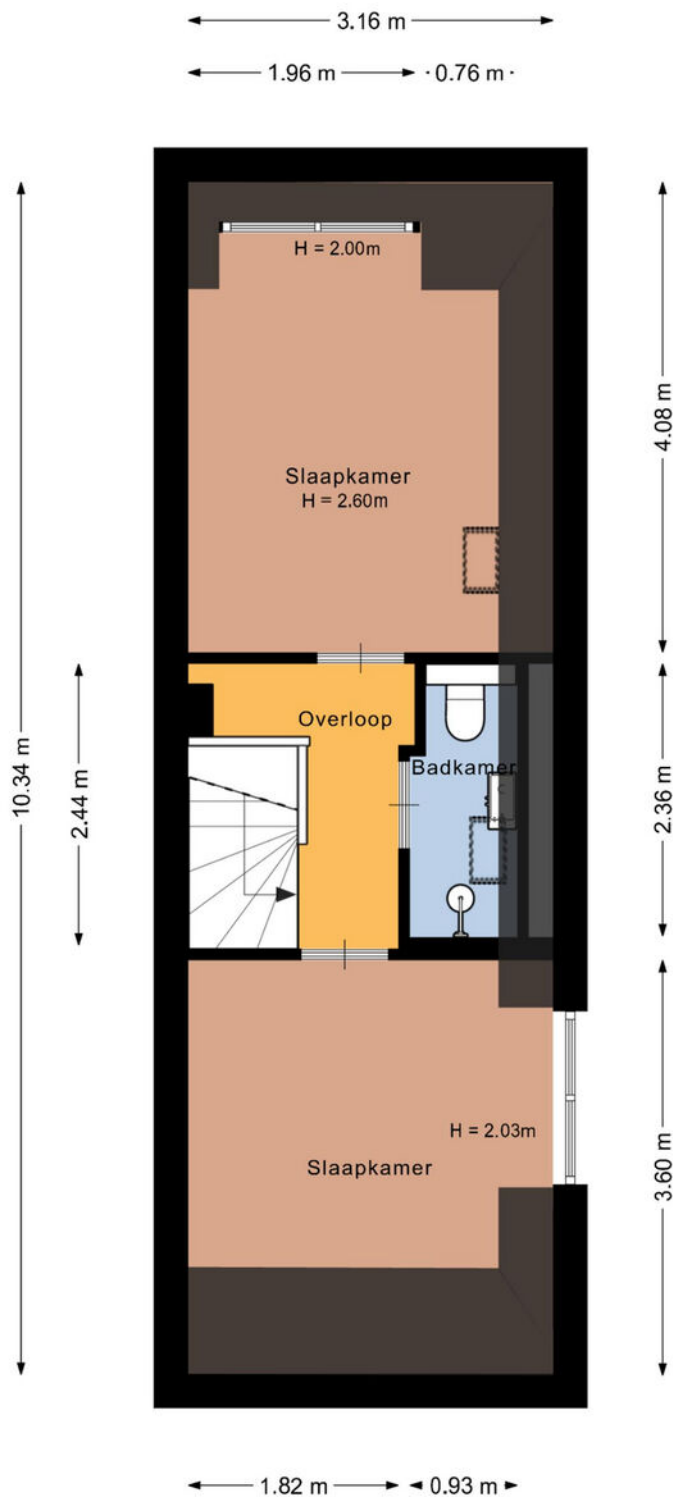


Plattegrond



Plattegrond

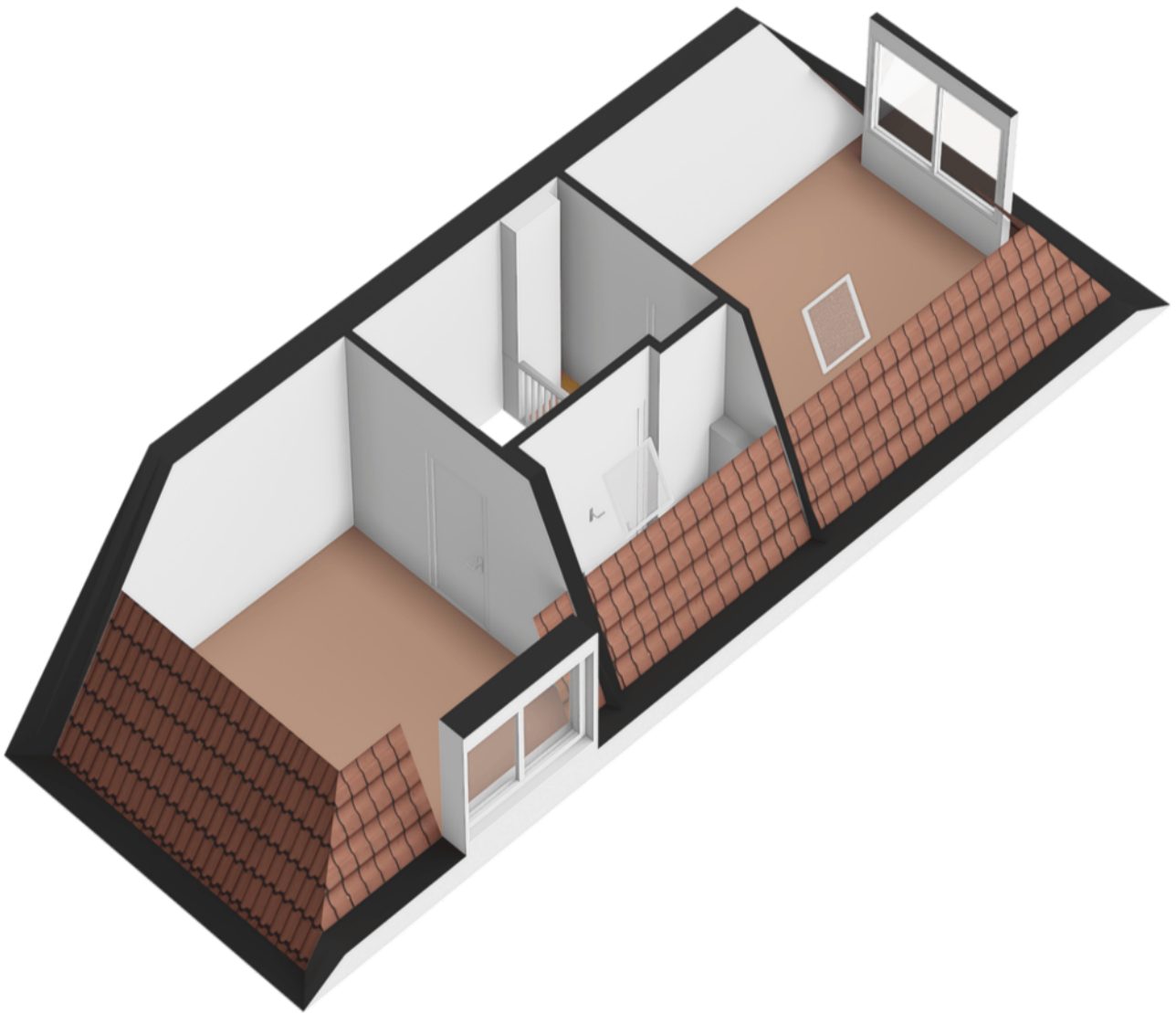
Julianalaan 55-A, Zeist Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

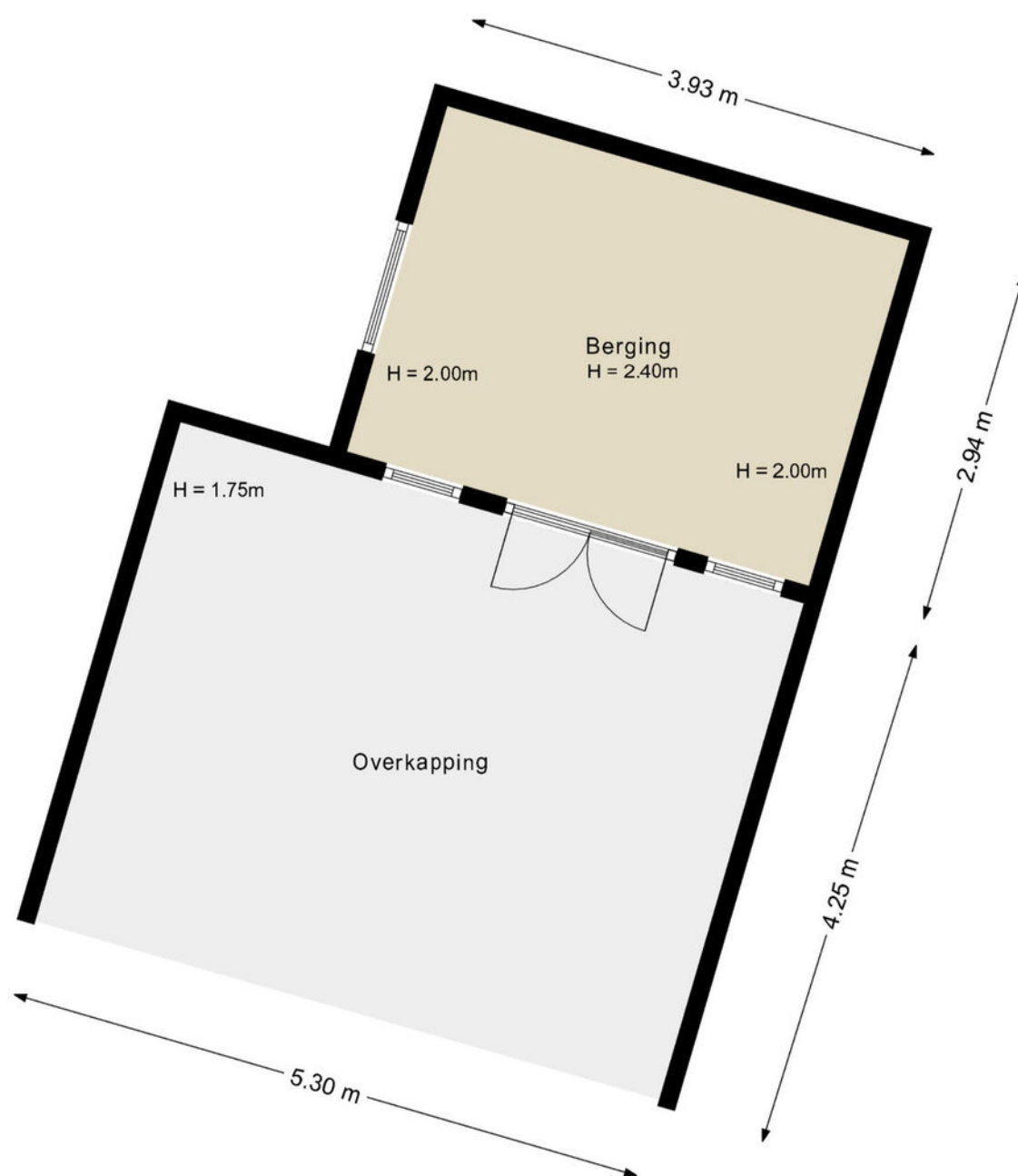
© www.vistaview.nl

Plattegrond



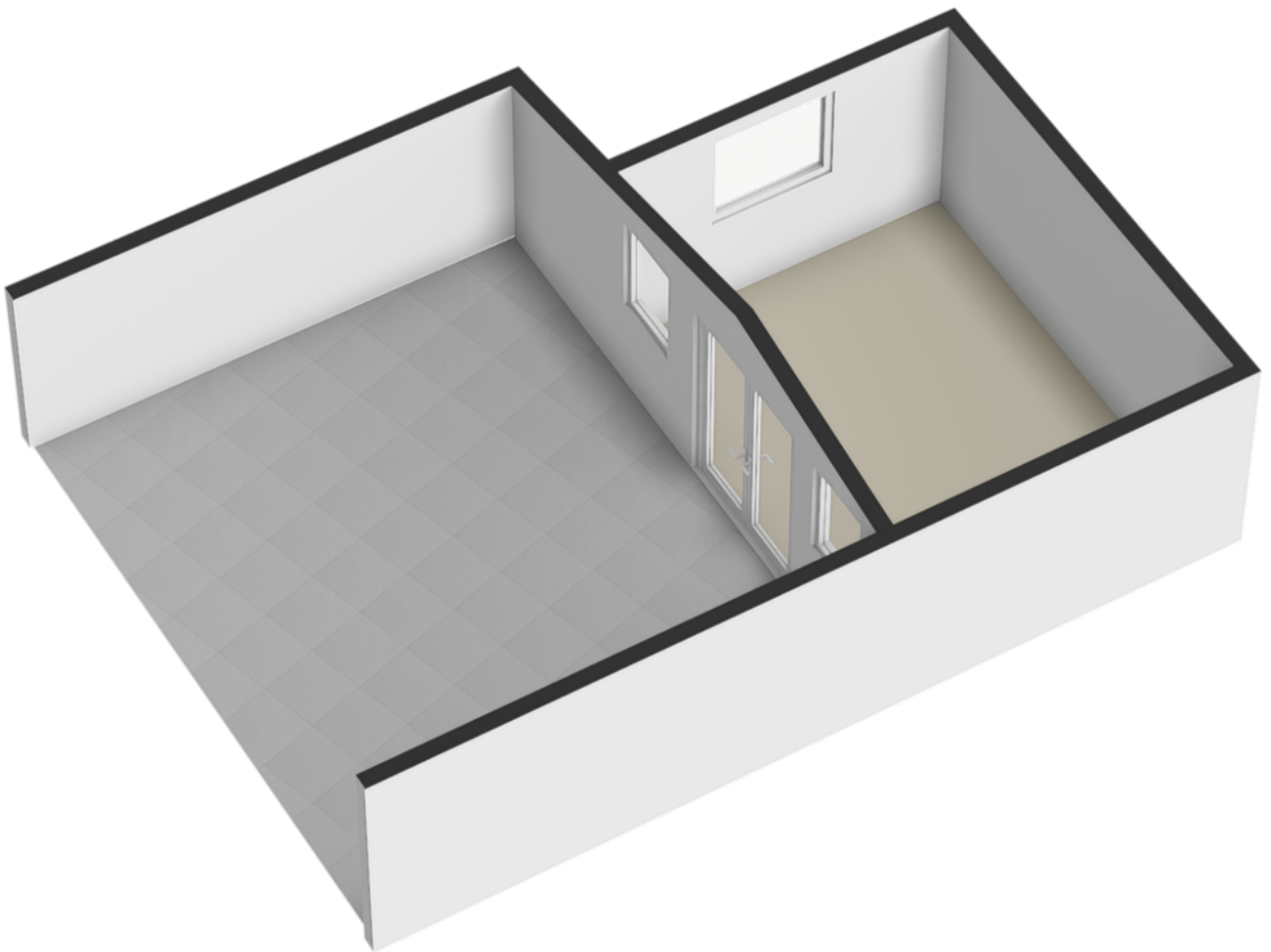
Plattegrond

Julianalaan 55-A, Zeist Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

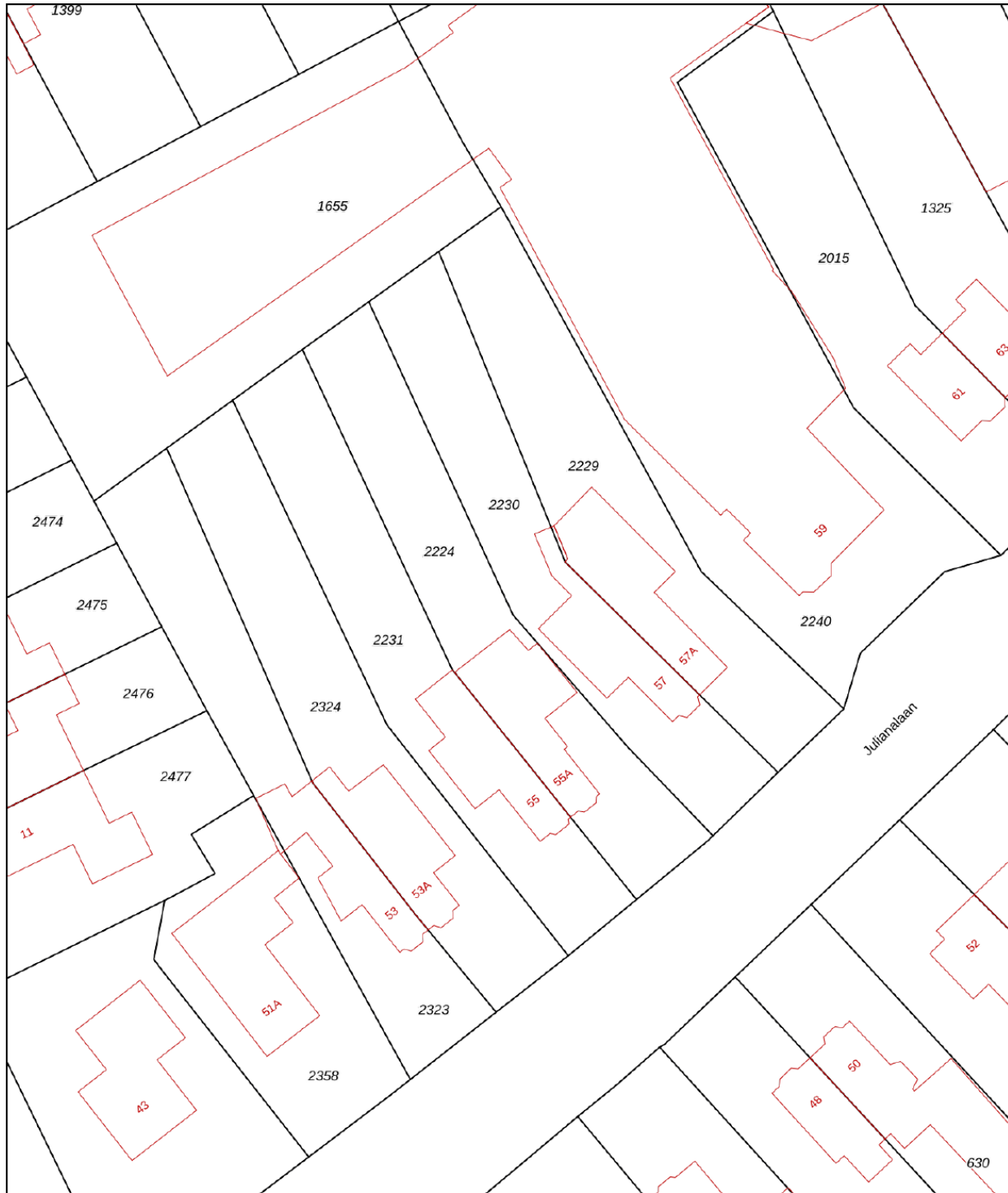
Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zeist	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2224	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025
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 databankenrecht.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
regentonnen	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Containerombouw	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- extra bestrating (tegels/klinkers) en dakpannen	X		

Bekijk deze woning online!

[webspaces.yisual.com/julianalaan55 a](https://webspaces.yisual.com/julianalaan55a)

DIRK
MAKELAARS TAXATEURS

Julianalaan 55 A, Zeist



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



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.

Bedenktijd

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 NRVT-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?

**DIRK**
MAKELAARS TAXATEURS

Kerkweg 11
3701 HD Zeist

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