



DRIEKLOMP

MAKELAARS IN ONROERENDE ZAKEN

# ZEIST, BOSLAAN 15

Statige villa uit 1904 in het groene hart van Zeist

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)



# STATIGE VILLA IN HET HART VAN ZEIST

Aan een rustige laan in een van de meest geliefde groene wijken van Zeist staat deze karakteristieke vrijstaande villa uit 1904. Met haar markante toren, sierlijke metselwerkdetails, hoge erkers en weelderige rhododendrons in de voortuin is het pand een herkenningspunt op de hoek van de Boslaan. Een woning die zich onmiskenbaar onderscheidt door haar uitstraling en haar plek op een ruim perceel van maar liefst 1.710 m<sup>2</sup>.

# HISTORIE & CHARME

Met een woonoppervlak van circa 306 m<sup>2</sup>, verdeeld over drie woonlagen, biedt de villa ruimte in overvloed. Representatieve kamers en suites op de begane grond, meerdere slaap- en werkkamers op de verdiepingen en een complete zolderverdieping met badkamer. De diepe tuin rondom met lange oprijlaan, twee balkons, een houten bijgebouw en een fietsenoverkapping maken het geheel compleet.

Het pand wordt momenteel gebruikt als kantoor, maar leent zich bij uitstek voor bewoning. De royale kamers, hoge plafonds en authentieke detaillering laten zich eenvoudig transformeren tot comfortabele woonvertrekken. Dankzij de woonbestemming met functieaanduiding kantoor blijft daarnaast de mogelijkheid bestaan om wonen en werken aan huis op een unieke locatie te combineren.

De Boslaan ligt op loopafstand van het centrum van Zeist met haar winkels en restaurants, en op fietsafstand van diverse scholen, sportvoorzieningen en de uitgestrekte bos- en heidegebieden van de Utrechtse Heuvelrug. De bereikbaarheid is uitstekend. De uitvalswegen richting Utrecht en Amersfoort en de A12 zijn binnen enkele minuten te bereiken.





# KARAKTER MET ERKENDE

De villa is opgetrokken in de stijl die zo kenmerkend is voor de villa's die rond de eeuwwisseling in Zeist zijn gebouwd. De originele details zijn behouden gebleven: glas-in-loodramen met fraai bloemmotief, ornamentenplafonds, hoge plafonds, paneeldeuren, authentieke schouwen en een statige trap met gedraaide spijlen. Het zijn de ingrediënten die het pand onmiskenbaar herkenbaar maken als een woning met geschiedenis.

De cultuurhistorische waarde van de villa is bovendien officieel erkend: het pand is aangewezen als gemeentelijk monument. Voor onderhoud en restauratie kunnen, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, subsidies of gunstige financieringsregelingen worden aangevraagd. Meer informatie hierover is te vinden via de website van Stichting Nationaal Restauratiefonds.



## KENMERKEN

Bouwjaar	1904
Woonoppervlakte	ca. 306 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 1.318m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 1.710 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	ca. 28 m <sup>2</sup>
Energie label	F



Vraagprijs € 1.850.000,- k.k.



# BEGANE GROND

Via de statige voordeur betreedt u de centrale entreehal, voorzien van een marmeren vloer, een hoog plafond en authentieke glas-in-looddetails. Hier bevinden zich de trapopgang met fraai bewerkte balustrade, de meterkast en het toilet met fonteintje. Onder de trap is de kelder bereikbaar, die volop praktische opbergruimte biedt.

Aan de voorzijde liggen twee aaneengeschakelde ruime kamers met hoge plafonds, ornamentenplafonds en grote raampartijen. Het zijn vertrekken met een representatieve uitstraling die zich uitstekend lenen als woonkamer, salon of werkkamer. De voorkamer is voorzien van fraaie ingebouwde kasten en originele detaillering, terwijl de aangrenzende grote zaal door haar open karakter alle vrijheid biedt voor een eigen indeling. Vanuit deze grote zaal verbindt een sfeervolle serre met glas-in-lood in de bovenramen de woonkamer met de tuin en zorgt voor een overvloed aan licht. Tuindeuren geven hier toegang tot een terras, waarmee binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Vanuit de hal bereikt u tevens de eetkamer, gelegen aan de keukenzijde van de woning en eveneens voorzien van hoge plafonds en een sfeervolle uitstraling. De keuken sluit aan op de eetkamer en is uitgerust met een 4-pits gasfornuis en ruime werk- en bergruimte. Vanuit de keuken is een praktische wasruimte met aansluiting voor de wasmachine bereikbaar.















## EERSTE VERDIEPING

Via de royale trap bereikt u de overloop, waar grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht. Op deze verdieping bevinden zich vier ruime vertrekken die zich uitstekend lenen als slaapkamers, werkkamers of bijvoorbeeld een tweede woonkamer. Aan de overloop bevinden zich een ruim toilet en een bergruimte met plek voor een vriezer.

Aan de rechterzijde ligt een ruime kamer met ingebouwde kasten, ornamentenplafond en toegang tot een royaal balkon aan de tuinzijde. De naastgelegen kamer heeft eveneens grote raampartijen, ingebouwde kasten en toegang tot een tweede balkon. Tegenover de trap bevindt zich een sfeervolle kamer met ingebouwde kasten en een authentieke (dichtgemetselde) gashaard die mooi bijdraagt aan het karakter van de woning. Aan de linkerzijde tot slot een extra royale kamer met grote ramen en veel lichtinval.







# TWEEDE VERDIEPING

De trap leidt verder naar de tweede verdieping, waar opnieuw een fraai glas-in-loodraam aanwezig is. Op deze verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, een ruime opbergkast, een badkamer en een praktische pantry met koelkast en keukenblok.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers, waaronder een kamer met dakkapel die zorgt voor extra ruimte en licht. Aan de achterzijde een derde slaapkamer met grote ramen en een prettige lichtinval. De badkamer is uitgerust met douche, toilet en wastafel.





The image shows a large, well-maintained garden. In the foreground, a wide gravel path leads from the bottom right towards the center. To the left, there is a dense wall of green foliage and trees. In the middle ground, a wooden bench sits on a grassy area, with a red bench visible further back. The background is filled with tall, leafy trees, creating a sense of privacy and enclosure. On the right side, a portion of a brick building with large windows is visible.

# TUIN

De villa staat in een diepe tuin die het pand aan alle zijden omarmt, een zeldzaamheid voor een woning op deze locatie. Een lange oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein, en aan de achterzijde bevinden zich een houten berging en een overkapping voor fietsen. Hoge bomen, rododendrons en een hoekligging zorgen voor uitzonderlijke privacy en een groen, ruimtelijk gevoel rondom het hele pand.





# BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke vrijstaande villa uit 1904;
- Mogelijk kunt u subsidies of gunstige financieringsregelingen worden aangevraagd. Meer informatie via Stichting Nationaal Restauratiefonds;
- Royaal perceel van 1.710 m<sup>2</sup> met diepe tuin rondom;
- Op loop- en fietsafstand van het centrum van Zeist, scholen, sportvoorzieningen en de natuurgebieden van de Utrechtse Heuvelrug;
- Woonbestemming met functieaanduiding kantoor, met de mogelijkheid om wonen en werken aan huis te combineren;
- Er zijn geen verkoopvragenlijsten aanwezig bij verkoop van de woning;
- In de overeenkomst zal onder andere een ouderdomsclausule worden opgenomen.



# PLATTEGROND BEGANGE GROND



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

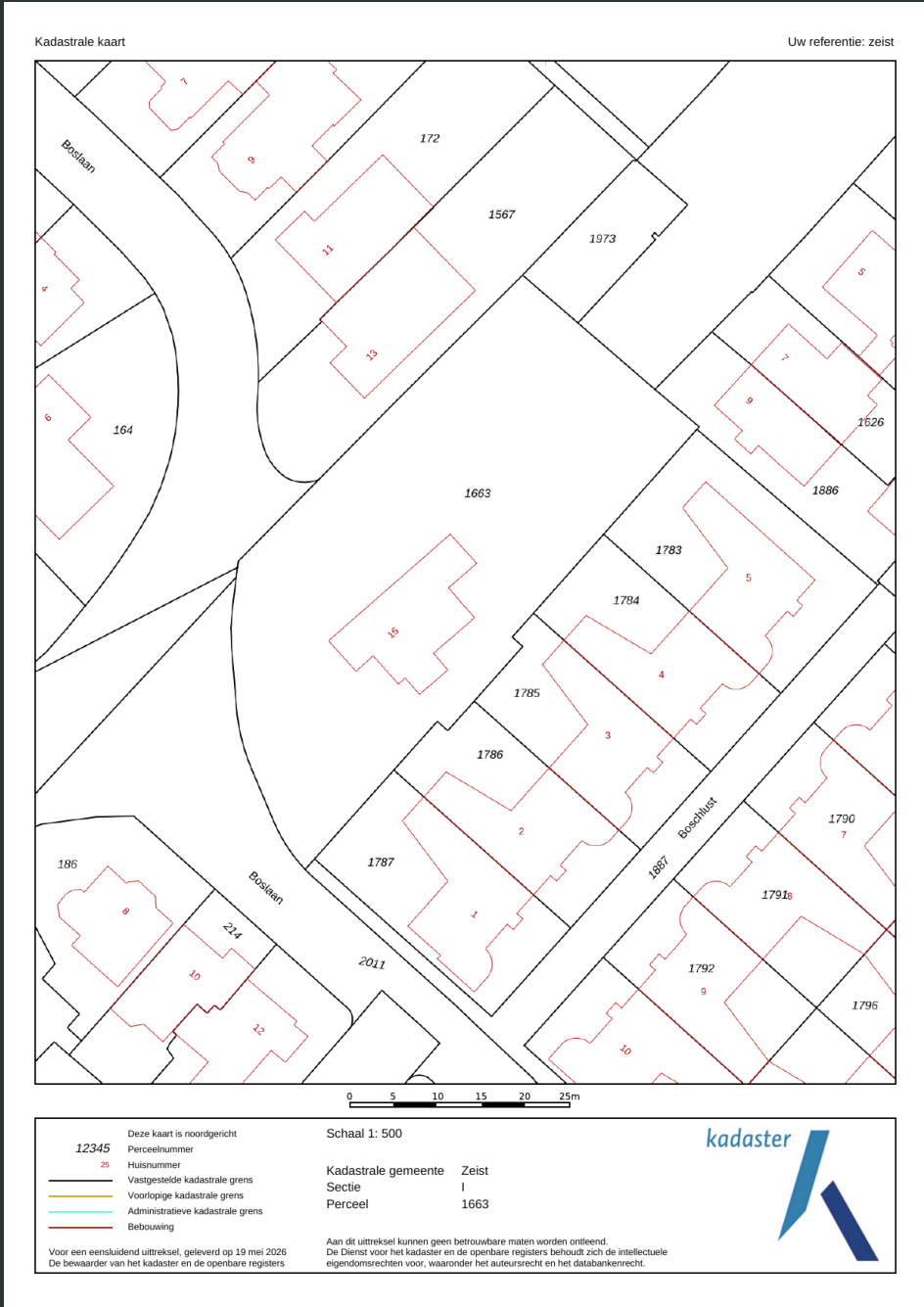


# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING





# KADASTRALE KAART



## VOORWAARDEN

### **INFORMATIEPLICHT**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

### **ONDERZOEKSP LICHT**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580**

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **FINANCIERING/HYPOTHEEK**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

### **NA DE BEZICHTIGING**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## VOORWAARDEN

### **ONDERHANDELEN**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

### **KOOPOVEREENKOMST**

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.*



## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

### **DRIEKLOMP ZEIST**

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ [zeist@drieklomp.nl](mailto:zeist@drieklomp.nl)



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSSSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)

# GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.