



Verkoopbrochure

ZEIST | Boulevard 46

Vraagprijs € 2.695.000 k.k.

Nassau Makelaars dankt u, mede namens de verkoper van deze woning, voor de getoonde belangstelling. Als verkopend makelaar van deze woning zijn we graag bereid u zo goed en uitvoerig mogelijk over dit object te informeren. Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen de makelaar en verkoper voor eventuele fouten en/of onvolkomenheden geen aansprakelijkheid aanvaarden. De gegevens zijn veelal afkomstig van derden, mondeling overgedragen of tussentijds gewijzigd en zijn daarom bedoeld als een indicatie. U kunt aan deze informatie dan ook geen rechten ontleen.

Middels deze brochure proberen wij u een zo compleet mogelijk beeld van het object te geven, uit privacy overwegingen zijn niet alle van belang zijnde documenten in de brochure opgenomen. Deze kunnen bij verdergaande belangstelling op ons kantoor worden ingezien. Uiteraard kan het zo zijn dat u toch nog bepaalde vragen heeft. Schroomt u niet om contact met ons kantoor op te nemen. Wij zullen ons uiterste best doen al uw vragen te beantwoorden. U kunt ons bereiken op tel. 030-69.175.77. Ons kantoor is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00 uur tot 17.30 uur.

Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging van dit object. U kunt hiertoe geheel vrijblijvend een afspraak maken via ons kantoor.

Met vriendelijke groet,
Team Nassau Makelaars



Kenmerken & specificaties



Soort:	villa
Type:	vrijstaande woning
Kamers:	8 + 3 (waarvan 6 slaapkamers)
Woonoppervlak:	461 m ²
Perceeloppervlak:	2.595 m ²
Inhoud:	1.654 m ³
Bouwjaar:	1978
Tuin:	prachtig aangelegde tuin rondom
Ligging tuin:	achtertuin op het zuiden
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming
Bijzonderheden:	aparte 2e woning aanwezig

Vraagprijs: vraagprijs € 2.695.00,- k.k.



Boulevard 46, Zeist

Na ruim 22 fantastische jaren nemen de huidige bewoners met pijn in het hart afscheid van deze unieke en bijzondere vrijstaande villa. Een plek waar luxe, rust, privacy en comfort op uitzonderlijke wijze samenkomen.

Gelegen in het geliefde en statige Lyceumkwartier bevindt zich deze royale, charmante vrijstaande villa met een volledig zelfstandige 2e woning, dubbele carport en een schitterend aangelegde tuin rondom. Het geheel ligt op een uiterst royaal en vrij perceel van maar liefst 2.595 m² en biedt een oase van rust, ruimte en privacy.

Met een indrukwekkend woonoppervlak van circa 461 m² biedt deze villa werkelijk alle ruimte voor comfortabel wonen, werken, ontspannen en ontvangen. Naast de hoofdvilla bevindt zich een multifunctionele 2e woning (bouwjaar 2008) van circa 100 m², ideaal als gastenverblijf, kantoor aan huis, mantelzorgwoning, fitnessruimte of praktijkruimte.

De woning ligt aan het einde van een rustige doodlopende zijtak van de Boulevard en wordt volledig omsloten door groen, waardoor optimale privacy gegarandeerd is. Tegelijkertijd bevindt u zich op steenworp afstand van de uitgestrekte Zeister Bossen, diverse scholen, winkels, sportverenigingen en de op- en afrit van de A28. Hockey, tennis, padel en golf bevinden zich letterlijk om de hoek.

De villa is gebouwd in 1978 en in de loop der jaren uitstekend onderhouden en verduurzaamd. Dankzij onder andere 30 zonnepanelen, dubbel glas, vloer-, dak- en muurisolatie beschikt de villa over energielabel B. De 2e woning heeft zelfs energielabel A.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree bereikt u de royale ontvangsthall met meterkast, modern toilet met urinoir en fonteintje. De sfeervolle L-vormige living geniet van veel lichtinval en beschikt over openslaande deuren naar het zonnige zijterras.

De zeer ruime woonkeuken vormt het hart van de woning en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Miele koffiemachine en Miele oven-/magnetroncombinatie. Vanuit de keuken openen dubbele deuren naar het royale achterterras met prachtig uitzicht over de tuin en het zwembad.

Daarnaast bevinden zich op de begane grond een separate study-/kantoorkamer én een multifunctionele ruimte van circa 40 m², momenteel in gebruik als werkruimte en voorheen inpandige garage.

Boulevard 46, Zeist

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot vier royale slaapkamers, twee badkamers, een separaat toilet en een balkon. De indrukwekkende master-bedroom beschikt over een royale dressing en een eigen badkamer. Ook de tweede en derde slaapkamer zijn zeer ruim opgezet (beide circa 25 m²). De vierde slaapkamer en tweede badkamer zijn eveneens royaal uitgevoerd en voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel.

Tweede verdieping

Zeer royale vijfde slaapkamer van circa 23 m² met praktische zolderbergruimte.

Kelder

Volwaardige kelder met stahoogte, een prachtige sauna en wijnopslagruimte van circa 27 m².

Separate 2e woning

Begane grond

Eigen entree, toilet, sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar het terras, keuken en badkamer met douche en wastafel.

Eerste verdieping

Grote slaapkamer onder de karakteristieke schuine kap.

Kelder

Royale sport-/fitnessruimte en extra ruime slaapkamer.

Buitenleven

De prachtig aangelegde tuin rondom biedt een ongekend gevoel van vrijheid en privacy. Verspreid over het perceel bevinden zich meerdere zonnige en beschutte terrassen, een sfeervol tuinhuis/prieeltje, automatische beregeningsinstallatie met eigen bron, tuinverlichting én een heerlijk verwarmd zwembad van 9 x 3 meter met apart poolhouse.

Het perceel is volledig omheind en toegankelijk via een elektrisch entreehek. Daarnaast beschikt het geheel over een dubbele carport en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Kortom

Een uitzonderlijk royale en sfeervolle familievilla op een toplocatie in Zeist, met alle denkbare mogelijkheden voor wonen, werken, mantelzorg of gastenverblijf. Een woning die u gezien én beleefd moet hebben.

Boulevard 46, Zeist

Bijzonderheden

- Totale woonoppervlakte circa 461 m² (villa circa 360 m² en 2e woning circa 100 m²);
- Perceeloppervlakte 2.595 m²;
- Bouwjaar 1978, 2e woning gebouwd in 2008;
- Volledig geïsoleerde villa;
- Energielabel B voor de villa, label A voor de 2e woning;
- 30 zonnepanelen aanwezig;
- Dubbele carport voor 2 auto's;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Prachtig aangelegde tuin rondom met zeer veel privacy;
- Achtertuin op het zuiden;
- Automatische beregeningsinstallatie met eigen bron;
- Groot verwarmd zwembad van 9 x 3 meter;
- Multifunctionele 2e woning, ideaal voor gasten, kantoor of mantelzorg;
- Nabij Zeister Bossen, winkels, scholen, sportfaciliteiten en A28;
- Zeist beschikt over twee NS-stations: Zeist en Den Dolder;
- Aanvaarding in overleg.

Interesse?

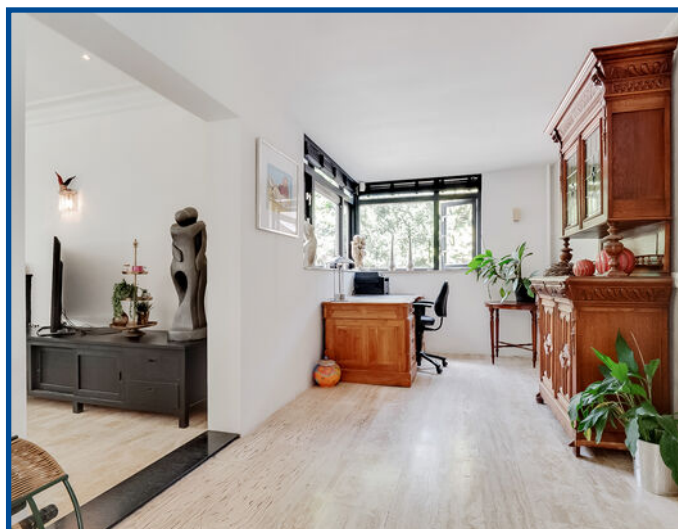
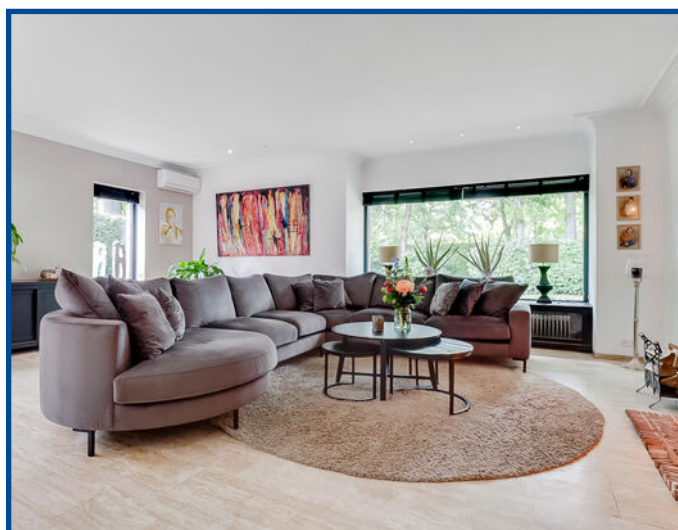
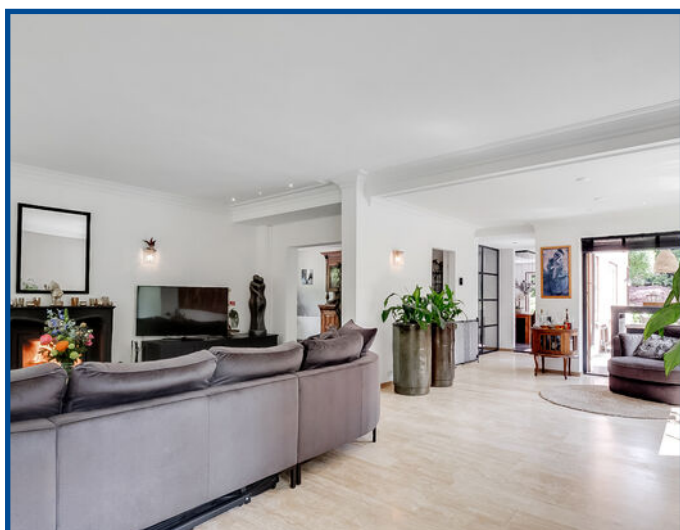
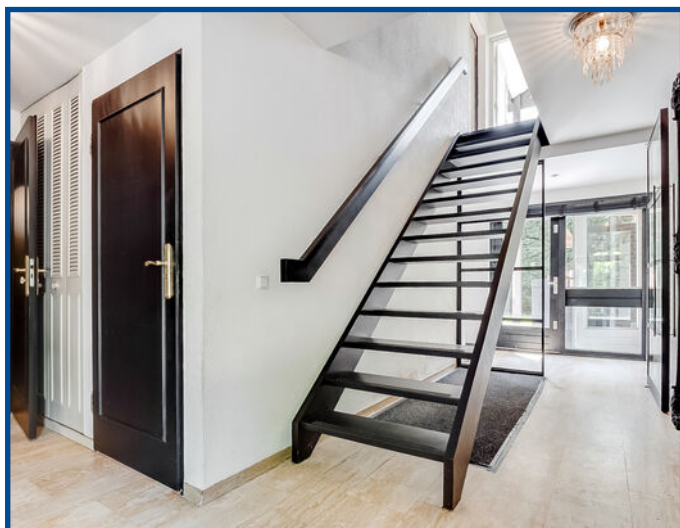
Neem contact met ons op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging. u bent van harte welkom!

Nassau Makelaars

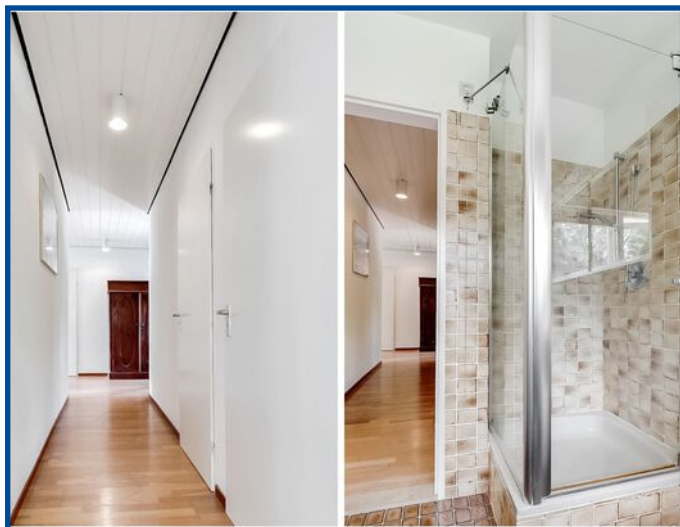
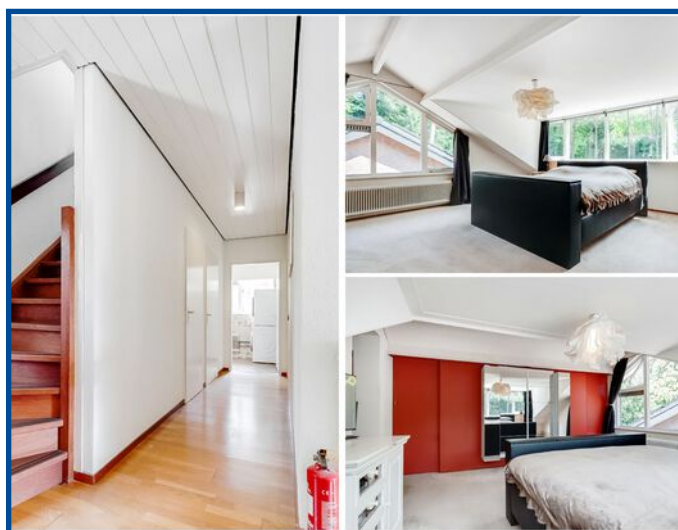
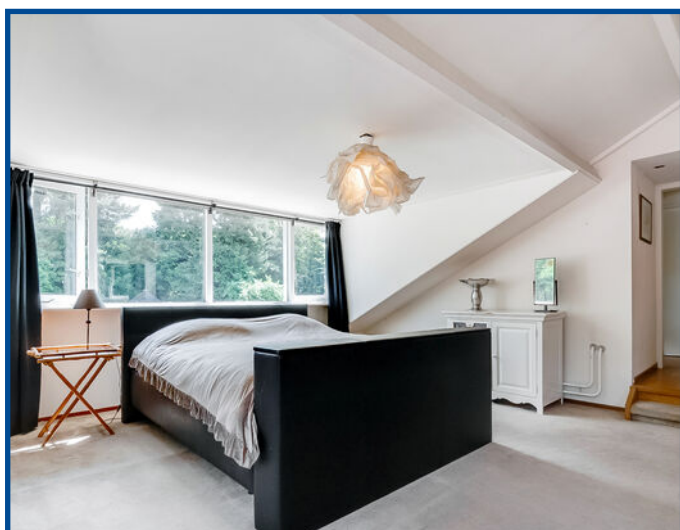
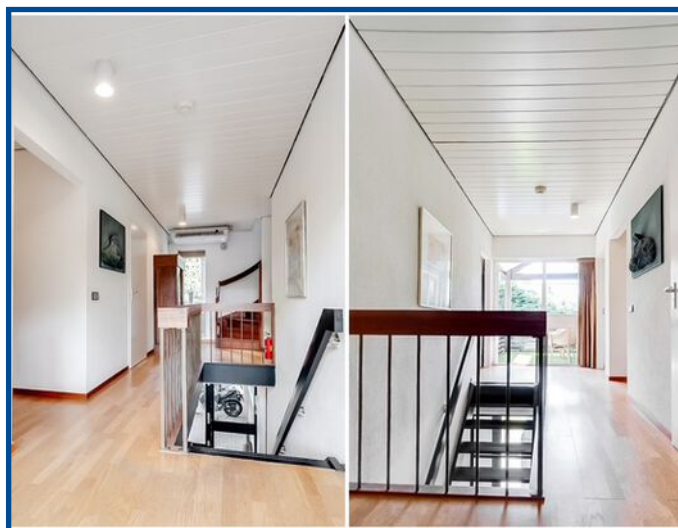
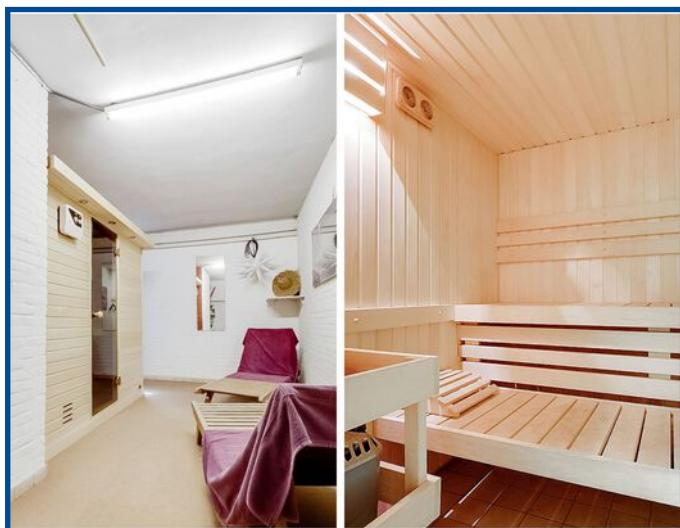
Boulevard 1
3707 BK Zeist
Telefoon : 030-69.175.77
E-mail : info@nassau.nl
Internet : www.nassau.nl

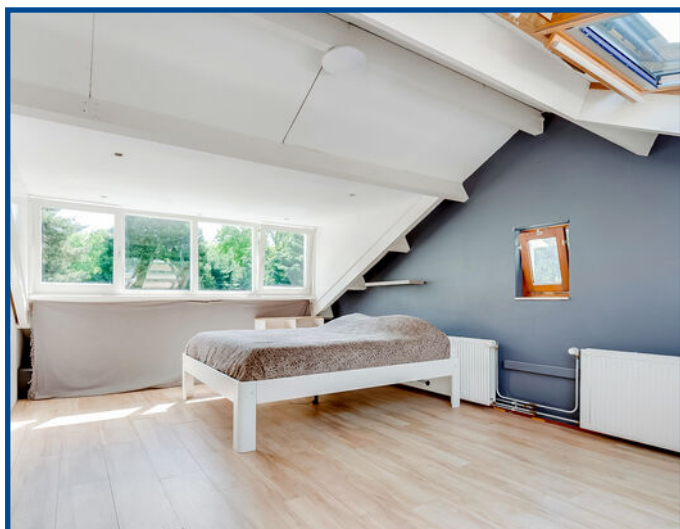
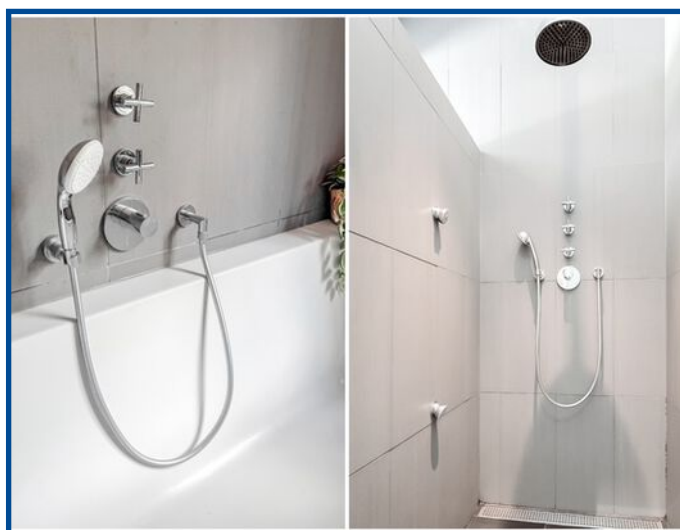
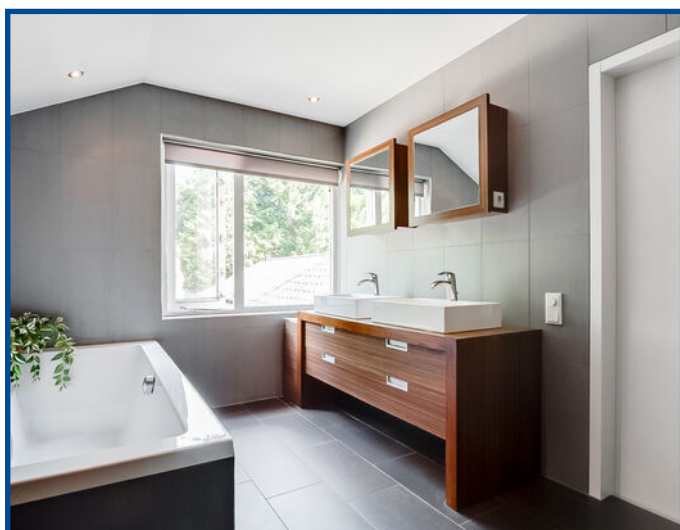
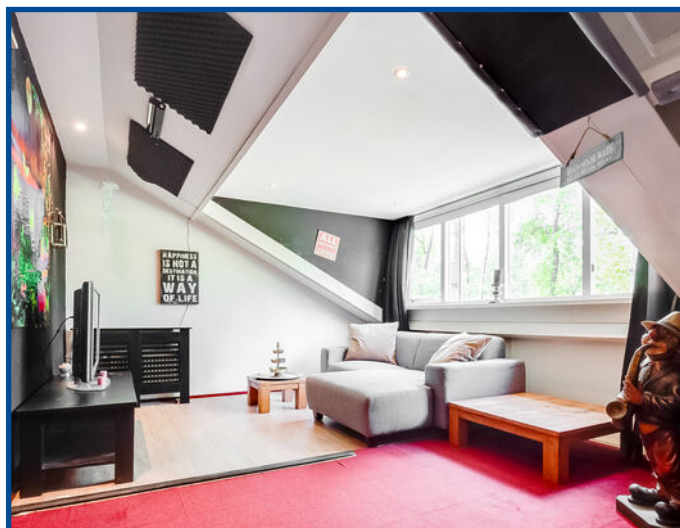
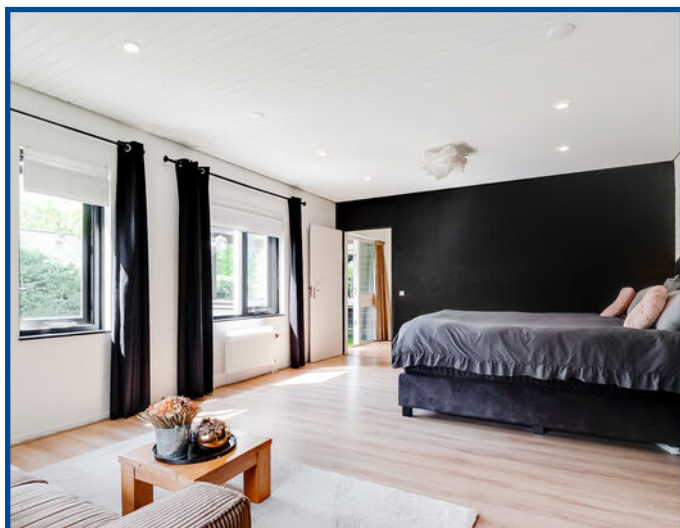


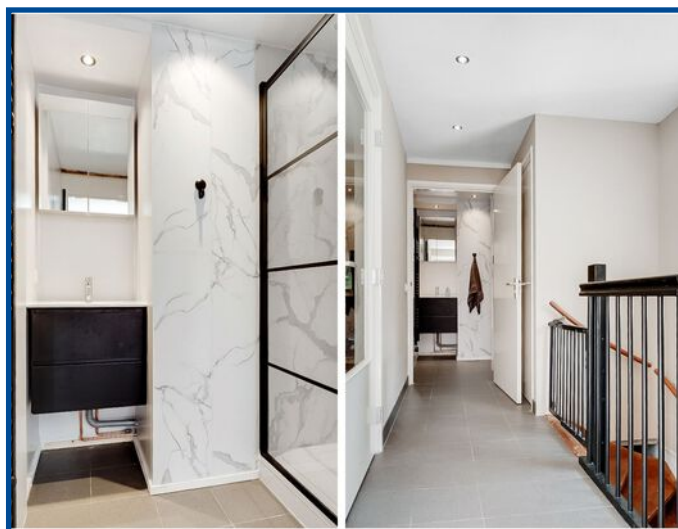
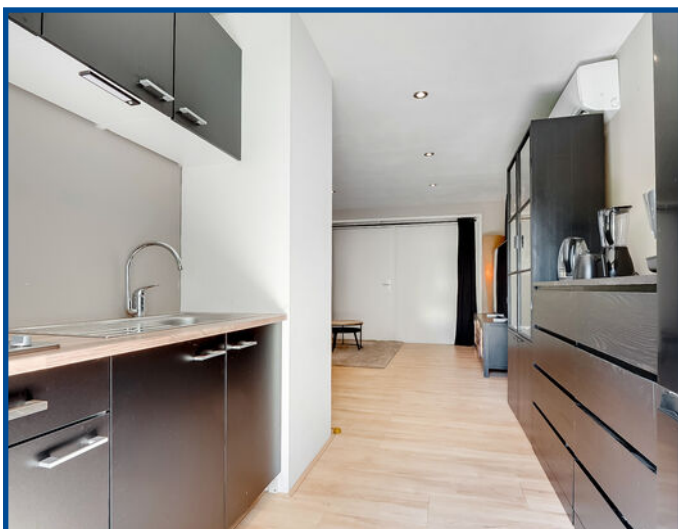
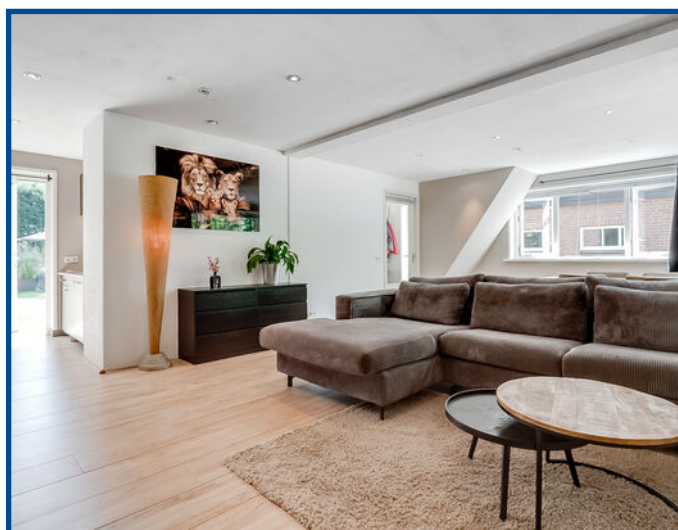
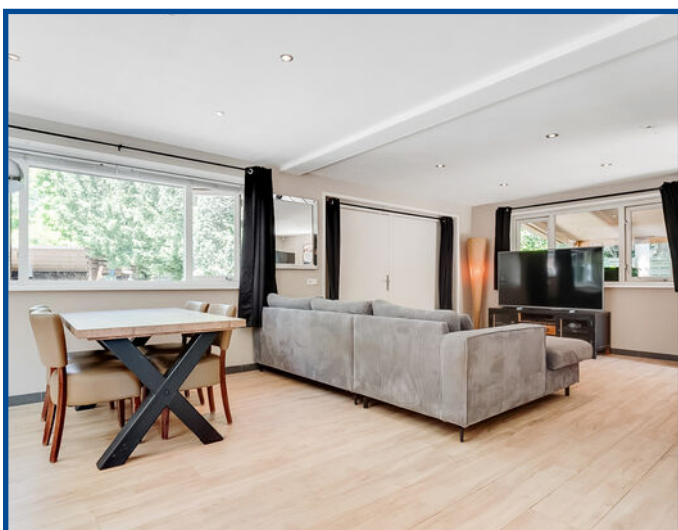
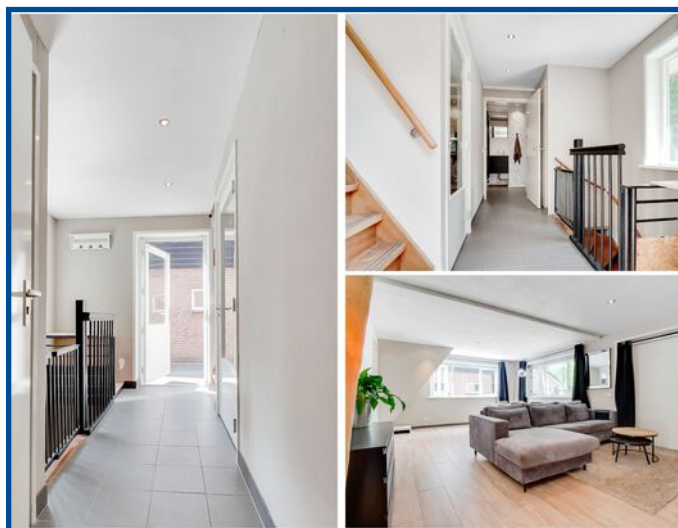


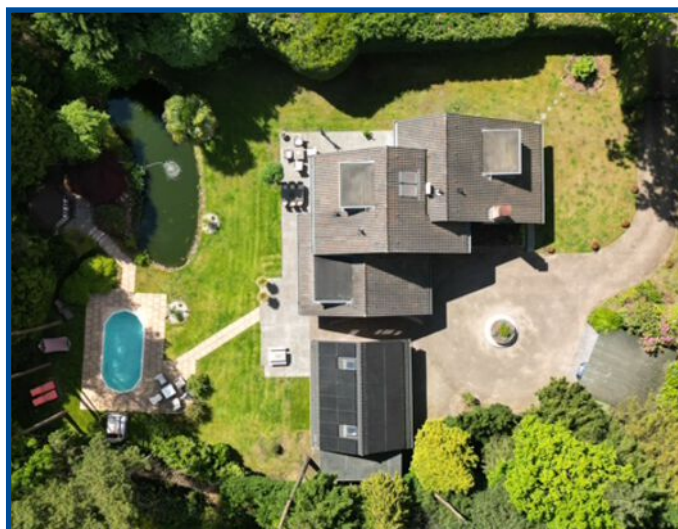
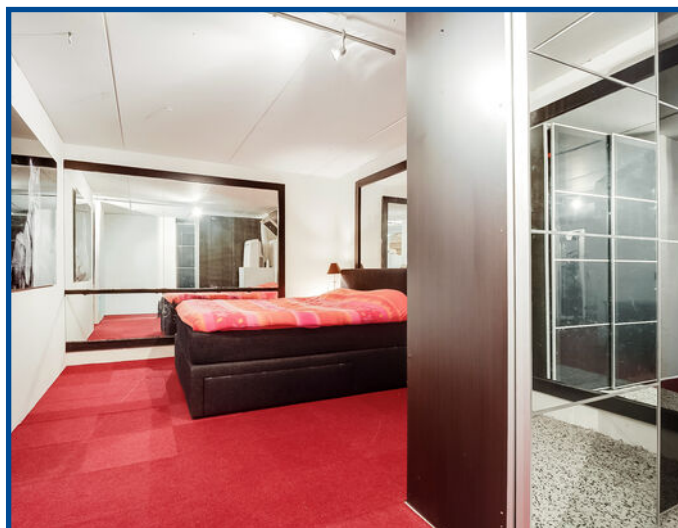












Boulevard 46 - Zeist Begane Grond



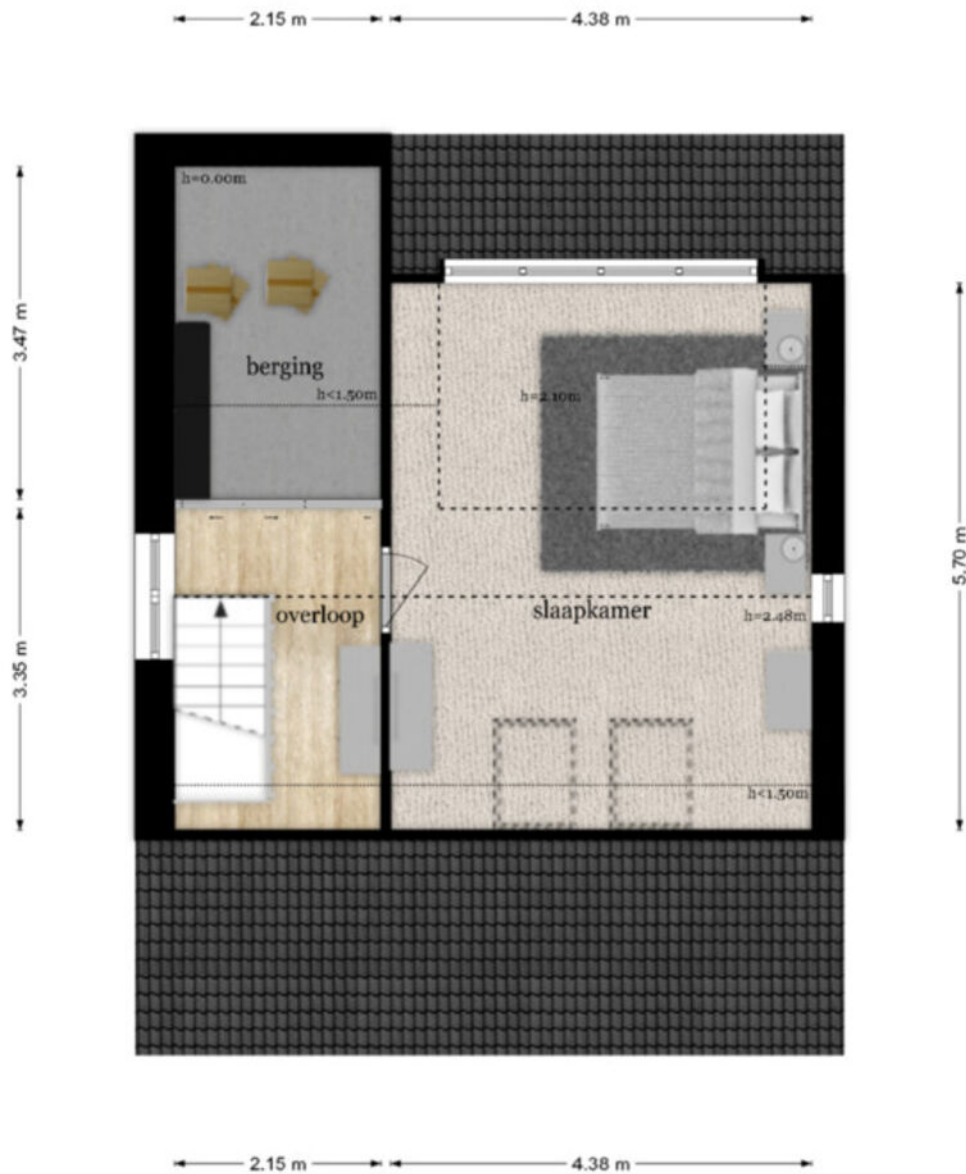
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

**Boulevard 46 - Zeist
Eerste Verdieping**



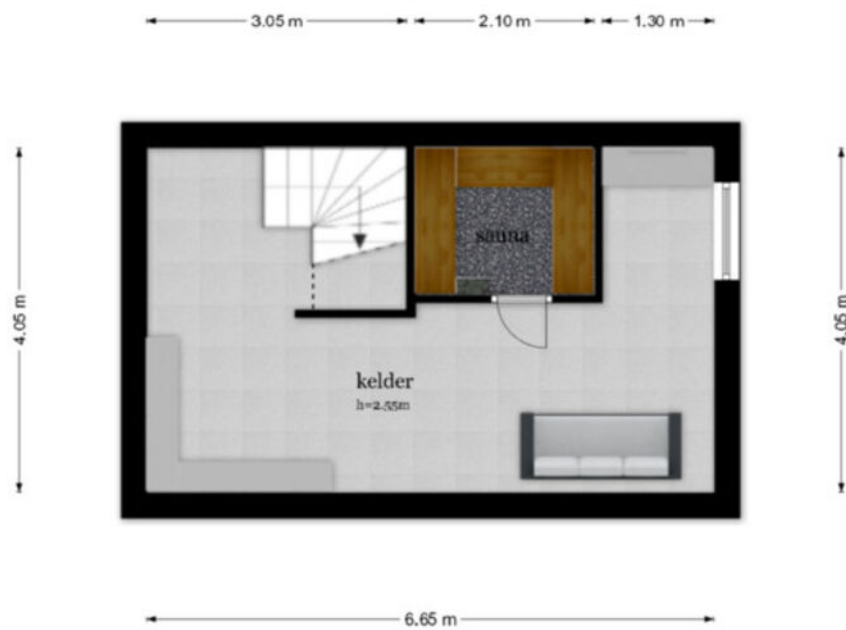
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

**Boulevard 46 - Zeist
Tweede Verdieping**



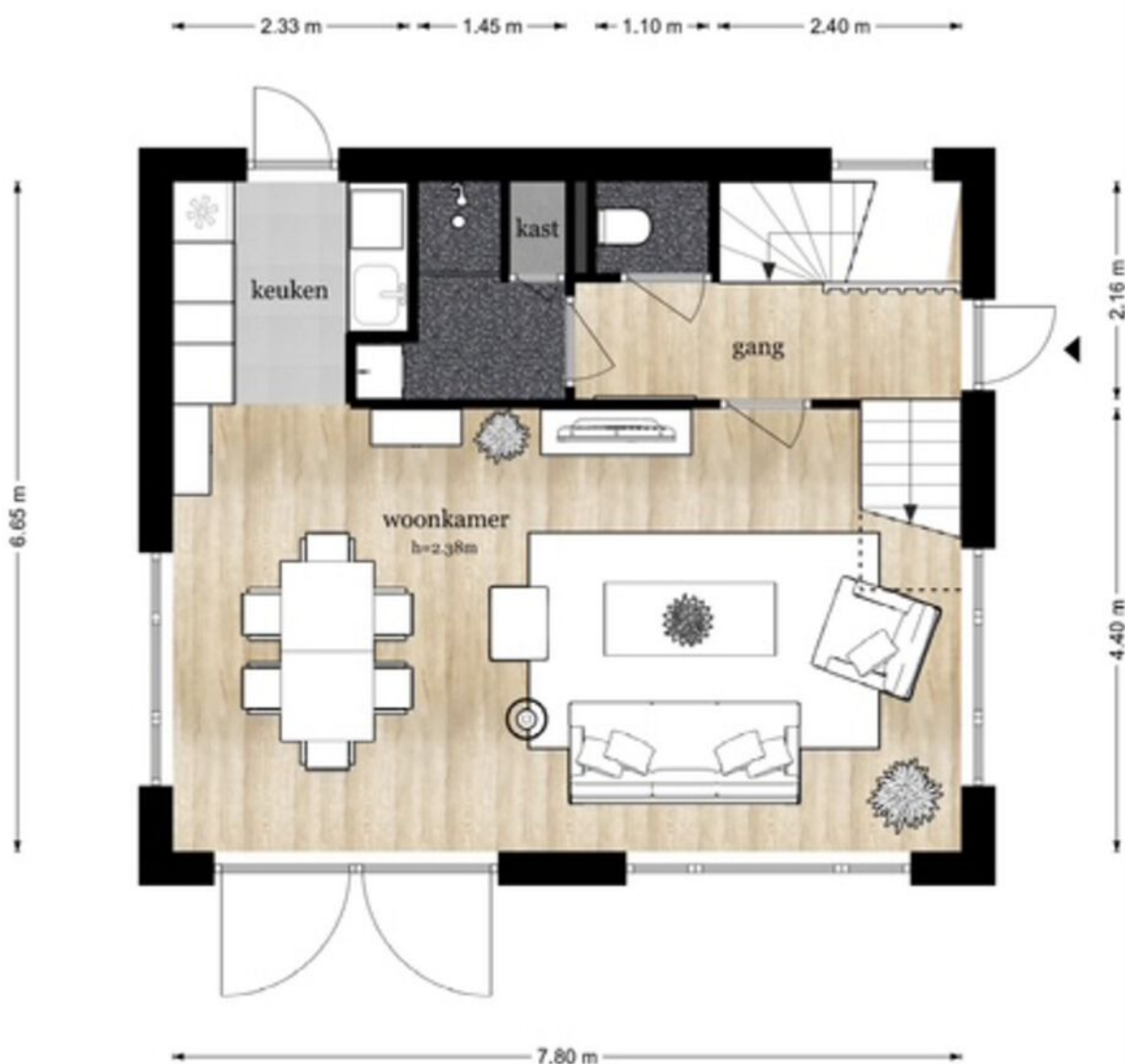
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Boulevard 46 - Zeist
Kelder**



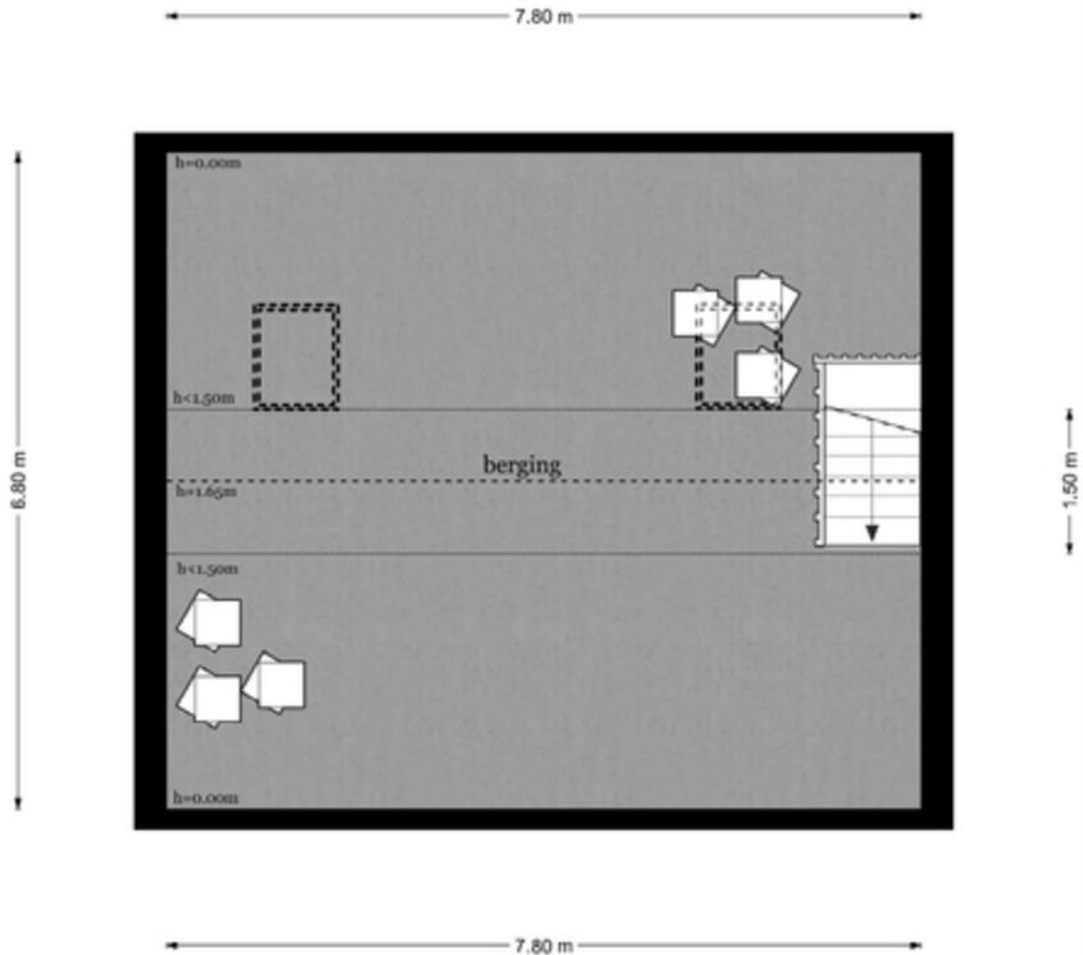
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectinfo.nl

Boulevard 46 - Zeist 2e woning - Begane Grond



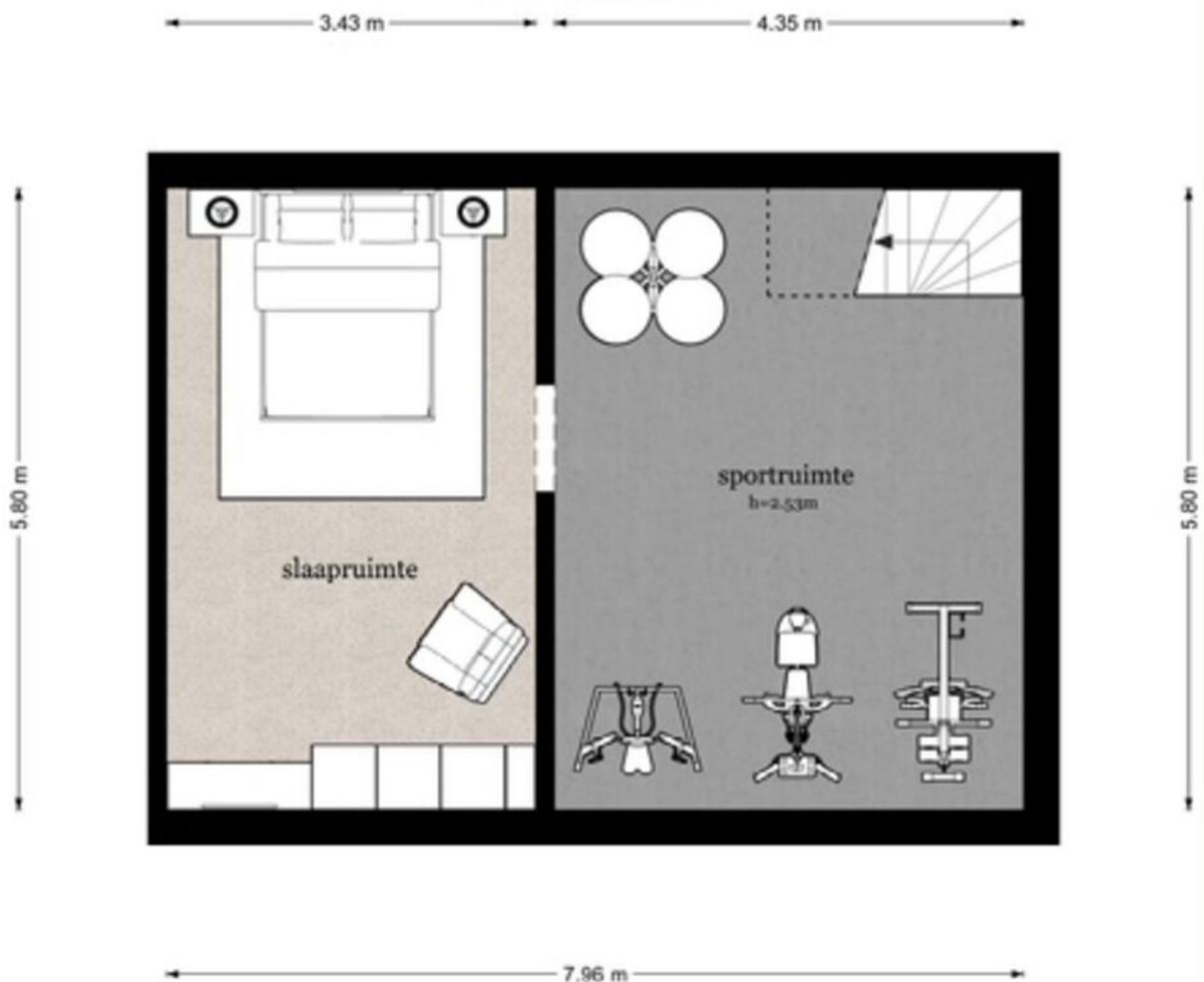
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Boulevard 46 - Zeist
2e woning - Eerste Verdieping**



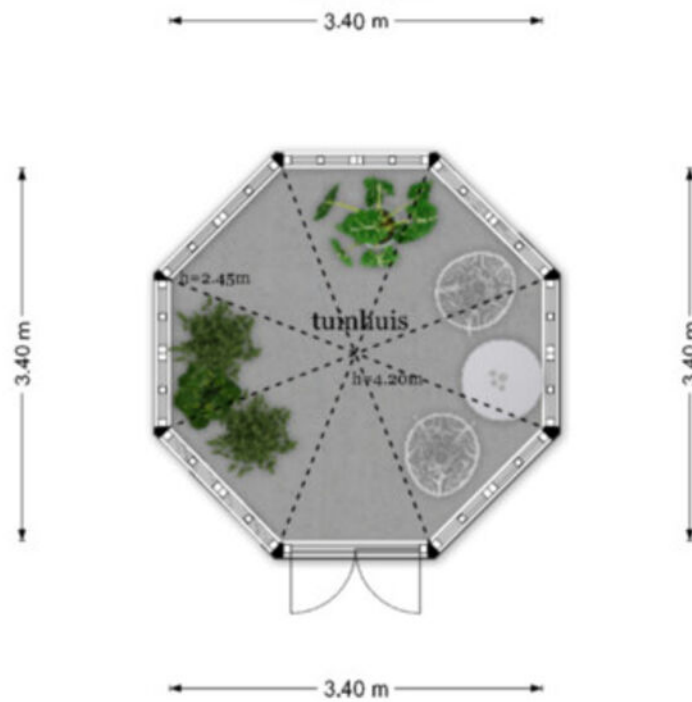
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

**Boulevard 46 - Zeist
2e woning - Kelder**



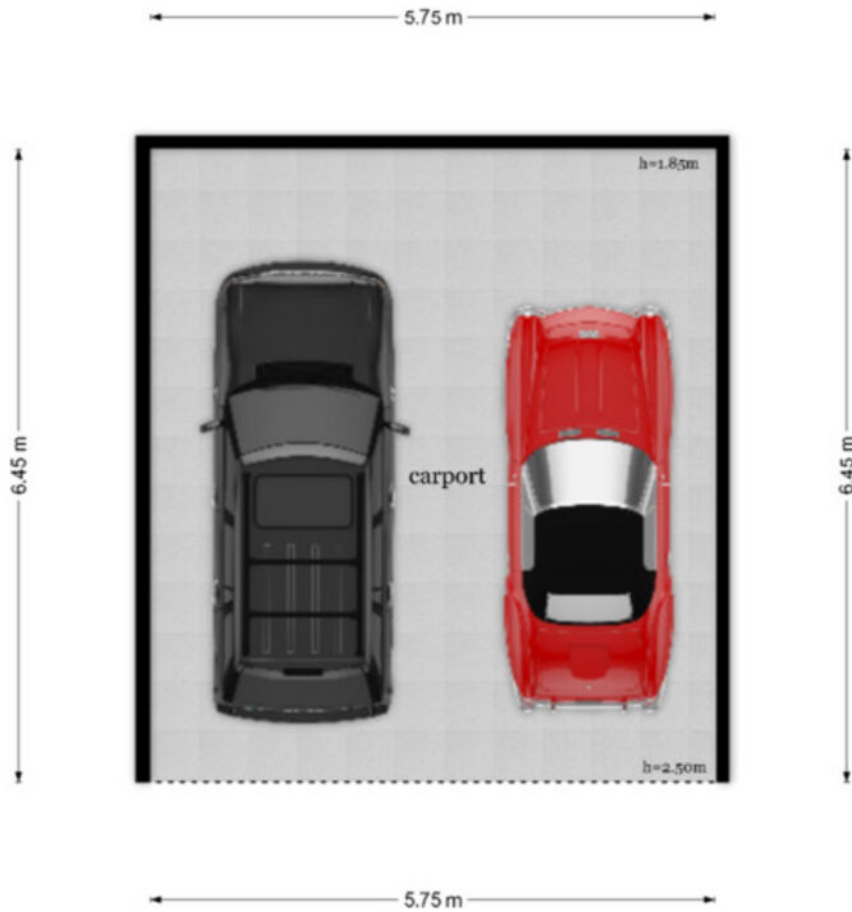
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Boulevard 46 - Zeist
Tuinhuis 2**



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

Boulevard 46 - Zeist Carport



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



De plattegronden zijn geproduceerd naar gemeentelijke kadastrale en ter beschikking
aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vrijbuiten.nl




Kadastrale kaart

Uw referentie: Marianne



0 10 20 30 40 50m

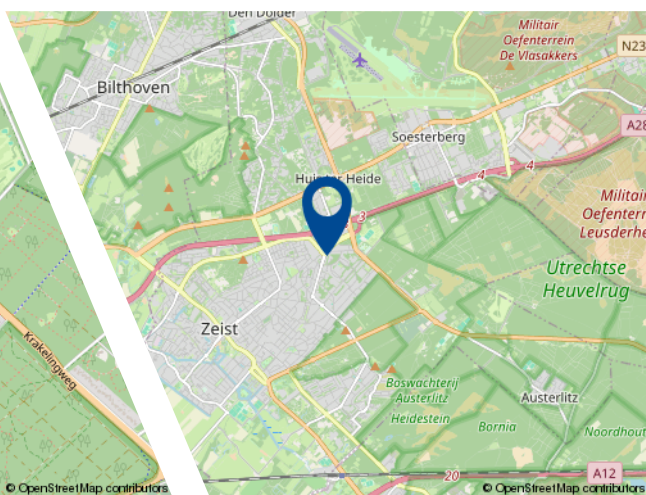
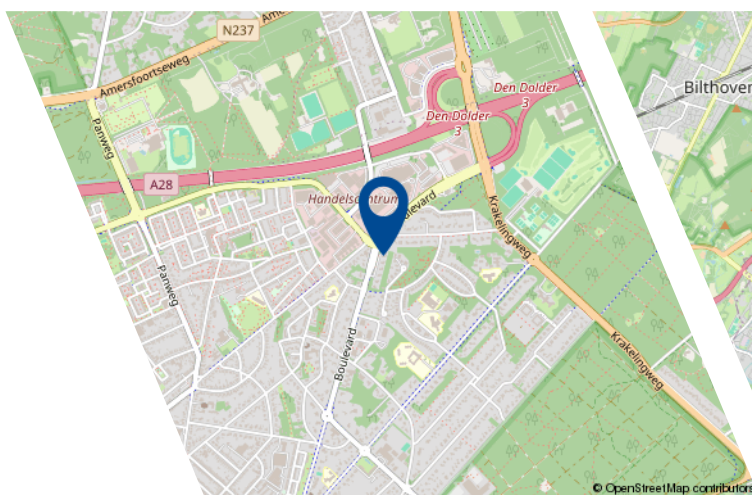
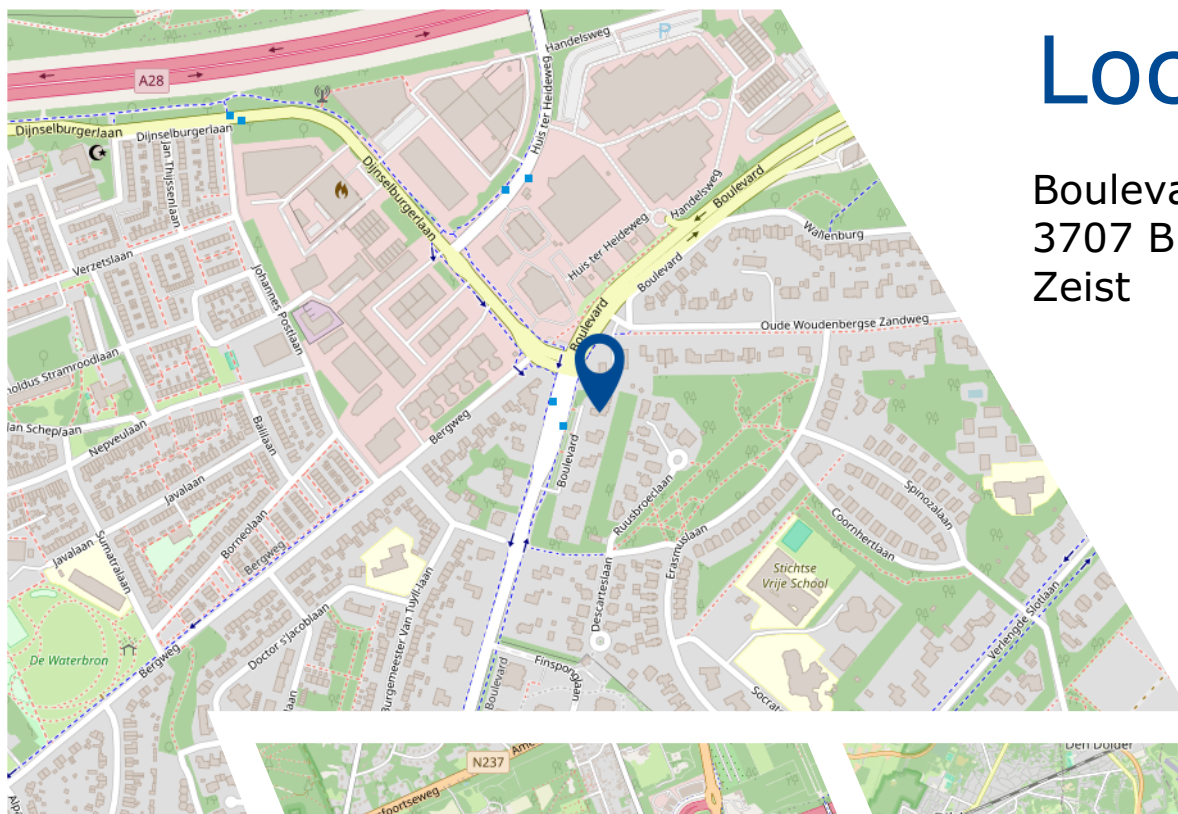
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Zeist</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 4342</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026
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.

Locatie

Boulevard 46
3707 BN
Zeist



Woont u binnenkort
op deze locatie?

Overige voor u belangrijke informatie

Onderzoeksplicht

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in de grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dien- aangaande enige aansprakelijkheid. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn of waren uit de openbare registers.

Bezichtigingen

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning ten behoeve van uw bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen. Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor door te geven zodat wij de eigenaar/verkoper kunnen informeren.

Het uitbrengen van een bod

Een huis kopen doet u wellicht niet elk jaar. Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen.

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken

- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

NB. als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Koopovereenkomst

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst.

Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Nassau Makelaars, conform de modelkoopakte. Behoudens andere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van den koopsom aan de notaris te voldoen.

"As is, where is" clause

De verkoop en levering aan een koper zal geschieden in de feitelijke, bouwkundige, milieukundige, technische, juridische en/of overige staat waarin het zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst, respectievelijk leveringsakte bevindt ('as is where is').

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan. Wij verwijzen u in deze graag naar onze hypotheekadviseur die u ongetwijfeld een interessante aanbieding kan doen.

Overige ontbindende voorwaarden

Overige voorwaarden zoals woonvergunning, voorbehoud bouwkundige keuring, verkoop eigen woning etc. worden uitsluitend in de koopovereenkomst opgenomen, indien deze bij de onderhandeling uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Asbestclausule

Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clausule aan de koper kenbaar gemaakt. Zo mogelijk meldt de verkoper waar de asbesthoudende stoffen verwerkt zijn. In de regel blijven asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak en gaat het risico van verwijdering inclusief de bijbehorende kosten over op de koper. Kortom; koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte wordt mogelijk de volgende bepaling opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 'jaartal' dienovereenkomstig is de bouwkundige kwaliteit. Koper vrijwaart verkoper dan ook van alle aanspraken inzake het niet of niet voldoende functioneren van leidingen, goten etc. ook als dit een tijdelijke belemmering betekent voor het gebruik.

Feitelijke bewoning

In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die het pand bewoonde en deze van binnen en buiten kent. Denk hierbij bijvoorbeeld aan nabestaanden die een woning erven en willen verkopen. Hoewel ook in een dergelijk geval de vragenlijst zo goed mogelijk moet worden ingevuld, kunnen er zaken ongenoemd blijven omdat de verkoper deze niet kan weten. Met deze clausule vrijwaart u de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem 'verborgen' waren.

Vloerenclausule

Soms is er in een woning sprake van een ouder type houtvloeren, betonvloeren, welke gevoelig zijn voor (of aangetast zijn met) betonrot. In deze clausule wordt dit in een dergelijk geval bevestigd en wordt de verkoper in de meeste gevallen door de koper gevrijwaard voor aansprakelijkheid voor de vloeren.

Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs), welke ter inzage aanwezig is op ons kantoor, zal deel uitmaken van de koopovereenkomst. In de notariële akte van levering worden de gevestigde erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 6 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten, welke hebben te maken met het bezit van het object, waaronder huurpenningen, parklasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen en baten die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. Gebruikerslasten worden derhalve niet verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Identificatie

De makelaar in onroerende zaken wordt door de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet Mot) in beginsel verplicht om van iedere cliënt de identiteit vast te stellen. Bij het ondertekenen van de koopakte dienen kopers zich dan ook te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Een kopie van uw legitimatiebewijs wordt hiertoe aan ons dossier toegevoegd.

EEN WONING BEZICHTIGEN?... hoe nu verder

Naar alle waarschijnlijkheid heeft u zojuist een brochure van een van onze medewerk(st)ers ontvangen en wellicht heeft u zelfs de woning al bezichtigd.

Graag ontvangen wij van u een reactie op deze bezichtiging. Dit, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren. Tevens willen wij graag weten wat er bij u "leeft". Het is mogelijk dat deze woning niet uw droomhuis is. U bent bij ons aan het juiste adres aangezien u daar uiteraard wel naar op zoek bent. Samen met u gaan wij graag op zoek naar uw droomwoning. Bij het zoeken naar een woning komt veel meer kijken dan het kijken en vergelijken op internet. Graag zijn we u bij deze zoektocht van dienst. Wij zijn dagelijks actief in de woningmarkt. We kennen de woningen, de verschillende woonwijken, de bestemmingsplannen en kunnen u als koper informeren over de juiste waardebeoordeling, koop- en onderhandelingsstrategieën.

Maakt u hiervoor gerust eens een afspraak bij ons kantoor of bij u thuis, zodat we in alle rust kunnen inventariseren wat uw woonwensen zijn.



Interesse?

Nassau Makelaars

Boulevard 1, 3707 BK Zeist

T : 030 - 69 175 77

E : info@nassau.nl

W : www.nassau.nl

Disclaimer

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.