



Verkoopbrochure

ZEIST | Gerolaan 99

Vraagprijs € 995.000 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 ontlenen.

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:	uitgebouwde half vrijstaande villa
Type:	2-onder-1-kapwoning
Kamers:	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Woonoppervlak:	189 m ²
Perceeloppervlak:	320 m ²
Inhoud:	716 m ³
Bouwjaar:	1999
Energie label:	A
Tuin:	voor- en achtertuin
Ligging tuin:	zuiden
Verwarming:	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Vraagprijs:	Vraagprijs € 995.000 k.k.



Gerolaan 99 - Zeist

In de groene wijk "Valckenbosch" (nabij het centrum) aan de kindvriendelijke Gerolaan staat deze zeer royale, perfect onderhouden, half vrijstaande en in 2020 aan de achterzijde prachtig uitgebouwde villa.

Woonoppervlakte van maar liefst 189 m² met inpandige garage. De functioneel ingerichte woning combineert moderne luxe, comfort, ruimte en een centrale ligging. De woning heeft een vrij uitzicht aan de voorzijde en een zonnige en beschutte achtertuin op het zuiden met veel privacy, mooie tuin welke zeer beschut is en op het zuiden met veel privacy, houten overkapping (veranda) met tuinberging en achterom. De woning is gelegen op een ruim perceel van 320 m² met eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.

Omgeving

Centraal gelegen o.a. ten opzichte van Amersfoort, Utrecht, het Universiteitscentrum Utrecht Science Park (USP) voorheen de Uithof op 15 minuten fietsafstand en de diverse uitvalswegen. De Gerolaan ligt op een bijzonder goede locatie, het Waterwinpark, het winkelcentrum van Zeist, waaronder de Slotlaan. Het centrum, met een compleet winkelbestand, kent diverse leuke restaurantjes, cafeetjes en gezellige terrassen. Het bos om heerlijk te wandelen of te fietsen zijn op korte afstand gelegen, alsmede diverse (basis- en middelbare) scholen en sportverenigingen binnen een straal van enkele honderden meters.

Indeling

Begane grond

Luifel bij de voordeur. Ruime entree, toilet met fontein, meterkast en trapkast met geïntegreerde garderobe, zeer royale living in L-vorm inclusief aan de achterzijde de volledig uitgebouwde woonkeuken van ca. 38 m² met twee prachtige dakvensters, zonwering en vloerverwarming. De living aan de voorzijde is voorzien van een gas- open haard, visgraat parketvloer en kan worden gescheiden van de woonkeuken door industriële deuren met soft-closing. Uitgebouwde keuken is compleet en voorzien van alle benodigde apparatuur. In 2020 is het composiet werkblad, de oven en kookplaat, spoelbak, vaatwasser, Quooker (2023) en koffie corner vernieuwd. De keuken is tevens voorzien van een (tweede) sfeervolle gas- open haard. Toegang vanuit de keuken naar de tuin via hardhouten schuifpui met royaal terras op het zuiden als ook naar de verwarmde garage annex bijkeuken met elektrisch bedienbare sectionaal deur.

Gerolaan 99 - Zeist

1e verdieping

Via de hardhoutentrap komt u op de ruime overloop met toegang naar de royale master bedroom (voorheen twee slaapkamers) aan de voorzijde met toegang naar het balkon en een royale inloopkast. Aan de achterzijde bevindt zich nog een ruime slaapkamer en een zeer complete luxe badkamer (grotendeels uit 2018) voorzien van ligbad met whirlpool, inloofdouche, tweede toilet, badmeubel, designradiator en vloerverwarming. De eerste en tweede verdieping zijn in 2020 voorzien van een nieuwe laminaatvloer.

2e verdieping

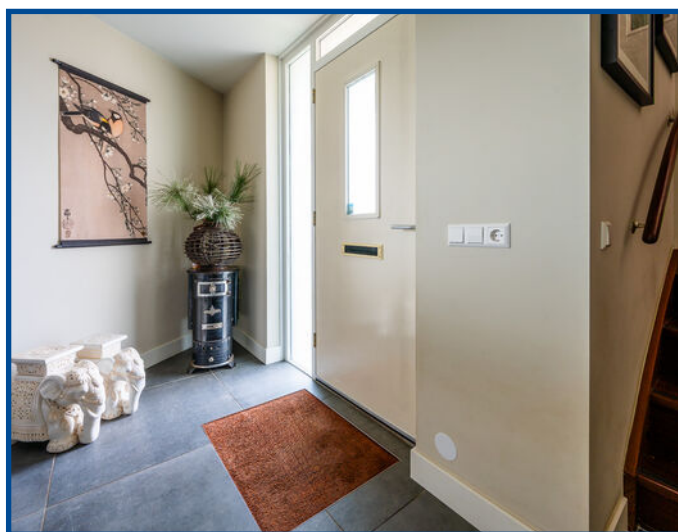
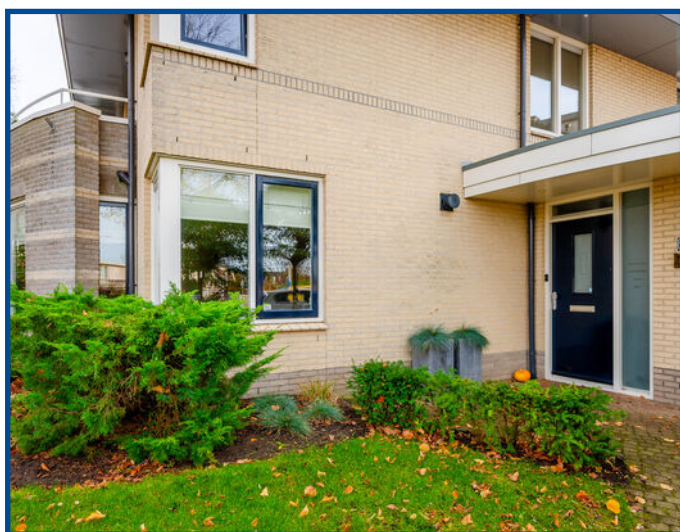
Hardhoutentrap, overloop met aansluiting/opstelling cv-ketel (2018) met regulier onderhoud wat in 2025 is uitgevoerd, wasmachine/droger, tweede mooie badkamer met douche, derde toilet en badmeubel. Een zeer royale slaapkamer aan de voorzijde met slaapzolder en dakkapel met shutters. De tweede slaapkamer met Velux-dakraam en veel bergruimte achter de knieschotten.

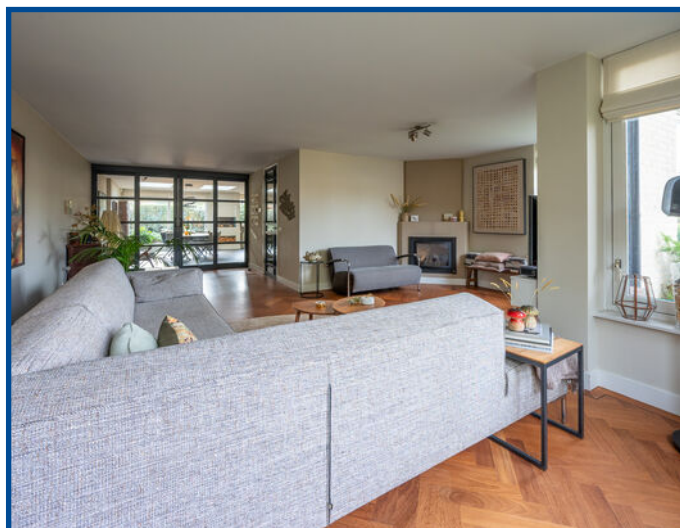
Tuin

De fraai aangelegde tuin is op het zuiden gelegen en biedt diverse zit mogelijkheden waaronder een houten overkapping (veranda) met heater. Tevens is de tuin voorzien van verlichting, berging en wifi. Er is een achterom en een aparte opstelplaats voor de vuilcontainers.

Bijzonderheden

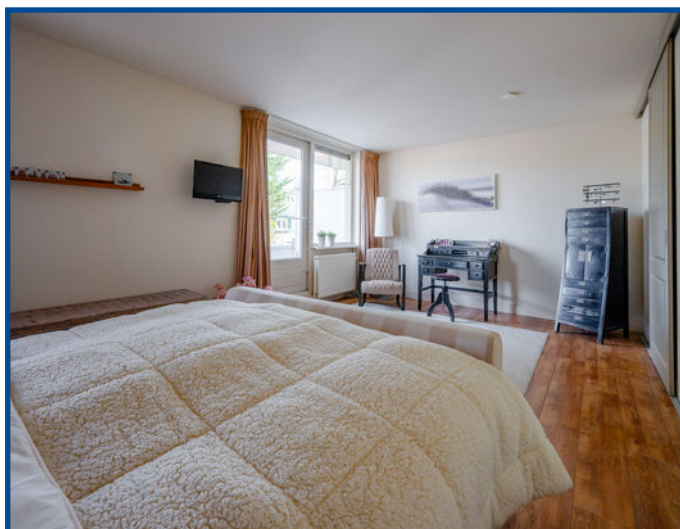
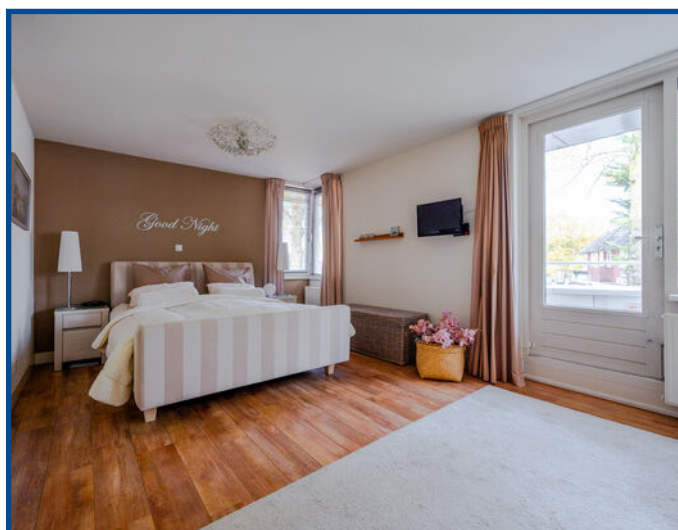
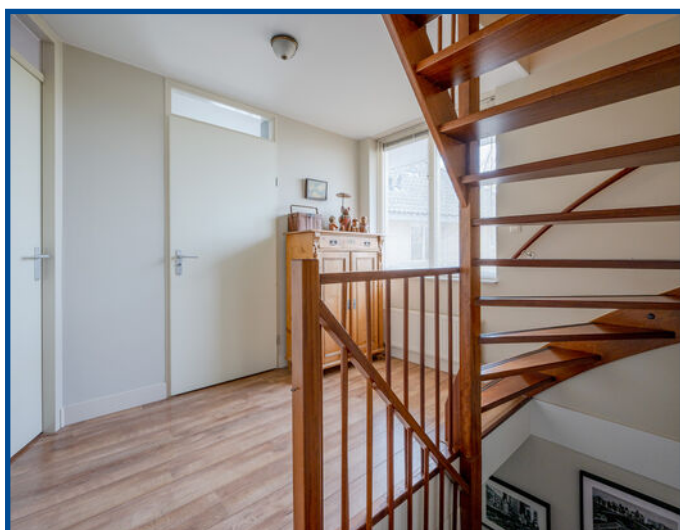
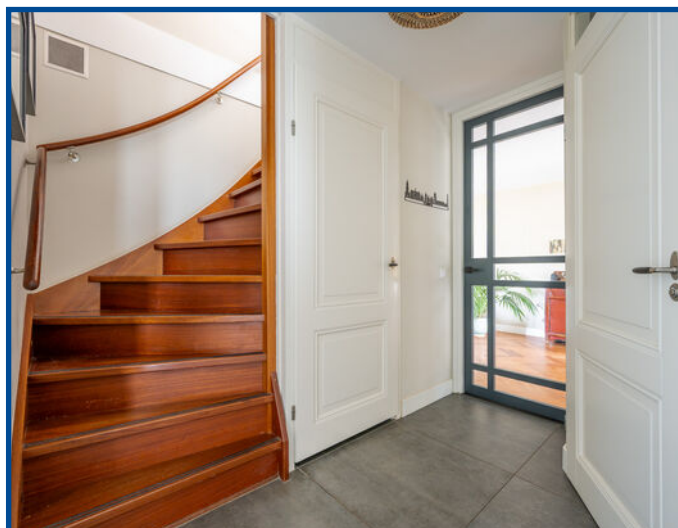
- Bouwjaar 1999;
- Uitbouw 2020;
- Woonoppervlakte circa 189 m²;
- Inhoud circa 716 m³;
- Perceeloppervlakte 320 m²;
- Woning heeft een achterom;
- Alarmsysteem aanwezig;
- Achterzijde voorzien van elektrische zonwering;
- Volledig geïsoleerd, woning, gevels, dak, vloer en ramen Energielabel A;
- 2 badkamers, 3 toiletten, ruime living/woonkeuken, inloopkast, 2 gas- open haarden;
- Begane grond, entree en 1e verdieping zijn glad gestuct;
- Schilderwerk buitenzijde in 2020 gedaan en in 2025 nagelopen;
- Dak door zuid ligging voorzien van 14 zonnecollectoren (2022);
- Ruime parkeerplaatsen op eigen terrein (2) maar ook in de buurt;
- Gerolaan is een straat voor jong en oud met grote onderlinge betrokkenheid en met veel activiteiten (straatspeeldag, running diner, etc.);
- Huidige eigenaren zijn eerste bewoners;
- Huis in perfecte staat van onderhoud, instap klaar;
- Direct bewoonbaar;
- Oplevering in overleg.

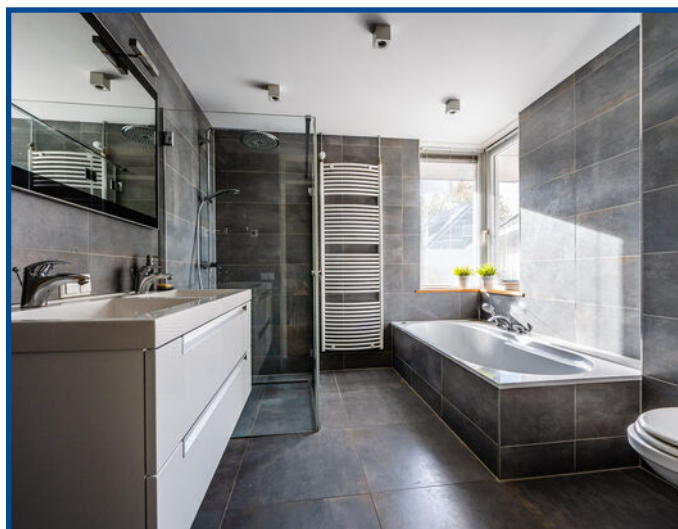
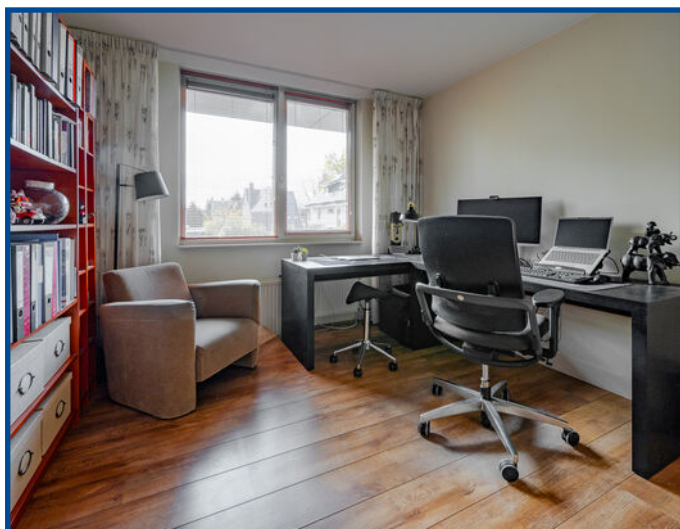
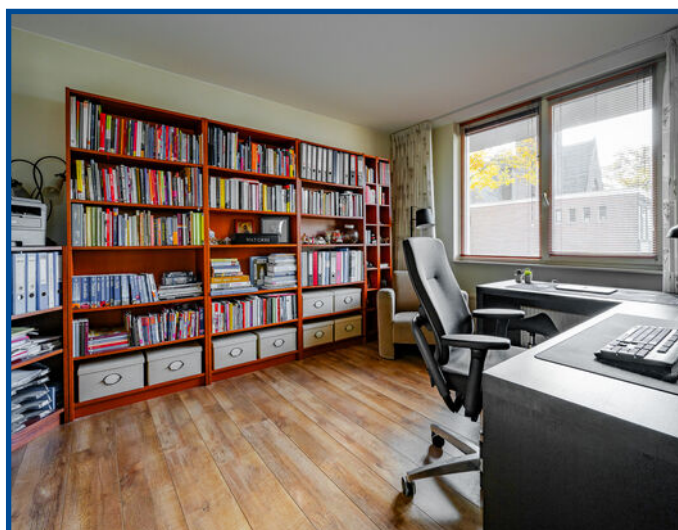
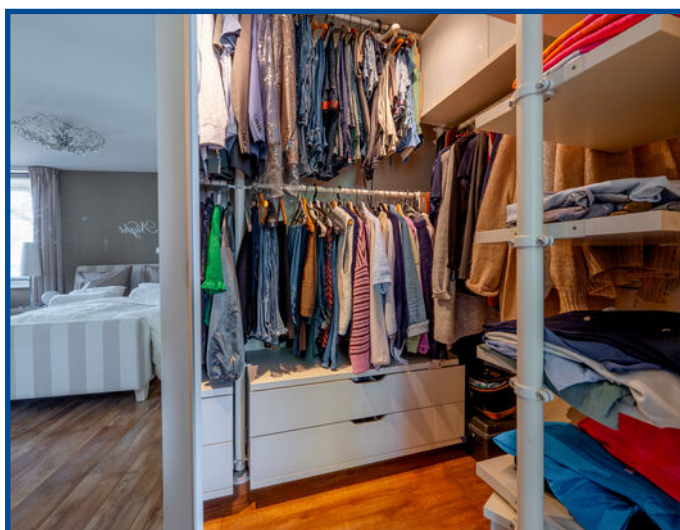
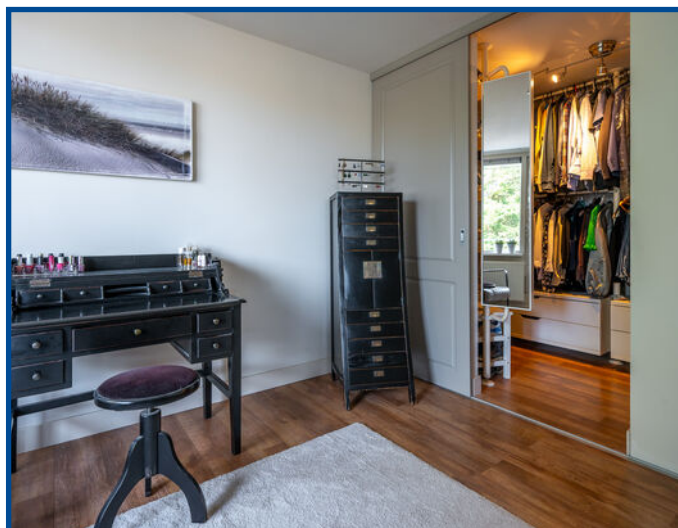
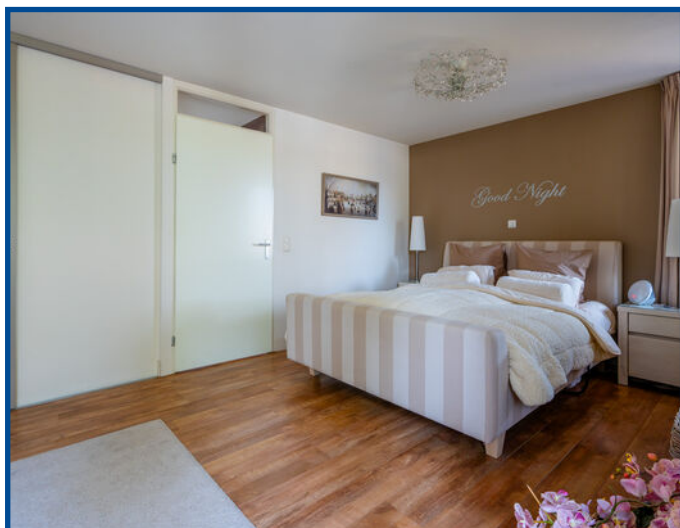


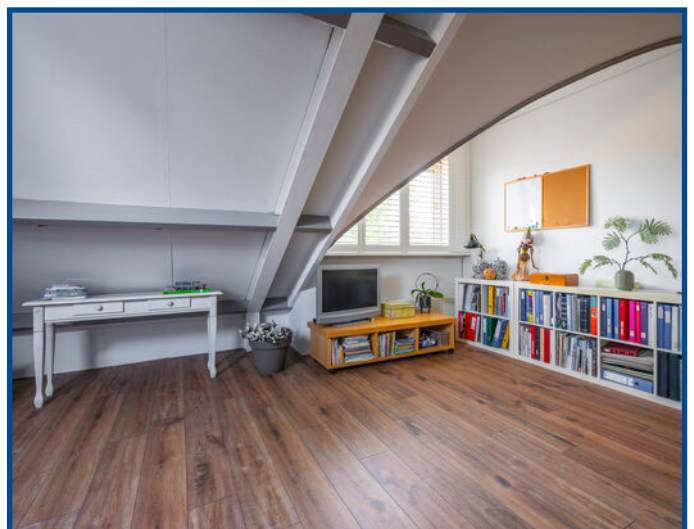
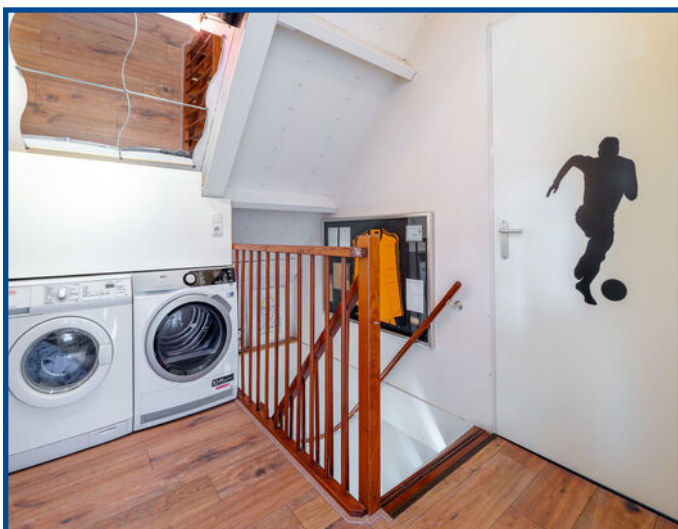
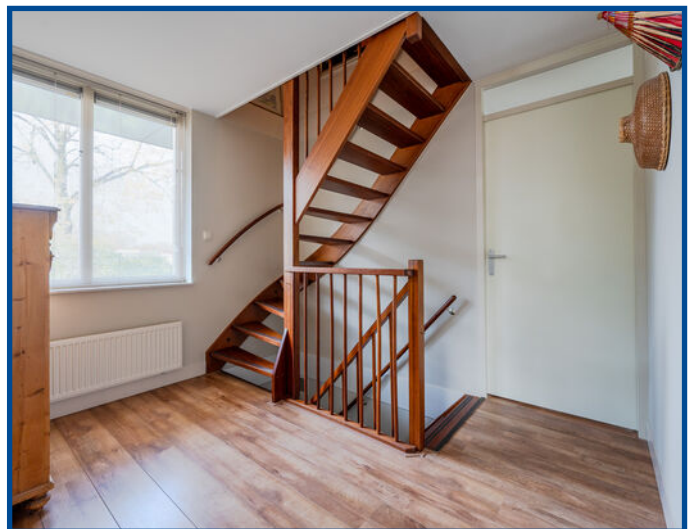
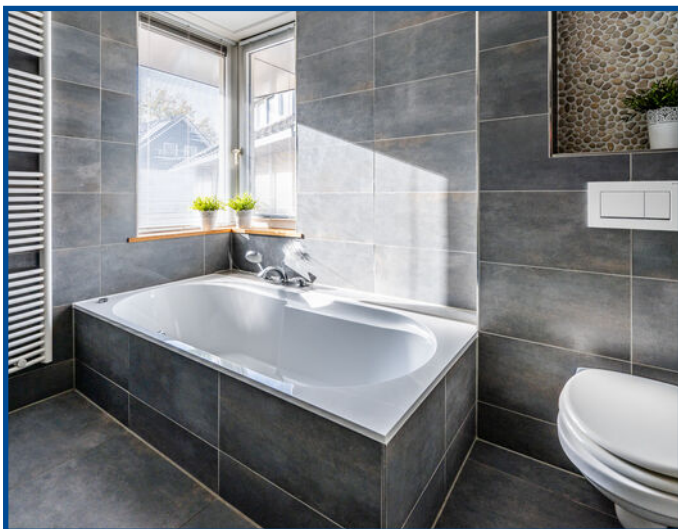


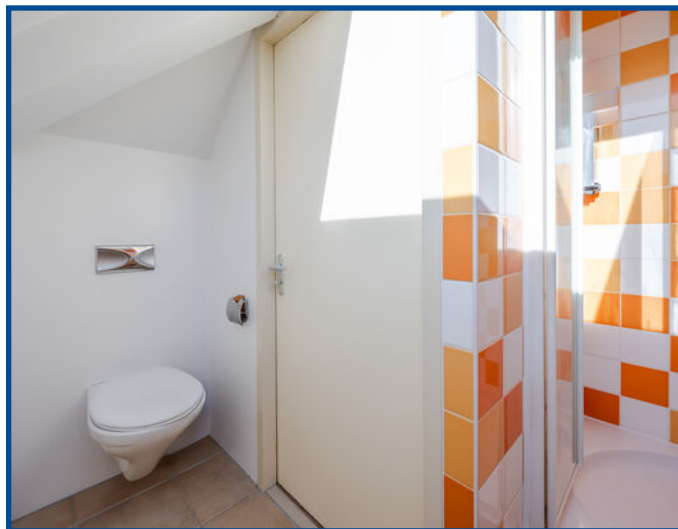
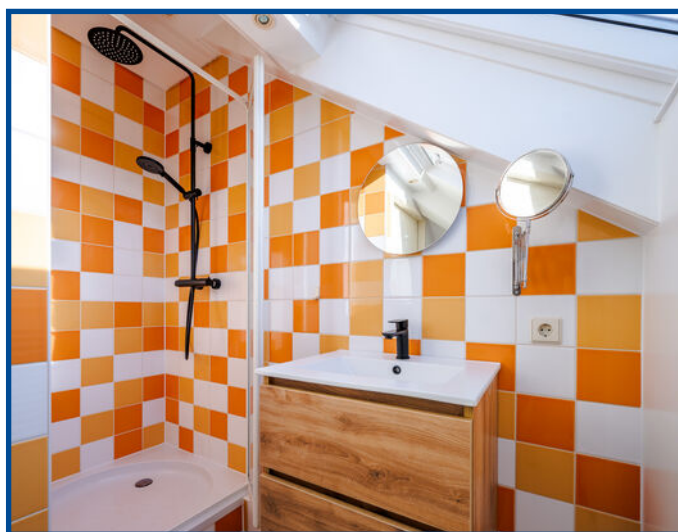
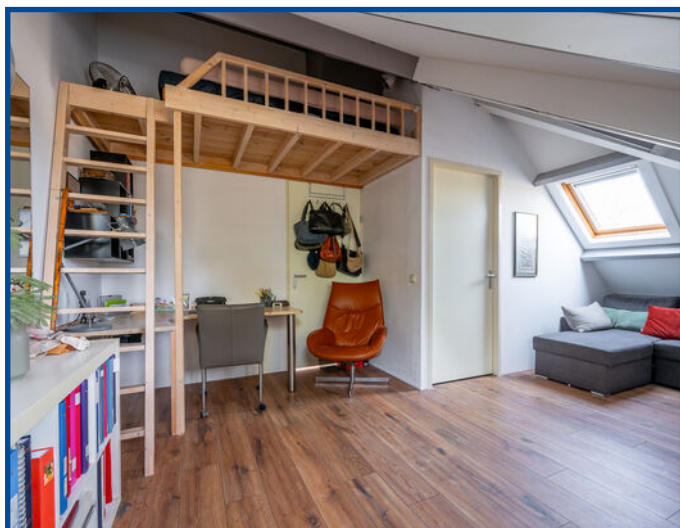


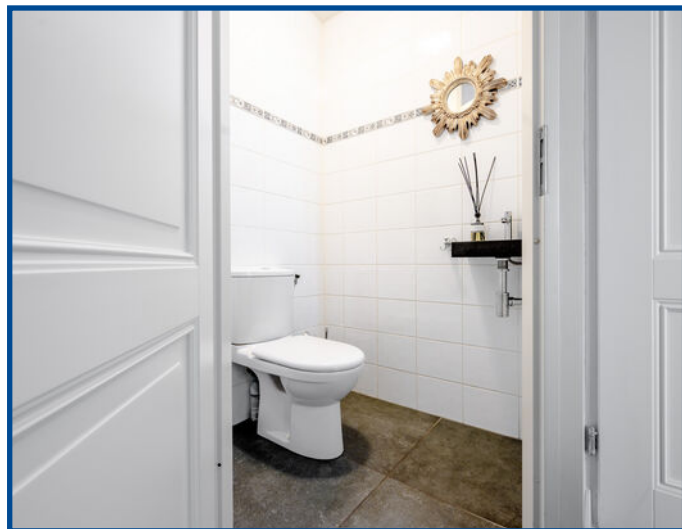


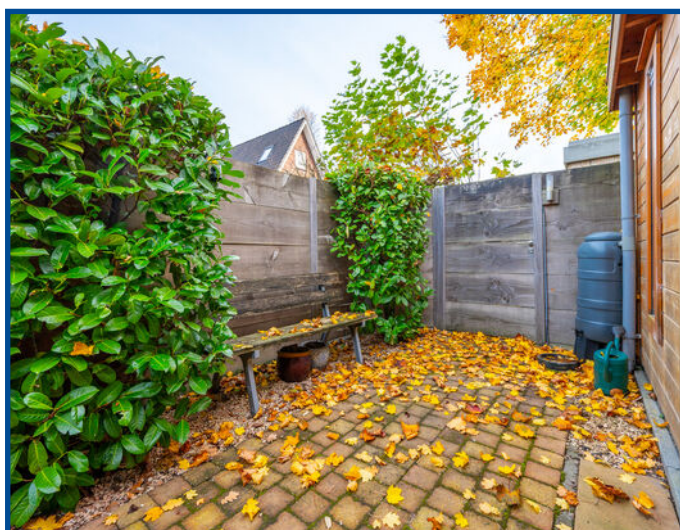
















De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Gerolaan 99 - Zeist
Eerste Verdieping



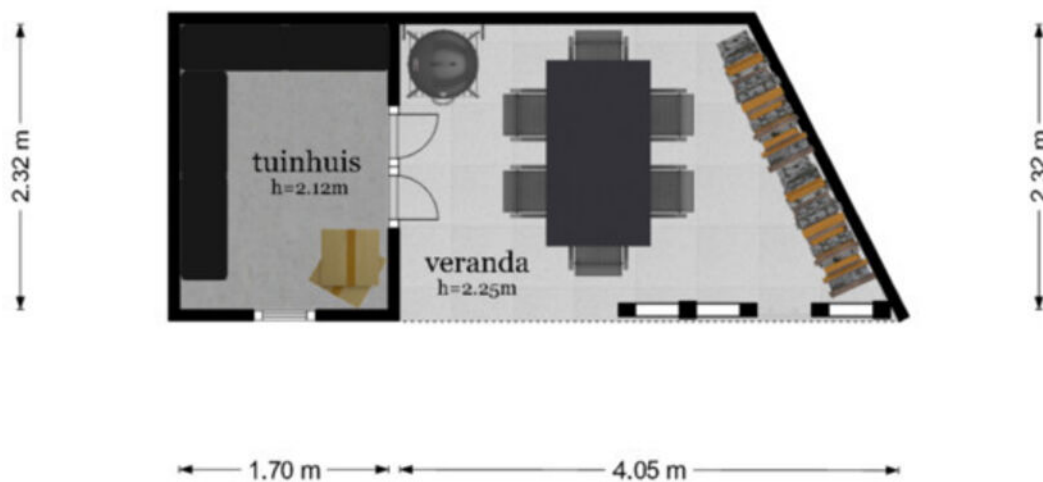
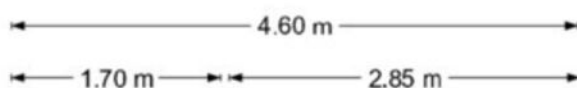
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Gerolaan 99 - Zeist
Tweede Verdieping**



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

**Gerolaan 99 - Zeist
Tuinhuis**



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



De plattegrond is opgesteld naar persoonlijke beschikking en is indicatief.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nassau



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Zeist
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	H
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5267
	Bebouwing		

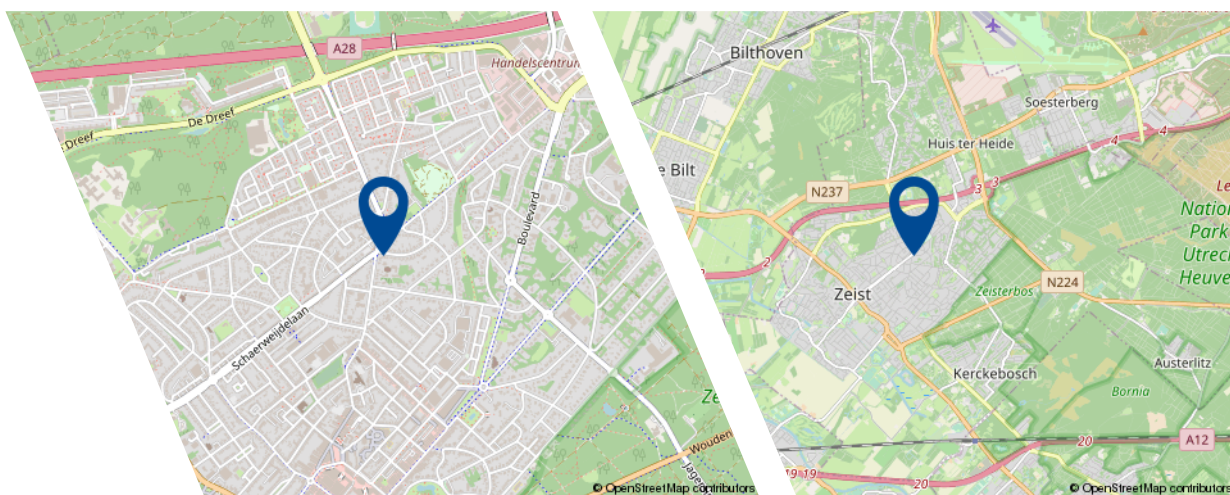
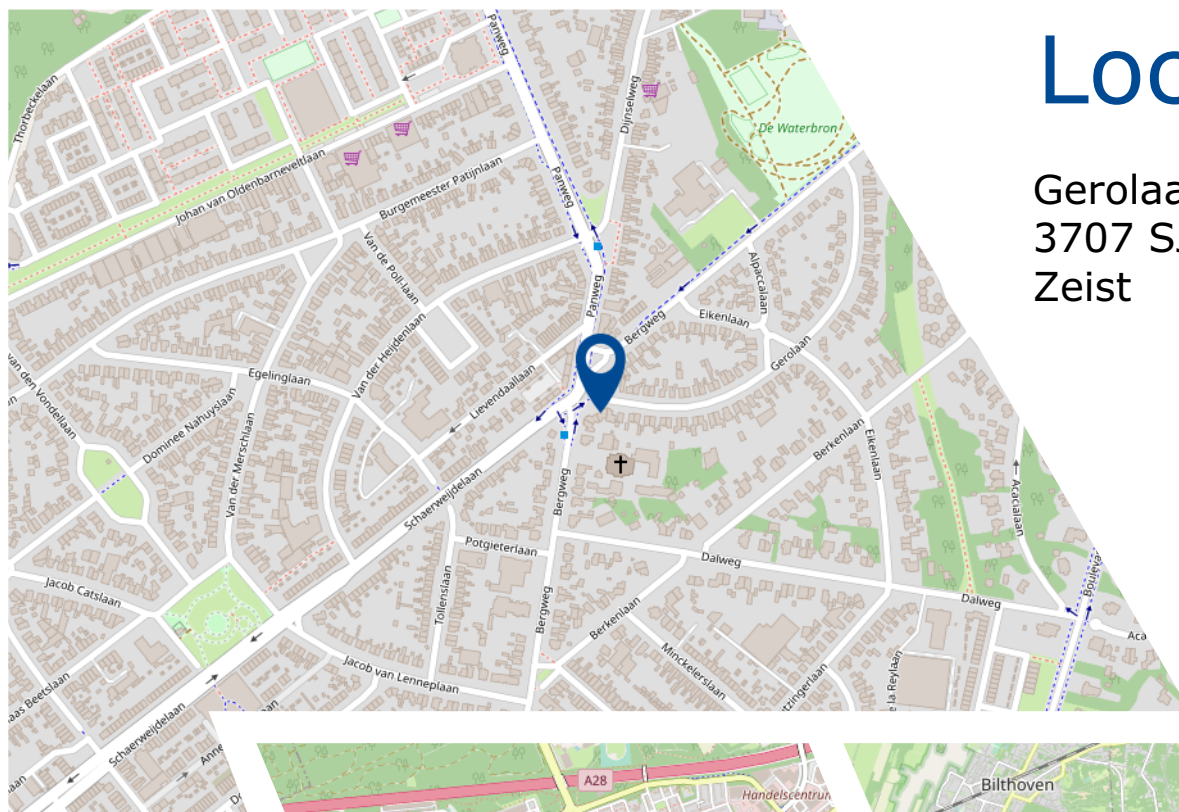
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Locatie

Gerolaan 99
3707 SJ
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.

Asbestclause

Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clause 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.

Ouderdomsclause

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 clause 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 clause 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.