



Verkoopbrochure

ZEIST | Regentesselaan 21

Vraagprijs € 1.469.000 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:	charmante villa
Type:	vrijstaande woning
Kamers:	9
Woonoppervlak:	144 m ²
Perceeloppervlak:	950 m ²
Inhoud:	565 m ³
Bouwjaar:	1939
Tuin:	parkachtige tuin rondom
Ligging tuin:	met veel privacy
Verwarming:	c.v.ketel Nefit Trendline
Bijzonderheden:	95% dubbel glas
Vraagprijs:	Vraagprijs € 1.469.000 k.k.



Regentesselaan 21

Charmante vrijstaande villa met een parkachtige tuin in Kerckebosch

Op een unieke plek aan een rustige, brede laan in het groene en populaire Kerckebosch ligt deze onder architectuur gebouwde vrijstaande villa (1939). Dit super charmante huis heeft onder andere een ruime woonkamer met serre, een woonkeuken met open haard, vier slaapkamers en een fraai bijgebouw met berging en tuinhuis. Het prachtige perceel van ca. 950 m² met een vrije parkachtige tuin met enorme privacy en goede parkeergelegenheid op eigen terrein maken het tot een compleet geheel.

Ligging

De Regentesselaan is een brede laan met voornamelijk karakteristieke bebouwing in de groene en zeer geliefde wijk Kerckebosch. Het is een laan waar kinderen echt nog op straat kunnen spelen en is dan ook erg populair bij jonge gezinnen. De centrale ligging aan de rand van Zeist, op steenworp afstand van de stuifhevel en omgeven door zeer uitgestrekte bossen, is uniek te noemen. Alle voorzieningen, waaronder scholen, sportfaciliteiten, kinderopvang en een compleet en zeer goed winkelcentrum liggen op loop- of fietsafstand. Dit maakt de wijk heel aantrekkelijk voor gezinnen. Het NS station Driebergen-Zeist ligt op een kleine 10 minuten fietsen, daarnaast zijn ook de uitvalswegen snel en eenvoudig te bereiken.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met plavuizen vloer, een toilet met fonteintje, trapopgang en toegang tot de mooie droge kelder. Vanuit de hal is de woonkeuken bereikbaar en vervolgens de woonkamer. De ruime, lichte woonkamer heeft aan de voorzijde een serre en een open haard. Aan de achterzijde ligt de sfeervolle, tuingerichte woonkeuken met toegang tot de fraaie, parkachtige tuin met een riant terras met overkapping direct achter de woning. De woonkamer heeft door de grote raampartijen veel lichtinval en de hoge plafonds geven een heel ruimtelijk gevoel. De woonkamer is voorzien van een parketvloer. De woonkeuken is uitgevoerd met goede kastruimte, een natuurstenen blad en diverse inbouwapparatuur. In de keuken is voldoende ruimte voor een eethoek. Via een loopdeur bereik je ook vanuit de woonkeuken de achtertuin.

Eerste etage

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Op deze etage liggen twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een laminaatvloer. Eén slaapkamer is voorzien van vaste kasten, de slaapkamer aan de voorzijde heeft een deur naar een balkon. De ruime, compleet uitgevoerde badkamer is voorzien van een wastafel, een ligbad, een douche en een toilet.

Naast de badkamer is nog een separate wasruimte

Regentesselaan 21

Zolder etage

Bereikbaar via een vaste trap. Slaapkamer met dakraam en een laminaatvloer. In deze slaapkamer is tevens een sauna. De ruime zolder biedt de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer of werk- of hobbyruimte.

Tuin

De woning ligt op een zeer fraai en royaal perceel van ca 950 m². Door de grote afstand tot de achtergelegen woningen is de besloten tuin heel vrij en biedt deze veel privacy. De diepe, parkachtige achtertuin ligt op het Noordwesten en heeft direct achter de woning een royaal terras alsmede aanwezig tuinhuis. In de voortuin is een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Bijgebouw

In de achtertuin staat een stenen bijgebouw van ca. 11 m² thans in gebruik als kantoor/werkruimte. Het bijgebouw is onderverdeeld in een werkkamer en een aparte berging.

Bijzonderheden

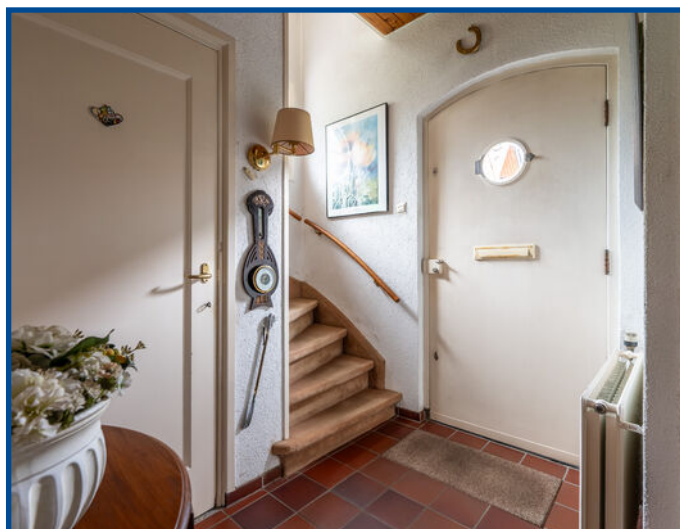
- Royaal perceel van ca. 950 m²
- Unieke locatie in een fijne, groene woonomgeving
- Een sfeervolle, tuingerichte woonkeuken met open haard
- 4 slaapkamers
- Een stenen bijgebouw geschikt voor kantoor/werkruimte + apart tuinhuis
- Gebruiksoppervlakte 144 m² inclusief overige inpandige ruimten ca.14,30 m²
- 95% geïsoleerd met dubbel glas
- Nabij scholen, sportfaciliteiten, kinderopvang en een compleet winkelcentrum
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Kortom een charmante villa zeer de moeite waard
- Veel mogelijkheden tot uitbouw en bijbouw.

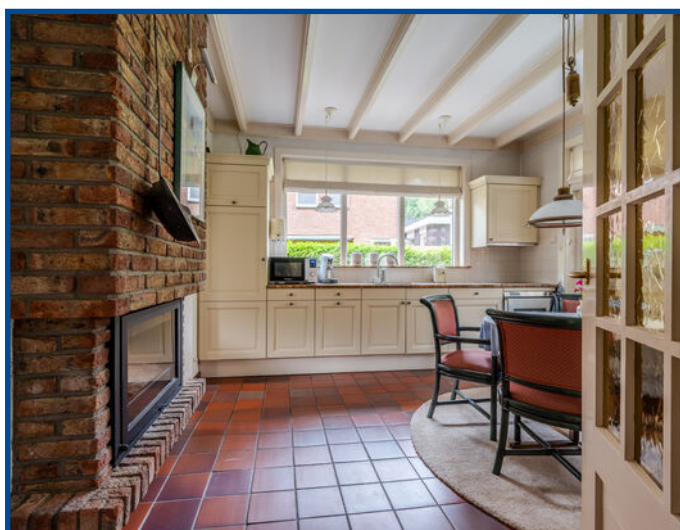
Wilt u deze woning bezichtigen of meer informatie ontvangen?

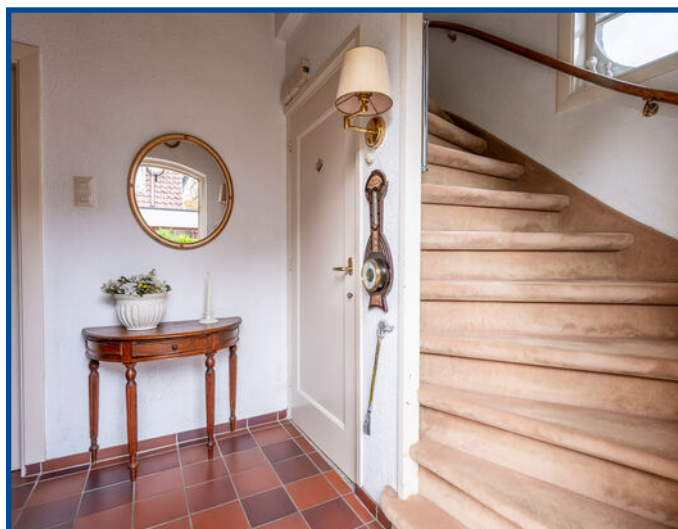
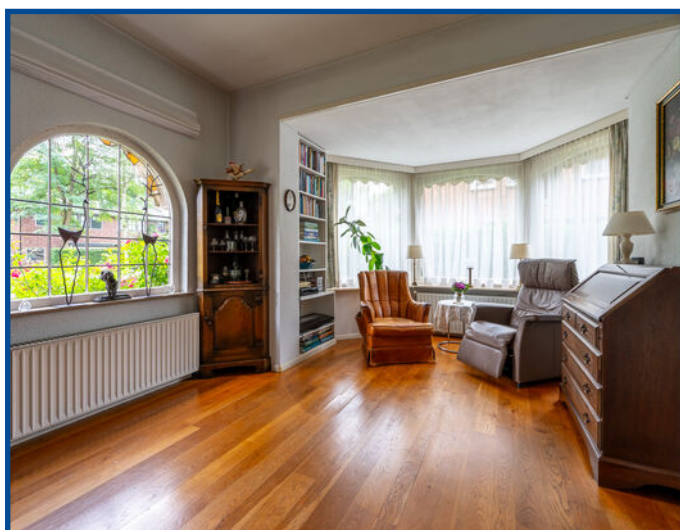
Neem dan contact op met:

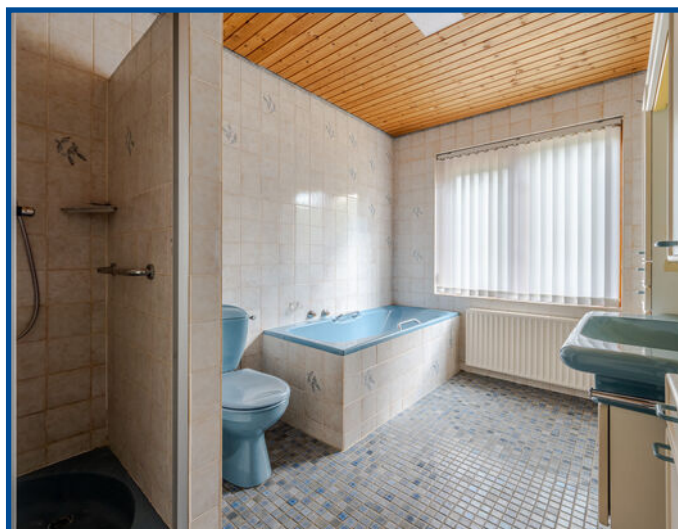
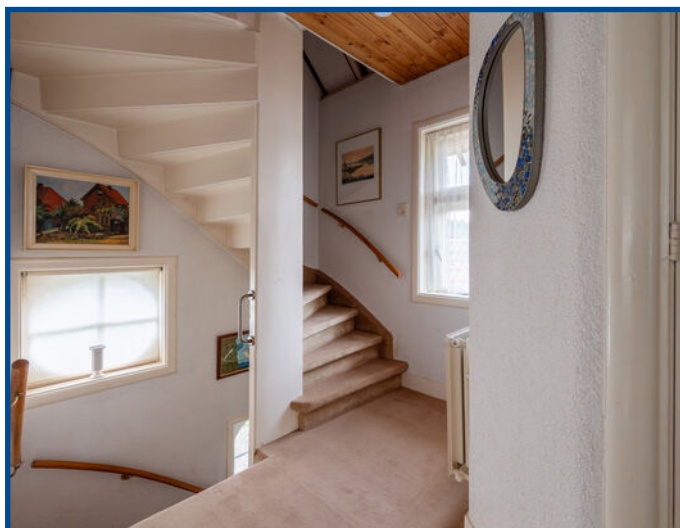
Nassau Makelaars
Boulevard 1
3707 BK Zeist

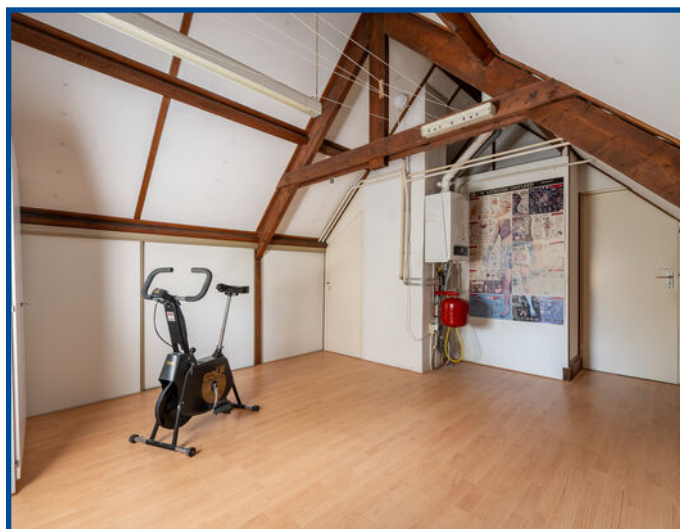
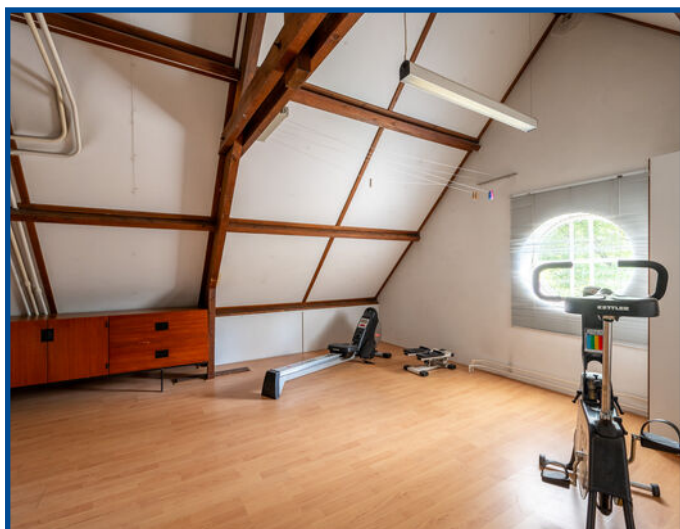
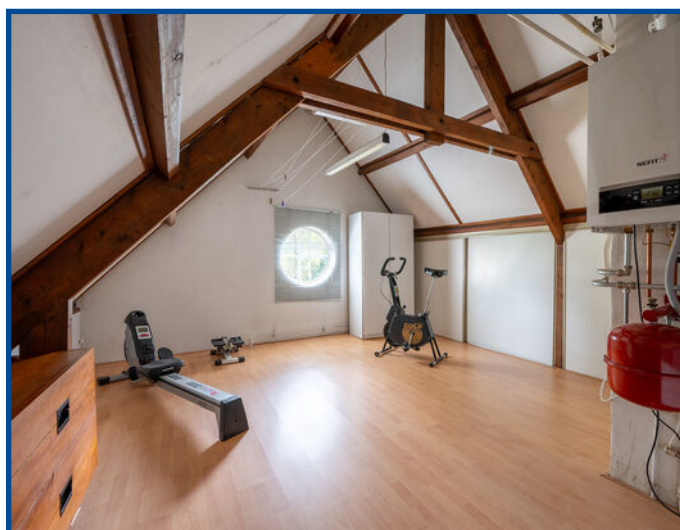
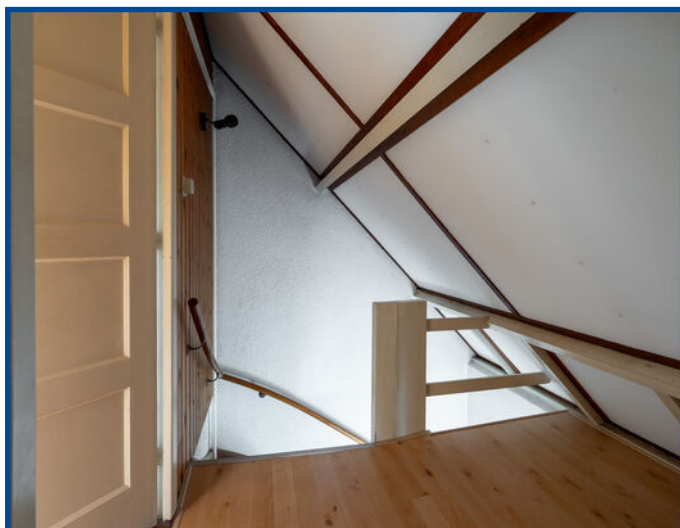
030 – 69 175 77



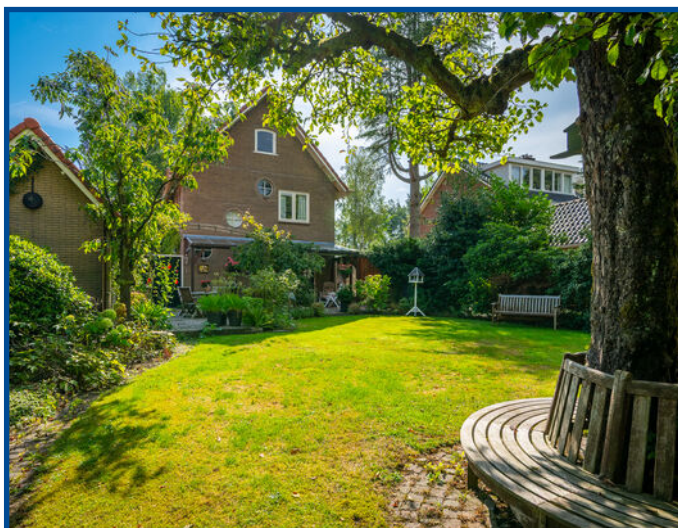
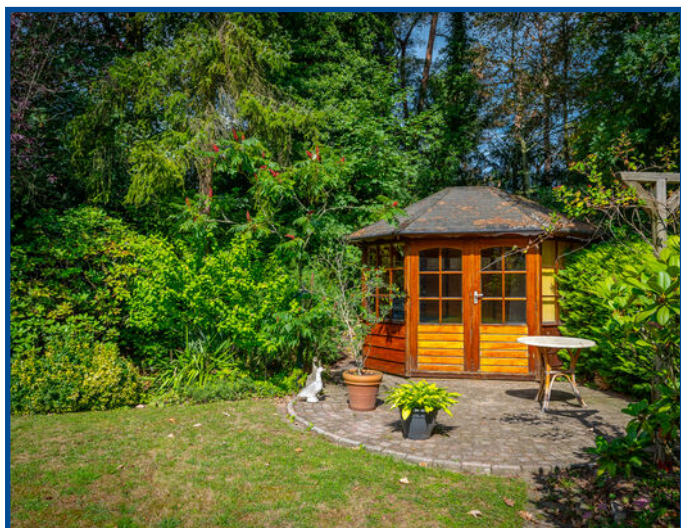














Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

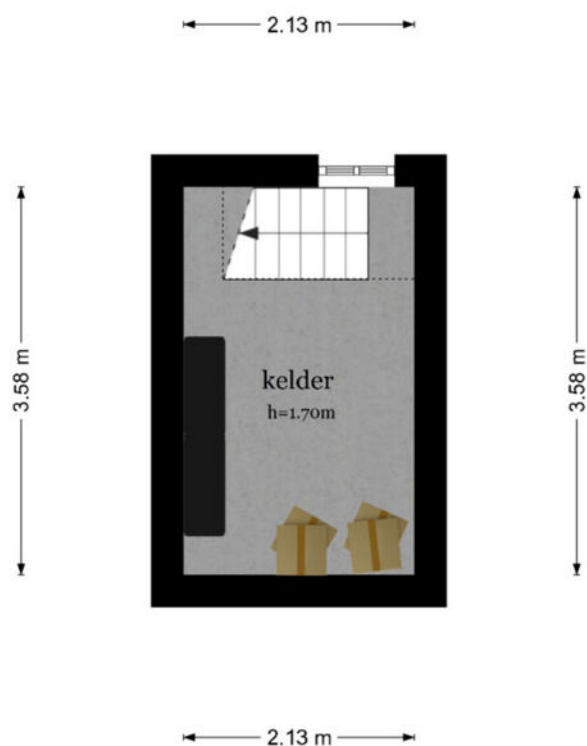
kijk op www.nassau.nl voor meer informatie

**Regentesselaan 21 - Zeist
Eerste Verdieping**



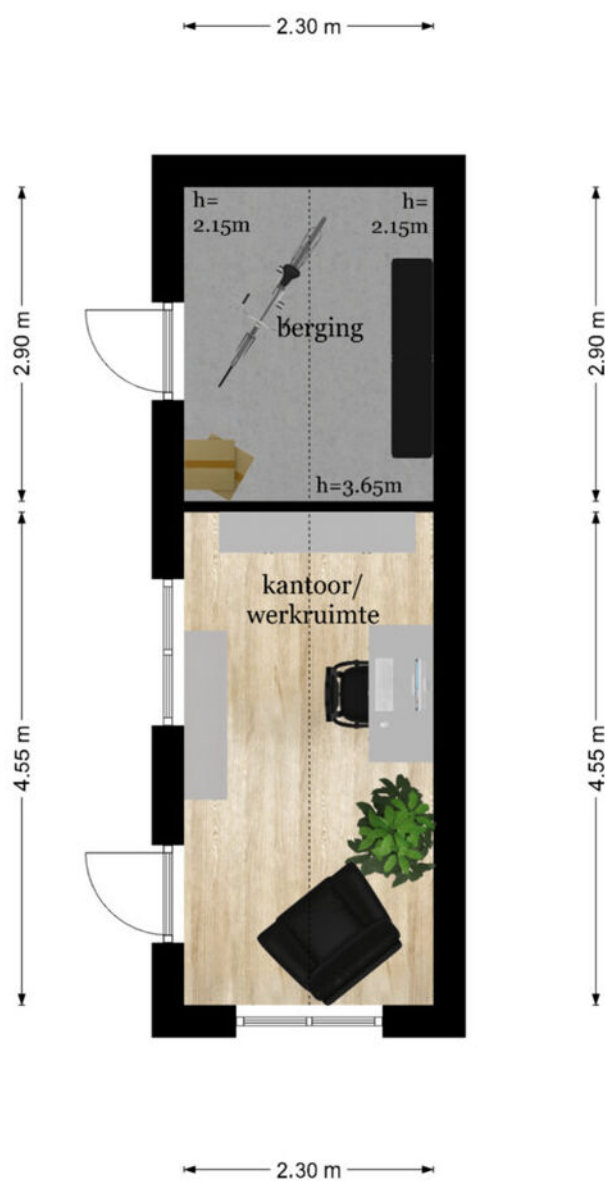
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Regentesselaan 21 - Zeist
Kelder**



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

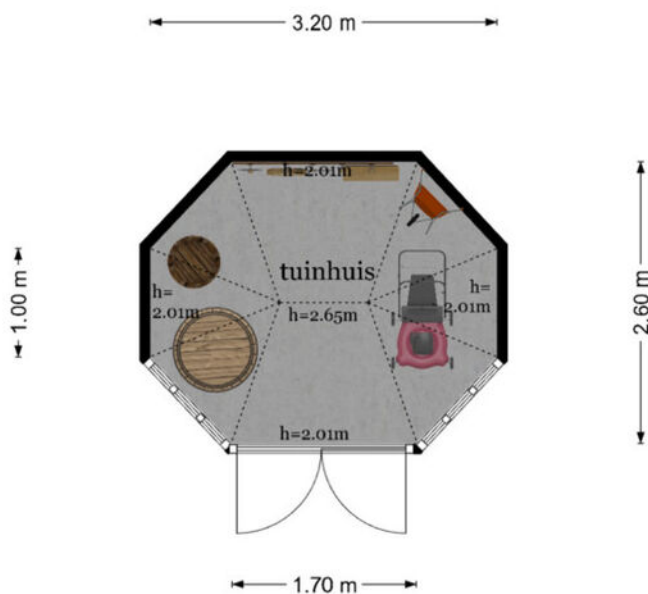
**Regentesselaan 21 - Zeist
Kantoor**



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



**Regentesselaan 21 - Zeist
Tuinhuis**



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

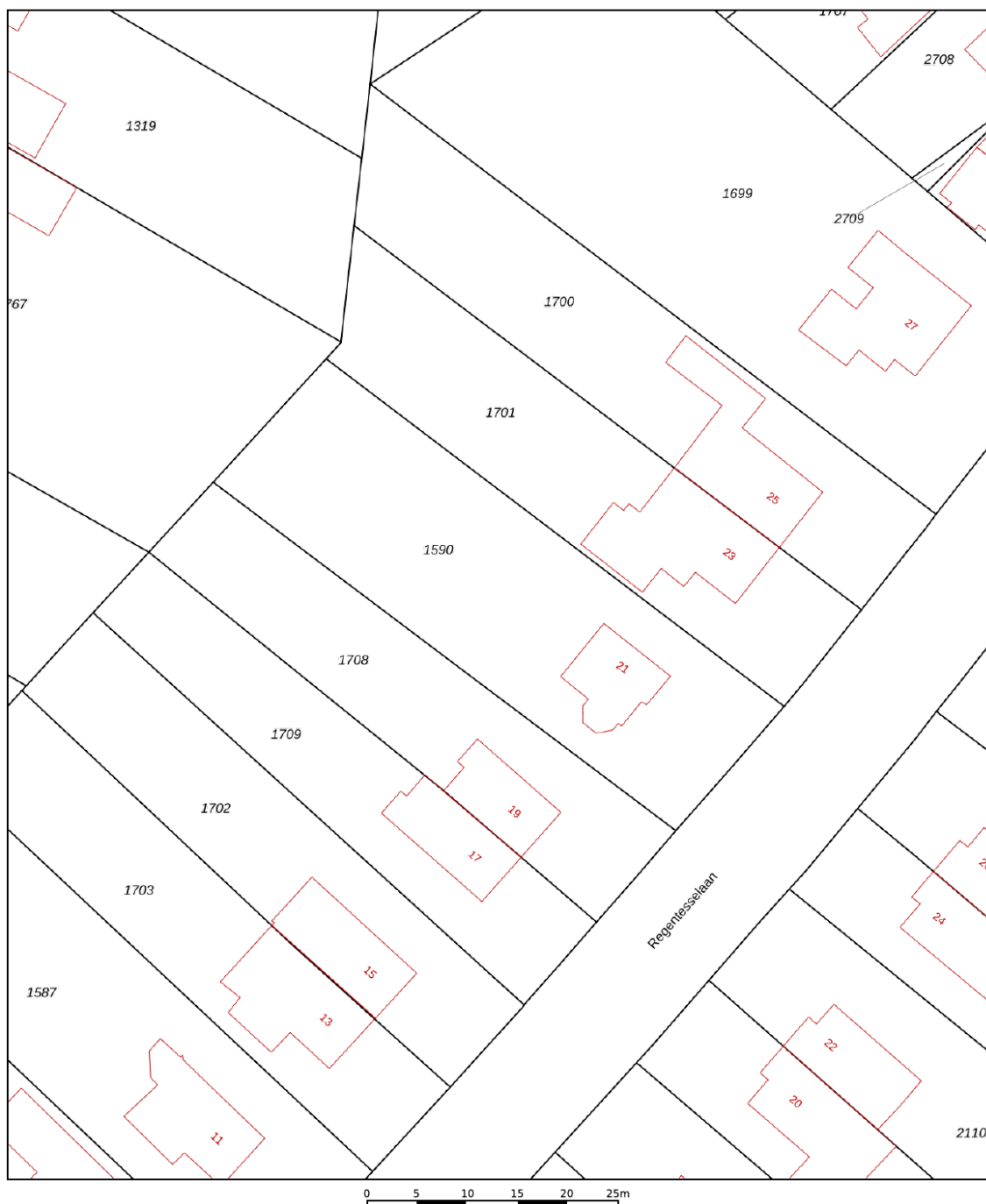
**Regentesselaan 21 - Zeist
Tweede Verdieping**



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Henk



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Zeist
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1590
	Bebouwing		

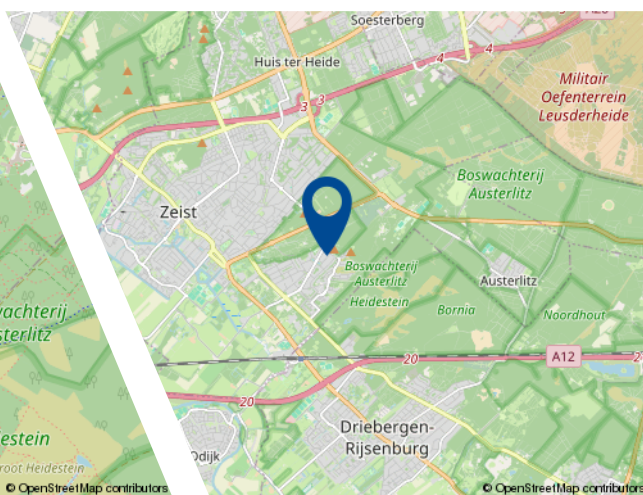
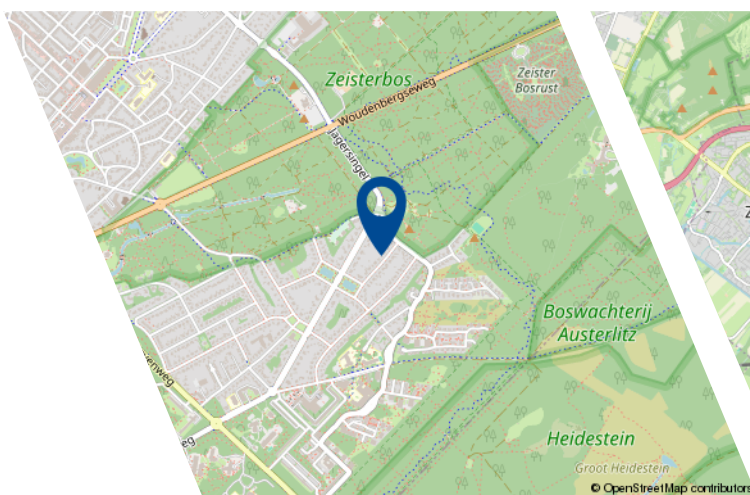
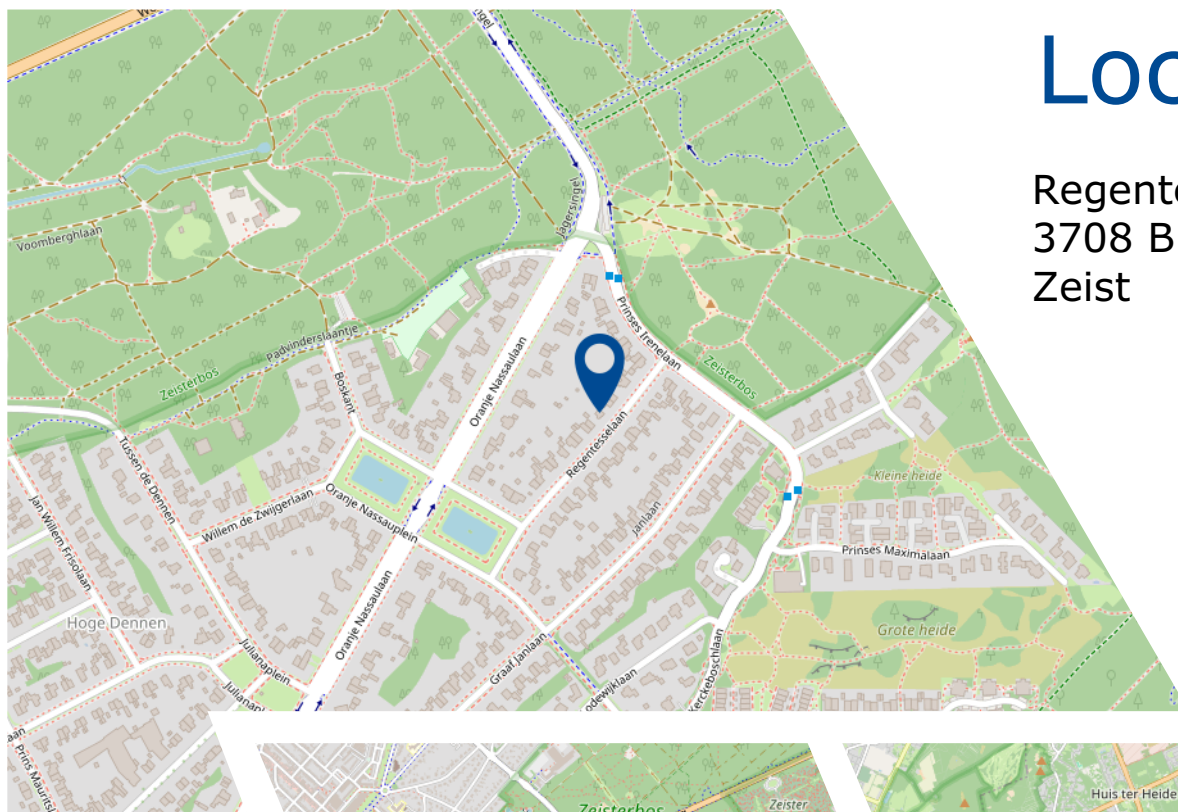
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Regentesselaan 21
3708 BM
Zeist



Woont u binnenkort op deze locatie?

Tekst

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 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.