Nassau
MAKELAARS

Boulevard 1
3707 BK Zeist

T. 030-69 175 77



Verkoopbrochure

ZEIST | Utrechtseweg 0

Vraagprijs € 2.950.000 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





Nassau
MAKELAARS

Kenmerken & specificaties





Soort:	Landhuis
Type:	Vrijstaande woning
Kamers:	25 waarvan 13 slaapkamers
Woonoppervlak:	588 m²
Perceeloppervlak:	4325 m²
Inhoud:	2455 m³
Bouwjaar:	1926
Tuin:	Royale tuin rondom, op het Zuid-Westen
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Bijzonderheden:	Engels landhuis 2 woningen samen aangeboden aan de Utrechtseweg 54 en 56 in Zeist met vrijstaand bijgebouw circa 50-60 m²
Vraagprijs:	**Vraagprijs € 2.950.000 k.k.**



Utrechtseweg 0

Twee huizen. Eén uitzonderlijke plek.

Een bijzonder bezit aan de Utrechtseweg in Zeist: twee zelfstandige woningen, één royaal geheel met ruimte, privacy en uitzonderlijke mogelijkheden.

Sommige aanbiedingen laten zich moeilijk vergelijken met andere woningen. Utrechtseweg 54 en 56 vormen zo'n bijzondere combinatie.

De twee karaktervolle woningen worden gezamenlijk aangeboden en beschikken samen over circa 586 m² woonoppervlak en ruim 4.300 m² eigen grond. Daarmee ontstaat een bezit van een omvang en veelzijdigheid die in Zeist maar zelden beschikbaar komt.

Twee woningen, één bijzondere combinatie

Beide woningen beschikken over hun eigen karakter, indeling en zelfstandigheid. Juist dat maakt de combinatie zo interessant.

De mogelijkheden zijn veelzijdig. Denk aan een groot gezin dat behoefte heeft aan veel ruimte, meerdere generaties die dicht bij elkaar willen wonen met behoud van hun eigen privacy, of een combinatie van wonen en werken.

Ook voor iemand die verschillende functies binnen één bezit wil combineren, biedt deze locatie bijzondere mogelijkheden.

Extra ruimte in een vrijstaand bijgebouw

Op het ruime terrein bevindt zich bovendien een vrijstaand bijgebouw van circa 50–60 m².

Deze aanvullende ruimte vormt een waardevolle extra voor bijvoorbeeld een kantoor, praktijk, atelier, hobbyruimte of andere passende gebruiksdoeleinden. Het bijgebouw staat los van de woningen en biedt daardoor volop mogelijkheden om wonen en andere activiteiten op een prettige manier van elkaar te scheiden.

Ruimte die nauwelijks opnieuw te creëren is

De kracht van dit geheel zit niet alleen in de vierkante meters, maar vooral in de combinatie.

Utrechtseweg 0

Twee volwaardige woningen.
Eén royaal perceel.
Bijna 600 m² woonruimte.
Een vrijstaand bijgebouw van circa 50–60 m².

En dat alles op een karakteristieke locatie aan de Utrechtseweg in Zeist.

Hier koopt u niet simpelweg een grotere woning. U koopt ruimte, vrijheid en mogelijkheden die maar zelden in één aanbod samenkomen.

Voor wie verder kijkt
Dit is een aanbod voor iemand die verder kijkt dan de gebruikelijke zoektocht naar één woning.

Voor wie ruimte zoekt voor familie.
Voor wie wonen en werken wil combineren.
Voor wie verschillende generaties een eigen plek wil geven.
Voor wie behoefte heeft aan extra werk-, hobby- of praktijkruimte.
Of voor wie simpelweg waarde hecht aan een uitzonderlijk ruim en veelzijdig bezit met karakter.

De twee woningen kunnen ieder hun eigen functie en identiteit behouden, terwijl ze gezamenlijk een geheel vormen dat op de reguliere woningmarkt nauwelijks te vinden is.
Utrechtseweg 54 en 56 worden gezamenlijk aangeboden voor € 2.950.000 k.k.

Een unieke mogelijkheid voor wie op zoek is naar iets dat groter is dan één woning, maar vooral naar iets dat bijzonder is in mogelijkheden.

Twee huizen. Eén uitzonderlijke plek.
Wij nodigen u graag uit om de woningen, het terrein en de vele mogelijkheden persoonlijk te komen ervaren.

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

Nassau
MAKELAARS













Nassau
MAKELAARS













Nassau
MAKELAARS







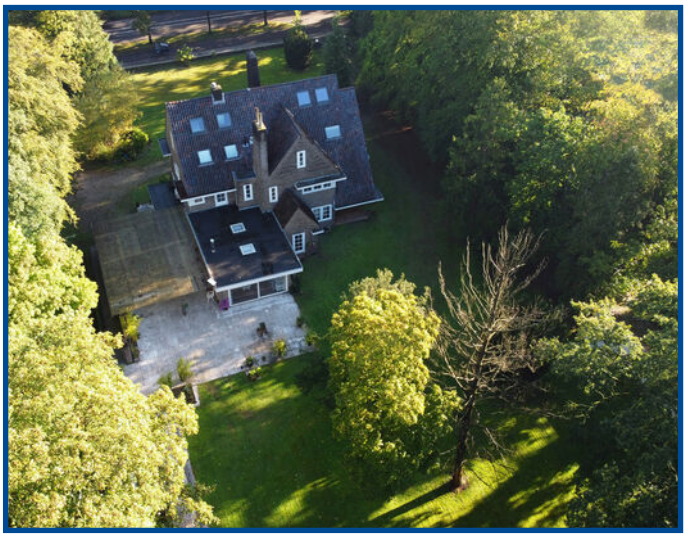






Nassau
MAKELAARS





Nassau
MAKELAARS

Utrechtseweg 54-56 - Zeist
Begane Grond



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

Nassau
MAKELAARS



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

Nassau
MAKELAARS

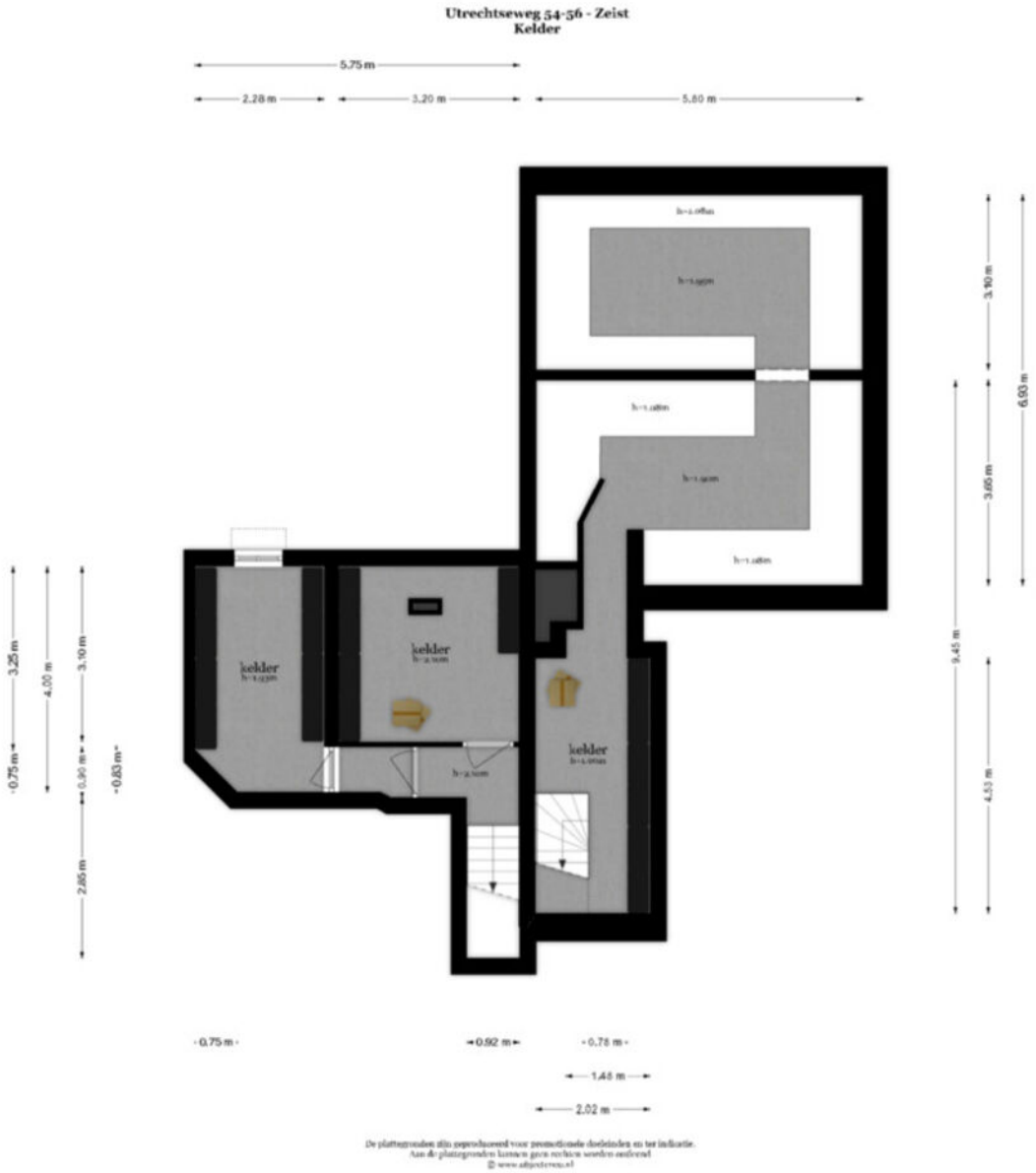


Utrechtseweg 56 - Zeist
Derde Verdieping



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

Nassau
MAKELAARS

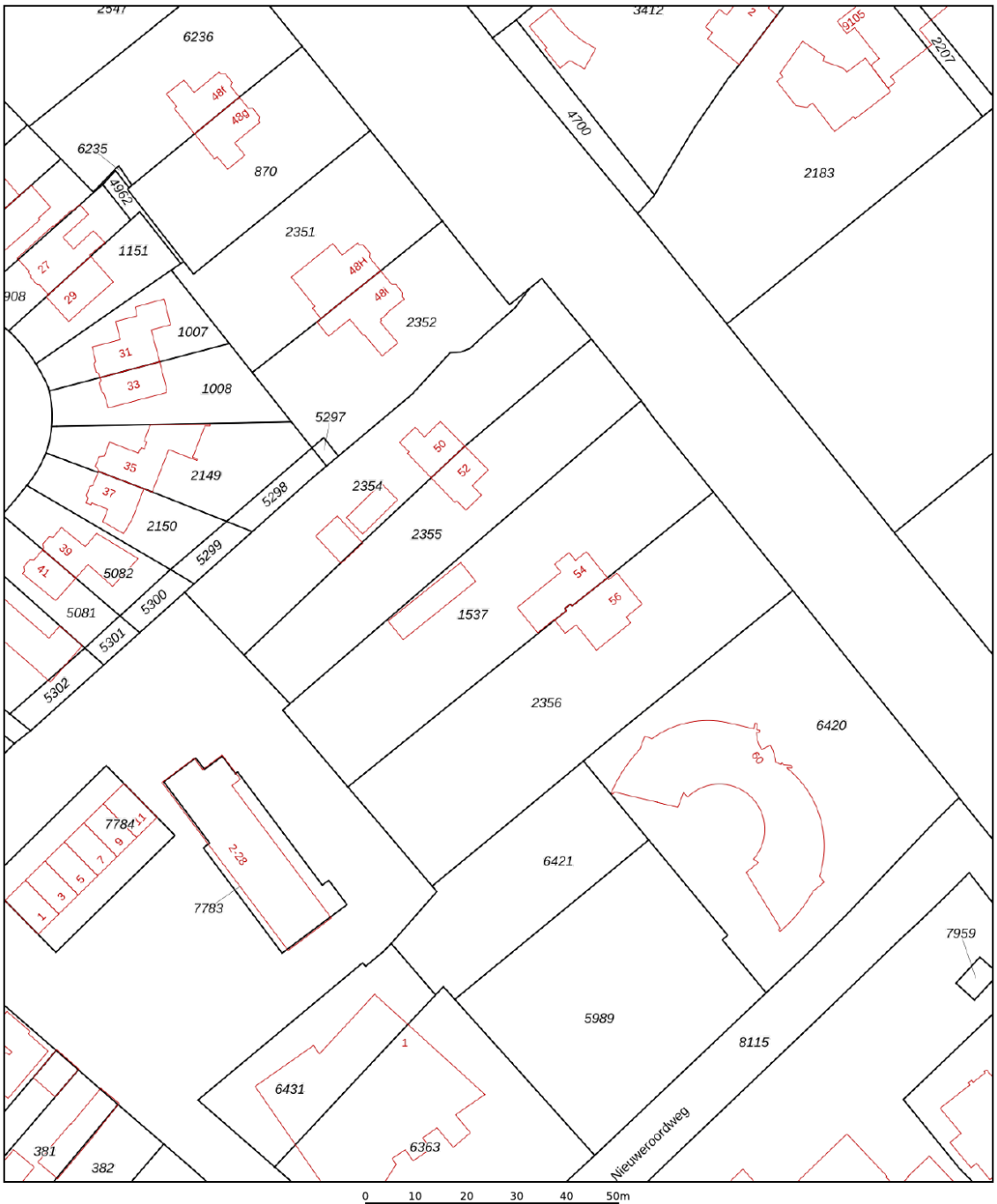


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.alfaviews.nl

Nassau
MAKELAARS

Kadastrale kaart

Uw referentie: Henk



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Zeist
Sectie	N
Perceel	1537

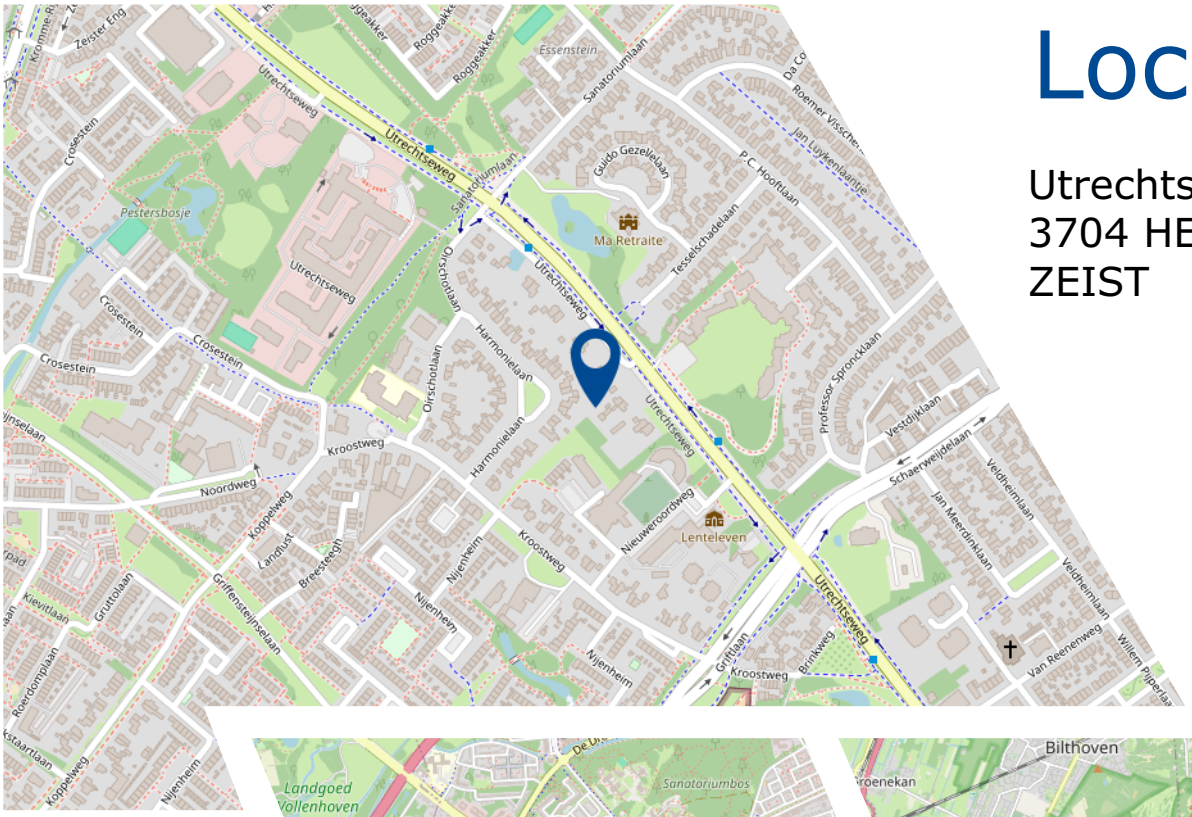
kadaster

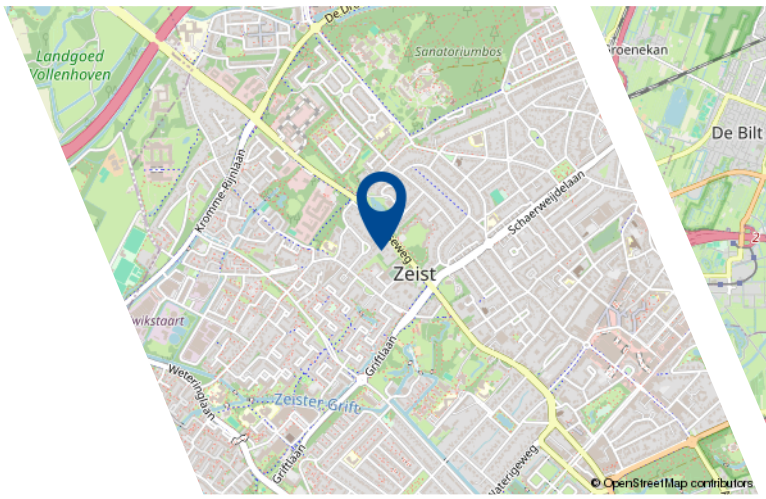
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

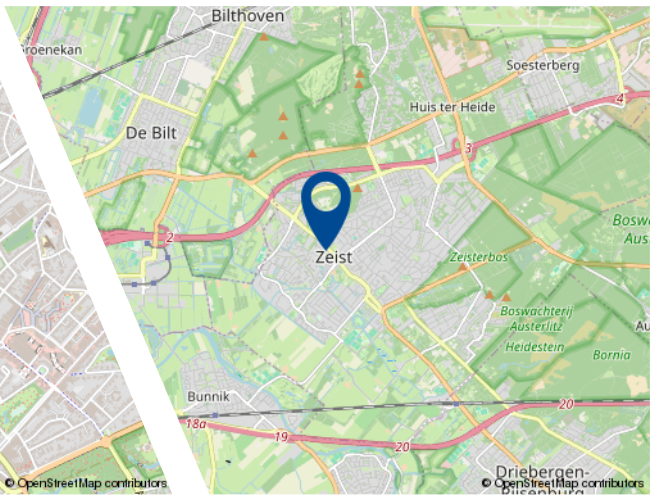
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie

Utrechtseweg 54-56
3704 HE
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" clausule

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 waardebepaling, 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 beroepsaansprakelijk-heidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.