

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

€ 998.000 k.k.

Laan van Beek en Royen 9
ZEIST



KENMERKEN

193 m²

WOONOPPERVLAKTE

296 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

719 m³

BRUTO INHOUD

1901

BOUWJAAR

7

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

IN OVERLEG
HERENHUIS
BESTAANDE BOUW
C.V.-KETEL
C.V.-KETEL

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

NOORDWEST
DAKISOLATIE, DUBBEL GLAS
NEFIT
2020



BESCHRIJVING

LAAN VAN BEEK EN ROYEN 9

Aan een historische lommerrijke laan, met vrij uitzicht op park Hoog Beek en Royen en op loopafstand van de gezellige Slotlaan en het fraaie Walkartpark, is te koop deze ruime half-vrijstaande woning (bouwjaar 1901) gelegen op een perceel eigen grond van 296 m².

De woning heeft elementen van de overgangsarchitectuur tussen de negentiende-eeuwse villa's en de vroege 20e-eeuwse woonhuizen. Vaak herkenbaar aan rijke details in gevels, hoge ramen en een statige entree. Vanwege zijn historische en cultuurhistorische waarde is de woning aangewezen als gemeentelijk monument.

De Laan van Beek en Royen is één van de meest karakteristieke lanen van Zeist. Deze laan werd al vroeg aangelegd als representatieve toegang tot de Utrechtseweg en wordt omringd door monumentale panden. De woning maakt deel uit van een rij woningen die samen een historisch straatbeeld vormen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree, hal met ruime garderobekast, een ruime woonkamer aan de rechterzijde van de woning en een tweede, qua grootte gelijkwaardige, woonkamer aan de linkerzijde voorzien van parketvloer en houtkachel én toegang tot een provisiekelder.

Aan de achterzijde van de woning, en dus tuingericht, bevindt zich een royale moderne woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Naast de keuken bevindt zich verder nog een praktische bijkeuken en een toiletruimte. Tevens is er op de begane grond een badkamer aanwezig voorzien van inloopdouche, wastafel en toilet.

De plezierige indeling van de begane grond biedt onder meer mogelijkheden voor bijvoorbeeld mantelzorg aan huis, slapen op de begane grond of een praktijkruimte.

Eerste verdieping:

Een drietal royale slaapkamers alsmede een zeer ruime badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet, bidet, wastafel en een nis voor de was/droogmachine.

Tweede verdieping:

Een vaste trap naar een zolderetage die desgewenst is op te delen in twee slaap/werkkamers.

De tuin is heerlijk beschut, biedt volop privacy en heeft fijne zon- en schaduwplekjes onder de bomen. Achterin de tuin staat een houten schuur.

Kortom; een karakteristieke comfortabele woning die vanwege de fijne indeling ook zeer geschikt is voor dubbele bewoning en/of voor slapen op de begane grond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar omstreeks 1901
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 193 m²
- Perceeloppervlakte 296 m²
- Keukenopstelling en apparatuur vernieuwd in 2020
- Vernieuwde kozijnen met HR++ glas
- Dakbedekking uitbouw vervangen en geïsoleerd in 2016
- Dakisolatie aanwezig
- Hoofddrieling vervangen door PVC omstreeks 2010
- cv-ketel Nefit 9000i Aquapower uit 2020
- Gemeentelijk monument



































IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



GEHEEL PERCEEL



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

BEGANE GROND



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

EERSTE VERDIEPING

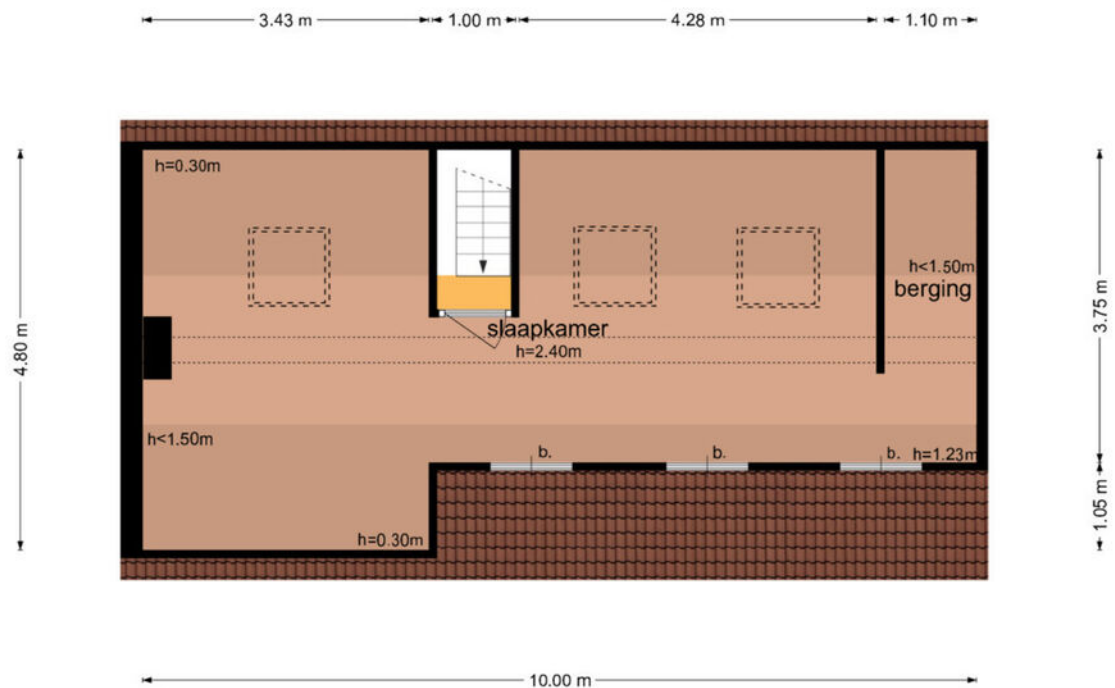
Laan Van Beek En Royen 9 - Zeist
Eerste Verdieping



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

TWEEDE VERDIEPING

Laan Van Beek En Royen 9 - Zeist Tweede Verdieping

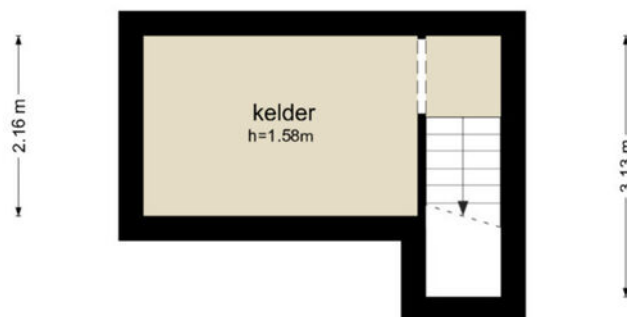


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KELDER

Laan Van Beek En Royen 9 - Zeist Kelder

4.29 m



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

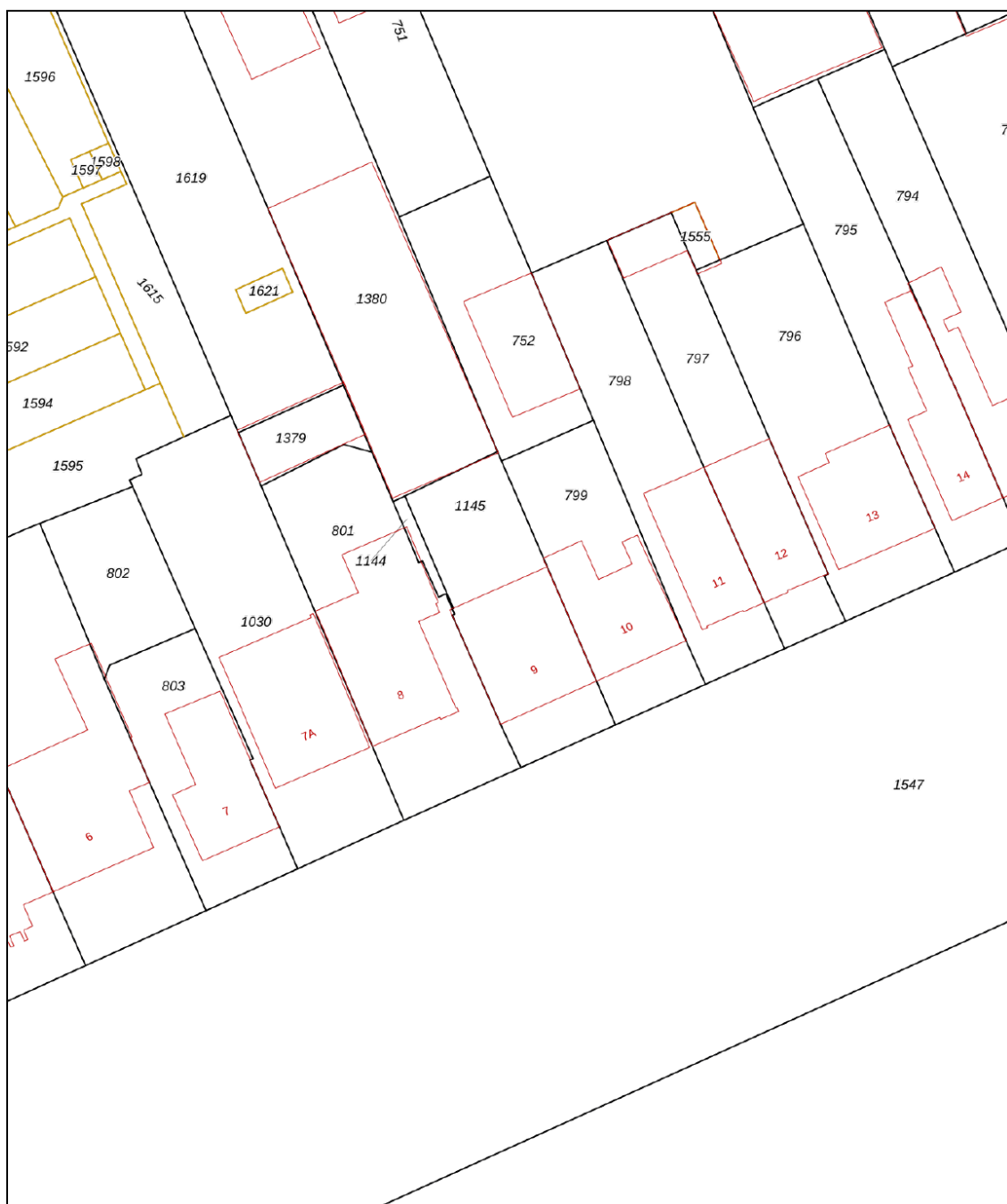
KADASTRALE KAART

GEMEENTE
SECTIE
PERCEEL
EIGENDOM


ZEIST
L
1145
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burgersdijk



0 5 10 15 20 25m

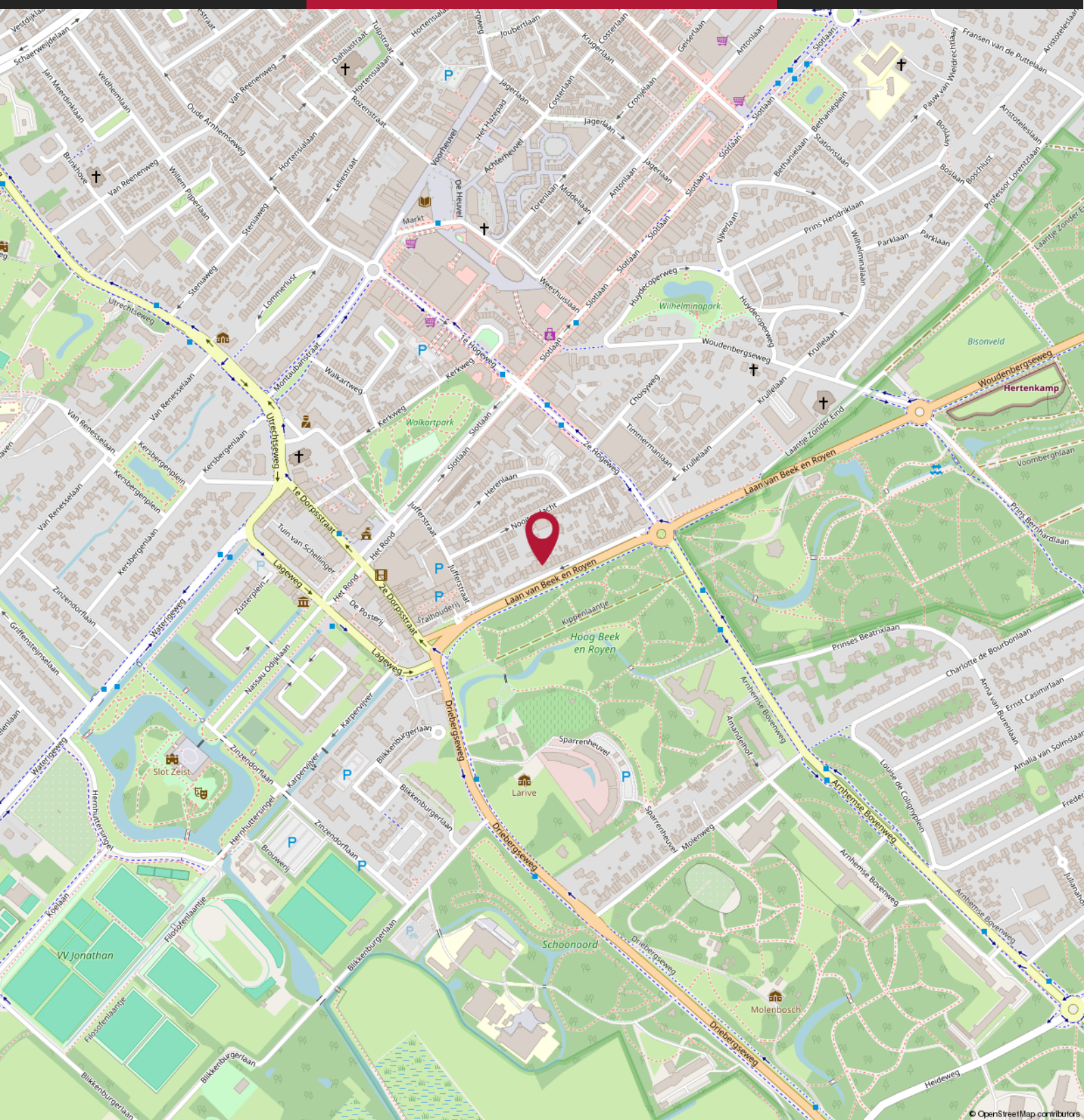
| | | | |
|--------------------|---|---------------------------|---|
| 12345 25 | Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer | Schaal 1: 500 |  |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Zeist | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | Sectie L | |
| — | Administratieve kadastrale grens | Perceel 1145 | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 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 OP DE KAART

ZEIST



WONEN IN ZEIST

De gemeente Zeist bestaat uit Zeist, Den Dolder, Huis ter Heide en Austerlitz en telt zo'n 66.000 inwoners.

Zeist ligt aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug en op 15 minuten afstand ten Oosten van Utrecht. Zeist is een populaire stad om oa vanuit de stad Utrecht naar toe te verhuizen.

Het stadse karakter van het gezellige centrum met diverse horeca en terrasjes en een scala aan winkels in combinatie met de prachtige Zeister bossen maakt Zeist uitermate geschikt als woonplek.

Voor gezinnen met kinderen is Zeist ideaal vanwege de grote diversiteit aan scholen in zowel lager-, als middelbaar onderwijs en de vele sportmogelijkheden zoals bijvoorbeeld hockey, voetbal, tennis of mountainbiken door de bossen.



10 TIPS & TRICKS

VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

01

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

02

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

03

Hoe lang staat de woning te koop?

04

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

05

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

06

Wat is de ligging van de tuin?

07

Is er sprake van geluidsoverlast (wegen/buren)

08

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

09

Is er een bouwtechnisch rapport?

10

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?

MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.



**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



Slotlaan 66
3701 GN Zeist Zeist
T: 030-6933222
E: zeist@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

