

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



€ 495.000 k.k.

**Soestdijkseweg Zuid 217 A**  
BILTHOVEN



# KENMERKEN

**98 m<sup>2</sup>**

WOONOPPERVLAKTE

**115 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**350 m<sup>3</sup>**

BRUTO INHOUD

**2024**

BOUWJAAR

**3**

KAMERS

**2**

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

**IN OVERLEG  
EENGEZINSWONING  
NIEUWBOUW  
VLOERVERWARMING GEHEEL,  
WARMTEPOMP  
ELEKTRISCHE BOILER EIGENDOM**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
**WARMTEPOMP**  
ENERGIELABEL

**ZUID  
VOLLEDIG GEISOLEERD  
A+++**



# BESCHRIJVING

## SOESTDIJKSEWEG ZUID 217 A

Vier duurzame woningen en twee appartementen in Bilthoven!

Ben je op zoek naar een woning waar je een gezin kan starten, je eerste eigen huis? Of wil je kleiner gaan wonen in een woning die energiezuinig is, goed geïsoleerd en duurzaam, klaar voor de toekomst? Of zoek je een appartement met fijne buitenruimte waar je nog met groene vingers heerlijk kan tuinieren? Een Buitengewone kans doet zich voor en je kan je aanmelden voor de kijkdagen!

In een kleinschalig transformatieproject aan de Soestdijkseweg Zuid 217 / hoek Kortelaan zijn vier woningen en twee appartementen gerealiseerd in een bestaand pand dat voorheen in gebruik was als kantoor en woonhuis. Het oorspronkelijke bouwjaar van het voorhuis is 1930 en van de tussenbouw 1984. Nu voldoet het pand aan alle moderne eisen om zorgeloos te wonen. De woningen krijgen een terras op het zuiden en twee eigen parkeerplaatsen. De twee appartementen krijgen beiden een tuin voor eigen gebruik en beschikken ook elk over twee eigen parkeerplaatsen. Alle wooneenheden krijgen daarbij een eigen berging. De woningen hebben de entree/voordeur en bergingen aan het looppad dat ligt aan de Soestdijkseweg Zuid 217.

De locatie ligt op loopafstand van het gezellige centrum van Bilthoven met alle voorzieningen binnen bereik. Met de auto ben je zo op de uitvalswegen en het station ligt op loopafstand. Kortom, zorgeloos en duurzaam wonen op een fijne plek in het mooie en gezellige Bilthoven!

Soestdijkseweg Zuid 217 A

Een hele leuke tussenwoning met een woonoppervlakte van ca. 98m<sup>2</sup> die beschikt over een terras op het zuiden, twee parkeerplaatsen en een eigen fietsenberging. Met een fijne indeling is ook de mogelijkheid voor een schiereiland in de keuken voorbereidt!

Op de begane grond kom je binnen in de hal met meterkast, trapopgang en toilet met fonteintje. Aan de entreezijde is de voorbereiding voor een open keukenopstelling met mogelijkheid voor schiereiland. De zonnige woonkamer heeft een ingebouwde ruime bergkast, veel lichtinval vanaf het zuiden en een deur naar het terras.

Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers met veluxramen, een complete badkamer met 2e toilet, wastafel en inloofdouche. Tegelwerk in lichte kleurstelling. Technische ruimte/berging met warmtepomp, wasmachine- en droger aansluiting en mechanische ventilatie.

Bijzonderheden:

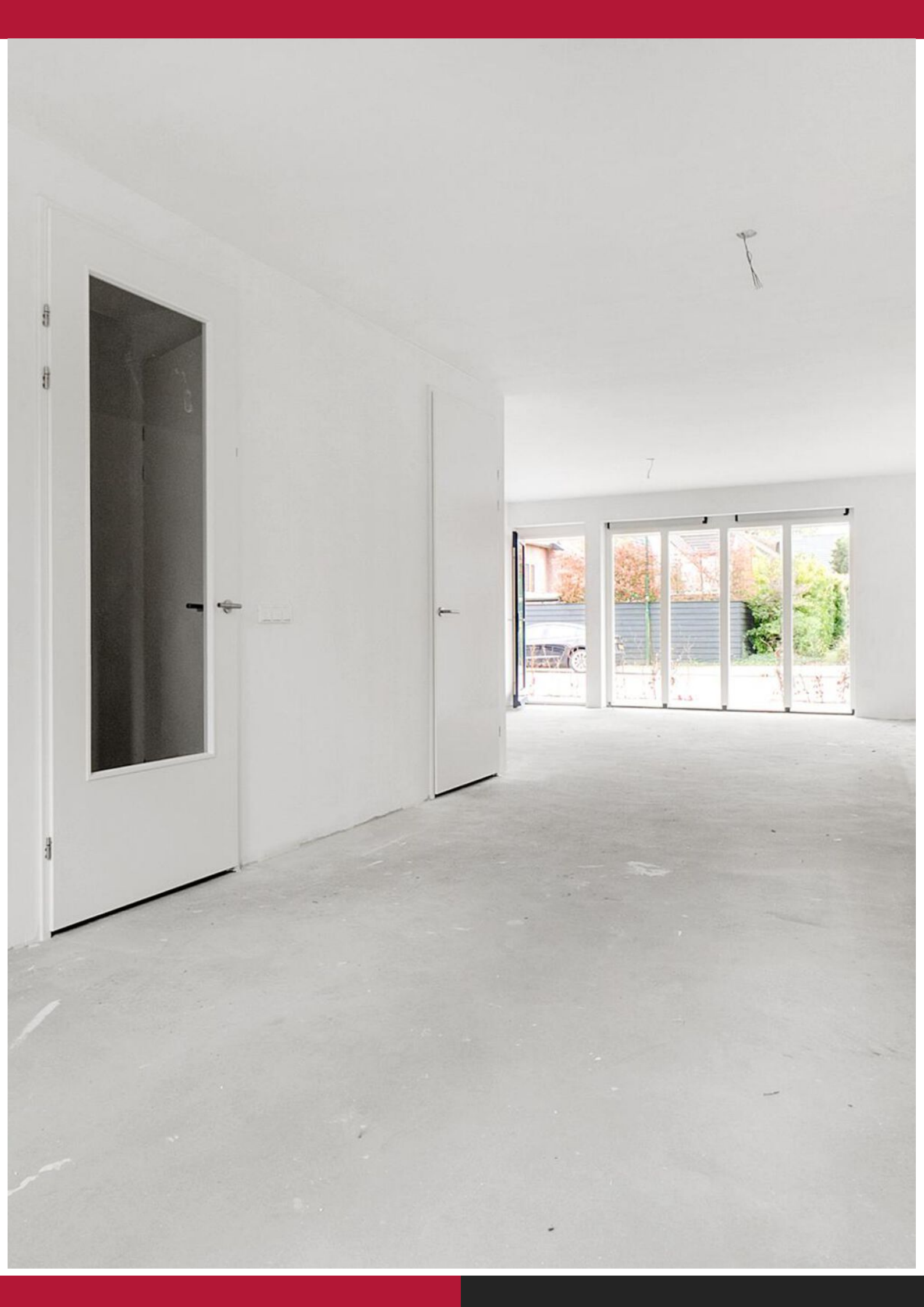
- Op vrijdag 26 april is alle informatie beschikbaar en staan de woningen aangemeld op Funda en onze eigen website. Er worden kijkdagen georganiseerd op woensdagmorgen 8 mei van 9.00 tot 12.00 uur en op maandagmiddag 13 mei van 14.00 tot 17.00 uur. Tot en met maandag 20 mei is het mogelijk je belangstelling en wens om te kopen kenbaar te maken door het inschrijfformulier in te leveren of te mailen naar ons kantoor. Alleen kandidaten die de woningen hebben bezichtigd kunnen meedoen met de inschrijving. Op maandag 20 mei sluit de inschrijving om 12.00 uur, daarna zal de verkoper de woningen toewijzen. Toewijzing is op basis van financiële zekerheid en eerste voorkeur.
- We raden je aan om een financiële check bij te sluiten waaruit blijkt dat je de woning kunt financieren op basis van je financiële situatie. Kandidaten met een financiële check krijgen voorrang bij toewijzing.
- Verkoper heeft het recht van gunning bij meerdere geschikte gelijkwaardige kandidaten.
- Na de toewijzing krijgen alle kandidaten bericht.
- Het betreft een transformatieproject. Bij transformatie wordt getracht de eisen van het huidige bouwbesluit zoveel mogelijk te benaderen. Het uiteindelijke energielabel betreft label A+++.



voorzien van elk 8 zonnepanelen.

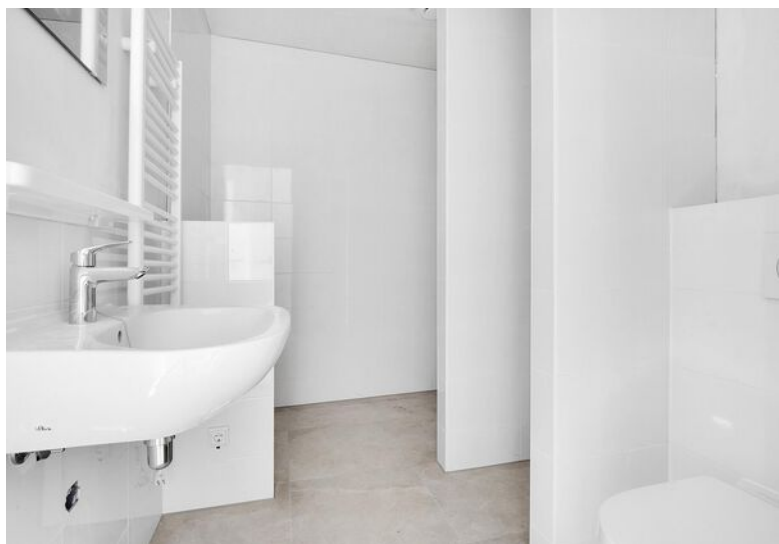
- Projectnotaris voor de appartementen is ter keuze van verkoper: Albicher Notariaat te Breda en voor rekening van koper. Voor de woningen is de keuze aan koper.
- Koopsommen zijn kosten koper
- Verkoper heeft het verkochte niet zelf bewoond
- In de akte van levering is een instandhoudingsverplichting opgenomen voor de twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Verwarming en warm water d.m.v. warmtepomp en vloerverwarming
- In de meterkast is een voorbereiding voor een laadpaal per woning met een loze leiding naar de parkeerplaatsen.
- De koopsom is exclusief keuken. De plaatsen van de voorzieningen zijn voorbereid in de keukenzone met voorbereidingen zoals aangegeven op de O-tekening. Het plaatsen van de keuken is mogelijk na notariële overdracht in eigen regie.
- De badkamer wordt standaard opgeleverd met tegelwerk en sanitair. De bovenzijde van het tegelwerk is niet afg ekit, aangezien er eerst geschilderd moet worden alvorens de randjes te kitten.
- De woningen worden opgeleverd conform de technische omschrijving en kleur en materialenstaat, as is.
- Voor de appartementen geldt dat er een vereniging van eigenaren wordt opgericht, indicatie servicekosten bedraagt € 150,- per maand per appartement. Hierin is opgenomen de opstalverzekering en reserveren voor onderhoud.
- In de koopovereenkomst wordt een aantal extra artikelen opgenomen. Wij informeren u hier graag over.
- Deze woning valt onder de opkoopbescherming van de gemeente De Bilt. Dit houdt in dat er een zelfbewoningsplicht is van vier jaar.















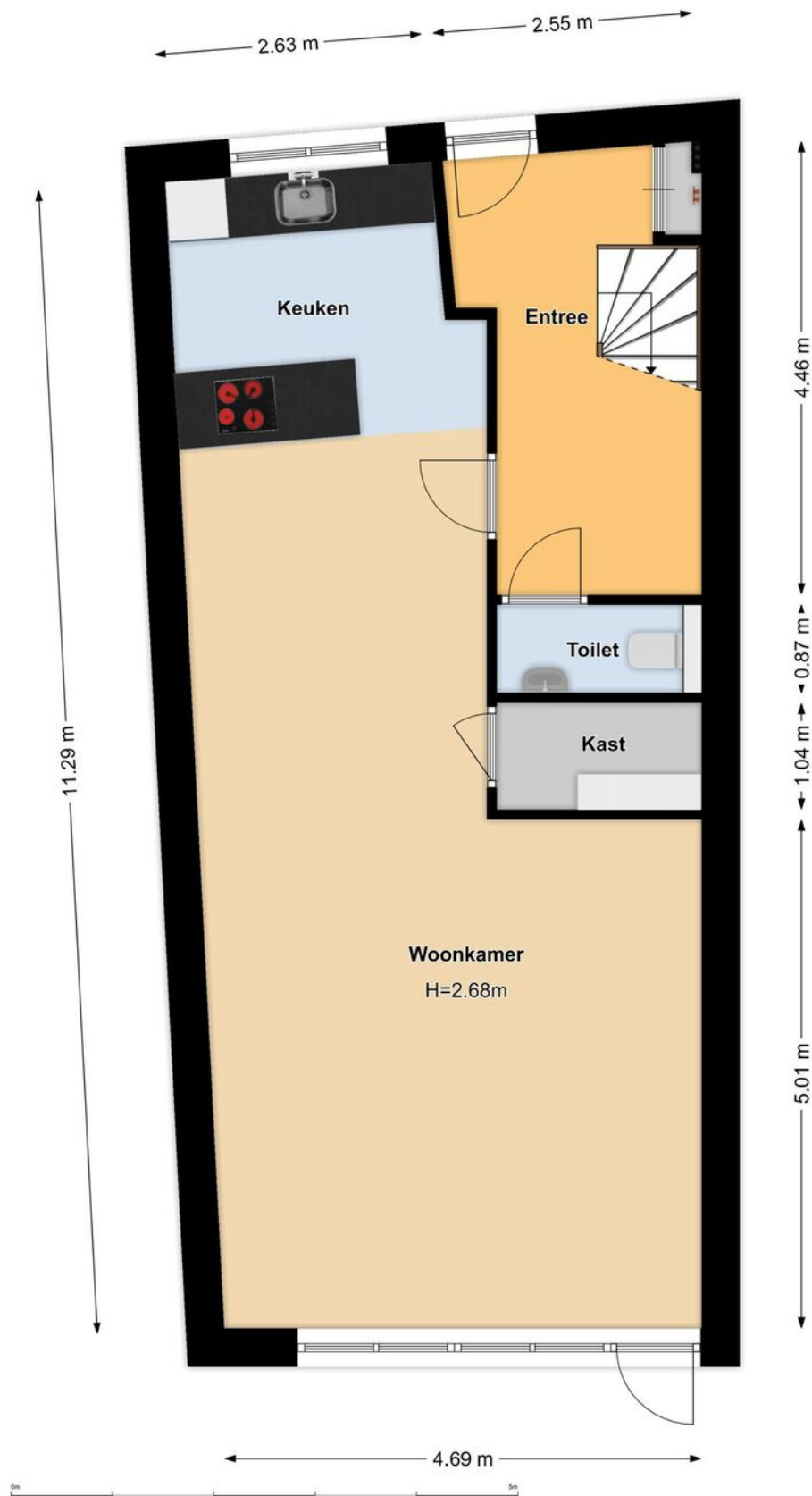




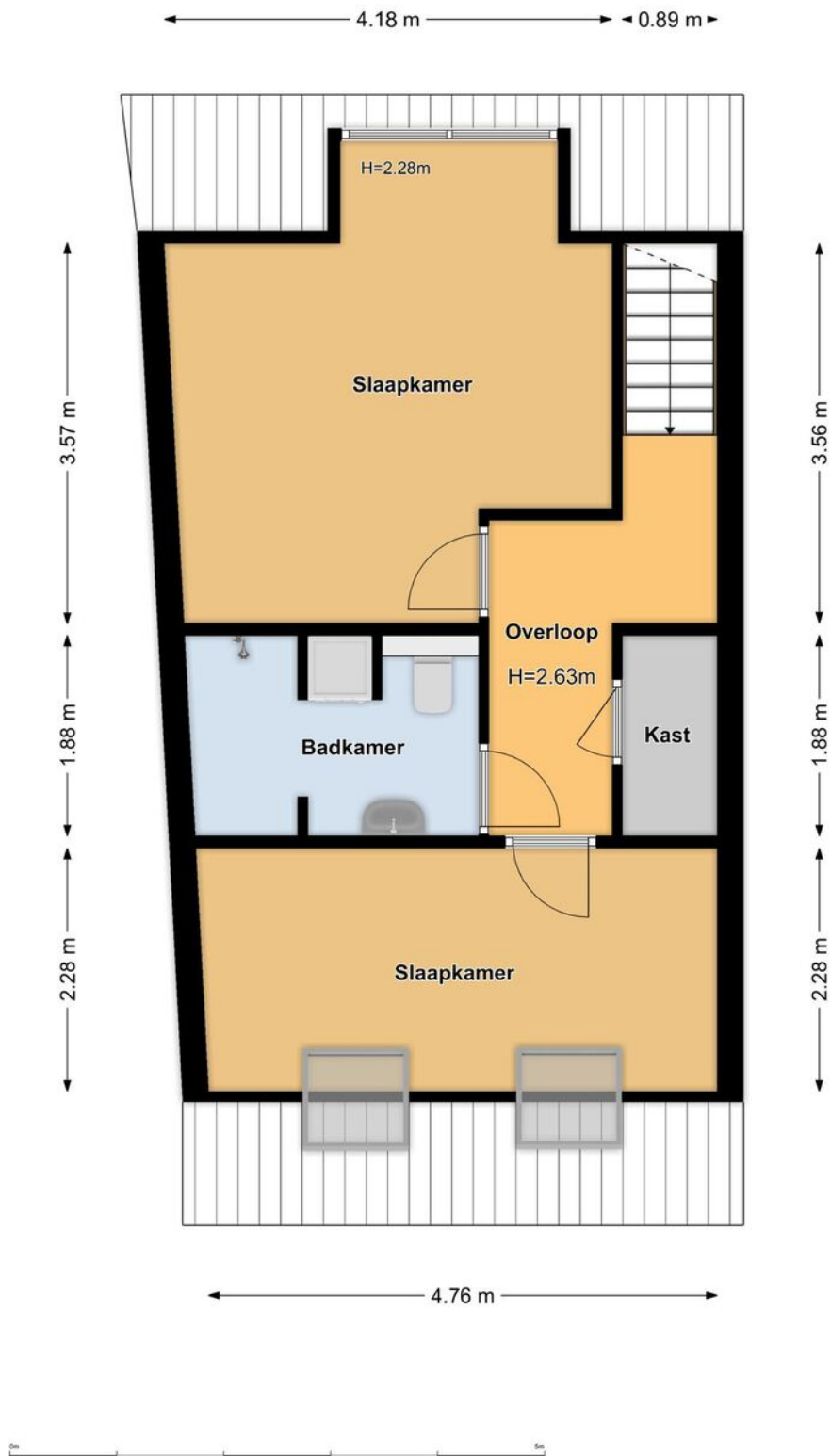
# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



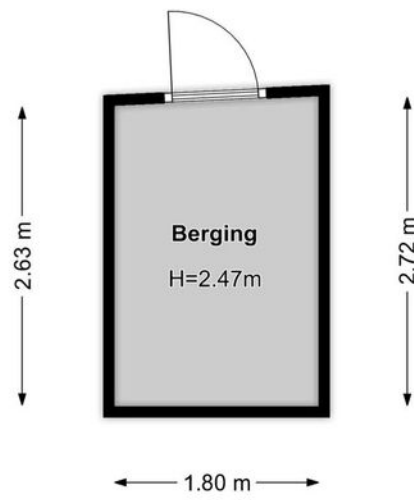
# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING



# BERGING



# KADASTRALE KAART

GEMEENTE  
SECTIE  
PERCEEL  
EIGENDOM

DE BILT, DE BILT, DE BILT  
F, F, F  
6155, 6158, 6162  
VOLLE EIGENDOM, VOLLE EIGENDOM,  
UNDEFINED

Kadastrale kaart

Uw referentie: burgersdijk



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente De Bilt	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6155	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

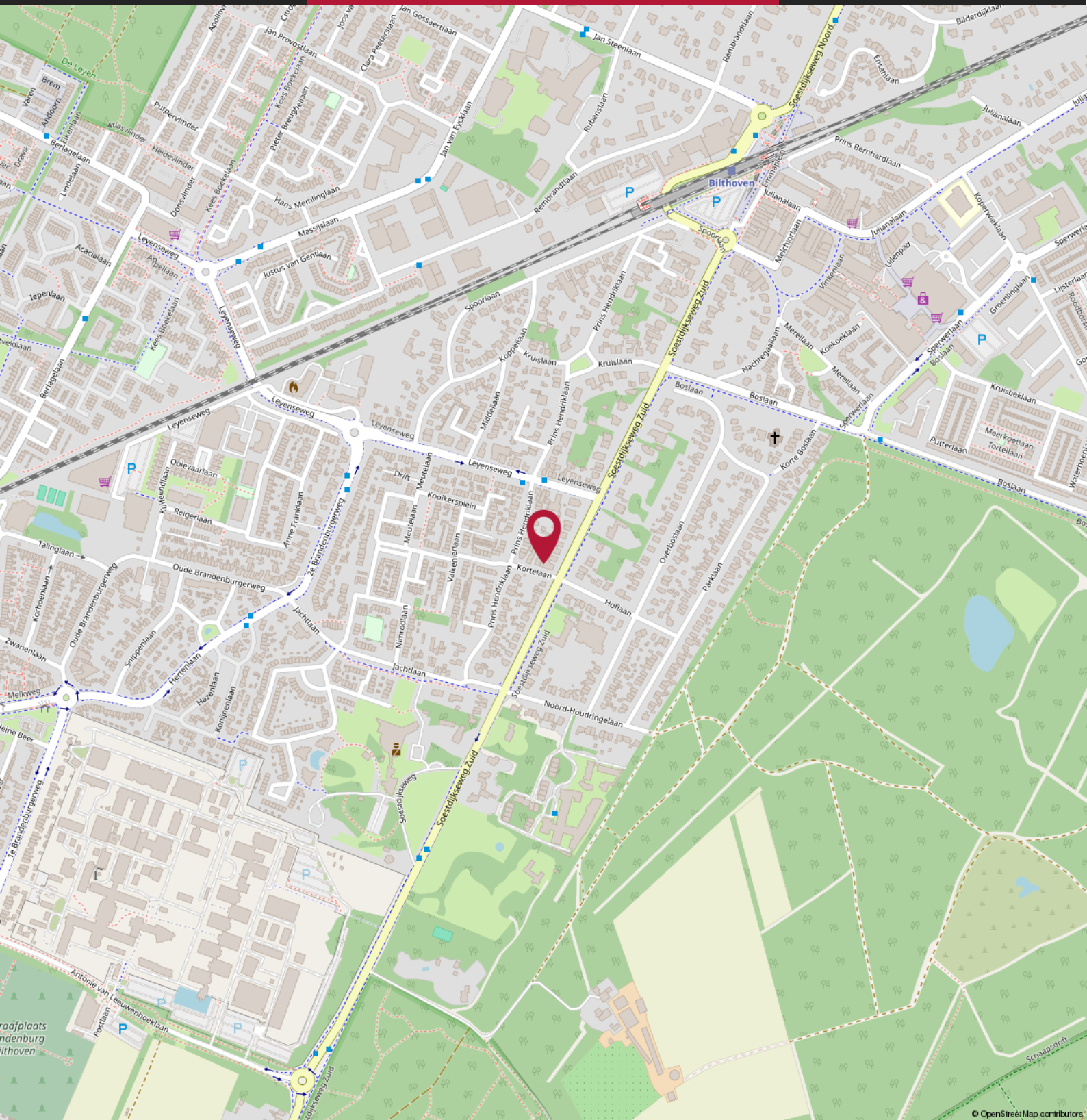
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



## BILTHOVEN





# 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.

# Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN

# BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



Paduaweg 1A  
3734 GG Den Dolder  
T: 030-2291379  
E: [dendolder@burgersdijk.com](mailto:dendolder@burgersdijk.com)

[www.burgersdijk.com](http://www.burgersdijk.com) Vind ons op: [f](#) [t](#) [@](#)

