

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 775.000 k.k.

Molenweg 22
MAARTENSDIJK



KENMERKEN

112 m²

WOONOPPERVLAKTE

362 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

469 m³

BRUTO INHOUD

1933

BOUWJAAR

5

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

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

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

NOORDWEST
DUBBEL GLAS
NEFIT TOPLINE
2010

ENERGIELABEL

-



BESCHRIJVING

MOLENWEG 22

Net buiten Utrecht en Bilthoven, nabij de A27, ligt het landelijke en groene Maartensdijk. Hier woont u heel rustig, centraal en heeft u alle dagelijkse voorzieningen in de nabijheid. Aan de Molenweg, om de hoek van het moderne winkelcentrum Maartensplein, staat deze ruime 2-onder-1 kapwoning met drie (mogelijk vier) slaapkamers.

In het moderne winkelcentrum vindt u een grote supermarkt, drogisterij, apotheek, bakker, slager en een groente speciaalzaak. Ook diverse scholen, kinderopvang, sportclubs, restaurants en de bibliotheek zijn om de hoek. U bent zo in het bos, op de hei en zelfs in de duinen bij Soest. De ligging is ook zeer centraal: binnen een mum van tijd bereikt u uitvalswegen zoals de A27, A1 en de Ring Utrecht. Naar het centrum van Utrecht en Hilversum fietst u in een half uur en als u liever met het OV gaat, zijn er goede busverbindingen richting zowel Utrecht als Hilversum. Het treinstation van Hollandsche Rading ligt op fietsafstand net als Bilthoven, De Bilt en het pittoreske Lage Vuursche.

De woning wordt gekenmerkt door de zeer goede onderhoudsstaat en de ruimte. Het huis is de afgelopen jaren grondig onderhanden genomen. Naast o.a. een nieuwe keuken is er veel tijd en aandacht besteed aan het verduurzamen van het huis

Begane grond

Via de entree komt u binnen in het centrale hart van de woning. De hal vormt een natuurlijke scheiding tussen de verschillende leefruimtes en biedt toegang tot zowel de woonkamer en eetkamer als de multifunctionele ruimte.

Aan de ene zijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met aansluitend de royale eetkamer en een tweede hal met vaste trap en meterkast. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is hier een verrassend ruime leefomgeving ontstaan met grote raampartijen en een prachtige lichtinval gedurende de dag. De luxe woonkeuken van het

gerenommeerde merk "Baulthaup" vormt een fraai onderdeel van deze leefruimte. Aan de andere zijde van de entree bevindt zich de multifunctionele ruimte. Deze royale kamer is uitstekend geschikt als slaapkamer op de begane grond en biedt daarmee de mogelijkheid voor gelijkvloers wonen. Uiteraard kan de ruimte ook dienen als werkkamer, praktijkruimte of atelier. Vanuit deze kamer is er eveneens directe toegang tot de fraai aangelegde tuin.

Daarnaast beschikt de begane grond over een wc, en wasmachineopstelling. De multifunctionele ruimte, gecombineerd met de aanwezige sanitaire voorzieningen, maakt deze verdieping bijzonder veelzijdig in gebruik. Vanuit hier is tevens toegang tot een ruime vliering op stahoogte met ruime opslag. Zowel de leefruimte als de multifunctionele kamer staat de woning in directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar het dakterras, waar u in alle rust kunt genieten van de buitenlucht. De tweede slaapkamer is eveneens van een goed formaat en voorzien van praktische bergruimte. De badkamer is uitgerust met een bad/douche, toilet en wastafel. Daarnaast zijn op deze verdieping diverse vaste kasten aanwezig, waardoor er veel bergruimte beschikbaar is.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de derde slaapkamer bereikbaar. Deze verdieping biedt naast een ruime slaapkamer, ook praktische bergruimte.

Tuin

Vanuit de keuken bieden openslaande deuren toegang tot de prachtig aangelegde, groene tuin die direct een gevoel van rust en privacy oproept. Dankzij de volwassen beplanting, fraaie borders en



zon en schaduw elkaar op natuurlijke wijze af,
waardoor er op ieder moment van de dag een fijne
plek te vinden is om te ontspannen

Bijzonderheden:

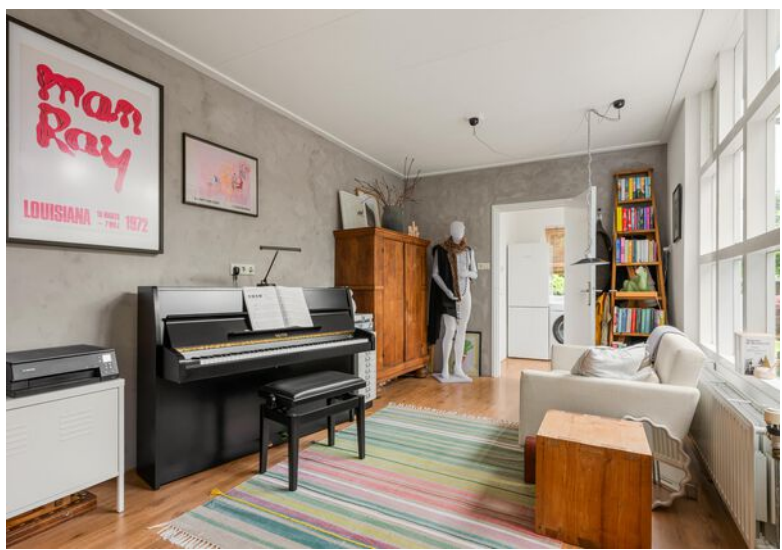
- De woning beschikt over 7 zonnepanelen,
hierdoor is de woning energieneutraal
- De woning is door de jaren heen gemoderniseerd
- Het woonoppervlak is exclusief het woonoppervlak
van de tweede verdieping

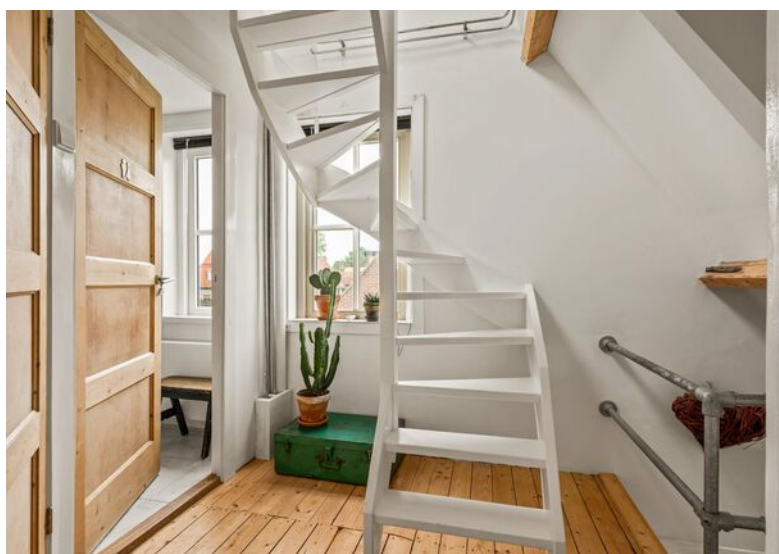
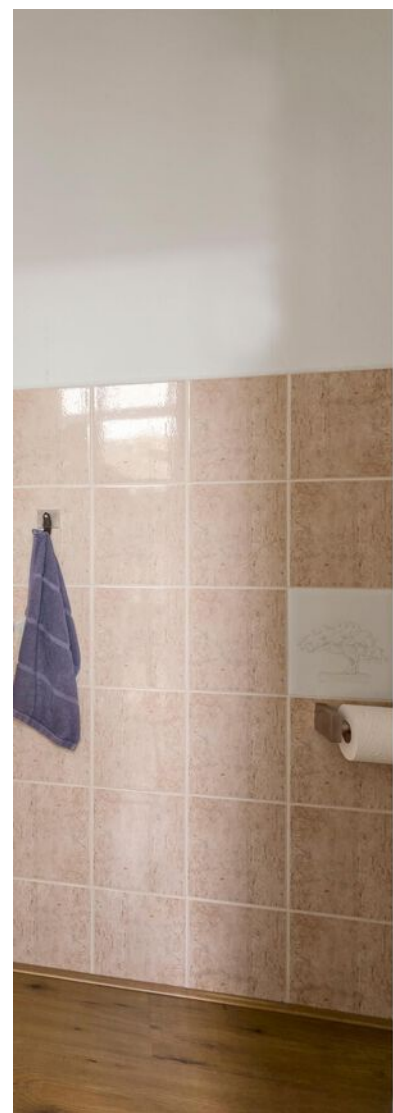






















IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



BEGANE GROND

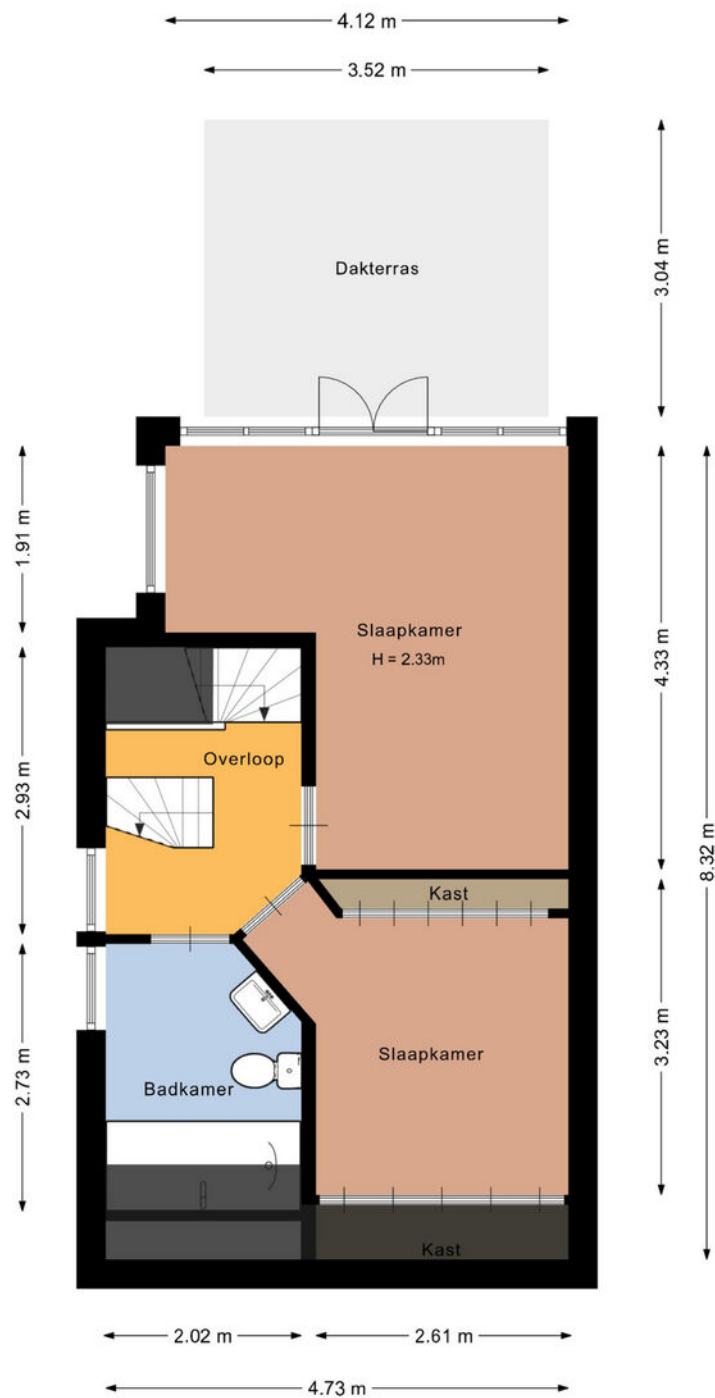
Molenweg 22 - Maartensdijk Begane grond



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

EERSTE VERDIEPING

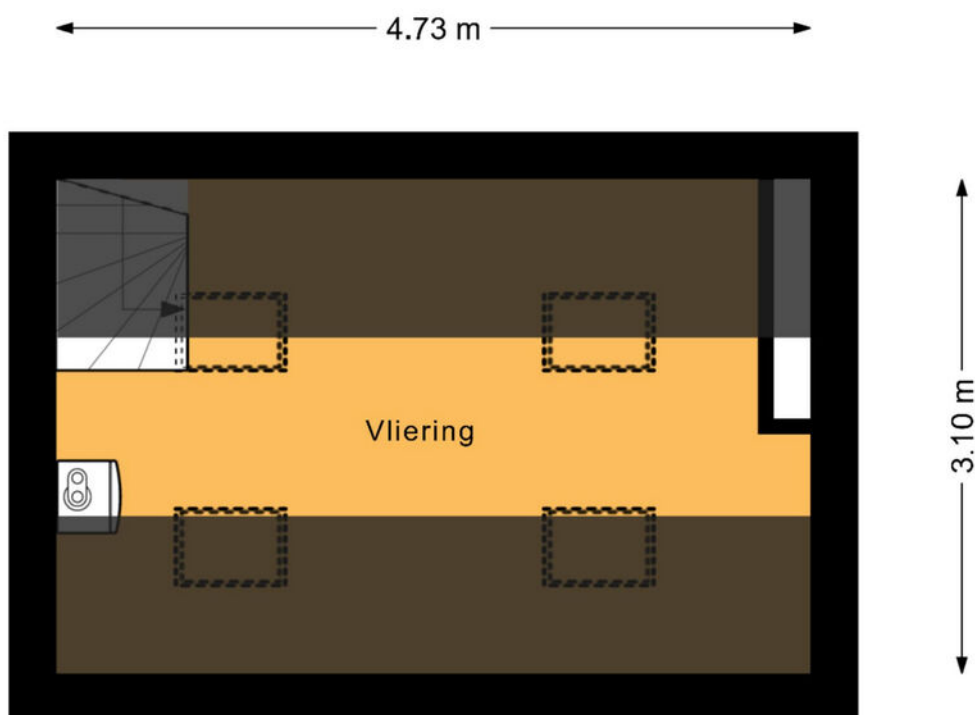
Molenweg 22 - Maartensdijk Eerste verdieping



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

VLIERING

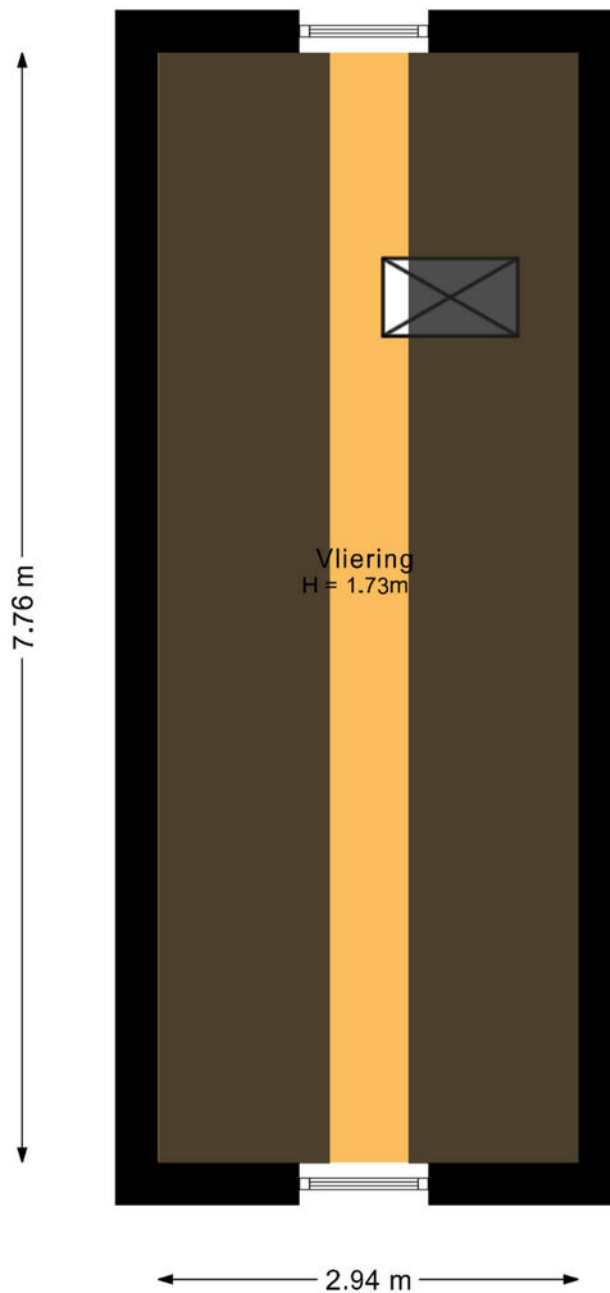
Molenweg 22 - Maartensdijk Vliering 1



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

VLIERING

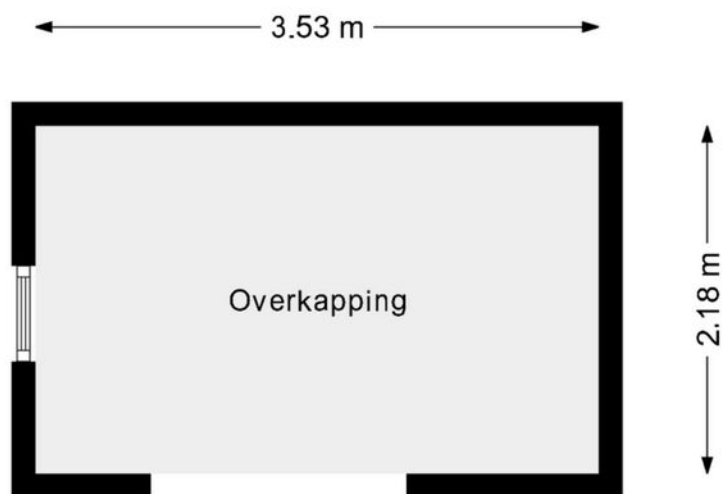
Molenweg 22 - Maartensdijk Vliering 2



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

OVERKAPPING

Molenweg 22 - Maartensdijk Overkapping



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

© www.vistaview.nl

KADASTRALE KAART


GEMEENTE
SECTIE
PERCEEL
EIGENDOM

MAARTENSDIJK, MAARTENSDIJK
B, B
3712, 3713
VOLLE EIGENDOM, VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: bur



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Maartensdijk	
—	Huisnummer	Secctie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3712	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

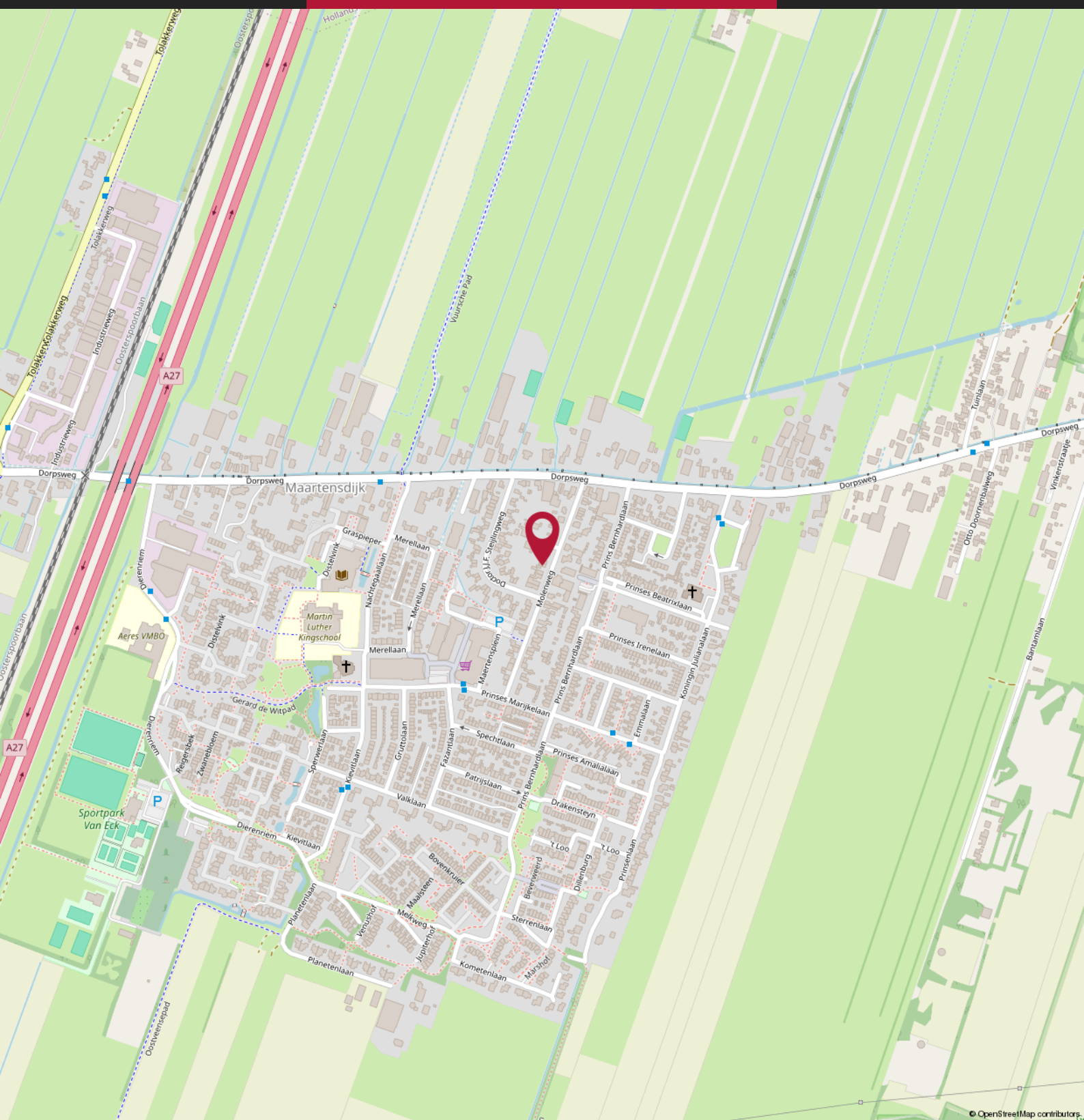
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 OP DE KAART



MAARTENSDIJK



Over ons



Marc van Olderen, Annemieke Strating, Pieter van Soest, Linda Schuurman, Marc-Jan Derksen & Mignon Oostinjen - Van der Vliet

BURGERSDIJK MAKELAARS

"We zien steeds meer Burgersdijk voorbij komen", aldus een geïnteresseerde nieuwe opdrachtgever. En die groei klopt. In toenemende mate raak ik in gesprek over onze toenemende aanwezigheid in de lokale huizenmarkt. Maar wát maakt ons eigenlijk zo succesvol? Ik besloot intern de visie op te halen.

"Trots zijn wij dat Burgersdijk Makelaars een begrip in de Bilthovense regio is. Al ruim 65 jaar zetten wij onze klanten centraal in de dienstverlening en blinken wij uit in betrokkenheid", aldus Marc. Om te vervolgen: "Onze medewerkers zijn zelf afkomstig uit Bilthoven en voelen de lokale markt geruisloos aan. Wij focussen op het ontzorgen van onze opdrachtgevers in het gehele proces en zien dat persoonlijk aandacht opdrachtgevers bindt. Wij gaan geen vraag uit de weg en staan te allen tijde klaar te begeleiden in aan- en verkoop wensen.

Met ervaring, kennis van de lokale markt en een niet onbelangrijke alertheid weten buitendienstmedewerkers Pieter en Marc-Jan samen met Marc opdrachtgevers en huizen bij elkaar te brengen. "Wij zijn scherp en houden elkaar doorlopend op de hoogte van alles wat speelt. En natuurlijk helpt onze aanwezigheid in het sociale netwerk", aldus onze drie makelaars. "Maar niet alle credits naar ons natuurlijk. Alleen door de combinatie met de servicegerichtheid van onze binnendienstmedewerkers Linda, Annemieke en Mignon staat er een goed ingespeeld team klaar. Samen staan we sterk!"

En ik deel deze visie. Vanuit onze roots in Bilthoven zijn wij als team trots op ons bedrijf en het succes. Deze trots zetten wij om in passie en betrokkenheid en dit zorgt voor buitengewone tevredenheid bij onze opdrachtgevers. Wij zien u graag terug bij Burgersdijk!

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



Emmaplein 6
3722 AD Bilthoven
T: 030-2287611
E: bilthoven@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

