

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 495.000 k.k.

Dassenlaan 23
DEN DOLDER



KENMERKEN

85 m²

WOONOPPERVLAKTE

161 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

353 m³

BRUTO INHOUD

1961

BOUWJAAR

6

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

IN OVERLEG
EENGEZINSWONING
BESTAANDE BOUW
GASKACHELS
GEISER EIGENDOM

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

ENERGIELABEL

ZUIDWEST
GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS

-

-

G



BESCHRIJVING

DASSENLAAN 23

In een fijne groene wijk gelegen, is te koop deze ruime middenwoning met stenen schuur, een ruime voor- en achtertuin met achterom. Op loopafstand bevinden zich onder meer het centrum van Den Dolder met alle dagelijkse voorzieningen, het NS-station, de Torteltuin en uitgestrekte wandelbossen.

LOCATIE

Den Dolder is een rustig, groen en kindvriendelijk dorp in de gemeente Zeist. Hier vind je de rust en goedemiddelbaarheid van het dorpse leven inclusief alle dagelijkse voorzieningen die je nodig hebt. De Torteltuin is een populaire speeltuin in Den Dolder-Zuid en ligt direct om de hoek. Dit is een plek waar kinderen uit de buurt heerlijk kunnen spelen en waar regelmatig leuke buurtactiviteiten worden georganiseerd. Daarnaast ligt het gezellige dorpscentrum met onder meer AH supermarkt, speciaalzaken, horeca en het NS-station op loopafstand. Op fietsafstand ben je zo in de prachtige bossen en landgoederen van de Utrechtse Heuvelrug. Ook Bilthoven, Zeist en Utrecht zijn goed en snel bereikbaar. Den Dolder is de perfecte mix van dorps wonen, veel speel- en groenplezier en goede bereikbaarheid.

INDELING

Begane grond: entree, vestibule, hal met toilet en een praktische kelderkast. In de vestibule en hal zijn de fraaie authentieke wandtegels bewaard gebleven. Voorts een ruime en lichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin alsmede een royale keuken.

1e verdieping: overloop met doucheruimte, een viertal in grootte variërende slaapkamers waarvan één met openslaande deuren naar het balkon. De grote slaapkamers beschikken over een inbouwkast en wastafel.

2e verdieping: via een vaste trap is de zolderverdieping te bereiken waar de vijfde slaapkamer met dakkapel is gesitueerd. Voorts bieden de voorzolder en diverse knieschotten een zee aan bergruimte.

Aangezien deze verdieping een plafondhoogte heeft van net geen 2 meter, valt deze verdieping onder overige inpandige ruimte in plaats van woonoppervlakte. Echter het blijft een mooie slaapkamer van ca. 16 m².

TUIN

De woning beschikt over een zeer royale voortuin, een zonnige achtertuin met achterom en een ruime stenen schuur met elektriciteit.

Kortom; een fijn gezinshuis op een fantastische locatie dat geheel naar eigen wens en smaak gemoderniseerd dient te worden.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar circa 1961
- 5 slaapkamers
- Woonoppervlakte ca. 85 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 16 m² (2e verdieping)
- Schuur ca. 7 m²
- Perceeloppervlakte 161 m²
- Groot zonnescherm aan de achterzijde
- Groepenkast onlangs vernieuwd, 3-fasen aansluiting aanwezig
- Energie label G
- De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond; in de koopakte worden derhalve extra clausules opgenomen zoals de asbestclausule, ouderdomsclausule en "As is where is" clausule.













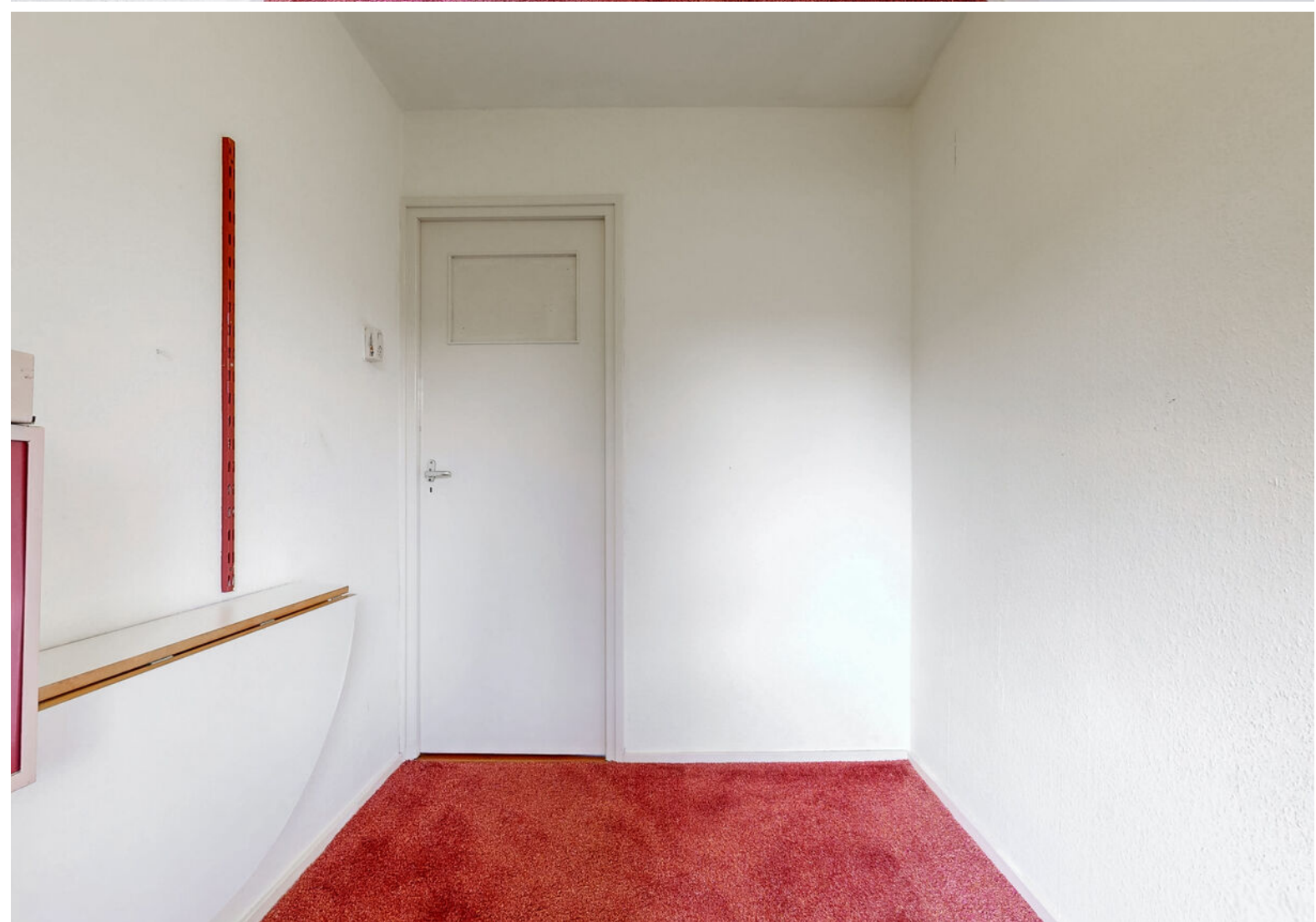






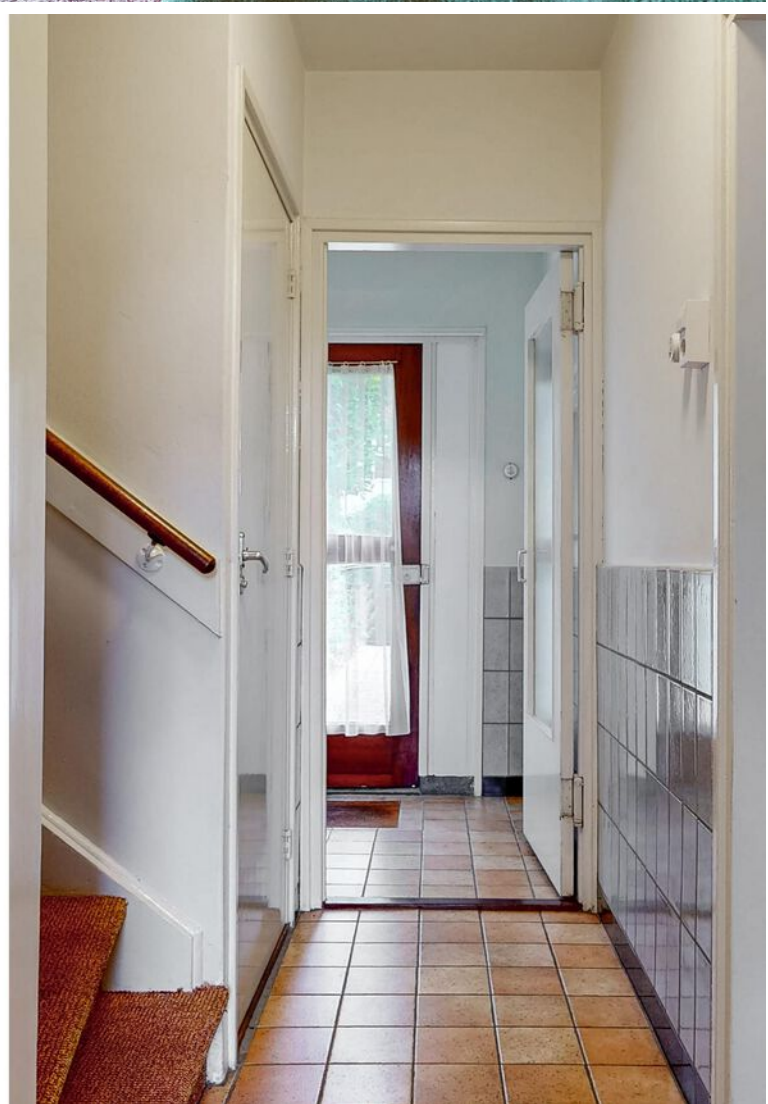
























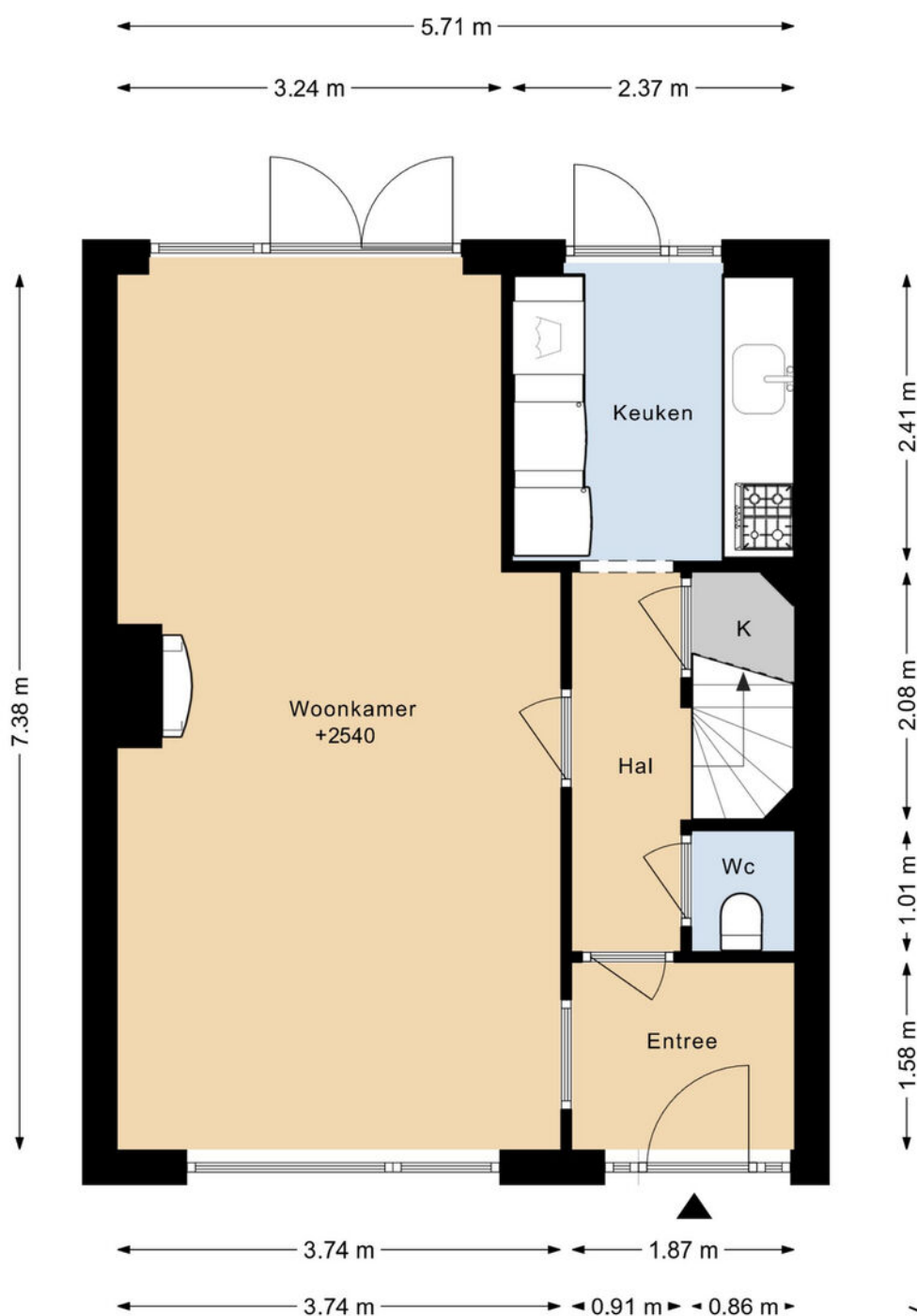


**IS DIT BINNENKORT
UW NIEUWE WONING?**



BEGANE GROND

DASSENLAAN 23 BEGANE GROND

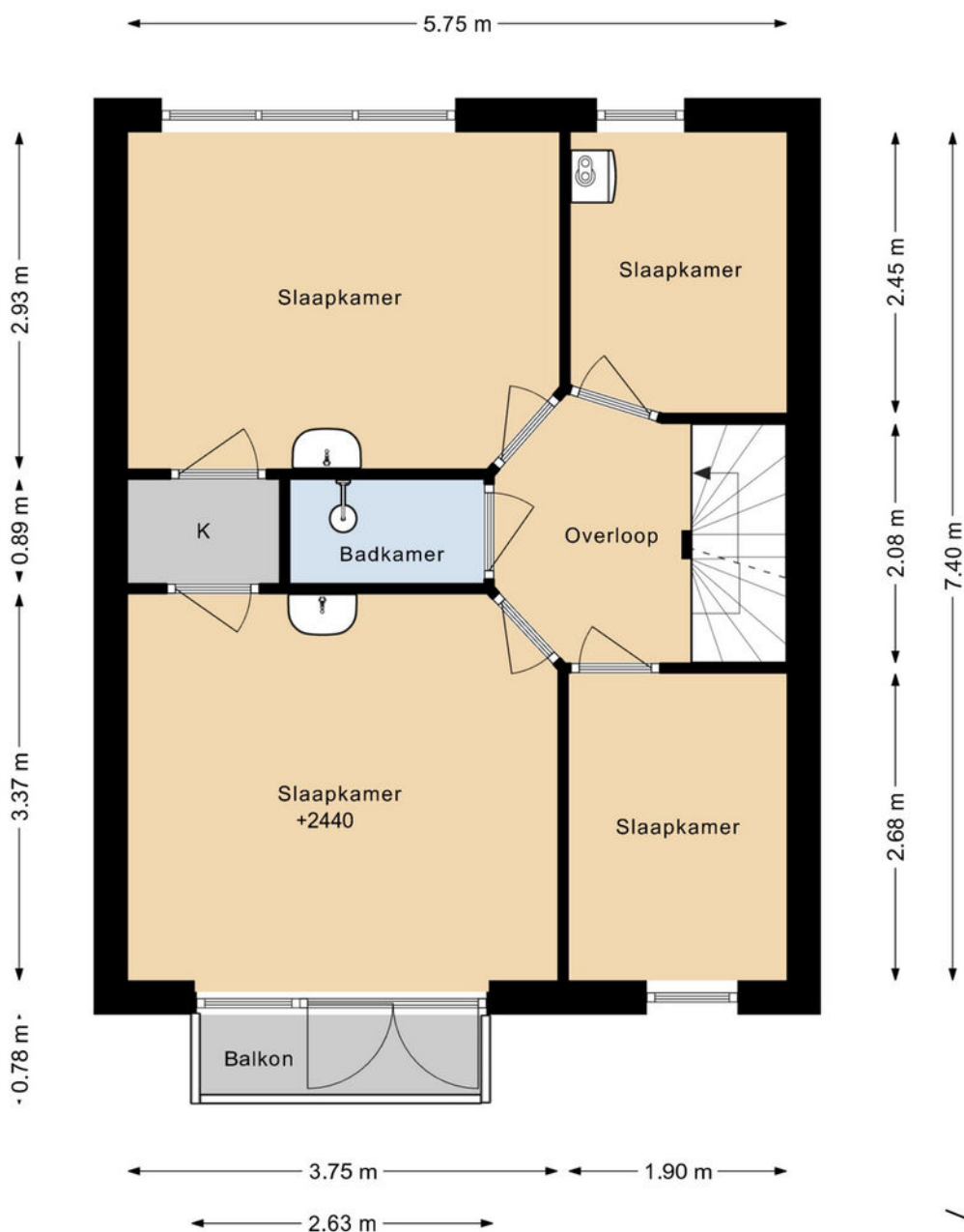


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



EERSTE VERDIEPING

DASSENLAAN 23 1E VERDIEPING

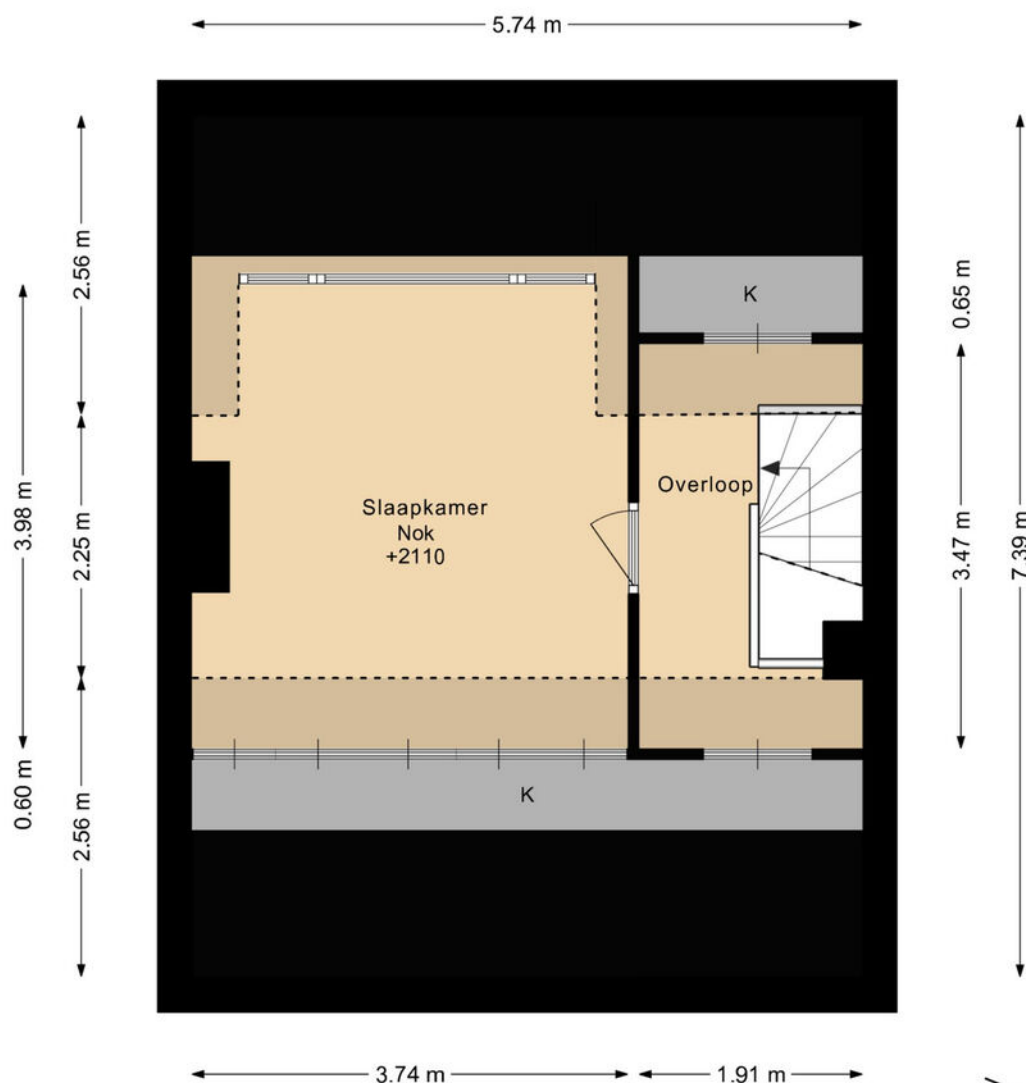


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



TWEEDE VERDIEPING

DASSENLAAN 23 2E VERDIEPING

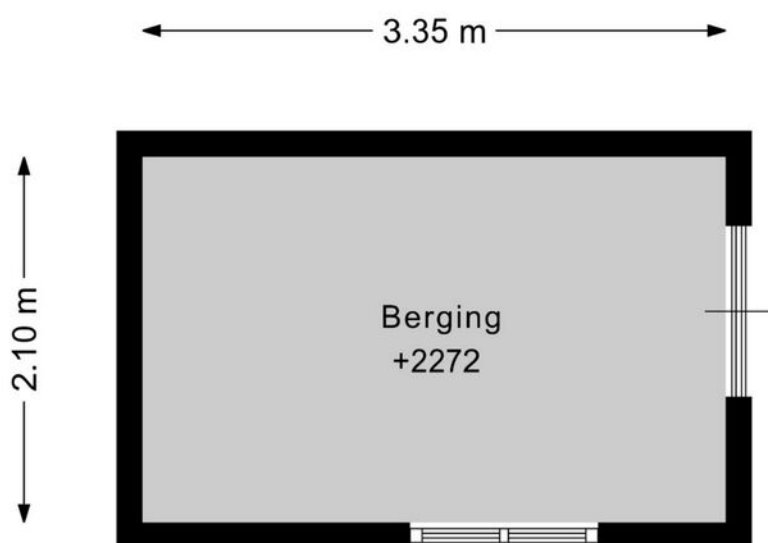


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



BERGING

DASSENLAAN 23 BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



GEHEEL PERCEEL

DASSENLAAN 23 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INFORMATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



KADASTRALE KAART

GEMEENTE

SECTIE

PERCEEL

EIGENDOM

ZEIST

K

1882

VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dassenlaan 23



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zeist

K

1882

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.

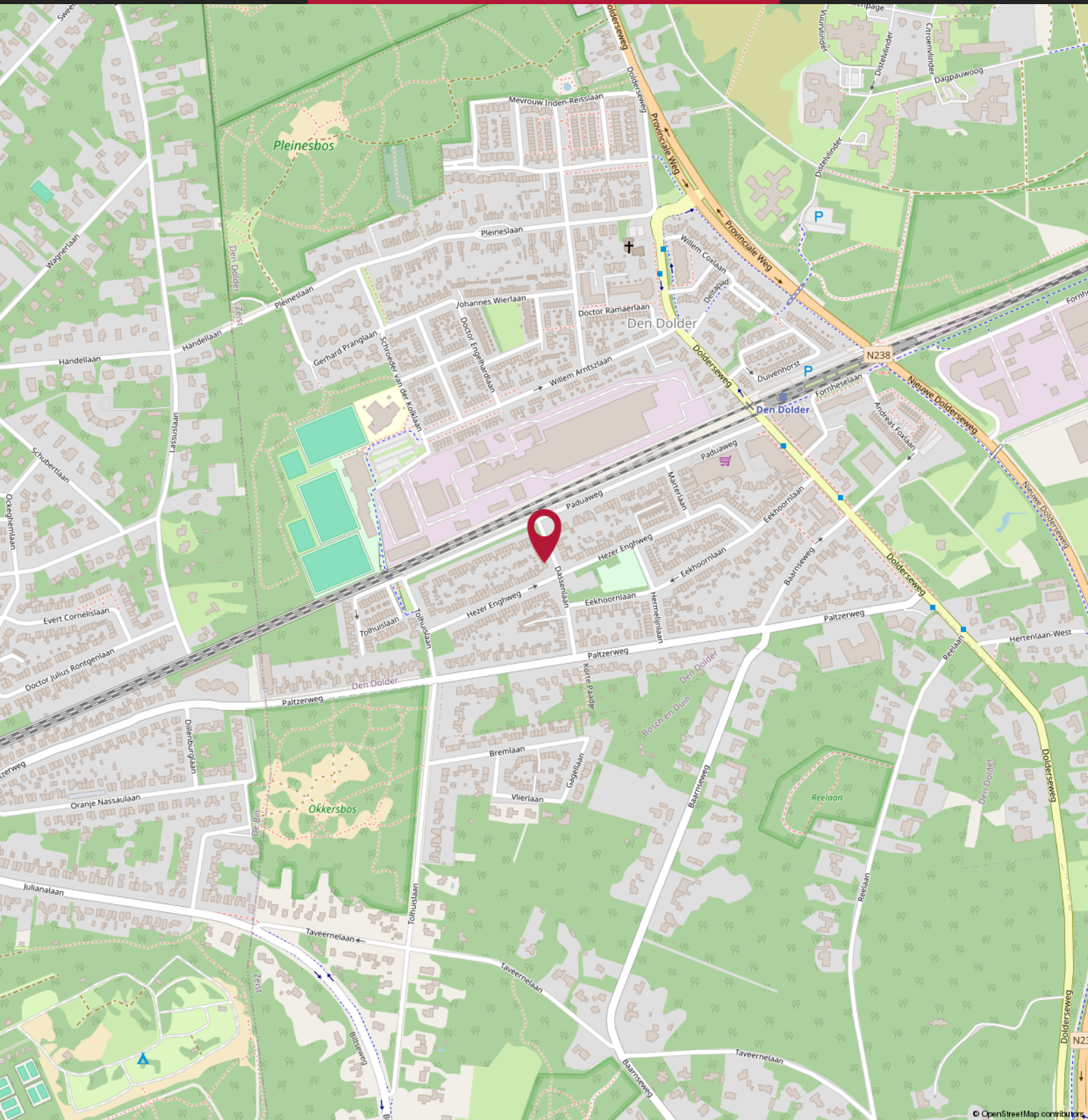
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART

DEN DOLDER



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.

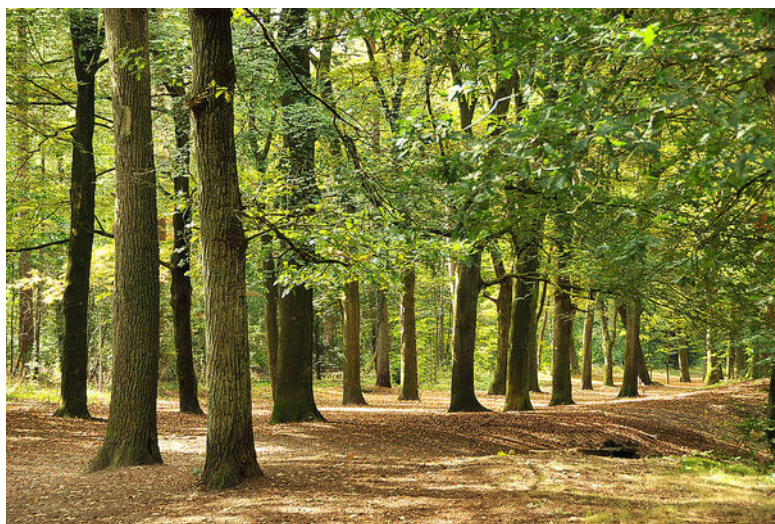
WONEN IN ZEIST

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.





**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:   

