BURGERSDIJK MAKELAARS

BUITENGEWOON BETROKKEN



€ 719.000 k.k.

Gruttolaan 23 A
MAARTENSDIJK

KENMERKEN

143 m²
WOONOPPERVLAKTE

317 m²
PERCEELOPPERVLAKTE

502 m³
BRUTO INHOUD

1972
BOUWJAAR

6
KAMERS

4
SLAAPKAMERS

AANVAARDING	**IN OVERLEG**	LIGGING TUIN	**OOST**
SOORT WONING	**EENGEZINSWONING**	ISOLATIE	**VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS**
BOUWTYPE	**BESTAANDE BOUW**	MERK CV-KETEL	**NEFIT HR**
VERWARMING	**C.V.-KETEL**	BOUWJAAR CV-KETEL	**2018**
WARM WATER	**C.V.-KETEL**	ENERGIELABEL	**A**
ZONNEPANELEN	**16**	AIRCONDITIONING	



BESCHRIJVING
GRUTTOLAAN 23 A

Modern en verrassend complete 2-onder1-kap woning gelegen op een mooi aangelegd en zeer royaal perceel van maar liefst 317 m2.

Deze strak afgewerkte woning is de laatste jaren volledig onderhanden genomen en is werkelijk zo te betrekken. Wij benoemen graag de moderne en complete keuken, de luxe badkamer, het fraaie toilet, de twee vernieuwde trappen met tredeverlichting, de nieuwe binnendeuren, de vele vernieuwde raamkozijnen incl. voordeur, de diverse ingebouwde bergruimten, de airconditioning en de 16 zonnepanelen.

Voorts beschikt deze sfeervolle woning over een tal van extra's waaronder een gezellige, geklimatiseerde serre, een knus, afsluitbaar tuinhuis en een tweetal garages met elektrische bedienbare deuren.

De indeling is als volgt:

Begane grond:
Hal met mooie tegelvloer, een meterkast/ voorraadkast, een modern hangend toilet, een ingebouwde schoenenkast en een trapkast met veel bergruimte. De gezellige woonkamer is voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming en een schuifpui naar de serre. De serre biedt een heerlijke plek om te zitten en is zowel te verwarmen als te koelen d.m.v. een airco. Voorts is de serre voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm en screens. De halfopen, luxe keuken is voorzien van onder meer een "Belling" oven, grill en inductieplaat, een Quooker, een vaatwasser, een grote koelkast en grote vrieskast alsmede een magnetron. Tevens is de keuken voorzien van een airco.

1e verdieping:
Via een mooi afgewerkte trap met tredeverlichting is deze etage bereikbaar. Hier bevinden zich een 3-tal slaapkamers waarvan één met balkon. De sfeervolle badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een toilet, een groot wastafelmeubel met hangkast alsmede vloerverwarming.

2e verdieping:

Een eveneens mooie trap leidt naar de 2e etage. Op de voorzolder is een lichte werkplek aanwezig met dakkapel en een bergkast. Voorts een praktische wasruimte voor de was- en droogmachine en de cv-opsteling. De 4e slaapkamer met groot dakkapel en inloopbergruimte maken het geheel compleet.

Tuin
De zonnige achtertuin is zeer ruim, onderhoudsvrij aangelegd en beschikt over een beregeningsinstallatie en een gazon met robotmaaier. In de achtertuin staat een knus ingericht tuinhuis dat met een glazenwand is af te sluiten bij koele avonden.

Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich tevens twee garageboxen met elektrisch bedienbare kanteldeuren. Ideaal voor de auto's, motoren of gewoon een fijne klusruimte. De voortuin beschikt over een druppelberegening.

Kortom, wanneer u op zoek bent naar een gezellige, instapklare woning met vele extra's bent u hier aan het goede adres!

Bijzonderheden:

-Bouwjaar 1972, gerenoveerd tussen 2019 en 2024
-Perceeloppervlakte 317 m2
-Gebruiksoppervlakte wonen incl. geklimatiseerde serre ca. 143 m2
-4 slaapkamers
-Serre aangebracht in 2020
-Keuken gerenoveerd in 2024
-Badkamer gerenoveerd in 2023
-Vloerisolatie aangebracht in 2023
-Geheel voorzien van dubbele beglazing
-Alle ramen zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens
-16 zonnepanelen geplaatst in 2023
-3 airconditioningunits geplaatst in 2021
-2 garages (ca. 35 m2) met elektrisch bedienbare kanteldeuren
-Afsluitbaar tuinhuis (ca. 12 m2) geplaatst in 2019
-Beregening en robotmaaier in achtertuin
-Energielabel A

















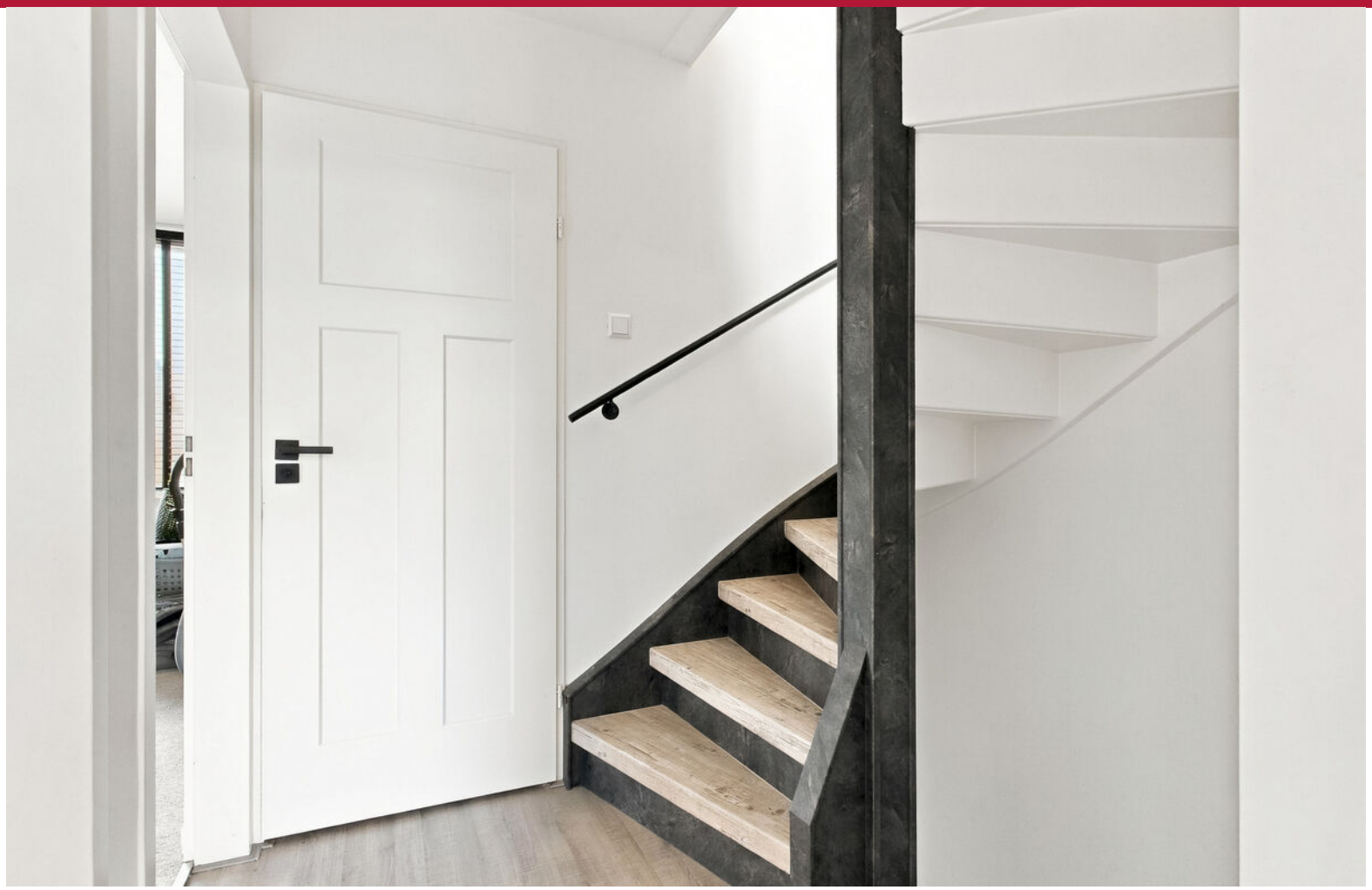






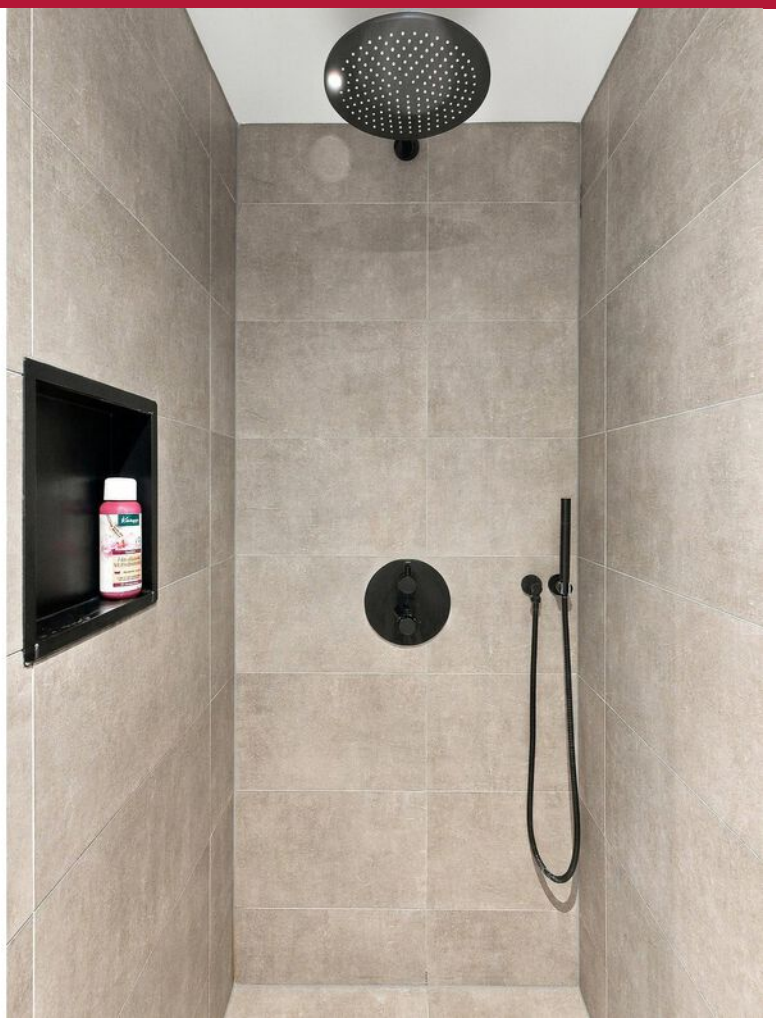



VINTAGE CLOCK
EST 1869

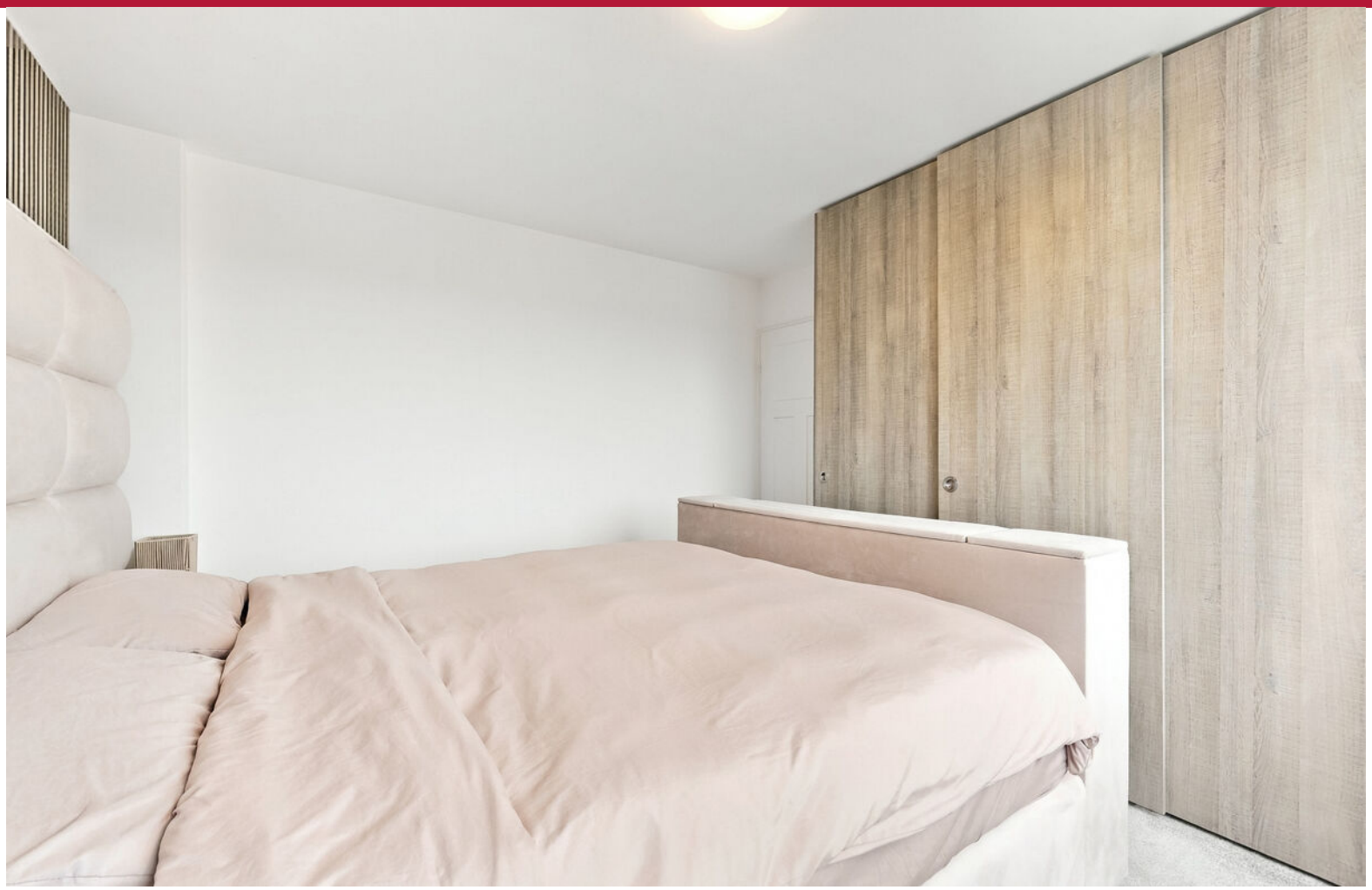










































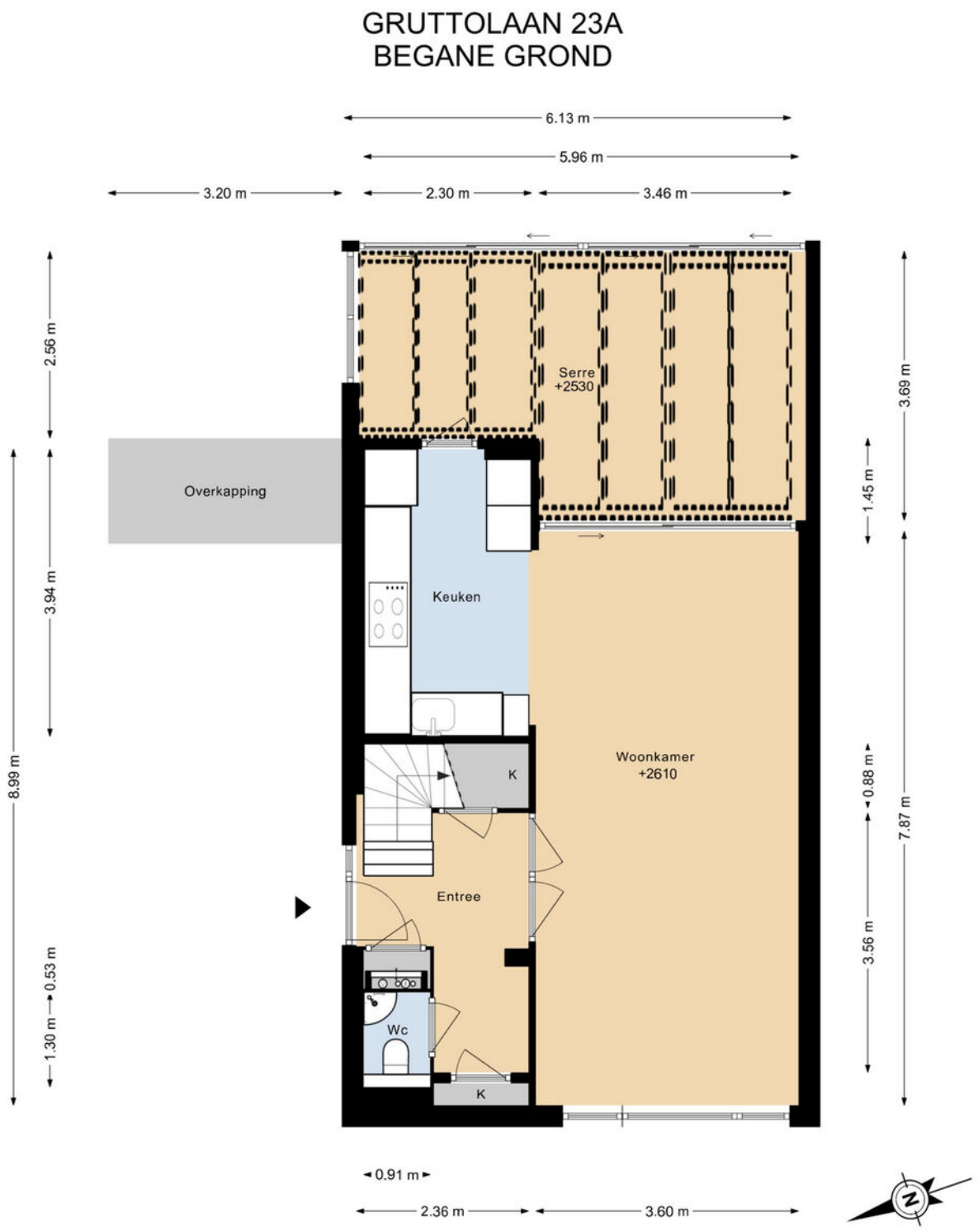


IS DIT BINNENKORT
UW NIEUWE WONING?



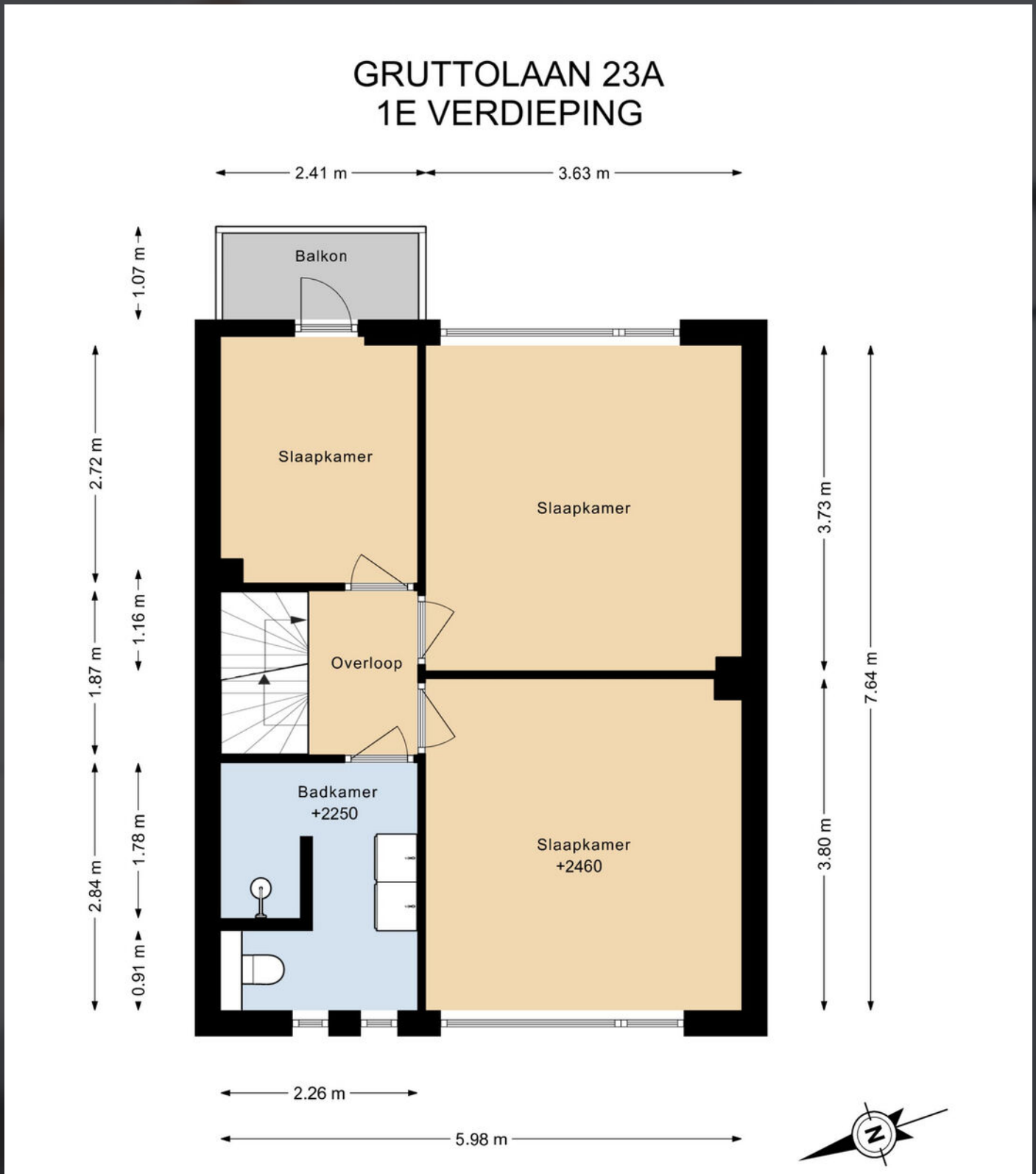


BEGANE
GROND



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

EERSTE
VERDIEPING



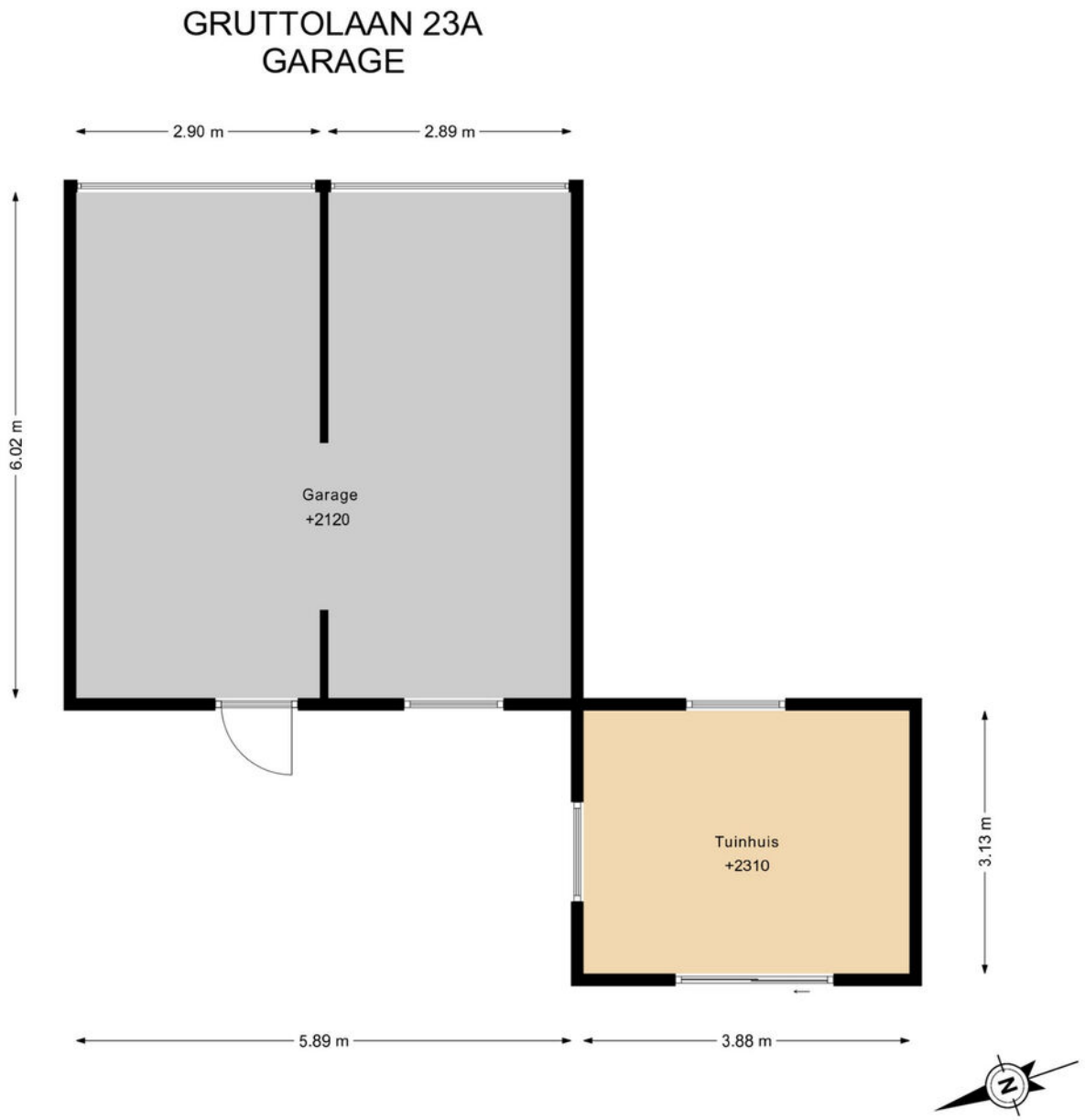
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

TWEEDE
VERDIEPING



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

GARAGE EN TUINHUIS



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

GEHEEL PERCEEL



KADASTRALE KAART

GEMEENTE	**MAARTENSDIJK**
SECTIE	**B**
PERCEEL	**2073**
EIGENDOM	**VOLLE EIGENDOM**

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burgersdijk



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

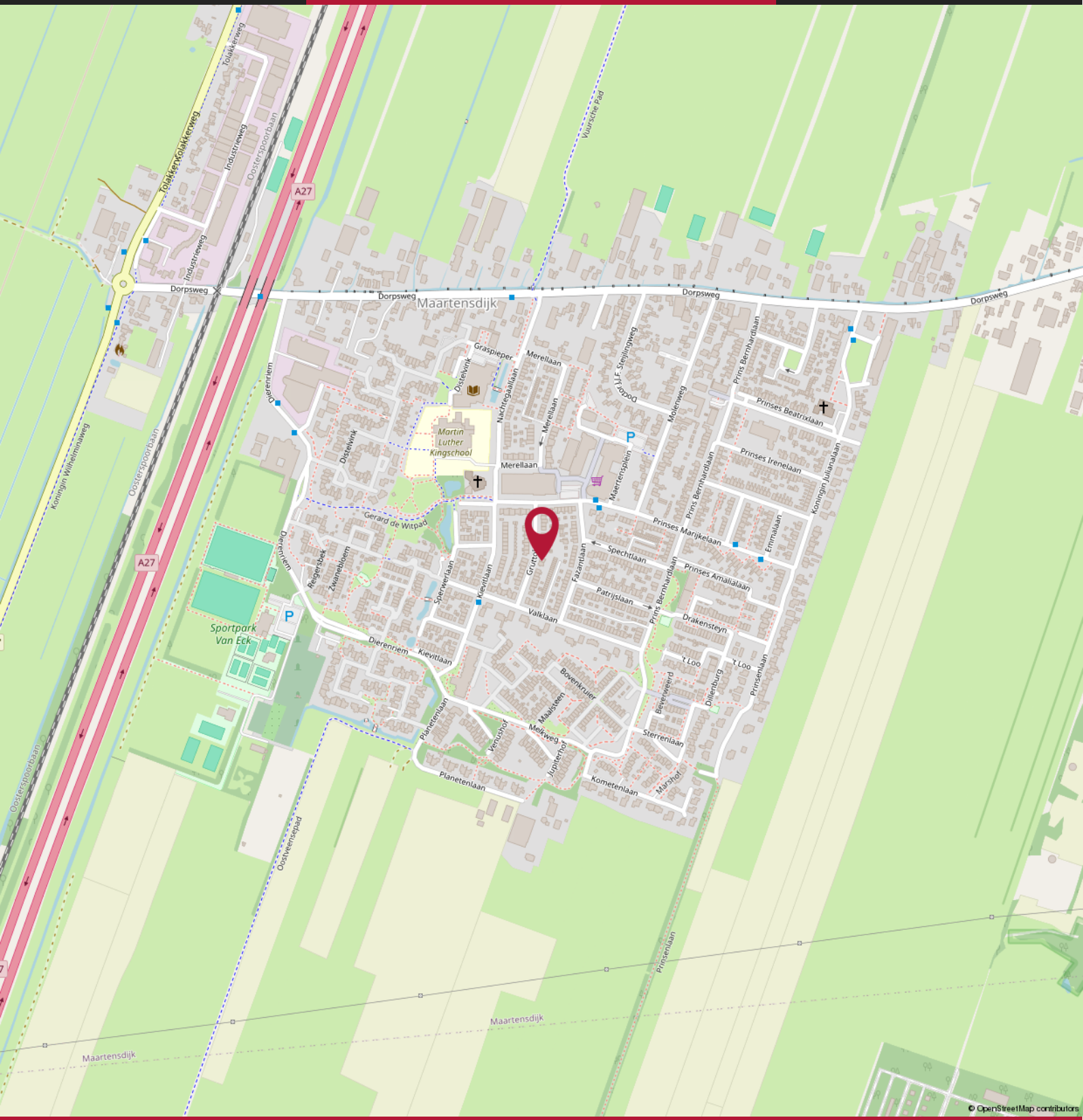
Kadastrale gemeente	Maartensdijk
Sectie	B
Perceel	2073

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

LOCATIE
OP DE KAART

MAARTENSDIJK



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 geluidoverlast (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 bieders 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:

funda NVM