

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



€ 689.000 k.k.

**Fornheselaan 4 C**  
DEN DOLDER



# KENMERKEN

120 m<sup>2</sup>

WOONOPPERVLAKTE

0 m<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

383 m<sup>3</sup>

BRUTO INHOUD

2008

BOUWJAAR

2

KAMERS

1

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

**IN OVERLEG**  
**PORTIEKFLAT**  
**BESTAANDE BOUW**  
**C.V.-KETEL**  
**C.V.-KETEL**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL  
BOUWJAAR CV-KETEL

ENERGIELABEL

**ZUIDWEST**  
**MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS**  
-  
**2008**

**A**



# BESCHRIJVING

## FORNHESELAAN 4 C

Op een leuke en levendige locatie bieden wij dit royale appartement aan met een woonoppervlak van maar liefst 120 m<sup>2</sup>. Het appartement is gelegen in het centrum van Den Dolder met veel groen in de omgeving en vooral ook het gemak van alle winkels en NS-station op loopafstand.

Het appartement ligt op de tweede verdieping van een kleinschalig appartementencomplex dat gebouwd is in 2007. Het is licht en goed onderhouden en alle ruimtes zijn ruim. Vanuit de woonkamer is via een schuifpui een mooi hoekterras bereikbaar. De open keuken is voorzien van inbouwapparatuur. Er is een grote slaapkamer met inloopkast en een doorgang naar de badkamer die eveneens verrassend ruim van opzet is.

De afgesloten entree heeft een royale hal met brievenbussen, liftinstallatie, trappenhuis en toegang tot de ondergelegen parkeergarage. Hier zijn twee eigen parkeerplekken en een inpandige afgesloten berging. De ligging ten opzichte van alle winkels is ideaal te noemen. Net als het NS station van Den Dolder met treinen naar Utrecht (ca 12 minuten) en Amersfoort (ca 10 minuten). In de uitgestrekte wandelbossen in de omgeving kan heerlijk gewandeld en gefietst worden.

Van harte welkom voor een bezichtiging van dit fijne appartement!

### Indeling

#### Begane grond

Afgesloten royale en keurige entree met bellentableau en intercom, trappenhuis en lift. En toegang tot ondergelegen parkeergarage en inpandige afgesloten berging.

### Tweede verdieping

Entree, hal, wc met fontein, ruimte met CV ketel, dubbele deuren naar royale woonkamer met tegelvloer, sierhaard, open keuken met composiet aanrechtblad en Miele inbouwapparatuur, schuifpui naar overdekt terras met terrasverwarmers. Vanuit

de keuken toegang via dubbele deuren naar de slaapkamer. Vanuit de slaapkamer is een ruime inloopkast bereikbaar met tevens een deur naar de badkamer met wc, dubbele wastafel en inloopdouche. Vanuit de badkamer toegang tot separate ruimte met uitstortgootsteen, wasmachine- en drogeropstelling.

### Bijzonderheden

- Royaal appartement met een woonoppervlak van 120 m<sup>2</sup>
- Kleinschalig complex met 3 woonlagen en 14 woningen
- Woonkamer met tegelvloer en rondom ramen
- Royale open keuken met inbouwapparatuur (Miele)
- Hoekterras van ca 19 m<sup>2</sup> waar vrij gezeten kan worden
- Slaapkamer met airconditioning
- Royale walk-in-closet (ca 3.00m x 3.00m) met veel kastruimte
- Een parkeerplaats en berging in de ondergelegen parkeergarage
- Winkels, bossen en openbaar vervoer op loopafstand
- Energielabel A, geheel voorzien van dubbel glas
- Servicekosten bedragen € 187,12 per maand
- Gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren
- Geen NVM-vragenlijst beschikbaar
- Niet zelfbewoningsclausule van toepassing

### Kenmerken

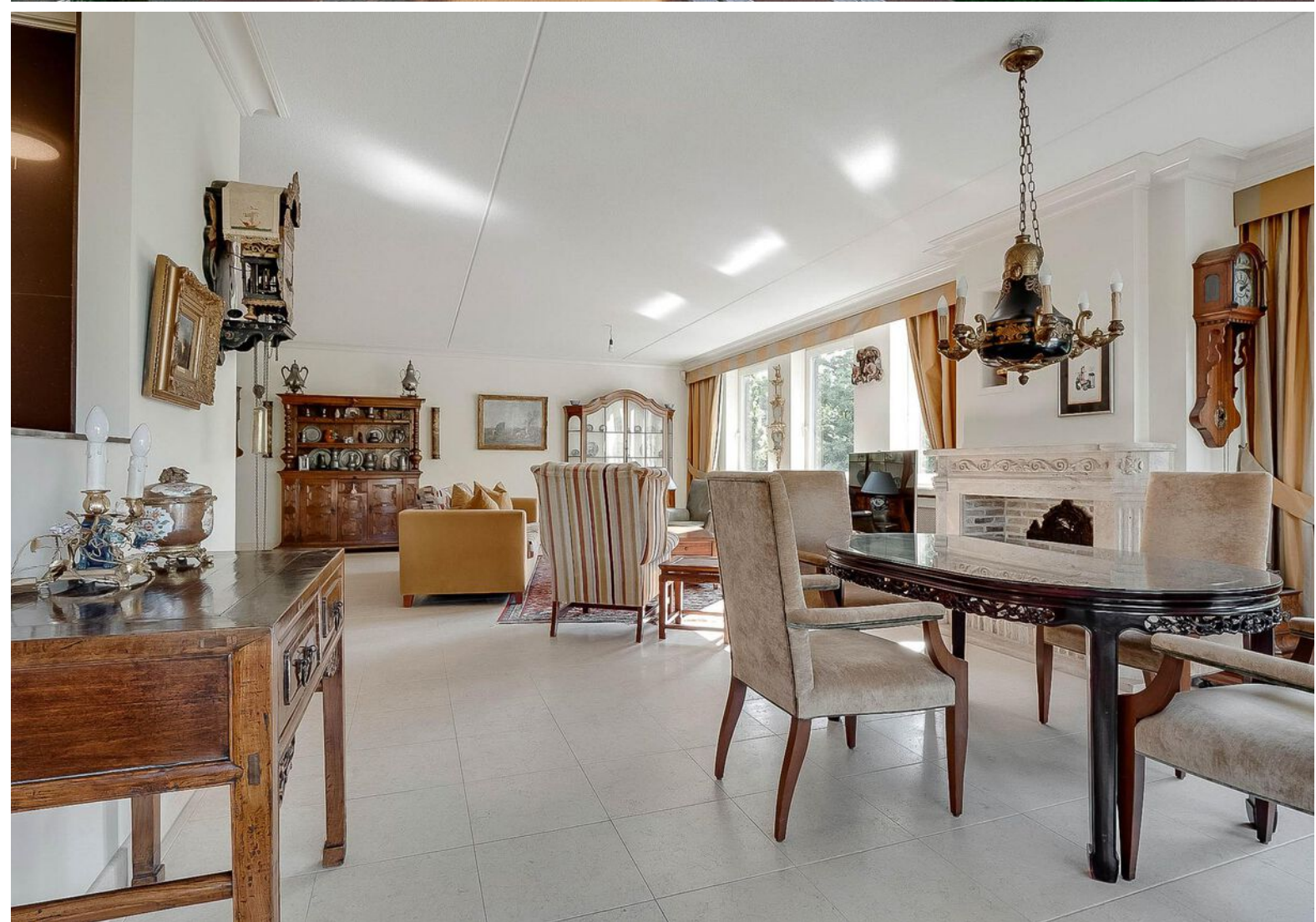
- Woonoppervlakte: ca. 120 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning: 383 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 2007







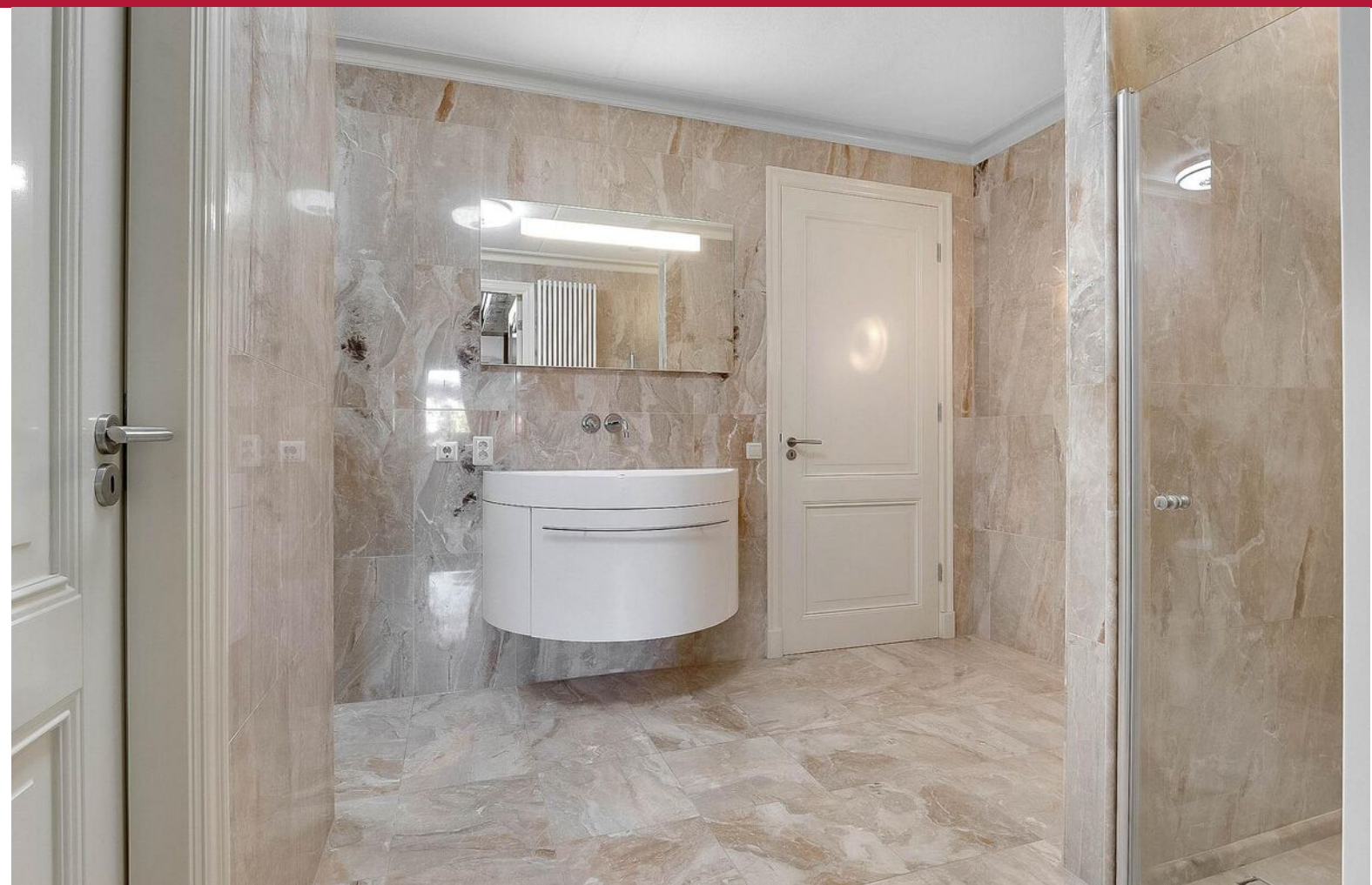


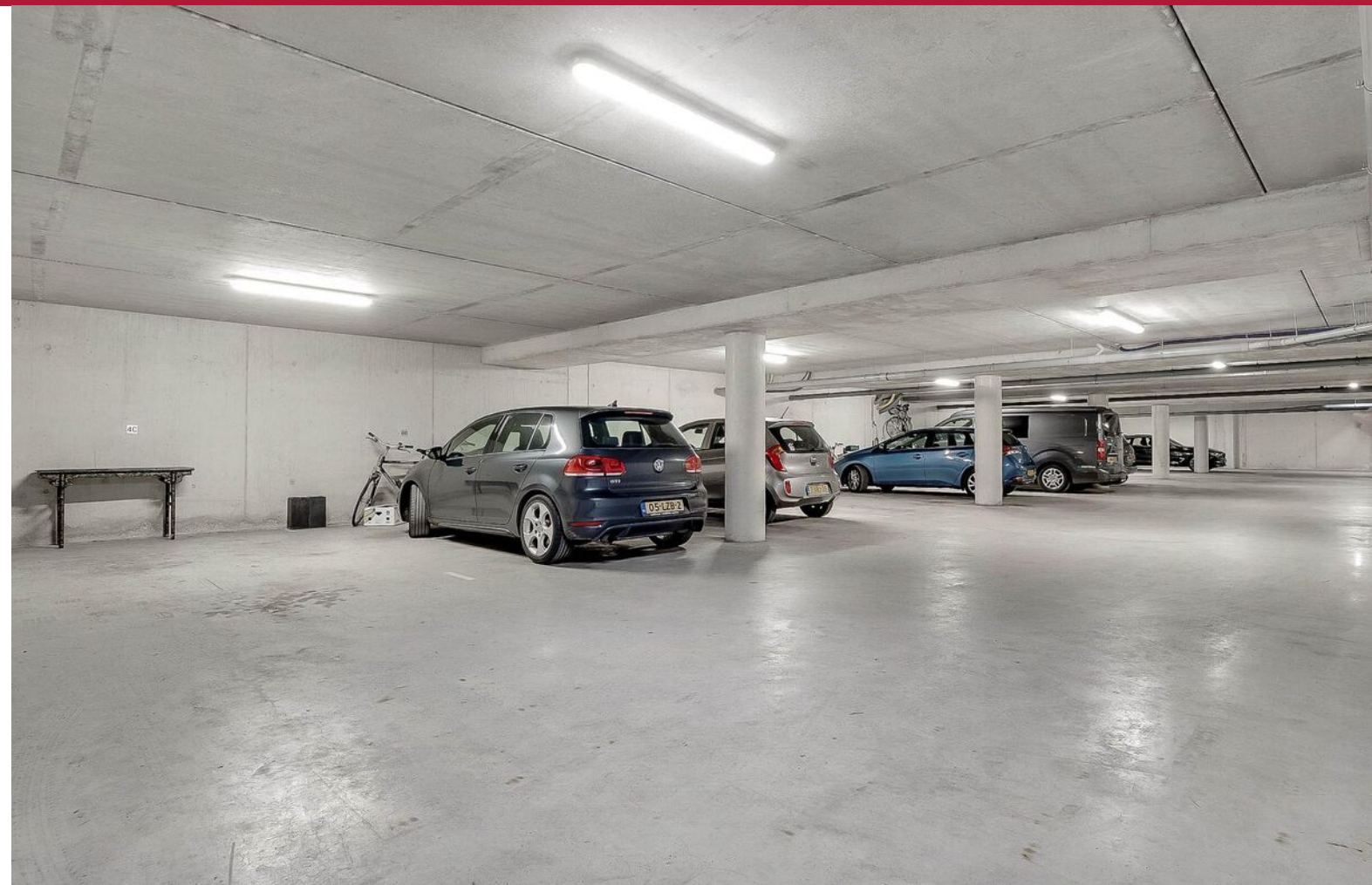














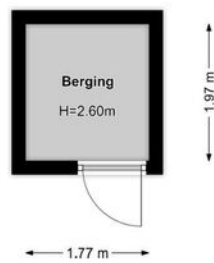
## IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



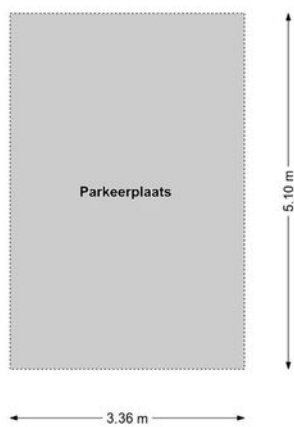
# 2e ETAGE



# BERGING



# PARKEER PLAATS



# KADASTRALE KAART

GEMEENTE  
SECTIE  
PERCEEL  
EIGENDOM

ZEIST, ZEIST  
A, A  
3987, 3987  
VOLLE EIGENDOM, VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: burgersdijk



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zeist	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3288	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

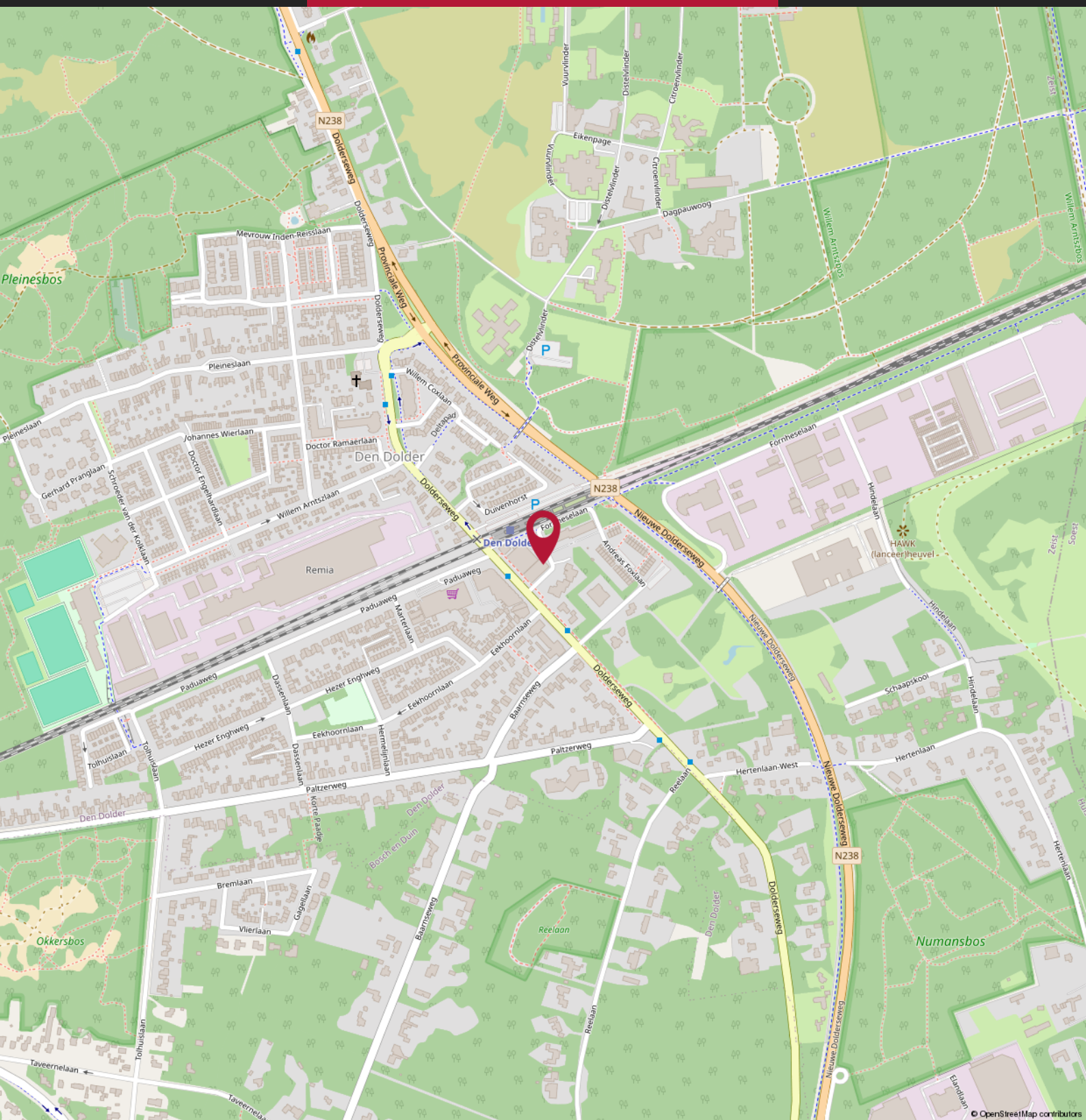
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# LOCATIE OP DE KAART



## DEN DOLDER



Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

### Woning - Interieur

Designradiator(en)      X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers      X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers      X

- losse (hang)lampen      X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails      X

- gordijnen      X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking      X

- plavuizen      X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)      X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat      X

- (gas)fornuis      X

- afzuigkap      X

- oven      X

- koelkast      X

- vriezer      X

- vaatwasser      X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet      X

- fontein      X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel      X

- wastafelmeubel      X

- toilet      X

### Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing



**Blijft achter**      **Gaat mee**      **Ter overname**

Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



# 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:   

