

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN

€

**Tolhuislaan 40**  
DEN DOLDER





# KENMERKEN

**160 m<sup>2</sup>**

WOONOPPERVLAKTE

**740 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**618 m<sup>3</sup>**

BRUTO INHOUD

**1986**

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

**OOST**  
**DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,**  
**VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS**

ENERGIELABEL

**C**



# BESCHRIJVING

## TOLHUISLAAN 40

Aan de rand van Den Dolder, tegen Bosch en Duin aan, staat deze royale twee-onder-één-kapwoning uit 1986 met een woonoppervlak van maar liefst 160 m<sup>2</sup>. De woning heeft een ruime oprit met plek voor meerdere auto's, een 25 meter diepe voortuin en een even zo grote achtertuin. De zonnige achtertuin ligt op het oosten en biedt veel privacy.

Een ideale gezinswoning met een riante woonkamer, open haard, grote woonkeuken en toegang tot de achtertuin. De eerste verdieping bevat drie slaapkamers en een ruime badkamer. Op de verrassend grote tweede verdieping vindt u een slaapkamer over de gehele lengte van het huis. De slaapkamer heeft een dakkapel aan de voorzijde. De huidige slaapkamer is eventueel te splitsen in twee aparte kamers of naast de huidige kamer de mogelijkheid om een kleine (bad)kamer te realiseren. Kortom, een huis met volop mogelijkheden om er een heerlijke woonplek van te maken.

Het bos ligt direct tegenover de woning. U loopt hier zo het Okkersbos in van het Utrechts Landschap. Centraal gelegen met op loopafstand het centrum van Den Dolder waar diverse winkels zijn te vinden zoals de AH en horeca. Het NS-station heeft een directe verbinding met Utrecht (12 minuten) en Amersfoort (8 minuten). Met de fiets bent u in 10 minuten in het centrum van Bilthoven en in 20 minuten in Zeist. Met 10 autominuten zit u op de A28 of A27. Ook scholen en sportverenigingen zijn binnen loop- en fietsafstand bereikbaar.

De woning is sinds de bouw met veel plezier bewoond geweest door de eerste eigenaren. Nu is de woning toe aan nieuwe bewoners die deze helemaal naar hun eigen zin en van deze tijd kunnen maken. Een heerlijk familiehuus met volop mogelijkheden in een mooie bosrijke en rustige omgeving met alle voorzieningen in de buurt!

Indeling

Begane grond

Entree, hal, wc met fontein, meterkast, deur naar de woonkamer met open haard, schuifpui naar de tuin, half open keuken met eveneens schuifpui naar de tuin, deur naar de bijkeuken, vanuit de bijkeuken deur naar de garage en de achtertuin. De garage is voorzien van elektra, kanteldeur, loopdeur aan de voorzijde en deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop, drie slaapkamers (waarvan twee met wastafel), ruime badkamer met ligbad, aparte douche, wastafel en wc.

Tweede verdieping

Ruime overloop met CV-ketel (huur), slaapkamer over de gehele lengte van de woning met dakkapel aan de voorzijde en VELUX dakraam aan de achterzijde.

Bijzonderheden

- Royale twee-onder-één-kapwoning met woonoppervlak van 160 m<sup>2</sup>
- Vier ruime slaapkamers (mogelijkheid om vijfde slaapkamer te realiseren)
- Uitbouwmogelijkheden op de begane grond aan achterzijde
- Bijkeuken met wasmachine-aansluiting
- Oprit met plek voor meerdere auto's
- Ruime aangebouwde garage met een kanteldeur en loopdeuren
- Zonnige en vrije achtertuin op het oosten met veel privacy
- Zowel voortuin als achtertuin zijn 25 m diep
- Woning ligt tegenover het Okkersbos (Utrechts Landschap)
- Er is geen vragenlijst B beschikbaar van deze woning
- Niet zelfbewoningsclausule van toepassing

Kenmerken

- Woonoppervlakte: ca. 160 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 740 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning: 618 m<sup>3</sup>











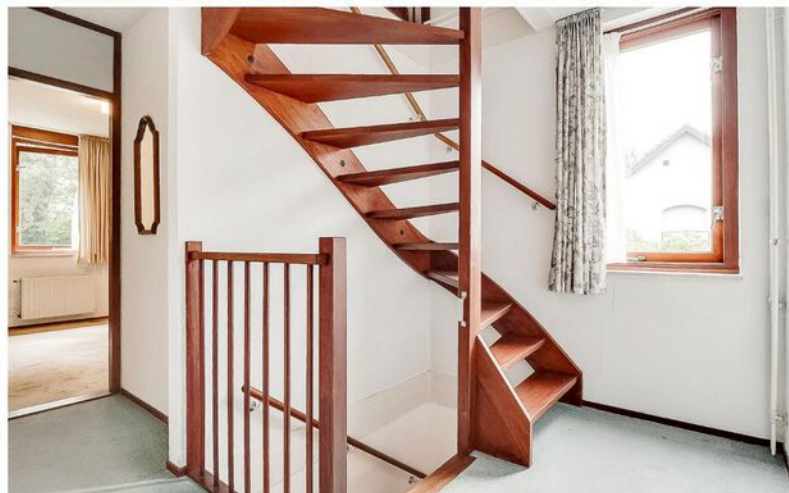
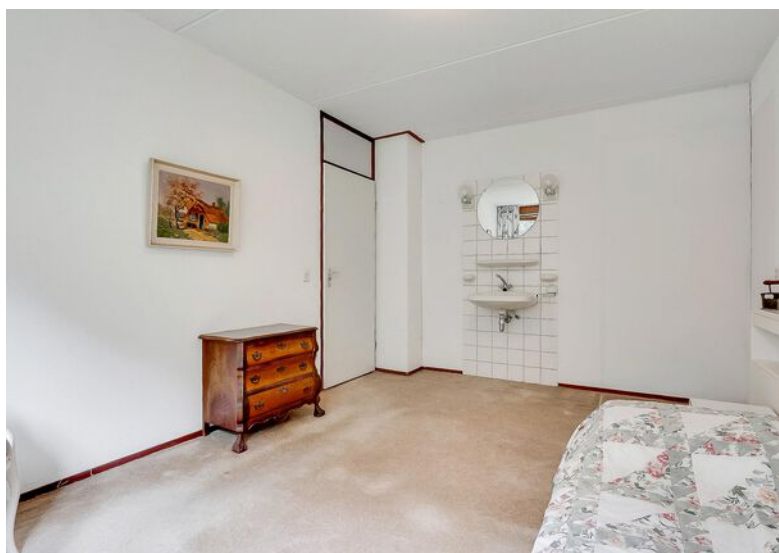
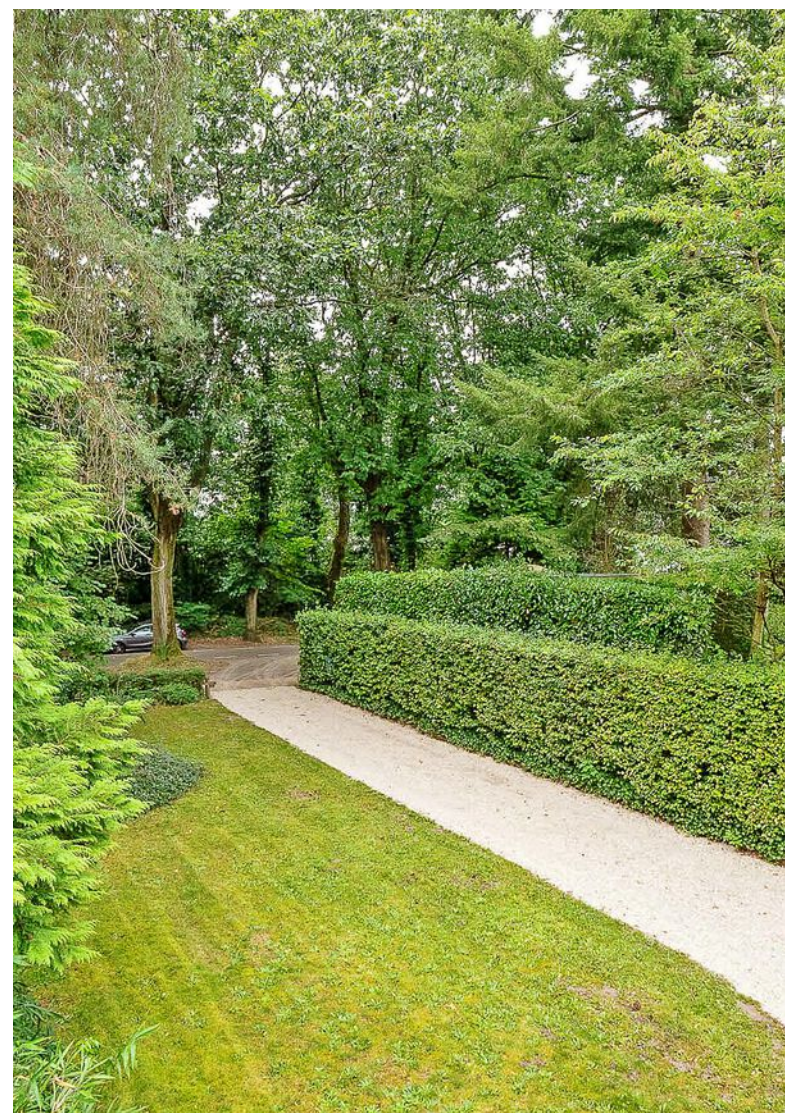




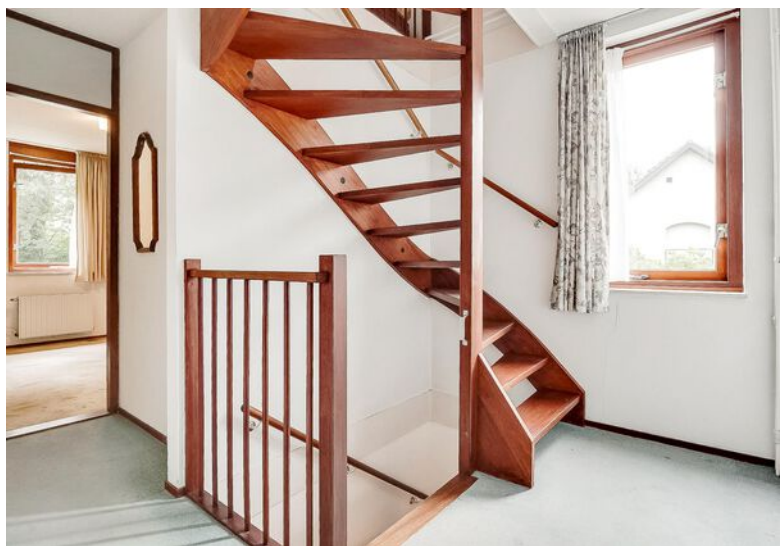
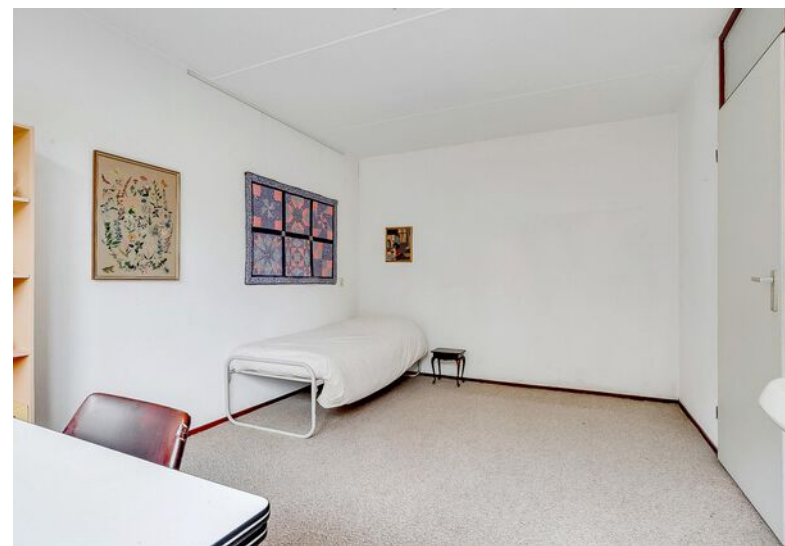




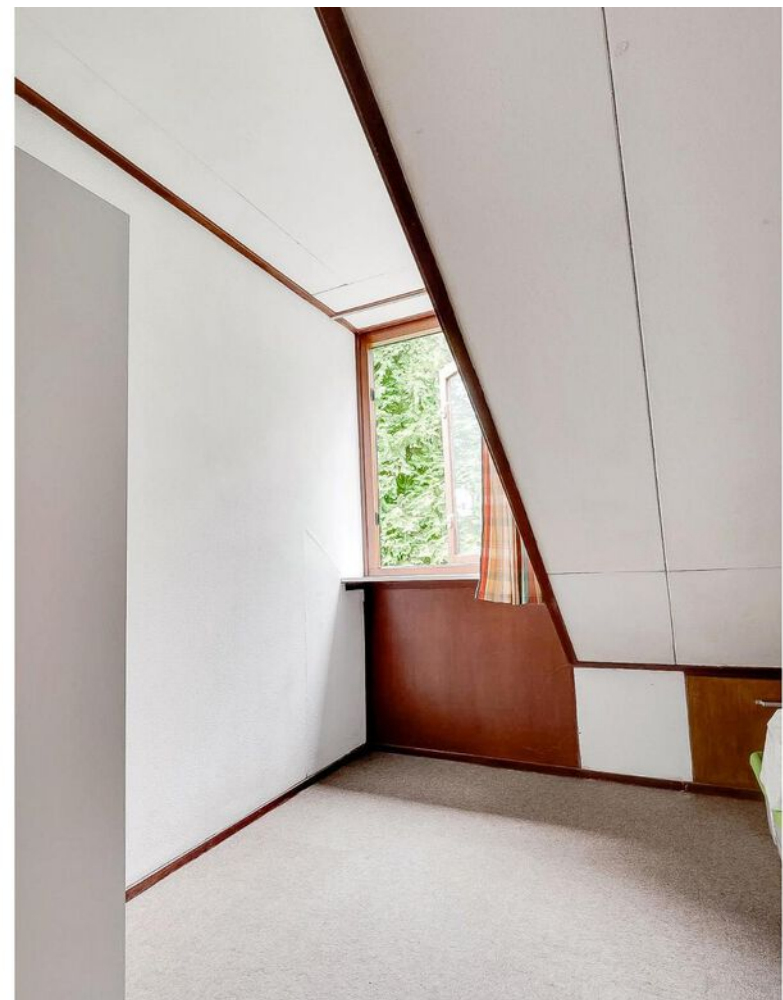




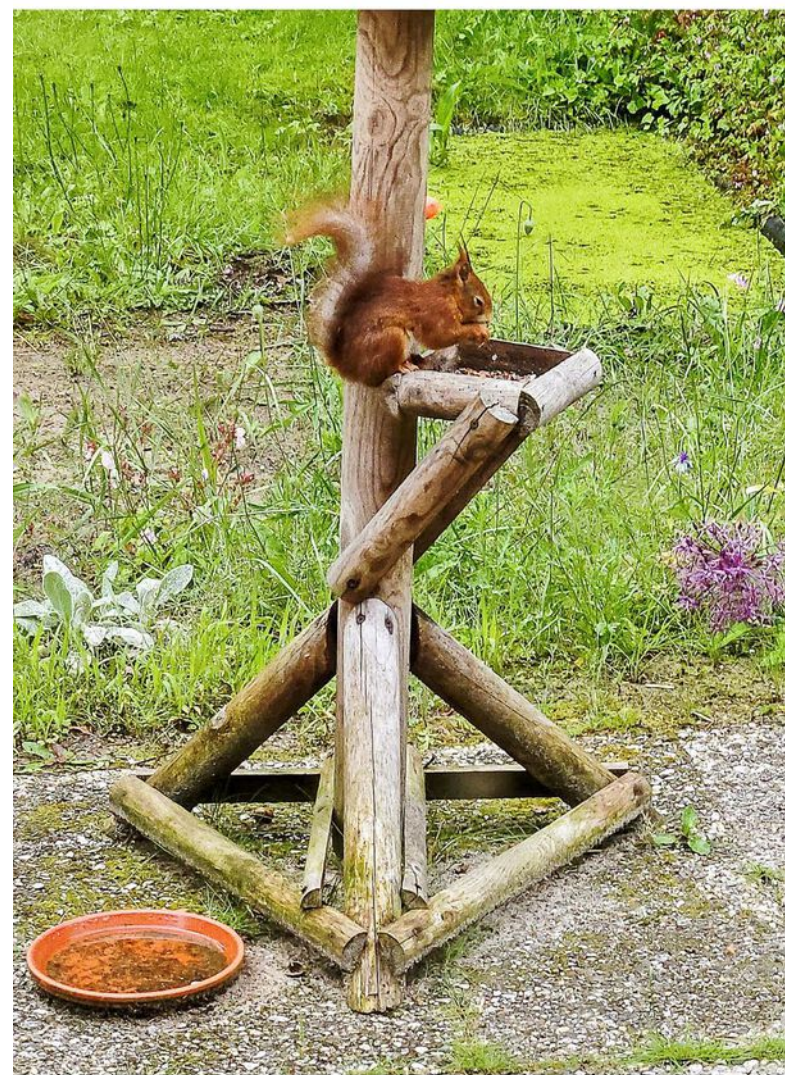




























# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



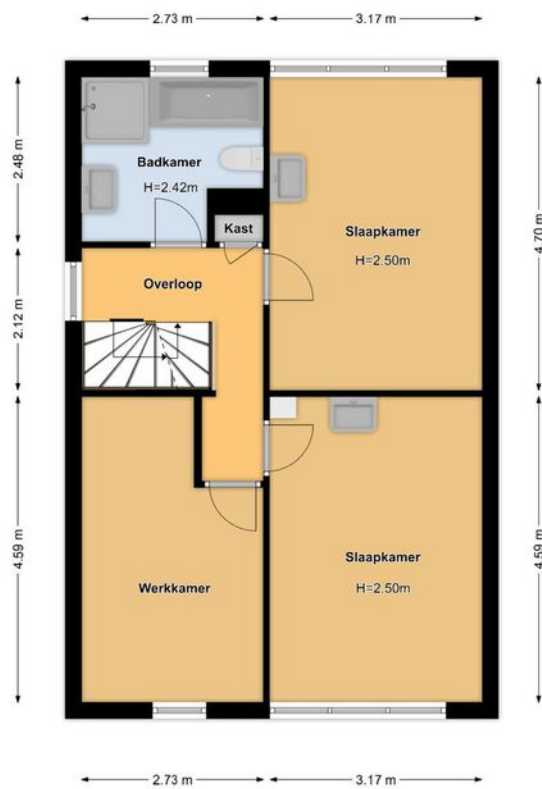


# BEGANE GROND





# EERSTE VERDIEPING



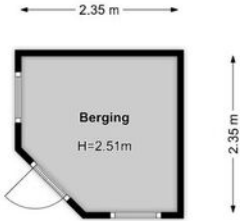


# TWEEDE VERDIEPING





# BIJGEBOUW BERGING





# KADASTRALE KAART


GEMEENTE  
SECTIE  
PERCEEL  
EIGENDOM

ZEIST  
K  
3162  
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: burgersdijk



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zeist	
	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3162	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

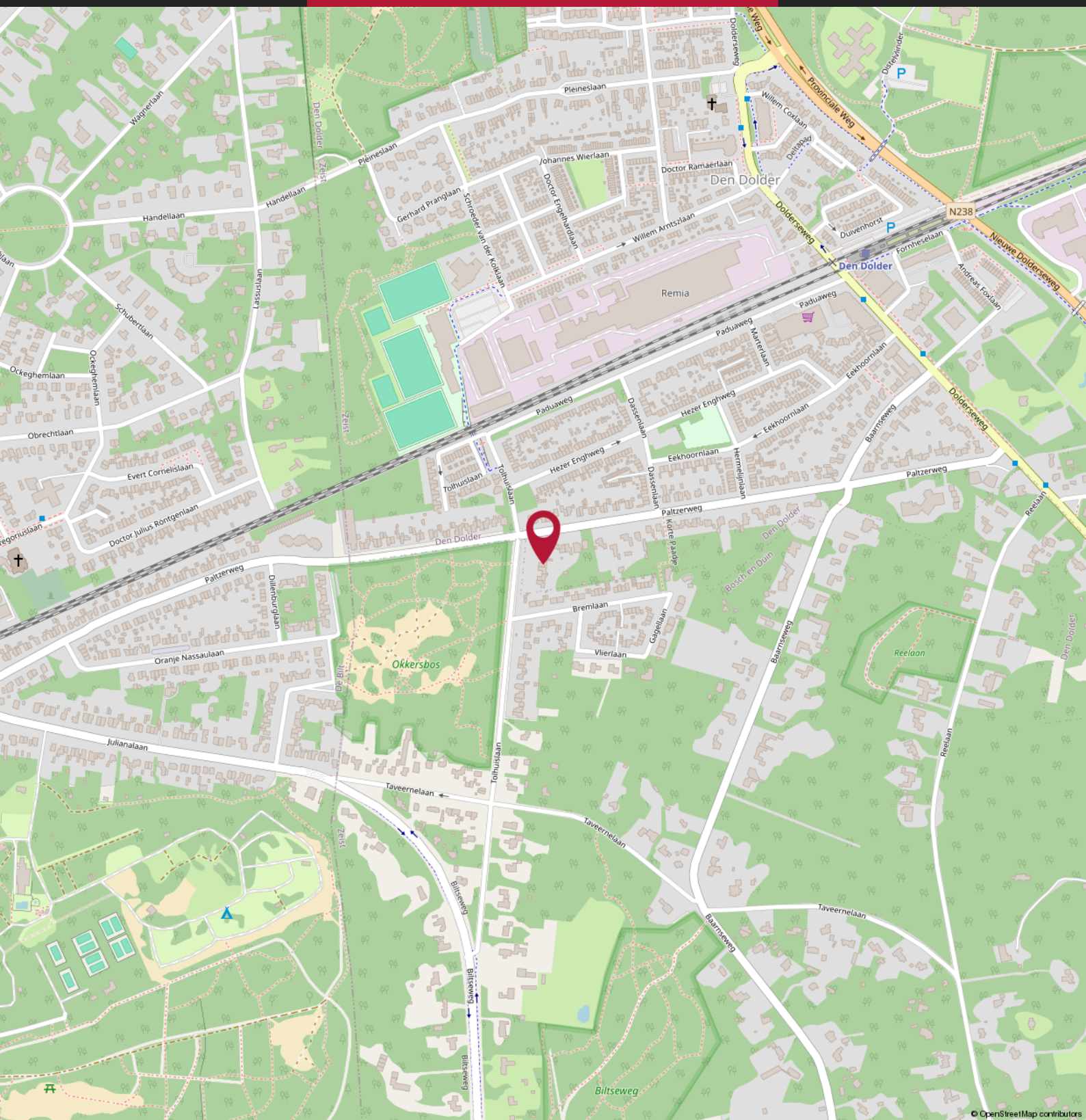
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# LOCATIE OP DE KAART



## DEN DOLDER





Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

### Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- jaloezieën

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

- koel-vriescombinatie

X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- wastafel

X

- planchet

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

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

Brievenbus

X





	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Moet worden overgenomen			





# 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](#) [@](#)

