

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



€ 1.225.000 k.k.

**Herenlaan 13**  
ZEIST



# KENMERKEN

216 m<sup>2</sup>

WOONOPPERVLAKTE

318 m<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

873 m<sup>3</sup>

BRUTO INHOUD

1907

BOUWJAAR

12

KAMERS

7

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

**IN OVERLEG**  
**HERENHUIS**  
**BESTAANDE BOUW**  
**C.V.-KETEL, OPEN HAARD**  
**C.V.-KETEL**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL

**NOORDWEST**  
**MUURISOLATIE,**  
**VLOERISOLATIE, GEDEELTELIJK**  
**DUBBEL GLAS**  
-



# BESCHRIJVING

## HERENLAAN 13

Aan een karaktervolle rustige laan op loopafstand van het centrum en de uitgestrekte wandelbossen, ligt deze monumentale halfvrijstaande villa uit 1907. Deze prachtige villa bezit nog vele originele stijlelementen uit begin 1900 en is in 2006/2007 gerenoveerd waarbij de woning tevens deels is voorzien van dubbele beglazing, muurisolatie en vloerisolatie. Tevens is in 2021 het buitenschilderwerk opnieuw uitgevoerd. Deze fijne familievilla heeft maar liefst 7 slaapkamers, 3 badkamers en veel leefruimte op de begane grond. Met een netto gebruiksoppervlakte van maar liefst 216m<sup>2</sup> en met de kenmerken.. stijl, licht en sfeer, is dit een heerlijke woning opp een absoluut topplekje.

De Herenlaan ademt door de verschillende fraaie, onder architectuur gebouwde stadsvilla's uit de periode van 1880-1910 een geweldige sfeer uit. De woning is gelegen op een hele fraaie locatie aan een rustige éénrichtingslaan op loopafstand van het centrum met vele winkels, een bioscoop/theater, horecagelegenheden en daarnaast op korte afstand van parken en de uitgestrekte wandelbossen. Ook ligt de woning heel centraal, zowel de uitvalswegen als het openbaar vervoer zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

### Indeling

Overdekt entree, tochtportaal met doorgang naar de hal net toilet, trapkast en toegang tot de ruime wijn-/bergkelder. In het verlengde van de hal ligt de ruime keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en aangrenzend een praktische bijkeuken.

De sfeervolle en lichte woonkamer en-suite heeft fraaie boekenkasten, een openhaard met fraaie schouw, een erker aan de voorzijde en een plafondhoogte van meer dan 3.30m!. Aan de achterzijde is er tenslotte een ruime tuinkamer met openslaande deuren naar het terras.

### Eerste etage

Overloop met trapopgang naar de zolderetage. Op

deze eerste verdieping zijn er een drietal, in grootte variërende slaapkamers, waarbij de twee grootste slaapkamers zijn voorzien van bergkasten en bedien met openslaande deuren naar een fijn balkon. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping nog een tweetal badkamers.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap is deze bovenste verdieping bereikbaar, bestaande uit een overloop met toegang tot een derde badkamer, veel bergruimte en maar liefst 4 slaapkamers, waarvan 1 met ruim balkon.

### Kelder

De droge kelder heeft een hoogte van 1.87m en bestaat uit een tweetal ruimten.

### Tuin

De woning wordt omgeven door veel groen, aan de voorzijde is er een groene voortuin met ruimte om de auto te parkeren op eigen terrein en heeft aan de achterzijde een zonnige tuin van ca 12 x 10m op het noordwesten. In de tuin staat een ruime houten berging en is er een zonneterras.

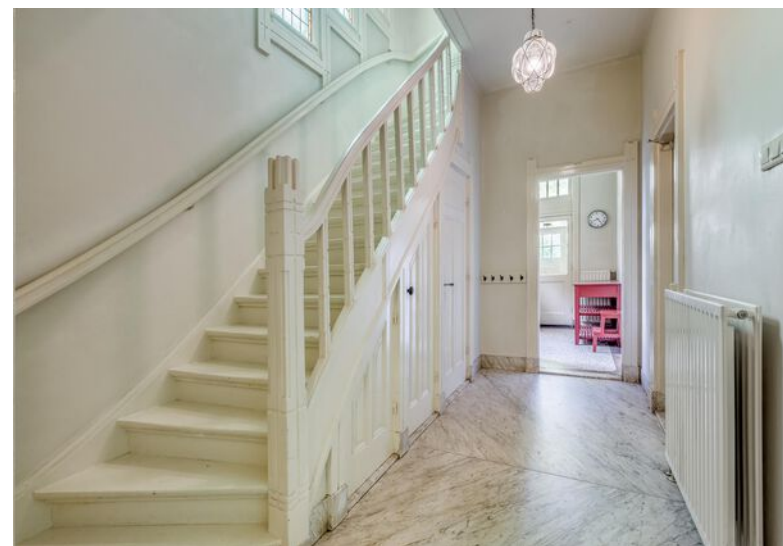
### Bijzonderheden

- Keurig onderhouden en sfeervol herenhuis gebouwd in 1907
- Zeven slaapkamers
- Grotendeels voorzien van dubbelglas, muur- en vloerisolatie
- Verzorgde achtertuin op het noordwesten met vrijstaande houten berging met elektra
- Buiten schilderwerk in 2021 uitgevoerd
- Parkeren op eigen terrein en in de laan met gemeentelijke vergunning of parkeergarage Figi (jaarkaart)
- Winkelcentrum, horeca- en uitgaansgelegenheden op loopafstand
- Sportclubs, lagere- en middelbare scholen op fietsafstand
- Nabij bossen van Utrechts Landschap
- Ouderdoms- en niet eigen bewoningclausule is

























# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



# 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

Herenlaan 13 - Zeist  
Eerste Verdieping



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

# TWEEDE VERDIEPING



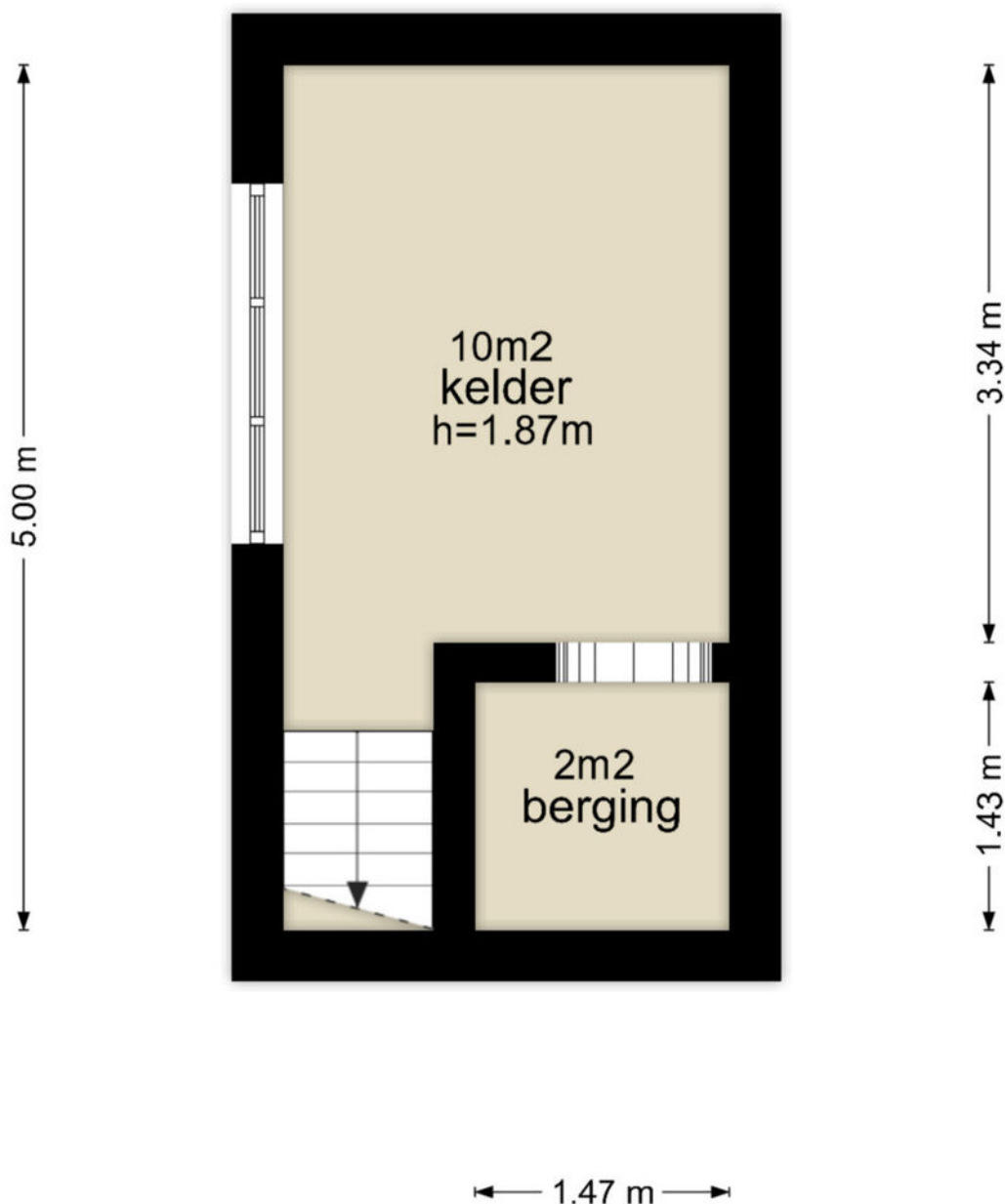
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



# KELDER

## Herenlaan 13 - Zeist Kelder

← 2.58 m →



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

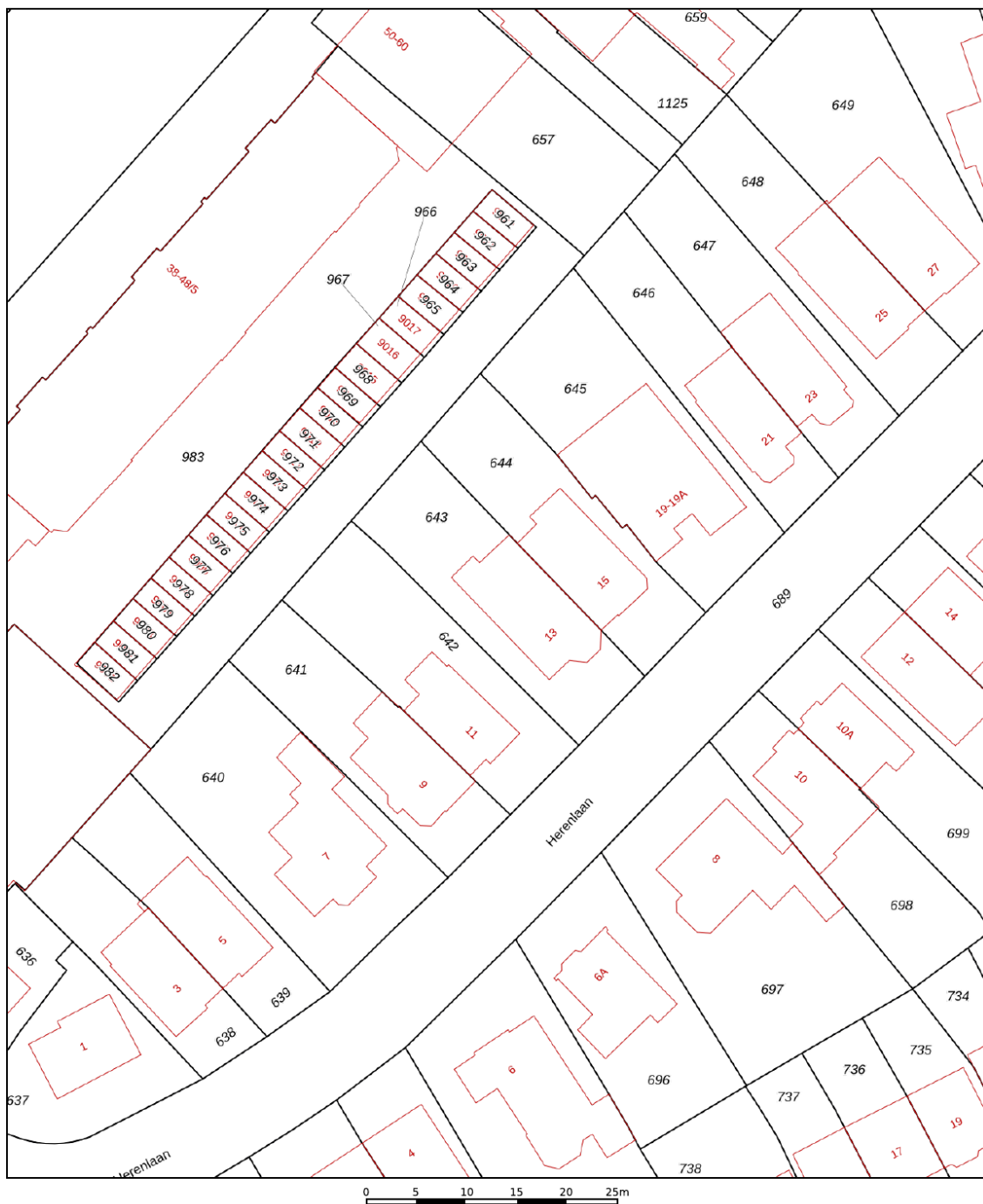
# KADASTRALE KAART


GEMEENTE  
SECTIE  
PERCEEL  
EIGENDOM

**ZEIST**  
**L**  
**643**  
**VOLLE EIGENDOM**

Kadastrale kaart

Uw referentie: burgersdijk



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeist</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 643</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

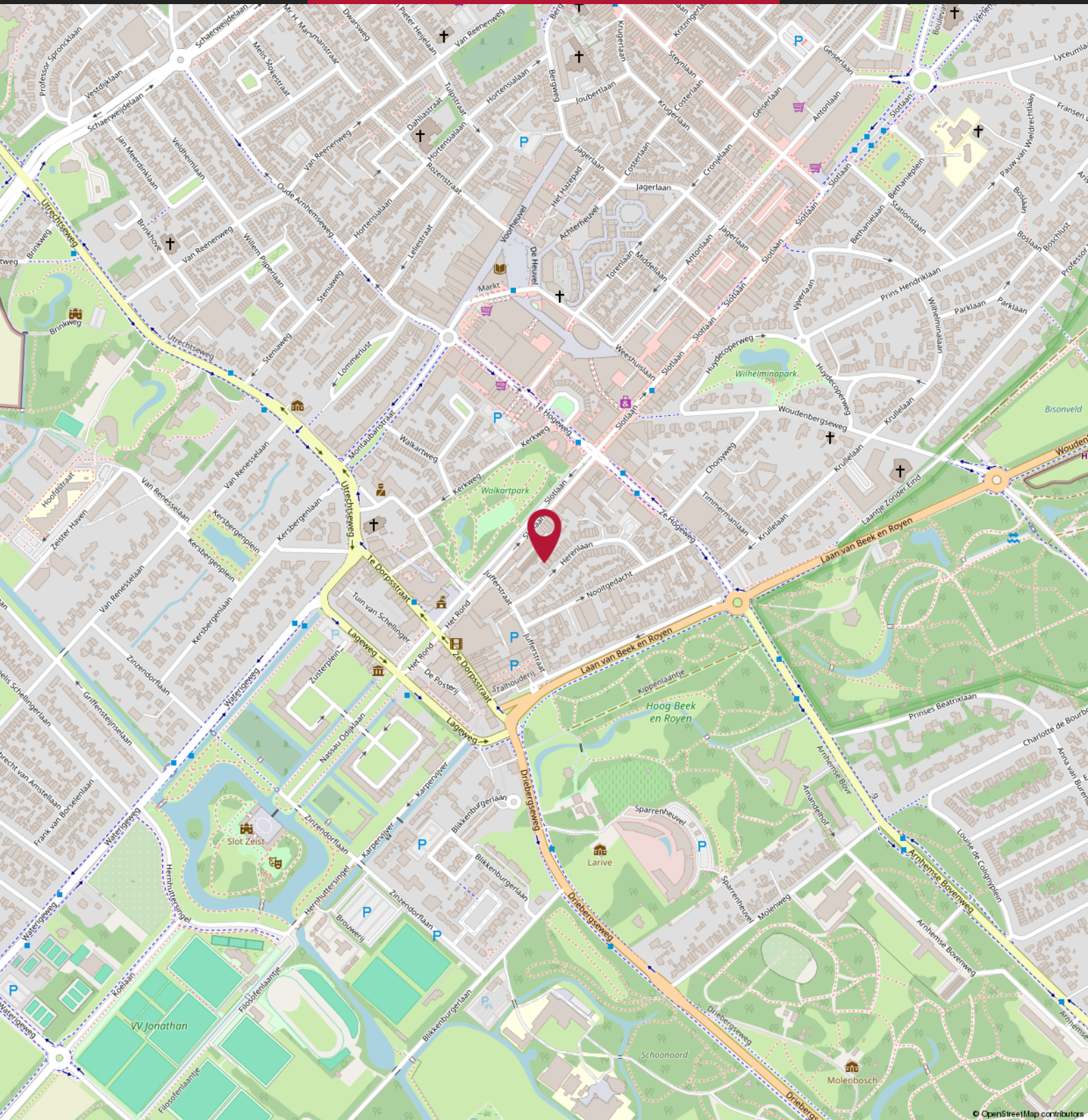
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



## ZEIST



# 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!

# 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



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

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

