

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN

€ 4.950.000 k.k.

**Reelaan 9**  
BOSCH EN DUIN



# KENMERKEN

620 m<sup>2</sup>

WOONOPPERVLAKTE

9416 m<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

2503 m<sup>3</sup>

BRUTO INHOUD

1997

BOUWJAAR

13

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING

**IN OVERLEG**  
**LANDHUIS**  
**BESTAANDE BOUW**  
**OPEN HAARD,**  
**VLOERVERWARMING GEHEEL**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL  
BOUWJAAR CV-KETEL

**DUBBEL GLAS, VOLLEDIG  
GEISOLEERD**

-  
-



# BESCHRIJVING

## REELAAN 9

Aan een prachtige boomrijke laan, aan de rand van Bosch en Duin, op slechts een paar minuten van het gemoedelijke centrum van Den Dolder, in complete rust gelegen, fantastisch landhuis. Het hoger gelegen schitterende landhuis is gebouwd in 1997 en medio 2013, door binnenhuisarchitect Jan des Bouvrie, op een haast onnavolgbare wijze getransformeerd tot dit unieke en prachtige woonhuis met een inhoud van maar liefst 2.500m<sup>3</sup>!

Het landhuis heeft een fraai aangelegde en volop privacy biedende tuin van 9.416m<sup>2</sup> met grote zonneterrassen en overdekte verwarmde veranda's en is voorzien van werkelijk alle comfort en luxe. Het landhuis is met gebruikmakend van uitsluitend duurzame en met de meest hoogwaardige materialen afgewerkt en verkeert in een fantastische staat van onderhoud. U kunt het zo betrekken. Als groots en mondain wonen op een unieke plek in Bosch en Duin uw droom is, dan is dit uw droomhuis.

Via een toegangshek en een lange oprijlaan van circa 40 meter lang wordt het landhuis bereikt. Links en rechts van de oprijlaan begint de fraai aangelegde tuin met gazons en groen. In de achtertuin, gelegen op het zonnige zuid-westen bevinden zich heerlijke zonnige (deels overdekte en verwarmde) terrassen en een jacuzzi. In combinatie met de verdiept gelegen tuindelen geeft de prachtig aangelegde, strak vormgegeven, tuin toch een speels karakter.

Deze moderne en sfeervolle villa mag oprecht bijzonder worden genoemd. Ondanks de imposante metrages voelt dit huis als een warm en gezellig thuis. Elk vertrek heeft een eigen identiteit en knusheid gekregen. Zelden wordt een huis met zoveel sfeer en stijl aangeboden!

De indeling is als volgt:

Begane grond

Overdekt entree. De royale hal biedt bij binnenkomst een groots gevoel van licht en ruimte en biedt toegang tot het toilet en de garderobe, de trap naar de verdieping en het souterrain.

De schitterende en strak gevormde leefkeuken is voorzien van werkelijk alle gemakken en luxe. Bij binnenkomst valt meteen het schitterende uitzicht over de tuin op, welke toegankelijk is via een van de vele tuindeuren. Op een subtiele en stijlvolle wijze loopt deze ruimte over in de sfeervolle living en daarnaast naar een iets lager gelegen intieme televisieruimte met openslaande deuren naar een terras.

De open haard in de leefkeuken markeert de overgang van de leefruimten naar de hal die overgaat in het lounge gedeelte.

Tevens bevinden zich op de begane grond bergruimten, een complete sanitaire ruimte met wellness o.a. sauna en jacuzzi en een grote garage voor meerdere auto's.

De begane grond kenmerkt zich door licht en ruimte en vanuit alle leefruimten zijn er openslaande deuren naar de prachtige omliggende tuin.

Souterrain

De villa is voor een groot gedeelte onderkeldert en heeft een complete extra woonlaag opgeleverd. Nagenoeg alle leef- en werkruimten in het souterrain hebben een royale daglichttoetreding.

De hal van het souterrain geeft toegang tot een lounge-gedeelte met kitchenette annex een royale thuisbioscoop, twee slaapkamers, een opnamestudio c.q. werkruimte, een complete badkamer, een apart toilet, een wasruimte en een technische ruimte.



Een royale overloop met vide biedt toegang tot een tweetal, in grootte variërende, slaapkamers met badkamer en last but not least de prachtige masterbedroom met fenomenaal vrij uitzicht over de tuin en met eigen luxe en complete badkamer en ruime kleedruimten met fraaie en ruime kastenwanden.

Het perceel is geheel omheind en is voorzien van een elektrisch bedienbare toegangspoort en uitgebreide video- en alarminstallatie. Aan de noordzijde bevindt zich de aangebouwde dubbele garage/berging (48m<sup>2</sup>) met op afstand bedienbare garagedeuren.

Tevens is de woning voorzien van een zeer energiezuinige moderne aardwarmtepomp-installatie, deze voorziet de gehele woning van warmte/koeling en warm tapwater en een domotica-installatie waarbij alles bestuurbaar is vanaf ipad/iphone zoals schermen in huis voor: verwarming, verlichting, meerkleurige indirecte LED verlichting, alarminstallatie, 3 haarden, volledig geïntegreerde audio/visuele installatie met in muren onzichtbaar verwerkte speakers van uitmuntende kwaliteit, gordijnbesturing, camerabewaking, beregeningsinstallatie, heaters, besturing poort, intercom. Alles is ook op afstand te besturen.

#### Bijzonderheden

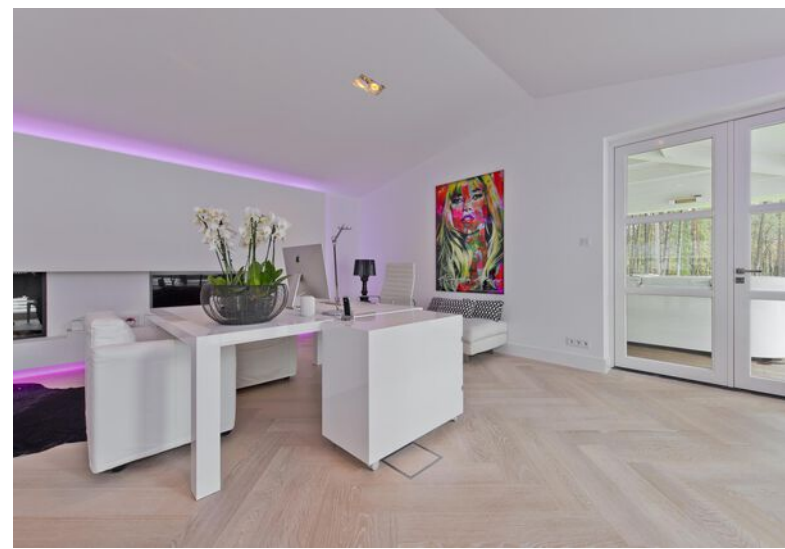
Kortom een unieke en rustig gelegen landhuis met een brutovloeroppervlakte van 770m<sup>2</sup> op korte afstand van winkels, scholen en NS station.



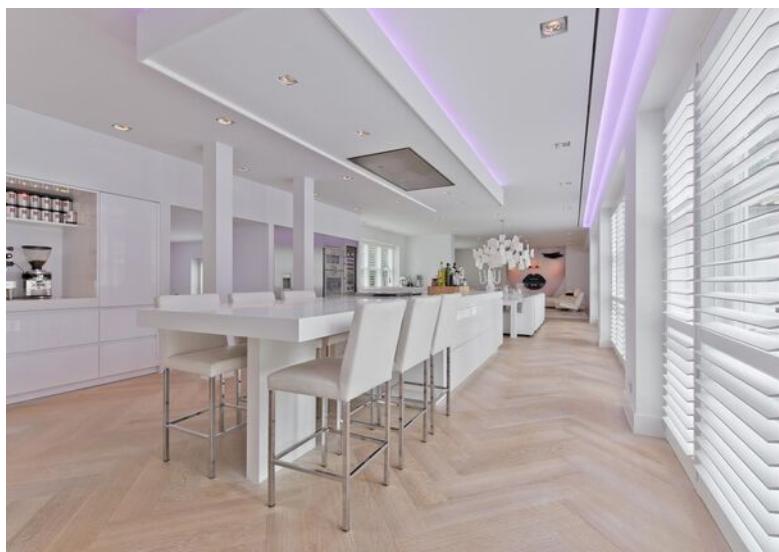


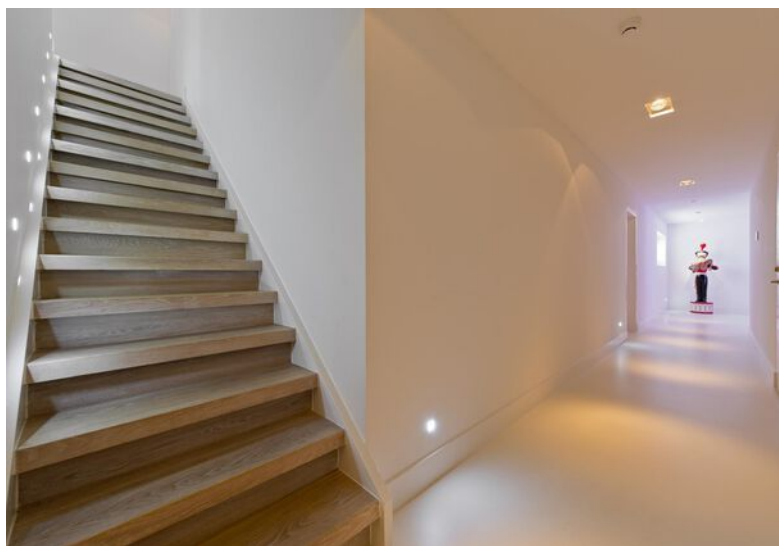
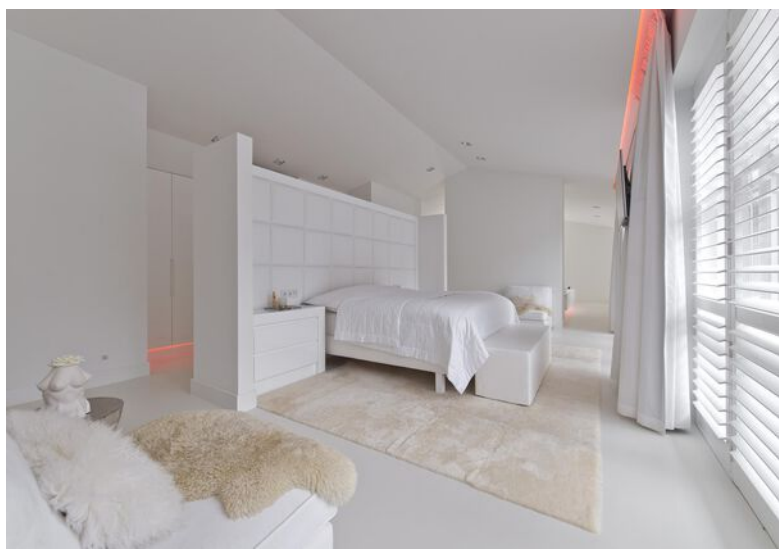
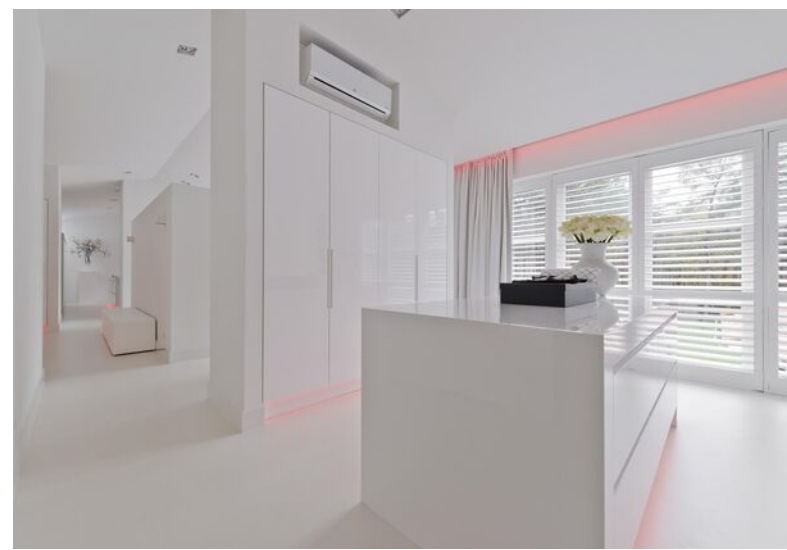


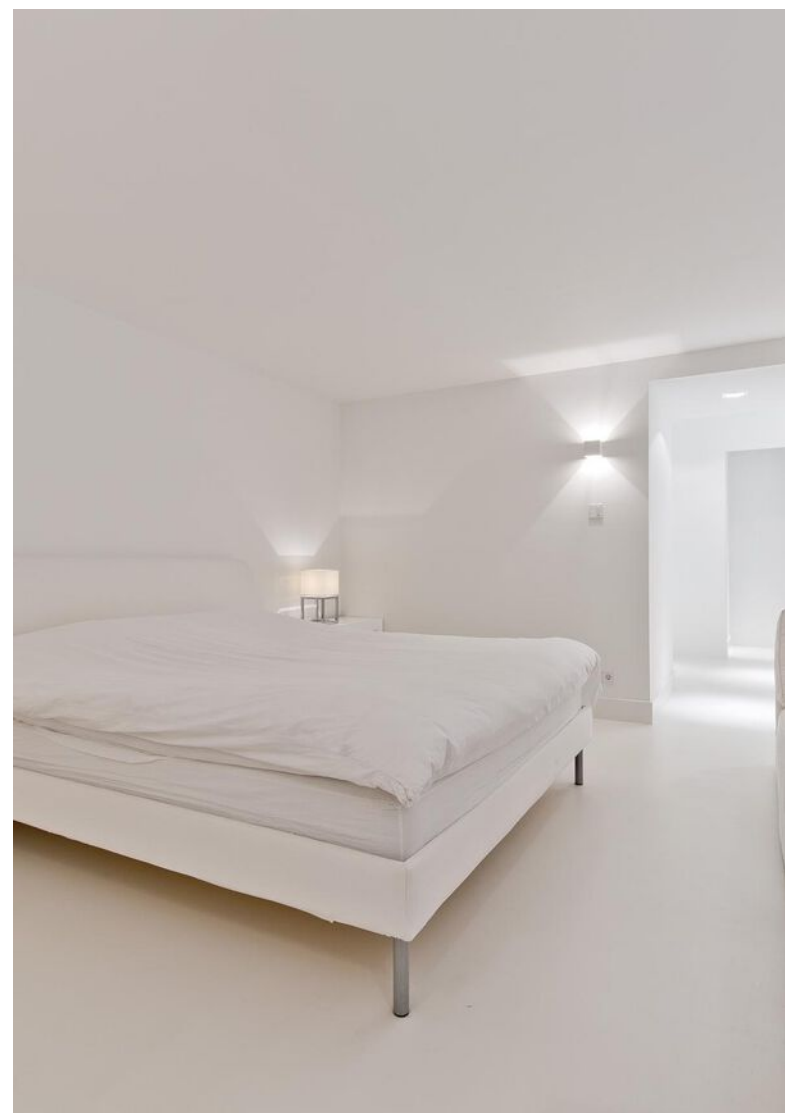






















# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?





# BEGANE GROND



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

# EERSTE VERDIEPING



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

# SOUTER- RAIN



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

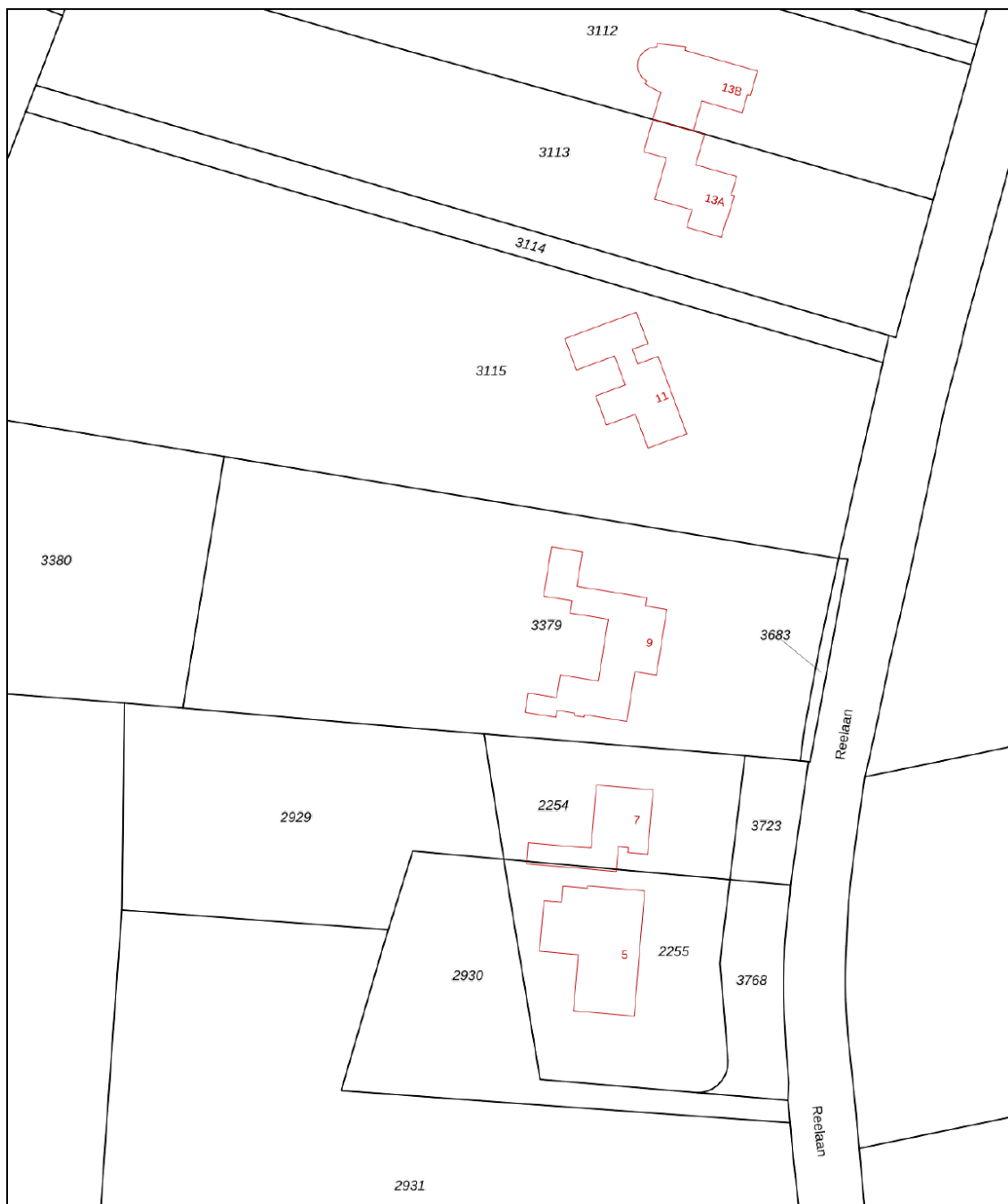
# KADASTRALE KAART


GEMEENTE  
SECTIE  
PERCEEL  
EIGENDOM

ZEIST, ZEIST, ZEIST  
K, K, K  
3379, 3380, 3683  
VOLLE EIGENDOM, VOLLE EIGENDOM,  
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: bur



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zeist	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3379	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

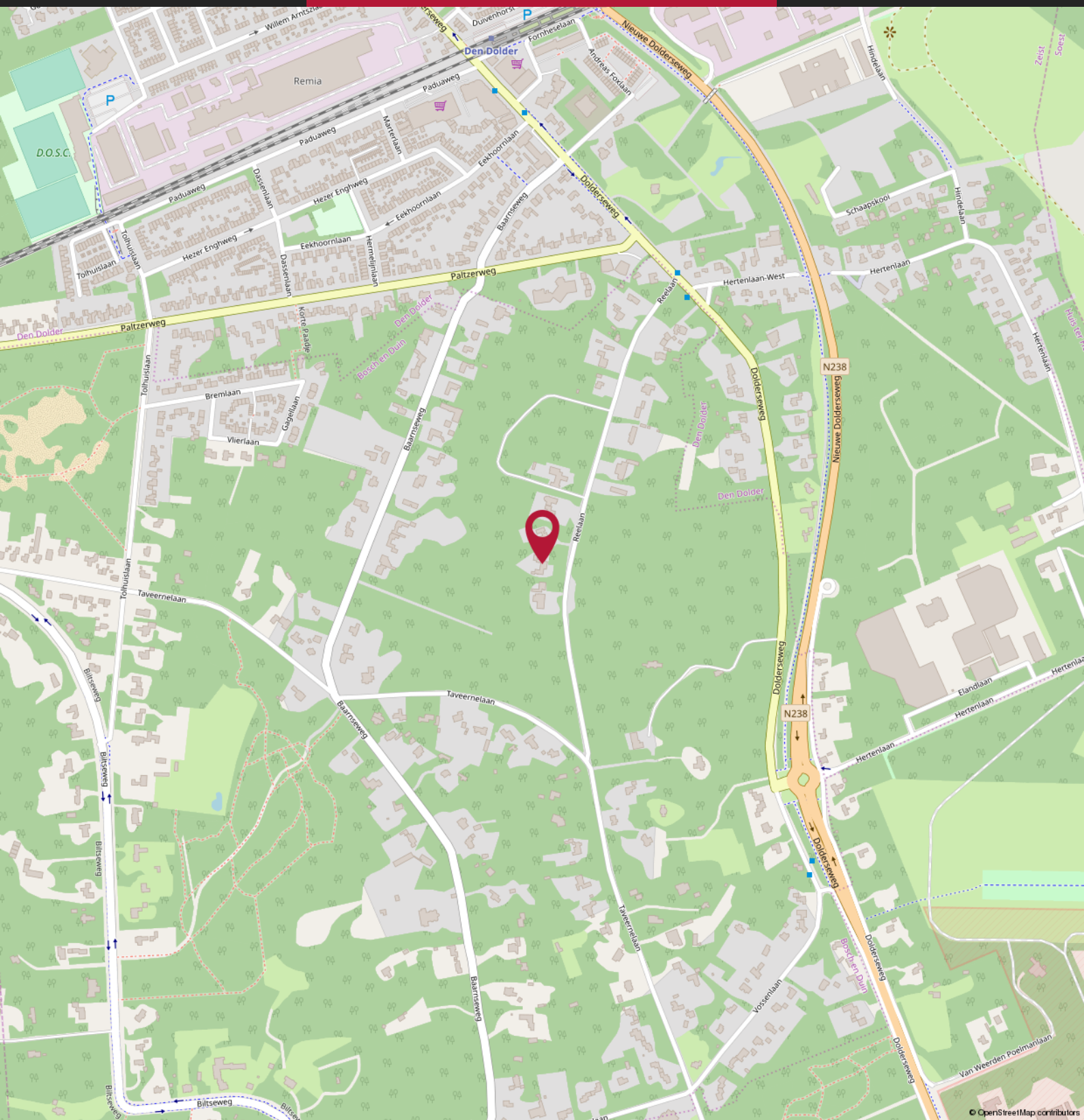
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



## BOSCH EN DUIN



# 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:   

