

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 1.695.000 k.k.

Dorpsweg 23
MAARTENSDIJK



KENMERKEN

436 m²

WOONOPPERVLAKTE

2768 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

1870 m³

BRUTO INHOUD

1873

BOUWJAAR

10

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING

WARM WATER

IN OVERLEG
LANDHUIS
BESTAANDE BOUW
C.V.-KETEL, OPEN HAARD,
WARMTEPOMP
C.V.-KETEL

LIGGING TUIN
ISOLATIE

MERK CV-KETEL

DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,
VLOERISOLATIE, GEDEELTELIJK
DUBBEL GLAS,
VOORZETRAMEN
VOLGT



BESCHRIJVING

DORPSWEG 23

Prachtig monumentaal landhuis van formaat met ongekennde mogelijkheden zoals kantoor aan huis, dubbele bewoning of gewoon heerlijk wonen als gezin! Het heeft een dubbele bestemming voor bedrijven en wonen. Dit fantastische familiehuus heeft een bruto gebruiksoppervlakte van maar liefst bijna 575m² en wordt omgeven door een schitterend zonnig perceel van ruim 2.760m².

Dit in fraaie staat verkerende en gerestaureerde landhuis uit 1873 is bereikbaar via een eigen brug aan de voorzijde waar ook gelijk ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein zijn.

Dit bijzondere huis met allure ligt aan het begin van het dorp Maartensdijk, een fantastische en herkenbare plek binnen de bebouwde kom. Maartensdijk kenmerkt zich door haar dorpsachtige sfeer en prettige bewoners, die houden van alles in de buurt hebben, van het alles lopend of op de fiets af te kunnen. Voor de dagelijkse boodschappen of de scholen kunt u letterlijk om de de hoek terecht maar ook de stad Utrecht en centrum Hilversum bevinden zich op fietsafstand net als het NS station van Hollandsche Rading.

Globale indeling

Fraaie entree met toegang tot de ruime ontvangsthal met hoge plafonds, lambrisering en een klassieke trap, die het geheel direct een stijlvolle ambiance geven.

Aan de rechterzijde van de villa is de lichte kamer en suite woonkamer met een open haard als blikvanger en fraaie parketvloeren. Aangrenzend is er een grote serre met toegang tot de tuin en glas-in-lood bovenramen die voor een bijzondere lichtinval zorgen. De verschillende ruimtes lopen mooi in elkaar over en kunnen desgewenst afgesloten worden. Aan de andere zijde van de ontvangst hal is er een gezellige woonkeuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Daarnaast zijn er hier een toilet, technische ruimte met vernieuwde meterkast, een wijn-/

provisiekelder en een bijkeuken met hal en buitenentree en vaste tweede trap naar de verdieping aan de achterzijde.

De eerste verdieping van de villa is bereikbaar via een fraai trappenhuis en bestaat uit een ruime overloop met een drietal in grootte variërende slaapkamers, waarvan een met een balkon. Verder is er op deze verdieping een ruime en complete badkamer. Er is een grote tweede verdieping verdeeld in een tweetal ruimten met veel bergruimte, wastafel en pantry. Ideaal ook om bijvoorbeeld een zelfstandige woonruimte te creëren voor een studerend kind of au-pair.

Het aangebouwde kantoor/bedrijfspannd met voormalige garage heeft een aparte eigen entree/toegang, maar is eveneens bereikbaar via een tweede hal. Het vormt een mooi, modern contrast met het klassieke hoofdgebouw. Er zijn ronde vormen gebruikt en veel glas, zowel binnen als in de buitengevel. In de grote kantoorruimte beneden heeft u het gevoel buiten, tussen groen en bomen, te vertoeven. Een zeer aangename werkplek! Verder zijn er hier meerdere aparte vertrekken die geschikt zijn voor verschillende doeleinden en een toilettengroep. Op de verdieping zijn er een tweetal fraaie en ruime werk-/leefruimten met beiden toegang tot een groot zonneterras. De ene ruimte is eveneens via de verdieping van de villa bereikbaar.

De prachtige zonnige tuin heeft naast zonneterrassen, een buiten berging, een groot gazon met volwassen bomen en grenzend aan de voorzijde grenzend aan water. Hier ook mooie buxushagen, een klassiek vormgegeven hekwerk voorzien van een elektrisch sluitend hek, bedienbaar op afstand en voorzien van camera en scherm binnen bij de voordeur.

Voor mensen van buiten Maartensdijk vertellen wij graag wat over deze rustige en fijne woonomgeving en buurt.

Maartensdijk is van oudsher een ontginningsdorp



de omliggende steden, zo zijn Utrecht en Hilversum direct te bereiken zowel met het OV (bus in Maartensdijk of treinstation in het nabijgelegen Hollandsche Rading, Bilthoven) of in 10 autominuten. Het winkelgebied Maartensplein, de wandelbossen, scholen en sportfaciliteiten liggen op loopafstand.

Bijzonderheden:

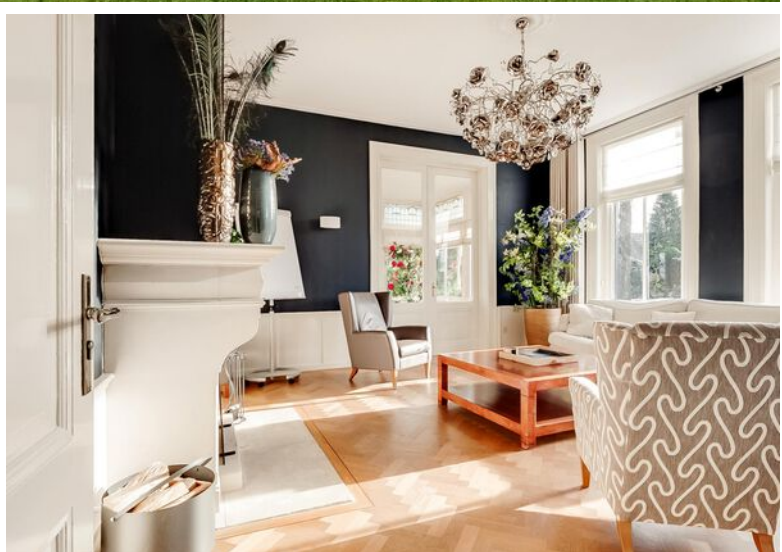
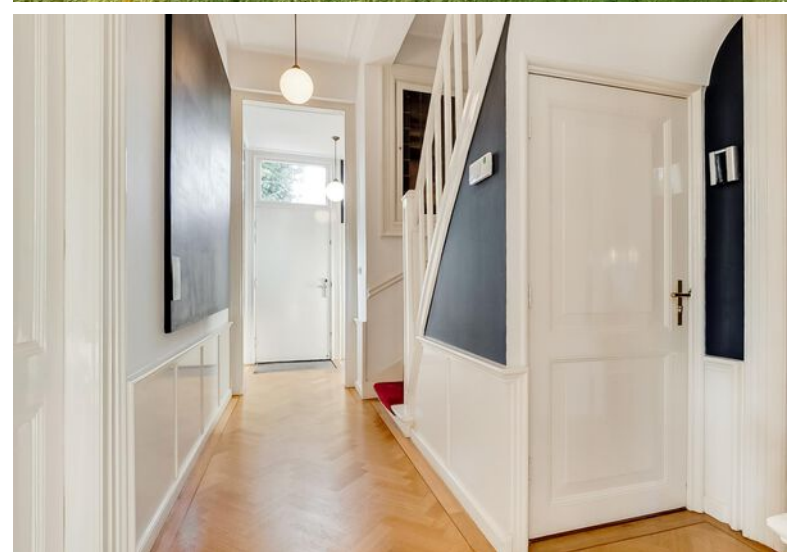
- In 2021 is het pand aan de binnenzijde verbouwd
- In 2022 is het pand aan de buitenzijde compleet gerestaureerd en is het dak vernieuwd
- Voorzien van elektrische sloten op drie toegangsdeuren
- Voorzien van nieuwe alarminstallatie en camerabewaking
- aanbouw is voorzien van krachtstroominstallatie
- 36 zonnepanelen aanwezig
- Achterhuis heeft een eigen warmtepomp met nieuwe CV-ketel (december 2023)
- Voorhuis nieuwe CV-ketel (december 2023)
- Bestemming bedrijven en wonen
- Olietank is gesaneerd, Kiwa-certificaat is aanwezig
- Gemeentelijk monument
- Kantoor-/gebruiksruimte aan de achterzijde heeft een eigen entree en eigen nutsvoorzieningen.















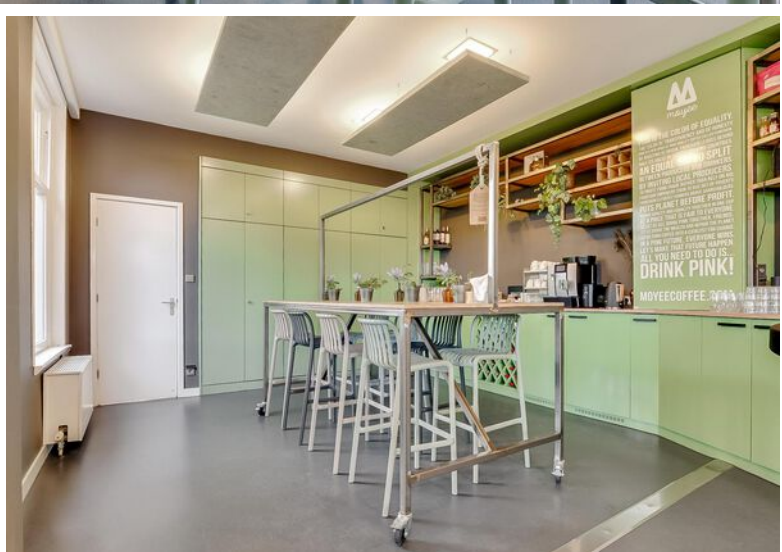
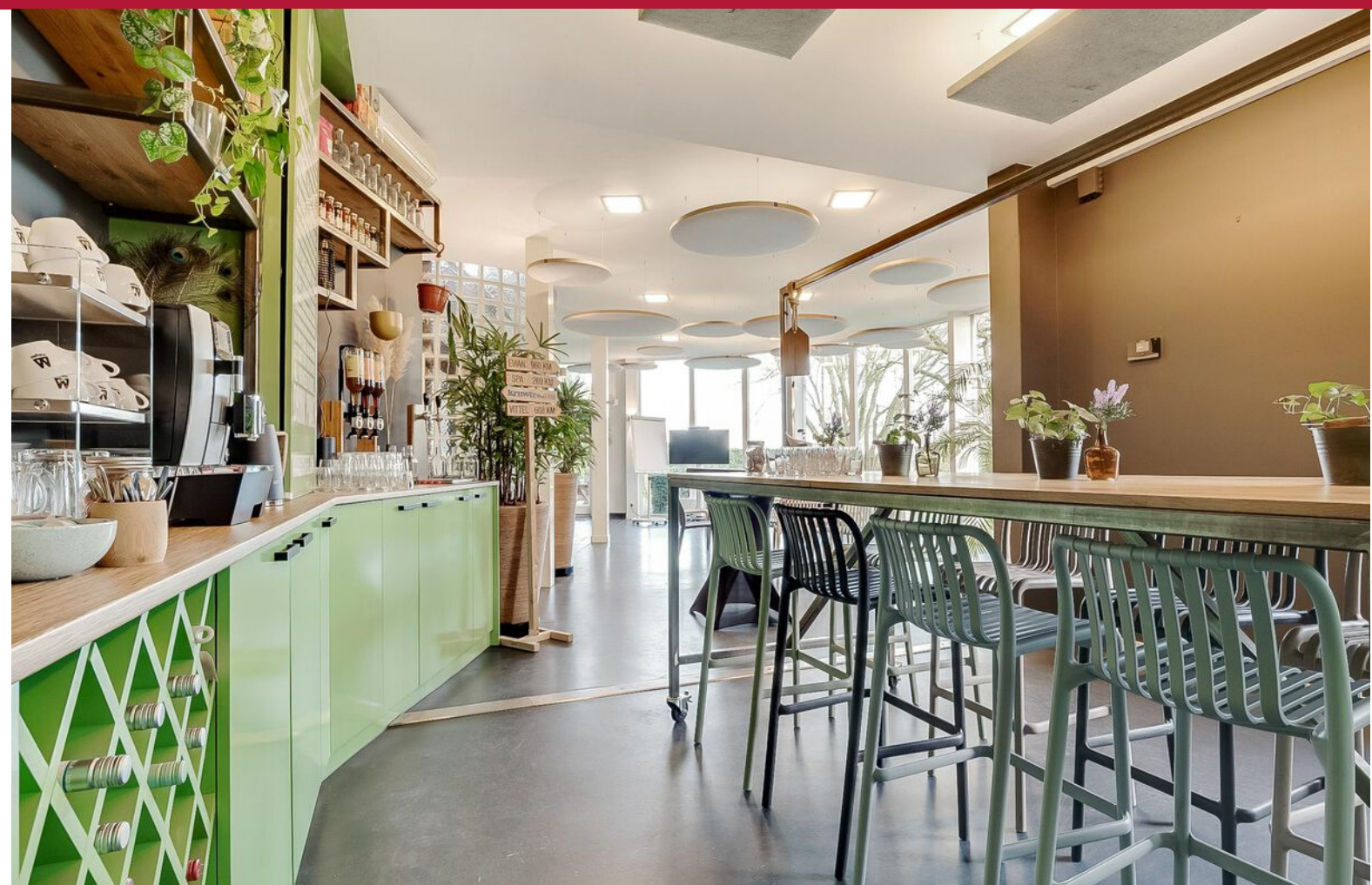




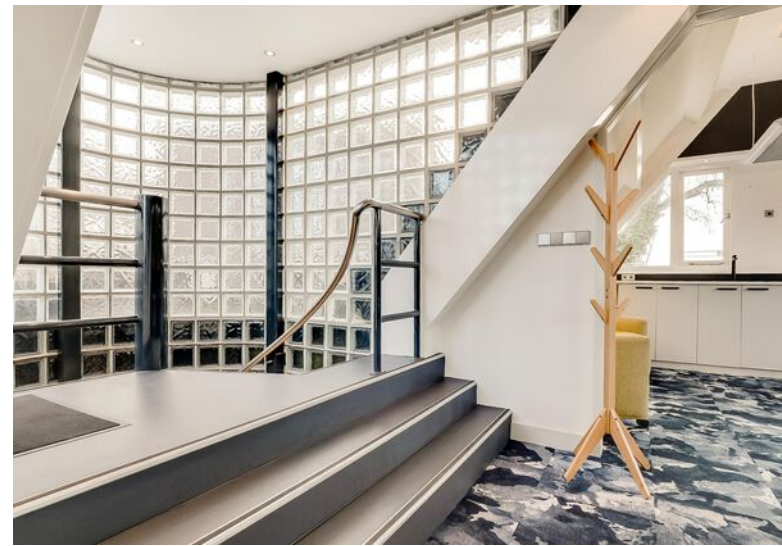


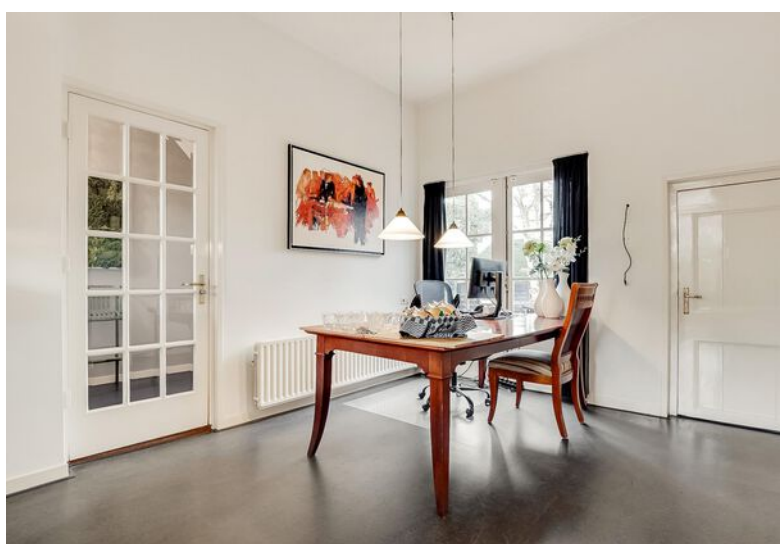


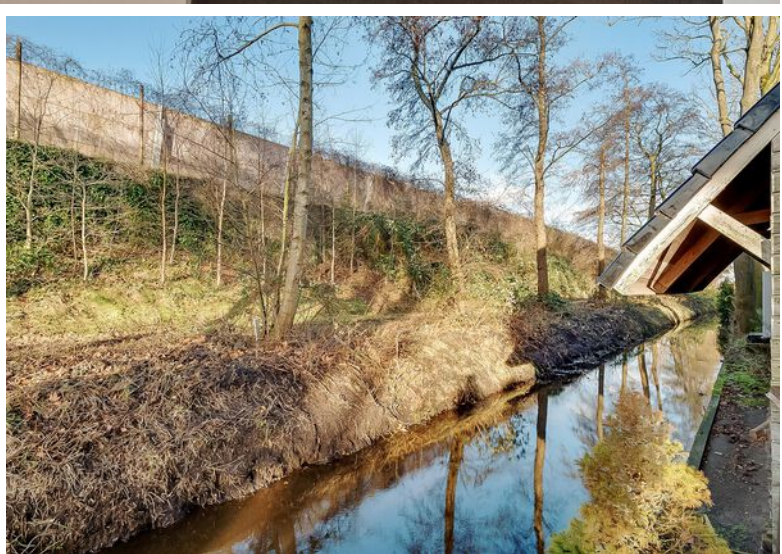












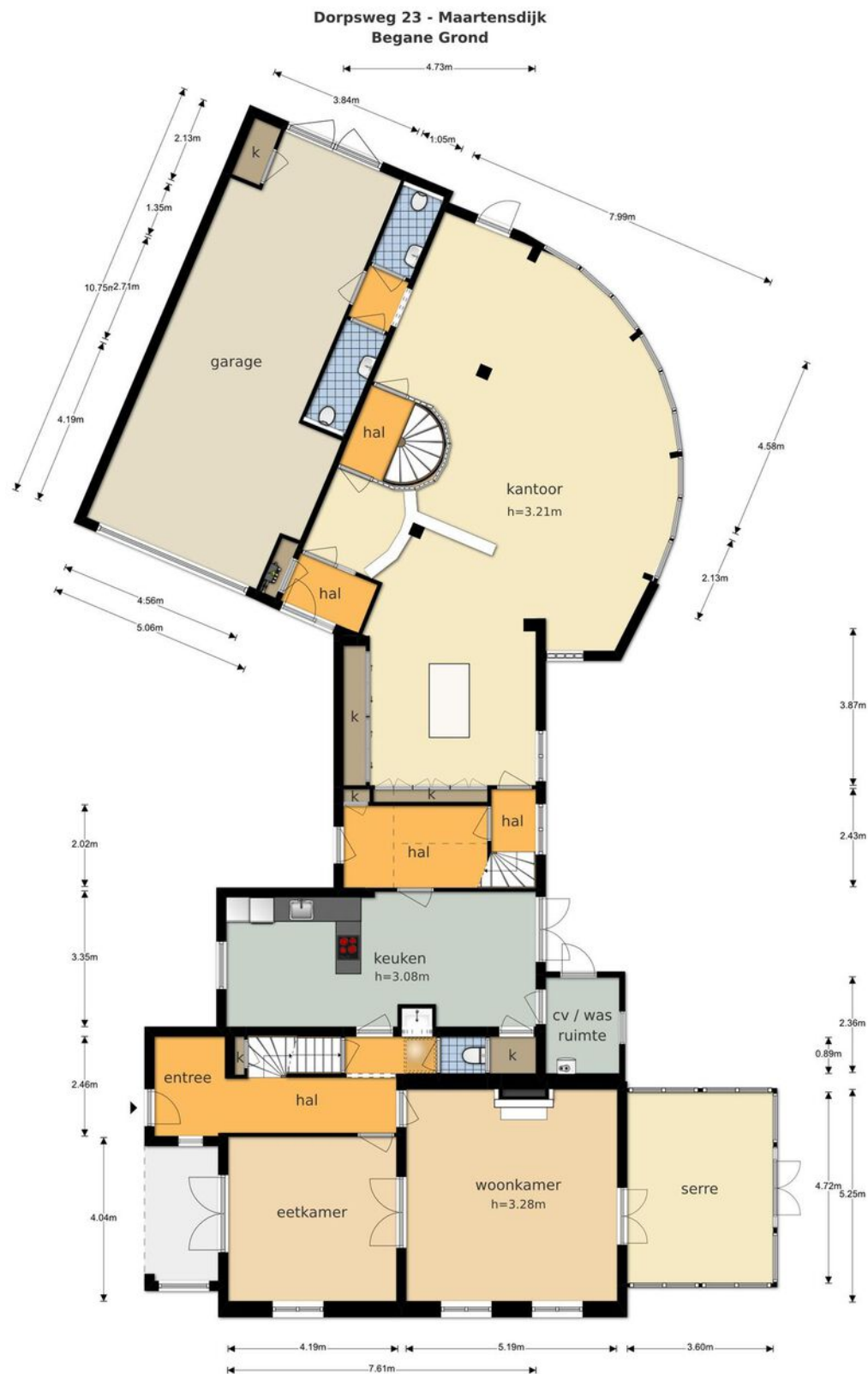




IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



BEGANE GROND



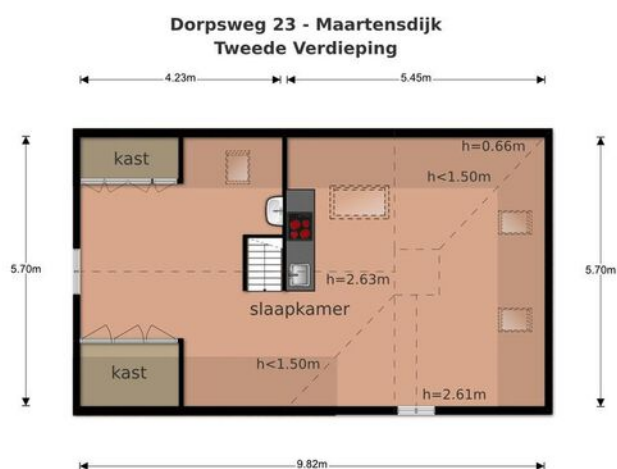
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

EERSTE VERDIEPING



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

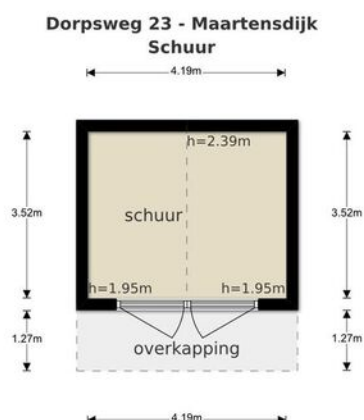
TWEEDE VERDIEPING



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

BIJGEBOUW

SCHUUR



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

PERCEEL

Dorpsweg 23 - Maartensdijk
Perceel



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

DE BILT

N

429

VOLLE EIGENDOM



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Maartensdijk

N

429

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

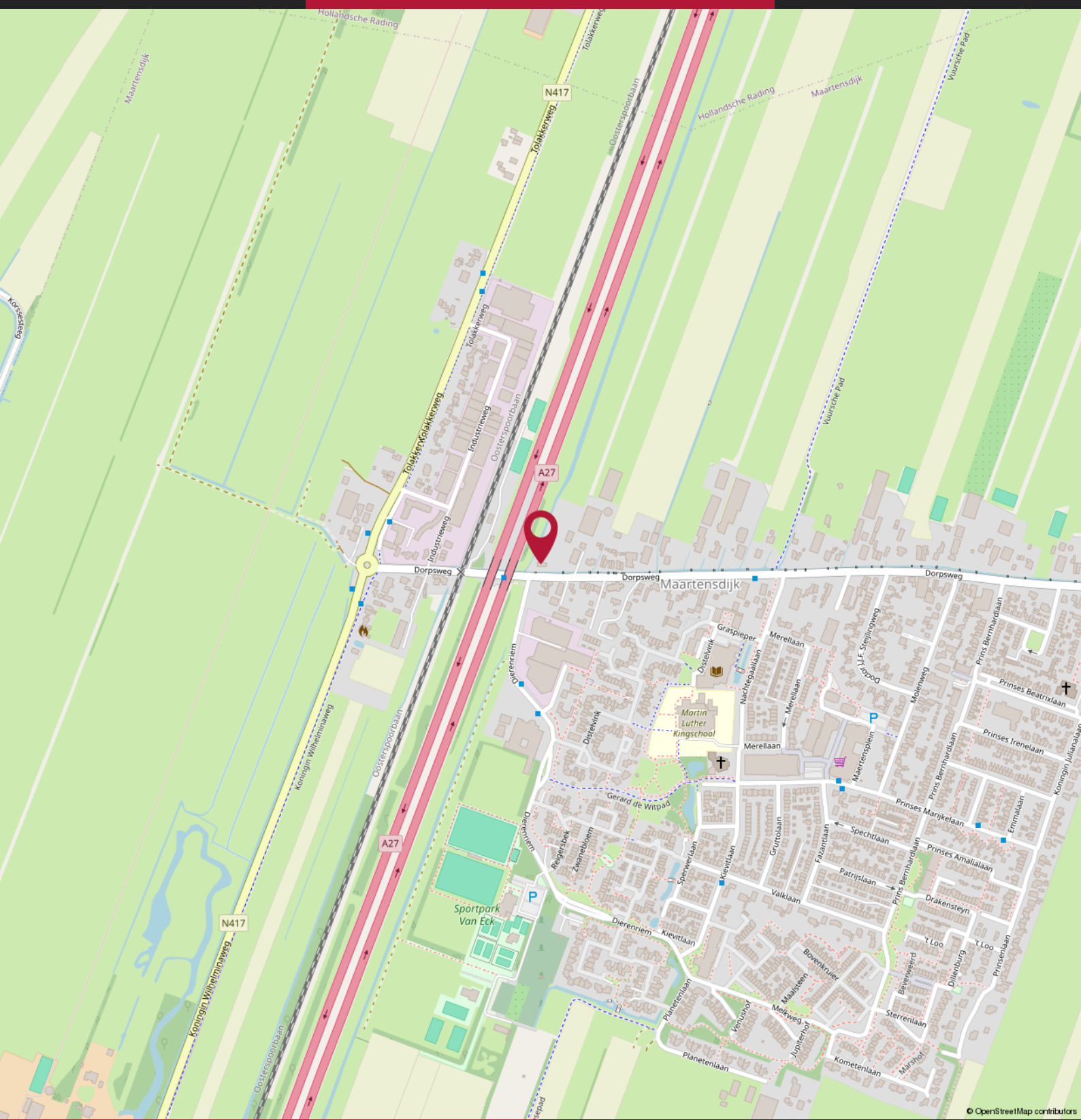
kadaster



LOCATIE OP DE KAART



MAARTENSDIJK



Over ons



Marc van Olderen, Annemieke Strating, Pieter van Soest, Linda Schuurman, Marc-Jan Derksen & Mignon Oostinjen - Van der Vlist

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 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 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:   

