

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 2.350.000 k.k.

Dolderseweg 120 A
DEN DOLDER



KENMERKEN

353 m²

WOONOPPERVLAKTE

4060 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

1220 m³

BRUTO INHOUD

1962

BOUWJAAR

7

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING

WARM WATER

IN OVERLEG
VILLA
BESTAANDE BOUW
C.V.-KETEL, VLOERVERWARMING
GEDEELTELIJK, WARMTEPOMP
C.V.-KETEL

LIGGING TUIN
ISOLATIE

MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL -

HOOFDTUIN OP ZUIDWESTEN
DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,
VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS
NEFIT & VAILLANT



BESCHRIJVING

DOLDERSEWEG 120 A

Rust, ruimte en privacy zijn enkele sleutelwoorden van deze sfeervolle vrijstaande villa gelegen op een unieke locatie in het midden van het land. Met een perceel van 4.060 m² en gebruiksoppervlakte van ca. 353 m² behoort deze villa tot het topsegment. Het ruime perceel is schitterend aangelegd, geheel omheind en biedt bijzonder veel privacy.

Het gezellige centrum voorziet in de dagelijkse boodschappen en er bevinden zich enkele gezellige restaurants. Het NS-station is te bereiken op enkele minuten loopafstand.

Op het perceel bevinden zich voorts een prachtig zwembad van vorstelijke afmetingen, een compleet en verwarmd tuinhuis/garage, een carport voor onder meer 3 auto's alsmede een grote hondenkennel. De villa is omgeven door een groene oase van oude bomen, planten, struiken en prachtig aangelegde gazons. Een beregeningsinstallatie met eigen bron zorgt voor het benodigde (regen)water.

Tevens is door de installatie van energiebesparende maatregelen met de verhoging van het wooncomfort rekening gehouden. Naast de isolerende dubbele beglazing en het (vernieuwde) dak, is er ook aan technische hoogstandjes gedacht zoals een tweetal Quatt- warmtepompen, vier airconditioningunits en een 28-tal zonnepanelen. Aan de achterzijde, de zuidkant van de woning, zijn diverse elektrisch bedienbare zonneschermen aanwezig.

DE INDELING

Entree, hal met dubbele toegangsdeuren, een modern toilet naar ontwerp van Philippe Starck, diverse inbouw garderobekasten, een fijne werkkamer met eigen toegang naar de hal en via deze hal ook toegang tot een zeer ruime living met verschillende leefgedeelten (zoals een zithoek, televisiehoek en leeshoek). Deze zonnige living, onlangs voorzien van een airconditioningunit en een nieuwe pvc-vloer, heeft een drietal openslaande dubbele deuren naar de tuin, en er is een gesloten houthaard.

De handgemaakte Rijkse- woonkeuken is zeer ruim van opzet en beschikt over openslaande dubbele deuren naar buiten, naar het terras en de tuin en ook hier is een gesloten houthaard aanwezig. De tailormade keukenkasten zijn voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur zoals een stoomoven, brede elektrische oven, combi-magnetronoven, vaatwasser, groot gas-op-glasfornuis met wokbrander, Amerikaanse koelkast en een Quooker. De onderhoudsarme getrommelde Travertin vloer is voorzien van vloerverwarming. Ook een comfortabele airconditioningunit ontbreekt hier niet. De aangrenzende bijkeuken beschikt over een tweede koelkast en aansluitingen voor de wasmachine en droger. De aanwezige cv-ketel bedient de vloerverwarming in de keuken.

De royale ouderslaapkamer is gelegen op de begane grond en voorzien van een comfortabele airco, een mooie eikenvloer en dubbele kastenwand. De zeer ruime en tevens complete badkamer grenst direct aan deze slaapkamer.

De verdieping, te bereiken via een mooie Esdoornhoutentrap, komt uit op een royale overloop met een grote dakkapel. Deze is uitermate geschikt als werkplek. Op deze verdieping zijn voorts vier, in grootte variërende, slaapkamers aanwezig en een kleinere badkamer met douche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. Voorts zijn er drie grote inpandige bergingen die makkelijk bereikbaar zijn via een deur en niet via een lastige vlizotrap. De hoge dakconstructie geeft de verdieping een heerlijk ruim gevoel door veel lichtinval.

DE TUIN

De prachtige aangelegde tuin van maar liefst 4.060 m² is zo gesitueerd rondom de woning dat het op alle terrassen en in de tuin een gevoel van vrijheid en privacy geeft. Inkijk is hier absoluut niet aan de orde. Het perceel is voorts geheel omheind, ideaal voor de loslopende hond(en) en beschikt over een loophekje en elektrisch bedienbare toegangspoort. Een beregeningsinstallatie met eigen bron en een robotmaaier maken het tuinieren gemakkelijker.



HET ZWEMBAD

Het in 2022 gerenoveerde zwembad met fraaie hardstenen randafwerking is vorstelijk van afmeting, namelijk ca. 12 m x 6 m. Het ruime zwembad beschikt over een comfortabele inlooptrap, verschillende dieptes en een jetstream. Het diepere gedeelte is ca. 2.10 m diep. Door de gunstige zonligging en isolatiedeken is het zwembad snel op temperatuur en is verwarmen de laatste jaren eigenlijk niet nodig.

TUINHUIS / GARAGE

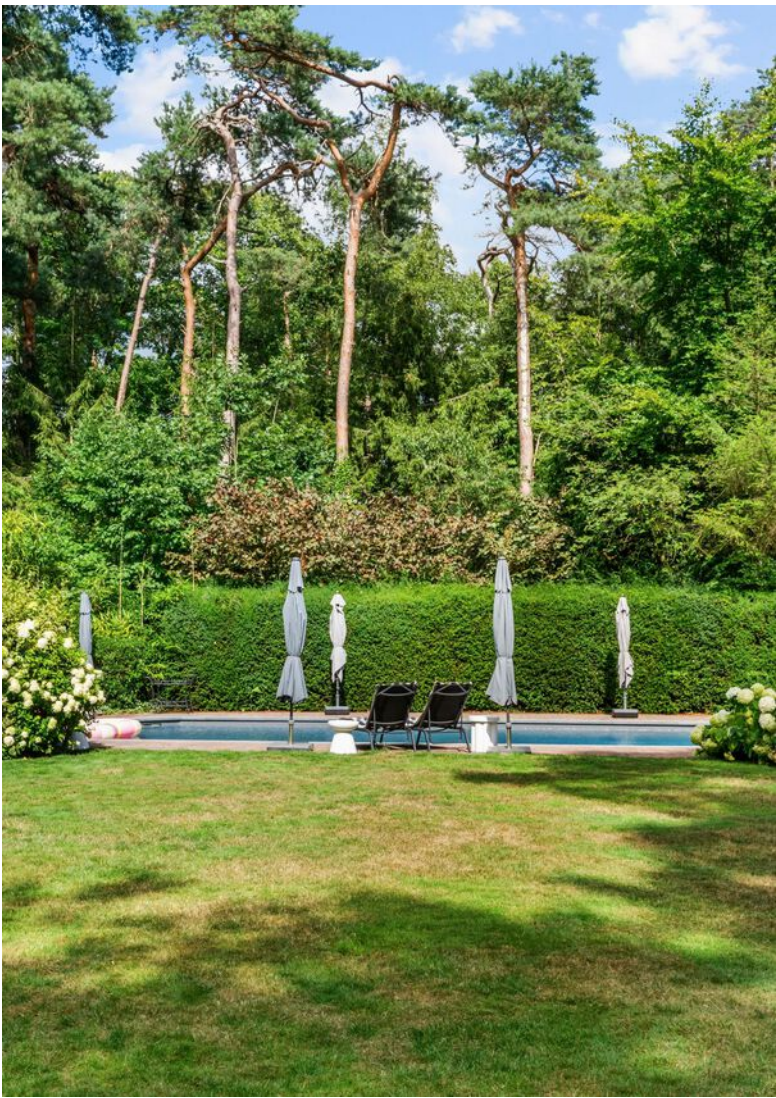
Het prachtige houten tuinhuis (ca. 43 m²) biedt multifunctionele mogelijkheden. Het kan gebruikt worden voor bijvoorbeeld het stallen van een mooie oldtimer maar ook als kantoorruimte aan huis, voor een aupair of als atelier. Deze ruimte beschikt over ook over een eigen cv-installatie. Aan het tuinhuis vast zit een ruime carport waar met gemak twee grote auto's kunnen staan en de nodige fietsen. Verder is er nog een afzonderlijk carport voor een derde auto.

Bent u op zoek naar iets bijzonders, op een unieke locatie, op loopafstand van het dorp en het station en wilt u genieten van uw vrijheid en privacy dan is deze sfeervolle villa wellicht uw nieuwe thuis!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1962, ingrijpend en onder architectuur gerenoveerd in 1996 en 2008
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 353 m²
- Tuinhuis: ca 43 m²
- Perceeloppervlakte: 4.060 m²
- Energie label A+
- 2 warmtepompen Quatt (2024)
- 28 zonnepanelen (2023)
- Groot zwembad (gerenoveerd in 2022)
- Beregeningsinstallatie met eigen bron
- Diverse elektrisch bedienbare zonweringen
- Robotmaaier voor het gazon
- Geheel omheind terrein met elektrisch bedienbare toegangspoort
- Alarminstallatie aanwezig





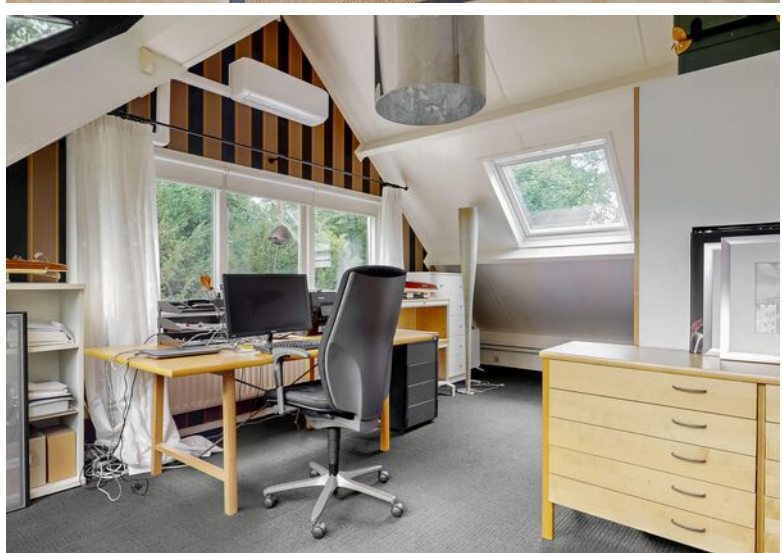


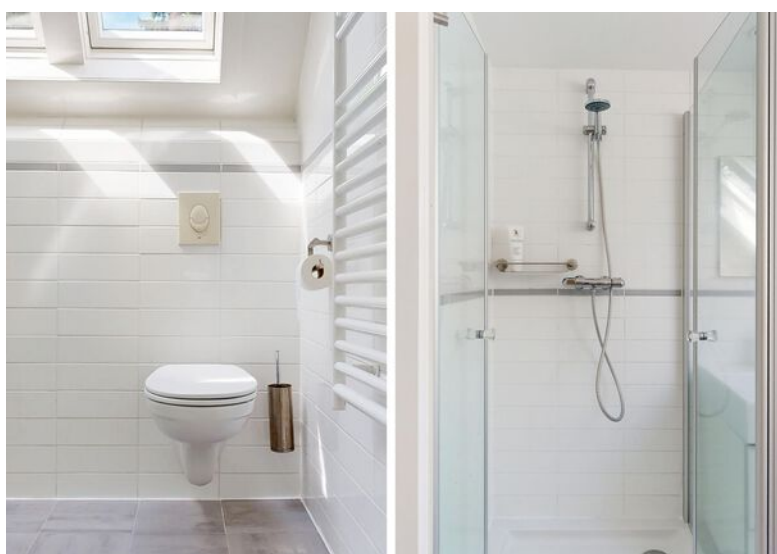
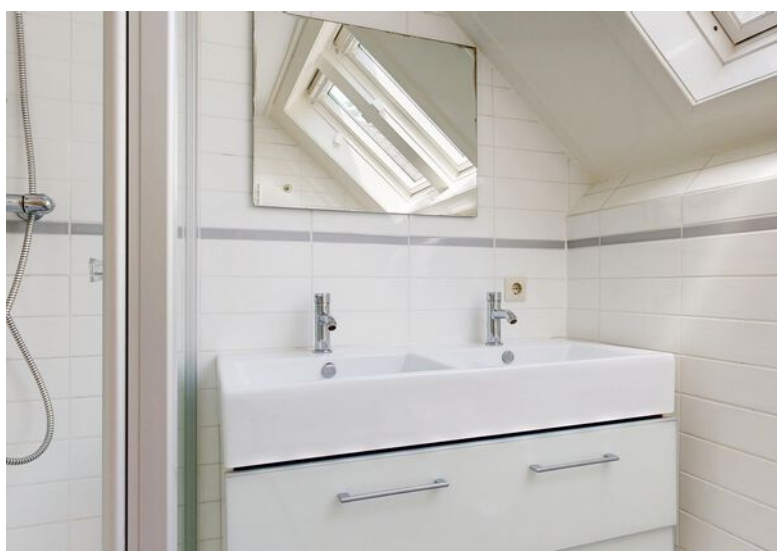




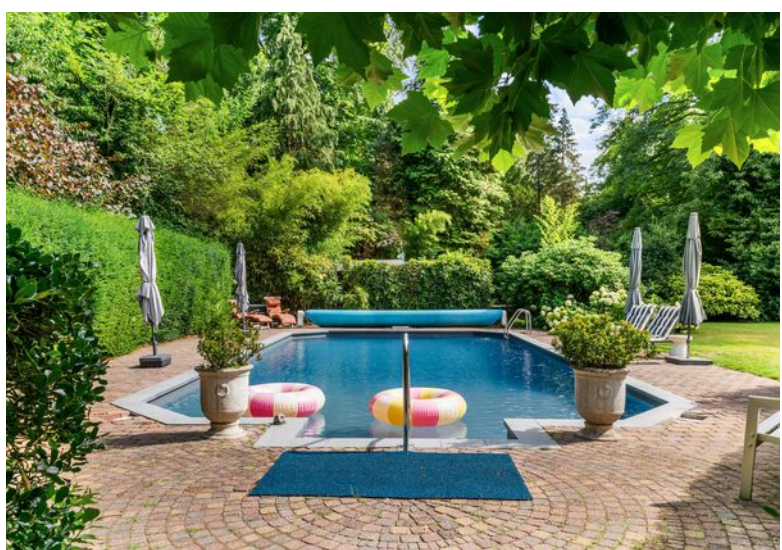
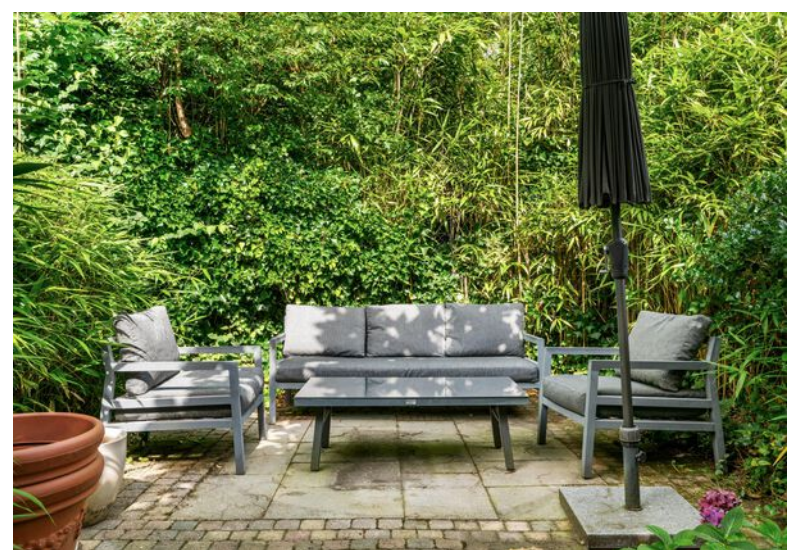


















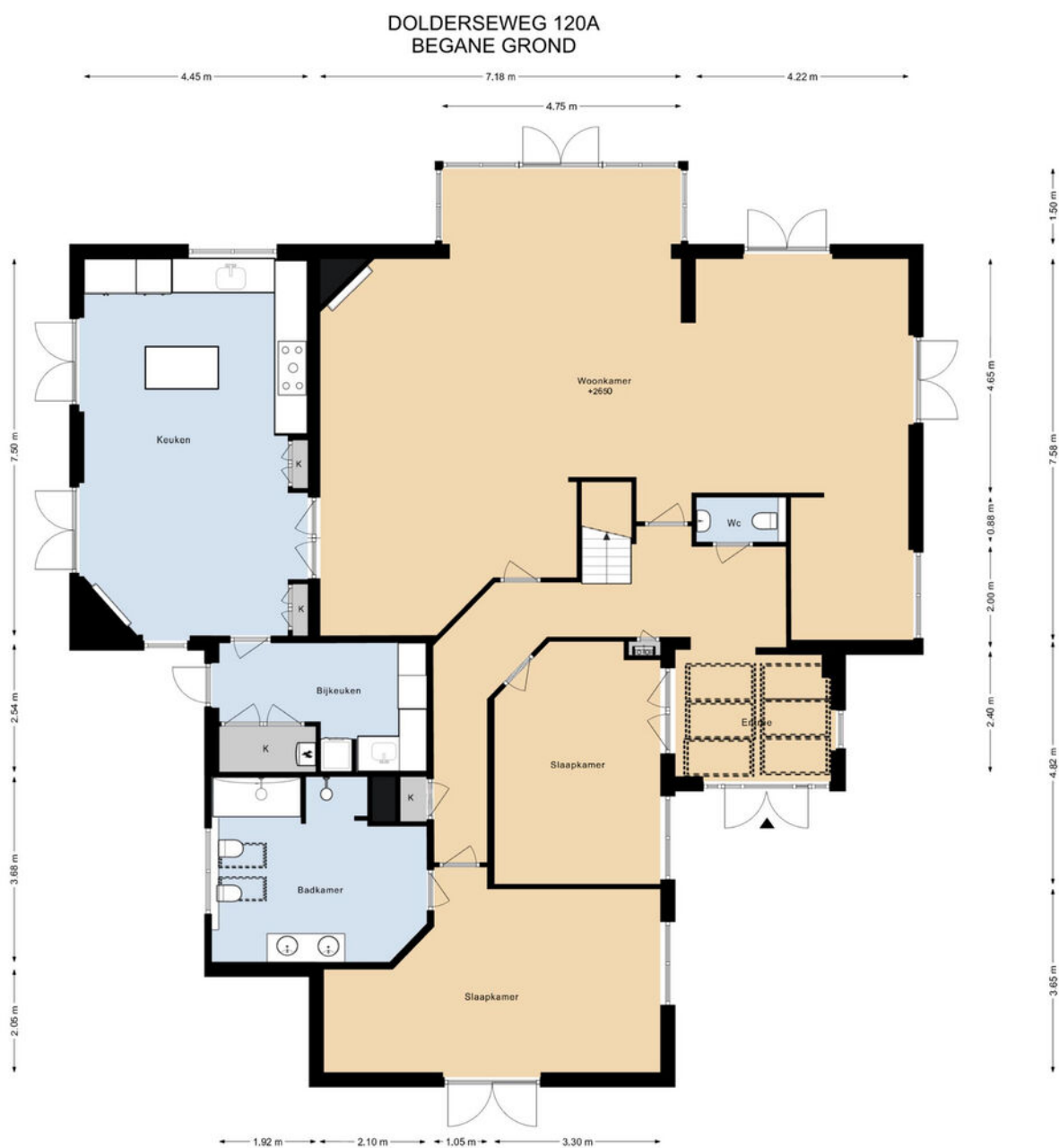


**IS DIT BINNENKORT
UW NIEUWE WONING?**



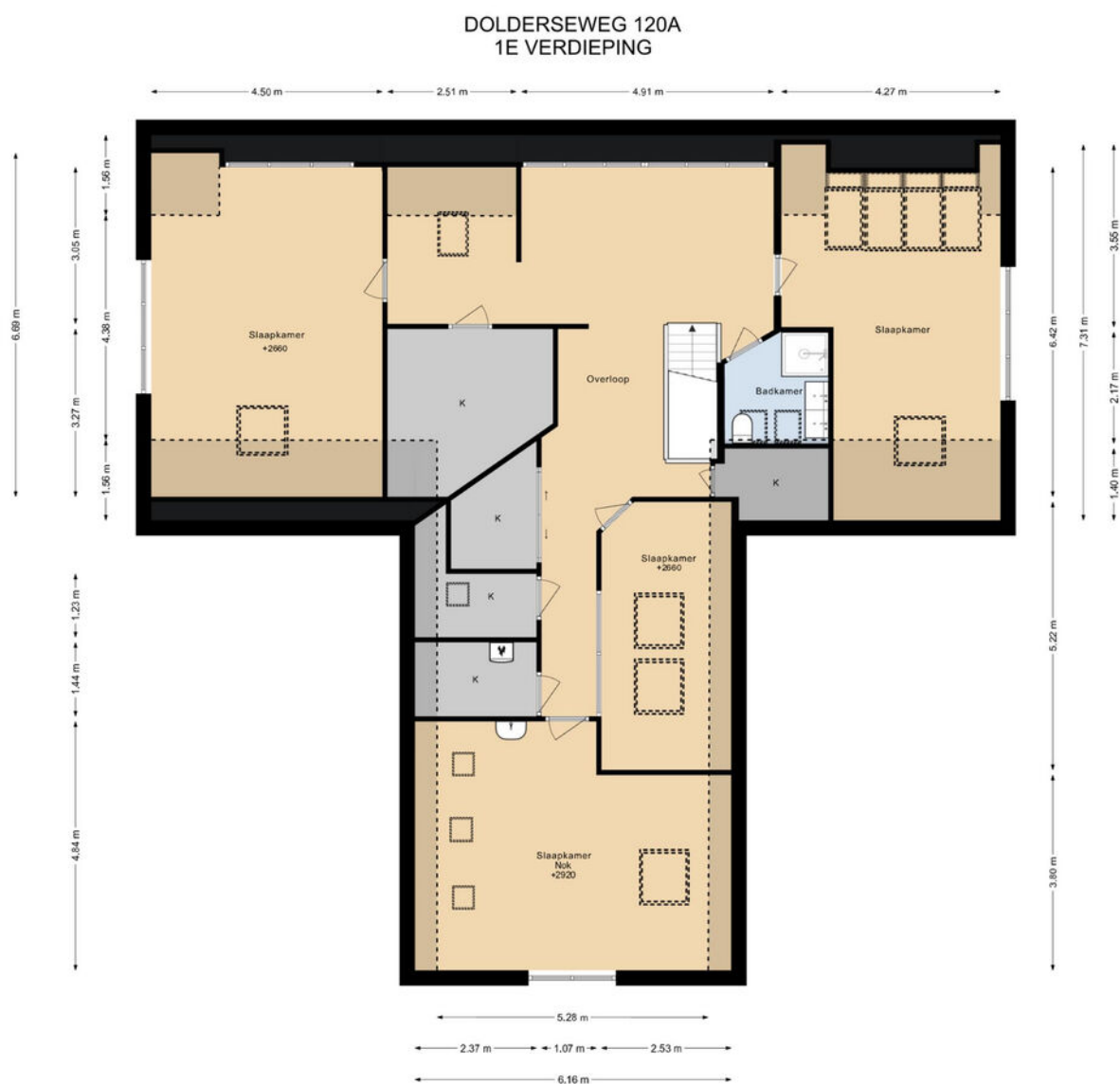
BEGANE

GROND



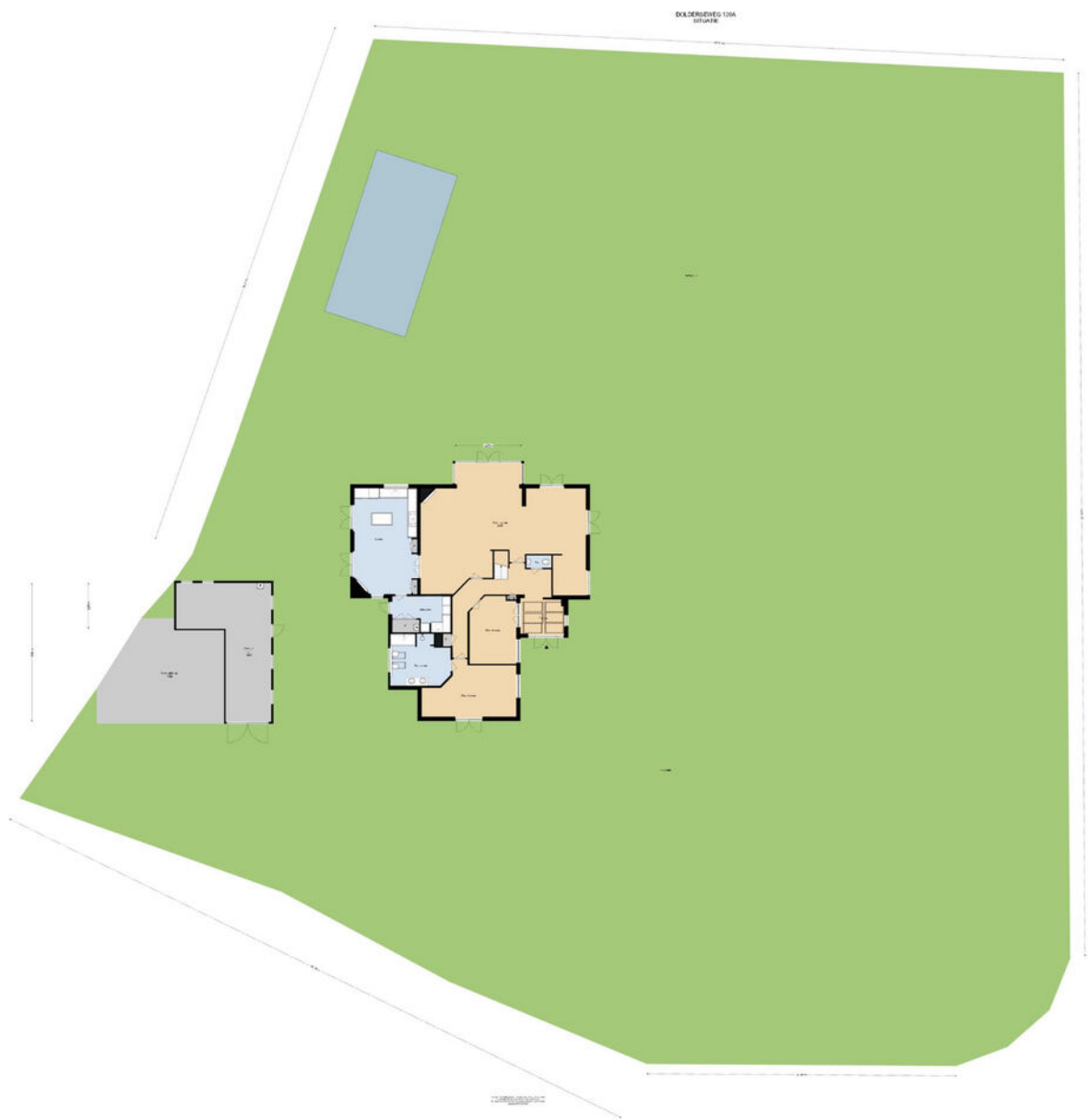
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSKINE.NL

EERSTE VERDIEPING



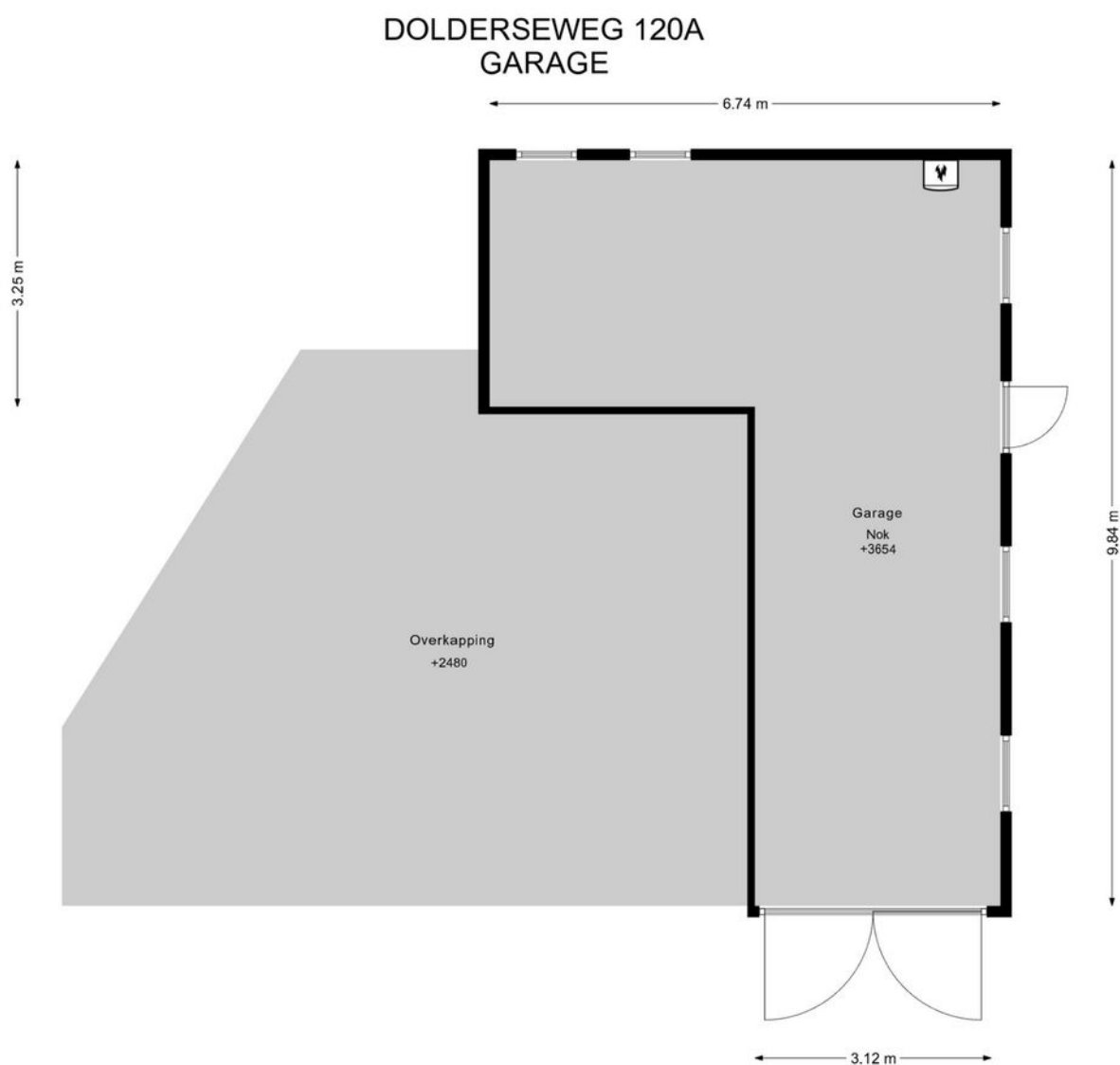
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NL

TOTALE PERCEEL



BIJGEBOUW

GARAGE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

KADASTRALE KAART

GEMEENTE	ZEIST
SECTIE	A
PERCEEL	3578
EIGENDOM	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 Zeist

Sectie A

Perceel 3578

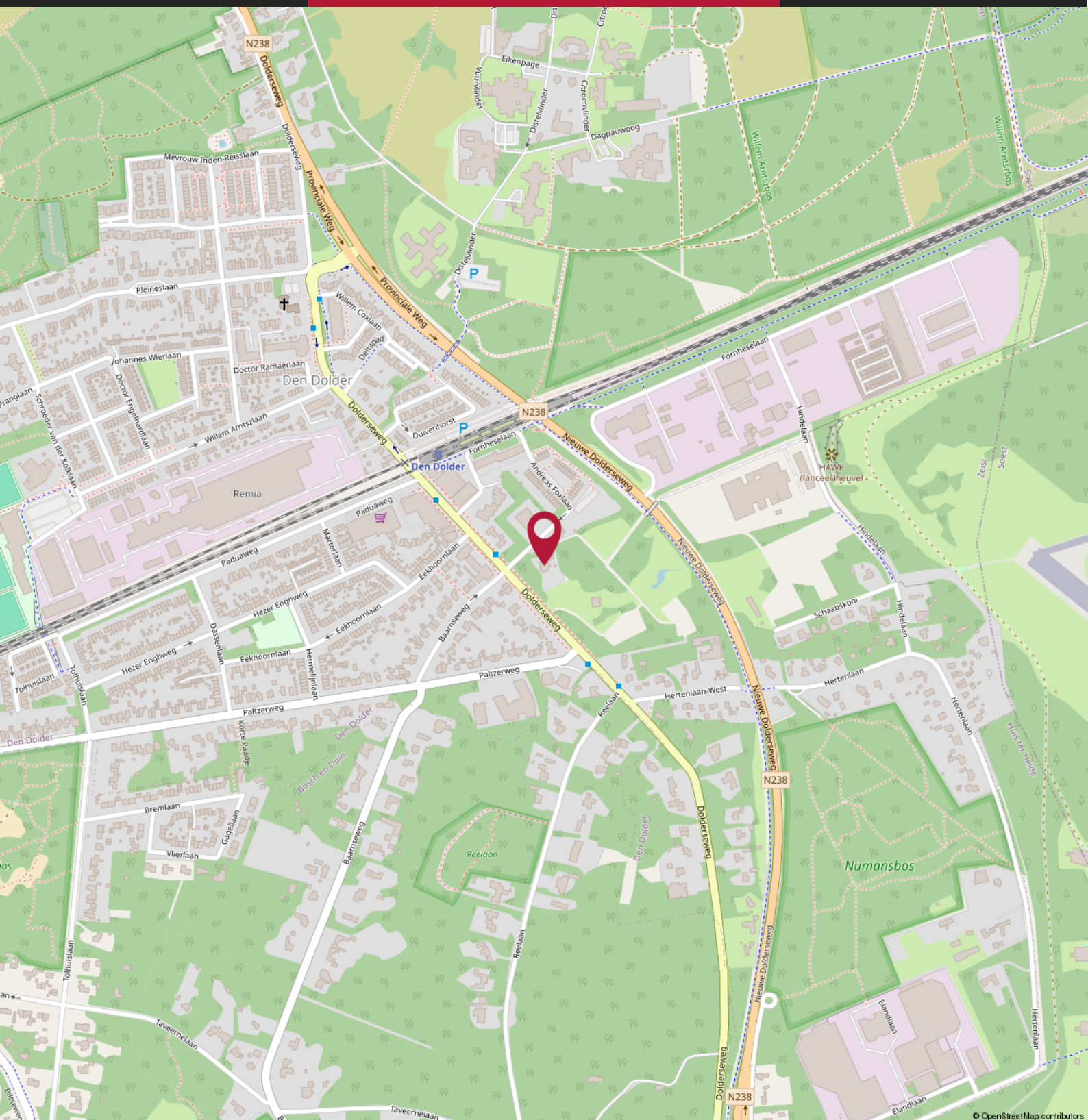
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2025
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



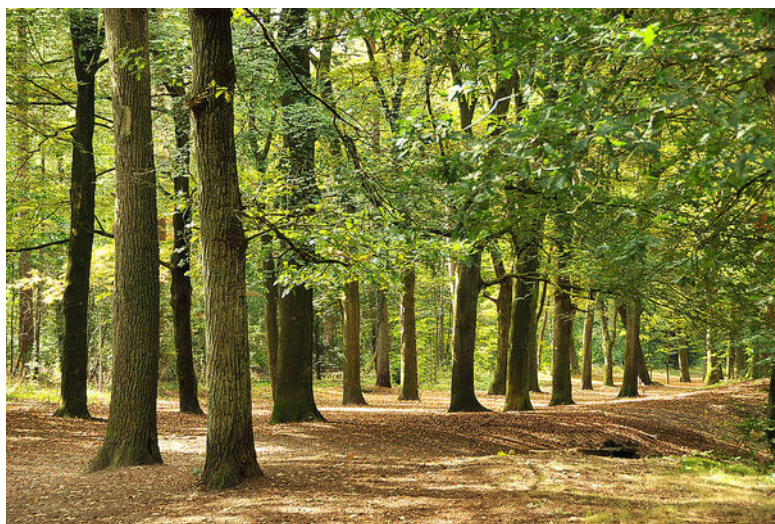
WONEN IN ZEIST

De gemeente Zeist bestaat uit Zeist, Den Dolder, Huis ter Heide en Austerlitz en telt zo'n 66.000 inwoners.

Zeist ligt aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug en op 15 minuten afstand ten Oosten van Utrecht. Zeist is een populaire stad om oa vanuit de stad Utrecht naar toe te verhuizen.

Het stadse karakter van het gezellige centrum met diverse horeca en terrasjes en een scala aan winkels in combinatie met de prachtige Zeister bossen maakt Zeist uitermate geschikt als woonplek.

Voor gezinnen met kinderen is Zeist ideaal vanwege de grote diversiteit aan scholen in zowel lager-, als middelbaar onderwijs en de vele sportmogelijkheden zoals bijvoorbeeld hockey, voetbal, tennis of mountainbiken door de bossen.



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.



**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



Slotlaan 66
3701 GN Zeist Zeist
T: 030-6933222
E: zeist@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

