

**BURGERSDIJK**  
MAKELAARS

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



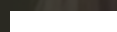
€ 1.150.000 k.k.

**Lassuslaan 76**  
BILTHOVEN



# KENMERKEN

182 m<sup>2</sup>



WOONOPPERVLAKTE

1163 m<sup>2</sup>



PERCEELOPPERVLAKTE

680 m<sup>3</sup>



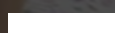
BRUTO INHOUD

1961



BOUWJAAR

5



KAMERS

3



SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

**IN OVERLEG**  
**VILLA**  
**BESTAANDE BOUW**  
**C.V.-KETEL**  
**C.V.-KETEL**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE -  
MERK CV-KETEL -  
BOUWJAAR CV-KETEL -  
ENERGIELABEL -



# BESCHRIJVING

## LASSUSLAAN 76

In een rustige en lommerrijke woonwijk aan de rand van Bilthoven, op loopafstand van de uitgestrekte wandelbossen en diverse scholen, ligt deze royale halfvrijstaande woning uit 1961 met een woonoppervlak van 181 m<sup>2</sup>. Een écht gezinshuis met vijf volwaardige slaapkamers, badkamer en volop mogelijkheden om verder naar eigen wens te moderniseren of uit te bouwen. En dat op een ruim perceel van maar liefst 1.163m<sup>2</sup>!

De woning beschikt over een royale voortuin met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein inclusief voorziening voor een eigen laadpaal. De achtertuin, fraai aangelegd en georiënteerd op het zuiden, is speels ingedeeld, biedt veel privacy en heeft een heerlijk zonneterras. Daarnaast liggen in de achtertuin alle voorzieningen voor het realiseren van een multifunctioneel bijgebouw. Dankzij de diepte van ruim 28 meter zijn er uitstekende uitbouw mogelijkheden aan de achterzijde, zónder dat dit ten koste gaat van de tuin.

Voor mensen van buiten Bilthoven vertellen wij graag wat meer over deze heerlijke woonplek! De woning ligt dicht bij alle voorzieningen. Op 5 minuten fietsafstand liggen de winkels van zowel Den Dolder als Bilthoven, net als NS-stations met treinen naar Utrecht en Amersfoort. Zowel basisscholen als middelbare scholen liggen in de directe omgeving, net als sportverenigingen en horecagelegenheden. De uitvalswegen naar A27 en A28 zijn goed aan te rijden.

### Indeling:

Begane grond

Entree, ruime hal met meterkast, toilet met fontein en een trapkast voor extra bergruimte. Vanuit de hal betreedt u de ruime, lichte woonkamer met sfeervolle erker aan de voorzijde en een open haard als centraal middelpunt. De woonkamer biedt plek aan een royale zithoek, een gezellige eethoek en er is een mogelijkheid tot het creëren van een apart speel- of werkhoekje – ideaal voor gezinnen met

kinderen of mensen die thuiswerken.

De aangrenzende, in L-vorm uitgevoerde keuken is functioneel ingedeeld en biedt volop werk- en kastruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken. Vanuit de keuken heeft u een prachtig uitzicht over de diepe achtertuin. Aansluitend bevindt zich de inpandige garage, die niet alleen ruimte biedt aan fietsen of een auto, maar ook is voorzien van een vaste trap naar een bovengelegen verdieping. Deze extra ruimte is uitstekend te gebruiken als extra slaapkamer met eventueel een extra badkamer.

### Eerste verdieping:

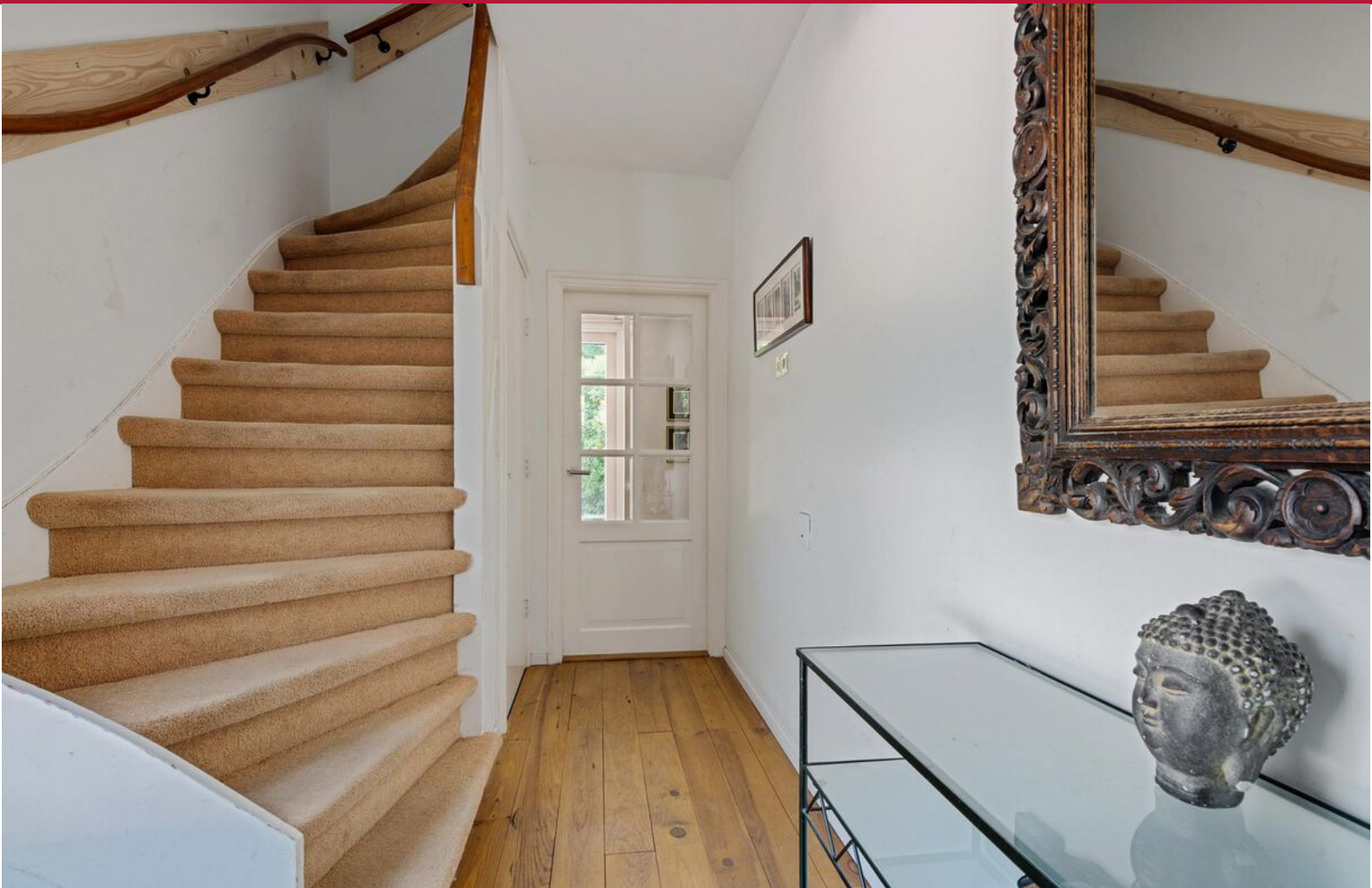
Via de overloop is er toegang tot drie in grootte variërende slaapkamers, elk met een prettige lichtinval. De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een praktische ingebouwde kast én een fijn balkon met uitzicht op de tuin. De badkamer is compleet uitgerust en beschikt over een ligbad, aparte douche, toilet en een dubbele wastafel. Alles is functioneel en verzorgd, en biedt een goede basis voor wie de ruimte eventueel in een eigentijdse stijl wil moderniseren. Boven de garage bevindt zich zoals hiervoor beschreven zolderkamer, deze kamer is eenvoudig om te toveren tot een vierde slaapkamer met de mogelijkheid met tweede badkamer.

### Tweede verdieping:

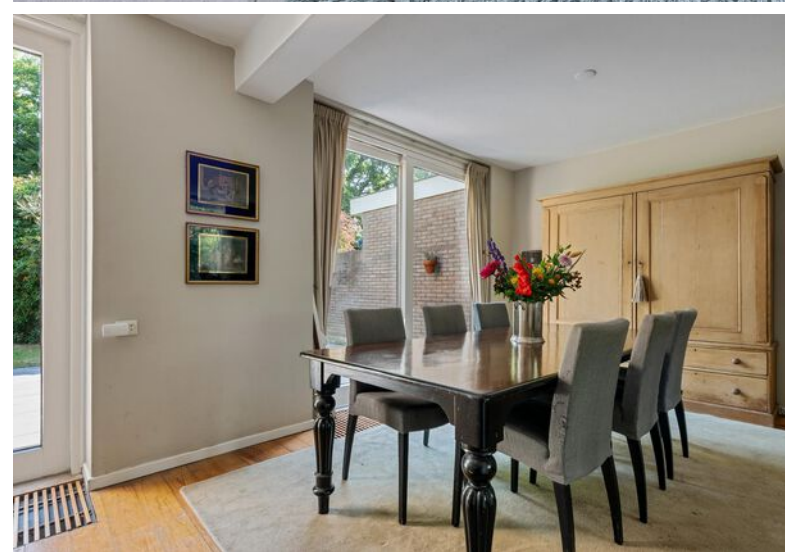
Vaste trap, overloop, achter de knieschotten bevindt zich extra bergruimte. Op deze verdieping bevindt zich de vijfde slaapkamer.

Kortom een fantastisch huis in een van de mooiste lanen van Bilthoven gelegen op een perceel van maar liefst 1.163 m<sup>2</sup>





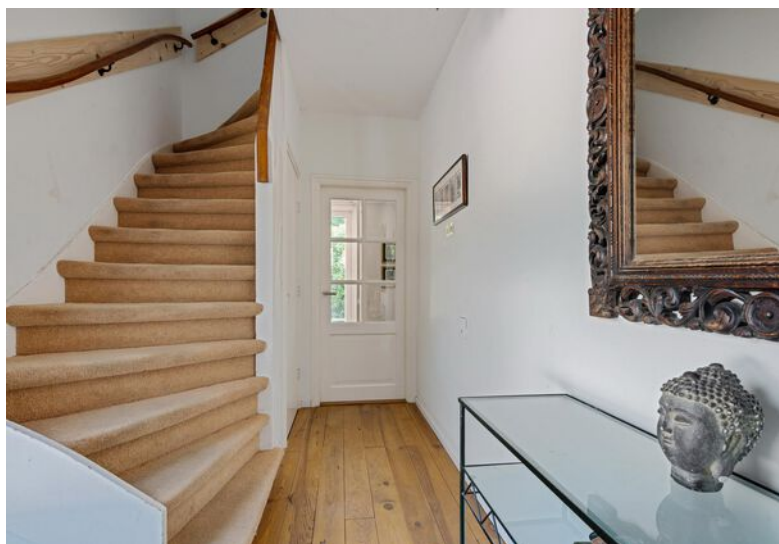




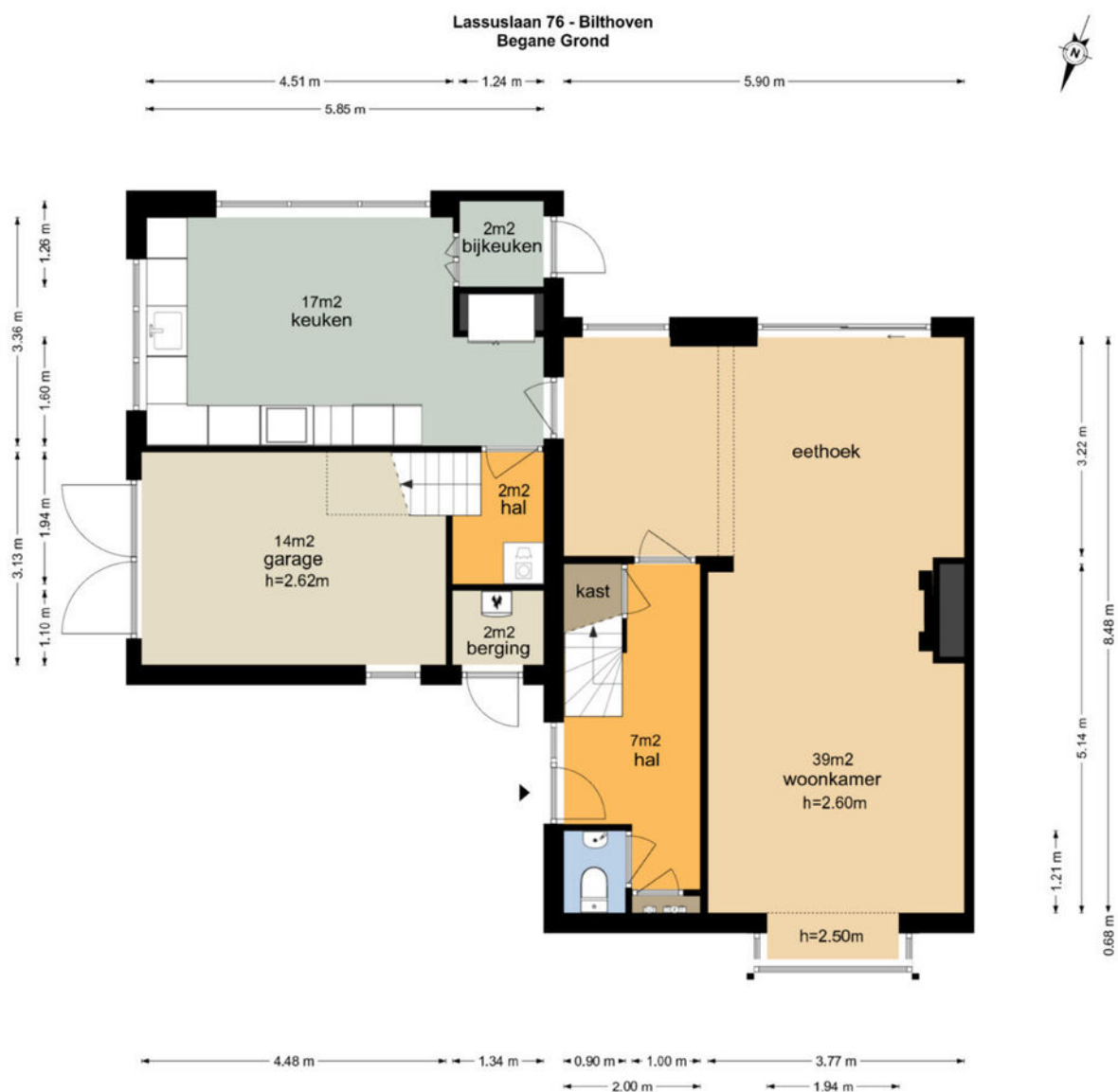




# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



# BEGANE GROND



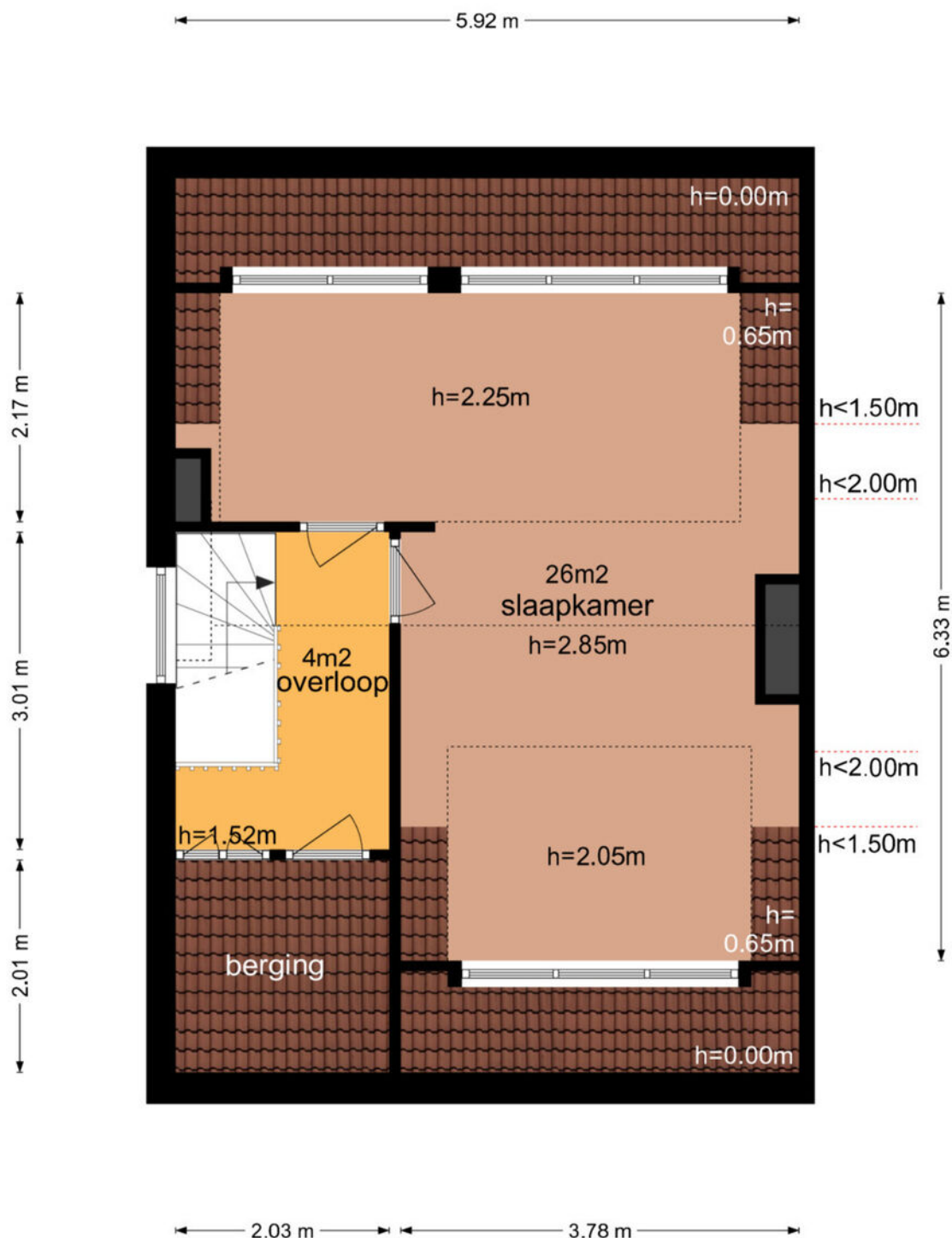
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# EERSTE VERDIEPING



# TWEEDE VERDIEPING

## Lassuslaan 76 - Bilthoven Tweede Verdieping



# KADASTRALE KAART

GEMEENTE

## SECTIE

PERCEEL

# EIGENDOM

DE BILT

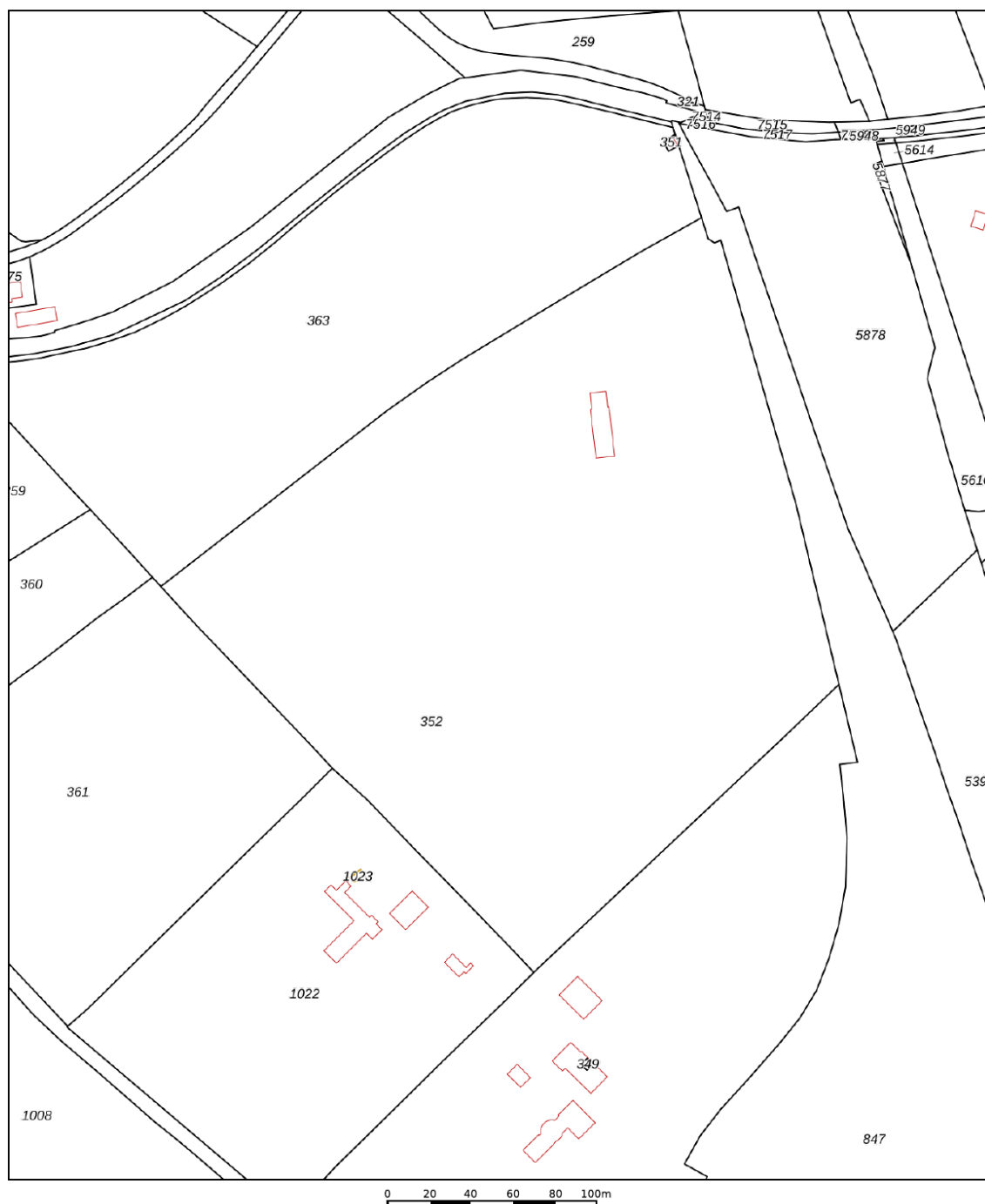
E

3321

**VOLLE EIGENDOM**

Kadastrale kaart

Uw referentie: burgersdijk



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

## Bebouwing

Schaal 1: 2400

Kadastrale gemeente IJsselstein

Sectie H

|         |     |
|---------|-----|
| Sectie  | 11  |
| Perceel | 352 |

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.

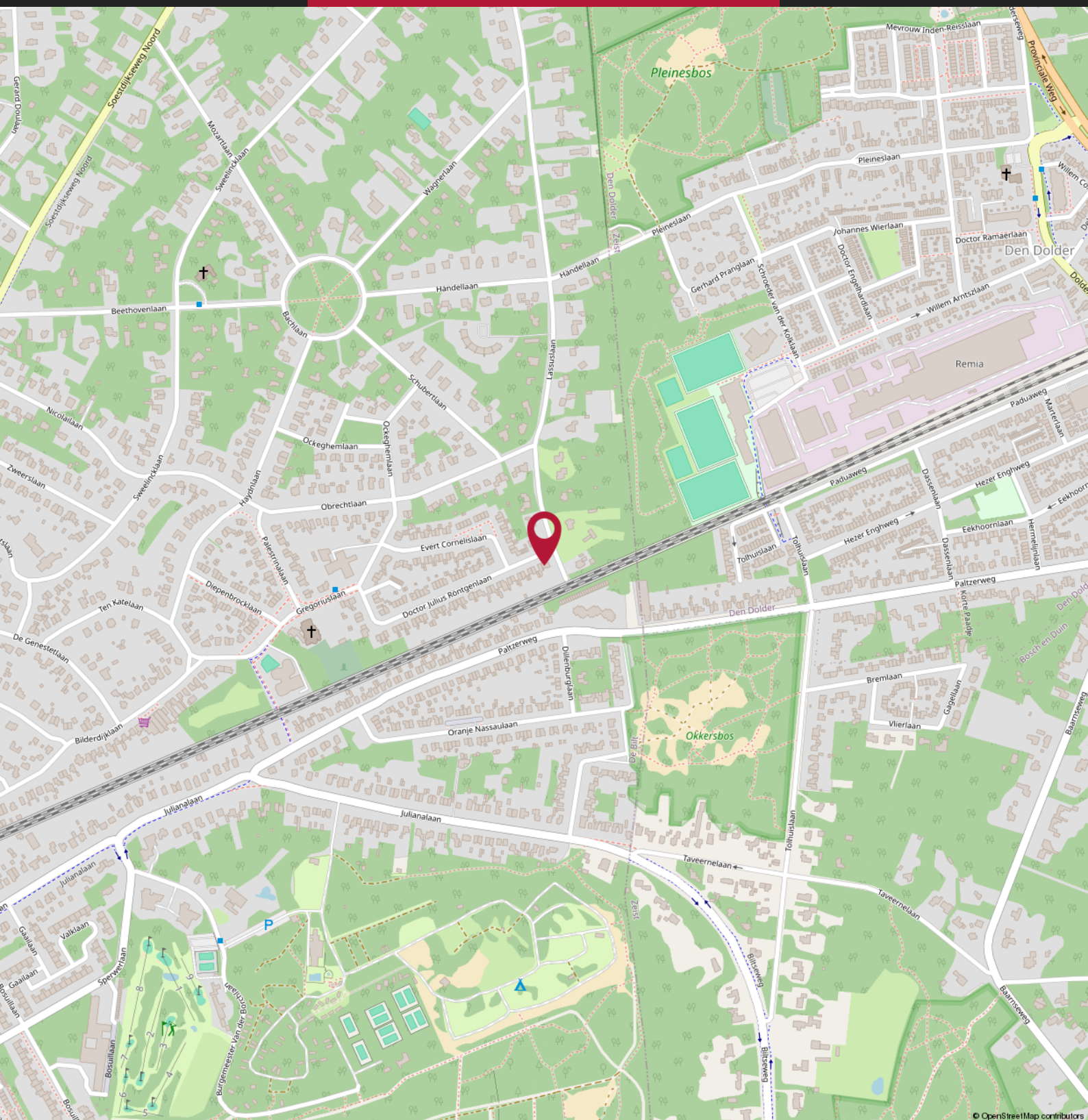
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



# LOCATIE OP DE KAART

## BILTHOVEN



# 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:   

