

BURGERSDIJK
MAKELAARS

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 739.000 k.k.

Pieter Breughellaan 9
BILTHOVEN



KENMERKEN

195 m²

WOONOPPERVLAKTE

258 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

652 m³

BRUTO INHOUD

1986

BOUWJAAR

7

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

**IN OVERLEG
EENGEZINSWONING
BESTAANDE BOUW
HETE LUCHT VERWARMING
C.V.-KETEL**

LIGGING TUIN
ISOLATIE
ENERGIELABEL

**NOORDWEST
DUBBEL GLAS
C**



BESCHRIJVING

PIETER BREUGHELLAAN 9

In een leuke woonwijk in de Leijen staat deze royale geschakelde woning met een woonoppervlak van maar liefst 195 m2. Bij uitstek een familiehuis met vijf slaapkamers en twee badkamers. De ruime begane grond heeft een zitkamer aan de voorzijde en een open keuken aan de achterzijde met toegang tot de tuin. De woning heeft volop bergruimte en parkeergelegenheid op eigen terrein.

De nabij gelegen bossen van het Utrechts Landschap nodigen uit om eindeloze wandelingen te maken langs weilanden, bruggetjes en meertjes. Om de hoek is een supermarkt voor dagelijkse boodschappen. Basisscholen en middelbare scholen, sportclubs, het NS-station en het gezellige centrum van Bilthoven liggen op loop- of fietsafstand. Vanaf het station rijden ieder kwartier treinen naar Utrecht en Amersfoort. Met 20 fietsminuten is Utrecht Science Park (de Uithof) bereikbaar en met een half uurtje het centrum van Utrecht.

Kortom, een verrassend ruime woning in een bosrijke en kindvriendelijke woonomgeving!

Indeling

Begane grond

Overdekte entree, hal met meterkast, wc met fontein, ruimte voor garderobe. Woonkamer met zitgedeelte met gashaard aan de voorzijde, open keuken aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin. De keuken is functioneel, maar toe aan vernieuwing. Vanuit de keuken is een ruime berging bereikbaar met een vaste kastenwand. De tuin heeft een opbergkast voor bijvoorbeeld tuingereedschap en een overkapping voor fietsen.

Eerste verdieping

Royale overloop, slaapkamer met mogelijkheid en ruimte voor inloopkast. Slaapkamer met vaste kastenwand. Slaapkamer met kast met wasmachine-aansluiting. Badkamer met ligbad, wastafel, inloopdouche en wc.

Tweede verdieping

Overloop, twee slaapkamers met beiden een slaapvide, badkamer met wc, inloopdouche en wastafel. Technische ruimte met installatie heteluchtverwarming. Vlizotrap naar vliering.

Bijzonderheden

- Geschakelde woning met een woonoppervlak van 195 m2 met vijf slaapkamers en twee badkamers
- Eerste verdieping heeft drie slaapkamers en badkamer met ligbad, douche, wc en wastafel
- Tweede verdieping heeft twee slaapkamers (met slaapvide) en badkamer met douche, wastafel en wc
- De keuken is functioneel, maar toe aan vernieuwing. De ruimte biedt volop mogelijkheden er een mooie woonkeuken te realiseren
- De vloer is grotendeels aan vervanging toe, ideaal voor een koper die de woning graag naar eigen smaak en wens opknapt
- Ruime berging/bijkeuken op begane grond
- Vliering met bergruimte
- Energielabel C
- Heteluchtverwarming
- Een aantal kozijnen verkeert in oudere staat
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Achtertuin met een oppervlak van 84 m2 op het noordwesten gelegen, met achtergelegen fiets- en voetpad
- Wandelbossen op enkele minuten loopafstand
- Supermarkt voor dagelijkse boodschappen ligt om de hoek
- Centrum Bilthoven met diverse winkels, horeca en NS-station op 5 minuten fiets- of 15 minuten loopafstand.

Kenmerken

- Woonoppervlakte: ca 195 m2
- Perceeloppervlakte: 258 m2
- Inhoud woning: 652 m3
- Bouwjaar: 1968



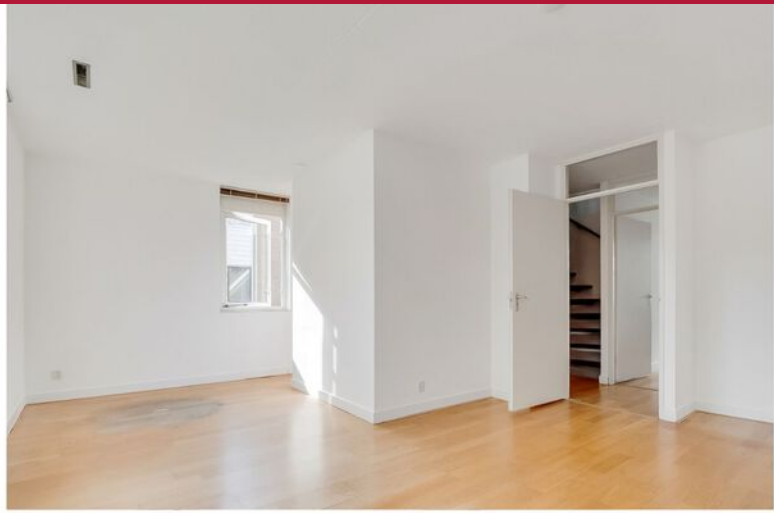
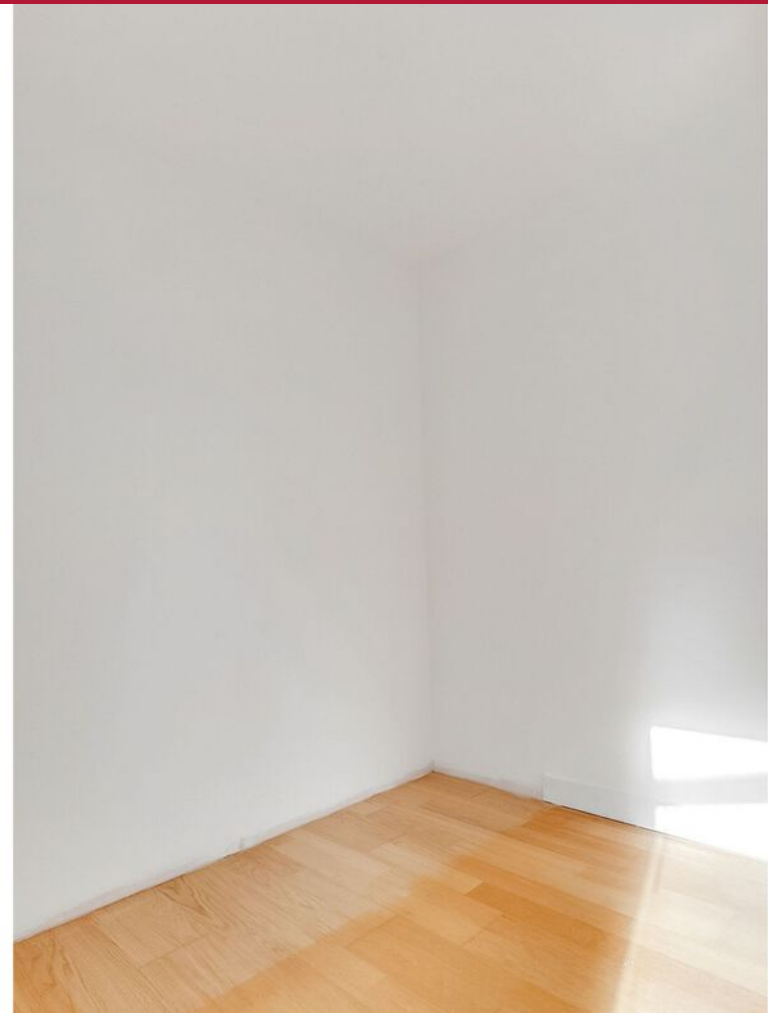




























IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?

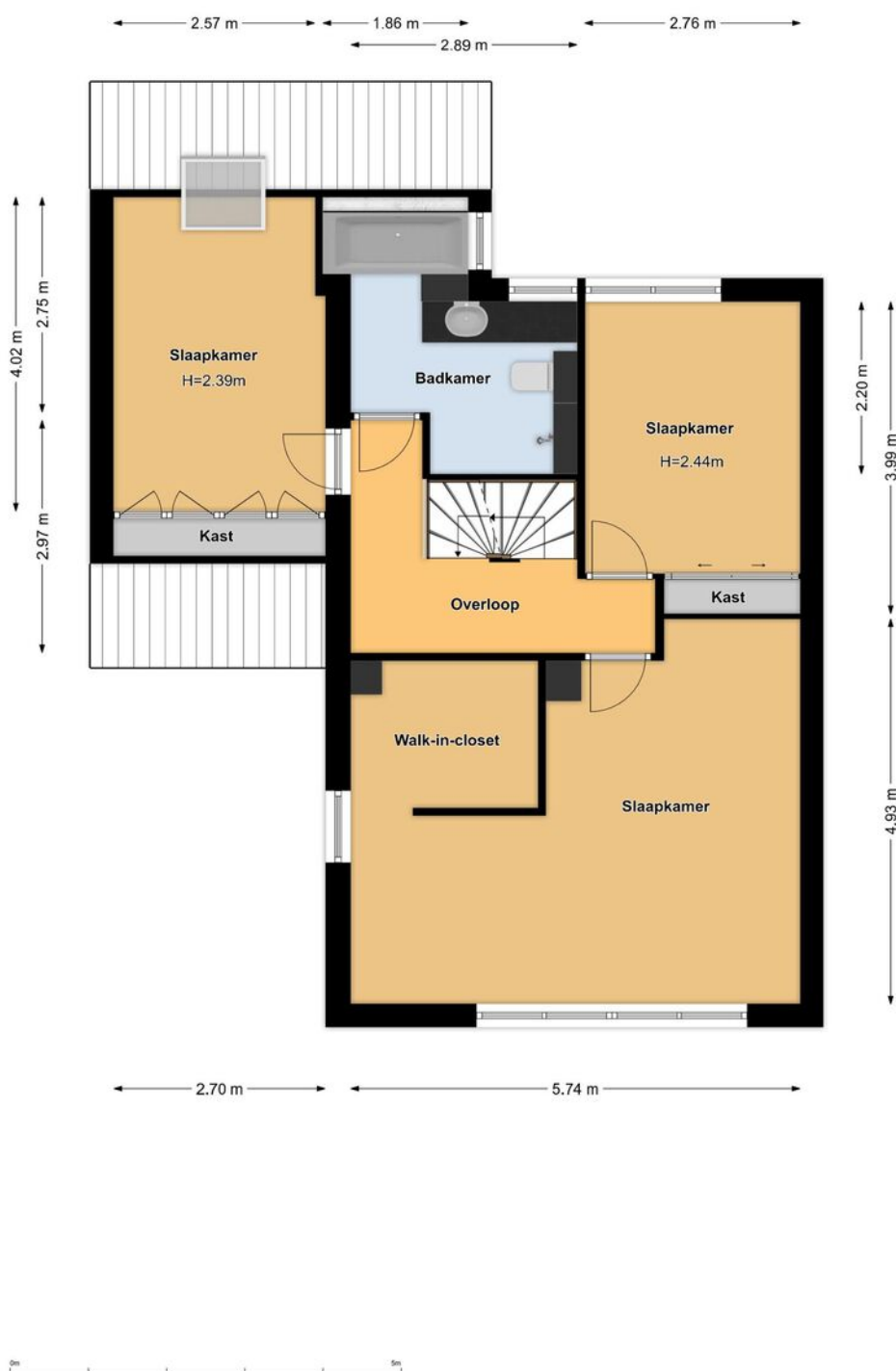


BEGANE

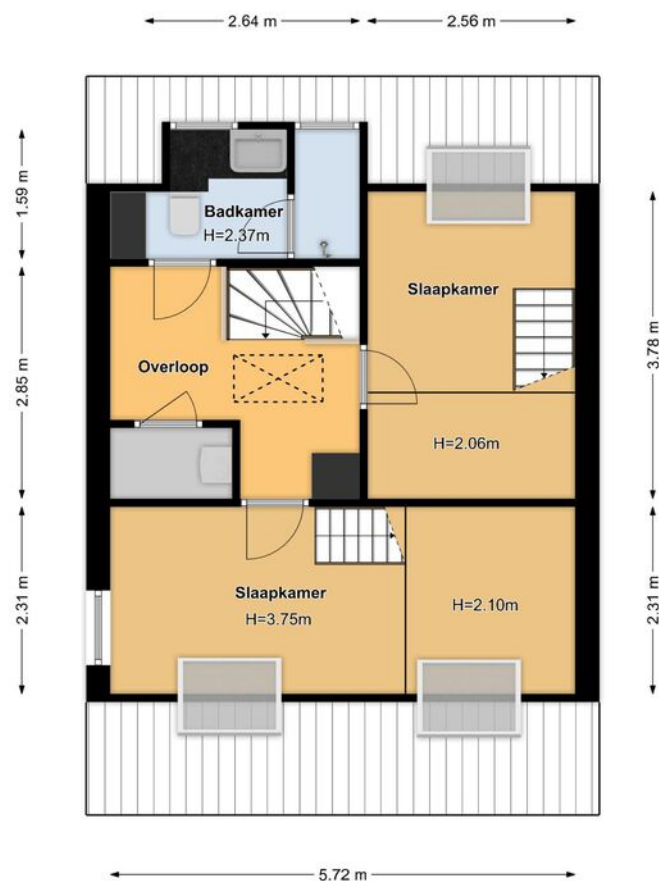
GROND



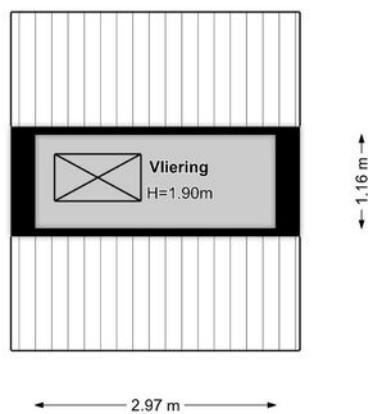
EERSTE VERDIEPING



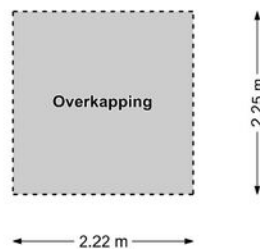
TWEEDE VERDIEPING



VLIERING



Overkapping



KADASTRALE KAART

GEMEENTE

SECTIE

PERCEEL

EIGENDOM

DE BILT

F

3635

VOLLE EIGENDOM



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

De Bilt

F

3635

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

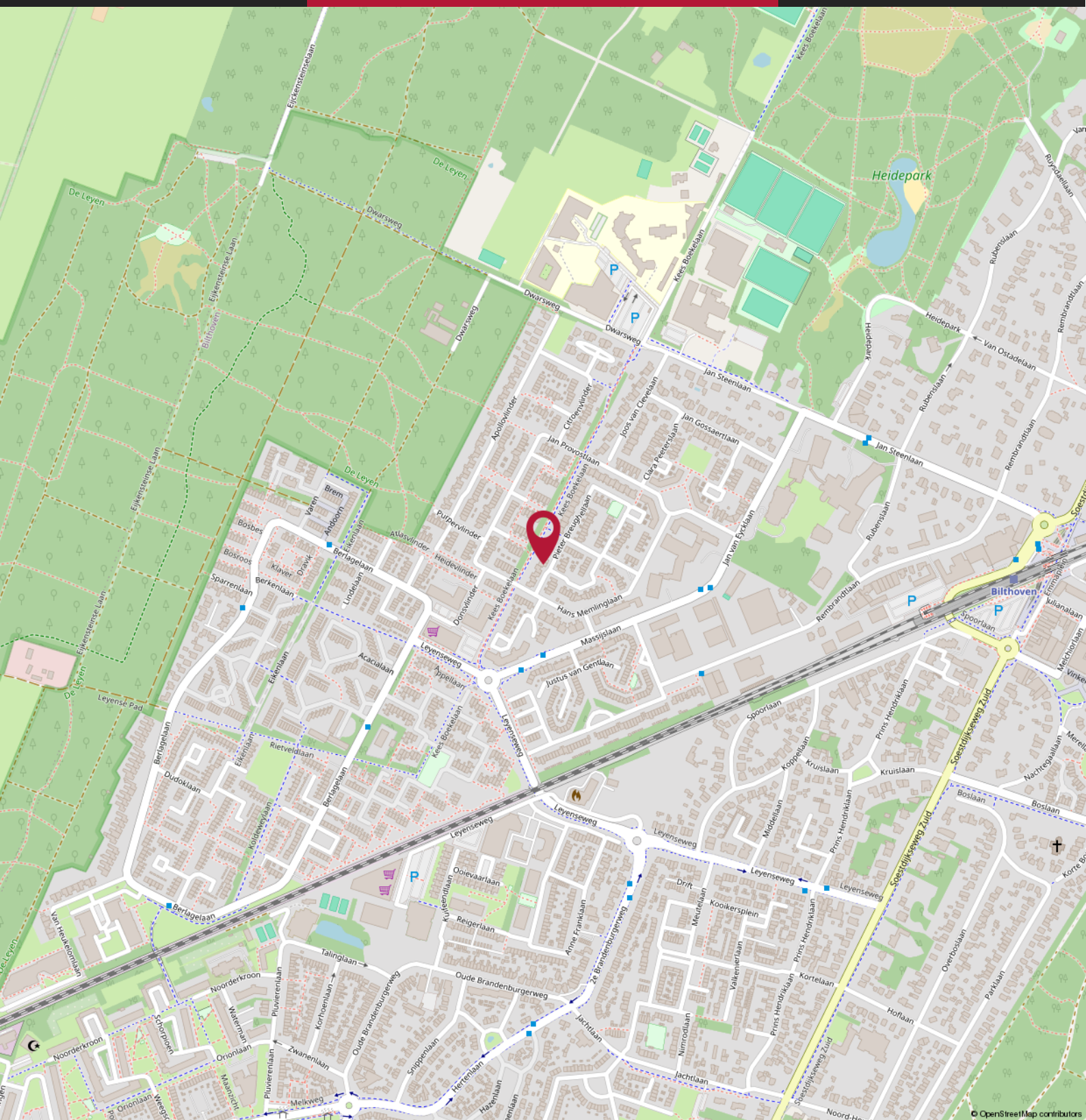
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART

BILTHOVEN



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



Paduaweg 1A
3734 CG Den Dolder
T: 030-2291379
E: dendolder@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op: [f](#) [t](#) [@](#)

