

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

€ 1.289.000 k.k.

Paltzerweg 237
DEN DOLDER



KENMERKEN

233 m²

WOONOPPERVLAKTE

528 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

829 m³

BRUTO INHOUD

1938

BOUWJAAR

9

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER
ZONNEPANELEN

IN OVERLEG
VILLA
BESTAANDE BOUW
C.V.-KETEL
C.V.-KETEL
12

LIGGING TUIN
ISOLATIE

MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

NOORD
DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,
VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS
REMEHA
2024



BESCHRIJVING

PALTZERWEG 237

Op een prachtige, groene en rustige locatie – op de grens van Den Dolder en Bilthoven – staat deze karakteristieke helft van een dubbele villa (bouwjaar 1938).

De woning combineert de charme van de jaren '30 met het comfort van nu: veel leefruimte, een multifunctionele tuinkamer, een royale achtertuin en een ruime voortuin met fietsenberging en parkeergelegenheid op eigen terrein.

In 2000 is de villa aan de achterzijde over drie verdiepingen uitgebouwd, waardoor een riante woonkeuken en extra ruime slaapkamers zijn gerealiseerd. In 2012 volgde een tweede aanbouw, momenteel in gebruik als tuin-/televisiekamer, met daaronder een souterrain voorzien van fitnessruimte, sauna en badkamer/wasruimte. De ligging is ideaal: aan een rustige laan, omgeven door groen, vlak bij het 'Okkersbos' en op loopafstand van winkels, treinstation, speeltuin en basisschool. Ook de centra van Bilthoven en Zeist zijn snel bereikbaar.

Indeling:

Begane grond

Entree met hal, voorzien van authentieke granitovloer, kelderkast en modern toilet. De lichte L-vormige woonkamer heeft een (gas)open haard, originele kamer-en-suite deuren en vaste boekenkast. Aan de achterzijde ligt de ruime woonkeuken (2021) met openslaande deuren naar het terras. De keuken is luxe uitgerust met een Bora kookplaat, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en Quooker. Zowel woonkamer als keuken zijn afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer. De aanbouw doet nu dienst als tuin-/televisiekamer en beschikt over drie dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. In het souterrain bevinden zich een royale fitnessruimte met sauna en een wasruimte met douche, wastafel en toilet. Beide verdiepingen zijn voorzien van vloerverwarming. Daarnaast is er nog een ruime bergzolder aanwezig.

Eerste verdieping

Overloop met twee inbouwkasten. Aan de voorzijde een werkkamer en een ruime slaapkamer met vaste kast. Verder een moderne badkamer met ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming. Aan de achterzijde is er een kleedkamer en de royale ouderslaapkamer.

Tweede verdieping

Lichte voorzolder met toilet, stookruimte, bergruimte en toegang tot een slaap-/werkkamer aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede royale slaapkamer met inbouwkast.

Duurzaamheid

De woning is uitstekend onderhouden en verduurzaamd. In 2022 zijn 12 zonnepanelen geplaatst. Het dak is in 2025 volledig vernieuwd en geïsoleerd, en in datzelfde jaar zijn ook de spouwmuren en vloer geïsoleerd. De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing.

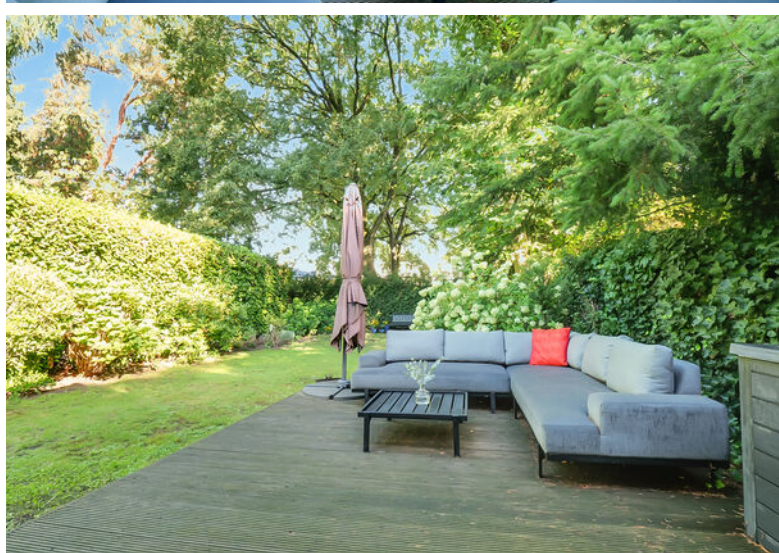
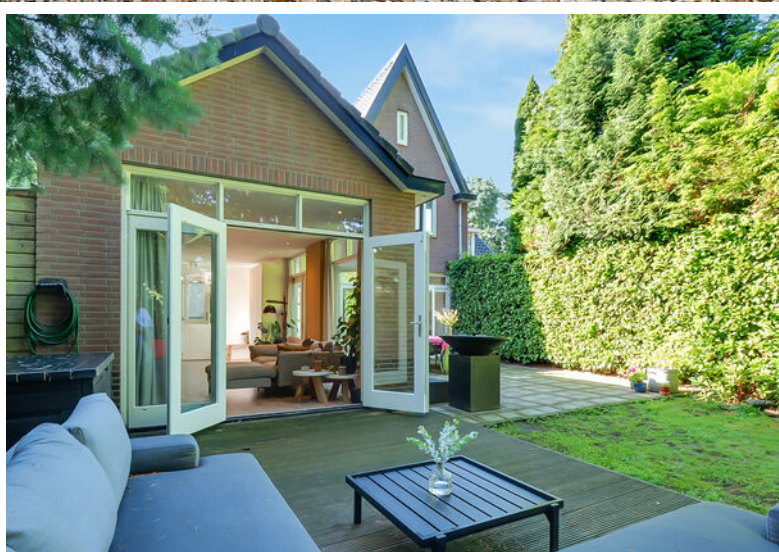
Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1938
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 233 m²
- Perceeloppervlakte: 528 m²
- Achterzijde uitgebouwd over drie verdiepingen (2000)
- Aanbouw met souterrain (2012)
- Nieuw geïsoleerd dak met pannendekking (2025, 10 jaar garantie)
- Spouwmuur- en vloerisolatie (2025)
- 12 zonnepanelen (2022)
- Cv-ketel Remeha 2024 (woning)
- Cv-ketel Remeha 2012 (aanbouw)
- Energie label A

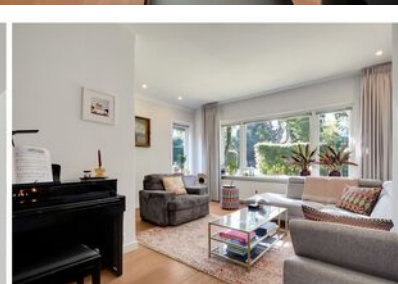
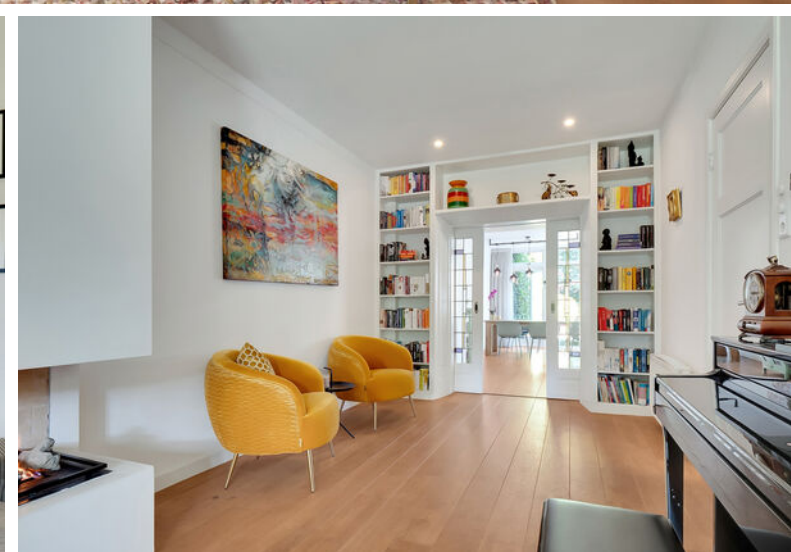
Kortom: een royaal en comfortabel gezinshuis met een zeer centrale ligging, veel leefruimte, uitstekende voorzieningen en een fijne tuin in een groene en rustige omgeving.

























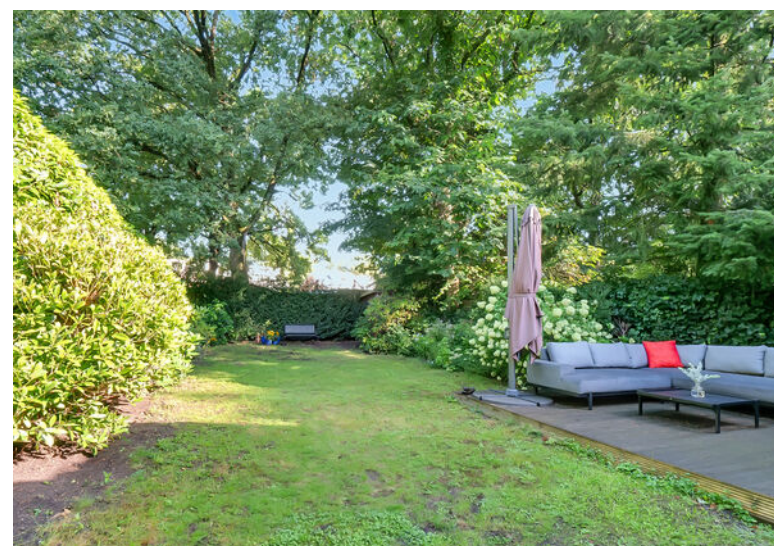


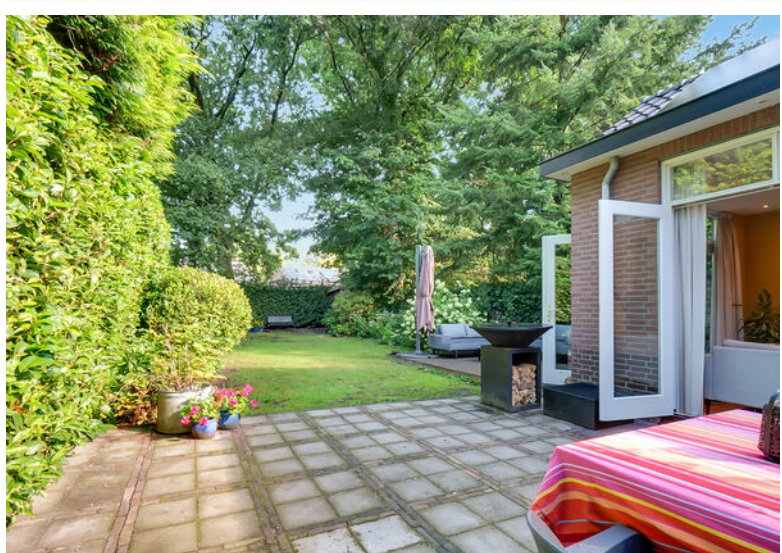


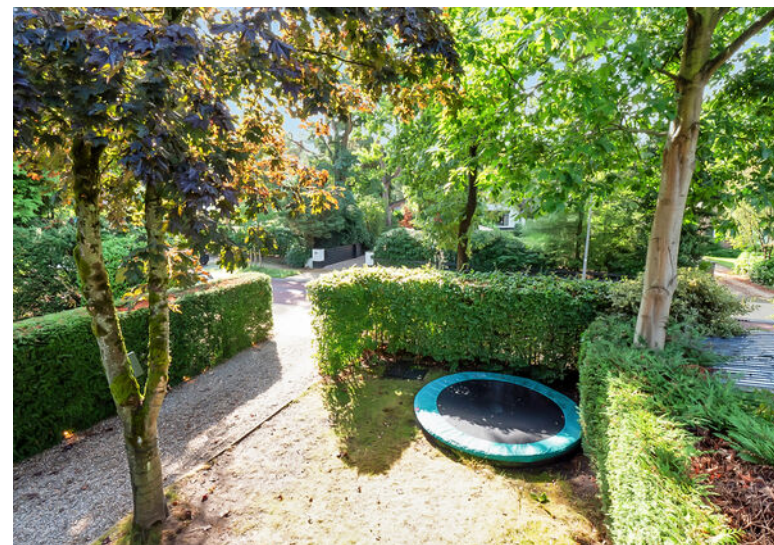
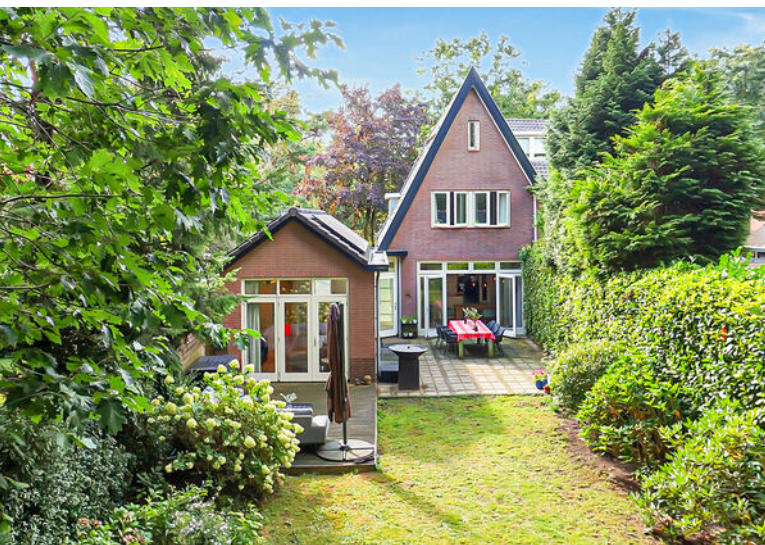














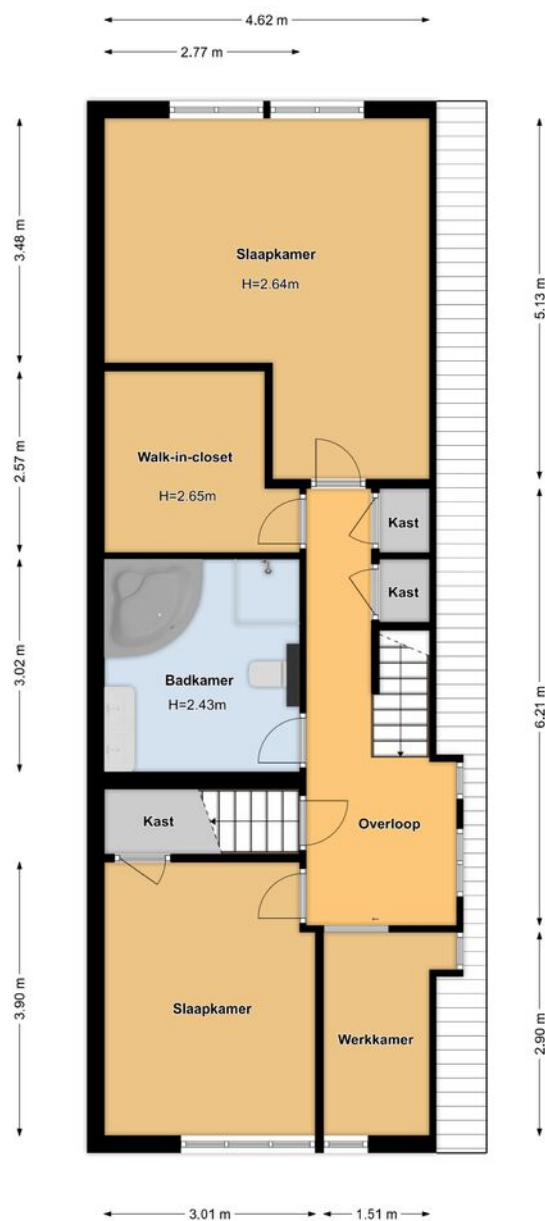
**IS DIT BINNENKORT
UW NIEUWE WONING?**



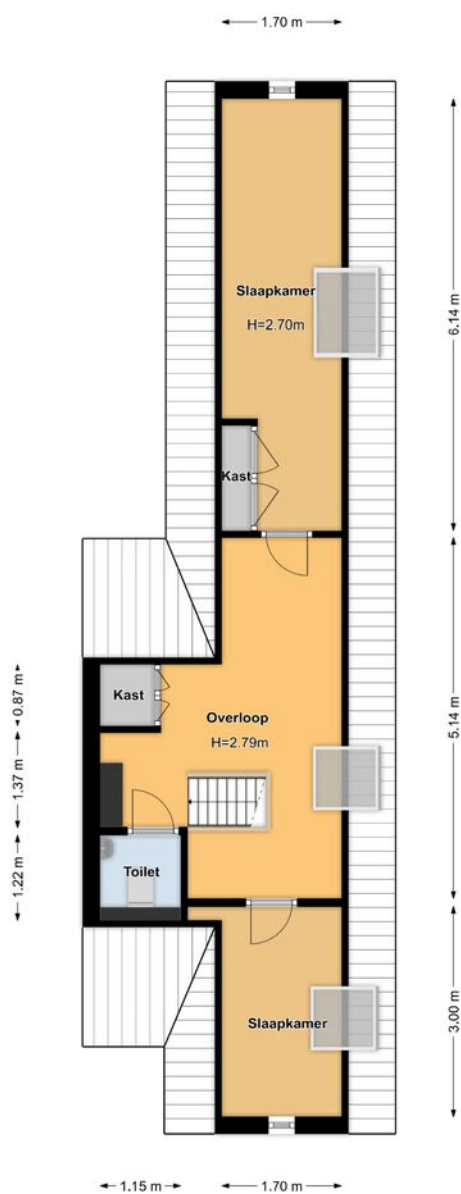
BEGANE GROND



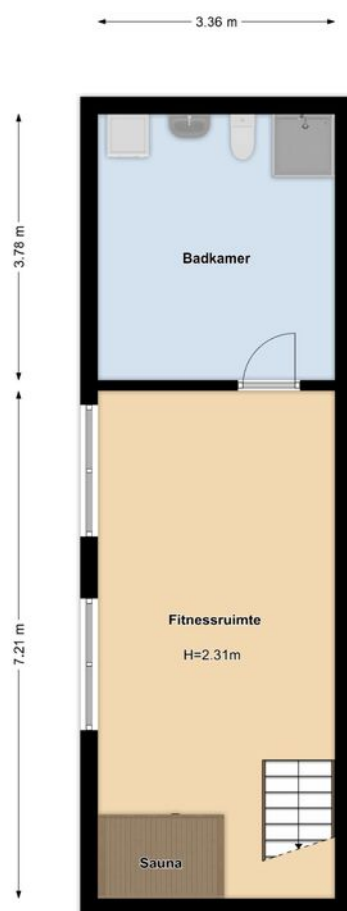
EERSTE VERDIEPING



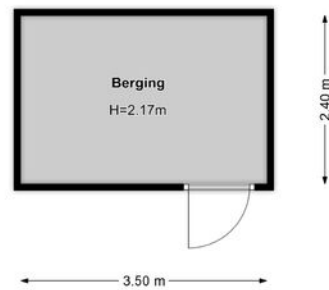
TWEEDE VERDIEPING



SOUTERRAIN



BERGING



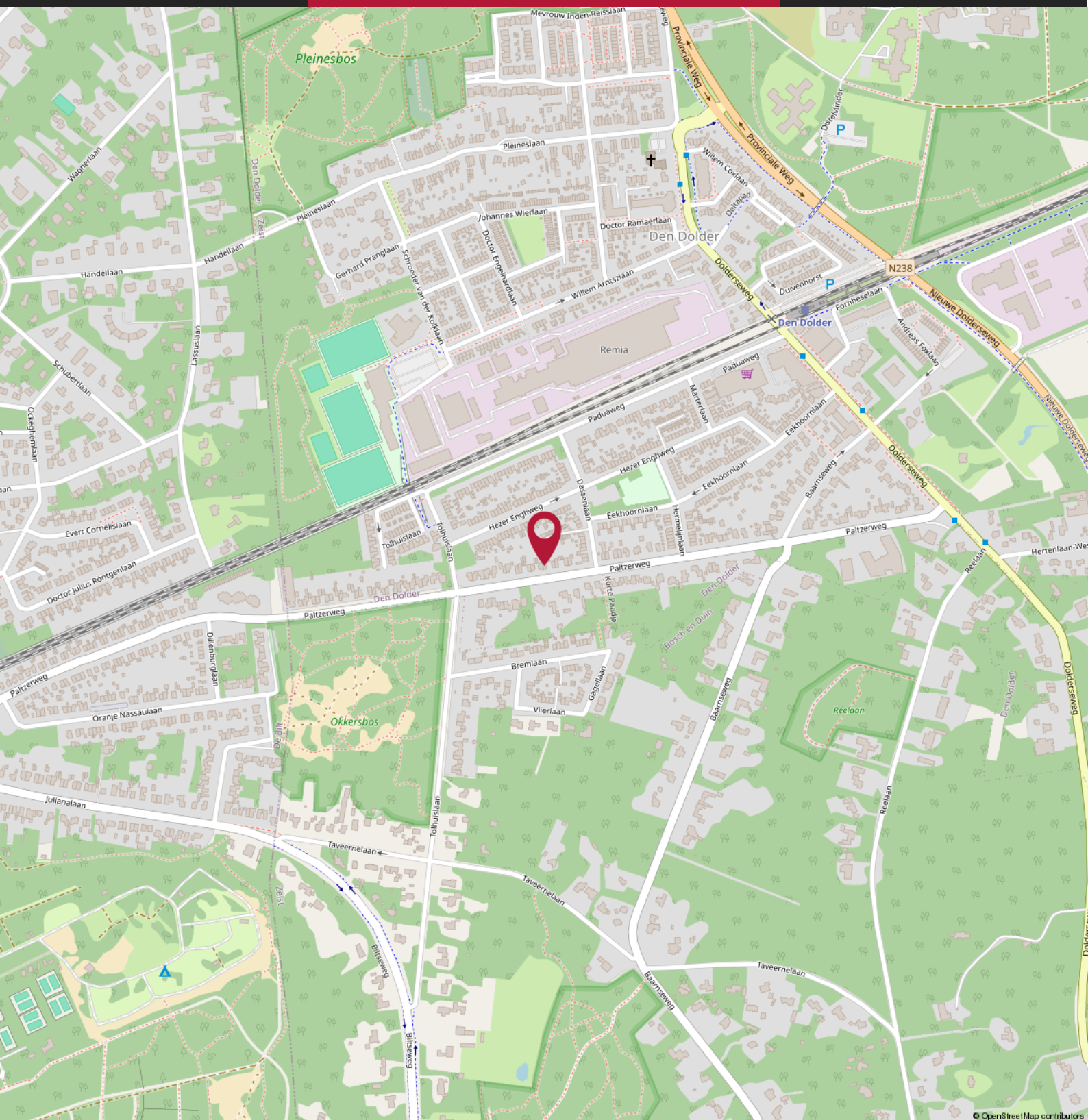
**ZEIST
K
928
VOLLE EIGENDOM**

Uw referentie: ejw



LOCATIE OP DE KAART

DEN DOLDER



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:   

