

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 975.000 k.k.

Tolhuislaan 55
DEN DOLDER



KENMERKEN

152 m²

WOONOPPERVLAKTE

195 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

589 m³

BRUTO INHOUD

2018

BOUWJAAR

6

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

**IN OVERLEG
EENGEZINSWONING
BESTAANDE BOUW
C.V.-KETEL, VLOERVERWARMING
GEDEELTELIJK, GASHAARD
C.V.-KETEL**

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL

**ZUID
DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,
VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS,
VOLLEDIG GEISOLEERD
INTERGAS HR**



BESCHRIJVING

TOLHUISLAAN 55

Uitstekend onderhouden 2-onder-1-kapwoning met garage en oprit (bouwjaar 2018) met maar liefst vijf slaapkamers, gelegen op de grens van Den Dolder en Bilthoven.

Deze woning ligt in de kleinschalige nieuwbouwwijk "Het Overduyn" gebouwd in jaren 30-stijl met de luxe en comfort van nu.

Met een woonoppervlak van ca. 152 m² is dit een heerlijke gezinswoning op een fijne en kindvriendelijke plek, er rijdt uitsluitend bestemmingsverkeer. Openslaande deuren geven toegang tot de verzorgde tuin op het zuiden.

De woning met energielabel A is volledig geïsoleerd en beschikt over 10 zonnepanelen en een autolaadpunt op eigen oprit.

Op loopafstand (ca. 8 min) ligt het centrum van Den Dolder met een divers winkelaanbod, grote supermarkt, verschillende speciaalzaken, horecagelegenheden en het NS-station met treinen naar Utrecht en Amersfoort. Binnen 15 minuten sta je in de stad, terwijl het bos om de hoek te vinden is. Het Okkersbos met aansluitend het Panbos van Utrechts Landschap ligt op loopafstand. In de naastgelegen wijk vind je de Torteltuyn, een ruime speelplaats voor jonge en oudere kinderen. Basisschool en sport (DOSC) is op een paar minuten te belopen via een veilige route.

Kortom, als je op zoek bent naar een comfortabel, behaaglijk en uitnodigende woning in een gezellige en kinderrijke buurt, ben je van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, moderne toiletruimte en garderobe, een gezellige woonkamer met sfeervolle gashaard en maatwerk televisiemeubel en boekenkast. De handige trapkast biedt veel bergruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich een zeer ruime en moderne woonkeuken met onder meer een Boretti-fornuis, vaatwasser, koelkast en Quooker kraan. De keuken biedt plaats voor een zeer grote eettafel en heeft tevens openslaande deuren naar de tuin. Aan de achtergevel is een elektrisch bedienbaar zonnescherm gemonteerd.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een mooie eikenhouten vloer. De aangebouwde garage is vanuit de keuken bereikbaar en biedt veel opbergruimte.

Eerste verdieping:

Overloop, twee mooie slaapkamers aan de voorzijde, een derde slaapkamer aan de achterzijde alsmede een moderne badkamer met inloepdouche, dubbel wastafelmeubel met hoge kast, een toilet en een elektrische designradiator.

Tweede verdieping:

Overloop met een fijne opstelling voor was- en droogmachine, een stookruimte (Intergas HR), een slaap/werkkamer met veel bergruimte alsmede een vijfde slaapkamer met groot dakkapel aan de voorzijde. Hierboven bevindt zich nog een bergzolder.

Ook deze gehele verdieping is voorzien van een mooie eikenvloer.

Kortom; bent u op zoek naar een ruime, instapklare woning met maar liefst vijf slaapkamers dan is dit wellicht uw nieuwe woning.



Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: ca. 152 m²
- Garage: 18 m²
- Perceeloppervlakte: 195 m²
- Bouwjaar: 2018
- Uitstekend onderhouden woning met vijf slaapkamers
- Woning is volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A
- 10 zonnepanelen
- Begane grond heeft vloerverwarming
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Ruime garage en oprit met 3-fasen laadpunt
- Openbare parkeergelegenheid in de straat
- Winkels en NS-station op loopafstand
- Scholen, sportclubs en horeca in de directe omgeving te vinden















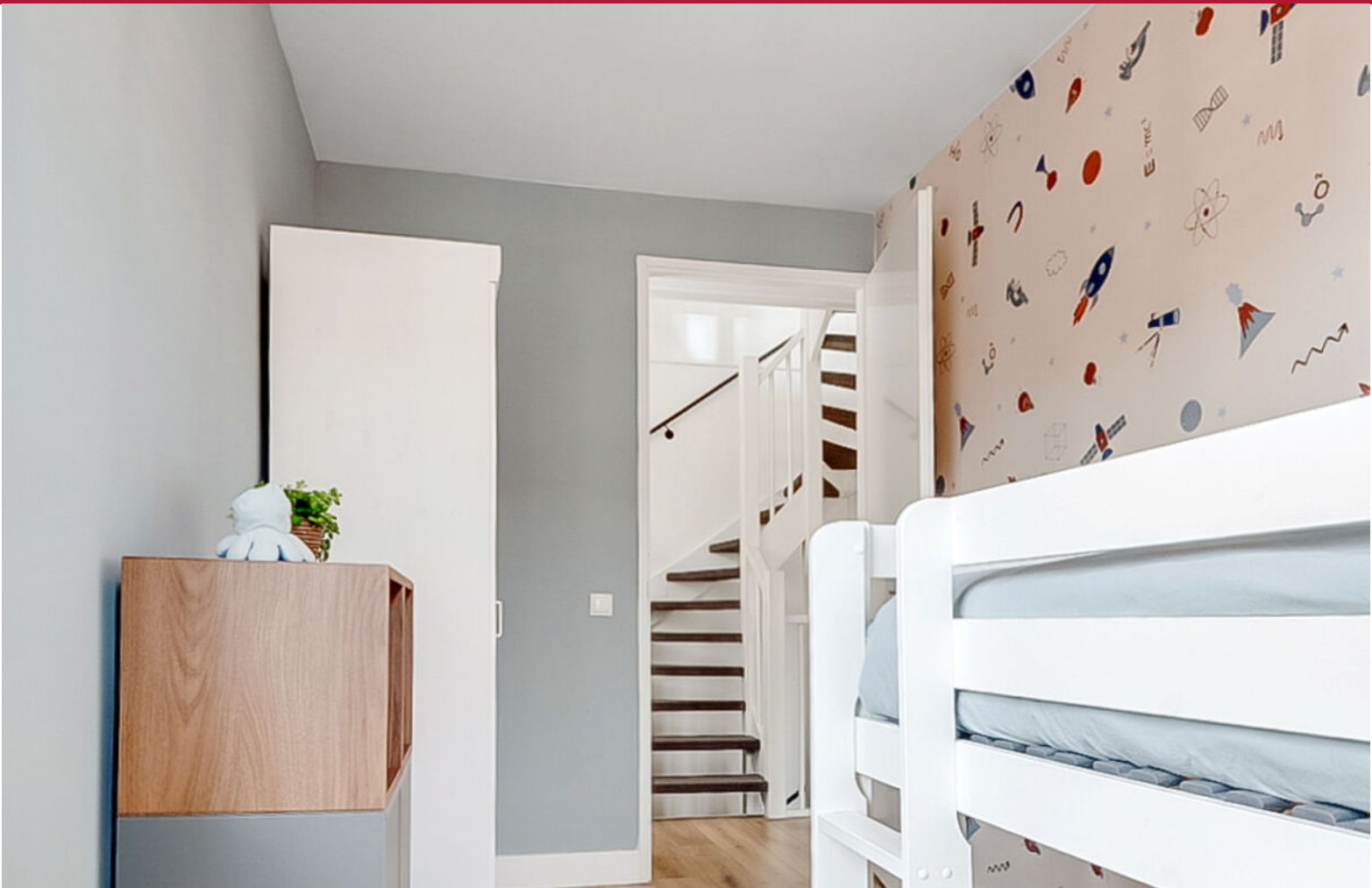






























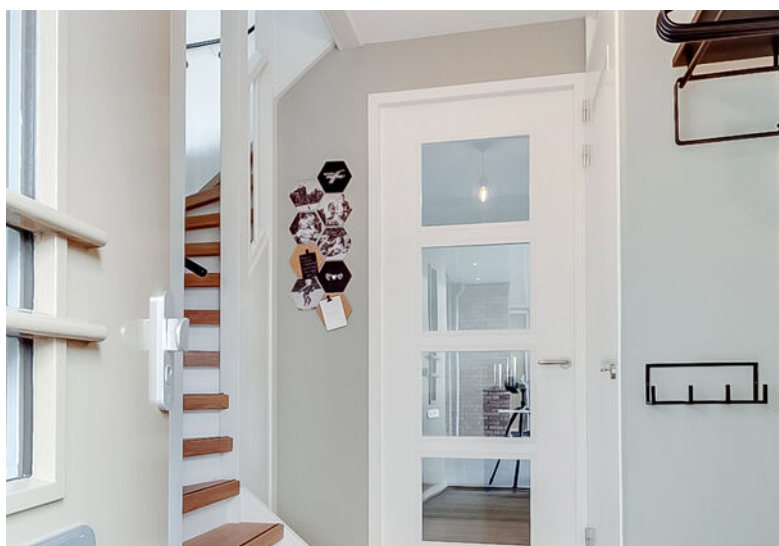








**IS DIT BINNENKORT
UW NIEUWE WONING?**

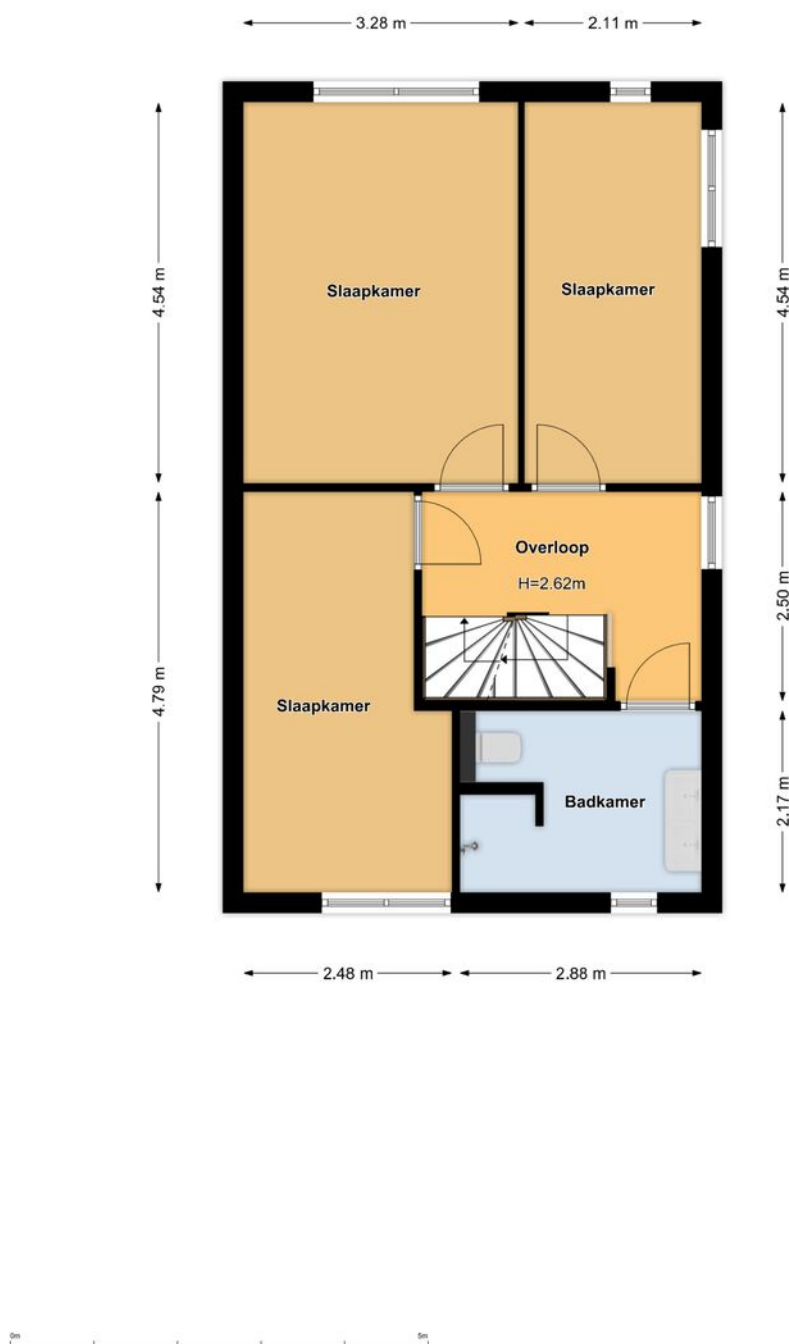


BEGANE

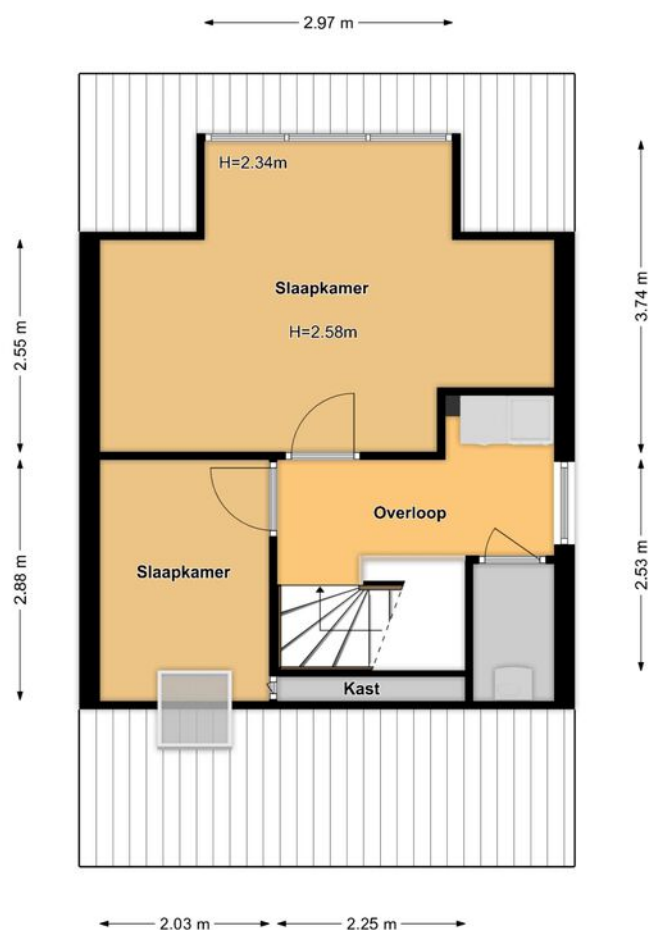
GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



KADASTRALE KAART

GEMEENTE
 SECTIE
 PERCEEL
 EIGENDOM

ZEIST
K
4357
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: 500

Kadastrale gemeente Zeist

Raadsraat gemeente	ZC
Sectie	K

Perceel	4357
---------	------

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.

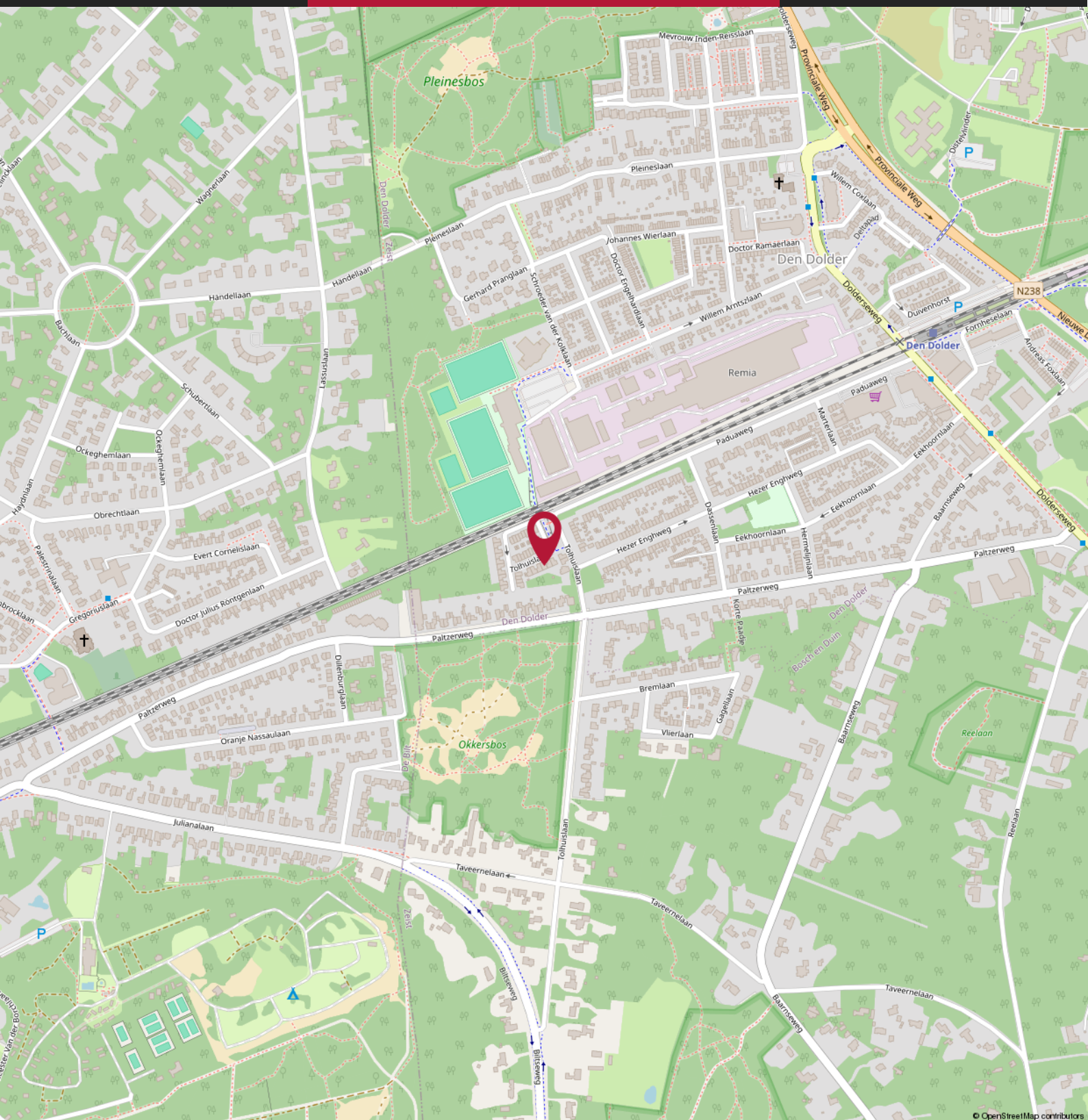
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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:   



