

Te koop aangeboden



De Bilt, Troelstraweg 8

In rustige kindvriendelijke buurt, nabij centrum van De Bilt gelegen, netjes onderhouden tussenwoning met uitgebouwde keuken en 3 slaapkamers, bouwjaar 1961, voortuin en vrij gelegen diepe zonnige achtertuin met diverse terrassen om van de zon te kunnen genieten, stenen en houten schuren en achterom. Energielabel C.

Vrije parkeergelegenheid voor de deur.

De Bilt, Troelstraweg 8

In rustige kindvriendelijke buurt, nabij centrum van De Bilt gelegen, netjes onderhouden tussenwoning met uitgebouwde keuken en 3 slaapkamers, bouwjaar 1961, voorzien van cv-gas, voortuin en vrij gelegen diepe zonnige achtertuin met diverse terrassen om van de zon te kunnen genieten, stenen en houten schuren en achterom. Vrije parkeergelegenheid voor de deur.

Ligging: in rustige woonwijk, centraal gelegen t.o.v. uitvalswegen (A2, A12 A27 en A28). Op fietsafstand van de Utrecht Science Park, Universiteit, het UMC en op loopafstand van scholen, de winkelstraat "De Hessenweg" en het openbaar vervoer. De Bilt en Bilthoven beschikken over diverse sportverenigingen en ook het Houddinge Bos en het van Boetzelaer park zijn heerlijk om te wandelen of te recreëren. Binnen 15 minuten zijn de centra van Bilthoven, Utrecht en Zeist bereikbaar.

Algemeen:

Kadastraal bekend: Gemeente De Bilt, sectie D, nummer 6121,
Perceeloppervlakte 179m²

Woonoppervlakte: 82.9m², overige inpandige ruimte 16,7m² (**dit is de 2^e verdieping met een stahoogte van 1.92h**), externe bergruimte 14,4m² (diverse schuren)

Inhoud: 341m³

Indeling:

BG: entree, garderobe, gang met trapkast en toilet, lichte L-woonkamer met openhaard (bio-ethanol), open keuken met inbouwapparatuur met zicht op de tuin. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer.
Aansluitend aan de woonkamer/keuken een veranda terras.

1^e verd.: overloop met vaste kast, 2 in grootte variërende slaapkamers, ruime badkamer met douchecabine, jacuzzi, 2^e toilet en wastafelmeubel. In de voormalige badkamer is nu de aansluiting voor de wasmachine en de droger.

2^e verd.: overloop, voorzolder met werkplek en cv-opstelling, 3^e slaapkamer met dakkapel (kunststof) aan achterzijde en diverse bergingen.

Schuur: stenen schuur voorzien van water, elektra en verwarming (gaskachel), de houten fietsenschuur is voorzien van elektra.

Oplevering: ca. begin maart 2026.

VRAAGPRIJS € 495.000, -- k.k.

Bijzonderheden:

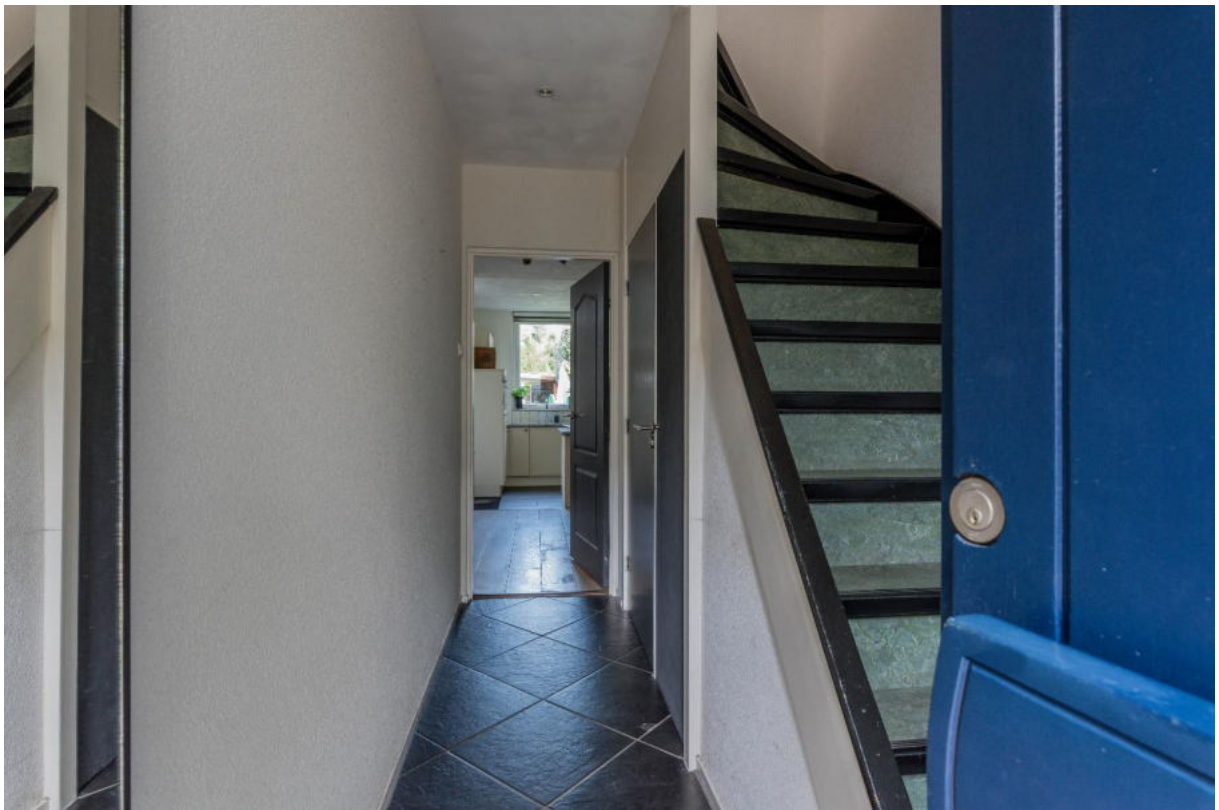
- Energielabel C
- De woning is voorzien van 9 zonnepanelen (2023, met garantie)
- De woning is voorzien vloerisolatie (ca. 2010)
- Warmwatervoorziening en verwarming cv-combiketel (Atag 2012, met jaarlijks onderhoudscontract);
- De keuken en badkamer zijn voorzien van elektrische vloerverwarming
- De woning is geheel voorzien van isolatieglas (m.u.v. badkamerraampje)
- De woning is in 1999 op de begane grond uitgebouwd (bijkeuken)
- De dakkapel is vernieuwd in 1992
- Elektra: 6 groepen+ hoofd en aardlekschakelaar
- Een klein deel van de riolering is nog van asbesthoudend materiaal
- Het bouwjaar is 1961

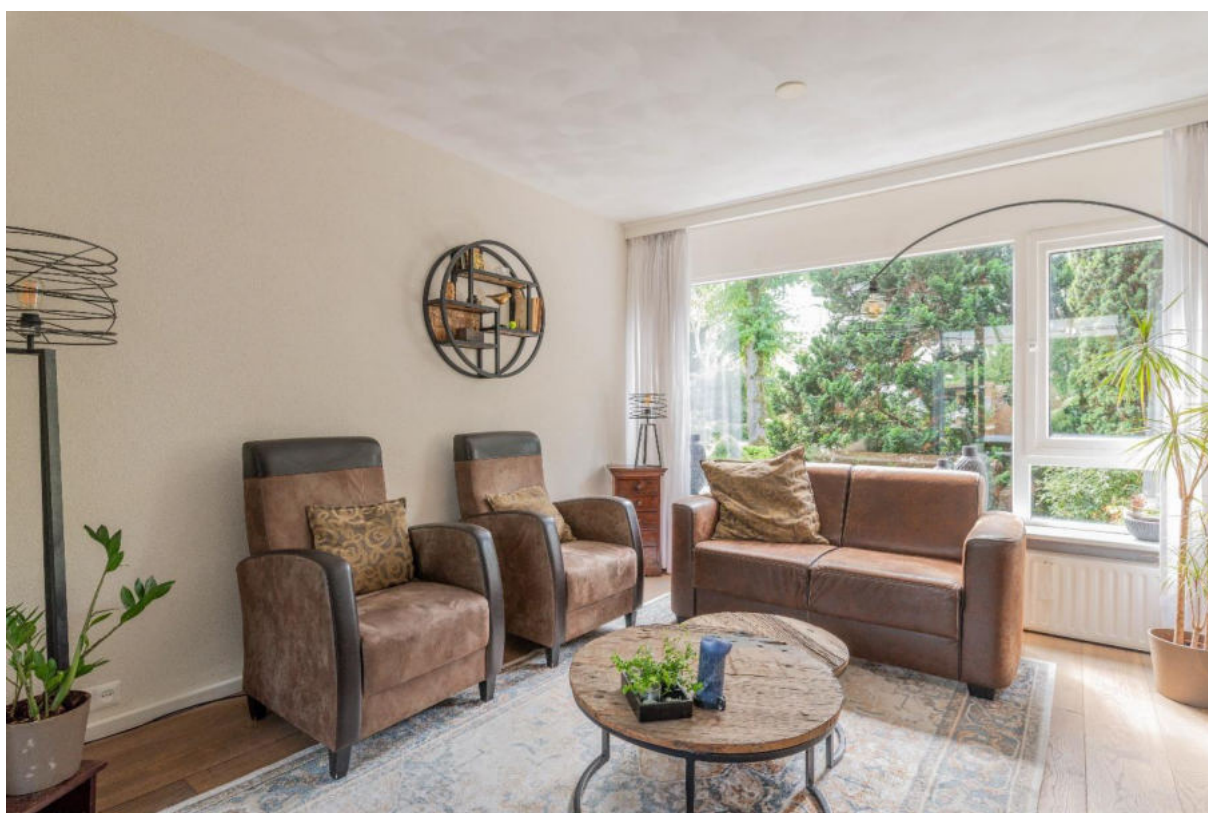
Voor nadere informatie of het maken van een afspraak voor bezichtiging kunt U contact opnemen met: Ing Jo Rijkssen Makelaardij o.g. B.V., Hessenweg 151, 3731 JG De Bilt. Telefoonnummer: 030-2204262, e-mail: info@jorijksen.nl

De gegevens in de brochure zijn met zorg samengesteld en betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.































Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren		+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3071 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



16,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Troelstraweg 8
3732CD De Bilt

BAG-ID: 0310010000707817

Detailaanduiding

Bouwjaar 1961
Compactheid 1,62
Vloeroppervlakte 100m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

J van der Meulen

Vakbekwaamheidsnummer

1549.3176.3146

Certificaathouder

Energie Inspectie B.V.

Inschrijfnummer

EPG2015-34

KvK-nummer

74391976

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Troelstraweg 8, 3732 CD De Bilt

Datum:

01-09-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– legplanken op voorzolder / leg planken bij de wasmachine	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilettrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– close-in boiler in keuken	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
traphekje	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– trampoline	☒	☐	☐	☐
– vaste parasols	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- n.v.t.				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



0 5 10 15 20 25m

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

D

6121

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

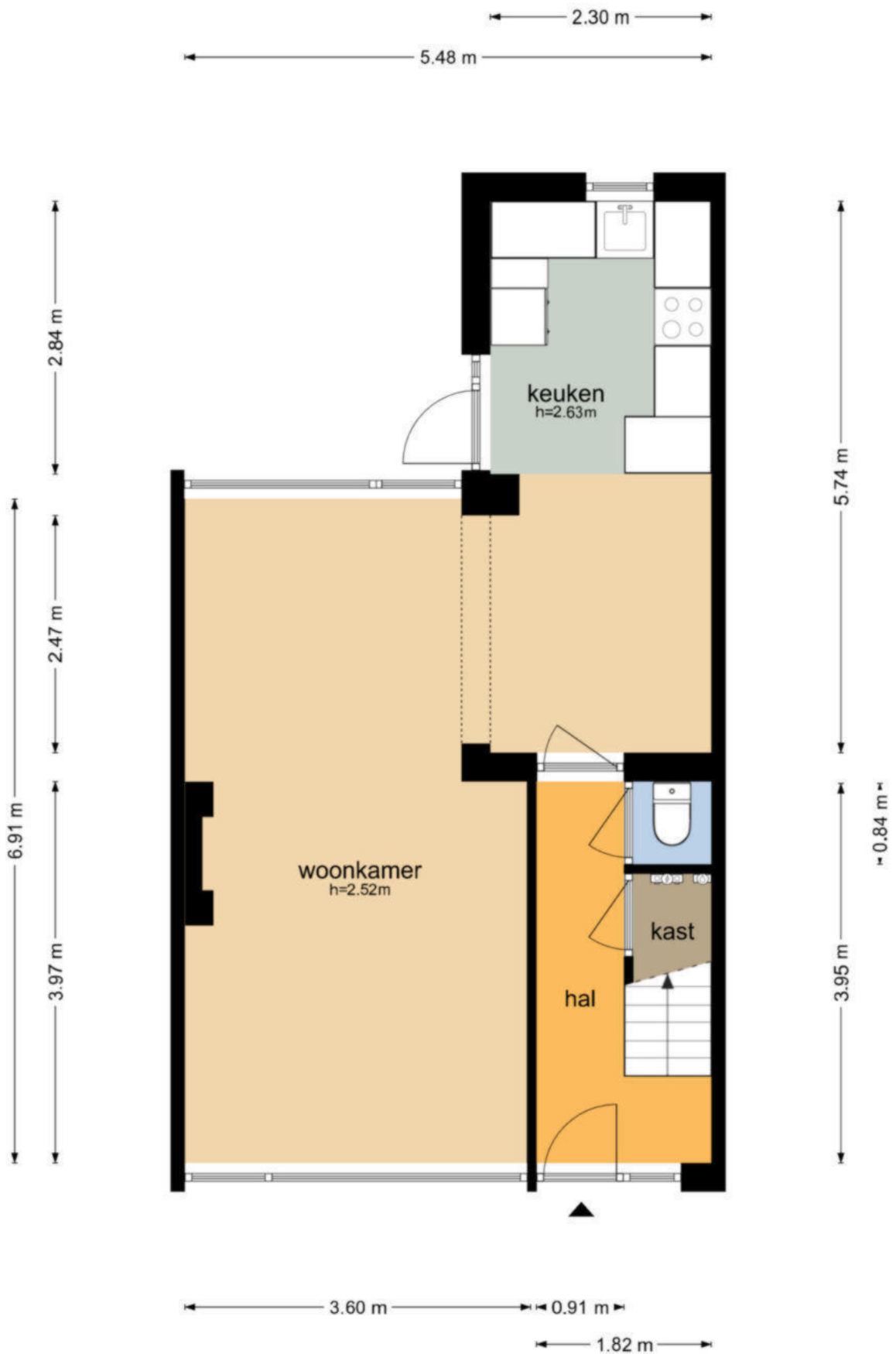
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

kadaster

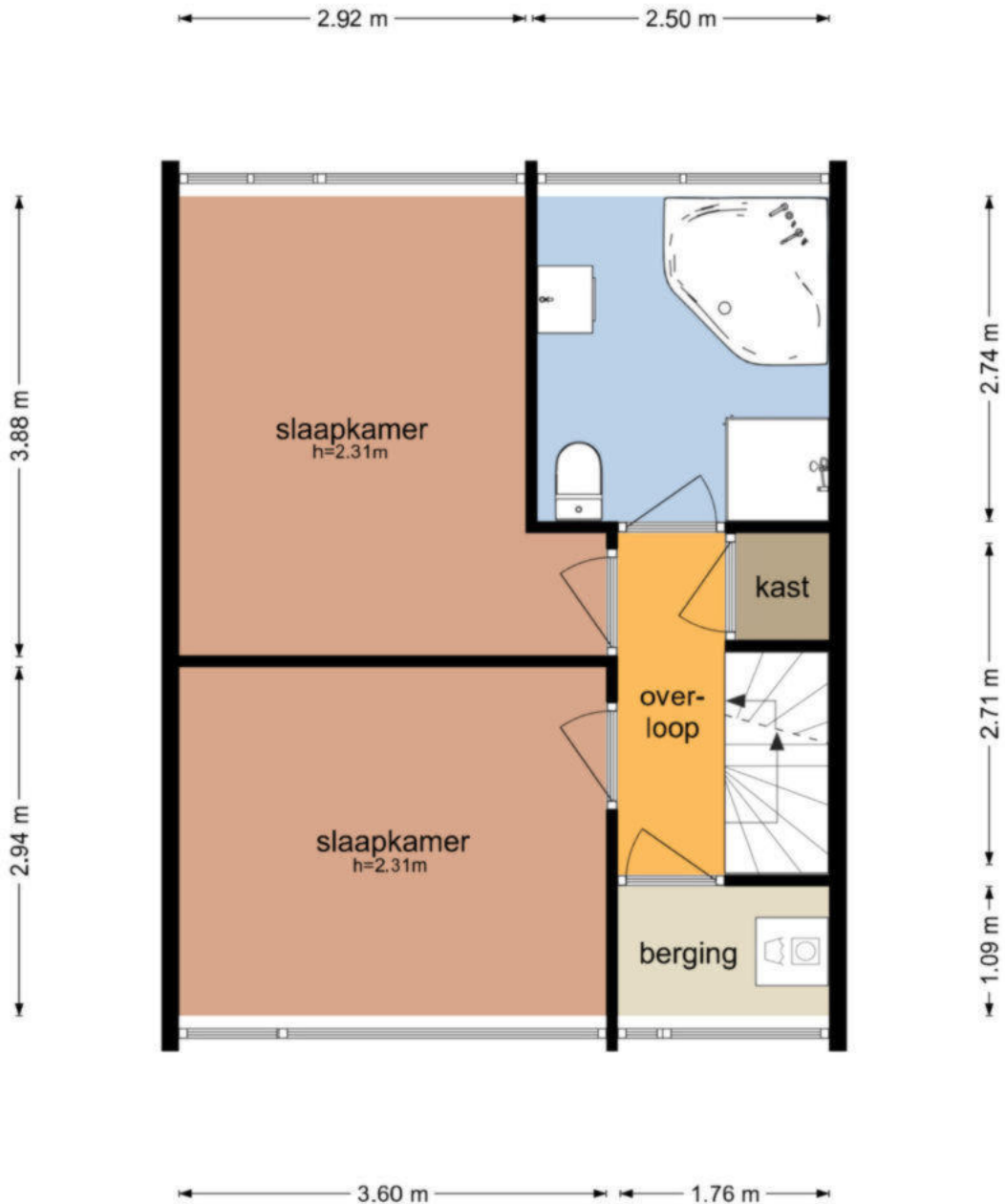


Troelstraweg 8 - De Bilt
Begane Grond





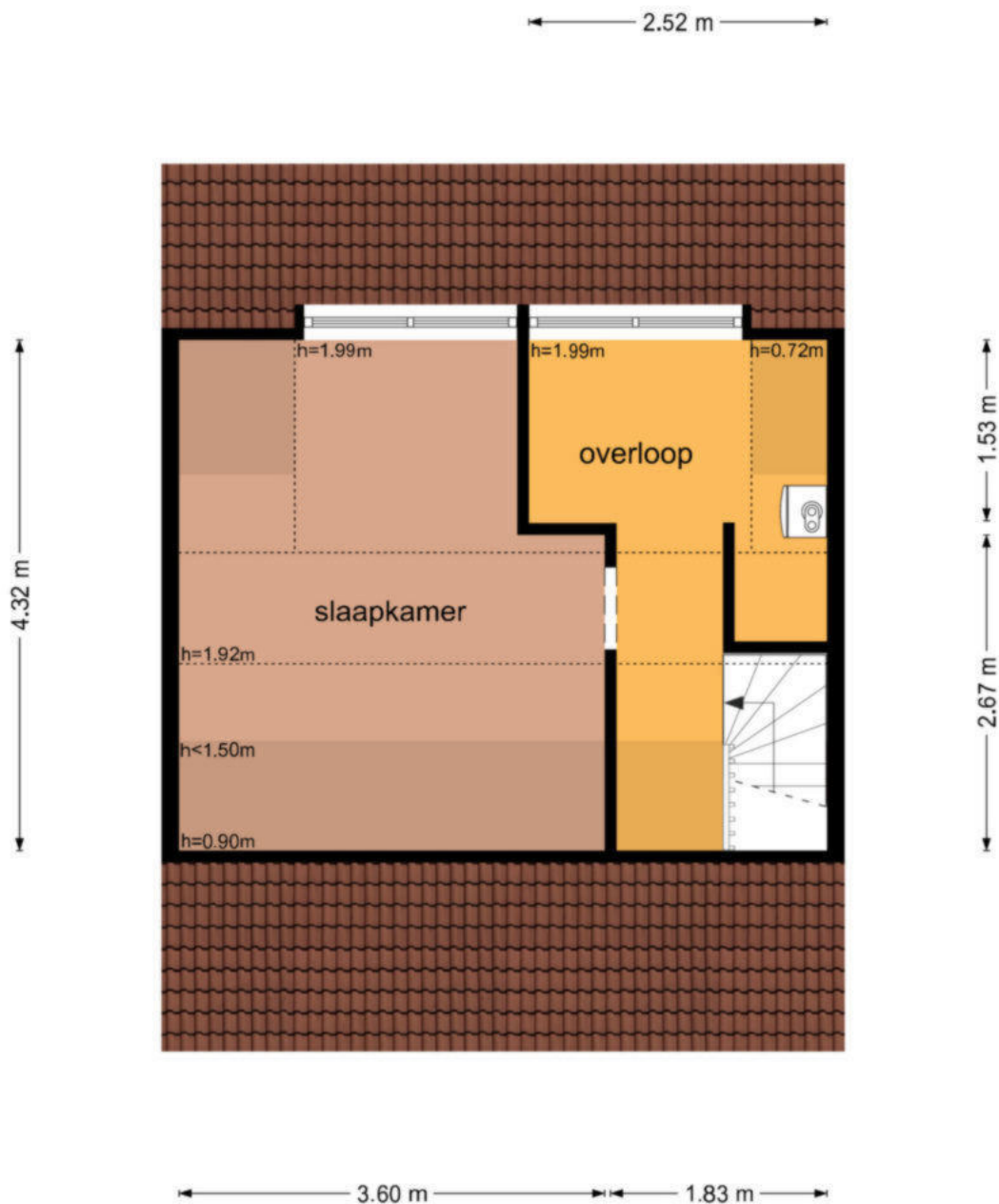
Troelstraweg 8 - De Bilt
Eerste Verdieping



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



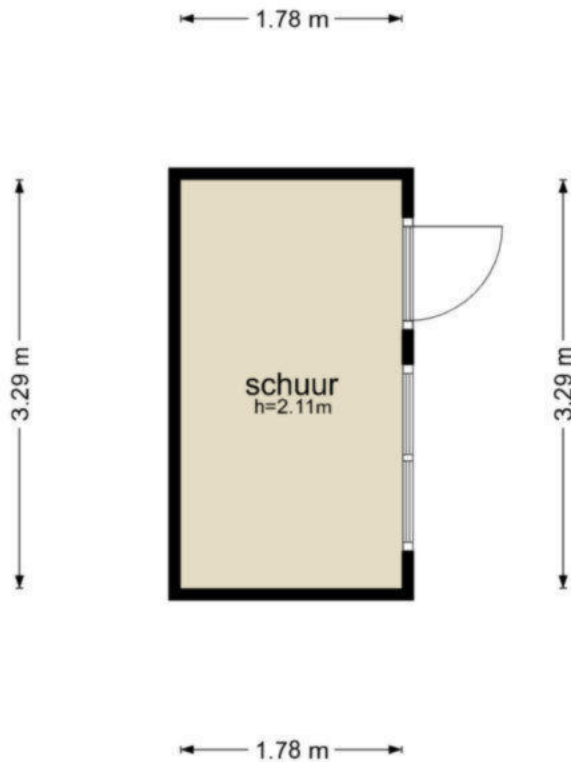
Troelstraweg 8 - De Bilt
Tweede Verdieping



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

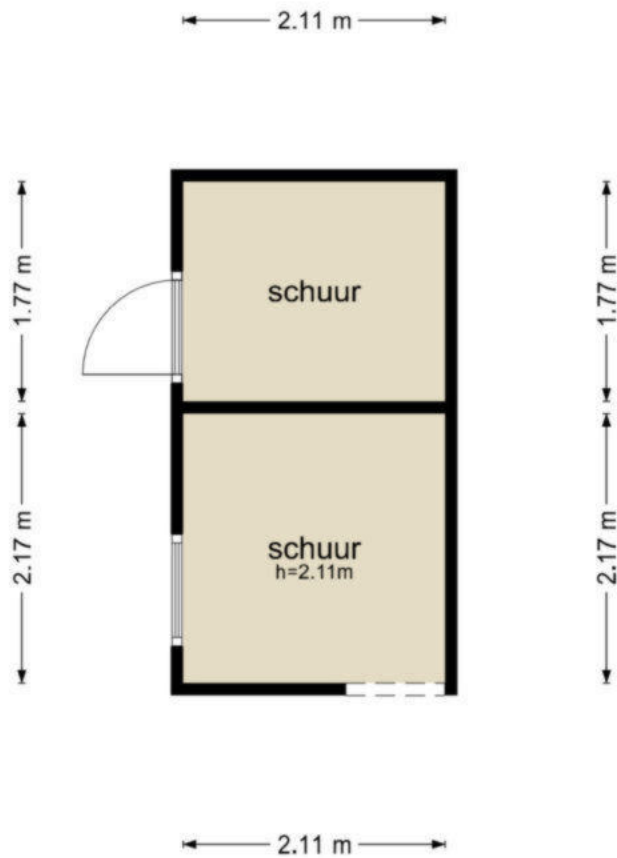


Troelstraweg 8 - De Bilt
Schuur 1



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

**Troelstraweg 8 - De Bilt
Schuur 2**



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

Tips om uw huis fotoklaar te maken

Algemeen

Zorg dat uw huis opgeruimd is. Let op rondslingerende spullen, kleding en speelgoed. Geef alles een duidelijke plek. Berg spullen voorafgaand aan de fotosessie op in een ruimte die niet gefotografeerd gaat worden, zoals de schuur, of kelder(kast).

Haal zoveel mogelijk persoonlijke spullen weg (denk hierbij bijvoorbeeld aan foto's).

Verwijder de eventuele honden- of kattenmand, bench, konijnenhok, papegaaienkooi, enzovoorts uit de woonkamer.

De foto's komen op internet, iedereen kan ze zien. Haal daarom kostbare voorwerpen en schilderijen weg en verwijder de sleutels aan de binnenzijde van deuren.

Voorzijde van de woning

Zorg voor een open aanzicht. Snoei eventueel de heg, bomen en struiken.

Doe de (rol)gordijnen/horren open of in ieder geval allemaal op dezelfde hoogte.

Staan er altijd auto's voor de woning? Zorg dat de auto voor het huis de uwe is, dan kan hij tijdens het maken van de foto's weggezet worden.

Haal de auto op de oprit weg, die is immers vaak zichtbaar vanuit het huis, en dus ook op de binnenfoto's.

Tuin

Haal kapotte stoelen, plantenbakken en andere opvallende zaken uit beeld. Zet ook de vuilniscontainers (klike's even weg). Indien mogelijk wat kleurige bloemen in pot of de tuin.

Woonkamer

Het beste komt een woonkamer over op de foto als er niet al te veel meubels in staan. Als de woonkamer niet zo heel groot is, is het beter om geen bank, stoel of tafel midden in de ruimte te hebben staan. Met name zwarte stoelen en banken blokkeren de visuele openheid.

Als er een box in de woonkamer staat, is het ook beter om die weg te halen. Uit beeld schuiven lukt ook vaak nog wel, maar zorgt er soms wel voor dat niet de hele kamer gefotografeerd kan worden.

Als er veel kinderspeelgoed in de woonkamer is, maak dan op één plek een gezellig kinderspeelhoekje, en haal de rest weg.

Een fleurige bos bloemen op tafel.

Keuken

Zorg dat de keuken rust uitstraalt; weinig apparaten op het aanrecht, geen flesjes, tandenborstels, vaatdoekjes of andere dingen. Ook handdoeken trekken vaak teveel de aandacht, laat ze voor de fotosessie in de kast.

Haal kindertekeningen van de keukenkastjes, ijskast of deur.

Slaapkamers

Haal alle overbodige spullen weg, en maak de bedden mooi strak op.

Kinderkamers mogen best vol zijn, als de vloer maar zo leeg mogelijk is. Zet het speelgoed bij elkaar, maak het bed op.

Badkamer

Voor de verkoopfoto is het beter om deze *helemaal* leeg te halen!

Geen handdoeken, flesjes, schoonmaakmiddelen, tandpasta, tandenborstels, kinderspeelgoed, badmatjes enzovoorts. Zorg voor een paar mooie parfumflesjes.

Andere kamers

De werkkamer hoeft niet leeg, je mag best zien dat het een werkkamer is. Maak wel het bureau leeg, dus geen losse papieren. Een aanwezige kast oogt rustiger als alles erin recht staat.

De hal ziet er ruimer uit als de kapstok helemaal leeg is.

Het toilet fotograferen we bijna nooit, net zomin als de kelder, garage, schuur, en opbergzolder.

Veel succes met de voorbereidingen!

Meetcertificaat

NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object&co

© 2025 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl



Datum Meetopname
Datum Meetrapport
Meetrapportnr
Meetcertificaat Type A

12-08-2025
12-08-2025
OC-2025-140640
Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf
Opsteller
Opnemer
Status

Object&co Nederland BV
M. van Essen
Rogier van Laren
Definitief

Object type
Adres
Postcode/Plaats

Woning
Troelstraweg 8
3732CD De Bilt

Verklaring Meetcertificaat:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever
Adres
Postcode/Plaats

Jo Rijkse Makelaardij
Hessenweg
3731JG De Bilt

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schalmgaten > 4 m²	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³
		VI	BVO	TO	H150	VV	GO	GOOI	GGOB	OEBR	BI
00	BEGANE GROND	-	51,90	6,90	-	-	45,00	-	-	-	168,05
	Woon-/werkruimte	-	51,90	6,90	-	-	45,00	-	-	-	168,05
01	EERSTE VERDIEPING	-	43,40	5,50	-	-	37,90	-	-	-	113,27
	Woon-/werkruimte	-	43,40	5,50	-	-	37,90	-	-	-	113,27
02	TWEDE VERDIEPING	-	43,40	5,70	21,00	-	-	16,70	-	-	60,40
	Woon-/werkruimte	-	43,40	5,70	21,00	-	-	16,70	-	-	60,40
EX	EXTRA	-	16,70	2,30	-	-	-	-	-	14,40	40,15
	Schuur	-	6,90	1,00	-	-	-	-	-	5,90	16,63
	Schuur	-	9,80	1,30	-	-	-	-	-	8,50	23,52
TGP	Totalen geheel Perceel	-	155,40	20,40	21,00	-	82,90	16,70	-	14,40	381,87
TW	Totalen Woning	-	138,70	-	-	-	82,90	16,70	-	14,40	341,72