



GROEN VAN PRINSTERERWEG 45

DE BILT



Burg. Grothestraat 51, 3761 CL Soest ~ 035-6030025 ~ info@verrips.nl ~ www.verrips.nl





Deze karakteristieke twee-onder-één-kapwoning beschikt over 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 4), prachtige glas in lood ramen, een riant bijgebouw en een tuin op het zuidwesten!



De locatie is ideaal; om de hoek van alle voorzieningen zoals het centrum van De Bilt, een basisschool, het Boetzelaerpark en de bossen! En steden zoals Zeist en Utrecht zijn op de fiets gemakkelijk te bereiken!

Aan een van de meest geliefde autoluwe straten van De Bilt bevindt zich deze charmante en verrassende twee-onder-één-kapwoning met zeer royaal bijgebouw. De woning is gebouwd in 1929 en beschikt over diverse karakteristieke kenmerken uit de dertiger jaren. Aan de buitenzijde is dit direct zichtbaar dankzij de grote overstekken, diverse dakkapellen en de sfeervolle erker aan de voorzijde. Aan de binnenzijde valt ook direct het karakter van de woning op. Zo beschikt de hal over een prachtige granitovloer, stijlvolle trap en glas-in-lood raam. Via de hal bereikt u de ruime en lichte woonkamer, voorzien van houten vloer en schouw met gashaard. De erker aan de voorzijde beschikt eveneens over prachtig glas-in-lood, en hier kunt u eenvoudig een fijne zithoek creëren. Vanuit hier kijkt u uit over de riante en groene voortuin, waarbij de diverse beplanting zorgt voor de nodige privacy. Dit terwijl de loopdeur aan de achterzijde van de woonkamer toegang geeft tot de achtertuin. De achtertuin is ook te bereiken via de keuken. Deze dichte keuken bevindt zich naast de woonkamer en beschikt over een rechte keukenopstelling met een prachtige granitovloer. De keuken kan eenvoudig bij de woonkamer getrokken worden, om zo een open keuken of zelfs woonkeuken te realiseren.

Op de eerste verdieping zijn er momenteel twee slaapkamers te vinden. De kleinste kamer is ideaal te gebruiken als kinder-, werk- of kastenkamer. Daarnaast is er een zeer royale master bedroom. Deze slaapkamer beschikt over twee grote kastenwanden en openslaande deuren naar het balkon. Eenvoudig kan deze ruimte verbouwd worden tot twee aparte, en dus een derde, slaapkamer. De badkamer is voorzien van een douche met ligbad en twee wastafels. Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar u een derde (of vierde) slaapkamer treft. Daarnaast is er hier voldoende opbergruimte te vinden.

Wat de woning zeer uniek maakt, is het riante bijgebouw. Dit bijgebouw was voorheen in gebruik als atelier, maar kan uiteraard ook gebruikt worden als een kantoor aan huis of als een eigen ruimte voor een tiener. Het bijgebouw beschikt over elektra, is deels geïsoleerd en heeft zelfs een eigen toilet. Daarmee biedt dit ook de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. En dat terwijl de groene tuin ervoor zorgt dat u hier geheel vrij zit. Wat wilt u nog meer?!

De woning is gelegen aan een kindvriendelijke en rustige zijstraat van de Waterweg. De straat kenmerkt zich door de diverse jaren 30 woningen en op loop- en fietsafstand zijn werkelijk alle voorzieningen te bereiken. Zo is er halverwege de straat een basisschool te vinden, maar ook het centrum, diverse restaurants, bushaltes, het Van Boetzelaerpark en de bossen bevinden zich allen op loopafstand. Het centrum van Zeist, Bilthoven of zelfs Utrecht zijn ook eenvoudig per fiets te bereiken. Kortom, hier woont u rustig, groen maar toch centraal!



WOON- EN EETKAMER

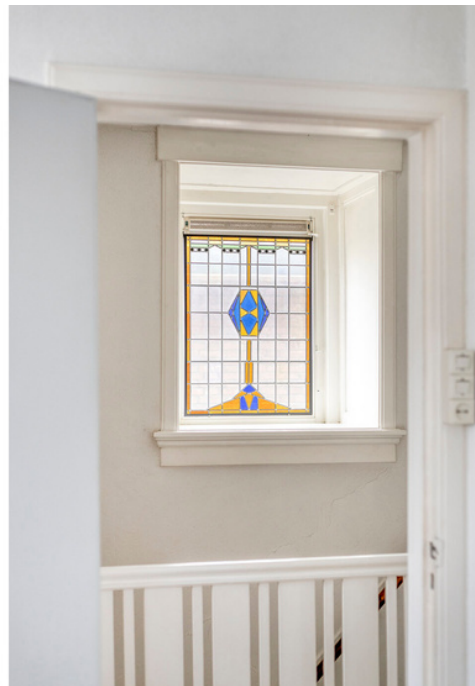




GESLOTEN KEUKEN



ENTREE, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER





SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





BIJGEBOUW MET GARAGE & TOILET







ACHTERTUIN



DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Charmante twee-onder-één-kapwoning in het geliefde De Bilt
 - Jaren '30 woning
 - Autoluwe straat
 - Naar eigen smaak in te richten en moderniseren
- Ruime hal
 - Met granitovloer
 - Seperaat toilet
 - Toegang tot provisiekelder
- Sfeervolle woon- en eetkamer
 - Glas in lood ramen
 - Schouw met gashaard
 - Loopdeur naar de achtertuin
- Gesloten keuken met granitovloer en rechte opstelling
 - Eenvoudig bij de woonkamer te betrekken waardoor er een open keuken/woonkeuken gerealiseerd kan worden
- Overloop op de 1e verdieping met glas in lood ramen
- 2 slaapkamers op de 1e verdieping
 - Gemakkelijk te verbouwen tot 3 slaapkamers
 - Kleinere slaapkamer ideaal als kinder- of kledingkamer
 - Royale master bedroom met kastenwanden en openslaande deuren naar het balkon
- Badkamer v.v. een douche met ligbad en 2 wastafels
- 2e verdieping als 3e (of 4e) slaapkamer
 - Veel opbergruimte
- Riant bijgebouw
 - Met toilet en garage
 - Te gebruiken als kantoor aan huis, voorheen in gebruik als atelier
 - Gelijkvloers wonen
- Achtertuin op het zuidwesten
- Gelegen aan een kindvriendelijke en rustige weg
- Alle voorzieningen binnen handbereik: Van Boetzelaerpark, bossen, centrum van De Bilt, basisschool, restaurants en een bushalte
- Bouwkundige keuring aanwezig
- Vaste notaris



€ 785.000,-- K.K.



155 M2 WOONOPPERVLAK



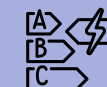
277 M2 PERCEELOPPERVLAk



1929



HR KETEL



F LABEL

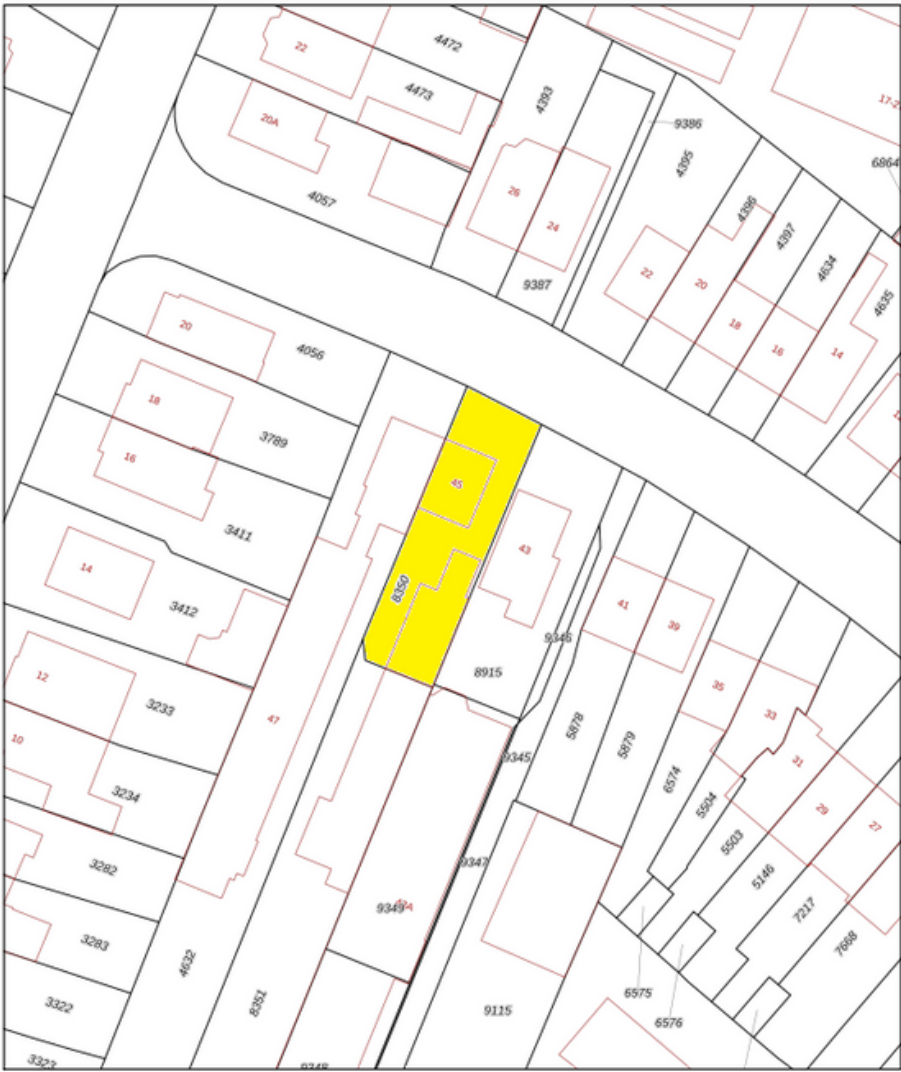
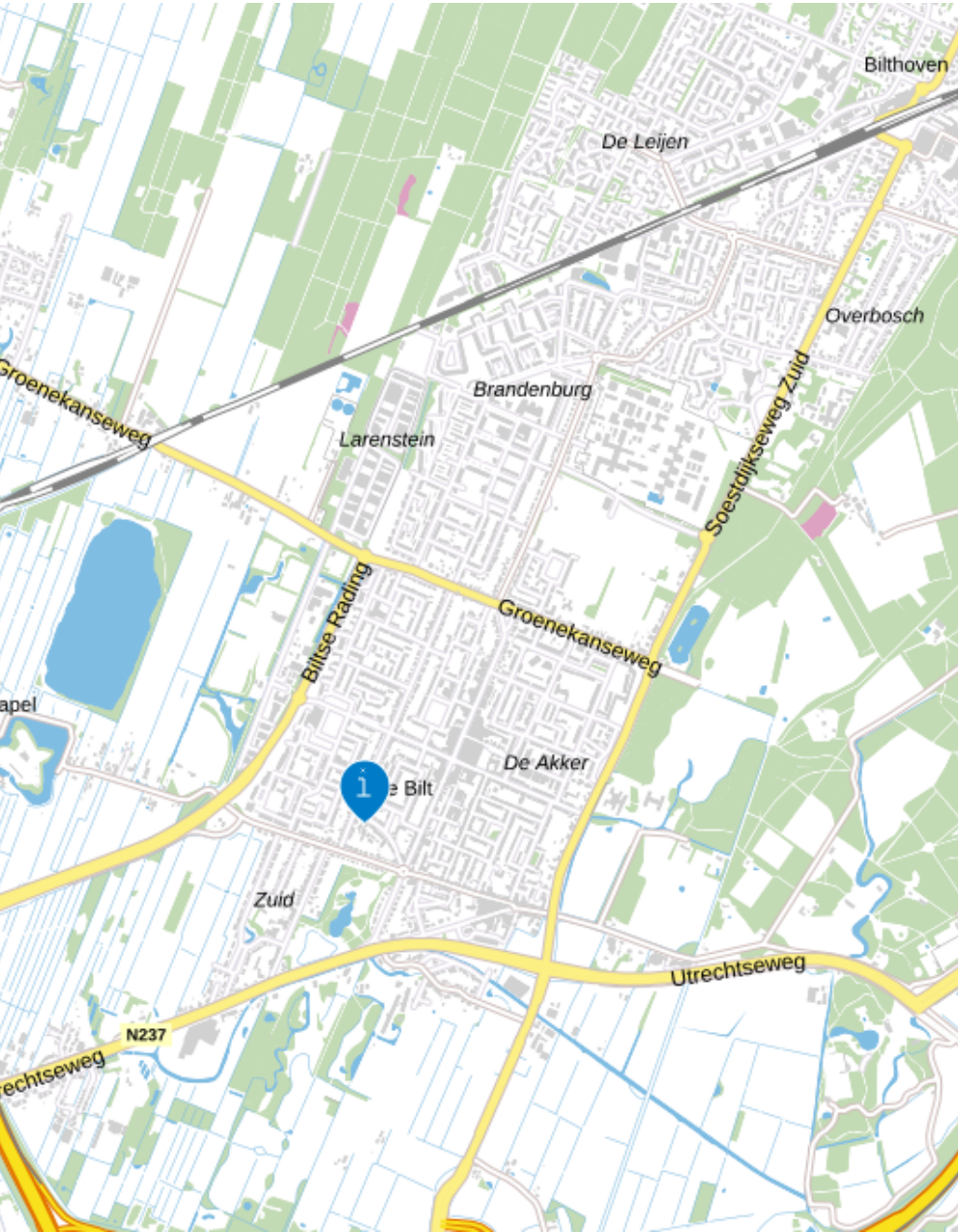


ACHTERTUIN (ZW)



BIJGEBOUW MET GARAGE

KAART



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente De Bilt

Sectie D

Perceel 8350

kadaster

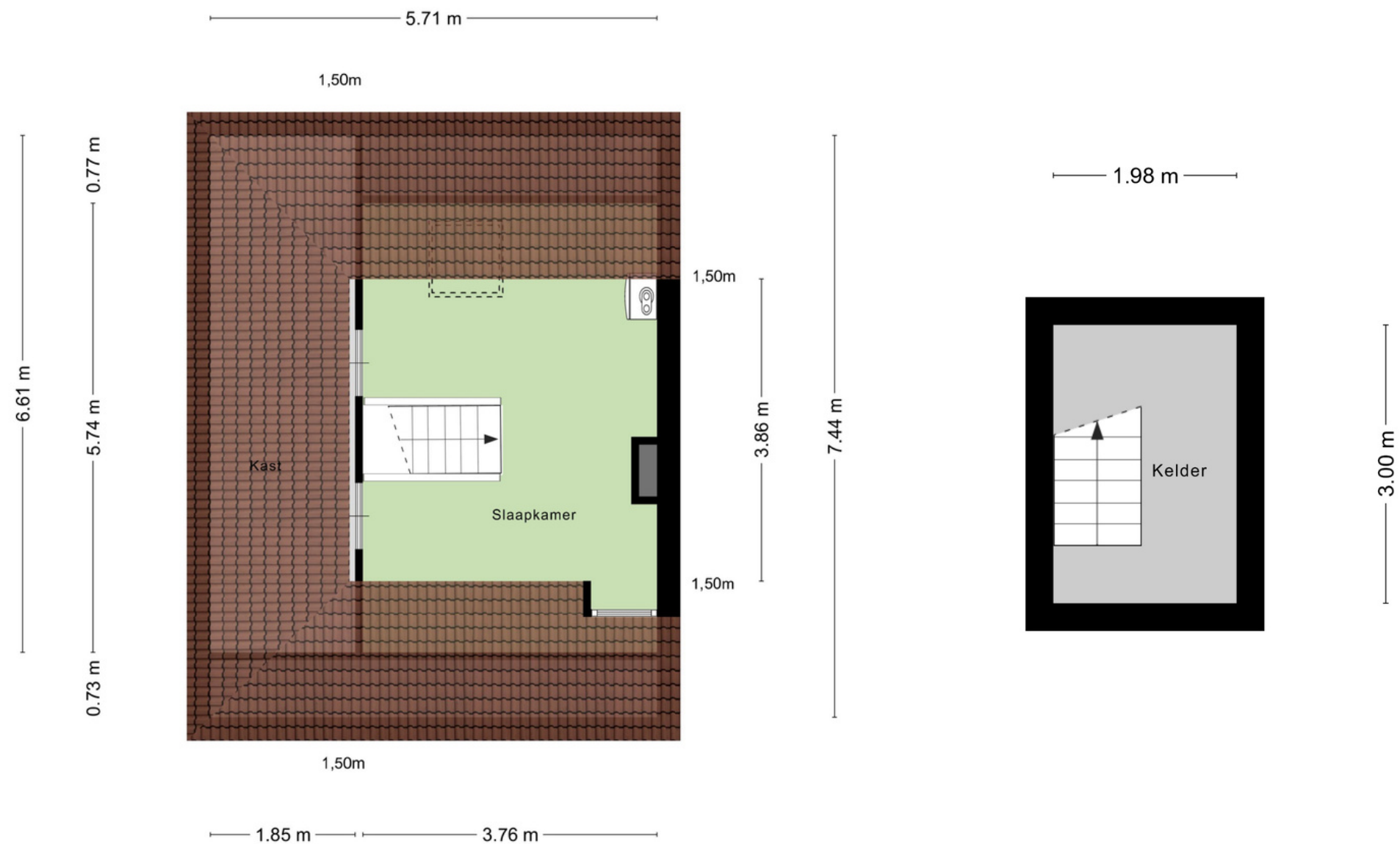
Aan dit uitsluitend uitdrukkelijk, getuigd op 10 september 2025
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uitsluitend kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

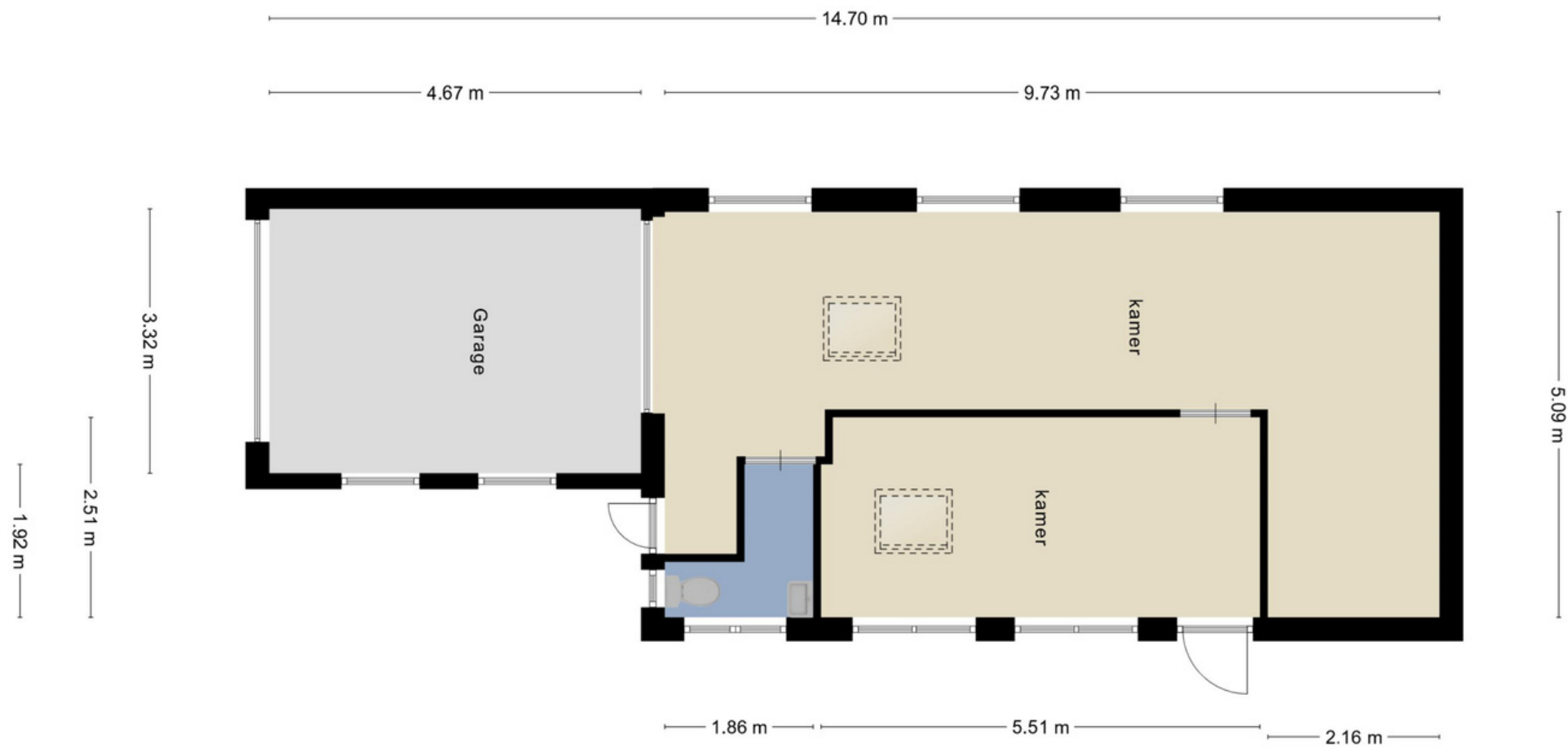
PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING :



PLATTEGROND 2E VERDIEPING & KELDER :



PLATTEGROND BIJGEBOUW :





BROCHURE & SCHRIFTELIJK- HEIDSVEREISTE

Deze brochure is met zorg samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Deze brochure mag worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Het bieden van de vraagprijs betekent niet automatisch dat daarmee een koopovereenkomst tot stand komt. Deze komt pas tot stand na aanvaarding van het bod, de oplevering en gunning door de verkoper en dient schriftelijk vastgelegd te worden in een koopovereenkomst.

WAARBORG SOM

Indien u een woning bij een NVM-makelaar koopt, moet er altijd een waarborgsom op de rekening van de notaris gestort worden, ter grootte van 10% van de koopsom. De datum waarop de waarborgsom gestort moet zijn bij de notaris, wordt in de koopakte vermeld. U kunt ook kiezen voor een bankgarantie.

NOTARIS

Voor deze woning werken wij met een vaste notaris.

TRANSPORTDATUM

De datum van de overdracht komt tijdens de onderhandelingen tot stand. Deze datum is dus bindend en kan alleen vervroegd of verlaet worden indien beide partijen (dus koper en verkoper) dit overeenkomen.

KOSTEN KOPER

Met kosten koper wordt bedoeld dat u de woning of het bedrijfspand koopt en dat de bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Deze kosten zijn onder andere: 0%, 2% of 10,4% overdrachtsbelasting (berekend over de koopsom), notariskosten, taxatiekosten, hypotheekprovisie en eventueel de kosten van uw eigen makelaar.

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij standaard een ouderdomsclausule in de koopakte op.

ASBESTCLAUSULE

In een onroerende zaak gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien de woning die u koopt voor 1993 gebouwd is, nemen wij standaard een asbestclausule op.



KOSTEN NOTARIS

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en /of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 17,50 per telefonische overboeking;
- € 55,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekkende instantie(s) per aflossing;
- € 185,00 per akte van gehele doorhaling;
- € 240,00 per akte van gedeeltelijke doorhaling

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht) dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. Kosten van inschrijving ad €21,00 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.



EPA

Het is verplicht om bij de verkoop van een woning een definitief energielabel te overhandigen aan de koper. Koper kan verkoper nimmer aansprakelijk stellen inzake de uitkomst van dit certificaat.

MEETINSTRUCTIE

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, wordt noch door Verrips makelaardij o.z. noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

AANKOOPMAKELAAR

Een woning kopen is niet iets wat u dagelijks doet. Wij zijn verkopende makelaar van deze woning. U kunt uiteraard een eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen die u kan adviseren bij het aankopen van deze woning.

NVM

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM (Nederlandse vereniging van Makelaars in onroerende zaken) gevestigd in Nieuwegein. Op al onze werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden NVM 2018 van toepassing. Deze zijn te verkrijgen bij ons kantoor.



Verrips Makelaardij o.z.

*“Veel meer dan het
verkopen of aankopen
van uw (t)huis!”*

*Wonen is vooral een zaak van emotie.
Een huis wordt een thuis als je er lekker voelt.*

*Prettig wonen is dus heel belangrijk en dat kan de
verhuisbeslissing tot een moeilijke keuze maken. U weet wat u
heeft en niet wat u krijgt!*

*In dat spanningsveld werken wij dagelijks en wij voelen ons
thuis in de woningmarkt van regio Eemland.*

Het team van Verrips Makelaardij o.z.

CONTACT

Burg. Grothestraat 51, 3761 CL Soest
035-6030025 ~ info@verrips.nl
www.verrips.nl

