



**EEKHOORNLAAN 75
3734 GW DEN DOLDER**

VRAAGPRIJS € 565.000 K.K.

Dolderseweg 138C
3734 BL Den Dolder

T 030-2283530
E welkom@parkland.nl
W <https://www.parkland.nl>

Ruime gezinswoning in het groene Den Dolder

Midden in het bosrijke en kindvriendelijke Den Dolder vind je deze sfeervolle tussenwoning. Het is een fantastische locatie met centrale ligging en het NS-station ligt op slechts 5 minuten lopen met uitstekende verbindingen naar Utrecht en Amerfoort. Daarnaast biedt Den Dolder veel natuur en heeft alle basisvoorzieningen binnen handbereik.

Voor de deur ligt de groene speelplaats 'de Torteltuin' met trapveldje, zandbakken, kabelbaan en diverse speeltoestellen. Verschillende basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs bevinden zich in de directe omgeving.

Natuurlijkhebbers kunnen hier hun hart ophalen; het "Okkerbos" met zandvlakte en stuifheugel ligt om de hoek, en binnen enkele minuten wandel je door het uitgestrekte Panbos en Willem-Arnstz bos van de Utrechtse heugelrug.

De woning:

Deze gezinswoning biedt maar liefst 5 slaapkamers en beschikt over energielabel A, mede dankzij de zonnepanelen, CV uit 2025 en volledige isolatie. De circa 16 meter diepe achtertuin ligt heerlijk op het zuiden en is aan de achterzijde vrij gelegen. De tuin beschikt over een stenen schuur en een praktische achterom. Verder is er gratis parkeren voor de deur.

Indeling:

Begane grond:

Via de hal met kelder bereik je de sfeervolle woonkamer met houten vloerdelen. De ruimte is ingedeeld met een comfortabel eetgedeelte en gezellig zitgedeelte met sfeervolle openhaard. Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in. Op de begane grond vind je ook een separaat toilet met fonteintje.

Eerste verdieping:

Hier bevinden zich vier slaapkamers: twee ruime kamers met inbouwkasten (waarvan één met balkon) en twee compactere slaapkamers, veelzijdig in te delen naar eigen wens. De badkamer is uitgerust met wastafel en douche. Op de overloop tref je een tweede, separaat toilet.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap kom je op de ruime overloop met wasmachineaansluiting en een extra bergruimte. Daarnaast is er nog een vijfde grote slaapkamer welke zelfs indien gewenst op te delen is in 2 kamers. Beide zijden van de woning zijn voorzien van geïsoleerde dakkapellen die zorgen voor extra licht en ruimte.

Kelder:

De woning beschikt over veel extra berg ruimte door de ruime kelder (8m²) die vanuit de keuken bereikbaar is. De kruipruimte is vanuit hier ook goed bereikbaar.

Tuin en schuur:

Er is een ruime voortuin die naast een gevoel van privacy in de woning ook zorgt voor een prachtig aanzicht naar buiten. De diepe achtertuin is wintergroen, aan de achterzijde vrij gelegen en gericht op het zuiden. Er is een stenen terras, grasveldje en achterplaats met meerdere zit mogelijkheden. Verder is er een stenen schuur van (7,56 m2) aanwezig en is de tuin via achterom te bereiken.

De buurt:

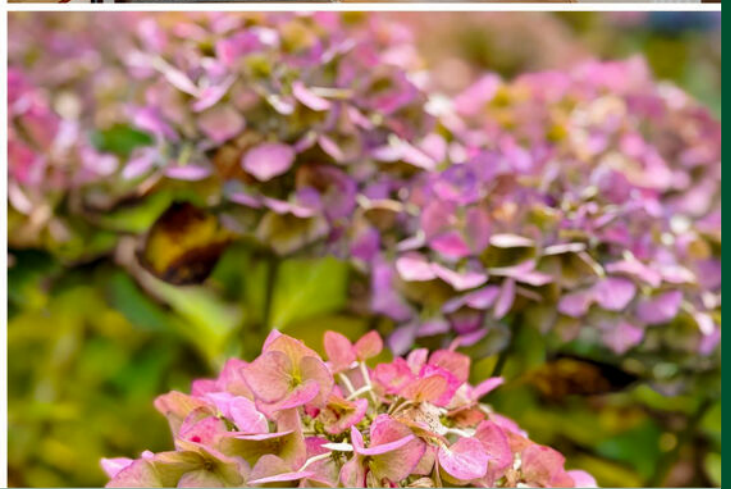
Den Dolder kenmerkt zich door zijn groene, rustige karakter en vriendelijke gemeenschap. Het centrum biedt een compleet winkelaanbod voor dagelijkse boodschappen, gezellige horeca en uitstekende voorzieningen.

Bereikbaarheid:

Het NS-station biedt rechtstreekse verbindingen naar Utrecht en Amersfoort. Zo sta je vanaf de voordeur sta je binnen 20 minuten op Utrecht Centraal. Voor fietsliefhebbers ligt het Utrecht Science Park op aangename fietsafstand.



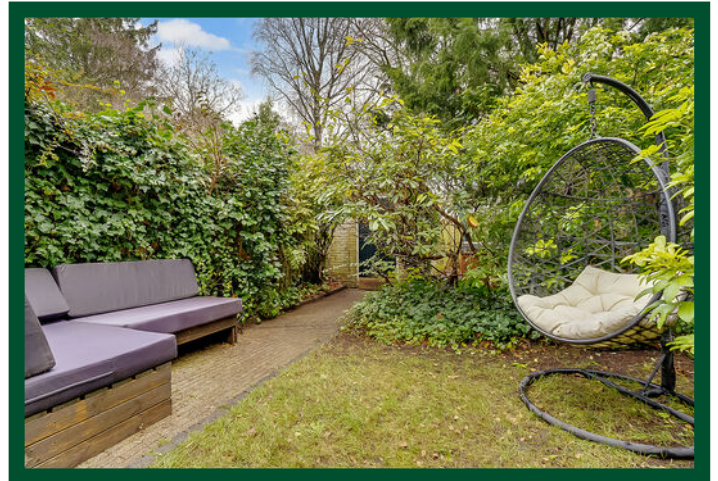


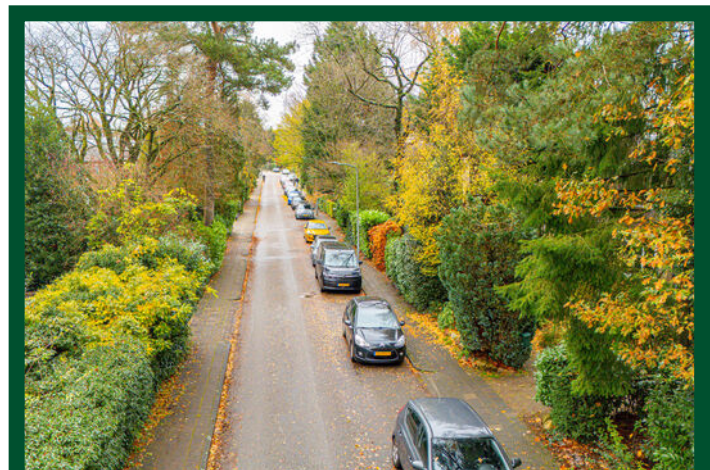




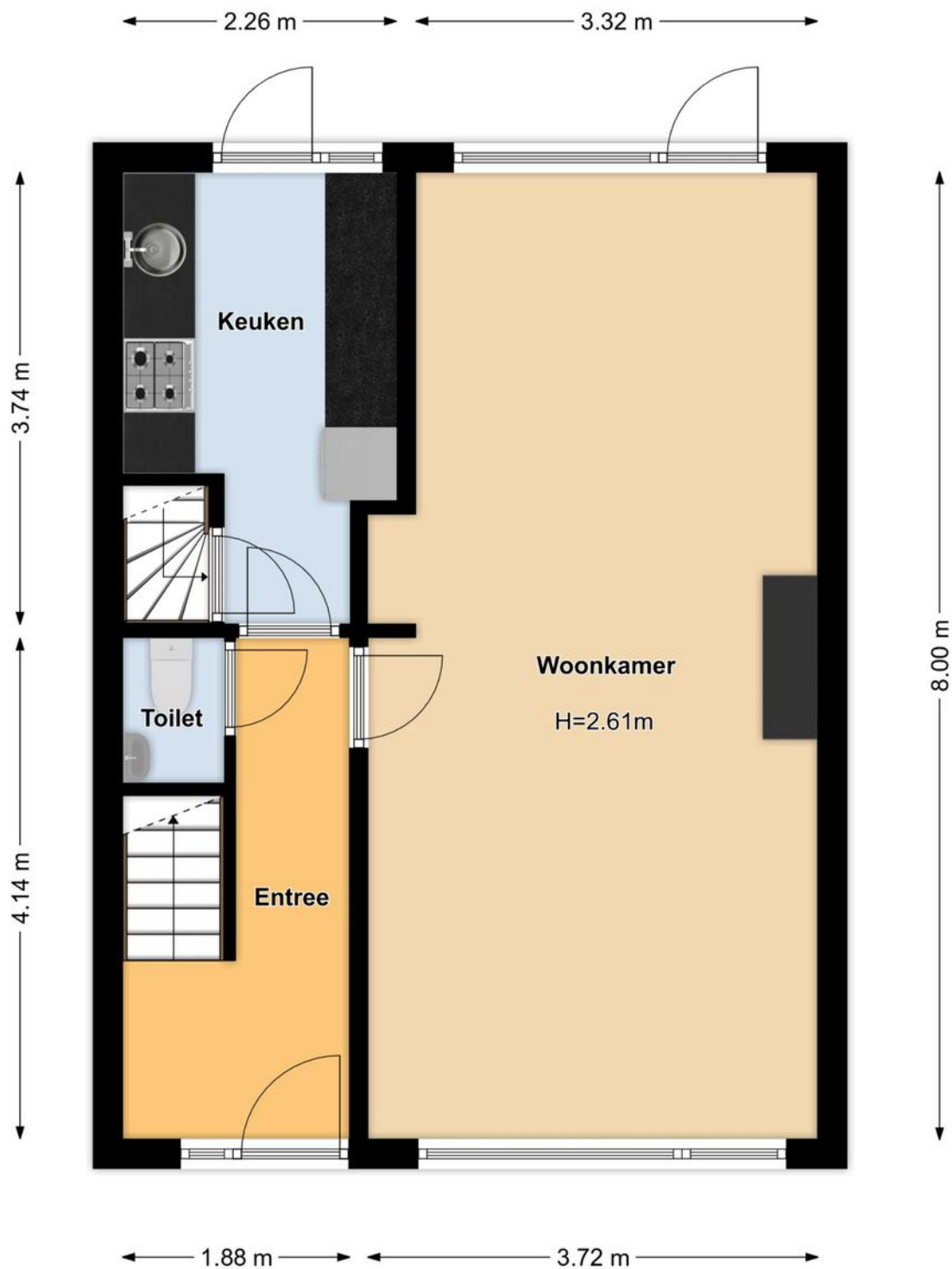




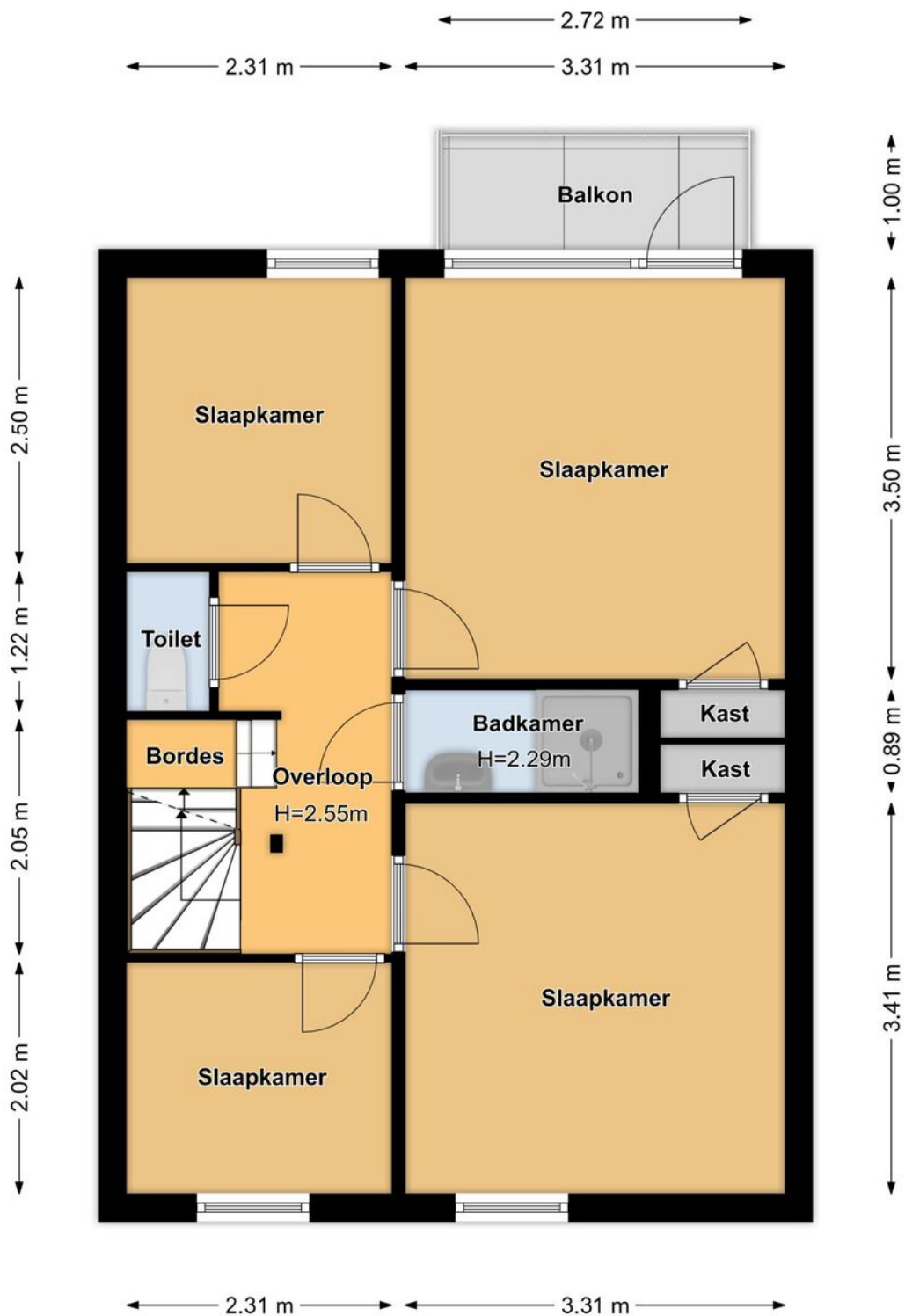




PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERTSE VERDIEPING

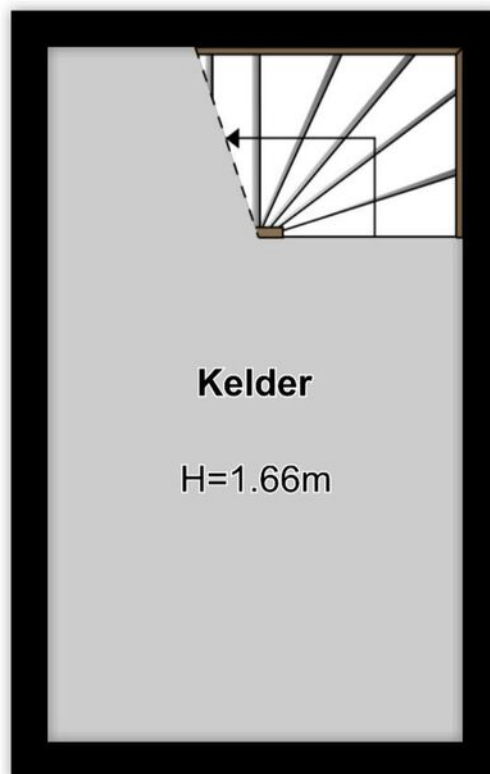


PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



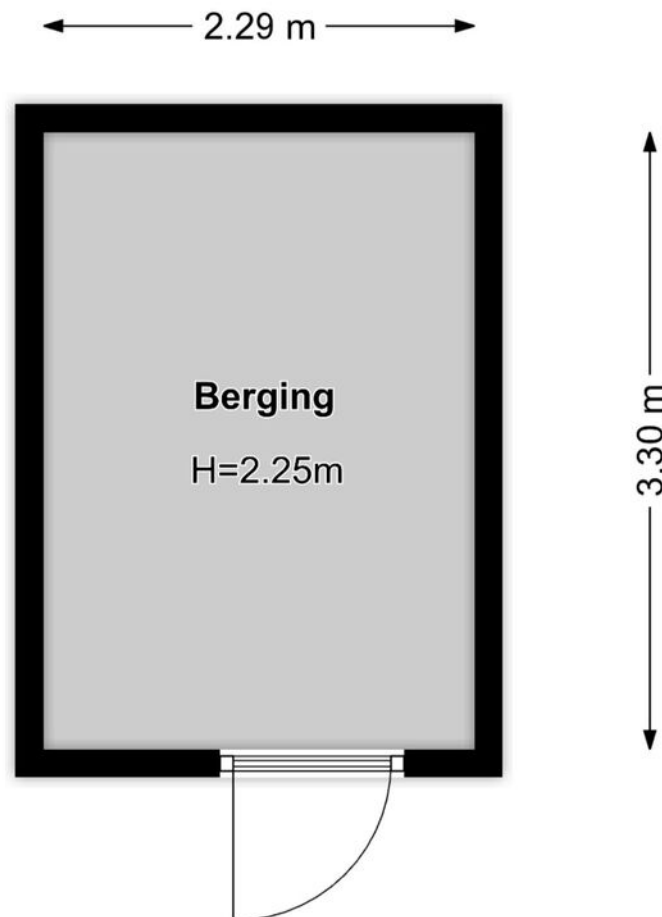
PLATTEGROND KELDER

← 2.23 m →



↑ 3.76 m ↓

PLATTEGROND BERGING



Informatieplicht

De verkoper van onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van deze lijst alsmede het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", die zich in deze brochure bevindt.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist of uw Bank. Zij beschikken over essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over bekostiging van uw nieuwe woning. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn kunt u, bij voorkeur, een bod uitbrengen via het Move dossier. Het kan ook telefonisch of per mail. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM-koopovereenkomst, die door verkoper en koper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Ondanks de zorg die wij besteden aan de correcte invoer van de algemene gegevens en de maatvoering van de aangeboden objecten kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.

CLAUSULES

Bij het tot stand komen van een verkoop wordt de koopakte door ons kantoor opgesteld. Wij gebruiken hiervoor de Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning of appartementsrecht (model 2021). Deze overeenkomst is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Graag willen wij u wijzen op het schriftelijkheidsvereiste. Dit houdt in dat er pas sprake van een rechtsgeldige koop is wanneer de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Onderstaand treft u enkele clausules aan die door ons in de koopovereenkomst kunnen worden toegevoegd:

Ouderdomsclausule (lichte versie)

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Koper is in de gelegenheid gesteld een bouwtechnische keuring te laten verrichten en heeft hiervan geen gebruik gemaakt

Toelichtingsclausule branche brede meetinstructie.

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. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.

Ontbindende voorwaarden

Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van het financieringsvoorbehoud wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat naast de mededeling van het inroepen van de ontbinding ook de bewijsstukken overlegd moeten worden dat koper bij tenminste één geldverstreckende instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat deze aanvraag tot het gewenste resultaat heeft geleid. Daarnaast overlegt koper een kopie van de aangevraagde hypotheekoffertes. De afwijzingsbrief moet de volgende informatie bevatten:

1. offerte op naam
2. adres voor welke woning de aanvraag is gedaan
3. het aangevraagde hypotheekbedrag
4. de reden van afwijzing.

Notaris buiten regio / notariskosten verkoper

Indien de gekozen notaris een notaris buiten de regio betreft en de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en deze verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en de doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 11,50 per telefonische overboeking; € 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota bij de hypotheek/kredietverstrekken instantie(s) per aflossing; € 100,-- per gehele doorhaling en € 190,00 per gedeeltelijke doorhaling dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze meerdere kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden (alle bedragen zijn exclusief BTW en de laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht). 2. Indien koper een notaris kiest die verder dan 25 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.

Persoonsgegevens

Partijen stemmen er mee in dat Parkland Makelaardij het object en uw persoonsgegevens, indien dit van belang is, ter kennis brengt aan collega's en derden, zoals: boekhouder, accountant, hypotheekverstrekker, verzekeraar, taxateur, collega makelaar, notaris, etc. en dat deze gegevens worden opgenomen in toegankelijke databases voor o.a. de facturatie. Voor zover hiermede gepaard gaande kosten zijn inclusief. Zie hiervoor ook het privacy beleid zoals vindbaar onder op onze site www.parkland.nl.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.