

TE KOOP

Troelstraweg 32

De Bilt



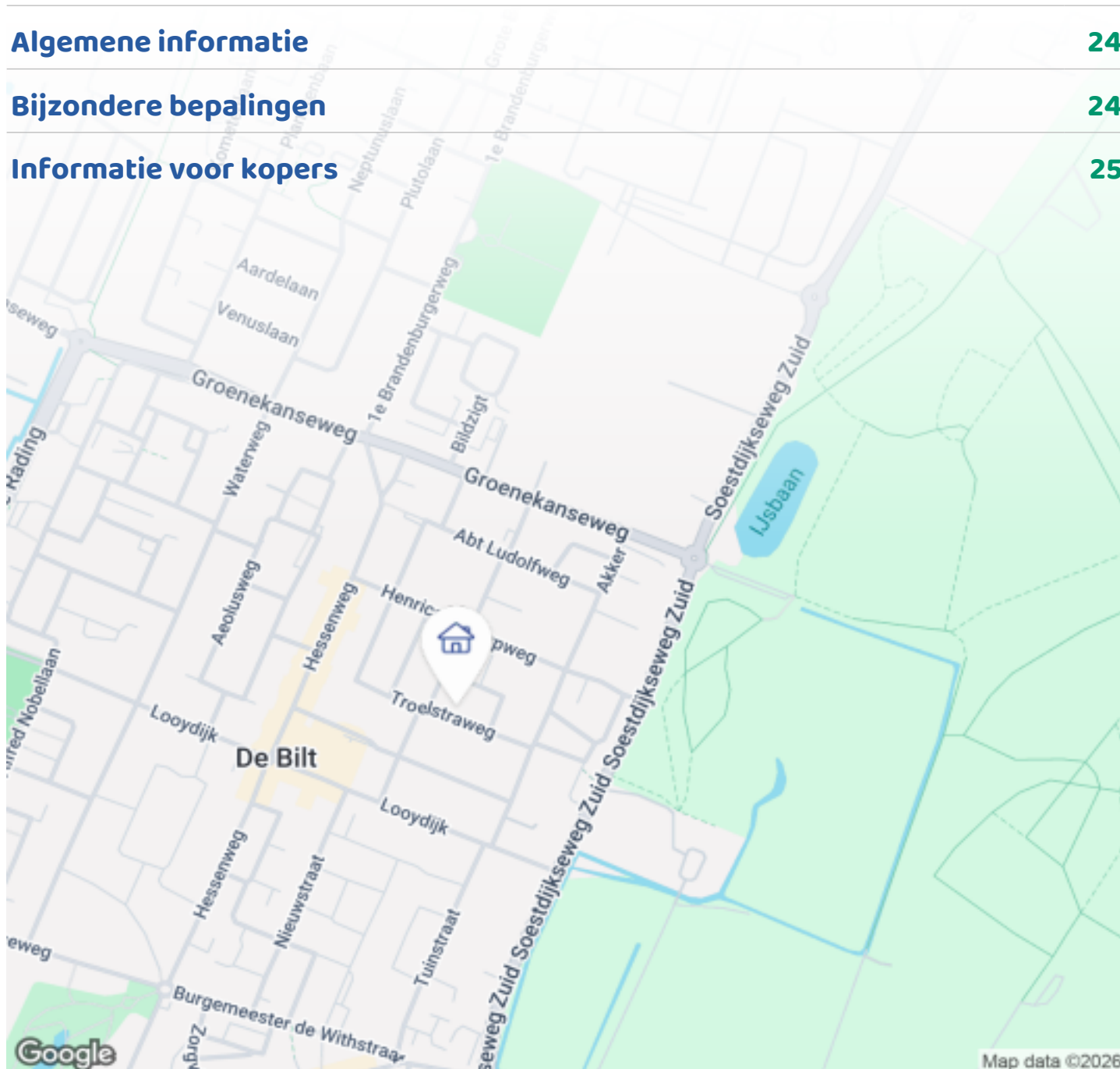
Vraagprijs

€ 650.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Troelstraweg 32, De Bilt

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklare hoekwoning met drie slaapkamers, zelfstandige praktijkruimte (2021), grote tuin, eigen parkeerplaats, 9 zonnepanelen en energielabel B.

Zoek je een woning waar wonen, werken en comfort vanzelfsprekend samenkomen? Deze woning biedt die combinatie. Gelegen in een zeer rustige straat in een groene woonwijk, met bos en winkels op loopafstand en uitstekende verbindingen richting de binnenstad van Utrecht en het Utrecht Science Park. Rustig wonen, met alles binnen handbereik.

Wonen met ruimte en sfeer:

De woonkamer staat in open verbinding met de zijkamer. Tussen beide ruimtes bevindt zich een subtiel niveauverschil dat de begane grond een speels en eigenzinnig karakter geeft. Het creëert een natuurlijke verdeling tussen wonen en eten, terwijl de openheid behouden blijft.

In de zijkamer zijn er een royale eethoek en een tweede



Woningbrochure: Troelstraweg 32, De Bilt

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zithoek met sfeerhaard gecreëerd. De indeling voelt ruim, maar tegelijk warm en geborgen.

De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een 5 pits inductiekookplaat, een combi-oven, magnetron en vaatwasser. Wie een open leefkeuken wenst, kan dit realiseren door het verwijderen van de tussenmuur, waarmee een eigentijdse, open indeling ontstaat.

Dankzij de hoekligging van het huis valt het daglicht rijkelijk naar binnen. Een woning met eigenheid, waarin speelsheid en gezelligheid samenkomen.

Slaapkamers:

De woning beschikt over drie slaapkamers. Twee bevinden zich op de verdieping en de derde is gesitueerd op zolder. De zolderkamer profiteert van de aanwezige dakkapel (5m), waardoor extra licht en gebruiksruimte zijn ontstaan. Op de voorzolder is een ruime werkplek aanwezig.

Comfort op de verdiepingen:

Op de begane grond is een toiletruimte aanwezig. De ruime badkamer op de verdieping beschikt over een douche, een ligbad en een tweede toilet. Daarnaast is er een aparte ruimte voor wasmachine en droger, met voldoende plaats voor wasmanden en opbergruimte.

Professioneel werken aan huis (bouwjaar 2021):

Achter in de tuin staat een modern gebouwde en volledig geïsoleerde praktijkruimte die direct professioneel inzetbaar is. De ruimte is bereikbaar via zowel het achterom als de achtertuin. Binnen beschik je over een ruime werkplek voorzien van een keukenblok met vier kastjes en mini-boiler, een toiletruimte, een eigen meterkast met twee aparte groepen en een bekabelde glasvezelaansluiting. Daarnaast is de ruimte voorzien van airconditioning voor zowel koeling als verwarming. Dankzij de eigen toegang en technische voorzieningen is dit een volwaardige werkruimte. Ideaal voor een praktijk, kantoor of studio aan huis.

Buitenruimte en parkeren:

De voor- en achtertuin zijn in 2021 volledig aangelegd.

De ruime achtertuin biedt zowel zon als schaduw en beschikt over een stenen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.

De voortuin beschikt over een eigen parkeerplaats op eigen terrein.

Zolder met toekomstpotentie:

De zolder is voorzien van een vijf meter brede dakkapel, waardoor extra licht en gebruiksruimte zijn ontstaan.

De huidige stahoogte bedraagt circa 190 cm en is aangemerkt als overige inpandige ruimte. Met het realiseren van een dakkapel over de nok kan de stahoogte worden verhoogd tot circa 205 cm, waarmee een volwaardige extra woonlaag mogelijk wordt.

Duurzaam en goed onderhouden:

De woning beschikt over energielabel B en is voorzien van 9 zonnepanelen uit 2022 (3600 Wp). De Remeha CV-ketel dateert uit 2021 en het schilderwerk is eind 2025 uitgevoerd (met 4 jaar garantie). De onderhoudsstaat is goed.

Ligging:

Binnen drie minuten lopen bereik je bos en landgoed, evenals de dorpskern met winkels, terrassen en diverse horecagelegenheden. Basisscholen liggen op vijf minuten afstand. Station Bilthoven bereik je in tien tot twaalf minuten fietsen en Utrecht Centraal in circa zeventien minuten. De binnenstad van Utrecht ligt op een kwartier fietsen en het Utrecht Science Park op ongeveer tien minuten. De A27 en A28 zijn snel bereikbaar.

Waarom dit huis?

Een lichte hoekwoning met drie slaapkamers, zelfstandige werkruimte, twee toiletten, een ruime badkamer, parkeren op eigen terrein, duurzame installaties, een stenen berging en uitbreidingspotentie op zolder.

Woningen met deze combinatie van wonen en werken komen zelden beschikbaar in De Bilt.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning te bieden heeft.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



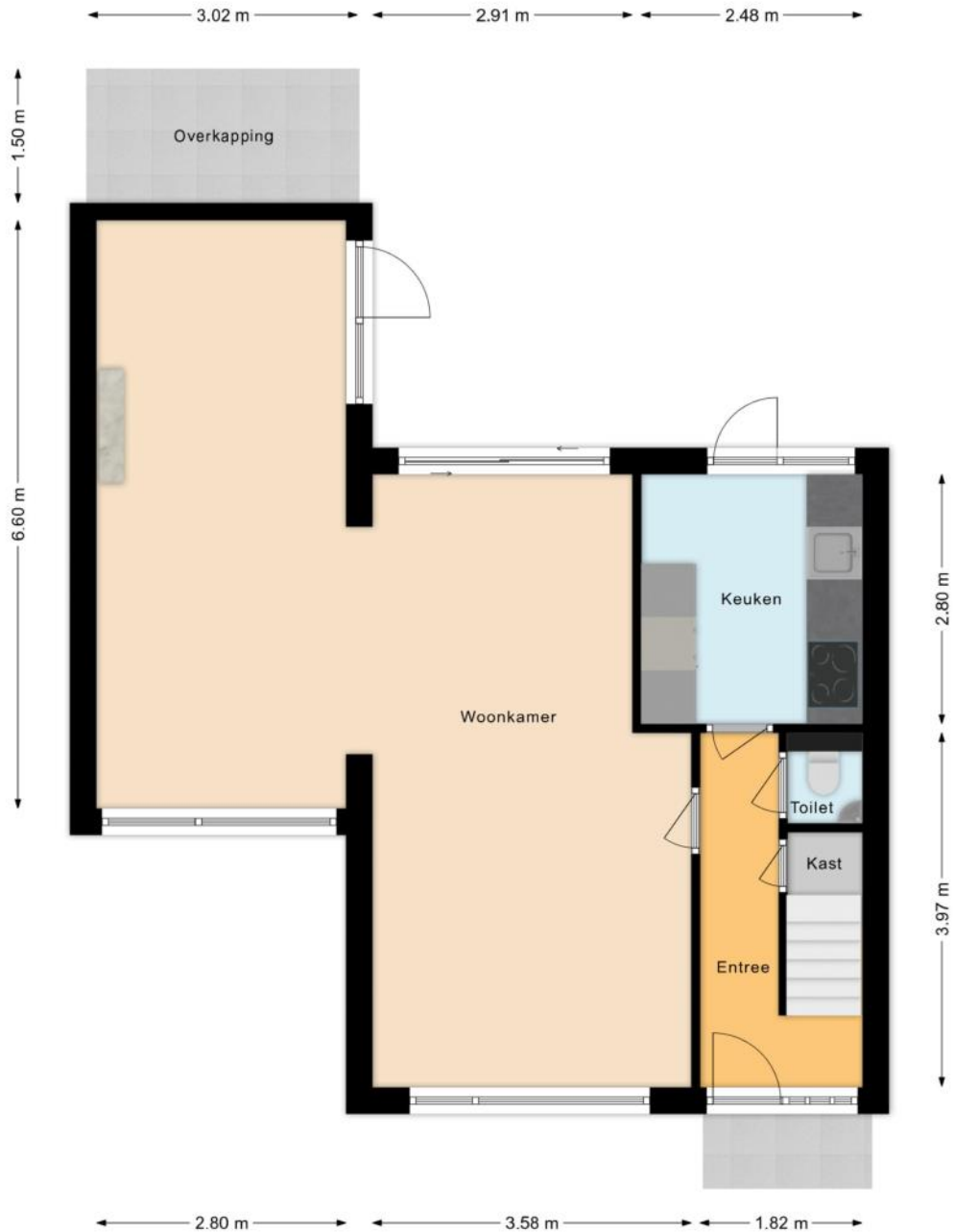
FOTO'S



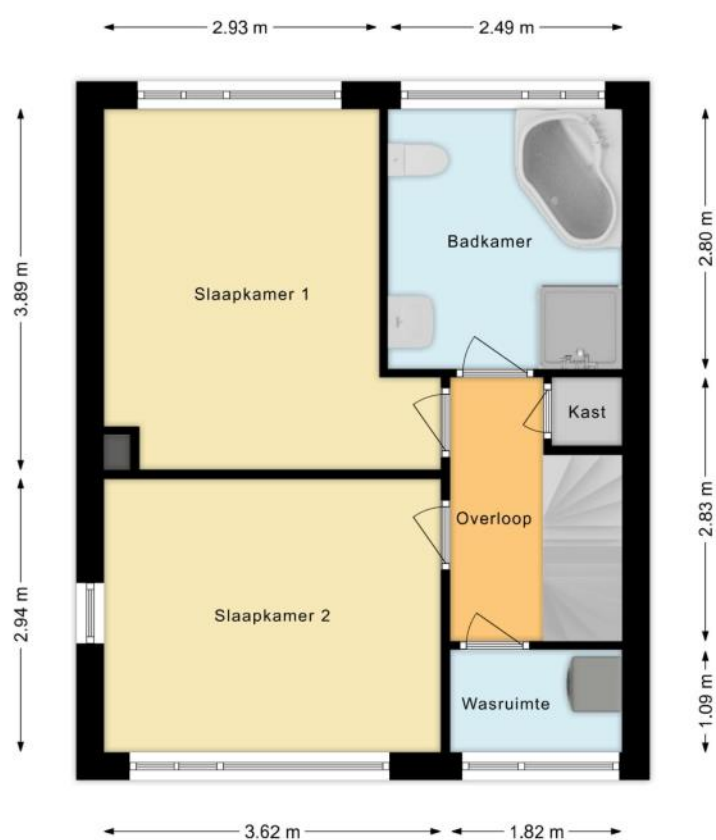
Woningbrochure: Troelstraweg 32, De Bilt

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

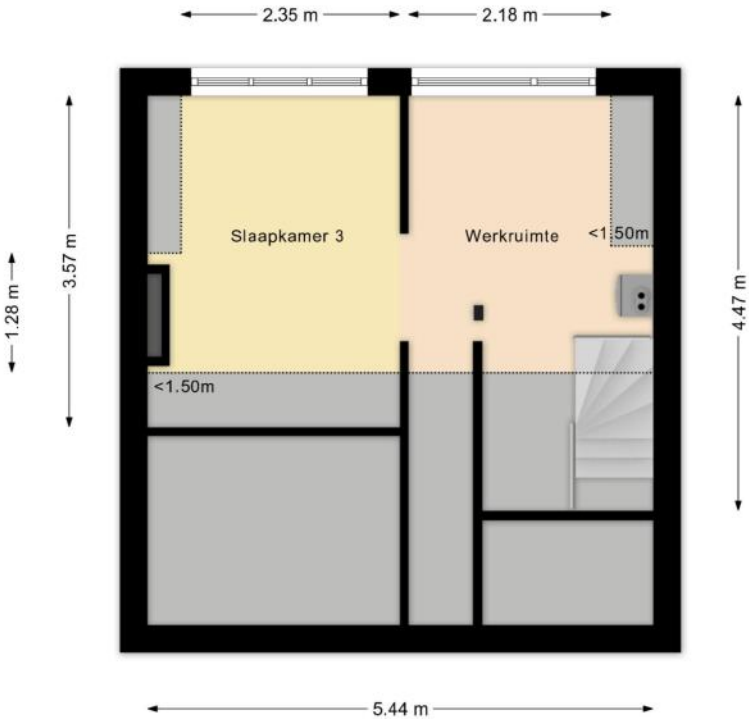
PLATTEGROND



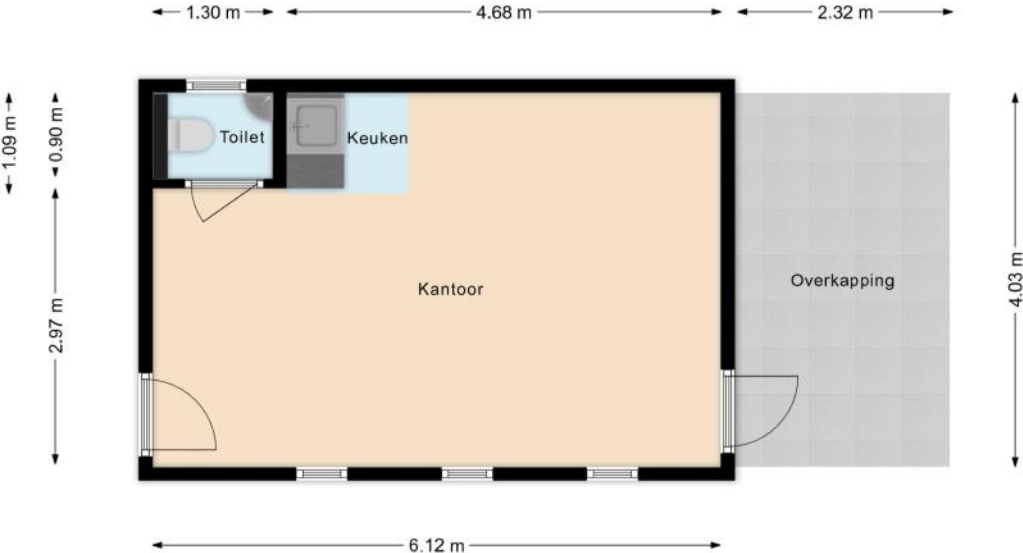
PLATTEGROND



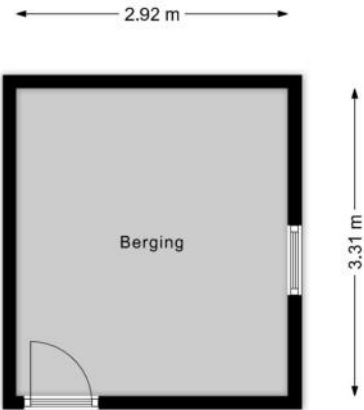
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1961
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	290 m ²
Inhoud	380 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	121 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m ²
Externe bergruimte	10 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	106 m² (12m diep en 8,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

De Bilt D 6034

Oppervlakte	290 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Recht van overpad

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat		●	
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Toiletaccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel			●
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Spullen gemarkeerd als ter overname benoemd gaan gedeeltelijk mee, blijven gedeeltelijk achter. Informatie tijdens rondleiding.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente De Bilt Sectie D Perceel 6034</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	--

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.