

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



BAARNSEWEG 46, BOSCH EN DUIN

€ 1.500.000 k.k.



WELKOM BIJ BAARNSEWEG 46



IK BEN Patricia Bosma - de Munk

NVM Makelaar

Welkom op de Baarnseweg 46. Graag neem ik u mee door deze prachtig gelegen gelijkvloerse bungalow te midden van het groen.

Hebt u na het bekijken van de presentatie nog vragen of wilt u de woning graag in het echt ervaren? Neem dan gerust contact op

✉ patricia@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 221 330 65



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1962, aanbouw 2003
Soort woning	Bungalow
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Geschakelde woning
Inhoud	864 m ³
Overige inpandige ruimte	61 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	39 m ²
Energie label	C
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie



Woonoppervlakte
184 m²



Perceeloppervlakte
3704 m²



Kamers
5



Slaapkamers
3

OMSCHRIJVING

WONEN OP JE EIGEN BOSPERCEEL

Op een uitzonderlijk bosperceel van maar liefst 3.704 m² ligt deze royale, gelijkvloerse bungalow. Een bijzondere plek voor wie ruimte, privacy en natuur wil combineren met de mogelijkheid om een woning geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Binnen en buiten ervaart u hier rust en vrijheid. Grote raampartijen bieden zicht op het omliggende groen, vogels zorgen voor een natuurlijke achtergrond en met enige regelmaat laten reeën zich in de tuin zien.

De woning beschikt over een praktische gelijkvloerse indeling, royale leefruimtes en een solide basis.

Modernisering is gewenst, maar juist daarin ligt de kracht van deze bungalow: u krijgt hier alle ruimte om een eigentijds thuis te creëren dat volledig aansluit bij uw eigen wensen.

Of u nu kiest voor levensloopbestendig wonen, een ruim familiehuis of wonen en werken onder één dak: hier creëert u een uniek thuis op een prachtige locatie.

Indeling

Entree, ruime hal met veel kastruimte, toilet en fonteintje. Vanuit de hal heeft u toegang tot de zonnige keuken, en de linker- en rechtervleugel.

Linkervleugel

Links van de hal bevindt zich de royale woon-/eetkamer, met een deur naar het terras en de tuin. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van veel lichtinval en fraai uitzicht op het omliggende groen. Grenzend aan de ligt een kantoor-/werkkamer, met daarnaast een

badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel. Deze ruimte leent zich uitstekend voor werken aan huis, een gastenverblijf of een 4e slaapkamer.

Rechtervleugel

Via de hal bereikt u de rechtervleugel van de woning. Hier bevinden zich drie slaapkamers en twee badkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een en suite badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. In de tweede badkamer bevindt zich tevens de wasmachineopstelling.

Souterrain

Via een vaste trap betreedt u de royale, in tweeën gedeelde kelder. Hier geniet u van een zee aan bergruimte en een zeer ruime wijnkelder.

Tuin en eigen bos

Rondom de woning ligt een prachtige bostuin met meerdere terrassen, vijver en veel privacy. Grenzend aan het terras bevinden zich twee bergingen, die mogelijkheden bieden voor bijvoorbeeld een atelier, hobbyruimte, tuinkamer of buitenlounge. Vanuit de tuin wandelt u zo uw eigen bos in.

Parkeren

Naast de woning rechts staat een houten berging met aangrenzende carport voor twee auto's. Volop ruimte voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere materialen.

OMSCHRIJVING

De woning ligt op een toplocatie in Bosch en Duin, op 12 minuten loopafstand van het winkelcentrum van Den Dolder en 10 minuten fietsen naar Bilthoven.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn diverse voorzieningen binnen handbereik in Den Dolder, waaronder een supermarkt, bakker, slager, groenteboer, bloemist en drogisterij, maar ook een kapper, administratiekantoor, tandarts en fysiopraktijk.

Het treinstation van Den Dolder, met directe verbindingen naar Utrecht en Amersfoort. Utrecht Centraal bereikt u in circa 12 minuten en Amersfoort in circa 8 minuten. Scholen, sportverenigingen en recreatieve voorzieningen bevinden zich eveneens in de directe omgeving. Utrecht Science Park is eveneens goed bereikbaar per auto of fiets.

De uitgestrekte bossen, heidevelden en wandelroutes van de Utrechtse Heuvelrug liggen letterlijk om de hoek. Hier woont u midden in het groen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Bijzonderheden

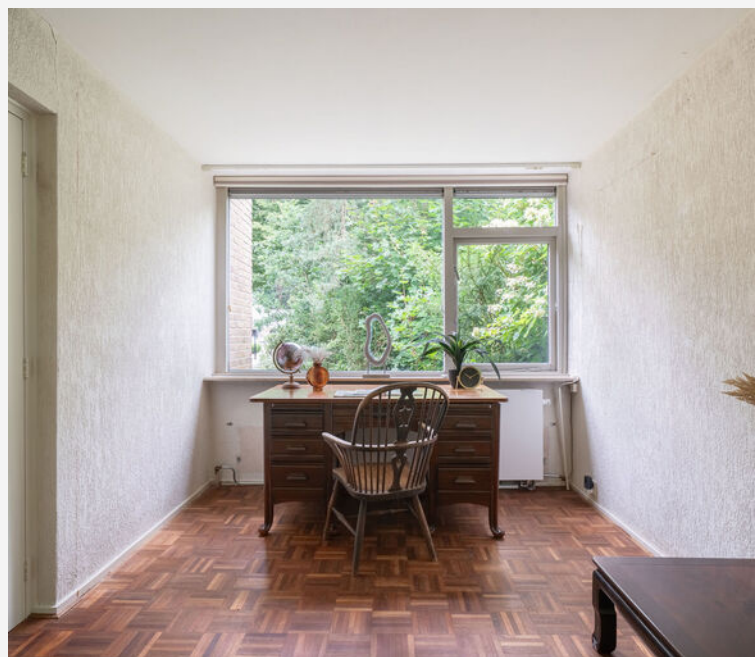
- Bungalow op unieke locatie met alles gelijkvloers. =
- Gebruiksoppervlakte circa 245 m²
- Woonoppervlakte ca 184 m²
- Perceel 3.704 m² - kadastrale aanduiding Zeist K2026 en K3035
- Energielabel C
- 4 Slaap-/werkkamers
- 3 Badkamers
- Ruim souterrain met wijnkelder
- Houten schuur/garage met carport voor twee auto's

- Veel privacy en volop parkeergelegenheid op eigen terrein
- Woning dient gemoderniseerd te worden
- Verwarming middels CV ketel (2016) en boiler
- 24 Zonnepanelen
- Bouwjaar 1962, aanbouw 2003
- Eigen bosperceel

Een woning met potentieel, gelegen op een van de mooiste percelen van de omgeving. Hier krijgt u de kans om uw ideale woning te realiseren op een uitzonderlijke locatie.





























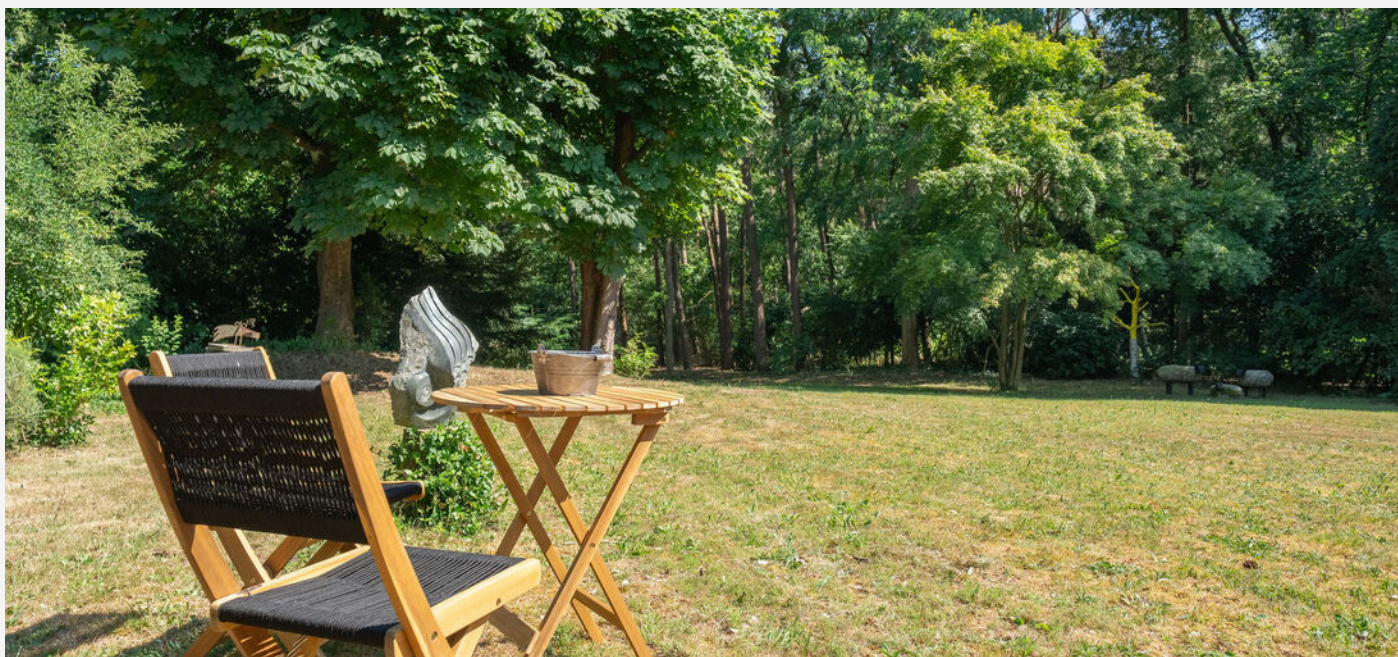




Leven te midden van de Natuur





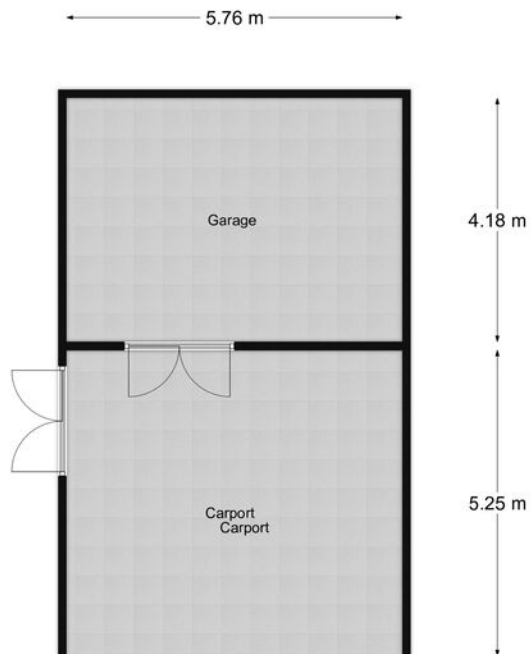


PLATTEGROND -



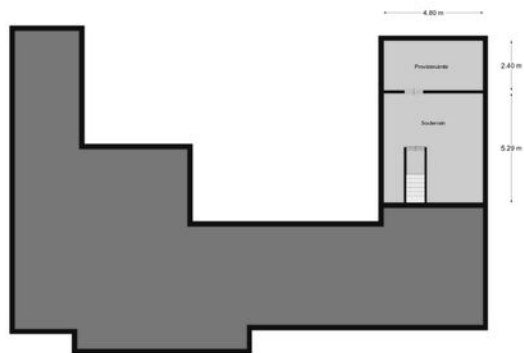
De plattegrond is een voorbeeld van een plattegrond, het is niet bedoeld om te kopiëren of te verspreiden.

PLATTEGROND -



De plattegrond is een indicatieve afbeelding en kan afwijken van de werkelijke situatie. Het is niet bedoeld als bouwplan.

PLATTEGROND -



De plattegrond is gebaseerd op de situatie van de bestaande situatie en is niet bindend. Het is een plattegrond en niet een tekening van de werkelijkheid.

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Zeist, Zeist, 1159, 1159

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom, Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

2026, 3035

KADASTRALE SECTIE

K, K

GEMEENTE

Zeist, Zeist

PERCEELOPPERVLAKTE

3704 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 1000

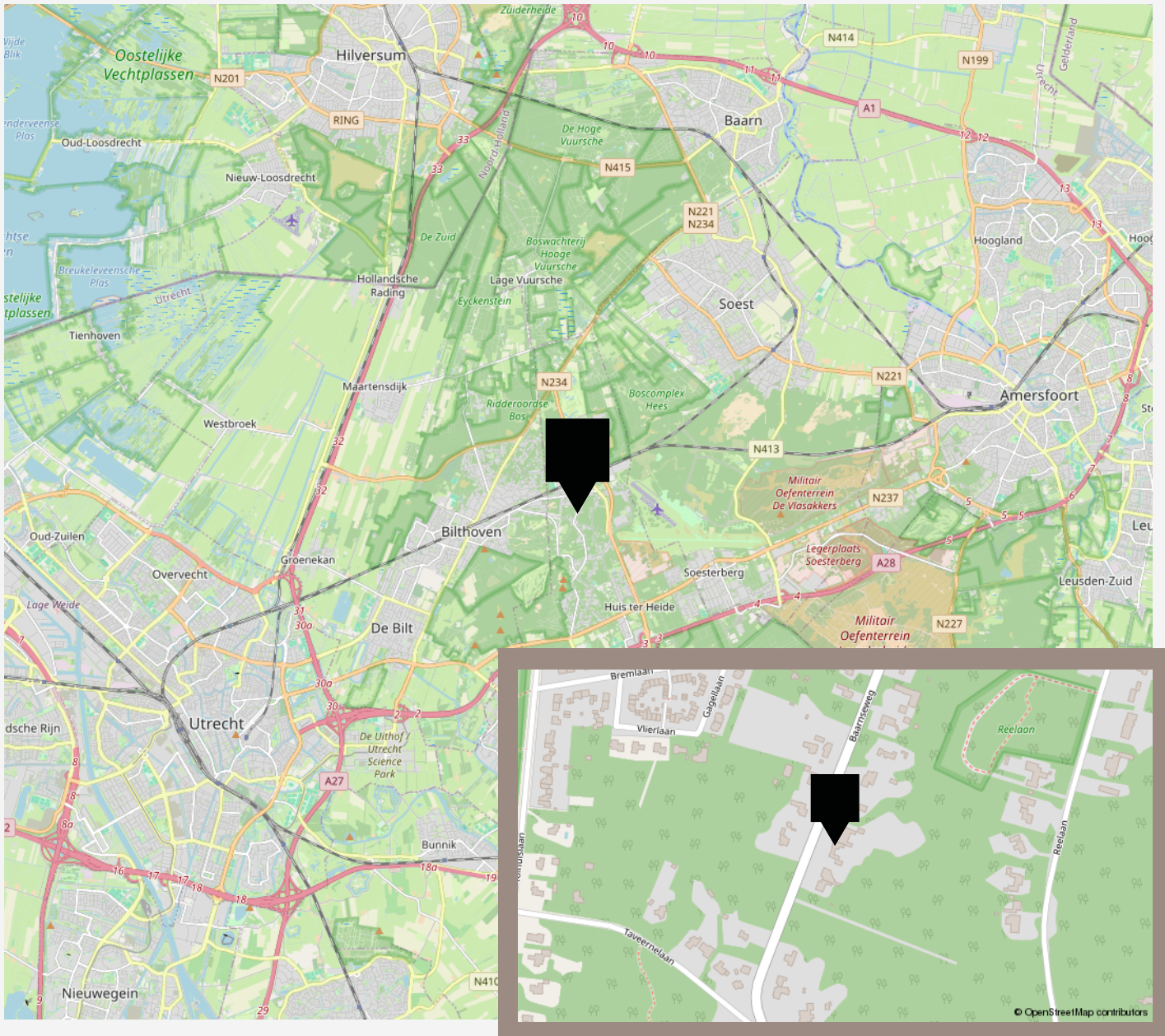
Kadastrale gemeente Zeist
Sectie K
Perceel 2026



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2026
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.

LOCATIE OP KAART



Clausules 1/4

NVM Koopovereenkomst en aanvullende bepalingen

Bij verkoop van deze woning wordt gebruikgemaakt van de op dat moment geldende NVM-modelkoopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning. Naast de gebruikelijke bepalingen uit deze koopovereenkomst zullen de hieronder opgenomen aanvullende clausules en voorbehouden in de koopakte worden opgenomen.

Van koper wordt verwacht dat hij vóór het uitbrengen van een bod kennisneemt van deze bepalingen en deze betreft bij zijn beoordeling van de woning, de hoogte van het bod en eventuele ontbindende voorwaarden. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart koper met de inhoud en gevolgen van deze bepalingen bekend te zijn en deze te aanvaarden.

De aanvullende clausules houden onder meer verband met de leeftijd en onderhoudstoestand van de woning, het feit dat verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, mogelijke veroudering van installaties, eventuele aanwezigheid van asbest, de periode van leegstand en de aard en omvang van het perceel. Hierdoor kunnen bepaalde eigenschappen, gebreken, onderhouds- en herstelkosten eerder voor rekening en risico van koper komen dan bij een jongere of volledig gemoderniseerde woning.

Koper wordt daarom nadrukkelijk geadviseerd:

- de woning en het perceel zorgvuldig te onderzoeken;
- zo nodig aanvullend bouwkundig, juridisch, planologisch of specialistisch onderzoek te laten uitvoeren;

- zich desgewenst te laten begeleiden door een eigen aankoopmakelaar, bouwkundige of juridisch adviseur;
- eventuele gewenste voorbehouden duidelijk in het bod op te nemen.

Een koop komt pas tot stand nadat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Voor een particuliere koper geldt daarna de wettelijke bedenktijd. Eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden gelden uitsluitend wanneer deze uitdrukkelijk en schriftelijk in de koopovereenkomst zijn opgenomen.

Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch: De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht.

Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheid van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

Onderhoudstoestand: De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring'.

Onderzoeksplicht Koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Niet-zelfbewoningsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft bewoond en derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen en gebreken van het verkochte waarvan een eigenaar-bewoner op de hoogte zou kunnen zijn geweest. Partijen komen overeen dat dergelijke onbekendheid van verkoper voor rekening en risico van koper komt. Verkoper geeft geen garanties ten aanzien van eigenschappen, gebreken of omstandigheden die hij als niet-bewoner niet heeft kunnen kennen.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte omstreeks 1962 is gebouwd. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit daarvan uitdrukkelijk heeft gegarandeerd, staat verkoper niet in voor onder meer funderingen, vloeren, leidingen voor elektriciteit, water en gas, riolering, ventilatie, isolatie, vochtwering, dakconstructies, gevels, kozijnen en overige bouwkundige onderdelen.

De afwezigheid van één of meer eigenschappen die voor een moderne woning gebruikelijk zijn, wordt geacht geen belemmering te vormen voor het normaal gebruik als woonhuis en komt voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte is gebouwd in een periode waarin asbesthoudende materialen veelvuldig werden toegepast. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen of materialen aanwezig zijn. Indien bij onderhoud, verbouwing, renovatie of sloop van de woning asbest wordt aangetroffen, komen alle kosten van onderzoek, verwijdering, afvoer en eventuele noodzakelijke veiligheidsmaatregelen voor rekening van koper. Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van asbest en kan daarom geen garanties geven omtrent de aanwezigheid of afwezigheid daarvan.

Clausules 3/4

Clausule achterstallig onderhoud / renovatieobject

Koper verklaart het verkochte uitvoerig te hebben bezichtigd en bekend te zijn met de staat van onderhoud. Koper is ermee bekend dat de woning zich bevindt in een gedateerde staat en dat sprake is van achterstallig onderhoud. De woning dient op diverse onderdelen te worden gemoderniseerd, gerenoveerd en mogelijk hersteld.

De staat van onderhoud van het verkochte is verdisconteerd in de overeengekomen koopprijs. Eventuele zichtbare en niet-zichtbare gebreken die verband houden met de onderhoudstoestand komen voor rekening en risico van koper, tenzij sprake is van opzet of bewuste misleiding door verkoper.

Clausule verouderde installaties

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de aanwezige technische installaties en andere technische voorzieningen, mogelijk verouderd zijn. Verkoper geeft geen garanties ten aanzien van de werking, capaciteit, veiligheid, levensduur of geschiktheid van deze installaties.

Eventuele vervanging, reparatie of aanpassing van deze installaties komt voor rekening van koper.

Leegstandsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning gedurende een langere periode niet permanent bewoond is geweest.

Als gevolg van deze leegstand kunnen gebreken zijn ontstaan of aan het licht komen die tijdens de bezichtiging of een reguliere inspectie niet zichtbaar waren.

Verkoper staat niet in voor gebreken die verband houden

met de periode van leegstand, tenzij sprake is van een gebrek waarvan verkoper op de hoogte was en dat hij bewust heeft verzwegen.

Clausule perceel, tuin en begroeiing

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte een omvangrijk perceel met volwassen bomen, beplanting, bosgedeelten en natuurlijke begroeiing omvat.

Verkoper geeft geen garanties ten aanzien van de conditie, gezondheid, stabiliteit of levensverwachting van bomen, struiken, wortelstelsels, erfafscheidingen, drainagevoorzieningen of overige onderdelen van de tuin en het terrein.

Onderhoud, herstel, snoeiwerkzaamheden, verwijdering van bomen en eventuele gevolgen van wortelgroei komen vanaf de datum van levering volledig voor rekening en risico van koper.

Meet instructie

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. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier wel/geen gebruik van

gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) de verkopend makelaar van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor om de te verkopen onroerende zaak te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. behoudt zich het recht voor

Een bod uitbrengen

Een bod kan uitsluitend worden uitgebracht bij de verkopend makelaar, bij voorkeur via uw persoonlijke Move.nl-account.

Een bod dient in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is.

Het zogenoemde Amsterdamse systeem

Wanneer een openingsbod is uitgebracht of een onderhandeling met een gegadigde gaande is, staat het verkoper vrij om bezichtigingen voort te zetten.

Indien vervolgens één of meerdere andere gegadigden eveneens een bod willen uitbrengen, wordt het zogenoemde Amsterdamse systeem toegepast.

Deze andere gegadigden krijgen éénmalig de gelegenheid om een definitief en maximaal voorstel uit te brengen. Dit uiterste voorstel dient alle hiervoor genoemde onderdelen te bevatten: de koopsom, de voorwaarden en voorbehouden, de gewenste opleveringsdatum en de afspraken met betrekking tot de roerende zaken.

De overige gegadigden worden niet geïnformeerd over de hoogte of inhoud van het bod van de eerste bieder of van andere partijen.

Zodra verkoper een uiterst voorstel van een andere gegadigde heeft ontvangen, wordt de eerste bieder in de gelegenheid gesteld om binnen een door verkoper vast te stellen termijn eveneens een uiterst voorstel uit te brengen. Ook de eerste bieder wordt niet geïnformeerd over de hoogte of inhoud van de andere biedingen.

Verkoper beoordeelt de uitgebrachte biedingen in hun geheel en bepaalt met welke partij en op basis van welk voorstel hij de onderhandelingen wenst voort te zetten of een koopovereenkomst wenst aan te gaan.

Het hoogste bod hoeft daarbij niet zonder meer het beste bod te zijn. Ook voorwaarden, voorbehouden, opleveringsdatum en overige afspraken kunnen bij de keuze van verkoper een rol spelen.

VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl



PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl