



**RUYSSENAARS**MAKELAARS  
OPENT DEUREN



**RUYSDAELLAAN 15  
BILTHOVEN**

**VRAAGPRIJS € 1.595.000,- K.K.**



## Kenmerken

|                    |                                                                  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------|
| Soort              | villa                                                            |
| Type               | 2-onder-1-kapwoning                                              |
| Kamers             | 8                                                                |
| Woonoppervlakte    | 241 m <sup>2</sup>                                               |
| Perceeloppervlakte | 480 m <sup>2</sup>                                               |
| Inhoud             | 1071 m <sup>3</sup>                                              |
| Bouwjaar           | 1906-1930                                                        |
| Tuin               | achtertuin, voortuin                                             |
| Verwarming         | ja                                                               |
| Isolatie           | c.v.-ketel, open haard<br>dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |

Ruime en karaktervolle familiewoning op een prachtige groene locatie

Aan de geliefde Ruysdaellaan, bijna áán 't Heidepark gelegen, staat deze royale, karaktervolle 2-1 kap woning met maar liefst circa 241 m<sup>2</sup> woonoppervlakte (en energielabel B). De woning beschikt onder meer over zes slaapkamers, twee badkamers, een sfeervolle woonkamer en een ruime multifunctionele kelder. Kortom, een uniek familiehuis voor gezinnen op een toplocatie in Bilthoven-Noord!

#### Indeling

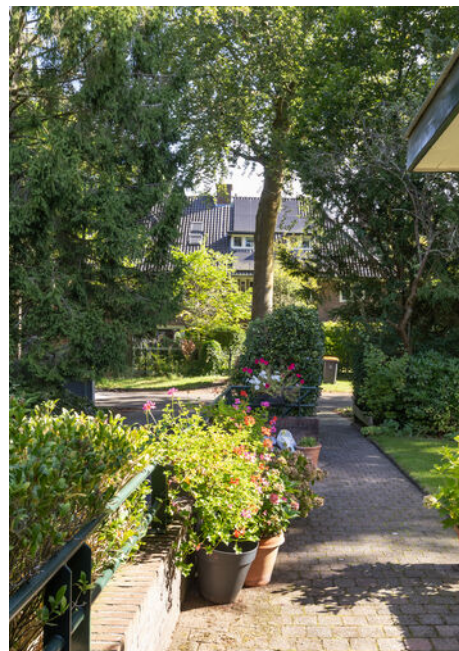
##### Begane grond

Via de entree bereikt u de ruime hal met garderobe, toiletruimte en trapopgang. De royale woonkamer is voorzien van een open haard, vaste (boeken)kasten

en een massief houten vloer; de ruimte is bovenal erg licht met grote ramen aan de voorzijde en dubbele tuindeuren aan de achterzijde. Aan deze woonkamer grenst een heerlijke thuiswerk-werk- annex speelkamer die is voorzien van dubbele deuren naar de voortuin.

Vanuit zowel de woonkamer als de hal wordt de woonkeuken bereikt. Een ruimte die als het ware uit twee delen bestaat, enerzijds de keuken (in U-opstelling met diverse apparatuur en veel werk- en bergruimte) en anderzijds de eetkamer die een mooi uitzicht over de tuin heeft.

Vanuit de hal is de bijkeuken te bereiken, alwaar de wasmachine en droger staan opgesteld. Aansluitend bevindt zich nog een separate ruimte met deur naar de achtertuin met wenteltrap naar de kelder/garage.



### Eerste verdieping

Via de bordestrap wordt de 1e verdieping bereikt waar vanaf de overloop drie zeer ruime bemeeten slaapkamers en de badkamer te bereiken zijn. Een complete en luxe badkamer, uitgevoerd met een whirlpool, inloopdouche, dubbele wastafel met dubbele kraan en toilet. Een van de slaapkamers aan de voorzijde is voorzien van een balkon, alle kamers hebben de beschikking over vaste kasten.

### Tweede verdieping

De grootte van het huis wordt nog eens bekrachtigd op de tweede verdieping: drie slaapkamers en een tweede badkamer met douche, wastafel en urinoir. Ook op deze verdieping zijn, in de kamers c.q. op de overloop, vaste kasten aanwezig. Alle kamers zijn voorzien van airconditioning.

### Derde verdieping

Met een vlizotrap wordt de zolderverdieping bereikt.

### Kelder

De royale 'drive-in'-kelder van circa 40 m<sup>2</sup> heeft een goede stahoogte (2.55m) en is daardoor bijzonder geschikt als hobbyruimte, garage en opslagruimte.

### Buitenruimte

De woning wordt omgeven door een fraai aangelegde, groene tuin met veel privacy. Meerdere terrassen bieden op ieder moment van de dag een

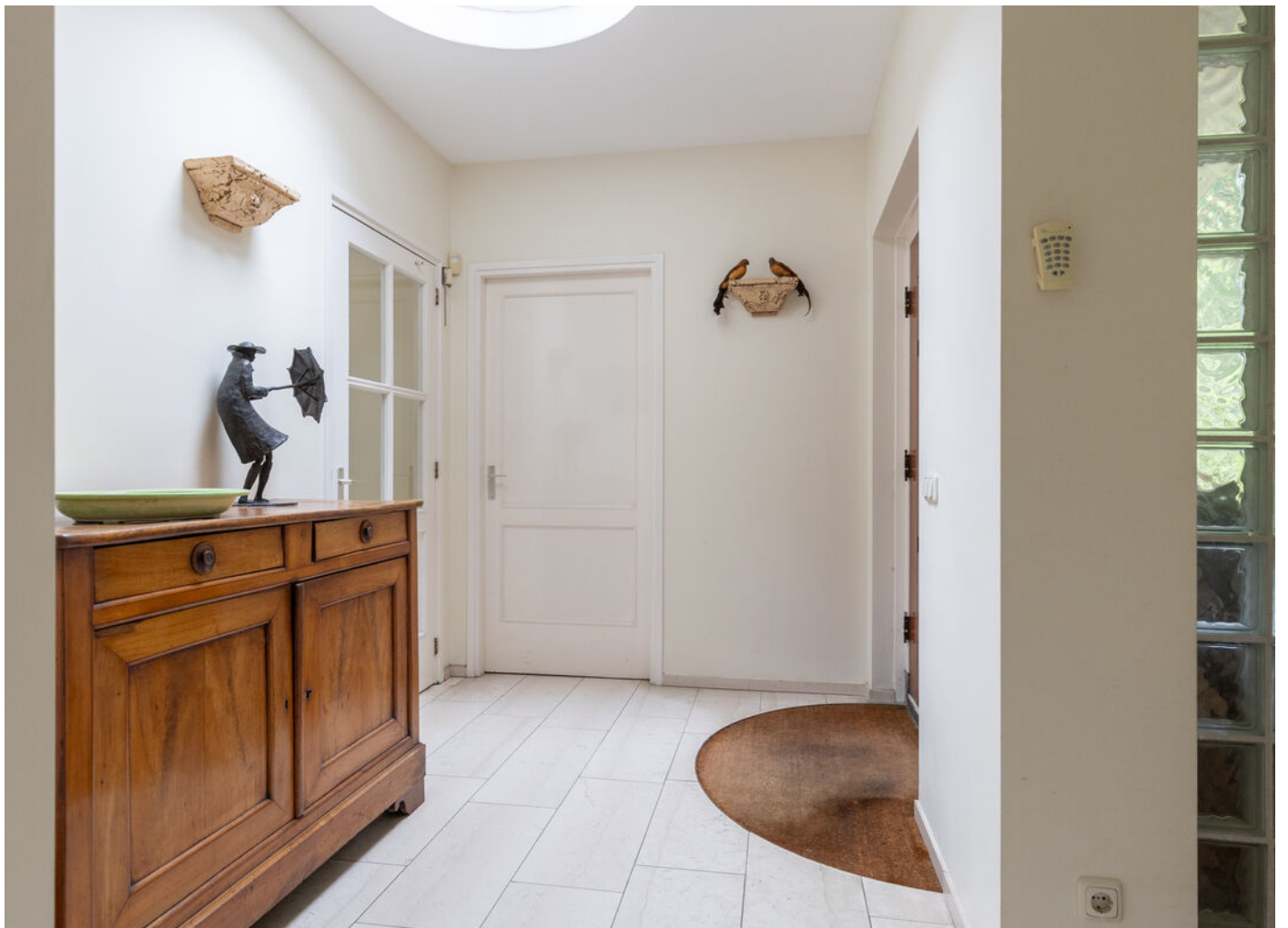
fijne plek in de zon of schaduw. De volwassen beplanting en hoge hagen zorgen voor een beschutte en rustige sfeer. Op eigen terrein is parkeergelegenheid aanwezig. En: op minder dan een minuut ligt de ingang van 't Heidepark. Hockeyclub SCHC, sportcentrum Kees evenzo het centrum van Bilthoven (met NS- en busstation) zijn met minder dan 5 minuten op de fiets te bereiken. Er zijn in de directe omgeving 3 basisscholen en 2 middelbare scholen.

### Bijzonderheden

- Circa 241 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Circa 47 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte, bruto inhoud circa 1.071 m<sup>3</sup>;
- De woning is in 1998 uitgebouwd waarbij onder meer de woonkeuken, bijkeuken, hal en inpandige garage zijn gerealiseerd
- Energielabel B: nieuw geïsoleerd pannendak (2024), vloer- en spouwisolatie, 19 zonnepalen, geheel voorzien van dubbele beglazing
- Veel authentieke details zoals glas-in-lood, plafonds en ramen met roedeverdeling;

Een bijzonder royaal familiehuus met volop gebruiksmogelijkheden waar ruimte, karakter en een groene woonomgeving op prachtige wijze samenkomen. Een huus dat u beslist van binnen moet ervaren.

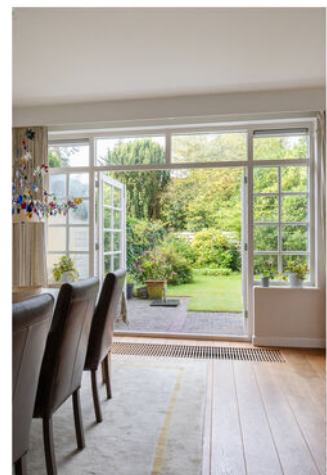








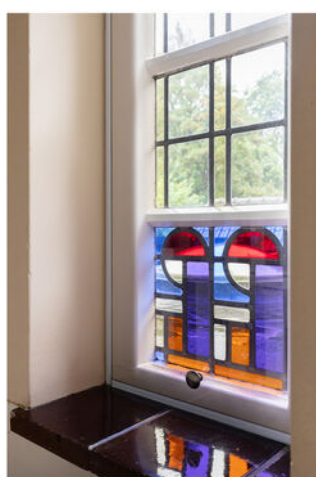
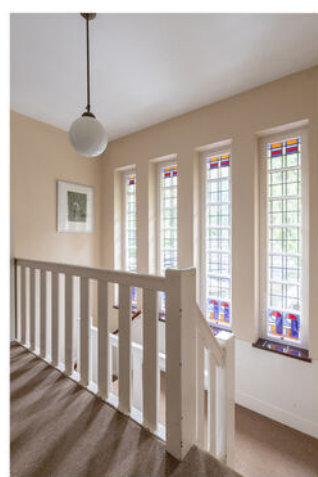
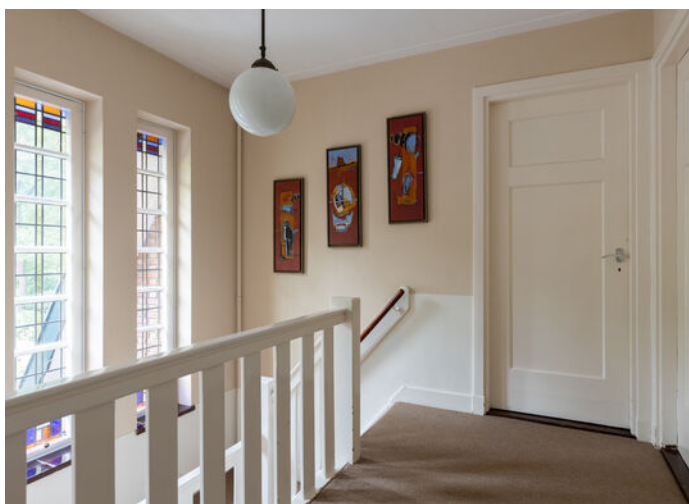














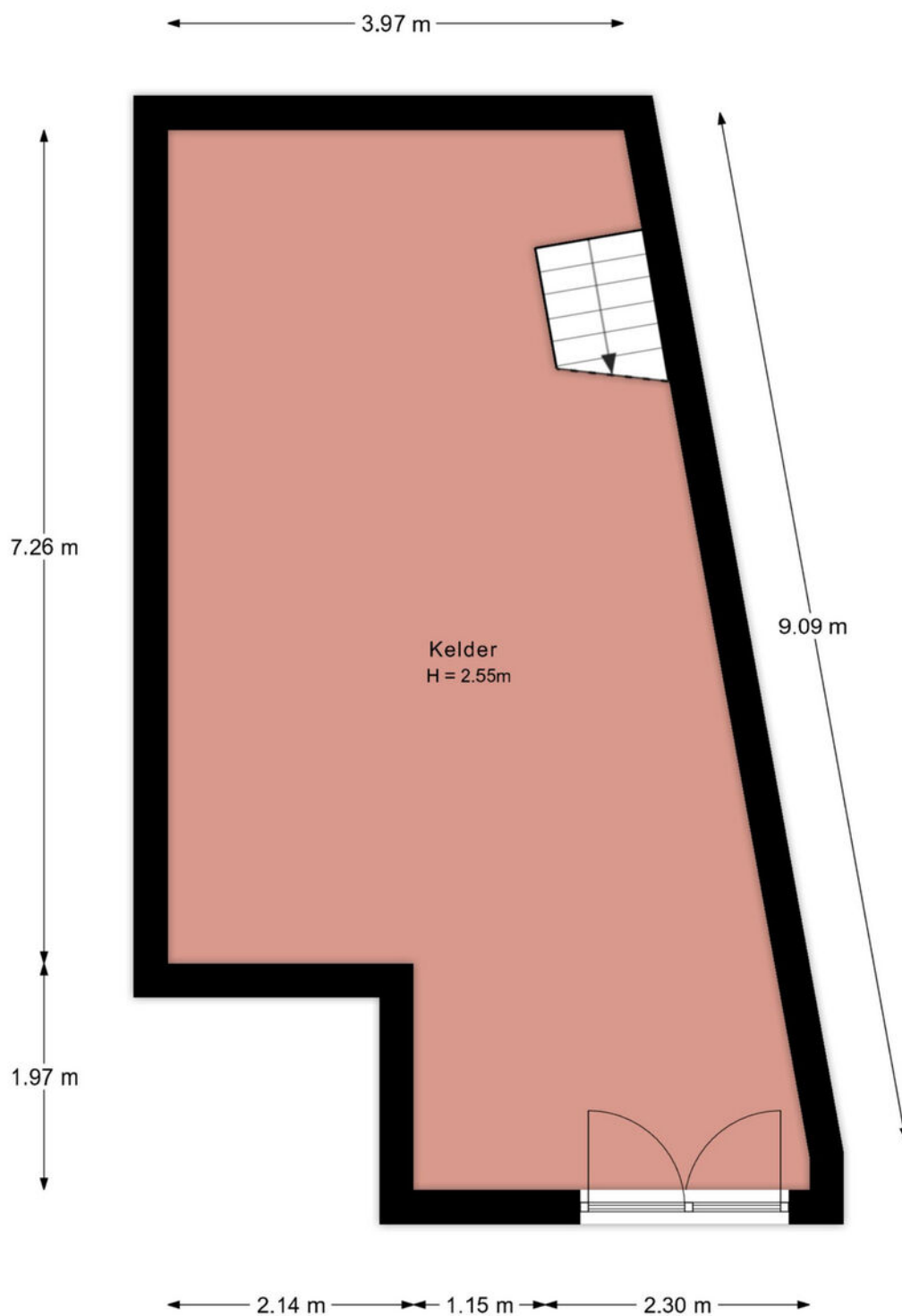








# Plattegrond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extervision.nl

# Plattegrond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extorvision.nl

---

## Plattegrond



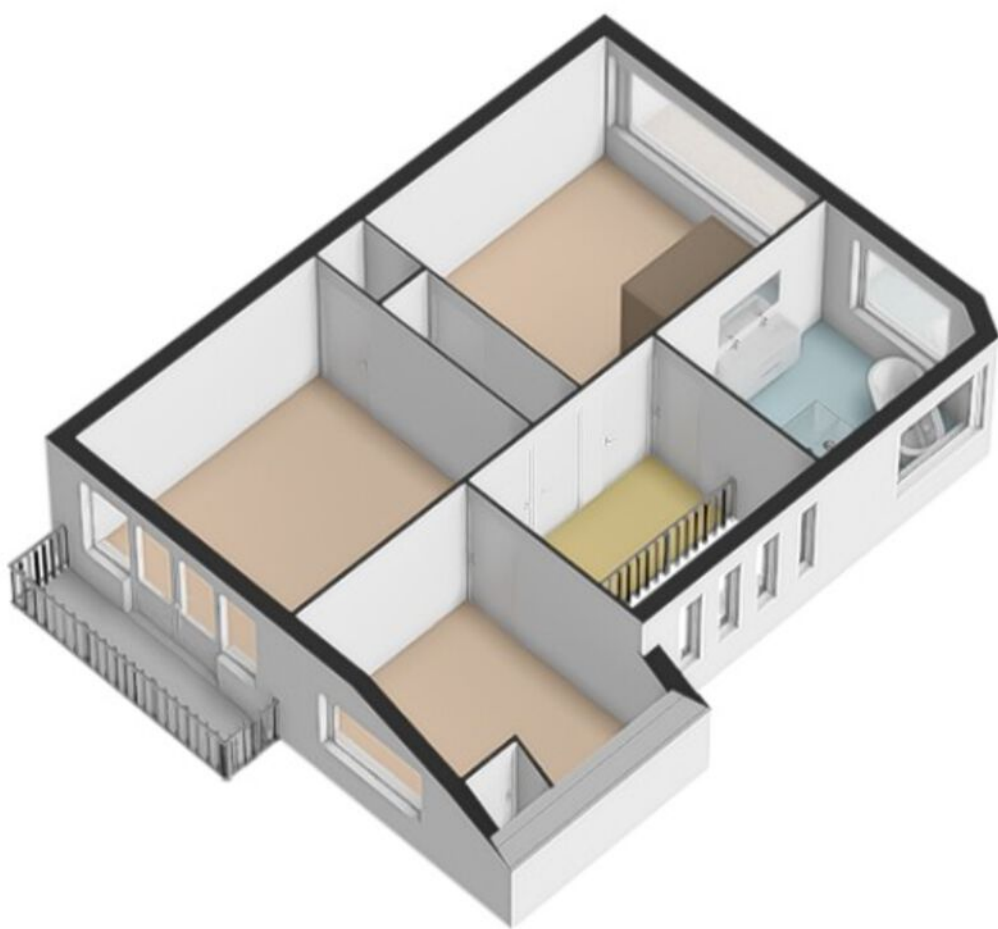
# Plattegrond



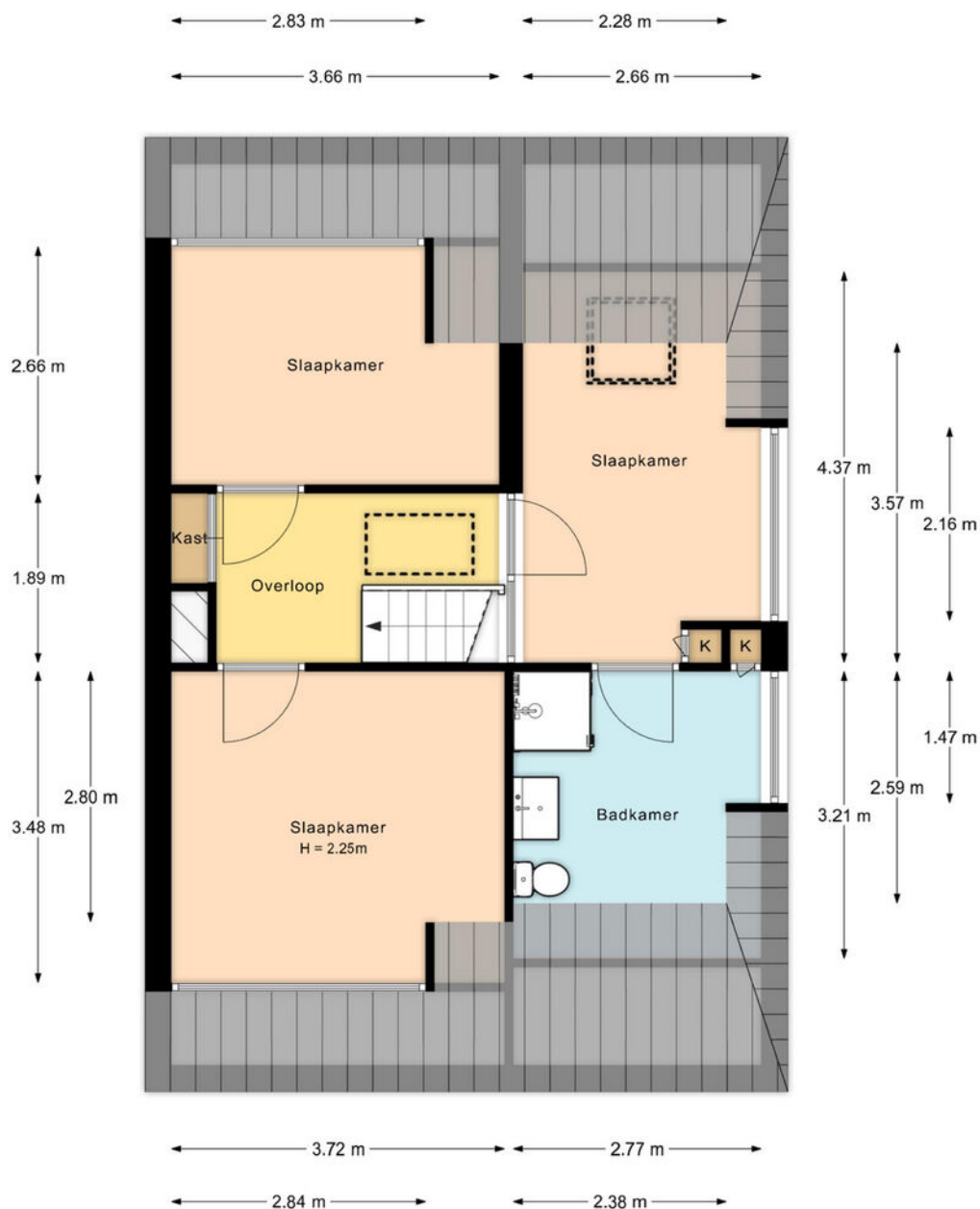
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extervision.nl

---

## Plattegrond



# Plattegrond



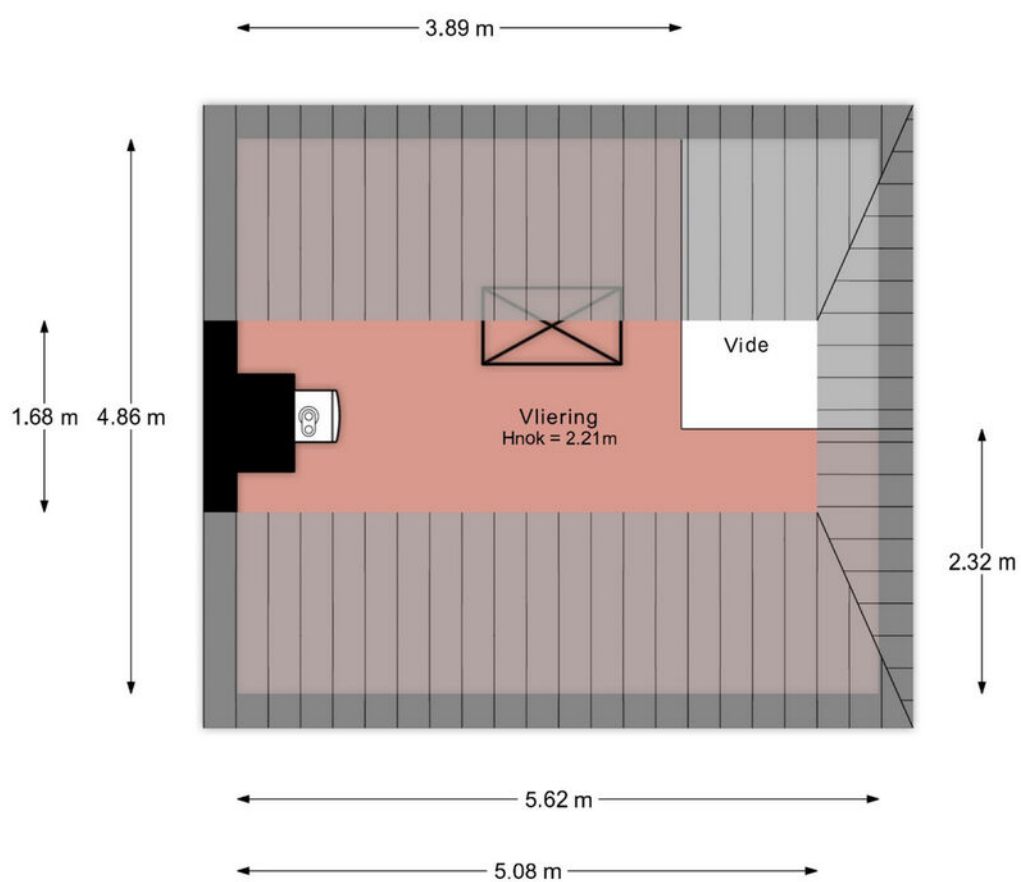
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extervision.nl

---

## Plattegrond



# Plattegrond

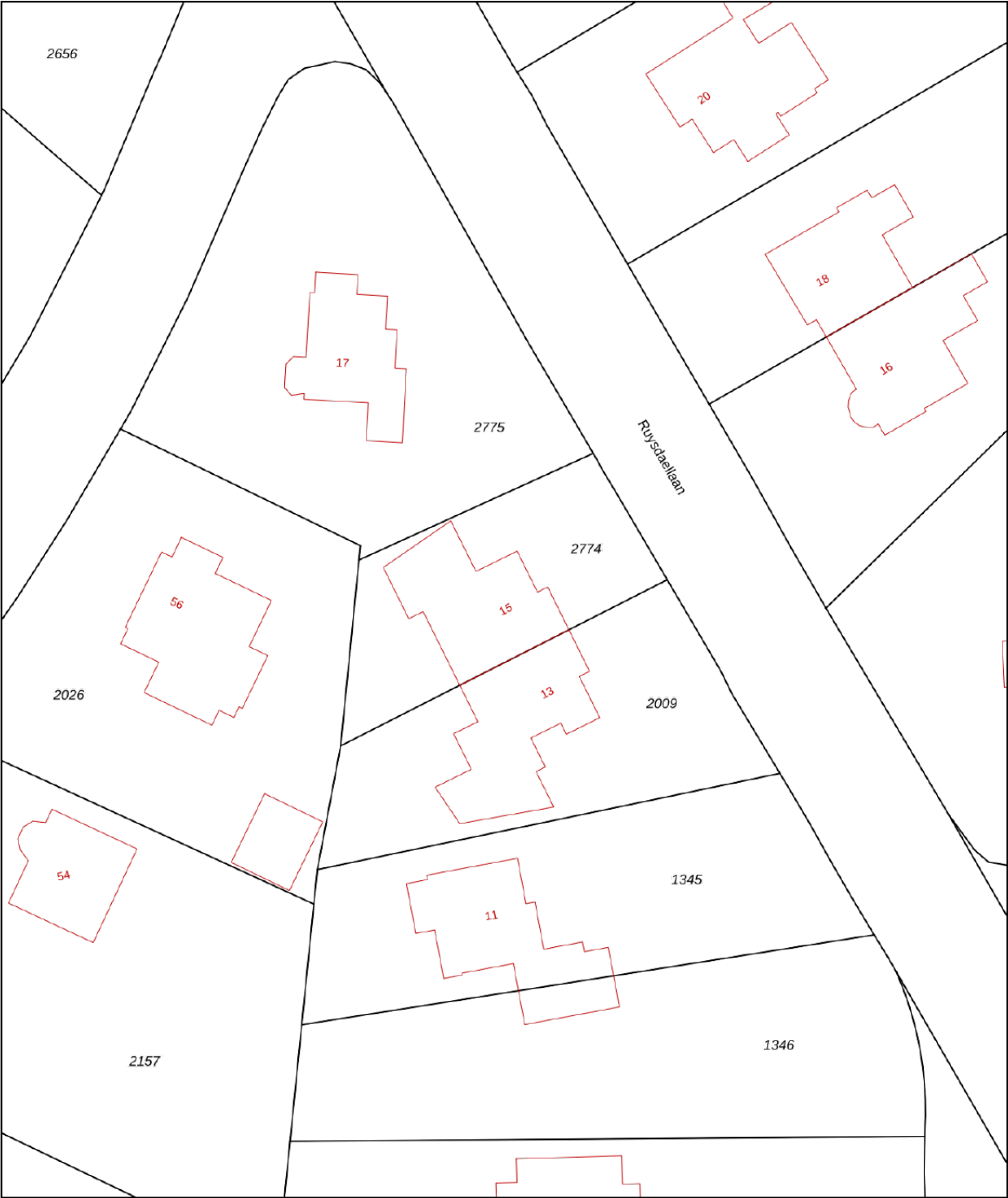


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extervision.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

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

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente De Bilt  
Sectie A  
Perceel 2774

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 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.

# Maak kennis met ONS TEAM

Ruysenaars Makelaars heeft al sinds de oprichting in de jaren '70 de sterke ambitie om voorop te lopen en met het motto steeds dat 'andere' makelaarskantoor te willen zijn. Integriteit, transparantie en realiteitszin zijn voor ons kernwoorden die het kantoor juist typeren. Reële opdrachten. Geen luchtkastelen. Gewoon met beide benen op de grond.

Deze kernwoorden hebben ons door de jaren heen geholpen te doen groeien. Stilzitten betekent achteruitgang, dus laat de markt maar zien dat we in beweging zijn! De huidige, groeiende woningmarkt gaat hand in hand met een - in ons geval - compleet nieuwe huisstijl: de gevel van kantoor, de straatborden, de website en nog veel meer uitingen zijn vernieuwd om onze naam nóg meer kenbaar te maken!

Ruysenaars makelaars is een jong en zeer gedreven team, waar de klant ten alle tijden centraal staat! De directie wordt gevoerd door Martijn Ruysenaars (RMT).

Martijn wordt ondersteund door vastgoedadviseur James Boonen en de binnendienst-collega's Merel van der Vlist en Annemarie Boshuizen

Wilt u weten wie we zijn en wat we doen? Wij openen deuren die voor anderen als gesloten worden gezien....

Loopt u eens binnen voor een kennismakingsgesprek.



---

## Q & A

LET OP! Bij het uitbrengen van een bod op één van onze woningen wordt u geacht met onderstaande voorwaarden bekend te zijn en daarmee akkoord te zijn.

### Bankgarantie/waarborgsom

De koper dient tot zekerheid voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen de in de koopovereenkomst vast te leggen termijn een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (10 procent) van de koopsom bij de notaris (laten) voldoen.

### Baten/lasten

Alle baten en lasten van het betreffende object komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht waarbij de lopende baten, lasten en dergelijke, tussen verkoper en koper naar (tijds-)evenredigheid zullen worden verdeeld. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats bij de notariële eigendomsoverdracht.

### Bouwkundige keuring

Indien een bouwkundige keuring is overeengekomen, kan het volgende artikel aan de koopovereenkomst worden toegevoegd:

“Verkoper gaat ermee akkoord dat koper voor eigen rekening de woning aan een bouwkundige keuring door een daartoebevoegde instantie, laat onderwerpen. Indien uit het bouwtechnische rapport blijkt dat de woning ernstige bouwkundige gebreken vertoont, kan de koper de koopovereenkomst kosteloos, boetevrij en zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinden, mits hij dit binnen de drie dagen wettelijke bedenktijd, met bewijs van ontvangst aan Ruysenaars Makelaars kenbaar heeft gemaakt.” Onder bouwkundige gebreken worden nadrukkelijk geen zichtbaar achterstallig onderhoud (bijvoorbeeld slecht schilderwerk), materiaalveroudering (bijvoorbeeld een oude c.v. ketel) en/of keuken- en/of badinrichting verstaan. Daarnaast worden van de bouwkundige gebreken uitgesloten die zaken die expliciet door de verkoper aan de koper kenbaar zijn gemaakt.

### Lijst van zaken en Vragenlijst verkoop

De bijgevoegde Lijst van Zaken alsmede de bijgevoegde Vragenlijst verkoop zijn van toepassing, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

### Ontbindende voorwaarde financiering

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde financiering op te nemen in de koopovereenkomst ten bedrage van maximaal 102% van de overeengekomen koopsom. Een redelijke duur van de termijn van deze voorwaarden zal tijdens het onderhandelingsproces nader worden overeengekomen.

### Bieden, overeenstemming bereiken en koopovereenkomst

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Zodra er overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden zal door Ruysenaars Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-Model en onder andere op basis van de op deze pagina's vermelde informatie.

In het geval dat er in de precontractuele fase (dus voordat de NVM-koopakte door beide partijen is ondertekend) een situatie ontstaat die ten nadele strekt van de verkoper heeft de verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

### Asbestclausule

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot de aanwezigheid van asbest. Bij aanwezigheid van asbest in de woning zal de volgende tekst van toepassing zijn: Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

---

### **Ouderdomsclausule**

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan X 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 deze 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.

### **Niet zelf-bewoning**

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

### **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na

te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

**Altijd betrokken.**  
**Altijd dichtbij.**



**ONZE SPECIALISATIES:**

- familierecht • registergoed • ondernemingsrecht
- estate-planning • mediation

# **NOTARISSEN** **HOUWING VAN BEEK**

**Je notaris in de regio**

Postbus 210  
3720 AE Bilthoven  
Soestdijkseweg Zuid 267  
3721 AE Bilthoven

T (030) 229 08 11  
F (030) 228 74 15  
[info@houwingvanbeek.nl](mailto:info@houwingvanbeek.nl)  
[www.houwingvanbeek.nl](http://www.houwingvanbeek.nl)