



RUYSSENAARSMAKELAARS
OPENT DEUREN



**FRANS HALSLAAN 113
BILTHOVEN**

VRAAGPRIJS € 2.150.000,- K.K.



Kenmerken

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Kamers	5
Woonoppervlakte	229 m ²
Perceeloppervlakte	1300 m ²
Inhoud	863 m ³
Bouwjaar	1928
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	ja
Verwarming	c.v.-ketel, open haard,
Isolatie	vloerverwarming gedeeltelijk dakisolatie, dubbel glas

Aan de geliefde Frans Halslaan staat deze bijzonder fraaie en in 2022 zeer royaal uitgebouwde villa met een fantastisch vrijstaand bijgebouw met thuisbioscoop, die tezamen circa 267 m² tellen. De woning (229 m²) is met heel veel gevoel voor stijl en oog voor detail zeer hoogwaardig afgewerkt en biedt een heerlijke combinatie van ruimte, comfort en luxe. Een prachtig familiehuis op een ruim perceel van 1.300 m² met volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Basis- en middelbare scholen, diverse sportclubs en de uitgestrekte wandelbossen bevinden zich op loopafstand. Hier woont u rustig, groen en ruim, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met garderobe, toilet en trapopgang. De royale L-vormige woonkamer is sfeervol en licht, is voorzien van een houtgestookte haard en heeft een karakteristieke erker aan de zijkant van het huis. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met veel bergruimte.

Aan de tuinzijde bevindt zich de indrukwekkende woonkeuken: een heerlijke plek om uitgebreid te koken, te tafelen en samen te zijn. De exclusieve, handgemaakte keuken vormt het stijlvolle middelpunt van deze ruimte en is voorzien van een royaal kookeiland. Grote ramen en dubbele deuren tot aan de vloer zorgen voor veel daglicht en een prachtige verbinding én uitzicht op de achtertuin en bossen.



Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer – gelegen aan de achterzijde met uitzicht over de achtertuin en bossen– beschikt over een eigen luxe badkamer (met regendouche, dubbele wastafel en toilet) en walk-in-closet. De andere twee slaapkamers (waarvan één met een ruim balkon) hebben de beschikking over de tweede luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Op deze verdieping bevindt zich een separate waskamer.

Tweede verdieping en kelder

Via een vaste trap is de ruime tweede verdieping bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte (voorzien van airconditioning) biedt uitstekende mogelijkheden als werk-, slaap- of speelkamer.

In het vrijstaande bijgebouw van circa 40 m² bevindt zich een fantastisch ingerichte thuisbioscoop: dé plek voor filmavonden, sportwedstrijden of ontspannen met familie en vrienden. Dit bijgebouw beschikt daarnaast over een hal, toilet, pantry maar ook een grote bergruimte met -vliering.

De royale tuin rondom biedt volop privacy, zon en ruimte. Zeer recent zijn de terrassen, oprijpad en de gemetselde poeren vernieuwd. De tuin, die op het westen is gelegen (met een eigen toegang tot het achtergelegen bos), heeft verschillende terrassen, een

speelhuisje en trampoline. Op het eigen terrein kunnen meerdere auto's worden geparkeerd.

De woning verkeert in perfecte staat van onderhoud, is geheel voorzien van dubbele beglazing en beschikt onder meer over digitale Tado-thermostaatkranen, airconditioning op de tweede verdieping en bijgebouw en vloerverwarming in de woonkeuken, bijkeuken, wasruimte, beide badkamers en thuisbioscoop.

Een uitzonderlijk compleet en hoogwaardig afgewerkt familiehuys, waar ruimte, luxe, comfort en een fantastische ligging op prachtige wijze samenkomen.

Kenmerken van deze woning zijn:

- Totale verbouwing in 2021 met uitbouw aan de achterzijde van de woning op zowel begane grond als 1e verdieping; nieuw pannendak, keuken, badkamers, geheel nieuwe elektra etc
- Visgraatparket in de woonkamer, gietvloer in de hal, bijkeuken en woonkeuken
- Kelder, groot ca 2m x 2,5m
- Bergruimte op de 2e verdieping 'in de nok'
- Energielabel C
- Bergschuur t.b.v. tuingereedschap e.d.

Aanvaarding in overleg.

























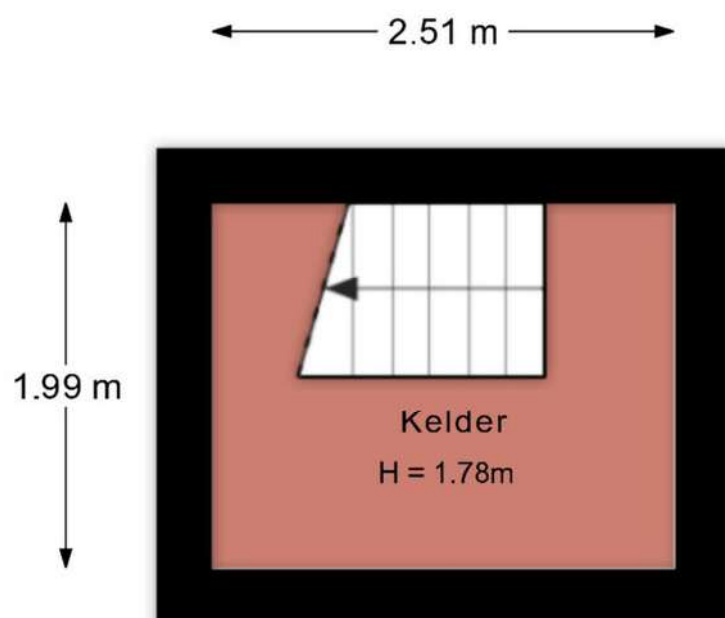






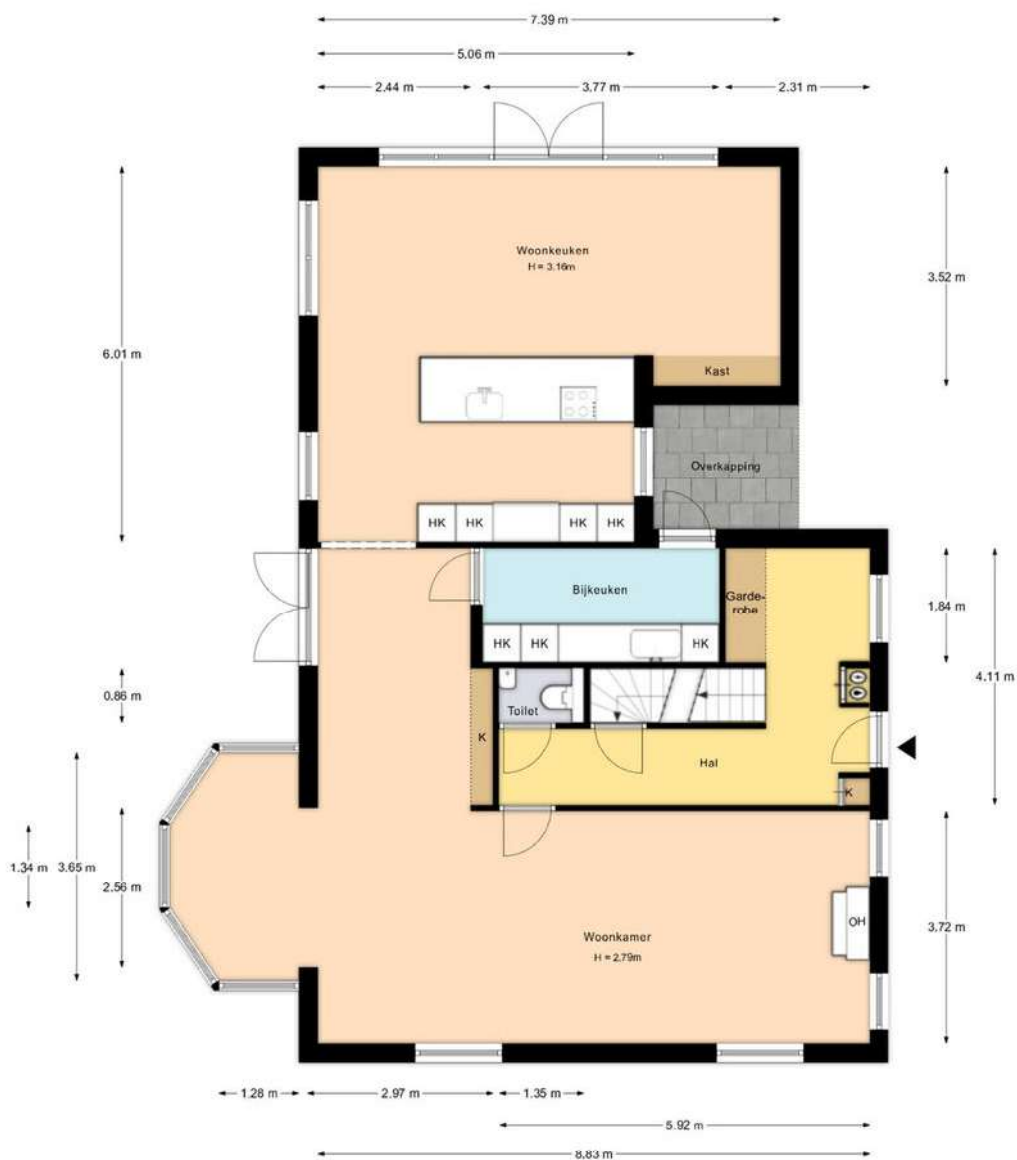


Plattegrond



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

Plattegrond

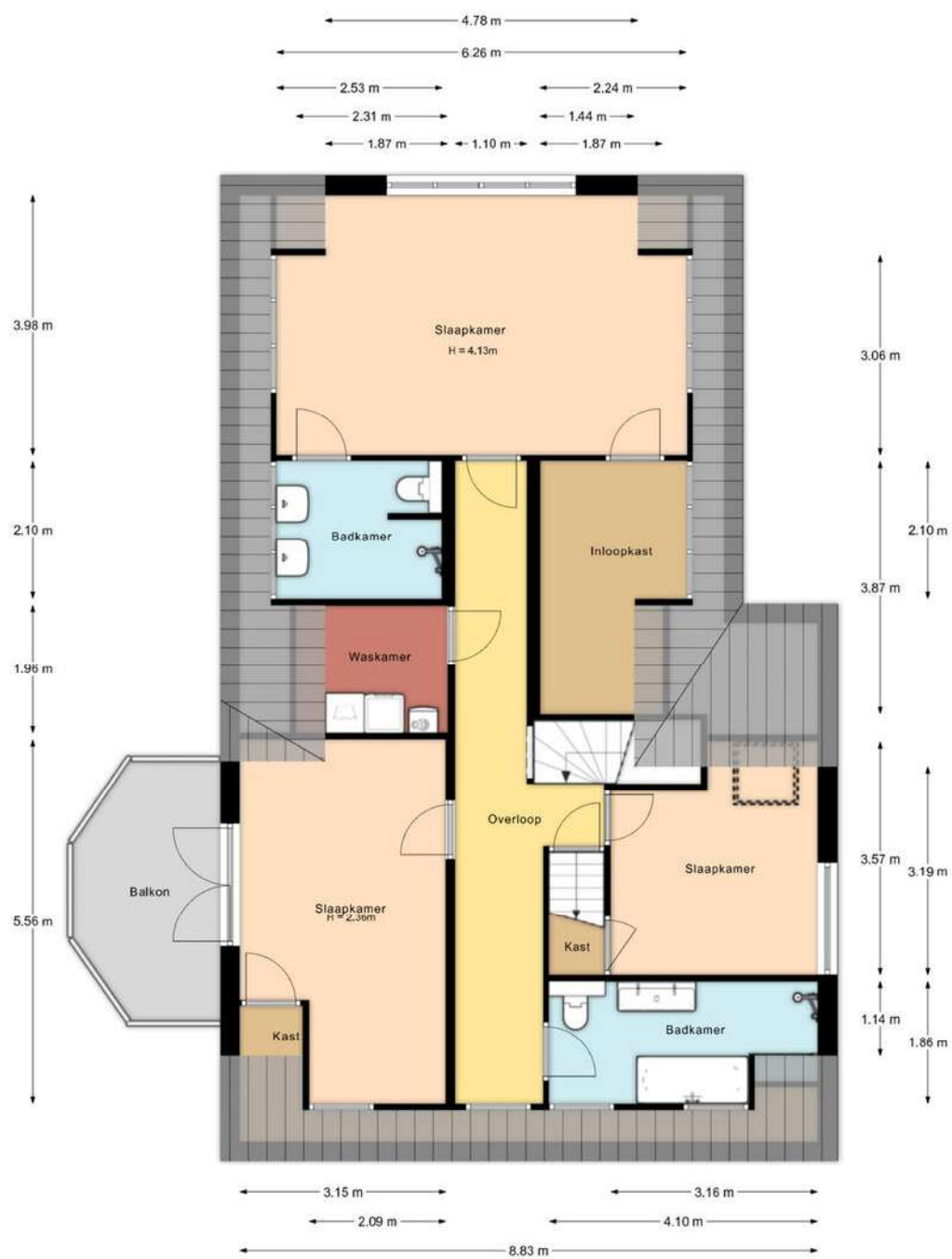


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Extersivision.nl

Plattegrond



Plattegrond

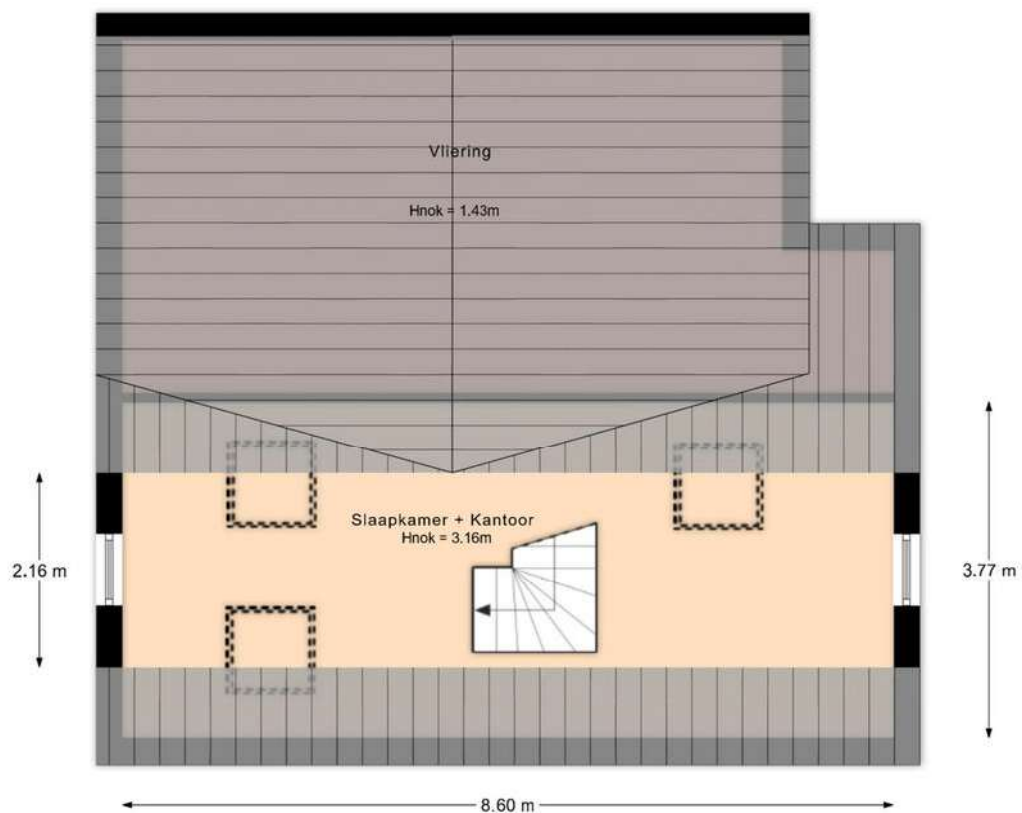


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Extersivision.nl

Plattegrond

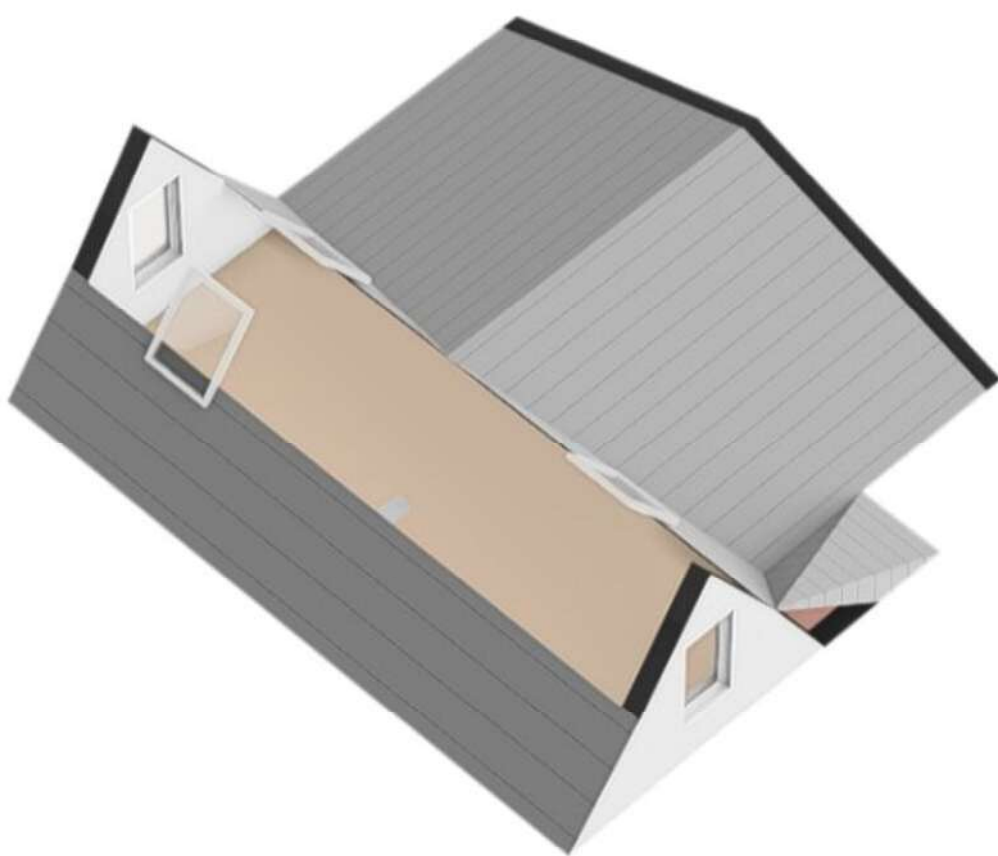


Plattegrond

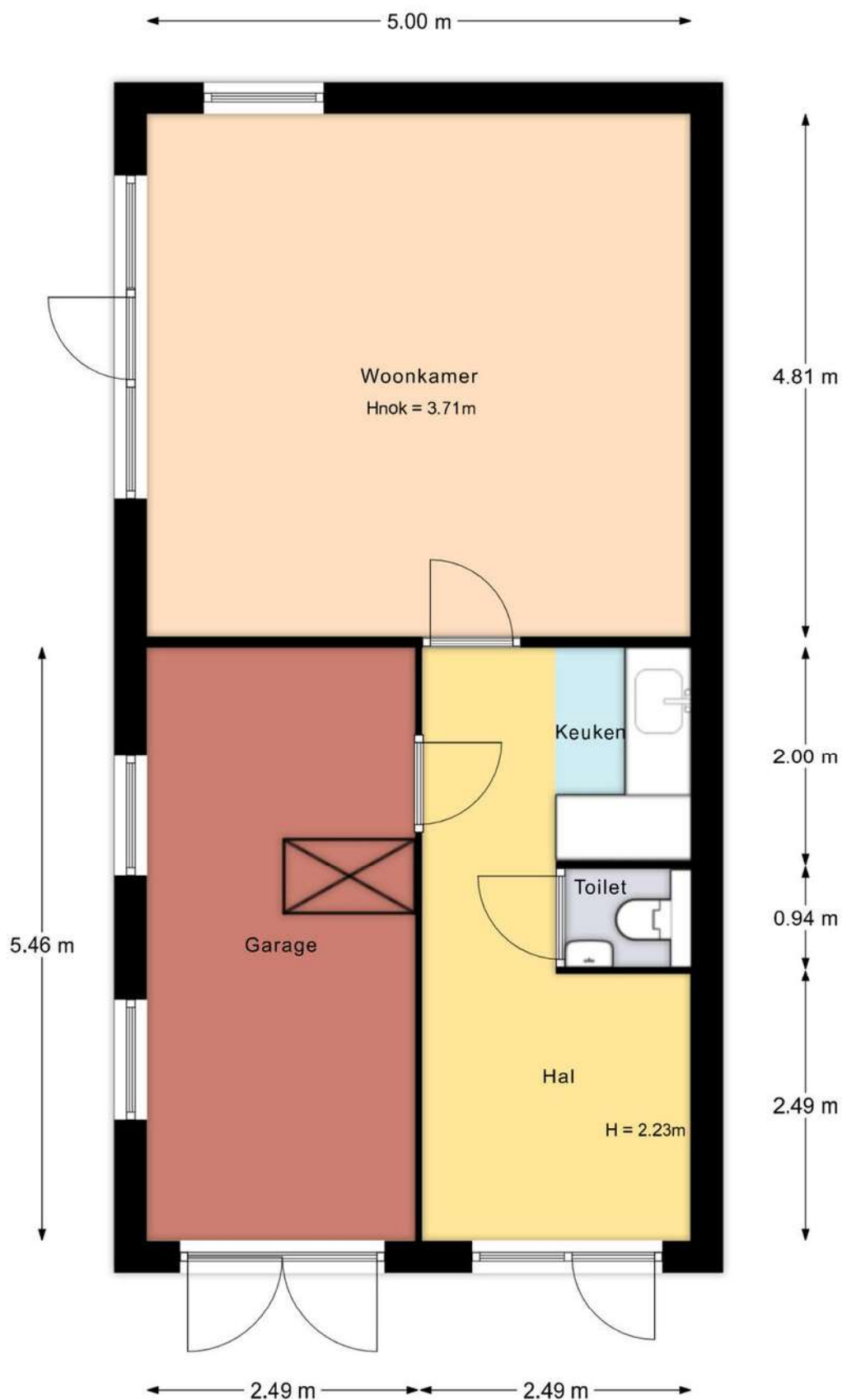


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Extervision.nl

Plattegrond

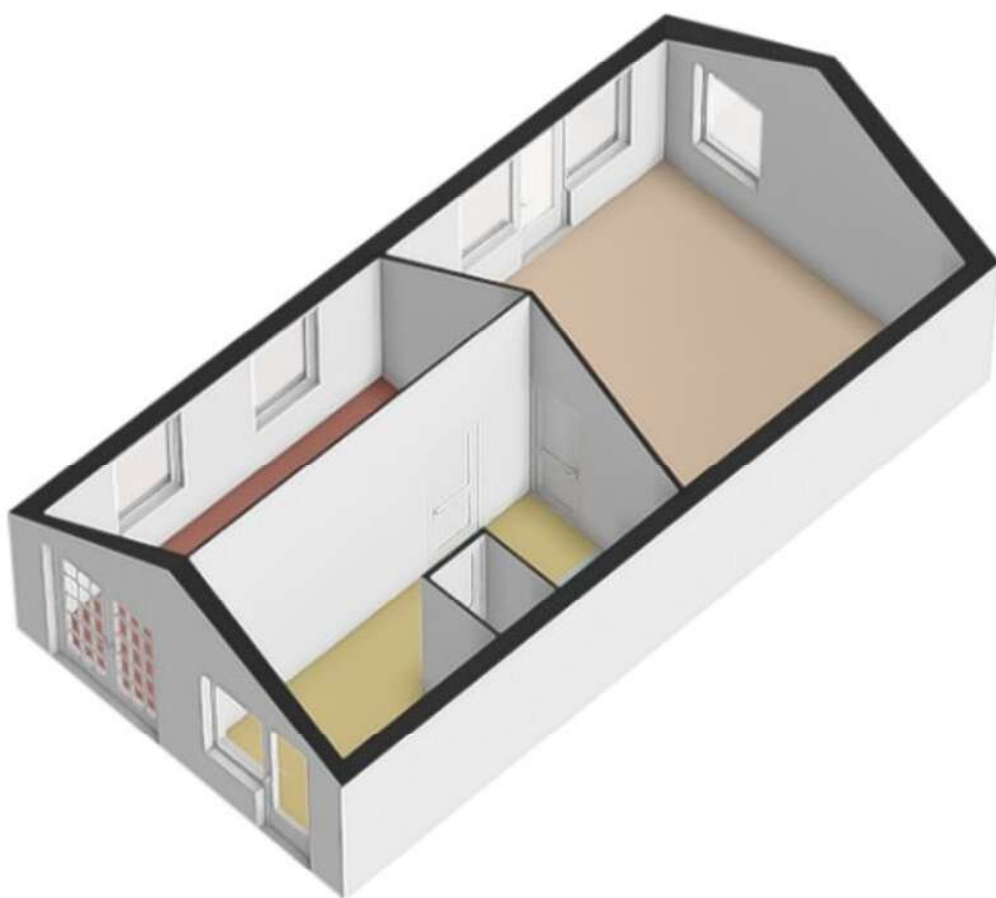


Plattegrond



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

Plattegrond



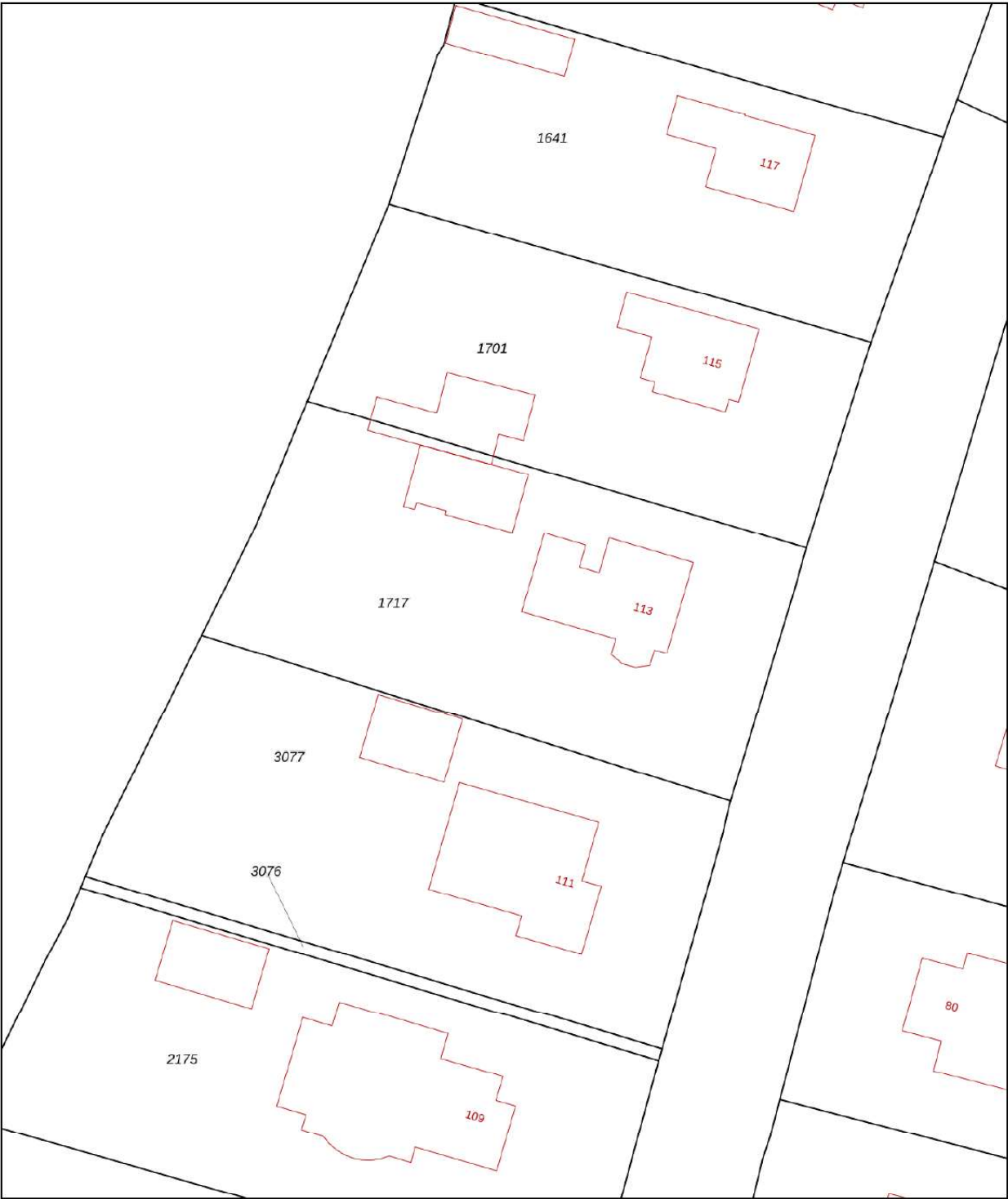
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

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 1717

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 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
www.houwingvanbeek.nl