



**REELAAN 13 A
3735 KK BOSCH EN DUIN**

VRAAGPRIJS € 2.300.000 K.K.

Dolderseweg 138C
3734 BL Den Dolder

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



Een heerlijk familiehuis op een A1 locatie, midden op de rustige Reelaan.

Het bijzondere van deze locatie is, dat deze zich op loopafstand bevindt van het gezellige centrum van Den Dolder, met haar ruime winkelaanbod en het treinstation, terwijl in de woning en op het perceel al deze nabije voorzieningen niet worden opgemerkt. Ook heeft u geen last van lawaai en de andere ongemakken, die drukke verkeerswegen met zich meebrengen.

Het perceel, met aangelegde tuin, biedt veel privacy en rust door de diepe voortuin tussen de villa en het wegdek van de Reelaan. Een bijzonder pluspunt van deze locatie is, dat er geen overburen zijn tegenover het perceel, waardoor de privacy en rust nog beter tot uiting komen.

De ruime oprit heeft een fraai aangelegde rondel in het midden, waardoor u rond kunt rijden met uw auto en nooit achteruit de oprit af hoeft te rijden. Erg comfortabel!

Aan de zijkant en de achterkant van de villa bevinden zich royale terrassen, voorzien van natuursteen, waar u heerlijk van de zon kunt genieten. Vervolgens komt u bij de riante achtertuin met een gazon dat veel ruimte biedt voor allerlei activiteiten.

Meerdere vliegdennen in het achterste deel van het gazon vormen de overgang naar het bos met een grote, recent aangelegde (zwem) vijver dat zich ook nog op het perceel bevindt. Dit bos en de vijver staat garant voor vele uren speelplezier van en met uw kinderen. Zij kunnen hier volop genieten van alle mogelijkheden, van boogschieten, fietscrossbanen maken tot hutten bouwen en nog veel meer. Ondanks de nabijheid van het centrum van Den Dolder, is het huis een oase in de natuur.

Al met al een heerlijk (gezins-)huis in Bosch en Duin op een unieke locatie, een combinatie die garant staat voor heel veel woongenot.

De villa heeft de navolgende indeling:

Begane grond:

Entree, ruime lichte ontvangsthall met vide, toegang naar de kelder (24 m²) met een apart gedeelte voor de wijn, toilet met fonteintje en garderobe. De ruime woonkamer is verdeeld in een eet- en zitgedeelte met (gas)openhaard en loopt over in een iets verlaagde televisiekamer die een schuifpui heeft naar het terras aan de zijkant van de villa. De aansluitend aan de woonkamer gesitueerde keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De hal, voornoemde kamers en de keuken zijn voorzien van vloerverwarming.

Verder is vanuit de hal een slaapkamer met walk-in closet en een eigen badkamer voorzien van vloerverwarming, douche, ligbad en wastafel bereikbaar. Aan de andere zijde van de hal is de deur naar de dubbele garage, met aansluitend de hobbykamer. Ideaal voor de kinderen om hun vrienden te ontvangen en plezier te maken, terwijl dit niet hoorbaar is in de rest van de woning of als rustige werkkamer las u veel vanuit huis werkt.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich de ruime overloop, de royale ouderslaapkamer met een doorloop naar de compleet uitgevoerde badkamer met vloerverwarming en een deels afgescheiden doorloopkast, een 2e ruime en een 3e slaapkamer met balkon, alsmede de aparte was- en strijkkamer.

Bergzolder:

Via een vlizotrap bereikbare ruime bergzolder.

De villa is omgeven door een mooi aangelegde tuin met de besproeiing van de tuin die geregeld wordt door het automatische sproeisysteem.

Locatie:

Kenmerkend voor de locatie is de zeer groene en ruim opgezette villawijk, de wandelbossen van het Utrechts Landschap en de gezellige centra van Den Dolder, Bilthoven, Zeist en Utrecht met een compleet winkelbestand en uitgebreide culturele & horeca voorzieningen om de hoek. Diverse basis- en middelbare scholen alsmede sportaccommodaties bevinden zich in de directe omgeving. Utrecht Sciencepark en het UMC liggen op een plezierige fiets afstand, evenals de NS-stations van Bilthoven en Den Dolder. Uitvalswegen zorgen voor uitstekende bereikbaarheid per auto.

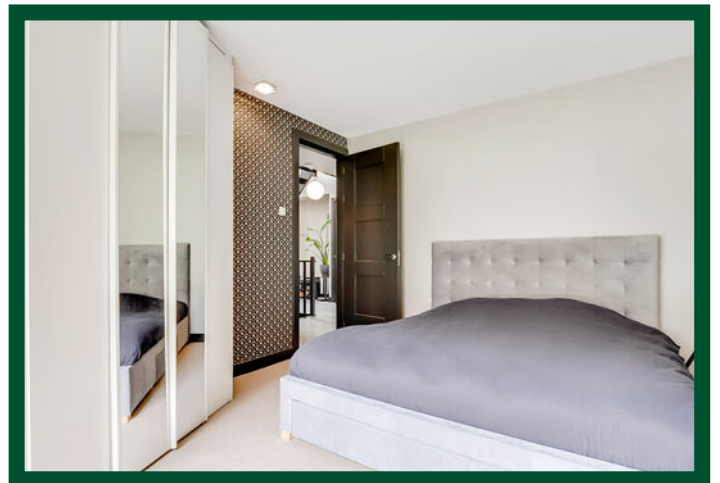
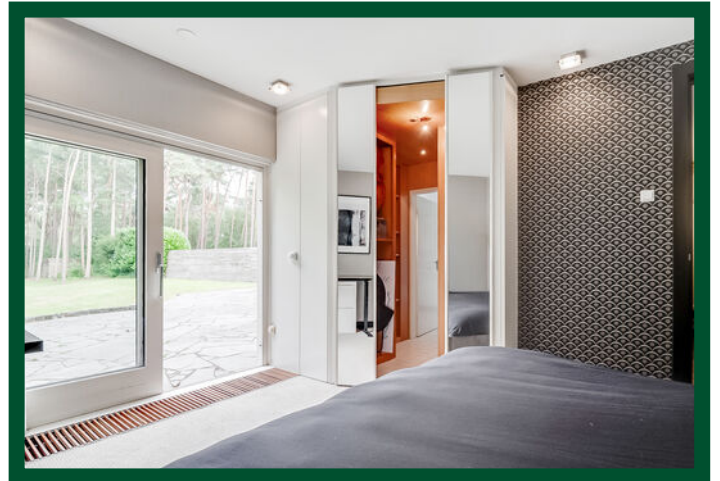
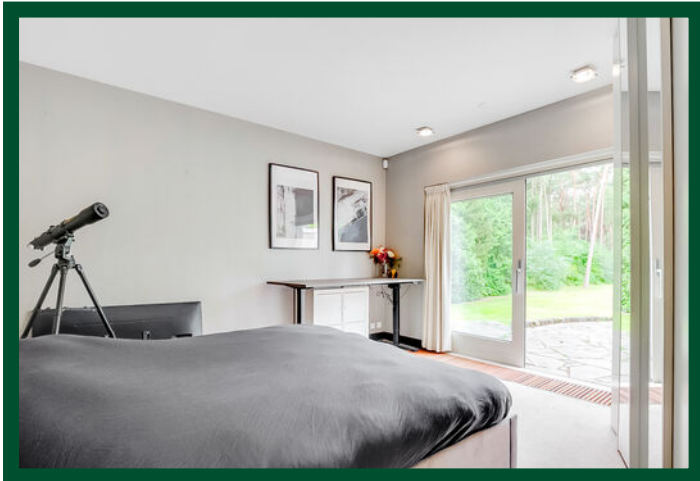
Nadere gegevens:

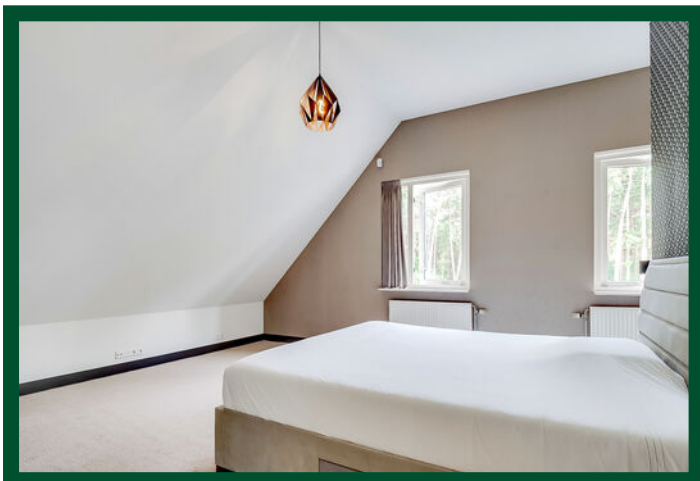
-
- * Bouwjaar 1988
 - * Beregeningsinstallatie, aangesloten op eigen waterbron
 - * Perceeloppervlakte 4.726 m²
 - * Woonoppervlakte 234 m²
 - * Energielabel B
 - * Onderhoud binnen en buiten goed

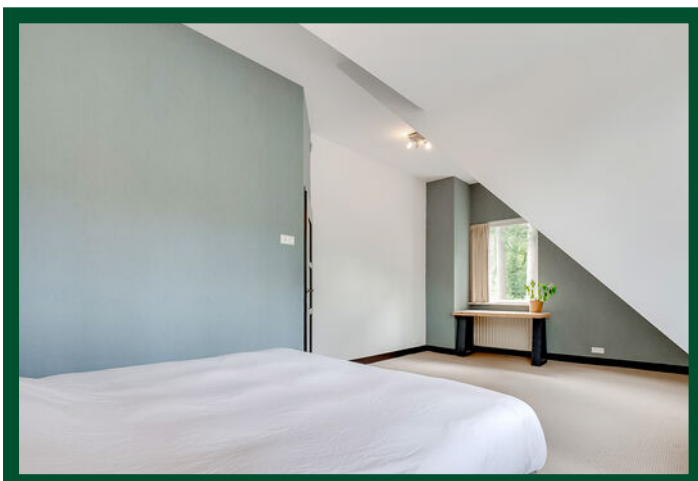




















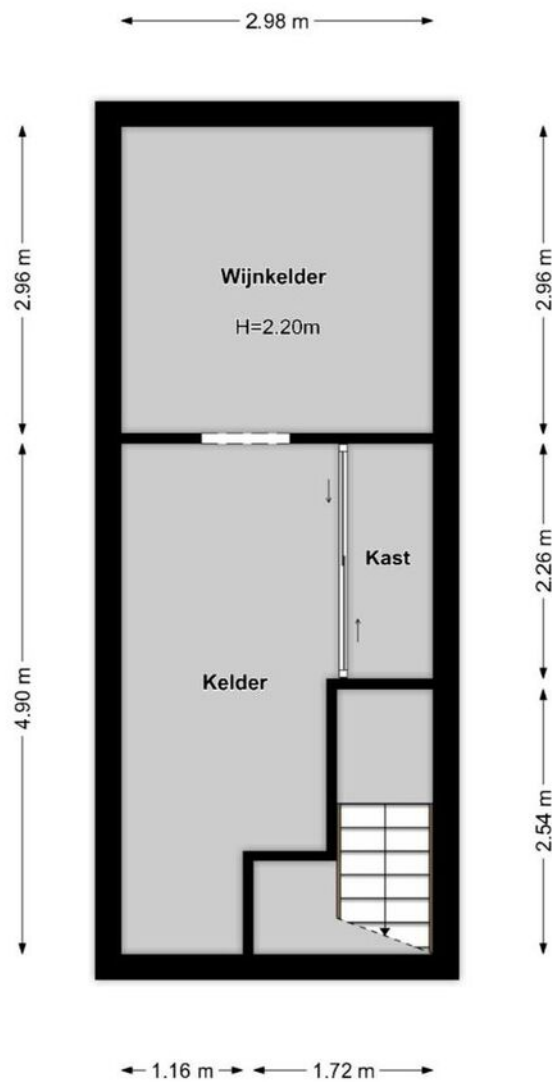
PLATTEGROND BEGANE GROND



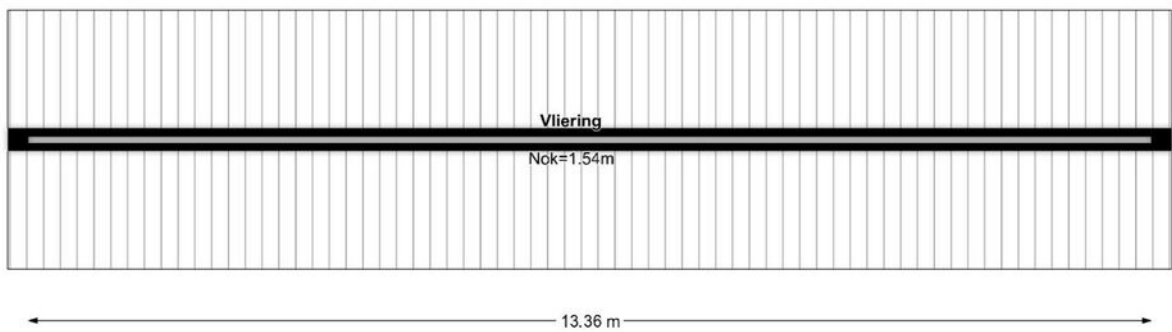
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND KELDER



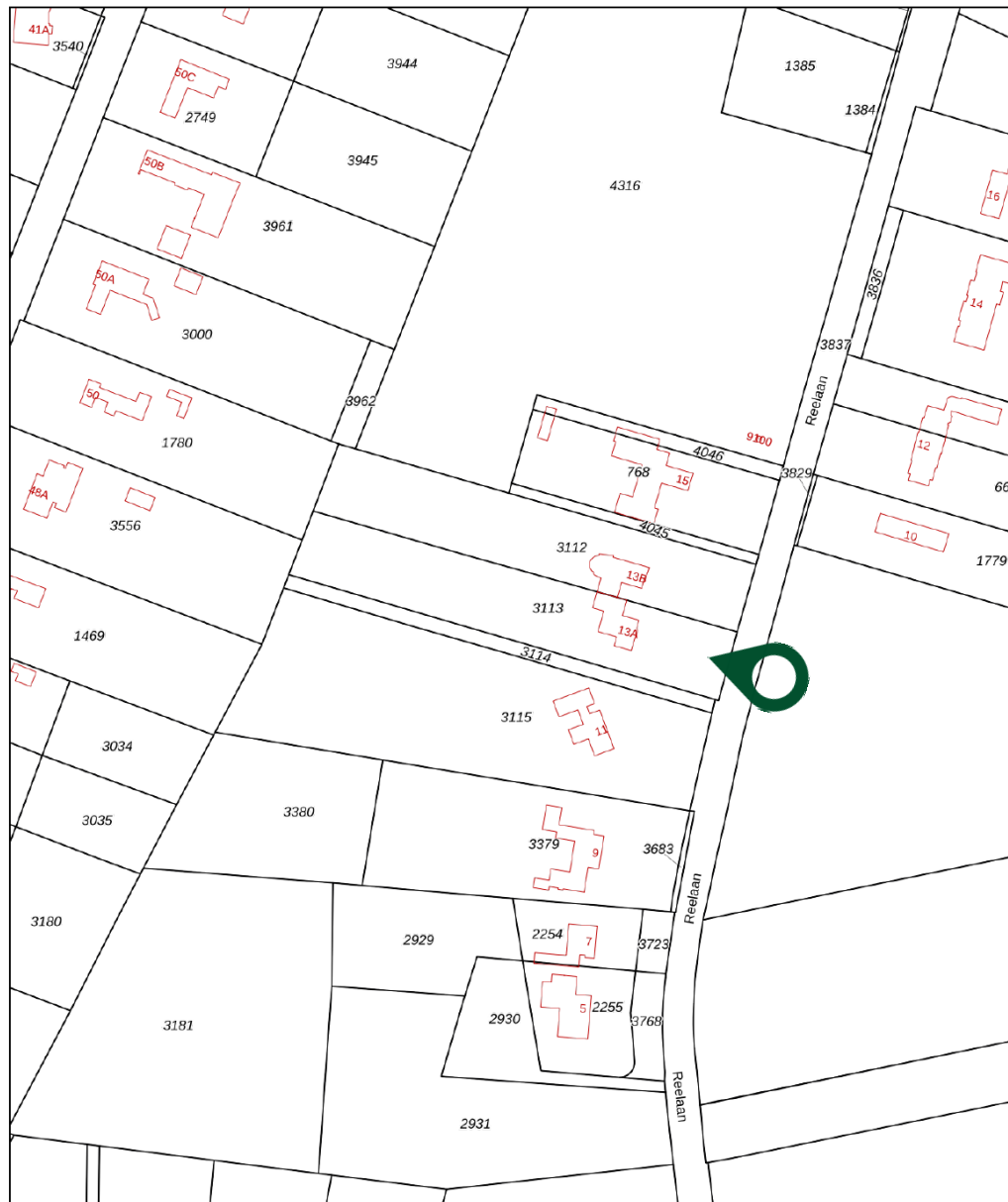
PLATTEGROND VLIERING



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Parkland



0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zeist
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3113
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 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.

kadaster

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".

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).

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.