



RUYSSENAARSMAKELAARS
OPENT DEUREN



**VAN GOYENLAAN 18
BILTHOVEN**

VRAAGPRIJS € 1.248.000,- K.K.



Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	166 m ²
Perceeloppervlakte	770 m ²
Inhoud	566 m ³
Bouwjaar	1951
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin,
Garage	zonneterras
Verwarming	c.v.-ketel, hete lucht verwarming,
Isolatie	warmtepomp
	muurisolatie, dubbel glas

Aan een rustige, uitsluitend door bestemmingsverkeer gebruikte laan in Bilthoven ligt deze verrassend ruime woning (1951). De woning telt vier ruime slaapkamers, twee badkamers, een royale woonkamer, een heerlijke tuin, een vrijstaand bijgebouw/garage en een vijfhoekig tuinhuisje. Met een woonoppervlakte van circa 166 m², verdeeld over drie woonlagen, biedt deze woning alle ruimte voor een gezin, thuiswerken en het combineren van wonen en ontspannen.

Centraal gelegen en toch rustig en beschermt. In een kindvriendelijke straat maar tegelijkertijd op korte afstand van vrijwel alle dagelijkse voorzieningen. Het gezellige centrum van Bilthoven, het NS- en busstation, diverse basis- en middelbare scholen en tal van sportverenigingen bevinden zich in de nabije

omgeving. Dichtbij doorgaande wegen, maar zonder verkeers- of spoorlawaaï. De uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug binnen fietsbereik. Een ideale combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid!

Indeling

Begane grond: entree, hal met toilet en trapopgang. De royale woonkamer vormt een prettige leefruimte dankzij de grote raampartijen aan drie kanten. Aan de voorzijde een zonnige erker met openslaande deuren. Aan de tuinkant openslaande deuren naar de bostuin. Aan die kant bevinden zich de open keuken, een afgesloten bijkeuken en de toegang naar een kelder met een vrijwel constante temperatuur. De afmetingen van de begane grond bieden volop mogelijkheden voor het creëren van verschillende zit- en eetgedeelten.



Eerste verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers. Twee van identieke royale afmeting, elk met een eigen balkon. Eén iets kleiner. Centraal ligt de origineel ingedeelde, ruime badkamer. De praktische indeling maakt deze verdieping bij uitstek geschikt voor een gezin, waarbij desgewenst een slaapkamer als werk- of studeerkamer kan worden ingericht.

Tweede verdieping: een vaste trap leidt naar de ruime vierde slaapkamer, een tweede badkamer en een afzonderlijke berging met ruimte voor de technische installaties. Een volwaardige woonlaag die extra privacy biedt voor slapen of een combinatie van slapen en werken.

Zolder: een vlizotrap geeft toegang tot extra bergruimte en overige technische installaties
Tuin en bijgebouwen

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De 60 meter diepe tuin bestaat voor de helft uit oorspronkelijk bos. Hij ligt op het noordoosten. Er is dus altijd zon en schaduw te vinden, een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten! Het vrijstaande bijgebouw van circa 6,8m diep en 3m breed biedt tal van gebruiksmogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een rustige thuiswerkplek, atelier, hobbyruimte of praktijkruimte aan huis. Aan het einde

van de tuin bevindt zich, onder de bomen, een vijfhoekig tuinhuisje met openslaande ramen naar twee kanten.

Een huis met ruimte én mogelijkheden
Wat deze woning bijzonder aantrekkelijk maakt, is de combinatie van de royale maatvoering, de praktische indeling met vier slaapkamers en de uitstekende ligging in Bilthoven. Een fijn familiehuis waar binnen en buiten volop ruimte is om te wonen, te werken en te genieten.

Kenmerken zijn:

- Perceelgrootte 777 m2
- Geheel voorzien van dubbele beglazing (hoofdzakelijk HR++), spouwisolatie, heteluchtverwarming (CV-ketel ondersteund door hybride warmtepomp), 14 zonnepanelen, energielabel C
- Vloerverwarming in de badkamers
- Laadpaal voor auto aanwezig
- Asbest- en ouderdomsclausule van toepassing

Aanvaarding ca begin 2e kwartaal 2027









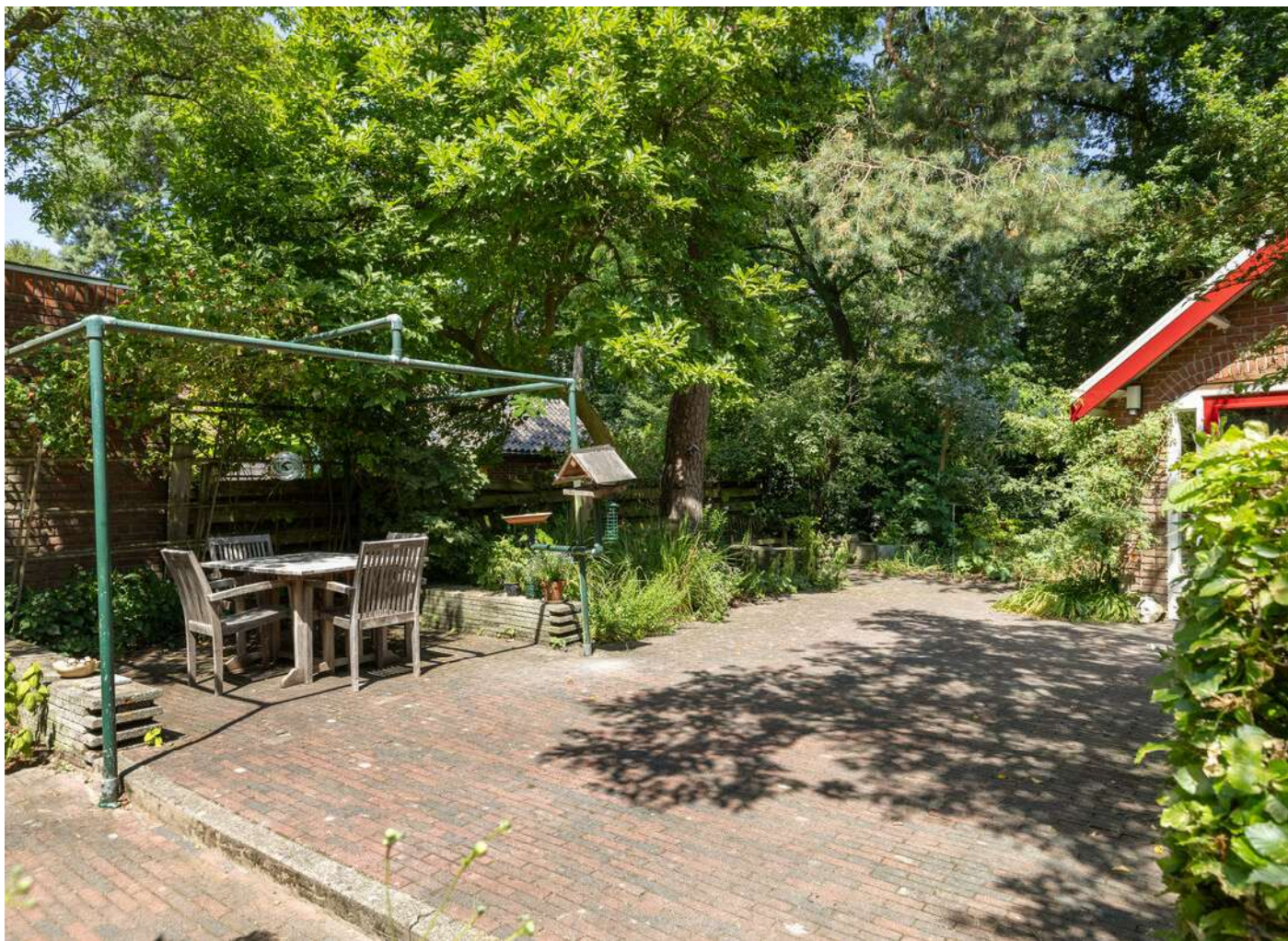










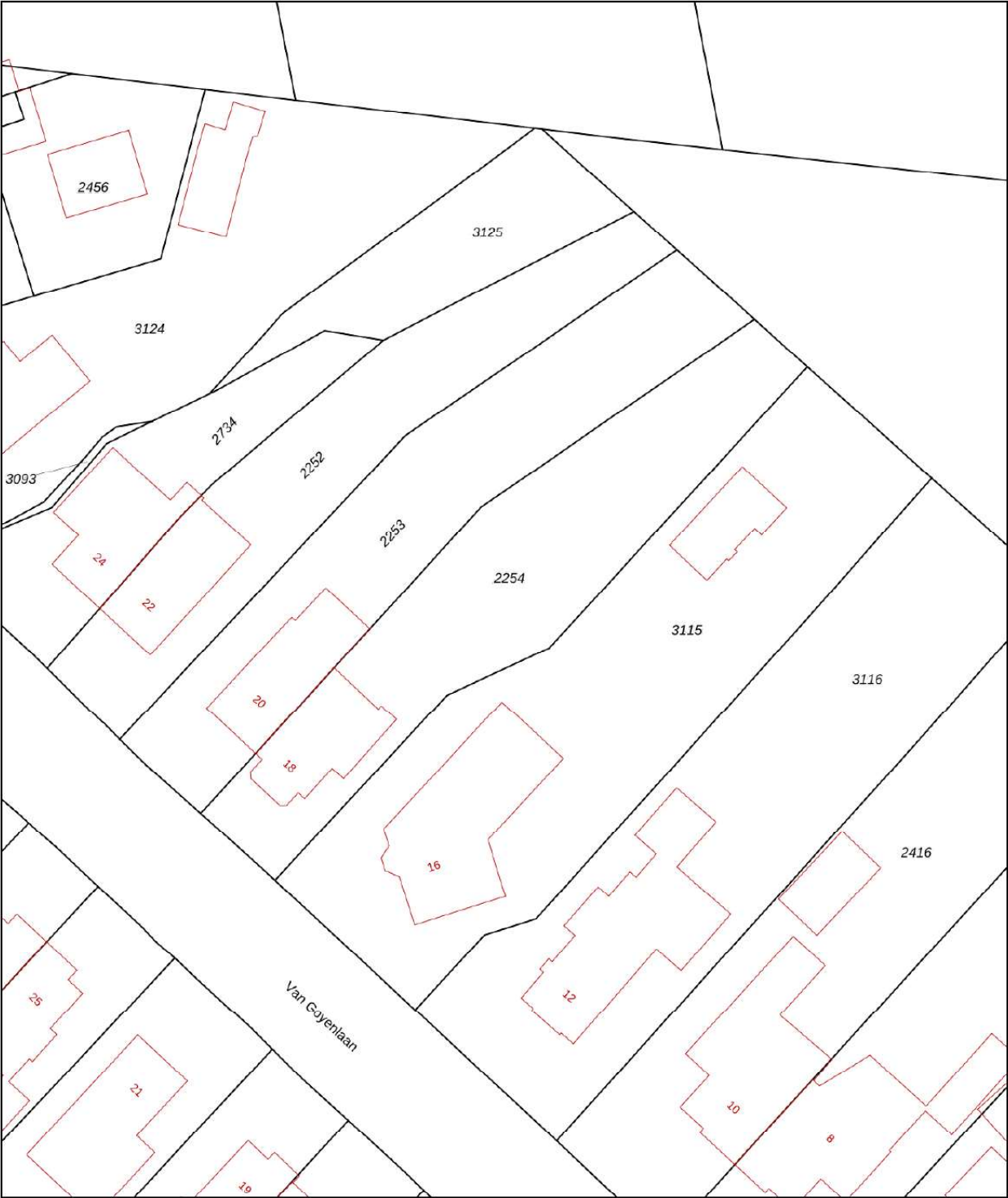




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente De Bilt

Sectie A

Perceel 2254

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond



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

Plattegrond

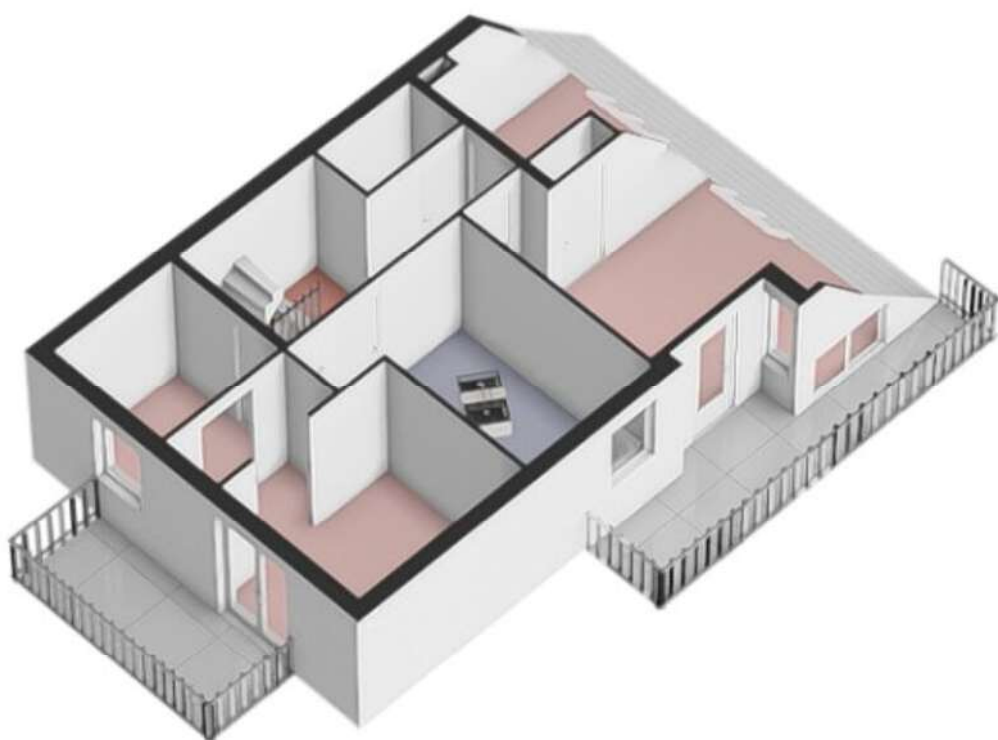


Plattegrond

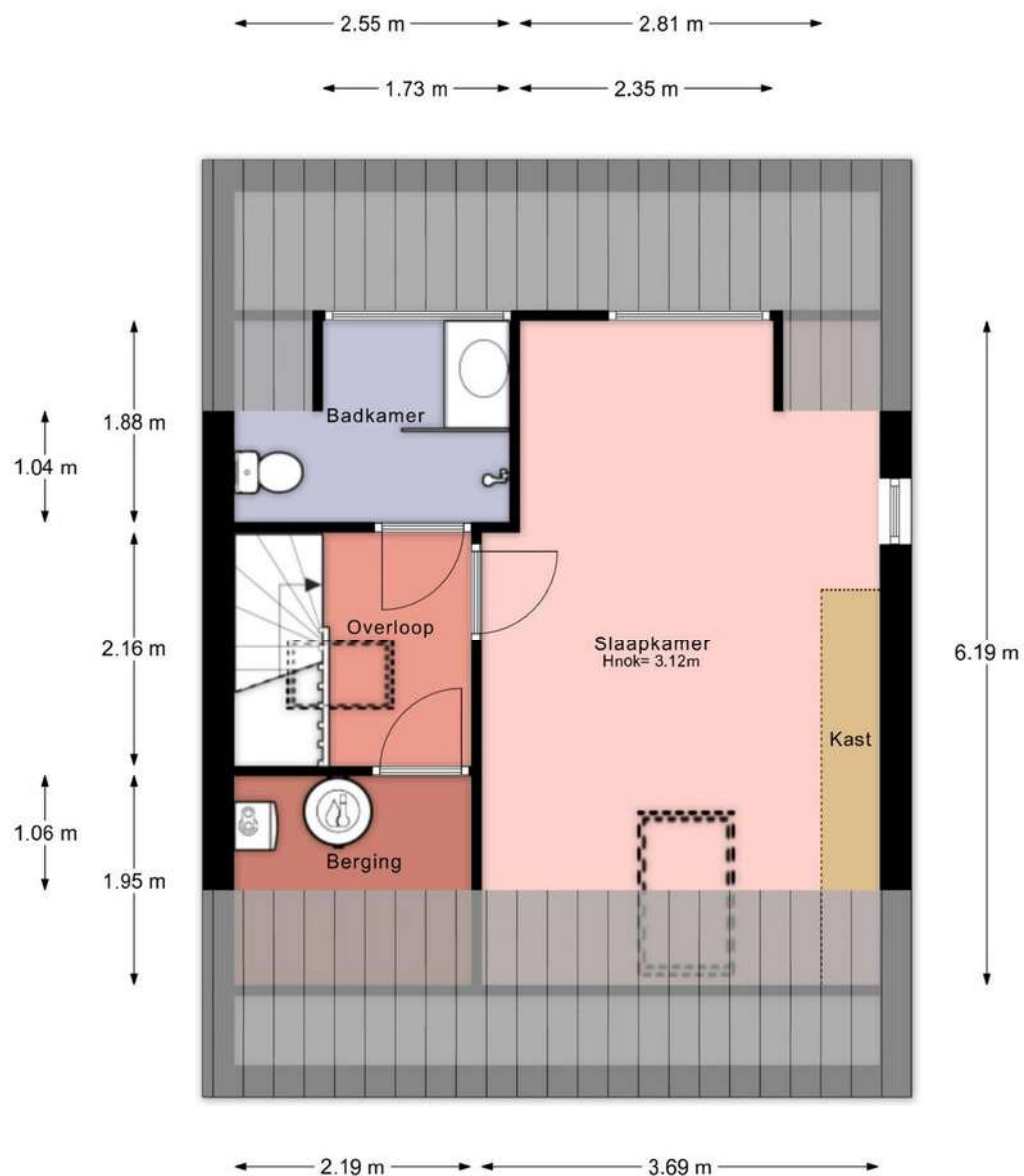


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Extervision.nl

Plattegrond



Plattegrond

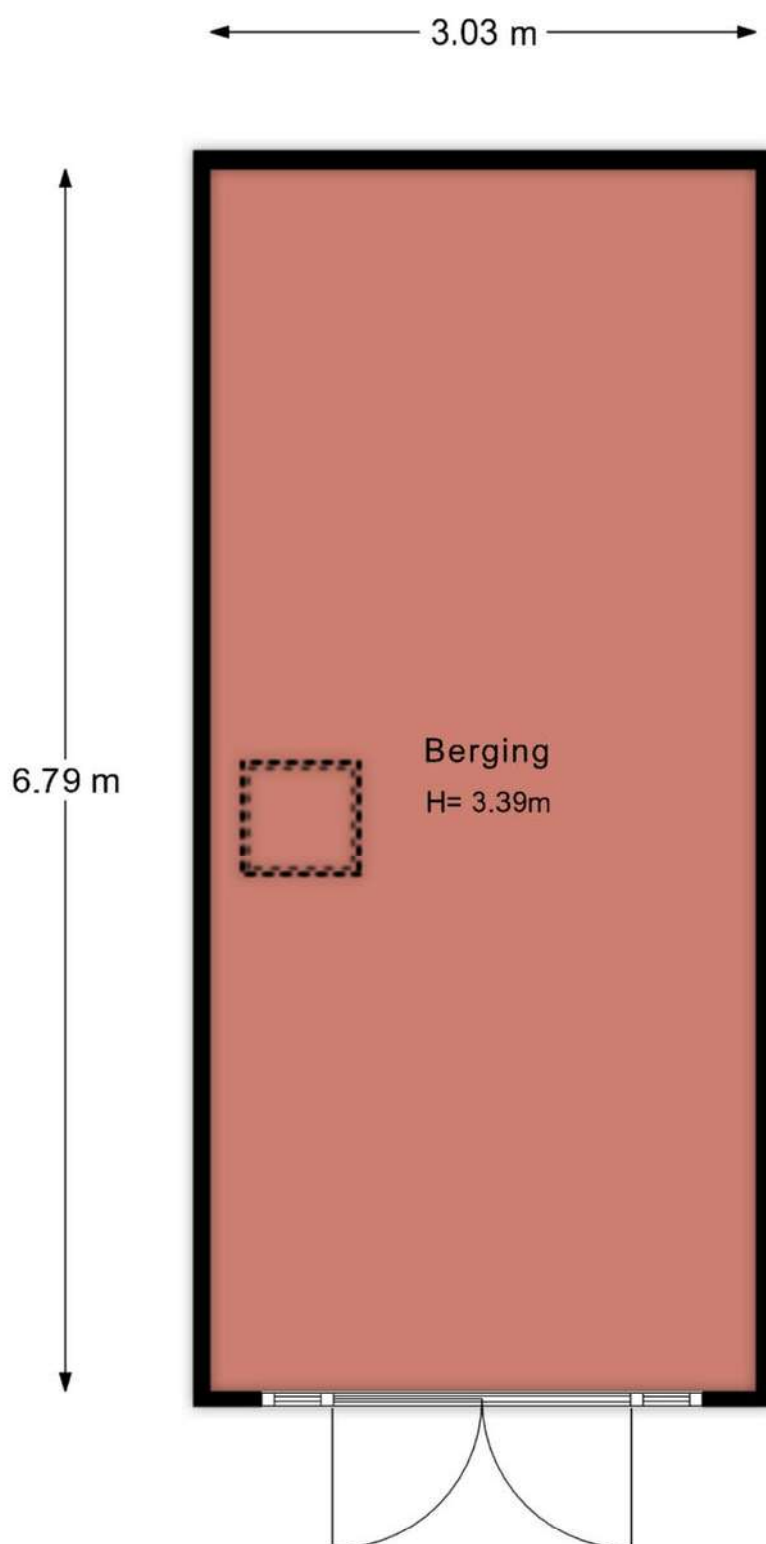


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Extervision.nl

Plattegrond



Plattegrond



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

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