RUYSSENAARSMAKELAARS

OPENT DEUREN



BILDERDIJKLAAN 71
BILTHOVEN

VRAAGPRIJS € 1.239.000,- K.K.

Vinkenlaan 1 - 3722 AH Bilthoven - T (030) 228 23 87 - info@ruyssenaars.nl - www.ruyssenaars.nl



Kenmerken

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Kamers	6
Woonoppervlakte	164 m^2
Perceeloppervlakte	883 m^2
Inhoud	849 m^3
Bouwjaar	1906-1930
Tuin	tuin rondom
Verwarming	c.v.-ketel

Op een aantrekkelijke, levendige locatie aan de Bilderdijklaan in Bilthoven staat deze charmante vrijstaande woning met een karakteristieke architectuur, een royale aangebouwde garage (van circa 28 m^2) en een ruime, diepe achtertuin die pal op het westen is gelegen. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 164 m^2 en staat op een perceel van 883 m^2.
De woning is in originele staat en dat maakt dat het een unieke kans is voor diegene die naar eigen inzicht het zijn of haar huis wenst te maken, een perfecte basis voor het realiseren van een bijzonder familiehuis.

Indeling
Vanuit de ontvangsthal zijn de woonkamer, werk-/ hobbykamer en keuken te bereiken, evenals het gastentoilet en de trap naar de 1e etage.
De (voormalige en-suite) woonkamer heeft grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval, een karakteristiek houten balkenplafond en een palletkachel. Door de ramen aan meerdere zijden ontstaat een aangename verbinding met de tuin en is er op verschillende momenten van de dag een mooie lichtinval.
De dichte, eenvoudige keuken staat in een directe verbinding met garage.

Via de vaste trap bereikt u de overloop van de eerste verdieping, met drie slaapkamers van verschillende afmetingen. De kamers beschikken over karakteristieke raampartijen en bieden een aangenaam uitzicht op omliggende tuin.







De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en inloopdouche; ook deze ruimte biedt mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te worden vernieuwd. Op deze verdieping is een separaat toilet aanwezig.

Een vaste trap geeft toegang tot de verrassend ruime zolderverdieping: de zichtbare spanten, houten dakbeschot en de hoge nok geven deze verdieping een authentieke uitstraling. Deze verdieping bestaat nu uit een overloop en een afzonderlijke kamer. Afhankelijk van de gewenste indeling en de bouwkundige mogelijkheden kan hier worden gedacht aan een hobbyruimte, werkruimte of aanvullende bergruimte.

Tuin en garage
De tuin heeft een ruimtelijke uitstraling en wordt omgeven door volwassen bomen, hagen en gevarieerde beplanting. Een fraaie voortuin met veelal bloemen en planten, een heerlijk gazon aan de achterzijde. Achterin de tuin staat een royale garage van circa 33,5 m^2 met volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen, tuingereedschap of het creëren van een praktische werkplaats.

Locatie
Bilthoven staat bekend om zijn bosrijke omgeving en prettige woonklimaat. Basisschool St. Theresia en de Spar-supermarkt liggen op zeer korte afstand, het dorp van Bilthoven biedt een aantrekkelijk aanbod aan winkels, horecagelegenheden, (basis- en middelbare) scholen en sportvoorzieningen. Daarnaast zijn het centrum van Bilthoven, het NS-station en de uitvalswegen richting Utrecht en de omliggende plaatsen goed bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke vrijstaande woning met een woonoppervlakte circa 164 m^2 en bruto inhoud van circa 849 m^3;
- Twee royale garages, carport. Krachtstroom aanwezig;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, een extra kamer en bergruimte op de tweede verdieping;
- Royale, groene tuin met volwassen bomen en veel privacy;
- De woning biedt volop mogelijkheden voor modernisering en aanpassing aan de huidige woonwensen;
- Bouwkundig rapport beschikbaar
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing.

Aanvaarding in overleg.
























METALLICA





















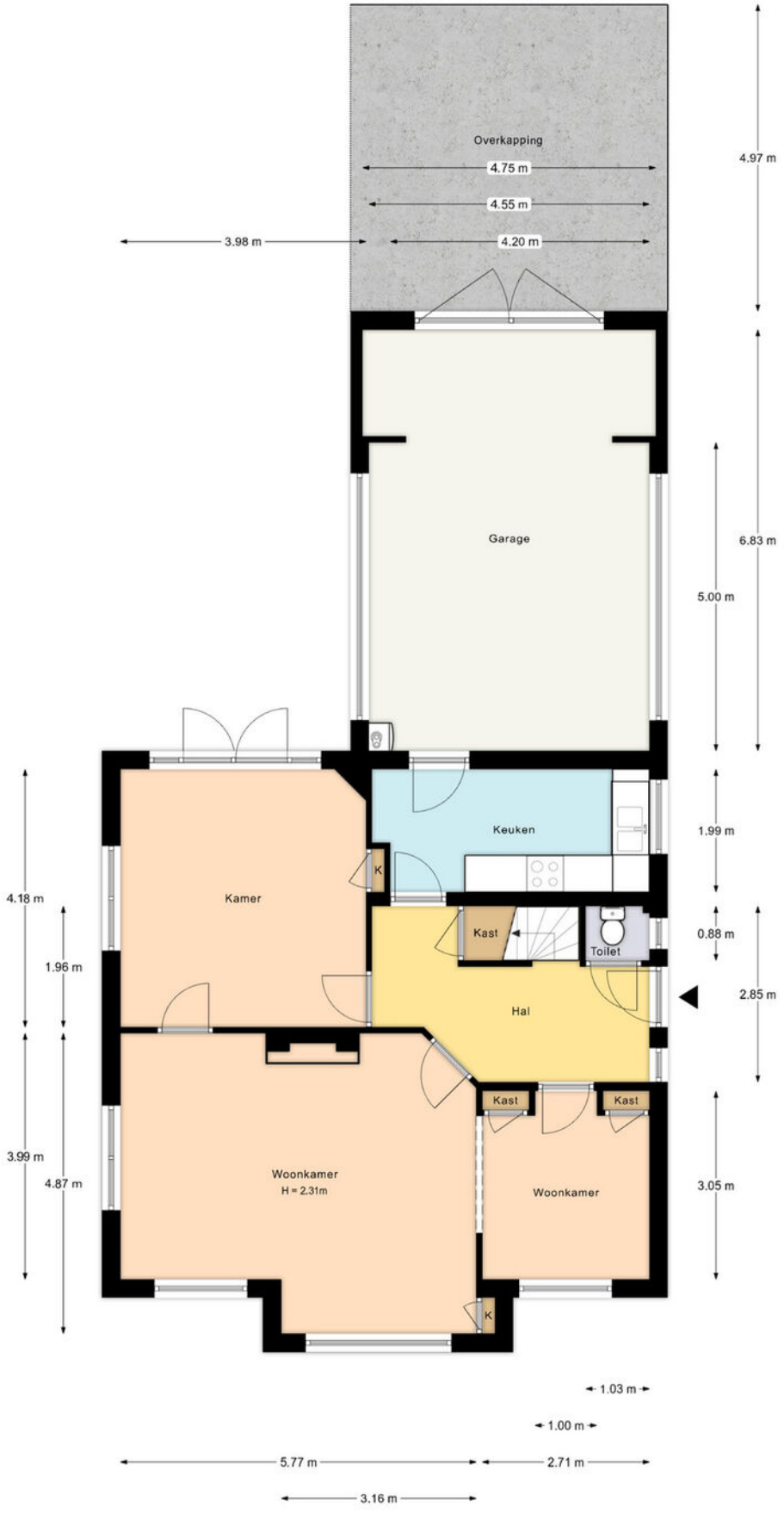



SPAR





Plattegrond



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

Plattegrond

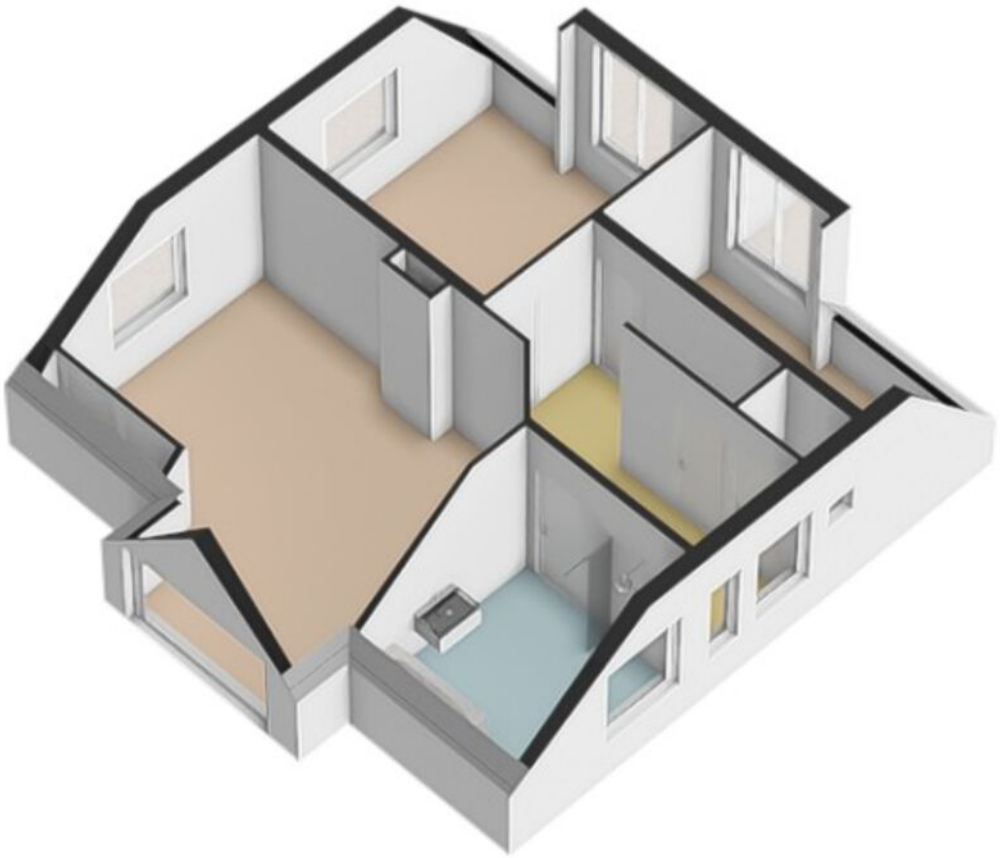


Plattegrond

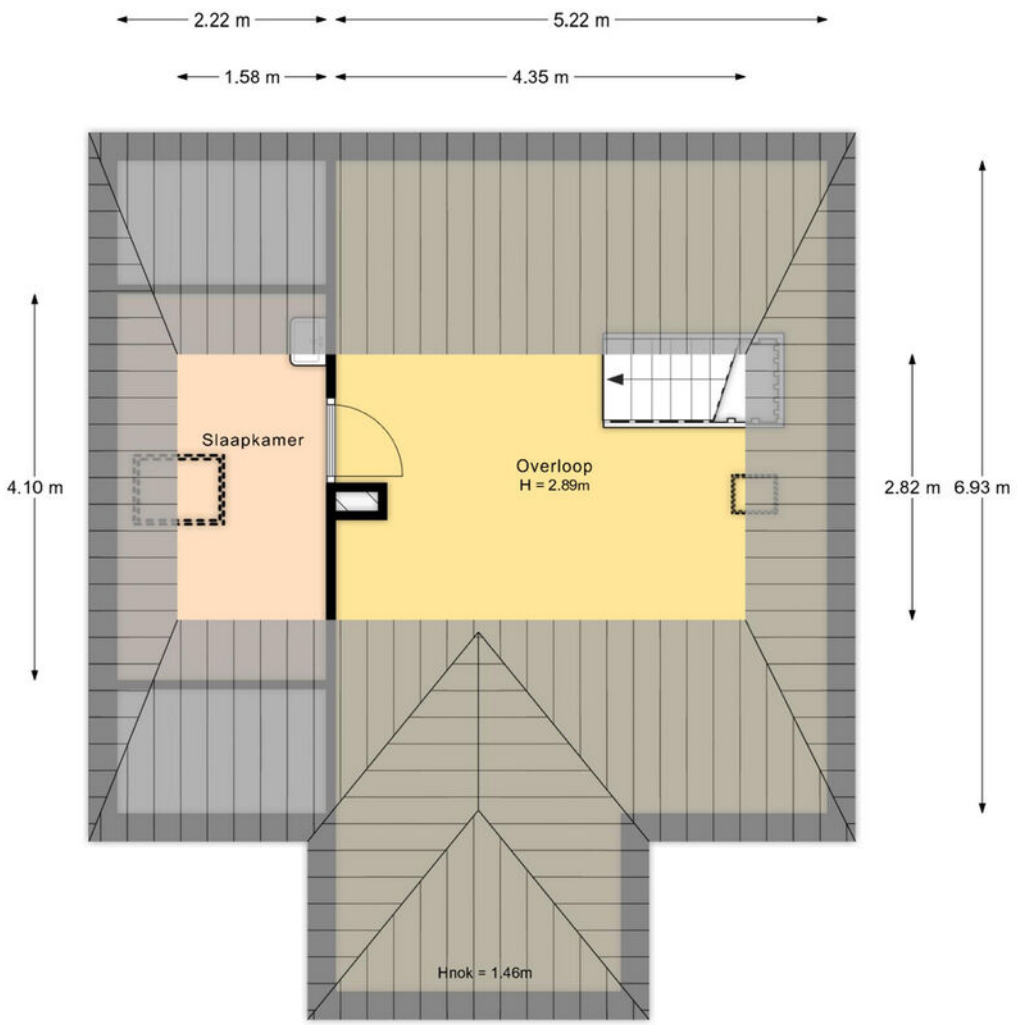


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Extervision.nl

Plattegrond

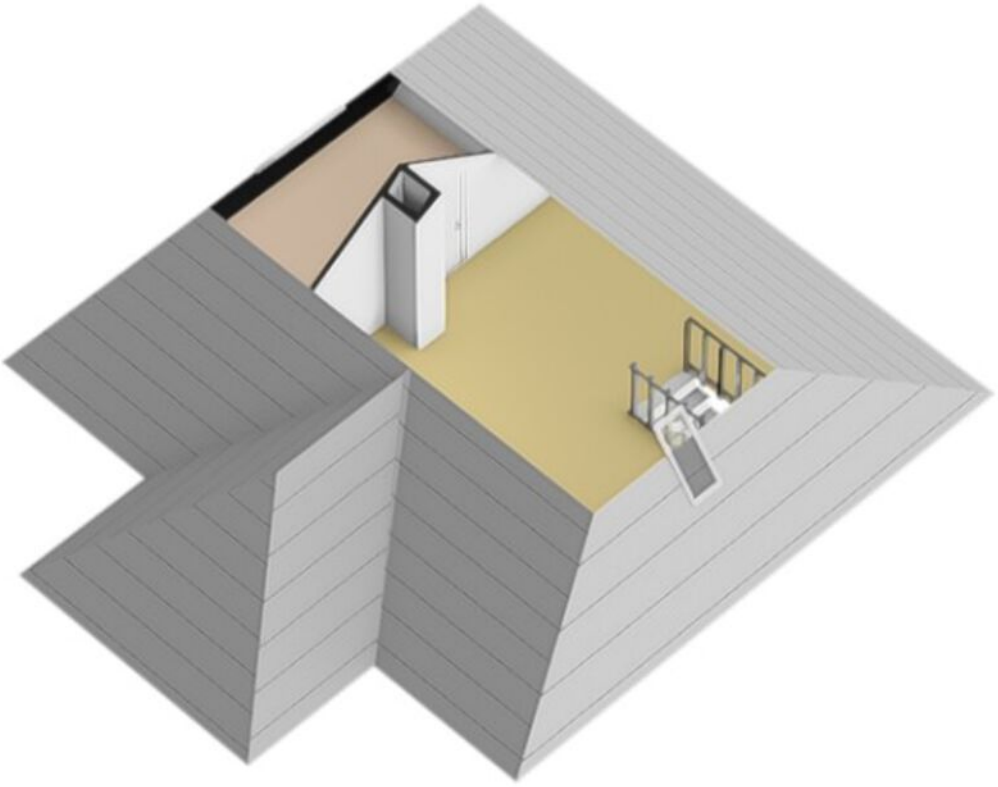


Plattegrond

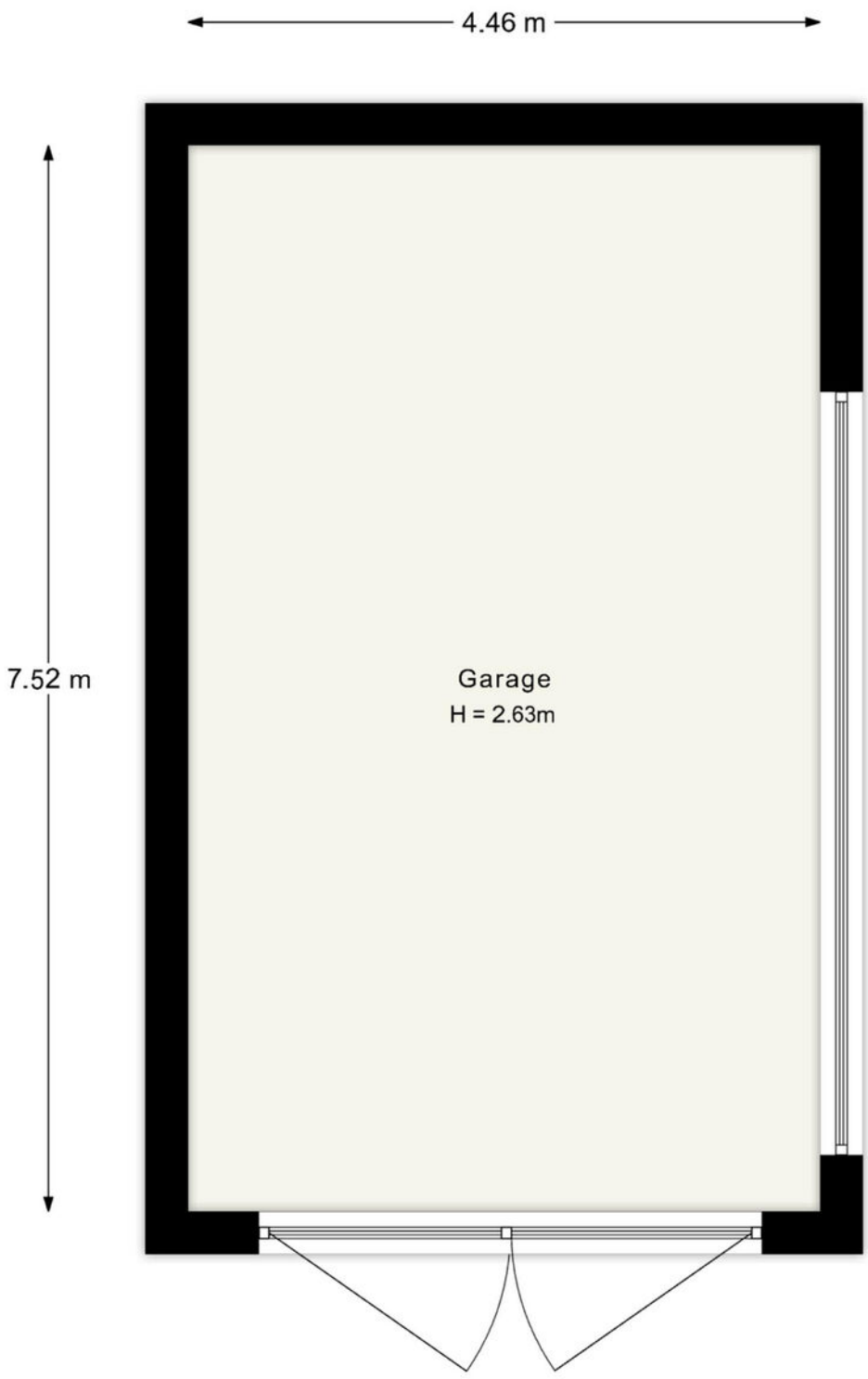


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Extervision.nl

Plattegrond



Plattegrond

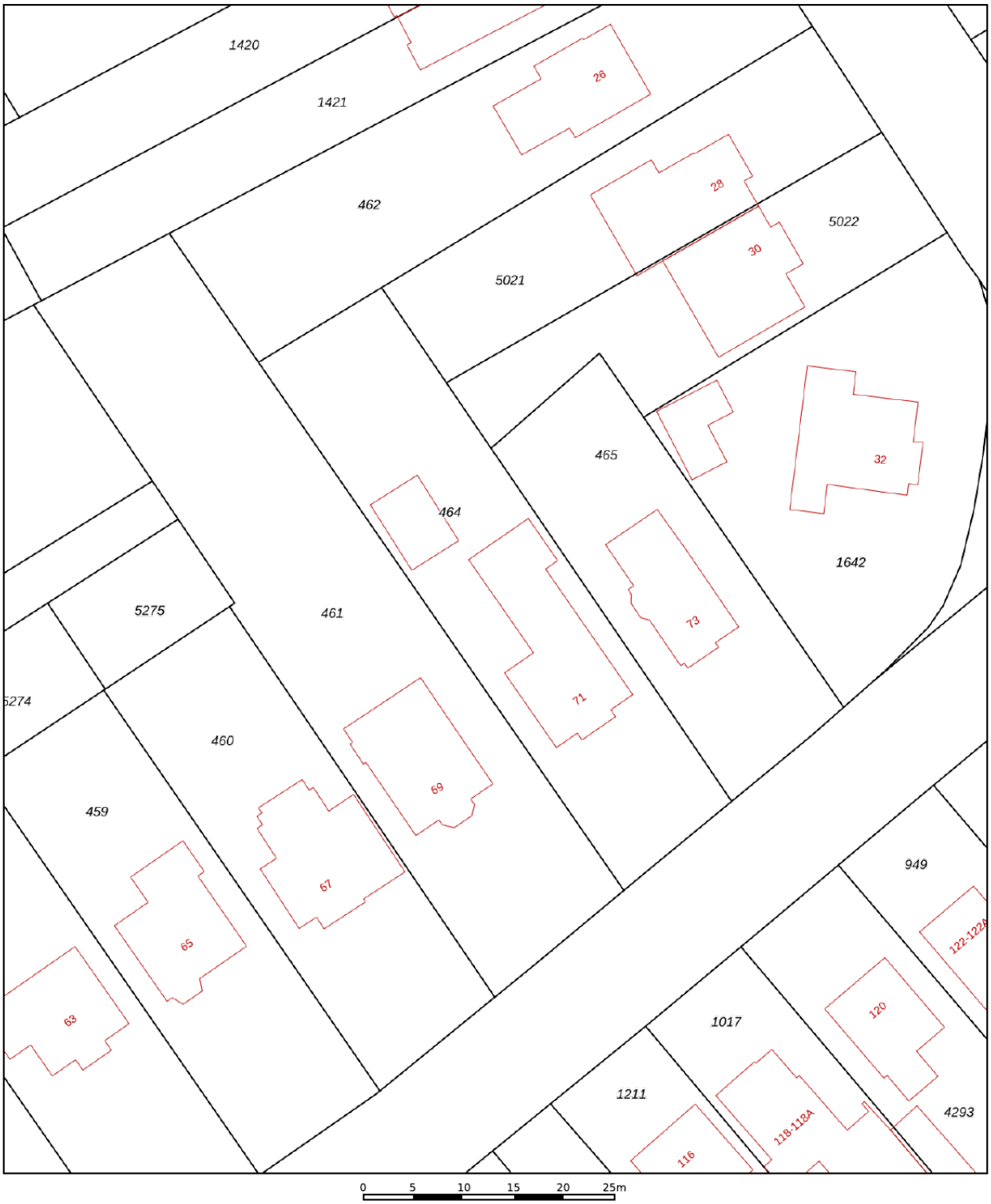


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Extervision.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	De Bilt
Sectie	E
Perceel	464

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 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

Ruyssenaars 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!

Ruyssenaars makelaars is een jong en zeer gedreven team, waar de klant ten alle tijden centraal staat!
De directie wordt gevoerd door Martijn Ruyssenaars (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 Ruyssenaars 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 verkoopovereenkomst 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 Ruyssenaars 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 wijzigingen?
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 bieders 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