

TE KOOP



De Bilt, Kerkdwarslaan 15

In een gewilde kindvriendelijke en rustige woonwijk rond het “van Boetzelaerpark” staat deze, royale tussenwoning met erker, **5 slaapkamers** en een diepe (**ca. 22 m**) fraai aangelegde achtertuin op het **zuiden** met terras om van de zon te kunnen genieten, stenen schuur en een achterom.

Vrije parkeergelegenheid in de straat.

DE BILT, KERKDWARSLAAN 15

In een gewilde kindvriendelijke en rustige woonwijk rond het “van Boetzelaerpark” staat deze, royale tussenwoning met erker, **5 slaapkamers** en een diepe (**ca. 22 m**) fraai aangelegde achtertuin op het **zuiden** met terras om van de zon te kunnen genieten, stenen schuur en een achterom.

Vrije parkeergelegenheid in de straat.

Ligging: de Kerkdwarslaan is een rustige eenrichtingsverkeerstraat op 10 minuten fietsen van Utrecht centrum. Op loopafstand van het “van Boetzelaerpark” en op korte afstand van het “Houdringe” bos. De basisschool ligt om de hoek, evenals het openbaar vervoer, winkels, Utrecht Science Park, Universiteit, Prinses Maxima Ziekenhuis, UMC Utrecht, scholen, sportvelden en restaurants. Zeer centraal gelegen t.o.v. de uitvalswegen (A2, A12, A27 en A28).

Algemeen:

Kadastrale gemeente De Bilt, sectie D, nummer 6325, groot 2 are en 48 centiare.

Woonoppervlakte:

Woonoppervlak: 135,4 m², externe bergruimte 14,40m² (schuur met overkapping)

Inhoud woonhuis 452,81m³

Ingemeten conform branche brede meetinstructie gebaseerd BBMI/Nen 2580.

Indeling:

Beg.grond: entree, gang met trapkast en toilet met fonteintje, royale woonkamer met erker, open haard en deur naar de tuin. De woonkamer is voorzien van een parketvloer. Eenvoudige keuken met keukenblok met bovenkasten.

1^e verd.: overloop met toilet, 3 ruime slaapkamers, badkamer met douche, wastafel en handdoekradiator.

2^e verd.: overloop met cv-opstelling en dakraam, ruime slaapkamer aan achterzijde met grote dakkapel, ruime slaapkamer aan voorzijde met dakraam en kleine dakkapel en knieschotberging.

Vliering: middels losse trap toegang tot vliering.

Schuur: stenen schuur met elektra.

Oplevering: in overleg

VRAAGPRIJS € 695.000, -- k.k.

De gegevens in de brochure zijn met zorg samengesteld en betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid van de informatie kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1962
- Energielabel C
- De woning is voorzien van isolatieglas (m.u.v. het voordeurkozijn dit is enkelglas met voorzetramen)
- Elektra: moderne meterkast met 10 groepen, hoofd- en aardlekschakelaars;
- Verwarming en warmwatervoorziening via cv - combiketel Bosch ca. 2002, in 2023 nog voorzien van onderhoudsbeurt)
- In 1996 zijn de kozijnen op de 1^e verdieping en begane grond achterzijde vervangen door aluminium
- In 1996 zijn de dakkapellen vernieuwd op de 2^e verdieping
- In 2005 is het dak voorzien van nieuw dakbeschot en nieuwe pannen
- Glasvezel aansluiting aanwezig
- In 2023 is samen met de burens nieuwe schutting geplaatst
- De woning is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm op de begane grond achterzijde, en screens op de 1^e verdieping achterzijde
- Ouderdomsclausule en niet zelf bewoningsclausule

Een ruime gezinswoning met een heerlijke groene tuin met vijverpartij.

Voor nadere informatie of het maken van een afspraak voor bezichtiging kunt U contact opnemen met: Ing. Jo Rijkse Makelaardij o.g. b.v., Hessenweg 151, 3731 JG De Bilt, lid NVM. Telnr. 030-2204262. Email: info@jorijkse.nl

De gegevens in de brochure zijn met zorg samengesteld en betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid van de informatie kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.





























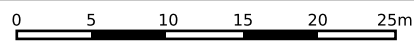













<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente De Bilt</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 6325</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
---	---	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 februari 2024
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.

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Kerkdwar slaan 15
3731EM De Bilt

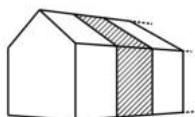
BAG-ID: 0310010000683663

Detailaanduiding

Bouwjaar 1956
Compactheid 1,32
Vloeroppervlakte 138 m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

A.H. Rijff

Examnummer

3177.5850.7242

Certificaathouder

Energie Inspectie B.V.

Inschrijffnummer

EPG2015-34

KvK-nummer

74391976

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



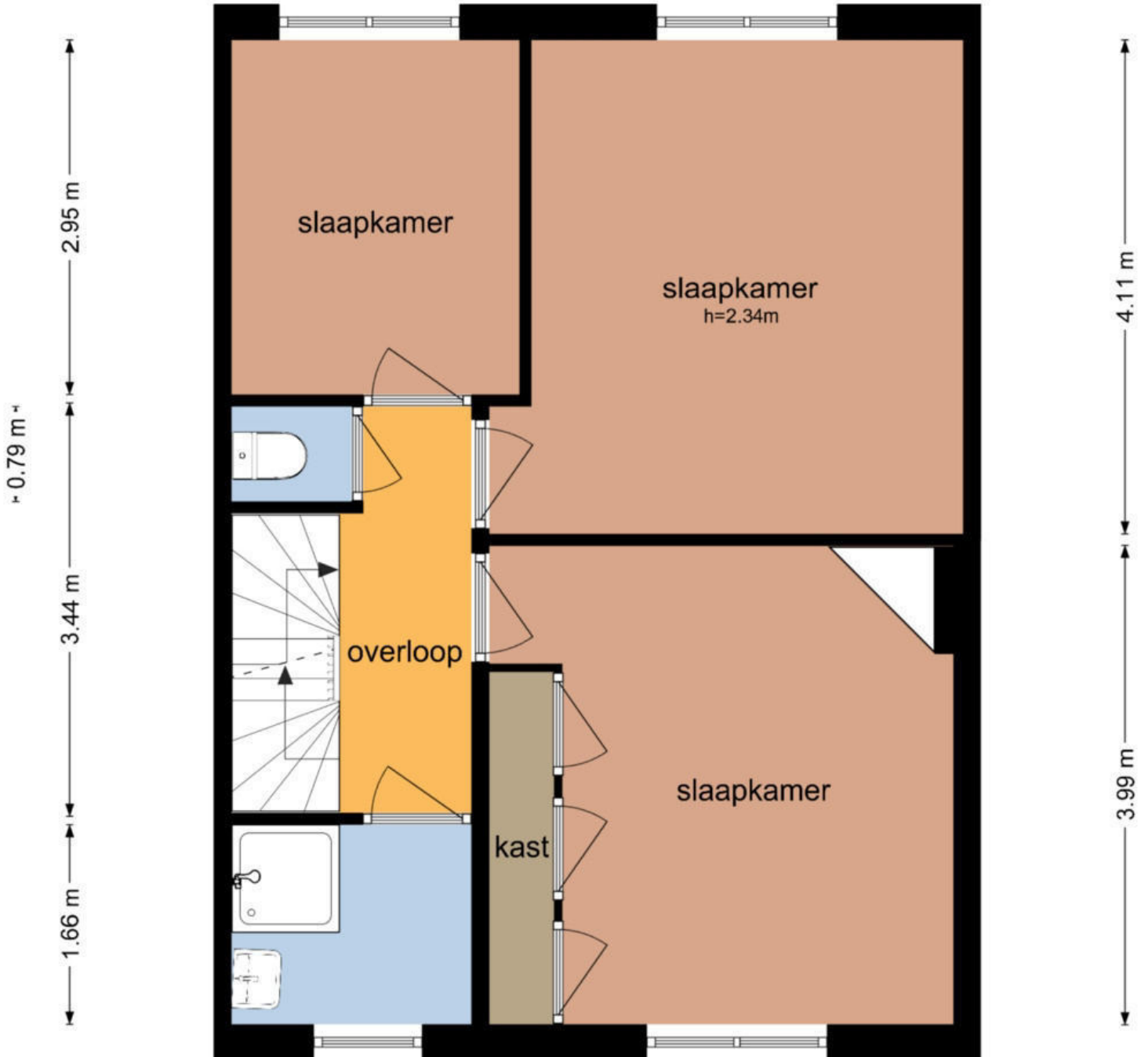
Kerkdwar slaan 15 - De Bilt Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

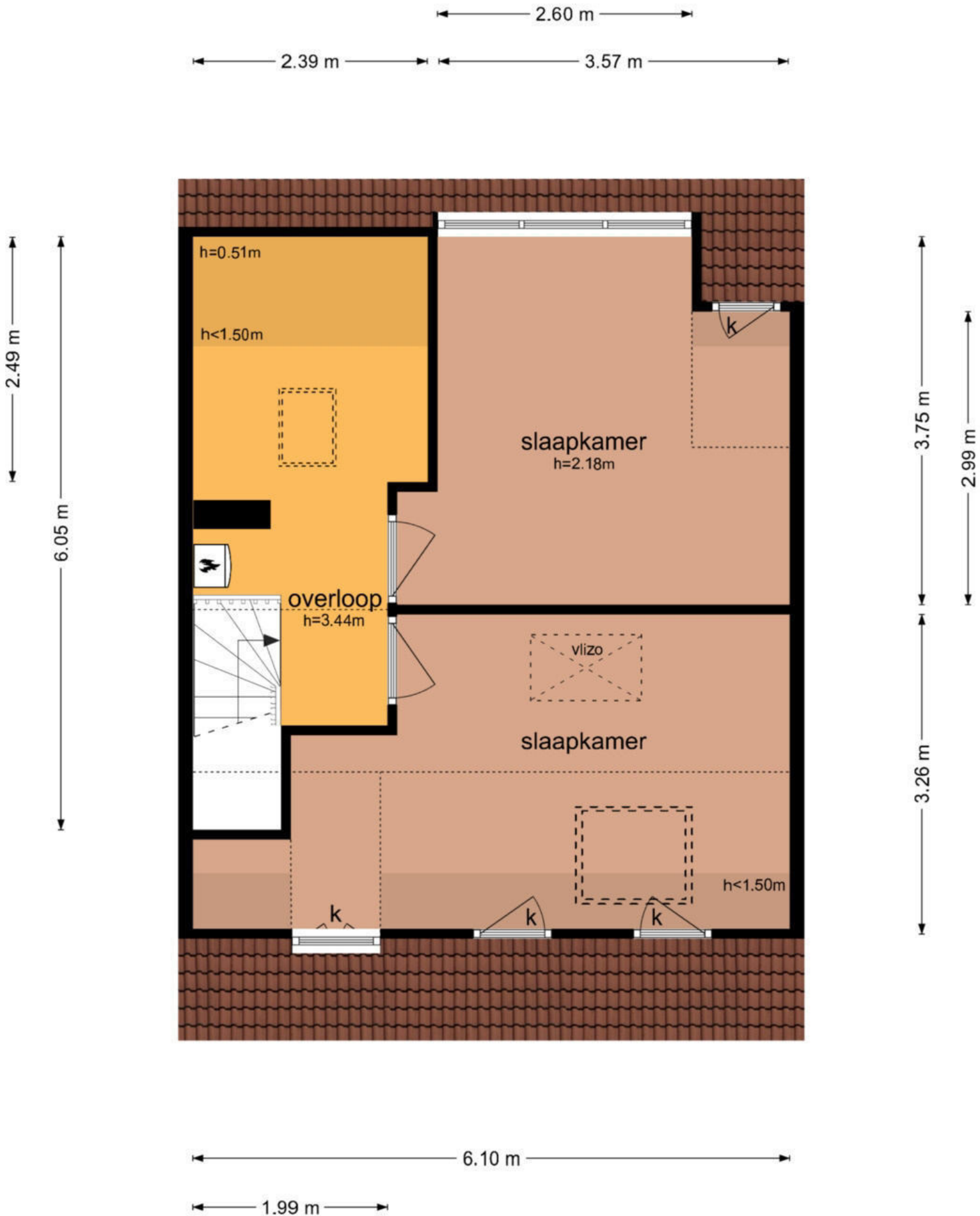
Kerkdwarslaan 15 - De Bilt Eerste Verdieping

2.39 m 3.60 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

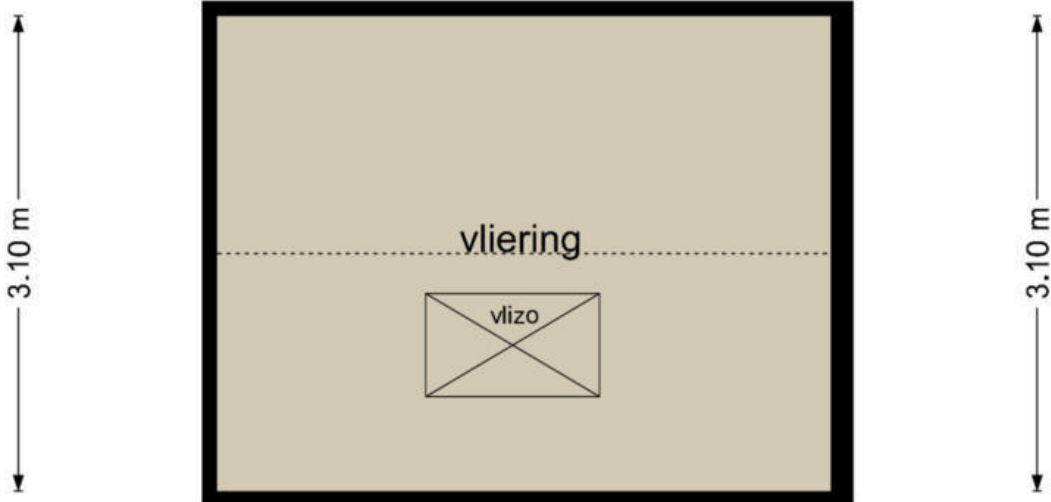
Kerkdwarslaan 15 - De Bilt Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Kerkdwarslaan 15 - De Bilt
Vliering**

4.01 m

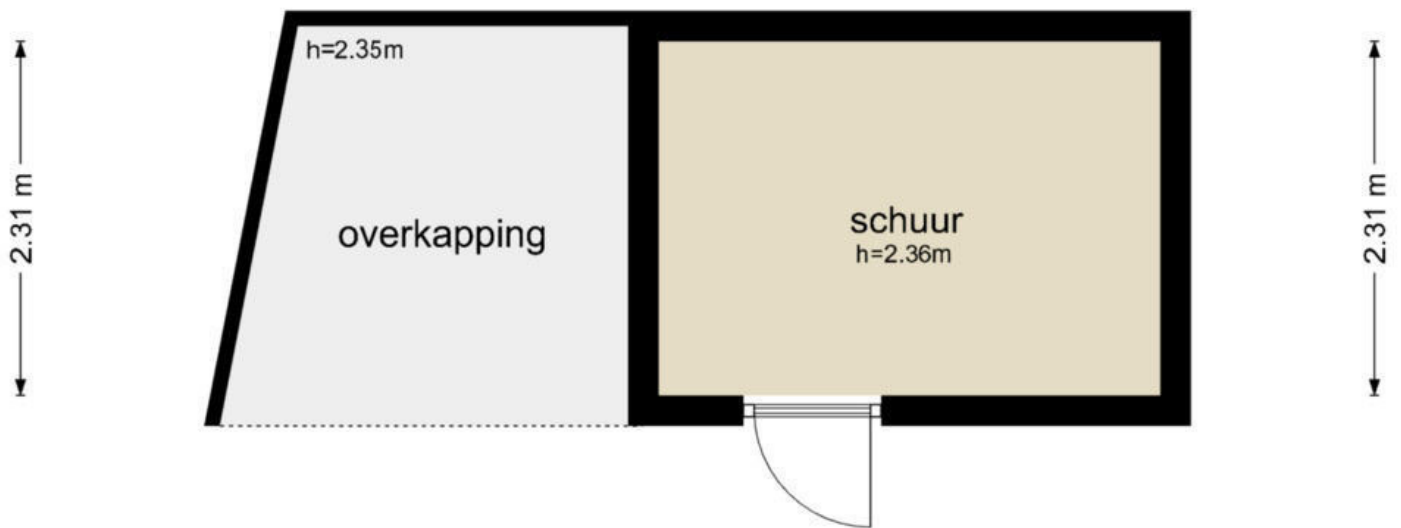


4.01 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kerkdwarslaan 15 - De Bilt Schuur

← 2.16 m → ← 3.28 m →



← 2.68 m → ← 3.28 m →

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Verkoopbrochure

Wij vragen u vriendelijk de inhoud van deze brochure goed te bestuderen. De informatie is voor u van belang wanneer u de woning wilt kopen. Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld en naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Wij kunnen ten aanzien van de juistheid ervan echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De informatie is dan ook geheel vrijblijvend.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Soms weten verkopers (bijvoorbeeld in geval van nalatenschap) niet alle 'ins' en 'outs' van een woning.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek moet verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het kopen van een huis. Gezien deze complexe materie raden wij u aan uw eigen NVM Aankoopmakelaar in te schakelen.

Gebruiksoppervlakte woning

NVM Makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Op www.nvm.nl vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Energielabel woning

Het Energielabel geeft met klassen (A++ t/m G) en kleuren (donkergroen t/m rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Makelaar verkoper

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM Makelaar in de schakelen.

Droomhuis gevonden?

Wat fijn dat u uw droomhuis gevonden heeft en een bod wilt doen! Wij vragen u vriendelijk uw bod en uw eventuele voorwaarden, naar ons te mailen. Zo voorkomen we misverstanden en is alles voor iedereen duidelijk.

Bezichtigingen tijdens onderhandelingen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM Makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM Makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Als eerste bezichtigen of bieden

De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij als eerste in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Wanneer in onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bod doordat hij een tegenbod doet of expliciet meldt dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Verkoopprocedure

Soms zijn er zo veel belangstellenden dat de verkoper kan besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Vraagprijs bieden

Ook al biedt u de vraagprijs, de verkoper is niet verplicht de woning aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Bouwkundige keuring

Koper mag op zijn kosten een keuring laten verrichten om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Deze kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling of na het tot stand komen van de overeenkomst (eventueel als ontbindende voorwaarde). In het laatste geval wordt de keuring uitgevoerd na het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

Koopovereenkomst

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM Makelaar de afspraken vast in de Koopovereenkomst. Pas als beide partijen de Koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge overeenkomst is dus niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is dan dus geen koop.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de Koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de Koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn een financieringsvoorbehoud en een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

Bespreek tijdens de onderhandeling ook de termijn die wordt opgenomen in de Koopovereenkomst voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde.

Ouderdomsclausule

In de Koopovereenkomst wordt soms een Ouderdomsclausule opgenomen. Dat houdt in dat bij de koper bekend is uit welk bouwperiode de woning dateert. De eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Wanneer deze clausule wordt opgenomen, 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 voor rekening en risico van de koper.

Drie dagen bedenktijd

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende Koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Wij leggen u de verdere details over de bedenktijd graag uit. Na de bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Registratie Koopovereenkomst

U heeft de mogelijkheid de Koopovereenkomst te laten inschrijven in de openbare registers van het Kadaster. Dit heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen.

Notaris

De koper bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. De reden hiervoor is het motto 'wie betaalt, bepaalt'. Verkoper heeft echter ook enkele kosten, namelijk voor de doorhaling van zijn hypotheek. Om verkoper te beschermen tegen onredelijk hoge kosten voor deze doorhaling nemen wij een aanvullende clausule op in de Koopovereenkomst. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 15 km van de woning gevestigd is, neemt de koper de kosten van een eventuele volmacht voor verkoper op zich.

Waarborgsom/bankgarantie

Om verkoper zekerheid te geven dat koper zijn verplichtingen nakomt, wordt door koper één week na het verstrijken van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet.

Financiering

Het kan zijn dat u uw nieuwe woning uit eigen geld kunt en wilt betalen. Uw hypotheek kunt u regelen via een bank of een tussenpersoon. Het is belangrijk dat u dit op tijd regelt. Het is verstandig alvast een berekening te laten maken als u op zoek gaat naar uw droomhuis. Dan weet u precies wat u kunt en wilt uitgeven. Wij kunnen u van harte Dierks Financieel Advies aanraden, een tussenpersoon waarmee wij al jaren samenwerken en goede ervaringen hebben. Of kijk eens op zijn website: www.dierksfinancieeladvies.nl Hij begeleidt u graag in het vinden van de meest passende hypotheek, zodat u zich vrij kunt voelen uw leven in te richten zoals u dat wenst.

Tarieven NVM Makelaars

De verkoper van uw huis heeft ons als NVM Makelaar ingeschakeld. Het is verstandig zelf uw eigen NVM Aankoopmakelaar mee te nemen. Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voor de dienstverlening van de makelaar voorgeschreven. Iedere NVM Makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt.

Kosten koper

Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting, de notariskosten (onder andere voor het opmaken van de Leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster). Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Nutsbedrijven

Wij maken u erop attent dat u zelf minimaal twee weken voor de verhuisdatum contact moet opnemen met het energiebedrijf van uw keuze om de verhuizing te melden. Als u ervoor zorgt dat de juiste meterstanden binnen vijf dagen na de sleuteloverdracht binnen zijn bij het energiebedrijf, dan zorgt dit bedrijf er voor dat de overschrijving van de nutsvoorzieningen op de juiste manier wordt afgehandeld.

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van uw huis. Op onze website vindt u meer informatie. Heeft u vragen? Wij beantwoorden ze graag!

Meetcertificaat

Object&co		MEETCERTIFICAAT				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR T GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
	Datum Meetopname	18 april 2024	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV								
	Datum Meetrapport	19 april 2024	Opsteller	Mario van Essen								
	Meetrappor tnrO&c	OC-2024-119544	Opnemer	Rogier van Laren								
	Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Status	Definitief								
	Object type	Woning	Verklaring Meetcertificaat A:									
	Adres	Kerkdwar slaan 15	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.									
	Postcode/Plaats	3731EM De Bilt	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.									
	Opdrachtgever	Jo Rijksen Makelaarsdij										
	Adres	Hessenweg										
	Postcode/Plaats	3731JG De Bilt										
			PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
			Vides/Schalngat	Bruto vloeroppervlakte	Tarra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige inpan dige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud
			> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2)	(BVO-NVO)	< 1,50 m	> 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten	GO	GOOI	GOGB	OEER	M3
			A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D	E	F	G	H	I
			0,00	57,70	8,10	0,00	0,00	49,60	0,00	0,00	0,00	186,37
			-	57,70	8,10	-	-	49,60	-	-	-	186,37
			0,00	56,20	6,60	0,00	0,00	49,60	0,00	0,00	0,00	148,37
			-	56,20	6,60	-	-	49,60	-	-	-	148,37
			0,00	70,40	8,00	26,20	0,00	36,20	0,00	0,00	0,00	118,07
			-	56,30	6,30	13,80	-	36,20	-	-	-	118,07
			-	14,10	1,70	12,40	-	-	-	-	-	incl. above
			0,00	16,80	2,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,40	44,69
			-	16,80	2,40	-	-	-	-	-	14,40	44,69
			0,00	201,10	25,10	26,20	0,00	135,40	0,00	0,00	14,40	497,50
			Procentueel tov BVO	100%	12,48%	13,03%	0,00%	67,33%	0,00%	0,00%	7,16%	
			Totalen Woning	184,30		T.b.v. Funda opgave in rood →		135,40	0,00	0,00	14,40	452,81