



RUYSSENAARSMAKELAARS

OPENT DEUREN



**SWEELINCKLAAN 2 C
BILTHOVEN**

VRAAGPRIJS € 1.140.000,- K.K.



Kenmerken

Soort	villa
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	146 m ²
Perceeloppervlakte	355 m ²
Inhoud	570 m ³
Bouwjaar	1931-1944
Tuine	achtertuint, voortuint
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Aan een van de meest fraaie lanen van de villawijk Bilthoven-Noord ligt deze helft van een dubbele jaren '30 woning. Het in 2014 smaakvol gerenoveerde huis heeft 146 m² woonoppervlakte, telt vijf slaapkamers en staat op een perceel van 355 m². Om de hoek is het 't Kleine Dorp (met supermarkt, bakker en slager) gelegen, evenals basisschool St. Theresia. Een fijne en vooral rustige plek waar de kinderen nog op straat kunnen spelen!

Indeling

Middels een oprit die plaats biedt aan meerdere auto's, komt u bij de entree. Vanuit de hal worden de dichte keuken en de L-vormige woonkamer bereikt. De met een parketvloer uitgevoerde woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en is voorzien van een open haard en een schuifpui die toegang geeft

tot het terras en de achtertuin. De uitgebouwde eetkeuken (met deur naar buiten) is voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft een verwarmde vloer van natuursteen. Vanuit de hal zijn tevens het gastentoilet en de provisiekelder (ca 4 m²) bereikbaar.

De 1e verdieping heeft drie ruime kamers en wordt door een mooi glas in lood raam verlicht. De ouderslaapkamer, gelegen aan de achterzijde van het huis is voorzien van airconditioning en geeft toegang tot het recent aangelegde dakterras. De luxe badkamer is uit 2014 en beschikt over een hoekbad met douche, dubbele wastafel en toilet.



De 2e verdieping is verrassend groot met een royale overloop (met wasmachine, droger en wastafel) en twee ruime kamers. De (werk)kamer aan de achterzijde is voorzien van een grote dakkapel en airconditioning. De kamer aan de voorzijde is voorzien van een Velux kantelraam. De verdieping biedt veel bergruimte door ruimte achter knieschotten, inbouwkasten en een vliering.

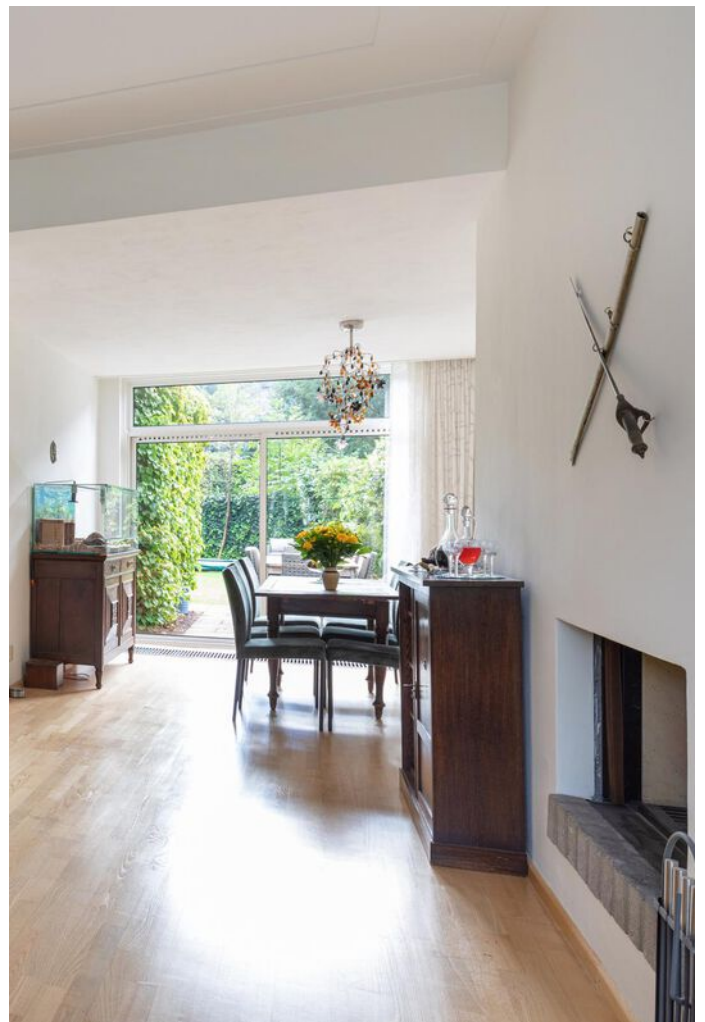
De achtertuin, op het zonnige zuidoosten gelegen, is ca. 20 meter diep en voorzien van een in 2014 geheel gerenoveerde royale schuur van ca 17m2. Deze is voorzien van dubbele deuren aan de voorzijde en heeft aan de zijkant een deur. Achter in de tuin is een fijne loungehoek met sfeerverlichting gemaakt.

Kenmerken van deze woning zijn:

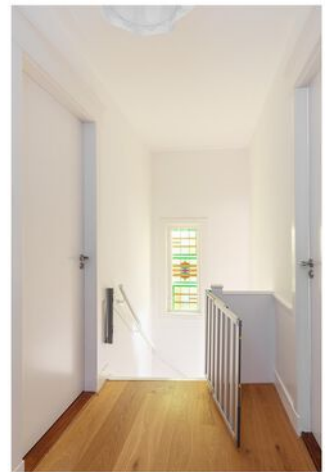
- Rustig gelegen aan een autoluwe laan in Bilthoven-Noord
 - Geheel voorzien van dubbele beglazing, dak- en spouwisolatie
 - Zonnige ligging met tuin op tuin en een royale schuur
 - Vijf ruime slaapkamers
 - Airconditioning met efficiënte verwarmfunctie op 1e en 2e verdieping
 - Erker, openhaard en fraaie parketvloer in woonkamer en hal
 - Groot nieuw dakterras op de 1e verdieping
 - Mooi hekwerk met lantaarns en gevel- en tuinverlichting
 - Centrum van Bilthoven met NS- en busstation, diverse restaurants, basis- en middelbare scholen op korte afstand
- Aanvaarding in overleg.





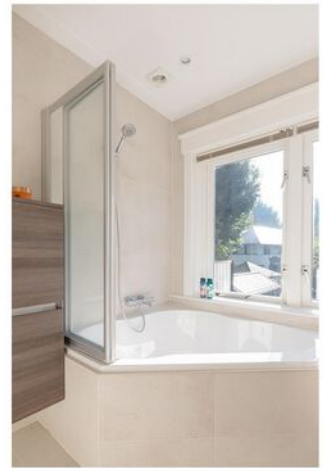






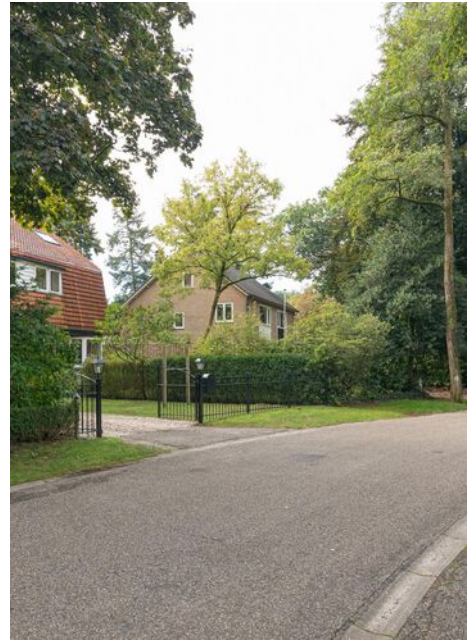






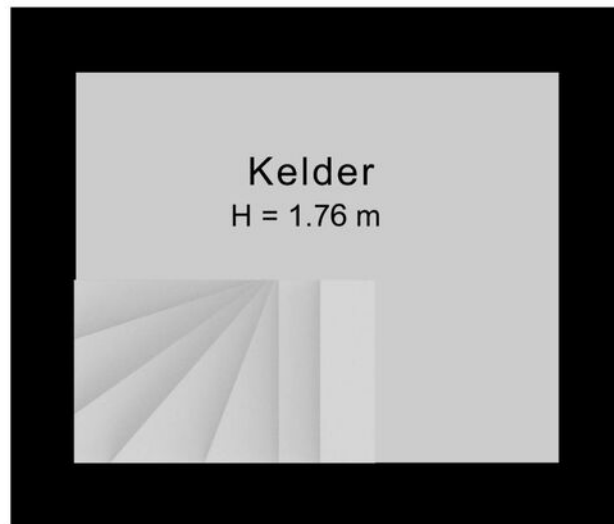






Plattegrond

← 2.22 m →



↑
1.79 m
↓

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



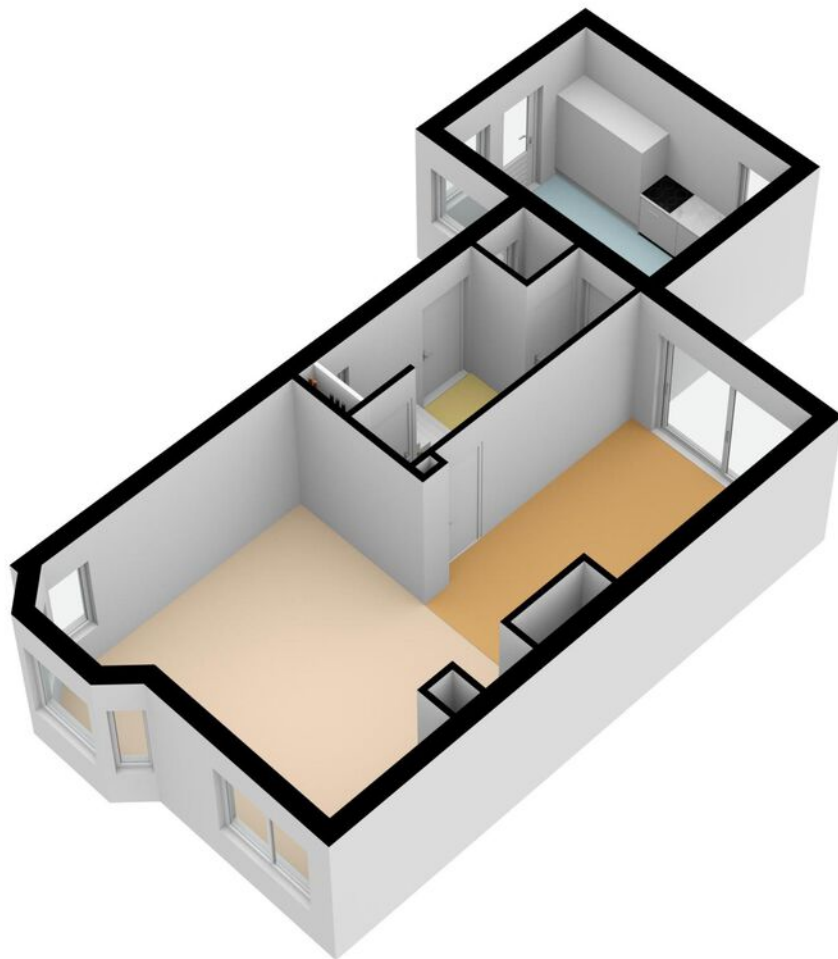
Plattegrond



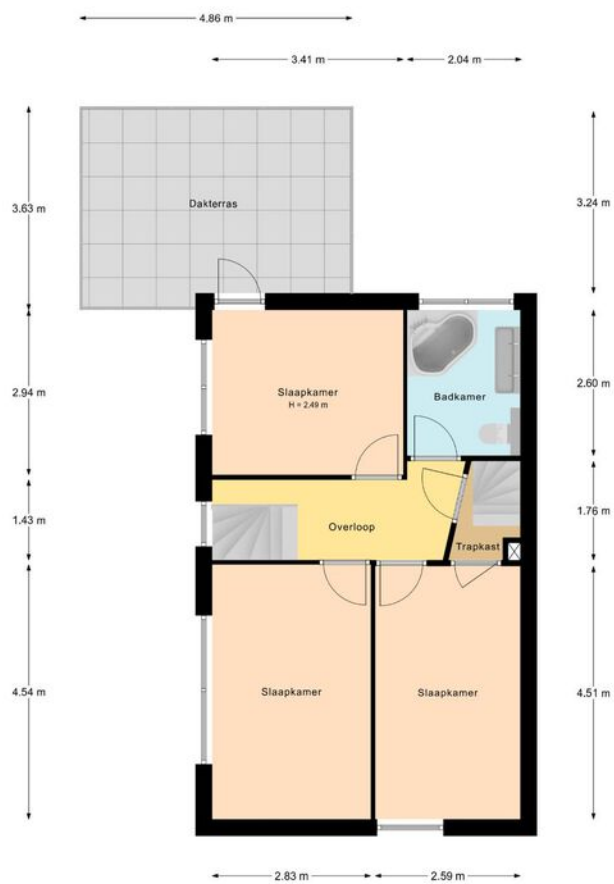
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© ExterVision.nl



Plattegrond



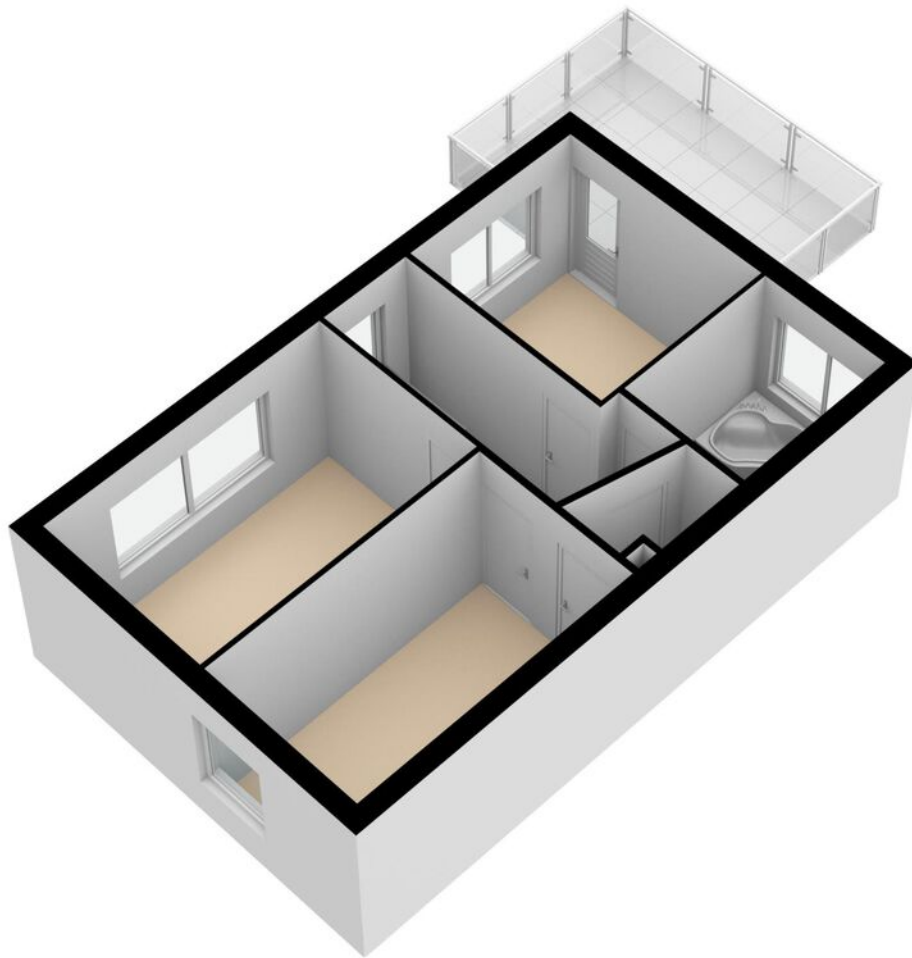
Plattegrond



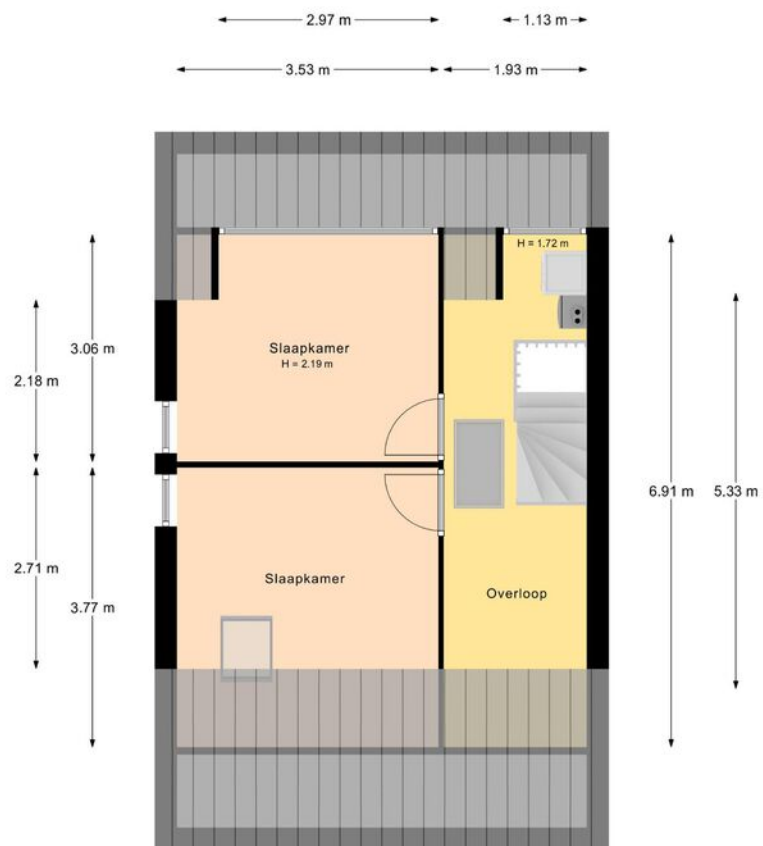
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Extervision.nl



Plattegrond



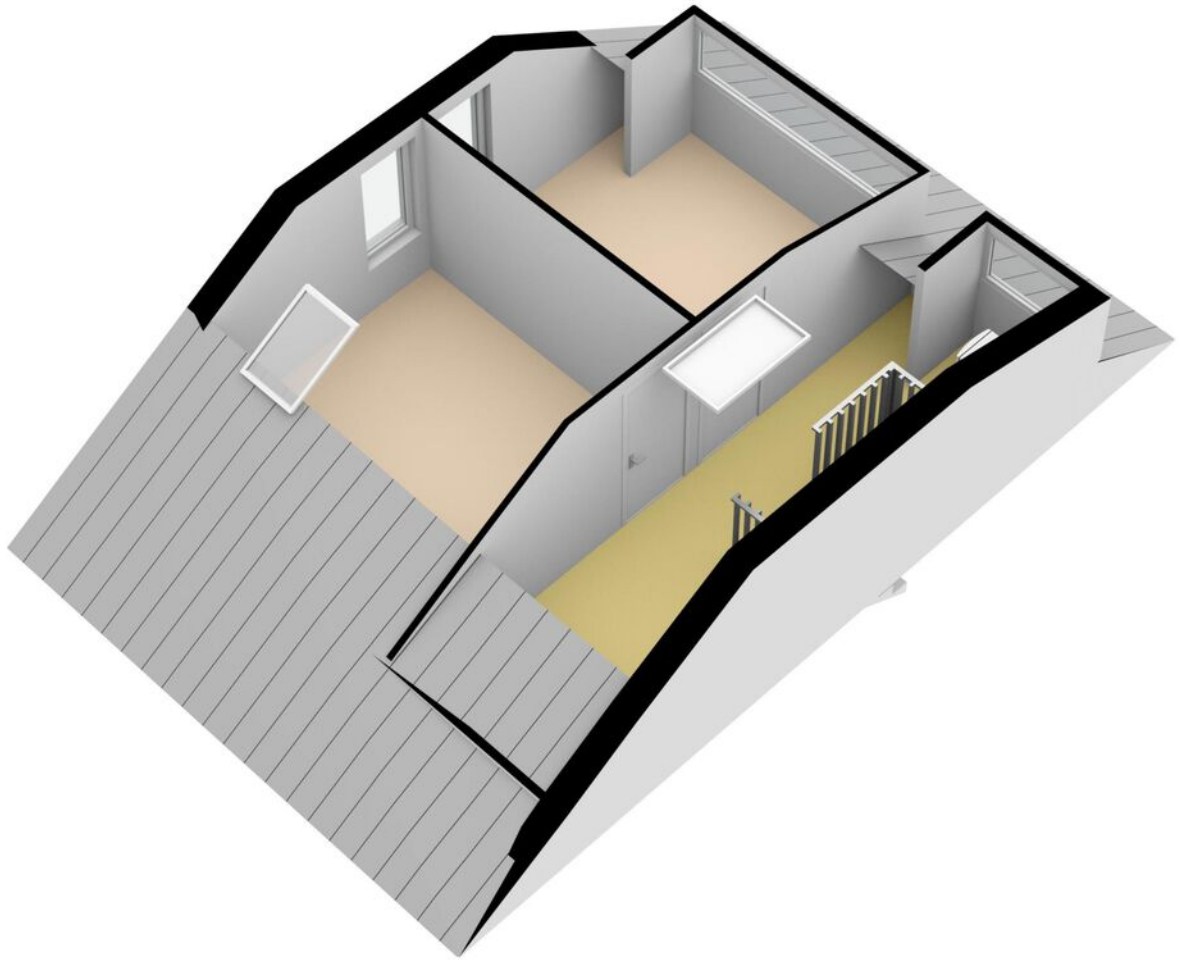
Plattegrond



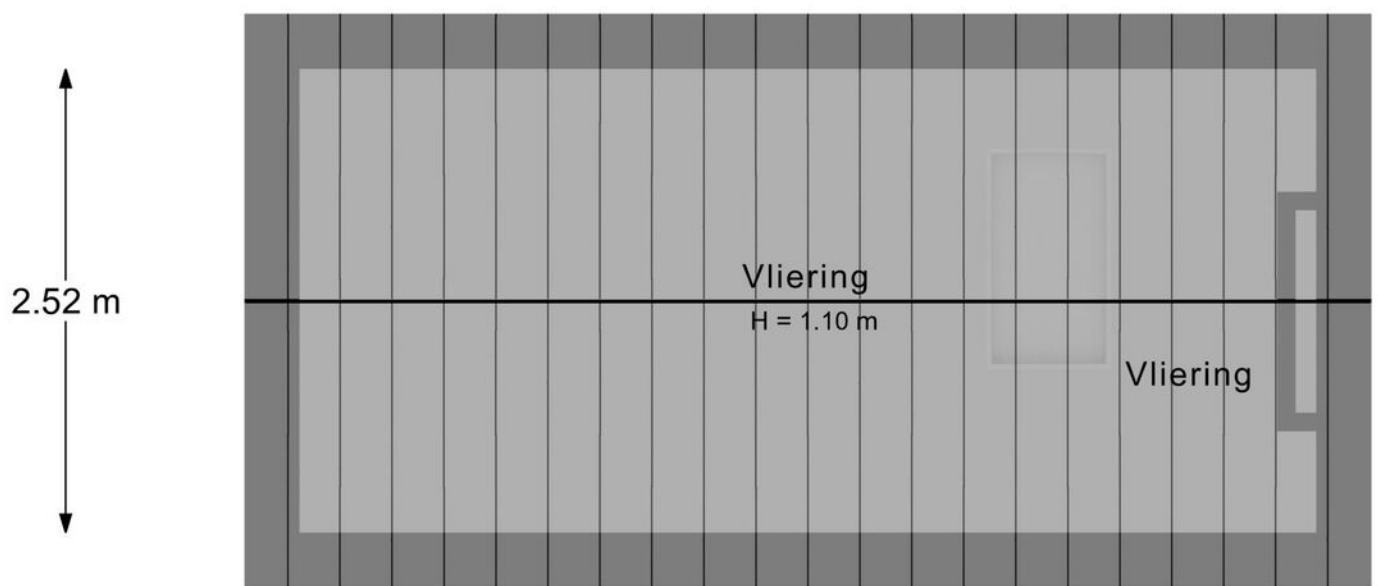
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Extervision.nl



Plattegrond



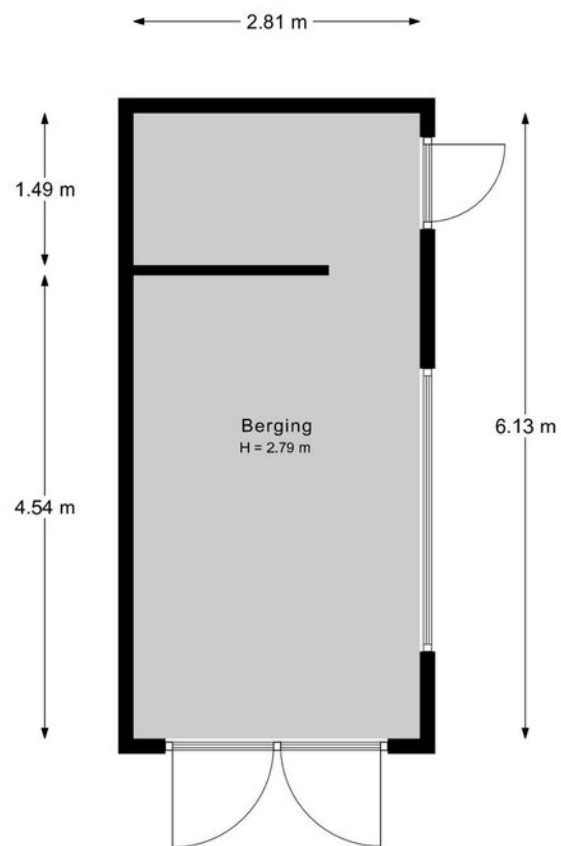
Plattegrond



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



Plattegrond



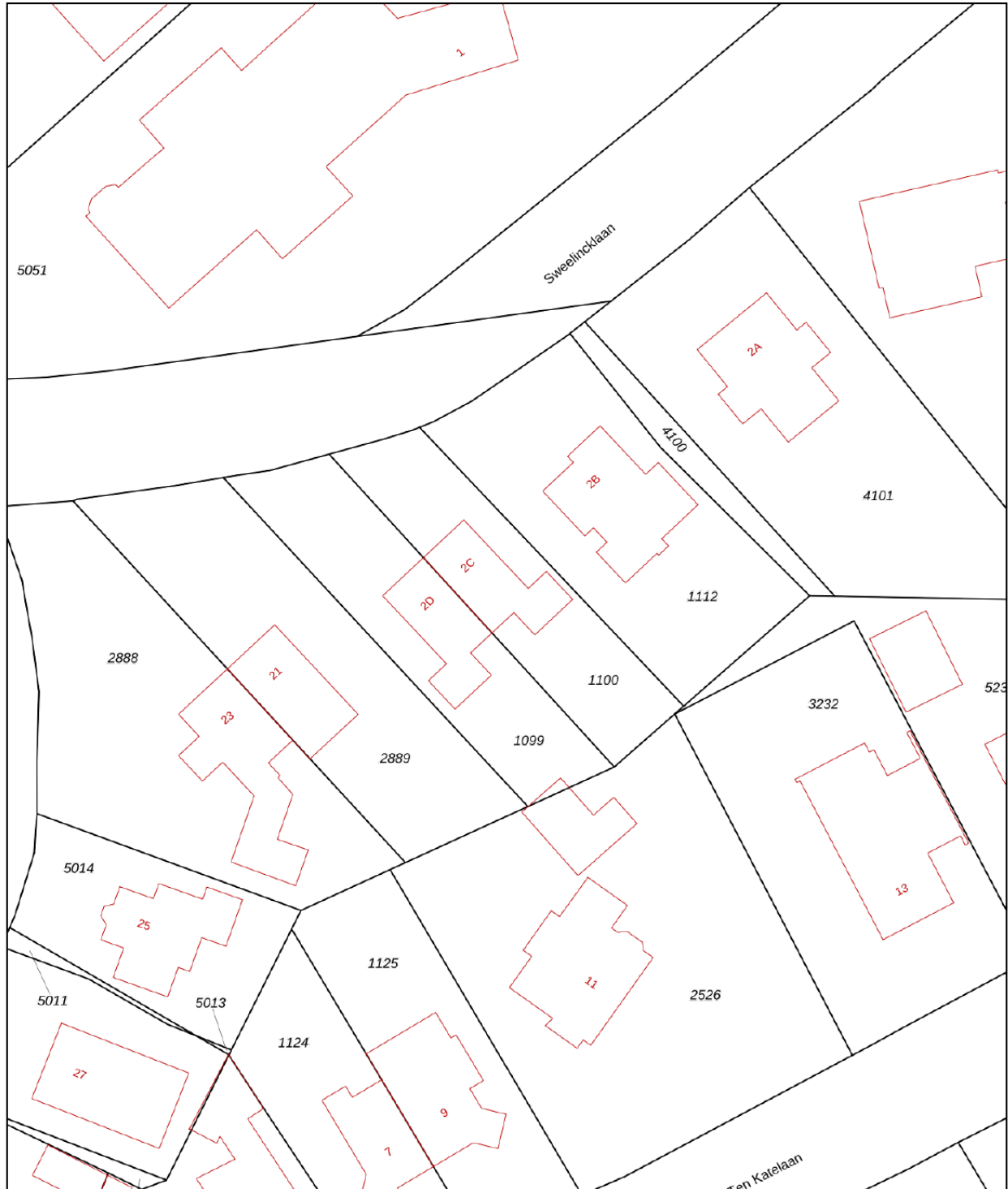
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Extervision.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sweelincklaan2



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente de Bilt Sectie E Perceel 1100	
25	Perceelnummer			
—	Huisnummer			
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juni 2022
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 bouwkwiteit 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