



PRINS HENDRIKLAAN 44

3721 AT BILTHOVEN



FRANS VERWEIJ

MAKELAAR / TAXATEUR RM RT | PARTNER

verweij@molenbeek.nl
030 6920204

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

- De woning
- Begane grond voorhuis
- 1ste verdieping voorhuis
- 2de verdieping voorhuis
- Achterhuis
- Tuin
- Plattegronden
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Aantekeningen

OVER DEZE WONING

Stijlvolle jaren '20-woning met praktijk- kantoor- of mantelzorg mogelijkheid voorzien van energielabel B

Bent u op zoek naar een royale woning die niet alleen geschikt is als familiehuis, maar ook ruimte biedt voor een kantoor of praktijk aan huis met een eigen entree? Of zoekt u een woonhuis dat perfect past bij de behoeften van een groot gezin, eventueel met een aanwonende au-pair, oudere kinderen of mantelzorgwoning? Dan is het woonhuis aan de Prins Hendriklaan 44 in Bilthoven wellicht de woning die u zoekt.

Deze karakteristieke jaren '20-woning combineert authentieke charme met hedendaags wooncomfort. De hoofdwoning beschikt over een ruime woonkamer en suite, compleet met sfeervolle houtkachel. Verder treft u twee keukens, twee badkamers en vier comfortabele slaapkamers – ideaal voor gezinnen die waarde hechten aan ruimte en flexibiliteit.



KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.195.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	10
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	7
BOUWJAAR:	1920	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	289 M²	TUINLIGGING:	ZUIDWEST
PERCEELOPPERVLAKTE:	353 M²	ENERGIELABEL:	B
INHOUD:	1062 M³		

DE WONING

Bijzonder is het volledig zelfstandige achterhuis, dat zowel via een binnendoor verbinding als via een eigen entree bereikbaar is. Deze aanbouw beschikt over een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken en een badkamer. Hierdoor is het uitstekend geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg, een kantoor aan huis of bijvoorbeeld verhuur.

Opvallend duurzaam: hoewel het huis stamt uit de jaren '20, is het volledig van het gasnet afgekoppeld en voorzien van energielabel B. Dit betekent niet alleen lage energiekosten, maar ook toekomstgericht en milieubewust wonen.



IN HET HART VAN BILTHOVEN

De woning is centraal gelegen in Bilthoven, op de hoek van de Prins Hendriklaan en de Leyenseweg. De Prins Hendriklaan zelf is een rustige, overweldigend groene laan in de karakteristieke en geliefde wijk Park Vogelzang. De wijk staat bekend om haar historische uitstraling en prettige woonklimaat. De Leyenseweg daarentegen is een doorgaande weg die Bilthoven verbindt met de Leijen en de Soestdijkseweg Zuid. Dit zorgt voor een zeer goede bereikbaarheid.

Dankzij de centrale ligging bevinden zich tal van voorzieningen op korte afstand. Het sfeervolle dorpscentrum met winkels, horeca en speciaalzaken is snel bereikbaar, evenals het NS-station van Bilthoven, basisscholen en middelbare scholen, sportfaciliteiten en diverse dagelijkse voorzieningen. Natuurliefhebbers zullen genieten van het nabijgelegen Houtringe Bos, dat zich uitstrekt tot aan Zeist – een prachtig wandel- en fietsgebied waar rust en natuur centraal staan.

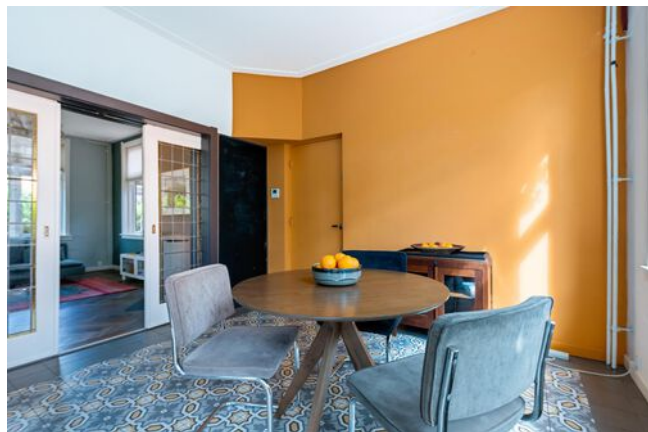
Met de auto zijn de snelwegen A27 en A28 binnen enkele minuten te bereiken. Ditzelfde geldt voor het Utrecht Science Park (De Uithof), het academisch ziekenhuis UMC Utrecht en de universiteit. Deze combinatie van rust, groen en uitstekende bereikbaarheid maakt de locatie bijzonder aantrekkelijk voor zowel gezinnen als werkende professionals.

BEGANE GROND

Bij binnenkomst via de voordeur betreedt u een karaktervolle hal, voorzien van een originele terrazzo vloer die direct de sfeer van de jaren '20 ademt. Vanuit de hal heeft u toegang tot de sfeervolle woonkamer en de praktische kelder die op stahoogte is. Vanuit de hal is verder het gastentoilet en de eerste verdieping te bereiken.

De woonkamer is bijzonder ruim en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. De ruimte is afgewerkt met een elegante visgraatvloer en beschikt over een moderne houtkachel, wat zorgt voor een warme, uitnodigende sfeer. De zit- en eetgedeelten worden op stijlvolle wijze gescheiden door originele en-suite deuren, voorzien van fraai glas-in-lood – een prachtig authentiek detail dat bijdraagt aan de unieke uitstraling van het interieur. De eetkamer staat in directe verbinding met zowel de halfopen keuken als het achterhuis. De keuken is in 2018 volledig vernieuwd en is uitgevoerd met smaakvolle Portugese vloertegels en moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat van Miele, een oven, een stoomoven, een koelkast, een vaatwasser en een afzuigkap.





Een deur biedt directe toegang tot de achtertuin. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een overvloed aan natuurlijk licht en een prettig uitzicht op het groen. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken, evenals een moderne badkamer uit 2024, voorzien van een inloopdouche, wastafel en tweede toilet. Deze extra voorzieningen maken de begane grond niet alleen comfortabel, maar ook zeer functioneel voor diverse woonwensen.



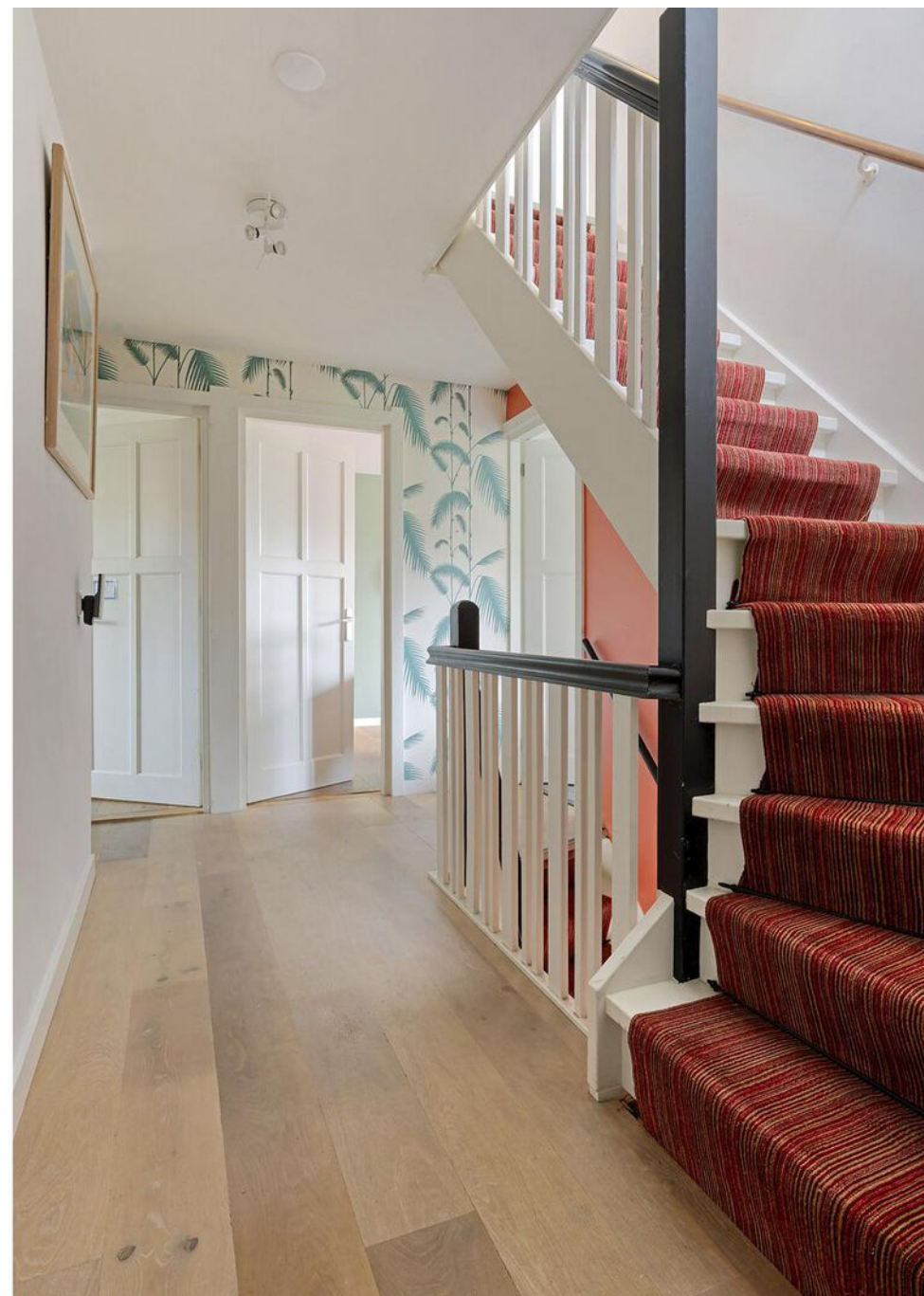
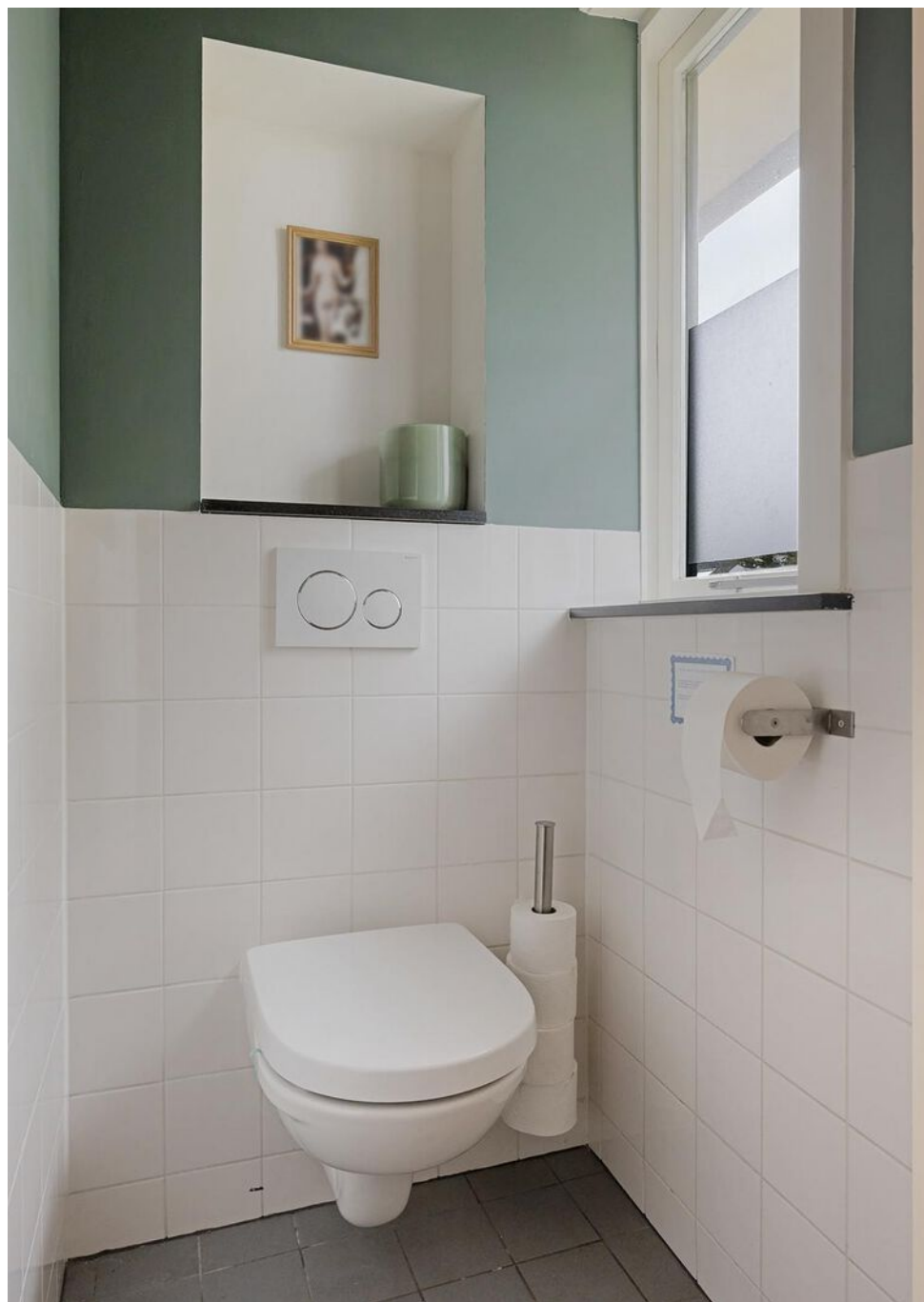


EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot twee bijzonder ruime slaapkamers – oorspronkelijk waren dit er drie, wat de royale afmetingen van de huidige kamers verklaart. Eén van de slaapkamers beschikt over ramen aan twee zijden, wat zorgt voor een aangename lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Beide kamers zijn ideaal als comfortabele hoofdslaapkamer, kinderkamer of thuiswerkplek. De moderne badkamer op deze verdieping is stijlvol en compleet uitgerust. U treft hier een royale inloopdouche, een ligbad, een dubbele wastafel met bijpassend meubel. Eventueel is het mogelijk, dit vanwege het oppervlak van de badkamer, een wasmachine en droger te plaatsen. De afwerking is eigentijds en verzorgd. Voor extra gemak is het toilet separaat van de badkamer geplaatst en uitgevoerd als een modern zwevend toilet







DE TWEEDE VERDIEPING

De verdieping vormt een verrassend ruime en sfeervolle leefzolder, met een open indeling die veelzijdig te gebruiken is – bijvoorbeeld als woonverdieping voor oudere kinderen, gasten of als zelfstandige woonruimte. De etage beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, evenals twee ruime slaapkamers. Eén van de slaapkamers is extra licht dankzij een groot dakraam. De moderne keuken is functioneel en volledig uitgerust met een inductiekookplaat, oven, vaatwasser en een losse koelkast. De ruimte is bijzonder licht dankzij maar liefst twaalf Velux-dakramen, die aan drie zijden van het dak zijn geplaatst. Dit zorgt niet alleen voor een overvloed aan daglicht, maar ook voor een warm en knus karakter, zelfs op donkere dagen. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor zelfstandig gebruik, hobbyruimte, logeerverblijf of een combinatie van wonen en werken.







HET ACHTERHUIS

Via de woonkeuken bereikt u de bijkeuken met wasmachineaansluiting en toegang tot de berging. In de hal bevinden zich twee lichte slaapkamers met uitzicht op de tuin, waarvan één met openslaande deuren. Een trap leidt naar de bovenverdieping met een ruime woonkamer, open keuken en een badkamer voorzien van douche, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting. Het achterhuis heeft daarnaast een eigen entree, wat het zeer geschikt maakt voor dubbele bewoning, gastenverblijf, verhuur of werken aan huis.









DE TUIN

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten, beschikt over een gazon, een betegeld terras en een natuurlijke schutting van wilgentenen. Verkopers hebben deze tuin met zorg ingericht en verschillende bomen en struiken geplaatst. Er is een ginkgo boom, een reine Claude verte, druivenranken en door de prachtige blauwe regen ontstaat er een geweldige mediterrane sfeer bij het terras. Het zicht vanuit huis en het terras richting appelboom en schitterende klassieke rozen zorgt ervoor dat er heerlijk en rustig buiten gezeten kan worden.





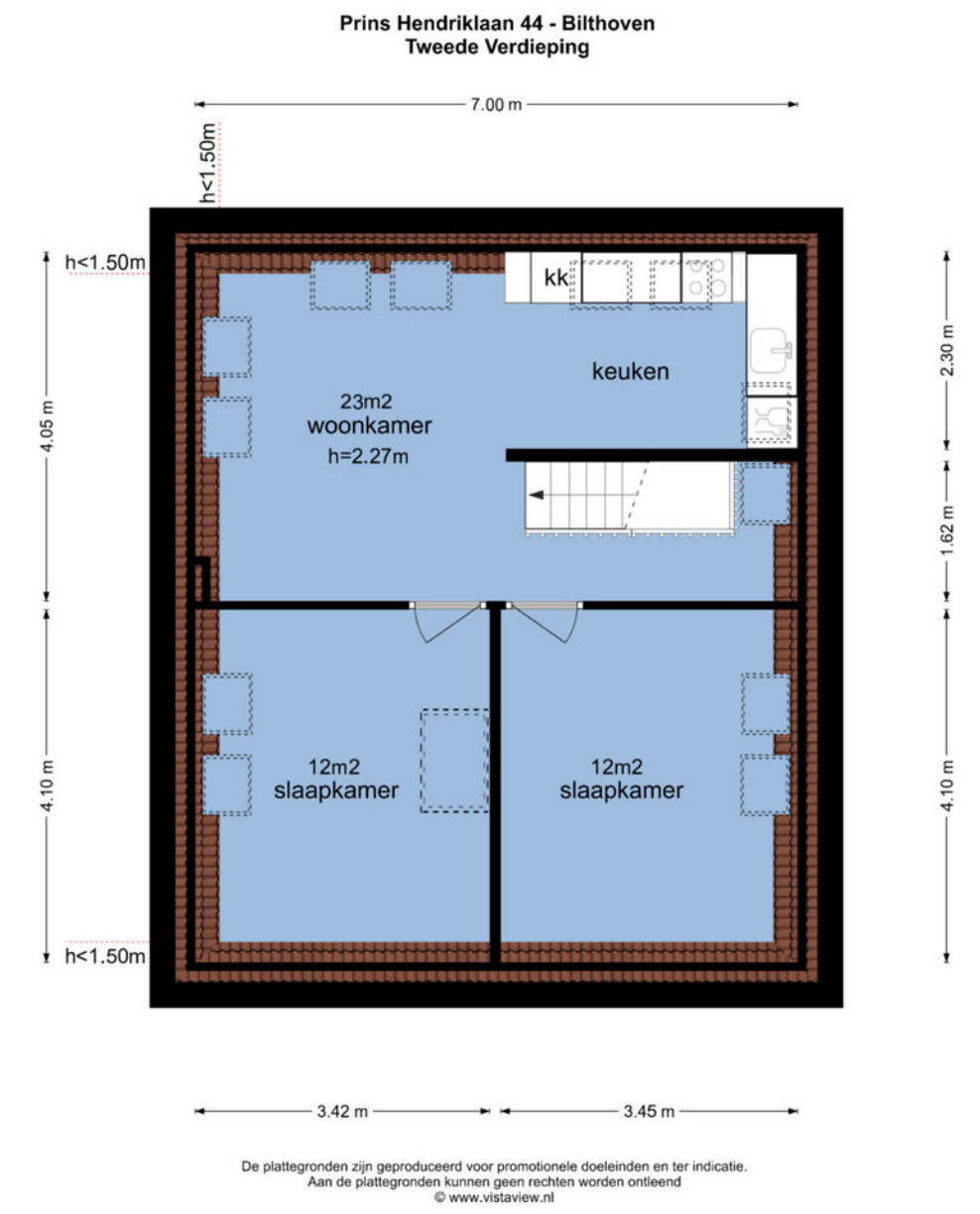
PLATTEGRONDEN





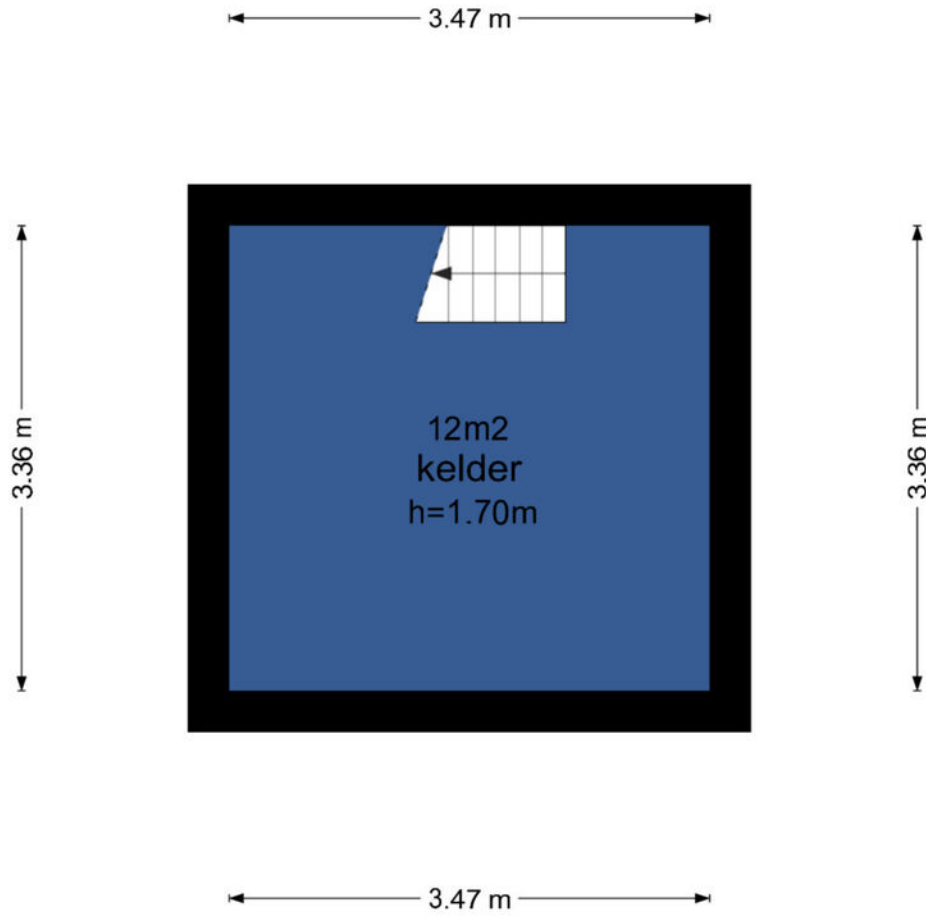
PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

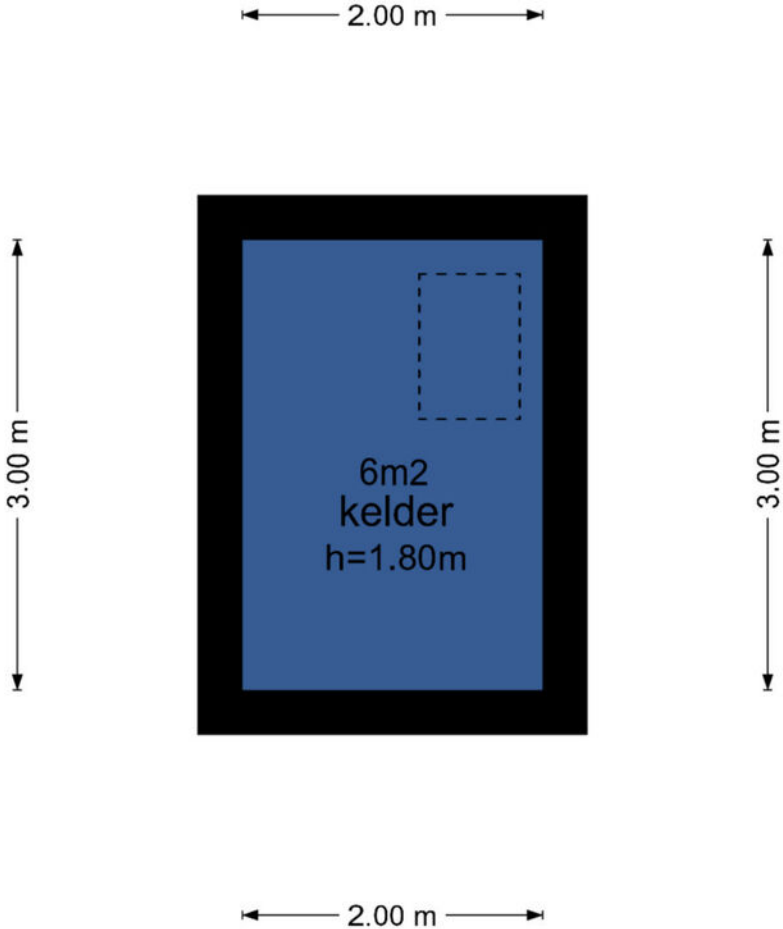
Prins Hendriklaan 44 - Bilthoven
Kelder



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

PLATTEGRONDEN

Prins Hendriklaan 44 - Bilthoven
Kelder



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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten in de lange gang beneden in het achterhuis		X		
-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Tweede Houtkachel - 1ste verdieping		X		
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
- Apparaten die niet ingebouwd zijn		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
Woning - Sanitair/sauna					- wastafel	X			
					- wastafelmeubel	X			
				X	- planchet				X
				X	- toiletkast			X	
				X	- toilet	X			
Sauna met toebehoren					- toiletrolhouder	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletborstel(houder)		X		
	- toilet	X			-				X
	- toiletrolhouder	X			-				X
	- toiletborstel(houder)		X						
	- fontein	X							
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
-				X					X
Badkamer met de volgende toebehoren					Schotel/antenne				
					Brievenbus	X			
	- ligbad	X			Kluis				X
	- jacuzzi/whirlpool			X	(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie	X				Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie				X
Rookmelders	X				- boiler	X			
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	- Warmtepompen	X			
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X					
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X					X
Waterslot wasautomaat				X					X
Zonnepanelen	X				-				
Oplaadpunt elektrische auto				X	Tuin - Inrichting				
				X					
				X					
				X					
					Tuinaanleg/bestrating	X			
					Beplanting				X
					Kersenboom en vijgenboom		X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					
- vlaggenmast(houder)				X					
-				X					
-				X					

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

MOLENBEEK MAKELAARS ZEIST

ANTONLAAN 600

3707 KD ZEIST

☎ 030 6920204

✉ zeist@molenbeek.nl

[MOLENBEEK.NL/ EXCLUSIEF](https://molenbeek.nl/exclusief)



Molenbeek Makelaars

