

**Emmalaan 2**  
**De Bilt**



### Adres

Emmalaan 2  
3732 GM De Bilt

### Vraagprijs

€ 1.250.000,- k.k.

### Woonoppervlakte

218 m<sup>2</sup>

### Perceeloppervlakte

323 m<sup>2</sup>

### Inhoud

905 m<sup>3</sup>

### Bouwjaar

1902

### Aanvaarding

In overleg

### Kadastrale gegevens

De Bilt C 1516

Nadrukkelijk wordt vermeld dat aan deze objectinformatie geen rechten kunnen worden ontleend en niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

### Omschrijving

Wat een elegantie en wat een grandeur heeft dit statige herenhuis in de gewilde wijk 'Kloosterpark' in De Bilt. Het wijkje rond het KNMI heeft een geheel eigen sfeer met voornamelijk woningen uit de periode net na 1900. Mooie statige panden in een wijk met veel groen. De bereikbaarheid is uitstekend, op 10 minuten fietsafstand van het UMC / Science Park en 15 minuten naar de binnenstad van Utrecht. Ook met de auto en het openbaar vervoer is de wijk uitstekend bereikbaar. De dorpskern van De Bilt met diverse basisscholen en kinderopvangvoorzieningen is met de fiets veilig bereikbaar via een fietstunnel.

Het herenhuis met drie volledige verdiepingen beschikt over maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers, een aparte wasruimte, woonkamer-en-suite met open keuken, serre, kelder, beschutte tuin en een riant dakterras met prachtig uitzicht over de wijk. De kenmerkende stijlelementen zijn nog volop aanwezig: hoge plafonds met sierlijk stucwerk, granitvloeren, paneeldeuren, natuurstenen schouwen, kamer-en-suite deuren en openslaande tuindeuren. Het huis is volledig gemoderniseerd en grotendeels voorzien van dubbel glas, dakisolatie en voorzetwanden.



## Indeling

### Begane grond

Entree, voorname hal met originele granitovloer, trap naar de eerste verdieping, meterkast, trapkast, modern toilet, toegang tot de kelder, open keuken en woonkamer.

Woonkamer-en-suite met serre aan de voorzijde en openslaande deuren naar de tuin. Zowel in de voorkamer als de achterkamer is een open haard aanwezig. De moderne open keuken met spoeleiland is onder andere voorzien van quooker-kraan, 6-pits Boretti gasfornuis, natuurstenen aanrechtblad, Amerikaanse koelkast en granitovloer.



### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee grote slaapkamers, die beide zijn voorzien van hoge sierplafonds, een schouw en een balkon. De ruime badkamer beschikt over een ligbad, dubbele douche, en een dubbel wastafelmeubel. Separaat toilet. Tot slot is op deze verdieping een aparte wasruimte aanwezig met opstelplaats voor de nieuwe CV-ketel (december 2023).



### Tweede verdieping

Bereikbaar via een vaste trap. Ruime zolder met vier slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een bedstee, aparte douche en toilet en dubbele wastafel. Vlizotrap naar het dakterras.



### Dakterras

Samen met de burens is de tweede verdieping vergroot, waarbij beide woningen een riant dakterras hebben gekregen met een prachtig uitzicht over de hele wijk.





### Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een oude schuur en een fietsenschuurtje met aansluitend een veranda. De tuin is bereikbaar via een achterom.

### Bijzonderheden

Bouwjaar 1902;  
 Statig, gemoderniseerd herenhuis;  
 Veel originele stijlelementen aanwezig;  
 Grotendeels voorzien van dubbel glas;  
 Voorzien van dakisolatie;  
 Deels voorzien van voorzetwanden;  
 Nieuwe dakopbouw uit 2009;  
 Zonnige achtertuin met stenen berging en achterom;  
 Elektra: 12 groepen en 3 aardlekschakelaars;  
 Nieuwe CV-ketel: Nefit Trendline Aquapower uit december 2023;  
 Asbesthoudende dakbedekking op oude schuur;  
 Energielabel: D, d.d. 27 december 2023.

### Omgeving

De Bilt ligt op de grens van het veenweidegebied richting de Loosdrechtse Plassen en het hoger gelegen uitgestrekte bossengebied van de Utrechtse Heuvelrug rond Bilthoven en Zeist.

De Bilt is in hoofdzaak een woongemeente; het dorp heeft weinig industrie en bedrijvigheid, al is er een aantal nationaal bekende bedrijven - KNMI, RIVM en Grontmij/Sweco – gevestigd.

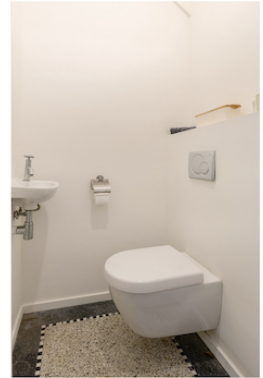
De winkel- en horecavoorzieningen concentreren zich rond de Hessenweg en de Looydijk. De laatste jaren zijn diverse nieuwe restaurants geopend, waardoor voor elke smaak en elke prijs wel iets te vinden is. Verder zijn er diverse sportverenigingen en is er een overdekt zwembad.

De Bilt ligt centraal in het land vlakbij diverse uitvalswegen (A12, A27 en A28). Het Science Park Utrecht en het Academisch Ziekenhuis liggen om de hoek. De stad Utrecht ligt op fietsafstand.





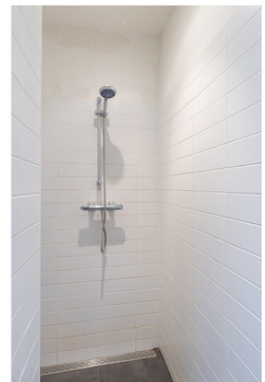
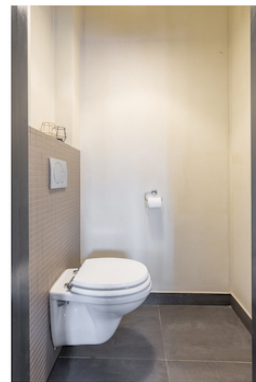












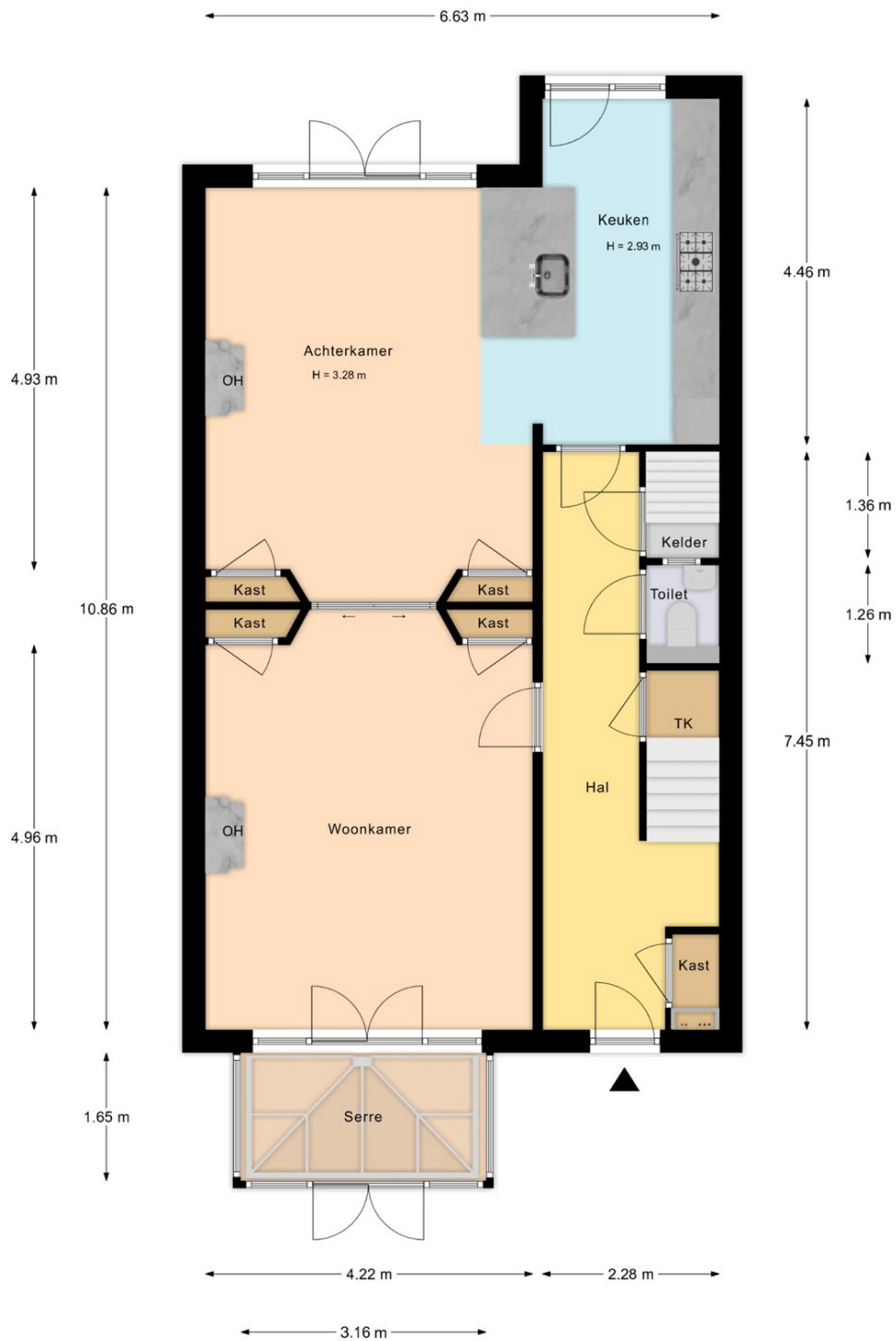








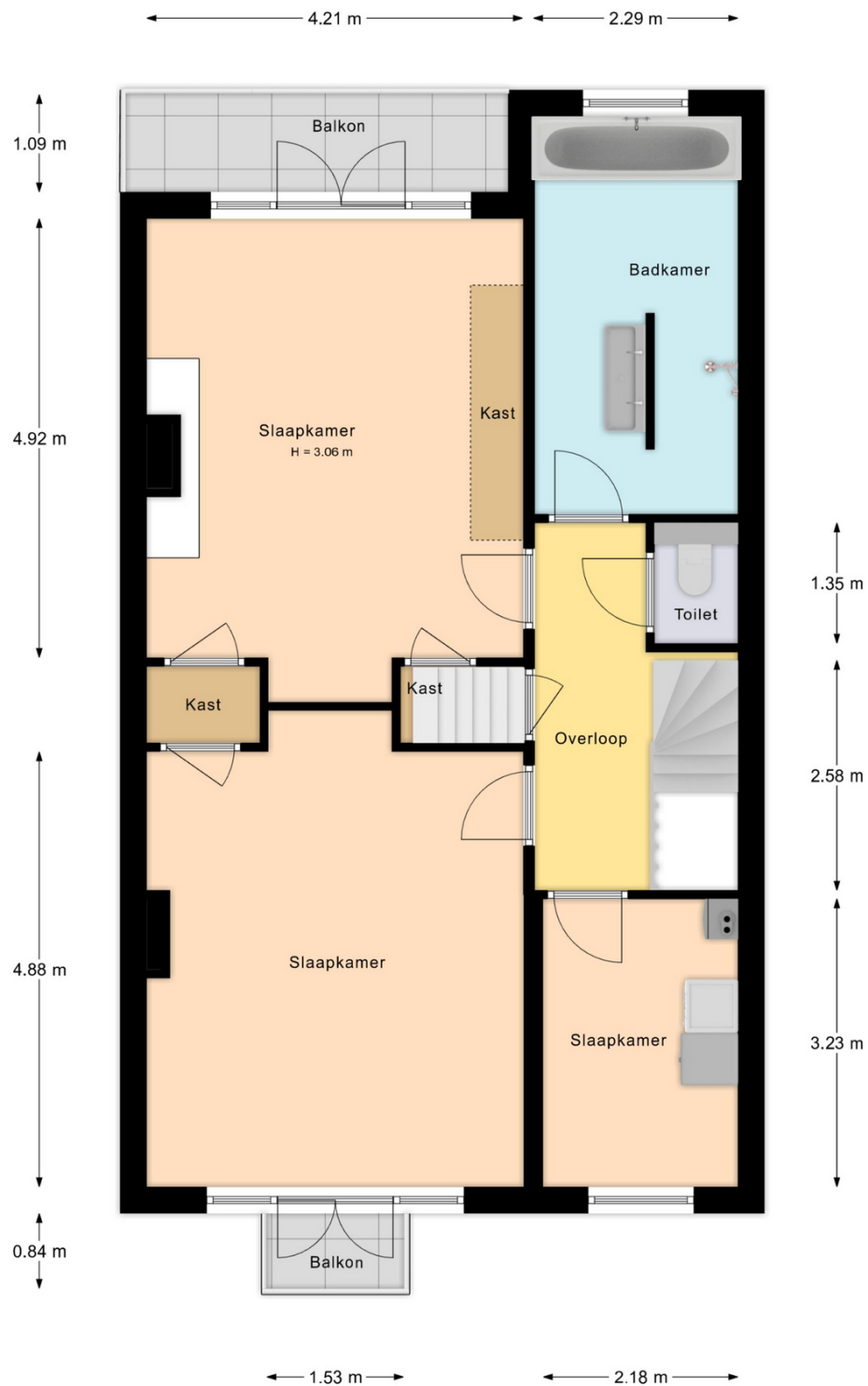




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extervision.nl



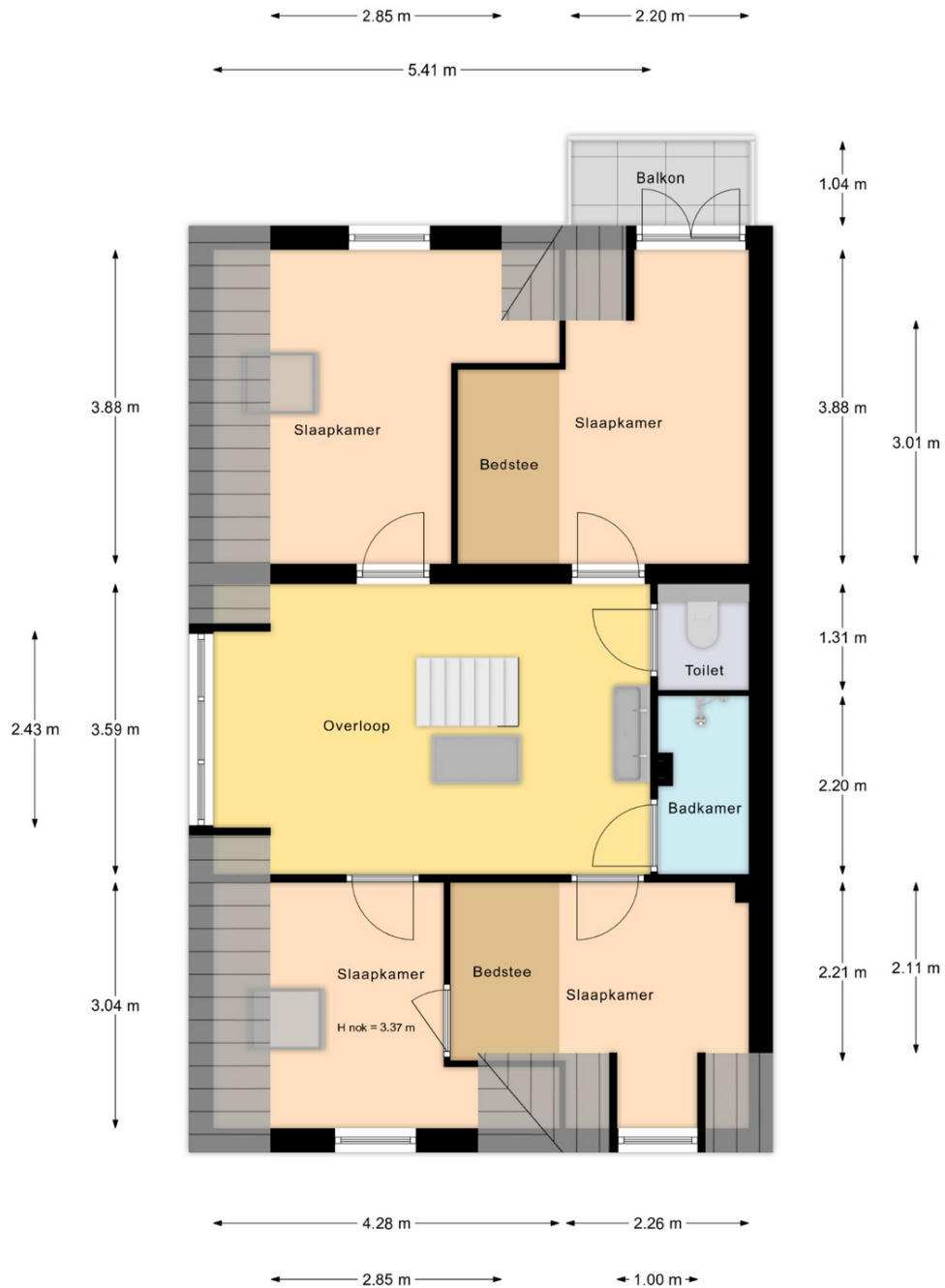
**Begane grond**



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



### Eerste verdieping



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



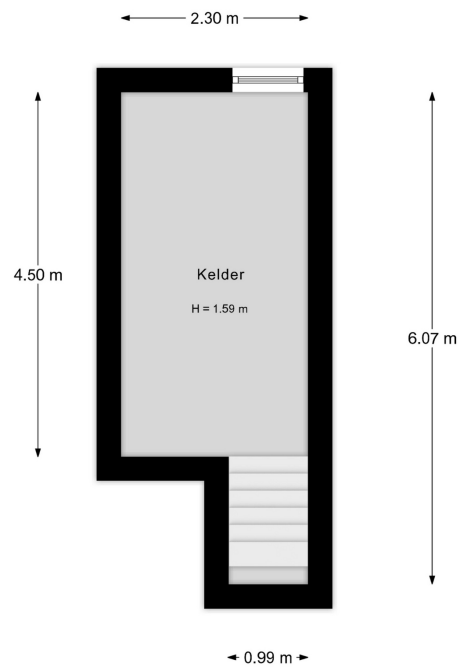
### Tweede verdieping



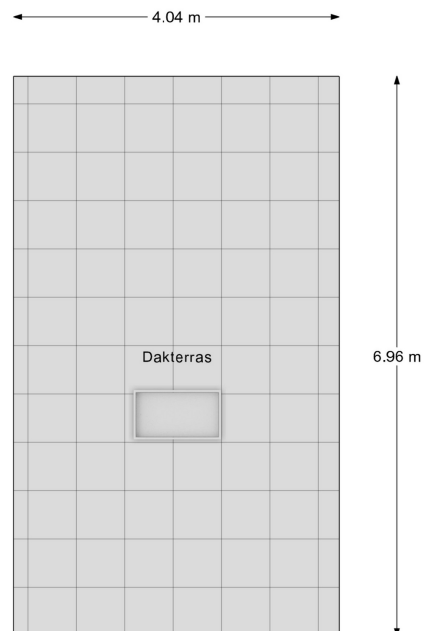


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Extervision.nl





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



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



## Algemene verkoopvoorwaarden

**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/WAARBORG SOM

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% (tien procent) van de koopsom bij de notaris (laten) voldoen.

### BATEN/LASTEN

Alle baten en lasten 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 wordt het volgende artikel toegevoegd aan de koopovereenkomst:

Verkoper gaat ermee akkoord dat koper voor eigen rekening de woning aan een bouwkundige keuring, door een daartoe bevoegde instantie, laat onderwerpen. Indien uit het bouwtechnisch 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 Makelaardij Boogaard kenbaar heeft gemaakt, onder overlegging van bewijsstukken.

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.

### 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.

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.

### KOOPOVEREENKOMST

Zodra er overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, zal door Makelaardij Boogaard een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het VastgoedPro - Model en onder andere op basis van de op deze pagina vermelde informatie.

### LIJST VAN ZAKEN

De bijgevoegde lijst van zaken geldt, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.



### NOTARISKEUZE

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure) mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;

- Indien de verkoper wél aanwezig is, is koper gehouden tot de vergoeding door de gemaakte reiskosten van verkoper op basis van € 0,19 per kilometer;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
- De door koper en verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien echter de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 115,- ex. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

### ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van de financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur van de termijn van deze voorwaarden zal tijdens het onderhandelingsproces tussen partijen nader worden overeengekomen.

### OVEREENSTEMMING

Er is sprake van een onherroepelijke koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. In het geval dat er in de precontractuele fase (dus voordat de VastgoedPro-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. De gebruikelijke ontbindende voorwaarden financiering valt buiten het bereik van deze verkoopvoorwaarde.

### NIET ZELF-BEWONING


*Deze clause kan per woning bedongen worden. Of deze clause 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 risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mbo



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>12345</b><br/>Perceelnummer</p> <p><b>25</b><br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente De Bilt</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1516</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|--|---|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2023  
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.



## MEETSTAAT

|                        |                               |                |                                  |   |
|------------------------|-------------------------------|----------------|----------------------------------|---|
| Datum meetopname:      | 14-12-2023                    | Meetbedrijf:   | Extervision                      | Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de branchebrede meetinstructies. |
| Datum meetcertificaat: | 20-12-2023                    | Opsteller:     | S. S. P. den Exter               |   |
| Object type:           | Woning                        | Opdrachtgever: | Makelaardij Boogaard             | Meetcertificaat A:  |
| Adres:                 | Emmalaan 2<br>3732 GM De Bilt | Adres:         | Veldlaan 15<br>3737 AM Groenekan | Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.             |

Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruikte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetstaat dient door afnemers te worden gecontroleerd voordat deze wordt gepubliceerd.

### Opmerkingen:

|                                 | Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte | Gebruiksoppervlak wonen | Gebouwegebonden buitenruimte | Externe bergruimte | Oppervlak met beperkte staalhoogte <= 1,50 m | Niet toegankelijke ruimtes | Aftekosten vides, trappaten > 4,00 m2 | Aftekosten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2 | Bruto inhoud |
|---------------------------------|--|-------------------------|------------------------------|--------------------|--|----------------------------|---------------------------------------|--|--------------|
| Bouwlaag 1<br>Begane grond      | 11,90                                      | 80,82                   |                              | 22,28              |  |                            |                                       |  |              |
| Bouwlaag 2<br>Eerste verdieping |  | 74,63                   | 5,88                         |                    |  |                            |                                       |  |              |
| Bouwlaag 3<br>Tweede verdieping |  | 62,58                   | 30,41                        |                    | 12,05  |                            |                                       |  |              |
| <b>Totalen</b>                  | <b>11,90</b>                               | <b>218,03</b>           | <b>36,29</b>                 | <b>22,28</b>       | <b>12,05</b>                                 |                            |                                       |  | <b>905</b>   |