

# Te koop



**Middellaan 18**  
Bilthoven

Vraagprijs € 1.100.000 k.k.

**wij**  
MAKELAARDIJ

Antonius Matthaesuslaan 19 \\ 3515 AN Utrecht \\ 030 - 271 00 04 \\  
info@wijmakelaardij.nl \\ www.wijmakelaardij.nl



|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 159 m <sup>2</sup> |
| <b>Overige inpandig</b>   | 22 m <sup>2</sup>  |
| <b>Inhoud</b>             | 526 m <sup>3</sup> |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |
| <b>Bouwjaar</b>           | 1927               |
| <b>Energie label</b>      | E                  |



# OMSCHRIJVING

## Wat een plaatje!

Ben je op zoek naar een charmante twee-onder-een-kapwoning aan de geliefde Middellaan in Bilthoven? Deze woning combineert authentieke jaren '30 details met hedendaags comfort. Denk aan een sfeervolle woonkamer met erker, glas-in-lood en houtkachel, een moderne uitbouw met lichtstraat en een diepe, groene voor en achter tuin met een multifunctioneel bijgebouw. Alles is tot in de puntjes verzorgd. Hier woon je rustig en toch dicht bij alle voorzieningen.

## Waarom je dit huis niet mag missen

Van de karakteristieke erker aan de voorzijde tot de openslaande deuren naar de tuin: deze woning ademt sfeer en kwaliteit. De woonkamer is warm en uitnodigend, met houten vloeren en een knusse houtkachel voor de winteravonden. De originele en suite deuren met glas-in-lood verdelen de ruimte op een stijlvolle manier. De eetkamer bevindt zich in een uitgebouwde ruimte met een royale lichtstraat, wat zorgt voor een prachtige lichtinval en een fijne verbinding met buiten. Alles is strak afgewerkt en doordacht ingedeeld. De houten vloer is doorgelegd over de gehele woning, wat zorgt voor een rustige, stijlvolle en hoogwaardige uitstraling

## Begane grond

Je bereikt de voordeur aan de zijkant van de woning, via een diepe voortuin en een brede oprijlaan die wordt afgesloten met stijlvolle houten poorten. Deze oprijlaan leidt naar zowel de garage als de voordeur. In de lichte hal vind je de trapopgang, een modern toilet, de meterkast en een praktische trapkast. Aan de voorzijde ligt de sfeervolle woonkamer met erker, werkhoek en houtkachel. Dankzij de en suite deuren met glas-in-lood sluit je deze ruimte desgewenst af van de eetkamer. Achterin de woning is de eetkamer met lichtstraat en openslaande deuren naar de tuin. De keuken is volledig ingericht met hoogwaardige apparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.

## Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan de grootste toegang biedt tot een royaal balkon met uitzicht op het groen. De badkamer is modern, licht en strak afgewerkt, met een ruime douche met regendouche, dubbele wastafel, tweede toilet en designradiator.

## Tweede verdieping

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en is verrassend ruim door de brede dakkapel. Hier bevindt zich een vierde, comfortabele slaapkamer met houten vloer, ideaal als werkruimte, tienerkamer of logeerkamer.



#### Tuin en bijgebouw

De royale achtertuin ligt op het noordwesten en is diep, groen en zeer goed onderhouden. Dankzij de volwassen beplanting geniet je van veel privacy. Onder de pergola is het heerlijk loungen in de schaduw, terwijl het terras aan de woning perfect is voor zonnige momenten. Achterin de tuin staat een multifunctioneel bijgebouw van circa 22m<sup>2</sup>, uitstekend geschikt als atelier, thuishkantoor of hobbyruimte. Er is tevens een vrijstaande garage én een achterom.

#### BIJZONDERHEDEN

- Brede oprijlaan met parkeergelegenheid
- Vrijstaande garage
- Houtkachel in de woonkamer
- Bijgebouw van ca. 22 m<sup>2</sup> met veel mogelijkheden
- Originele en suite deuren met glas-in-lood
- CV-ketel: Intergas Cv-ketel 36/30 + Tsk/rgk A Kk Hre Cw5 (zolder juli 2025 + schuur 2010)
- Platte daken vernieuwd mei 2025

#### Nieuwsgierig geworden?

Plan snel een bezichtiging. We laten je deze karakteristieke én instapklare woning met veel plezier zien!

#### Wijk informatie – Tuindorp

Tuindorp in Bilthoven Zuid-West is een rustige en karaktervolle buurt met een dorpshart en stedelijke aansluiting. De omgeving ademt een ontspannen sfeer met veel groen, ruime opzet en volwassen beplanting langs de straten. Hier woon je in een lommerrijke buurt waar burens elkaar groeten en kinderen veilig buiten kunnen spelen. De wijk is geliefd om haar aangename woonklimaat, met een evenwichtige mix van jong en oud. Op loopafstand ligt station Bilthoven, waardoor ook Utrecht Centraal goed bereikbaar is. Dit maakt Tuindorp aantrekkelijk voor wie de rust van een dorp zoekt, zonder in te leveren op bereikbaarheid. Winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn dichtbij, met onder meer het winkelcentrum aan de Verbindingsweg of de winkels rondom de Vinkenlaan als praktische uitvalsplekken. Ook zijn er in de buurt sportverenigingen en recreatiemogelijkheden te vinden, waaronder een zwembad en diverse sportclubs.

Voorzieningen zoals scholen, speelplekken en openbaar vervoer zijn subtiel verweven in het straatbeeld, zonder dat het ten koste gaat van de rust. Dankzij de ligging aan de zuidwestkant van Bilthoven zit je bovendien zo op de uitvalswegen richting Utrecht of Amersfoort.

Tuindorp is zo'n buurt waar alles op zijn plek lijkt te vallen: groen, rustig, goed bereikbaar en prettig in het dagelijks leven. Een fijne plek om thuis te komen na een dag in de stad.



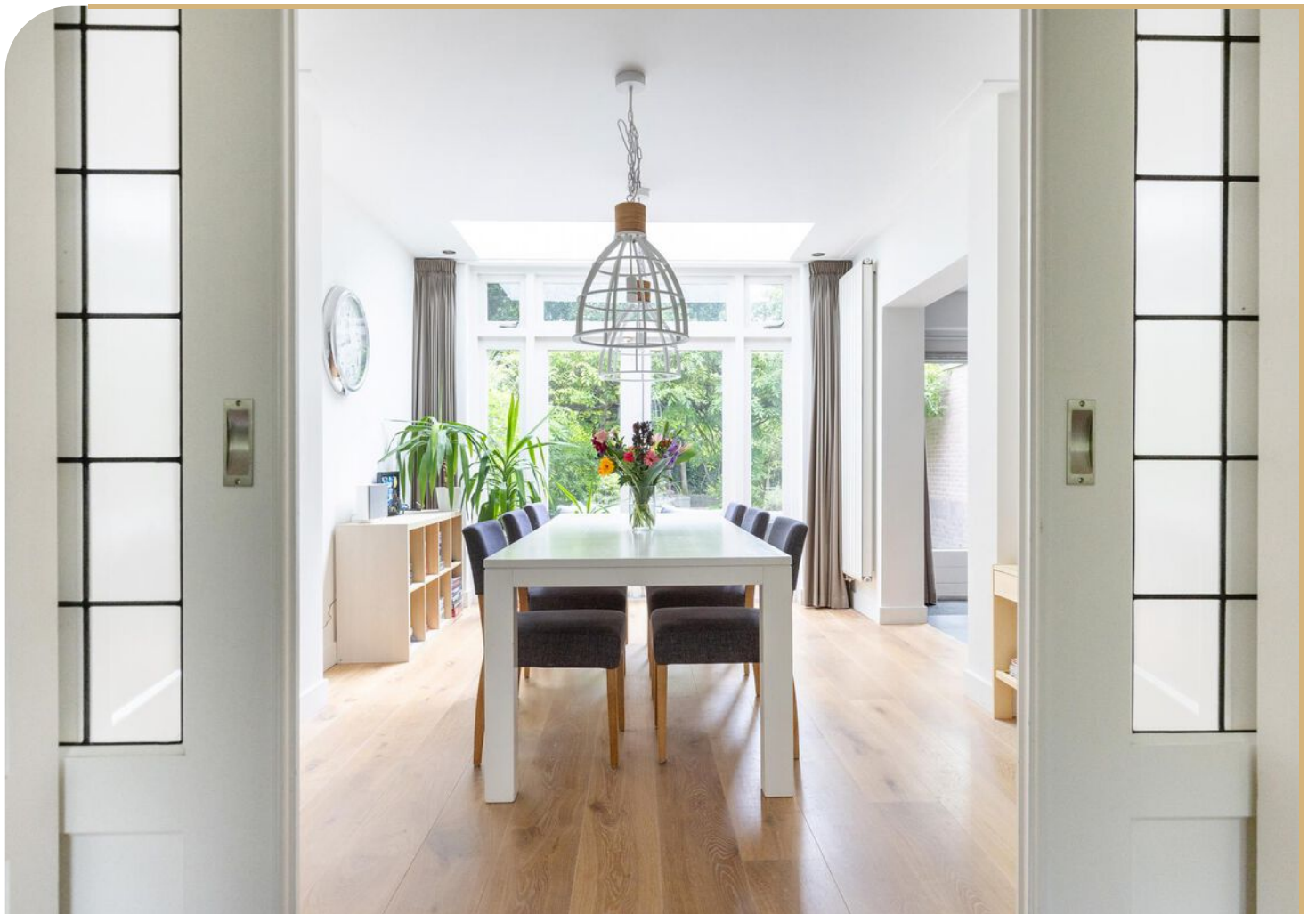












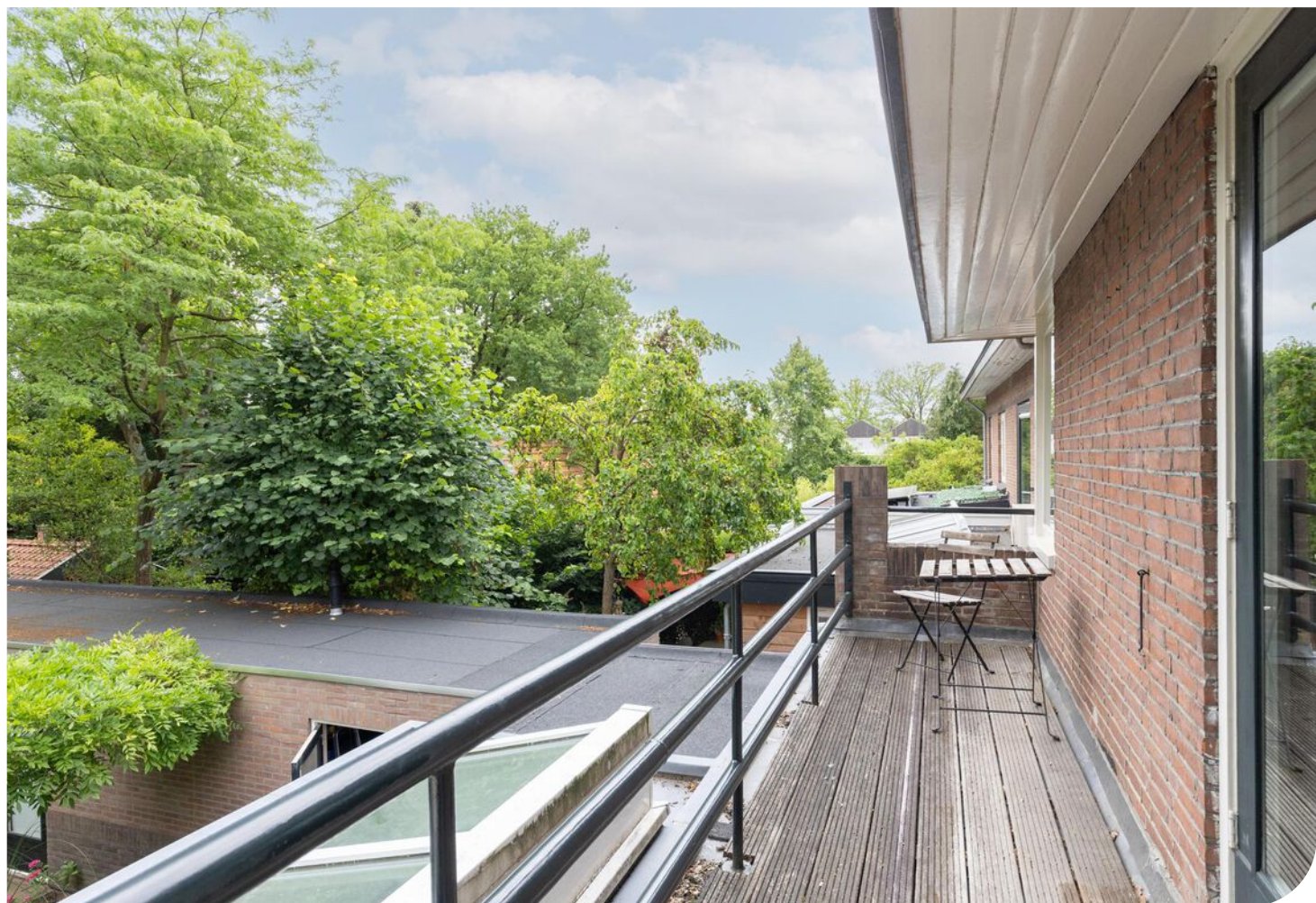






































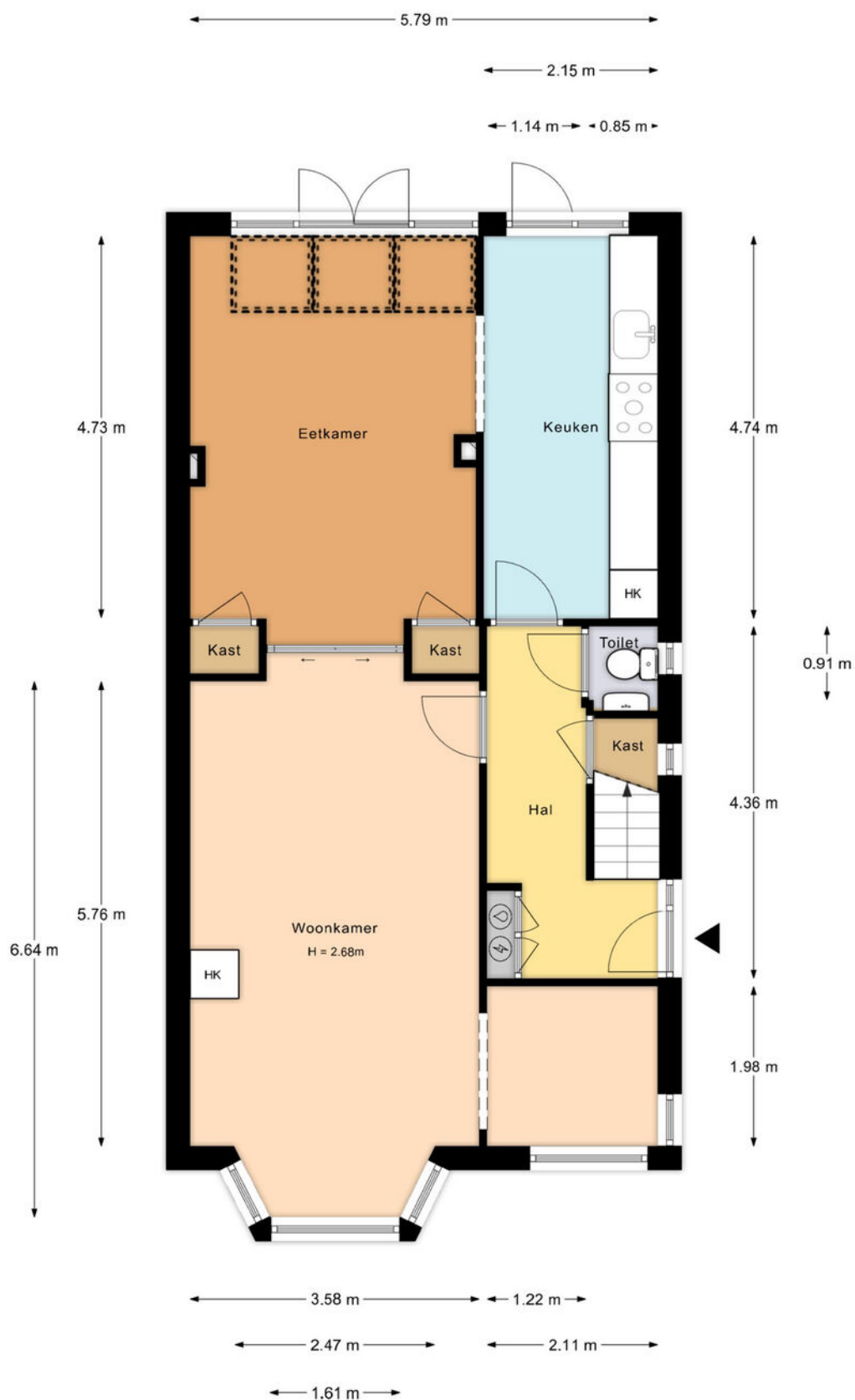




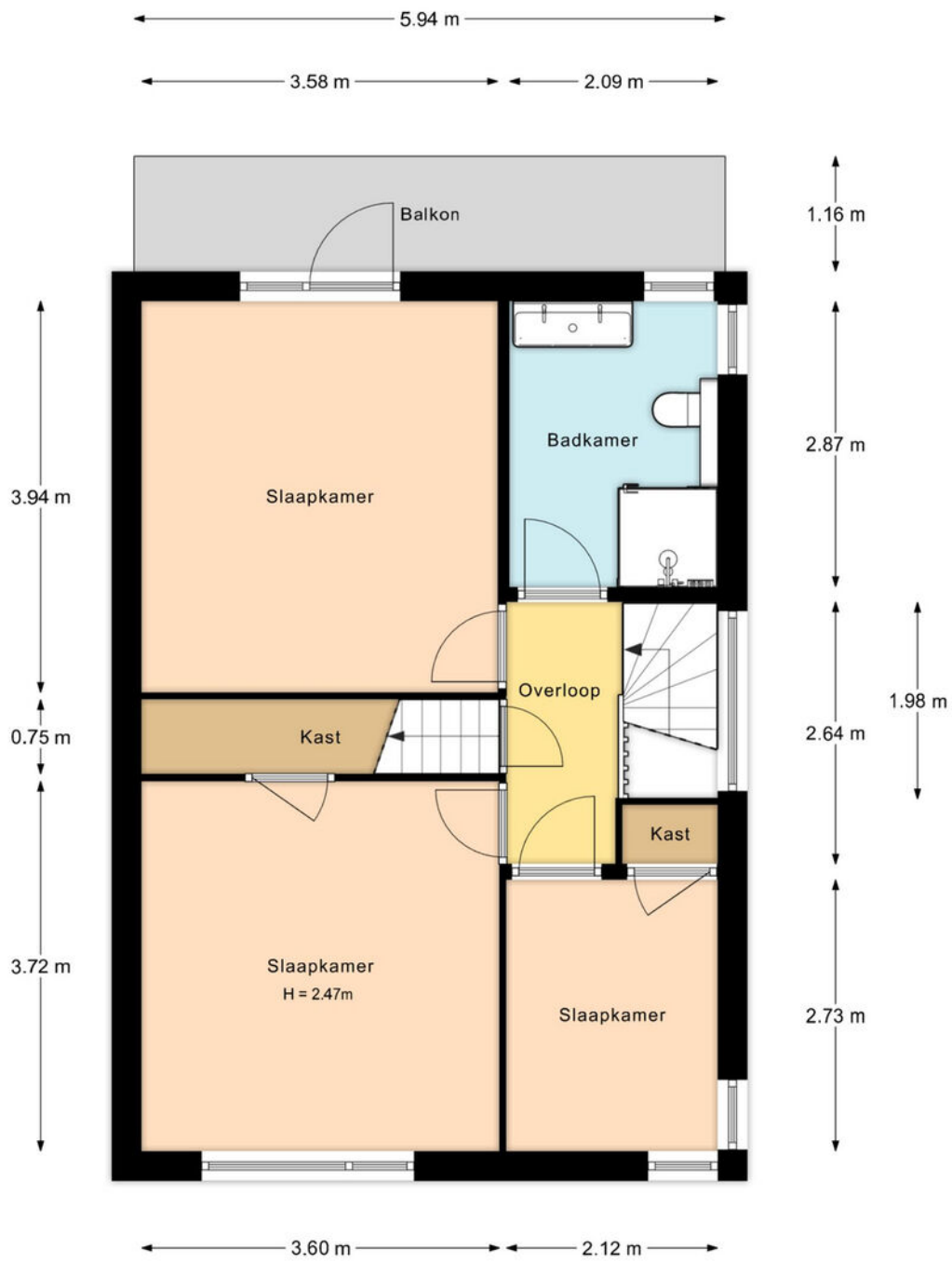




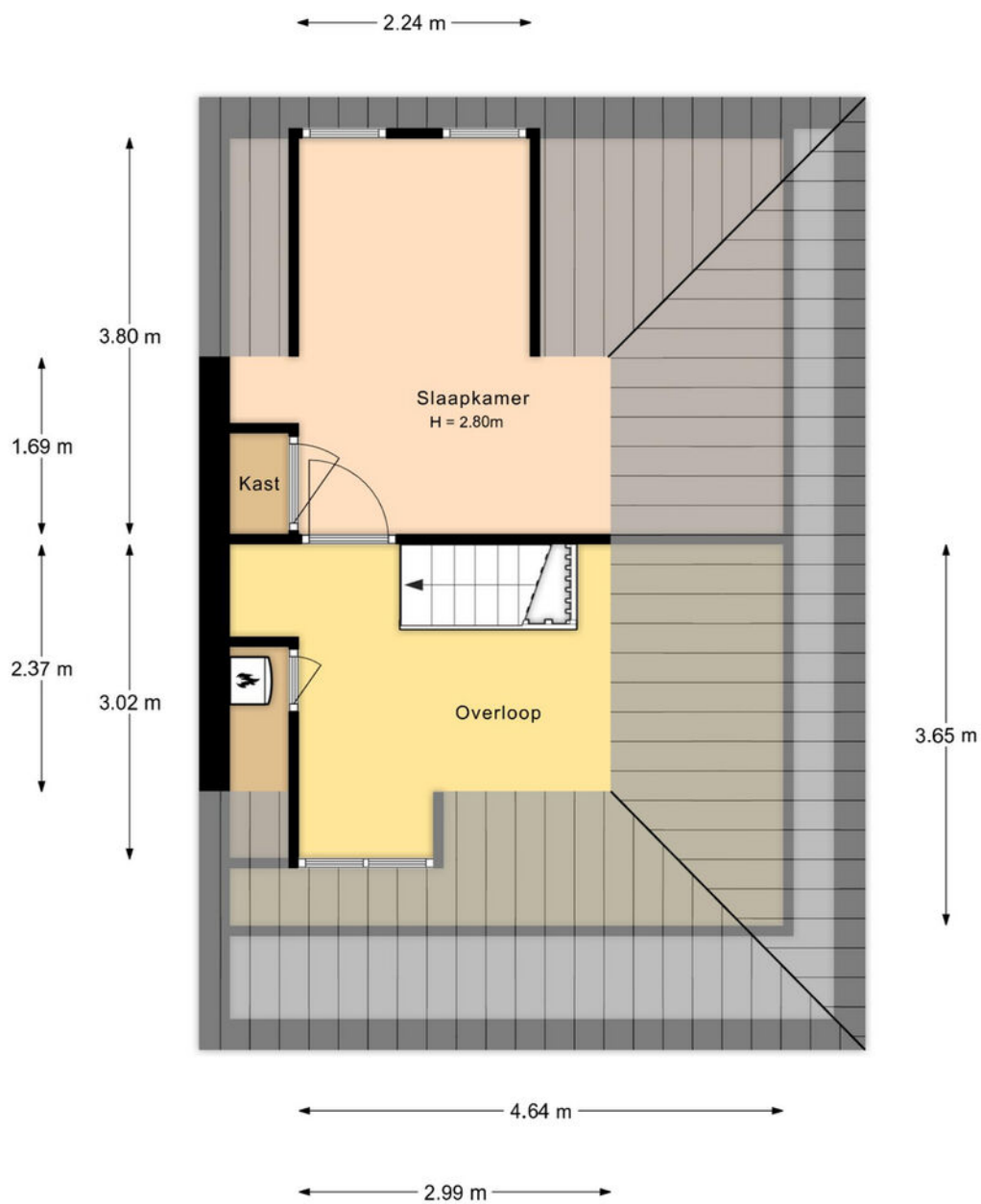
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



PLATTEGROND



# PLATTEGROND



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente De Bilt

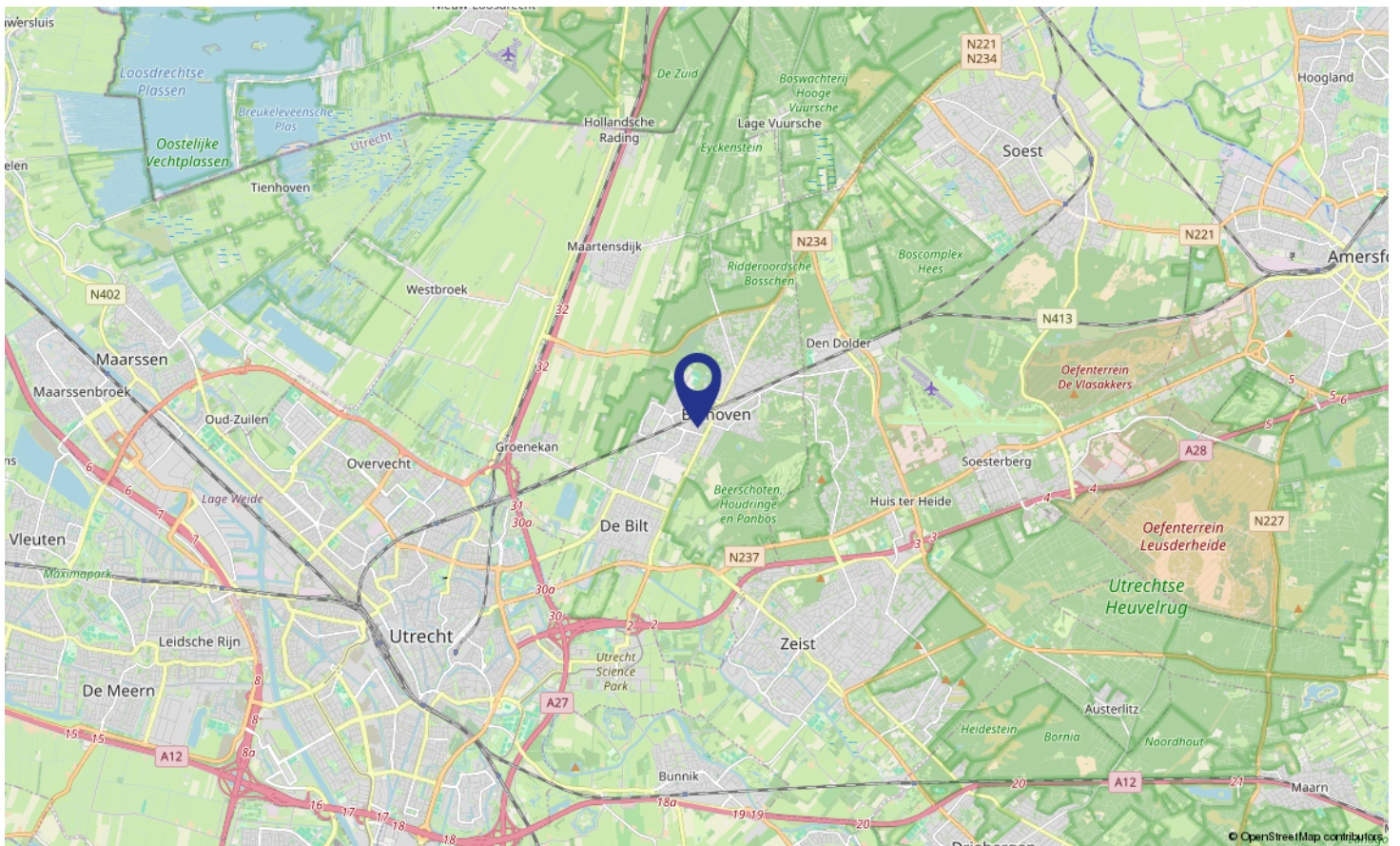
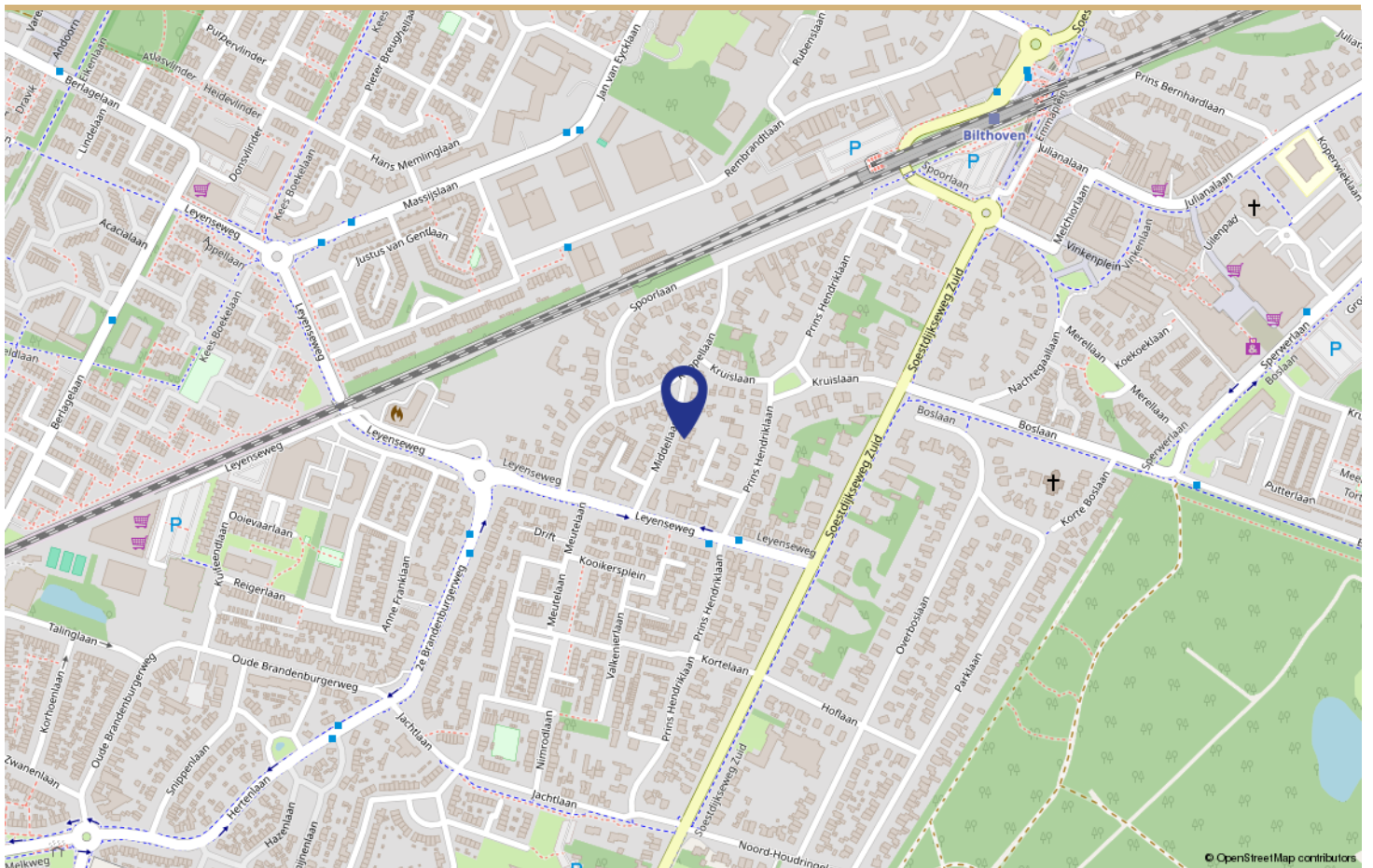
Sectie F

Perceel 641

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.

kadaster

# KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



## Wonen in Bilthoven

### Wonen in Bilthoven

Bilthoven is een groene en gemoedelijke woonplaats waar rust en bereikbaarheid elkaar moeiteloos aanvullen. Gelegen aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug en omgeven door bossen en landgoederen, straalt het dorp een ontspannen sfeer uit. Tegelijkertijd ligt de stad nooit ver weg: station Bilthoven zorgt voor een uitstekende verbinding met Utrecht en Amersfoort, waardoor de combinatie van natuur en gemak hier bijna vanzelfsprekend aanvoelt.

Het dorpscentrum is overzichtelijk en sfeervol, met winkels voor de dagelijkse boodschappen, boetieks en gezellige horecazaken. Je kunt hier terecht voor een kop koffie bij Brasserie Kloosterhoeve, lunchen bij het populaire Brasserie de Biltse Hoek, of dineren in een van de restaurants aan de Vinkenlaan. Iedere vrijdag zorgt de weekmarkt op het Vinkenplein voor extra levendigheid. Ook cultuur en recreatie zijn binnen handbereik.

Zo vind je in Bilthoven het Van Boetzelaerpark, een geliefd stadspark met waterpartijen en wandelpaden. In de omgeving liggen bovendien diverse sportverenigingen en natuurgebieden zoals het Panbos en landgoed Beerschoten, ideaal voor wie graag buiten is.

Bilthoven staat bekend om zijn prettige leefklimaat, met brede lanen, volwassen groen en buurten met elk een eigen karakter. Of je nu een rustige straat zoekt of juist levendigheid om de hoek wilt: er is hier ruimte om te kiezen. Dankzij de aanwezigheid van goede scholen, zorgvoorzieningen en recreatie is het dorp aantrekkelijk voor een breed publiek – van gezinnen tot actieve senioren.

Wie hier woont, kiest voor een plek waar je de natuur kunt horen én de stad kunt voelen. Een dorp dat leeft, zonder drukte. Een fijne plek om thuis te komen.

# WONEN IN

Bilthoven

## Buurtinformatie - De Bilt / Tuindorp

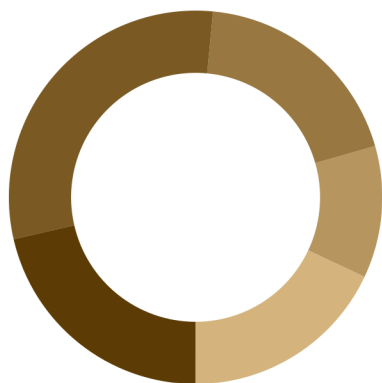


**48%**



**52%**

Leeftijd



0 - 14: 18%

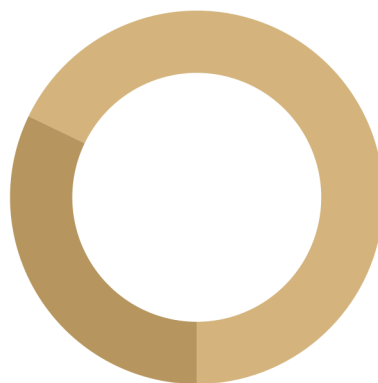
15 - 24: 11%

25 - 44: 19%

45 - 64: 30%

65+: 21%

Koop / huur



Koop: 68%

Huur: 32%

Huishoudens



Eenpersoons: 32%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 39%



**1,1 per huishouden**

Gemiddelde woningwaarde:

-

# STATISTIEKEN

| Omschrijving                                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                                      |               |          |              |
| Houtkachel                                                                     | X             |          |              |
| Designradiator(en)                                                             | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                                                              | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                                          |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                          | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                         |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                                           |               | X        |              |
| - WC lamp beneden                                                              | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                            |               |          |              |
| - Wandplanken Ikea in hoek woonkamer (bijkamer), kinderkamers, ouderslaapkamer |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                       |               |          |              |
| - gordijnrails                                                                 | X             |          |              |
| - gordijnen                                                                    |               |          | X            |
| - rolgordijnen                                                                 | X             |          |              |
| - Isolerende duettes benedenverdieping 5 x aan voorkant huis                   |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                                                       |               |          |              |
| - parketvloer                                                                  | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                                                          | X             |          |              |
| - laminaat                                                                     | X             |          |              |
| - plavuizen                                                                    | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                                   | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                            |               |          |              |
| - kookplaat                                                                    | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                                                 | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                                    | X             |          |              |
| - magnetron                                                                    | X             |          |              |
| - oven                                                                         | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                                    | X             |          |              |
| - koelkast                                                                     | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                                   | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                            |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                                 |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               |          | X            |
| Alarminstallatie                                                   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  |               |          | X            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| Alle plantenbakken met grote grassoorten erin                      |               | X        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |               | X        |              |
| 2 planken tegen achterwand schuur                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

| Omschrijving                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - vlaggenmast(houder)              | X             |          |              |
| - Picknicktafel buiten, achterkant |               |          | X            |
|                                    |               |          |              |

LIJST VAN ZAKEN



"Wij zeggen wat wij doen, en wij doen wat wij zeggen"

### **Aangenaam, wij zijn Wij Makelaardij**

Als makelaar verkopen, kopen en/of verhuren wij graag jouw woning in Utrecht en omgeving. Wij doen dit uitsluitend met full-service dienstverlening omdat we dan de maximale resultaten voor jou kunnen behalen.

En als professionals zijn wij actief als aankoopmakelaar, verkoopmakelaar, verhuurmakelaar en taxateur in Utrecht en omgeving.

Voor de verkoop, aankoop en/of verhuur van jouw woning heb je te maken met een van onze makelaars, Gerrit Jan, Arnoud of Kyras. Heb je een taxatie nodig dan is Kyras onze taxateur.

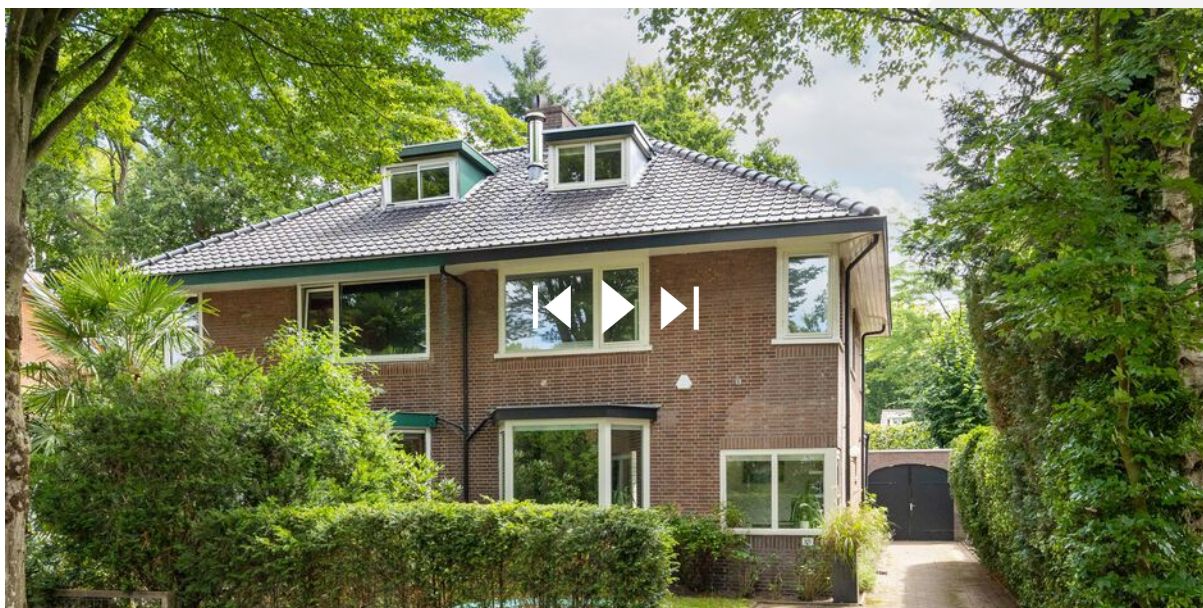
De makelaars worden ondersteund door Moniek en Lieke als office managers.



# WIE ZIJN WIJ

[illegible]

## AANTEKENINGEN



[middellaan18.nl](http://middellaan18.nl)

Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



**BEKIJK DEZE WONING  
ONLINE!**

# Interesse

in deze mooie woning?



Antonius Matthaeslaan 19 \\ 3515 AN Utrecht \\ 030 – 271 00 04 \\  
info@wijmakelaardij.nl \\ [www.wijmakelaardij.nl](http://www.wijmakelaardij.nl)