



GOOYER WETERING 5, DRIEBERGEN-RIJSENBURG



Bouwjaar: 1935 | Oppervlakte: 159 m² | Perceel: 329 m² | Kamers: 7 | Slaapkamers: 4 | Badkamers: 1



Geachte mevrouw, meneer,

Heiko Gorter Makelaars en de verkopers van deze woning willen u hartelijk danken voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning. Wij kunnen ons goed voorstellen dat u na het bezichtigen van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen heeft. Aarzelt u dan niet om met ons kantoor contact op te nemen; wij staan graag tot uw dienst! Zelfs wanneer u graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken hoeft u zich niet bezwaard te voelen, het is ons werk. Deze verkoopbrochure is door ons kantoor met veel aandacht samengesteld op basis van onze persoonlijke opname van de woning alsmede de door de verkopers beschikbaar gestelde informatie.

Graag willen wij u er op attenderen dat u als koper ook een onderzoekplicht heeft, daarom willen wij u adviseren om u bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren makelaar; per slot van rekening gaat het om uw meest kostbare bezit en de grootste uitgave die u in uw leven doet! Mocht u na het bezichtigen geen verdere interesse hebben dan zouden wij dit graag even van u horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan u te presenteren, daarom zijn zij uiteindelijk ook erg benieuwd naar uw reactie. Wij wensen u veel leesplezier!

Met hartelijke groet,
Heiko Gorter Makelaars

Heiko F. Gorter
Beëdigd makelaar & taxateur o.g.















Gooyer Wetering 5, Driebergen-rijsenburg

Rust, ruimte en privacy! Hier woon je net buiten de dorpskern, in een prachtige landelijke omgeving en op slechts een paar minuten fietsen van alles wat je nodig hebt. Deze bijzonder charmante en uitmuntend onderhouden, en 2011, uitgebouwde woning is gebouwd in 1935 en heeft heel veel te bieden.

De sfeervolle woonkamer biedt een prachtig uitzicht op de natuur aan de overkant. Er is een heerlijk lichte eetkamer, goed uitgeruste keuken en bovendien een slaapkamer en badkamer op de begane grond met een fantastisch uitzicht op de achtertuin met boomgaard. Hier word je wakker van fluitende vogels. Verder is er op de begane grond ook een ruimte die als slaapkamer, kantoor of atelier kan worden gebruikt met een entresol. Op de verdiepingen zijn nog drie slaapkamers. Het is mogelijk om hier een extra slaapkamer of badkamer te realiseren.

Ben je geïnteresseerd en wil je deze woning komen bezichtigen? Dat kan tijdens onze open huisdagen op woensdag 1 mei van 16:00 tot 18:00 uur en op vrijdag 3 en zaterdag 4 mei van 15:00 tot 17:00 uur. Je hoeft hier geen afspraak voor te maken.

Het dorp Driebergen-Rijsenburg

Driebergen-Rijsenburg is gelegen op de Utrechtse Heuvelrug en een geliefde plaats om te wonen. Het dorp biedt alles wat men zich kan wensen: goede scholen, leuke winkels, een grote diversiteit aan gezellige horeca en sportfaciliteiten en op korte afstand het NS-station Driebergen-Zeist met korte en snelle verbindingen naar de grote steden. Aan de noordkant wordt het dorp omsloten door de uitgestrekte wandelbossen waar je oneindig kunt wandelen, fietsen, paardrijden of mountainbiken en vanuit de Engweg fiets of wandel je over de Gooyer Wetering richting de prachtige landgoederen en buitenplaatsen van het buitengebied aan de Langbroekerwetering.

Indeling

Begane grond

Lichte entree en hal met garderobe, wasruimte en een toilet met fonteintje. De gezellige woonkamer biedt vanuit het erkerraam een prachtig uitzicht op de weilanden aan de overkant. De eetkamer heeft ook een erker en uitzicht op de zij-tuin. Er is een trap naar de eerste verdieping. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker kraan, inductie kookplaat, vaatwasser en koelkast. Een lichte hal geeft toegang naar de bijkeuken met de opstelling van de wasmachine en droger. Aan de achterzijde is de tuingerichte slaapkamer met een vaste kastenwand en openslaande deuren naar het terras bij de achtertuin. De luxe badkamer heeft een elektrisch bedienbaar Velux dakraam, ligbad, inloopdouche, en een dubbele wastafel. Aan de andere zijde van de hal is een fijne ruimte die als slaapkamer, kantoor of atelierruimte gebruikt kan worden. Er zijn openslaande deuren en een er is een

aansluiting voor aan- en afvoer van koud water. De entresol van 6 m² is een fijne (extra) slaapruijnte.

Aan de achterzijde is een berging met vliering. Ook hier zijn openslaande deuren naar een overdekt terras.

Eerste verdieping

Een trap in de eetkamer leidt naar de eerste verdieping, met een slaapkamer aan de voorzijde van de woning en een slaapkamer aan de achterzijde met een vaste kastenwand en openslaande deuren naar het dakterras.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar deze verdieping, waar een slaapkamer is met een dakkapel en een ruime bergzolder met dakraam.

Tuin

De woning heeft een fraai aangelegde en verzorgde voortuin, een zijtuin met borders en een terras, lei-fruitbomen en een kleine vijver. Op het pad bij de woning is genoeg ruimte voor het parkeren van twee auto's. De achtertuin heeft een adembenemend uitzicht, verschillende terrassen, borders en een fruitboom (stoofpeer), een vijver en een veranda.

Berging

Er is een vrijstaande houten berging in de achtertuin voor het tuingereedschap.

Afmetingen

Perceelgrootte : 329 m²

Gebruiksoppervlakte wonen : 159 m²

Overige inpandige ruimte : 11 m²

Gebouw gebonden buitenruimte : 24 m²

Inhoud : 606 m³

Voor de exacte afmetingen wordt verwezen naar bijgevoegde plattegrondtekeningen.

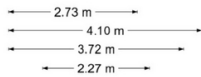
De hiervoor genoemde maten zijn officieel gemeten. Een NEN-2580 meetrapport is aanwezig.

Bijzonderheden

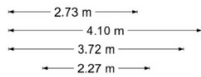
- bouwjaar 1935;
- de woning heeft energielabel C;
- in 2011 is de woning onder architectuur uitgebouwd;
- er is op de uitbouw aan de achterkant een mogelijkheid om op te bouwen waardoor er meer ruimte op de eerste verdieping ontstaat;
- de kantoor/atelierruimte heeft een wateraansluiting;
- er is een rookkanaal in de woonkamer voor een openhaard of houtkachel en een rookkanaal in de eetkamer;
- de berging in de tuin is in 2023 gerealiseerd;
- op de oprit is genoeg ruimte om twee auto's te parkeren;
- de woning is voorzien van dubbel glas, dak- vloer- en muurisolatie;
- oplevering in overleg.

Wil je meer informatie of deze woning bezichtigen?

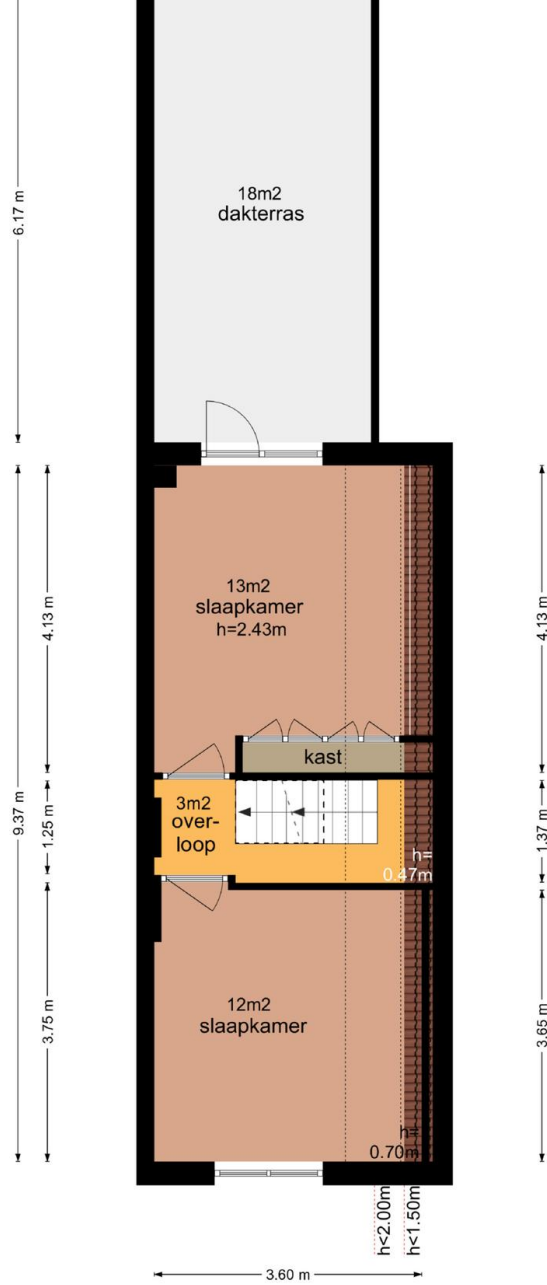
Wij laten je graag vrijblijvend dit prachtige huis zien tijdens de aangekondigde open huis dagen. Wanneer je meer informatie over deze woning wilt neem dan contact op met ons kantoor of bezoek onze website. Op onze website zijn ook de plattegronden te downloaden.



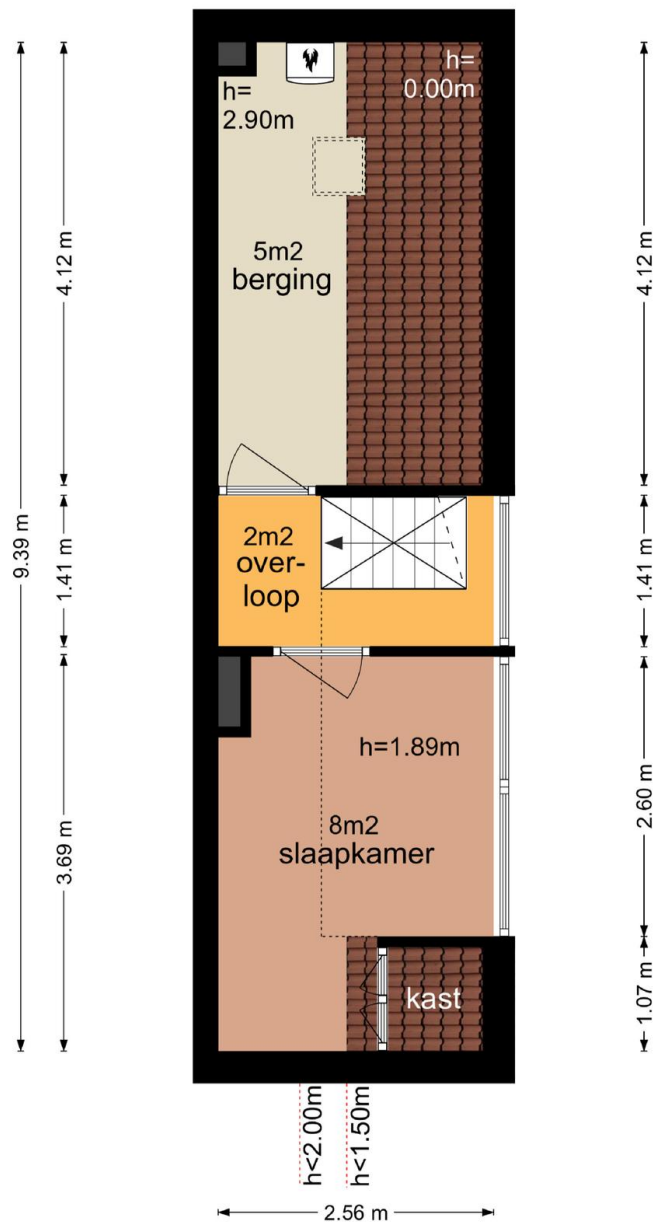
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.vistaview.nl



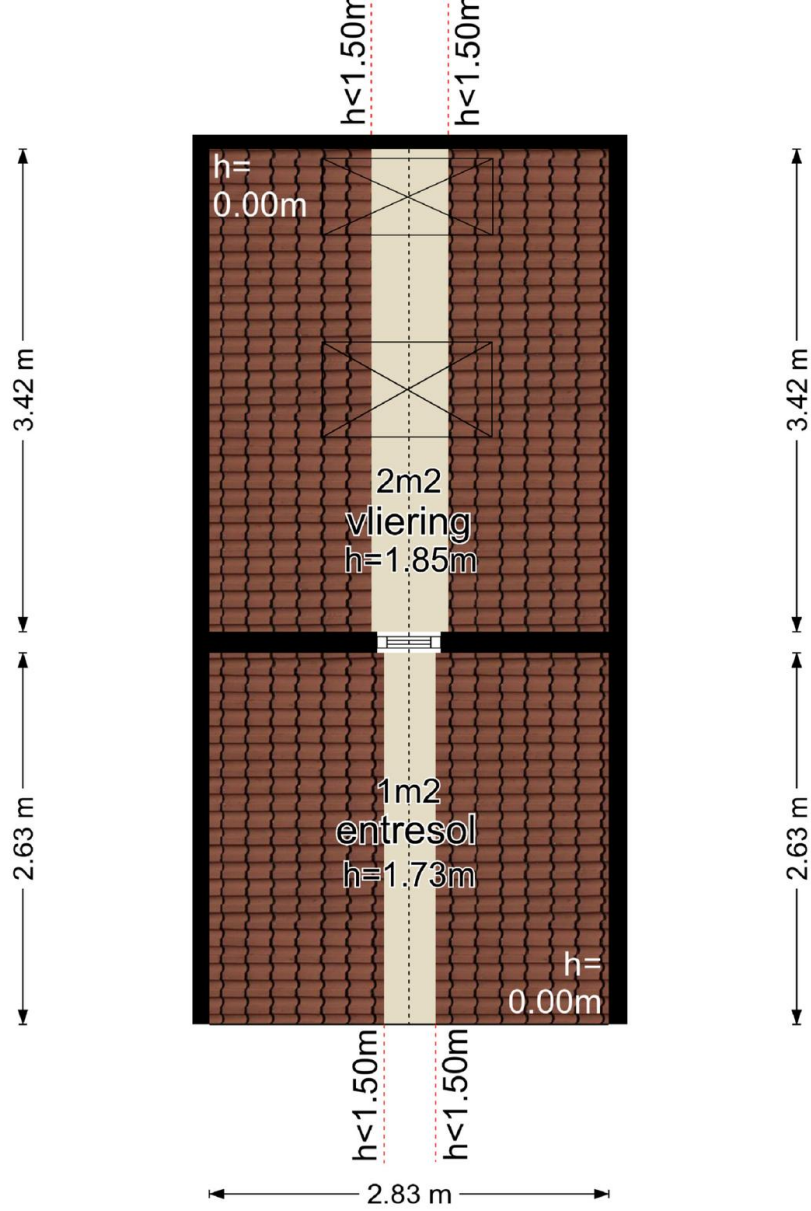
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.vistaview.nl



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



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



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



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
 Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.
 © www.vistaview.nl

Kenmerken

Overdracht

Status	Verkocht
Aanvaarding	In overleg

Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Woning type	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1935
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving en landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	159 m ²
Perceeloppervlakte	329 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	70 m ²
Inhoud	606 m ³
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3 verdiepingen en een vliering
Balkon	Nee

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
C.V.-Ketel	Remeha avanta 2019, eigendom

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuin
------	----------------------------------

Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	70 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordoost
Kwaliteit tuin	Fraai aangelegd

Bergruimte

Schuur / Berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein
---------------------	------------------

Dak

Soort dak	Pannen
-----------	--------

Overig

Permanente bewoning	Ja
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

Voorzieningen

Voorzieningen	Mechanische ventilatie, buitenzonwering, rookkanaal en dakraam
---------------	--

Kadastrale gegevens

Gemeente	Driebergen-rijnsburg
Sectie	C
Perceelnummer	3056
Oppervlakte	329 m ²
Aandeel	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom



Enthousiast geworden?

Dat kunnen wij ons goed voorstellen!

Serieuze geïnteresseerden verstrekken wij graag aanvullende informatie of nodigen wij uit voor een bezichtiging.

Bel 0343-700222 of bezoek onze website voor meer woningaanbod.