



NASSAULAAN 12, DRIEBERGEN-RIJSENBURG



Bouwjaar: 1931 | Oppervlakte: 111 m² | Perceel: 230 m² | Kamers: 4 | Slaapkamers: 3 | 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.













Nassaulaan 12, Driebergen-rijnsenburg

Zorgeloos wonen op een fijne en rustige locatie nabij het centrum en de bossen, dat kan in deze charmante rechter helft van een dubbel woonhuis uit 1931. De woning heeft een lichte woonkamer, recent vernieuwde keuken en badkamer, drie slaapkamers en een fijne besloten achtertuin.

Het huis heeft een woonoppervlak van 111 m² en een perceeloppervlak van 230 m². Aan de achterzijde van de woning op de begane grond zijn er uitstekende uitbouw mogelijkheden.

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.

De Nassaulaan is een rustige en zeer geliefde doodlopende laan in het centrum van Driebergen met uitsluitend vooroorlogs gebouwde woningen. Doordat de laan aan het einde is afgesloten is het voor kinderen veilig om op straat te spelen. Vanuit de Nassaulaan loop je zo naar de Traai waar veel leuke winkels en koffietentjes zijn. Hier is het heerlijk rustig en onbezorgd wonen met het gezellige centrum om de hoek.

Indeling

Begane grond: entreehal met de meterkast, trapopgang, kelderkast en een modern toilet. De lichte woonkamer heeft een erker aan de voorzijde en is afgewerkt met een laminaatvloer. Vanuit de woonkamer is de half open keuken bereikbaar. De keuken is in 2022 vernieuwd en beschikt over een inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, afzuigkap en een vaatwasser. In de keuken is vloerverwarming. Vanuit de keuken is toegang naar de bijkeuken. In de bijkeuken is de opstelling voor de cv-ketel en de wasmachine/droger. Vanuit hier is de achteruitgang naar de tuin.

Eerste verdieping: een vaste trap geeft toegang naar de overloop. Vanuit de overloop zijn de twee ruime slaapkamers, een bergruimte en de badkamer bereikbaar. Beide slaapkamers hebben een laminaat vloer en veel lichtinval vanwege de grote raampartijen in de dakkapel. De badkamer is vernieuwd in 2022 en heeft een wastafel, inloopdouche, designradiator en modern toilet. Vanuit de badkamer is het balkon gelegen op het noorden bereikbaar.

Tweede verdieping: een vaste trap geeft toegang naar de tweede verdieping. Hier is de overloop, een derde slaapkamer en een grote bergruimte gelegen.

Vliering: door middel een vlizo trap is de vliering bereikbaar. Deze is gemakkelijk te gebruiken als bergruimte.

Tuin

De woning heeft een voor-en achtertuin. De heerlijk beschutte achtertuin met terras, vijver en gazon is op het noorden gelegen. Hier is een houten kast voor het opbergen van de tuin benodigdheden. De diepe tuin biedt een fijne bezonning en veel privacy.

Afmetingen

Perceelgrootte : 230 m²

Gebruiksoppervlakte wonen : 111 m²

Gebouw gebonden buitenruimte : 8 m²

Inhoud : 440 m³

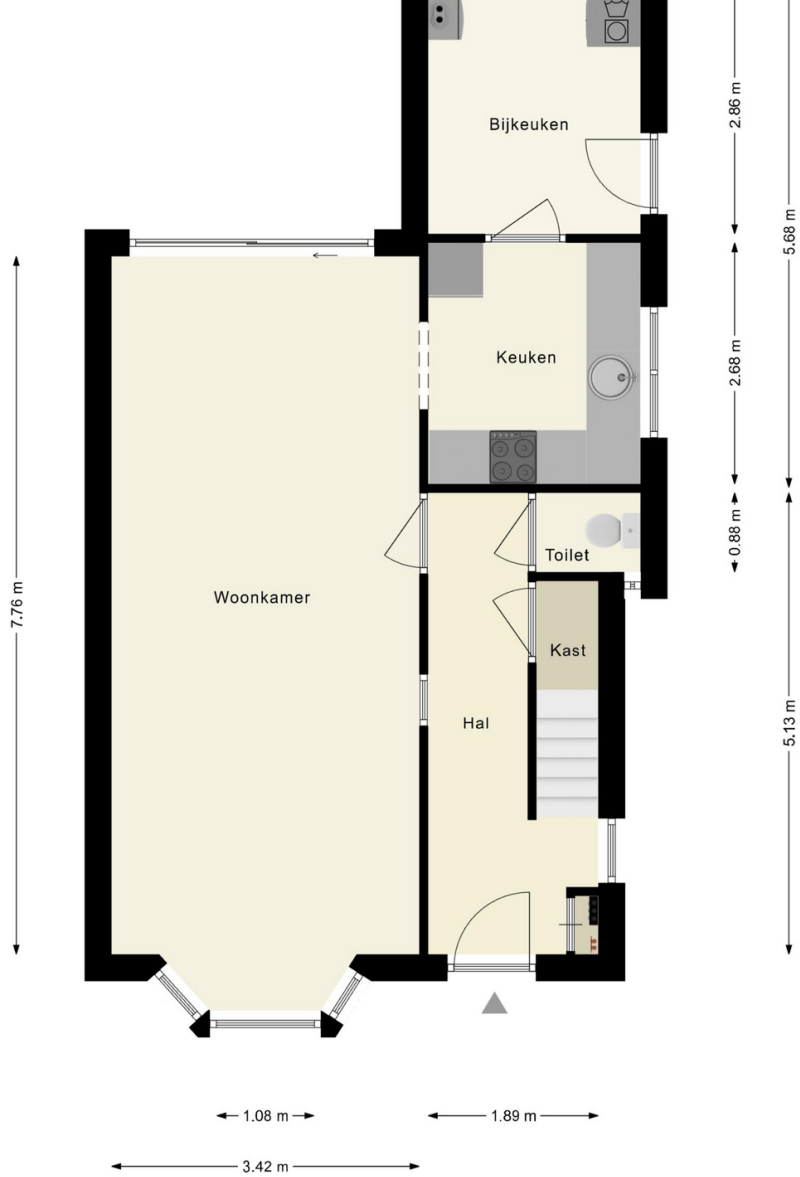
Voor de exacte afmetingen wordt verwezen naar bijgevoegde plattegrondtekeningen. De hiervoor genoemde maten zijn officieel gemeten. Een NEN-2580 meetrapport is aanwezig.

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1931;
- het energielabel van de woning volgt;
- de woning heeft grotendeels dubbelglas;
- op de begane grond zijn er goede uitbouw mogelijkheden;
- de keuken, de badkamer, het toilet en de trap zijn in 2022 vernieuwd;
- de inbouwapparatuur van de keuken zijn van het merk Whirlpool;
- het gezellige centrum van Driebergen ligt letterlijk om de hoek;
- de Intergas cv-ketel (combiketel) is uit het jaar 2014;
- op het dak van de woning liggen gehuurde zonnepanelen die kunnen worden overgenomen;
- oplevering in overleg.

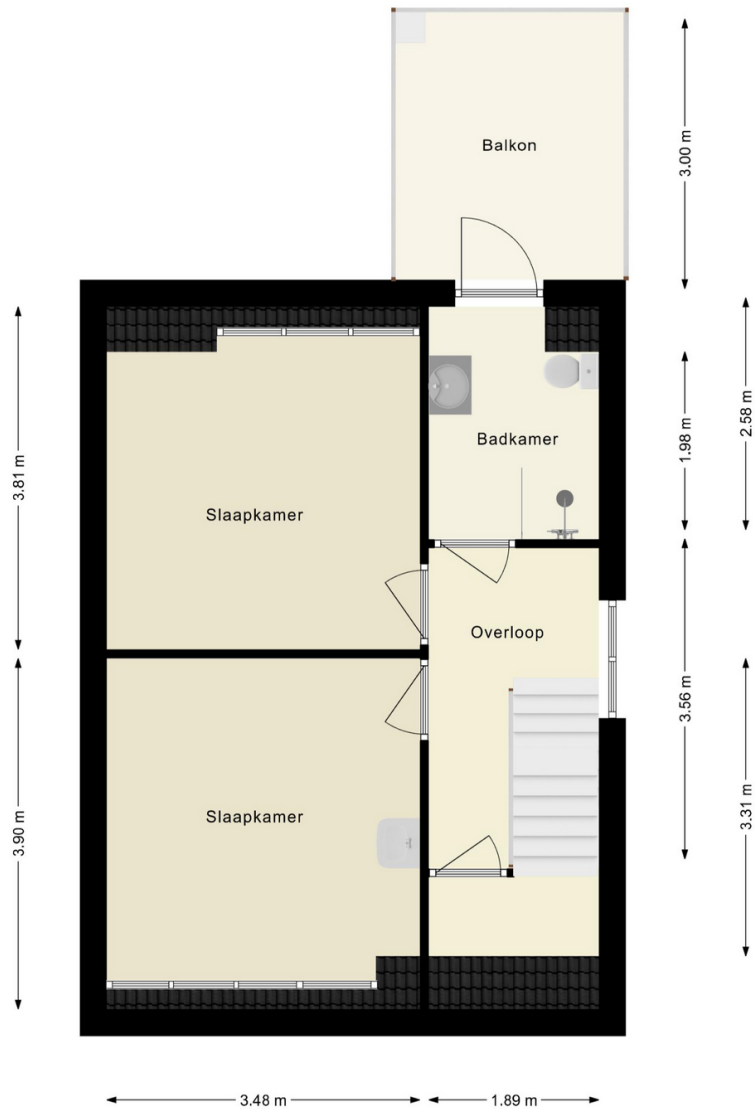
Wil je een bezichtiging plannen?

Wij laten je graag vrijblijvend dit prachtige huis zien. Wanneer je meer informatie of een bezichtiging van deze woning wilt neemt u dan contact op met ons kantoor of bezoek onze website.



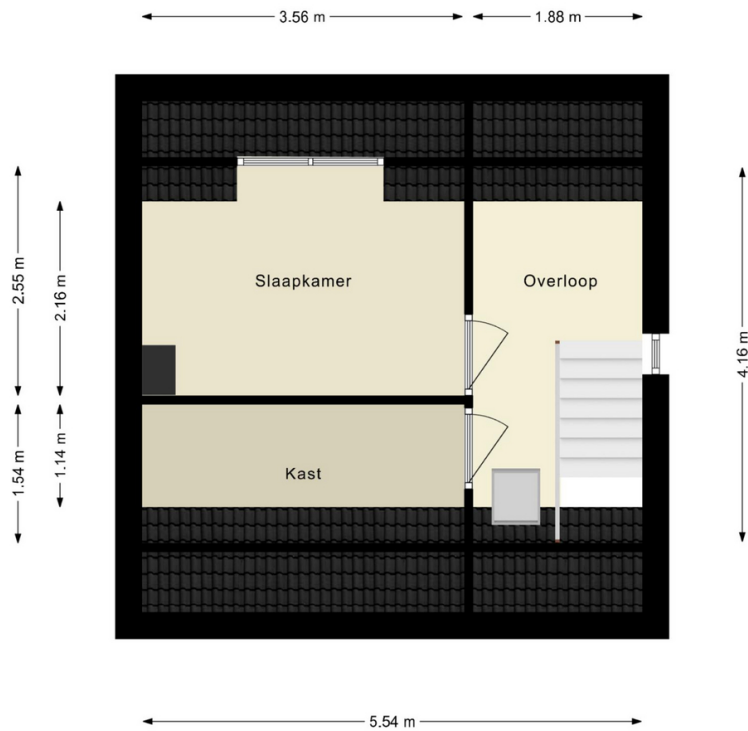
De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
 We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren,
 keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HUUB House Visuals 2024



De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
 We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren,
 keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HUUB House Visuals 2024



De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
 We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren,
 keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HUUB House Visuals 2024

Kenmerken

Overdracht

Status	Verkocht
Aanvaarding	In overleg

Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Woning type	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1931
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	111 m ²
Perceeloppervlakte	230 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	120 m ²
Inhoud	440 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Balkon	Ja

Energie

Energieklasse	E
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
C.V.-Ketel	Intergas 2014, eigendom

Buitenruimte

Tuin	Achtertuintuin en voortuintuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin

Oppervlakte hoofdtuin	120 m ²
Ligging hoofdtuin	Noord
Kwaliteit tuin	Verzorgd

Parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
---------------------	-------------------

Dak

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

Overig

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

Voorzieningen

Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, schuifpui, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen en natuurlijke ventilatie
---------------	---

Kadastrale gegevens

Gemeente	Driebergen-rijnsburg
Sectie	B
Perceelnummer	6042
Oppervlakte	230 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.