



MELVILL VAN CARNBEELAAN 23, DRIEBERGEN-RIJSENBURG



Bouwjaar: 1933 | Oppervlakte: 125 m² | Perceel: 470 m² | Kamers: 5 | 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

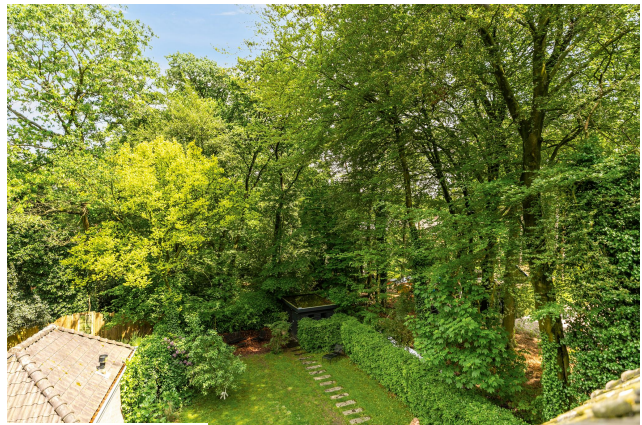
Heiko F. Gorter
Beëdigd makelaar & taxateur o.g.

















Melvill van Carnbeelaan 23, Driebergen-rijnsenburg

Het is werkelijk een plaatje, deze buitengewoon goed onderhouden en sfeervolle helft van een dubbel woonhuis (1933) met een veel privacy biedende zonnige achtertuin die grenst aan het bos. De woning heeft lichte woonkamer met een op de tuin gerichte eetkamer, een moderne open keuken, vier mooie slaapkamers en een comfortabele badkamer. Door de uitstekende afwerking is de woning instapklaar voor nieuwe bewoners!

Kom je naar één van de open huisdagen? Dan kan je zonder afspraak komen bezichtigen op woensdag 29 mei, donderdag 30 mei en vrijdag 31 mei van 16.00 tot 18.00.

Ligging

De woning is gelegen aan de Melvill van Carnbeelaan, een zeer aantrekkelijke locatie in een kindvriendelijke wijk, omgeven door groen en het gezellige centrum van Driebergen-Rijnsenburg op loopafstand. Het NS-station is binnen tien minuten op de fiets bereikbaar en met de auto ben je zó bij de oprit van A12.

Het dorp Driebergen-Rijnsenburg

Driebergen-Rijnsenburg is gelegen binnen Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug en een zeer geliefde plaats om te wonen. Het dorp biedt alles wat je je kan wensen: leuke winkels, een grote diversiteit aan uitstekende horeca en vele sportfaciliteiten.

Aan de noordkant wordt het dorp omsloten door de uitgestrekte wandelbossen waar je oneindig kunt wandelen, fietsen, paardrijden of mountainbiken en aan de andere kant grenst het dorp aan de prachtige landgoederen en buitenplaatsen van het buitengebied aan de Langbroekerwetering.

Indeling

begane grond

Entree, hal met trapopgang, toilet en toegang naar de provisiekelder. Sfeervolle woonkamer met open haard en erker aan de voorzijde. Er is genoeg ruimte voor een grote eettafel aan de achterzijde. Open keuken die strak is uitgevoerd en voorzien van uitstekende inbouwapparatuur. Fijne bijkeuken met de opstelling van de wasmachine en droger en achterdeur naar het terras bij de achtertuin.

eerste verdieping

de overloop geeft toegang tot de twee grote slaapkamers, een kleinere slaapkamer en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar een balkon. De fraai afgewerkte badkamer is ingericht met een bad, inloopdouche, wastafel en toilet.

tweede verdieping

een vaste houten trap leidt naar de heerlijke hoofdslaapkamer, een open ruimte tot nokhoogte.

Tuin

De woning heeft een prachtig aangelegde voor- zij- en achtertuin die door de hagen en beplanting zorgt voor veel privacy. De achtertuin is 25 meter diep, waardoor er altijd een plek is om in de zon of in de schaduw te zitten. Er is een grindpad met een ijzeren poort naast de woning.

Schuur/berging

Er is een vrijstaande houten berging gerealiseerd achter in de tuin waarin genoeg ruimte is voor fietsen en tuingereedschap. Achter de bijkeuken is een kleine bergruimte.

Afmetingen

Perceelgrootte: 470 m²

Gebruiksoppervlakte wonen: 125 m²

Overige inpandige ruimte: 7 m²

Gebouw gebonden buitenruimte (balkon): 3 m²

Externe bergruimte: 16 m²

Inhoud: 485 m³

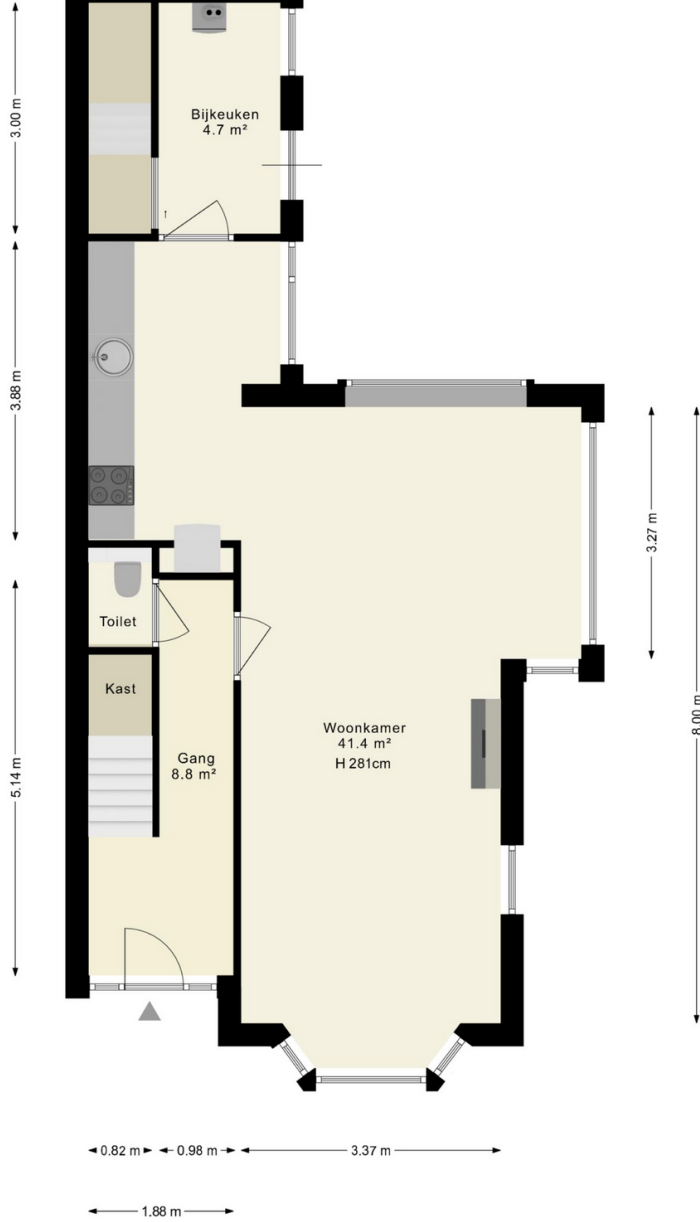
Voor de exacte afmetingen wordt verwezen naar bijgevoegde plattegrondtekeningen. De hiervoor genoemde maten zijn officieel gemeten. Een NEN-2580 meetrapport is aanwezig.

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1933;
- de woning heeft energielabel C;
- het zwembad de Zwoer is aan het einde van de laan gelegen;
- de woning is uitstekend onderhouden en heeft veel sfeervolle details, zoals de sierlijst van het plafond in de woonkamer, paneeldeuren en een prachtige houten vloer;
- verwarming door middel van een CV-ketel (Remeha 2023);
- de woning is voorzien van dubbel glas en dakisolatie;
- oplevering is in overleg.

Wilt u een bezichtiging plannen?

Wij laten je graag vrijblijvend dit heerlijke huis zien tijdens de open huis dagen op woensdag 29 mei, donderdag 30 mei en vrijdag 31 mei van 16.00 tot 18.00. Wanneer je meer informatie over deze woning wilt neem dan contact op met ons kantoor of bezoek onze website.



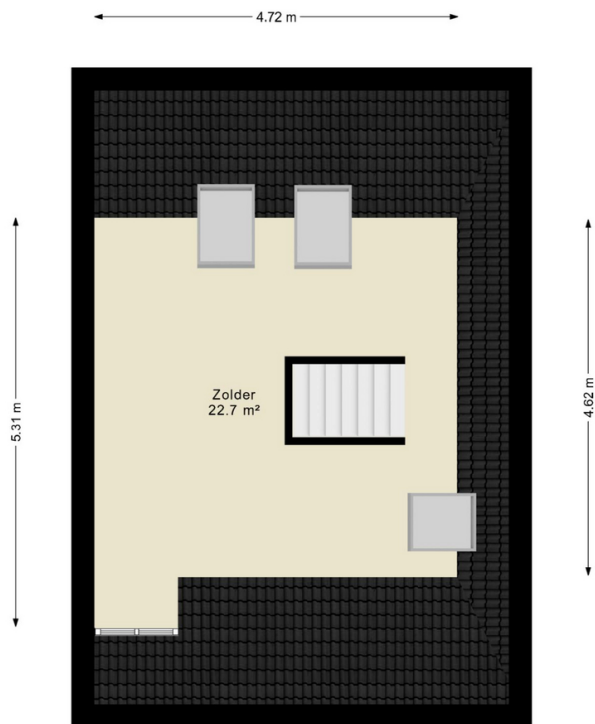
De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
 We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren,
 keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© 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.

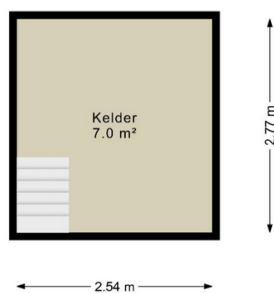
© HUUB House Visuals 2024



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

Kelder



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 |

Bouwworm

| | |
|--------------|--------------------------|
| Soort object | Woonhuis |
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Woning type | Twee onder een kapwoning |
| Bouwjaar | 1933 |
| Bouwworm | Bestaande bouw |

Indeling

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 125 m ² |
| Perceeloppervlakte | 470 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 300 m ² |
| Overige inpandige ruimte | 16 m ² |
| Inhoud | 485 m ³ |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Aantal badkamers | 1 |
| Aantal woonlagen | 1 woonlaag |
| Balkon | Ja |

Energie

| | |
|---------------|---|
| Energieklasse | C |
| Isolatie | Dakisolatie, muurisolatie en grotendeels dubbelglas |
| Warmwater | Cv ketel |
| Verwarming | Cv ketel |
| C.V.-Ketel | Remeha avanta ace 2023, eigendom |

Buitenruimte

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Tuin | Achtertuint, voortuint en zijtuint |
| Hoofdtuint | Achtertuint |
| Oppervlakte hoofdtuint | 300 m ² |

| | |
|-------------------|-----------|
| Ligging hoofdtuin | Noordoost |
| Kwaliteit tuin | Verzorgd |

Bergruimte

| | |
|------------------|----------------------|
| Schuur / Berging | Vrijstaand hout |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra |

Parkeergelegenheid

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

Dak

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

Overig

| | |
|---------------------|------------|
| Permanente bewoning | Ja |
| Onderhoud binnen | Uitstekend |
| Onderhoud buiten | Uitstekend |
| Huidig gebruik | Woonruimte |
| Huidige bestemming | Woonruimte |

Voorzieningen

| | |
|---------------|--|
| Voorzieningen | Mechanische ventilatie, tv kabel, rookkanaal, dakraam, glasvezel kabel en natuurlijke ventilatie |
|---------------|--|

Kadastrale gegevens

| | |
|-------------------|----------------------|
| Gemeente | Driebergen-rijnsburg |
| Sectie | B |
| Perceelnummer | 6573 |
| Oppervlakte | 470 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.