



# VAN WASSENAERSTRAAT 2, DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Vraagprijs €695.000,- kosten koper



Bouwjaar: 1892 | Oppervlakte: 152 m<sup>2</sup> | Perceel: 531 m<sup>2</sup> | Kamers: 7 | Slaapkamers: 6 | 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.











# van Wassenaerstraat 2, Driebergen-rijzenburg

Zorgeloos wonen op een fijne en rustige locatie nabij het centrum en de bossen, dat kan in deze ruime, op de begane grond uitgebouwde, twee-onder-een-kapwoning met maar liefst zes (slaap)kamers. Er is een eigen oprit, een ruime garage en een diepe zonnig achtertuin. Bovendien is er op de begane grond een mogelijkheid om een eigen praktijk of kantoor aan huis te houden.

De woning is gebouwd omstreeks 1892 en heeft een woonoppervlak van 150 m<sup>2</sup> en een perceeloppervlak van ruim 531 m<sup>2</sup>.

De van Wassenaerstraat is een rustige en gezellige straat. De ligging is zeer aantrekkelijk want het centrum van Driebergen ligt op vijf minuten loopafstand en binnen vijf minuten wandel je in de prachtige bossen van Driebergen. Ook scholen, openbaar vervoer en sportaccommodaties zijn op fietsafstand van de woning gelegen.

## Indeling

### Begane grond

Entree/hal met meterkast en toegang naar twee (slaap)kamers en de woonkamer. De woonkamer is licht en goed in te delen. Aan de straatzijde is het zitgedeelte en achterin is een plek voor de eettafel. Vanuit de woonkamer is de nette Bulthaup keuken bereikbaar, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is toegang naar de badkamer en de hal. De badkamer heeft een wastafelmeubel en een douche. Er is een separate toilet en een bijkeuken. Hier is de aansluiting voor de wasmachine en de droger en de opstelling van de cv-ketel. Vervolgens is er een praktijk/werkruimte met een naastgelegen slaapkamer. Via een luik in de praktijkruimte is de kelder toegankelijk.

### Eerste verdieping

Een vaste trap vanuit de hal leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Hier zijn drie slaapkamers. Op de overloop en in de slaapkamer aan de voorzijde is een wastafel. Op deze verdieping is gemakkelijk een badkamer te realiseren. Aan zowel de voor-als de achterzijde van de woning is een dakkapel die veel licht en ruimte geven.

### Vliering

Via een vlizotrap is de zolderberging bereikbaar. Hier is genoeg ruimte om diverse spullen droog op te bergen.



## Tuin

De ruime tuin gelegen op het zuidwesten is verzorgd aangelegd en heeft aan de achterzijde een prachtig gazon. In de tuin is een overkapping en een ruime garage. De garage is 16 m<sup>2</sup> groot en heeft een vloering. Vanaf de oprit is de garage bereikbaar. Je kunt hier eventueel een auto in stallen.

## Afmetingen

- Perceelgrootte 506 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte 152 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte 6 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 19 m<sup>2</sup>
- Externe buitenruimte 25 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 582 m<sup>3</sup>

Voor de exacte afmetingen wordt verwezen naar bijgevoegde plattegrondtekeningen. Alle maten zijn exact gemeten conform de NEN 2580 meetmethode.

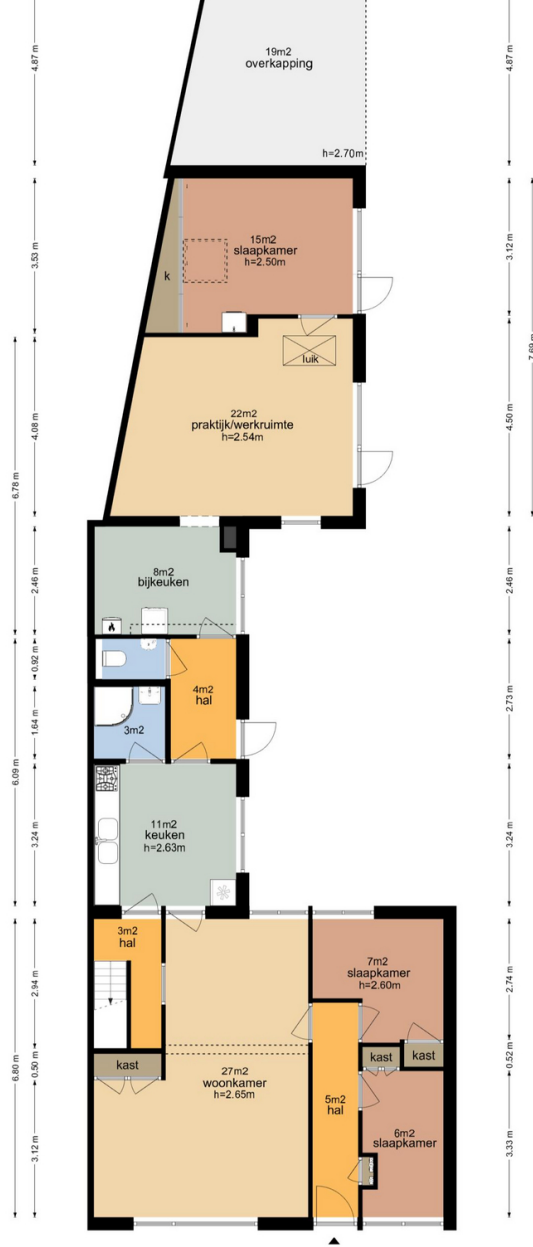
## Bijzonderheden

- bouwjaar omstreeks 1892;
- energielabel E;
- verwarming en warm water d.m.v. een Nefit cv-ketel uit 2018;
- de woning is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing;
- een groot deel van het buitenschilderwerk is gedaan in 2022;
- de tuin is gelegen op het zuidwesten;
- omdat er een bedrijfsbestemming op de woning rust is het mogelijk om een praktijk of kantoor aan huis te houden;
- in de tuin is een grote waterbron aanwezig voor de besproeiing;
- er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- de oplevering is in overleg.

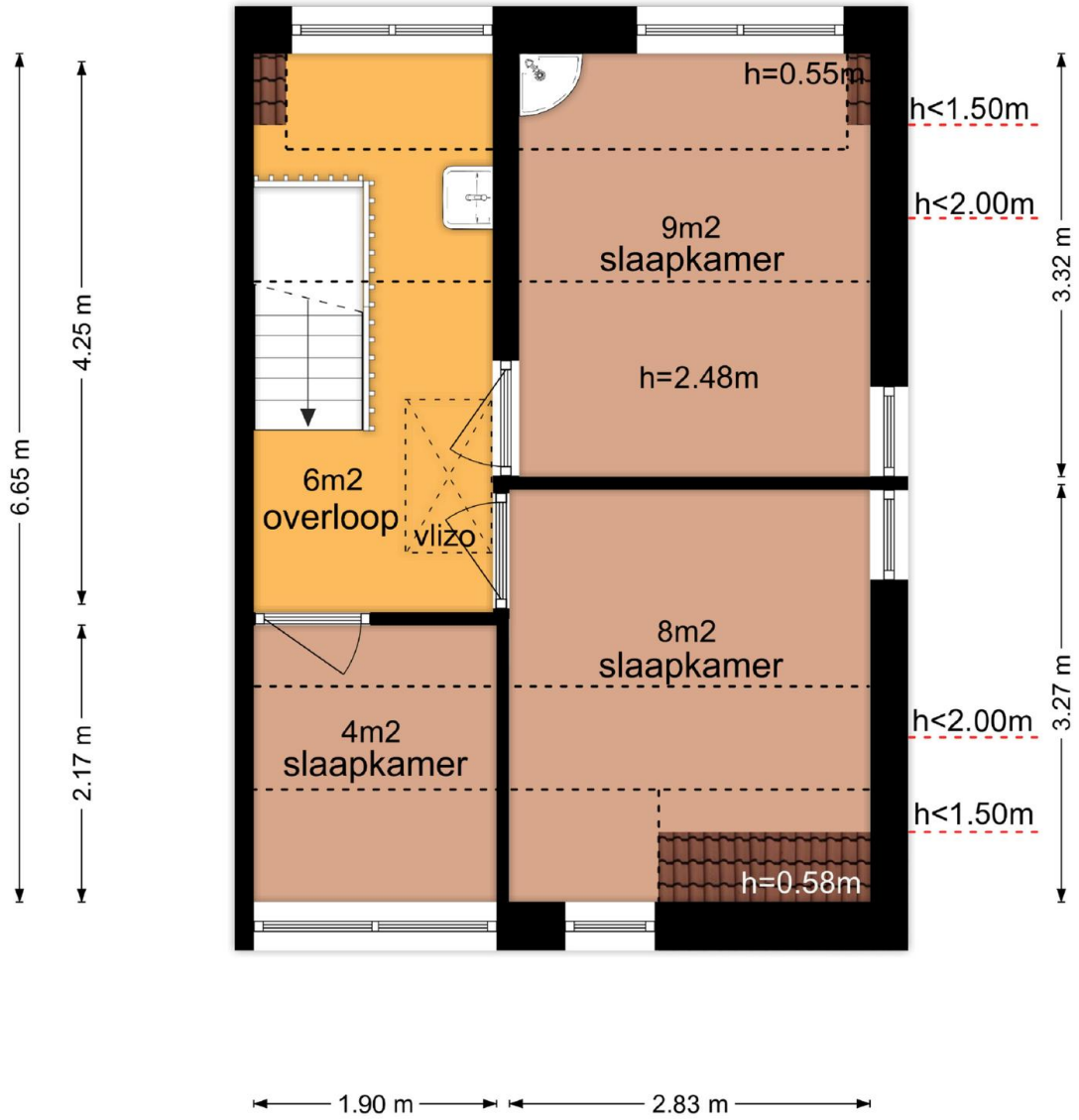
## Enthousiast geworden?

Dat kunnen wij ons zó goed voorstellen.

Voor meer informatie kan je contact opnemen met ons kantoor. Op onze website is de verkoopbrochure te vinden en kan je de plattegronden van de woning downloaden.

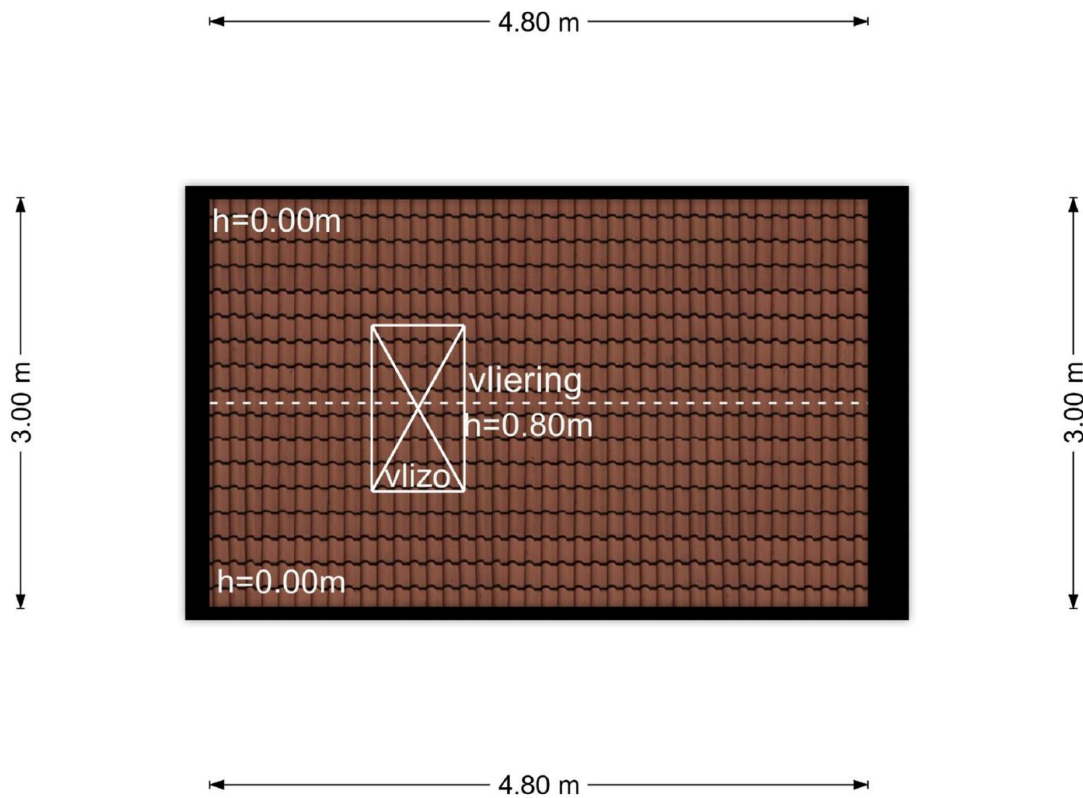


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

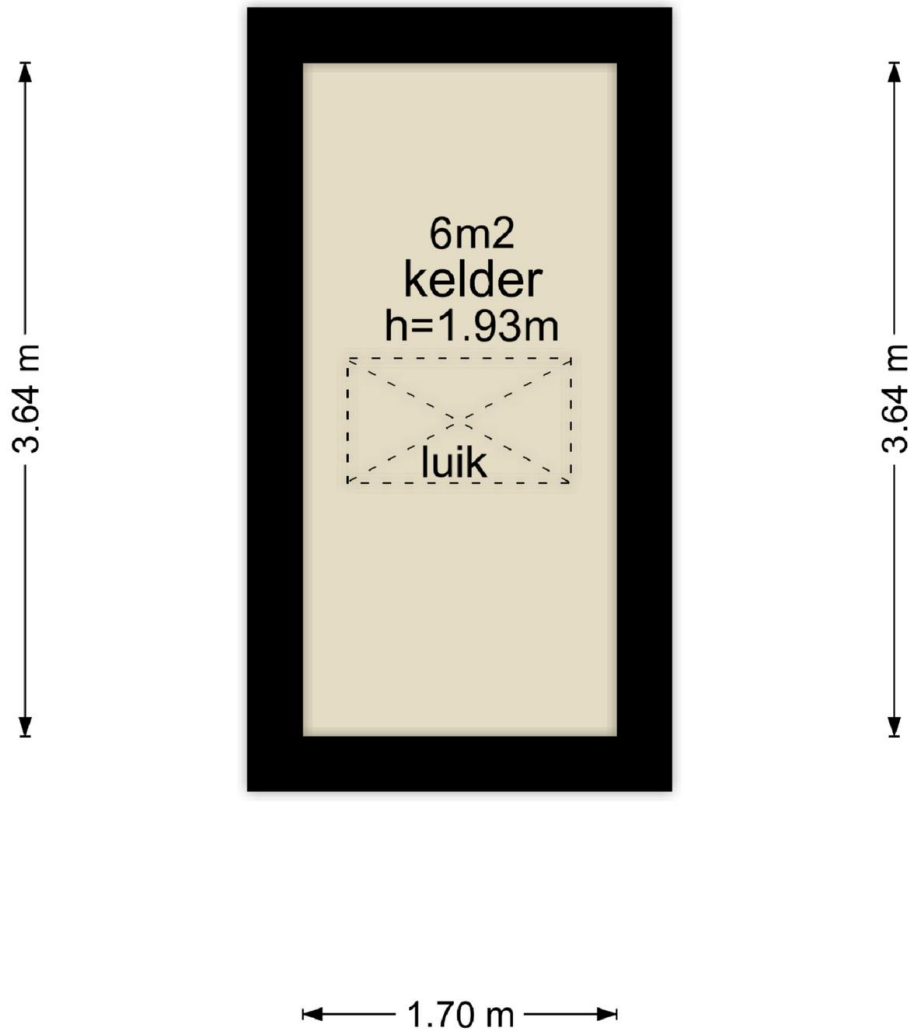


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © www.vistaview.nl

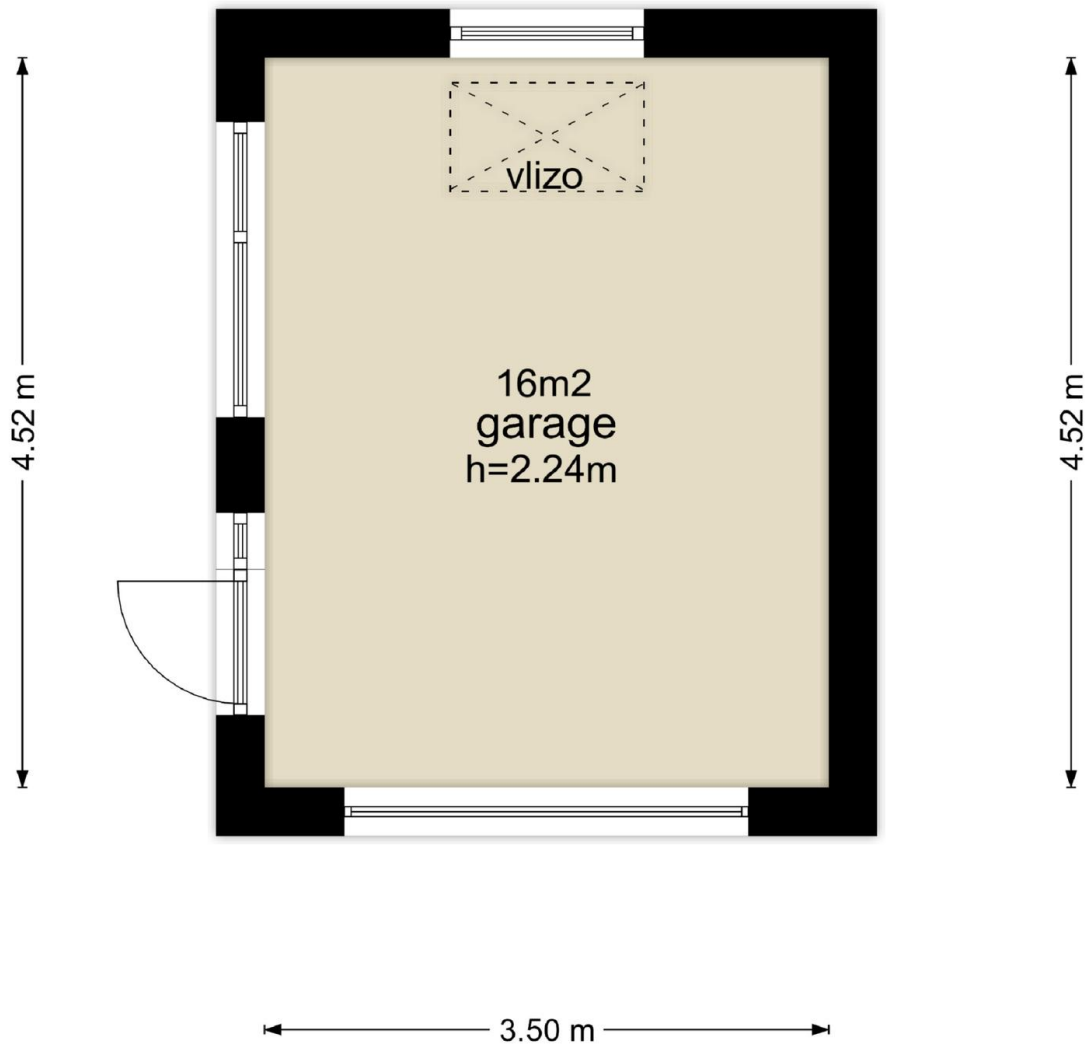
van Wassenaerstraat 2 - Driebergen-Rijsenburg  
Tweede Verdieping



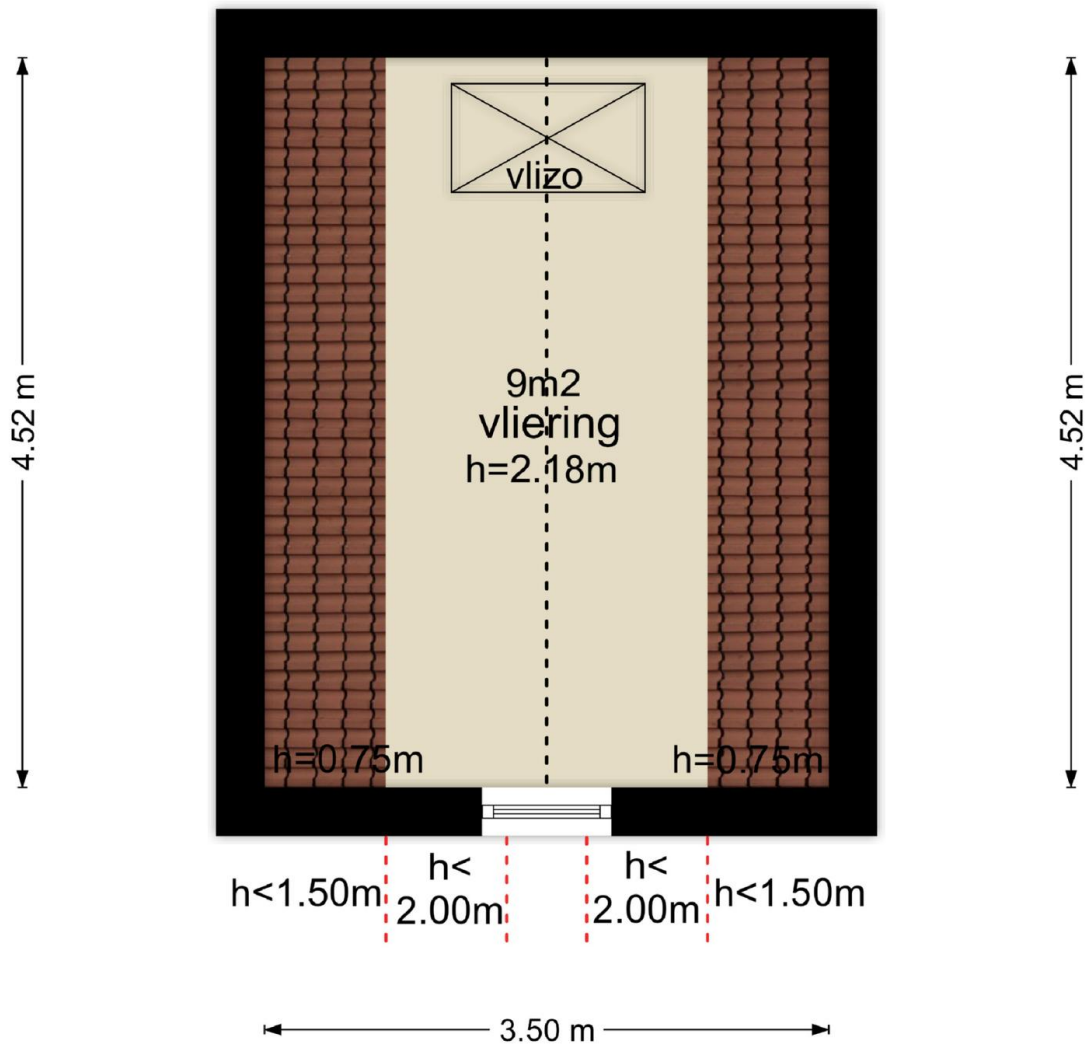
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



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

# Kenmerken

## Overdracht

Prijs	Vraagprijs €695.000,- kosten koper
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

## Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Woning type	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1892
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

## Indeling

Woonoppervlakte	152 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	531 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	25 m <sup>2</sup>
Inhoud	582 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Balkon	Nee

## Energie

Energieklasse	E
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Cv ketel en elektrische boiler eigendom
Verwarming	Cv ketel
C.V.-Ketel	Nefit 2018, eigendom

## Buitenruimte

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



Hoofdtuin	Achtertuint
Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Kwaliteit tuin	Verzorgd

### **Parkeergelegenheid**

Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren en op eigen terrein
---------------------	---------------------------------------

### **Dak**

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

### **Overig**

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

### **Voorzieningen**

Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, airconditioning, glasvezel kabel en natuurlijke ventilatie
---------------	---

### **Kadastrale gegevens**

Gemeente	Driebergen-rijnsburg
Sectie	B
Perceelnummer	6789
Oppervlakte	506 m <sup>2</sup>
Aandeel	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Gemeente	Driebergen-rijnsburg
Sectie	B
Perceelnummer	7968
Oppervlakte	25 m <sup>2</sup>
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.