



WETHOUDERSLAAN 2, DRIEBERGEN-RIJSENBURG



Bouwjaar: 1910 | Oppervlakte: 158 m² | Perceel: 340 m² | Kamers: 4 | Slaapkamers: 3 | Badkamers: 1



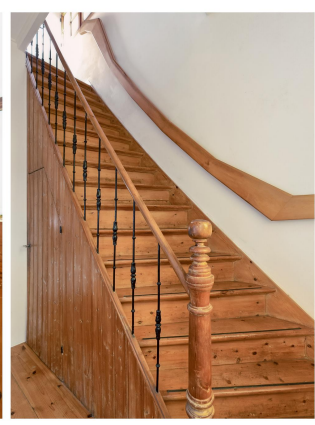
Geachte mevrouw, meneer,

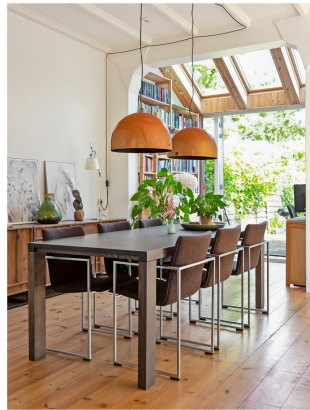
Heiko Gorter Makelaars en de verkopers van deze woning willen u hartelijk danken voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning. Wij kunnen ons goed voorstellen dat u na het bezichtigen van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen heeft. 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.















Wethouderslaan 2, Driebergen-rijzenburg

Rustig wonen en toch midden in het dorp, dat kan in dit bijzonder charmante monumentale half vrijstaande woonhuis uit 1910 met diepe en zonnige tuin, drie slaapkamers en een fantastisch multifunctioneel vrijstaand bijgebouw dat bijvoorbeeld gebruikt kan worden als kantoor, praktijk of atelier.

Ligging

De woning ligt aan een rustig laantje met voornamelijk bestemmingsverkeer. Direct om de hoek bevindt zich de gezellige Traaij, een winkelstraat met een divers winkelaanbod. Een basisschool en de bossen zijn om de hoek gelegen.

Tuin

De besloten achtertuin (circa 15 meter diep) ligt op het zuidoosten. Achter op het perceel staat het multifunctionele bijgebouw. Naast de woning is een houten (fietsen)berging met een veranda gerealiseerd.

Bijgebouw

Het bijgebouw heeft een boomstam in het midden van de ruimte en er is veel hout gebruikt bij de afwerking, waardoor het een unieke en ook knusse ruimte is. Het heeft een oppervlakte circa 46 m² is voorzien van een keuken en een badkamer met douche, toilet en wastafel. Door de grote schuifpui is er een prettige verbinding gemaakt met de achtertuin. Er is een eigen verwarmingsketel en elektrische installatie.

Parkeren

Op de oprit is voldoende ruimte om een auto te parkeren. In de Wethouderslaan kan je onbetaald parkeren.

Het dorp Driebergen-Rijsenburg

Driebergen-Rijsenburg is gelegen binnen Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug en een zeer geliefde plaats om te wonen. Het dorp biedt alles wat men zich kan wensen: leuke winkels, een grote diversiteit aan gezellige horeca en sportfaciliteiten en op korte afstand is 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 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 fraaie houten trapopgang, toilet en toegang tot de provisiekelder. De woonkamer is heerlijk licht en opvallend zijn de hoge plafonds, de leuke zij-erker en de uitgebouwde serre aan de achterzijde die met een openslaande deuren toegang geeft tot de tuin. Door het gebruik van veel hout (vloeren, deuren) is

het huis sfeervol en gezellig. De halfopen keuken is uitgevoerd in hout en heeft diverse uitstekende inbouwapparatuur, waaronder een inductie kookplaat, vaatwasser en een combi magnetron.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en een compleet ingerichte badkamer met ligbad, dubbele wastafel, douche en toilet.

Vliering: op de overloop is een steektrap die toegang geeft tot de zoldervliering die uitstekend als bergzolder kan fungeren. Gelet op de hoogte van de vliering kan hier geen kamer worden gerealiseerd.

Afmetingen

- perceelgrootte 340 m²
- gebruiksoppervlakte wonen 158 m² (inclusief het bijgebouw van 46 m²)
- gebouw gebonden buitenruimte 21 m²
- gebruiksoppervlakte kelder 10 m²
- inhoud 470 m³

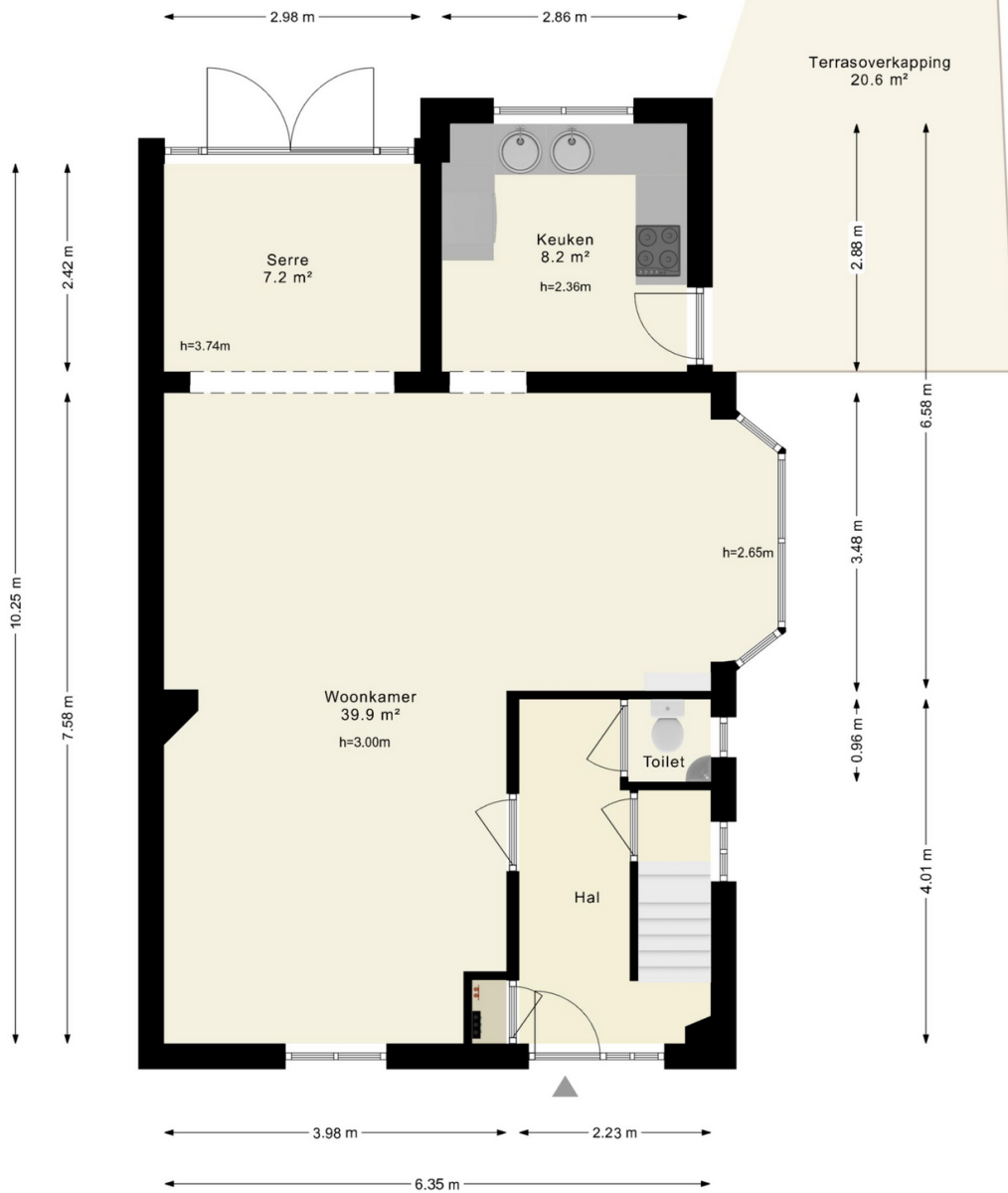
Alle maten zijn gemeten conform de NEN-2580 meetmethode. Een meetrapport met plattegronden is beschikbaar.

Bijzonderheden

- de woning is omstreeks 1910 gebouwd;
- het bijgebouw is een heerlijke plek die geschikt is voor vele doeleinden en kan geheel zelfstandig gebruikt worden;
- in 2021 is op de eerste verdieping een derde slaapkamer gerealiseerd en een aparte douche in de badkamer;
- in 2023 zijn er openslaande deuren naar de achtertuin geplaatst en is de fietsenberging met veranda gerealiseerd;
- in 2023 is het dak vernieuwd en het lood en zinkwerk is in perfecte staat;
- omdat de woning een gemeentelijk monument is zal er geen energielabel worden opgesteld;
- de oplevering is in overleg.

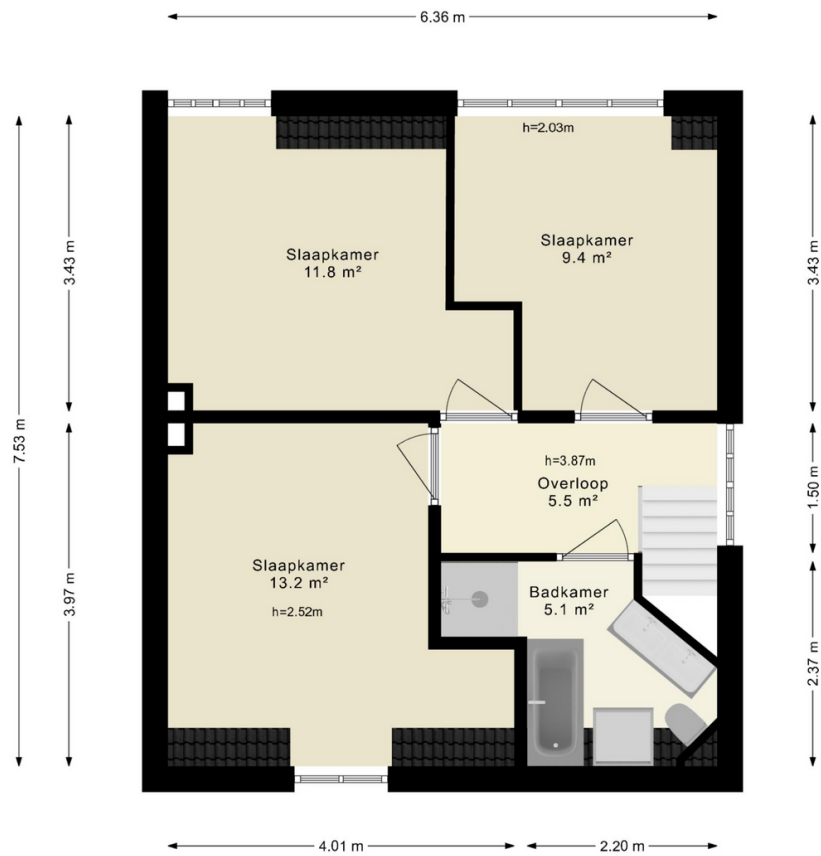
Enthousiast geworden?

Dat kunnen wij ons goed voorstellen! Neem contact op met ons kantoor wanneer je deze prachtige woning wenst te bezichtigen. De brochure met plattegronden zijn te downloaden via onze website.



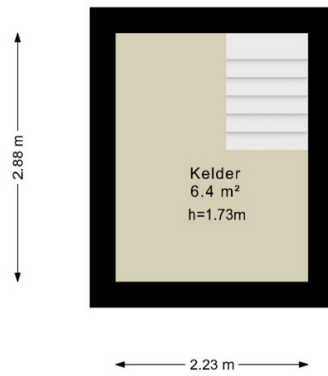
De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
 We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren,
 keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HUUB House Visuals 2024



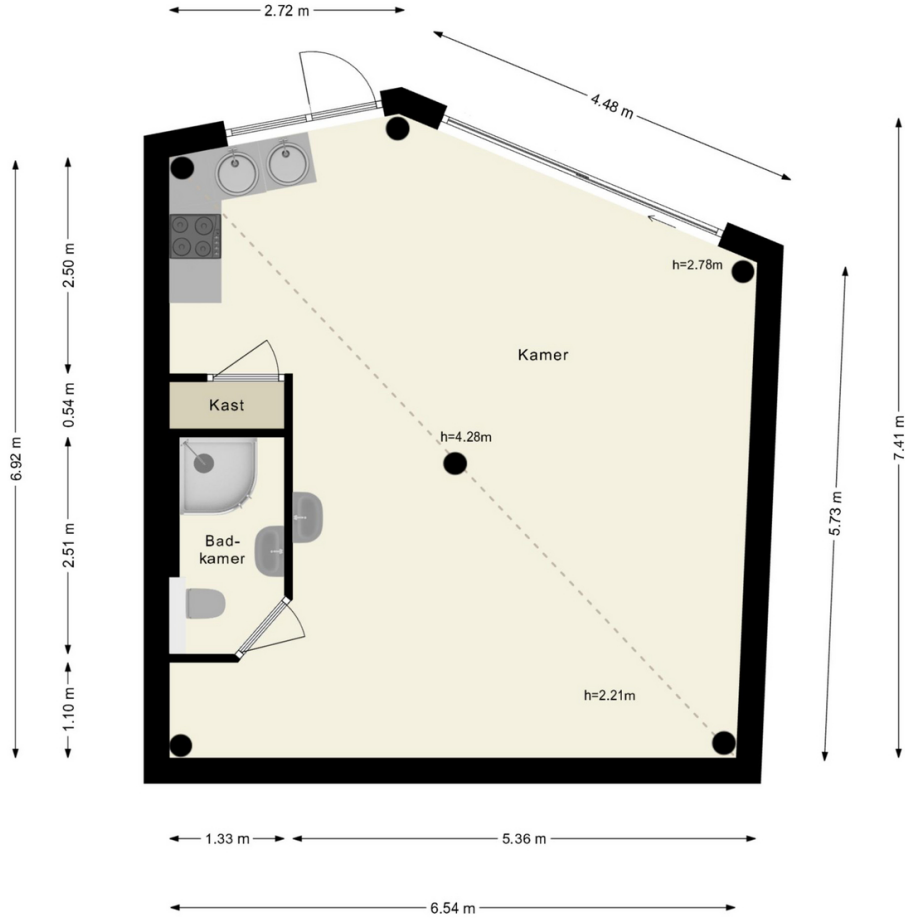
De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
 We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren,
 keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© 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



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	1910
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	158 m ²
Perceeloppervlakte	340 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	105 m ²
Inhoud	470 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2 verdiepingen, een kelder en een vliering
Balkon	Nee

Energie

Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
C.V.-Ketel	Remeha, eigendom

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuint en zijtuint
Hoofdtuint	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuint	105 m ²

Ligging hoofdtuin	Zuidoost
Kwaliteit tuin	Verzorgd

Bergruimte

Schuur / Berging	Vrijstaand hout
------------------	-----------------

Parkeergelegenheid

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

Dak

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

Overig

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

Voorzieningen

Voorzieningen	Rookkanaal, dakraam en glasvezel kabel
---------------	--

Kadastrale gegevens

Gemeente	Driebergen-rijnsburg
Sectie	B
Perceelnummer	7133
Oppervlakte	340 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.