



# SINT HUBERTUSLAAN 104, DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Vraagprijs €545.000,- kosten koper



Bouwjaar: 1973 | Oppervlakte: 132 m<sup>2</sup> | Perceel: 172 m<sup>2</sup> | Kamers: 6 | 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

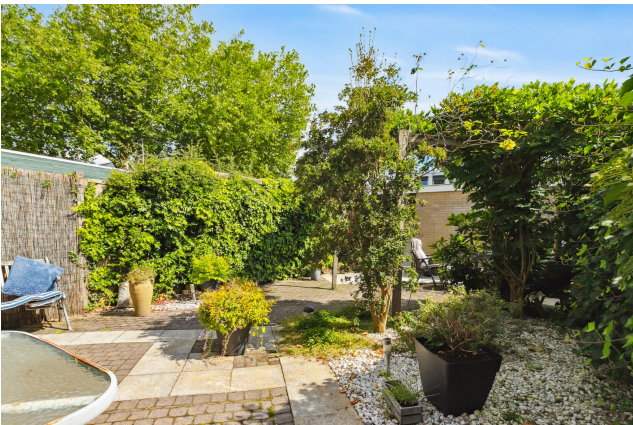
Heiko F. Gorter  
Beëdigd makelaar & taxateur o.g.















# Sint Hubertuslaan 104, Driebergen-rijnsenburg

Dit is een heerlijk ruime en lichte middenwoning mét een eigen garage! De woning heeft een half open keuken, vier slaapkamers, een compleet ingerichte badkamer en een verzorgde voor-en achtertuin met een vrijstaande berging.

De Sint Hubertuslaan is een groene laan in de woonwijk de Wildbaan aan de rand van het fraaie buitengebied van Driebergen. De woning is op korte afstand gelegen van alle voorzieningen zoals het winkelcentrum de Sluis, met onder andere een grote Jumbo, bakker, bloemenwinkel en fietsenzaak. Er zijn vier basisscholen op loopafstand gelegen evenals een speelplantsoen, kinderboerderij en Healthcenter Hoenderdaal (tennissen, voetballen, squashen, fitnessen, golfen). Ook zijn het NS station Driebergen-Zeist en de uitvalswegen naar de A12 binnen tien minuten bereikbaar.

## Indeling

Begane grond: vanuit de entreehal met garderobe en toilet is de toegang naar de woonkamer. De woonkamer is afgewerkt met een robuuste eikenhouten vloer en heeft veel lichtinval door de grote raampartijen. In de woonkamer is een sfeervolle houthaard en een schuifpui die toegang geeft naar de tuin. Vanuit de woonkamer is de half open keuken bereikbaar. De keuken is neutraal afgewerkt en heeft een oven, keramische kookplaat, afzuigkap en een niet ingebouwde koelkast en vaatwasser. Op de begane grond zijn de wanden grotendeels glad gestukt. Achter een schuifwand in de woonkamer is een provisieruimte met de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: vanaf de overloop zijn drie (slaap)kamers en de badkamer toegankelijk. De badkamer is compleet ingericht met een bad, douche, wastafel en toilet. De twee grote slaapkamers hebben een ingebouwde kastenwand. De kleinere slaapkamer is als thuiswerkplek ingericht.

Tweede verdieping: door middel van een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier zijn twee kamers, waarvan een vierde slaapkamer met dakraam. Ook is op deze verdieping de wasruimte en de opstelling van de cv-installatie.

Tuin: de woning heeft een verzorgde voor-en achtertuin die goed onderhouden zijn. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken is de achtertuin toegankelijk. De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is grotendeels bestraat. De tuin biedt veel privacy, heeft een goede bezonning én een achterom.

Berging/garagebox: in de achtertuin staat een vrijstaande stenen berging voorzien van elektra. Ook is er aan de achterzijde van de woning een garagebox. Deze is ca. 21 m<sup>2</sup>

groot en biedt de mogelijkheid voor het stallen van een auto maar kan ook gebruikt worden als hobbyruimte.

Afmetingen:

Perceelgrootte: 172 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen: 132 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte: 28 m<sup>2</sup>

Inhoud: 433 m<sup>3</sup>

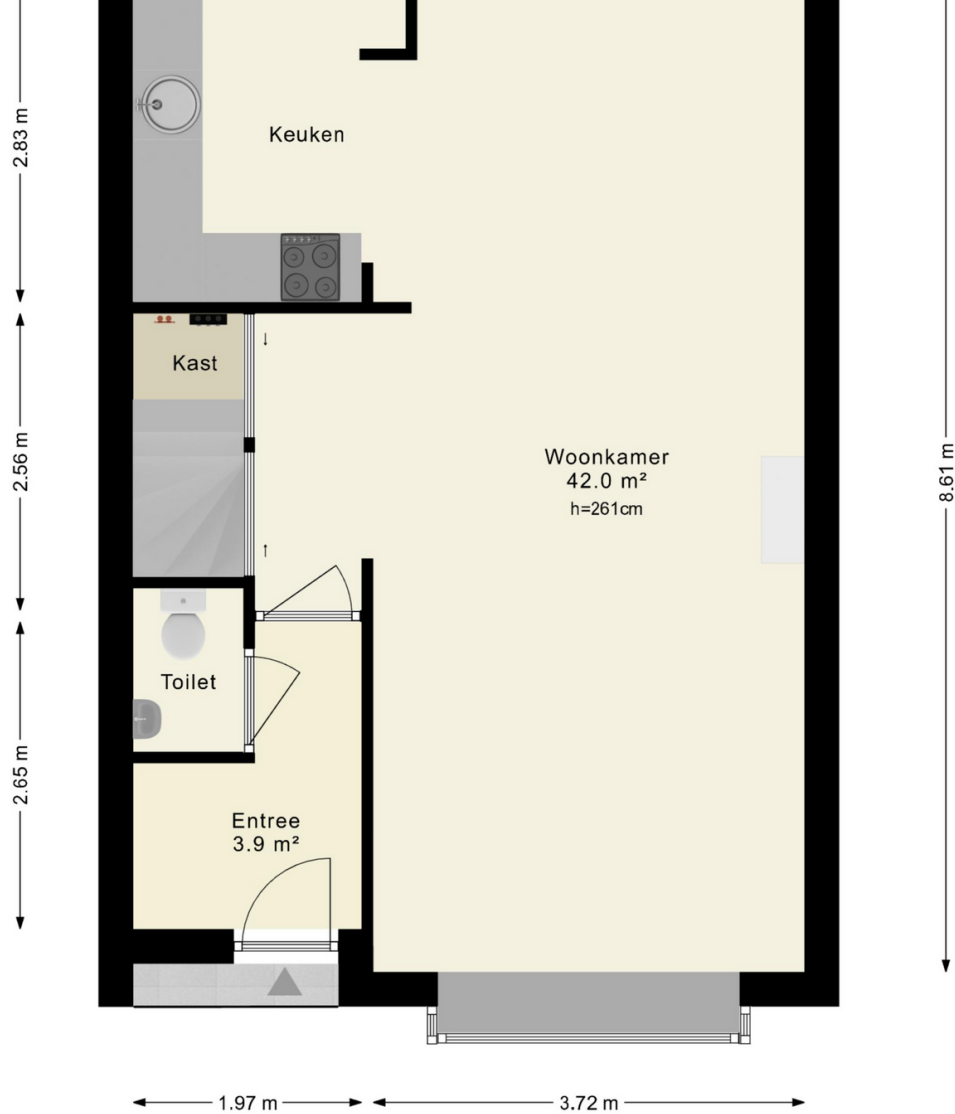
Voor de exacte afmetingen wordt verwezen naar bijgevoegde plattegrondtekeningen. De hiervoor genoemde maten zijn officieel gemeten Een NEN-2580 meetrapport is aanwezig.

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1973;
- energielabel C;
- de woning is op een centrale plek gelegen met alle voorzieningen binnen handbereik;
- bij het huis hoort een achter de woning gelegen garagebox (ca. 21 m<sup>2</sup>);
- de Intergas CV ketel is uit het jaar 2015 en wordt door de huidige eigenaren gehuurd;
- aan de achterzijde van de woning zijn uitbouwmogelijkheden op de begane grond die vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden;
- er is voldoende gratis parkeergelegenheid direct voor-en achter de woning;
- de algehele staat van onderhoud is zowel binnen als buiten goed;
- de achtertuin is gelegen op het noordoosten en biedt veel privacy;
- het dak van de woning is geïsoleerd en er is overal dubbel glas;
- de oplevering is in overleg.

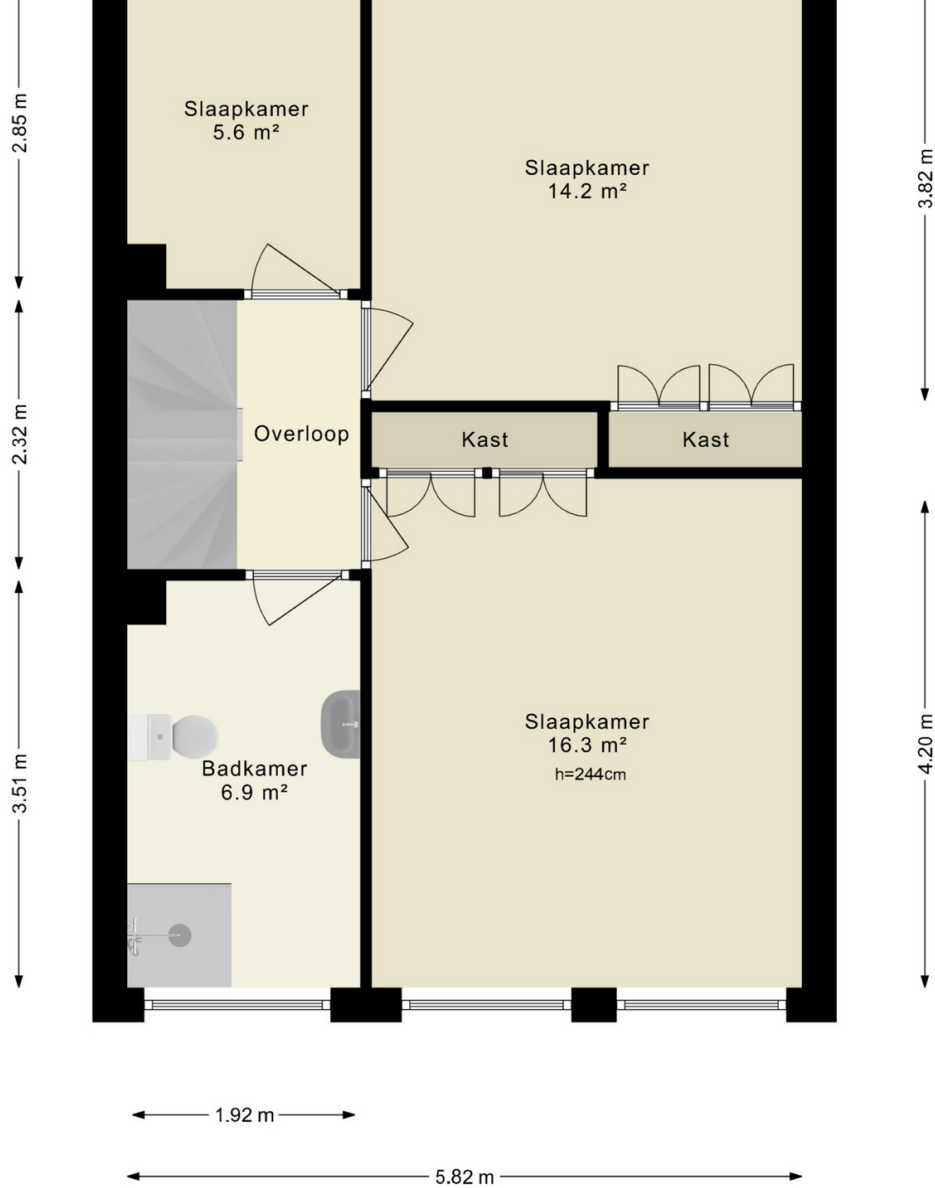
Enthousiast geworden?

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.



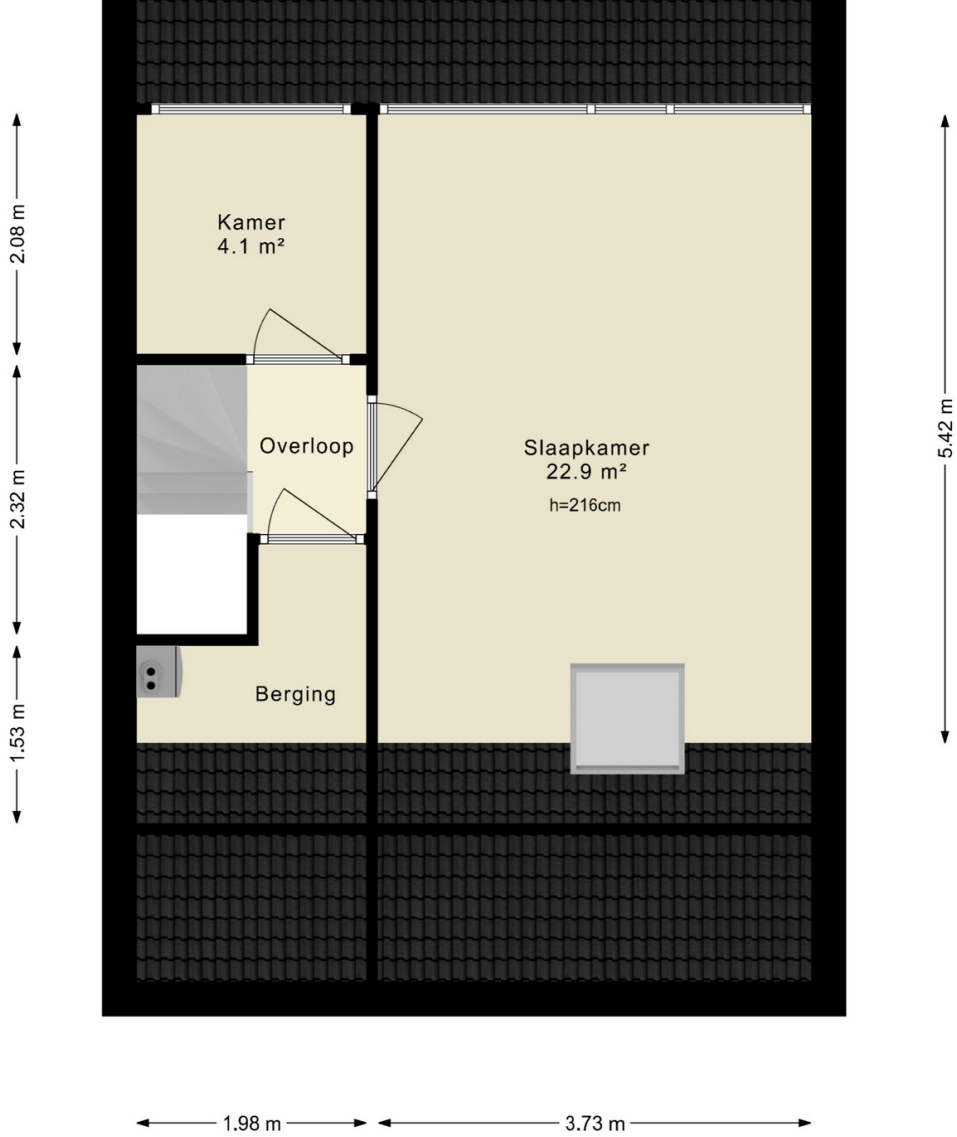
De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.  
 We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren,  
 keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HUUB House Visuals 2024



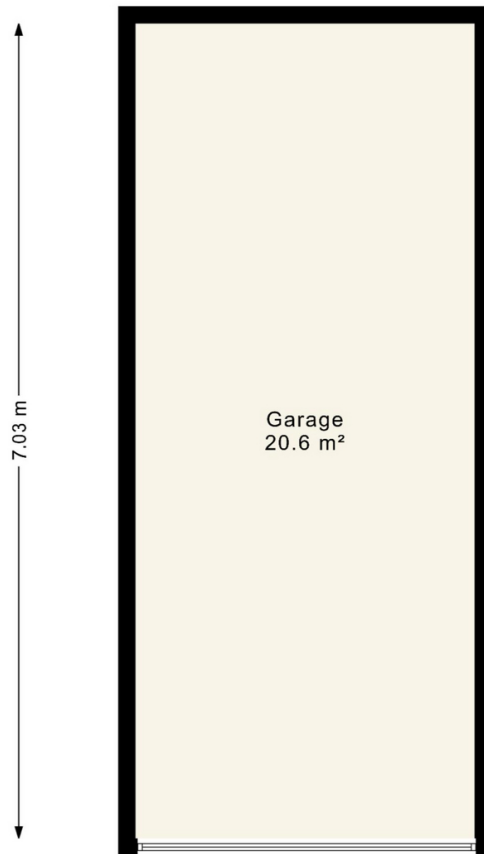
De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.  
 We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© 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

Prijs	Vraagprijs €545.000,- kosten koper
Status	Verkocht onder voorbehoud
Aanvaarding	In overleg

## Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Woning type	Tussenwoning
Bouwjaar	1973
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

## Indeling

Woonoppervlakte	132 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	172 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	109 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	28 m <sup>2</sup>
Inhoud	433 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Balkon	Nee

## Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Dakisolatie en dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
C.V.-Ketel	Intergas 2015, huur

## Buitenruimte

Tuin	Achtertuint en voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	109 m <sup>2</sup>
Ligging hoofdtuin	Noordoost
Kwaliteit tuin	Verzorgd

### **Bergruimte**

Schuur / Berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

### **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 en natuurlijke ventilatie
---------------	--

### **Kadastrale gegevens**

Gemeente	Driebergen-rijzenburg
Sectie	C
Perceelnummer	2713
Oppervlakte	172 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.