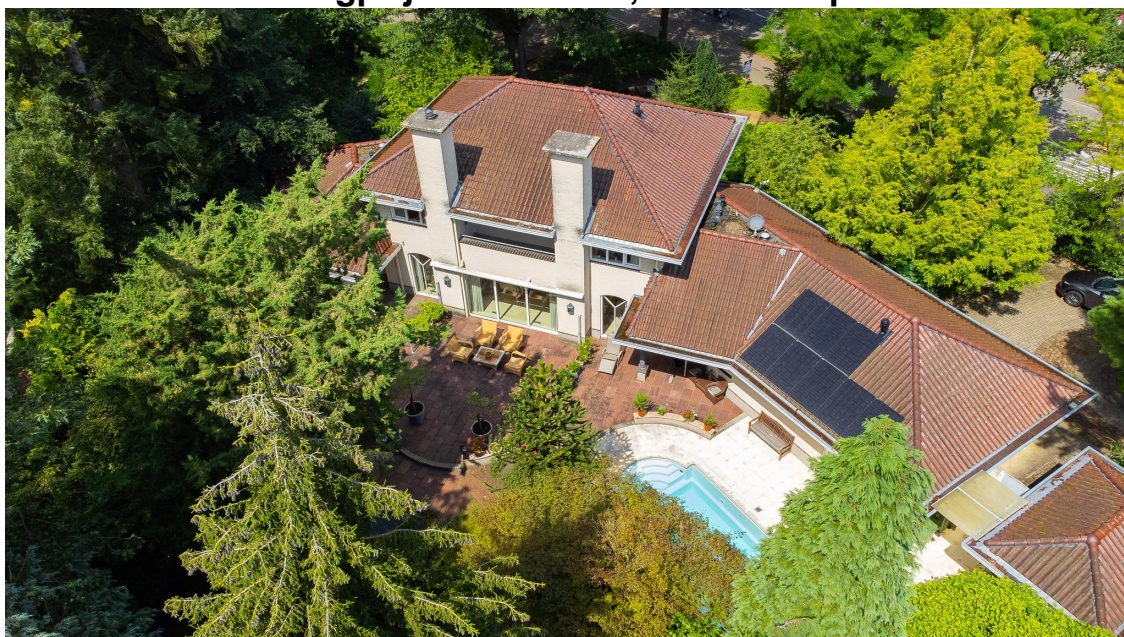




# ARNHEMSEBOVENWEG 80, DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Vraagprijs €1.785.000,- kosten koper



Bouwjaar: 2001 | Oppervlakte: 317 m<sup>2</sup> | Perceel: 1837 m<sup>2</sup> | Kamers: 7 | Slaapkamers: 4 | Badkamers: 2



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.





















# Arnhemsebovenweg 80, Driebergen-rijzenburg

'Robuuste en ingetogen luxe', zo laat deze onder architectuur gebouwde vrijstaande villa uit 2001 zich het beste omschrijven. Robuust dankzij de degelijke uitstraling en het gebruik van eerlijke, natuurlijke materialen. De afwerking en detaillering getuigen van ingetogen luxe, van esthetische perfectie en een uitstekend gevoel voor materialenkennis. Het levert een uiterst warm en aangenaam familiehuis op met een zee aan ruimte en mogelijkheden. De traditioneel gebouwde villa is gelegen op een fraaie locatie op de hoek van de schitterende Welgelegenlaan en de Arnhemsebovenweg; een gevarieerde en kinderrijke omgeving met alle voorzieningen in de directe nabijheid.

Deze prachtige villa biedt 317 m<sup>2</sup> aan effectieve leefruimte exclusief de multifunctionele kelder van ca. 95 m<sup>2</sup> (!) en is gelegen op een zonnig perceel van 1.837 m<sup>2</sup> met aan de voorzijde directe toegang tot de Driebergse bossen.

Hier waan je je volledig vrij, is de privacy ronduit optimaal maar woon je toch op steenworp afstand van het gezellige centrum van Driebergen.

Vooropgesteld dat wij serieuze gegadigden van harte uitnodigen voor een bezichtiging trachten wij met onderstaande impressie vast een indruk te geven wat deze statige villa allemaal te bieden heeft.

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.

Energielabel:

De woning heeft energielabel A.

Tuin:

De onder architectuur aangelegde tuin is een lust voor het oog. Schitterende borders, een professionele vijverpartij en comfortabele terrassen sluiten harmonieus op elkaar aan. In de achtertuin ligt tevens een verwarmd zwembad. Hier waan je je het hele jaar op vakantie. De zonligging is uitstekend en de privacy is het gehele jaar door gewaarborgd door de hoge struiken en diverse bomen. De achtertuin is volledig omheind.

#### Garage:

Riante dubbele garage direct grenzend aan de woning en via de keuken te bereiken. De garage heeft elektrische roldeuren, een toilet, een riante bergzolder, een kleedkamer voor het zwembad en toegang tot de tuin. Vanuit de garage is de kelder bereikbaar.

#### Indeling:

Voor de exacte indeling verwijzen wij naar de bijgevoegde plattegronden. Onderstaand een beknopte beschrijving van de indeling.

Kelder: stookkelder, provisiekelder en speelkelder. Door de oppervlakte van ruim 95 m<sup>2</sup> en de uitstekende hoogte is de kelder voor vele doeleinden geschikt zoals een thuisgym, thuisbioscoop, sauna en wellnessruimte, wijnkelder etc.etc.

Begane grond: centrale ontvangsthal met toilet, meterkast, inpandige garderoberuimte, trapopgang en toegang tot een riante werkkamer. Vanuit de hal is de volledig op de tuin gerichte woonkamer bereikbaar. Een fantastische leefruimte met gashaard en schuifpui naar het terras en de achtertuin. Aan de rechterflank bevindt zich een riante slaapkamer met kleedkamer en compleet ingerichte badkamer. Aan de linkerflank is de eetkeuken met bijkeuken en dubbele garage gelegen.

Eerste verdieping: ruime overloop die toegang geeft tot drie zeer royale slaapkamers waarvan twee toegang hebben tot een loggia. Ook op deze verdieping bevindt zich een ruime en compleet ingerichte badkamer.

Tweede verdieping: door middel van een vaste trap is de open zolder bereikbaar. De zolder is voorzien van twee velux dakramen waar desgewenst een leuke slaapkamer kan worden gerealiseerd.

#### Afmetingen:

- \* gebruiksoppervlakte wonen: 317 m<sup>2</sup>
- \* gebruiksoppervlakte kelder: 95 m<sup>2</sup>
- \* gebruiksoppervlakte dubbele garage: 42 m<sup>2</sup>
- \* inhoud ruim: 1.700 m<sup>3</sup>
- \* perceelgrootte: 1.837 m<sup>2</sup>

#### Bijzonderheden

- in 2001 onder architectuur en op traditionele wijze gebouwd;
- de woning is voorzien van HR ++ glas, dakisolatie, gevelisolatie en vloerisolatie;
- vorig jaar zijn alle dakgoten vernieuwd;
- in de woning bij de achterdeur is een 380 Volt krachtstroom aansluiting;
- verwarming en airconditioning d.m.v. hetelucht verwarming;
- badkamer beneden heeft vloerverwarming;
- op het achterdak liggen 8 zonnepanelen (ruimte voor meer panelen is aanwezig);
- glasvezel aanwezig;
- de tuin heeft een bergingsinstallatie met eigen bron;
- de woning verkeert in een goede staat van onderhoud;

- achtertuin biedt veel privacy en uitstekende bezonning;
- oplevering in overleg.

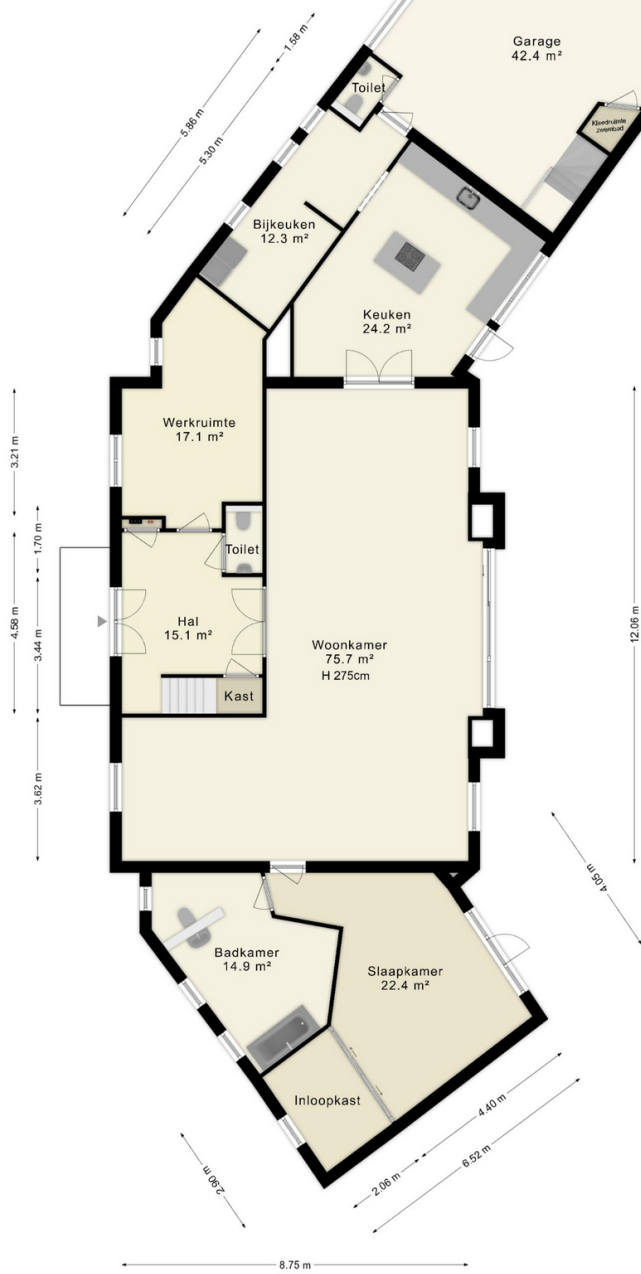
Interesse?

van sommige dingen in het leven weet je het zeker: dit kan niet veel beter. Wonen in een huis dat speciaal voor jou lijkt te zijn gemaakt op één van de meest mooie plekjes van de Utrechtse Heuvelrug om te wonen. Werkelijk alle voorzieningen bevinden zich hier op loop- of fietsafstand. Deze woning biedt ongekend veel privacy, veiligheid en rust. Het begrip 'onthaasten' krijgt een geheel nieuwe dimensie in deze prachtige villa. Wij verwelkomen je graag!



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.

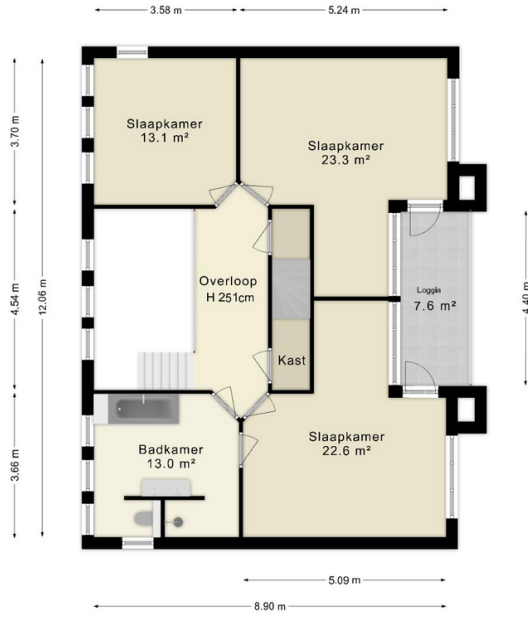
© HUB House Visuals 2024



De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.  
 We gebruiken reëelstukkelijk 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.

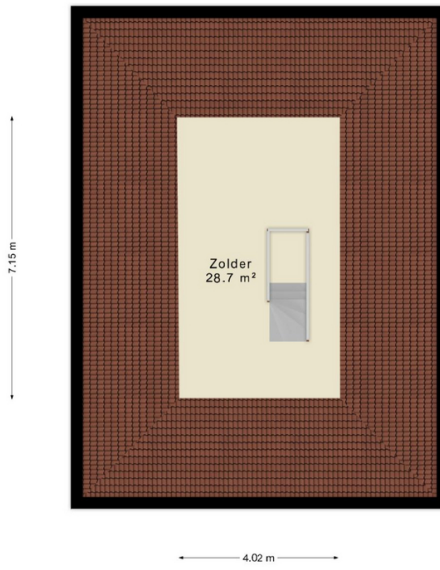
© HUUB House Visuals 2024





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

© HJUB House Visuals 2024



De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.  
We garanderen nauwkeurig alleen de standaard afmetingen, bouwkosten, bouwkosten en opvallende afmetingen van de plattegronden van de woning.  
Alle de plattegronden kunnen onder voorbehoud worden ontworpen.  
© 2024 House Vrijheid 2024

# Kenmerken

## Overdracht

Prijs	Vraagprijs €1.785.000,- kosten koper
Status	Verkocht onder voorbehoud
Aanvaarding	In overleg

## Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Villa
Woning type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2001
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan bosrand, in woonwijk, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

## Indeling

Woonoppervlakte	317 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1837 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	11 m <sup>2</sup>
Inhoud	1719 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	4 verdiepingen en een kelder
Balkon	Ja

## Energie

Energieklasse	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en volledig geïsoleerd
Warmwater	Cv ketel en gasboiler eigendom
Verwarming	Hete lucht verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie en gashaard

## Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit tuin	Fraai aangelegd

### **Bergruimte**

Schuur / Berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

### **Dak**

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

### **Overig**

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

### **Voorzieningen**

Voorzieningen	Mechanische ventilatie, rolluiken, buitenzonwering, zwembad, airconditioning, satellietschotel, jacuzzi, stoomcabine, rookkanaal, schuifpui, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen en natuurlijke ventilatie
---------------	---

### **Kadastrale gegevens**

Gemeente	Driebergen-rijzenburg
Sectie	B
Perceelnummer	4919
Oppervlakte	1837 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.