



# KLEINLOOLAAN 9, DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Vraagprijs €1.165.000,- kosten koper



Bouwjaar: 1934 | Oppervlakte: 224 m<sup>2</sup> | Perceel: 1079 m<sup>2</sup> | Kamers: 8 | 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.





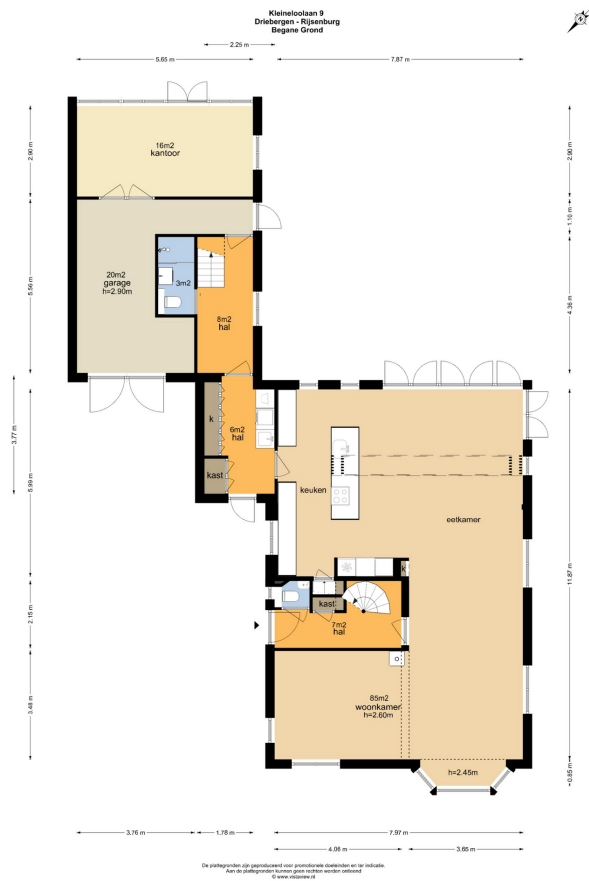
















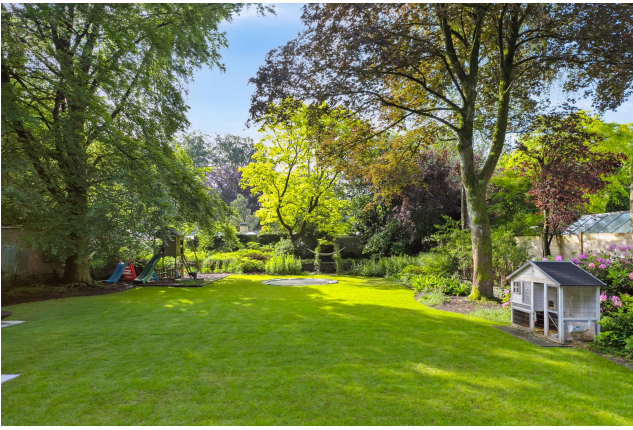




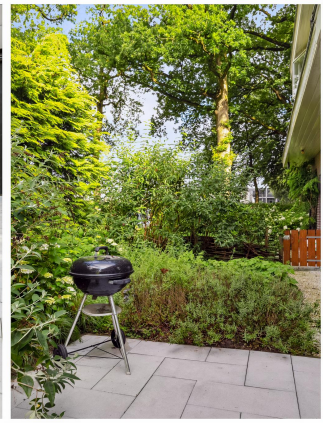














# Kleinlolaan 9, Driebergen-rijnsenburg

Op zoek naar dat altijd durende vakantiegevoel? Laat je dan verrassen door deze lichte en buitengewoon royale vrijstaande woning uit 1934 die in 2018 op zeer verrassende wijze is vergoot en uitgebouwd op de begane grond.

Er is maar liefst 224 m<sup>2</sup> effectieve woonruimte. Er zijn zeven slaap-/werkkamers, twee badkamers en een besloten tuin van bijna 1.100 m<sup>2</sup> (\*) die volop privacy biedt en daarnaast een uitstekende bezonning heeft. De begane grond biedt een zee aan ruimte en door de grotendeels te openen pui aan de achterzijde is er een optimale verbinding gerealiseerd met de tuin. (\*) het huidige kadastrale perceel wordt uitgebreid met een extra strook grond naast de garage van circa 10 m<sup>2</sup>. We zijn nog in afwachting van dit kadastraal uittreksel.

Met een multifunctioneel bijgebouw zijn er mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kantoor of praktijk aan huis, eigen sportruimte, inwonende ouder of au-pair etc. Deze jaren dertig woning is recent nog verduurzaamd met een warmtepomp en 18 zonnepanelen. De zorg en liefde die door de huidige bewoners in de woning is gestoken is in elke ruimte voelbaar. We nodigen je dan ook van harte uit voor een bezichtiging.

## Ligging

De Kleinlolaan is een fietslaantje met maar een paar woonhuizen. Doordat er uitsluitend bestemmingsverkeer door de straat komt is het een heel rustig plekje om te wonen. Vanuit de woonkamer is er uitzicht op bomen en groen. Op een paar minuten fietsen ligt het NS-station Driebergen-Zeist. Daarnaast zijn allerlei voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, de kinderboerderij, Health Center Hoenderdaal, sportvelden, de golfclub, winkelcentrum de Sluis en ook de uitvalswegen in de directe nabijheid te vinden.

## Het dorp Driebergen-Rijnsenburg

Driebergen-Rijnsenburg is gelegen binnen Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug en een zeer geliefde plaats om te wonen. 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.

Graag geven wij met onderstaande beschrijving een indruk van wat de woning te bieden heeft.

## Indeling

Begane grond

Entree, hal met trapopgang, meterkast, garderobe en toilet. Sfeervolle en op de



voortuin gerichte zitkamer met erker, houtkachel en een mooie pvc-vloer. Doorloop naar de riante eetkamer met woonkeuken die met een grote pui met veel glas in verbinding staat met het terras bij de achtertuin. De prachtige lichte keuken heeft een kookeiland en is voorzien van uitstekende inbouwapparatuur, waaronder een Quooker kraan en een inductie kookplaat met Bora afzuigstelsel. De grote lichtstraat zorgt ervoor dat er heel veel lichtinval is, ook op sombere dagen. Een deur in de keuken geeft toegang tot de provisiekelder van 15 m<sup>2</sup>. Vanuit de keuken is de zeer praktische en goed ingedeelde bijkeuken met veel bergruimte bereikbaar. Hier is ook een buitendeur naar de oprit en doorloop naar het bijgebouw met links een badkamer voorzien van een douche, wastafel en toilet. Daarnaast volgt de entree naar de berging/garage en naar een heerlijke tuingerichte kamer die bijvoorbeeld ingericht zou kunnen worden als kantoor of praktijk aan huis. Deze kamer grenst aan een fijn terras bij de achtertuin. Op de verdieping zijn twee bijzonder fraaie kamers tot nokhoogte, beiden met een prachtig uitzicht.

#### Eerste verdieping

Vanuit de entreehal is de overloop van de eerste verdieping bereikbaar. Op deze verdieping is een viertal slaapkamers met dakkapellen waarvan drie kamers zijn voorzien van inbouwkasten. De goed ingerichte badkamer is uitgevoerd in natuursteen en uitgerust met een ligbad, inloopdouche, toilet, handdoekradiator en een wastafelmeubel.

#### Tweede verdieping

Via een luik op de overloop is met een vlizotrap de zolderberging bereikbaar. Hier is een riante opslagruimte en tevens de cv-ketel opgesteld.

#### Tuin

Op de oprit is ruimte voor drie tot vier auto's. Uniek is de besloten en veel privacy biedende achtertuin, met verschillende terrassen en een heerlijke speelplek met een speelhuis, schommel en trampoline. Er zijn diverse bomen (o.a. beuk, berk, rode esdoorn en catalpa) en fraai aangelegde borders met o.a. rododendrons. Op elk moment van de dag is er zowel een plekje in de zon of schaduw te vinden. Hier zit je echt vrij en geniet je van de rust.

#### Oppervlakte/maatvoeringen

- gebruiksoppervlakte wonen: 224 m<sup>2</sup>
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (kelder, berging/garage, vliering): 41 m<sup>2</sup>
- inhoud 1057 m<sup>3</sup>

#### Perceelgrootte

De opgegeven perceelgrootte is minder dan de feitelijke situatie. We zijn nog in afwachting van een nieuw kadastraal uittreksel. Er zullen dan ook in totaal 2 kadastrale percelen worden overgedragen die tezamen circa 10 m<sup>2</sup> meer zijn dan de opgegeven 1.079 m<sup>2</sup>

Alle maten zijn gemeten op basis van de NEN-2580 methode. Een officieel



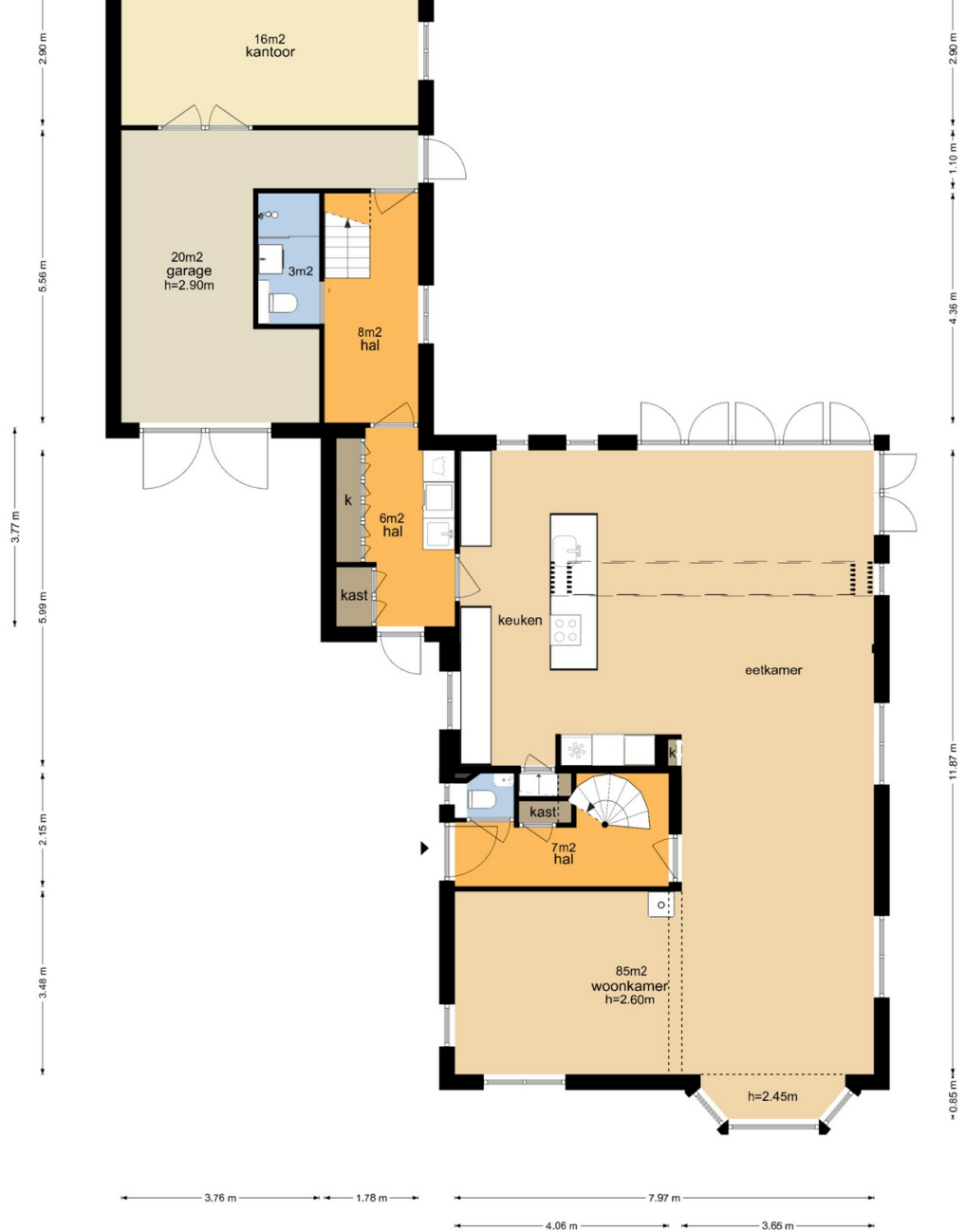
meetrapport is aanwezig.

#### Bijzonderheden

- bouwjaar 1934;
- de woning heeft energielabel C;
- er zijn vorig jaar 18 zonnepanelen geplaatst die circa 6.000 Kwh per jaar opleveren en een hybride warmtepomp (Quatt 8kW uit 2023);
- de cv ketel is een Remeha uit 2019;
- de begane grond is tot en met de bijkeuken voorzien van vloerverwarming;
- er is een slimme thermostaat die per ruimte is in te stellen voor de vloerverwarming en de radiatoren;
- de Mandemakers keuken (geplaatst in 2018) is voorzien van composiet werkbladen en uitstekende inbouwapparatuur van Siemens, Bora en Bauknecht;
- het bijgebouw is in houtskeletbouw uitgevoerd, volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas;
- de oplevering is in overleg.

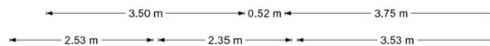
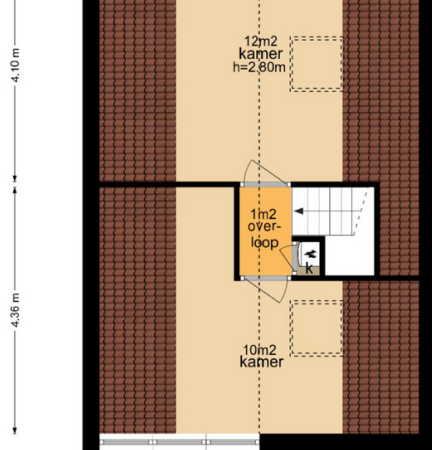
#### Enthousiast geworden?

Dat kunnen wij ons zó goed voorstellen! Je bent van harte welkom op de open huisdagen of op een ander moment wanneer het jou uitkomt. Neem voor meer informatie over deze fantastische woning contact op met ons kantoor. Een brochure van de woning met plattegronden is via onze website te downloaden.



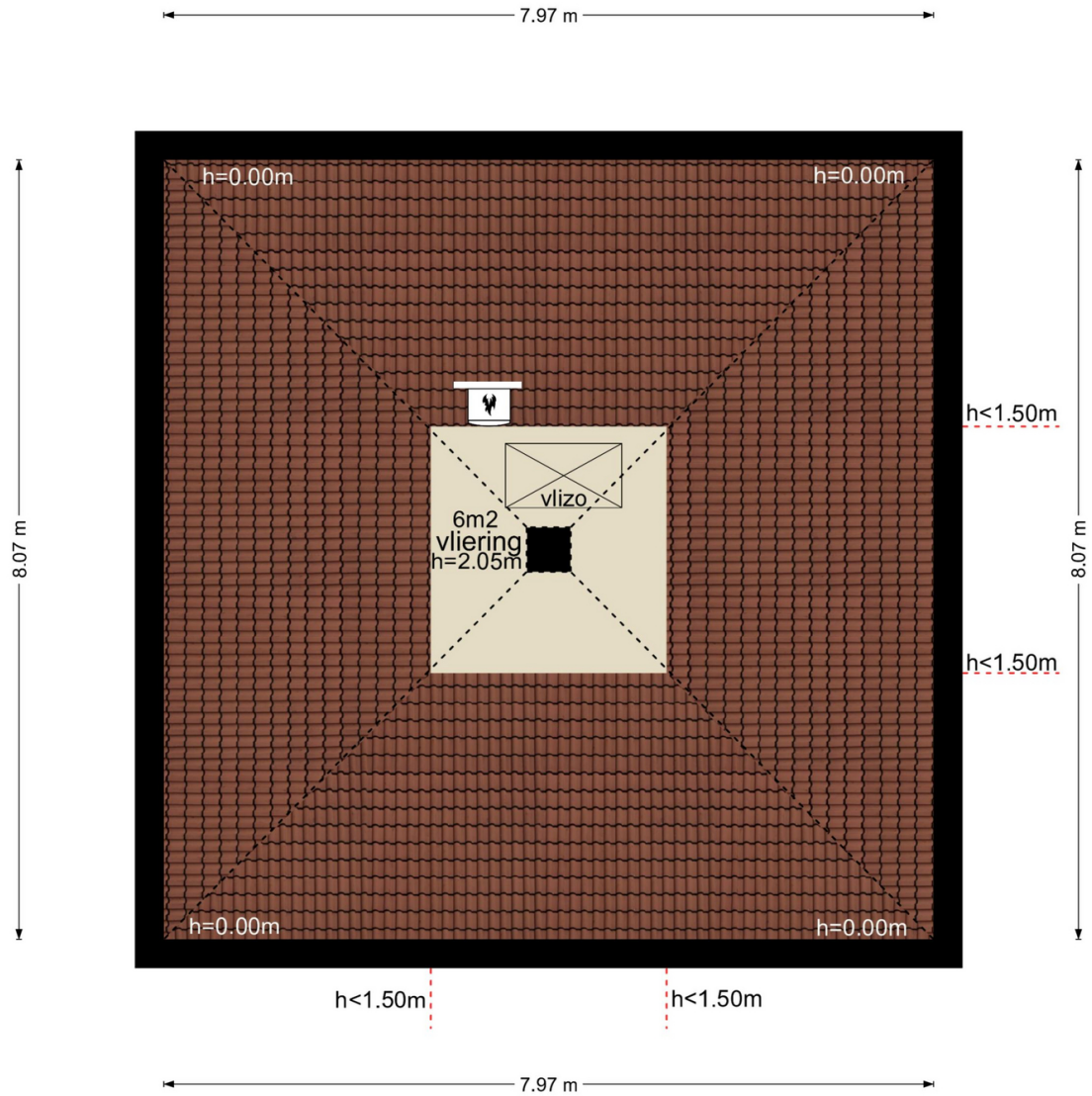
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © www.vistaview.nl





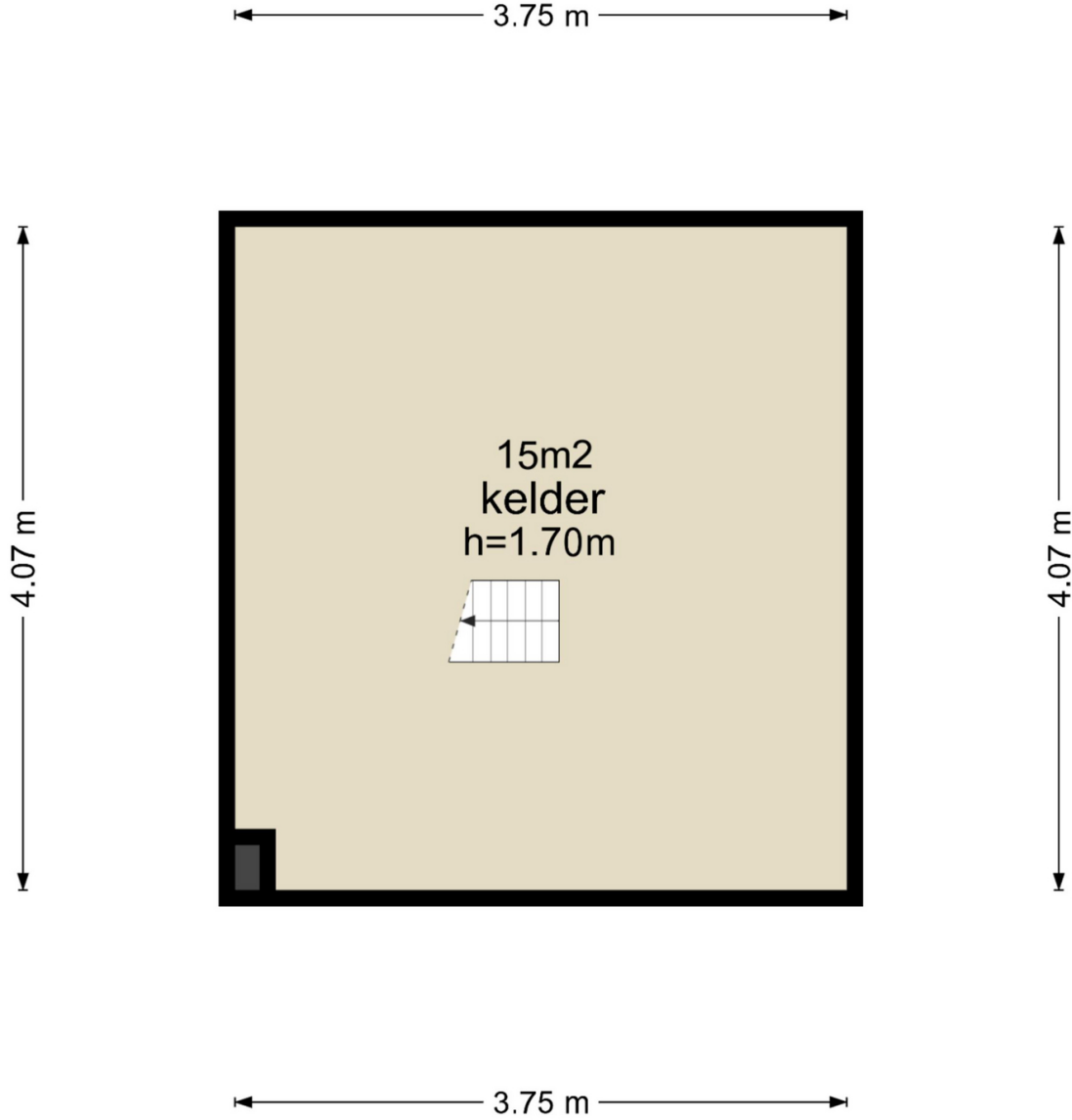
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl





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 €1.165.000,- kosten koper |
| Status      | Verkocht onder voorbehoud            |
| Aanvaarding | In overleg                           |

## Bouwvorm

|              |  |
|--------------|--|
| Soort object | Woonhuis   |
| Soort woning | Villa  |
| Woning type  | Vrijstaande woning   |
| Bouwjaar     | 1934   |
| Bouwvorm     | Bestaande bouw   |
| Ligging      | Aan rustige weg, beschutte ligging en in bosrijke omgeving |

## Indeling

|                    |  |
|--------------------|--|
| Woonoppervlakte    | 224 m <sup>2</sup>                         |
| Perceeloppervlakte | 1079 m <sup>2</sup>                        |
| Inhoud             | 1057 m <sup>3</sup>                        |
| Aantal kamers      | 8  |
| Aantal slaapkamers | 4  |
| Aantal badkamers   | 1  |
| Aantal woonlagen   | 2 verdiepingen, een vliering en een kelder |
| Balkon             | Nee  |

## Energie

|               |  |
|---------------|--|
| Energieklasse | C  |
| Isolatie      | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas en voorzetramen |
| Warmwater     | Cv ketel   |
| Verwarming    | Cv ketel, elektrische verwarming, warmtepomp en houtkachel                         |
| C.V.-Ketel    | Remeha 2019, eigendom  |

## Buitenruimte

|      |             |
|------|-------------|
| Tuin | Tuin rondom |
|------|-------------|



|                |             |
|----------------|-------------|
| Hoofdtuin      | Tuin rondom |
| Kwaliteit tuin | Verzorgd    |

### **Parkeergelegenheid**

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

### **Dak**

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

### **Overig**

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

### **Voorzieningen**

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

### **Kadastrale gegevens**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Gemeente          | Driebergen-rijnsburg |
| Sectie            | E                    |
| Perceelnummer     | 722                  |
| Oppervlakte       | 1079 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.