



OOSTERLAAN 12, DRIEBERGEN-RIJSENBURG



Bouwjaar: 1934 | Oppervlakte: 126 m² | Perceel: 295 m² | Kamers: 5 | 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.











Oosterlaan 12, Driebergen-rijnsenburg

Instapklare twee-onder-een-kapwoning op een uitstekende locatie gelegen! Deze perfect onderhouden jaren 30 woning heeft alles wat je zoekt: kindvriendelijke locatie, rustige en karakteristieke laan, gelegen op 100 meter afstand van het bos, veel ruimte én direct klaar om te betrekken! Kortom, een droomhuis.

Ligging

De locatie is perfect; de woning ligt op steenworp afstand van het bos en het gezellige centrum van Driebergen met een gevarieerd winkel- en horeca aanbod. Basisscholen en het openbaar vervoer zijn op loopafstand gelegen en ook de uitvalsweg naar de A12 is binnen enkele minuten rijden bereikbaar.

Het dorp Driebergen-Rijnsenburg

Driebergen-Rijnsenburg 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 bossen waar je oneindig kunt wandelen, fietsen, paardrijden en mountainbiken en aan de andere kant grenst het dorp aan de prachtige landgoederen en buitenplaatsen van het buitengebied rond de Langbroekerwetering.

Indeling

Begane grond: vanuit de entree met toilet en de meterkast is toegang naar de woonkamer. De sfeervolle woonkamer heeft een houthaard en is afgewerkt met een visgraat pvc-vloer met vloerverwarming. Vanuit de woonkamer is de open leefkeuken bereikbaar. In 2017 is het huis uitgebouwd en voorzien van grote raampartijen met twee dubbele openslaande deuren die voor veel lichtinval zorgen. Ook de keuken is toen geheel vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, inductiekookplaat, koelkast, kokend-waterkraan en een combi-oven/magnetron.

Eerste verdieping: vanaf de overloop zijn er drie (slaap)kamers en de badkamer toegankelijk. De badkamer is modern afgewerkt en heeft een inloopdouche, wastafel en toilet. Deze verdieping is afgewerkt met dezelfde visgraat pvc-vloer als de begane grond.

Tweede verdieping: door middel van een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier is een ruime overloop met werkruimte en een vierde slaapkamer gelegen. Aan beide kanten is een dakkapel gerealiseerd. Ook deze verdieping is afgewerkt met dezelfde visgraat pvc-vloer als de begane grond. Op deze verdieping is

de opstelling van de cv-installatie.

Tuin

De woning heeft een verzorgde voor-zij-en achtertuin die goed is onderhouden en waar altijd wel een fijne plek in de zon te vinden is. De tuin biedt veel privacy, doordat er geen directe achterburen zijn. Achter in de tuin is een sfeervolle riante overkapping gerealiseerd met een houthaard. Vanuit de overkapping is toegang naar de bijkeuken en de schuur. De bijkeuken is geïsoleerd en voorzien van elektra en water. De schuur heeft dakisolatie en is ook voorzien van elektra.

Afmetingen

Perceelgrootte: 295 m²

Gebruiksoppervlakte wonen: 126 m²

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte: 19 m²

Inhoud: 448 m³

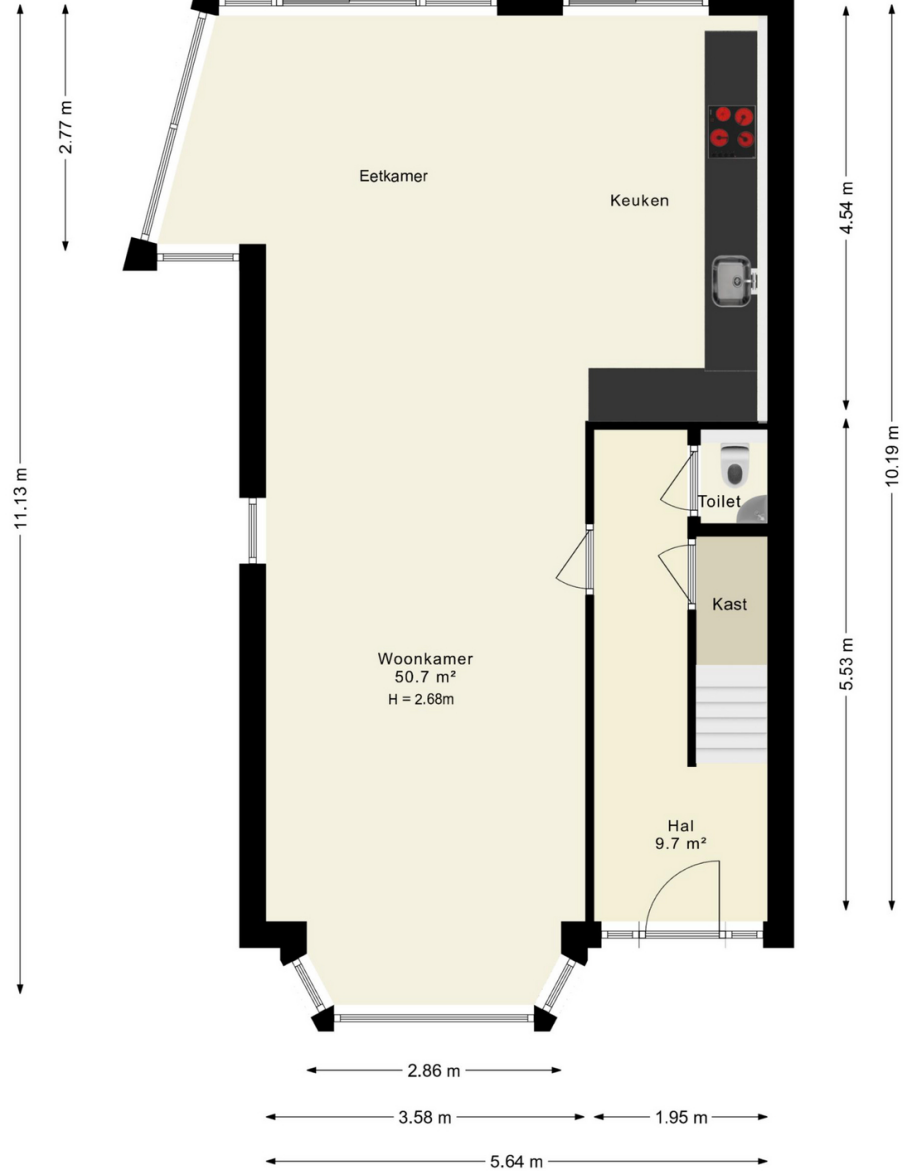
Voor de exacte afmetingen wordt verwezen naar bijgevoegde plattegrondtekeningen. De hiervoor genoemde maten zijn officieel gemeten. Een NEN-2580 meetrapport is aanwezig.

Bijzonderheden

- Bouwjaar omstreeks 1934;
- Energielabel volgt;
- De woning heeft dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en grotendeels dubbelglas;
- Er zijn 8 zonnepanelen;
- De woning is in 2017 aan de achterzijde uitgebouwd;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- In de geïsoleerde bijkeuken is een leiding voor eventuele aanleg van verwarming;
- In de bijkeuken is mogelijkheid voor het plaatsen van een wasmachine.
- De badkamer is in 2021 geheel vernieuwd;
- De Atag cv-ketel uit het jaar 2015;
- In de keuken is een elektrische boiler van 10 liter voor een kokend-waterkraan;
- In de schuur is een grondwaterpomp aanwezig;
- Voor de woning is voldoende openbare parkeergelegenheid.

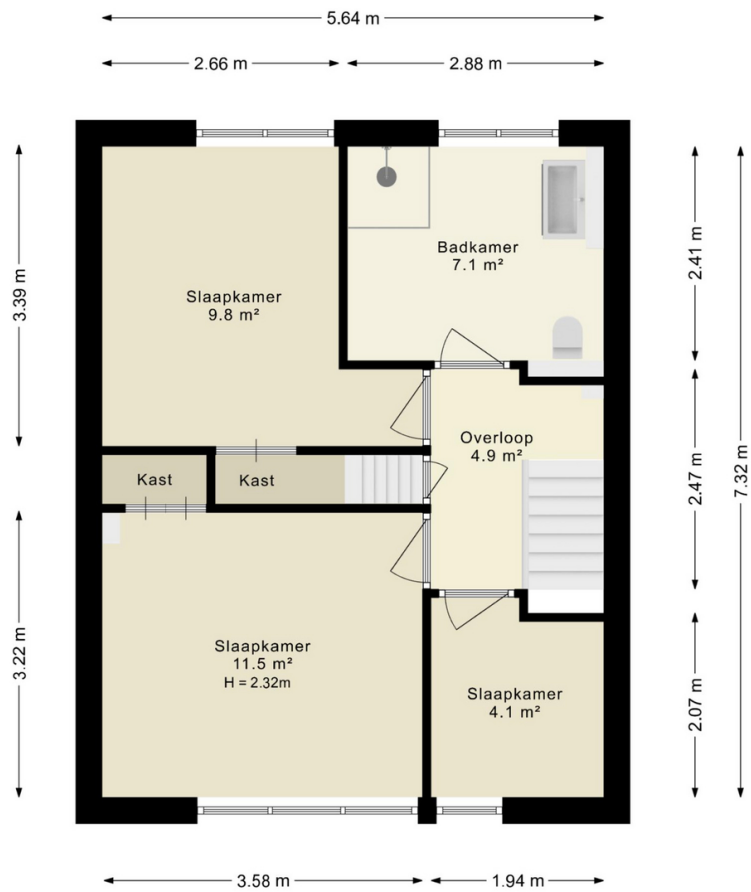
Enthousiast geworden?

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.



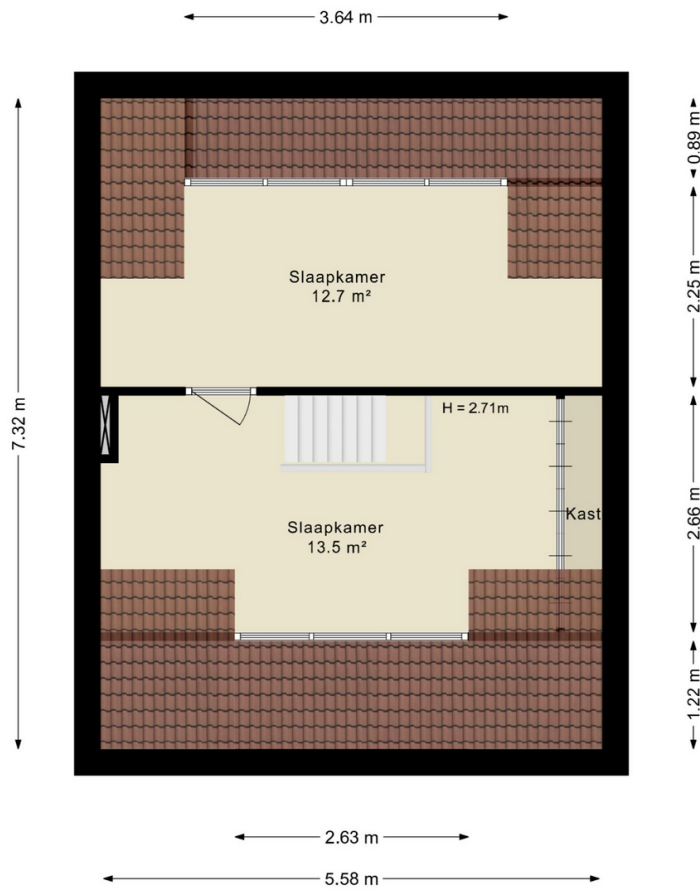
De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktematen zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUUB House Visuals 2024



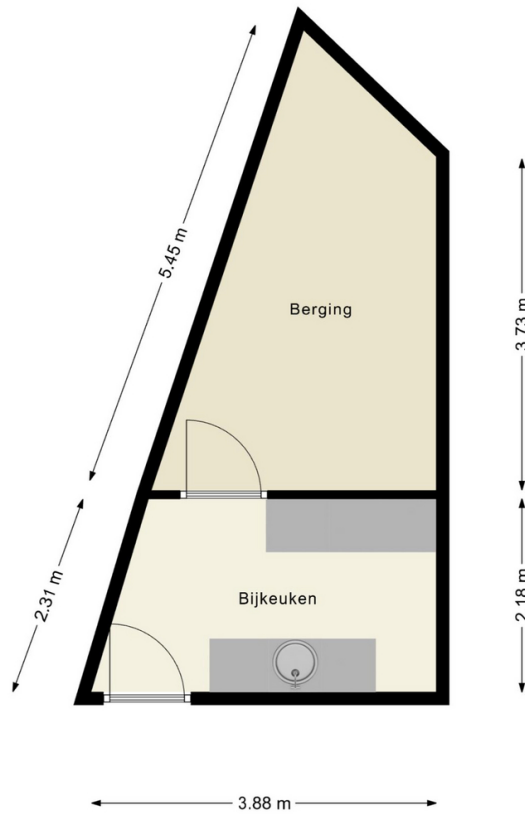
De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktematens zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUB House Visuals 2024



De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktetaten zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUUB House Visuals 2024



De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktetaten zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUB House Visuals 2024

Kenmerken

Overdracht

Status	Verkocht
Aanvaarding	In overleg

Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Woning type	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1934
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	295 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	144 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Inhoud	448 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Balkon	Nee

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas en hr glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
C.V.-Ketel	Atag 2015, eigendom

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuint en zijtuint
Hoofdtuint	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuint	144 m ²
Ligging hoofdtuint	West
Kwaliteit tuint	Verzorgd

Bergruimte

Schuur / Berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra en voorzien van water

Parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
---------------------	-------------------

Dak

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

Overig

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

Voorzieningen

Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, rookkanaal, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen en natuurlijke ventilatie
---------------	--

Kadastrale gegevens

Gemeente	Driebergen-rijnsenburg
Sectie	B
Perceelnummer	4778
Oppervlakte	295 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.