



# HORSTLAAN 55, DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Vraagprijs €1.295.000,- kosten koper



Bouwjaar: 1960 | Oppervlakte: 188 m<sup>2</sup> | Perceel: 1519 m<sup>2</sup> | Kamers: 5 | Slaapkamers: 3 | Badkamers: 2



Geachte mevrouw, meneer,

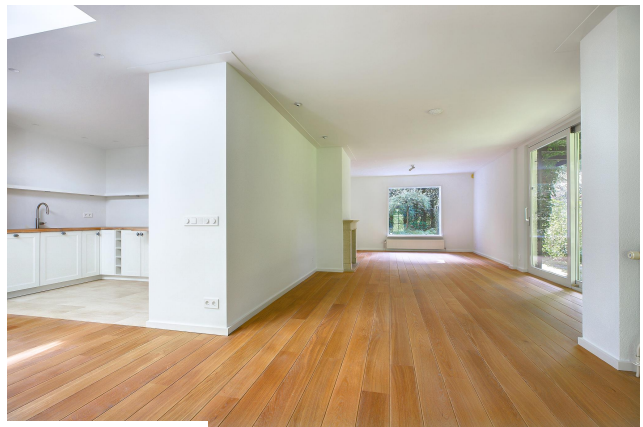
Heiko Gorter Makelaars en de verkopers van deze woning willen u hartelijk danken voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning. Wij kunnen ons goed voorstellen dat u na het bezichtigen van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen heeft.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



















# Horstlaan 55, Driebergen-rijnsenburg

Op een toplocatie aan één van de mooiste lanen van Driebergen is deze instapklare vrijstaande semibungalow gelegen. De woning ligt verscholen in het groen en biedt optimale privacy. De plek is uniek en ademt rust en ruimte. Het huis is gelegen op een ruim perceel van 1519 m<sup>2</sup> omgeven door een prachtig aangelegde tuin waar je het hele jaar door van de natuur kan genieten.

De woning biedt 188 m<sup>2</sup> effectieve leefruimte en is aan twee kanten op de begane grond uitgebouwd. Door de grote raampartijen rondom het huis is de lichtinval fantastisch. Op de begane grond is een slaapkamer met badkamer en-suite waardoor het huis levensloopbestendig is.

Door de inpandige ligging van het perceel is de privacy gewaarborgd en is dit dé plek voor degene die rust zoekt omgeven door groen.

Het dorp Driebergen-Rijnsenburg

Driebergen-Rijnsenburg is gelegen op Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug en is 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 zuidkant grenst het dorp aan de prachtige landgoederen en buitenplaatsen van het buitengebied aan de Langbroekerwetering.

Indeling:

Begane grond:

royale entreehal met garderobe, trapopgang naar de verdieping, toilet en meterkast. Doorloop naar de fraaie en recent nieuw geplaatste (woon)keuken. De keuken is uitgerust met apparatuur van Siemens. Vanuit de keuken is een doorloop naar het eetgedeelte met een fraaie, recent geplaatste lichtstraat. Aangrenzend is de bijkeuken met toegang tot de wijn-/provisiekelder. De gezellige woonkamer met open haard is prachtig gelegen aan de zuidkant van de woning met uitzicht over de tuin die uiteraard ook vanuit de woonkamer bereikbaar is middels een schuifpui. De ruime slaapkamer van circa 20 m<sup>2</sup> heeft een directe verbinding met de tuin vanwege de openslaande deuren en toegang tot de netjes ingerichte badkamer met ligbad, dubbele wastafel, douche, toilet en een designradiator. Verder is er op de begane grond nog een extra kamer aanwezig geschikt als slaapkamer, werkkamer, tv kamer of speelkamer voor de kinderen.

Eerste verdieping:

Vaste trap vanuit de hal naar de overloop die toegang geeft tot een tweetal ruime

slaapkamers met dakkapel. De twee slaapkamers delen een compacte badkamer die is uitgerust met een toilet, douche en wastafelmeubel. Vanuit de badkamer is de bergruimte bereikbaar waar de opstelling van de cv-ketel zich bevindt.

Tuin:

De zéér verzorgd aangelegde tuin is rondom de woning gelegen en onder architectuur aangelegd.

Er zijn veel verschillende soorten planten, bloemen en een prachtig gazon. In de tuin is een vrijstaande houten berging die voldoende ruimte biedt voor het opbergen van tuingereedschap. Daarnaast is de tuin voorzien van een beregeningsstelsel. De tuin biedt volledige privacy en op elk moment van de dag is er wel een plekje in de zon óf schaduw te vinden.

Garage/carport:

uit het zicht bij de entree van het perceel bevindt zich de vrijstaand stenen garage die is voorzien van elektra. Direct naast de garage is de carport gelegen waar je de auto overdekt kunt parkeren.

Afmetingen:

Perceelgrootte: 1519 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen: 188 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte 7 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte externe berging: 22 m<sup>2</sup>

Inhoud: 697 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 1960;
- Het energielabel van de woning is een D;
- In de woning is een alarminstallatie aanwezig;
- Buiten is een compleet camerabeveiligingssysteem aanwezig;
- Verwarming door middel van een Intergas cv-ketel uit het jaar 2023;
- De keuken is in 2024 vernieuwd en heeft diverse Siemens inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, inductiekookplaat met afzuiging, koelkast, vriezer en een oven;
- Op de begane grond is in 2024 een nieuwe massieve houten vloer gelegd;
- De lichtstraat ter plaatse van het eetgedeelte achter de keuken is in 2024 geplaatst;
- De gehele woning is in 2024 opnieuw geschilderd en gestukt;
- Recent is de elektrische installatie vernieuwd;
- In de tuin is een beregeningsstelsel aanwezig met eigen bron;
- De woning is levensloopbestendig vanwege de slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- De woning is gelegen in een bosrijke omgeving en biedt door de inpandige ligging veel privacy;
- Middels een recht van overpad is de woning bereikbaar;



- In de koopovereenkomst zal een niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

Enthousiast geworden?

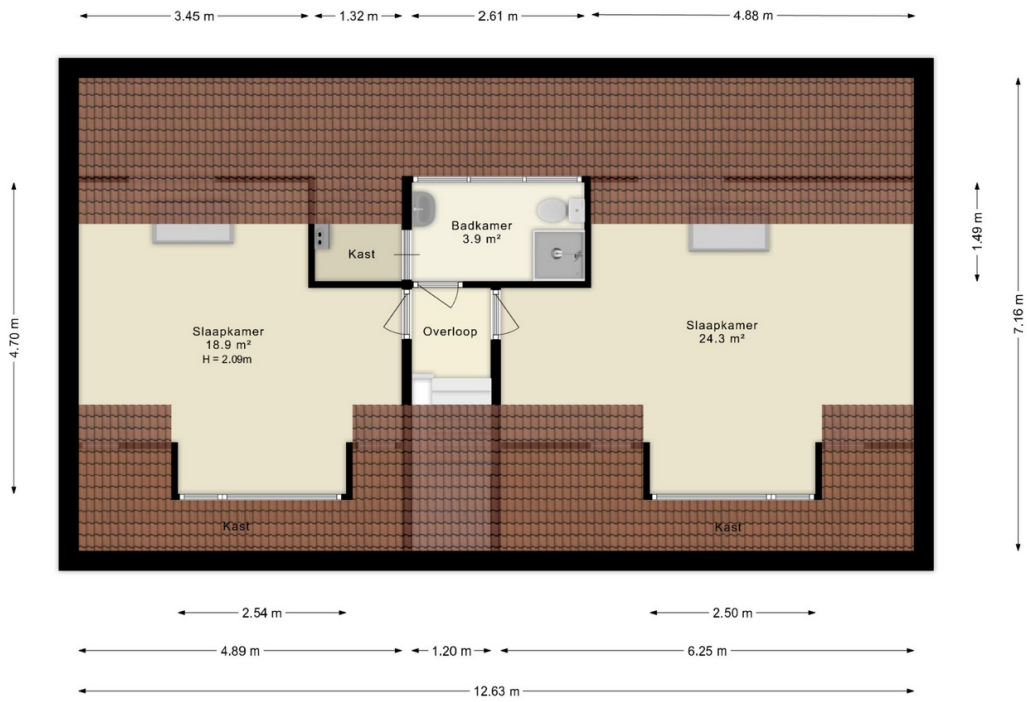
Dat kunnen wij ons goed voorstellen! Neem contact op met ons kantoor wanneer je deze prachtige woning wenst te bezichtigen. De brochure met plattegronden kun je op onze website downloaden.



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 en oppervlaktmaten  
 zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

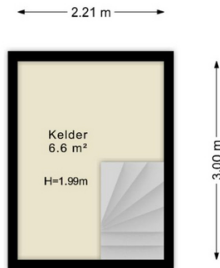
© HUUB House Visuals 2024





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 (in oppervlaktetermen)  
 zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

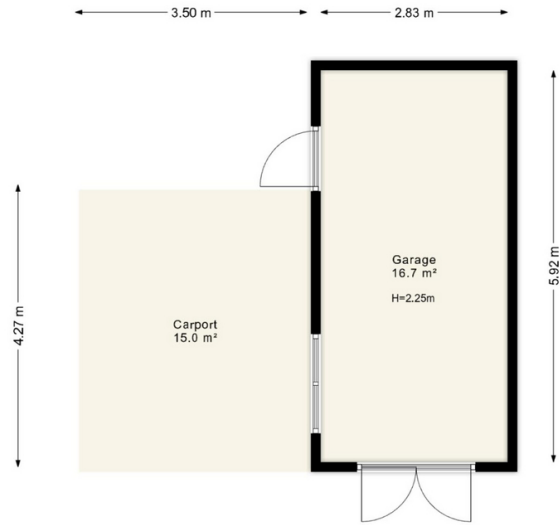
© HUUB House Visuals 2024



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 oppervlaktmaten  
zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

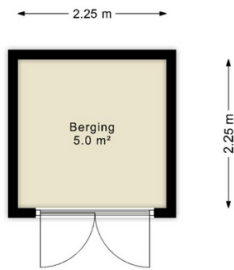
© HUUB House Visuals 2024





De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning.  
We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keukens- en badkameronderdelen  
om hun positie aan te geven. De getoonde maten en oppervlaktmaten  
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 (dakpramen, 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



# Kenmerken

## Overdracht

Prijs	Vraagprijs €1.295.000,- kosten koper
Status	Verkocht onder voorbehoud
Aanvaarding	In overleg

## Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Villa
Woning type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1960
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan bosrand, vrij uitzicht, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

## Indeling

Woonoppervlakte	188 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1519 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	22 m <sup>2</sup>
Inhoud	697 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	2 verdiepingen en een kelder
Balkon	Nee

## Energie

Energieklasse	D
Isolatie	Dakisolatie en dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
C.V.-Ketel	Intergas 2023, eigendom

## Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
------	-------------

Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit tuin	Fraai aangelegd

### **Bergruimte**

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

### **Parkeergelegenheid**

Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren en op eigen terrein
---------------------	---------------------------------------

### **Dak**

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

### **Overig**

Permanente bewoning	Ja
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen en toegankelijk voor minder validen
Onderhoud binnen	Goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	Goed tot uitstekend
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

### **Voorzieningen**

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

### **Kadastrale gegevens**

Gemeente	Driebergen-rijnsburg
Sectie	B
Perceelnummer	6293
Oppervlakte	1519 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.