



# DAMHERTLAAN 95, DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Vraagprijs €598.000,- kosten koper



Bouwjaar: 1973 | Oppervlakte: 133 m<sup>2</sup> | Perceel: 159 m<sup>2</sup> | Kamers: 5 | 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.









# Damhertlaan 95, Driebergen-rijzenburg

Van een woning als deze worden wij blij! Eigentijds en opmerkelijk licht. Uitgevoerd en afgewerkt zoals je het in 2024 graag ziet. Een robuuste middenwoning met veel ruimte binnen, een besloten achtertuin en op een fijne locatie. Alles is bijzonder smaakvol afgewerkt, hoe fijn is dat in deze tijd.

De woning is gelegen in de wijk de Wildbaan in Driebergen-Rijsenburg. Het is een kinderrijke wijk, met scholen, winkels en sportfaciliteiten in de nabije omgeving. Winkelcentrum De Sluis heeft een grote Jumbo en verder een diversiteit aan winkels voor de dagelijkse boodschappen. Het station Driebergen-Zeist is op 10 minuten fietsafstand en het is slechts een paar minuten rijden naar de oprit van de A12. Het centrum van Driebergen-Rijsenburg heeft een gezellige winkelstraat met diverse winkels en horecagelegenheden.

## Het dorp Driebergen-Rijsenburg

Driebergen-Rijsenburg ligt op de Utrechtse Heuvelrug en is een zeer geliefde plaats om te wonen. Het dorp biedt alles wat men zich kan wensen: goede scholen, leuke winkels, een grote diversiteit aan gezellige horeca en sportfaciliteiten. en op korte afstand van het NS-station 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 of mountainbiken en aan de andere kant grenst het dorp aan de prachtige landgoederen en buitenplaatsen van het buitengebied aan de Langbroekerwetering.

## Tuin

De voortuin is zeer verzorgd aangelegd met diverse planten. De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt veel privacy; hier geniet je op het terras van de avondzon. Er is een achtergang naar de tuin en de berging die genoeg ruimte biedt voor het stallen van fietsen en het bergen van tuingereedschap.

## Indeling

### Begane grond

Entree met hal, garderobe, toilet en toegang tot de ruime woonkamer. Er is veel lichtinval door de grote raampartijen in de woonkamer. Juist van deze living zul je enthousiast worden, want wat is dit goed gedaan. Aan de achterzijde is het eetgedeelte met open keuken waar een enorm raam uitzicht biedt op de besloten tuin. Op mooie dagen gaat je leefruimte soepel over in buiten. Hier zul je graag voor thuiskomen.

De goed uitgeruste open keuken is helemaal van nu: lichte hoogglans gelakte meubelen, een mooi werkblad op een fijne hoogte, beton ciree wanden in een warme

kleur, details in matzwart en een mooi ingebouwde stille afzuigkap van Novy. Er is ook een keukeneiland met veel kastruimte waar je met vier personen aan kan zitten.

#### Eerste verdieping

Een dichte houten trap met vloerbedekking leidt naar de eerste verdieping: hier zijn drie slaapkamers, waarvan twee met inbouwkasten en een fraaie badkamer uitgevoerd in wit met een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

#### Tweede verdieping

Een open houten trap met vloerbedekking leidt naar de tweede verdieping. Er is een fijne loft-achtige ruimte waar de hoofdslaapkamer is gerealiseerd met een eigen luxe badkamer. Door de dakkapel aan de voorzijde en de grote Velux ramen achter is er veel licht. De badkamer is sfeervol en eigentijds uitgevoerd met Marokkaanse tegels, een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Er is op deze verdieping een berging met de aansluiting voor de wasmachine en droger die toegankelijk op de voorzolder en in de slaapkamer. Hier is ook de cv ketel opgesteld.

#### Afmetingen

Perceelgrootte 159 m<sup>2</sup>

Woonoppervlak 133 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte 7 m<sup>2</sup>

Inhoud 437 m<sup>3</sup>

Voor de exacte afmetingen wordt verwezen naar bijgevoegde plattegrondtekeningen. De woning is gemeten op basis van de NEN-2580 methode. Een meetrapport is beschikbaar.

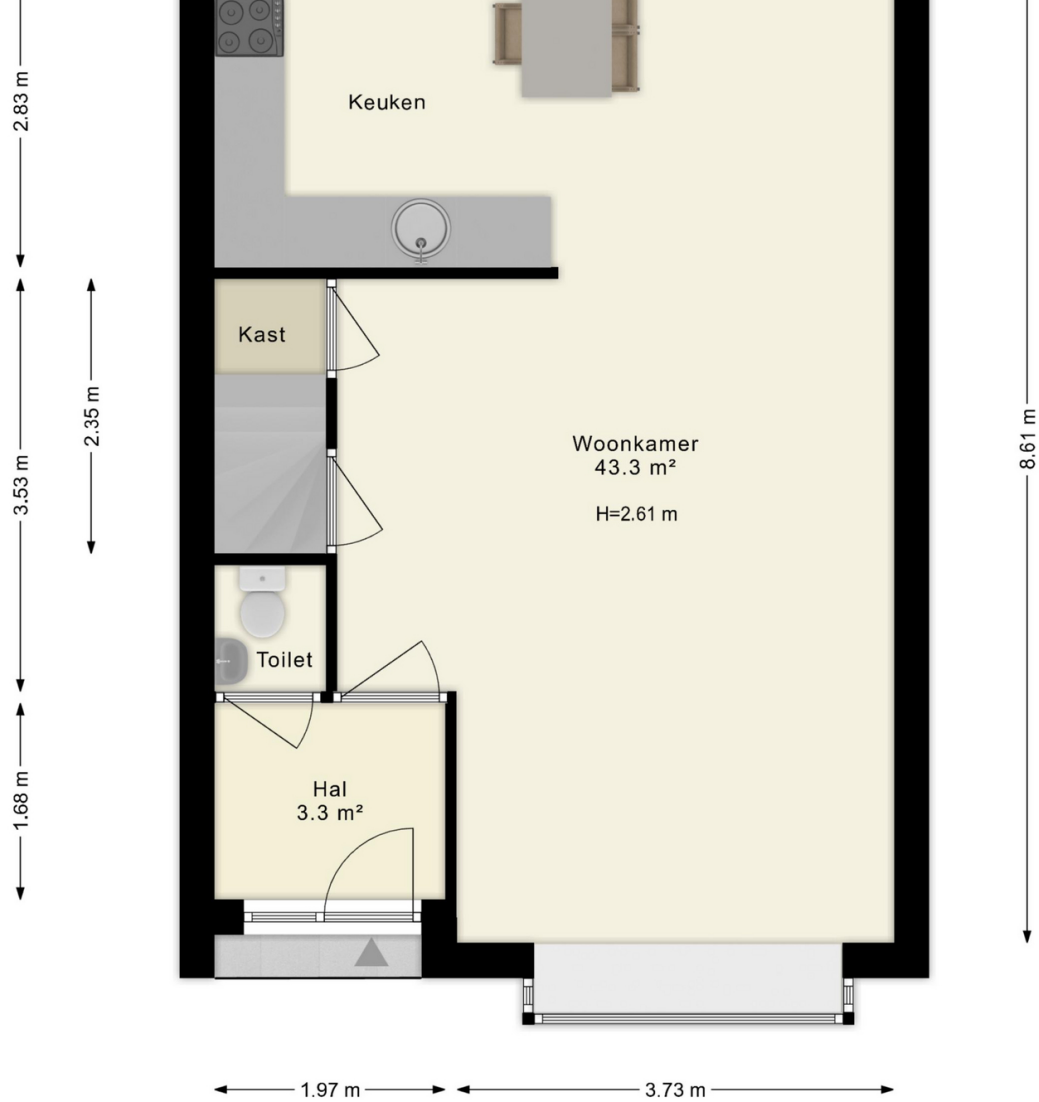
#### Bijzonderheden

- bouwjaar omstreeks 1970 en in 2019 gerenoveerd;
- het energielabel is C;
- de woning is gelegen in een rustige en groene buurt;
- de woning is volledig voorzien van dubbel glas;
- verwarming en warm water door middel van een Nefit CV-ketel (2019);
- op de vloer van de begane grond is gekozen voor een hoogwaardige kwaliteit pvc in houtlook;
- de keuken is voorzien van uitstekende inbouwapparatuur;
- het schilderwerk is in 2023 uitgevoerd;
- de oplevering is in overleg.

#### Enthousiast geworden?

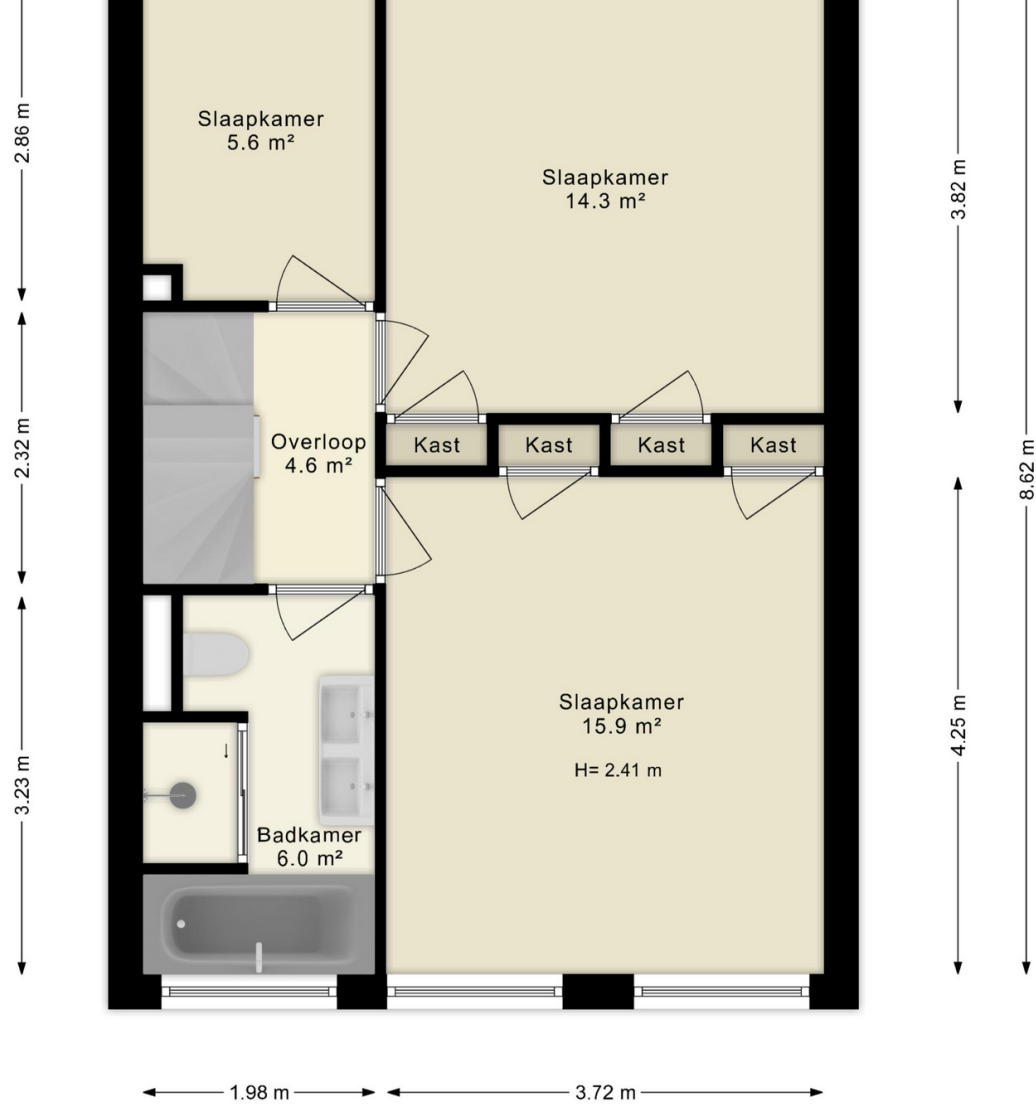
Dat kunnen wij ons heel goed voorstellen. Laten we een keer afspreken, we kijken er naar uit je deze sfeervolle woning te laten zien! Op onze website is een brochure van de woning met alle informatie en de plattegronden te downloaden.





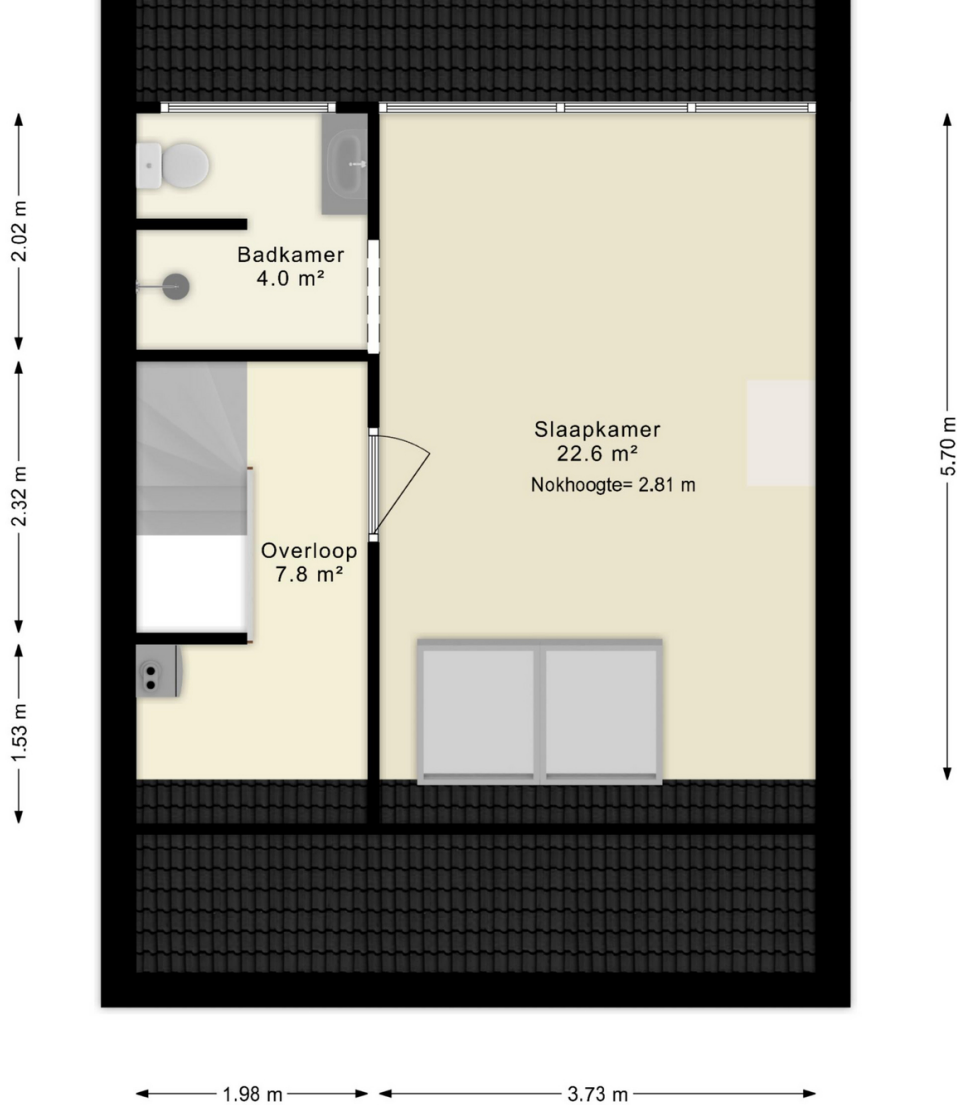
De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktematen zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUUB House Visuals 2024



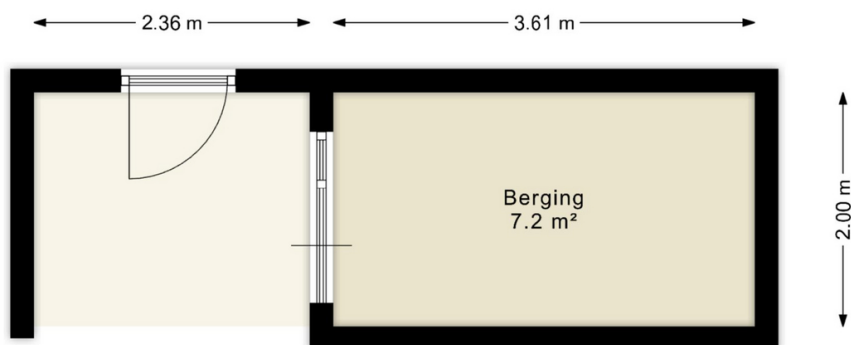
De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktematen zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© 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 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 oppervlaktematen zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUUB House Visuals 2024

# Kenmerken

## Overdracht

Prijs	Vraagprijs €598.000,- kosten koper
Status	Onder bod
Aanvaarding	In overleg

## Bouwvorm

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

## Indeling

Woonoppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	159 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	47 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	7 m <sup>2</sup>
Inhoud	437 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Balkon	Nee

## Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Dakisolatie en dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
C.V.-Ketel	Nefit hr 2019, eigendom

## Buitenruimte

Tuin	Achtertuint en voortuin
------	-------------------------

Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	47 m <sup>2</sup>
Ligging hoofdtuin	Zuidoost
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 tot uitstekend
Onderhoud buiten	Goed tot uitstekend
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

### **Voorzieningen**

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

### **Kadastrale gegevens**

Gemeente	Driebergen-rijnsenburg
Sectie	C
Perceelnummer	2276
Oppervlakte	159 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.