



# BOSSTRAAT 54, DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Vraagprijs €945.000,- kosten koper



Bouwjaar: 1934 | Oppervlakte: 159 m<sup>2</sup> | Perceel: 383 m<sup>2</sup> | Kamers: 4 | Slaapkamers: 3 | Badkamers: 2



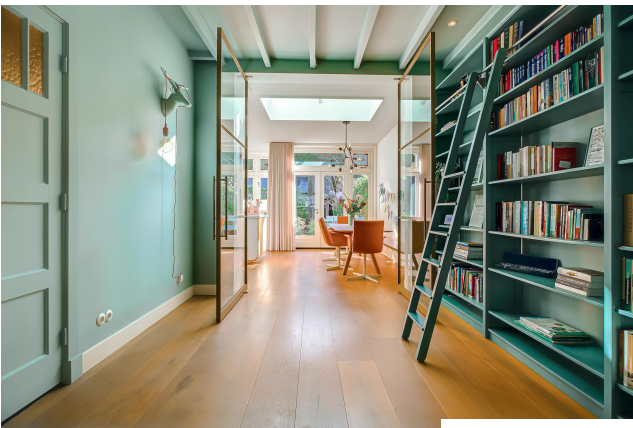
Geachte mevrouw, meneer,

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.















# Bosstraat 54, Driebergen-rijnsenburg

Aan de geliefde Bosstraat vind je veel charmante huizen die voornamelijk zijn gebouwd in de jaren 30. Nummer 54 is daar een prachtig voorbeeld van: een karakteristieke, ruime en uitgebouwde helft van een dubbel uit 1934 in de herkenbare bouwstijl met een erker, glas in lood ramen en fraaie brede dakoverstekken. Deze prachtige woning is in de loop der jaren uitgebouwd, met veel smaak ingericht en zeer goed onderhouden waardoor het instap klaar is! Niet onbelangrijk is dat de woning een energielabel A heeft.

De begane grond is heerlijk ruim en er zijn drie slaapkamers en twee badkamers op de verdiepingen. In het vrijstaande houten bijgebouw zijn een werkkamer en luxe berging met zolder gerealiseerd (2023). Bovendien heeft deze woning een prachtige onder architectuur aangelegde tuin op het zuidoosten die alle privacy biedt, mede door de wintergroene beplanting rond de achtertuin.

Ben je al enthousiast? Dat kunnen we ons goed voorstellen! We nodigen je graag uit voor een bezichtiging.

## Driebergen-Rijnsenburg

Het dorp biedt alles wat men zich kan wensen: goede basisscholen, winkels, een grote diversiteit aan gezellige horeca en diverse sportfaciliteiten. 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.

Vanuit de Bosstraat loop je het gezellige centrum van Driebergen in, dus je bent zó bij leuke winkels, restaurantjes en terrassen. De bossen rondom Driebergen zijn op loop- en fietsafstand gelegen, evenals het openbaar vervoer en het NS-station Driebergen-Zeist. In vijf minuten ben je met de auto op de A12.

## Indeling

### Begane grond

Entree met terrazzovloer en garderoberuimte, trapkast, meterkast, het gastentoilet en de toegang naar de sfeervolle woonkamer. Hier is gekozen voor een brede planken eiken vloer en een houtkachel. Brede goudkleurige taatsdeuren met glas verbinden de woonkamer met de woonkeuken, die heel licht is door de grote raampartijen en een lichtkoepel. De woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser op hoogte, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, kokend-waterkraan en een combi-stoomoven, oven en koffieapparaat. Dubbele deuren geven toegang tot het terras bij de achtertuin. Grenzend aan de keuken is de ruime bijkeuken met de opstelling van de wasmachine en droger, een keukenblok met

spoelbak, een extra koelkast en vriezer, veel bergruimte en de achteringang.

#### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee fijne ruime slaapkamers met inbouwkasten en de modern ingerichte badkamer met een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel.

#### Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de bovenste etage, een fantastische loft-achtige lichte ruimte met drie dakkapellen waardoor je je tussen de boomtoppen waant. Er is een ligbad, wastafelmeubel en een inloop kledingkast. De dakkapellen zijn allen voorzien van elektrisch bedienbare sunscreens.

#### Tuin

De voortuin heeft op het grind plek voor het parkeren van twee auto's. Ook is een laadpaal aanwezig. Beukenhagen zorgen voor privacy in de woning. De paden en terrassen zijn aangelegd met betontegels en klinkers. De achtertuin heeft een mooie indeling met terrassen, borders, gazon en een fijne veranda bij het bijgebouw..

#### Afmetingen

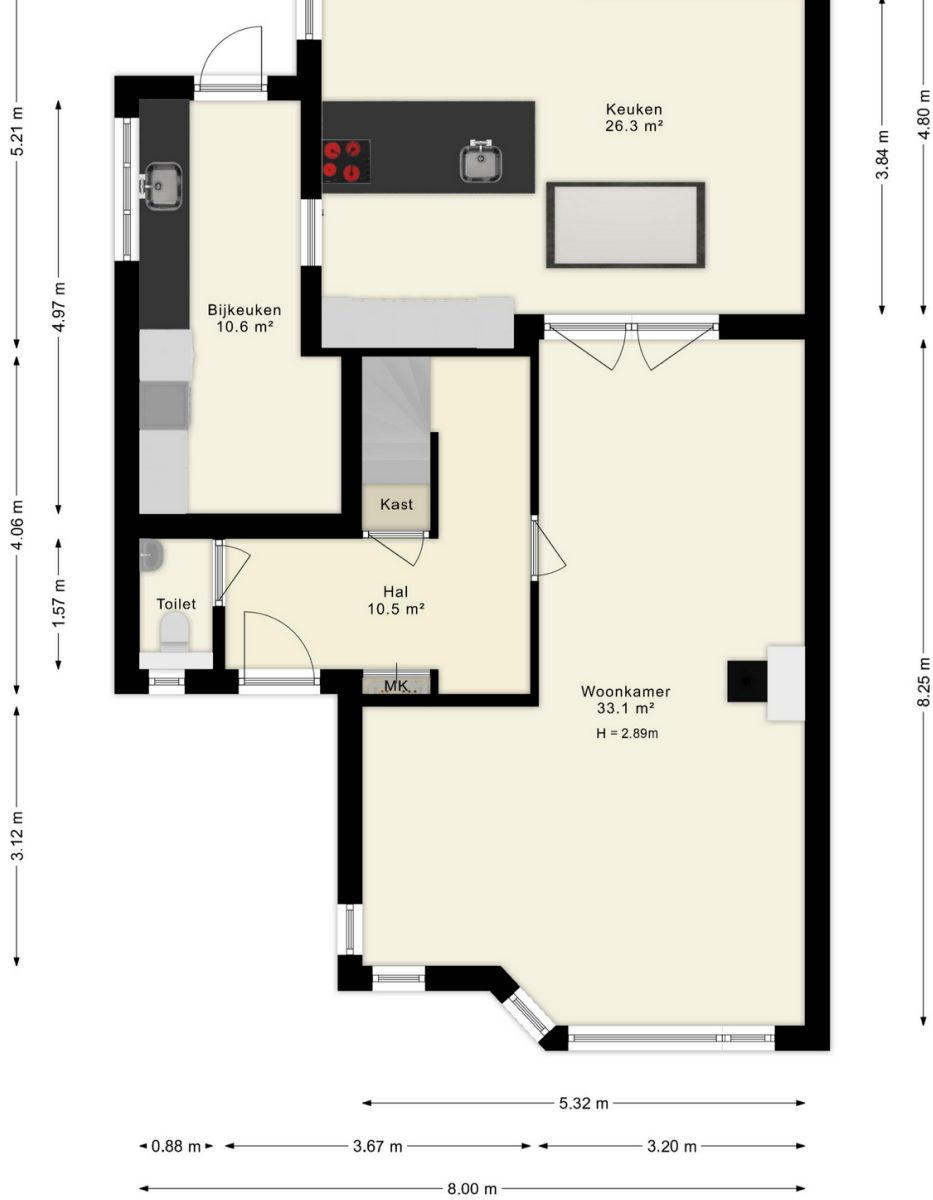
- Perceelgrootte 383 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlak 159 m<sup>2</sup>
- Bijgebouw/tuinhuis 21 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 575 m<sup>3</sup>

Alle genoemde maten zijn officieel gemeten en op verzoek is er een officieel NEN2580 meetrapport aanwezig.

#### Bijzonderheden

- \* bijzonder goed onderhouden, smaakvol en ruim woonhuis met een vrijstaand bijgebouw;
- \* de woning heeft energielabel A;
- \* de cv-combiketel is uit 2016 (Nefit Trendline, laatste servicebeurt oktober 2024);
- \* de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming evenals de badkamers op de eerste en tweede verdieping;
- \* in de op maat gemaakte keuken is gekozen voor uitstekende inbouwapparatuur van Miele, Siemens, Bora en Quooker;
- \* op het platte dak van de uitbouw en het bijgebouw liggen 18 zonnepanelen (dit jaar geplaatst) met een gemiddelde opbrengst van 430 wattpiek (Wp) per paneel;
- \* de gevels zijn geïsoleerd evenals het dak en daarnaast zijn alle ramen voorzien van
- \* dubbele HR++ beglazing (behoudens 2 glas-in-lood raampjes);
- \* alle vloeren; begane grond en verdieping zijn geïsoleerd
- \* ook de tuinkamer en de vliering in de schuur zijn tijdens de verbouwing geïsoleerd;
- \* in 2021 is het buitenschilderwerk uitgevoerd;
- \*de gehele elektrische installatie is vernieuwd en uitgebreid in 2012 en 2016 (3 fasen en 18 groepen);

- \* het rookkanaal van de houtkachel zal binnenkort weer worden geveegd;
- \* oplevering in overleg.

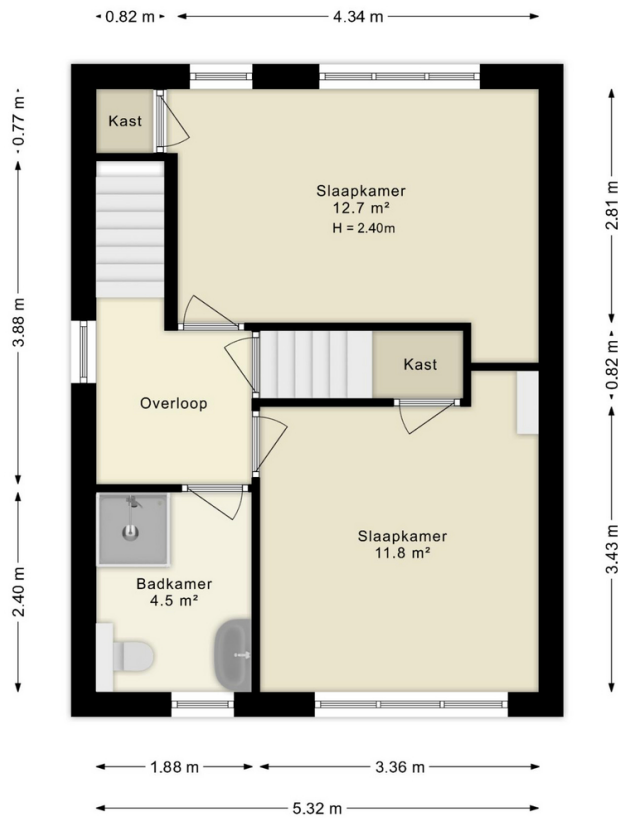


De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning.  
 We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen  
 om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktmaten  
 zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUUB House Visuals 2024

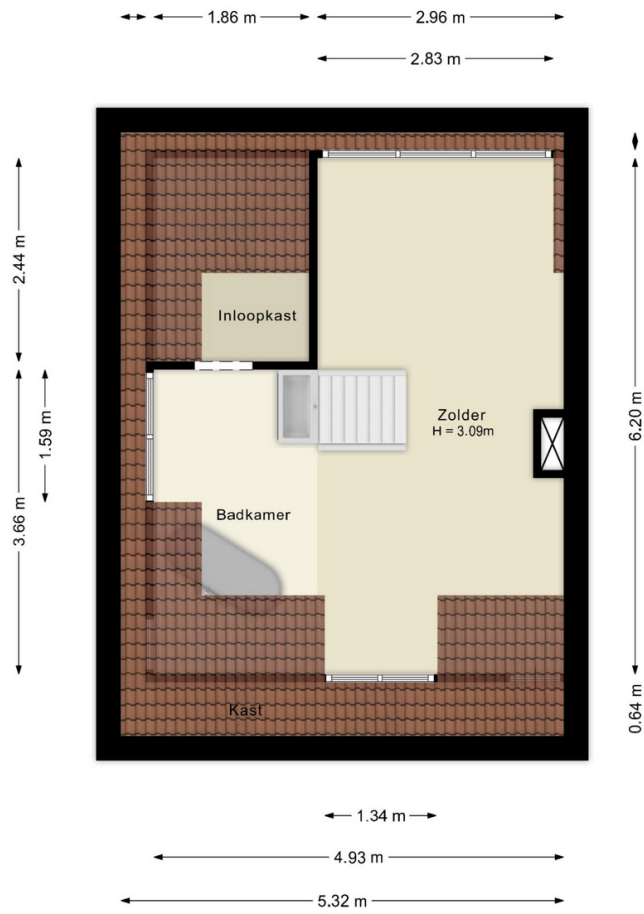


De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning.  
 We gebruiken afmetingen op basis van de basis (dak/ijzeren, dueren, kozijnen en bodammonderdelen)  
 om hun positie aan te geven. De getoonde maten en oppervlaktewoorden  
 zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.  
 © HUB House Visuals 2024



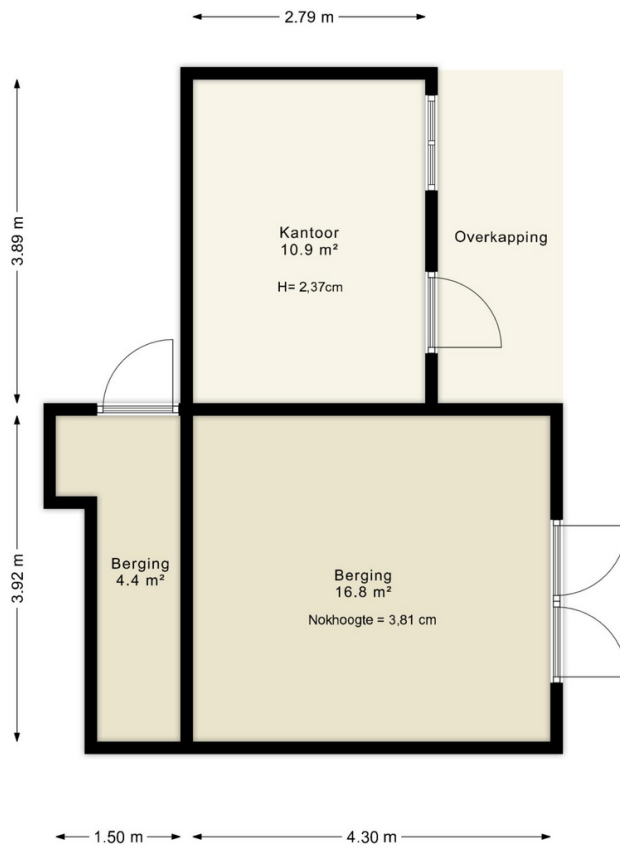
De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktetmaten zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

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

© HUUB House Visuals 2024



# Kenmerken

## Overdracht

Prijs	Vraagprijs €945.000,- kosten koper
Status	Verkocht onder voorbehoud
Aanvaarding	In overleg

## Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Woning type	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1934
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

## Indeling

Woonoppervlakte	159 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	383 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	180 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	21 m <sup>2</sup>
Inhoud	575 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Balkon	Nee

## Energie

Energieklasse	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk en houtkachel
C.V.-Ketel	Nefit trendline 2016, eigendom

## Buitenruimte

Tuin	Achtertuint en voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	180 m <sup>2</sup>
Ligging hoofdtuin	Zuidoost
Kwaliteit tuin	Verzorgd

### **Bergruimte**

Schuur / Berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra en met vliering

### **Parkeergelegenheid**

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

### **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, buitenzonwering, rookkanaal, glasvezel kabel, zonnepanelen en natuurlijke ventilatie
---------------	--

### **Kadastrale gegevens**

Gemeente	Driebergen-rijnsburg
Sectie	B
Perceelnummer	6846
Oppervlakte	383 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.