



DOKTER HERMANSSTRAAT 30 A, DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Vraagprijs €935.000,- kosten koper



Bouwjaar: 1906 | Oppervlakte: 272 m² | Perceel: 297 m² | Kamers: 10 | Slaapkamers: 7 | Badkamers: 3



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.











Dokter Hermansstraat 30 a, Driebergen-rijzenburg

LET OP: HET BETREFT HIER EEN TWEETAL WONINGEN.

Dit karakteristieke, sfeervolle half vrijstaande woonhuis bestaat uit een voor-en achterhuis voorzien van twee aparte huisnummers (A en B) en biedt een unieke kans dankzij de veelzijdige gebruiks-mogelijkheden. Deze bijzondere woning is ideaal voor dubbele bewoning of een combinatie van wonen en werken met een praktijk aan huis.

Het voor-en achterhuis zijn momenteel volledig van elkaar gescheiden en hebben ieder een eigen woonfunctie. Het voorhuis, gebouwd omstreeks 1906, is verdeeld in twee afzonderlijke appartementen met elk een eigen entree. Het achterhuis, gebouwd omstreeks 1949, is momenteel in gebruik als één volledig woonhuis.

Driebergen-Rijzenburg

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. Wanneer je graag centraal maar toch rustig wilt wonen dan is een betere locatie amper denkbaar. De hoofdwinkelstraat (Traaij) is om de hoek gelegen. Hier vind je een grote diversiteit aan gezellige horeca en leuke winkels. Ook scholen en kinderopvang zijn op loopafstand gelegen.

Indeling

Voorhuis (huisnummer 30A):

Begane grond: de begane grond is ingericht als een comfortabel begane grond appartement. Bij binnenkomst in de entree is een garderobe en toegang naar het toilet. Vanuit de hal krijg je toegang naar de keuken en de badkamer. De keuken en de badkamer zijn eenvoudig ingericht. Vanuit de keuken is de slaapkamer en de woonkamer bereikbaar. De woonkamer is voorzien van veel lichtinval vanwege de grote raampartijen. Daarnaast heeft de woonkamer karakteristieke details, zoals de prachtige glas-in-loodramen.

Eerste verdieping: vanuit een zelfstandige entree krijg je door middel van een wenteltrap toegang naar de eerste verdieping. Vanaf de overloop zijn de badkamer, het toilet en de keuken bereikbaar. Zowel de badkamer als de keuken zijn eenvoudig ingericht. De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer. Vanuit de woonkamer is de slaapkamer bereikbaar.

Tweede verdieping: vanaf de overloop op de eerste verdieping leidt een vaste wenteltrap naar de zolderverdieping. Hier zijn nog twee (slaap)kamers voorzien van

voldoende lichtinval vanwege de raampartijen.

Achterhuis (huisnummer 30B):

Begane grond: Vanuit de ruime entree met het toilet krijg je toegang naar de wasruimte en de woonkeuken. De keuken heeft een moderne uitstraling door de witte hoogglans fronten waarbij functionaliteit en design perfect samenkomen. De keuken is niet alleen stijlvol, maar biedt ook voldoende werk- en opbergruimte. De keuken loopt naadloos over in de sfeervolle woonkamer. In de woonkamer zorgen de prachtige openslaande deuren niet alleen voor voldoende lichtinval, maar ook voor een directe verbinding met de tuin. De bijkeuken is praktisch ingericht met meerder opbergkasten. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

Eerste verdieping: door middel van een vaste trap is de eerste verdieping bereikbaar. Vanuit de overloop krijg je toegang naar twee comfortabele slaapkamers, met elk een fijne indeling en voldoende lichtinval. De master bedroom is voorzien van een praktische vaste inbouwkast die volop bergruimte biedt en heeft een badkamer en suite. De moderne badkamer heeft een royale inloopdouche, wastafel, toilet en designradiator. De tweede slaapkamer op deze verdieping heeft eenzelfde inbouwkast als in de master bedroom.

Tweede verdieping: de zolder is eveneens bereikbaar via een vaste trap en biedt een veelzijdige ruimte die momenteel is ingericht als een praktische werkplek. Het grote dakraam zorgt voor een fijne lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Deze ruimte kan echter ook eenvoudig worden gebruikt als een derde slaapkamer. Achter de knieschotten is een zee een extra bergruimte.

Tuin

de achtertuin van 30B is gelegen op het zuidwesten en heeft een perfecte bezonning. De tuin is verzorgd aangelegd en grotendeels bestraat, wat ervoor zorgt dat de tuin goed te onderhouden is. Achterin de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping met een buitenkeuken. Een ideale plek om in alle rust te genieten van e buitenruimte. De achtertuin heeft een oppervlakte van circa 50 m².

Schuur/berging

de ruime stenen schuur/berging is volledig geïsoleerd, waardoor de temperatuur het hele jaar door comfortabel blijft. De schuur is uitgerust met vloerverwarming, elektra en water en zorgt voor optimale gebruiksmogelijkheden. Met een oppervlakte van ca. 39 m² biedt de schuur voldoende praktische ruimte voor diverse doeleinden.

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte wonen 272 m² (30A heeft 116 m² en 30B heeft 156 m²)

Perceelgrootte 297 m² (30A heeft 188 m² en 30B heeft 109 m²)

Inhoud geheel is 952 m³

Van de woning is een NEN 2580 meetcertificaat aanwezig.

Algehele staat van onderhoud

De woning 30A dient te worden gemoderniseerd. De woning 30B verkeert daarentegen in een zeer goede staat van onderhoud.

Bijzonderheden

- Bouwjaar huisnummer A: 1906 en huisnummer B: 1949;
- Beide woningen hebben een eigen kadastraal nummer;
- Het voorhuis heeft een energielabel E en het achterhuis heeft een energielabel B;
- de woning is voorzien van 14 zonnepanelen;
- het voorhuis heeft verwarming d.m.v. een Caleta cv-ketel;
- het achterhuis heeft verwarming d.m.v. een Remeha Trendline cv-ketel en quooker in de keuken;
- woonkamer, badkamer en slaapkamer van 30B voorzien van airco;
- naast het achterhuis van 30B is een aangebouwd stenen berging voorzien van vloerverwarming, elektra en water;
- de achtertuin van het achterhuis is gelegen op het zuidwesten;
- alle wanden in het achterhuis zijn glad gestukt;
- de badkamer in het achterhuis is in 2023 gerenoveerd;
- recent is het achterhuis voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- de keuken van het achterhuis is uit 2016 en voorzien van een Bosch stoomoven, combi-oven/magnetron, Siemens vaatwasser, Siemens koelkast en vriezer en een Atag 5-pits gasfornuis;
- alle platte daken zijn in 2014 vernieuwd;
- het buitenschilderwerk van zowel het voor- en achterhuis is voor het laatst in 2022 uitgevoerd;
- er is een onafhankelijk bouwkundig rapport opgesteld van beide woningen;
- op eigen terrein kun je 2 auto's parkeren;
- de oplevering is in overleg.

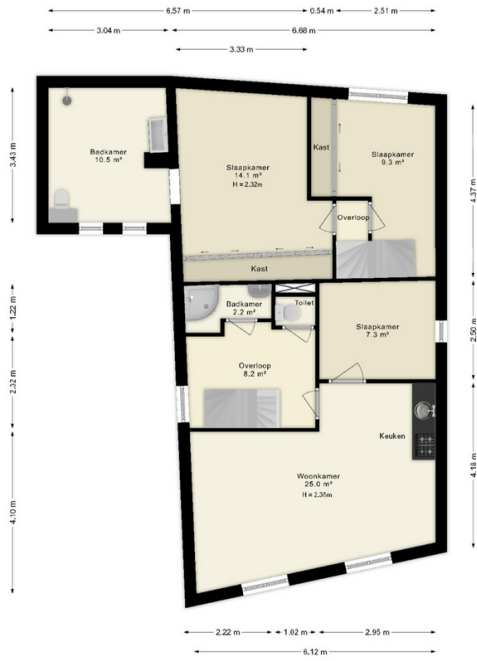
Enthousiast geworden?

Dat kunnen wij ons heel goed voorstellen. Unieke objecten als deze komen zelden te koop. Voor meer informatie raadpleeg onze website of neem contact op met ons kantoor voor een bezichtiging. We laten de woningen graag aan je zien!

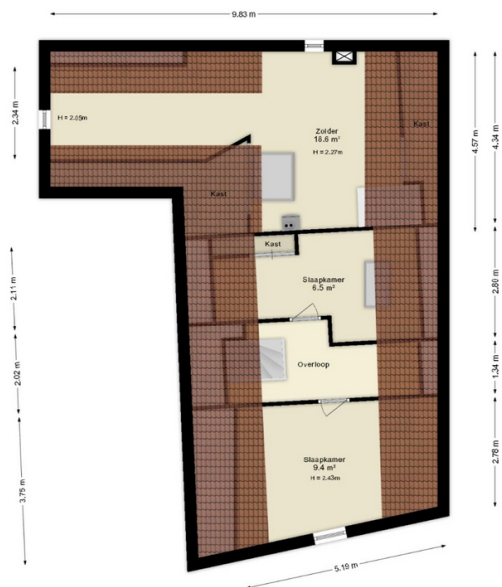


De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We garanderen alleen de meet- (oppervlakte, afmeten, keuken- en badkameroppervlakte) en huurprijzen aan te geven. De getoonde meten en oppervlaktes zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke meten.

© HUIS House Visuals 2024



De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning.
 We garanderen alleen de basis (oppervlakte, omtrek, leegte) van badkameronderdelen
 om hun zo klein als te zijn. De getoonde maten en oppervlakten zijn
 verantwoordelijk en kunnen afwijken van de werkelijke maten.
 © HUUR House Visuele 2024



De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning.
 We gebruiken alleen de basis (vloeren, deuren, muren) en badkameronderdelen
 om het idee aan te geven. De gebouwdetails en aansluitingen
 zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUIS House Viewers 2021

Kenmerken

Overdracht

Prijs	Vraagprijs €935.000,- kosten koper
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Villa
Woning type	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1906
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum, in woonwijk, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	272 m ²
Perceeloppervlakte	297 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	50 m ²
Inhoud	952 m ³
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	7
Aantal badkamers	3
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Balkon	Nee

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
C.V.-Ketel	Nefit trendline en calheta 2009, eigendom

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint
------	-------------

Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	50 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Kwaliteit tuin	Verzorgd

Bergruimte

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

Parkeergelegenheid

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

Dak

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

Overig

Permanente bewoning	Ja
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

Voorzieningen

Voorzieningen	Mechanische ventilatie, airconditioning, glasvezel kabel, zonnepanelen en natuurlijke ventilatie
---------------	--

Kadastrale gegevens

Gemeente	Driebergen-rijnsburg
Sectie	B
Perceelnummer	7784
Oppervlakte	188 m ²
Aandeel	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Gemeente	Driebergen-rijnsburg
Sectie	B
Perceelnummer	7783
Oppervlakte	109 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.