



# BOSSTRAAT 93, DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Vraagprijs €625.000,- kosten koper



Bouwjaar: 1932 | Oppervlakte: 93 m<sup>2</sup> | Perceel: 240 m<sup>2</sup> | 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.











# Bosstraat 93, Driebergen-rijnsenburg

Deze charmante twee-onder-een-kapwoning uit de jaren '30 is gelegen aan de geliefde Bosstraat op een unieke locatie, die vanuit de achtertuin directe toegang geeft tot het bos. Het biedt een zeldzame combinatie van rust en natuur, terwijl het toch dichtbij het centrum van Driebergen met alle voorzieningen ligt.

In de woning ervaar je de charme van authentieke jaren '30 details. Het huis is gebouwd in de herkenbare bouwstijl met twee erkers en brede dak overstekken. De woning heeft een dichte keuken, ruim aangebouwde schuur, verzorgde achtertuin met vrij uitzicht, vier (slaap)kamers en een badkamer.

## Driebergen-Rijsenburg

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: Vanuit de entree met de meterkast krijg je toegang naar de keuken en de badkamer. De badkamer is eenvoudig ingedeeld met een douche en wastafel. De dichte keuken dateert uit 2002 en heeft diverse Pelgrim apparatuur. Vanuit de keuken is de tussenhal met toilet bereikbaar. Dit is ook de doorgang naar de woonkamer. De sfeervolle woonkamer biedt veel lichtinval vanwege de grote raampartijen in de beide erkers. Ook is er een rookkanaal aanwezig waar je gemakkelijk een haard of houtkachel kan plaatsen. De woonkamer is afgewerkt met een laminaat vloer.

Eerste verdieping: via de vaste trap in de woonkamer bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier zijn drie comfortabele slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer een eigen wastafel heeft. De middelste slaapkamer is voorzien van een dakkapel. Deze dakkapel zorgt voor veel extra ruimte en lichtinval. Op deze verdieping is de vloer afgewerkt met vloerbedekking.

Tweede verdieping: met een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Vanuit de overloop krijg je toegang naar de vierde (slaap)kamer. Deze kamer is perfect als hobbyruimte. De zolder biedt voldoende bergruimte achter de knieschotten.



Schuur: de stenen schuur is aan het woonhuis vast gebouwd en biedt een grote hoeveelheid ruimte voor bijvoorbeeld het opbergen van tuingereedschap. De schuur is uitgerust met elektra en verwarming. Ook is hier de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Door de verwarming is de schuur ook op koudere dagen een aangename ruimte. De schuur is op eenvoudige wijze om te bouwen naar een fijne thuiswerkplek.

Tuin: de achtertuin is verzorgd aangelegd en op het noordwesten gelegen. De tuin biedt veel privacy en heeft fantastisch vrij uitzicht over het achtergelegen bos. Wat deze plek echt bijzonder maakt, is de deur die je vanuit de achtertuin direct naar het bos brengt. Een unieke toegang tot de natuur, gewoon vanuit je eigen achtertuin!

#### Afmetingen

- perceelgrootte 240 m<sup>2</sup>
- woonoppervlak 93 m<sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte 19 m<sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte 10 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 409 m<sup>3</sup>

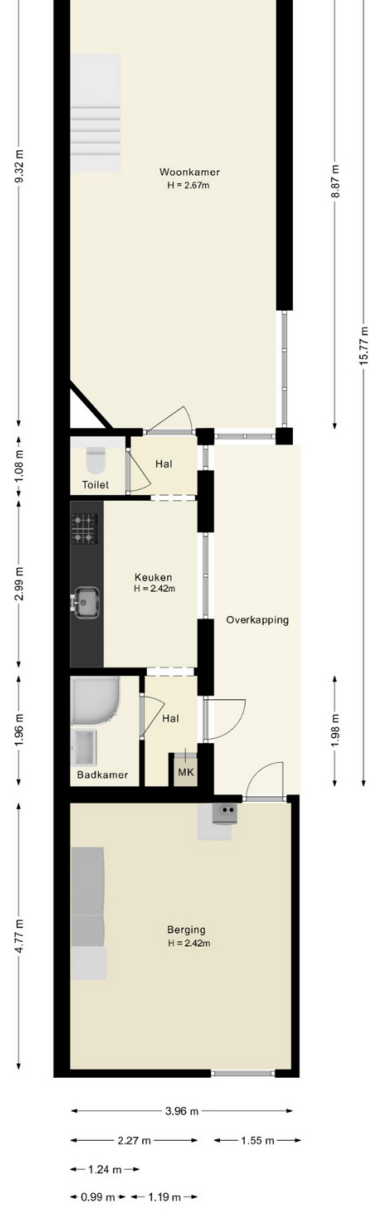
Alle genoemde maten zijn officieel gemeten en op verzoek is er een officieel NEN2580 meetrapport aanwezig.

#### Bijzonderheden

- \* de woning is goed onderhouden en voorzien van authentieke jaren '30 details;
- \* de locatie is uniek met een directe toegang naar het bos en dichtbij het centrum van Driebergen;
- \* het energielabel van de woning is een E;
- \* de cv-combiketel is een Remeha uit het jaar 2002;
- \* het dak van de woning is voorzien van 8 zonnepanelen;
- \* de woning is grotendeels voorzien van dubbelglas en heeft gedeeltelijke dakisolatie;
- \* aan de woning is een aangebouwde schuur voorzien van elektra, verwarming en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger;
- \* de keuken dateert uit 2002 en is voorzien van een oven, magnetron, koelkast en een 5-pitsgasfornuis van het merk Pelgrim;
- \* het buitenschilderwerk is voor het laatst in 2021 uitgevoerd;
- \* van de woning is een onafhankelijk bouwkundig rapport opgesteld door MOB Consultancy;
- \* oplevering in overleg.

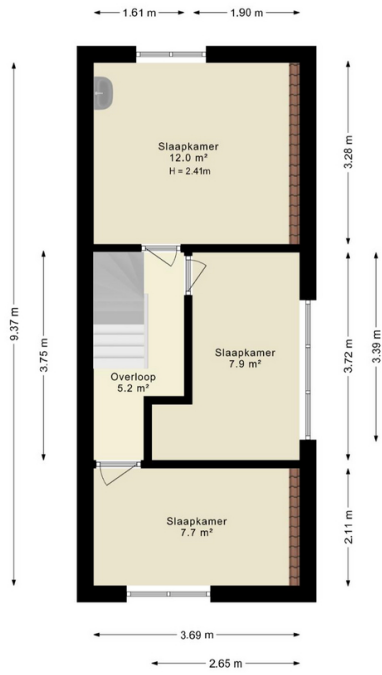
Ben je enthousiast geworden?

Dat kunnen wij ons heel goed voorstellen! Met serieuze gegadigden maken wij graag een afspraak voor een bezichtiging van deze karakteristieke woning. Meer informatie en een verkoopbrochure zijn te downloaden via onze website.



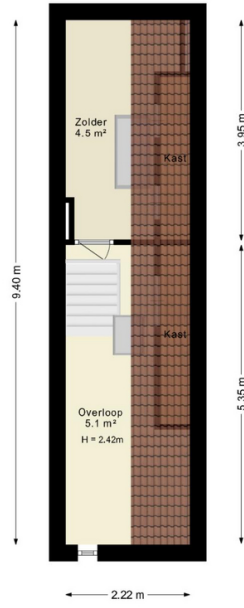
De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning.  
 We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen  
 om hun positie aan te geven. De getoonde maten en oppervlaktematen  
 zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© 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 en oppervlaktetallen 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

# Kenmerken

## Overdracht

Prijs	Vraagprijs €625.000,- kosten koper
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

## Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Woning type	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1932
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan bosrand, aan park, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

## Indeling

Woonoppervlakte	93 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	240 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	104 m <sup>2</sup>
Inhoud	409 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Balkon	Nee

## Energie

Energieklasse	E
Isolatie	Dakisolatie en gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
C.V.-Ketel	Remeha 2002, eigendom

## Buitenruimte

Tuin	Achtertuintuin en zijtuin
------	---------------------------

Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	104 m <sup>2</sup>
Ligging hoofdtuin	Noordwest
Kwaliteit tuin	Verzorgd

### **Bergruimte**

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

### **Parkeergelegenheid**

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

### **Dak**

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

### **Overig**

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

### **Voorzieningen**

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

### **Kadastrale gegevens**

Gemeente	Driebergen-rijnsburg
Sectie	B
Perceelnummer	7561
Oppervlakte	240 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.