



COOLSMAHOF 2, DRIEBERGEN-RIJSENBURG



Bouwjaar: 2001 | Oppervlakte: 246 m² | Perceel: 1147 m² | Kamers: 8 | 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.



Coolsmahof 2, Driebergen-rijnsenburg

Rust, licht en ruimte! Dat ervaar je in deze prachtige vrijstaande split-level villa. Het is een stoer huis door het gebruik van onder andere koper, steen, staal en Belgisch hardsteen. Bijzonder verrassend zijn de hoge ruimtes, de splitlevelindeling en de verbinding met de tuin. Er zijn drie slaapkamers, twee badkamers, een fijne werkkamer en een dubbele inpandige garage. De tuin rondom met drie verschillende terrassen is uitermate doordacht ontworpen en biedt alle privacy. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt is het multifunctionele souterrain dat ideaal is voor kantoor of praktijk aan huis.

Op het aangename hofje van de Coolsmahof, verscholen achter de Coolsmalaan, staan drie vergelijkbare villa's. Rust, privacy en veiligheid zijn daarmee gegarandeerd omdat je op een doodlopend hofje woont.

Driebergen wordt omgeven door de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en alle voorzieningen zoals (basis)scholen, winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen en sportaccommodaties zijn op loop- en/of fietsafstand van de villa gelegen. Kortom, een heerlijke plek om te wonen.

Voorop gesteld dat wij serieuze gegadigden van harte uitnodigen voor een bezichtiging trachten wij met onderstaande impressie alvast een indruk te geven wat deze woning te bieden heeft:

Begane grond: ruime en lichte entreehal met trappenhuis naar verdieping en souterrain. De sfeervolle zitkamer wordt gekenmerkt door hoge plafonds en openslaande deuren naar het terras. Een gashaard met fraaie schouw maakt de sfeer compleet. Iets hoger gelegen bevindt zich de woonkeuken eveneens met toegang tot de tuin en het terras. De woonkeuken dateert vanuit de bouw en is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Aangrenzend bevindt zich een werkkamer. Verder bevindt zich op de begane grond een riante master bedroom met walk-in-closet en aangrenzend een zeer ruime badkamer met sauna, ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel. Tot slot is er op begane grondniveau nog een verwarmde dubbele inpandige garage en een bijkeuken met de opstelbaarheid voor wassen en drogen.

Eerste verdieping: overloop met twee uitstekende slaapkamers, een tweede badkamer met ligbad, toilet en dubbele wastafel en tot slot een riant dakterras van meer dan 60 m².

Souterrain: vrijwel de gehele woning is onderkelderd. Het multifunctionele souterrain heeft thans een tweetal kamers en biedt veel bergruimte. Het souterrain is perfect voor kantoor/praktijk aan huis, speelkamer voor de kinderen, hobbyruimte etc.etc.

Tuin

De woning wordt omgeven door een schitterend aangelegde tuin die garant staat voor veel privacy maar ook zon. Fraaie borders en heerlijke (zonne)terrassen wisselen elkaar harmonieus af. De verschillende niveaus zorgen voor optimale verbinding met woonkamer, keuken, hoofdslaapkamer en directe toegang naar de tuin.

Afmetingen

- oppervlakte perceel 1.147 m²
- gebruiksoppervlakte wonen 246 m²
- gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte (dakterras) 62 m²
- overige inpandige ruimte (souterrain) 115 m²
- inhoud 1.369 m³

Alle maten zijn gemeten conform de NEN-2580 meetmethode. Een meetrapport is aanwezig.

Energie label

De woning is zeer energiezuinig en heeft een A-label.

Bijzonderheden

- * onder architectuur gebouwd in 2001 (Michel ter Braak);
- * er is vloerverwarming in de woonkeuken, de werkkamer en de zitkamer;
- * de woning wordt verwarmd door een tweetal cv combi ketels (Atag en Nefit);
- * de woning is uitgerust met een WTW-installatie;
- * de woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van spouwisolatie, dakisolatie, vloerisolatie en HR dubbel glas;
- * de woning is uitgerust met een centraal stofzuigstelsel;
- * oplevering in overleg.

Deze zeer goed onderhouden villa is een heerlijk gezinshuis dat verrassend veel ruimte biedt en op loopafstand is gelegen van een basisschool (100 meter), uitgestrekte wandelbossen (300 meter) en het centrum van Driebergen (800 meter) met een gevarieerd aanbod aan winkels en gezellige horeca.

Enthousiast geworden?

Dat kunnen wij ons heel goed voorstellen. Wanneer u meer informatie wenst of deze schitterende woning graag een keer wilt bezichtigen aarzel dan niet langer en neem direct contact op met ons kantoor. De verkoopdocumentatie met plattegronden kunt u op onze website downloaden.

Kenmerken

Overdracht

Status	Verkocht
Aanvaarding	In overleg

Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Villa
Woning type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2001
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	246 m ²
Perceeloppervlakte	1147 m ²
Overige inpandige ruimte	3 m ²
Inhoud	1369 m ³
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	2 verdiepingen en een kelder
Balkon	Nee

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, eco bouw en hr glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel, open haard en vloerverwarming gedeeltelijk
C.V.-Ketel	Atag en nefit, eigendom

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom

Kwaliteit tuin Aangelegd onder architectuur

Dak

Soort dak Bitumineuze dakbedekking

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, rookkanaal, schuifpui en sauna

Kadastrale gegevens

Gemeente Driebergen-rijnsburg
Sectie B
Perceelnummer 8051
Oppervlakte 957 m²
Aandeel Geheel perceel
Eigendomssituatie Volle eigendom
Gemeente Driebergen-rijnsburg
Sectie B
Perceelnummer 8050
Oppervlakte 190 m²
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.