



TRAAIJ 230, DRIEBERGEN-RIJSENBURG



Bouwjaar: 1938 | Oppervlakte: 124 m² | Perceel: 431 m² | Kamers: 7 | Slaapkamers: 6 | 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.









Traaij 230, Driebergen-rijzenburg

Op een bijzonder aantrekkelijke locatie aan de het mooiste gedeelte van de Traaij gelegen buitengewoon verzorgde twee onder één kap woning met vrijstaand stenen garage en een ruime aangebouwd stenen berging. Hier woon je omringd door bomen en natuur.

De uitgestrekte bossen van nationaal park de Utrechtse Heuvelrug bevinden zich letterlijk om de hoek en het gezellige centrum is op steenworp afstand gelegen.

Deze goed onderhouden woning beschikt over een uitstekend op de zon gelegen en veel privacy biedende tuin, 5 tot 6 slaapkamers en een fijne leefruimte op de begane grond. Wat de woning extra aantrekkelijk maakt is dat de huidige eigenaren de woning al op veel onderdelen hebben verduurzaamd en dat de woning op de begane grond op eenvoudige wijze verder kan worden uitgebouwd.

Ligging

Vanuit de woning loop of fiets je zó het gezellige centrum van Driebergen in, met leuke winkels, restaurantjes en terrassen. Diverse basisscholen, de tennisbaan en het zwembad zijn ook op loop- of fietsafstand gelegen. Letterlijk om de hoek bevindt zich de toegang tot een oneindig bos- en natuurgebied waar je fantastisch kunt wandelen, fietsen, paardrijden en kunt genieten van de prachtige natuur. Stuifheuveld, weidegebieden, bos...alles komt hier samen. Welkom op de Utrechtse Heuvelrug! Het onlangs compleet vernieuwde NS station Driebergen-Zeist is op 10 minuten fietsafstand gelegen en de op- en afrit van de Rijksweg A12 bevindt zich op minder dan 2 kilometer rijden. Kortom, een meer ideale locatie is nauwelijks denkbaar.

Tuin

De woning beschikt over een zeer verzorgd aangelegde voor, zij en achtertuin. De zonligging is uitstekend: zuidwest.

Garage/berging

Naast de woning staat een ruime garage met een vlizotrap naar een zolderberging. Doordat de garage nagenoeg op de erfgrans met de burens is gebouwd geeft dit extra privacy in de tuin. Ook kun je op de oprit, voor de garage, meerdere auto's parkeren.

Aangebouwd achter de keuken is een bijzonder ruime berging/schuur van circa 15 m².

Indeling

begane grond

entreehal met trapopgang, toilet en toegang tot de droge provisiekelder. L-vormige woonkamer met erker en openslaande deur naar de tuin. De dichte keuken is modern ingericht en bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

eerste verdieping

een vaste trap geeft toegang tot de overloop van eerste verdieping, met drie slaapkamers en een eenvoudig ingerichte badkamer die is voorzien van een wastafel en een douche. Op de overloop bevindt zich een separaat toilet. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar een balkon.

tweede verdieping

een vaste houten trap leidt naar de zolderverdieping met twee tot drie (slaap)kamers en bergruimte onder de knieschotten.

Afmetingen

- perceelgrootte 431m²
- gebruiksoppervlakte wonen 124 m²
- gebruiksoppervlakte kelder 8m²
- gebruiksoppervlakte aangebouwd stenen schuur 15 m²
- gebruiksoppervlakte vrijstaand stenen garage met vliering 17 m²
- inhoud 527 m³

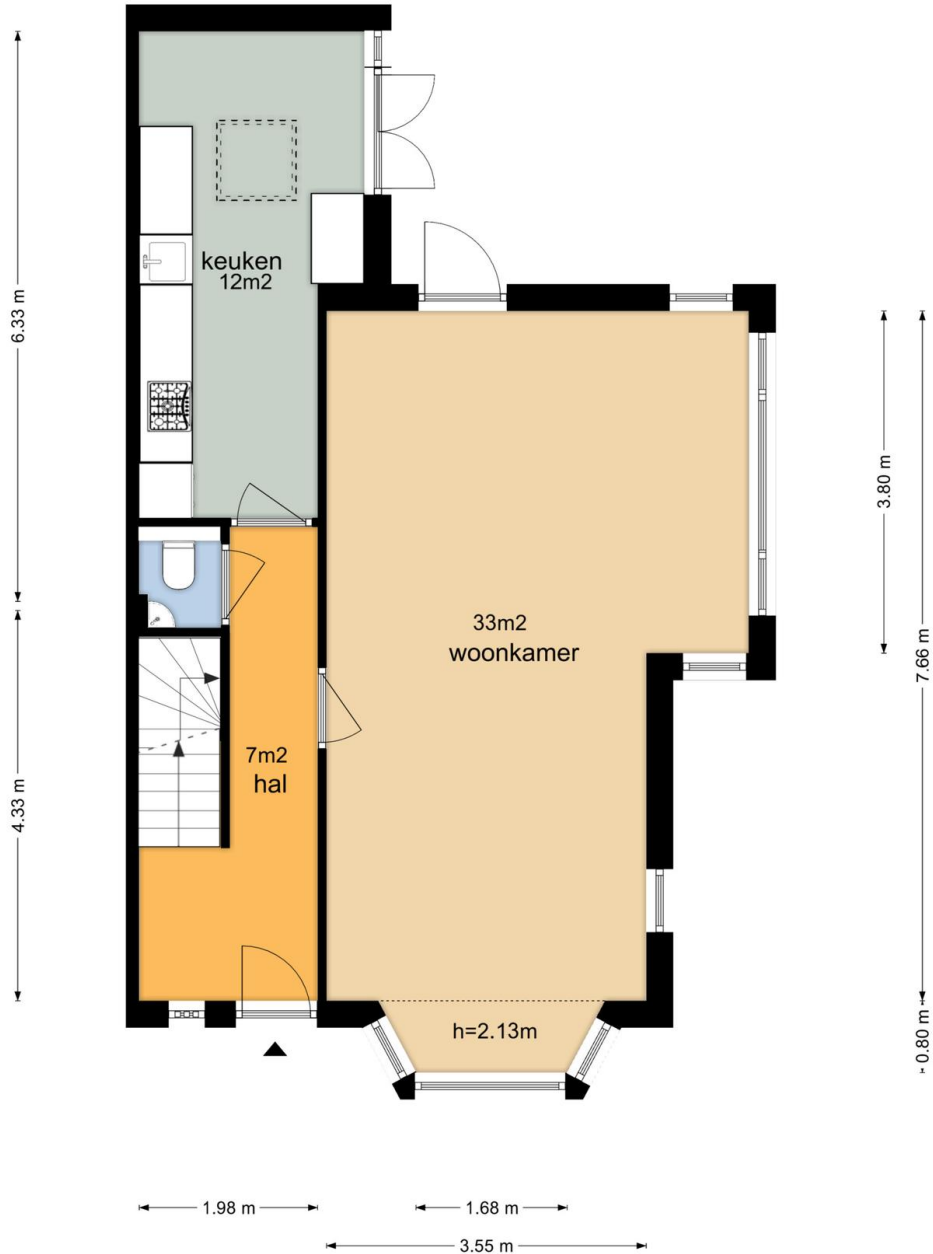
Alle maten zijn gemeten conform de NEN-2580 meetmethode. Een meetrapport met plattegronden is beschikbaar.

Bijzonderheden

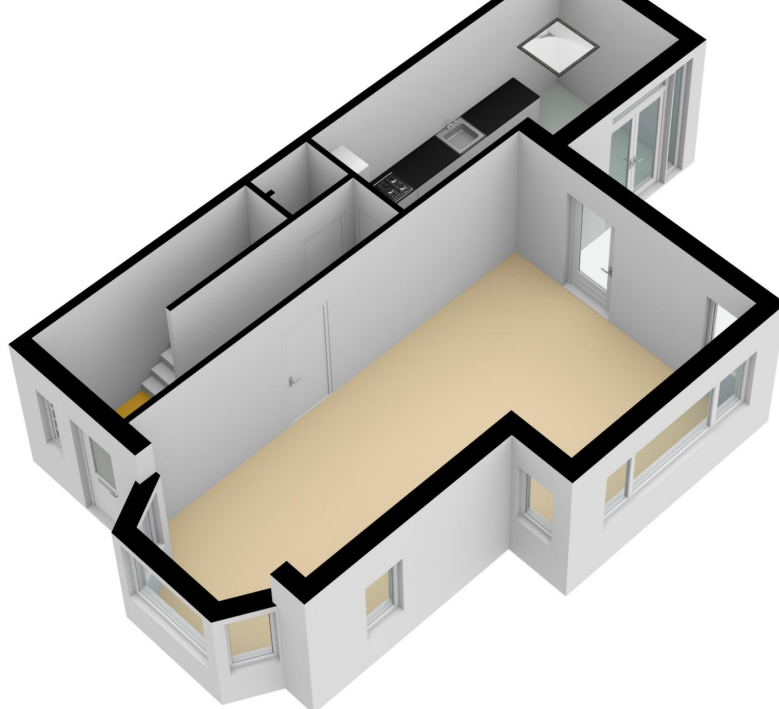
- bouwjaar omstreeks 1938
- de woning heeft energielabel D
- de begane grondvloer is volgestort met beton, geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming
- de spouwmuren zijn nageïsoleerd
- de woning is voorzien van dubbele beglazing
- de woning is voorzien van dakisolatie
- verwarming en warm water d.m.v. een cv combiketel (Atag uit 2014)
- de woning heeft op de begane grond uitstekende uitbouw mogelijkheden
- de woning is zowel intern als extern bijzonder goed onderhouden en wordt zeer netjes bewoond
- oplevering in overleg

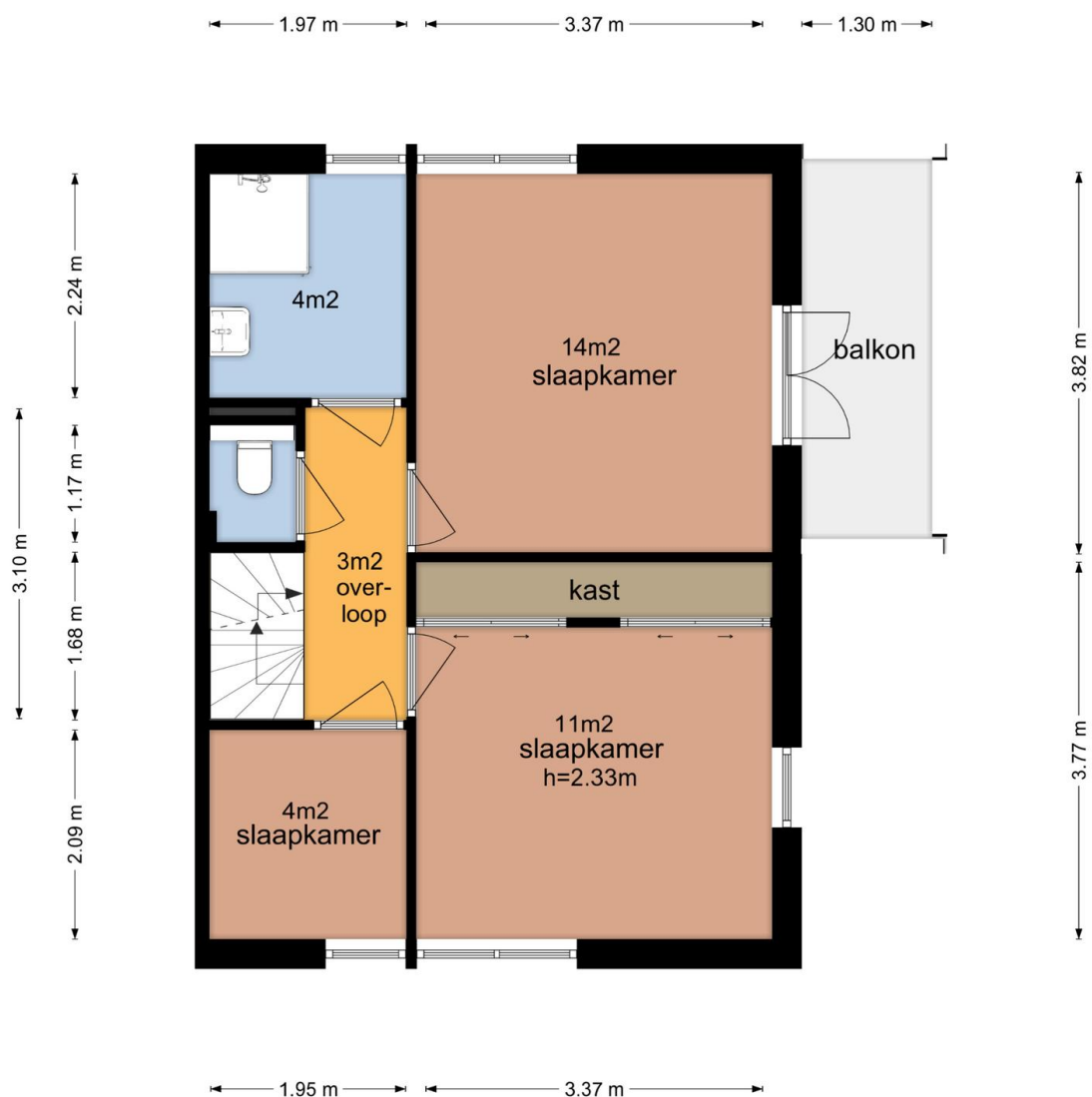
Enthousiast geworden?

Dat kunnen wij ons goed voorstellen! Neem contact op met ons kantoor voor een bezichtiging van deze karakteristieke woning. De brochure met plattegronden zijn te downloaden op onze website.

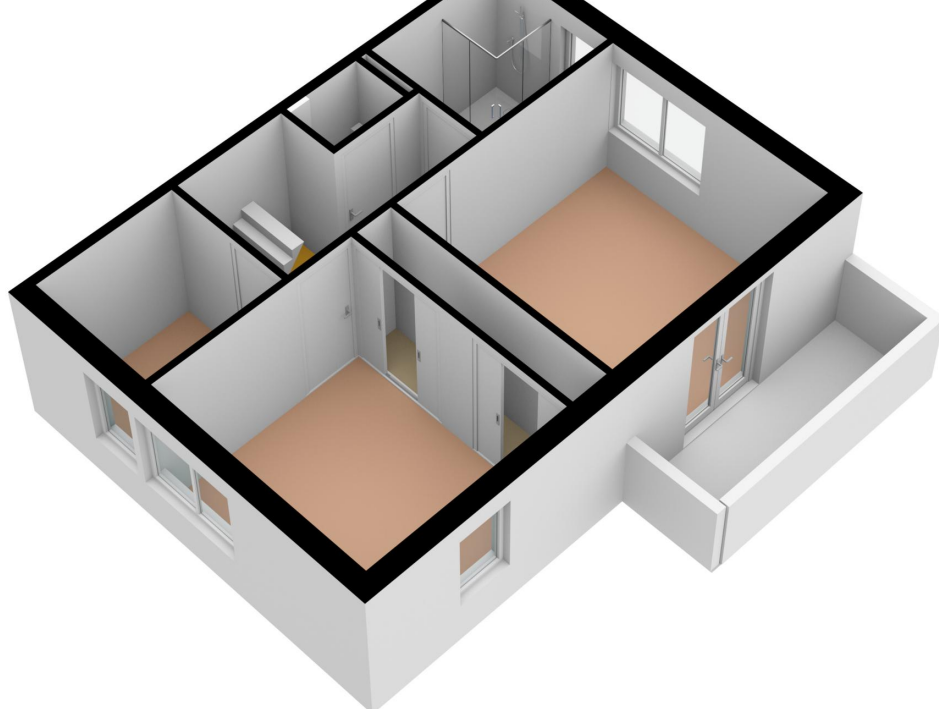


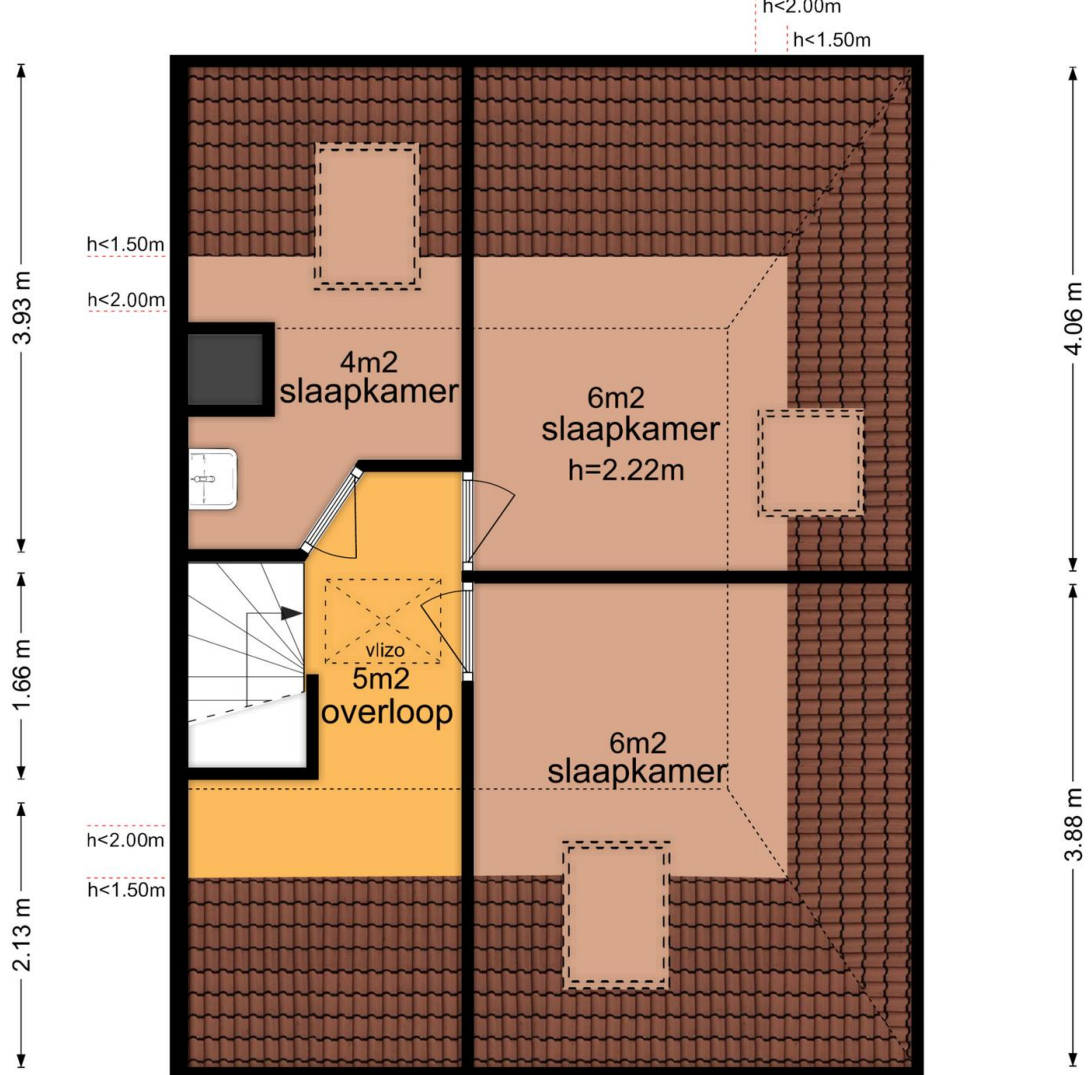
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.vistaview.nl



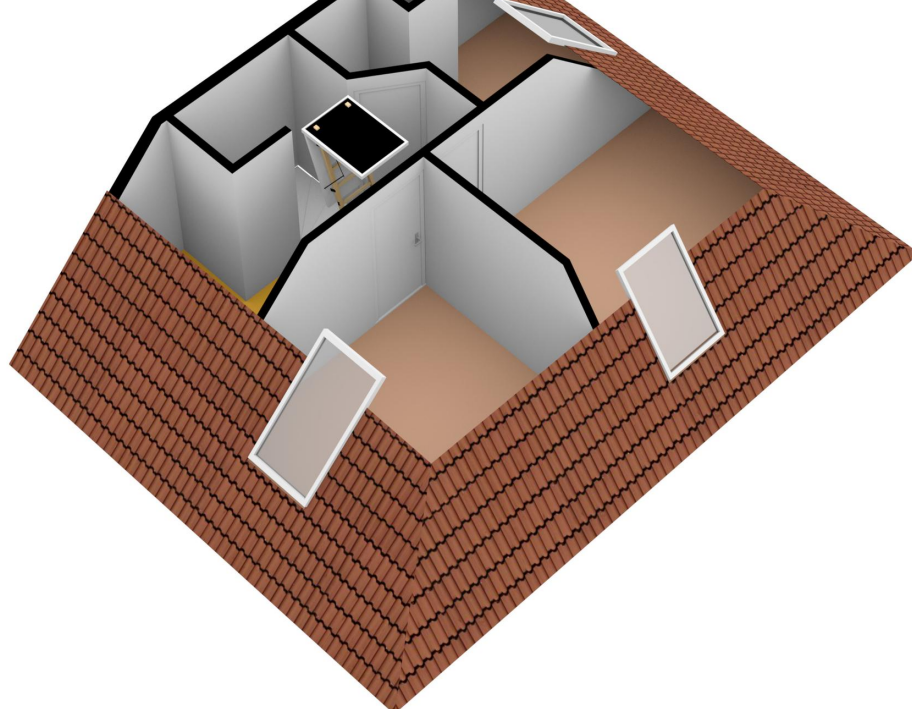


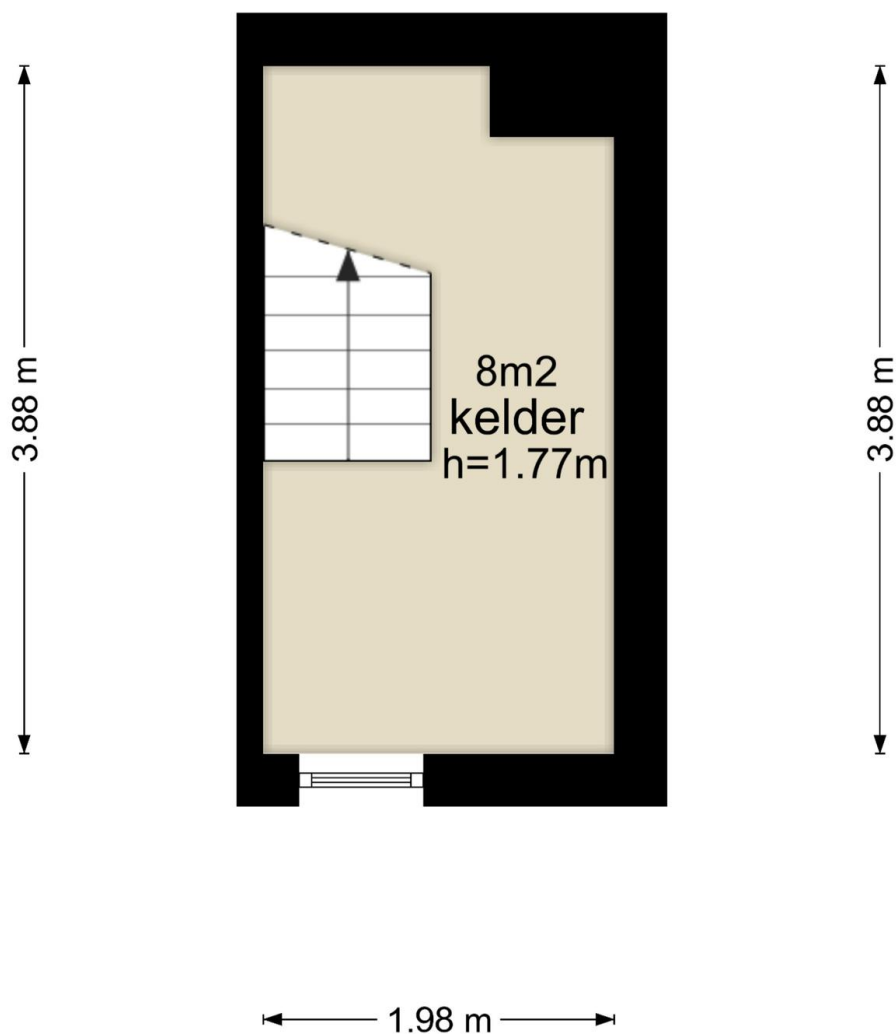
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.vistaview.nl



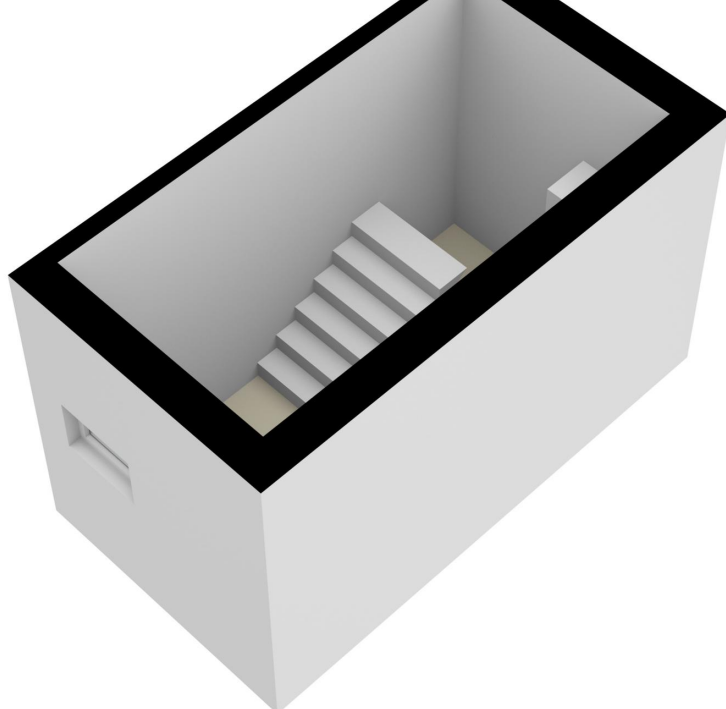


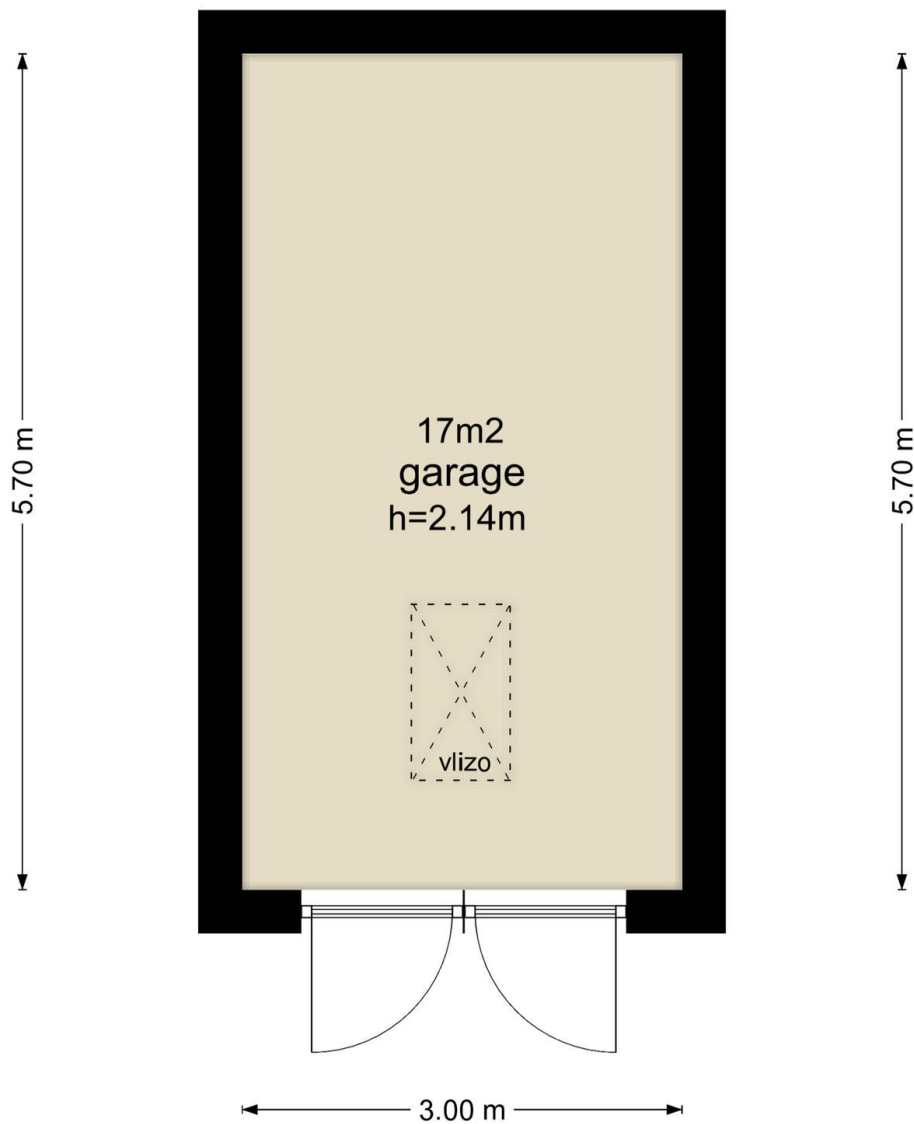
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.vistaview.nl



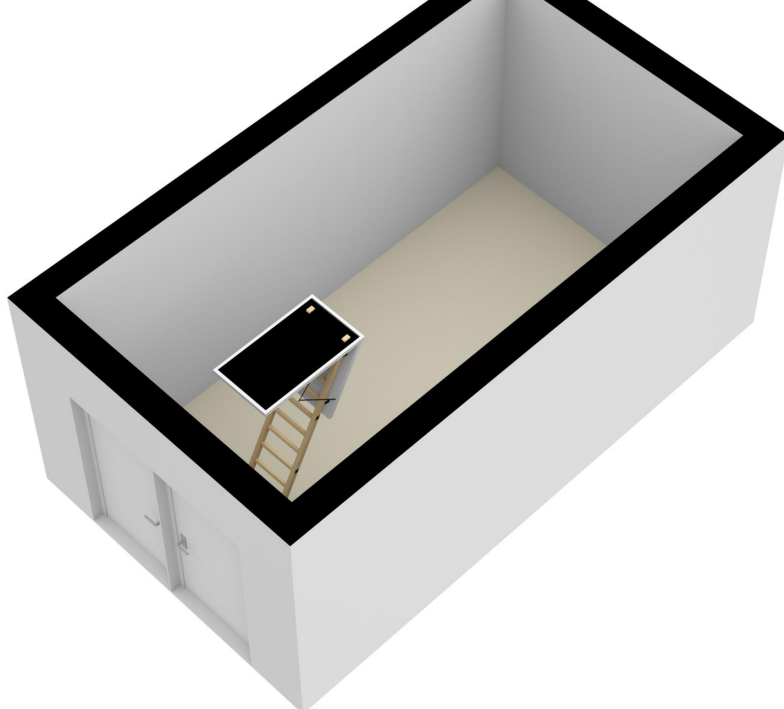


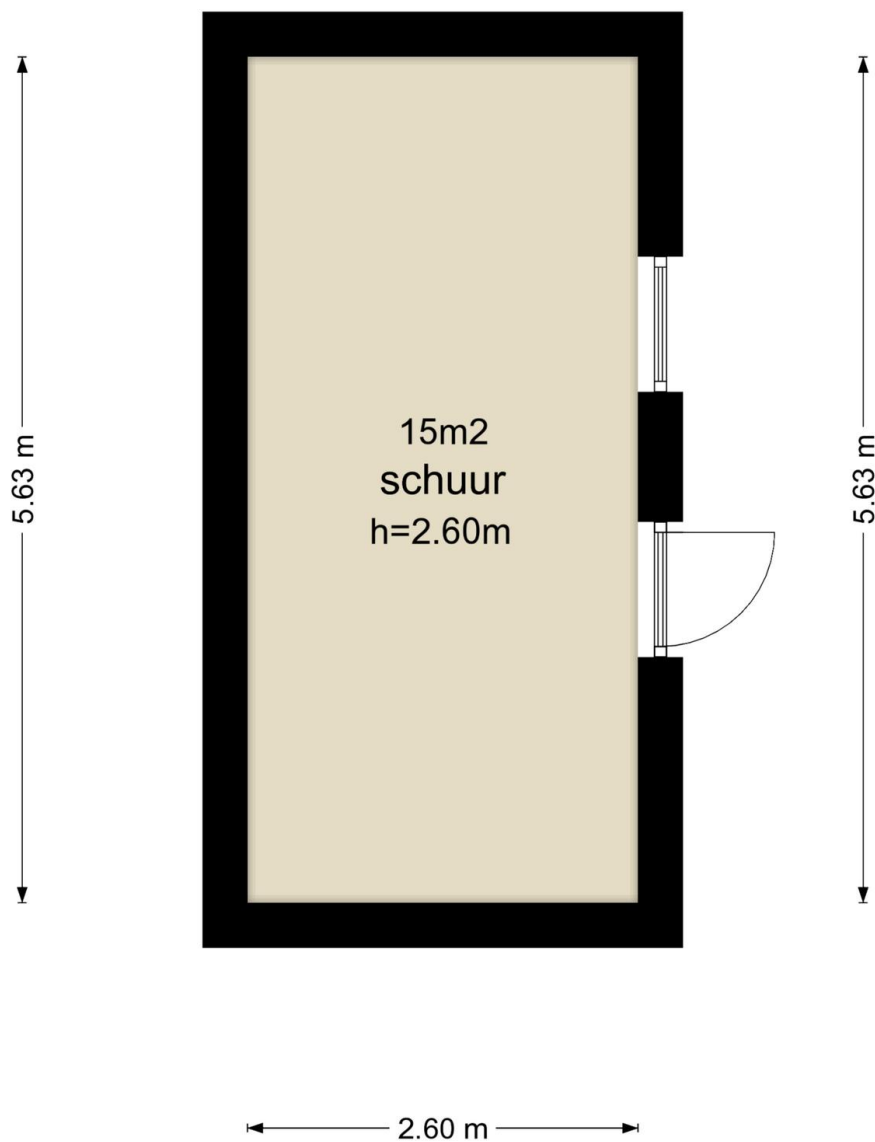
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



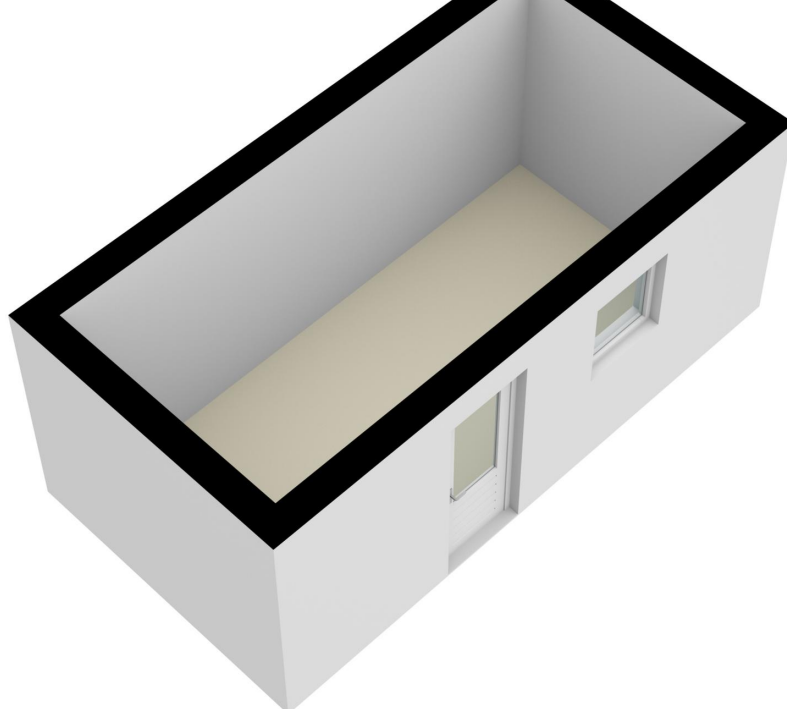


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



Kenmerken

Overdracht

Status	Verkocht
Aanvaarding	In overleg

Bouwworm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Woning type	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1938
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	431 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	120 m ²
Overige inpandige ruimte	32 m ²
Inhoud	527 m ³
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3 verdiepingen, een kelder en een vliering
Balkon	Ja

Energie

Energieklasse	D
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
C.V.-Ketel	Atag 2014, eigendom

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuin
------	----------------------------------

Hoofdtuin	Zijtuin
Oppervlakte hoofdtuin	120 m²
Ligging hoofdtuin	West

Bergruimte

Schuur / Berging	Aangebouwd steen
------------------	------------------

Parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein
---------------------	------------------

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, buitenzonwering en dakraam
---------------	--

Kadastrale gegevens

Gemeente	Driebergen-rijnsburg
Sectie	B
Perceelnummer	6473
Oppervlakte	431 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.