



TRAAIJ 229, DRIEBERGEN-RIJSENBURG



Bouwjaar: 1928 | Oppervlakte: 169 m² | Perceel: 771 m² | Kamers: 7 | Slaapkamers: 5 | Badkamers: 2



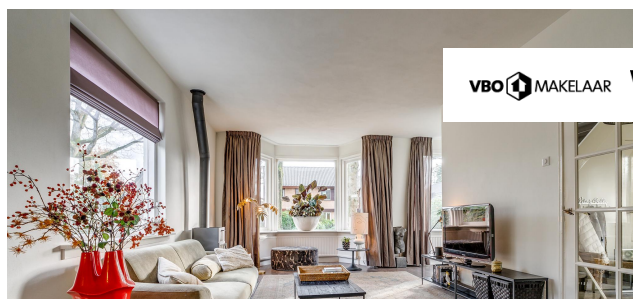
Geachte mevrouw, meneer,

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.



VBO 1 MAKELAAR

funda

SCVM









Traaij 229, Driebergen-rijzenburg

De plek is fantastisch, de villa charmant en sfeervol met een prachtig aangelegde grote tuin. Dit is een unieke mogelijkheid om vrijstaand te wonen, omringd door de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en tóch op een paar minuten afstand van alles wat een mens nodig heeft. Deze vrijstaande villa is gebouwd in 1928, heeft een woonoppervlak van bijna 170 m² en is gelegen op een perceel van 771 m².

Er is een gezellige woonkamer met aangrenzend een fraaie keuken, een grote eetkamer in een serre met een prachtig uitzicht over de achtertuin, vijf slaapkamers en twee badkamers. De tuin met een fraai bijgebouw heeft diverse heerlijke plekken om te relaxen en te spelen. Kortom, een ideaal gezinshuis dat zelden beschikbaar komt!

De ligging is uitstekend want de woning ligt aan de ingang van de bossen en daarnaast zijn diverse winkels, scholen en sportfaciliteiten zijn op korte afstand gelegen. De oprit naar de snelwegen en het station Driebergen-Zeist zijn in minder dan tien minuten bereikbaar.

Het dorp Driebergen-Rijsenburg

Driebergen-Rijsenburg is gelegen op de Utrechtse Heuvelrug en een buitengewoon geliefde plaats om te wonen. 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.

Indeling

begane grond

ruime hal met trapopgang, meterkast, garderobekast, kelder en het gastentoilet. Toegang naar de woonkamer en de slaapkamer met een kleine badkamer. De woonkamer is een knusse en aangename plek met een erker aan de voorzijde, fraaie inbouwkasten en een hout gestookte haard. Door de vele ramen is de lichtinval optimaal. In de keuken zorgt de combinatie van licht gelakte kasten en een fors donker werkblad voor een stoere uitstraling. Er is een inductie kookplaat en diverse inbouwapparatuur in de wandkasten.

Vanuit de keuken is de toegang naar de eetkamer die is gesitueerd in een heerlijk lichte serre met veel bergruimte in de kasten rondom. Van hieruit is zijn er dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. De provisiekelder is vanuit de entreehal toegankelijk. Deze heeft een hoogte van 1,73m en meet 7 m².

eerste verdieping

Een dichte houten trap met bordes leidt naar de eerste verdieping waar vier slaapkamers zijn gerealiseerd. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft een fraaie erker met monumentenglas. In deze kamer is een toegang naar een bergzolder in de nok van het dak.

De tweede slaapkamer heeft een leuke kastenwand en een dakkapel. De derde en vierde slaapkamer zijn aan de achterzijde gelegen en gelijk van formaat. De badkamer is tijdloos ingericht met een ligbad met douche, wastafelmeubel en toilet.

Tuin

De woning heeft een prachtig aangelegde tuin rondom met een groot gazon, veel volgroeide rododendrons en verschillende terrassen en leuke plekken om te zitten.

Bijgebouw

in de achtertuin is een vrijstaand bijgebouw (de voormalige garage) met een ruimte voor de wasmachine en de droger, veel bergruimte en daarachter een veranda/tuinhuis.

Parkeren

een elektrisch hek dat toegang geeft tot de oprit, waar ruimte is voor het parkeren van meerdere auto's.

Afmetingen

- perceelgrootte 771 m²
- gebruiksoppervlakte wonen 169 m²
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte (berging en veranda/bijgebouw) 32 m²
- overige inpandige ruimte (kelder) 7 m²
- inhoud 667 m³

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

Kenmerken

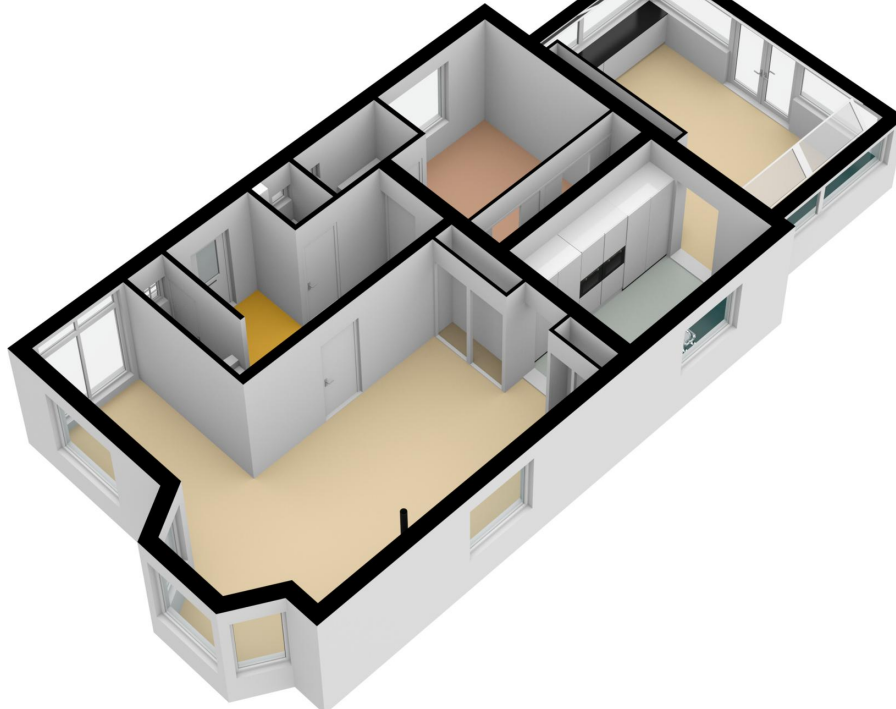
- bouwjaar 1928;
- de woning heeft energielabel..... ;
- door de bouwstijl en de karakteristieke elementen is dit een bijzonder sfeervol en comfortabel ruim huis;
- er zijn recent 14 zonnepanelen geplaatst die circa 6.000 Kwh opwekken;
- de woning is voorzien van dubbele beglazing (met uitzondering van de erker op de eerste verdieping);
- de woning is levensloopbestendig door de slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- verwarming en warm water door middel van een cv ketel (Blauwe Engel/Atag 2013);
- in de serre ligt vloerverwarming;
- er is een houtkachel in de woonkamer;
- de oplevering is in overleg.

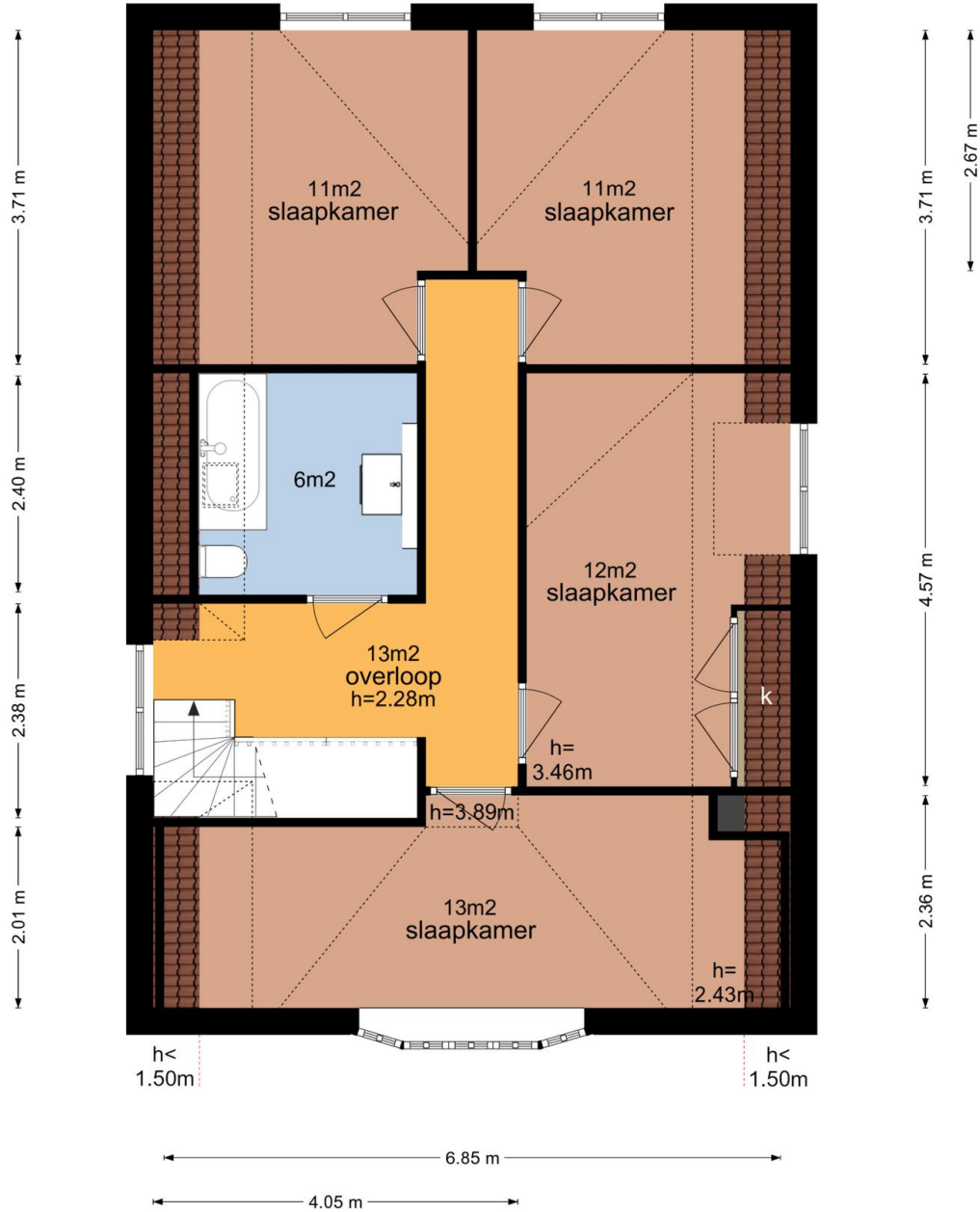
Enthousiast geworden?

Dat kunnen wij ons erg goed voorstellen! Wanneer je meer informatie over deze prachtige woning wenst dan kan je de verkoopbrochure met plattegronden downloaden op onze website. Voor een bezichtiging maken we graag een afspraak.

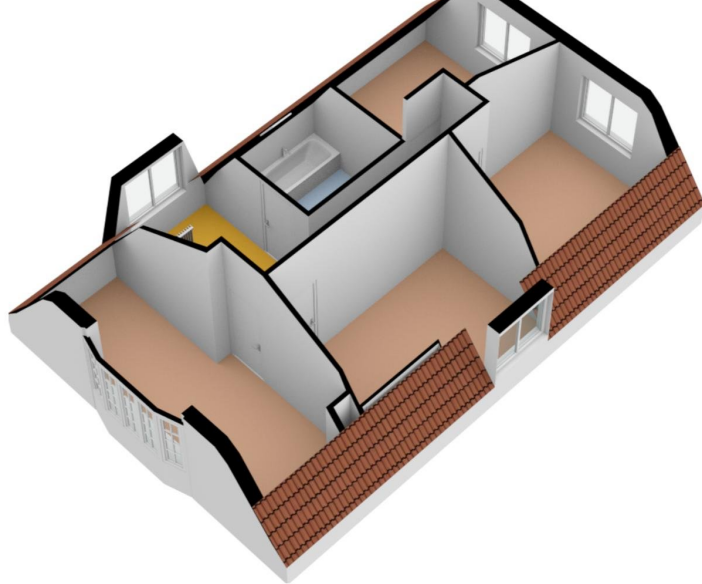


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

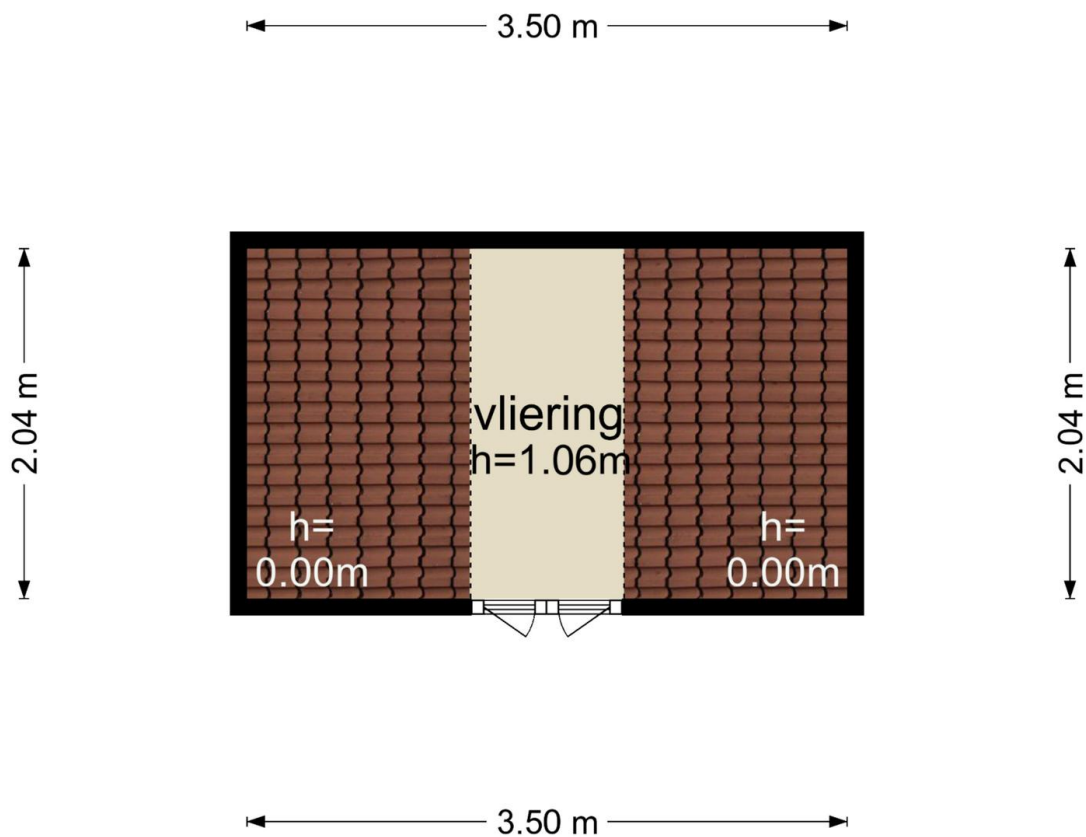




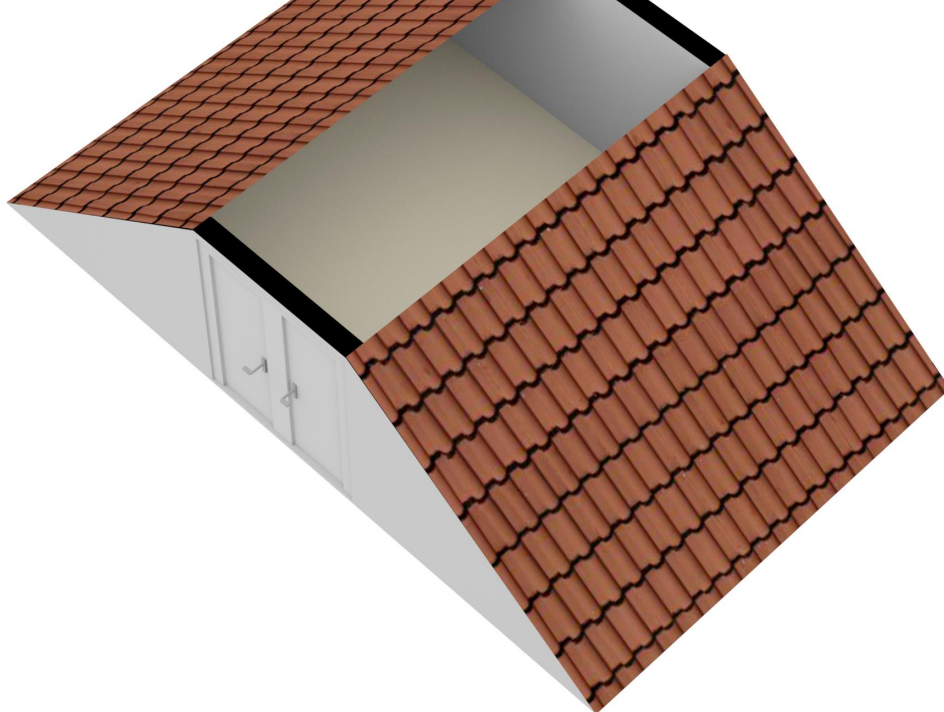
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.vistaview.nl



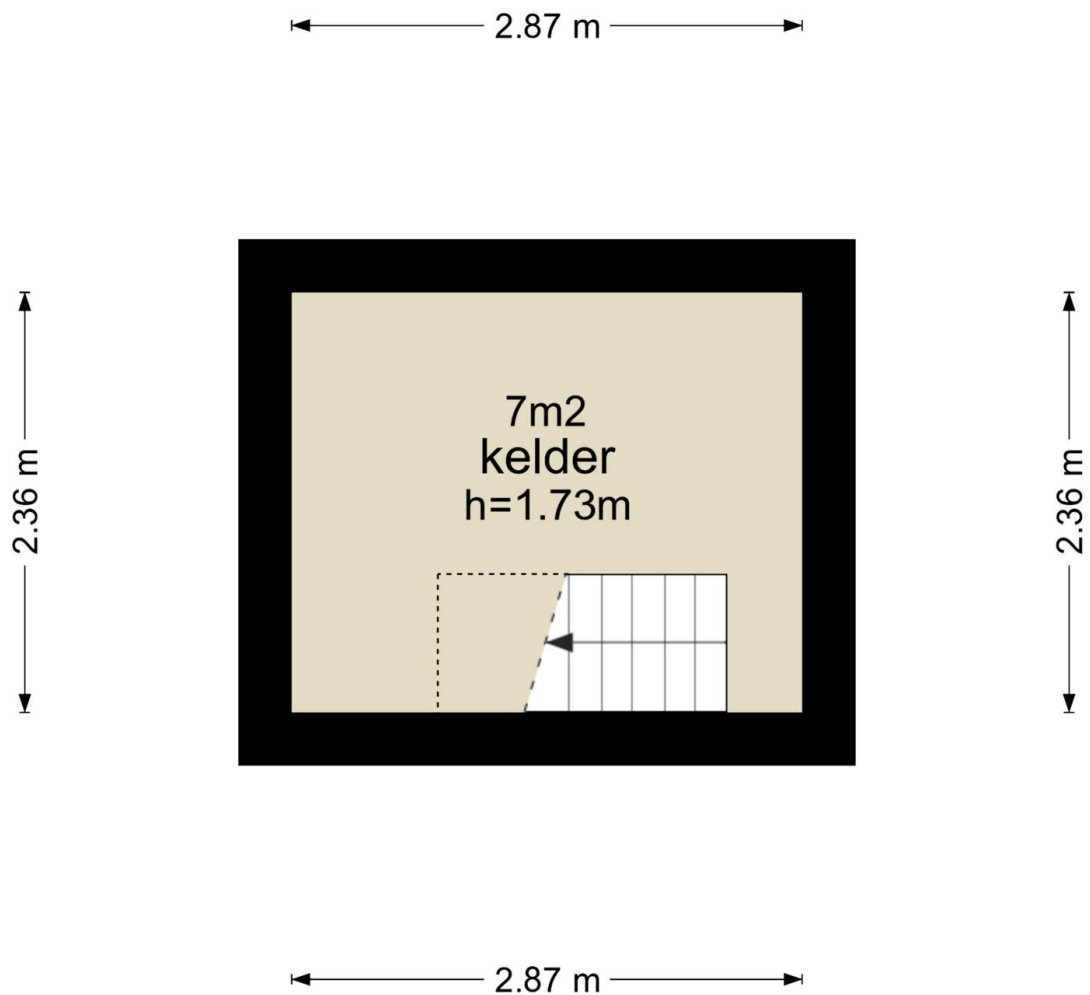
Traaij 229 - Driebergen-Rijsenburg Vliering



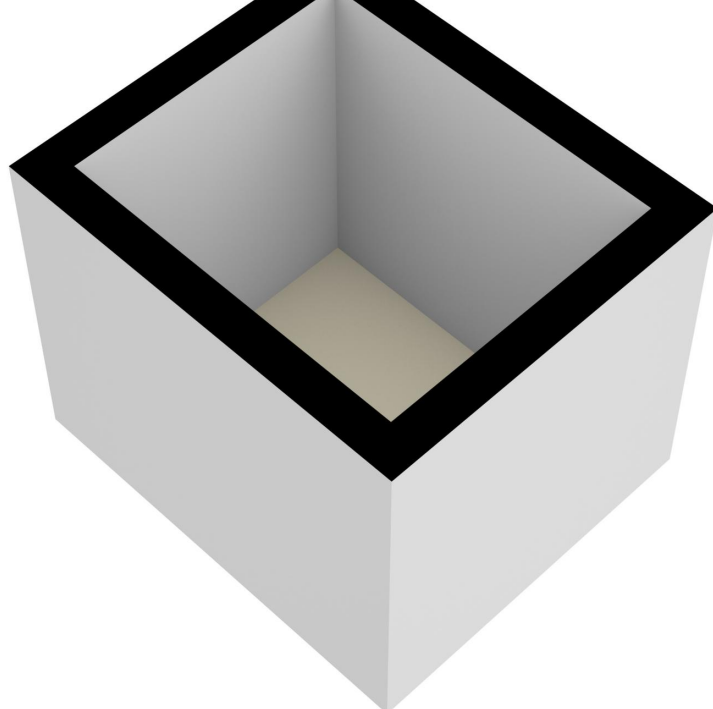
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

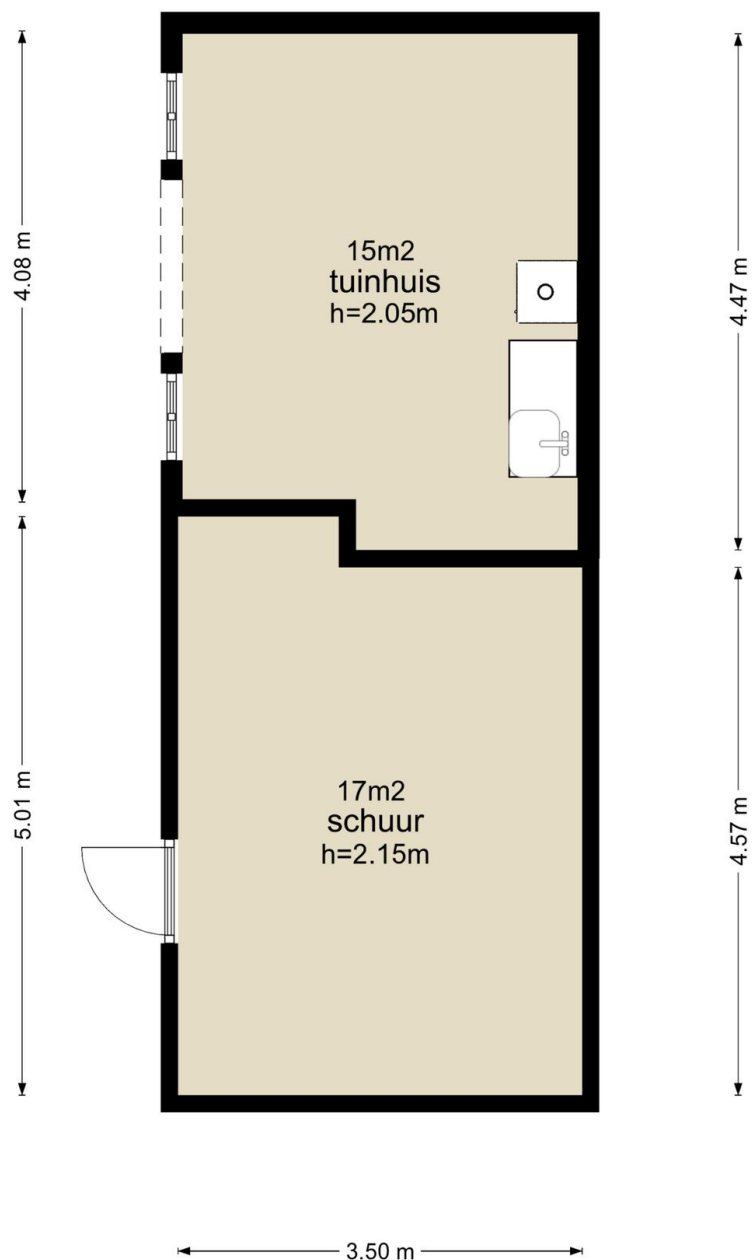


Kelder

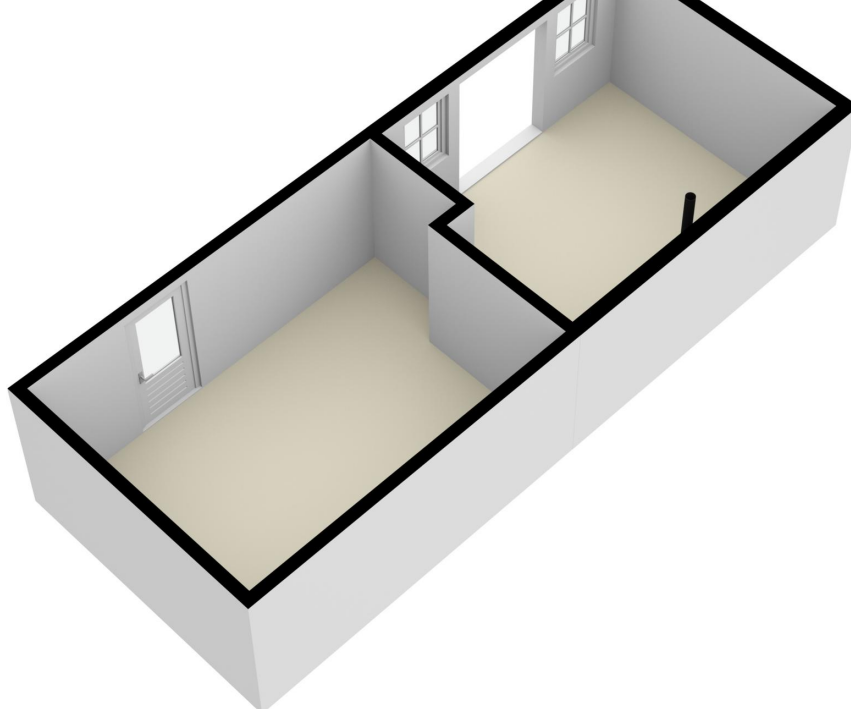


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl





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

Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Villa
Woning type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1928
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	169 m ²
Perceeloppervlakte	771 m ²
Overige inpandige ruimte	32 m ²
Inhoud	667 m ³
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	2 verdiepingen, een kelder en een vliering
Balkon	Nee

Energie

Isolatie	Dakisolatie en grotendeels dubbelglas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk en houtkachel
C.V.-Ketel	Atag blauwe engel 2008, eigendom

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit tuin	Fraai aangelegd

Bergruimte

Schuur / Berging

Vrijstaand hout

Voorzieningen

Voorzien van elektra en voorzien van water

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

Alarminstallatie, rookkanaal, dakraam, glasvezel kabel en zonnepanelen

Kadastrale gegevens

Gemeente

Driebergen-rijnsburg

Sectie

B

Perceelnummer

636

Oppervlakte

771 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.