



COOLSMALAAN 24, DRIEBERGEN-RIJSENBURG



Bouwjaar: 1960 | Oppervlakte: 186 m² | Perceel: 354 m² | Kamers: 6 | 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.

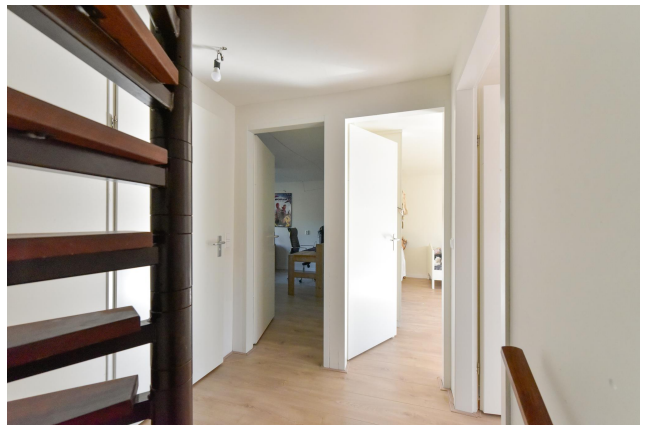
Graag willen wij u er op attenderen dat u als koper ook een onderzoekplicht heeft, daarom willen wij u adviseren om u bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren makelaar; per slot van rekening gaat het om uw meest kostbare bezit en de grootste uitgave die u in uw leven doet! Mocht 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

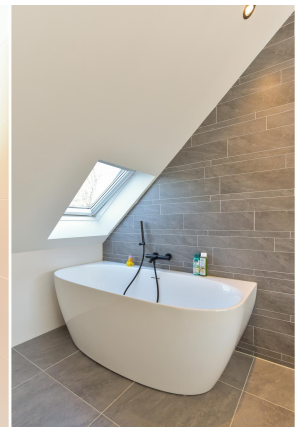
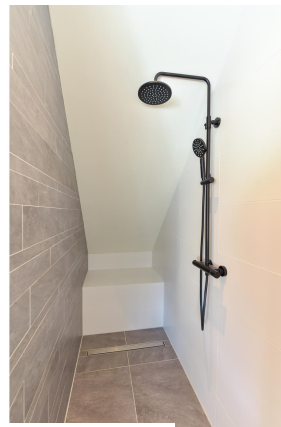
Heiko F. Gorter
Beëdigd makelaar & taxateur o.g.











Coolsmalaan 24, Driebergen-rijnsenburg

Deze buitengewoon ruime en perfect afgewerkte woning (twee-onder-een kap) is gelegen op een perceel van 354 m² met een woonoppervlak van maar liefst 186 m² op een geliefde locatie in het centrum van Driebergen-Rijnsenburg. De woning heeft een fijne voor-en achtertuin, ruime woonkamer met open keuken, vijf slaapkamers en twee badkamers. Er is een eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De Coolsmalaan is een heerlijke laan; aan één zijde van de laan is er bebouwd, aan de overzijde vind je een van de beste basisscholen van Driebergen. Er is rust en privacy. De locatie van de woning is bijzonder aantrekkelijk omdat de uitgestrekte wandelbossen om de hoek zijn. Bovendien is het gezellige centrum van Driebergen met een grote diversiteit aan winkels en horeca op loopafstand.

Het dorp Driebergen-Rijnsenburg

Driebergen-Rijnsenburg ligt op de Utrechtse Heuvelrug en is een zeer geliefde plaats om te wonen. Het dorp biedt alles wat men zich kan wensen: goede scholen, leuke winkels, een grote diversiteit aan gezellige horeca en sportfaciliteiten. en op korte afstand van het NS-station met korte en snelle verbindingen naar de grote steden. 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.

Tuin

De zonnige achtertuin van circa 14 meter diep is gelegen op het zuidwesten en biedt alle privacy en een uitstekende bezonning.

Indeling

Begane grond

Entree met hal, garderobekast, toilet, meterkast en toegang tot de ruime woonkamer. Er is veel lichtinval door de grote raampartijen aan de voor- en achterkant van de woning. De woonkamer wordt gescheiden van het eetgedeelte door een strakke haard in een scheidingswand. Voor de vloer is gekozen voor een kwalitatief hoogwaardige pvc in visgraat. Er zijn openslaande deuren naar het terras bij de achtertuin. Er is vloerverwarming op de gehele begane grond.

De goed uitgeruste open keuken is helemaal van nu: mat zwarte meubelen, een werkblad op een fijne hoogte, een messing kraan met spoelbak, wijnkoelkast en koken op inductie én een gaspit om te wokken. Bij de keuken is een ruimte waar je prima een bureau kan plaatsen met uitzicht op de achtertuin. In de bijkeuken is de achteringang met de opstelling voor de wasmachine en droger en een doorgang naar de berging.

Aan ruimte geen gebrek!

Eerste verdieping

Een open houten trap leidt naar de eerste verdieping: hier zijn drie ruime slaapkamers en een fraaie badkamer met een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een heerlijk inpandig balkon.

Tweede verdieping

De open spiltrap leidt naar de tweede verdieping. Hier is een loft-achtige ruimte waar de hoofdslaapkamer met een badkamer en suite zijn gerealiseerd. Ook hier een volledig ingerichte badkamer met een aparte inloopdouche. Er is nog een kleine (slaap)kamer en een berging waar ook de cv ketel is opgesteld.

Afmetingen

Perceelgrootte: 354 m²

Woonoppervlak: 186 m²

Gebouw gebonden buitenruimte (balkon) : 5 m²

Inhoud: 665 m³

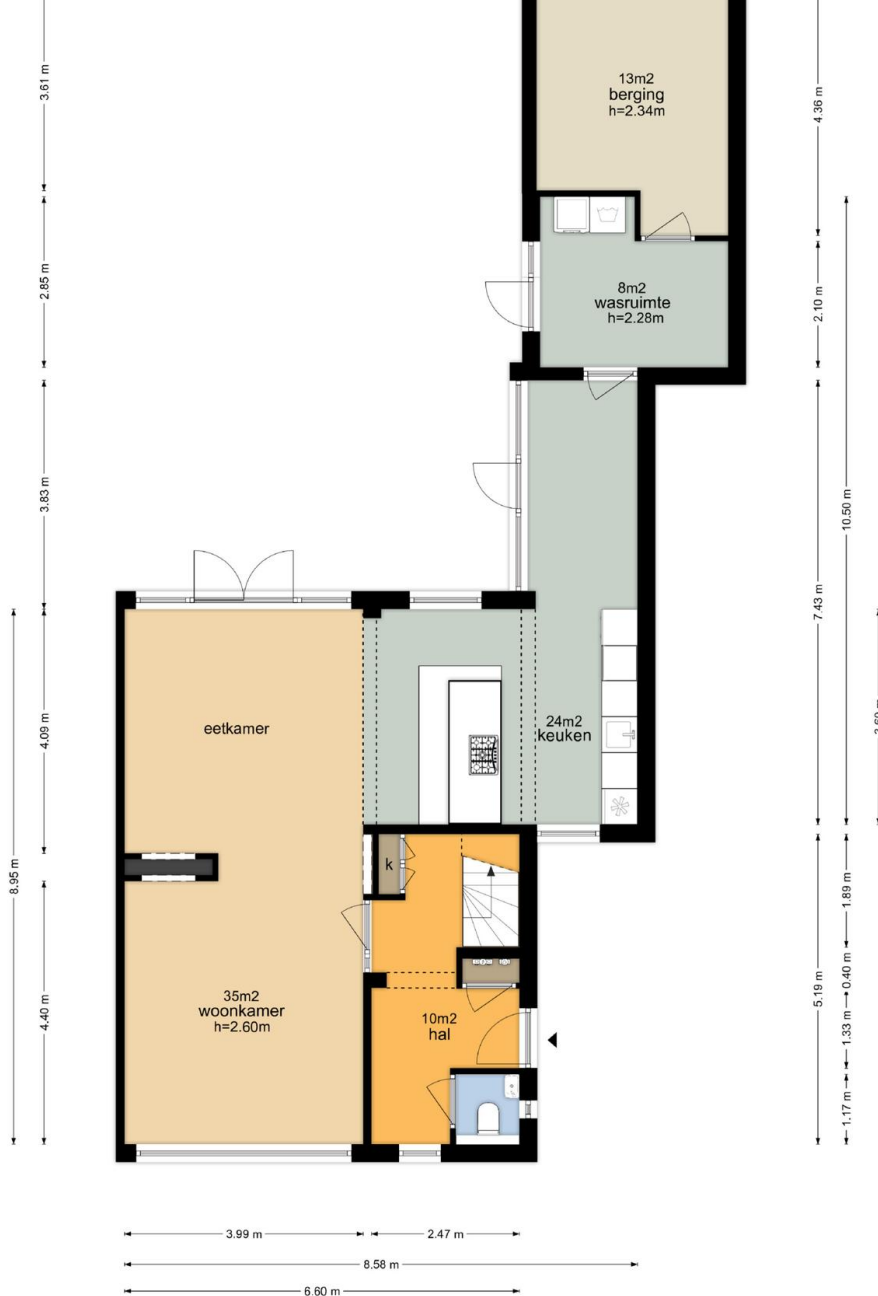
Voor de exacte afmetingen wordt verwezen naar bijgevoegde plattegrondtekeningen. De woning is gemeten op basis van de NEN-2580 methode. Een meetrapport is beschikbaar.

Bijzonderheden

- bouwjaar omstreeks 1963 en in 2021 volledig gerenoveerd en op de begane grond uitgebouwd;
- het energielabel volgt;
- er zijn 11 zonnepanelen geplaatst met een opbrengst van 2900kw per jaar;
- op de begane grond en op de tweede verdieping is een airco geïnstalleerd;
- de woning is volledig voorzien van dubbel glas;
- verwarming en warm water door middel van een Remeha CV-ketel (2021) en een Grohe kraan voor kokend water in de keuken;
- de keuken is voorzien van uitstekende inbouwapparatuur van Bosch;
- er is een bron in de tuin voor de beregening van de tuin;
- de oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- de oplevering is in overleg.

Enthousiast geworden?

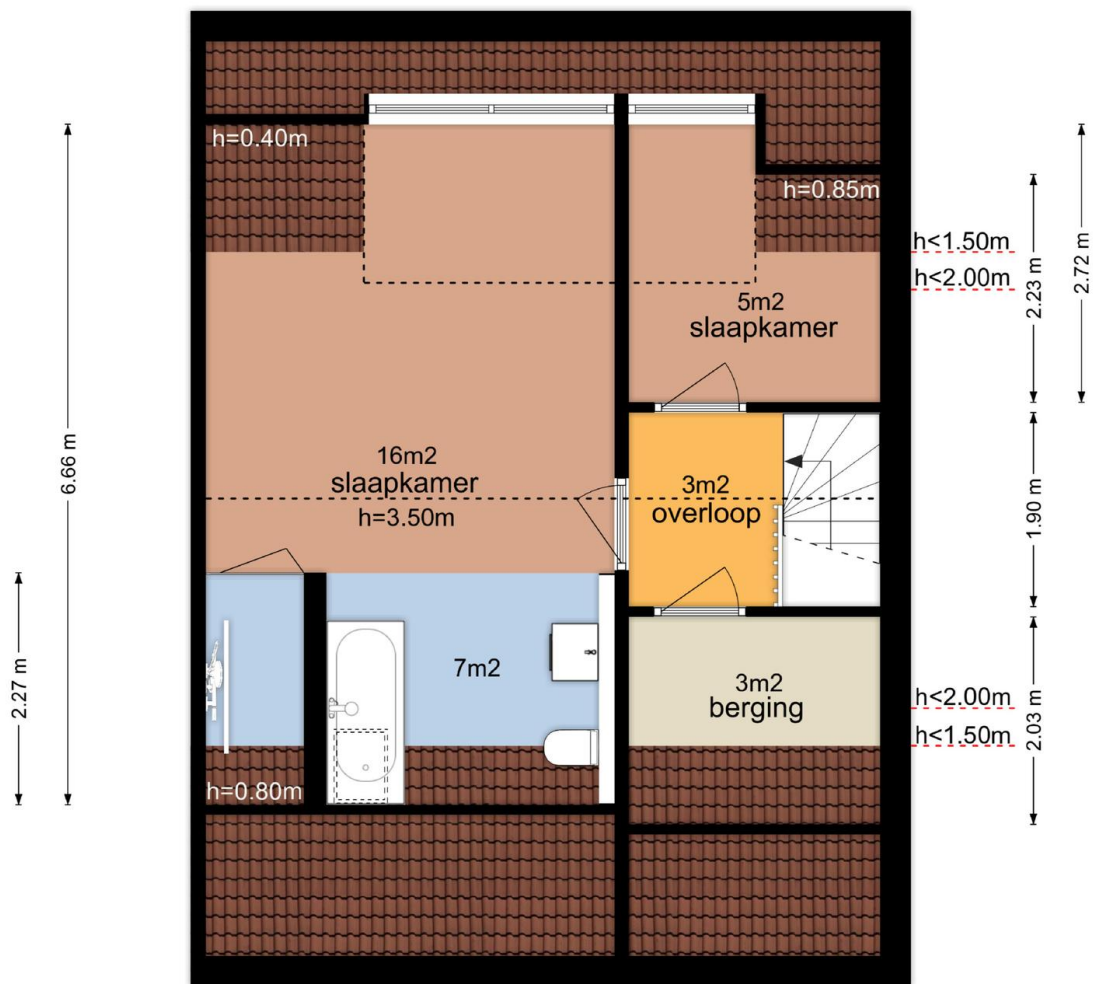
Dat kunnen wij ons heel goed voorstellen! Voor meer informatie of een bezichtiging van deze fantastische instapklare woning, neem contact op met ons kantoor. Op onze website is een brochure van de woning met alle informatie en de plattegronden te downloaden.



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

Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Woning type	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1960
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	186 m ²
Perceeloppervlakte	354 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	130 m ²
Inhoud	665 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Balkon	Ja

Energie

Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk en gashaard
C.V.-Ketel	Remeha 2021, eigendom

Buitenruimte

Tuin	Achtertuin, voortuin en zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	130 m ²

Ligging hoofdtuin	Zuidwest
Kwaliteit tuin	Normaal

Bergruimte

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

Parkeergelegenheid

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

Dak

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

Overig

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

Voorzieningen

Voorzieningen	Mechanische ventilatie, airconditioning, rookkanaal, dakraam en zonnepanelen
---------------	--

Kadastrale gegevens

Gemeente	Driebergen-rijnsburg
Sectie	B
Perceelnummer	6584
Oppervlakte	354 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.