



DRIEBERGEN-RIJSENBURG
Koningin Wilhelminalaan 1

Vraagprijs
€ 2.190.000,- k.k.

VRIJSTAANDE VILLA

ZEER LUXE EN MET ORIGINELE DETAILS

DIRK
MAKELAARS TAXATEURS

030-6628341 | welkom@dirkmakelaars.nl
www.dirkmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
~1906

Soort:
eengezinswoning

kamers:
8

Inhoud:
1419 m³

Woonoppervlakte:
296 m²

Perceeloppervlakte:
1182 m²

Overige inpandige ruimte:
51 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
35 m²

Externe bergruimte:
-

Energie label
-

Omschrijving

De Koningin Wilhelminalaan is één van de mooiste lanen van Driebergen-Rijsenburg gelegen nabij diverse uitvalswegen, NS-station, scholen, winkels en bossen. Deze unieke en erg mooie VRIJSTAANDE VILLA is omgeven door een royale en prachtig aangelegde zonnige tuin. De woning is volledig gemoderniseerd, gerenoveerd, goed geïsoleerd en volledig instap klaar.

Deze monumentale witgepleisterde villa werd in 1912 gebouwd voor A.H.G. Bolleurs uit Rotterdam. Opvallend is de zeer mooie architectuur kenmerkend voor deze bouwperiode. Hoge plafonds, veel originele fraaie details en royale afmetingen.

De woning is gelegen op een perceel van maar liefst 1182m² en is voorzien van o.a. diverse terrassen, parkeren op eigen terrein, een fietsenberging, veranda, garage/berging en een schitterende monumentale boom.

Het royale woonoppervlak van 296m² en de 51m² overige inpandige ruimte met o.a. een aparte werkkamer op de begane grond, 6 slaapkamers en 2 badkamers maken het geheel compleet.

LOCATIE

Driebergen-Rijsenburg is een gezellig dorp met verrassend veel mogelijkheden gelegen in Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug. Goed bereikbaar door de centrale ligging in het land en direct gelegen aan de A12 en NS-Station Driebergen. Tevens is Driebergen-Rijsenburg omgeven door zeer fraaie wandelbossen en natuurgebieden van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijn gebied.

De woning is op loop- en fietsafstand gelegen nabij diverse faciliteiten zoals Health center Hoenderdaal (Padel, golf, tennis, fitness, squash, restaurant etc.), hockeyclub Shinty, voetbalvereniging FC Driebergen en Dalto korfbal vereniging, kinderboerderij en winkels. In de directe omgeving zijn meerdere basisscholen te vinden en ook voor het voortgezet onderwijs zijn er in de nabijheid diverse scholen om uit te kiezen. De woning is gelegen aan een mooie en rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer.

INDELING

Begane grond: entree, vestibule, fraaie en ruime hal met mooi trappenhuis, luxe zwevend toilet met fontein en toegang tot de kelder. Vanuit de hal zijn alle vertrekken op de begane grond te betreden. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een mooie studeerkamer. De woonkamer is voorzien van zeer hoge plafonds (ca. 3,35m) met fraaie ornamenten, palletkachel met nieuw rookkanaal, houtkachel met eveneens een nieuw rookkanaal, op maat gemaakte inbouwkasten die het gevoel geven van een kamer-en-suite en een volledig geïsoleerde serre met nieuwe schuifpui naar een terras. De luxe woonkeuken is te bereiken via moderne stalen taats deuren vanuit de woonkamer maar ook vanuit de hal. De op maat gemaakte keuken, met een eetgedeelte, is voorzien van alle mogelijke (Miele) inbouwapparatuur zoals o.a. een Quooker, warmhoudlade, 5-pits gaskookplaat, een Amerikaanse koelkast, veel bergruimte en vloerverwarming. Vanuit de keuken is de grote bijkeuken te bereiken. Deze bijkeuken met lichtkoepel heeft veel inbouwkasten, een extra keukenblokje met oven, vloerverwarming en een

deur naar de tuin. Vanuit de bijkeuken is de oorspronkelijke garage te bereiken (die gebruikt wordt als berging).

Kelder: vanuit de hal is een grote wijn/provisie kelder te bereiken. Deze droge kelder van ca. 19m² is voorzien van daglicht en is nagenoeg sta hoog.

1e verdieping: via het erg mooie trappenhuis kom je op de lichte en royale overloop. Opvallend zijn wederom de hoge plafonds van ca. 3 meter. De zeer grote en mooie master bedroom is voorzien op maat gemaakte kledingkasten (walk-in-closet) en openslaande deuren naar een dakterras dat mooi zicht heeft op de tuin en de monumentale boom. De zeer luxe en moderne badkamer is via mooie taatsdeuren vanuit deze slaapkamer maar ook vanaf de overloop te bereiken. Deze badkamer is voorzien van vloerverwarming, heeft een vrijstaand Corian ligbad, een breed Corian wastafelmeubel, een zwevend Corian toilet en een ruime inloofdouche. Deze verdieping heeft nog een royale 2-tal slaapkamers waarvan één met openslaande deuren naar een balkon.

2e Verdieping: deze volwaardige verdieping heeft een overloop met dakkapel, een slaapkamer met inbouwkast, dakkapel en dakraam, een 2e slaapkamer met dakkapel en lichtkoepel, een ruime slaapkamer die in gebruik is als waskamer en voorzien is van de aansluitingen voor wassen en drogen, vaste kasten, bergruimte en een dakraam, een 2e badkamer voorzien van een douche, zwevend toilet, wastafel en dakraam alsmede een ruimte met de opstelplaats van de CV-ketel (Remeha, Calenta, 2018) en veel bergruimte.

TUIN: De woning is gelegen op een zeer fraai aangelegd en royaal perceel van maar liefst 1182m². Het perceel, voorzien van nieuwe schuttingen, omvat een grote en nieuwe oprit (met laadpaal) voor het parkeren van 2 auto's en een ruime fietsenstalling. In de zonnige tuin (gelegen op het Zuiden) is een erg mooie karakteristieke monumentale beuk aanwezig die uitgelicht wordt in de avond. De tuin omvat ook veel terrassen, een mooie veranda, een Jeux de boules baantje en een aangelegd terras bij de achterdeur met kunstgras. Het perceel is voorzien van een besproeiing-installatie met een eigen bron voor o.a. beregening van alle bloemperken.

ENERGIELABEL: de woning heeft geen energielabel aangezien dat niet verplicht is bij een gemeentelijk Monument. De verkopers hebben de woning tijdens de volledige renovatie waar nodig onder andere voorzien van gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, isolatiefolie radiatoren, isolatiefolie ramen, voorzetmuren en voorzetramen. De woning is voorzien van een plat dak wat zich uitermate goed leent voor het plaatsen van zonnepanelen.

WEBSITE

De woning heeft een eigen unieke website

<https://koninginwilhelminalaan1driebergen-rijnsburg.nl>

DRONE

De drone video op Funda geeft een zeer mooi beeld van de ligging.









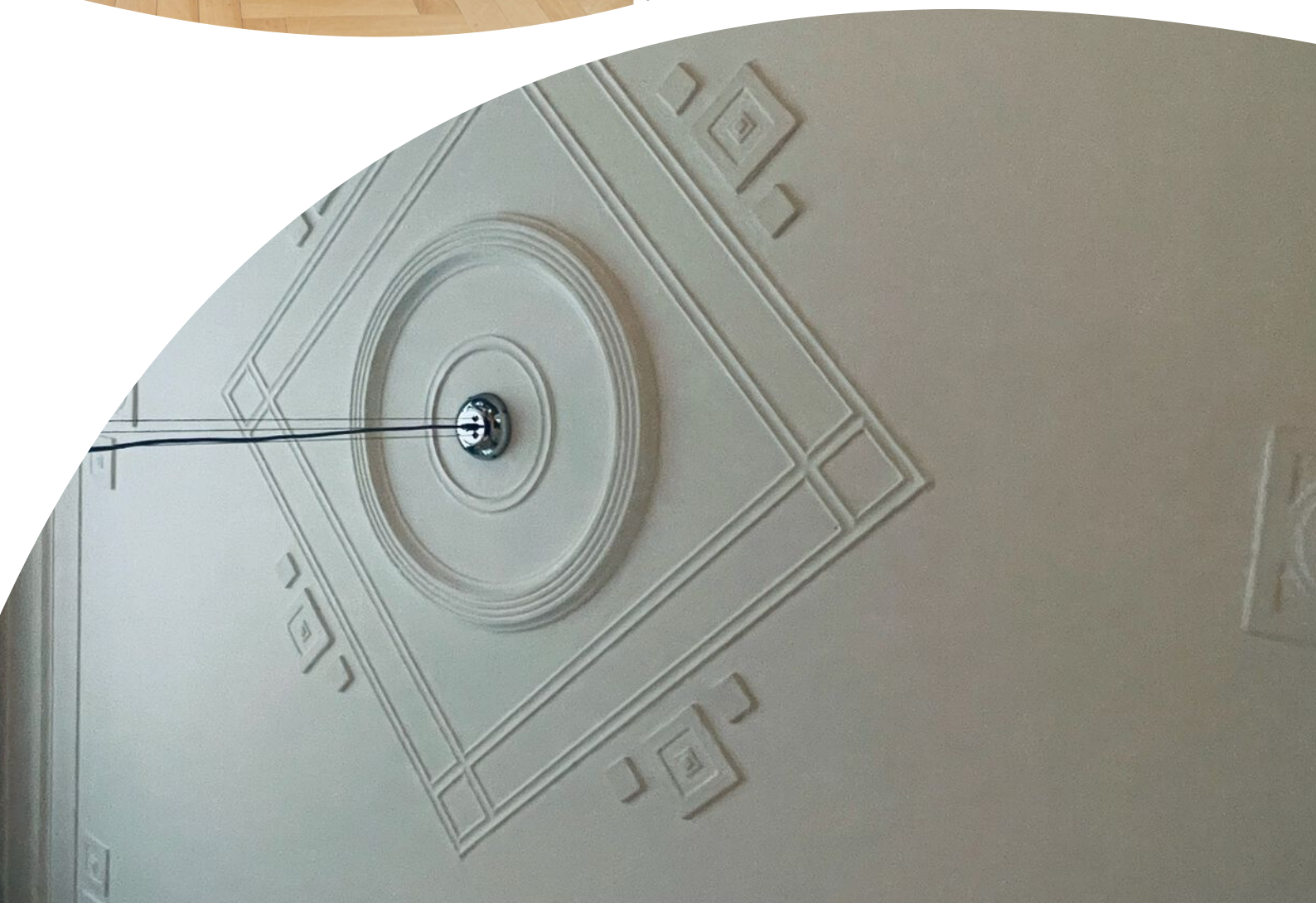


























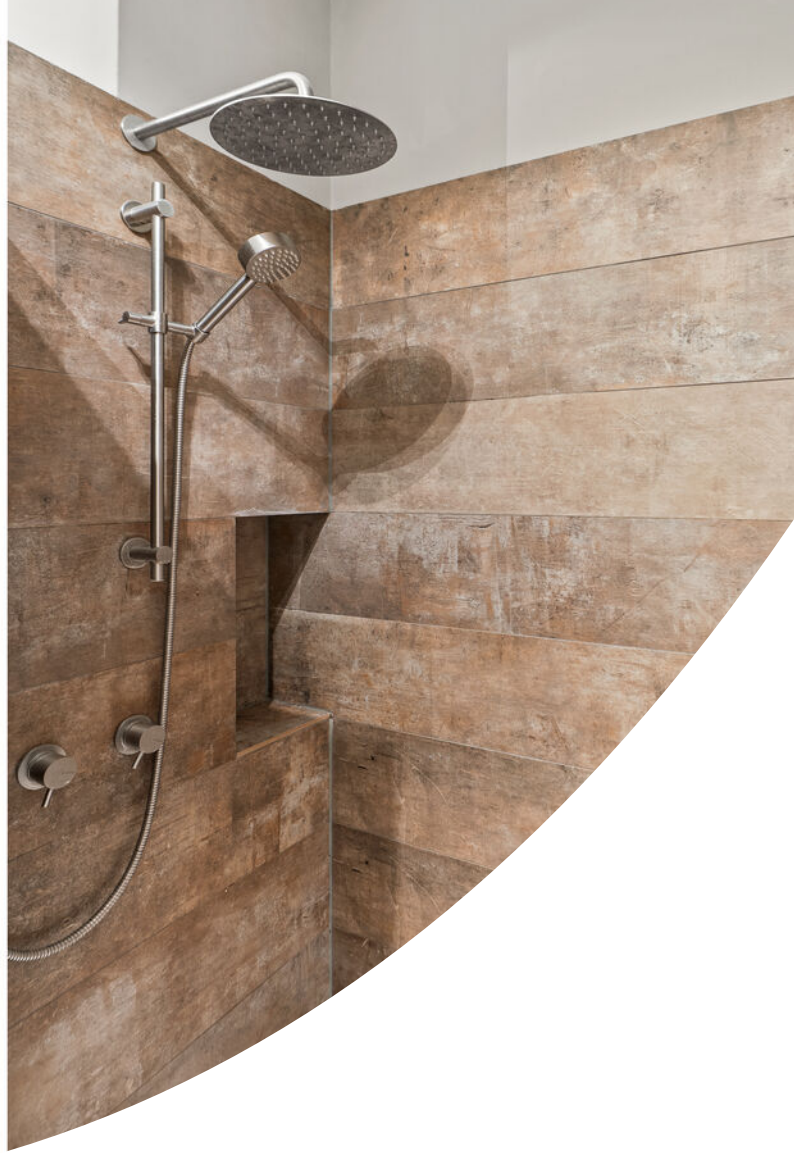


























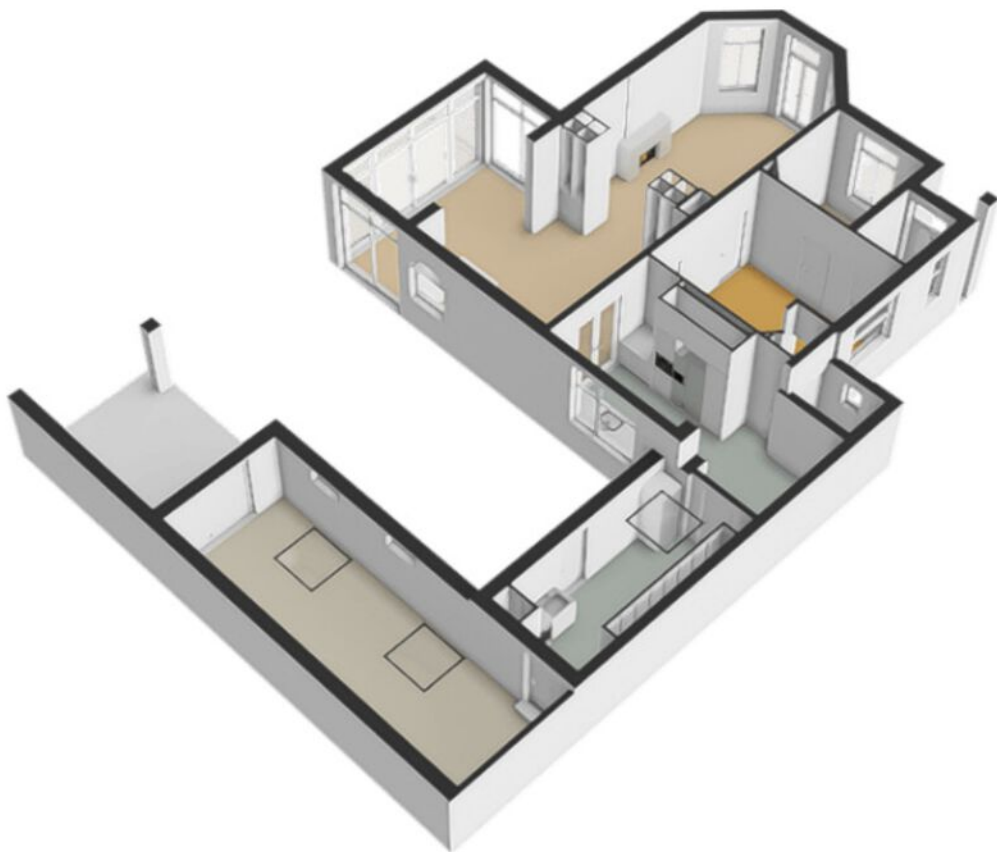


Plattegrond

Koningin Wilhelminalaan 1 - Driebergen Begane Grond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Koningin Wilhelminalaan 1 - Driebergen Eerste Verdieping



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

Plattegrond

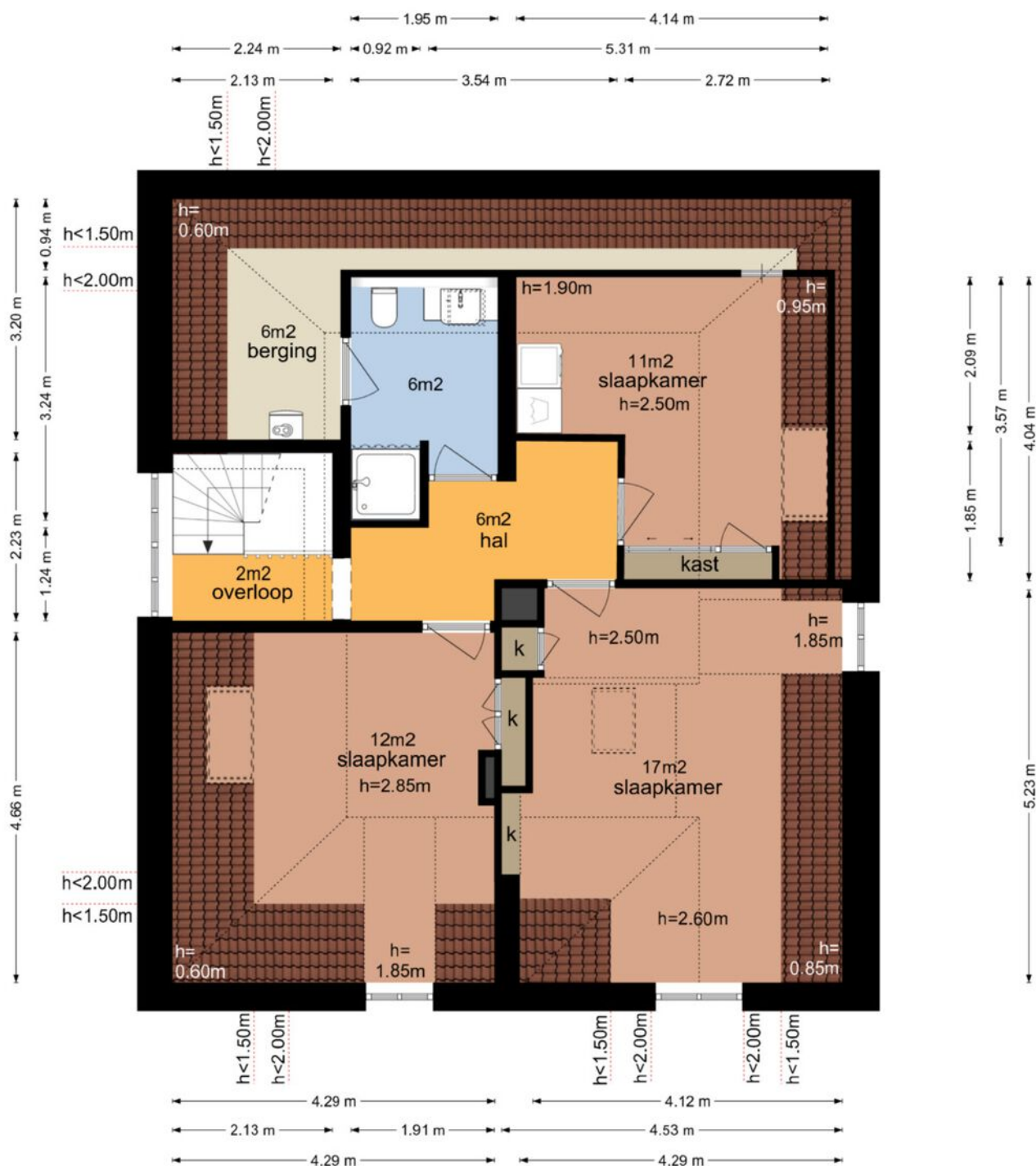


Plattegrond



Plattegrond

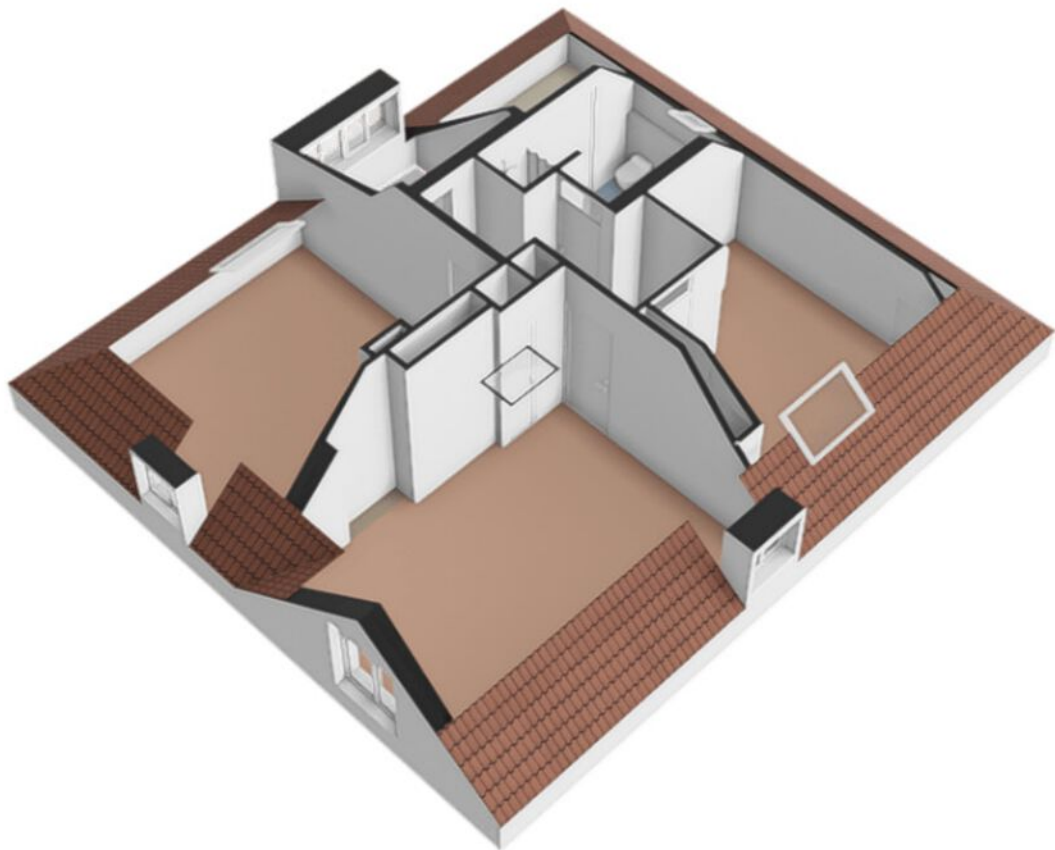
Koningin Wilhelminalaan 1 - Driebergen Tweede Verdieping



Plattegrond

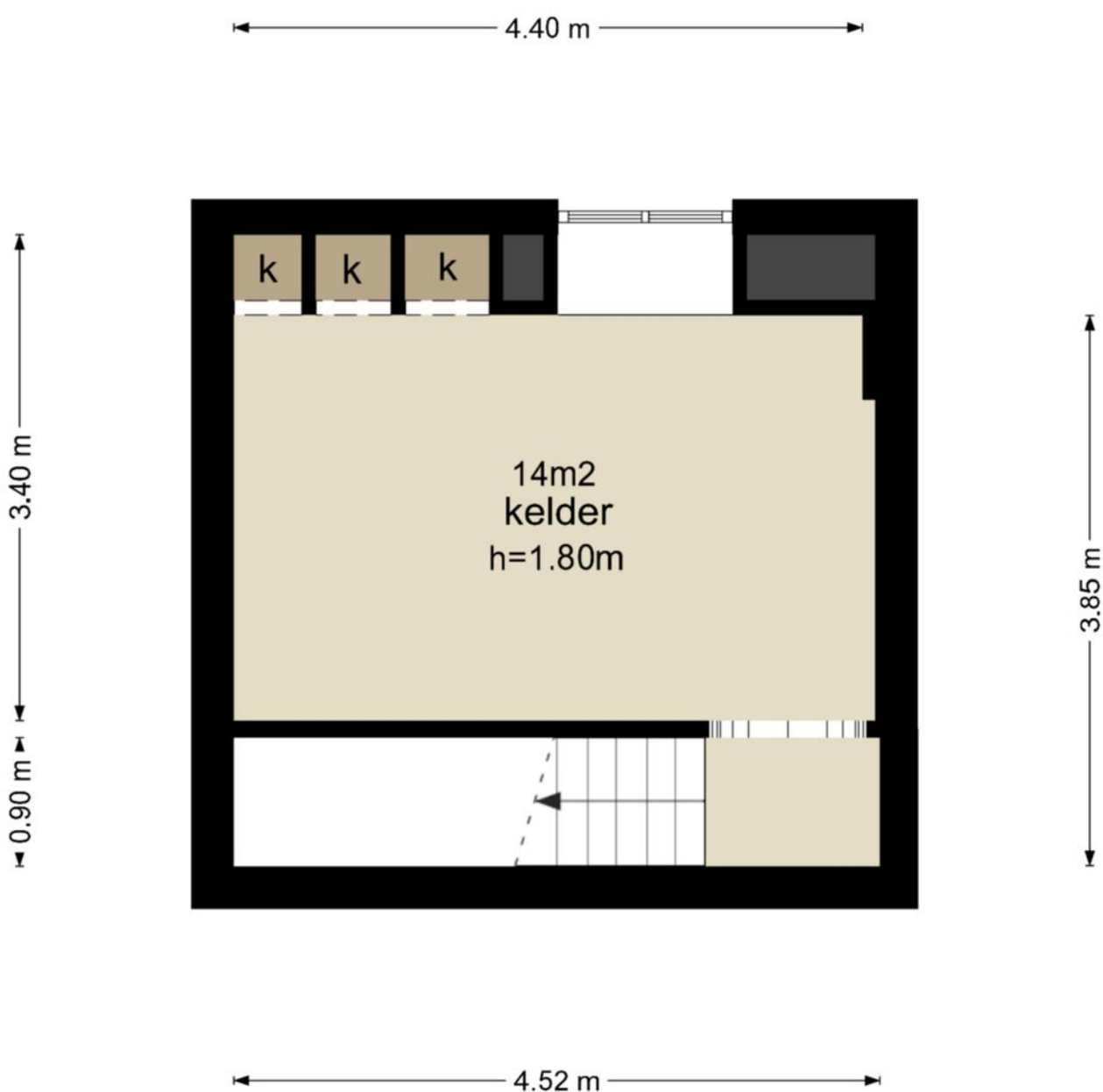


Plattegrond

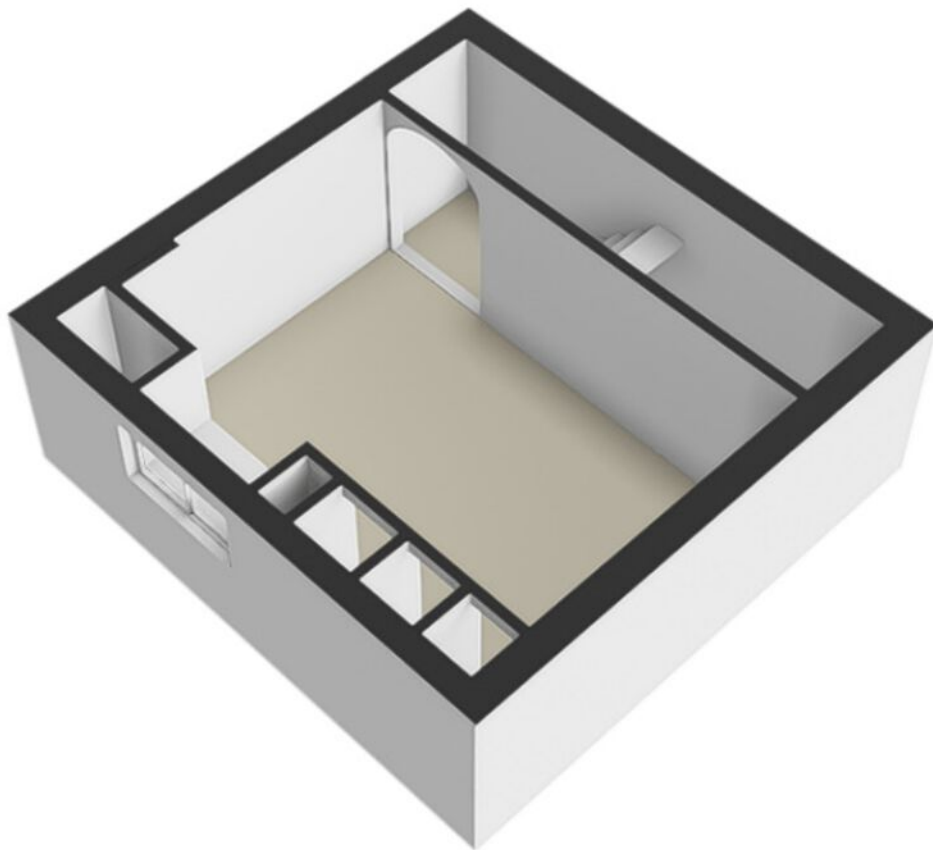


Plattegrond

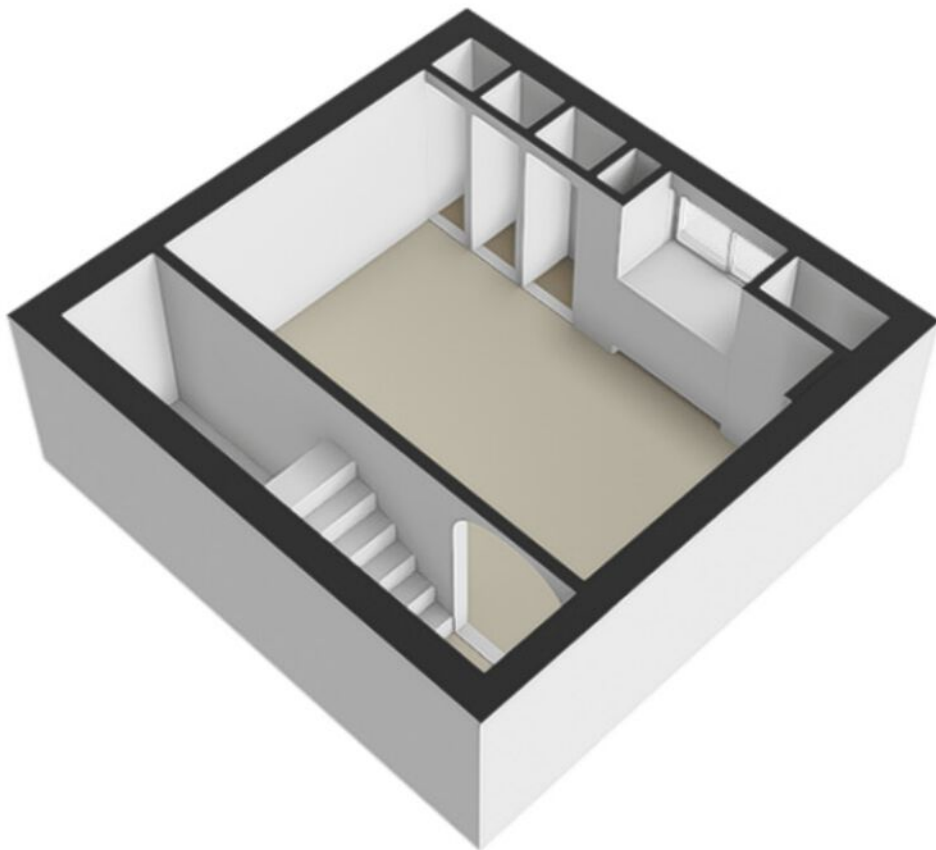
Koningin Wilhelminalaan 1 - Driebergen Kelder



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

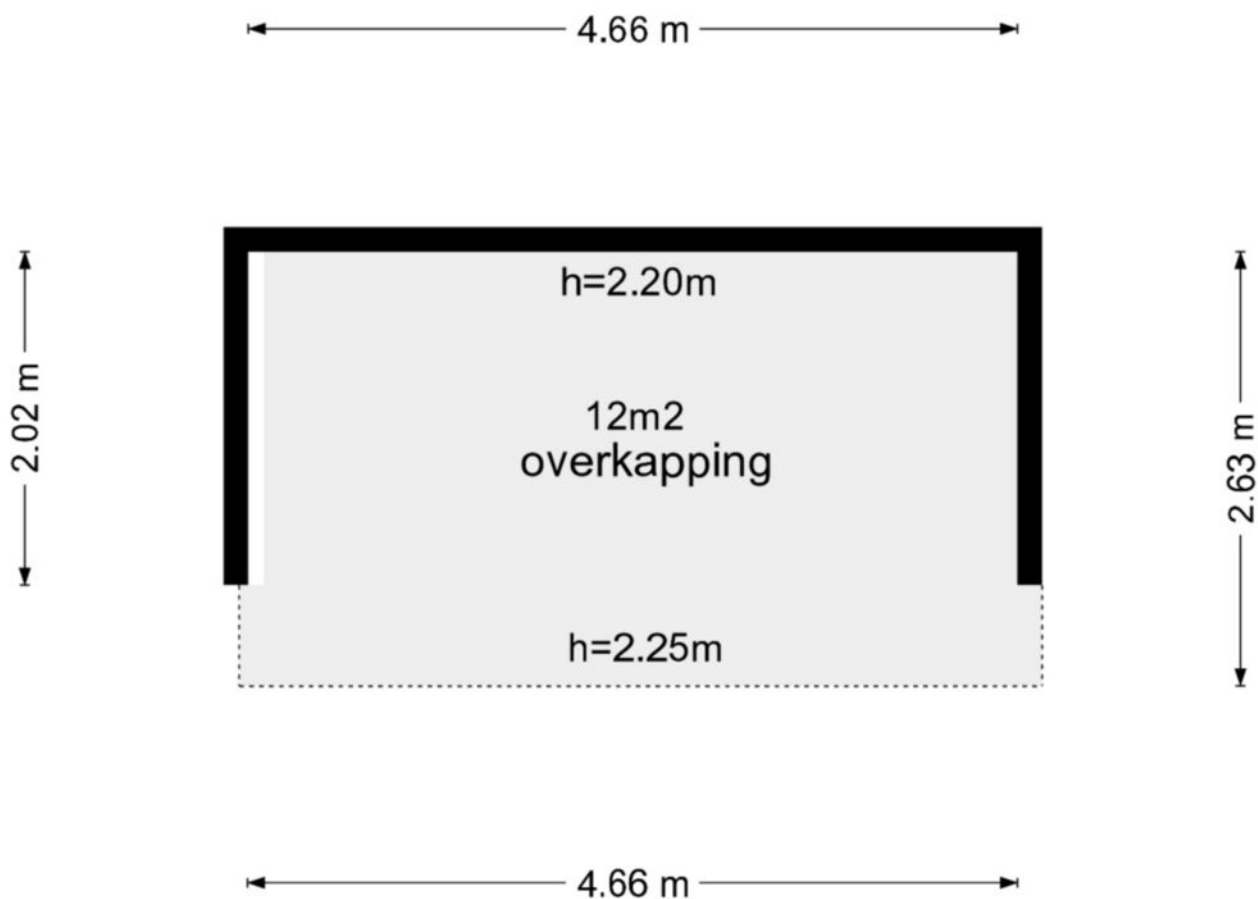
Koningin Wilhelminalaan 1 - Driebergen
Perceel



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

Plattegrond

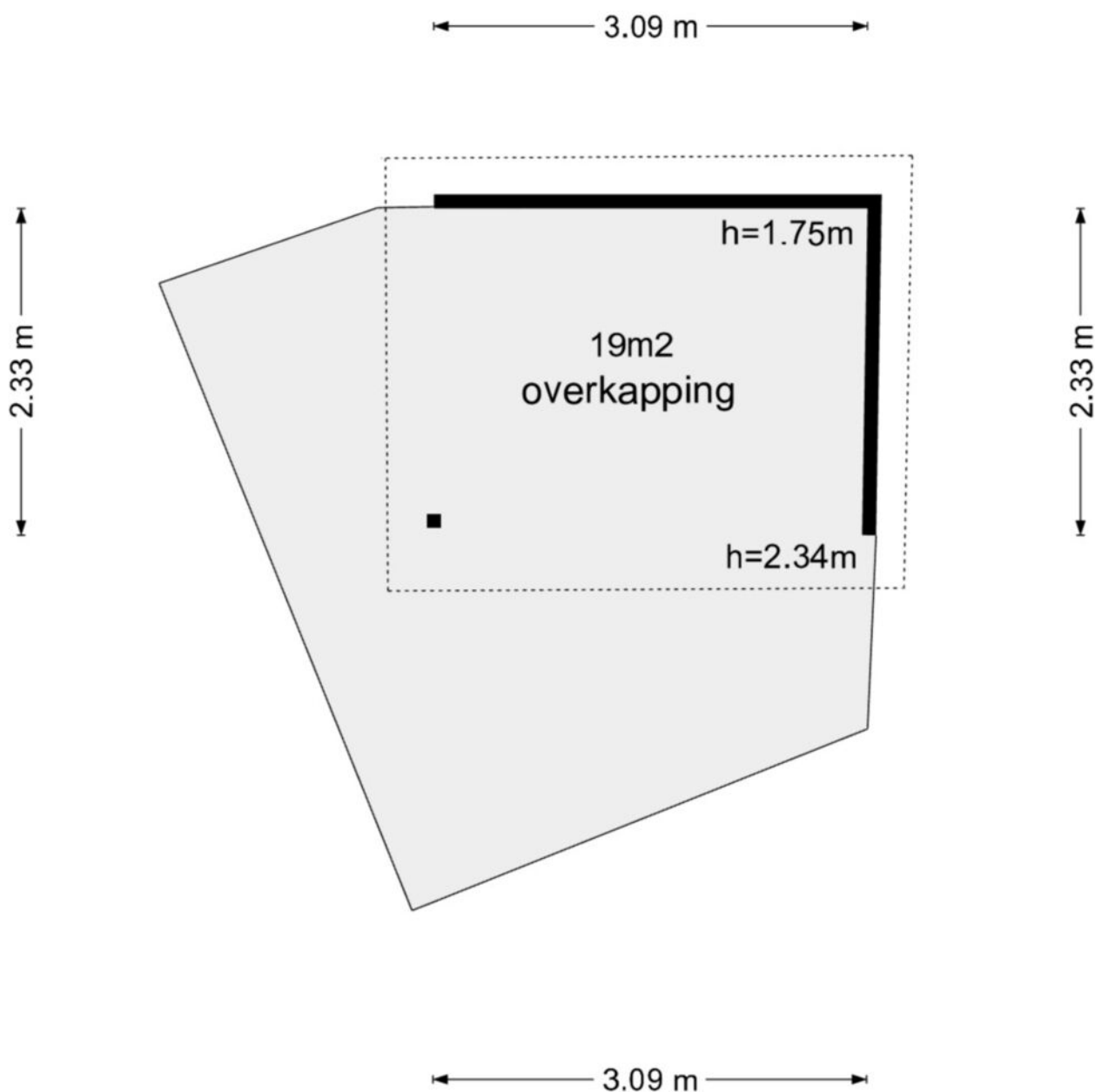
Koningin Wilhelminalaan 1 - Driebergen Overkapping



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

Plattegrond

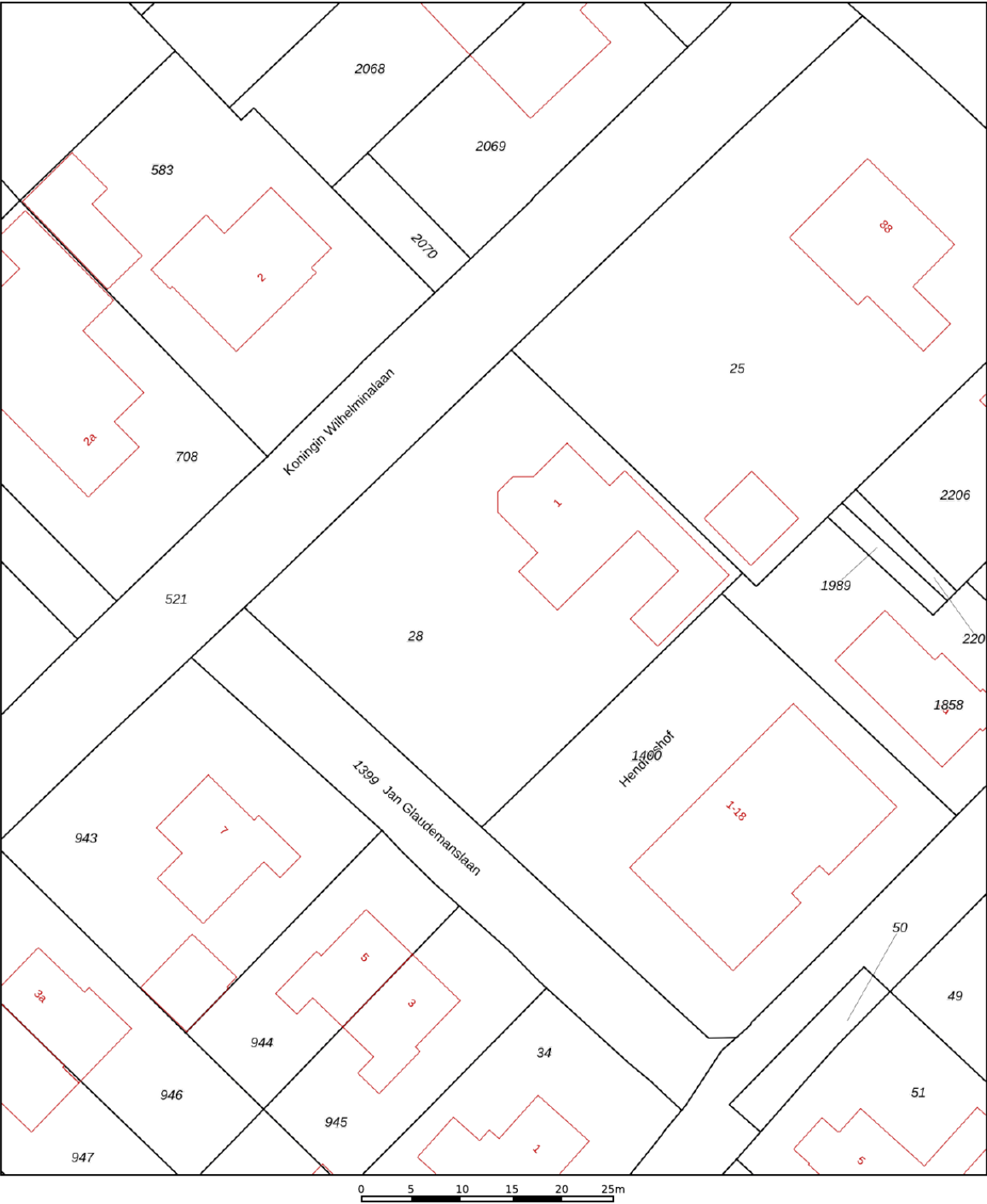
Koningin Wilhelminalaan 1 - Driebergen Overkapping 2



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Driebergen-Rijsenburg

E

28

kadaster

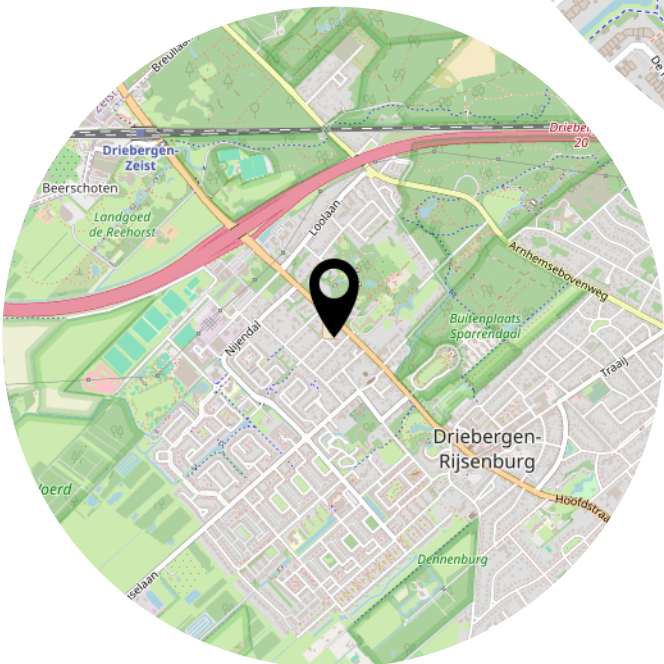
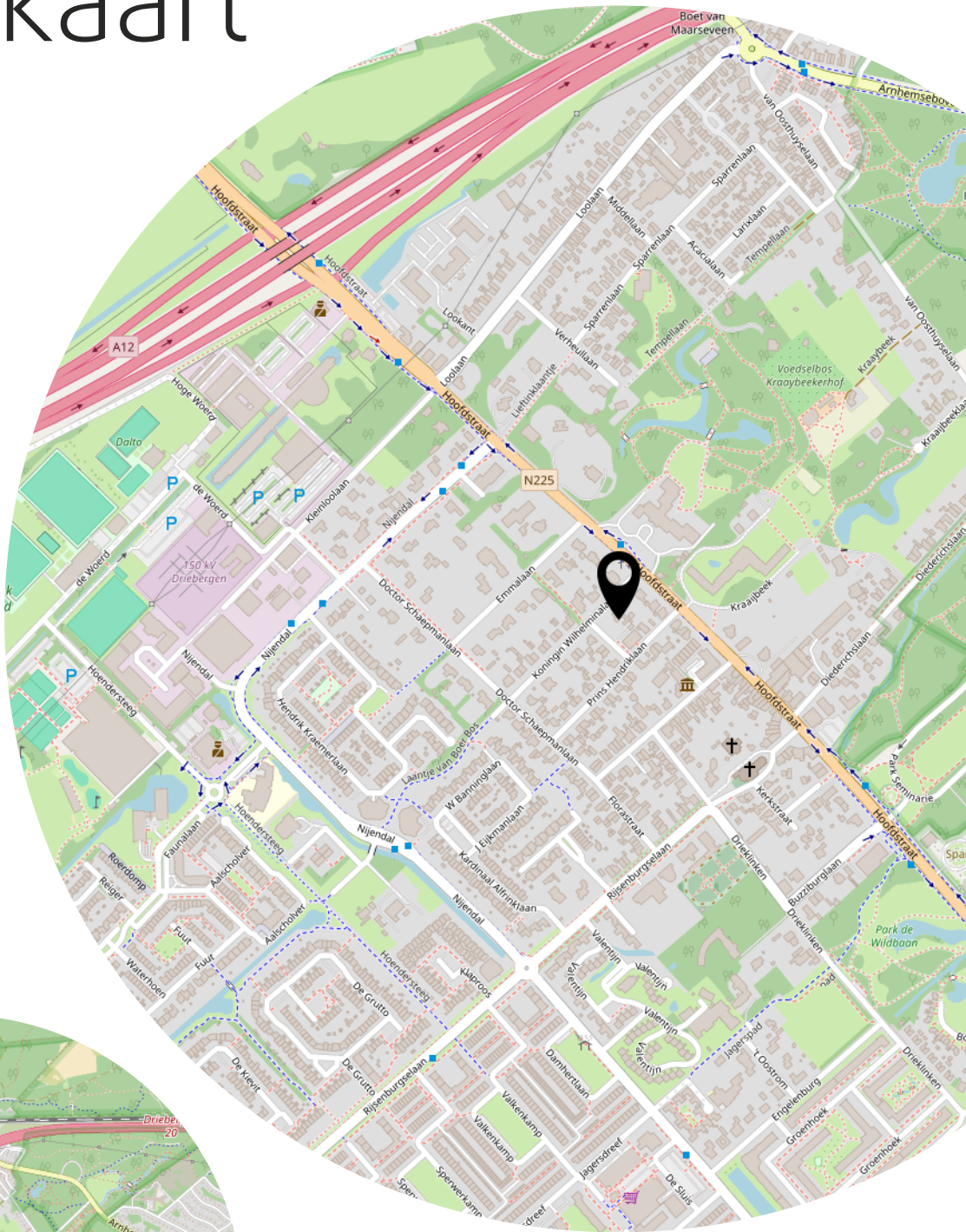
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp eetkamer			X
- Philips Hue Opbouwspots serre		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- IKEA kastenwand bijkeuken, IKEA kledingkast fitnesskamer, IKEA buffetkast biljartkamer,			X
- Inrichting (lades) slaapkamerkasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- Gordijnen ouderslaapkamer en biljartkamer	X		
- Vouw gordijnen op-maat van serre / hal / glas-in-lood raam en kinderkamers			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Inbouwkasten woonkamer	X		
- Stalen designdeuren keuken en badkamer	X		
- Eetkamertafel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
-		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Bijkeuken: keukenblok met combi/magnetron-oven, spoelbak en kraan	X		
- Wandplanken in de keuken	X		
- Miele warmhoudlade	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Tweede badkamer zolder: WC, wasmeubel, douche	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		

Lijst van zaken

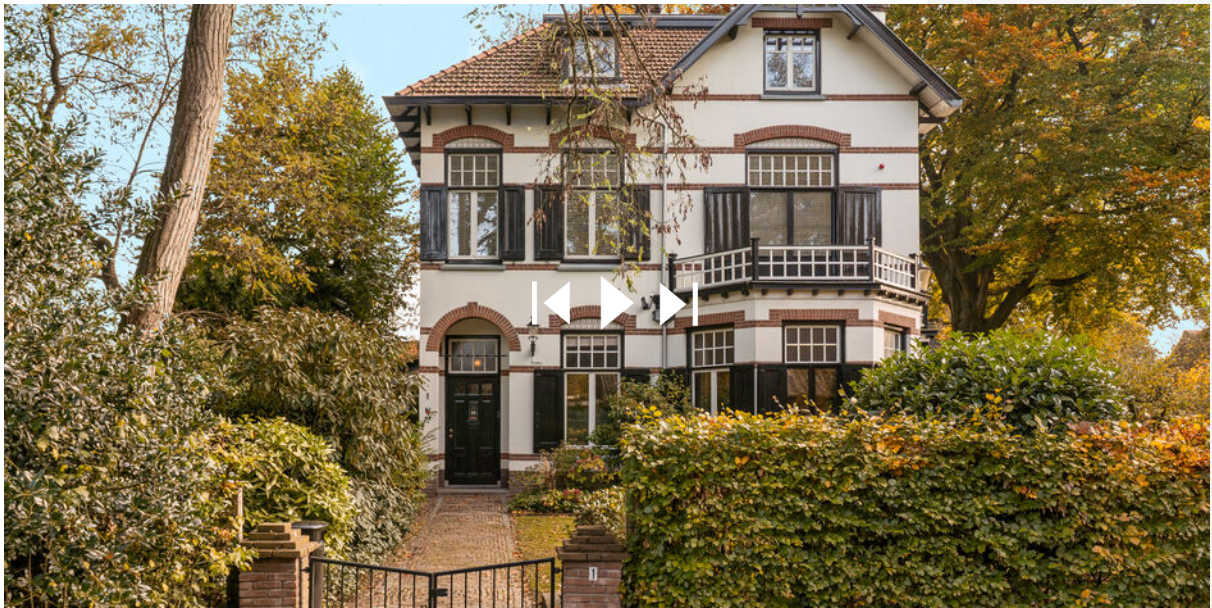
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Luiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Tweede Remeha CV ketel op zolder	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen, raamisolatiefolie beneden, vloerisolatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grasmaaier			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Philips Hue spots bij veranda en achterdeur		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
		X	
			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Buitenlantaarns: voordeur, keuken, terras, oprit	X		
- Tuin beregening: sproeiers, pomp en put	X		
Overig - Contracten			
Laadpunt abonnement (moet ik checken)	Moet worden overgenomen		

Bekijk deze woning online!

[webpace.yisual.com/koningin wilhelminalaan1](https://webpace.yisual.com/koningin_wilhelminalaan1)

DIRK
MAKELAARS TAXATEURS

Koningin Wilhelminalaan 1, Driebergen-Rijsenburg



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt. Wij kunnen t.a.v. de juistheid van gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM (2018). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging van Eigen Huis.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen de partijen opgemaakt akte is ondertekend en (in kopie) aan koper ter hand wordt gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door DIRK Makelaars Taxateurs BV en verkoper(s) verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Zekerheidstelling

De waarborg/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat de overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren. De koper kan een

voorbehoud bouwtechnische keuring laten opnemen in de koopakte. De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Eigendomsoverdracht

De woning zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Op het moment van de eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van de koper. Alle lopende baten, lasten e.d. worden door de notaris verrekend naar rato van tijd.

Over ons:



In ben geboren en getogen in Zeist en Driebergen-Rijsenburg. Na mijn middelbare schooltijd ben ik rechten gaan studeren in Utrecht. Als makelaar komt mijn academische opleiding goed van pas. Inmiddels heb ik meer dan 25 jaar ervaring in de makelaardij en ben ik beëdigd en gecertificeerd NVM Register Makelaar Taxateur. In 2015 zijn wij begonnen met ons makelaarskantoor aan het Walkartpark in Zeist. U bent altijd van harte welkom om even binnen te lopen.

Mr. Dirk Boon RM RT
NVM Register Makelaar &
NVM Register Taxateur



Na jarenlang werkzaam te zijn geweest als Financial Controller heb ik in 2016 de switch gemaakt naar de makelaardij. Ik ben toen gestart met de opleiding 'Basistheorie Vastgoed' en vervolgens heb ik de opleiding Kandidaat-Makelaar afgerond. In 2020 ben ik begonnen met de vernieuwde opleiding tot Register Taxateur. Na het doorlopen van het meester-gezeltraject ben ik sinds begin 2022 NRV-gecertificeerd Register Taxateur. Samen met Dirk ben ik u van harte tot dienst!

Mandy Fremouw RT K-RMT
NVM Register Taxateur &
NVM Makelaar

Wat u van ons kunt verwachten:

- ✓ Vertrouwd en deskundig
- ✓ No Cure No Pay
- ✓ 24/7 Service
- ✓ Persoonlijk en betrokken
- ✓ Funda optimalisatie
- ✓ NVM lid

Ons kantoor is gevestigd aan de Kerkweg 11 te Zeist gelegen aan het Walkartpark.

U kunt voor de deur parkeren en gebruiken maken van onze bezoekerskaart.



Heeft u
interesse?



Kerkweg 11
3701 HD Zeist

030-6628341
welkom@dirkmakelaars.nl
www.dirkmakelaars.nl