



Traaij 30 a, 3971 GN Driebergen-Rijsenburg

Vraagprijs € 625.000,00 kosten koper

Omschrijving

Traaij 30 a, 3971 GN Driebergen-Rijsenburg

Wonen midden in het centrum van Driebergen in de sfeer van een monumentaal pand met het comfort van nieuwbouw? Dit unieke appartement met een woonoppervlakte van 113 m² aan de Traaij 30a biedt een royale bovenwoning over de eerste en tweede verdieping, met drie ruime slaapkamers en een praktische wasruimte/bijkeuken. Bij de renovatie is het karakter van het pand zorgvuldig behouden; de originele spanten zijn in het zicht gelaten, wat de woning extra sfeer en allure geeft. Het riante balkon van 6 m² maakt deze bovenwoning nog aantrekkelijker.

Hoewel een energielabel voor monumenten niet verplicht is, is dit aangevraagd en wordt naar verwachting een Energielabel A toegekend, wat gunstig is voor je hypotheekaanvraag.

Het appartement is recent volledig gerenoveerd en voorzien van duurzame, hoogwaardige voorzieningen en afwerking. Het dak is vervangen en geïsoleerd, de platte daken zijn voorzien van nieuw bitumen en de binnen- en buitengevels zijn geïsoleerd. Ook de zinken goten zijn vernieuwd. De buitengevel, voordeur, kozijnen en boeidelen zijn recent volledig gerenoveerd en opnieuw geschilderd, waardoor er komende jaren geen groot onderhoud voor het schilderwerk nodig is.

Technisch is de woning volledig up-to-date: een warmtepomp (verwarmen én koelen), nieuwe boiler, vernieuwde elektra, moderne verlichting en mechanische ventilatie. Alle ramen en kozijnen zijn hardhout (Meranti) met HR++-glas en draai-kiepramen, terwijl de vloeren volledig geïsoleerd zijn en afgewerkt met een Belakos PVC-vloer. De wanden en plafonds zijn glad gestuct en de stijlvolle paneeldeuren zijn voorzien van passend deurbeslag. Ook de hoogwaardige afwerking met volledig lichtplan en strak ingestucte ventilatie laat duidelijk zien dat er nergens op is bespaard.

De woning beschikt over een moderne badkamer en op iedere verdieping een separate toiletruimte. De keuken is nog niet geplaatst, maar alle aansluitingen zijn aanwezig, inclusief de mogelijkheid voor een kookeiland.

Als extra pluspunt is er een eigen berging en een parkeerplaats via een besloten achterom.

Kortom: een bijzonder appartement met ruimte, karakter en modern comfort over twee verdiepingen. Plan snel een bezichtiging, want deze kans wil je niet missen!

Locatie

Met de levendige winkelstraat van Driebergen om de hoek woon je hier op een plek waar comfort en gemak samenkomen. Gezellige terrassen, unieke speciaalzaken en meerdere supermarkten liggen op loopafstand, waardoor je voor zowel een snelle boodschap als een ontspannen koffiemoment nooit ver hoeft. De woning ligt aan het autovrije deel van de Traaij: rustig en veilig, maar toch verrassend centraal! Binnen vijf minuten rijd je de A12 op en met tien minuten fietsen sta je op station Driebergen-Zeist. Ook voor liefhebbers van natuur en buitensport is dit een ideale uitvalsbasis. De uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug liggen dichtbij, perfect voor een lange wandeling, een rondje hardlopen of een mooie fietstocht door het groen. Hier geniet je van de ideale balans tussen dorps gemak en het buitenleven.

INDELING

Begane grond: via de fraaie, authentieke voordeur kom je binnen in de centrale hal met de originele marmerenvloer. De hal biedt toegang tot zowel de beneden- als bovenwoning, de brievenbussen en de meterkast. Vanuit de hal vind je de entree naar de bovenwoning.

Eerste verdieping: via de overloop op de eerste verdieping zijn de wasruimte, een moderne toiletruimte, een multifunctionele kamer, de eerste slaapkamer en de woonkamer bereikbaar.

De lichte en royale woonkamer (ca. 10,6 × 3,8 m) voelt door de grote raampartijen heerlijk ruim aan. Via de openslaande deuren aan de achterzijde stap je het balkon op, gelegen op het oosten. De woning wordt opgeleverd zonder keuken, maar alle benodigde aansluitingen zijn al aanwezig voor het realiseren van een open keuken met kookeiland. Ter inspiratie is een impressie toegevoegd van hoe de keuken eruit kan zien. Dankzij de open indeling staat de toekomstige keuken direct in verbinding met de woonkamer, waardoor koken en gezellig samen zijn moeiteloos samengaan.

De ruime wasruimte (ca. 2,6 × 1,9 m) biedt veel extra opbergruimte en is voorzien van een wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger. en de mogelijkheid voor veel extra opbergruimte. Op deze verdieping bevindt zich ook de eerste slaap(werk)kamer (ca. 3,9 × 2,6 m) met fraai uitzicht op de tuin.

Op de tweede verdieping valt direct de karakteristieke sfeer op door de prachtige, zichtbare spanten die de ruimte extra allure geven. Hier bevinden zich twee riante slaapkamers (ca. 3,2 × 3,8 m en ca. 4,5 × 6,6 m), een tweede luxe, moderne badkamer (ca. 3 × 2,7 m) met dubbele wastafel en inloopdouche, een separaat modern toilet (ca. 1,2 × 2,6 m) en een kast voor extra berging.

Bijzonderheden:

- Volledig gerenoveerde bovenwoning met 3 slaapkamers;
- Woonoppervlakte ca. 113m² met balkon op het oosten;
- Voorzien van diverse duurzame en kwalitatieve verbeteringen;
- Midden in het centrum van Driebergen, dichtbij alle voorzieningen;
- Bouwjaar ca. 1850 (gemeentelijk monumentaal pand);
- Eigen parkeerplaats en berging aanwezig op mandelig terrein;
- VvE is actief, net opgestart en wordt door een professionele partij beheerd;
- Er zijn geen vragenlijsten en lijst van zaken beschikbaar;
- Er wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen in de koopovereenkomst;
- Oplevering in overleg (kan snel).

Kenmerken

Vraagprijs	: € 625.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 354 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 113 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1850
Ligging	: In centrum
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie

Locatie

Traaij 30 a
3971 GN DRIEBERGEN-RIJSENBURG



Foto's



Foto's



Foto's



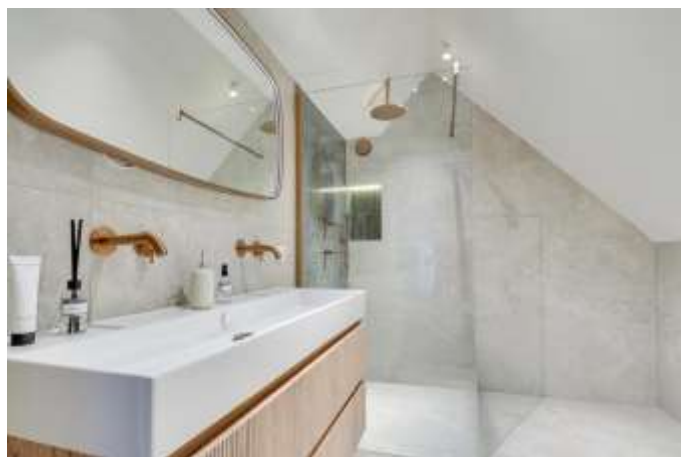
Foto's



Foto's



Foto's



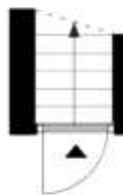
Foto's



Plattegrond

Traaij 30a - Driebergen-Rijsenburg
Begane Grond

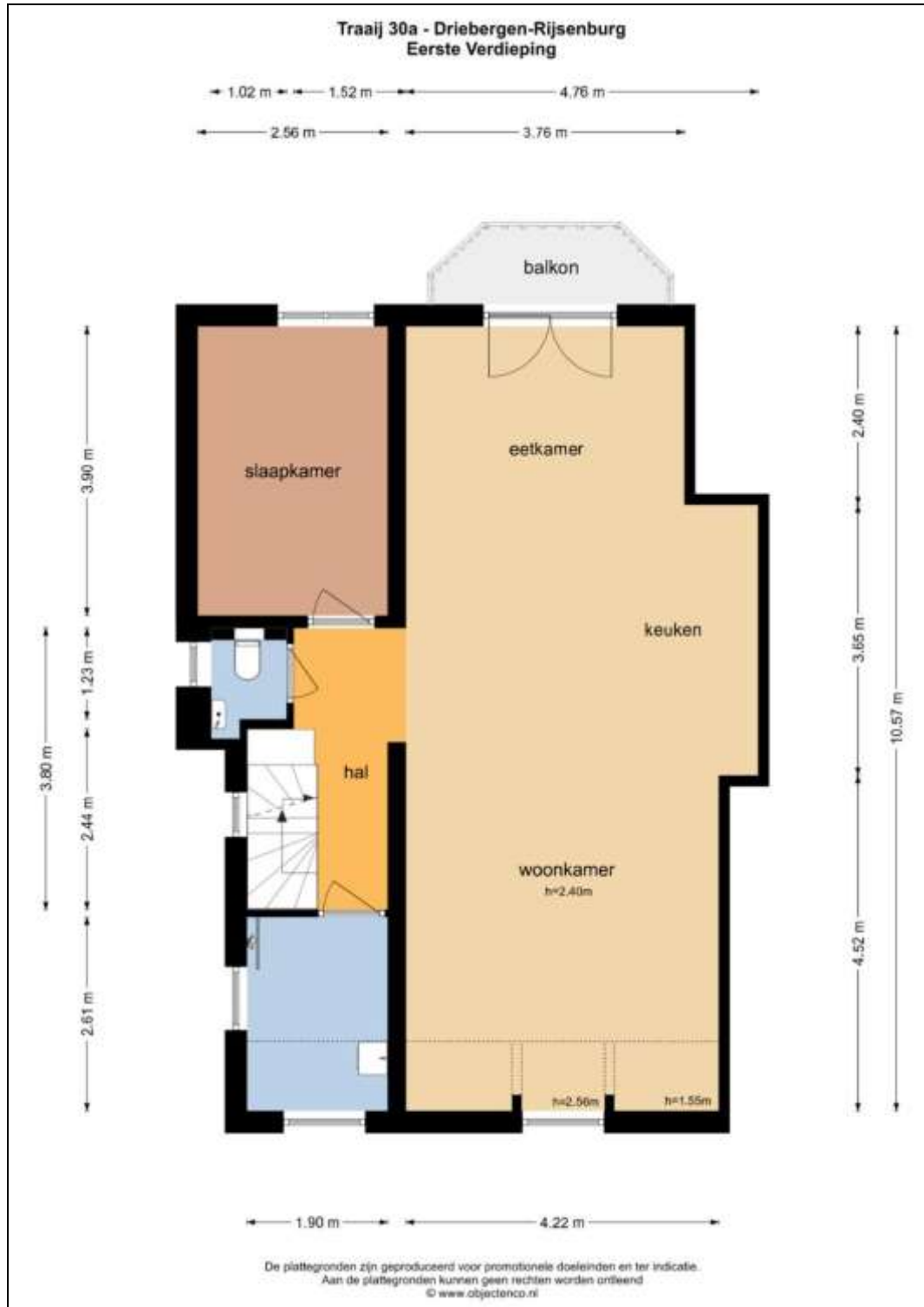
→ 0.92 m →



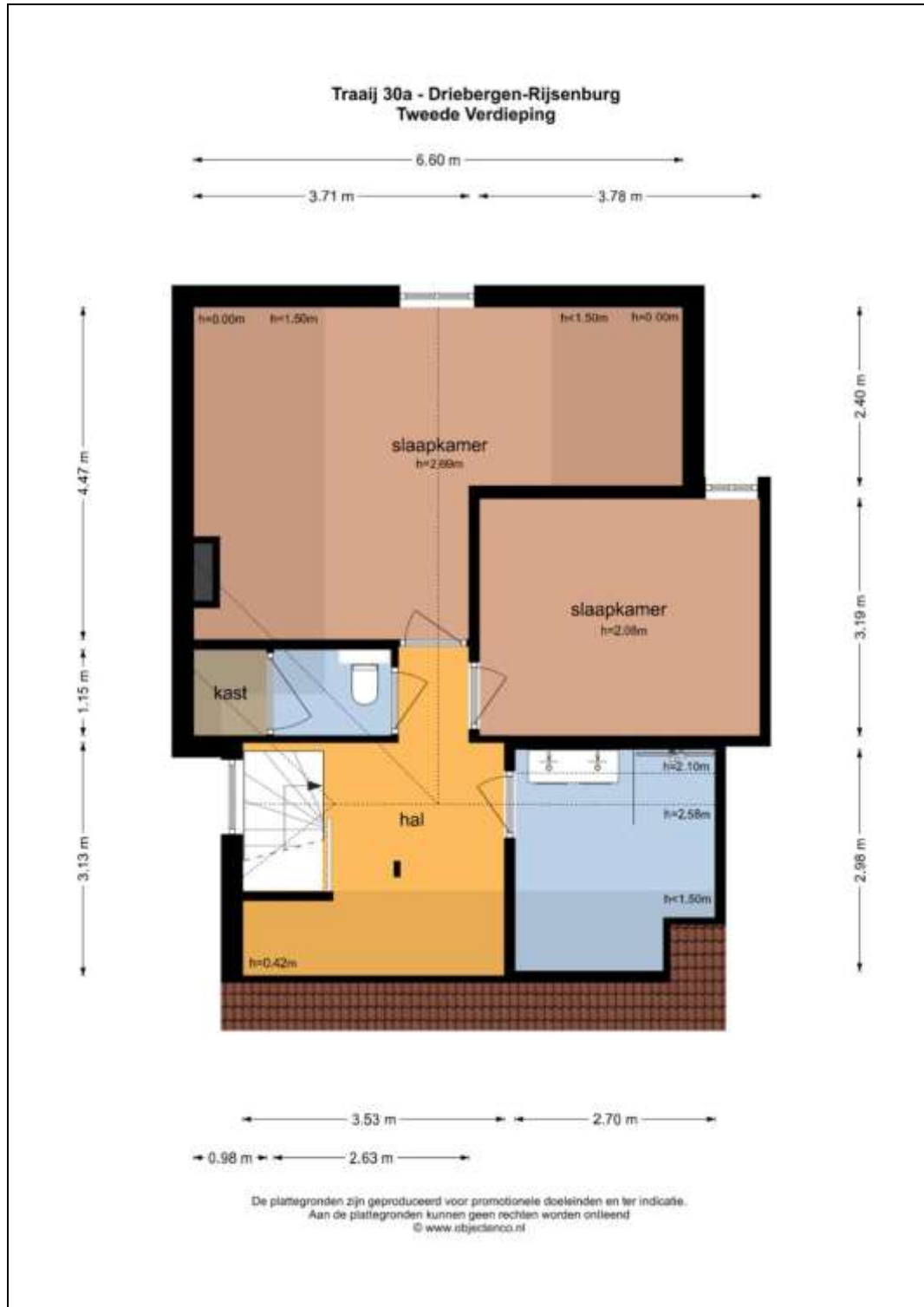
→ 0.92 m →

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

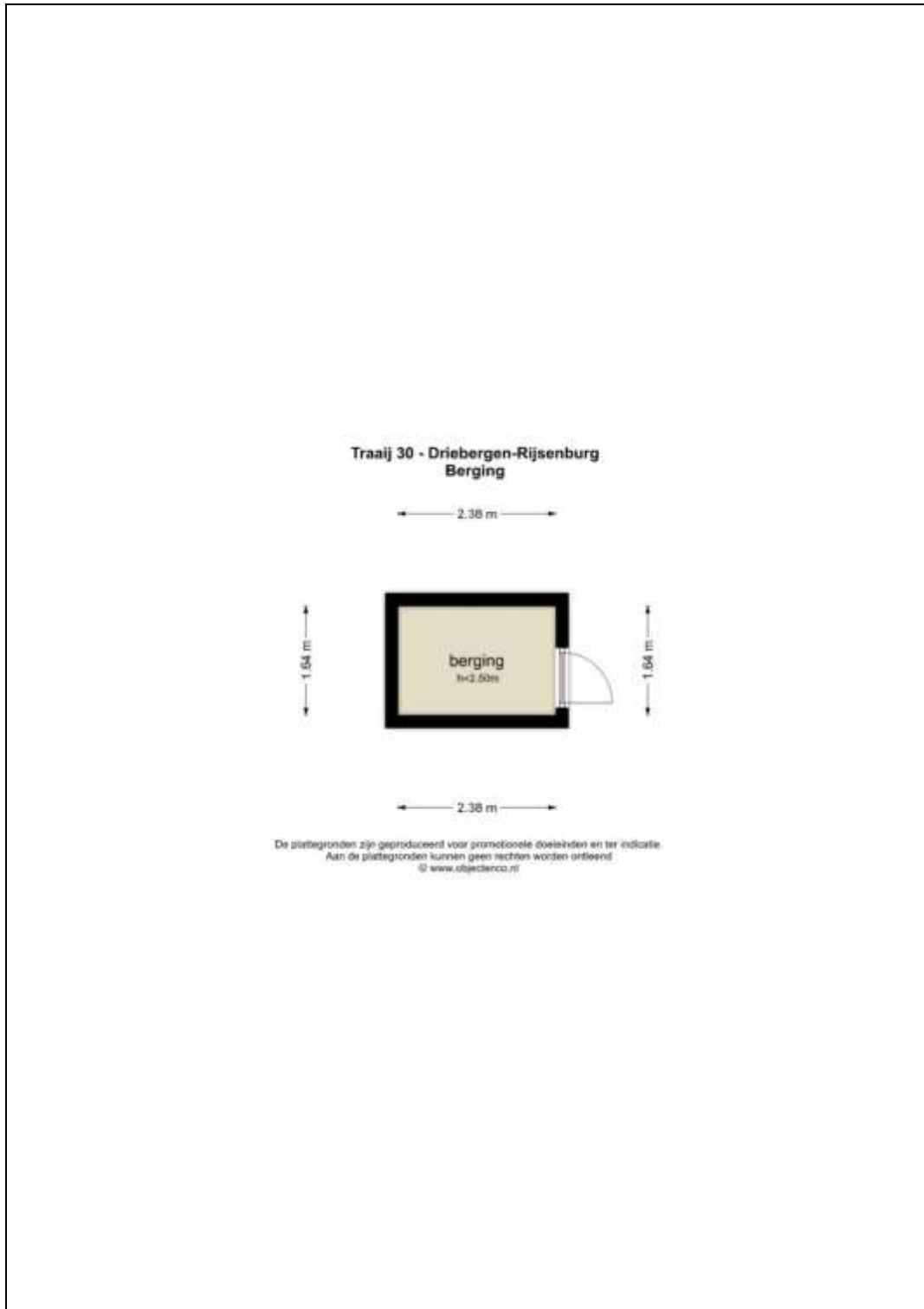
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Morgen Makelaardij
Aquamarijnlaan 5
3523 EK, UTRECHT
Tel: 030-2745301
E-mail: info@morgenmakelaardij.nl
www.morgenmakelaardij.nl



Morgen Makelaardij
Aquamarijnlaan 5
3523 EK, UTRECHT
Tel: 030-2745301

E-mail: info@morgenmakelaardij.nl