



## Traaij 30, 3971 GN Driebergen-Rijsenburg

Vraagprijs € 499.000,00 kosten koper

## Omschrijving

### Traaij 30, 3971 GN Driebergen-Rijsenburg

Wil jij de charme van een monumentaal pand combineren met het comfort van nieuwbouw?

Kom dan kijken bij dit volledig gerenoveerde benedenwoning met twee slaapkamers, een berging, een royale tuin én een eigen parkeerplaats midden in het hart van Driebergen!

Aan de Traaij 30 ligt dit prachtige, recent opgeleverde appartement op de begane grond: een unieke plek waar karakter en modern wooncomfort samenkomen. De woning beschikt over een woonoppervlakte van ca. 74 m<sup>2</sup>, een extra kelder van ca. 8 m<sup>2</sup>, ideaal voor extra bergruimte. Het appartement maakt deel uit van een kleinschalige, actieve VvE van vier appartementen. Hoewel een energielabel vanwege de monumentenstatus niet verplicht is, hebben wij deze toch aangevraagd. We verwachten dat de woning een Energielabel A krijgt wat gunstig is voor je hypotheekaanvraag.

Het afgelopen jaar is de woning volledig vernieuwd en voorzien van duurzame en hoogwaardige voorzieningen en afwerking. Zo is het dak vervangen en geïsoleerd, zijn de zinken goten vernieuwd, is nieuw bitumen aangebracht op de platte daken en is zowel binnen- als buitengevelisolatie toegepast voor optimaal energiecomfort. 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.

Ook technisch is de woning helemaal up-to-date. Er is een warmtepomp (verwarmen én koelen), een nieuwe boiler, vernieuwde elektra, moderne verlichting en mechanische ventilatie. De ramen en kozijnen zijn vervangen door hardhouten (Meranti) kozijnen met HR++-glas en draai-kiepramen, wat zorgt voor uitstekend isolatiecomfort en een duurzame afwerking. De vloeren zijn geïsoleerd voor extra warmte- en geluidscomfort. De woning is afgewerkt met een fraaie Belakos PVC-vloer, glad gestucte wanden en plafonds en stijlvolle paneeldeuren met passend deurbeslag. Ook de hoogwaardige afwerking met volledig lichtplan en strak ingestucte ventilatie laat duidelijk zien dat er nergens op is bespaard.

De woning is voorzien van een prachtige, moderne badkamer en een separate toiletruimte. De keuken is nog niet geplaatst, maar alle aansluitingen zijn aanwezig.

Bij de renovatie is het authentieke karakter van het pand met zorg behouden. de sfeervolle, geheel vernieuwde erker, opgebouwd in de oorspronkelijke stijl, is daar met zijn royale lichtinval een prachtig voorbeeld van. Dankzij deze complete renovatie kun je hier vanaf dag één zorgeloos en comfortabel wonen.

Als extra pluspunt beschikt de woning over een heerlijke achtertuin met berging (ca. 54 m<sup>2</sup>) gelegen op het oosten. Via de tuin heb je toegang tot het gezamenlijke terrein met je eigen parkeerplaats en een achterom met besloten poort.

Kortom: plan snel een bezichtiging, want deze woning 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. Rechtdoor bevindt zich de entree naar de benedenwoning.

Direct rechts vind je de stijlvolle, moderne badkamer (ca. 2,5 × 2 m). Deze is luxe uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een zwevend toilet, een dubbele wastafel met meubel en een prachtige spiegel met geïntegreerde verlichting én verwarming. Aan de linkerkant van de gang ligt een tweede, modern afgewerkt toilet. Verder geeft een deur toegang tot de praktische kelder (ca. 3,9 × 2,3 m), ideaal voor extra opbergruimte.

Aan het einde van de gang bevindt zich de eerste kamer (ca. 3,0 × 2,7 m), gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte is ideaal als logeer- slaap of werkkamer en beschikt over openslaande deuren die direct toegang geven tot de tuin.

Vanuit de hal kom je in de lichte woonkamer, het hart van de woning. Deze royale leefruimte (ca. 4,7 × 8,2 m) voelt dankzij de hoge plafonds en de brede erker heerlijk ruim en licht aan. De karaktervolle erker aan de achterzijde biedt een sfeervolle plek voor een eettafel of een knusse leeshoek. In het midden van de ruimte bevindt zich een lager zitgedeelte, terwijl het voorste deel is ingericht als open ruimte voor een keuken met kookeiland. De woning wordt opgeleverd zonder keuken, maar alle benodigde aansluitingen zijn al aanwezig voor het realiseren van een open keuken (ca. 2,1 × 4,2 m). 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.

Via de openslaande deuren in de erker betreed je de riante achtertuin (ca. 6,70 × 7,00 m), omgeven door een stijlvolle erfafscheiding van Douglas hout. Achterin de tuin vind je de eigen berging en een besloten poort die toegang biedt tot het achterpad, van waaruit de parkeerplaats bereikbaar is. Dankzij de op afstand bedienbare achterpoort is de tuin altijd eenvoudig toegankelijk, ook met de fiets of andere spullen.

Aan de voorzijde van de woning, bereikbaar vanuit de woonkamer, ligt de grote en sfeervolle hoofdslaapkamer (ca. 4,9 × 4,2 m). Deze kamer biedt volop ruimte voor een royale kastenwand en een comfortabele slaopstelling.

## Bijzonderheden:

- Volledig gerenoveerd benedenwoning met 2 ruime slaapkamers;
- Woonoppervlakte ca. 74 m<sup>2</sup> en een kelder ca. 8 m<sup>2</sup>;
- Comfort van nieuwbouw in een monumentaal pand;
- Midden in het centrum van Driebergen, dichtbij alle voorzieningen;
- Bouwjaar ca. 1850 (gemeentelijk monumentaal pand);
- Een royale tuin van ca. 54m<sup>2</sup> op het oosten;
- 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	: € 499.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 335 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 74 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1850
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin 75 m <sup>2</sup>
Hoofdtuin	: Achtertuin 65 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie

## Locatie

Traaij 30  
3971 GN DRIEBERGEN-RIJSENBURG





## Foto's



## Foto's





## Foto's



## Foto's

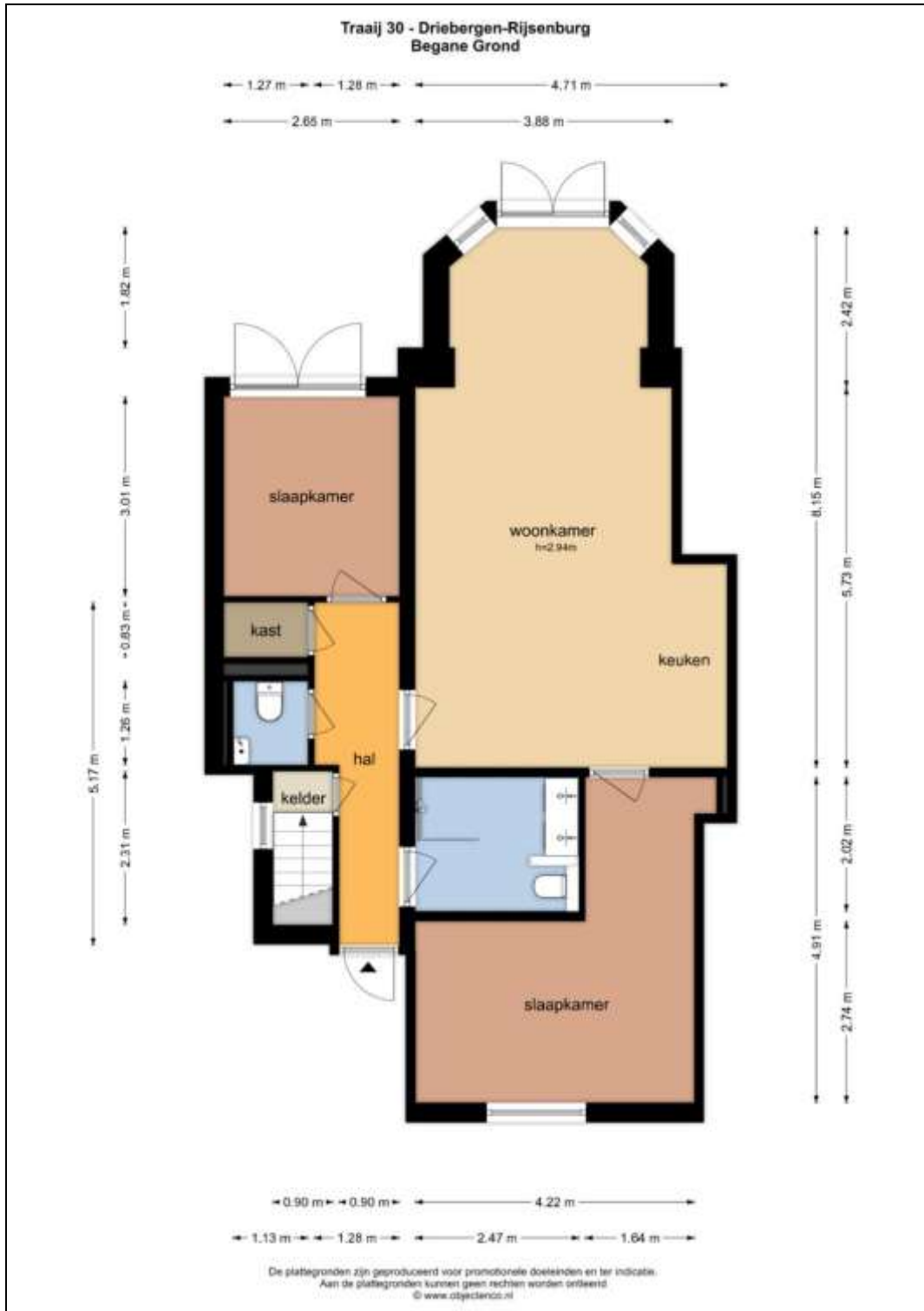




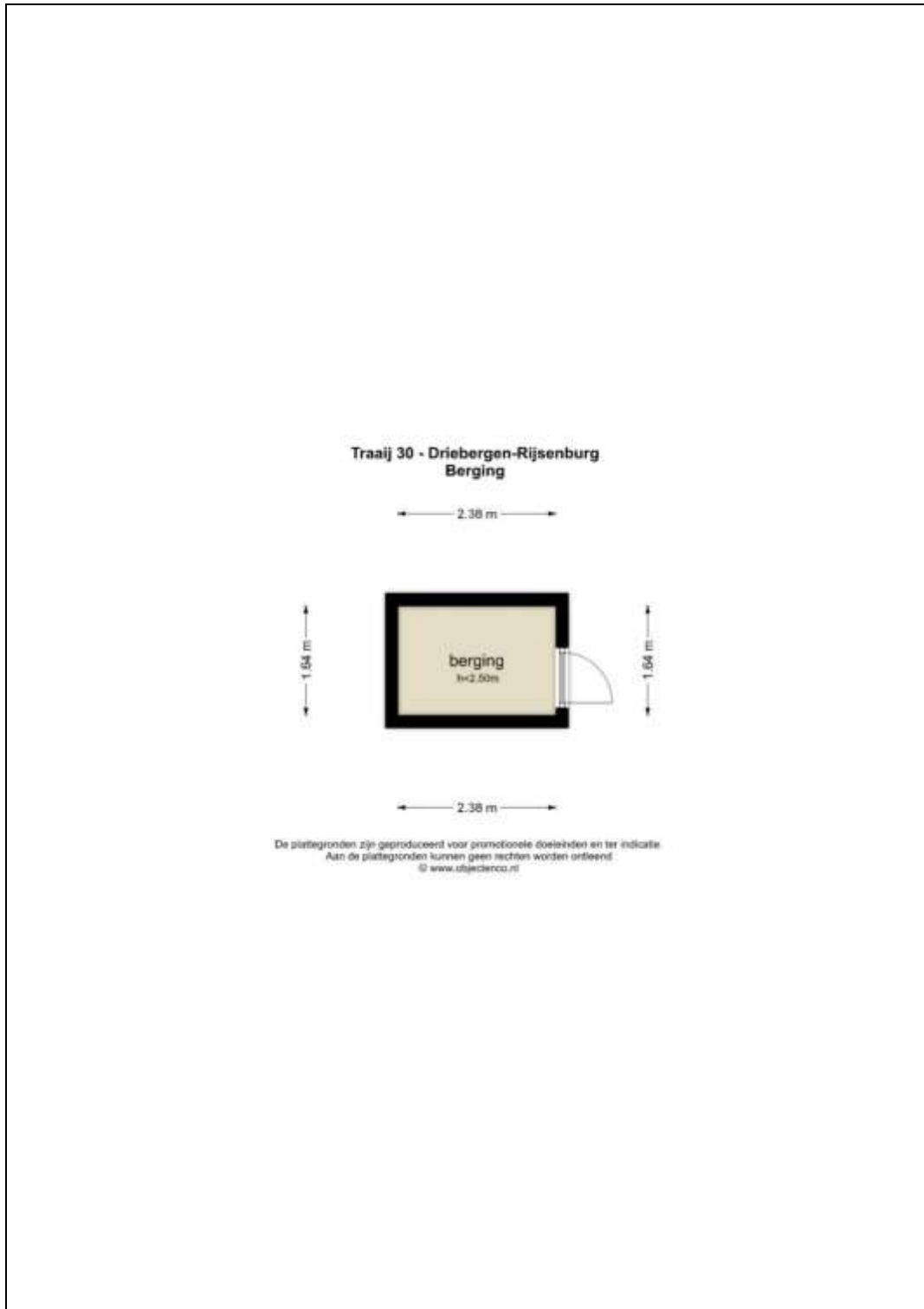
## Foto's



## Plattegrond

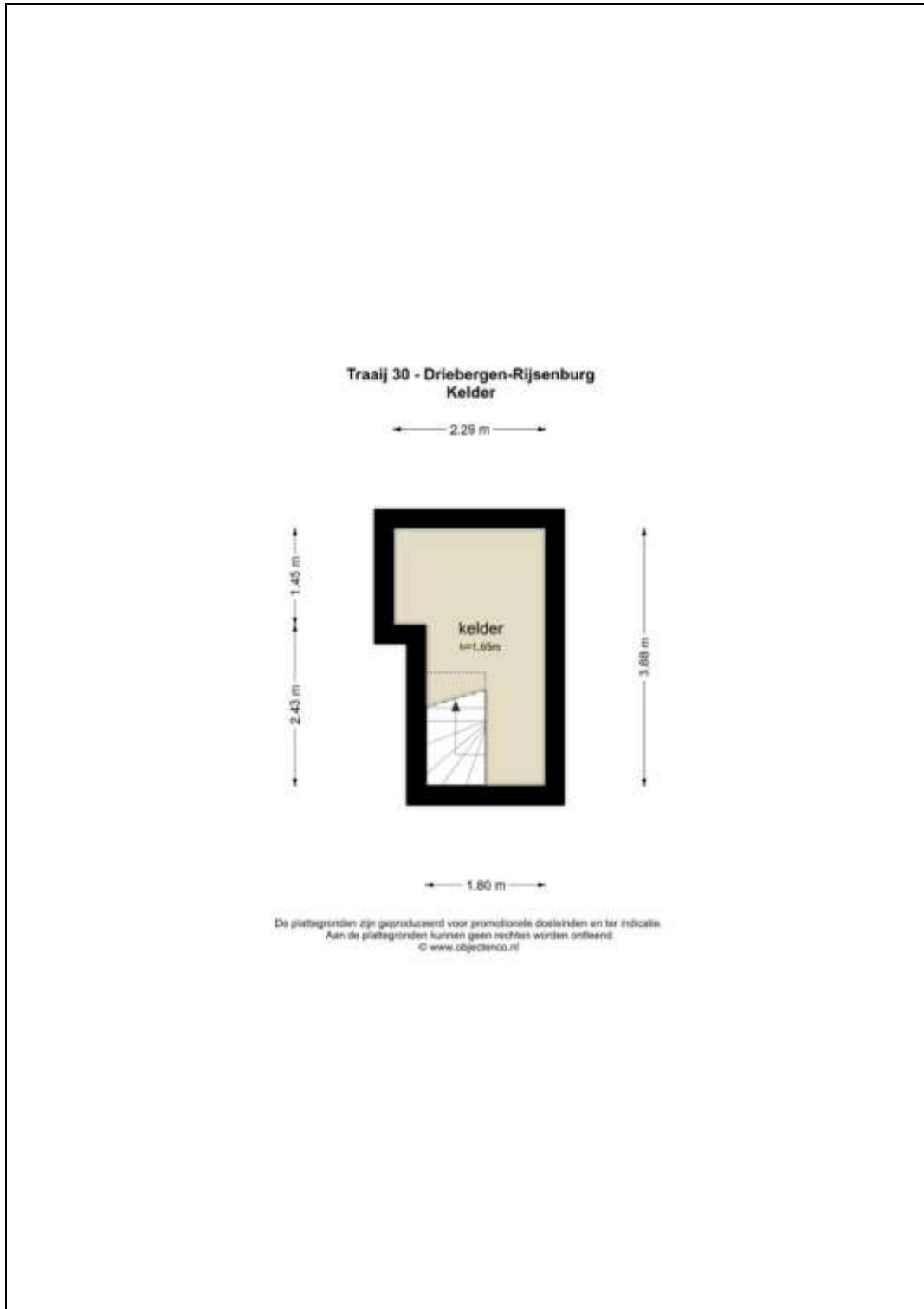


## Plattegrond

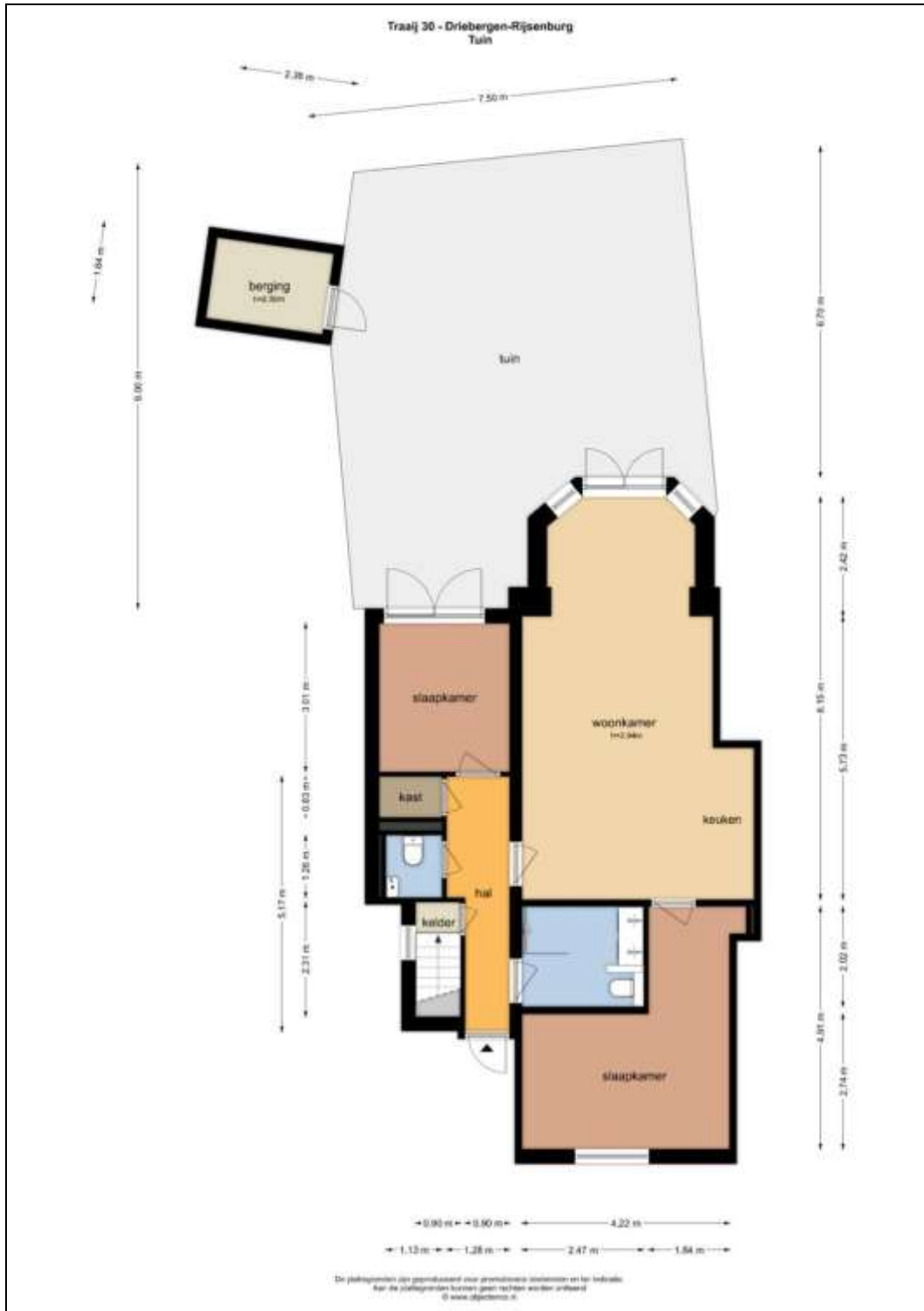




## Plattegrond



## Plattegrond





Morgen Makelaardij  
Aquamarijnlaan 5  
3523 EK, UTRECHT  
Tel: 030-2745301  
E-mail: [info@morgenmakelaardij.nl](mailto:info@morgenmakelaardij.nl)  
[www.morgenmakelaardij.nl](http://www.morgenmakelaardij.nl)



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

**E-mail: [info@morgenmakelaardij.nl](mailto:info@morgenmakelaardij.nl)**