

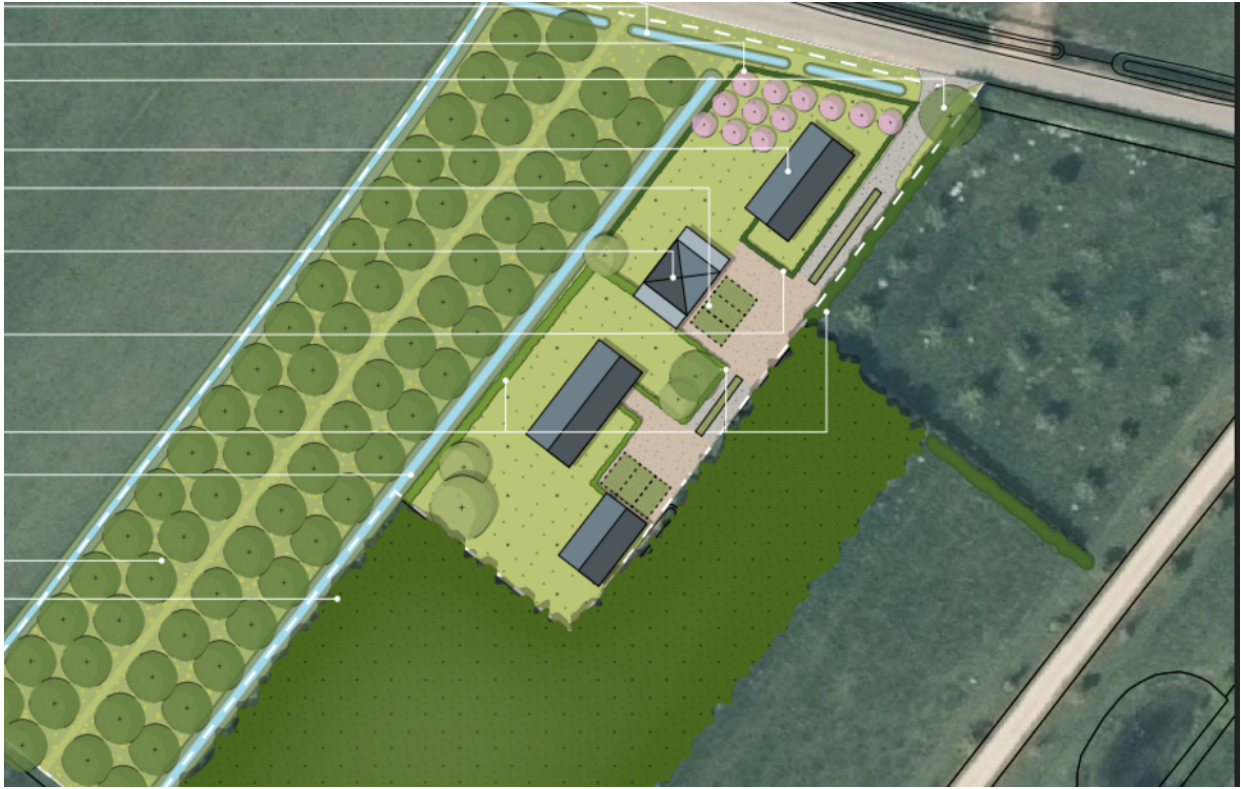


GOOYERDIJK 41, LANGBROEK



GROENE RAEDT
MAKELAARS & RENTMEESTERS

GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters
0343-785075
www.groeneraedt.nl
info@groeneraedt.nl



Perceeloppervlakte : 5734 m²

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen in het groen – twee kavels, één unieke kans

In het buitengebied van Langbroek, omringd door weilanden en groen, ligt dit unieke perceel. Een plek waar ruimte, natuur en vrijheid samenkomen – en waar u uw eigen woondroom kunt realiseren. Op dit perceel staat nu een (voormalige) bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen. De bestemming is recent gewijzigd van "bedrijf" naar "wonen". Daardoor is de unieke mogelijkheid ontstaan om twee nieuwe woningen van maar liefst 800 m³ te bouwen, elk met een eigen karakter en een prachtig stuk natuur rondom.

Twee kavels, één geheel

De bestemming van het perceel is inmiddels gewijzigd naar deels "wonen" en deels "natuur". Er mogen hier twee vrijstaande woningen worden gebouwd van elk maximaal 800 m³.

- Kavel 1: ca. 1.200 m² wonen
- Kavel 2: ca. 1.100 m² wonen
- Daarnaast een perceel met ca. 3550 m² natuur.

Naar eigen inzicht (in delen) toe te delen aan de woonbestemmingen.

Door de ruime opzet en het groene karakter is dit een plek waar u alle kanten mee op kunt: Zo kunnen twee gezinnen elk hun eigen woning bouwen,

samen met ouders of vrienden een woonplek creëren, of één van de woningen benutten als gastenverblijf. Tussen de bomen en het groen ontstaat een unieke woonomgeving waar buitenleven, rust en verbondenheid hand in hand gaan.

Bouwen naar eigen inzicht

Voordat er twee woningen op dit perceel bewoond mogen worden, moeten de huidige bijgebouwen door de koper gesloopt en gesaneerd worden. Bij de bestemmingswijziging is er een inrichtingsplan voor natuur opgesteld. Realisatie van natuurlijk grasland met een dubbele bomenlaan. Hiermee wordt de oude landschapsaccenten weer teruggebracht. Voor de bouw van de woningen is geen architect of aannemingsverplichting.

Hier krijgt u de vrijheid om van nul af aan te bouwen en te creëren wat bij u past: een eigentijdse woning, een samenwoonproject of een plek met een gastenverblijf – volledig afgestemd op uw wensen en de omgeving.

Rust, natuur en vrijheid

Wie hier rondloopt, voelt direct de rust. De vogels, het open uitzicht, de stilte van het land – alles ademt ruimte. De natuur vloeit hier over in uw eigen terrein: een landschap dat meebeweegt met de



seizoenen en waar u zelf ervaart hoe mooi het buiten is. Naar het noorden heeft u zicht op de Utrechtse Heuvelrug, in het zuiden het Langbroekerwetering met zijn coulissenlandschap in het westen de graslandpercelen waar in het voorjaar de lammetjes rondspringen. Hoe mooi wil je het hebben? In de 18e eeuw bouwden de gegoede Hollanders hier hun buitenplaatsen, de zogenaamde "Stichtse Lustwarande". Dat was niet voor niets.

Ligging

Langbroek staat bekend om zijn rust, natuur en historische bezienswaardigheden. In het dorp zijn alle basisvoorzieningen voor het dagelijks leven aanwezig: een huisarts, kapper, bouwmarkt, supermarkt, restaurant/café, snackbar, bushalte en twee basisscholen. Sportliefhebbers kunnen terecht bij de actieve sportvereniging SVL, waar voetbal, volleybal en getennist wordt.

De nabijgelegen plaatsen Doorn en Wijk bij Duurstede bieden een breed scala aan voorzieningen, zoals winkels, restaurants en scholen. Bovendien zijn steden als Utrecht en Amsterdam binnen 30 à 40 autominuten te bereiken, wat deze locatie ideaal maakt voor wie de rust van het buitenleven wil combineren met de gemakken van de stad. PS met de speedpedelec is Utrecht maar 20 minuten. Nog een mooi ritje ook!

Bijzonderheden

- Perceel aangeboden als één geheel, bestaande uit twee kavels met een woonbestemming
- Mogelijkheid om twee vrijstaande woningen te bouwen (max. 800 m³ per woning)
- Bestaande woning en schuren aanwezig (tijdelijk gebruik mogelijk, sloop en sanering door koper)
- Bestemming recent gewijzigd naar wonen en natuur
- Koper neemt middels kettingbeding de afspraken/voorwaarden voor de locatieontwikkeing over van verkoper
- Voorwaarde om landschappelijke inpassing te realiseren
- Achter de natuur gelegen agrarisch perceel heeft uitweg over de aan te leggen laan met laanbomen
- Eerste recht van koop voor het achterliggend agrarisch perceel
- Vrije ligging met veel natuur, rust en ruimte

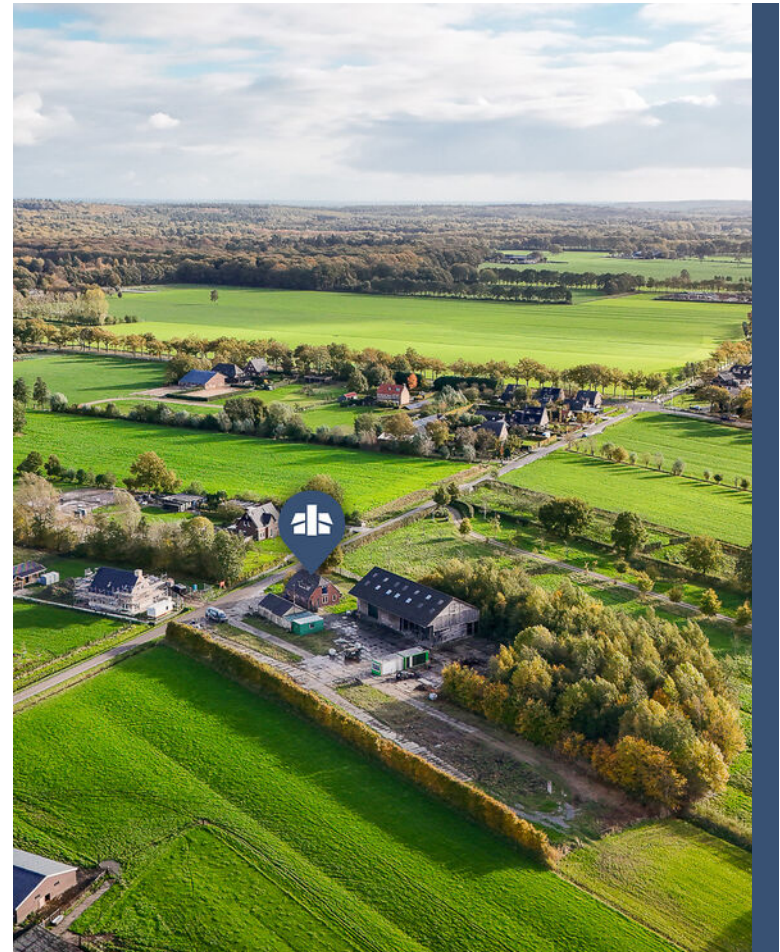
Kortom

Een bijzonder perceel met ruimte voor twee woningen, een bestemming die al is gewijzigd, en natuur rondom. Een plek voor mensen die houden van vrijheid, van de geur van gras na een regenbui, van dromen én doen.

Wij nodigen u van harte uit om deze plek zelf te komen beleven – stap uit de drukte, voel de ruimte, en ontdek wat hier mogelijk is.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

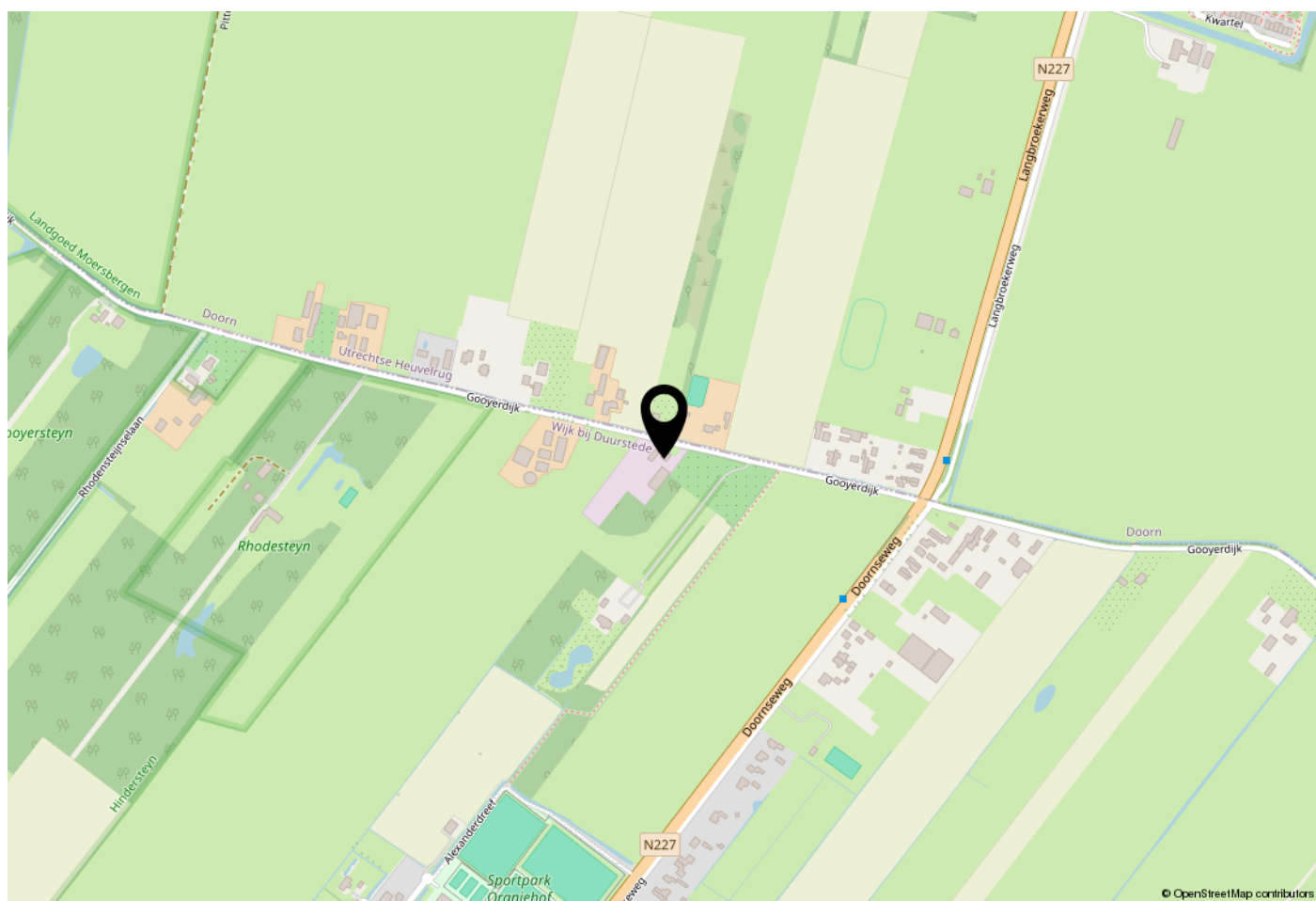




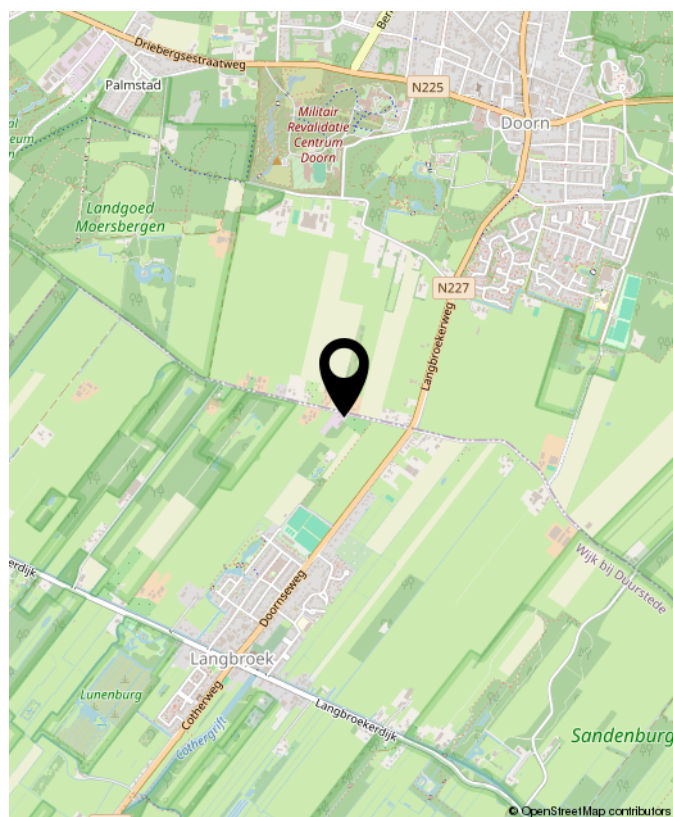
Gooyerdijk 41, Langbroek



LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



Gooyerdijk 41, Langbroek



WONEN IN LANGBROEK

Het is heerlijk wonen in Langbroek. Zoekt u rust, dan is dat hier te vinden! Maar door de centrale ligging is het ook een ideale uitvalsbasis.

Langbroek beschikt over diverse voorzieningen zoals een basisschool, buurtsupermarkt en sportvoorzieningen. De omliggende dorpen bieden uitgebreide voorzieningen en zijn op fietsafstand gelegen. Langbroek is bekend door de vele kastelen en buitenplaatsen. De meeste landgoederen zijn opengesteld voor wandelaars. En een rondje 'Gooyerdijk - Langbroekerdijk' met de fiets is tegen de schemering al snel goed voor het spotten van een 30-tal reeën.

Langbroek is centraal gelegen in Midden-Nederland, op korte afstand van de Utrechtse Heuvelrug, en op circa 20 autominuten van Utrecht.





INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Christiaan van Beusekom

Rentmeester NVR | Register-Taxateur | Makelaar
TEL. 06 463 436 32
christiaan@groeneraedt.nl

Wim Veldhuizen

Taxateur I Makelaar
Tel. 06 55873804
wim@groeneraedt.nl

Piet van Dijk

Rentmeester
TEL. 06 515 148 90
piet@groeneraedt.nl

GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters

Langbroekerdijk A61,
3947 BD, Langbroek

GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters

Woudenbergseweg 66,
3953 MH, Maarsbergen

0343-785075
www.groeneraedt.nl
info@groeneraedt.nl



GROENE RAEDT
MAKELAARS & RENTMEESTERS