

VRAAGPRIJS  
€ 695.000 k.k.



## LANGBROEKERDIJK A 87, LANGBROEK



**GROENE RAEDT**  
MAKELAARS & RENTMEESTERS

**GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters**  
0343-785075  
[www.groeneraedt.nl](http://www.groeneraedt.nl)  
[info@groeneraedt.nl](mailto:info@groeneraedt.nl)



**Woonoppervlakte** : 136 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** : 420 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 1530 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1925

**Energie label** : -

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



**Een vrijstaande woning met karakter en ongekende ruimte. Een plek met volop mogelijkheden, zowel om te wonen als om te werken.**

Aan de Langbroekerdijk A87 in Langbroek staat deze charmante, vrijstaande woning. De Langbroekerdijk is zeer in trek. Het is een locatie waar u kunt genieten van rust en ruimte terwijl het dorp en de omliggende natuur altijd dichtbij zijn.

De woning ademt karakter. De originele details zorgen voor een warme sfeervolle uitstraling en met een woonoppervlakte van circa 136 m<sup>2</sup> heeft u veel ruimte tot u beschikking.

Een absoluut uniek pluspunt is het zeer royale bijgebouw wat direct aan de woning grenst. Deze indrukwekkende schuur van maar liefst 295 m<sup>2</sup>, verdeeld over twee verdiepingen, biedt heel veel mogelijkheden. Of u nu ruimte zoekt voor een hobby, opslag, werk aan huis of het realiseren van andere plannen, wij sparren graag met u mee.

## **Langbroek**

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, snackbar, bushalte en twee basisscholen met BSO. Sportliefhebbers kunnen terecht bij de actieve sportvereniging SVL, waar gevoetbald, gevolleybald 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.

**We nemen u graag mee door de woning;**

## **Begane grond:**

U betreedt de woning via de zijkant van de woning, waar u gelijk toegang heeft tot de keuken. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de verschillende leefruimtes in de woning. De keuken is eenvoudig maar functioneel ingericht en biedt voldoende werk- en bergruimte.

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de eetkamer, deze kamer heeft voldoende plek voor een grote eettafel en staat in verbinding met de woonkamer. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en ademt sfeer dankzij details zoals



de balkjes in het plafond, de serre en een schouw. Wat mogelijk nog wel meer sfeer geeft is de combinatie van een opkamer met een daaronder gelegen kelder. Een handig luik geeft in gesloten positie toegang tot de opkamer en in geopende positie tot de kelder. Prachtig! Een opkamer is niet alleen geschikt om te slapen, maar ook als werk-, hobby- of speelkamer (en wat een leuke kinderkamer zou dit zijn!). De kelder is ruim (stahoogte 1,85 meter), perfect voor opslag van uw provisie. (De temperatuur schijnt er perfect te zijn voor witte wijn en bier).

Via de keuken komt u in de bijkeuken met witgoed aansluitingen en een veel extra (berg)ruimte. Dit is tevens de "binnendoor" naar het bijgebouw.

Het ruime toilet bevindt zich in de hal waar ook de trapopgang naar de eerste verdieping te vinden is.

#### **Eerste verdieping:**

Via de vaste trap bereikt u de overloop die toegang biedt tot maar liefst vier slaapkamers, een ruime badkamer en een separaat toilet. De badkamer is ingericht met een ligbad, douche en wastafel. Er is een vlizotrap die toegang geeft tot de vloering, een ideale ruimte voor het opbergen van spullen. Wij kunnen ons ook voorstellen dat, gezien de al ruime

hoeveelheid bergruimte in het bijgebouw, het creëren van een open zolder een keuze van de koper kan zijn, om nog meer sfeer en ruimte aan de slaapverdieping toe te voegen.

#### **Bestemming:**

Het omgevingsplan vermeldt dat de bestemming onder de gebouwen "wonen" is. Dit mag, zoals nu, een vrijstaande woning zijn, maar ook een "tweeaaneen". De vóór de woning gelegen grond heeft tuinbestemming.

#### **Uniek bijgebouw:**

Het aantrekkelijke en unieke van deze woning is niet alleen de mooie ligging aan de Langbroekerdijk, maar vooral het grote bijgebouw van bijna 300 m<sup>2</sup> (verdeeld over 2 verdiepingen). De "oude Langbroekers", weten nog dat hier de plaatselijke rijwielhandel gevestigd was. Voor je nieuwe Gazelle, werd stevast afgereisd naar Langbroekerdijk A87. Naast rijwielhandel kon je hier ook terecht voor je tuingereedschap, loodgieterswerkzaamheden enz. Deze bedrijvigheid is er niet meer, maar wel het gebouw waarin het allemaal plaatsvond. De begane grond van ca. 145 m<sup>2</sup>, met betonnen vloer. Stalen ramen en een "smeerput" (een plaats waar je bijvoorbeeld je auto boven kunt rijden om er aan de onderkant aan te kunnen werken) van 90 cm diep.

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING



De verdiepingvloer is van hout heeft en de verdieping heeft een nostalgische uitstraling. Vanuit de woning is er binnendoor toegang naar dit bijgebouw en van buiten door middel van 2 grote toegangsdeuren (3 meter breed en 2,50 meter hoog). De toegang kan worden verhoogd door ook de eerste verdieping erbij te betrekken. We laten u graag ter plaatse zien wat de mogelijkheden daarvoor zijn.

Dit bijgebouw is zeer geschikt voor bijvoorbeeld stalling van uw camper, oldtimer(s), aannemersbus. Daarnaast biedt het veel mogelijkheden voor een beroep aan huis. Kleine werkplaats, yogalessen, atelier voor schilderen. Kortom, mogelijkheden te over. Tenslotte heeft het bijgebouw ook nog een plat dak van 145 m<sup>2</sup>. Wat gaat u daarmee doen? Zonnepanelen of toch een plekje om te zitten. We hebben het zelf gezien. Het uitzicht reikt van Heuvelrug tot de kerk in Cothen.

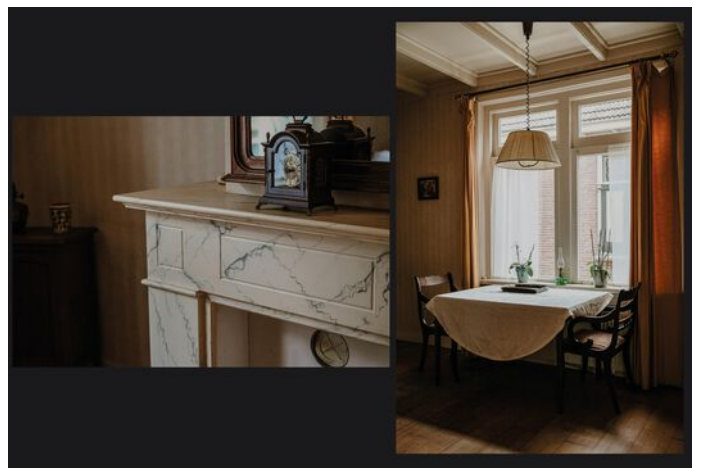
### **Bijzonderheden:**

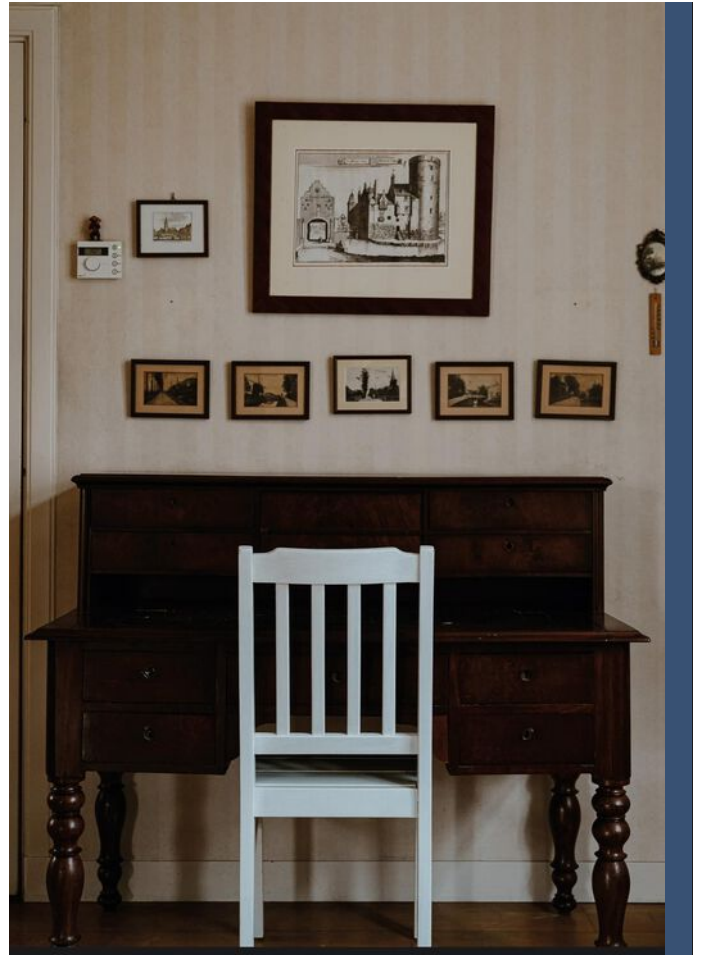
- Zeer royale bijgebouw van circa 295 m<sup>2</sup>;
- 136 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Niet-zelfbewonings- en ouderdomsclausule van toepassing;
- Geschat energielabel F;
- Bouwjaar 1925.

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.

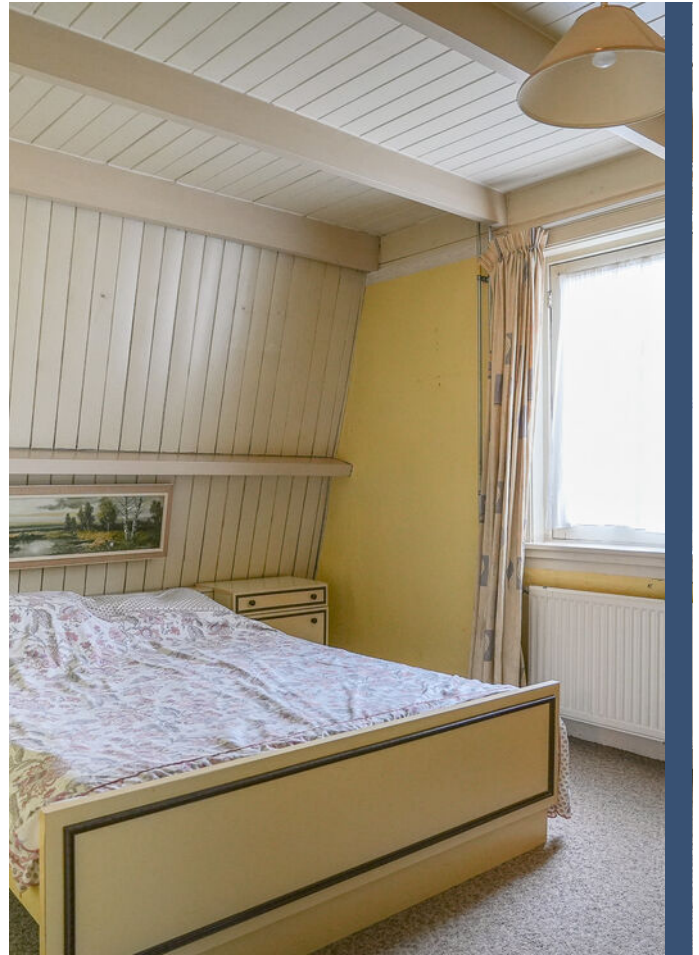
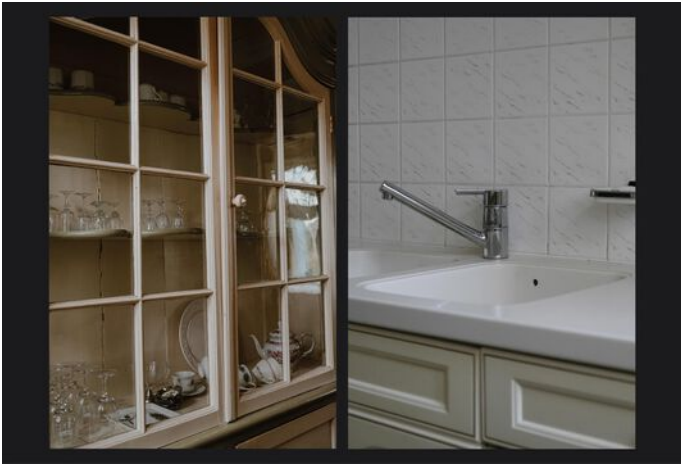


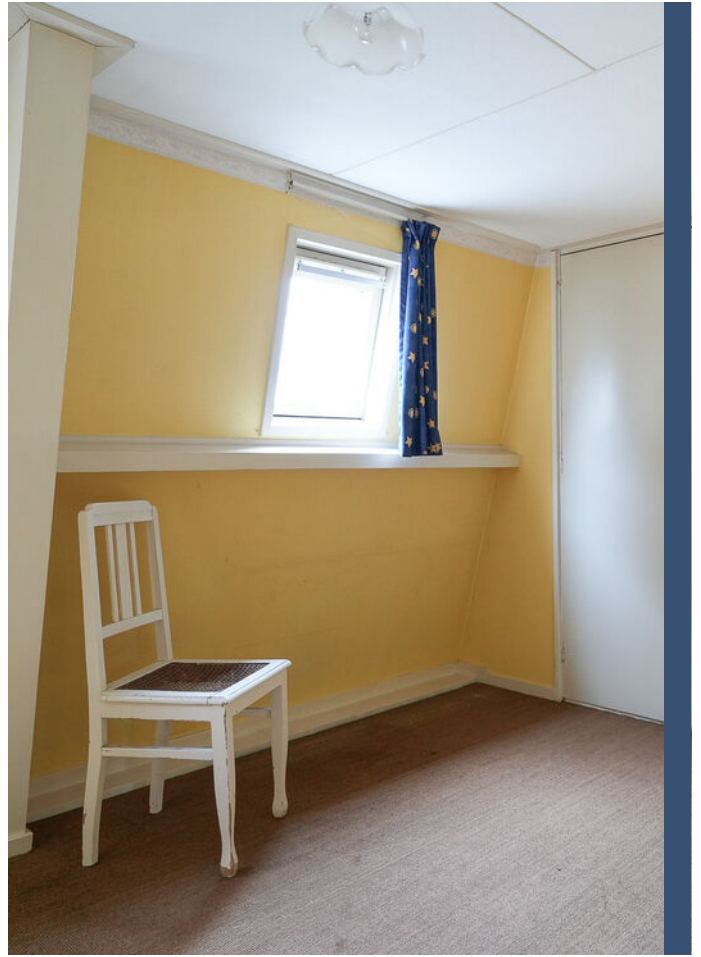
Langbroekdijk A 87, Langbroek



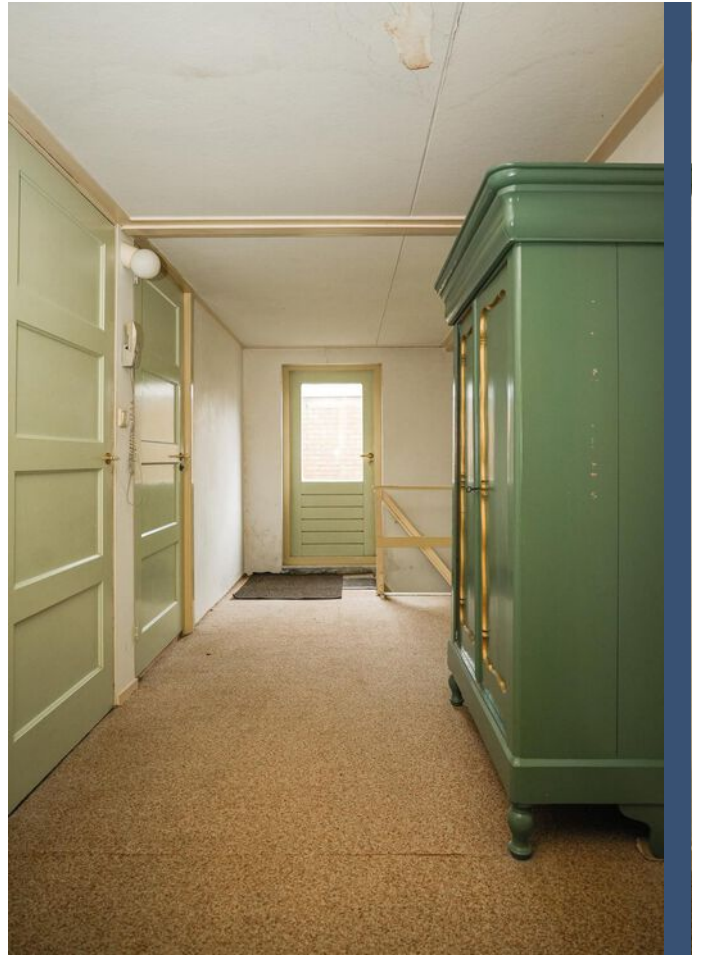


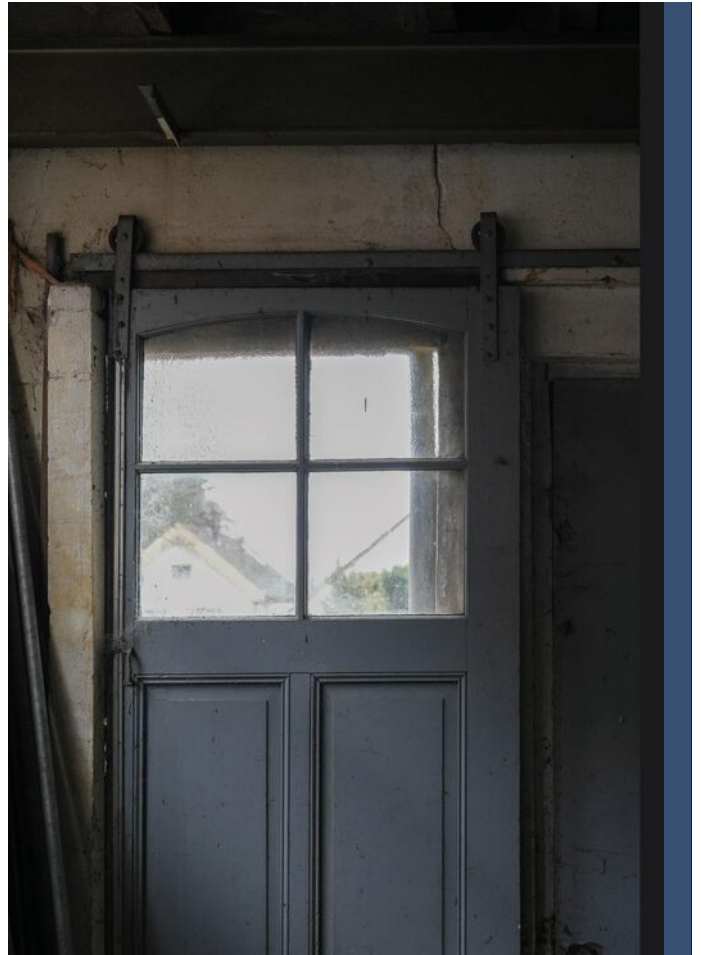
Langbroekdijk A 87, Langbroek





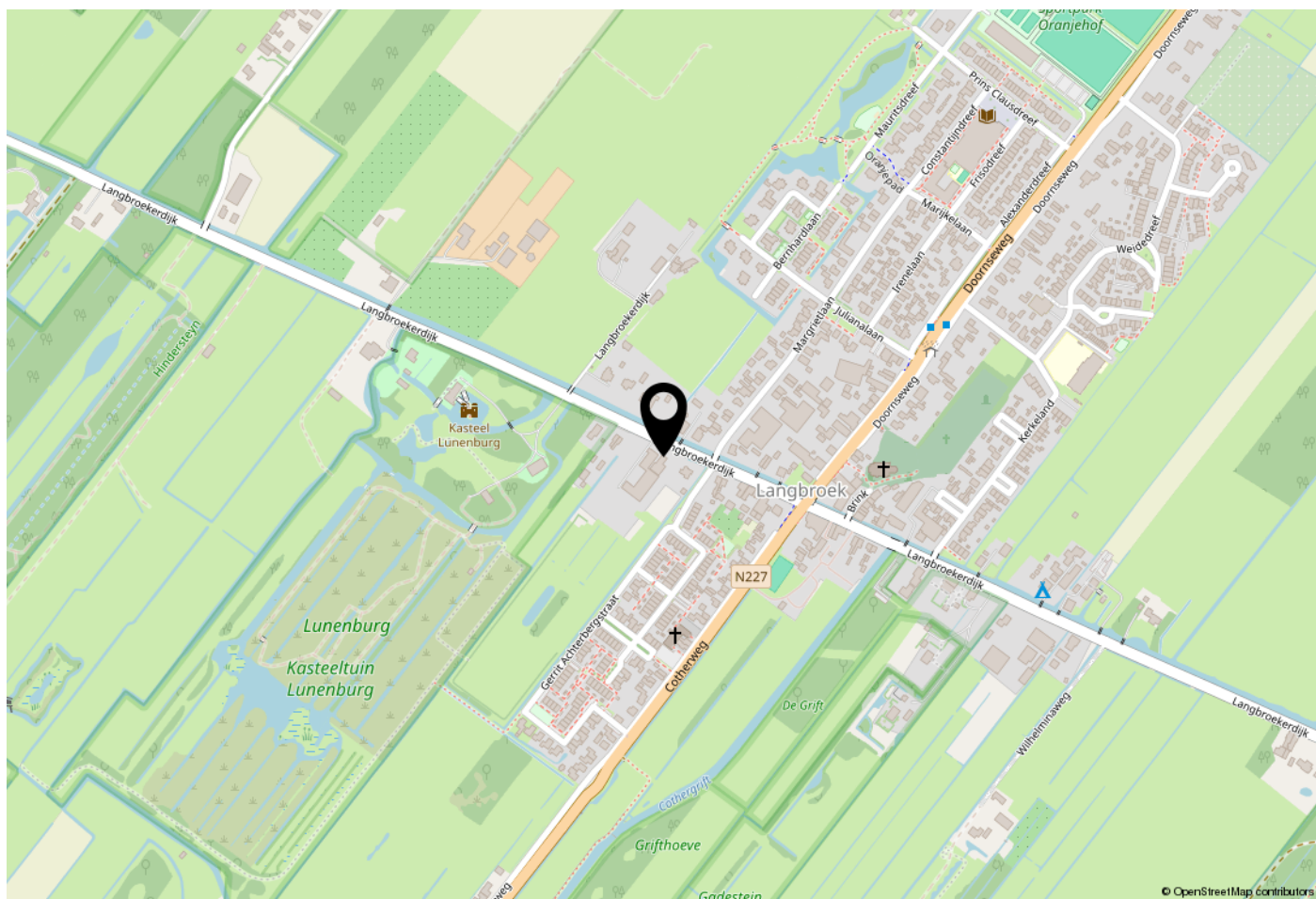
Langbroekerdijk A 87, Langbroek



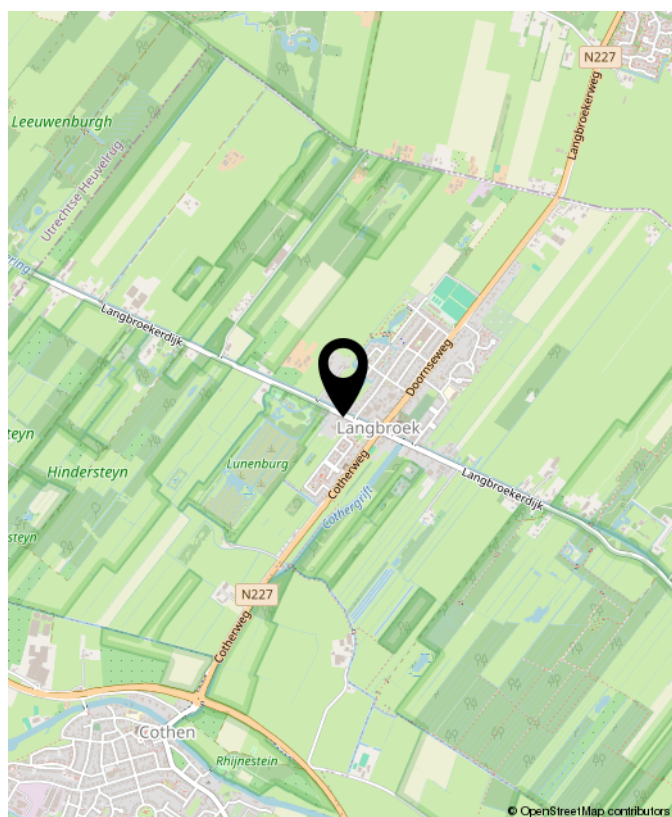


Langbroekerdijk A 87, Langbroek

## LOCATIE OP DE KAART



## WOONT U HIER BINNENKORT?





## 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.



# PLATTEGROND

## BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

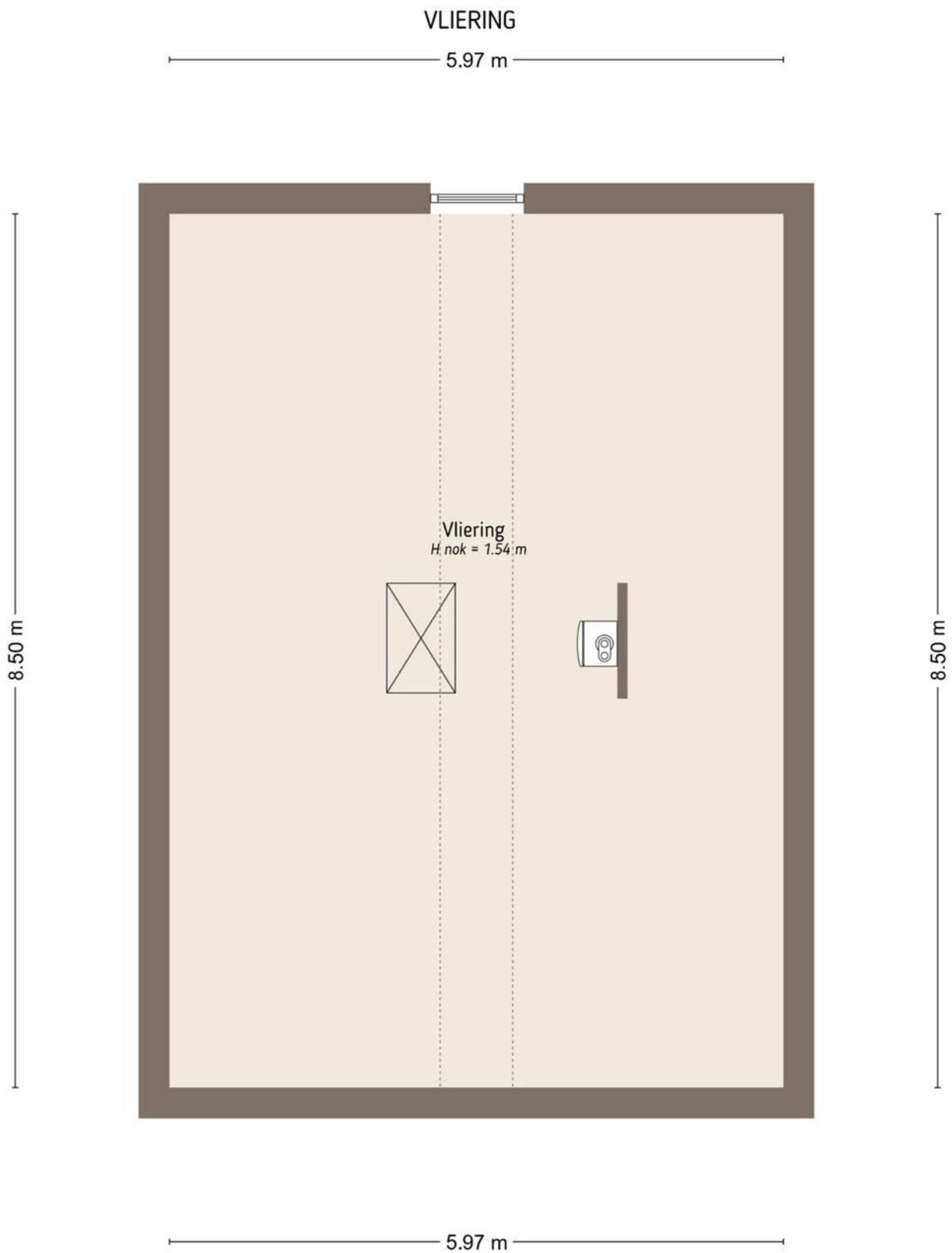
# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING



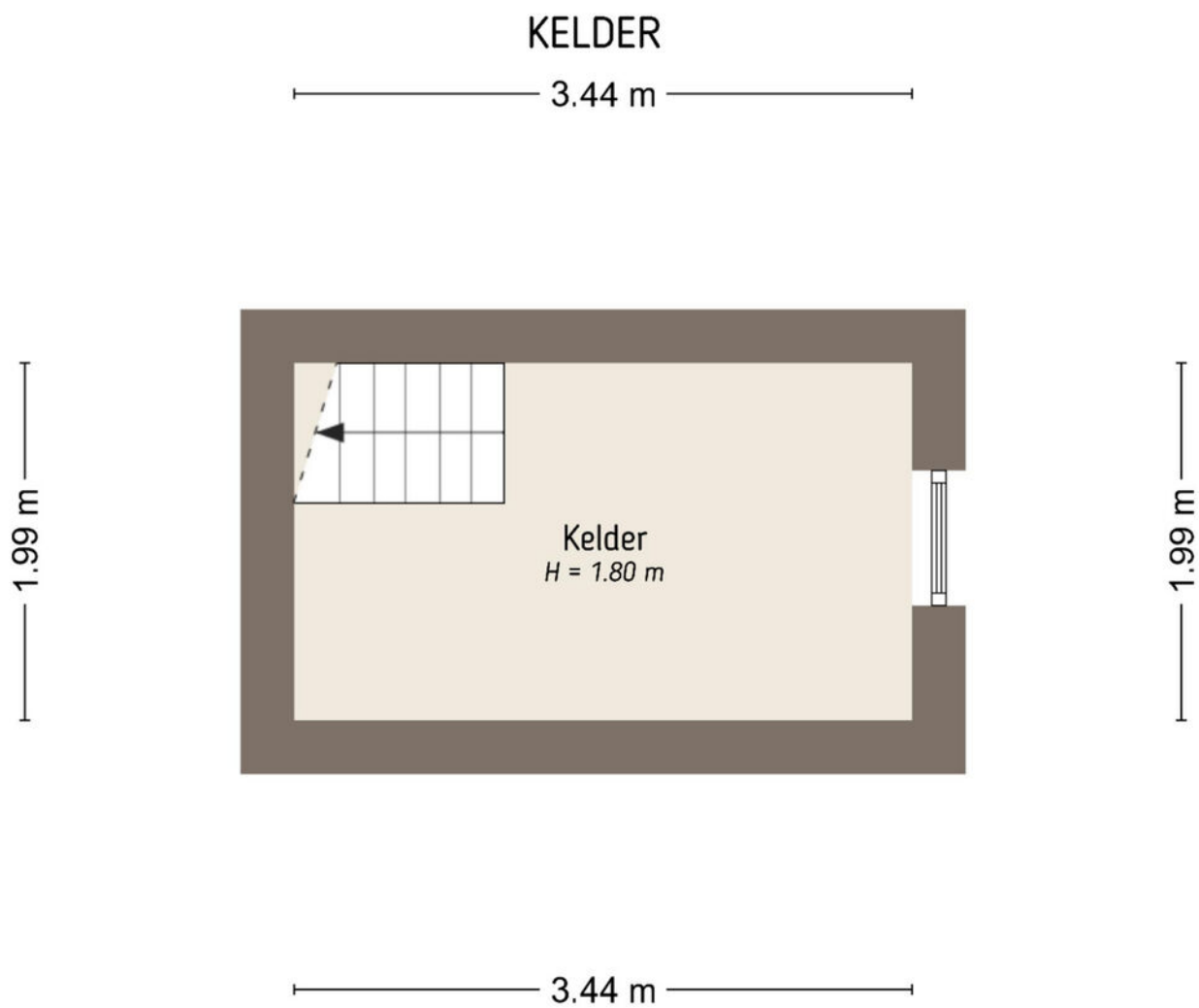
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# PLATTEGROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# PLATTEGROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# PLATTEGROND

## SITUATIE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl



## 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 | 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**

Woudenbergsesweg 66,  
3953 MH, Maarsbergen

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



**GROENE RAEDT**  
MAKELAARS & RENTMEESTERS