



## Utrechtseweg 40, 6866 CL Heelsum

Vraagprijs € 465.000,- k.k.

Karaktervol wonen aan de rand van de natuur – met comfort van nu!

Droom je van een sfeervolle woning met historie, maar zonder in te leveren op modern wooncomfort? Dan is deze charmante HALFVRIJSTAANDE woning met stenen berging aan de Utrechtseweg 40 in Heelsum absoluut het ontdekken waard!

Gelegen op een prachtige plek, direct aan de rand van de natuurgebieden “Heelsums Beekdal” en “De Jufferswaard”, geniet je hier dagelijks van rust, ruimte en groen – terwijl alle voorzieningen toch dichtbij zijn.

Authentieke charme maar wel volledig gemoderniseerd

Deze woning uit 1907 is vanaf 2018 met veel zorg en oog voor detail gemoderniseerd. Denk aan nieuwe hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, een vernieuwd dak, geïsoleerde gevels en een complete update van de elektra, keuken en badkamer. Het resultaat? Een karakteristiek huis dat helemaal klaar is voor de toekomst.

Begane grond:

Entree, hal met bergkast en trapopgang naar de 1e verdieping. De lichte woonkamer, gelegen op het zuiden, biedt een fijne leefruimte met veel daglicht en toegang tot een praktische kelder (hoogte 1.93 m).

De afgesloten woon-/eetkeuken (2018) is voorzien van diverse inbouwapparatuur t.w. spoelbak, koelkast, gaskookplaat, afzuigkap, inbouwverlichting, diverse kastruimte en biedt tevens ruimte voor een eettafel.

Via een tweede hal bereik je het moderne toilet en de moderne royale badkamer (2018), uitgerust met een inloopdouche, wastafel, wasmachine-aansluiting, designradiator en cv-opstelling.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping vind je twee comfortabele slaapkamers. De overloop beschikt over handige bergruimte, dakraam en geeft via een vlizotrap toegang tot de bergzolder.

Vliering:

Bergzolder met een nokhoogte van 1.69 m, ideaal voor extra opslag.

Buitenruimte/tuin:

De grotendeels bestratte tuin biedt volop kansen om jouw eigen buitenparadijs te creëren en beschikt over een nieuwe stenen berging en twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Algemeen:

Dak voorzien van folie, nieuwe panlatten/regels en opnieuw gelegde pannen (2017)

Alle kozijnen vervangen door hardhouten kozijnen met dubbel glas en schilderwerk uitgevoerd in (2018)

Plat dak achterzijde vernieuwd (2018)

Binnenzijde gevels geïsoleerd (2018)

Elektrische installatie vernieuwd (2018)

Moderne keuken en badkamer (2018)

Riolering vervangen door pvc

Unieke ligging nabij prachtige natuurgebieden

Let op: energielabel E is nog gebaseerd op de situatie vóór de modernisering.

Kortom

Een sfeervolle en instapklare woning op een unieke locatie waar natuur en comfort samenkomen. Ideaal voor wie rustig wil wonen met alle gemakken van nu.

Aanvaarding in overleg.

**Vraagprijs € 465.000,- k.k.**



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 465.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 362 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 250 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 78 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1907
Ligging	: Aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Zijtuin 160 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energie label	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Vaillant EcoTec Plus (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

## Locatie

Utrechtseweg 40  
6866 CL HEELSUM



































UTRECHTSEWEG 40  
SITUATIE



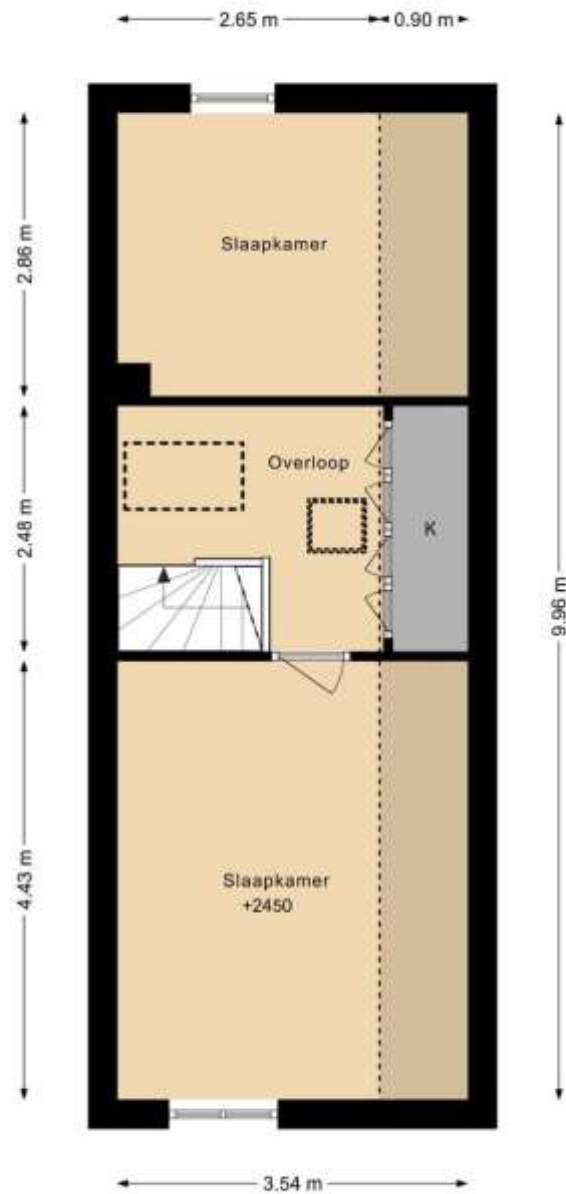
DESE PLATTEGRONDEN ZIJN NIET DE ACCURATSTE ENNA  
SAMENSTELLING VAN DEZE TUSSEN SUKCA TE  
DE WAAKMA GEBEN EN NIET AAN VOOR EN ENLIDEN  
© WWW.GROENENDEBUIEL

UTRECHTSEWEG 40  
BEGANE GROND



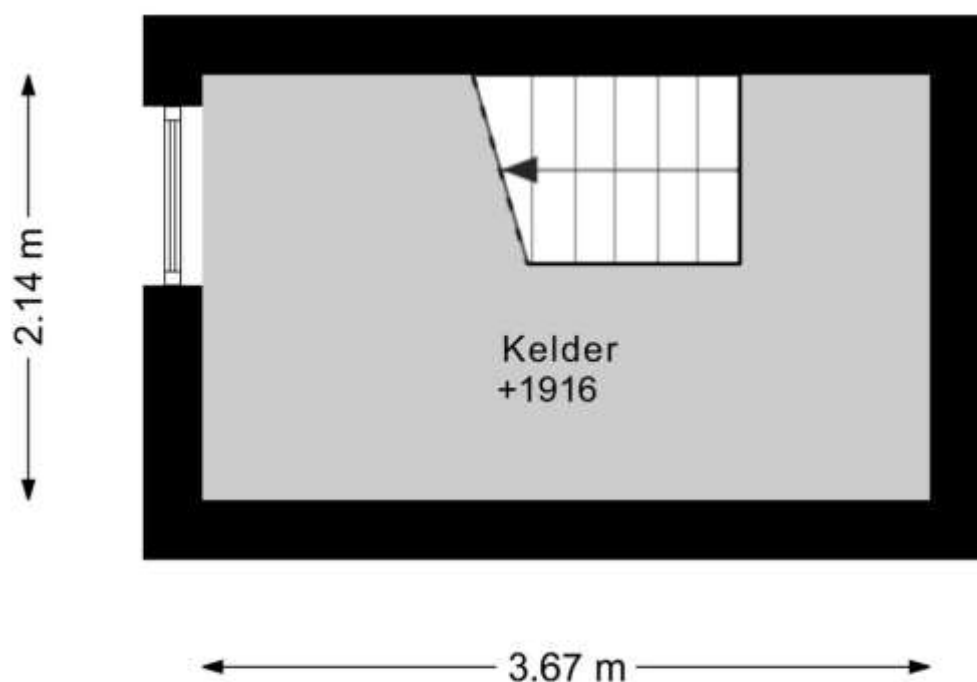
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDIKATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHAUS360.NL

UTRECHTSEWEG 40  
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

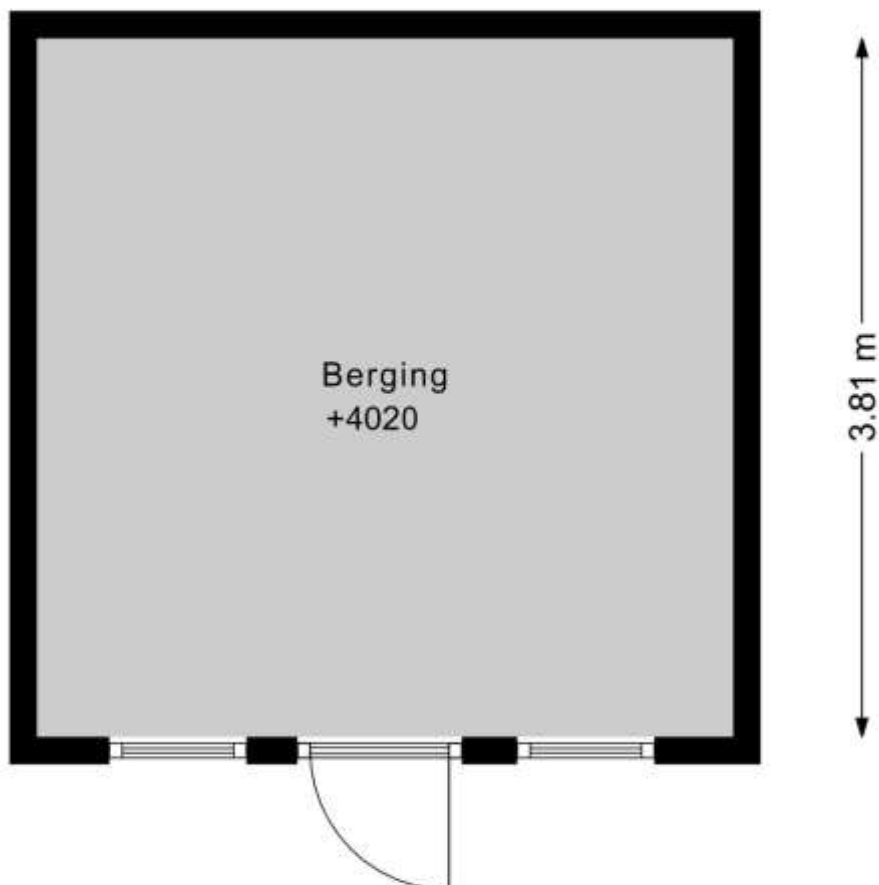
# UTRECHTSEWEG 40 KELDER



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

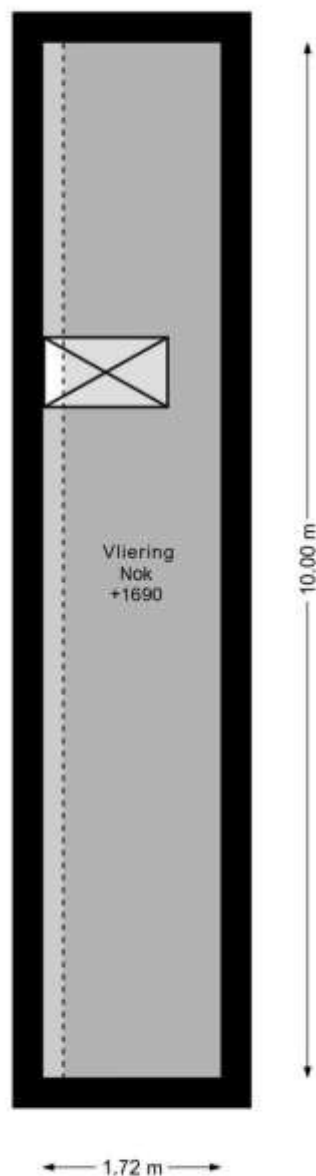
# UTRECHTSEWEG 40 BERGING

← 3.81 m →



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## UTRECHTSEWEG 40 VLIERING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

*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.*