

TE KOOP



Johannes de Heerlaan 2, Driebergen-Rijsenburg

Vraagprijs € 1.195.000 k.k.

Van Groningen Makelaars
Dorpsstraat 41
3941 JK Doorn

0343-412802
www.vangroningenmakelaars.nl
welkom@vangroningenmakelaars.nl

VAN
GRONINGEN
MAKELAARS



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte

195 m²

Perceeloppervlakte

318 m²

Inhoud

722 m³

Energie label

A

Omschrijving

Wonen en genieten op de Utrechtse Heuvelrug!

Aan het einde van een rustige, doodlopende straat, omringd door groen en stilte, staat deze smaakvol afgewerkt en uitstekend onderhouden geschakelde villa die helemaal klaar is voor nieuwe bewoners! Een huis waar rust, ruimte en comfort op een vanzelfsprekende manier samenkomen en waar privacy geen luxe is, maar een gegeven.

LIGGING EN OMGEVING

De woning bevindt zich vlakbij het centrum van Driebergen en de uitgestrekte bossen van het Nationaal park de Utrechtse Heuvelrug. Winkelcentrum de Sluis, Sport en Healthcentrum Hoenderdaal, de gezellige winkelstraat de Traaij met een goede diversiteit aan winkels en horeca is op loop- cq fietsafstand bereikbaar. Driebergen-Rijsenburg is uitstekend ontsloten met een intercitystation, een regionale busterminal en een eigen afslag en oprit aan de A12. Het dorp maakt deel uit van de Stichtse Lustwarande, een lange reeks van meer dan 100 buitenplaatsen en landgoederen en ligt middenin het Nationaal park Utrechtse Heuvelrug, een heuvelachtig en veelzijdig natuurgebied van maar liefst 230 km². Hier kunt u naar hartenlust wandelen, paardrijden, mountainbiken en wielrennen. Kortom een heerlijke plek voor buitenmensen die centraal in het land willen wonen.

INDELING

Begane grond:

Entree, hal, wc met fontein, meterkast, grote garderobe, ruime inpandige (fietsen)berging met vaste kasten en aansluitend de wasruimte met kasten, vriezer, droger en wasmachine. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich een half open, ruime en moderne eetkeuken met vloerverwarming, 5 pitsgasfornuis, Quooker, ingebouwde ijskast, vaatwasser en kastenwand. De royale en lichte woonkamer heeft mooi zicht op de achtertuin vanwege de grote glazen pui en loopt over naar een gezellige tv hoek met fraaie lage kastruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met op maat gemaakte boekenkast, toilet met fontein,





masterbedroom, moderne badkamer voorzien van inloopdouche en dubbele wastafel, ruime inloopkledingkast met wederom op maat gemaakte kasten.

Tweede verdieping:

Overloop, berg-/stookruimte met cv ketel, studeer-/slaapkamer achterzijde, 2 slaapkamers aan de voorzijde, 2e moderne badkamer met design ligbad, wastafel, toilet en inloopdouche.

TUIN

De zonnige en fraai aangelegde tuin ligt op het Zuidwesten en biedt optimale privacy. Een heerlijke plek om te genieten van de zon, gezellig buiten te zitten of lange zomeravonden door te brengen. Dankzij de ligging aan een doodlopend straatje is de omgeving heerlijk rustig, een ideale plek voor wie luxe wil combineren met ontspanning en natuur. De villa beschikt daarnaast over een eigen oprit voor 2 auto's en een ruime inpandige berging.

KENMERKEN:

Bouwjaar 2002

Woonoppervlakte 195 m²

Perceeloppervlakte 318 m²

Volledig geïsoleerd

Energie label A

4 slaapkamers en 2 badkamers

Laatste huis van een doodlopende straat

Zeer rustige en groene woonomgeving

Zonnige tuin op het zuidwesten met veel privacy

Grote inpandige berging en eigen oprit voor 2 auto's

Open haard betreft een sfeer open haard

Grond en tallud naast het huis is van de gemeente en mag gebruikt worden om niet.

Wilt u graag een kijkje nemen?

Bel ons, dan plannen we een afspraak in en leiden we u met veel plezier rond.























































Begane grond



1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


Kadaster

Ontdek het perceel...
van Johannes de Heerlaan 2

Kadastrale kaart

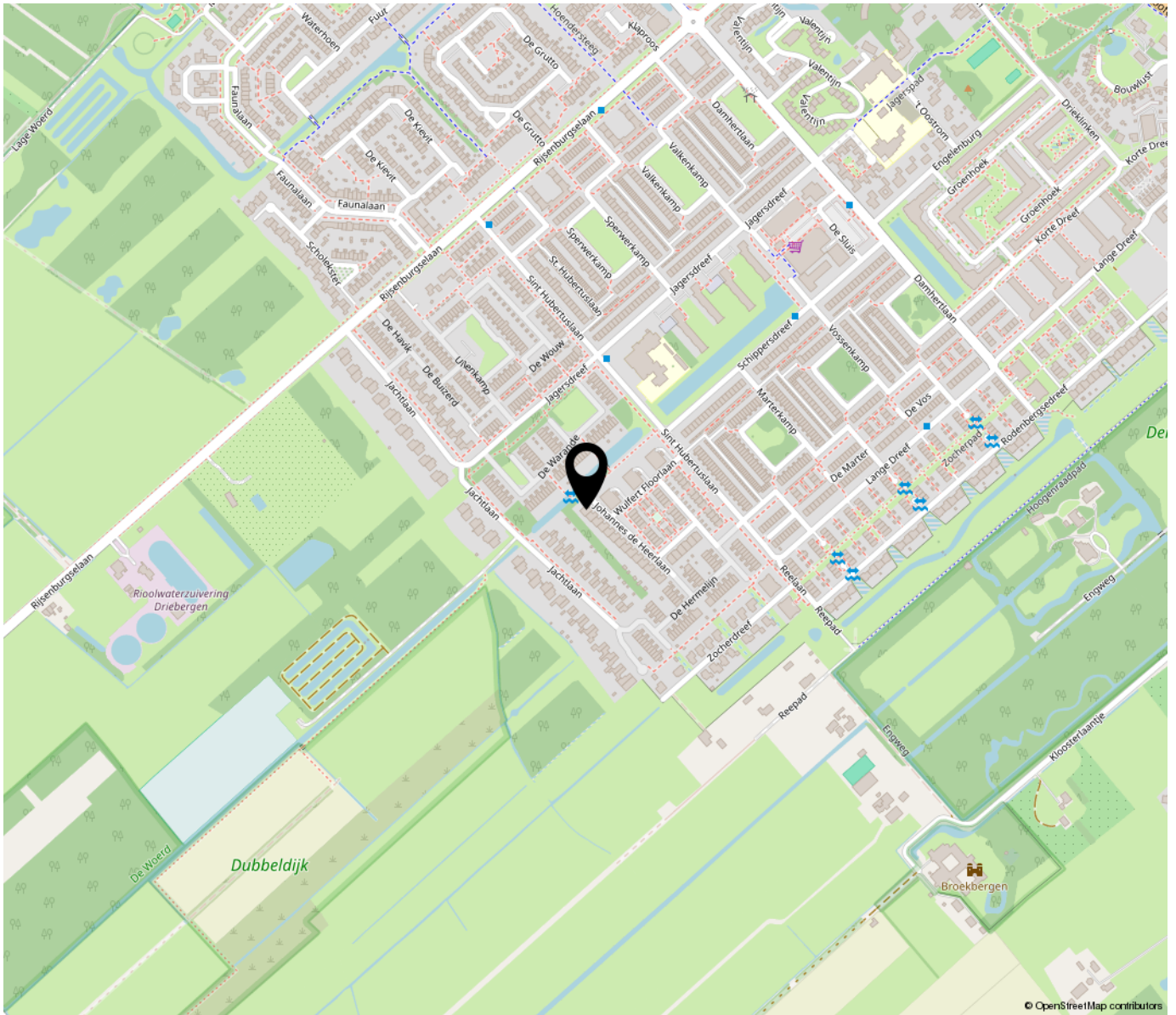
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Driebergen-Rijsenburg	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4197	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

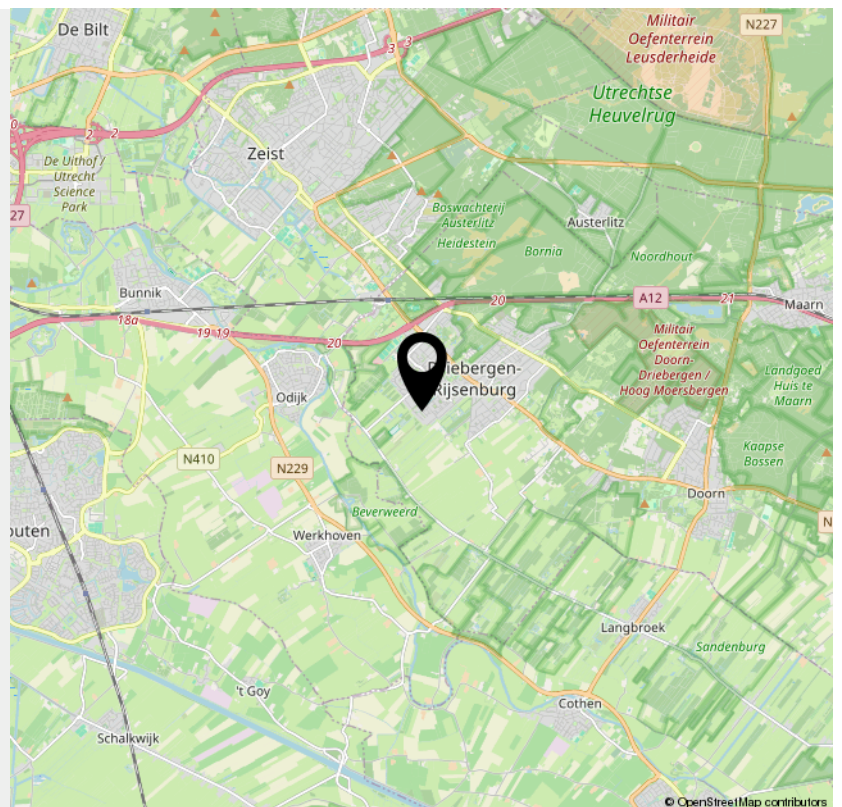
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



© OpenStreetMap contributors

**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

Tekst



© OpenStreetMap contributors

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- het gaat om vloertegels in bijkeuken en de leistenen vloeren in hal en keuken	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- inboedel zoals banken, tv in wandmeubel, salon tafels en eettafel e.d. kunnen in overleg worden overgenomen			X	
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Sonos 100 box, kaarsen lamp boven eettafel van merk STOUT, nieuwwaarde 2600 euro wandlampjes boven aanrecht			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
- design spiegel(1e verdieping)met verlichting, kabinet kast glas			X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Groningen Makelaars
Dorpsstraat 41
3941 JK Doorn

0343-412802
www.vangroningenmakelaars.nl
welkom@vangroningenmakelaars.nl

VAN
GRONINGEN
MAKELAARS