



GOOYERDIJK 41, LANGBROEK



GROENE RAEDT
MAKELAARS & RENTMEESTERS

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



Perceeloppervlakte : 3634 m²

OMSCHRIJVING VAN DE BOUWKAVEL



Exclusief wonen in het groen – ruimte voor uw droomvilla met een eigen stuk natuur

Sommige locaties bieden meer dan alleen de mogelijkheid om een woning te bouwen. Ze bieden de kans om een manier van leven te creëren. Deze bouwka­vel, prachtig gelegen "tussen de dijken" in het groene buitengebied van Langbroek, is zo'n plek.

Aan de Gooyerdijk in Langbroek bouwt u een vrijstaande woning met een maximale inhoud van 800 m³. Een uitzonderlijk royaal bouwvolume dat alle ruimte biedt voor een stijlvolle gezinsvilla, grote leefruimtes, een werkkamer aan huis. Daarnaast kan er, rekening houdend met de geldende vergunningsvrij regels een vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m² worden gerealiseerd. Een ruime garage, atelier, wellnessruimte of gastenverblijf; de mogelijkheden zijn er om uw woonwensen volledig vorm te geven.

Uw eigen natuur als achtertuin

Wat deze kavel écht bijzonder maakt, is wat zich naast en achter de woning bevindt. Bij de woonbestemming van circa 1.100 m² behoort namelijk een eigen natuurperceel van circa 2.500 m². Geen standaard achtertuin, maar een stukje

landschap dat onderdeel wordt van uw dagelijks leven. Een kruidenrijke weide met bomen, waar enkele schapen grazen of juist een plek waar u een bankje neerzet en geniet van de rust. Hier bepaalt u zelf hoe u de natuur beleeft.

De omgeving

U woont hier midden in het karakteristieke buitengebied van Langbroek, met uitzicht over de weilanden en de Utrechtse Heuvelrug in de verte. Het landschap van de Langbroekerwetering staat bekend om zijn historische buitenplaatsen, afgewisseld met weilanden, boomlanen en natuur. Een omgeving waar rust en ruimte nog vanzelfsprekend zijn. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. In Langbroek vindt u onder meer een supermarkt, huisarts, basisscholen, horeca en een actief verenigingsleven. Voor een uitgebreider aanbod liggen Doorn en Wijk bij Duurstede op slechts enkele minuten rijden. Via de nabijgelegen N225 en A12 zijn Utrecht, Amersfoort en Arnhem uitstekend bereikbaar. Zo combineert u het vrije buitenleven met het comfort van de stad binnen handbereik.

De nu nog aanwezige bedrijfsgebouwen zullen door de verkoper worden verwijderd, u krijgt een schone en lege kavel geleverd. In het kader van de



bestemmingswijziging is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarin onder andere natuurlijk grasland en een dubbele bomenlaan worden aangelegd. Er geldt geen architecten- of aannemersverplichting, waardoor u volledige vrijheid heeft om een woning te ontwerpen die perfect aansluit bij deze bijzondere locatie.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning tot maximaal 800 m³;
- Bijgebouw binnen vergunningsvrije regels tot max. 150 m²;
- Een eigen natuurperceel van circa 2.500 m²;
- Perceeloppervlakte: ca. 3600 m² (exacte oppervlakte bekend na kadastrale splitsing door verkoper);
- Door levering "vrij op naam" is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd;
- Electriciteitsaansluiting aanwezig;
- Geen architect- of aannemersverplichting;
- Bestemming recent gewijzigd naar wonen en natuur;
- Perceel oranje lijn weergegeven op de 5e foto;
- Koper neemt middels kettingbeding de afspraken/voorwaarden voor de locatieontwikkeling over van verkoper;
- Het bouwen moet voldoen aan de gemeentelijke ontwerpeisen voor Duurzaam Bouwen, het

Politiekeurmerk en Woonkeur, GPR Energie, gemiddelde score 8, versie 3.2;

- De kavel wordt schoon en zonder bebouwing opgeleverd;
- Landschappelijke inpassing uit te voeren conform het vastgesteld inrichtingsplan;
- Toegang middels recht van overpad via Gooyerdijk 41, conform inrichtingsplan;
- Het achter gelegen agrarisch perceel heeft uitweg over de aan te leggen laan met laanbomen;
- Eerste recht van koop op het achterliggend agrarisch perceel.

Kortom

Een unieke kans voor wie royaal wil wonen, midden in het landschap en met alle vrijheid om een thuis te creëren dat generaties lang meegaat.

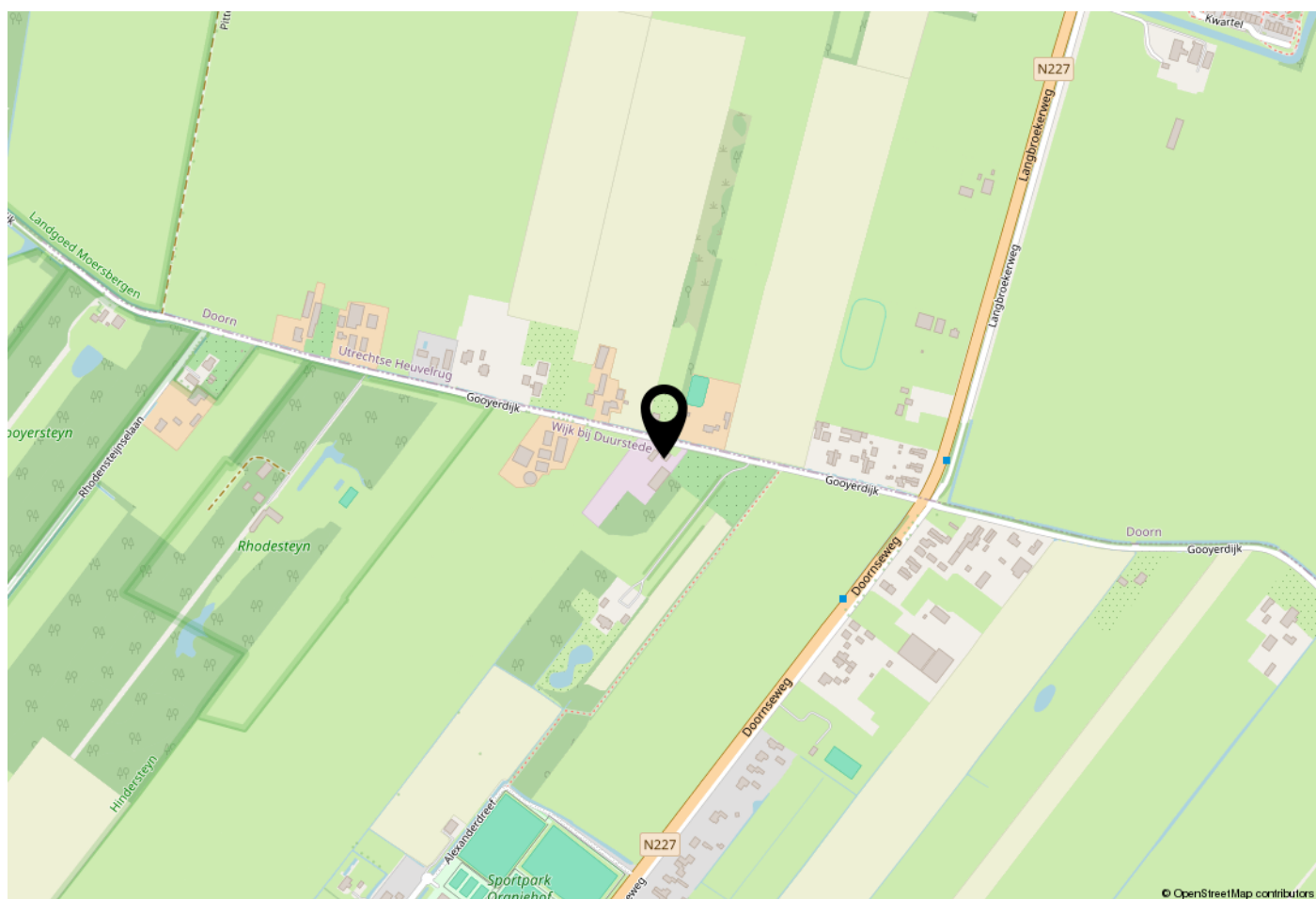
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



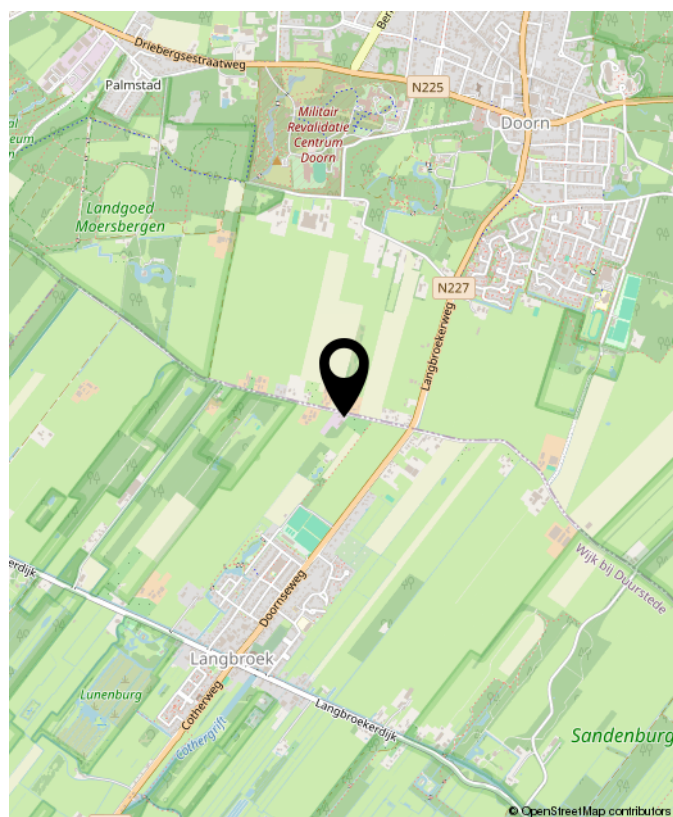


Gooyerdijk 41, Langbroek

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?





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