



GOOYERDIJK 41, LANGBROEK



GROENE RAEDT
MAKELAARS & RENTMEESTERS

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



Woonoppervlakte : 131 m²

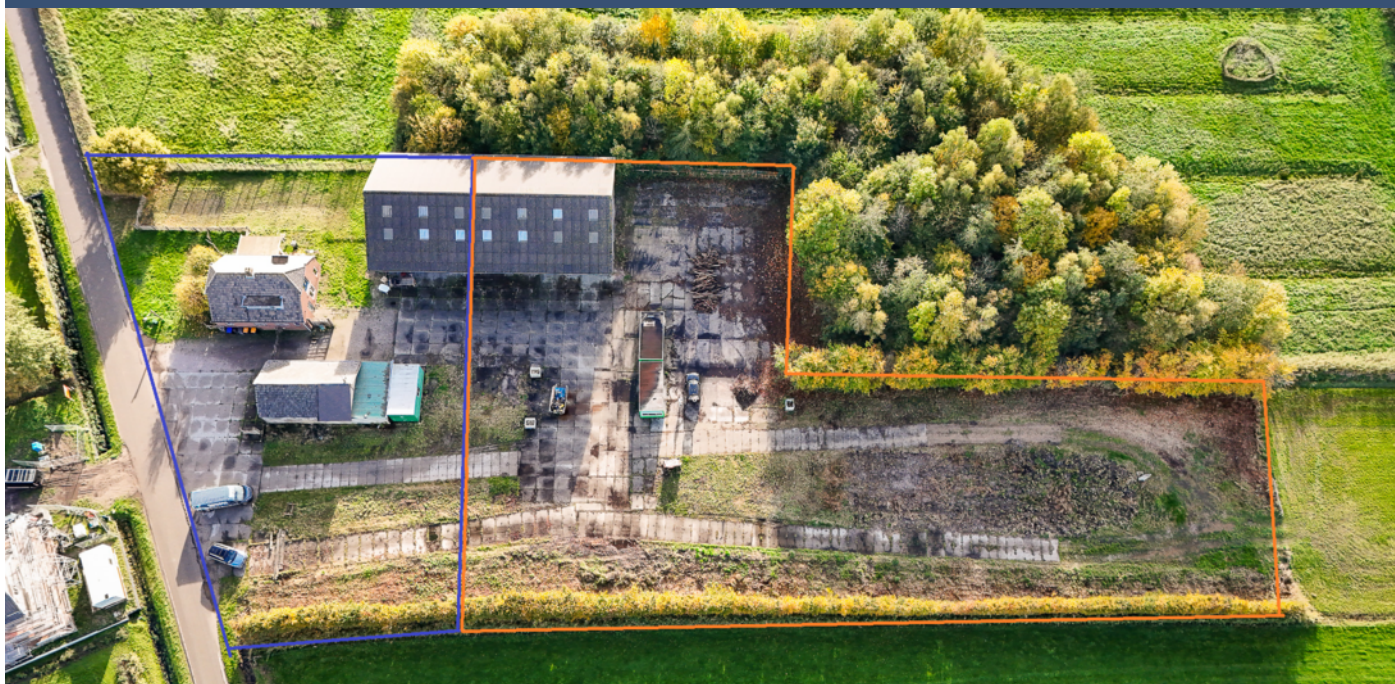
Perceeloppervlakte : 2100 m²

Inhoud : 488 m³

Bouwjaar : 1910

Energie label : G

OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT



Verbouw of nieuwbouw in het buitengebied van Langbroek. Welke optie past het beste bij u?

Op deze top locatie heeft u de mogelijkheid om de bestaande woning te renoveren of om een geheel nieuwe woning van maar liefst 800 m³ te bouwen. Eén ding is zeker: of u nu kiest voor het behoud van de bestaande woning of voor volledige nieuwbouw, in beide gevallen heeft u een prachtige woonplek in het hoog gewaardeerde buitengebied van Langbroek.

De bestaande woning biedt een interessante basis voor wie liever verbouwt dan nieuw bouwt. Hoewel de woning gedateerd is en zich in een matige staat bevindt, biedt zij volop mogelijkheden om geheel naar eigen inzicht te moderniseren en uit te breiden. De indeling bestaat op de begane grond, uit een entree met trapopgang, een gang die toegang geeft tot de keuken en de bijkeuken, een woonkamer aan de voorzijde van de woning met openslaande deuren naar de tuin, een badkamer en een separate toiletruimte. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en bergruimte. Voor de koper die kansen ziet in renovatie vormt deze woning een uitstekend vertrekpunt om een eigentijdse landelijke woning te creëren.

Wie kiest voor nieuwbouw profiteert van uitzonderlijke bouw mogelijkheden. Er mag een vrijstaande woning worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 800 m³. De royale bouw mogelijkheden geven u alle vrijheid om een woning te ontwerpen waarin ruimte, licht en uitzicht centraal staan. Denk aan een royale leefkeuken als hart van het huis, woonkamers met indrukwekkende glaspartijen, een kantoor aan huis, ruime slaapkamers en een luxe master suite met uitzicht over het omliggende landschap. Voor een bijgebouw gelden de vergunningsvrije regels die hier tot max. ca. 140 m² mogelijkheden geven. Ideaal voor meerdere auto's, een atelier, hobbyruimte, thuisgym of gastenverblijf.

Rust, natuur en vrijheid

Bij de woonbestemming van circa 1.200 m² behoort een eigen natuurperceel van circa 900 m². Een mooie aanvulling op uw tuin, waar u enkele schapen kunt houden of een rustige plek creëert om te genieten van de seizoenen. Zo loopt uw woonerf op natuurlijke wijze over in het landschap. 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 Langbroekerweteringgebied met zijn coulissenlandschap in het westen de graslandpercelen waar in het voorjaar de lammetjes rondspringen. Hoe mooi wil je het hebben?

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 tennis wordt gespeeld. 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

- Woonoppervlakte bestaande woning: 131 m²;
- Mogelijkheid tot het bouwen van een vrijstaande woning tot maximaal 800 m³;

- Bijgebouw, binnen de vergunningsvrije regels, tot maximaal 140 m²;
- Een eigen natuurperceel van circa 900 m²;
- Totale perceeloppervlakte: ca. 2100 m² (exacte oppervlakte bekend na kadastrale splitsing door verkoper);
- NUTS voorzieningen in bestaande woning aanwezig;
- Geen architect- of aannemersverplichting;
- Bestemming recent gewijzigd naar wonen en natuur;
- Perceel middels blauwe lijn afgebeeld 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;
- Verkoper draagt zorg voor het verwijderen van de bestaande bebouwing, met uitzondering van de woning, welke behouden blijft;
- Landschappelijke inpassing conform 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 locatie waar u alle vrijheid heeft om uw woonwensen te realiseren. Kies ervoor om de bestaande woning nieuw leven in te blazen of benut de uitzonderlijke bouwmogelijkheden om een geheel nieuwe villa met bijgebouw te realiseren. In beide gevallen woont u op een royaal perceel met een eigen natuurterrein, midden in het karakteristieke buitengebied van Langbroek.

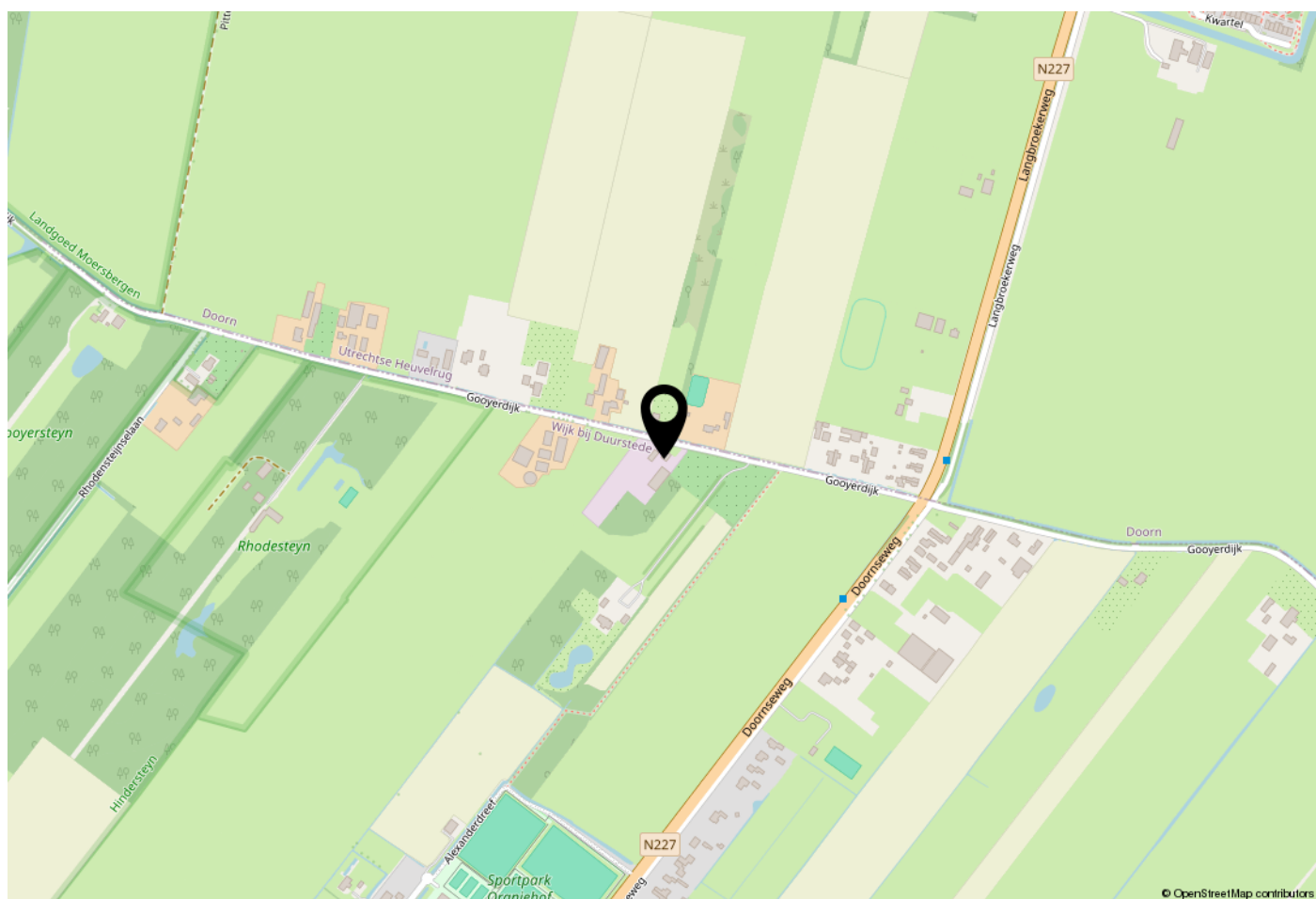
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



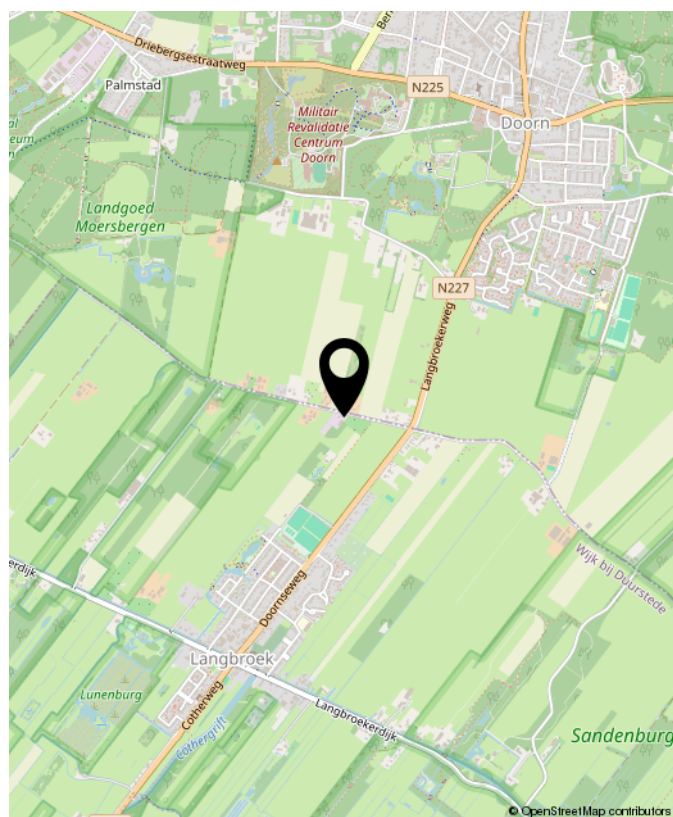
Gooyerdijk 41, Langbroek



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.



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



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