

GIESBERTS

makelaars



AUSTERLITZ | Rutger Loenenweg 62

€ 998.000,= k.k.



Giesberts Makelaars
1e Hogeweg 33 | 3701 HG Zeist
030-6911022 | welkom@giesberts.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:	2021-2022
Soort:	Twee-onder-een-kapwoning
Kamers:	6 (5 slaapkamers)
Woonoppervlakte:	135 m ²
Verwarming:	Vloerverwarming (en verkoeling), warmtepomp, warmte terugwin installatie
Isolatie:	Volledig geïsoleerd, HR++/Triple glas, energielabel A+++
Onderhoud:	Uitstekend
Ligging:	In plezierige groene woonomgeving, omgeven door het bos.

OMSCHRIJVING

Uitstekend onderhouden, hoogwaardig afgewerkte en zeer energiezuinige twee-onder-een-kapwoning met energielabel A++++. Instapklaar, toekomstbestendig en gelegen in de kindvriendelijke en duurzame woonwijk 'Thuis in 't Loo' in Austerlitz, midden op de Utrechtse Heuvelrug. De zeer compleet uitgevoerde woning (bouwjaar 2022) heeft onder andere een ruime, modern afgewerkte begane grond met een luxe uitgevoerde woonkeuken, vijf slaapkamers, parkeergelegenheid op eigen terrein met garage en goede bergruimte. De diepe achtertuin met fraai en vrij uitzicht grenst direct aan het bos.

DE LIGGING

De ligging van deze woning, aan de rand van de wijk, maakt dat u vanuit de achtertuin vrijwel direct de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug inloopt. Wandelen, fietsen of mountainbiken begint hier achter het huis met een groot netwerk van wandel-, fiets- en ATB-paden. Austerlitz is een levendig dorp met een actief verenigingsleven, waar aandacht voor elkaar en betrokkenheid bij de dorpsgemeenschap nog vanzelfsprekend zijn. In het dorp vindt u onder andere een basisschool, enkele winkels en een actieve sportvereniging (voetbal, tennis en padel). De speels opgezette wijk 'Thuis in 't Loo' is divers, ruim en zeer kindvriendelijk. De combinatie van het dorp Austerlitz, de rustige woonomgeving en de bossen grenzend aan de wijk zorgt voor een woonplek waar het fijn thuiskomen is. Voor een uitgebreider voorzieningenaanbod zijn Zeist en Driebergen-Rijsenburg per fiets of auto bereikbaar. Ook het NS-station Driebergen-Zeist ligt op korte afstand. De uitvalswegen A12 en A28 zijn met de auto binnen 10 min. bereikbaar met goede verbindingen richting de rest van het land: Amersfoort (20 min.), Utrecht (20 min.) en Amsterdam (45 min.).

DE INDELING

Begane grond

Via de zijentree komt u in de hal met modern toilet, meterkast, stookruimte (grondwarmtepomp en boiler) en toegang tot de woonkamer via stijlvolle glazen deur. De woonkamer is licht en ruim opgezet en staat door de grote raampartijen en openslaande deuren mooi in verbinding met de tuin. Hierdoor kijkt u via de tuin direct het bos in. Via een doorloop met de trapopgang naar de etages en de diepe trapkast komt u in de moderne woonkeuken. De keuken is luxe uitgevoerd met stenen aanrechtblad en is voorzien van AEG-inbouwapparatuur (inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser en oven). Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot de voortuin met privacy, waar een tweede terras is ingericht. De gehele begane grond is voorzien van een Italiaans keramische tegelvloer (betonlook, 90x90cm), vloerverwarming én vloerkoeling.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een moderne badkamer en apart toilet. De hoofdslaapkamer ligt over de volle breedte van de voorzijde en heeft door de ramen aan voor- en zijkant veel lichtinval. De twee slaapkamers aan de achterzijde kijken prachtig de diepte van het achtergelegen bos in. De badkamer is luxe en compleet uitgevoerd en heeft een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche, wastafel met houtlook meubel en handdoekradiator. De eerste verdieping is voorzien van een pvc-vloer en beschikt over vloerverwarming en vloerkoeling.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee volwaardige slaapkamers voorzien van Velux-dakramen. Een van de kamers heeft een open vliering. Naast de overloop ligt een was-/stookruimte met de wtw-installatie, omvormer voor de 19 zonnepanelen en aansluiting voor wasmachine/droger. Door het plaatsen van dakkapellen bestaat de mogelijkheid om een tweede badkamer te realiseren. Ook de tweede verdieping is voorzien van een pvc-vloer en beschikt over vloerverwarming en vloerkoeling.

TUIN

De woning ligt op een vrij perceel (316 m²) en heeft een zeer fraai aangelegde, aan het bos grenzende diepe en brede achtertuin (16x10 meter) met veel privacy. Direct aan de woning ligt een riant terras, achterin de tuin staat een moderne houten berging met daarvoor een tweede terras. De aan het huis grenzende stenen garage heeft een deur naar de achtertuin. Naast de woning bevindt zich een ruime oprit voor minimaal twee auto's.

BIJZONDERHEDEN

Bouwjaar 2022

5 slaapkamers

Energielabel A+++: 19 zonnepanelen, HR++/triple glas, grondwarmtepomp en wtw-installatie

Vloerverwarming én vloerkoeling in de gehele woning (kamers afzonderlijk te reguleren)

Gasloos

Grote achtertuin direct grenzend aan het bos, meerdere terrassen; gedurende de hele dag keuze voor zon of schaduw

Garage en eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's

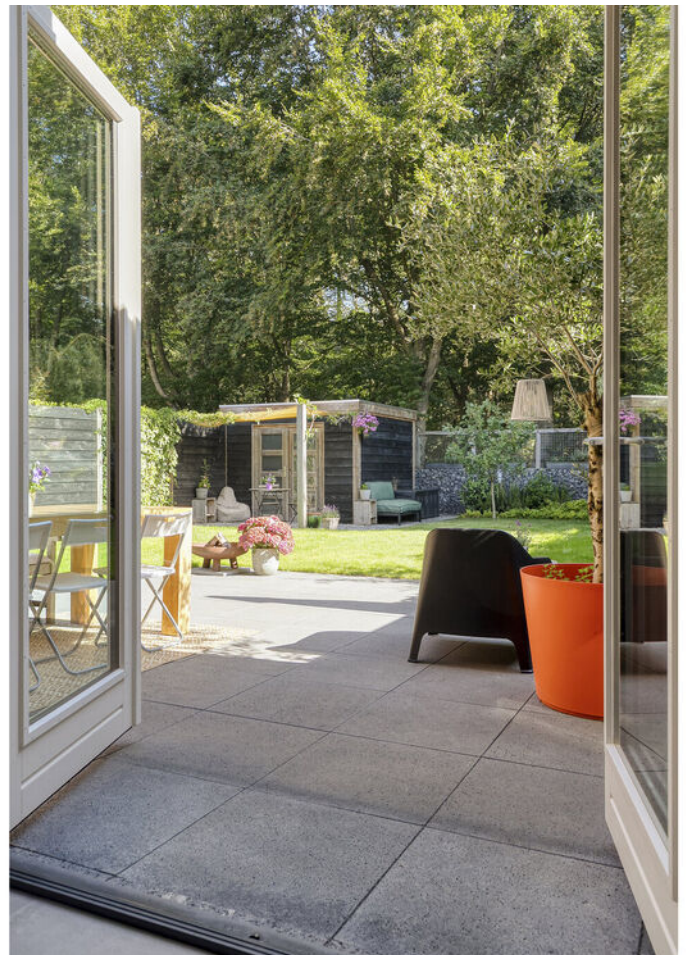
Vorbereiding voor autolaadvoorziening aanwezig

Woningscheidende muren in spouw uitgevoerd; minimale geluidsoverdracht

Basisschool, sportverenigingen en lokale winkels in het dorp

Goede bereikbaarheid van Zeist, Driebergen-Rijsenburg en NS-station Driebergen-Zeist

Utrecht en Amersfoort op 20 min., Amsterdam op 45 min. (auto rij-afstand)







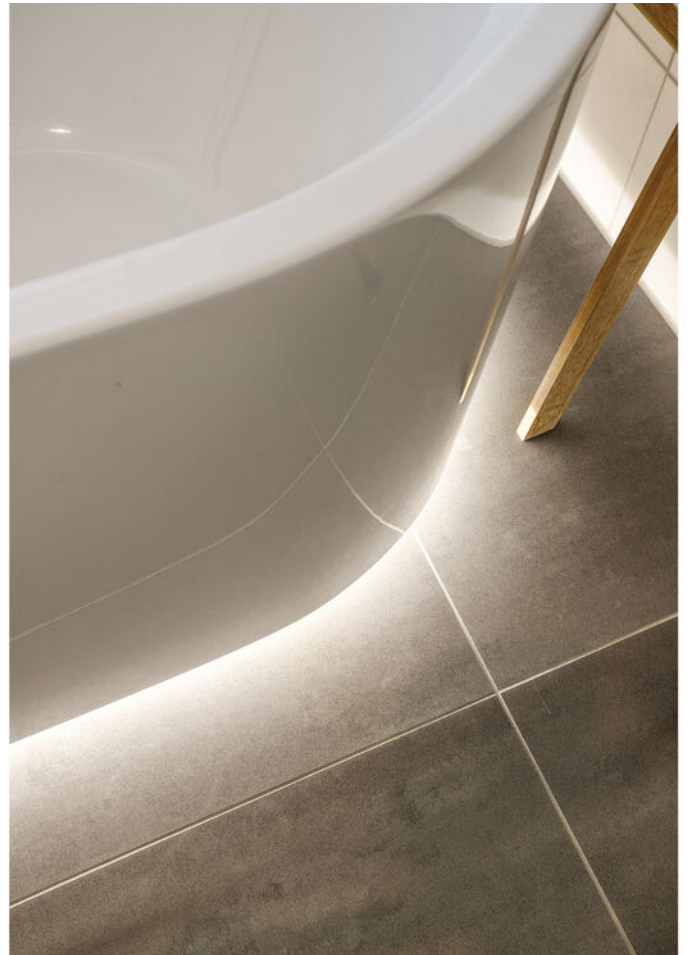














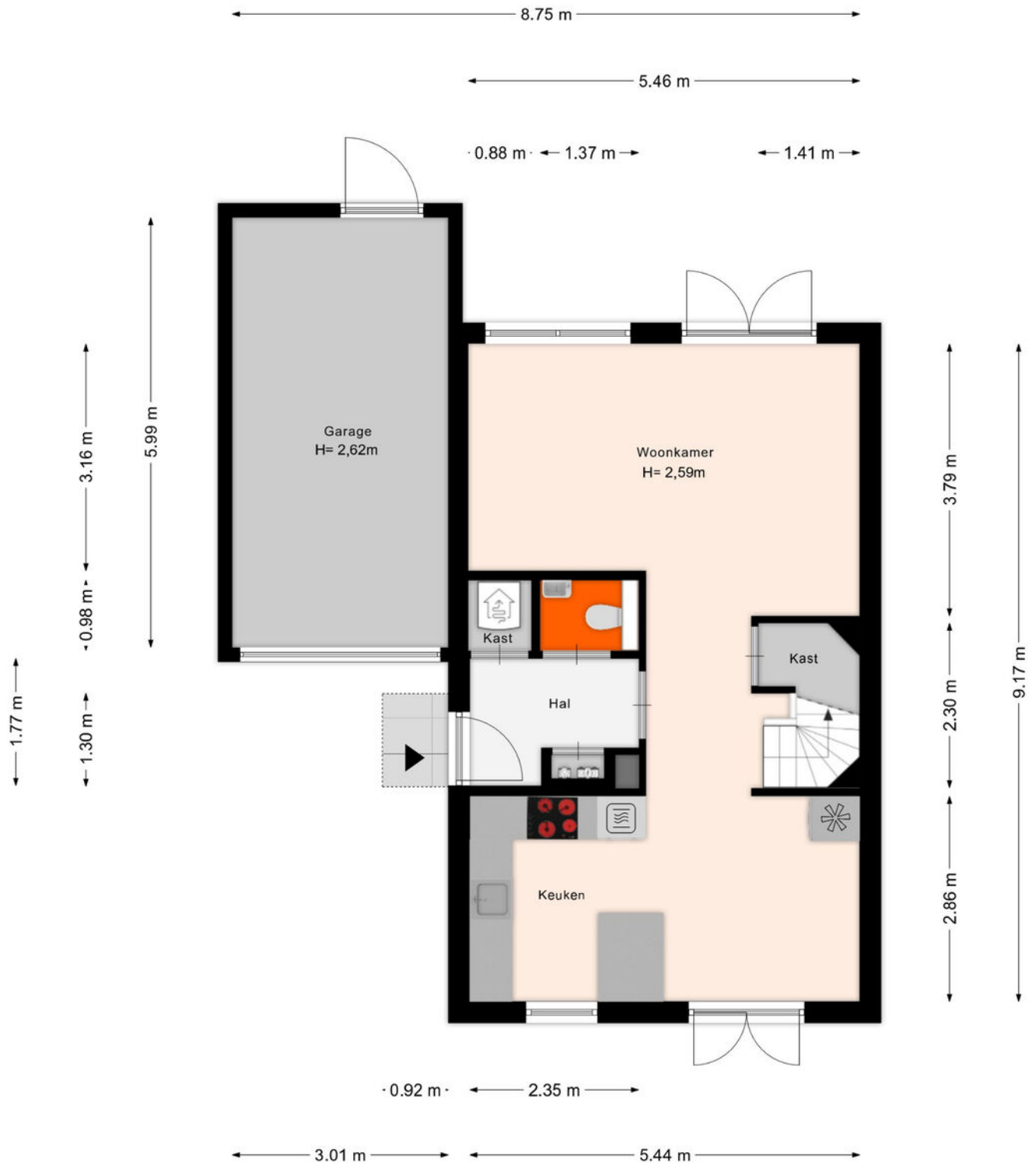






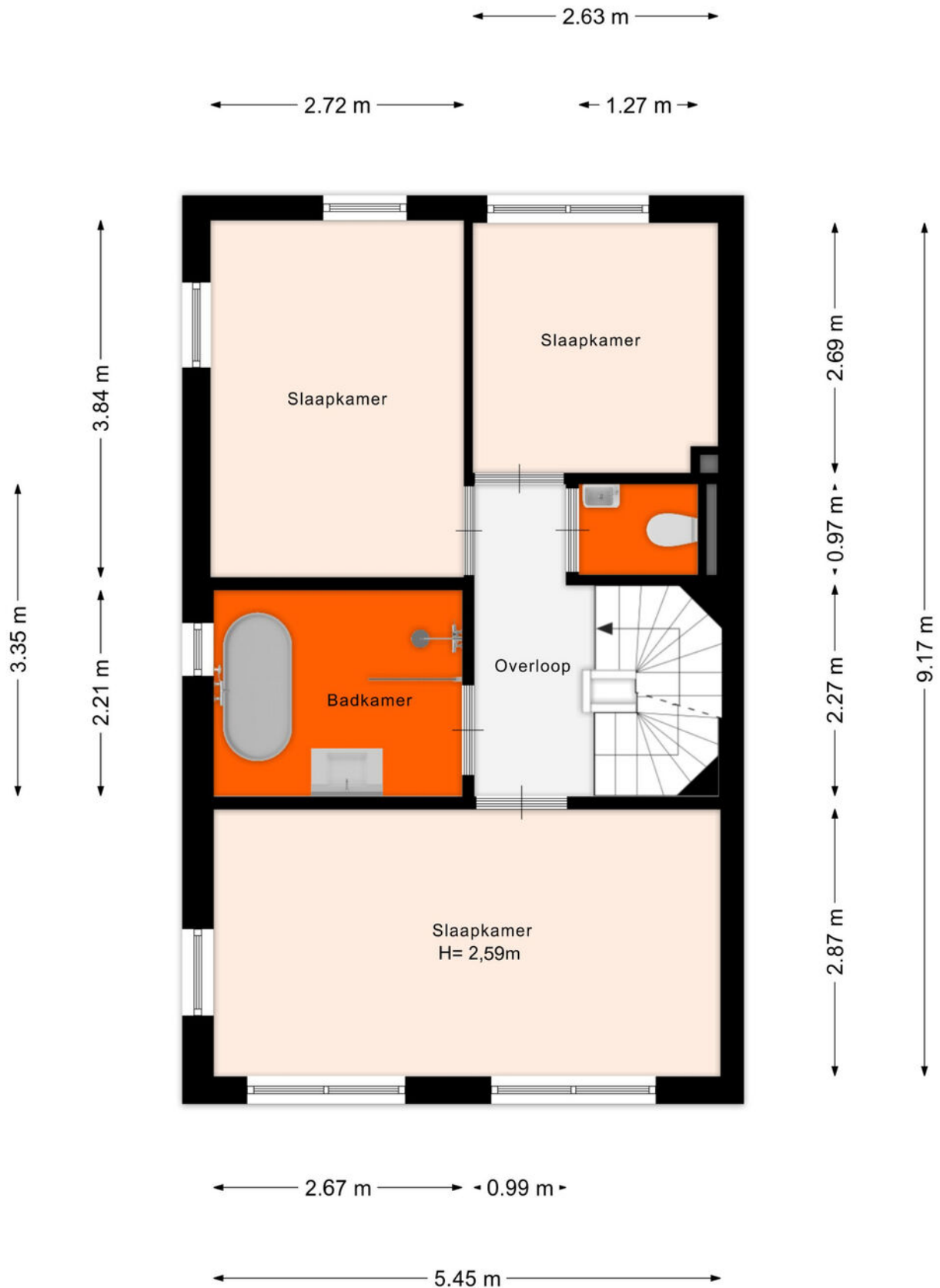


Parterre



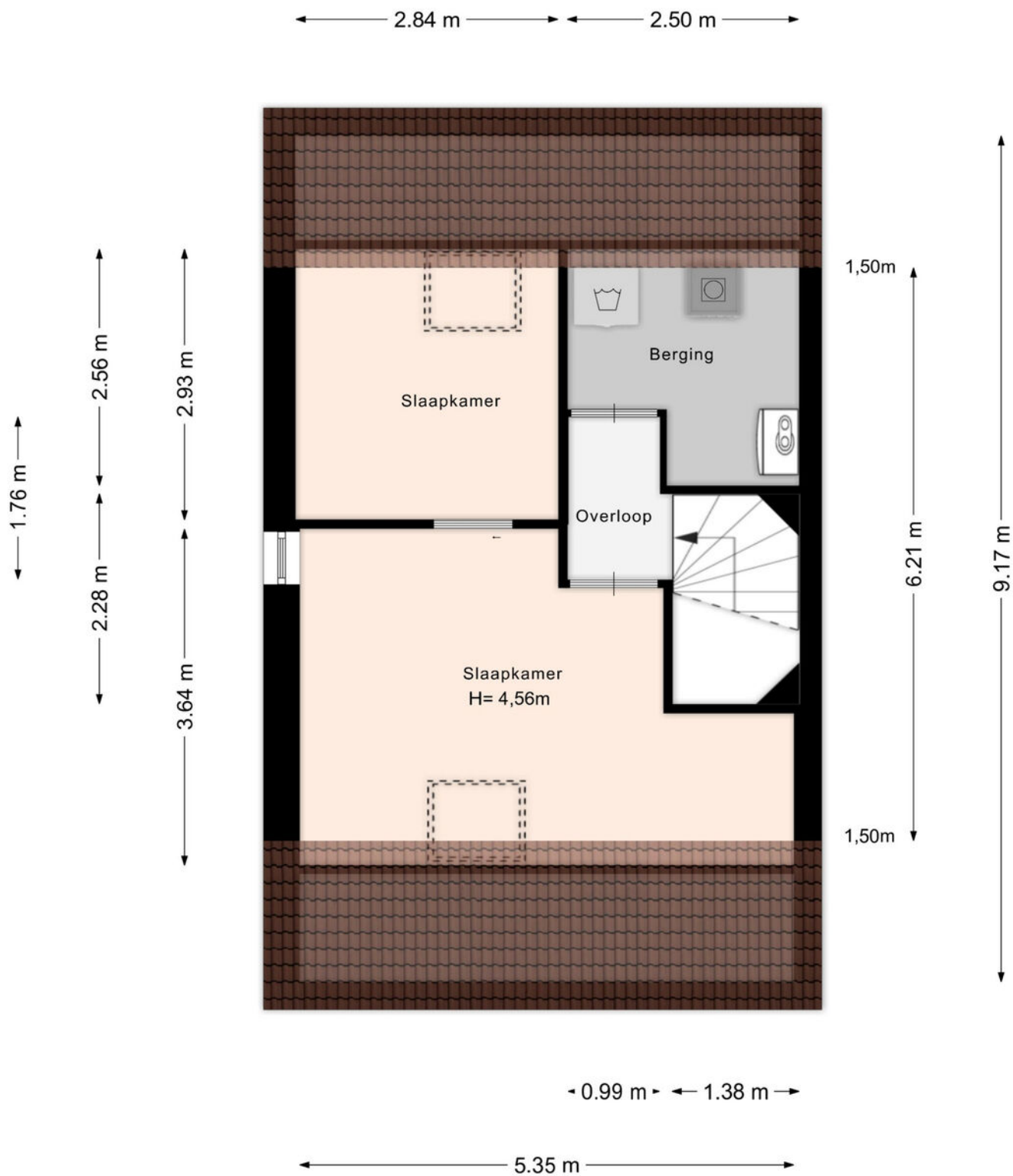
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste etage



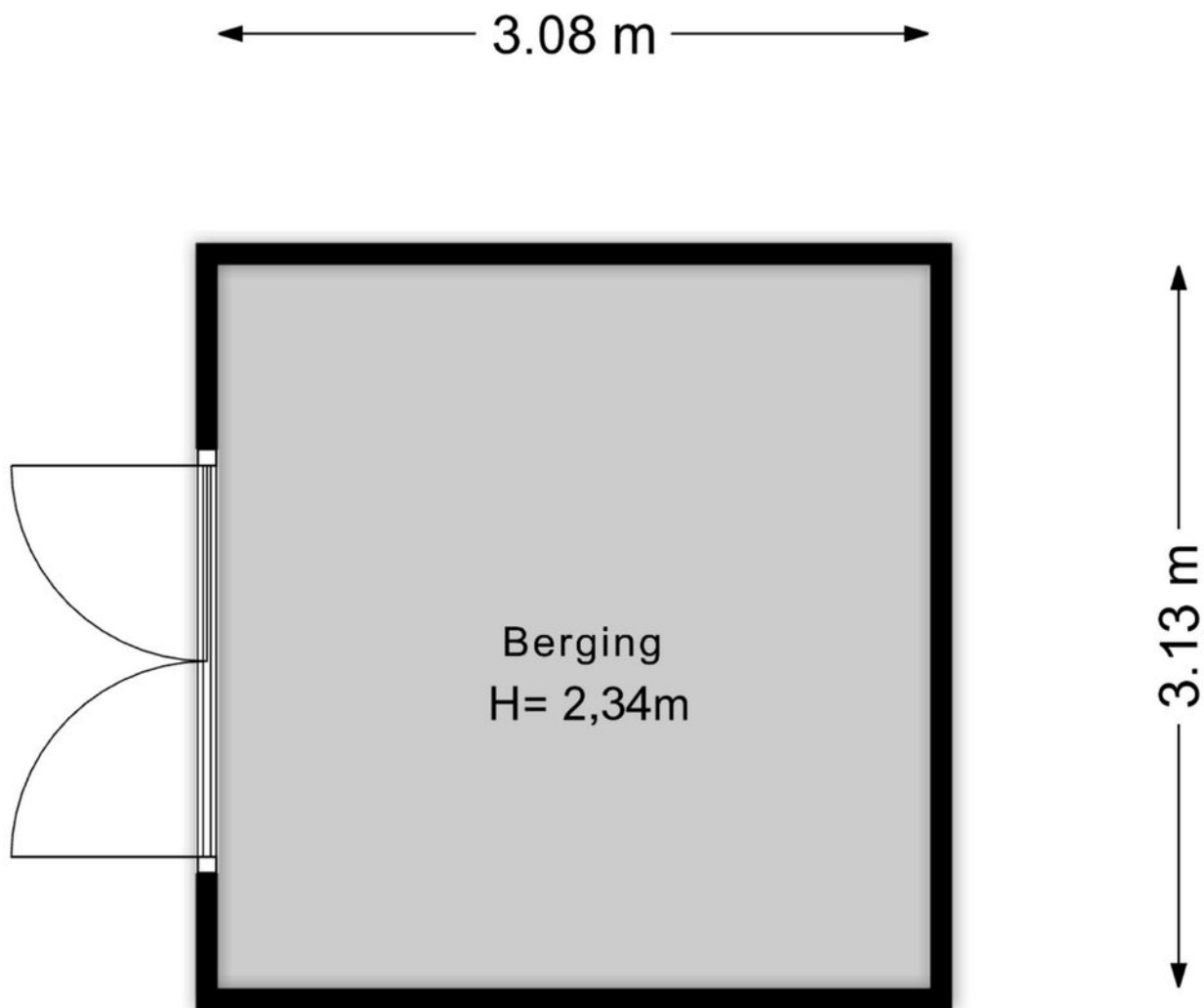
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolderetage



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

Berging



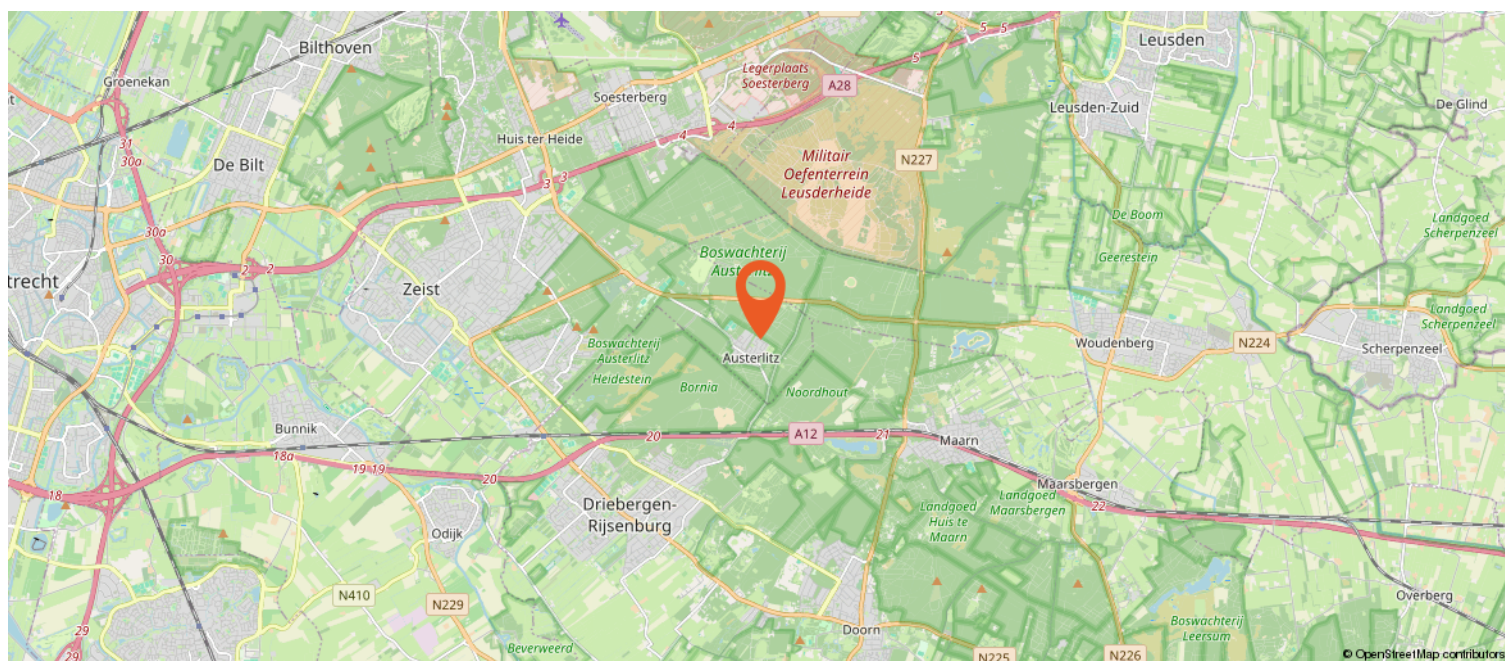
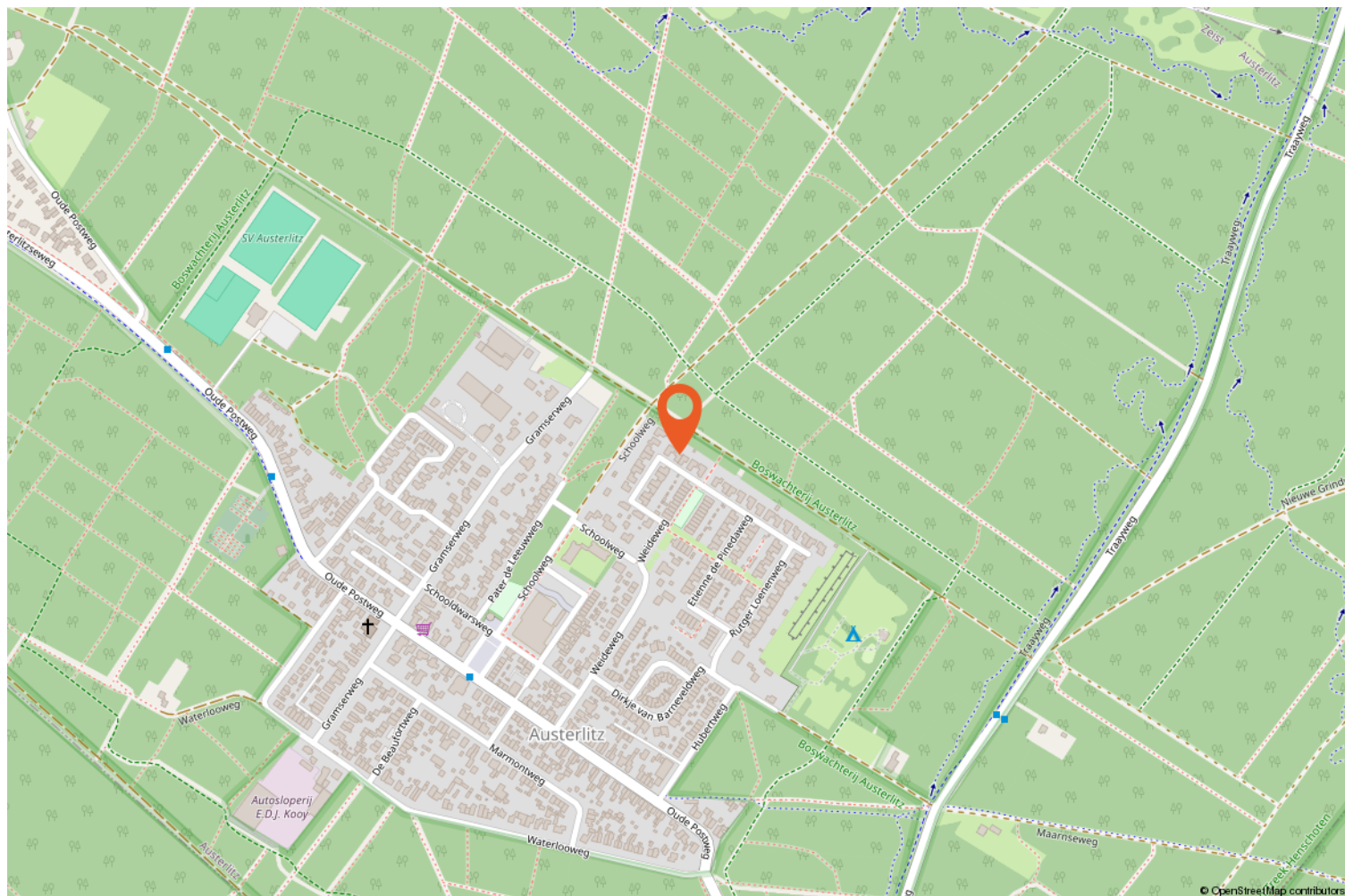
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overzicht



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

LOCATIE OP DE KAART



ALGEMENE INFORMATIE

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud en de bouwkundige staat van het object is uitsluitend op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Kopers krijgen de gelegenheid een eigen bouwkundig onderzoek te laten verrichten.

Ouderdomsclausule

Wanneer de in deze brochure beschreven woning ouder is dan 20 jaar liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager dan bij nieuwe woningen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang kunnen zijn. Voor professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM makelaar in te schakelen.

Toelichting meetinstructie

De in deze brochure opgenomen woonoppervlakte is gebaseerd op de NEN2580 meetinstructie. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit.

Koopakte

Na overeenstemming zal de koopakte conform het NVM model worden opgesteld. Na ontvangst van de door de verkopers getekende koopakte dient deze binnen 3 werkdagen door kopers getekend te zijn. De koop is pas definitief wanneer de koopakte door beide partijen ondertekend is.

Voorbehouden

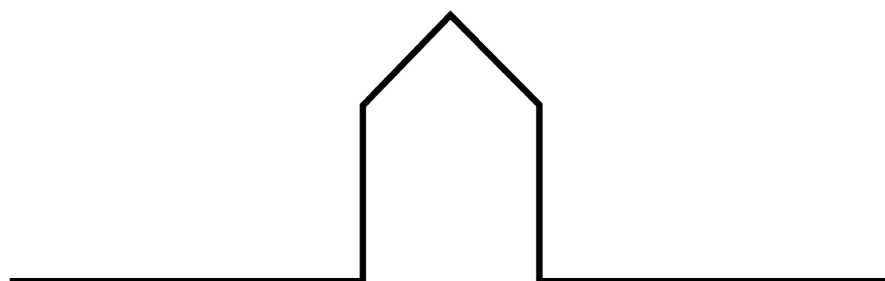
Voorbehouden (bijv. financiering, vergunning e.d.) kunnen alleen worden opgenomen wanneer deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. De termijn die in de koopakte kan worden opgenomen voor een financieringsvoorbehoud bedraagt maximaal 6 weken. Indien één van de partijen na ondertekening een ontbinding (behouden op grond van de wettelijke bedenktijd van de koper) van de overeenkomst inroept is de betreffende partij een bedrag van € 250 excl. BTW administratiekosten aan de verkopend makelaar verschuldigd.

Bedenktijd

Na het tekenen van de koopakte gaat voor de kopers de 3 dagen wettelijke bedenktijd in.

Aansprakelijkheid

De inhoud van de objectpresentatie behelst een globale omschrijving, deze berust deels op door derden verstrekte gegevens. Wij hebben deze informatie met de grootste zorg verwerkt maar kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.



GIESBERTS

makelaars

Voor meer informatie of het aanvragen van een bezichtiging zijn wij bereikbaar



Giesberts Makelaars

1e Hogeweg 33 | 3701 HG Zeist
030-6911022 | welkom@giesberts.nl

