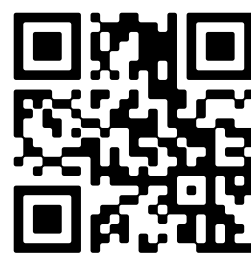




-  Prins Clausdreef 33, Langbroek
-  Vraagprijs: € 595.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 141 m²
-  Perceeloppervlakte: 148 m²
-  Kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
-  Energielabel: A



 Scan Mij!

Omschrijving

Prins Clausdreef 33, 3947 PE Langbroek

Royaal en comfortabel wonen in Langbroek!

Ben je op zoek naar een moderne en ruime eengezinswoning op toffe locatie in Langbroek? Dan is deze woning in de populaire woonwijk De Oranjarahof zeker het bekijken waard!

Deze uitgebouwde woning met maar liefst 141 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een royale living biedt volop ruimte voor het hele gezin. De uitgebreide keuken, moderne badkamer en fraai aangelegde tuin maakt dit huis helemaal compleet en instapklaar!

De jonge woonwijk De Oranjarahof is een prettige woonomgeving met de dagelijkse voorzieningen van Langbroek dichtbij. Basisscholen, een peuterspeelzaal, versmarkt, bibliotheek en diverse sportfaciliteiten bevinden zich op loopafstand. Ook Doorn en Wijk bij Duurstede zijn eenvoudig bereikbaar. Dankzij de centrale ligging zijn Amersfoort, Zeist en Utrecht bovendien binnen circa 20 minuten te bereiken.

Voor liefhebbers van het buitenleven is de ligging helemaal aantrekkelijk. Vanuit Langbroek sta je zo tussen de landgoederen, kastelen en bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Ideaal voor een wandeling, fietstocht of gewoon om er even lekker op uit te gaan.

Kortom, stijlvol en royaal wonen op aantrekkelijke locatie!

Let op!

Vanaf 1 januari 2027 stijgt de grens voor de startersvrijstelling van overdrachtsbelasting naar een woningwaarde van € 615.000,--. Kortom, bij aankoop van deze woning kunnen starters met een leeftijd tot 35 jaar gebruik maken van deze vrijstelling op de gebruikelijke 2% overdrachtsbelasting. Dit wordt 0%!

KENMERKEN

Perceeloppervlakte: 148 m²

Bouwjaar: 2011

Gebruiksoppervlakte wonen: 141,20 m²

Inhoud: 492,35 m³

Energie label: A

INDELING

Begane grond: Via de ruime ENTREE met garderobe, meterkast, trapopgang en toilet met fontein kom je in de royale, uitgebouwde woonkamer van 43,9 m². Dankzij de breedte van maar liefst 5,40 meter is er volop ruimte voor een royale zithoek én een gezellige eethoek. De grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel daglicht en een fijne verbinding met buiten. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een fraaie visgraat pvc-vloer. De wanden zijn volledig gestuukt, wat zorgt voor een rustige en verzorgde basis. In de diepe trapkast is bovendien verrassend veel praktische bergruimte aanwezig. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. Deze beschikt over een grote koelkast, separate vrieskast, vaatwasser, luxe 6-

pits gasfornuis met grote oven en afzuigkap. Vanuit de keuken kijk je vrij uit over het ruime plein waaraan de woning ligt.

Eerste verdieping: Op deze woonlaag vind je een ruime overloop met toegang tot alle vertrekken, in totaal drie ruime slaapkamers van 18,3, 12,6 en 10,3 m². Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en zijn dankzij de uitbouw/opbouw en dakkapel een slag groter dan standaard. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde met mooi zicht op het pleintje. De ruime badkamer beschikt over een douche, ligbad, toilet en dubbel wastafelmeubel. De tijdloze afwerking en vloerverwarming zorgen voor een comfortabele en aangename ruimte.

Tweede verdieping: Ook op deze verdieping merk je hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met werkhoek van 18,4m². Een fijne plek om te slapen, werken of studeren. Aan de voorzijde is een praktische waskamer van 11,9m² met de opstelling voor de wasmachine en cv-ketel. Dankzij de ruimte kun je hier bovendien de was gemakkelijk uit het zicht laten drogen. Ook is het mogelijk na een kleine aanpassing de kamer als 5e slaapkamer om te bouwen.

Tuin: De achtertuin is in 2026 vernieuwd en biedt een fijne plek om buiten te zitten, te eten of de kinderen te laten spelen. Er is voldoende ruimte voor een gezellige tuintafel en een speeltoestel. Via de achterom bereik je de stenen berging, voorzien van elektra. Een praktische plek voor fietsen en andere spullen.

BIJZONDERHEDEN:

- Energiezuinig gebouwd en volledig geïsoleerd.
- Volledig voorzien van HR++ dubbelglas.
- Tuin vernieuwd in 2026.
- Buitenschilderwerk 2025.
- Keuken geüpgraded in 2020.
- Begane grond wanden en plafond gestuukt in 2020.
- Visgaat pvc vloer met vloerverwarming op de begane grond.
- Alle woonlagen afwerkvloer vernieuwd in 2020.
- Lage energielasten.
- 15 Zonnepanelen.
- Energielabel A.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 595.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2012
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	141 m²
Perceeloppervlakte:	148 m²
Inhoud:	492 m³
Externe bergruimte:	7 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, dubbele wastafel, ligbad, toilet, vloerverwarming, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam en mechanische ventilatie

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas kombi kompakt (gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

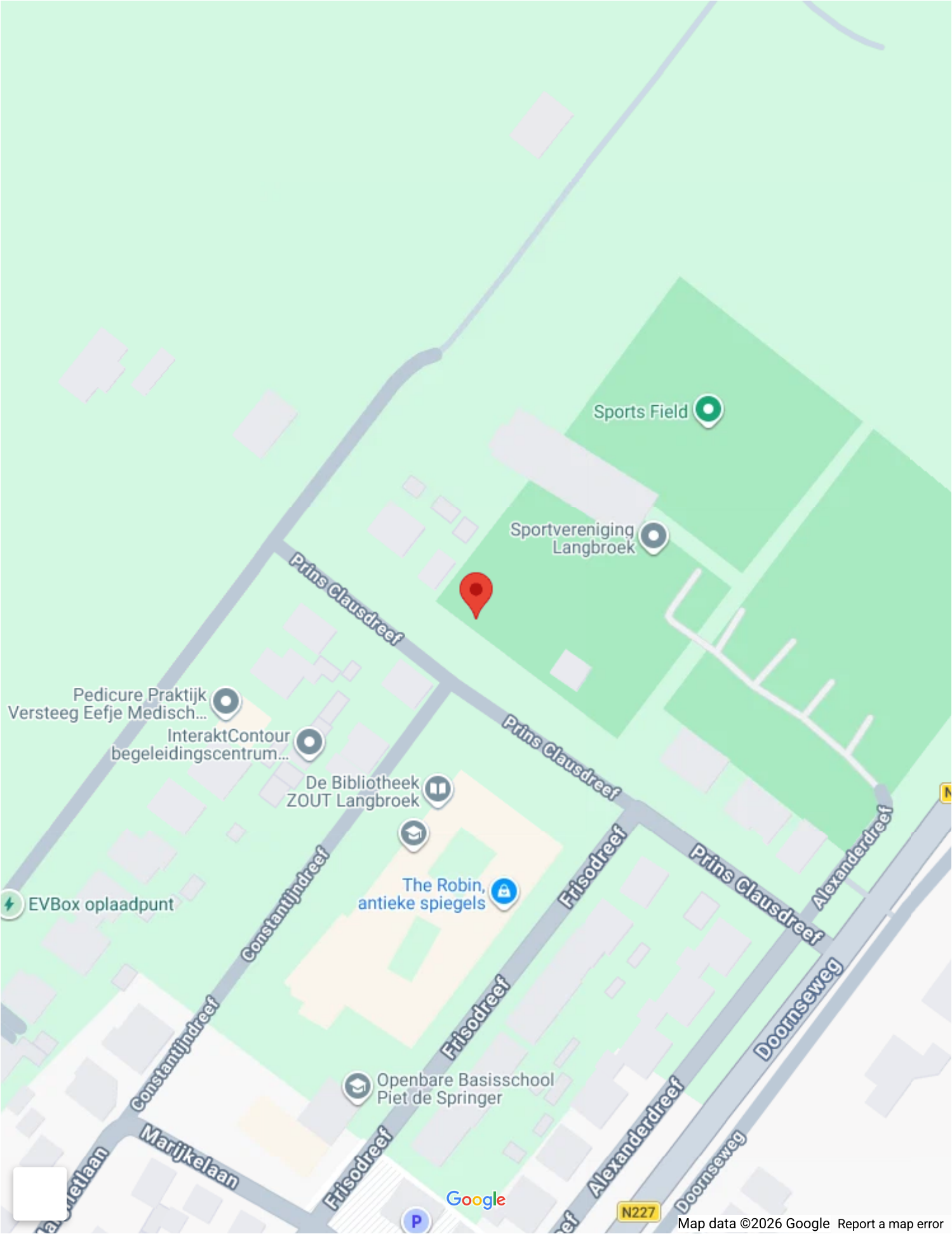
Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving, in centrum, in woonwijk, landelijk gelegen en vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	Achtertuintuin en voortuin 61 m ²
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten bereikbaar via achterom

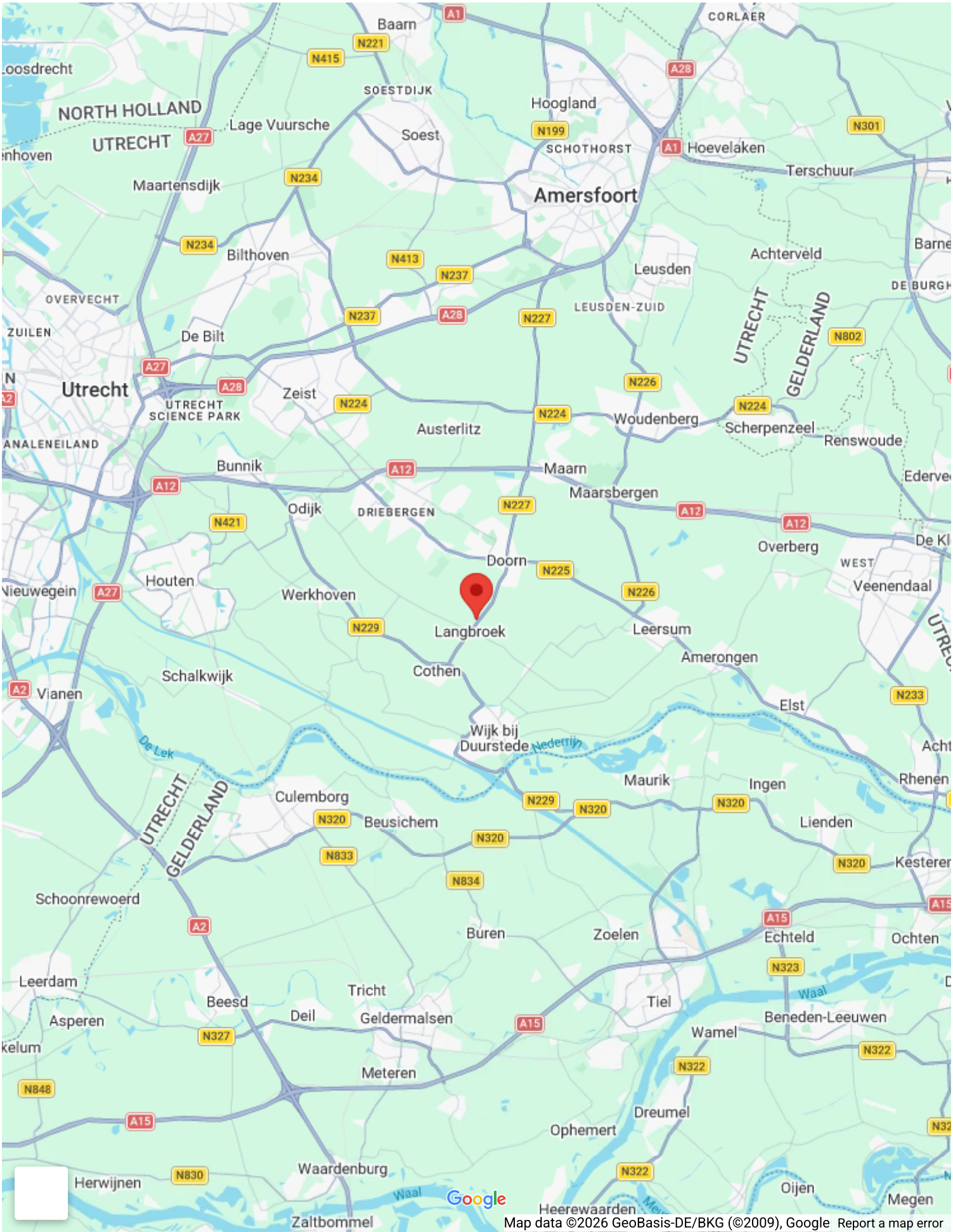
Bergruimte

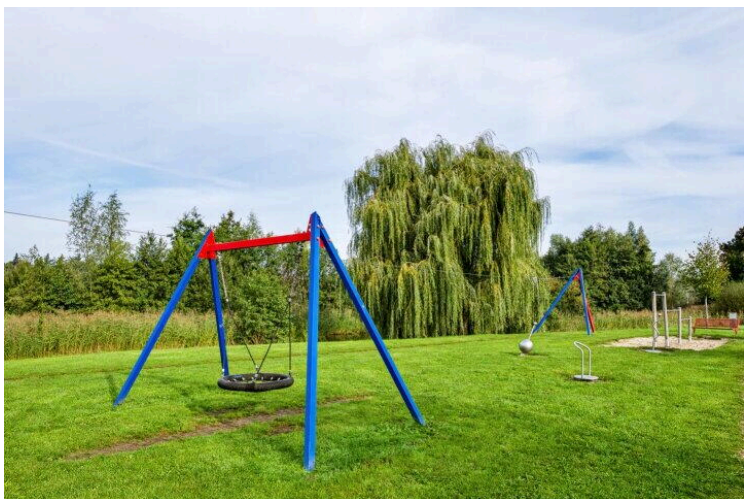
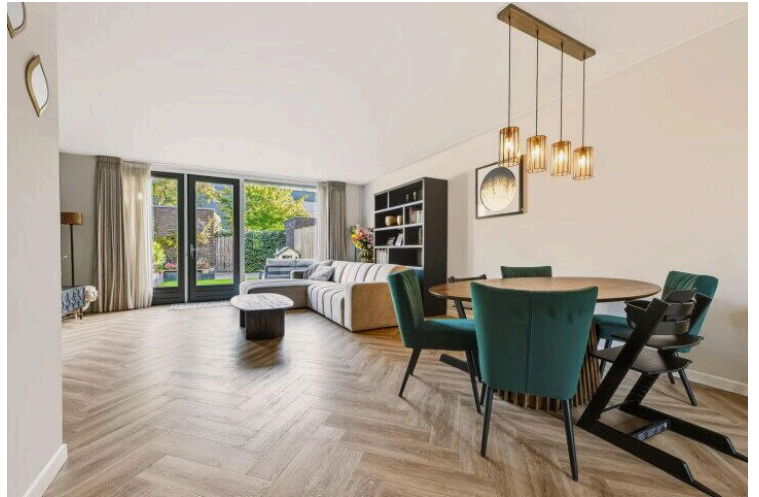
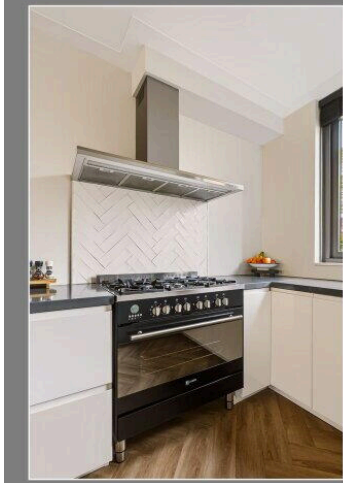
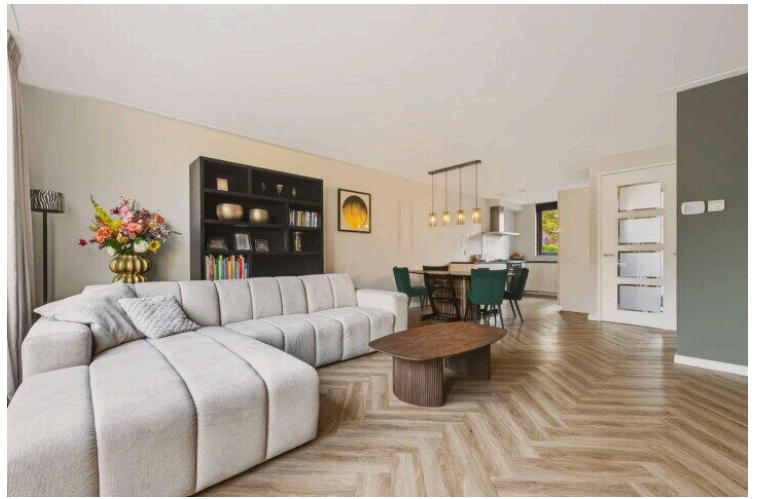
Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

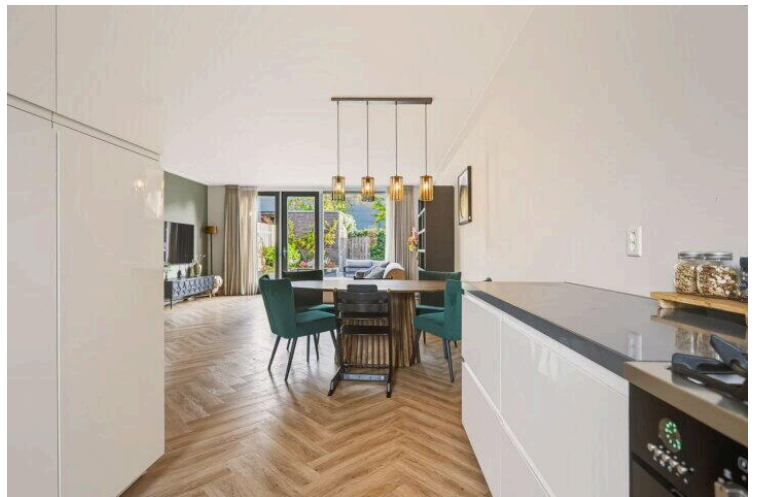
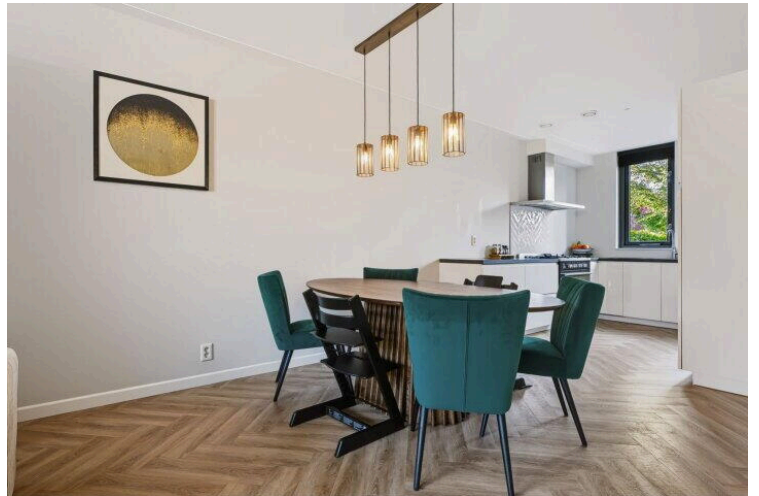
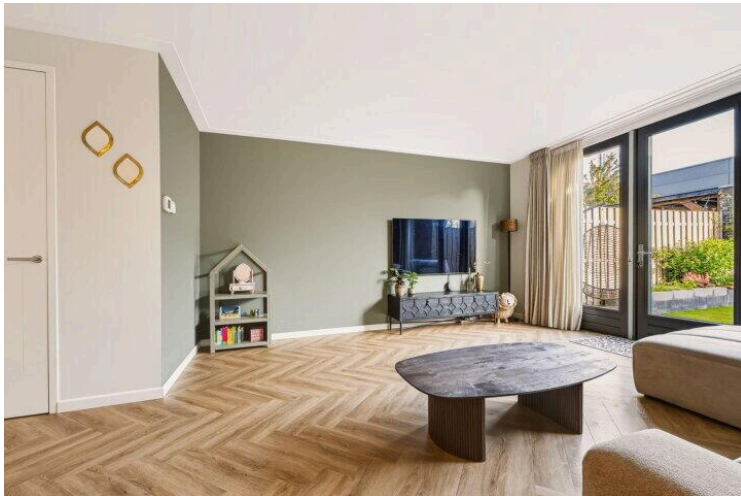
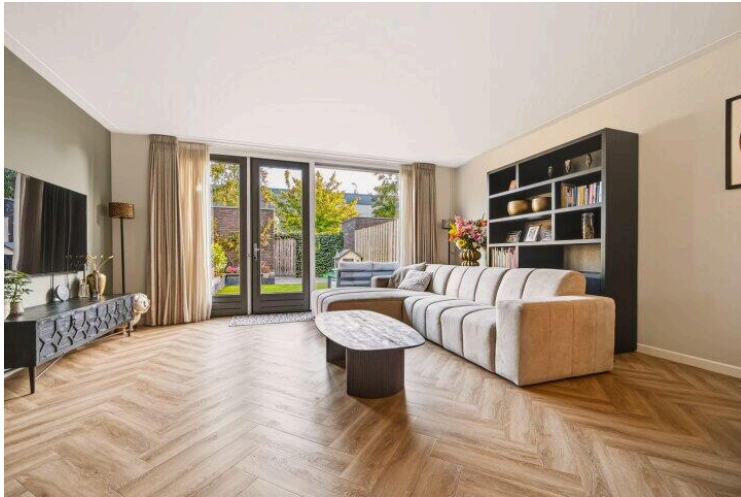
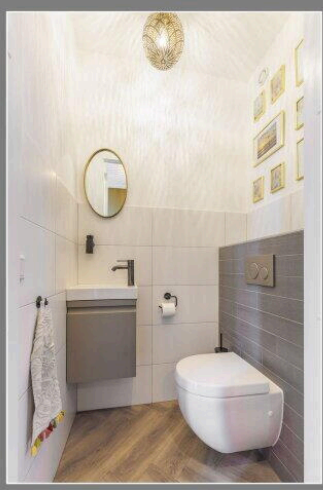
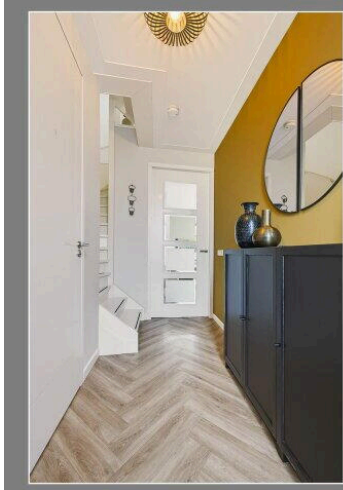
Op de kaart

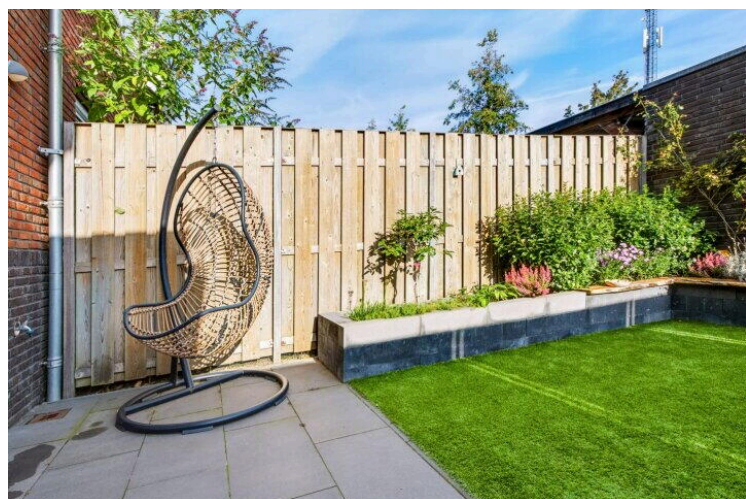
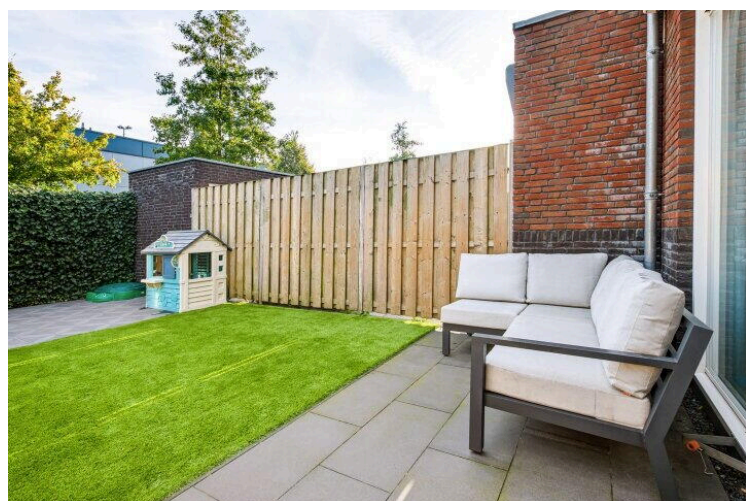
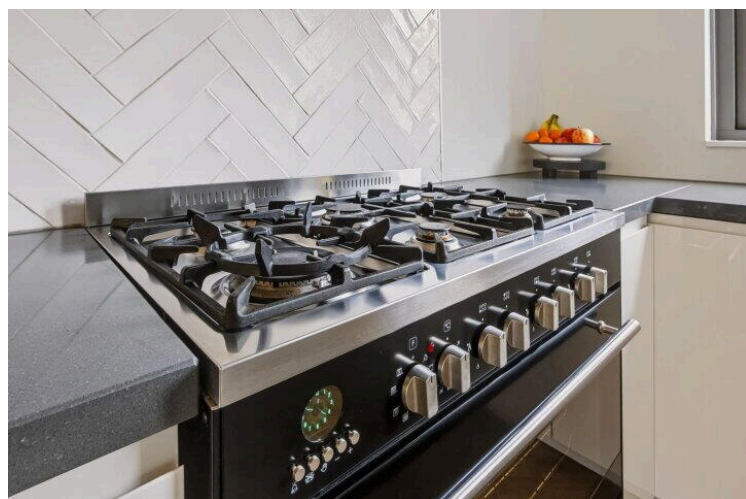


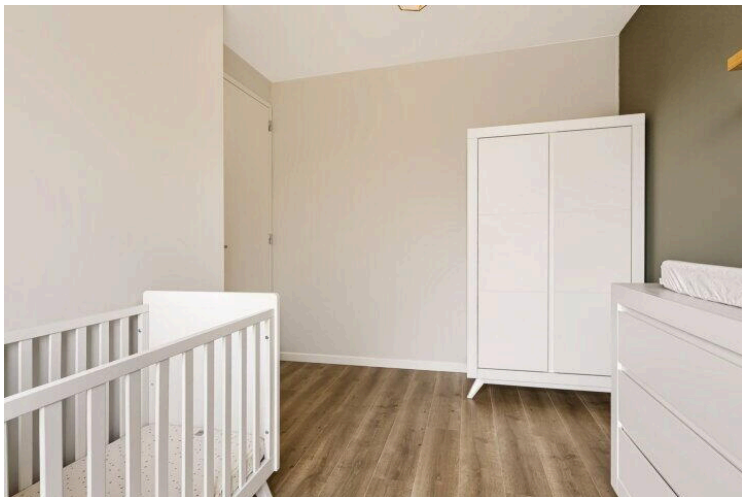
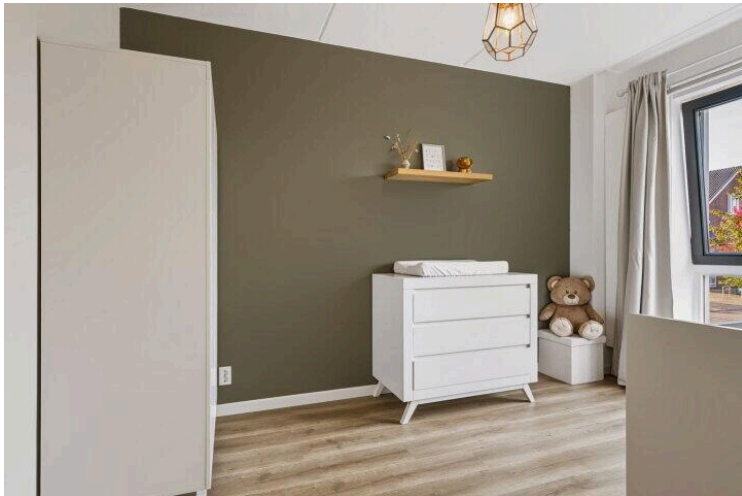
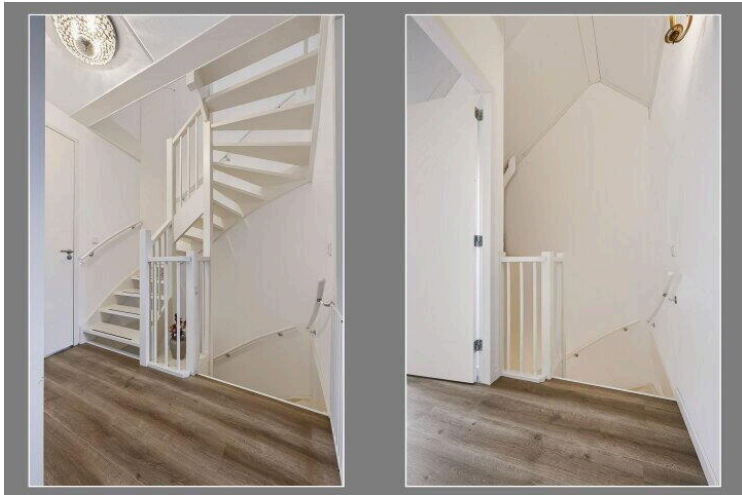
Op de kaart

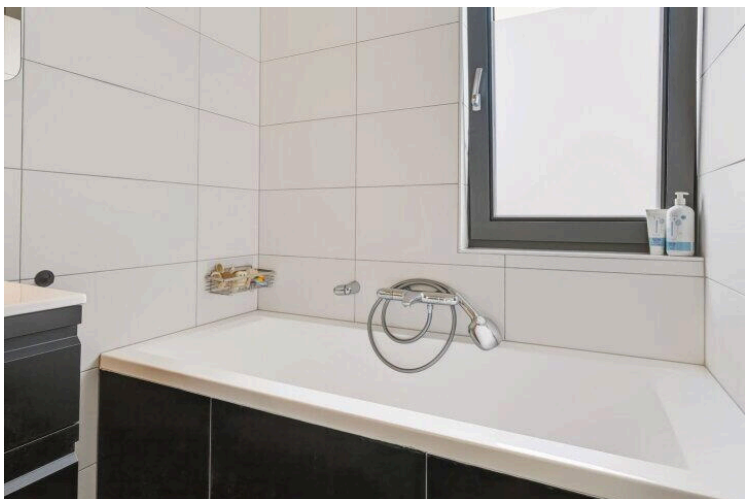
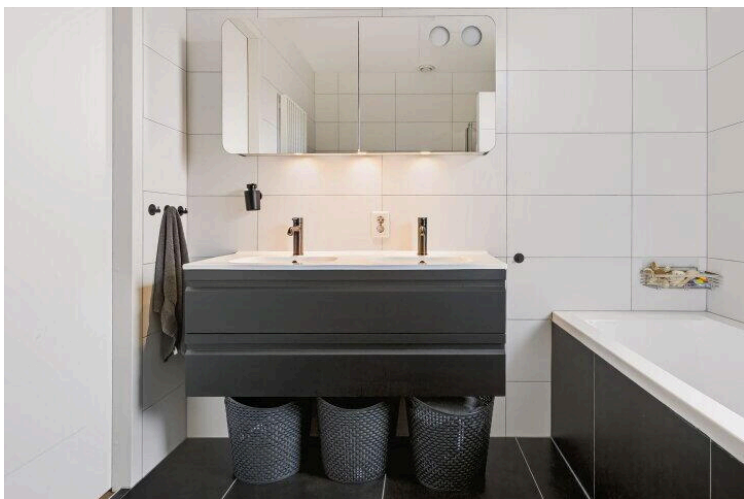


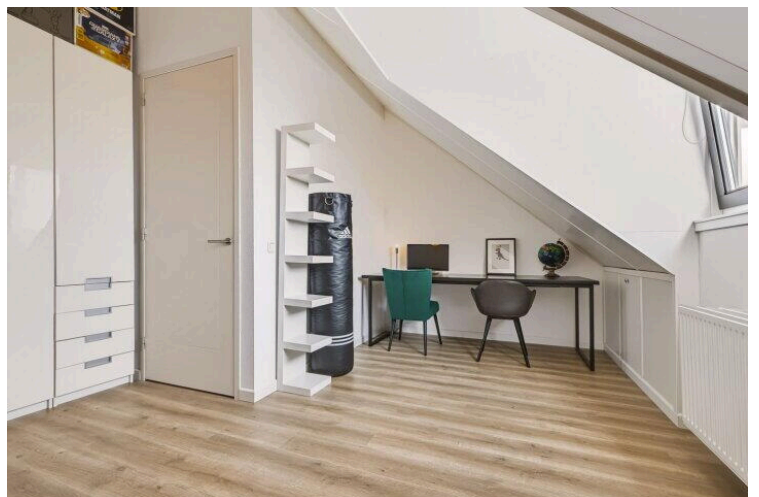
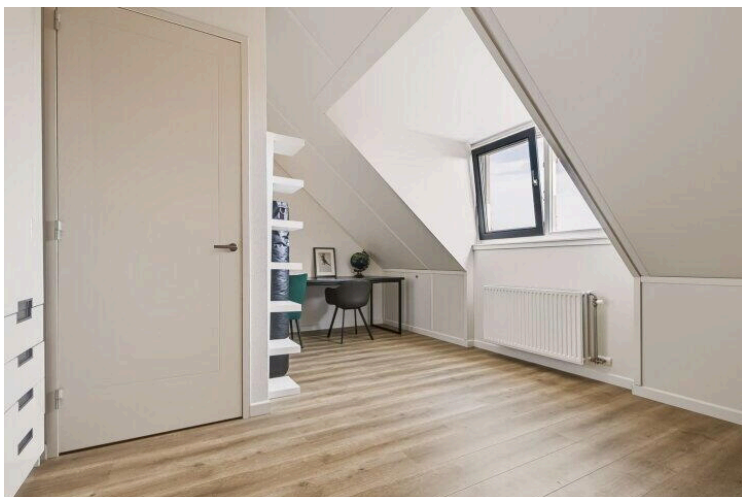
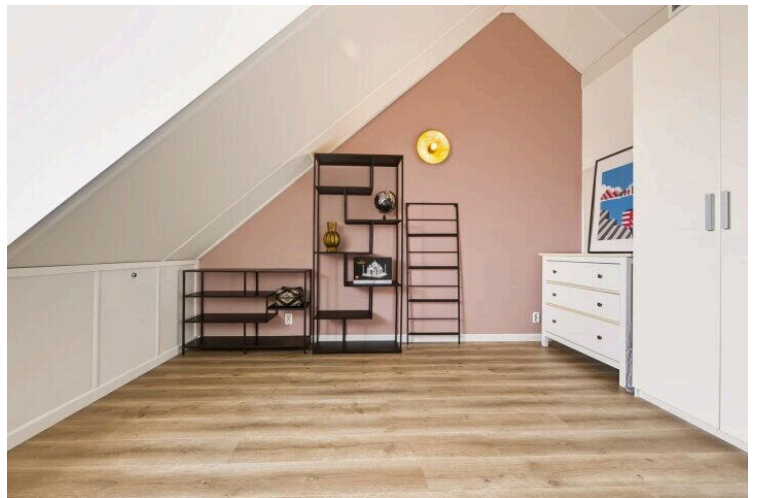
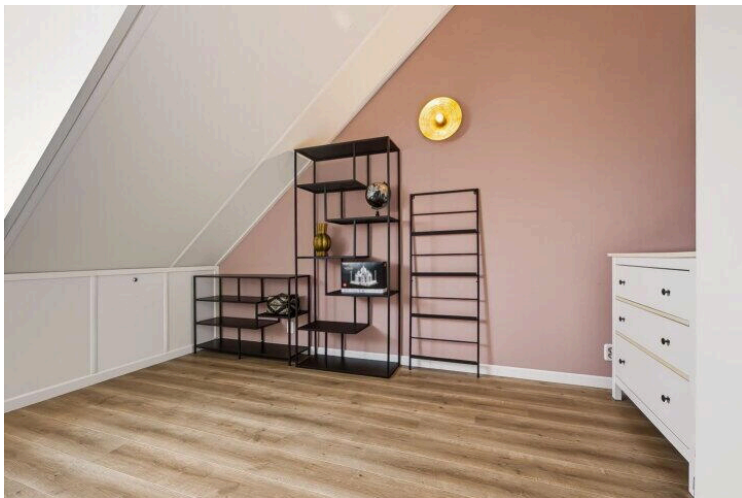
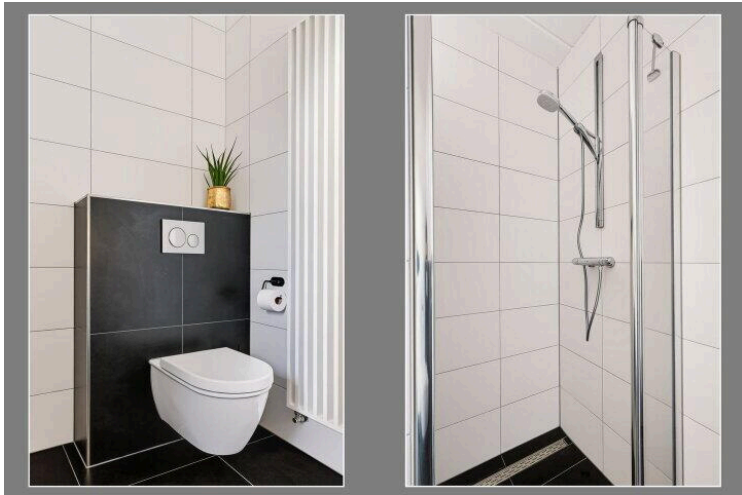






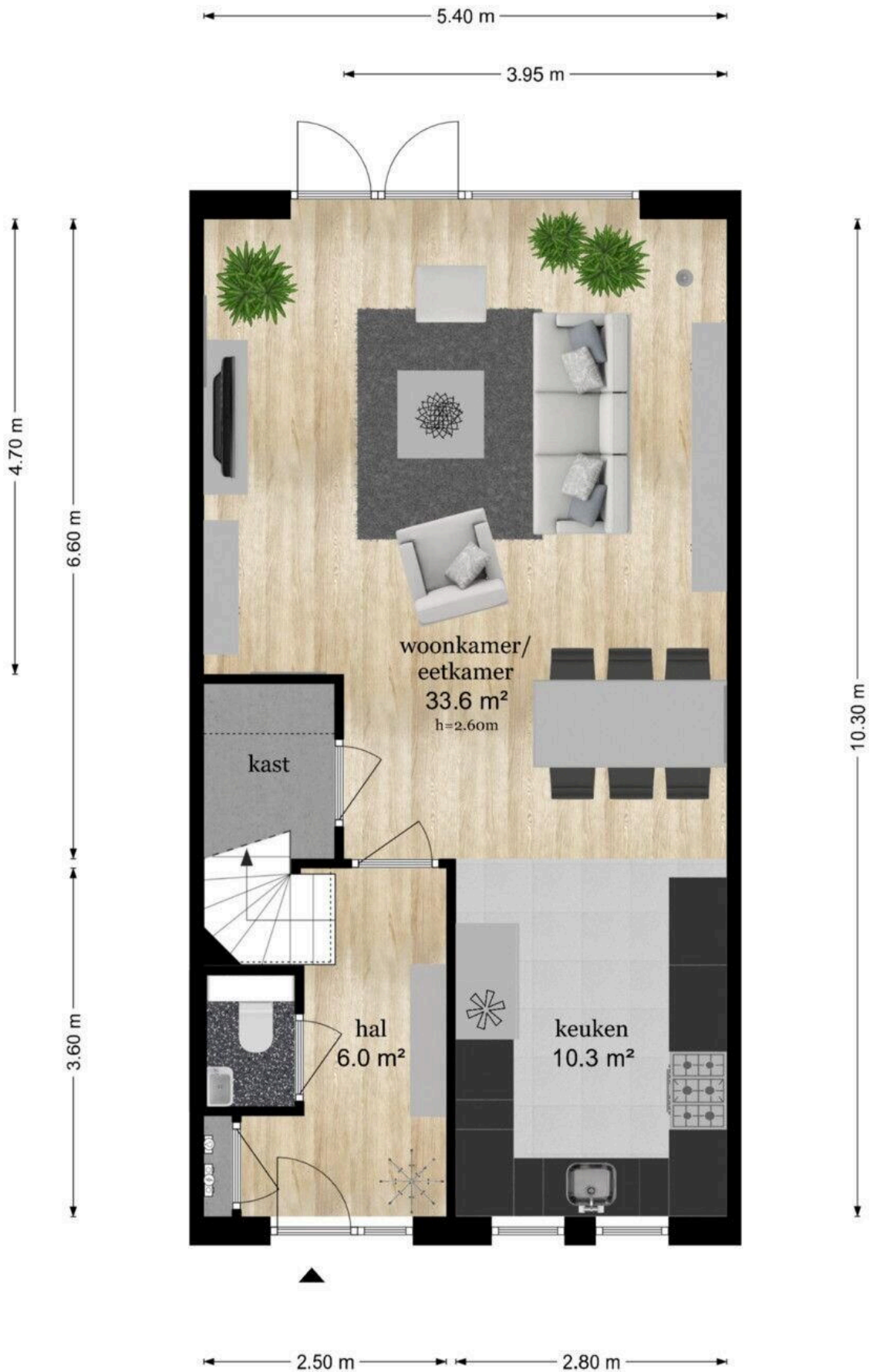








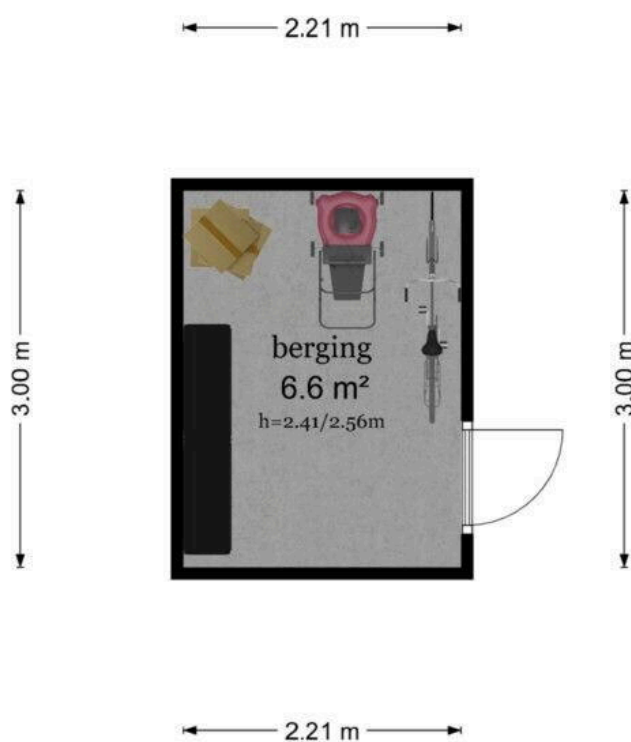
**Prins Clausdreef 33 - Langbroek
Begane Grond**



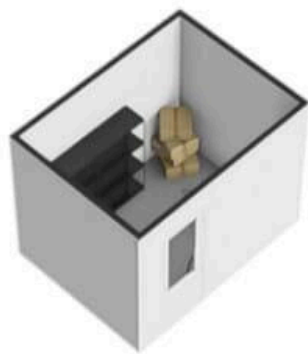




Prins Clausdreef 33 - Langbroek
Berging

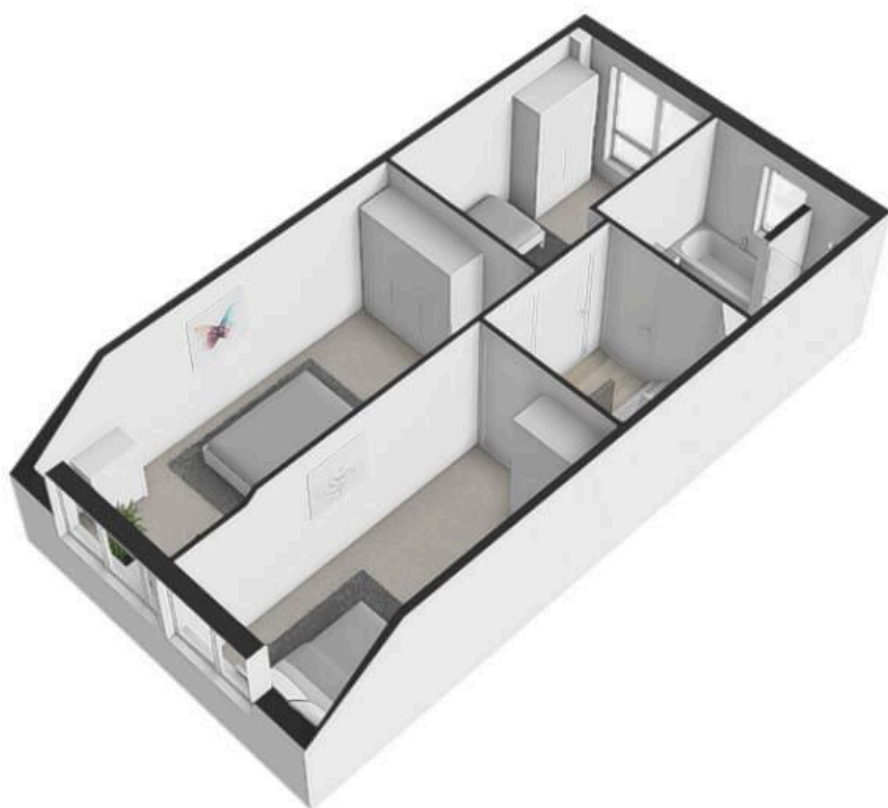


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



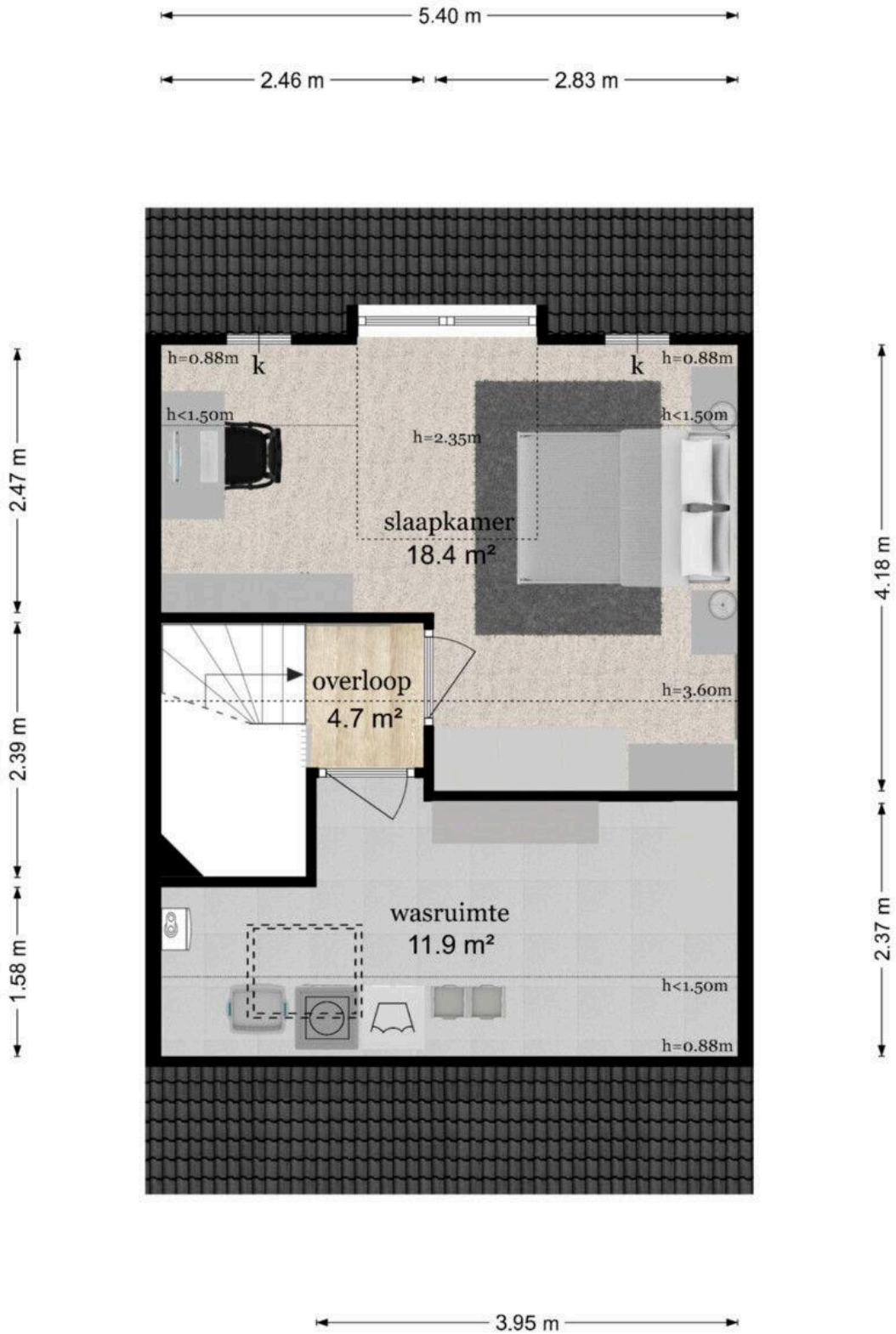
Prins Clausdreef 33 - Langbroek Eerste Verdieping





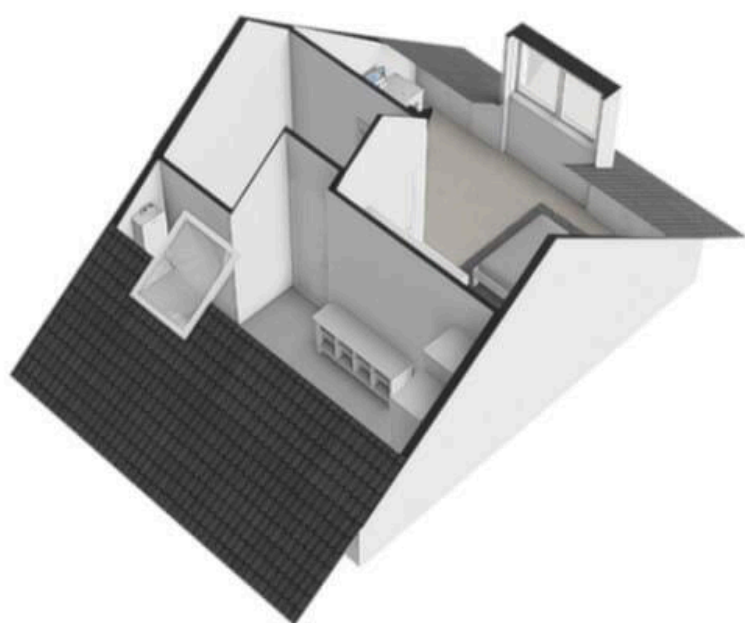


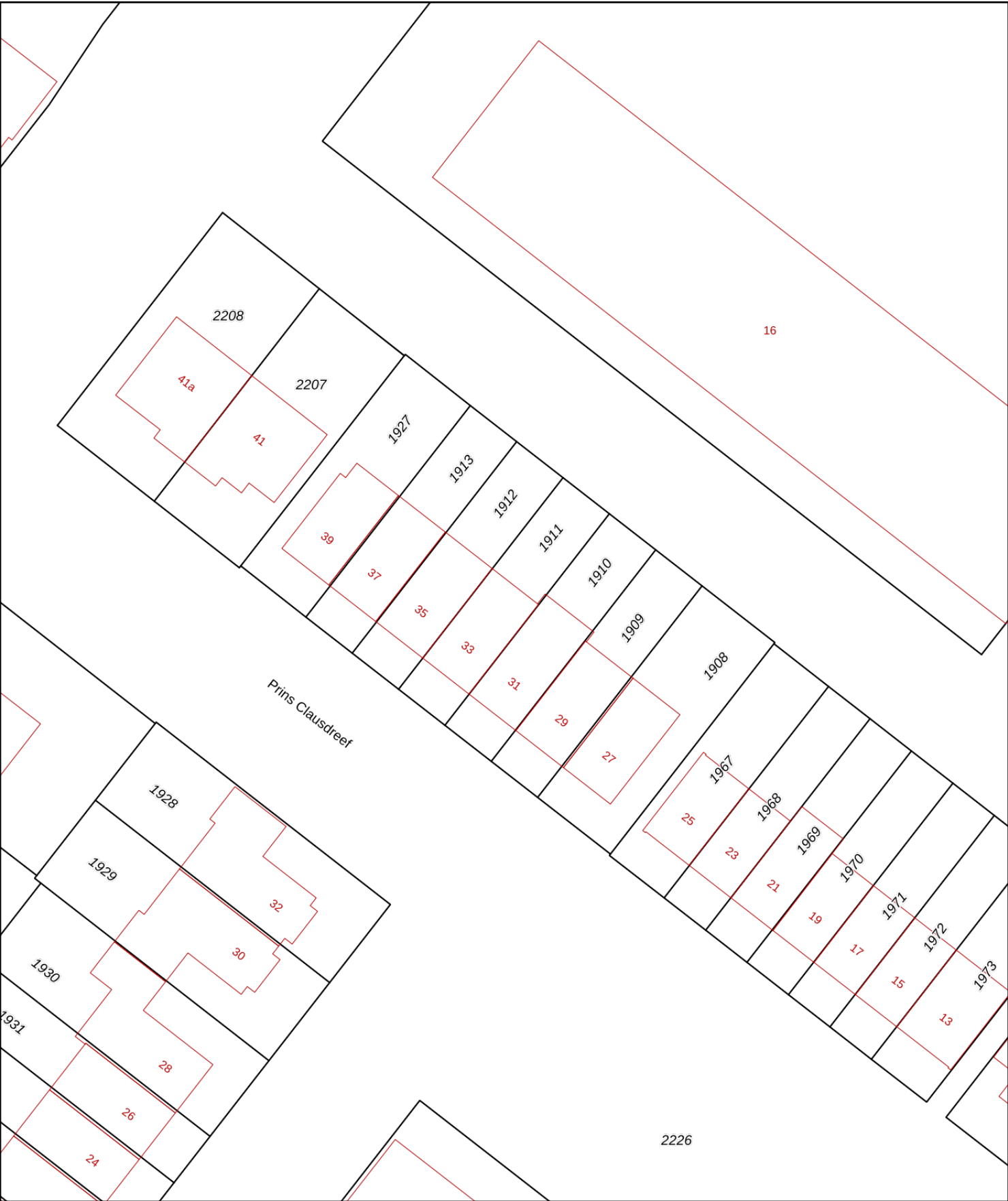
Prins Clausdreef 33 - Langbroek Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl







12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Langbroek

A

1911

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 september 2026

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.

kadaster

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Prins Clausdreef 33, 3947 PE Langbroek

Datum:

09-10-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
– In overleg kan een groot deel evt. worden overgenomen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– In overleg kan een groot deel evt. worden overgenomen	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
– PVC-vloer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,
Joelle van Leeuwen

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Langbroek
08-10-2026

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Prins Clausdreef 33

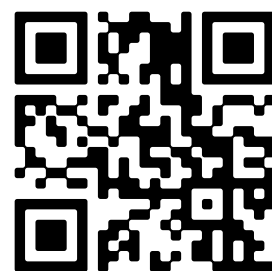
www.prinsclausdreef33.nl



ENTREE makelaars

Zandweg 7
3962 EA, Wijk bij duurstede

www.entreemakelaars.nl
0343-575575



Scan Mij!