CAROLE
VAN DEN BOGERD



Langbroek, Rhodensteijnselaan 16
VRAAGPRIJS € 775.000,- k.k.

NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

Landelijk wonen met vrij uitzicht, volop ruimte en een royale garage!

Droomt u van landelijk wonen in een groene omgeving, maar wilt u tegelijkertijd de voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik hebben? Dan is deze halfvrijstaande woning aan de Rhodensteijnselaan 16 in Langbroek absoluut een bezichtiging waard!

Op een royaal perceel van maar liefst 520 m² staat deze halfvrijstaande woning met circa 118 m² woonoppervlak, een uitzonderlijk ruime garage van circa 70 m² en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. De woning is zowel aan de voor- als achterzijde heerlijk vrij gelegen en biedt een prachtig uitzicht op het omliggende groen. Hier geniet u iedere dag van rust, ruimte en het landelijke buitenleven!

De woning is in 1989 volledig opnieuw opgebouwd en biedt een uitstekende basis om het interieur naar eigen smaak en hedendaagse woonwensen te moderniseren. Met drie slaapkamers, een extra werk-/hobbykamer op de begane grond en een bijzonder ruime garage zijn de gebruiksmogelijkheden veelzijdig. Bovendien zijn er, uiteraard afhankelijk van de benodigde vergunningen, mogelijkheden om de woning verder uit te breiden.

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden! De woning beschikt over een gunstig energielabel A, 18 zonnepanelen en een thuisbatterij. Daarmee is er al volop aandacht besteed aan energiezuinig wonen. Een prettig uitgangspunt voor wie landelijk wil wonen en tegelijkertijd waarde hecht aan duurzaamheid en energiecomfort.

Ligging

De Rhodensteijnselaan ligt in het landelijke buitengebied van Langbroek, midden in het prachtige landschap van de Kromme Rijnstreek. Een heerlijke woonomgeving voor liefhebbers van natuur, rust en het buitenleven. Vanuit de woning kunt u volop genieten van de uitgestrekte landerijen, mooie wandelroutes en fietstochten door het afwisselende landschap.

Tegelijkertijd is de ligging bijzonder centraal. Het gezellige historische centrum van Wijk bij Duurstede, met zijn winkels, terrassen en restaurants, ligt op korte afstand. Ook de dorpen Doorn en Driebergen, de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en de uitvalswegen richting Utrecht zijn goed bereikbaar.

Hier woont u landelijk en vrij, zonder afgelegen te zijn!

BESCHRIJVING

Begane grond
Entree, hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en biedt een prettig uitzicht op de groene omgeving. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden. Via de schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een aangename manier in elkaar overlopen.

De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en biedt volop mogelijkheden om hier een eigentijdse keuken naar eigen wens te realiseren. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de opstelplaats voor de cv-installatie en wasapparatuur.

Vanuit de bijkeuken is de extra kamer bereikbaar, die uitstekend geschikt is als thuiswerkplek, hobbyruimte of voor andere doeleinden. Een waardevolle aanvulling op de leefruimte van de woning!





CAROLE
VAN DEN BOGERD













NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)

CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD





BESCHRIJVING

Eerste verdieping
Overloop met toegang tot drie slaapkamers, een separate toiletruimte en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche en wastafel en biedt eveneens mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren.





NVM NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD





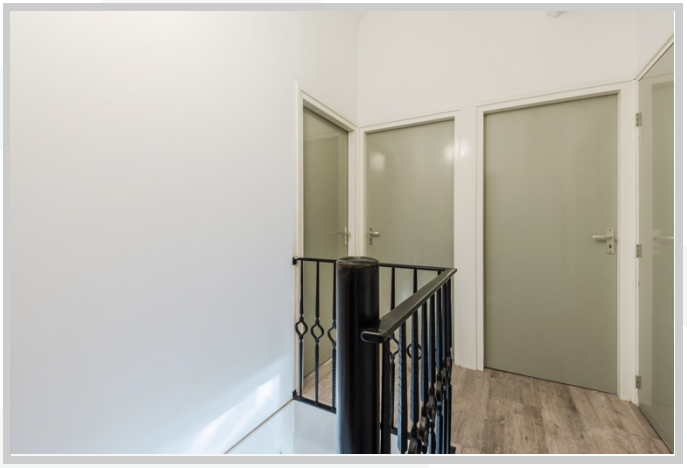




NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)

CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD





NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)

CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

BESCHRIJVING

Tuin en buitenruimte

Ook buiten heeft deze woning bijzonder veel te bieden!

Rondom de woning bevinden zich een voor-, zij- en achtertuin, waardoor er volop mogelijkheden zijn om op verschillende momenten van de dag van het buitenleven te genieten. De vrije ligging aan de voor- en achterzijde en het uitzicht op het omliggende groen zorgen voor een heerlijk gevoel van ruimte.

De aangrenzende overkapping vormt een fijne plek voor lange zomeravonden, gezellige diners of gewoon om in alle rust van de tuin te genieten.

Daarnaast is er op eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's en zelfs voor het stallen van een caravan of camper.





CAROLE
VAN DEN BOGERD









NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)

CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

Garage – uitzonderlijk veel ruimte!

Een absoluut pluspunt van deze woning is de **royale garage van maar liefst circa 70 m²**.

De garage beschikt over een elektrische garagedeur, een geïsoleerde kap, koelcel en een vaste trap naar de ruime vliering met stahoogte. Hierdoor is er niet alleen op de begane grond, maar ook op de verdieping bijzonder veel praktische ruimte beschikbaar.

Of u nu op zoek bent naar een ruime garage voor meerdere voertuigen, een plek voor uw hobby, een werkplaats of extra opslagruimte: deze garage biedt tal van mogelijkheden!









NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • TEL 06 22 333 667 • E-MAIL info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

Bijzonderheden:

- Halfvrijstaande woning op een royaal perceel van 520 m²;
- Circa 118 m² woonoppervlak;
- In 1989 volledig opnieuw opgebouwd;
- Prachtige landelijke ligging met vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde;
- Gunstig energielabel A;
- 18 zonnepanelen (momenteel gehuurd, worden in 2027 eigendom);
- Thuisbatterij (huur);
- Cv-ketel uit 2017;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Extra werk-/hobbykamer op de begane grond;
- Uitzonderlijk ruime garage van circa 70 m²;
- Garage met elektrische garagedeur, geïsoleerde kap en ruime vliering met stahoogte;
- Ruime tuin met overkapping;
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's, caravan of camper op eigen terrein;
- Mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren en eventueel uit te breiden, onder voorbehoud van de benodigde vergunningen;
- Landelijk wonen met Doorn, Driebergen, Wijk bij Duurstede en Utrecht binnen handbereik.

Een bijzondere combinatie van landelijk wonen, vrij uitzicht, verrassend veel ruimte én energielabel A!

Een bijzondere combinatie van landelijk wonen, vrij uitzicht en verrassend veel ruimte! Een woning met volop mogelijkheden, waar u met uw eigen woonideeën een heerlijke plek van kunt maken. Kom de sfeer en de prachtige ligging zelf ervaren tijdens een bezichtiging!

CAROLE VAN DEN BOGERD

Langbroek
Rhodensteijnselaan 16

Voorwaarden

Informatieplicht
De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door het kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om mij te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande inte- resse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij deze brochure is toegevoegd.

Onderzoeksplicht
De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeks- plicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering/hypotheek
Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

Na de bezichtiging
De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Ik stel daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kan ik samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u bij mij informeren.

Onderhandelen
Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan mij doorgeven. Mocht u uw bod aan mij per e-mail willen doorgeven dan verzoek ik u dat via uw move-account uit te brengen zodat dit in het biedingsproces wordt vastgelegd in het Biedlogboek. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zal ik zorgdragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Waarborgsom of bankgarantie
Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontlenen. Nadere informatie is te verkrijgen via telefoonnummer 06-22333667

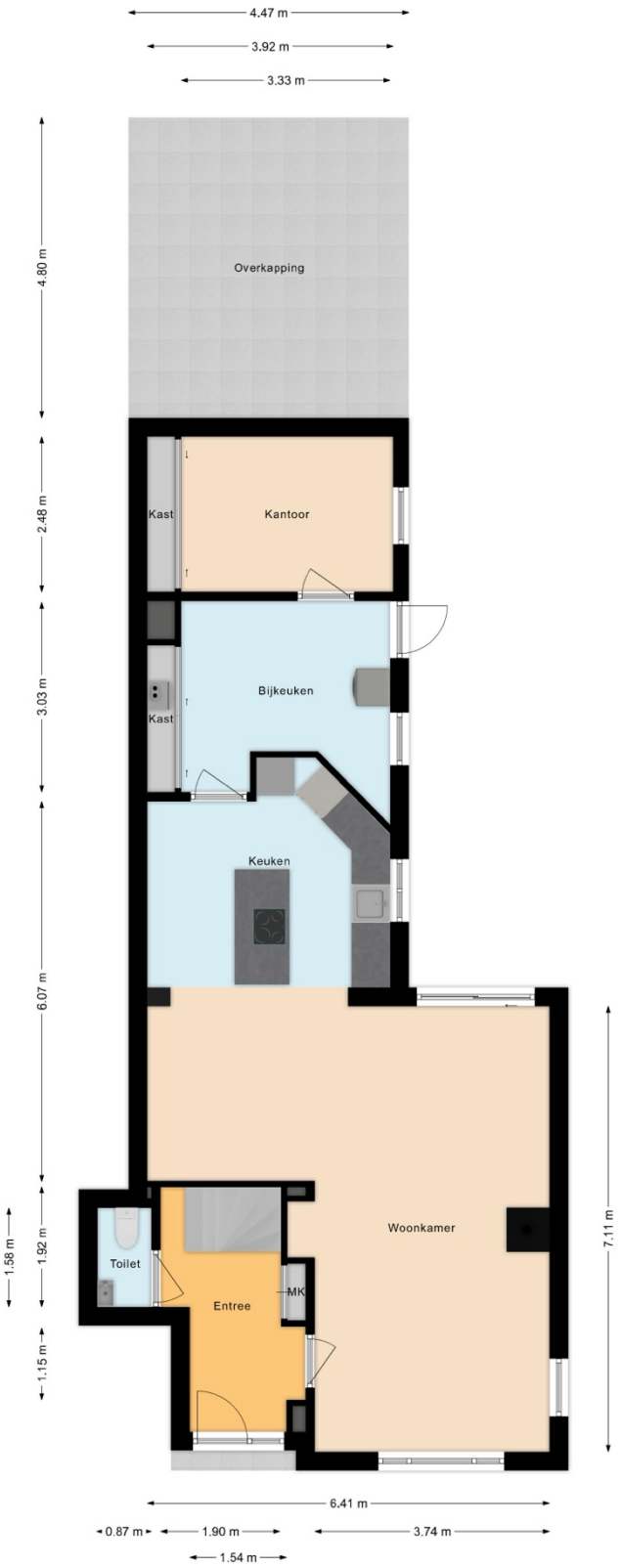
CAROLE
VAN DEN BOGERD



NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)

CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD



NVM NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)

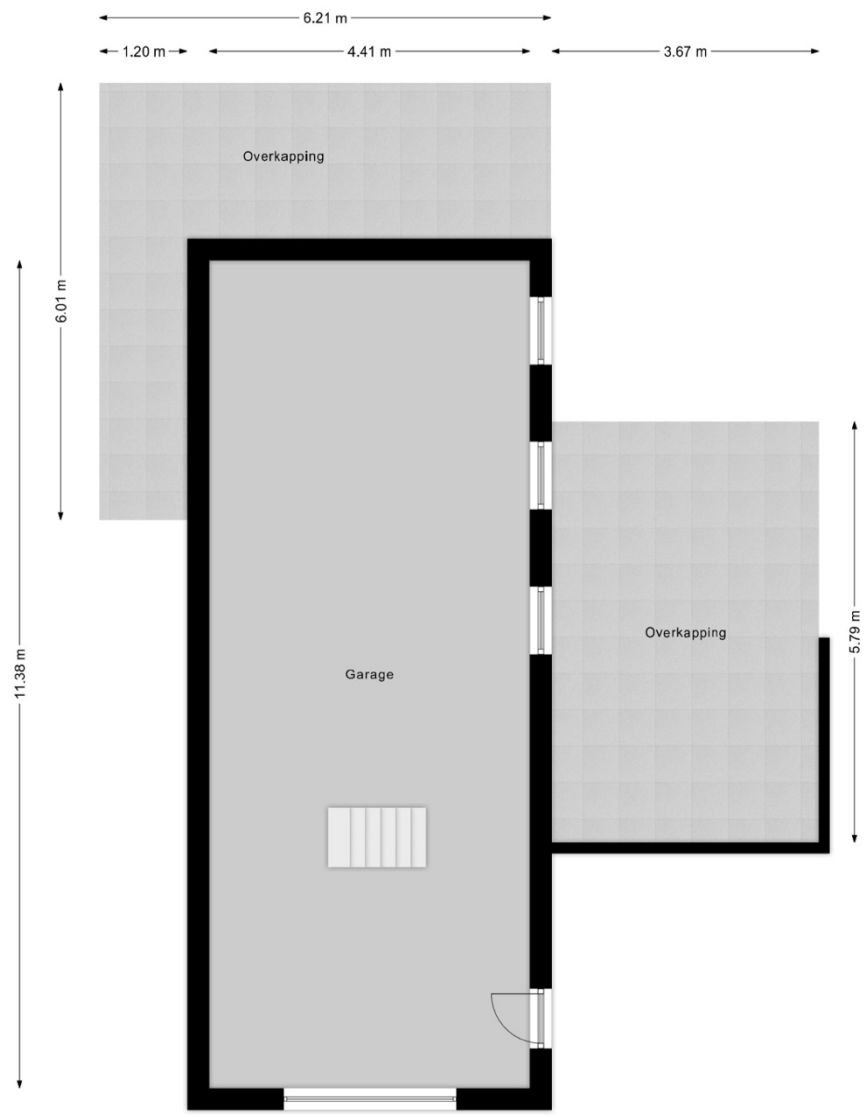
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD



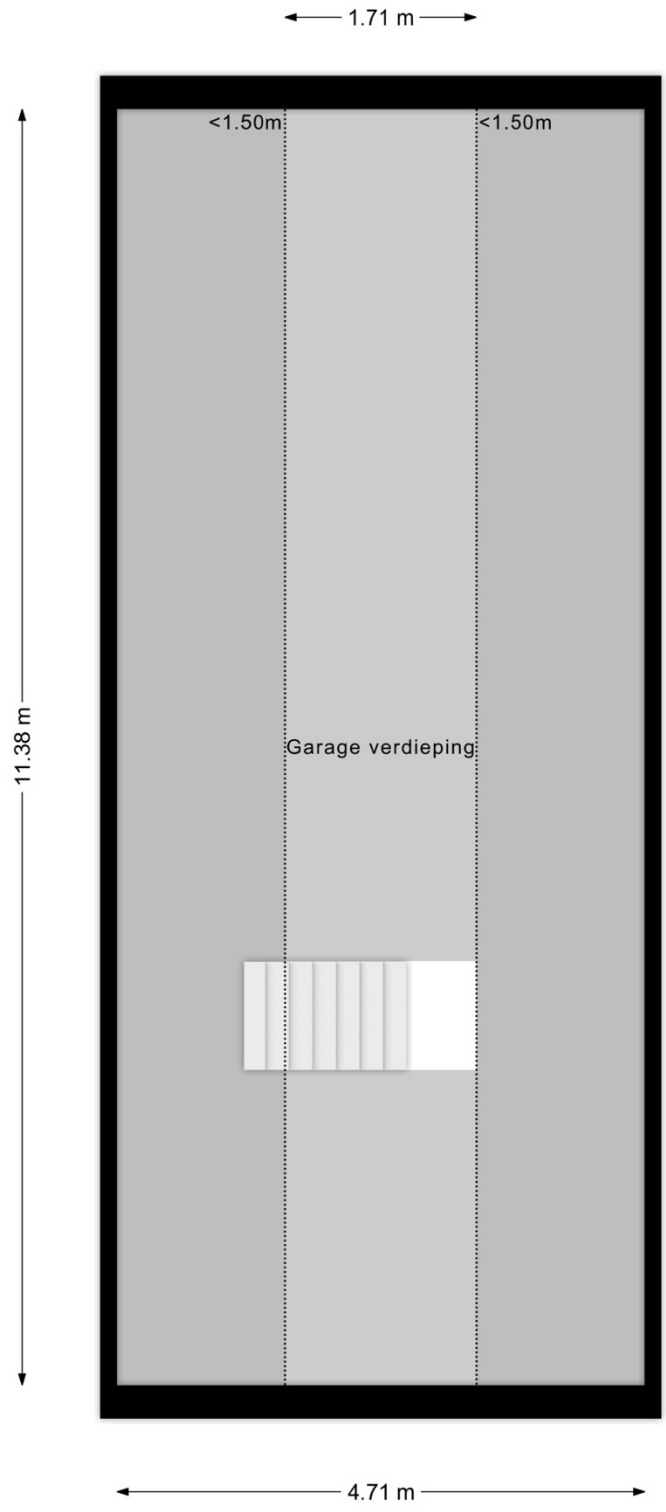
NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD



NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD



NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A