

TE KOOP



Woestduinlaan 35, DOORN

Vraagprijs € 835.000 k.k.

Van Groningen Makelaars
Dorpsstraat 41
3941 JK Doorn

0343-412802
www.vangroningenmakelaars.nl/nl
welkom@vangroningenmakelaars.nl

VAN
GRONINGEN
MAKELAARS



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

119 m²

Perceeloppervlakte

220 m²

Inhoud

417 m³

Energie label

C



> Omschrijving

Wonen en genieten op de Utrechtse Heuvelrug!

Op een absolute toplocatie, aan een mooie brede en bosrijke laan aan de rand van Doorn mogen wij u deze sfeervolle, uitstekend onderhouden en recent volledig gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning aanbieden. Een heerlijk comfortabel woonhuis met een voortuin, een zonnige patio aan de achterzijde op het westen waar u na een drukke dag nog heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. Daarachter bevinden zich ook nog 2 ruime garageboxen.

WOONHUIS:

Deze charmante helft van een dubbel woonhuis combineert de karakteristieke uitstraling van weleer met het wooncomfort van nu. De zorgvuldige renovatie heeft geresulteerd in een bijzonder aangenaam en instapklaar geheel, waar sfeer, licht en comfort centraal staan.

De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming en beschikt over een royale living en een gezellige, compleet uitgeruste woonkeuken. Via openslaande deuren bereikt u vanuit de keuken de beschutte patio, een fijne verlenging van de leefruimte en een heerlijke plek om op zonnige dagen buiten te eten of met een goed glas wijn de dag af te sluiten.

Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan de grootste desgewenst kan worden opgesplitst in twee afzonderlijke kamers. De stijlvolle, volledig vernieuwde badkamer is van alle gemakken voorzien en beschikt eveneens over vloerverwarming.

LOCATIE:

De ligging is zonder meer aantrekkelijk.

Doorn maakt deel uit van de Stichtse Lustwarande, een bijzondere aaneenschakeling van historische buitenplaatsen en landgoederen die deze omgeving haar karakteristieke uitstraling geven. Rustig en groen wonen, met alles binnen handbereik.

Het gezellige dorpscentrum van Doorn, met zijn gevarieerde winkelaanbod, speciaalzaken en uitnodigende terrassen, ligt op korte afstand. Ook diverse speciaalzaken en uitnodigende terrassen, ligt op korte afstand. Ook diverse



sportfaciliteiten, waaronder zowel binnen- als buiten tennisbanen, de Doornse Golfclub, indoor padelbanen, Feel Fit Center met zwembad en fitness, zijn lopend of per fiets eenvoudig bereikbaar. Ook diverse basisscholen en het Revis Lyceum bevinden zich op korte afstand.

Voor liefhebbers van natuur en buitenleven is dit een heerlijke plek. De uitgestrekte bossen van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug liggen aan het eind van de straat en nodigen uit tot eindeloze wandelingen en fietstochten. Ook de fraaie golfbanen van Anderstein, De Hoge Kleij en Amelisweerd bevinden zich in de omgeving.

Uitstekende bereikbaarheid, station Driebergen-Zeist ligt op fietsafstand en biedt goede treinverbindingen richting Utrecht en Amsterdam. De A12 bereikt u in circa tien autominuten.

Kortom, een sfeervol en instapklaar woonhuis op een prachtige groene locatie, waar comfort, rust en het goede buitenleven op aangename wijze samenkomen. Een heerlijke plek om thuis te komen!

HERONTWIKKELING OP HET ACHTERGELEGEN TERREIN:

Het perceel wordt herontwikkeld tot "NelRoosCees" Doorn, een kleinschalig, groen en circulair woonhofje met als doelgroep vitale senioren die zoeken naar een kwalitatief hoogwaardig én levensloopbestendig alternatief voor hun gezinswoning. Het programma bestaat uit in totaal 3 appartementen (Nel, Roos en Cees) in het vrije marktsegment. Twee van deze appartementen zijn gelegen op de begane grond en de derde op de 1e verdieping, toegankelijk vanuit een ruime entree met trap én mogelijkheid voor een lift. Informatie hierover is op te vragen bij ons kantoor.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwperiode jaren '30
- Woonoppervlakte 119 m²
- Inhoud 417m³
- Perceeloppervlakte circa 278m² na inmeten kadaster
- Energielabel C, geldig tot 2034
- Dak-, vloer-, muurisolatie en HR+ glas

- 2 riante slaapkamers
- Moderne badkamer met vloerverwarming
- Vloerverwarming op de begane grond
- Twee volwaardige garages, ideaal als hobbyruimte of voor extra opslag. Liever meer buitenruimte? Door de garages te amoveren, creëert u een heerlijke, diepe tuin van maar liefst circa 15 meter! Ook het behouden van 1 garage behoort tot de mogelijkheden. Zo biedt dit huis volop mogelijkheden om de buitenruimte geheel naar eigen wens in te richten.

Wilt u graag een kijkje nemen?

Bel ons en dan plannen we een afspraak in, we leiden u met veel plezier rond.

































Begane grond

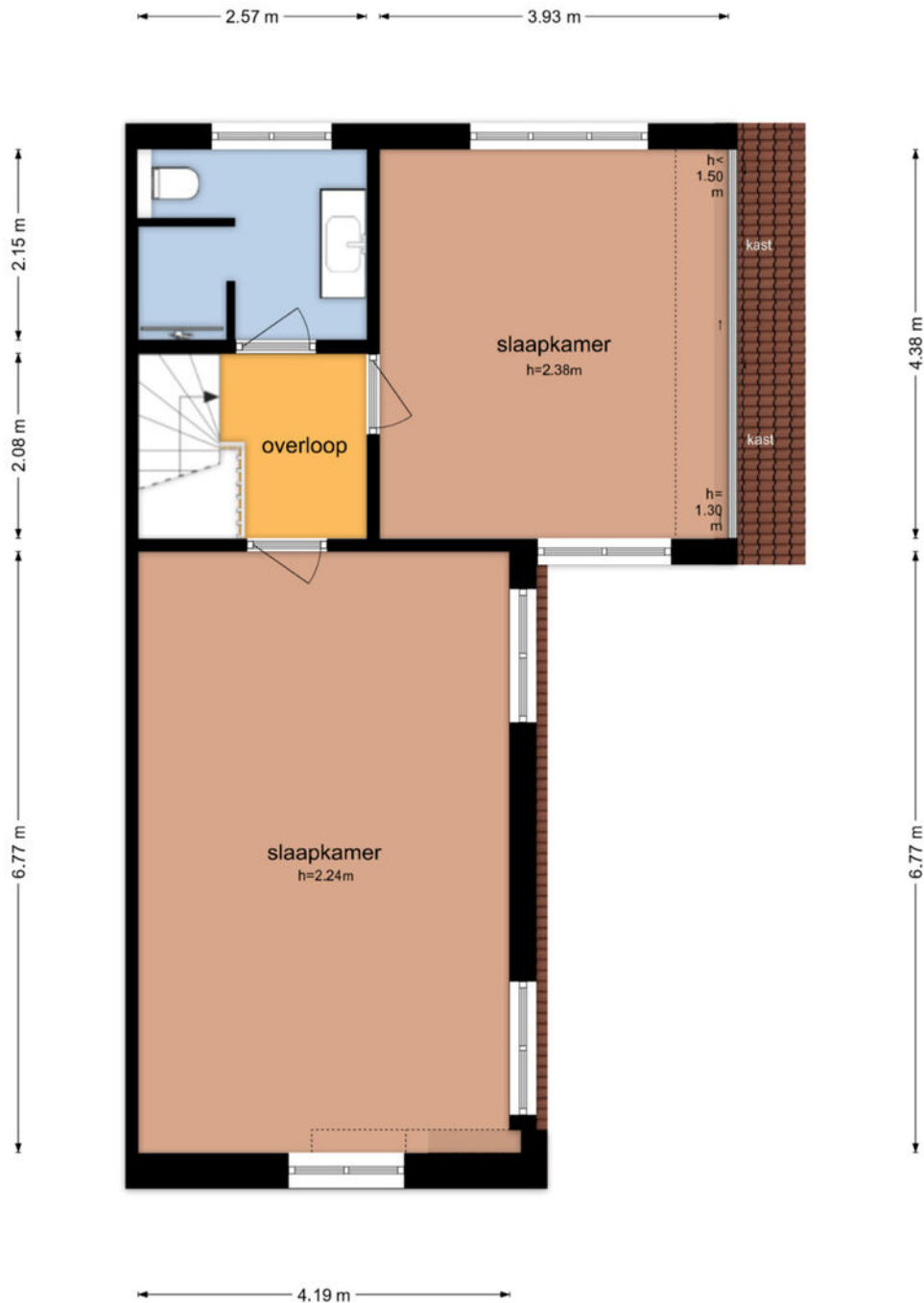
Woestduinlaan 35 - Doorn
Begane Grond



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

Eerste verdieping

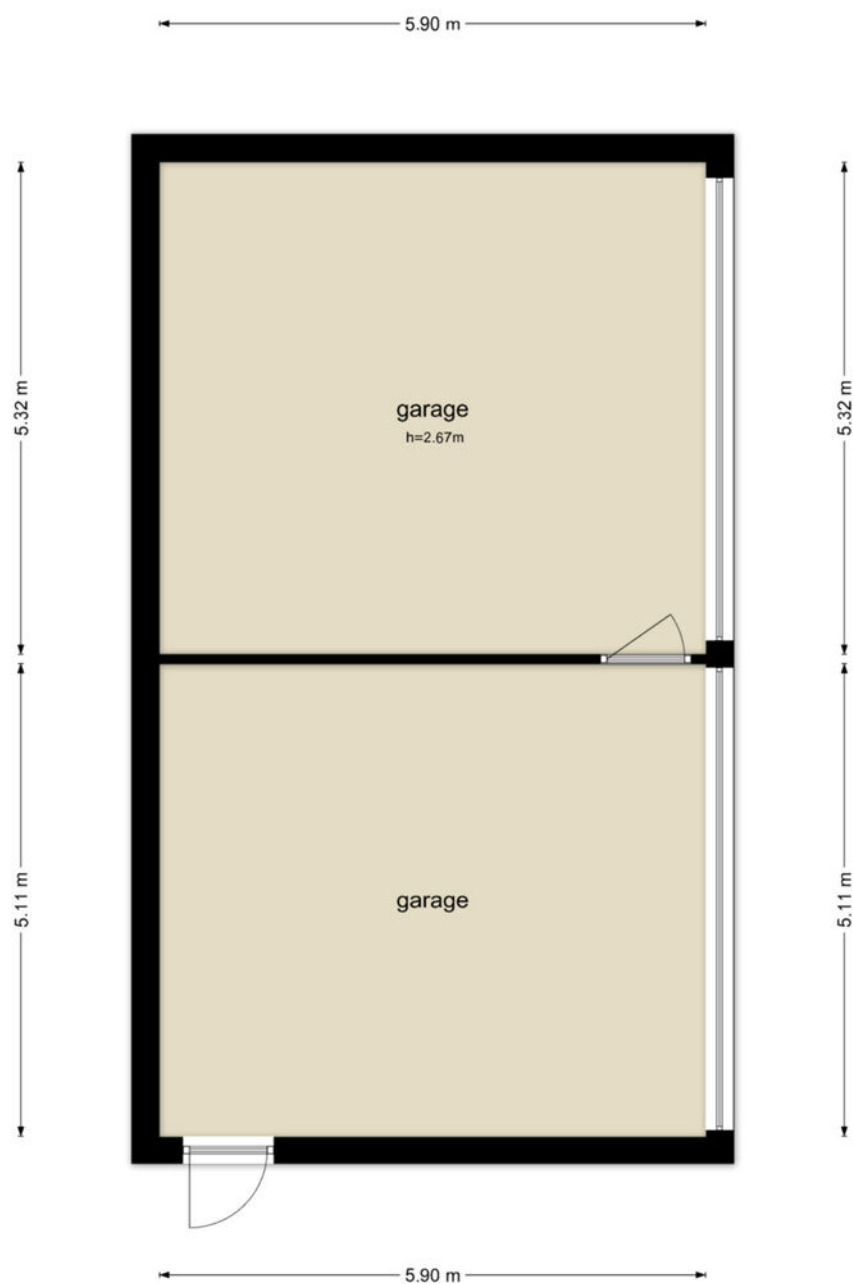
Woestduinlaan 35 - Doorn
Eerste Verdieping



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

Garages

Woestduinlaan 35 - Doorn Garage



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

Perceel

Woestduinlaan 35 - Doorn
Tuin



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

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Woestduinlaan 35

Kadastrale kaart

Uw referentie: advies



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Doorn

Sectie A

Perceel 6711

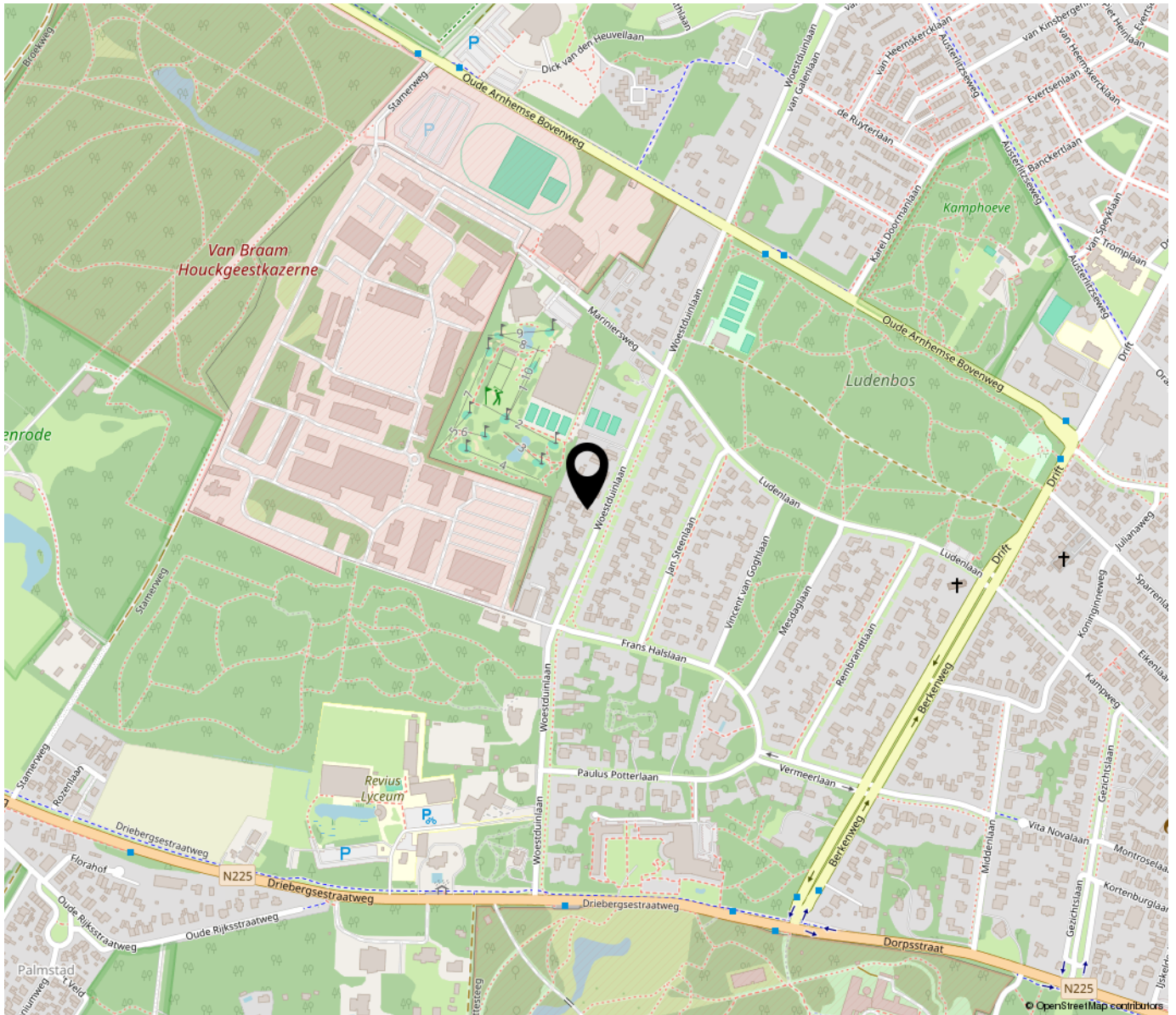
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

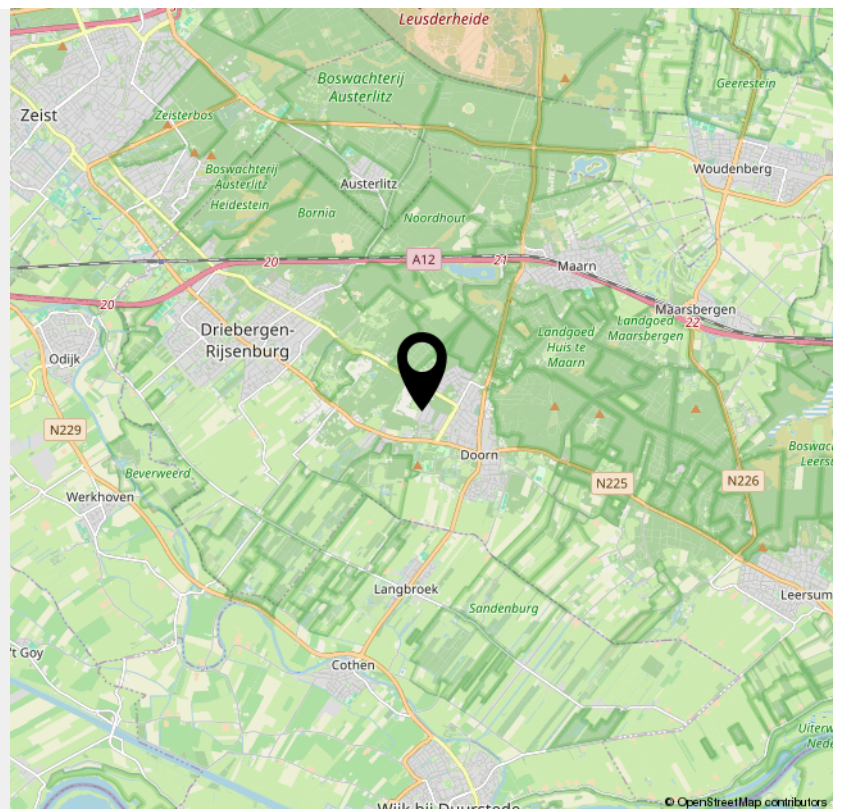
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

Tekst



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Groningen Makelaars
Dorpsstraat 41
3941 JK Doorn

0343-412802
www.vangroningenmakelaars.nl/nl
welkom@vangroningenmakelaars.nl

VAN
GRONINGEN
MAKELAARS