

TE KOOP



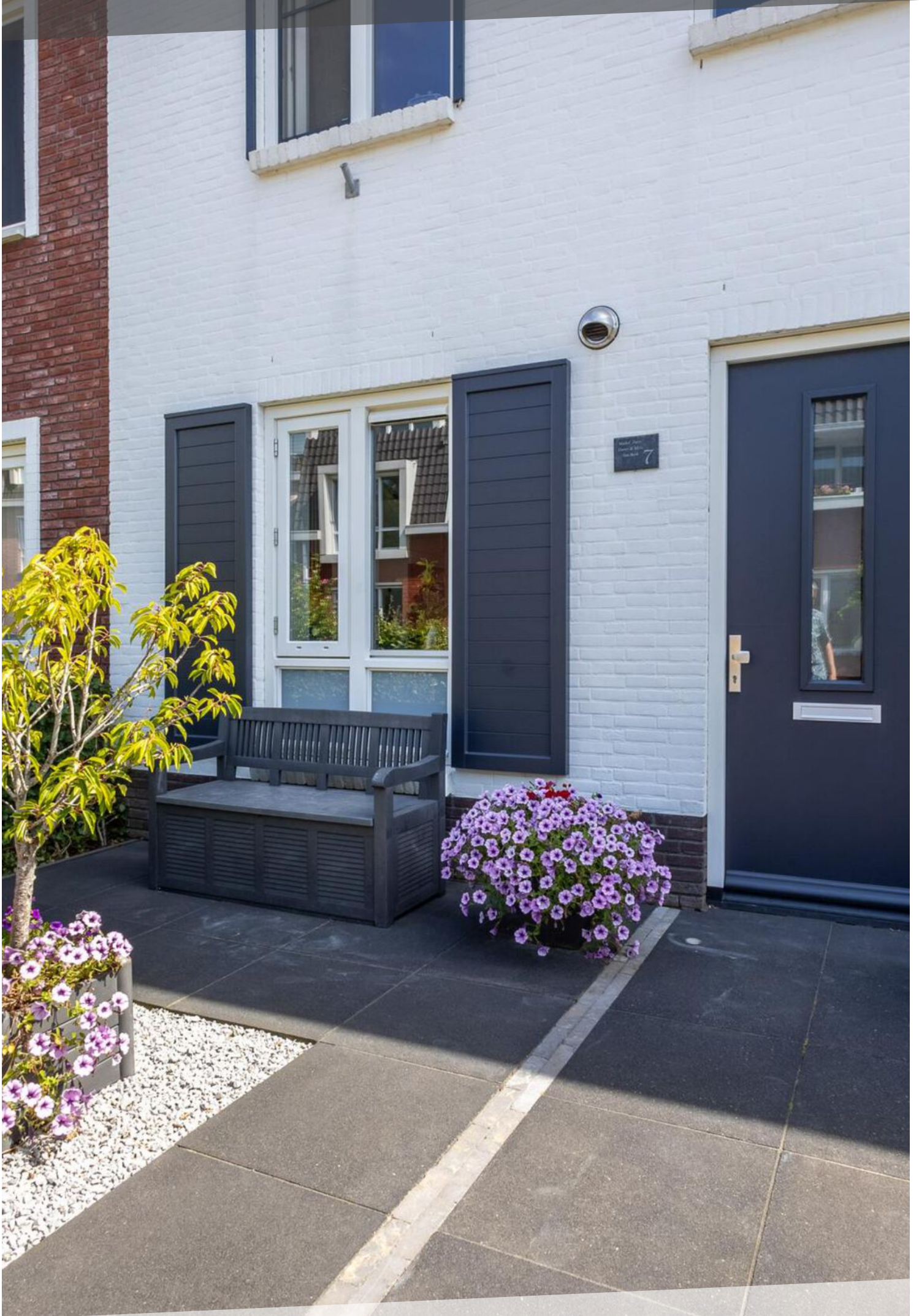
FRISODREEF 7

LANGBROEK

VRAAGPRIJS € 445.000 K.K.



ENTREE
makelaars
Kromme Rijnstreek



KENMERKEN



BOUWJAAR	2016
WOONOPPERVLAKTE	114 M ²
PERCELOPPERVLAKTE	128 M ²
INHOUD	411 M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	3
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
AANTAL WOONLAGEN	3
ISOLATIE	VOLLEDIG GEISOLEERD
ENERGIELABEL	A++
VERWARMING	C.V.-KETEL
WARM WATER	C.V.-KETEL
EXTERNE BERGRUIMTE	6 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	43 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een stijlvol huis (A++) waar je 'zo in kan' ?

Dan is deze in Oud Hollandse stijl gebouwde eengezinswoning misschien wel iets voor jou! Een modern huis uit 2016 met op de begane grond een ruime woonkamer en open keuken, een heerlijk zonnige tuin op het zuidoosten met mooie veranda! Op de verdieping een moderne badkamer en 3 ruime slaapkamers. De ruime zolderverdieping is multifunctioneel inzetbaar, heeft dakramen en biedt je de mogelijkheid om eenvoudig nog 1 of 2 slaapkamers te realiseren. Een goed geïsoleerde woning met 12 zonnepanelen en energielabel A++.

Kortom, een ideale gezinswoning gelegen op een mooie locatie in Langbroek dichtbij 2 basisscholen en dagopvang. Het huis is onderdeel van een recent gebouwde en populaire woonwijk, vlakbij een aangename kinderspeelweide en de natuurgebieden. Op enkele minuten fietsen van Doorn met alle voorzieningen. Centraal gelegen ten opzichte van uitvalswegen en de grotere plaatsen zoals Amersfoort, Zeist en Utrecht. Voor de natuurliefhebbers zijn er diverse fiets- en wandelroutes langs de landgoederen en kastelen. Voorzieningen als bushalte, versmarktwinkel, sportgelegenheden en sociale activiteiten allemaal op loopafstand!

KENMERKEN

Woonoppervlakte: circa 114 m²

Inhoud: 411 m³

Perceeloppervlakte: 128 m²

Bouwjaar: 2016

Energielabel: A++

INDELING

Begane grond: ENTREE, hal, meterkast, moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje. Ruime woonkamer met open keuken, samen circa 34 m² groot. De moderne inbouwkeuken is ingericht met 5-pits gas-op glas kookplaat, afzuigkap, koelkast, vrieskast, heteluchtoven en combimagnetron. De tuingerichte woonkamer heeft een brede raampartij voor optimale lichtinval en openslaande deuren naar de tuin. Onder de trap is er een praktische trapkast. De

gehele begane grond is voorzien van een mooie laminaatvloer met vloerverwarming. De zonnige tuin heeft robuuste overkapping van 12,6 m² aan het huis met lichtstraat, een heerlijk zonnig terras, een houten berging en een achterom. De tuin is circa 8,5 meter diep, gesitueerd op het zuidoosten en verzorgd aangelegd. De voortuin is eveneens erg leuk ingericht met fraai terras en groen.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang naar 3 ruime slaapkamers van 13,8 m², 8,8 m² en 7,1 m². Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken! De moderne en betegelde badkamer van 6,1 m² is ingericht met ligbad, inloopdouche, 2e toilet (zwevend) wastafelmeubel, designradiator en vloerverwarming.

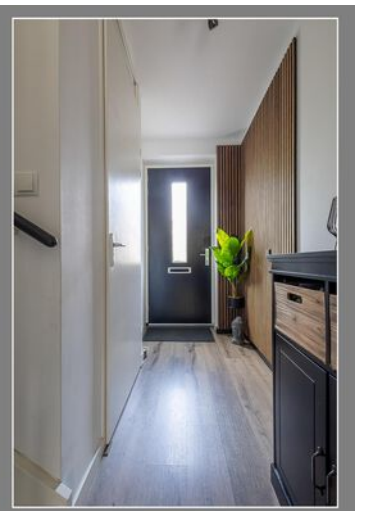
Tweede verdieping:

De ruime zolderverdieping is te bereiken middels een vaste trap en is een open ruimte voorzien van 3 Velux dakramen. Tevens is er een afgesloten technische ruimte voor de opstelling van de wasmachine en droger en de cv-installatie en mechanische ventilatie unit.

Bijzonderheden:

- 12 Zonnepanelen van 2021.
- Energielabel A++ (opnamedatum 8-8-2024).
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing.
- Overkapping achtergevel 2018.
- 3 Dakramen op 2e verdieping van 2016.
- 3 Rolluiken op de verdieping van alle slaapkamers.
- Inbouwkeuken en sanitair van 2016.
- De begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- Verwarming en warm water middels Intergas HRE combiketel van 2016.
- Uitbreiding tot 5 slaapkamers mogelijk!



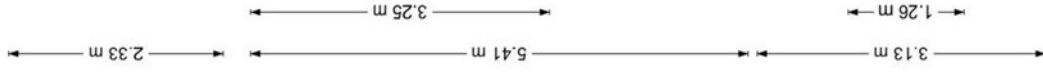
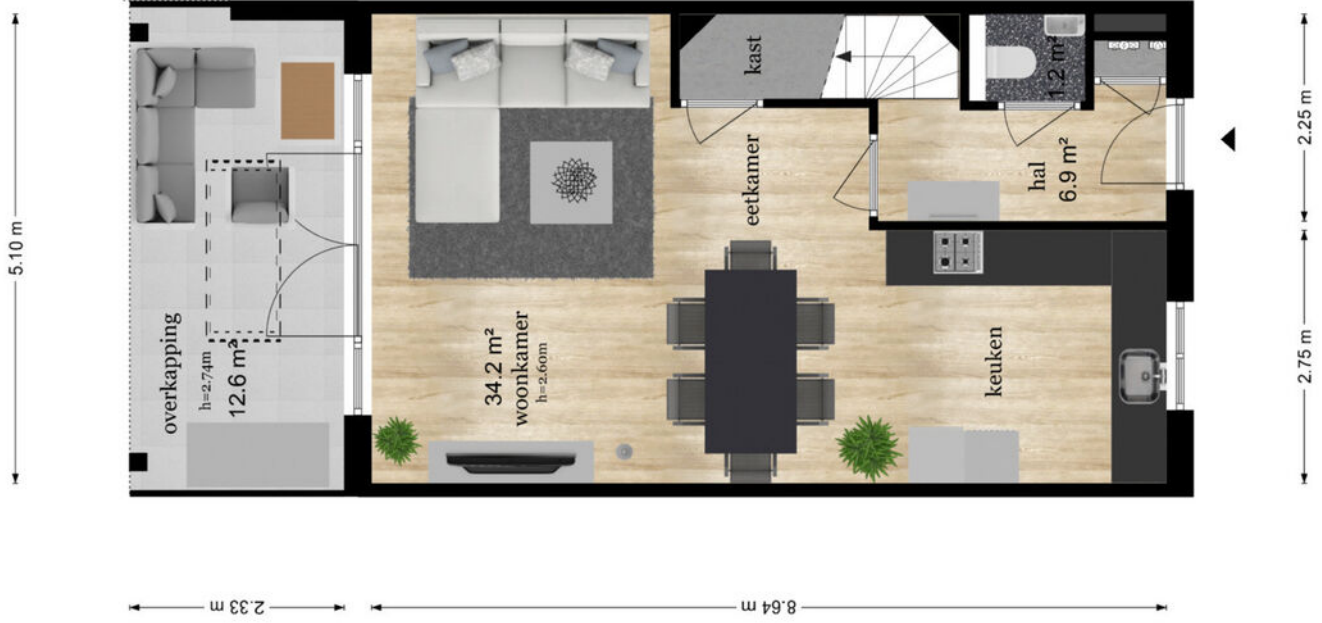








**Frisodreef 7 - Langbroek
Begane Grond**





















**Frisodreef 7 - Langbroek
Eerste Verdieping**



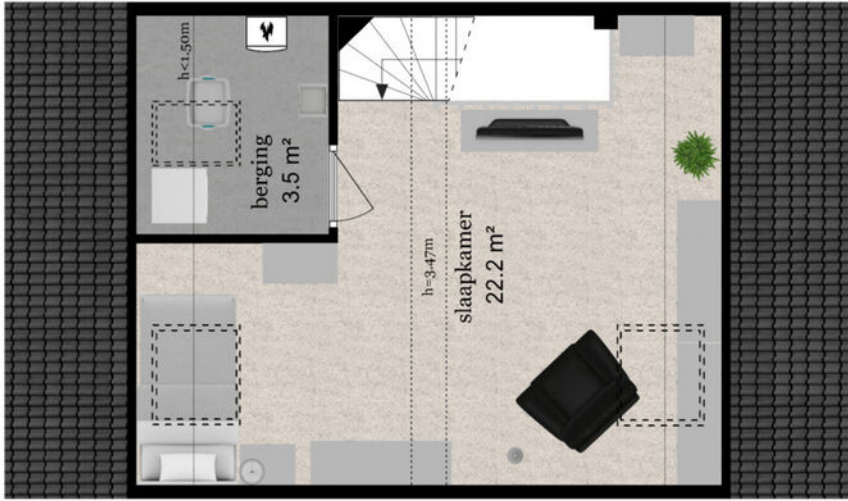
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objiecten.nl





**Frisodreef 7 - Langbroek
Tweede Verdieping**

2.63 m 2.37 m



6.36 m 5.12 m

4.17 m 2.09 m

5.10 m

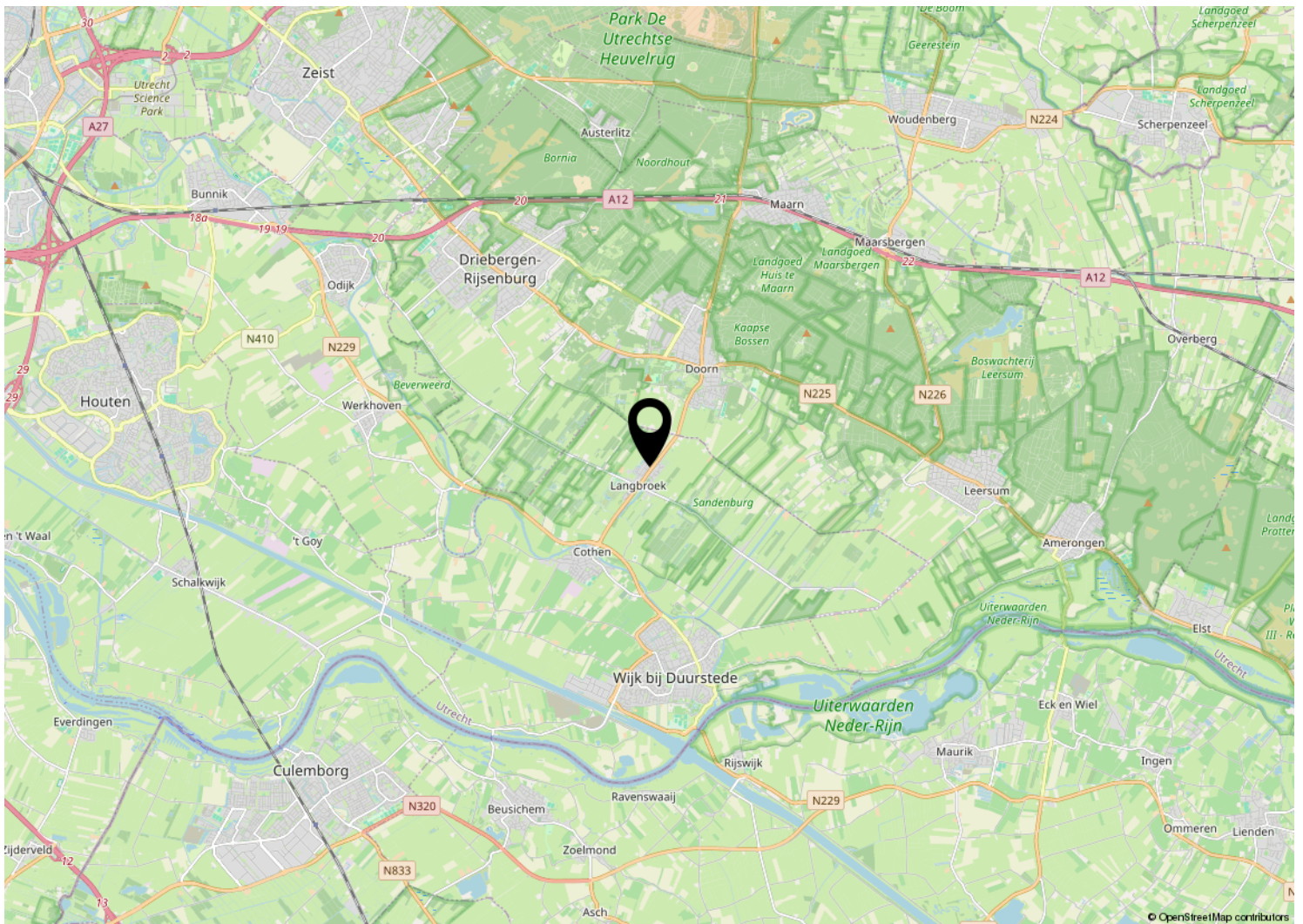
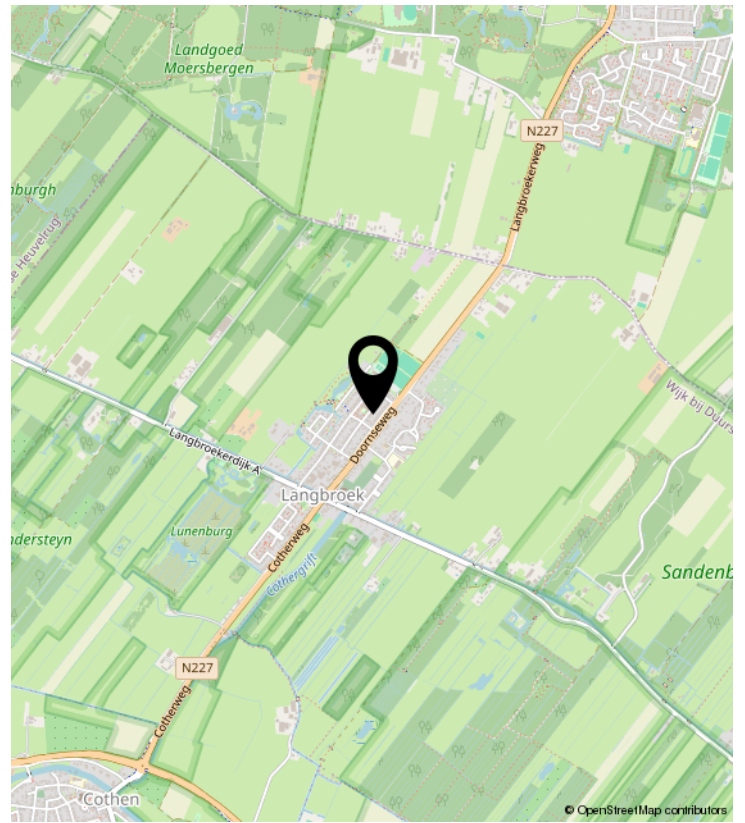
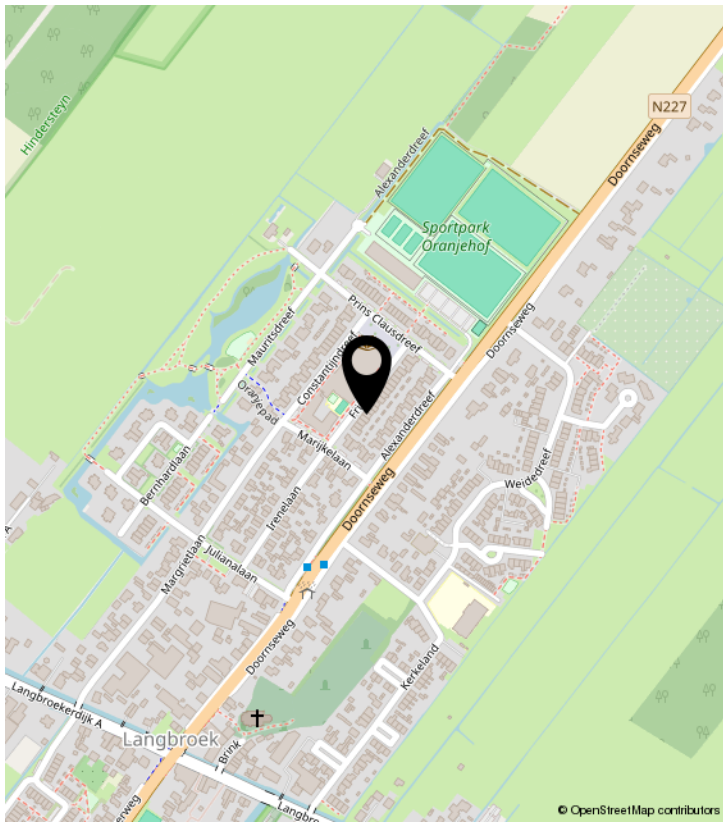
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





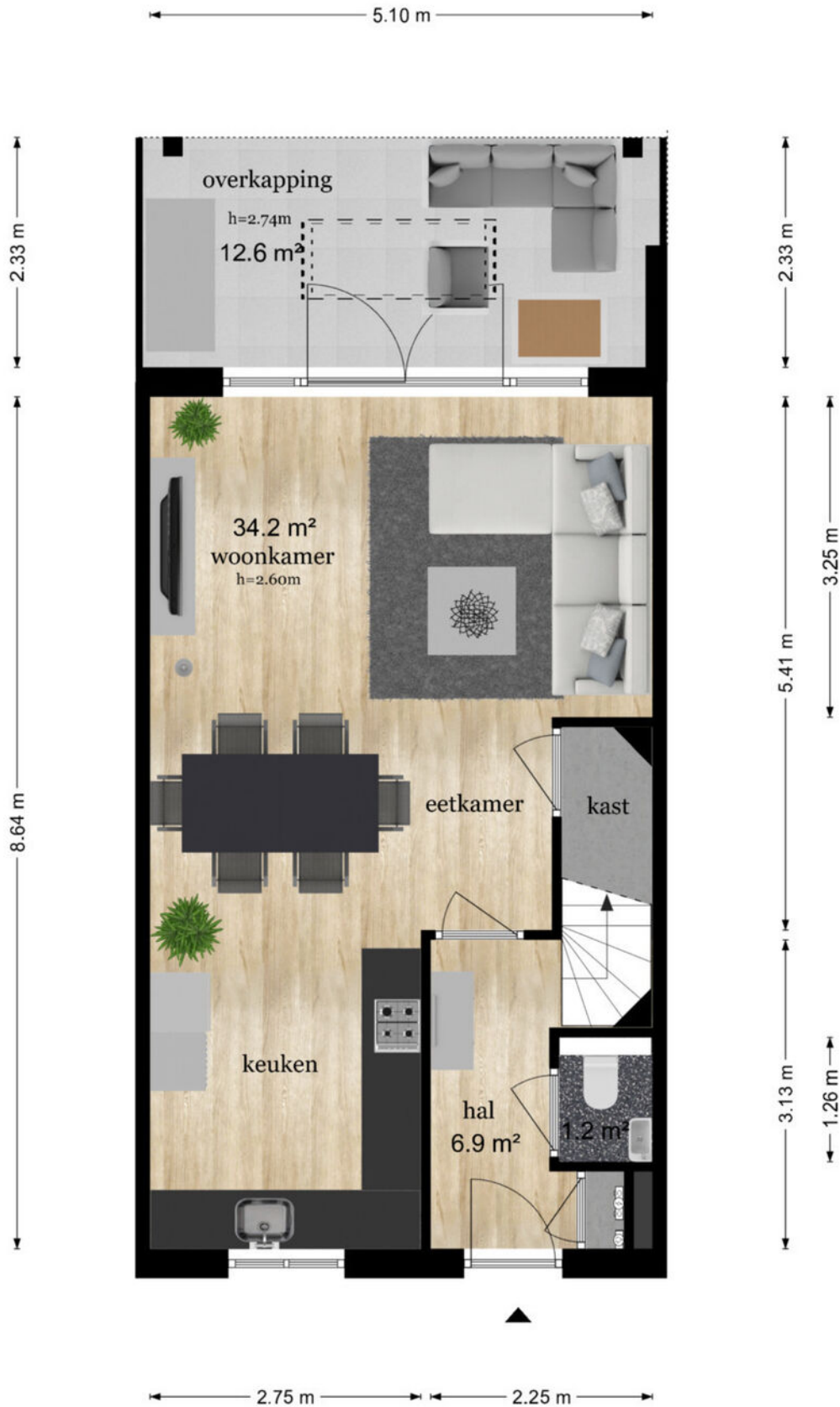


LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

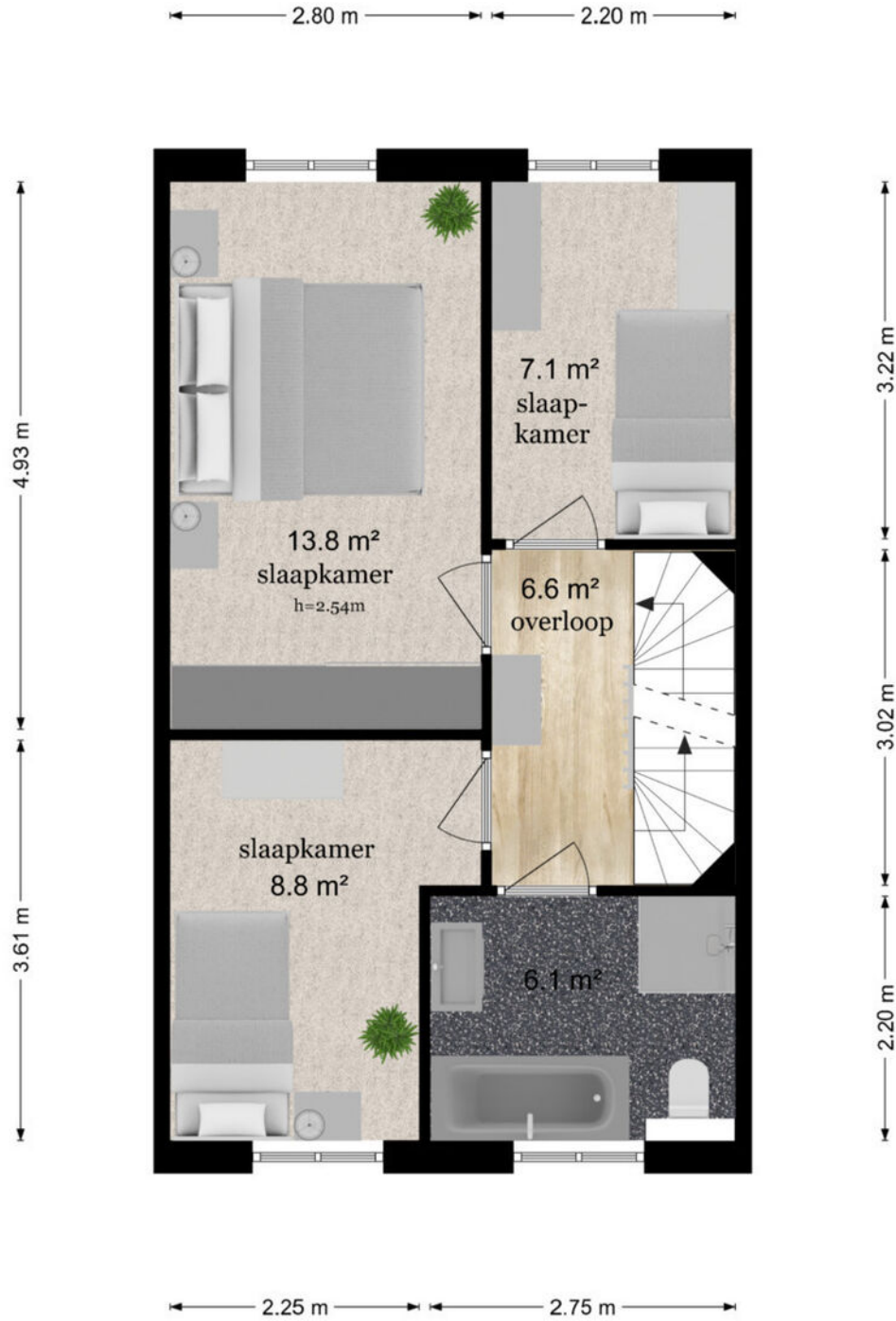
Frisodreef 7 - Langbroek Begane Grond



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

PLATTEGROND

Frisodreef 7 - Langbroek Eerste Verdieping

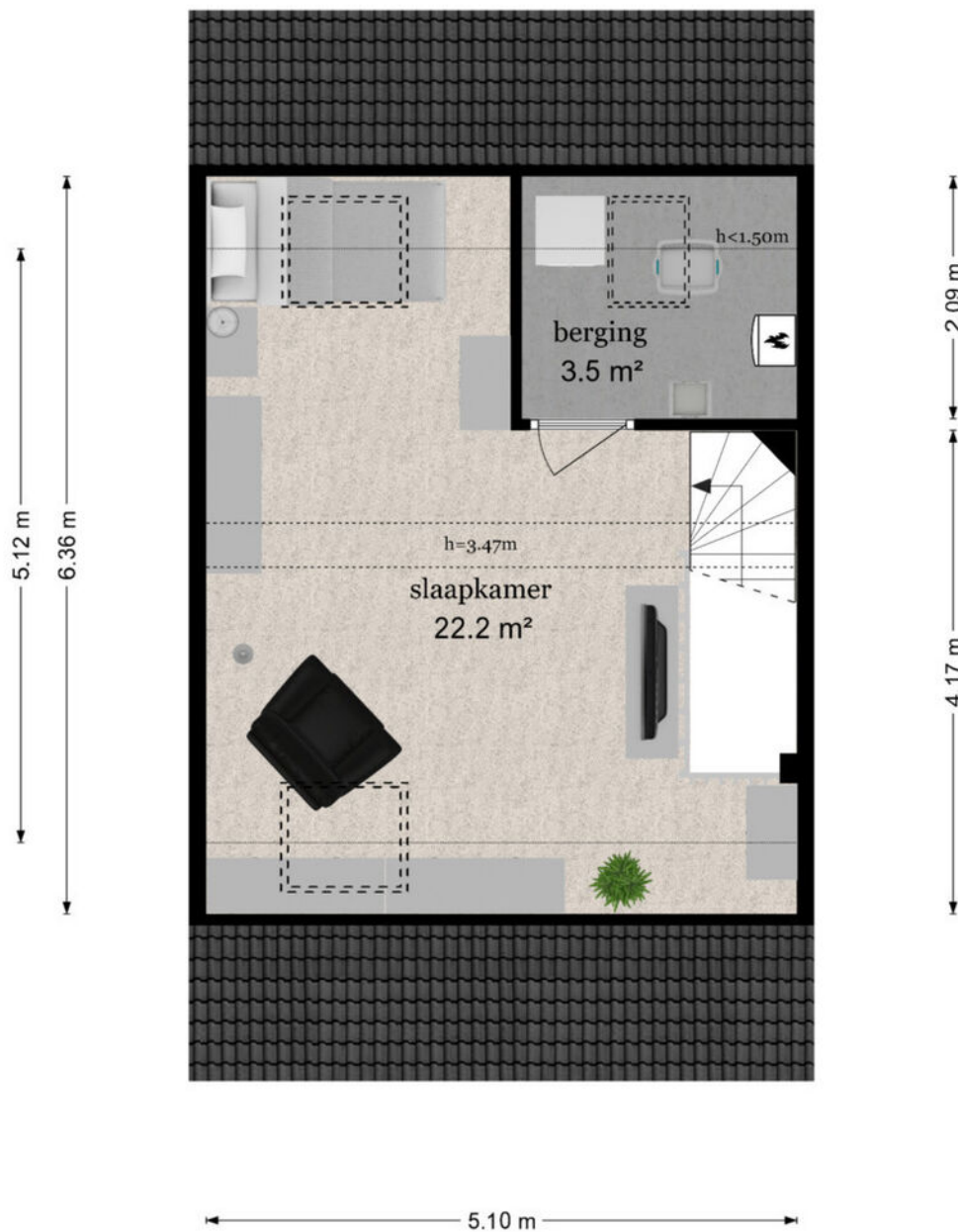


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Frisodreef 7 - Langbroek Tweede Verdieping

← 2.63 m → ← 2.37 m →



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Frisodreef 7



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Langbroek
Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A
Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2012
Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	
Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juli 2024
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.



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				
- Planken in de trapkast	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
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 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			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker		X		
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				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			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- Radiator	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
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
				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				



ENTREE MAKELAARS

Zandweg 7 | 3962 EA Wijk Bij Duurstede

0343-575575 | wbd@entreemakelaars.nl |

www.entreemakelaars.nl

Entree Makelaars, kom verder!



Bedankt voor uw interesse in deze woning, uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening.

Is deze woning het woonhuis van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor de woning, nodigen wij u graag uit om het woonhuis (nog) een keer te bezoeken, maar ook als u geen interesse heeft horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!

Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die uw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

ENTREE makelaars. Het NVM-makelaarskantoor met oog voor de regio.

Entree makelaars verzekert u van kennis, kunde en precieze details. Dit geldt zowel voor vraag als aanbod. Het resultaat? Succesvol verkopen. Succesvol aankopen. Daarbij spreken wij duidelijke taal. Over onze tarieven, voorwaarden en visie informeren wij u graag bij een kennismakingsgesprek.

Notaris verwerkt persoonsgegevens

Koper en verkoper verlenen hierbij goedkeuring aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt, ter uitvoering van deze koopovereenkomst, om de ontwerpkosten van levering en de nota van afrekening van de betreffende partij aan diens makelaar te sturen.

Notariskosten

Indien door de gekozen notaris kosten in rekening zullen worden gebracht en deze verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en de doorhaling van verkopers hypotheek(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 300,- ten behoeve van telefonische overboeking, opvragen aflossingsnota(s) bij de hypotheek/kredietverstrekende instantie(s), doorhalen van akte(s). Dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen, deze kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden. Dit bedrag is exclusief BTW en inclusief kadastraal recht.

Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is, dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Geen eigen gebruik/as is where is

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat verkoper niet volledig heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan de onroerende zaak. De verkoper woont al enige tijd niet in de onroerende zaak en dat zij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan de onroerende zaak. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

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.



Entree Makelaars
Kromme Rijnstreek

Zandweg 7, 3762 EA
0343-575 575
wbd@entreemakelaars.nl

Volg onze socials om als
eerste op de hoogte te blijven
van nieuw aanbod!