

TE KOOP



BARBEELLAAN 11

ODIJK

VRAAGPRIJS € 1.195.000 K.K.

 **ENTREE**
makelaars
Kromme Rijnstreek

0343-575575 | wbd@entreemakelaars.nl | www.entreemakelaars.nl



KENMERKEN



BOUWJAAR	2009
WOONOPPERVLAKTE	162 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	432 M ²
INHOUD	727 M ³
AANTAL KAMERS	8
AANTAL SLAAPKAMERS	5
SOORT WONING	VILLA
AANTAL WOONLAGEN	3
ISOLATIE	DAK, MUUR, VLOER, VOLLEDIG GEISOLEERD
ENERGIELABEL	A
VERWARMING	C.V.-KETEL
WARM WATER	C.V.-KETEL
EXTERNE BERGRUIMTE	13 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	153 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN, ZIJTUIN

OMSCHRIJVING

Vrijstaande villa in het hartje van Nederland met garage en oprit voor 3 auto's!

Met gepaste trots bieden wij aan: deze vrijstaande villa, gelegen op een mooi kavel met verlengde garage en oprit voor maar liefst 3 auto's! Odijk ligt heerlijk centraal in Nederland, vlakbij Utrecht. In een fraaie woonwijk ten zuiden van dit dorp staat deze woning uit 2009, omgeven door groen en op loopafstand van de winkels in het dorpscentrum, openbaar vervoer, scholen, kinderopvang, speeltuinen en sportfaciliteiten. M

et de fiets ben je met ongeveer 11 minuten bij het NS-station Driebergen/Zeist of Bunnik! En het Utrecht Science Park, het kloppende hart van innovatie, is ook met de fiets goed te bereiken!

Het huis biedt je een royale living met erker en open keuken, heerlijke tuin met zonnig terras, veranda, verlengde garage en brede oprit en fijne voortuin. Op de verdiepingen bevinden zich? 4 ruime slaapkamers, een walk-in-closet, moderne badkamer en separaat toilet. Kortom, aan ruimte geen gebrek in dit heerlijk royale gezinshuis!

De woning heeft een gunstige ligging ten aanzien van de nabij gelegen snelwegen A12, A27 en A28, maar biedt tegelijkertijd een prachtige omgeving met veel natuur. Op korte afstand (tegenover de woning) ligt de Kromme Rijn met het bekende Jaagpad langs de oever. De omgeving leent zich perfect voor activiteiten als kanoën, vissen, sporten, fietsen en wandelen.

KENMERKEN

Woonoppervlakte: 161,7 m²

Garage: 20,5 m²

Inhoud woning: 726.80 m³

Perceeloppervlakte: 432 m²

Bouwjaar: 2009

Energie label: A

INDELING

Begane grond: De ENTREE biedt toegang tot een ruime hal, met modern toilet, deur naar de garage en een trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal kom je in de royale living van maar liefst 55 m², die is ingedeeld in twee delen: een kook- en eetgedeelte en een zitgedeelte. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het moderne kookeiland, met daarnaast het eetgedeelte.

Met mooi weer zet je de openslaande deuren in het zitgedeelte open en kun je gezellig buiten gaan tafelen. Deze open indeling zorgt voor een gezellige en functionele ruimte waar je kunt koken, dineren en samenkomen. Het kookeiland biedt volop werkruimte en is perfect voor het bereiden van de maaltijd terwijl je met anderen in contact blijft. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte, welke is ingericht voor comfort en ontspanning, mede door de ingebouwde cinewall.

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie antraciet stenen vloer met vloerverwarming. De grote raampartij zorgt voor een prachtig uitzicht op de tuin rondom de woning en brengt goede lichtinval. De openslaande deuren naar de achtertuin zorgen voor een extra sfeer beleving van buiten naar binnen.

Vanuit de hal kom je in de garage, welke 20,5 m² groot is en voorzien is van dubbele deuren aan de voorzijde, via de achtertuin is ook een toegangsdeur. De garage van ruim 7 meter is geschikt voor 1 auto met daarnaast nog mogelijkheid voor extra opslag/werkruimte.

OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een inloopkast, een toiletruimte en een badkamer. Aan de voorzijde van de woning is de hoofdslaapkamer van 15.4 m², die dankzij de openslaande deuren met Frans balkon en het zijraam mooi zicht heeft op de groene omgeving en voor een goede lichtinval zorgen. In het midden van de eerste verdieping bevindt zich de inloopkast, uitgerust met inbouwkasten en voldoende hang- en legruimte voor je kleding. De badkamer is voorzien van een whirlpool die jou precies dat relax momentje kan geven na die lange dag werken! Daarnaast biedt deze badkamer comfort door de dubbele wastafelmeubel en een ruime inloopdouche. De separate toiletruimte is in de zelfde stijl afgewerkt. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog 2 slaapkamers van respectievelijk 12.9 m² en 6.9 m².

2e verdieping:

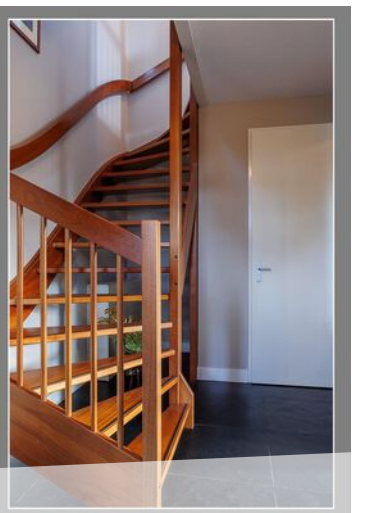
Op de 2e verdieping vind je 3 ruimtes, te beginnen met de ruimte waar je direct bij de trapopgang binnenkomt. Deze open ruimte is multifunctioneel, heeft veel daglicht, een prachtig uitzicht en is voorzien van een wastafelmeubel en airco. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot 2 andere kamers: een 4e slaapkamer van 12.9 m² en een wasruimte-/technische ruimte. Deze wasruimte heeft een oppervlakte van 9.8 m² en is uitgerust met een aansluiting voor witgoed.

Tuin:

De tuin is ingericht met verschillende zitgedeeltes die je uitnodigen om te ontspannen, te genieten van een zonnig of juist schaduwrijk plekje, of een hapje te eten met vrienden en familie. Aan de achterzijde van de tuin is een stenen berging te vinden van 13.3 m² met daaraan vast gebouwd een veranda om nog langer van het 'buiten zijn' te genieten. Zowel deze overkapping als de erfafscheiding is voorzien van spots. De zijtuin is gelegen op het zuiden en de achtertuin op het oosten. De tuin is aangelegd met gazon, grote antraciet tegels en aan de achterzijde een grote vijverpartij compleet met koi-karpers.

BIJZONDERHEDEN:

- De gebruiksoppervlakte is in totaal 182 m² waarvan 161,7 m² aan woonoppervlakte en 20.5 m² aan inpandig bereikbare garage (eventueel geschikt om aan te passen voor levensloop bestendig wonen).
- Label A;
- Garage van 20.5 m²!
- Beneden woongedeelte volledige vloerverwarming;
- Oprit voor meerdere auto's;
- Grote tuin bijna helemaal rondom;
- WTW ventilatie;
- Volledig geïsoleerd;
- HR combiketel van 2020.;
- Aircosysteem op de 2e verdieping;
- Inbouwkeuken is voorzien van quooker, vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat, inbouwkoffiezetapparaat, combimagnetron en stoomoven van Siemens.;











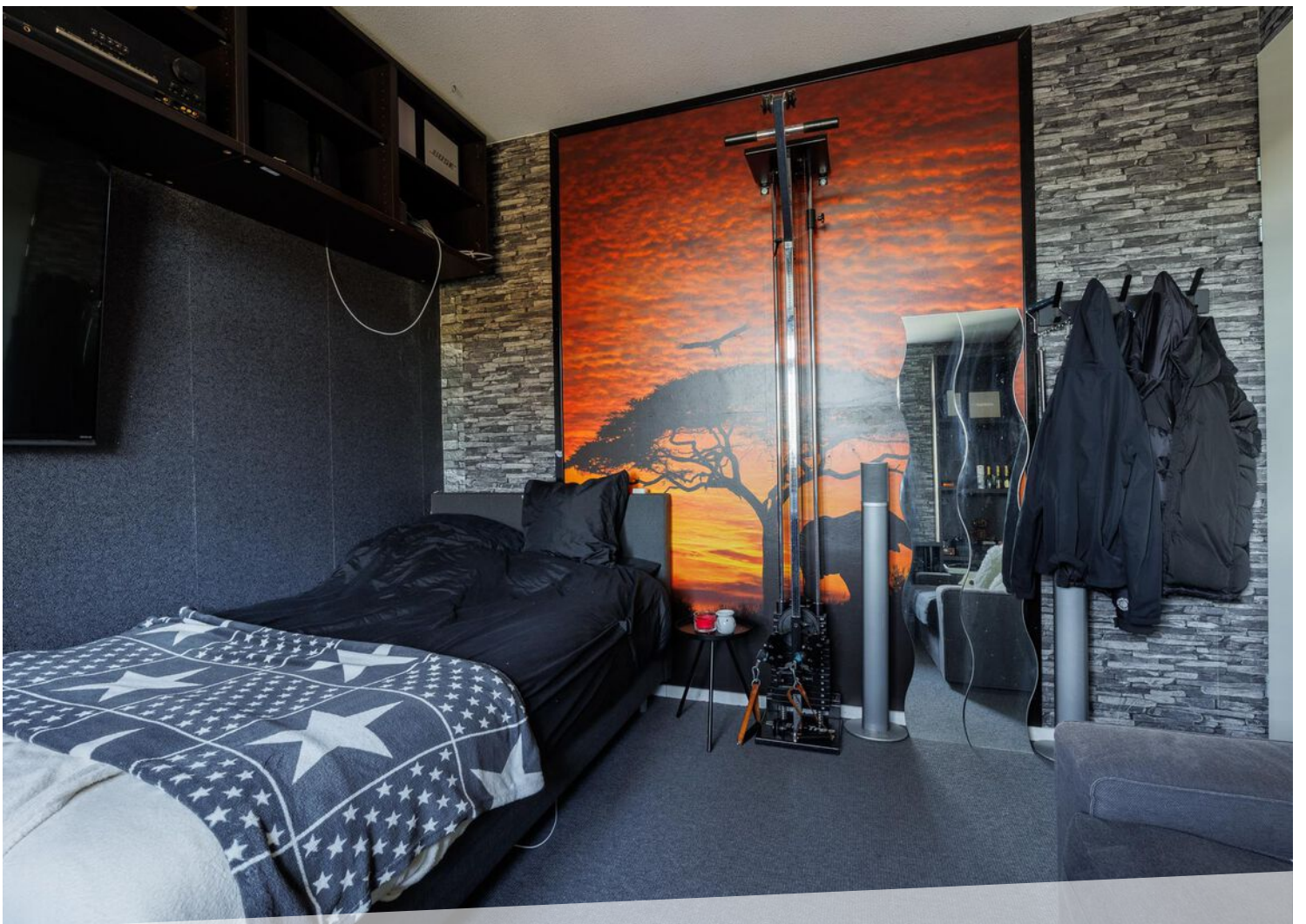






























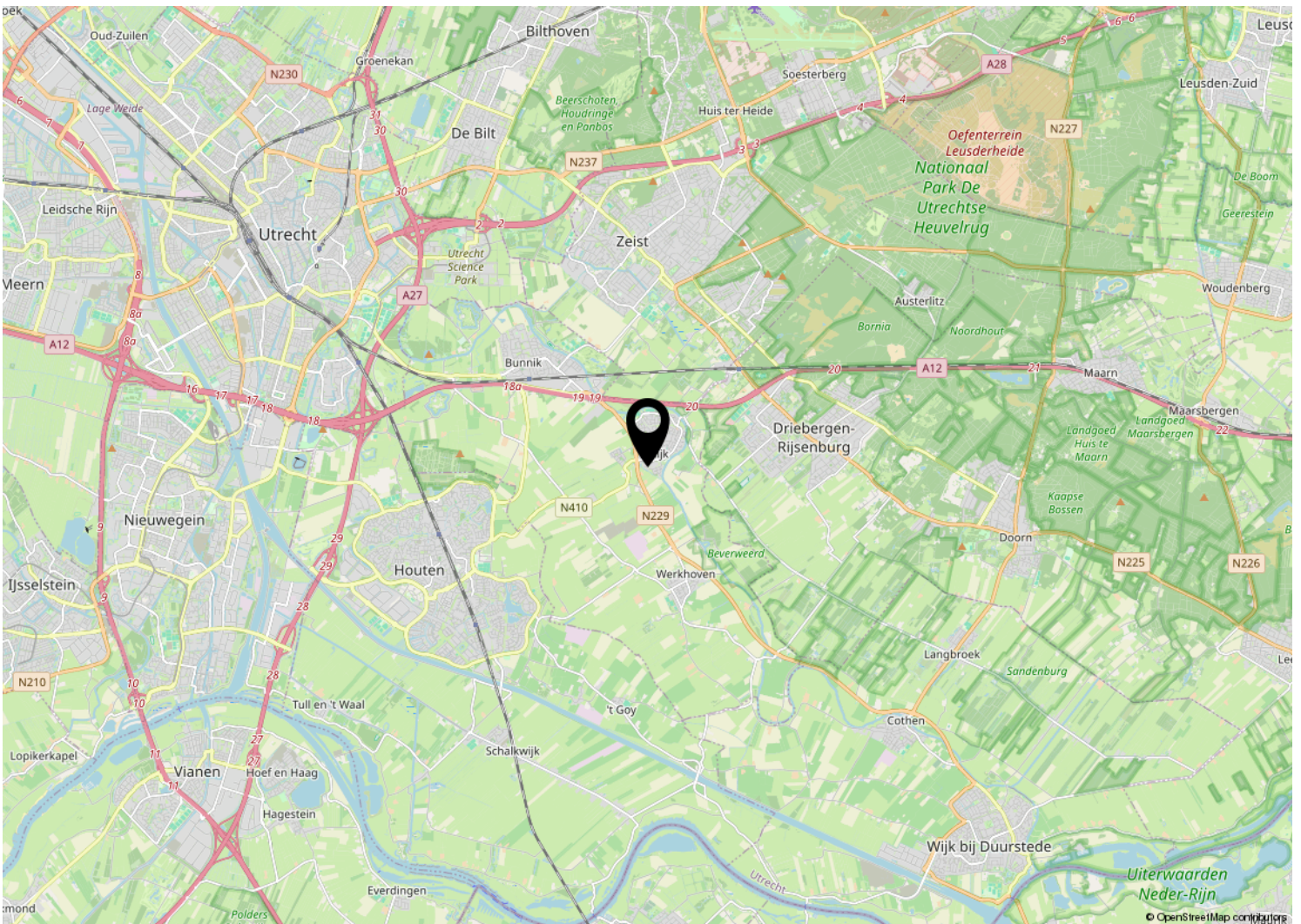
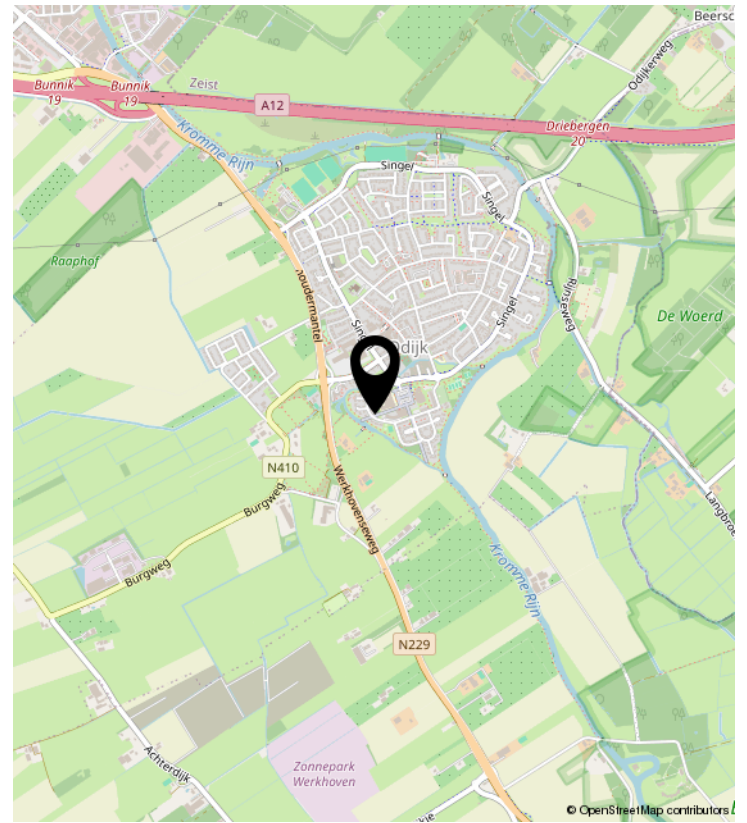
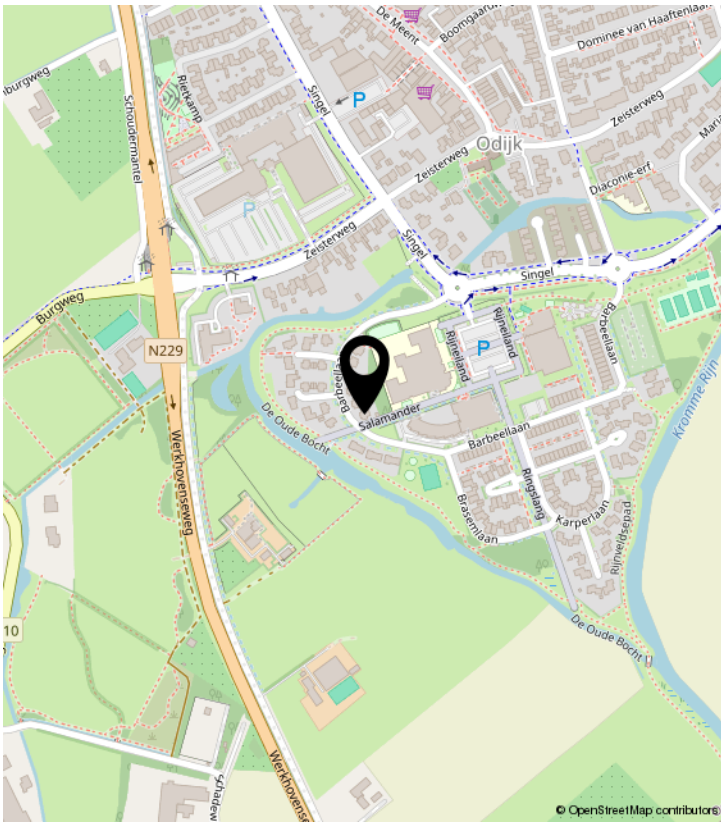








LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

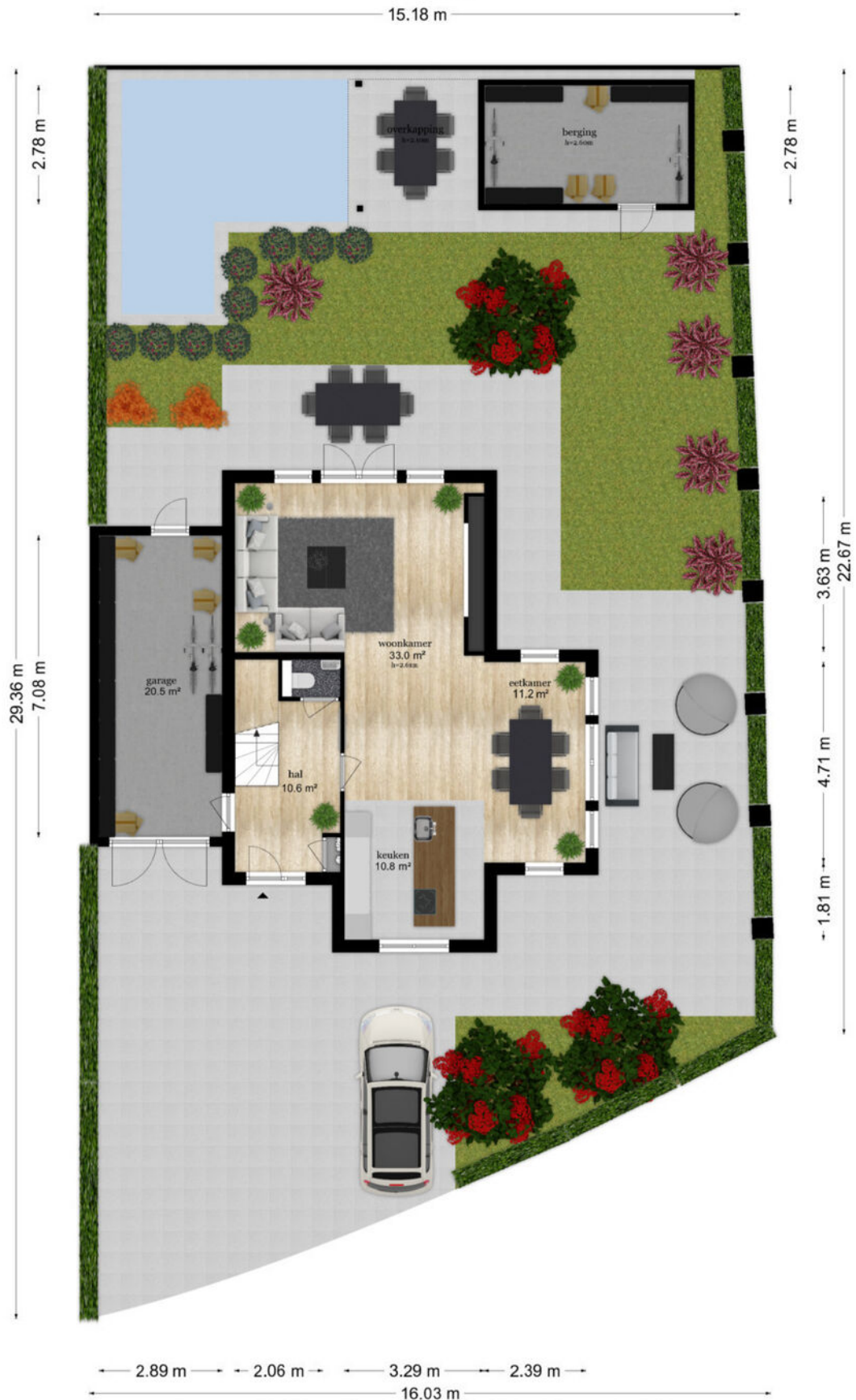
Barbeellaan 11 - Odijk
Begane Grond



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

PLATTEGROND

Barbeellaan 11 - Odijk Perceel



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

PLATTEGROND

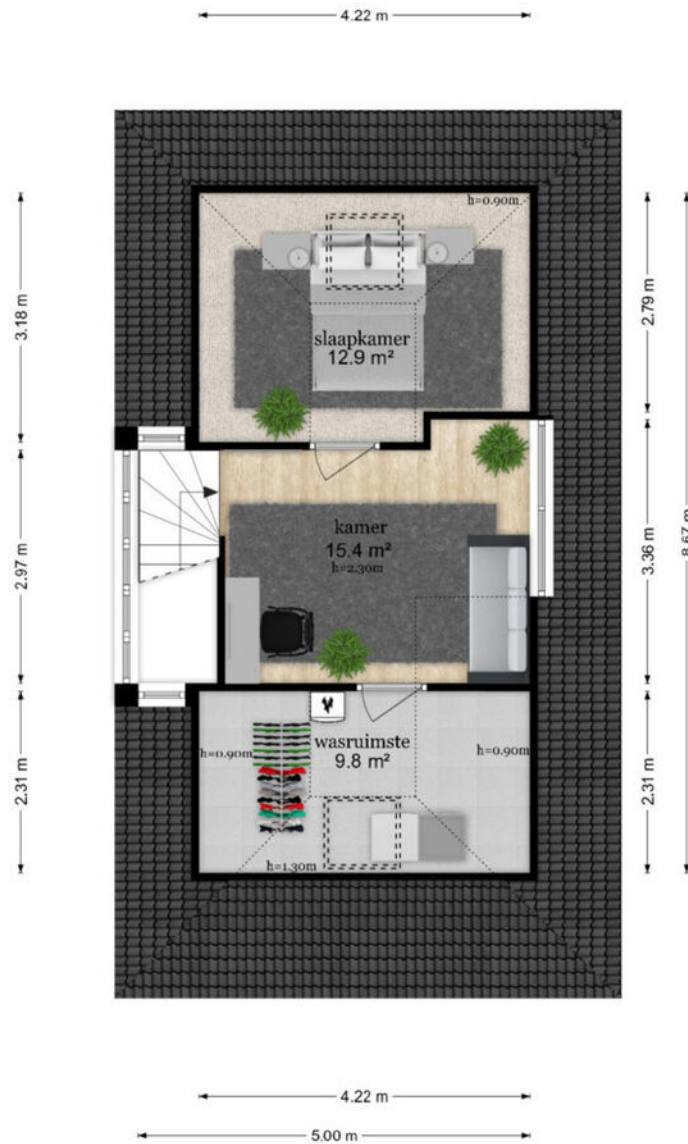
Barbeellaan 11 - Odijk Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

Barbeellaan 11 - Odijk Tweede Verdieping

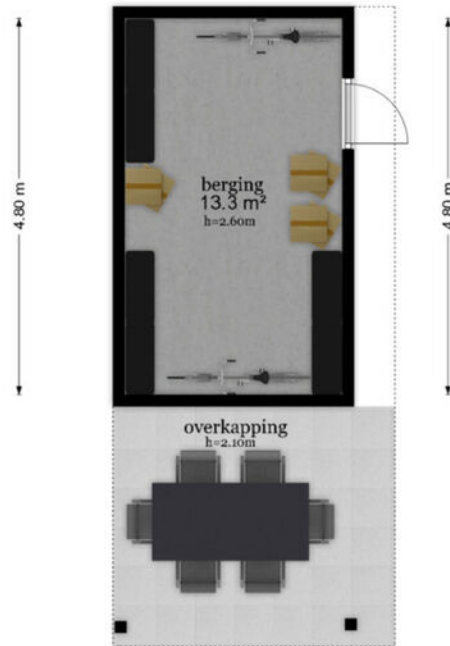


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Barbeellaan 11 - Odijk Berging

← 2.78 m →



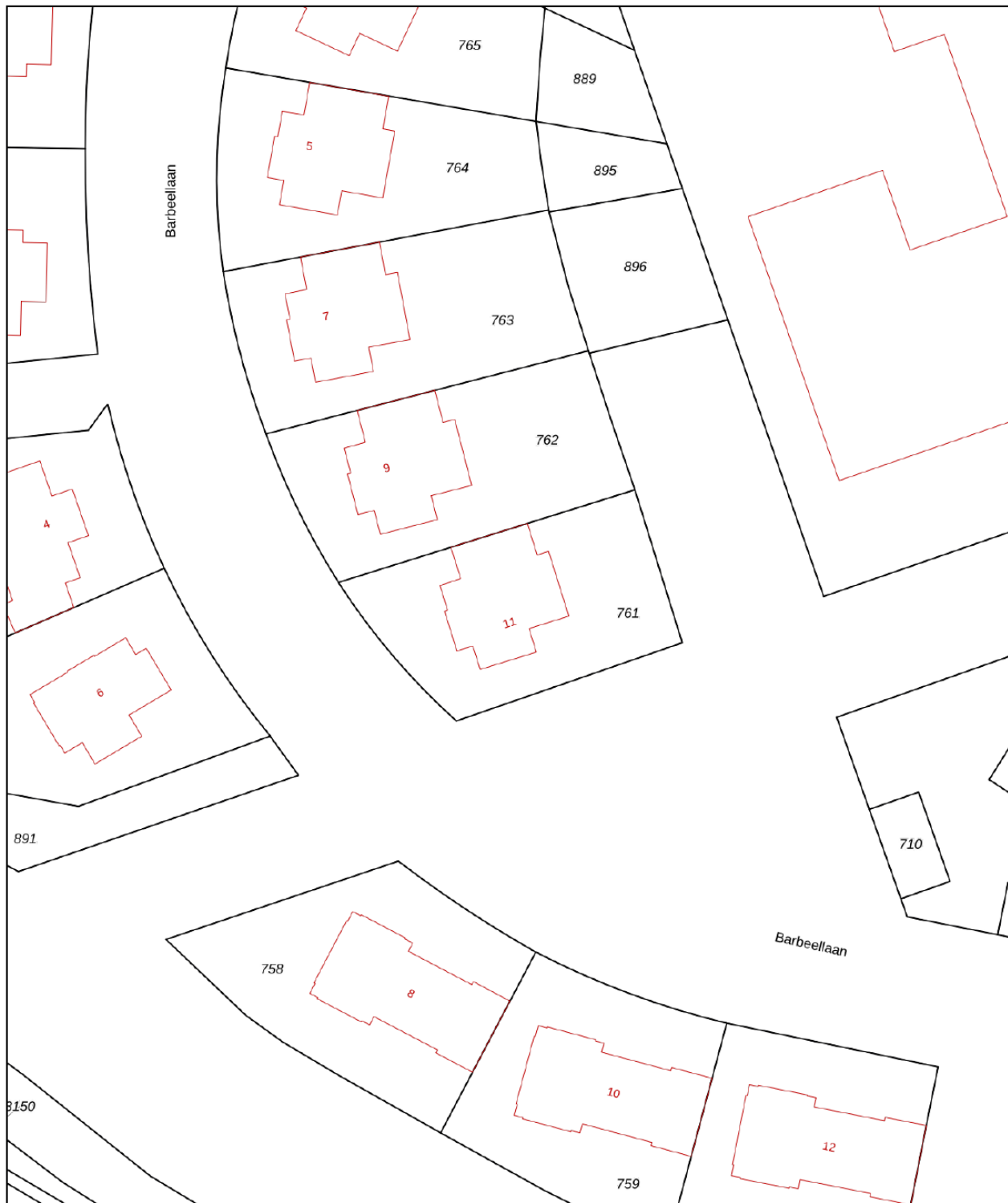
← 2.78 m →

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: Barbeellaan11



12345
25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juli 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Werkhoven
Sectie B
Perceel 761

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				
-				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
- Boven nieuwe vloerbedekking en trap laten bekleden.	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Inloopkast eerste etage			X	
- Cinewall incl tv			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			
- Stoomoven	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
-				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			
Koi karper vijver			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, 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 úw 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.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de plattegronden, dit is puur indicatief.

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
Zandweg 7 | 3962 EA Wijk bij Duurstede
0343-57 55 75 | wbd@entreemakelaars.nl