

GIESBERTS

makelaars



AUSTERLITZ | Rutger Loenenweg 77

€ 648.000,= k.k.

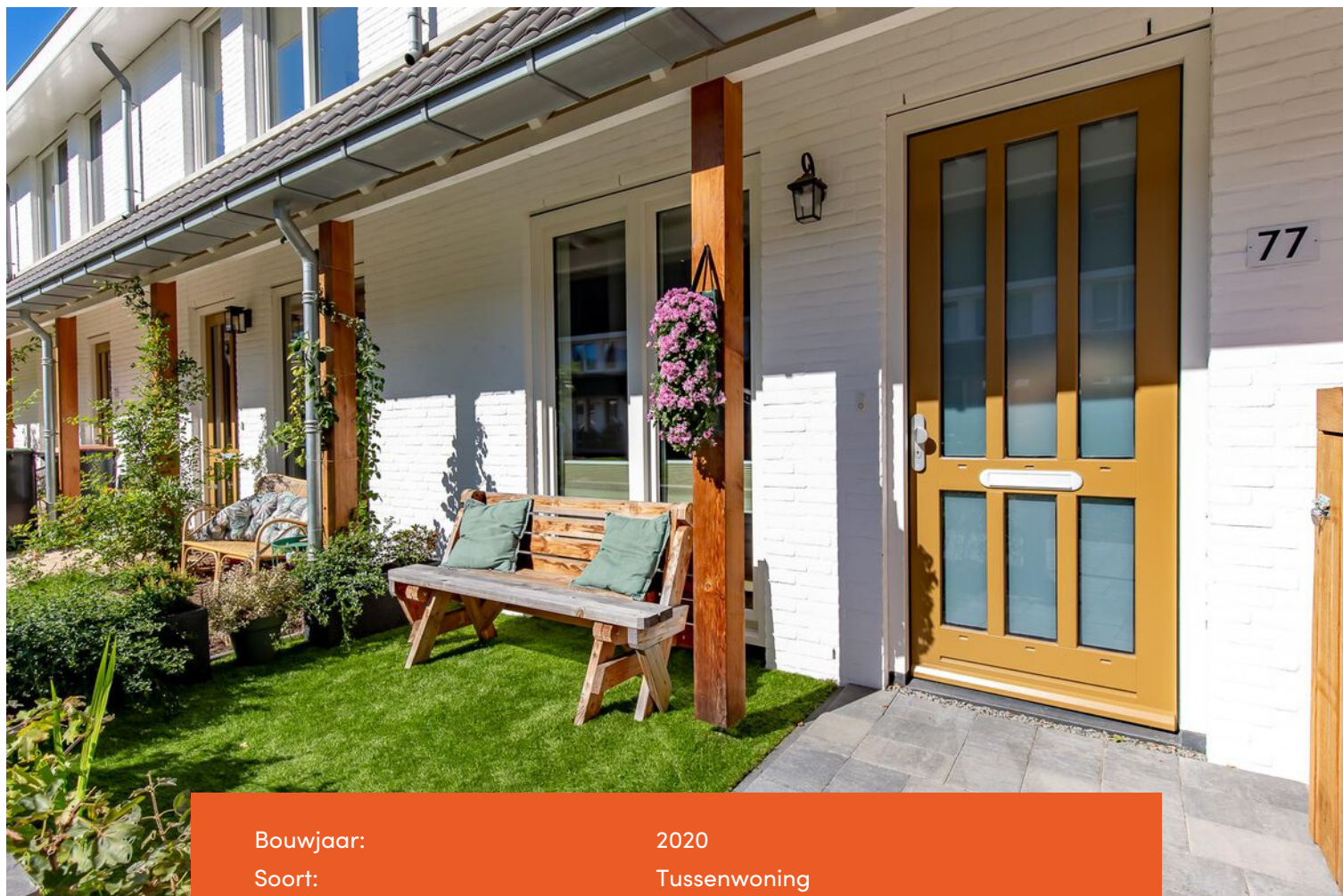


Giesberts Makelaars

1e Hogeweg 33 | 3701 HG Zeist

030-6911022 | welkom@giesberts.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:	2020
Soort:	Tussenwoning
Kamers:	5 (3, mogelijk 5 slaapkamers)
Woonoppervlakte:	125 m ²
Perceeloppervlakte:	130 m ²
Verwarming:	Vloerverwarming (en koeling) bodemwarmtepomp, warmte terugwininstallatie
Isolatie:	Volledig geïsoleerd, energielabel A+++

OMSCHRIJVING

In het door de bossen omgeven gemoedelijke plaatsje Austerlitz ligt aan een rustige laan in een nieuw gebouwde wijk deze zeer duurzaam en hoogwaardig gebouwde tussenwoning (2020). Deze uitstekend onderhouden woning met energielabel A+++ wekt thans meer energie op dan er verbruikt wordt. De woning heeft onder andere een lichte parterre met een open keuken, 3 (mogelijk 5) slaapkamers en een luxe afwerking. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming & koeling wat zowel in de zomer als winter veel comfort biedt. Door de uitstekende staat van onderhoud en moderne bewoning is deze woning instap klaar.

DE LIGGING

De Rutger Loenenweg is een straat in het in 2020 ontwikkelde duurzame nieuwbouwproject 'Thuis in het Loo'. Een project ontwikkeld in het bosrijke plaatsje Austerlitz (gemeente Zeist) met een ideale ligging en een mooie diversiteit aan woningen. In deze speels opgezette woonwijk wonen mensen van alle leeftijdsgroepen waaronder veel jonge gezinnen. De woning kijkt dan ook uit op een groenstrook waar voldoende ruimte voor kinderen is om veilig te kunnen spelen. Austerlitz wordt omringd door het bos en heeft in de directe omgeving veel recreatiemogelijkheden. In het dorp zijn een aantal winkels en speciaalzaken voor de dagelijkse boodschappen, ook is er een basisschool. De plaatsen Zeist en Driebergen zijn eenvoudig per fiets bereikbaar en in een kwartiertje fiets je naar het NS Station Driebergen Zeist. De uitvalswegen A12 en A28 liggen op 10 minuten met de auto.

DE INDELING

Parterre

Entree, hal met ruimte voor warmtepomp (grondwater warmtepomp met eigen bron), toilet met fonteintje, meterkast, trapopgang en deur naar de woonkamer. De lichte doorzon woonkamer heeft het leefgedeelte aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin en aan de voorzijde ligt de moderne half open keuken. De keuken is compleet en luxe uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, een afzuigkap, een stoomoven, een combi-magnetron, een Quooker, een vaatwasmachine en een koel-vriescombinatie met no frost. Vanuit de keuken zijn er openslaande deuren naar de voortuin. In de woonkamer is een inbouwkast onder de trap. De parterre is voorzien van een moderne keramische houtlook tegel.

Eerste etage

Overloop, drie slaapkamers en een badkamer. Alle kamers zijn voorzien van een pvc vloer met een 0,7 mm slijtlaag in een moderne houtlookprint met vloerverwarming en gestucte wanden met een hoge plint. De aan de voorzijde gelegen luxe badkamer is uitgevoerd met een dubbele wastafel met meubel, een zwevende badkamerkast, een toilet, een inloopdouche met regendouche en een fraaie design douchewand en een designradiator. De wanden en vloer zijn betegeld.

Zolderetage

Via een vaste trap bereik je de ruime (thans open) zolder met was/stook ruimte. Het is mogelijk om hier met behulp van 2 dakkapellen 2 extra slaapkamers te realiseren. De stookruimte beschikt over de wasaansluitingen, het wtw ventilatiesysteem, de omvormer voor de zonnepanelen en een fonteintje. De vloer is voorzien van een pvc vloer met een 0,7 mm slijtlaag in een moderne houtlookprint met vloerverwarming en de gestucte wanden zijn afgewerkt met een hoge plint. Op de zolder bevinden zich drie kunststof dakramen en knieschotten met daarachter bergruimte.

DE TUIN

De woning heeft een voor- en achtertuin, deze zijn via openslaande deuren vanuit de keuken en de woonkamer bereikbaar. De zonnige achtertuin ligt op het noordwesten en heeft een kunstgras gazon, een ruim terras met middagzon en een vrijstaande houten berging. De tuin is ook achterom bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

Modern bewoonde en uitstekend onderhouden gezinswoning welke direct te betrekken is.

De woning wekt meer energie op dan verbruikt wordt (gebouwd in 2020 met EPC 0 norm)

Op de zolderetage kunnen 2 slaapkamers gerealiseerd worden.

Garantie op Siemens keukenapparatuur tot oktober 2026

Energielabel A+++, grondwater warmtepomp met eigen bron, vloerverwarming en vloerkoeling door de gehele woning (m.u.v. de badkamer), HR+++ glas, wtw ventilatie unit en zonnepanelen

De woning is voorzien van 12 zonnepanelen met een opbrengst 2600 KWh in 2022.

Zowel aan de voor- als achterzijde is een buitenkraan aanwezig.

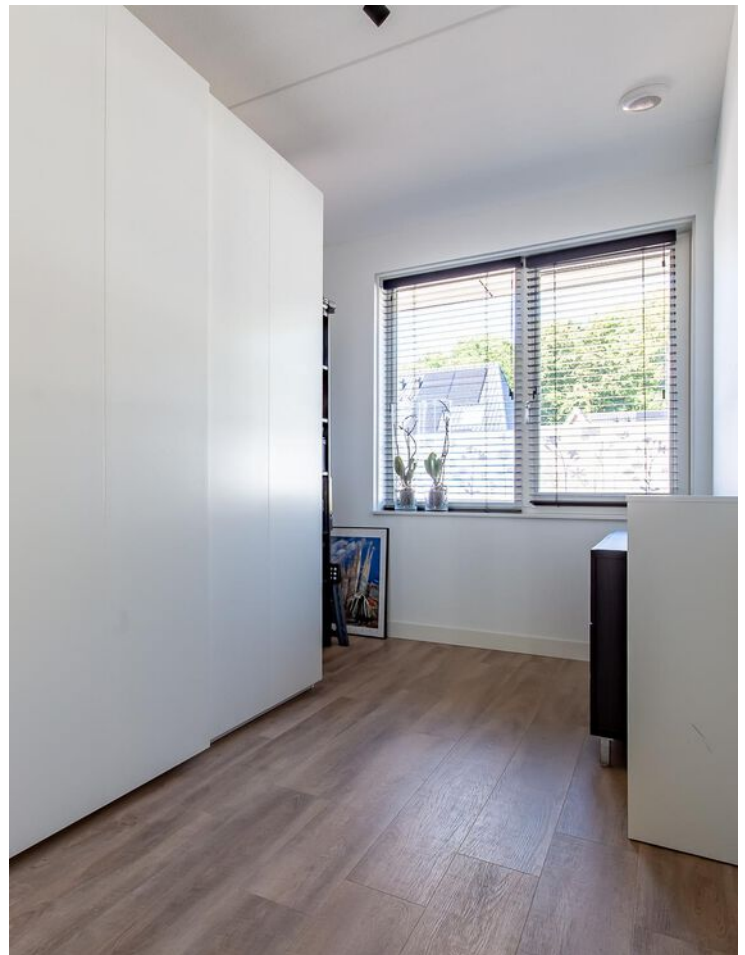
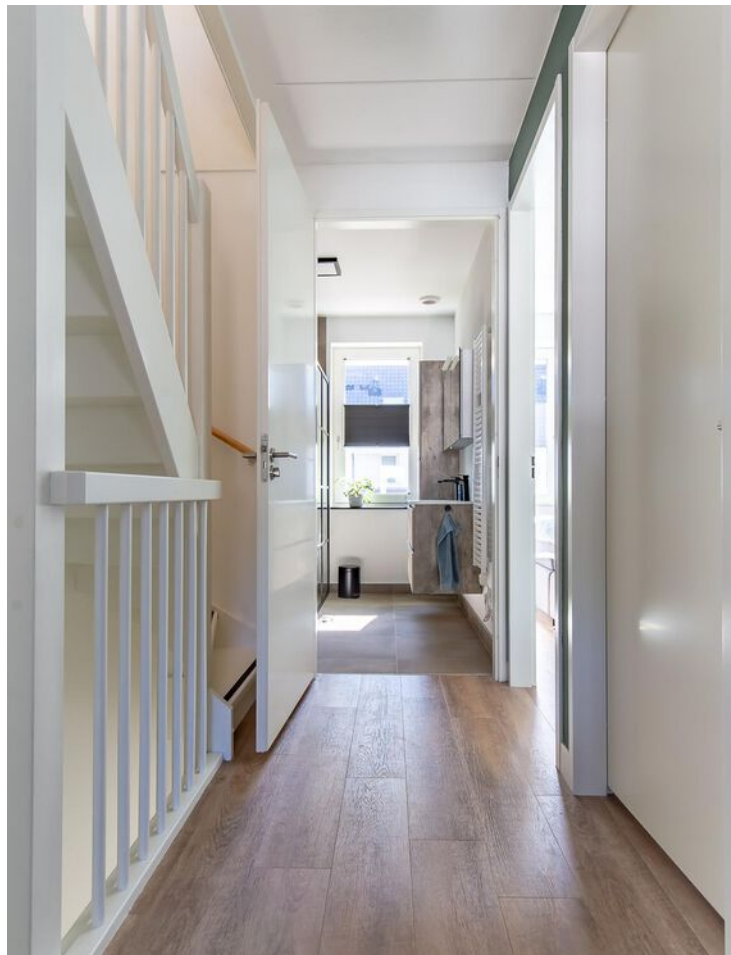




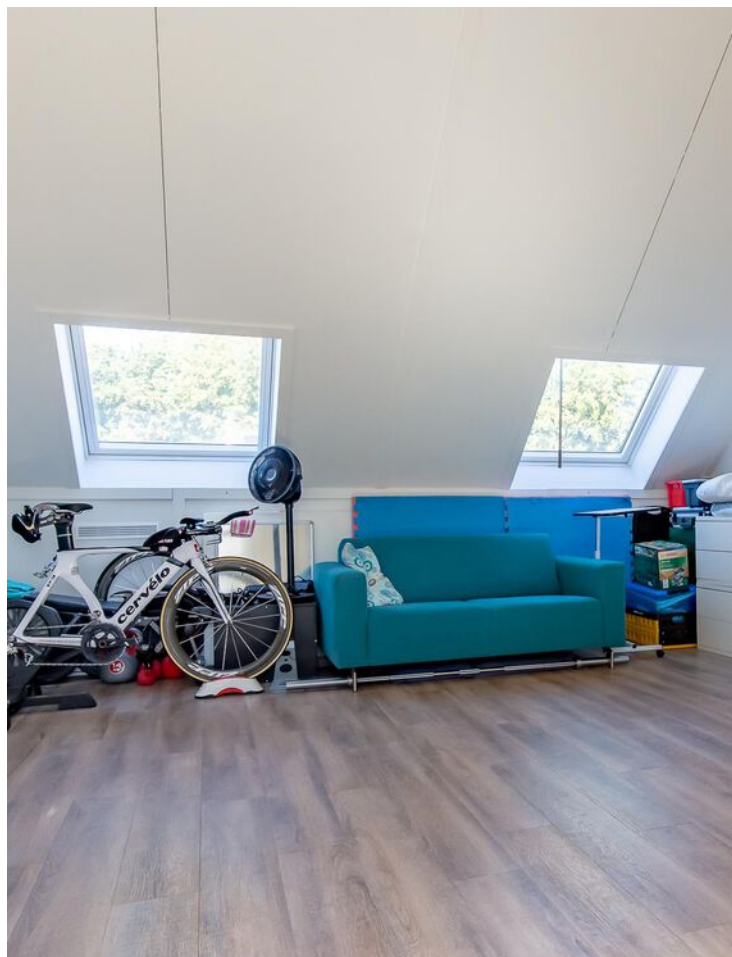








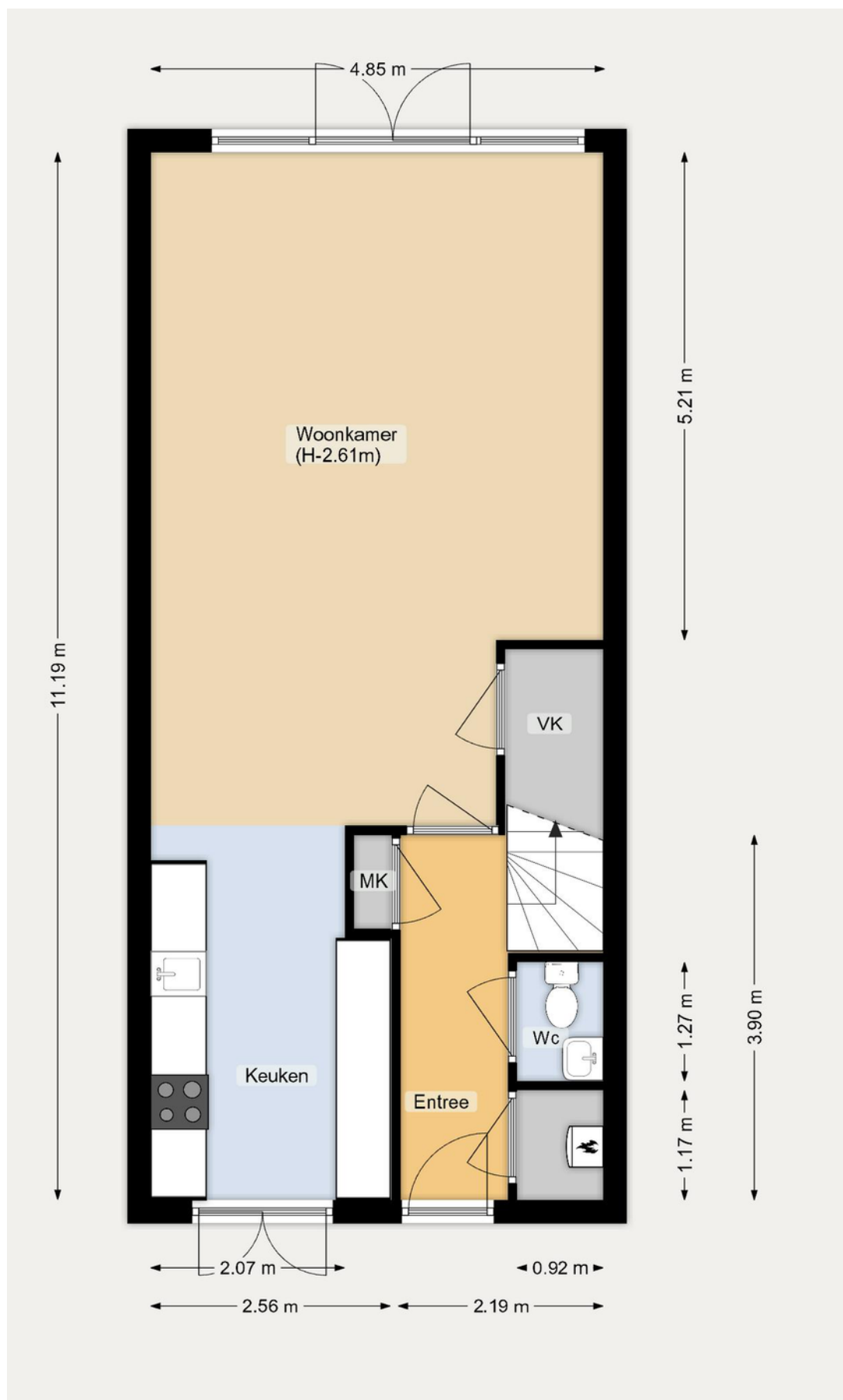




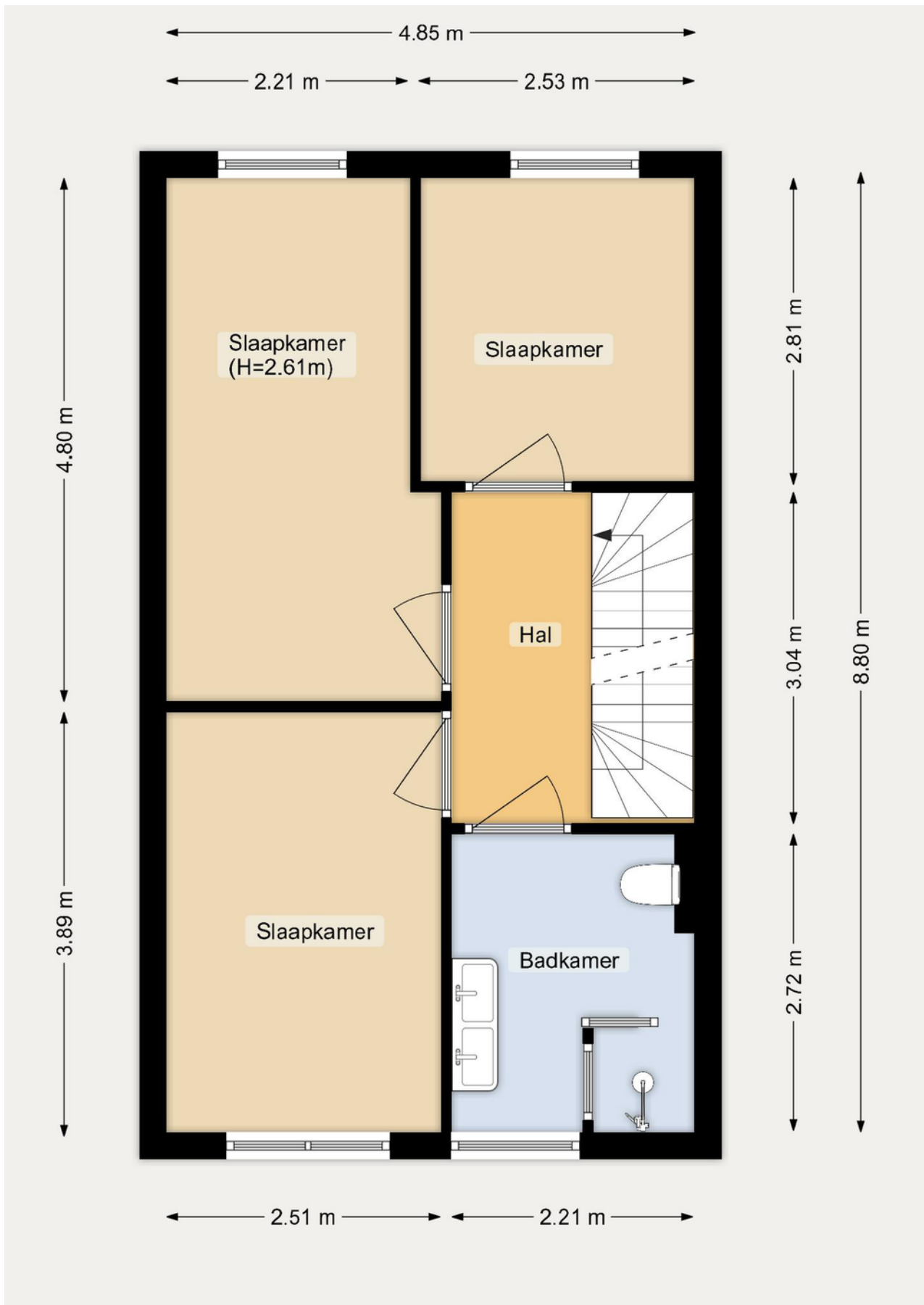




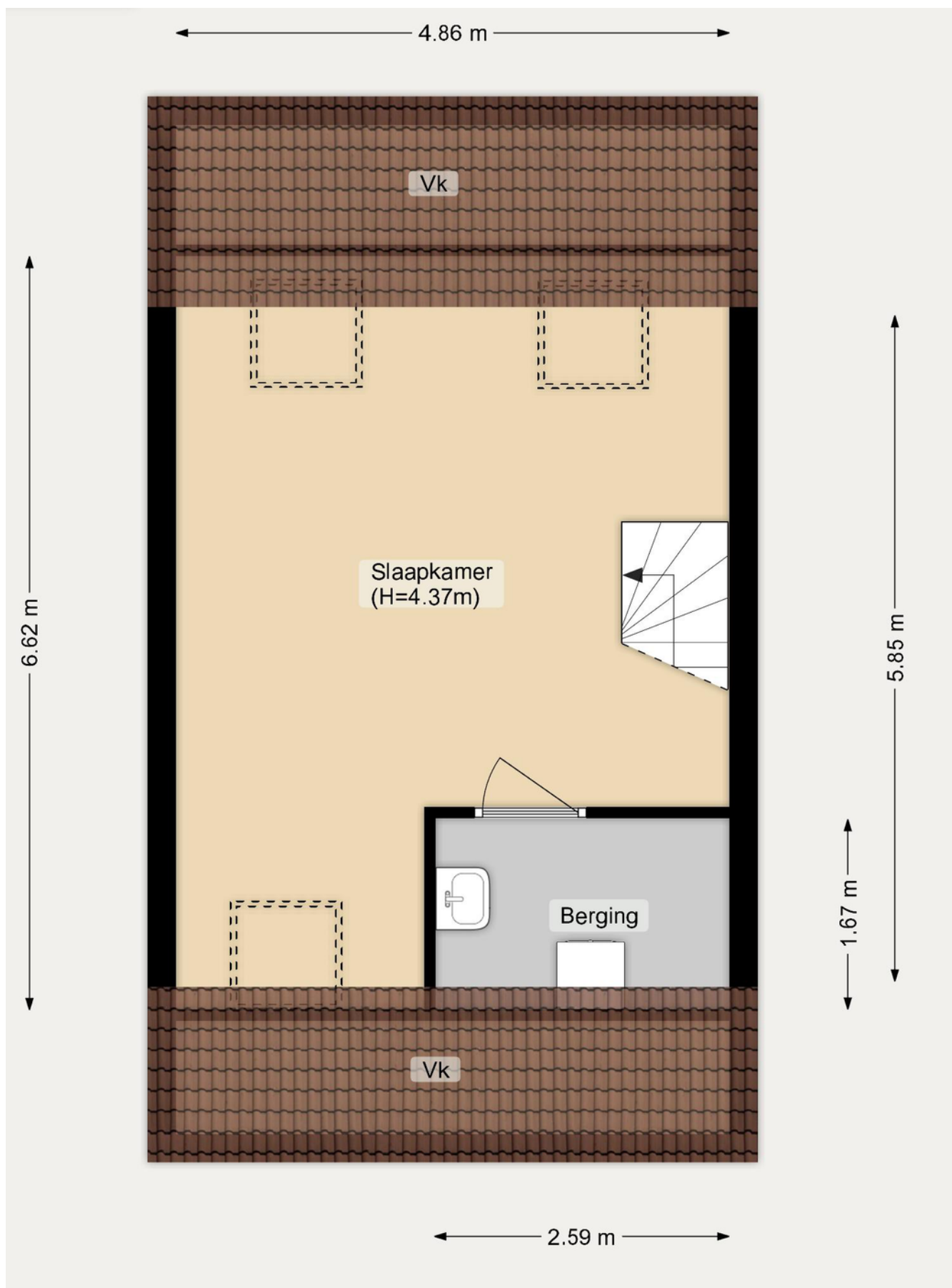
Parterre



Eerste etage



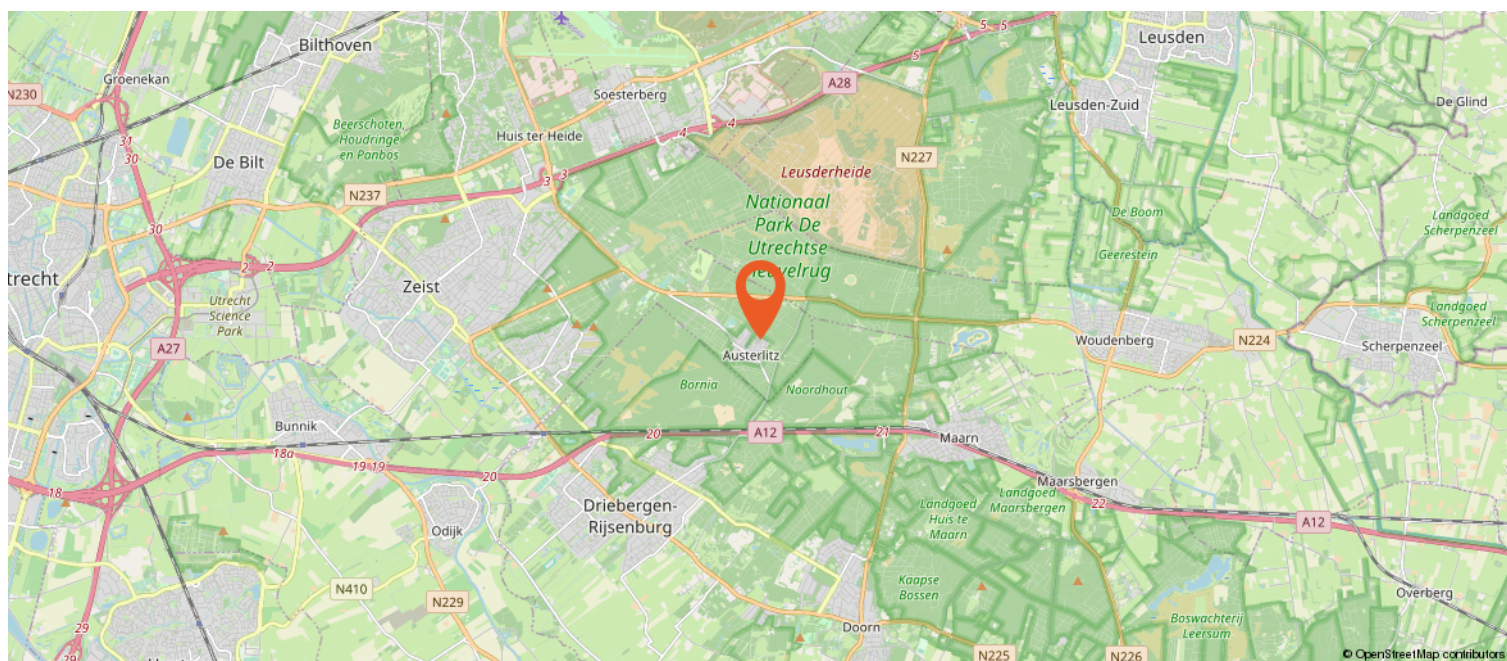
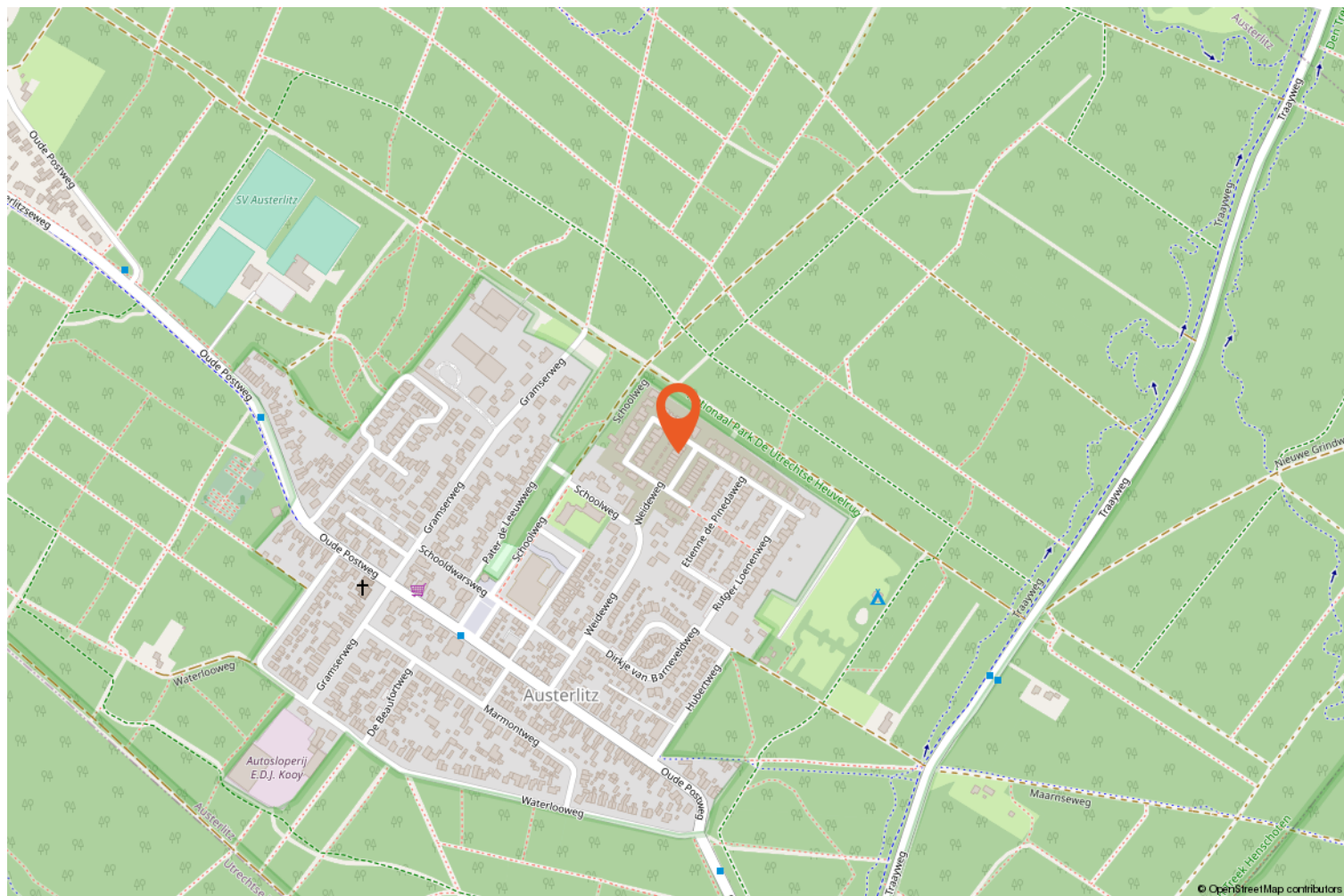
Zolder



Overzicht



LOCATIE OP DE KAART



ALGEMENE INFORMATIE

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud en de bouwkundige staat van het object is uitsluitend op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Kopers krijgen de gelegenheid een eigen bouwkundig onderzoek te laten verrichten.

Ouderdomsclausule

Wanneer de in deze brochure beschreven woning ouder is dan 20 jaar liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager dan bij nieuwe woningen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang kunnen zijn. Voor professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM makelaar in te schakelen.

Toelichting meetinstructie

De in deze brochure opgenomen woonoppervlakte is gebaseerd op de NEN2580 meetinstructie. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit.

Koopakte

Na overeenstemming zal de koopakte conform het NVM model worden opgesteld. Na ontvangst van de door de verkopers getekende koopakte dient deze binnen 3 werkdagen door kopers getekend te zijn. De koop is pas definitief wanneer de koopakte door beide partijen ondertekend is.

Voorbehouden

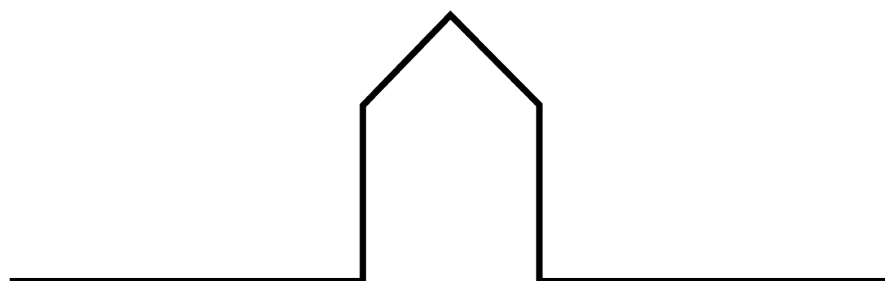
Voorbehouden (bijv. financiering, vergunning e.d.) kunnen alleen worden opgenomen wanneer deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. De termijn die in de koopakte kan worden opgenomen voor een financieringsvoorbehoud bedraagt maximaal 6 weken. Indien één van de partijen na ondertekening een ontbinding (behouden op grond van de wettelijke bedenktijd van de koper) van de overeenkomst inroept is de betreffende partij een bedrag van € 250 excl. BTW administratiekosten aan de verkopend makelaar verschuldigd.

Bedenktijd

Na het tekenen van de koopakte gaat voor de kopers de 3 dagen wettelijke bedenktijd in.

Aansprakelijkheid

De inhoud van de objectpresentatie behelst een globale omschrijving, deze berust deels op door derden verstrekte gegevens. Wij hebben deze informatie met de grootste zorg verwerkt maar kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.



GIESBERTS

makelaars

Voor meer informatie of het aanvragen van een bezichtiging zijn wij bereikbaar



Giesberts Makelaars

1e Hogeweg 33 | 3701 HG Zeist
030-6911022 | welkom@giesberts.nl

