



ARNHEMSEBOVENWEG 295

3971 MJ DRIEBERGEN-RIJSENBURG





## MARIUS DON

MAKELAAR / TAXATEUR RM RT | PARTNER

don@molenbeek.nl  
030 256 88 11

VAN KLEIN TOT GROOT,  
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.  
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,  
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET  
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— MAKELAAR



## INHOUDSOPGAVE

De woning	06
Begane grond	08
1ste verdieping	12
2de verdieping	16
Tuin en bijgebouw	18
Plattegronden	21
Lijst van zaken	26
Extra informatie	31
Onze dienstverlening	34



# OVER DEZE WONING

Ruimte, kwaliteit, vrijheid en stijl!

Wonen in het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, vlak bij het bos en het gezellige dorp Driebergen. Ontdek deze prachtige, onder architectuur gebouwde, vrijstaande villa. Een oase van luxe en comfort, nieuw gebouwd in 2003 met de hoogste kwaliteit en traditioneel vakmanschap.

Met een totale gebruiksoppervlakte van 333,5 m<sup>2</sup> biedt dit huis ruimte en mogelijkheden in overvloed, waaronder ca. 250 m<sup>2</sup> aan gezellige leefruimte, omringd door 44,2 m<sup>2</sup> aan buitenruimtes op het balkon en onder de veranda en een handige 44,6 m<sup>2</sup> externe bergruimte in de geïsoleerde garage.



## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 2.350.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	2002	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	245 M <sup>2</sup>	ENERGIELABEL:	B
PERCELOPPERVLAKTE:	3088 M <sup>2</sup>		
INHOUD:	879 M <sup>3</sup>		



## DE WONING

De huidige bewoners hebben deze woning en tuin met liefde en zorg gebouwd en onderhouden, waardoor het een warme en uitnodigende sfeer ademt. Na vele gelukkige jaren in dit heerlijke huis hebben de bewoners besloten dat het tijd is voor een nieuw avontuur. Maak kennis met de mogelijkheden die deze villa te bieden heeft en laat je betoveren door de charme en het comfort.

Stap binnen in deze vrijstaande notariswoning, waar perfectie tot leven komt in elk detail. Bewonder de fraai gemetselde gevels, imposante entree met dubbele deuren, charmante luiken en sierlijke hardstenen dorpels. Elk element ademt elegantie, van de gekloste goten tot het schilderachtige Franse balkon aan de voorkant en de uitnodigende veranda aan de achterkant.



Deze woning straalt kwaliteit uit vanaf de eerste oogopslag. Elk detail is zorgvuldig overwogen, met alle houtwerk in duurzaam hardhout en ramen voorzien van HR++ beglazing.

### Afwerking en installaties

De begane grond is voorzien van vloerverwarming, afgewerkt met grote neutrale tegels van 1 bij 1 die zorgen voor een ruimtelijke en lichte sfeer. De wanden zijn gestuukt. De luxe keuken is van het bekende merk Bulthaup en voorzien alle moderne apparatuur (alle apparatuur is vernieuwd in 2018). De gehele eerste verdieping is voorzien van een hardhouten parketvloer en de wanden zijn strak afgewerkt. De zolder is voorzien van vloerbedekking en eveneens glad gestuukte wanden. De woning beschikt over een uitgebreide moderne elektrische installatie, alarminstallatie en een stofzuiginstallatie. In 2022 zijn er 20 zonnepanelen geplaatst en er zijn aansluitingen voor 2 laadpalen aanwezig. De tuin is voorzien van elektra, verlichting en een beregeningsinstallatie. De centrale verwarming is reeds geschikt voor lage temperatuur verwarming, het warmwater wordt verzorgd middels een boiler in combinatie met een warmtepomp.

### Bijzonderheden:

- Energetisch zeer goed uitgevoerd, energielabel B.
- Zonnepanelen aanwezig (20 stuks), deze zijn geplaatst nadat het energielabel is afgegeven.
- Traditionele CV-combiketel, voldoende ruimte en mogelijkheden om dit te transformeren naar een warmtepomp of hybride systeem.
- WTW aanwezig ten behoeve van warmwaterboiler.
- Bulthaupkeuken voorzien van nieuwe apparatuur (2018).
- De woning is gelegen op ruime afstand van de weg.
- Dubbele garage (in spouw) met grote zolder.
- Uitstekend onderhouden.



## BEGANE GROND

Traditionele entree aan de voorzijde van de woning met ruime hal, toilet, garderobe en meterkast. U komt de woonkamer binnen door de dubbele deuren en dan bevindt zich rechts de zithoek met open haard en links de eethoek met open keuken (Bulthaup), zeer compleet voorzien van apparatuur. Naast de keuken is er toegang tot de bijkeuken voorzien van geïntegreerde kastenwanden met daarin de wasmachine en droger op werkhoogte, stofzuiginstallatie en apothekerskasten voor bergruimte en een zij-entree. Vanuit de woonkamer en eetkamer is er volop verbinding met de tuin, zowel aan de voor- als achterzijde. Middels een drietal dubbele openslaande deuren is de veranda bereikbaar, die zich over de gehele breedte van de woning bevindt en waar het heerlijk toeven is. De veranda biedt uitzicht over de ruime en goed op de zon gelegen achtertuin.









## EERSTE VERDIEPING

Vanuit de hal bereikt u via de fraaie bordestrap de overloop, waar zich een separaat 2e toilet bevindt. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee ruime slaapkamers. De gehele achterzijde van de woning is ingericht als masterbedroom met ensuite badkamer en walk-in-closet. Over de gehele breedte van de woning bevindt zich een fraai balkon die te bereiken is via drie openslaande dubbele deuren.





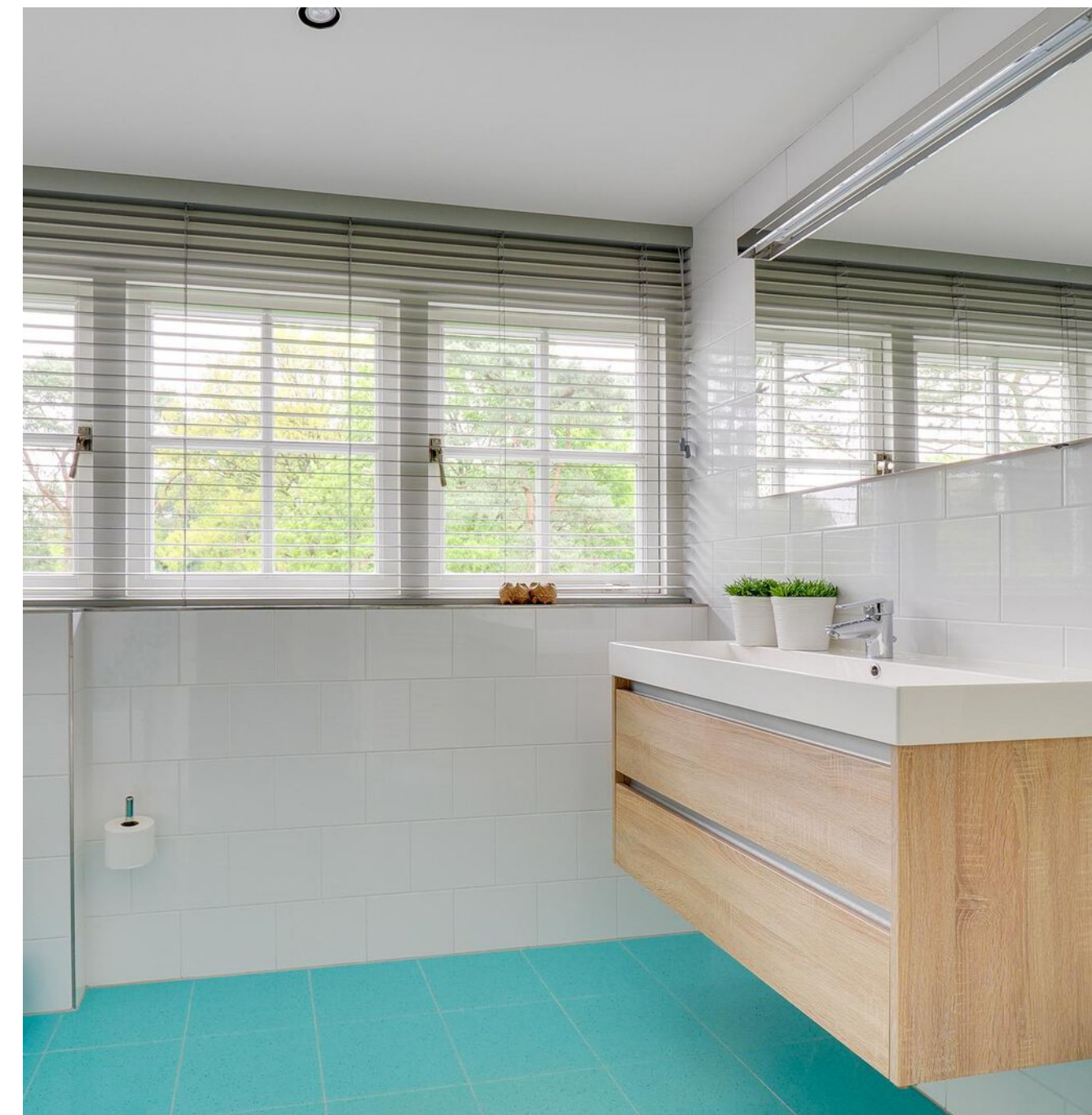
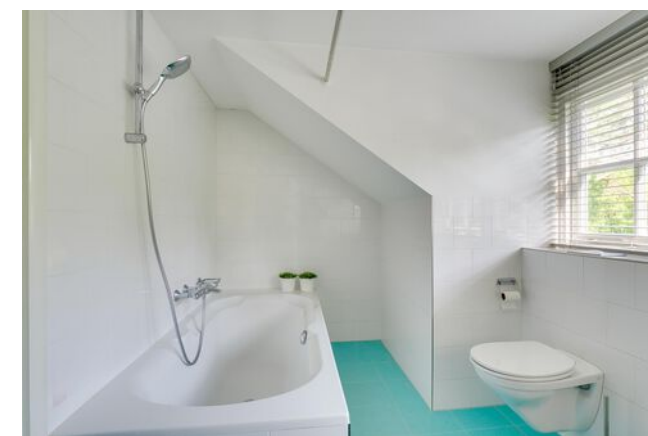






## TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is vanaf de overloop bereikbaar. Hier bevindt zich een grote slaapkamer en een kleine logeerkamer met aangrenzende bergruimte en cv-opstelling. Ook de zolderverdieping is uitgerust met een (tweede) complete badkamer, voorzien van ligbad, 3e toilet en dubbele wastafel.





## TUIN EN BIJGEBOUW

De tuin is onder architectuur aangelegd. U betreedt het ruime perceel van bijna 3000 m<sup>2</sup> via de elektrische dubbele poort, langs de rododendrons en komt via klassieke klinkers uit bij de carport met garage. Zowel de voortuin als de achtertuin zijn voorzien van een prachtig gazon, omgeven door mooie borders. In de achtertuin staan diverse bomen op goede afstand van de woning, waardoor licht en uitzicht gewaarborgd zijn en de beleving van "buiten" compleet is. De terrassen aan de voor- en achterzijde zijn uitgevoerd met mooie grote tegels. Achter in de tuin bevindt zich een heerlijk zonneterras omringd met een pergola begroeid met rozen. Het terrein is volledig omheind, voorzien van een videobewakingssysteem, verlichting en een beregeningsinstallatie (incl. eigen bron).

Naast de woning bevindt zich de vrijstaande, volledig in spouw gebouwde dubbele garage met elektrische roldeur en een dubbele carport. De garage en carport zijn uitgevoerd met dezelfde detaillering als de woning. De garage heeft een grote bergzolder die bereikbaar is middels een vlizotrap. Achter de garage is een overkapping voor het opslaan van tuinmeubels en tuingereedschap.







# PLATTEGRONDEN



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



# PLATTEGRONDEN

# PLATTEGRONDEN

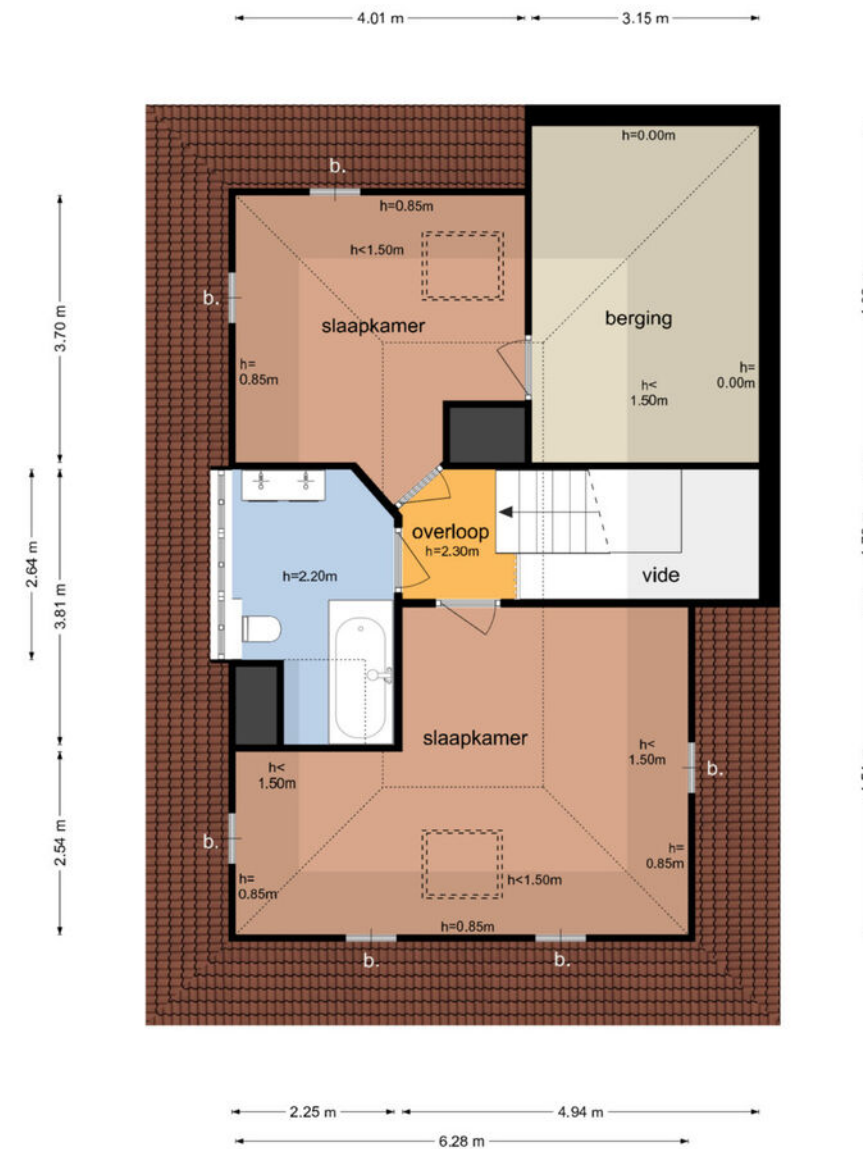




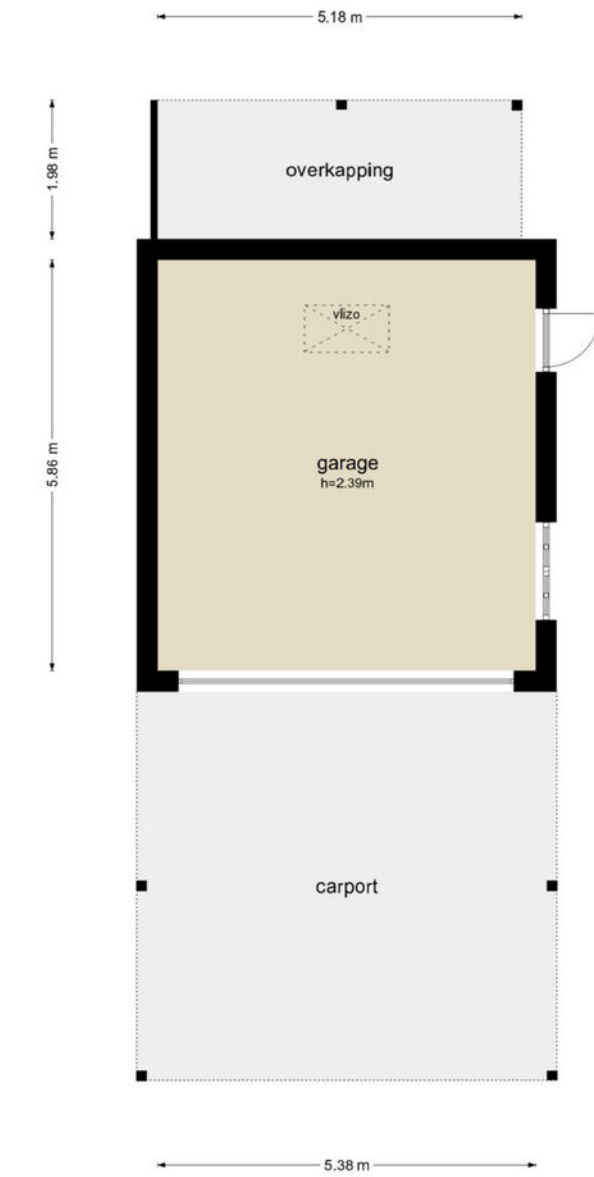
# PLATTEGRONDEN

# PLATTEGRONDEN

Arnhemsebovenweg 295 - Driebergen  
Tweede Verdieping



Arnhemsebovenweg 295 - Driebergen  
Garage





# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen	X			
Houtkachel				X	- overgordijnen	X			
(Gas)kachels				X	- vitrages			X	
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking				X	- lamellen			X	
Verlichting, te weten					- jaloezieën			X	
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X			-			X	
- losse (hang)lampen		X			-			X	
- Buitenlampen	X								
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer	X			
- inbouwkasten in masterbedroom	X				- houten vloer(delen)			X	
- overige kasten		X			- laminaat			X	
					- plavuizen	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
		X			- Losse Tapijten		X		
				X	-				X
					Overig, te weten				
				X	- spiegelwanden				X
	X				- schilderij ophangstelsel	X			
				X	-				X
				X	-				X
				X	-				X
				X	-				X
					<b>Woning - Keuken</b>				
	X				Keukenblok (met bovenkasten)	X			
					Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
				X	- kookplaat				X
	X				- (gas)fornuis	X			
	X				- afzuigkap	X			
				X	- magnetron				X
					Keukenaccessoires, te weten				
	X				-				X
	X				-				X
	X				-				X
					-		X		
					-				X
					-				X
					-				X
					-				X
					-				X



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherm)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X			
- toiletrolhouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)	X				-				X
- fontein	X								
-				X	<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/</b>				
-				X	<b>energiebesparing</b>				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
					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
					camerasysteem	X			
					centraal stofzuigsysteem	X			
					Warmwatervoorziening, te weten				
					- CV-installatie		X		
					- boiler		X		
					- geiser				X
					- WTW		X		
					-				X
					-				X
					Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
					-				X
					-				X
					<b>Tuin - Inrichting</b>				
					Tuinaanleg/bestrating		X		
					Beplanting		X		
									X



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting	X				<b>Overig - Contracten</b>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			X	CV: Nee				
					Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
<b>Tuin - Bebouwing</b>				X					
Tuinhuis/buitenberging									
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X							
(Broei)kas		X							
jacuzzi		X							
beregeningsinstallatie	X								
<b>Tuin - Overig</b>									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)	X								
-				X					
-				X					

# EXTRA INFORMATIE

## ■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## ■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## ■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## ■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## ■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## ■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## ■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.



Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

#### ■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

#### ■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

#### ■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

#### ■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

#### ■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

#### ■ BOUWKUNDIGE RISICO'S

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

#### ■ NOTARISKEUZE KOPER

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

#### ■ KOOP ONROERENDE ZAKEN EN AANNEMING VAN WERK

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld.

De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

#### ■ DE WET IDENTIFICATIEPLICHT BIJ DIENSTVERLENING

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.



# ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



## AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



## VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.




# PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

**MOLENBEEK MAKELAARS UTRECHT**

EMMALAAN 39

3581 HP UTRECHT

 030- 256 88 11

 [woneninutrecht@molenbeek.nl](mailto:woneninutrecht@molenbeek.nl)

[MOLENBEEK.NL/EXCLUSIEF](https://molenbeek.nl/exclusief)



DYNAMIS

Molenbeek Makelaars

