



Verkoopbrochure

DRIEBERGEN | Arnhemsebovenweg 241

Vraagprijs € 795.000 k.k.

Nassau Makelaars dankt u, mede namens de verkoper van deze woning, voor de getoonde belangstelling. Als verkopend makelaar van deze woning zijn we graag bereid u zo goed en uitvoerig mogelijk over dit object te informeren. Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen de makelaar en verkoper voor eventuele fouten en/of onvolkomenheden geen aansprakelijkheid aanvaarden. De gegevens zijn veelal afkomstig van derden, mondeling overgedragen of tussentijds gewijzigd en zijn daarom bedoeld als een indicatie. U kunt aan deze informatie dan ook geen rechten ontlenen.

Middels deze brochure proberen wij u een zo compleet mogelijk beeld van het object te geven, uit privacy overwegingen zijn niet alle van belang zijnde documenten in de brochure opgenomen. Deze kunnen bij verdergaande belangstelling op ons kantoor worden ingezien. Uiteraard kan het zo zijn dat u toch nog bepaalde vragen heeft. Schroomt u niet om contact met ons kantoor op te nemen. Wij zullen ons uiterste best doen al uw vragen te beantwoorden. U kunt ons bereiken op tel. 030-69.175.77. Ons kantoor is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00 uur tot 17.30 uur.

Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging van dit object. U kunt hiertoe geheel vrijblijvend een afspraak maken via ons kantoor.

Met vriendelijke groet,
Team Nassau Makelaars



Kenmerken & specificaties



Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Kamers:	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Woonoppervlak:	130 m ²
Perceeloppervlak:	576 m ²
Inhoud:	513 m ³
Bouwjaar:	1920
Tuin:	300 m ²
Ligging tuin:	noordoosten
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Energie label:	C
Bijzonderheden:	Garage en twee losse bijgebouwen
Vraagprijs:	Vraagprijs € 795.000 k.k.



Arnhemsebovenweg 241

Sfeervol en volledig gemoderniseerd helft van dubbel woonhuis met diverse bijgebouwen!

Deze charmante helft van een dubbel woonhuis ademt karakter en sfeer. Het prachtige overdekte portaal met ronde boog, de fraaie dakkapellen en de witgepleisterde gevel geven de woning een elegante, gemeentelijk monumentale uitstraling. Naast de stijlvolle buitenkant is ook binnen alles tot in de puntjes verzorgd. De woning is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd en met oog voor detail gemoderniseerd.

Wat direct opvalt: een royale oprit met ruimte voor meerdere auto's, een grote zonnige tuin met veel privacy en meerdere bijgebouwen, waaronder een vrijstaande garage, een geïsoleerd kantoor/atelier met eigen voorzieningen én een ruim multifunctioneel bijgebouw dat ideaal is als werkplaats, opslag, atelier of gastenverblijf.

Indeling

Begane grond

De hal met Portugese tegelvloer geeft toegang tot de moderne toiletruimte en de sfeervolle woonkamer.

Binnen vallen meteen de hoge plafonds met ornamenten, de grote raampartijen en de heerlijke lichtinval op. De woonkamer loopt over in de moderne open keuken met spoeleiland en eethoek. Een perfecte plek om gezellig te koken en samen te zijn. De keuken is voorzien van een strak greeploos design met inbouwapparatuur en openslaande deuren naar de tuin. Onder de woning bevindt zich bovendien een ruime kelder.

Verdieping

Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning en veel bergruimte. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel. De ruime badkamer is stijlvol en voorzien van een ligbad, inloopdouche met stort- en handdouche, dubbele wastafel en een wandcloset. Daarnaast is er een aparte wasruimte met cv-opstelling. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Tuin

Aan de voorzijde bevindt zich de oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De royale achtertuin is onder (tuin)architectuur aangelegd in Engelse cottagestijl en biedt verhard toegang tot alle bijgebouwen. Ideaal is de aparte speeltuin voor kinderen.

Arnhemsebovenweg 241

Bijgebouwen

Garage en berging

Aan het einde van de oprit ligt de vrijstaande garage met aangrenzende (fietsen)berging.

Kantoor/werkruimte/gastenverblijf

Een vrijstaand, geïsoleerd bijgebouw van ca. 25 m², verdeeld over twee kamers met pvc-vloer, pantry, doucheruimte met toilet en wastafel. Verwarming via eigen cv-ketel. Een ideale thuiswerkplek, atelier of gastenverblijf.

Atelier/werkplaats/opslagruimte

Achterin de tuin bevindt zich nog een ruim vrijstaand bijgebouw van ca. 52 m², voorzien van heater en elektra. Geschikt als werkplaats, opslag of atelier. De mogelijkheden zijn eindeloos.

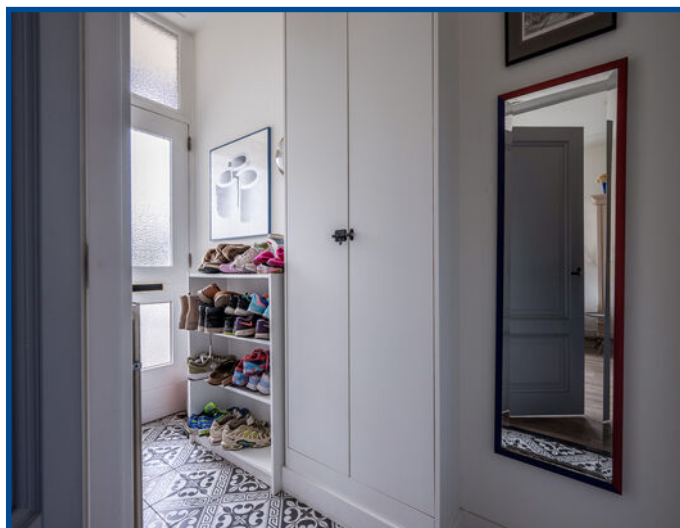
Ligging

De woning ligt aan de Arnhemsebovenweg, de verbindingroute tussen Doorn en Driebergen. Vanuit huis wandel je zó het bos in, terwijl ook het gezellige centrum van Driebergen met winkels, restaurants en terrassen op loopafstand ligt.

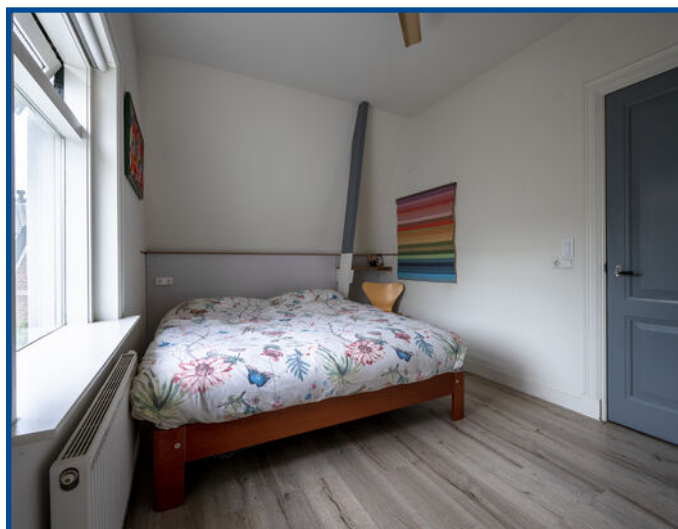
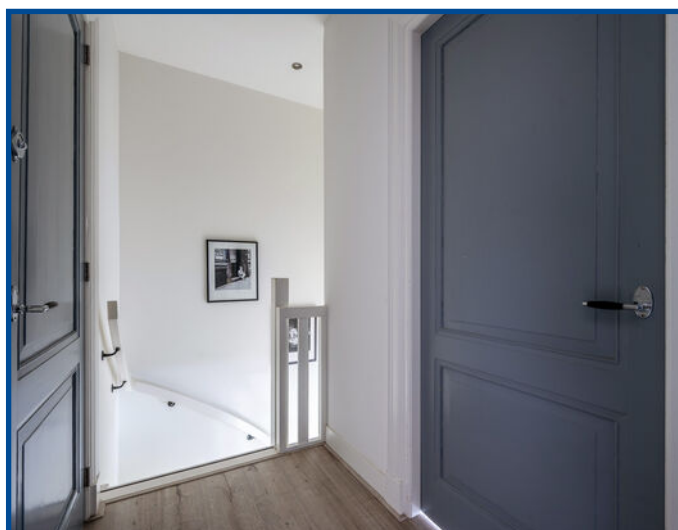
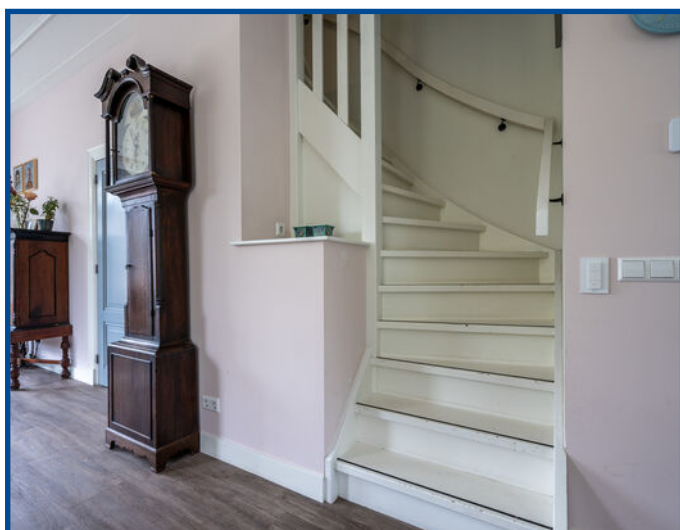
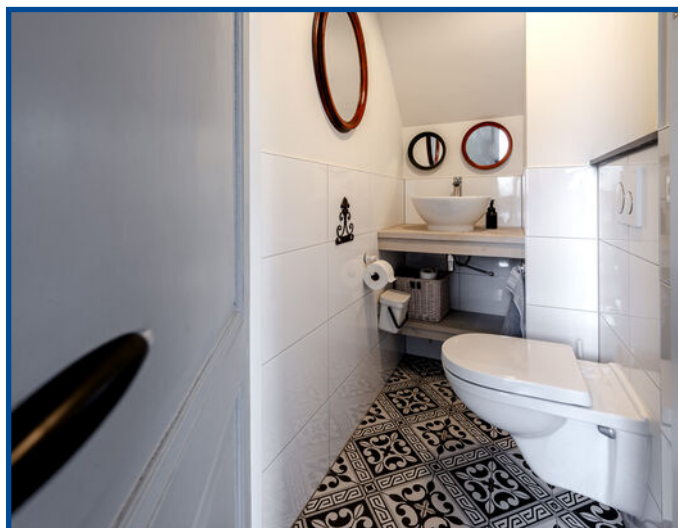
Driebergen biedt uitstekende voorzieningen zoals basisscholen, sportverenigingen, tennisbanen, een golfbaan en zelfs een van de mooiste mountainbikeroutes van Nederland. Dankzij de ligging aan de A12 en het NS-station ben je in korte tijd in Utrecht, Amersfoort of Amsterdam. Er zijn rechtstreekse verbindingen met o.a. Amsterdam en Schiphol.

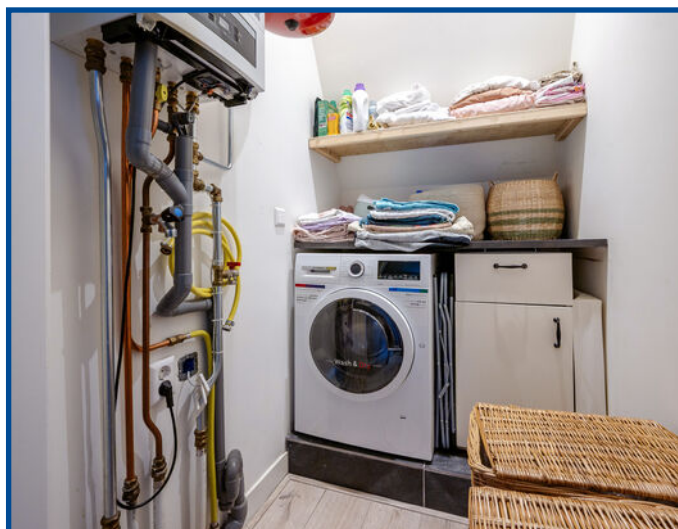
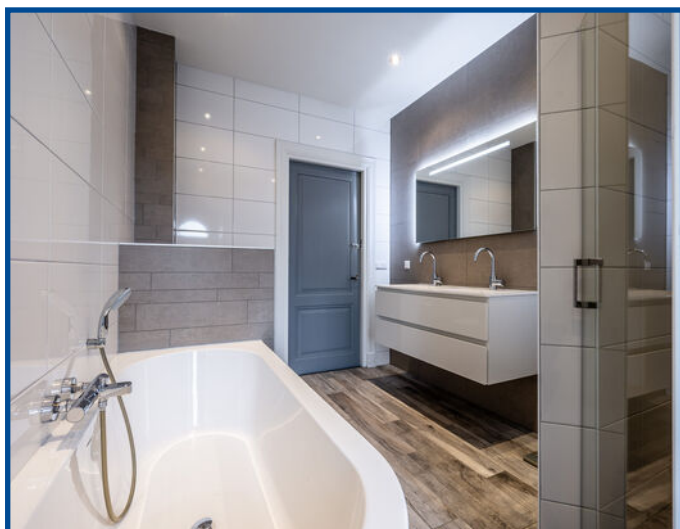
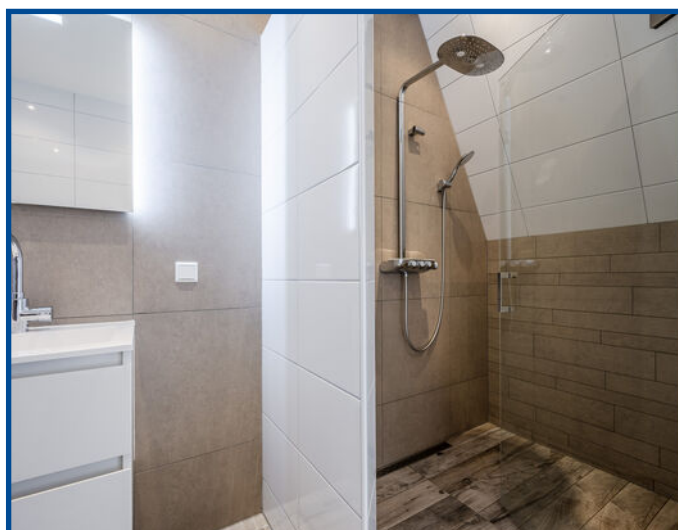
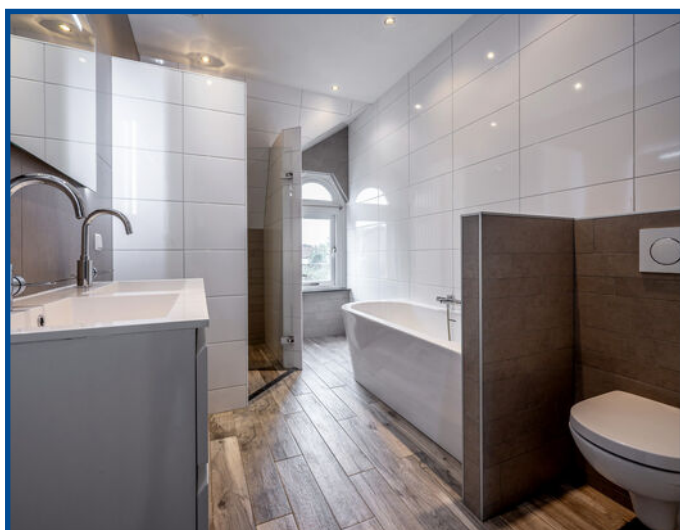
Bijzonderheden

- Bouwjaar circa 1920;
- Woonoppervlakte ca. 130 m² (inclusief 25 m² kantoor/werkruimte/atelier);
- Inhoud ca. 513 m³;
- Bijgebouwen samen ca. 75 m²;
- Verwarming via HR-combiketels (Nefit 2014/2017);
- Isolatie: vloer-, muur- en dakisolatie + dubbel glas;
- Energielabel C;
- Gemeentelijk monument;
- Keuken met o.a. gasstel met wokbrander, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, Quooker, koffiezetapparaat;
- Kadastraal: Gemeente Driebergen-Rijsenburg, sectie B, nummers 7874 en 7876, totaal 576 m² perceel.

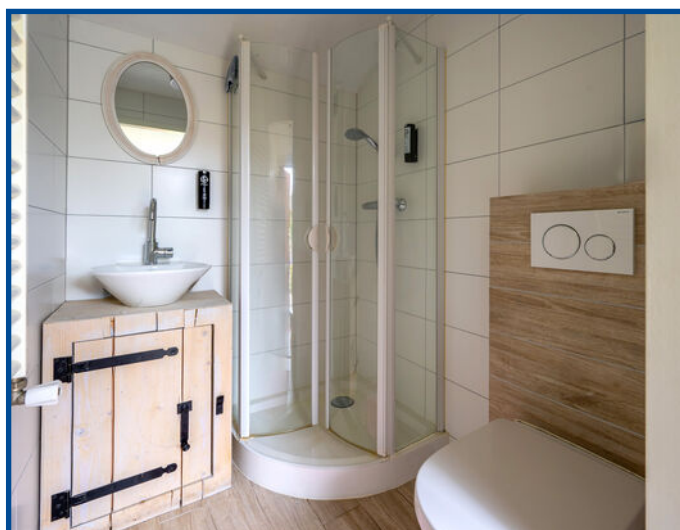


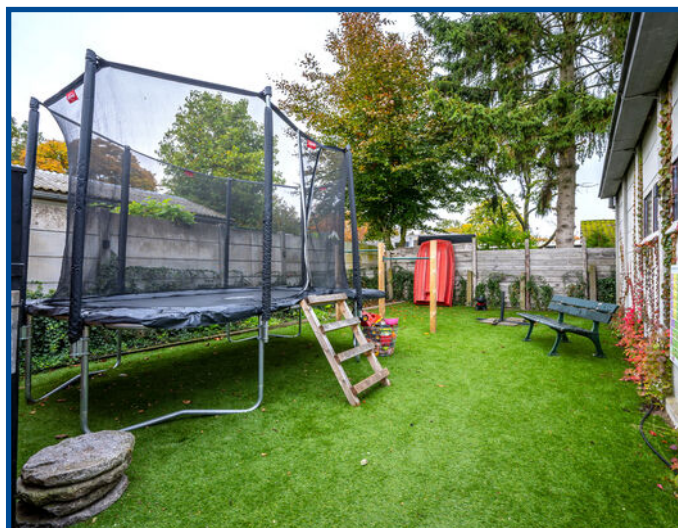
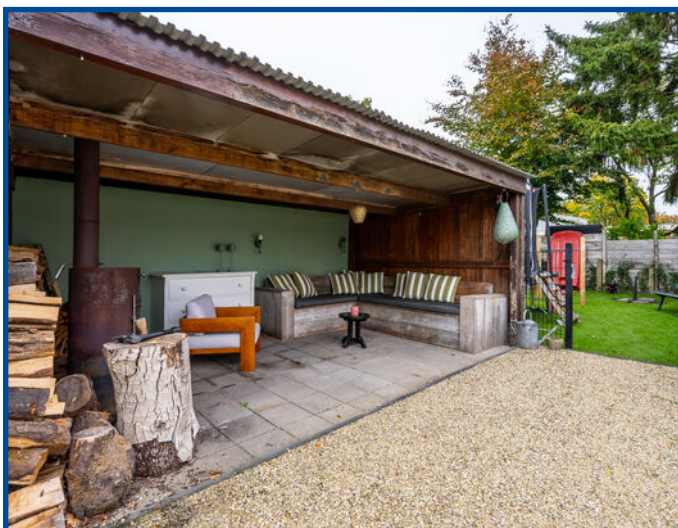


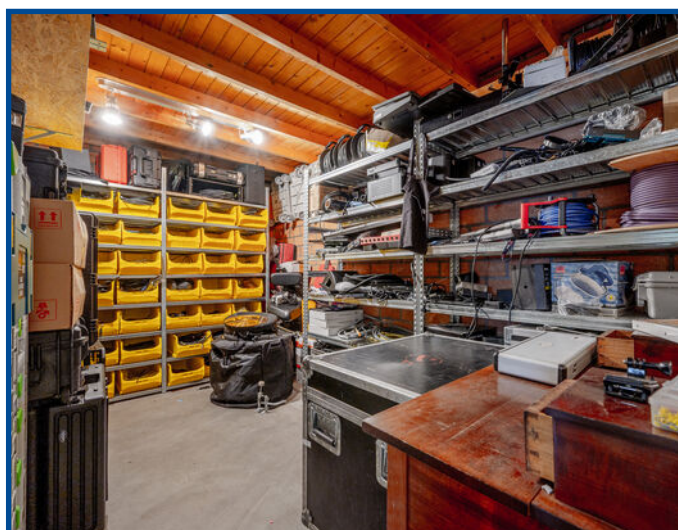
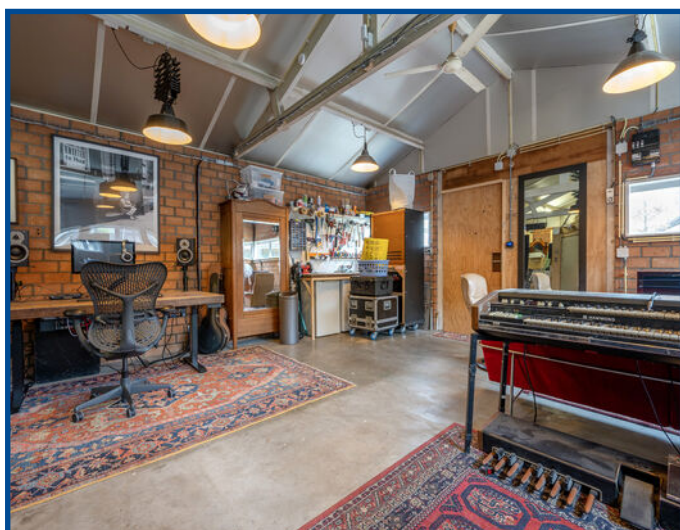
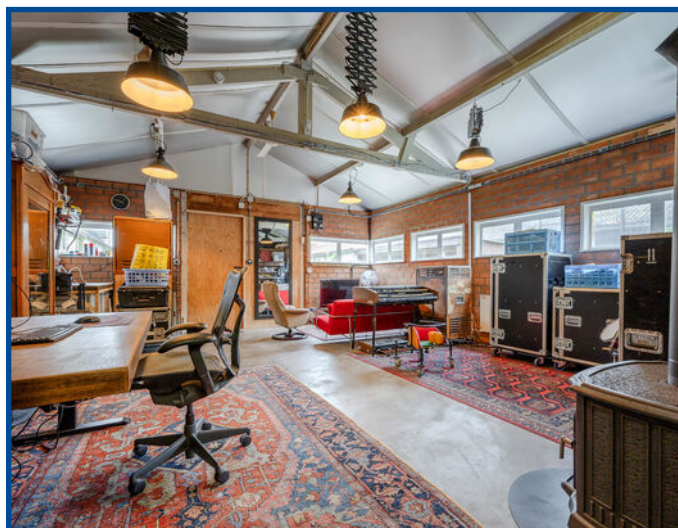


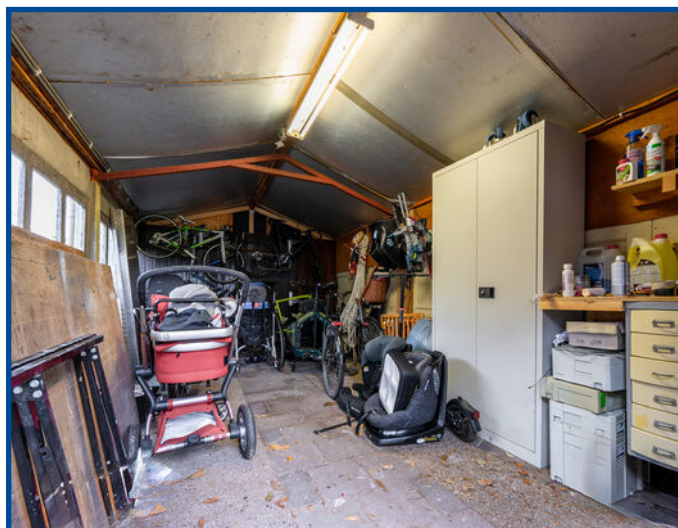








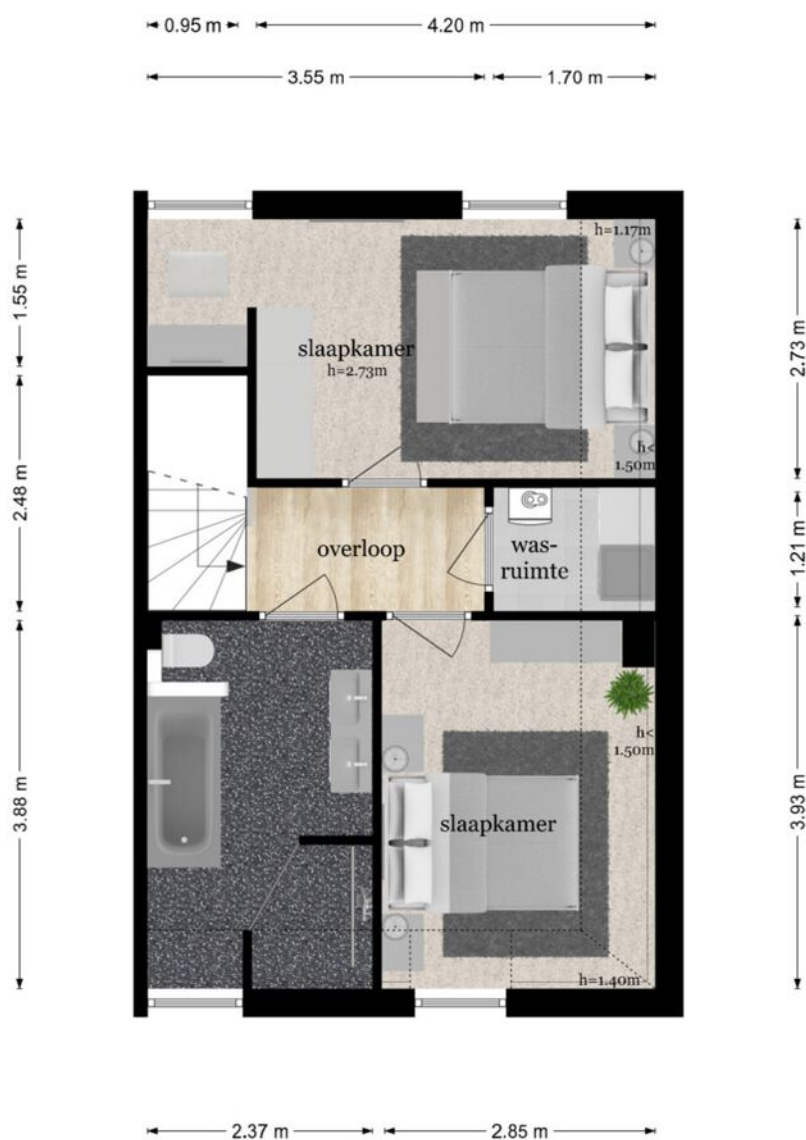




Arnhemsebovenweg 241 - Driebergen-Rijsenburg
Begane Grond

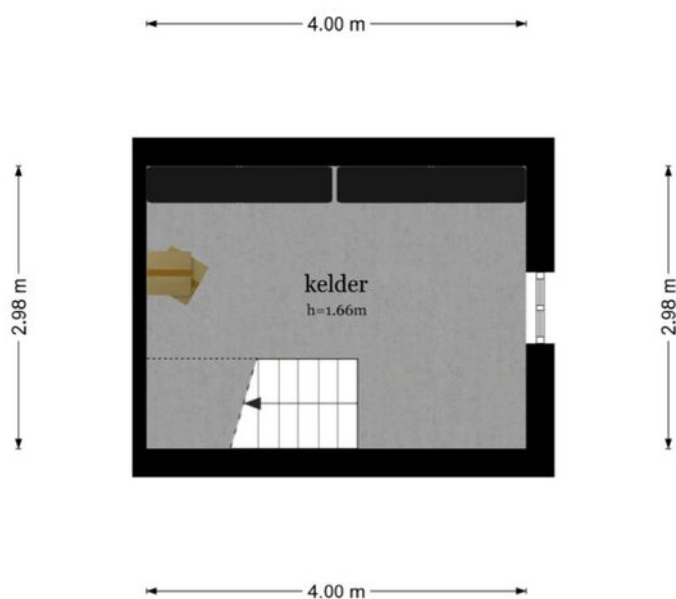


**Arnhemsebovenweg 241 - Driebergen-Rijsenburg
Eerste Verdieping**



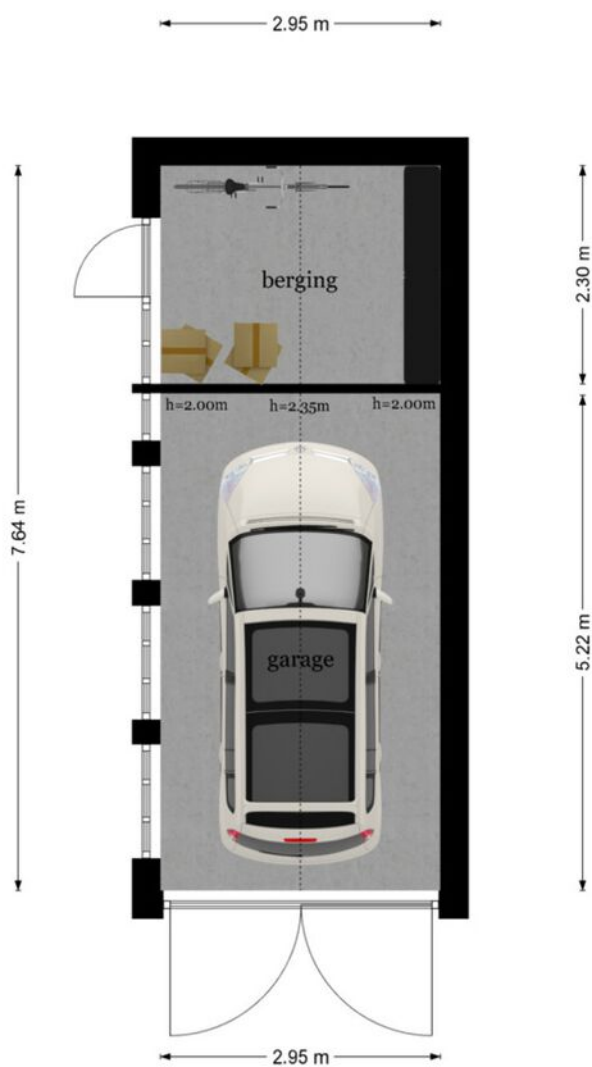
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Arnhemsebovenweg 241 - Driebergen-Rijsenburg
Kelder**



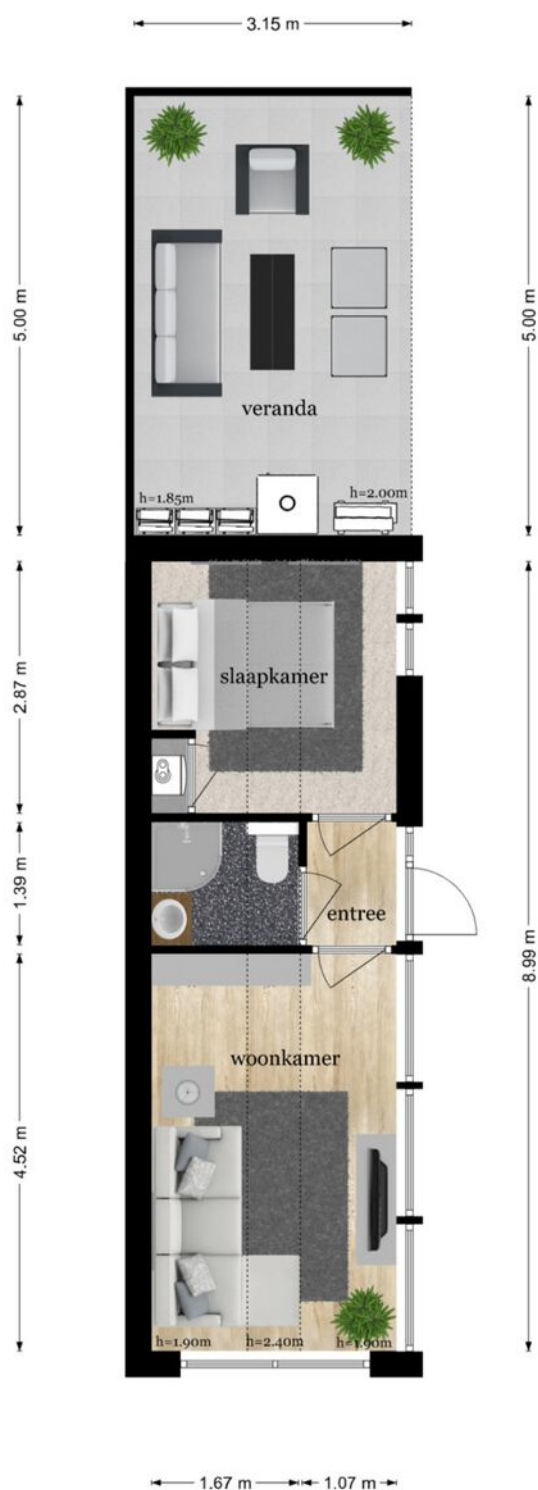
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Arnhemsebovenweg 241 - Driebergen-Rijsenburg
Garage

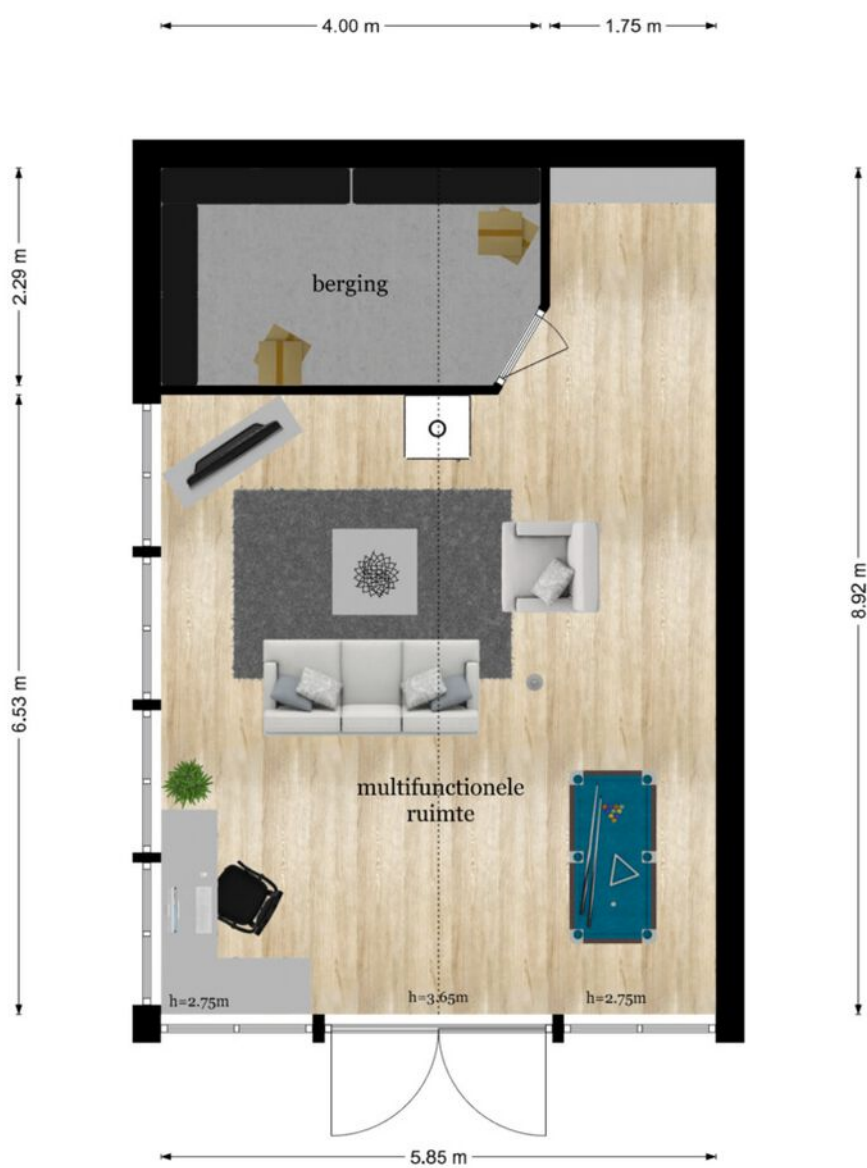


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Arnhemsebovenweg 241 - Driebergen-Rijsenburg
Bijgebouw



Arnhemsebovenweg 241 - Driebergen-Rijsenburg
Multifunctionele Ruimte



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

Arnhemsebovenweg 241 - Driebergen-Rijsenburg
Tuin



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





Kadastrale kaart

Uw referentie: Nassau

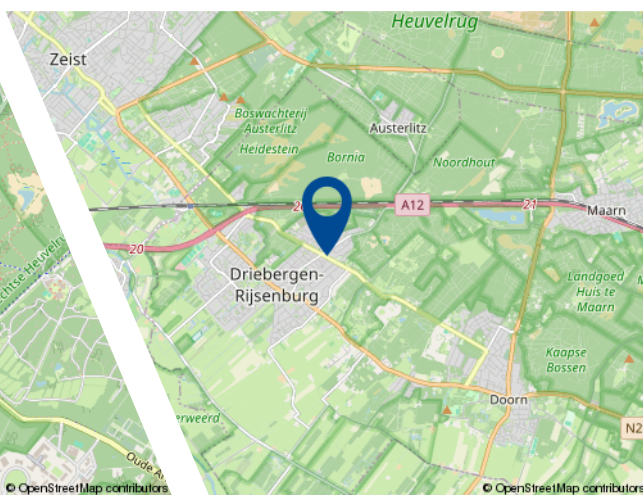
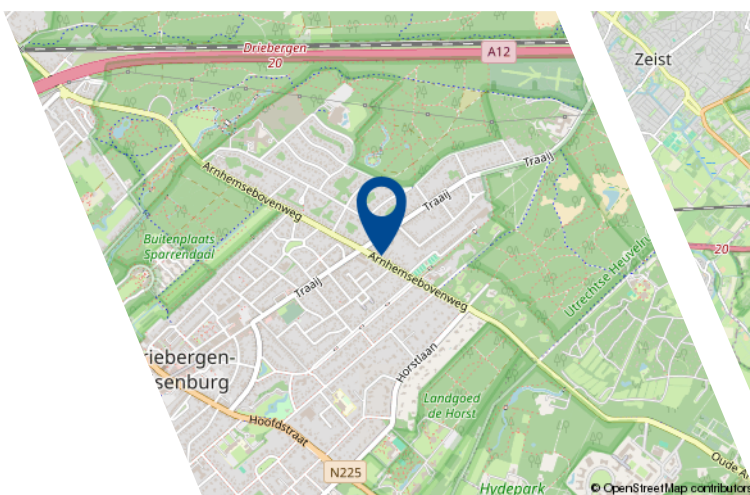
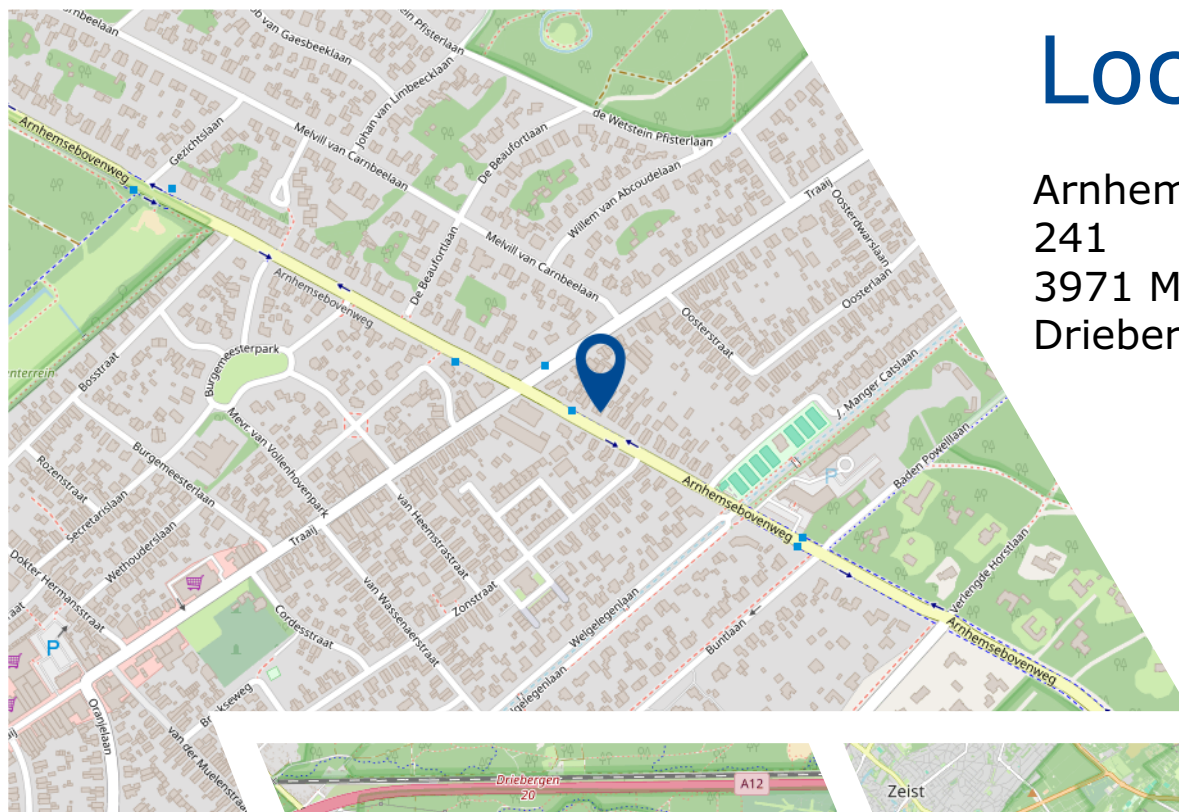


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Driebergen-Rijsenburg
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	7874
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



Locatie

Arnhemsebovenweg
241
3971 MH
Driebergen-Rijsenburg



Woont u binnenkort
op deze locatie?

Overige voor u belangrijke informatie

Onderzoeksplicht

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in de grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dien- aangaande enige aansprakelijkheid. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn of waren uit de openbare registers.

Bezichtigingen

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning ten behoeve van uw bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen. Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor door te geven zodat wij de eigenaar/verkoper kunnen informeren.

Het uitbrengen van een bod

Een huis kopen doet u wellicht niet elk jaar. Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen.

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken

- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

NB. als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Koopovereenkomst

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst.

Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Nassau Makelaars, conform de modelkoopakte. Behoudens andere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van den koopsom aan de notaris te voldoen.

"As is,where is" clause

De verkoop en levering aan een koper zal geschieden in de feitelijke, bouwkundige, milieukundige, technische, juridische en/of overige staat waarin het zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst, respectievelijk leveringsakte bevindt ('as is where is').

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan. Wij verwijzen u in deze graag naar onze hypotheekadviseur die u ongetwijfeld een interessante aanbieding kan doen.

Overige ontbindende voorwaarden

Overige voorwaarden zoals woonvergunning, voorbehoud bouwkundige keuring, verkoop eigen woning etc. worden uitsluitend in de koopovereenkomst opgenomen, indien deze bij de onderhandeling uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Asbestclause

Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clause aan de koper kenbaar gemaakt. Zo mogelijk meldt de verkoper waar de asbesthoudende stoffen verwerkt zijn. In de regel blijven asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak en gaat het risico van verwijdering inclusief de bijbehorende kosten over op de koper. Kortom; koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclause

In de koopakte wordt mogelijk de volgende bepaling opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 'jaartal' dienovereenkomstig is de bouwkundige kwaliteit. Koper vrijwaart verkoper dan ook van alle aanspraken inzake het niet of niet voldoende functioneren van leidingen, goten etc. ook als dit een tijdelijke belemmering betekent voor het gebruik.

Feitelijke bewoning

In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die het pand bewoonde en deze van binnen en buiten kent. Denk hierbij bijvoorbeeld aan nabestaanden die een woning erven en willen verkopen. Hoewel ook in een dergelijk geval de vragenlijst zo goed mogelijk moet worden ingevuld, kunnen er zaken ongenoemd blijven omdat de verkoper deze niet kan weten. Met deze clausule vrijwaart u de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem 'verborgen' waren.

Vloerenclausule

Soms is er in een woning sprake van een ouder type houtvloeren, betonvloeren, welke gevoelig zijn voor (of aangetast zijn met) betonrot. In deze clausule wordt dit in een dergelijk geval bevestigd en wordt de verkoper in de meeste gevallen door de koper gevrijwaard voor aansprakelijkheid voor de vloeren.

Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs), welke ter inzage aanwezig is op ons kantoor, zal deel uitmaken van de koopovereenkomst. In de notariële akte van levering worden de gevestigde erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 6 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten, welke hebben te maken met het bezit van het object, waaronder huurpenningen, parklasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen en baten die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. Gebruikerslasten worden derhalve niet verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Identificatie

De makelaar in onroerende zaken wordt door de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet Mot) in beginsel verplicht om van iedere cliënt de identiteit vast te stellen. Bij het ondertekenen van de koopakte dienen kopers zich dan ook te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Een kopie van uw legitimatiebewijs wordt hiertoe aan ons dossier toegevoegd.

EEN WONING BEZICHTIGEN?... hoe nu verder

Naar alle waarschijnlijkheid heeft u zojuist een brochure van een van onze medewerk(st)ers ontvangen en wellicht heeft u zelfs de woning al bezichtigd.

Graag ontvangen wij van u een reactie op deze bezichtiging. Dit, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren. Tevens willen wij graag weten wat er bij u "leeft". Het is mogelijk dat deze woning niet uw droomhuis is. U bent bij ons aan het juiste adres aangezien u daar uiteraard wel naar op zoek bent. Samen met u gaan wij graag op zoek naar uw droomwoning. Bij het zoeken naar een woning komt veel meer kijken dan het kijken en vergelijken op internet. Graag zijn we u bij deze zoektocht van dienst. Wij zijn dagelijks actief in de woningmarkt. We kennen de woningen, de verschillende woonwijken, de bestemmingsplannen en kunnen u als koper informeren over de juiste waardebeoordeling, koop- en onderhandelingsstrategieën.

Maakt u hiervoor gerust eens een afspraak bij ons kantoor of bij u thuis, zodat we in alle rust kunnen inventariseren wat uw woonwensen zijn.



Interesse?

Nassau Makelaars

Boulevard 1, 3707 BK Zeist

T : 030 - 69 175 77

E : info@nassau.nl

W: www.nassau.nl

Disclaimer

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.