

# TE KOOP



KLEIN JAGERSTEINSTRAAT 9

**LANGBROEK**

**VRAAGPRIJS € 389.000 K.K.**

 **ENTREE**  
makelaars  
Kromme Rijnstreek



# KENMERKEN



<b>BOUWJAAR</b>	1985
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	100 M <sup>2</sup>
<b>PERCELOPPERVLAKTE</b>	191 M <sup>2</sup>
<b>INHOUD</b>	390 M <sup>3</sup>
<b>AANTAL KAMERS</b>	5
<b>AANTAL SLAAPKAMERS</b>	4
<b>SOORT WONING</b>	EENGEZINSWONING
<b>AANTAL WOONLAGEN</b>	3
<b>ISOLATIE</b>	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE,
<b>ENERGIELABEL</b>	GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS
<b>VERWARMING</b>	C
<b>WARM WATER</b>	C.V.-KETEL, VLOERVERWARMING
<b>EXTERNE BERGRUIMTE</b>	GEDEELTELIJK
<b>TUIN OPPERVLAKTE</b>	C.V.-KETEL
<b>TYPE TUIN</b>	8 M <sup>2</sup>

# OMSCHRIJVING

Hoekwoning met ruime schuur en brede, zonnige achtertuin!

Een leuk huis en ideaal voor het (jonge) gezin! Er zijn maar liefst 4 slaapkamers en naast het huis is een mooie speelplek voor de kinderen.

Mocht je nu of in de toekomst wensen hebben voor uitbreiding?

In de ruime tuin is een grote overkapping geplaatst tegen de achtergevel van het huis. Aan de kopse kant van het huis staat een ruime, gepotdekselde schuur van meer dan 18 m<sup>2</sup>. Achterin de tuin staat nog een stenen berging van circa 8 m<sup>2</sup>. Wil je je eigen woongenot verruimen? Of denk je na over mantelzorg of praktijk aan huis. Er ligt al een vergunning voor een zij-uitbouw. Vraag de makelaar naar de mogelijkheden.

Centraal en kindvriendelijk gelegen in de kern Langbroek, onderdeel van de gemeente Wijk bij Duurstede en op enkele minuten van Doorn. Langbroek is een dorp met een rijke historie met historische gebouwen en fraaie landgoederen. De omgeving heeft de hoogste kastelendichtheid van Nederland. In combinatie met de natuurlijke omgeving is het daarmee een prachtig gebied voor uitgebreide fiets- en wandeltochten!

## KENMERKEN

Woonoppervlakte: 97,5 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 18,8 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 8,1 m<sup>2</sup>

Inhoud: 390,12 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 191 m<sup>2</sup>

Bouwjaar 1985

Energielabel C

## INDELING

Begane grond:

ENTREE, hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vanuit de hal toegang naar de ruime, tuingerichte woonkamer met open keuken van gezamenlijk groot circa 36 m<sup>2</sup>. De keuken is ingericht met keramische kookplaat, oven en koelkast. De woonkamer heeft een praktische trap-/bergkast en biedt aansluitend toegang naar de tuin. Een heerlijk zonnige tuin, gelegen op het zuidoosten, aan de achterzijde is

ingericht met gazon en een groot terras met overkapping, alsmede een ruime, gepotdekselde schuur van meer dan 18 m<sup>2</sup> met deur naar de voorzijde van het huis. Tevens is er achterin de tuin een stenen berging, voorzien van elektra.

Eerste verdieping:

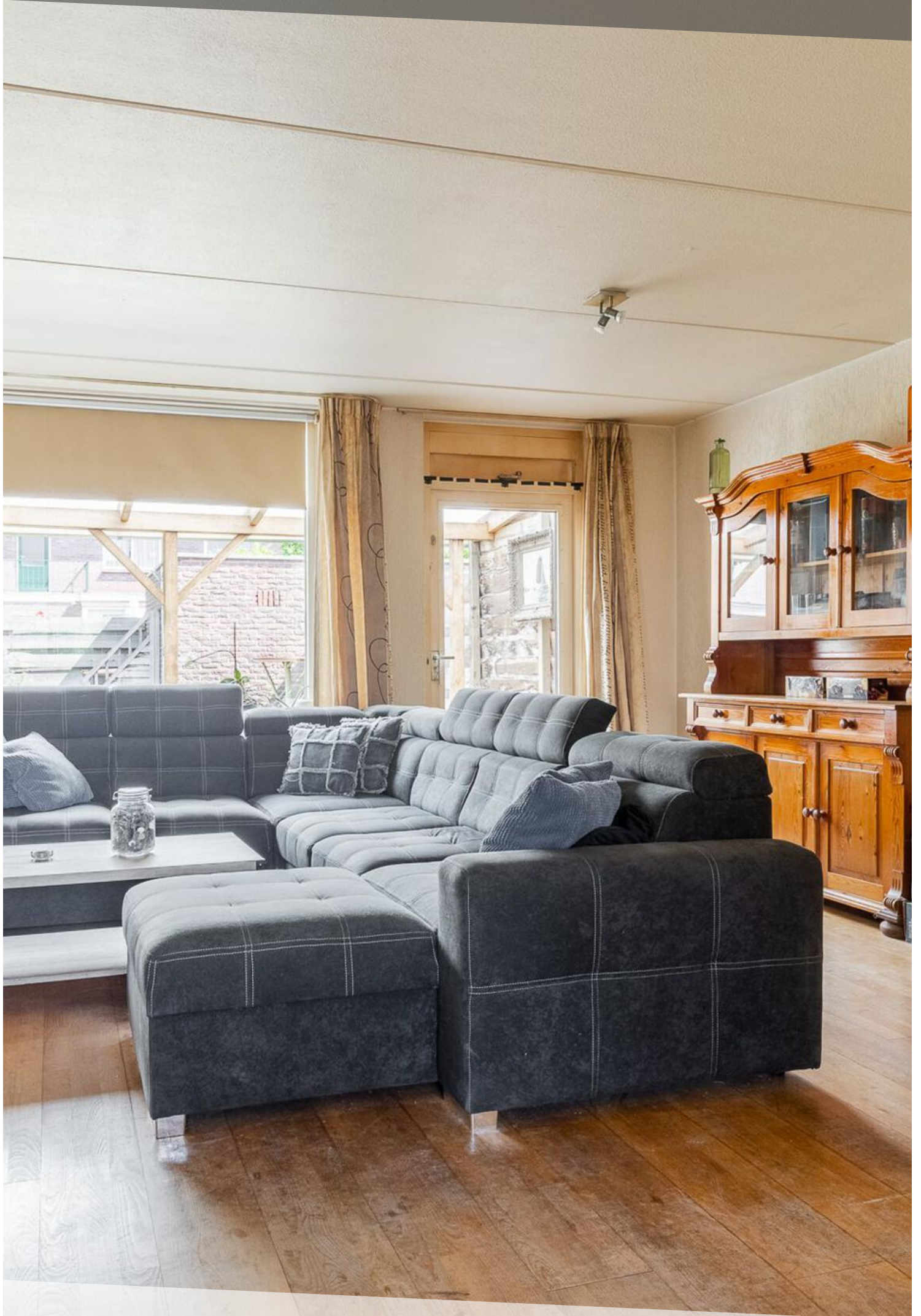
Overloop met toegang naar 3 slaapkamers van 13,8, 8,2 en 7,9 m<sup>2</sup>. De badkamer is ingericht met een inloopdouche, toilet, wastafel en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Vaste trap naar de voorzolder met dakraam en opstelling voor cv en mv-installatie. Aansluitend een ruime 4e slaapkamer van 11,4 m<sup>2</sup> met dakraam.

## BIJZONDERHEDEN

- Er is een gemeentelijke vergunning aanwezig om een zijuitbouw te realiseren geschikt voor wonen/mantelzorg/praktijkruimte en met eigen voordeur.
- Gevels zijn na geïsoleerd in 2023 naar HR++.
- Voortuin aangelegd in 2023.
- MV-box vernieuwd in 2020.
- Verwarming en warm water middels c.v. HR combiketel Remeha 2018.
- Overkapping van 2013.
- Vloerverwarming in de badkamer.
- Badkamer vernieuwd in 2011
- Nagenoeg alle kozijnen voorzien van dubbele beglazing.
- Afzuiging in keuken is niet aangesloten,
- Er is een recht van overpad (brandgang) aanwezig op voetpad aan achterzijde perceel ten behoeve van de burens.
- Aanvaarding in overleg.
- In tegenstelling tot de aanmelding is de woning in het meetrapport 98 m<sup>2</sup> groot.





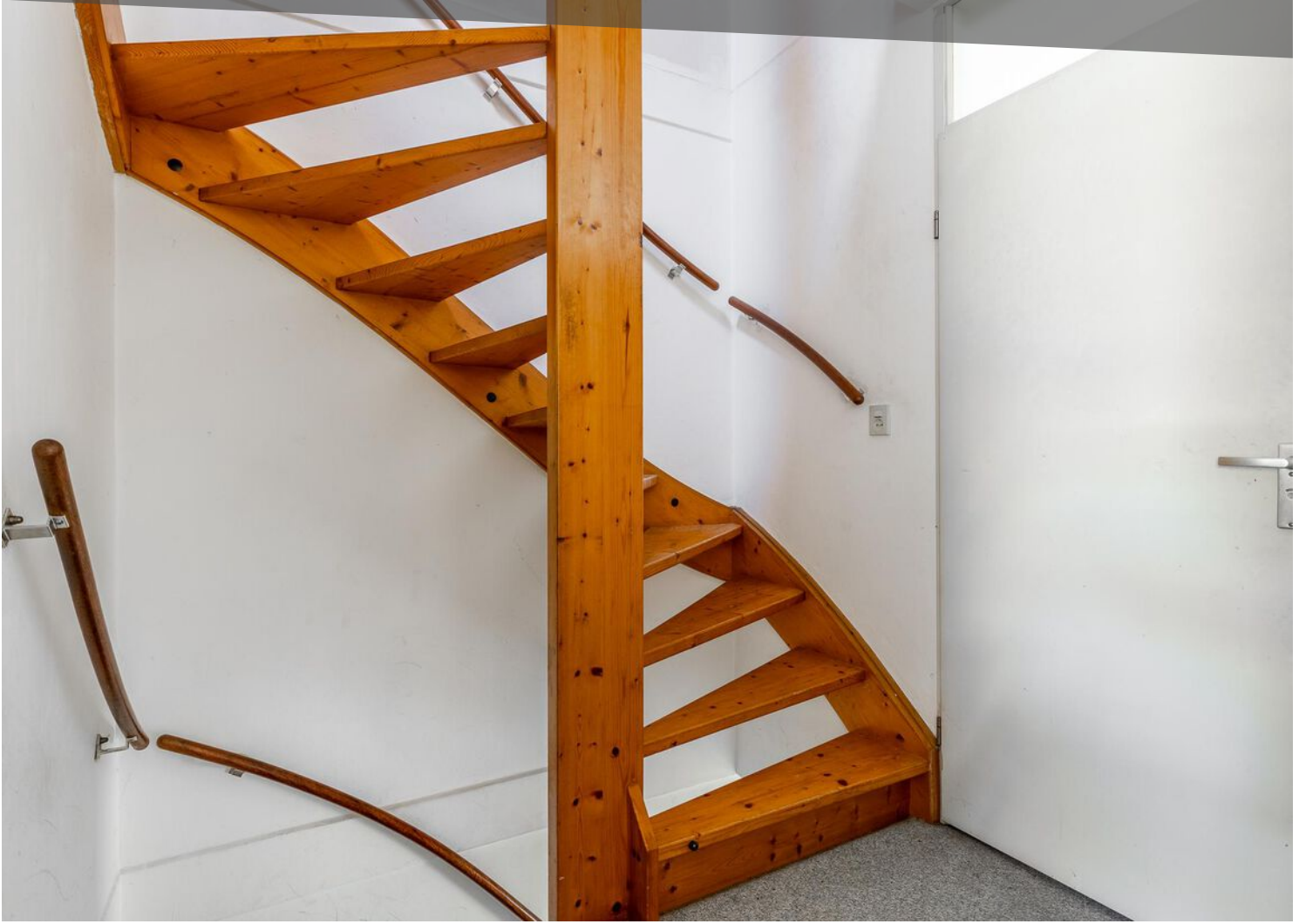












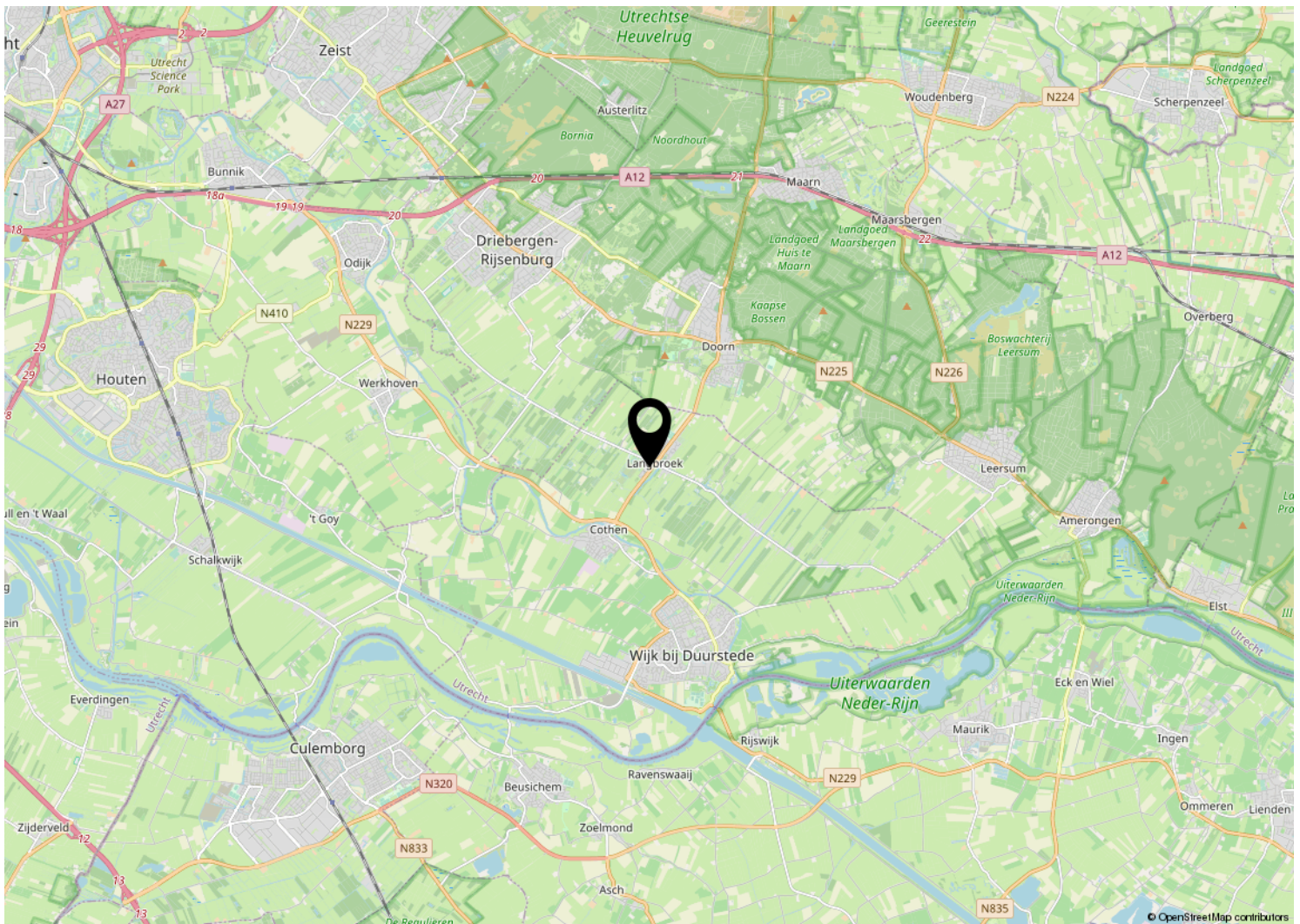
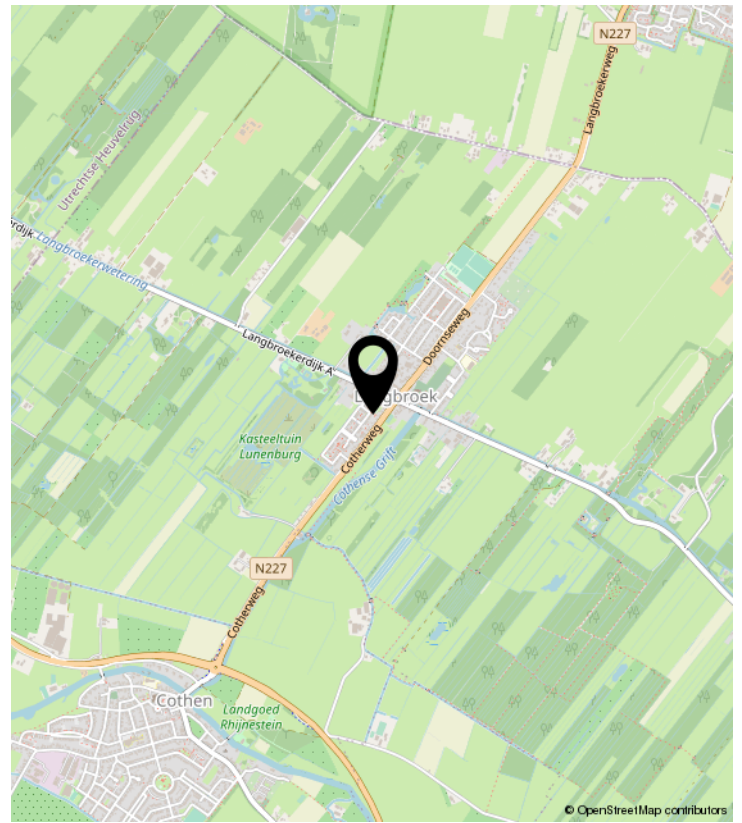
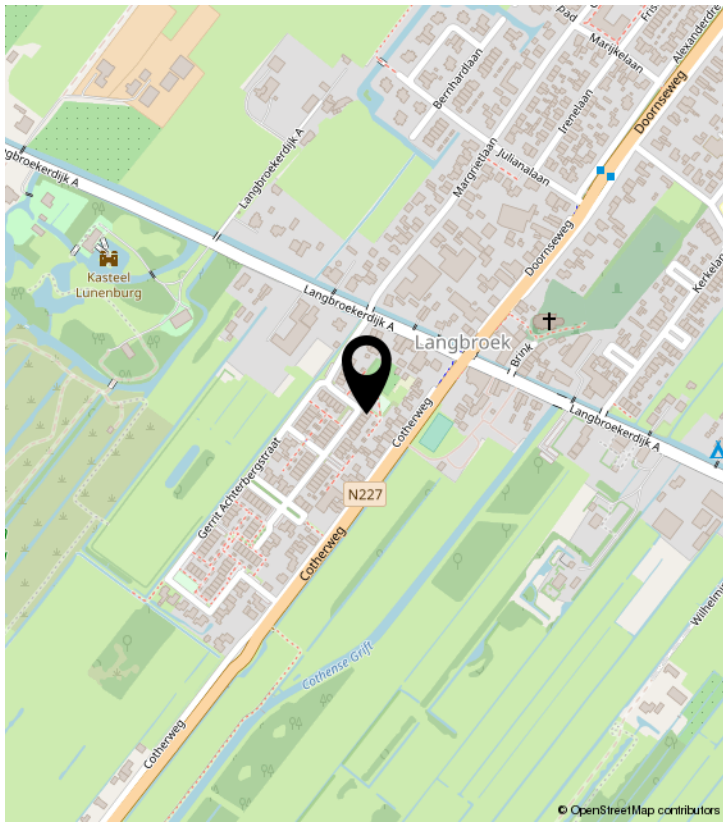








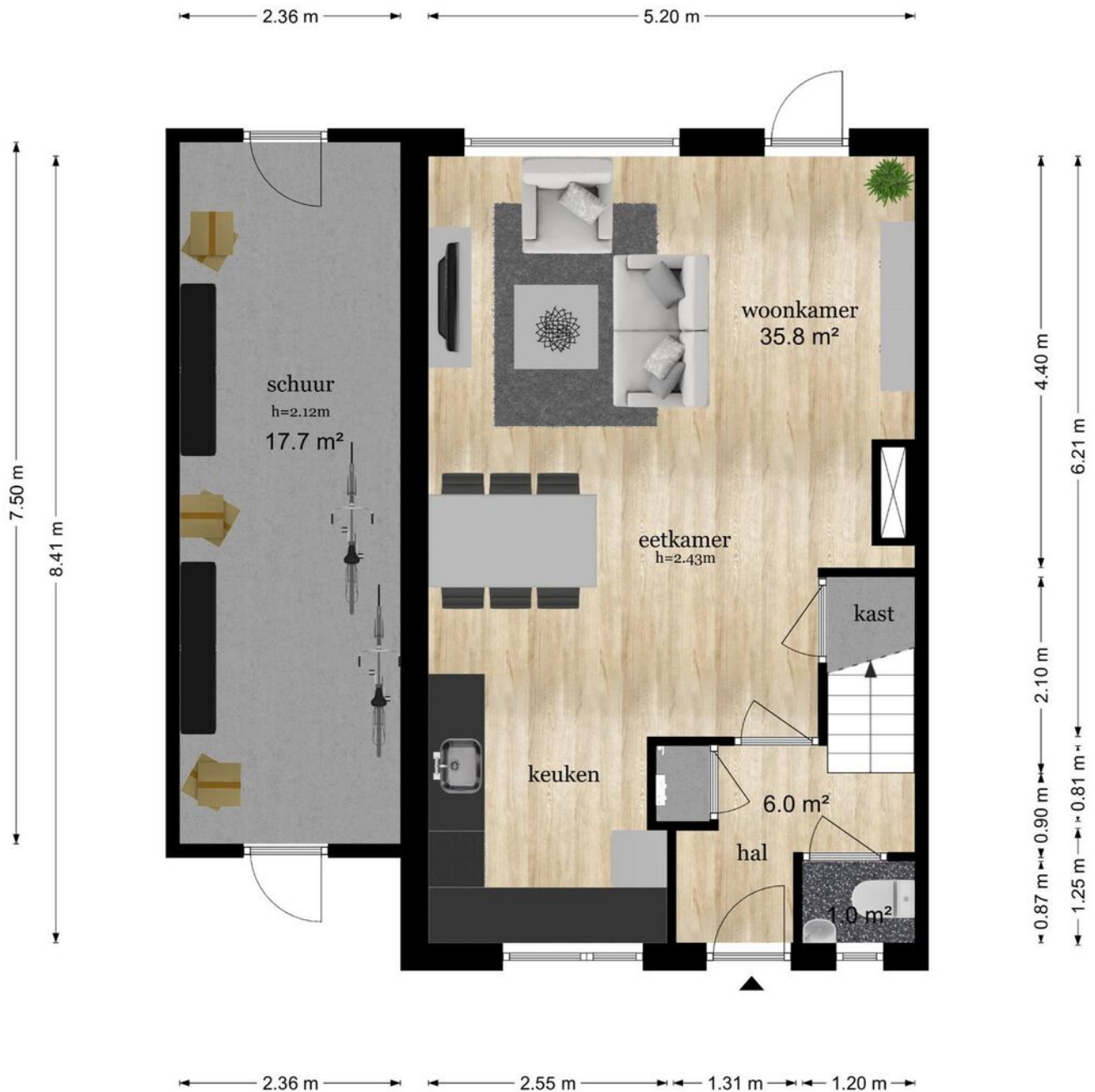
# LOCATIE OP DE KAART





# PLATTEGROND

## Klein Jagersteinstraat 9 - Langbroek Begane Grond

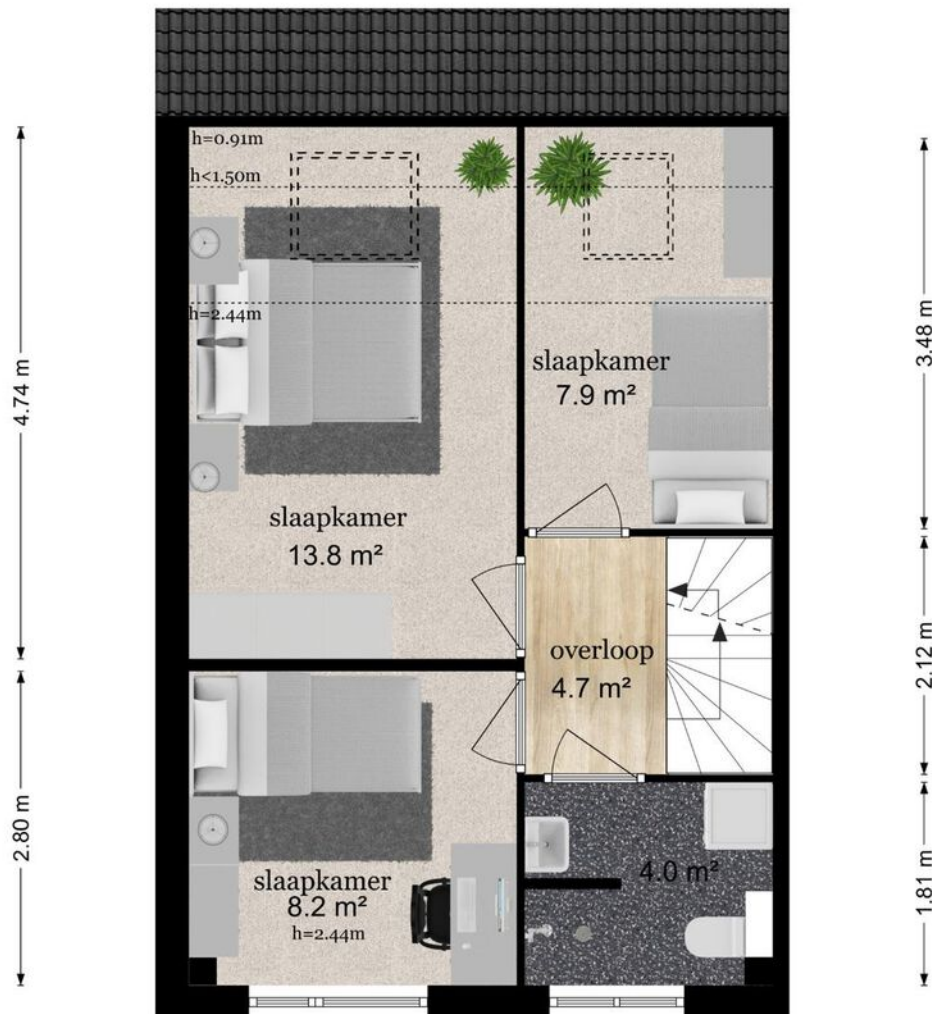


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

## Klein Jagersteinstraat 9 - Langbroek Eerste Verdieping

2.92 m      2.21 m



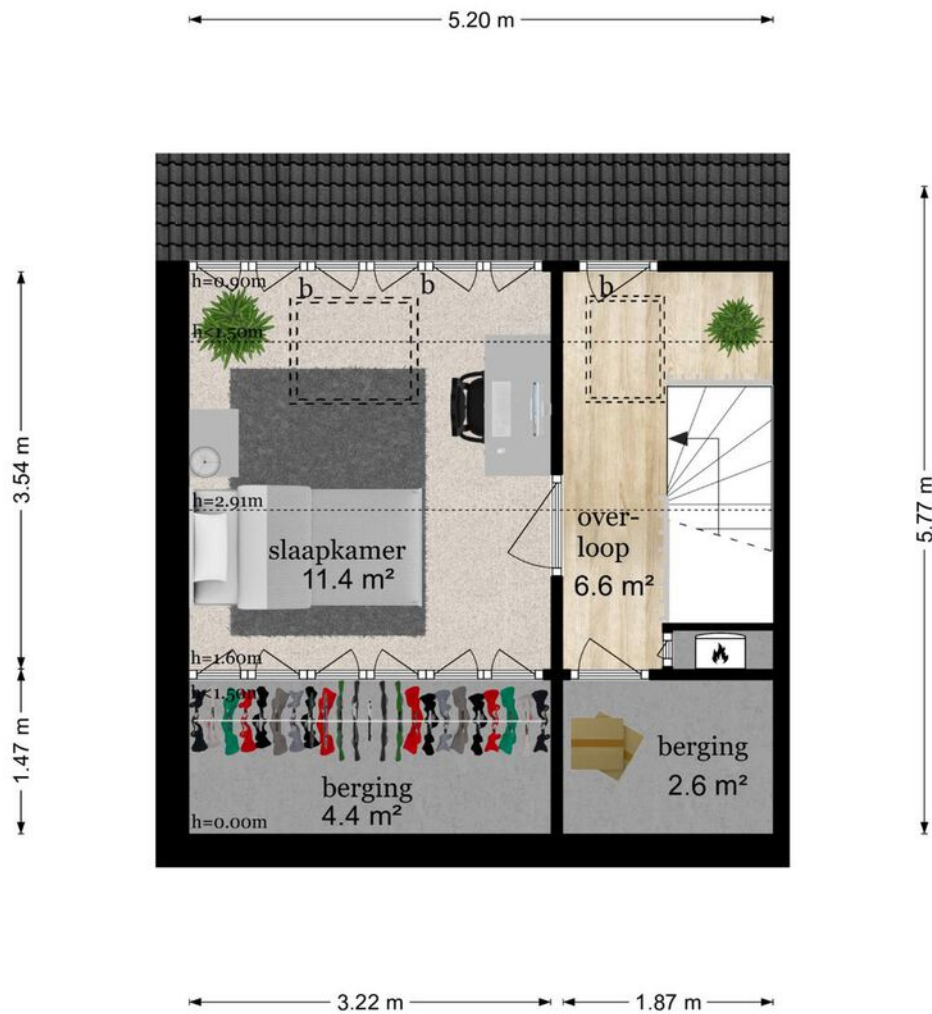
2.92 m      2.21 m

5.20 m

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

# PLATTEGROND

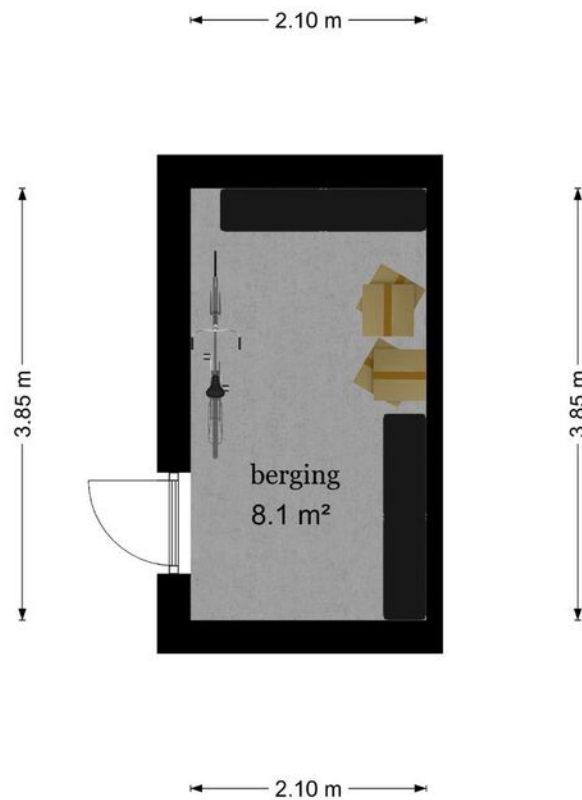
## Klein Jagersteinstraat 9 - Langbroek Tweede Verdieping



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

# PLATTEGROND

## Klein Jagersteinstraat 9 - Langbroek Berging



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: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer		
Vastgestelde kadastrale grens		
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		
	Kadastrale gemeente	Langbroek
	Sectie	B
	Perceel	1381

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.



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 mei 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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			
- 2 spots in de woonkamer gaan mee				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken blijven achter				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
<b>Woning - Keuken</b>				
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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Tuin - Inrichting</b>				

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

## ENTREE makelaars

**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.

*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

0343-575575 | [wbd@entreemakelaars.nl](mailto:wbd@entreemakelaars.nl) |

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)