van oord
MAKELAARDIJ

Woondromen **waarmaken**

Oude Brandenburgerweg 23
Bilthoven

€ 599.000,- k.k.

Wij helpen je met **jouw volgende stap**

Weten hoe?
Scan de QR-code!

Oude Brandenburgerweg 23, Bilthoven

Kenmerken

Energielabel

C

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1935
Soort dak	Samengesteld dak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energielabel	C

KENMERKEN

Woonoppervlakte	99 m² (waarvan 11 m² overig inpandig)
Perceeloppervlakte	196 m²
Inhoud	351 m³
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel & Gedeeltelijk vloerverwarming
Warm water	CV-Combiketel & Gasboiler
Tuin	Achter- & Voortuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Bijzonderheden
Authentieke details zoals een erker en en suite deuren met glas-in-lood.

Ligging
Toplocatie in de geliefde wijk Brandenburg!

Oude Brandenburgerweg 23, Bilthoven

Volledig **gemoderniseerd** en **uitgebouwd** **Karakteristieke** jaren ’30 eindwoning

Aan een rustig en groen laantje in de geliefde wijk Brandenburg (Bilthoven-Zuid-West) ligt deze karakteristieke jaren ’30 eindwoning, die in 2020 volledig is gemoderniseerd en aan de achterzijde is uitgebouwd. De woning combineert op fraaie wijze de charme van de jaren ’30 met het comfort en de afwerking van nu. De diepe, zonnige achtertuin welke op het westen gelegen is en de ruime vrijstaande berging maken het geheel compleet.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel C. Verwarming en warm water worden verzorgd via een cv-combiketel, aangevuld met een gasboiler. In de woonkamer, keuken en badkamer is vloerverwarming aanwezig, wat zorgt voor extra comfort.
De woonoppervlakte bedraagt circa 99 m², dit is inclusief de zolder (waarvan 11 m² welke als overige inpandig in het meetrapport staat) en heeft een stahoogte tussen de 1,90 en 2,10 m.

De ligging is ideaal: op loopafstand van bossen, scholen, winkels, bibliotheek, zwembad, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Binnen 20 minuten sta je in het centrum van Utrecht. Ook diverse uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Rust, groen én voorzieningen komen hier perfect samen.

De woning is goed onderhouden, voorzien van diverse originele details en heeft een mooie afwerking. Het geheel is gelegen op een perceel van 196 m².

Wil jij direct goed en comfortabel wonen?
Dan is dit jouw nieuwe thuis aan de Oude Brandenburgerweg!

Jouw unieke **makelaar**

Oude Brandenburgerweg 23

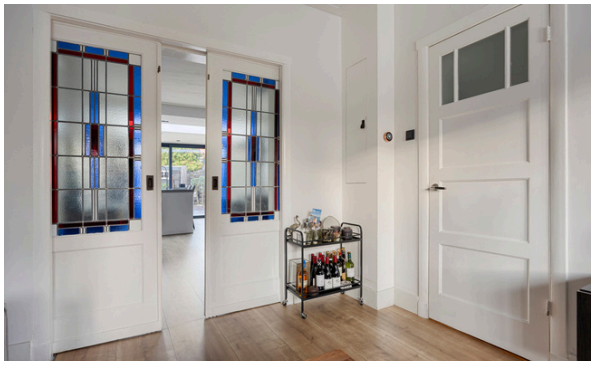
Begane grond

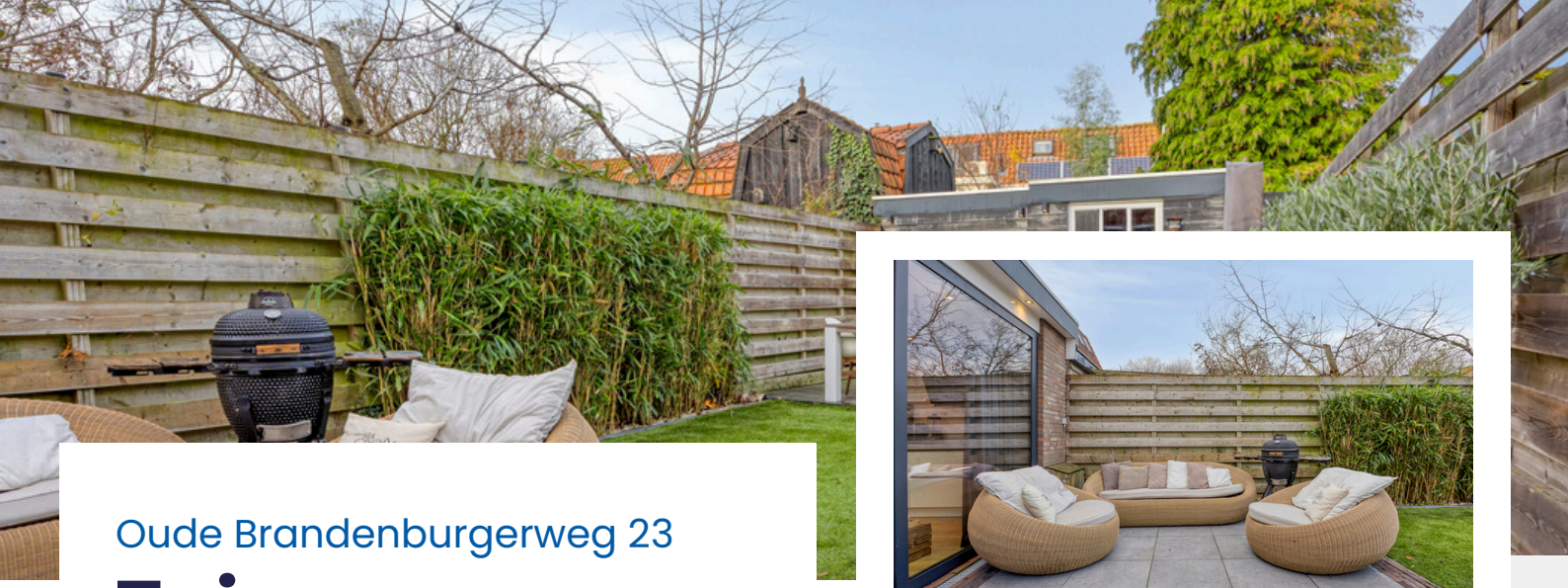
Via de entree kom je in de hal met een mooie terrazzovloer en moderne toiletruimte.
Vanuit hier betreed je de sfeervolle woonkamer, waar in 2020 een fraaie modernisering heeft plaatsgevonden met behoud van de geliefde jaren '30 details, zoals de erker aan de voorzijde en de karakteristieke en suite deuren met glas-in-lood.

De woonkamer is verdeeld in een gezellige voorkamer met erker en een royale eetkamer, die dankzij de uitbouw met lichtkoepel uit 2020 heerlijk licht en ruim aanvoelt. De keuken is uitgerust met o.a. inductie, afzuigkap, koelkast, aparte vrieskast, oven en combi-oven. Het moderne keukeneiland met bar is voorzien van een kokendwaterkraan, vaatwasser en zelfs een wijnklimaatkast, wat deze ruimte tot een echte blikvanger maakt.

Ook is er een praktische bergkast aanwezig en een hal met trapopgang naar de verdiepingen, die fraai is weggewerkt zodat deze niet zichtbaar is en de warmte bespaard blijft.

De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle en onderhoudsvriendelijke Rigid Click PVC-vloer met vloerverwarming en strak gestucte wanden en plafonds, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling.
Via de schuifpui loop je zo de zonnige tuin in, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.





Oude Brandenburgerweg 23

Tuin

De diepe en gunstig gelegen achtertuin biedt dankzij zijn royale afmetingen volop ruimte voor meerdere terrassen, een speelplek of een comfortabele loungehoek. De tuin is op het westen gelegen waardoor je tot laat in de avond van de zon kunt genieten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van circa 12 m², ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag, welke bereikbaar is middels de steeg (recht van overpad).

De tuin is in 2021 bovendien volledig opnieuw aangelegd en vormt een heerlijke, verzorgde buitenruimte.

Jouw unieke
makelaar

Oude Brandenburgerweg 23

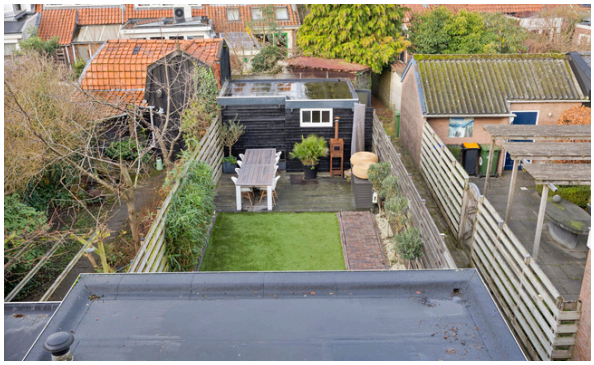
Eerste Verdieping

De overloop geeft toegang tot twee goed bemeten slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel. Tussen de slaapkamers ligt de moderne badkamer, uitgerust met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Tevens is de badkamer voorzien van vloerverwarming, spiegel met verwarming en een designradiator.

Oude Brandenburgerweg 23

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze ruime zolderverdieping is ingericht als open ruimte maar biedt uitstekende mogelijkheden voor het creëren van een derde slaapkamer, een werkplek of een hobbyruimte. Dankzij het dakkapel aan de achterzijde is er een mooie lichtinval ruimte en deze verdieping functioneel en veelzijdig in gebruik.



Jouw unieke **makelaar**

Oude Brandenburgerweg 23

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN - BUITEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijdschakelaar	x			
Tuinhuis/Buitenberging	x			
Vijver				x
Broeikas				x
Vlaggenmast				x
Zonnepanelen				x

ROERENDE ZAKEN - BINNEN:

Alarminstallatie		x		
Brievenbus				x
(Voordeur)bel		x		
Rookmelders	x			
Veiligheidssloten	x			
Vliegenhorren				x
Schilderijophangsysteem				x

WARMWATERVOORZIENING / CV:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV met toebehoren	x			
Close-in boiler	x			
Geiser	x			
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie				x
Air conditioning				x
Kokend waterkraan	x			

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Vitrages			x	
Gordijnen	x			

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Oude Brandenburgerweg 23

Lijst van zaken

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Keukenmeubel				x
(Combi)magnetron	x			
Inductie	x			
Oven	x			
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw	x			
Koelkast / Vrieskast	x			
Wasmachine				x
Wasdroger				x

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting	x			
Philips Hue Lampen		x		
Opbouwverlichting boven eettafel		x		

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)			x	
Boeken / Legplanken	x			
Werkbank in schuur / garage				x
Vast bureau				x
Spiegelwanden				x

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Badkameraccessoires	x			
Wastafels	x			
Toiletaccessoires	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Sauna				x

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoontoestellen				x
Telefooninstalaties				x

VOORZETRAMEN & OVERIGE TE WETEN:

Radiatorafwerking				x
Voorzetramen				x
Isolatievoorzieningen				x

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van de verkoper omdat er sprake is van een leasecontract? Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

OVERIGE, TE WETEN:

	Ja	Nee	Gaat mee	Overnemen
CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

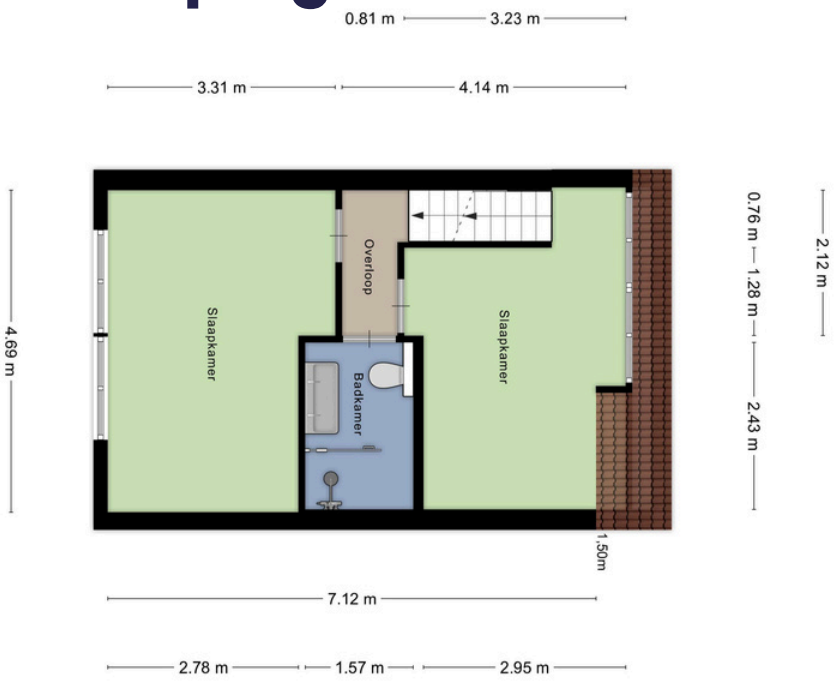
zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Oude Brandenburgerweg 23

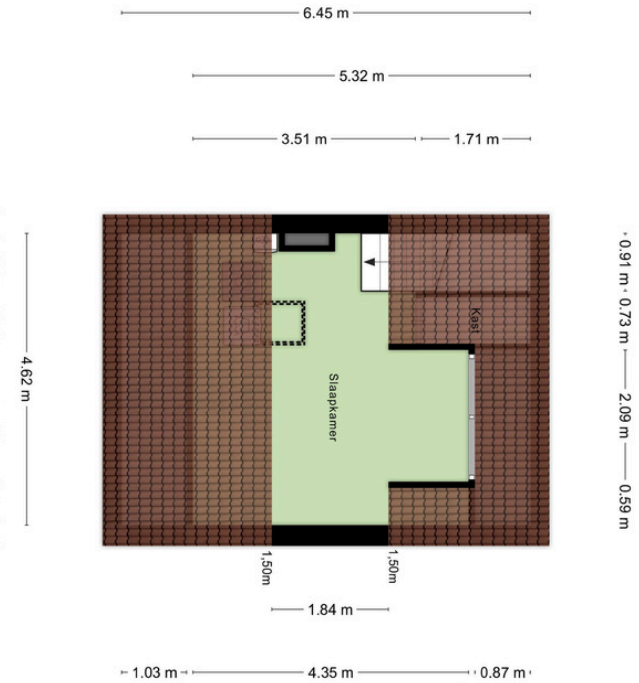
Begane grond

Oude Brandenburgerweg 23

Eerste verdieping



Tweede verdieping



Oude Brandenburgerweg 23

Bijzonderheden

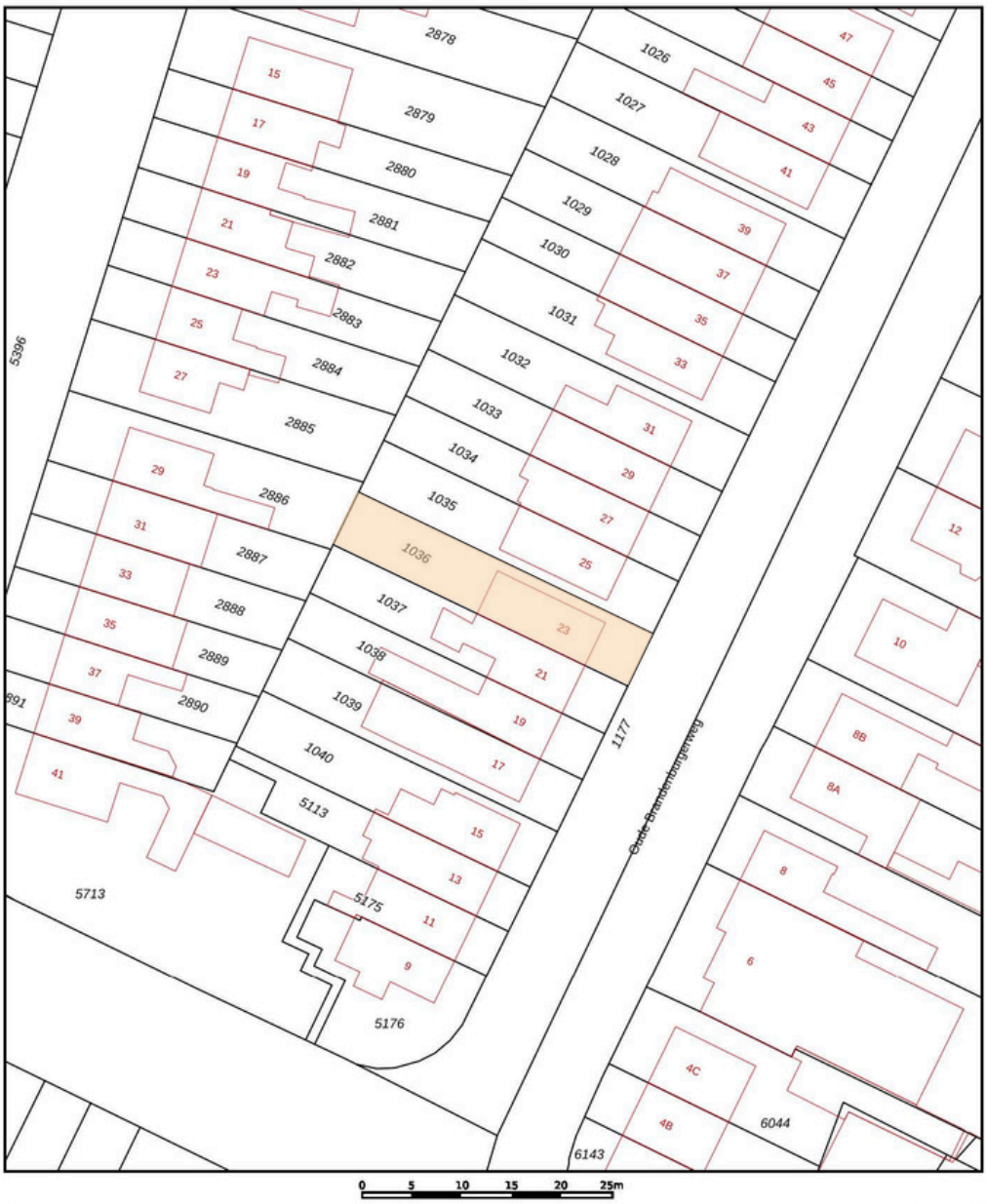
- Volledig gemoderniseerd en uitgebouwd in 2020;
- Karakteristieke jaren ’30 eindwoning;
- Authentieke details zoals een erker en en suite deuren met glas-in-lood;
- Lichte en ruime woonkeuken met keukeneiland;
- Uitbouw met lichtkoepel en schuifpui naar de tuin;
- Diepe, zonnige achtertuin met nieuwe aanleg (2021);
- Extra ruimte op zolderverdieping;
- Rustig, groen en toch op loopafstand van bos, winkels, scholen en voorzieningen;
- Toplocatie in de geliefde wijk Brandenburg!

Jouw unieke
makelaar

Oude Brandenburgerweg 23

Uittreksel Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart



Oude Brandenburgerweg 23

Over Bilthoven

In het hart van Nederland, aan de oostrand van Utrecht en gelegen op de groene Utrechtse Heuvelrug, ligt de aantrekkelijke woon- en werkomgeving Bilthoven. Bilthoven staat bekend om zijn ruime opzet, bosrijke omgeving en hoge leefkwaliteit. Het dorp ontwikkelde zich vanaf het einde van de 19e eeuw, mede dankzij de komst van de spoorlijn, en combineert sindsdien een rustige, groene uitstraling met uitstekende voorzieningen en een gunstige ligging.

U kunt hier prettig winkelen en er is een gevarieerd aanbod aan horecagelegenheden. De omgeving van Bilthoven wordt gekenmerkt door een groene, bosrijke en villarijke uitstraling, met lanen, parken en natuurgebieden van de Utrechtse Heuvelrug. Bilthoven beschikt over een uitstekende treinverbinding met Utrecht Centraal en andere grote steden. Daarnaast zijn er goede busverbindingen met plaatsen in de regio. Met de auto bent u bovendien snel op de snelweg, met gemakkelijke toegang tot de belangrijkste uitvalswegen.

Al met al een prachtige woon- en werkomgeving, centraal gelegen in Nederland!

Nog niet uit gekeken?
Bekijk de **video**
van deze woning!

Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN UT

Direct contact
Telefoon: 030 - 68 68 280
Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaardij.nl

Lees meer over onze diensten op: www.vanoordmakelaardij.nl

Of volg ons op social media:
@vanoordmakelaardij
facebook.com/vanoordmakelaardij
linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/

David van Oord

david@vanoordmakelaardij.nl
030 68 68 280
030 68 68 280
06 524 33 800
Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT

Johan Leenheer

johan@vanoordmakelaardij.nl
030 68 68 280
030 68 68 280
06 141 81 100
Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT

Shirley van Rijswijk - Meenhorst

shirley@vanoordmakelaardij.nl
030 68 68 280
030 68 68 280
Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT

Liefde op het eerste gezicht?

Voor alle documenten van de woning en voor het uitbrengen van je voorstel, **scan de QR code of klik op deze link!**

Volg de stappen via de QR-code!

NVM