

VILLA BEUKENZICHT

HOOFDSTRAAT 88, 3972 LC 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

Over deze woning	04
Tuin en bijgebouwen	06
Historie, onderhoud+ligging	07
Begane grond	08
Eerste verdieping	12
2e en 3e verdieping	16
Tuinimpressie	19
Plattegronden	22
Lijst van zaken	30
Extra informatie	35
Onze dienstverlening	38

OVER DEZE WONING

VILLA BEUKENZICHT - MONUMENTALE GRANDEUR IN HARTJE DRIEBERGEN

Te midden van het groen van de Stichtse Lustwarande, achter een imposant sierhekwerk en een statige oprijlaan, ligt Villa Beukenzicht – een monumentale villa uit 1921 die klassieke allure moeiteloos combineert met hedendaagse woonwensen. Deze vrijstaande villa met karakter ademt historie en biedt met haar 337 m² woonoppervlak en vijf volwaardige woonlagen een zeldzame hoeveelheid ruimte en mogelijkheden.

Of u nu royaal wilt wonen, werken aan huis, een gastenverblijf zoekt of dubbele bewoning overweegt: Beukenzicht maakt het mogelijk.



KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.695.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	11
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	8
BOUWJAAR:	1921	AANTAL WOONLAGEN:	5
WOONOPPERVLAKTE:	337 M²	AANTAL GARAGES:	3
PERCEELOPPERVLAKE:	1655 M²	AANTAL PARKEERPLAATSEN	5+
INHOUD:	1599 M³		

TUIN EN BIJGEBOUWEN

De tuin is fraai aangelegd. Aan de voorzijde geeft de karakteristieke hoefijzervormige oprijlaan met poeren en een handgesmeden sierhekwerk een elegant zicht op de villa. De parkachtige tuinbeplanting versterkt de grandeur. De lommerrijke achtertuin daarentegen is erg beschut gelegen zodat deze juist veel privacy biedt. Door de Zuidwest ligging van de achtertuin is het op de zonnige terrassen goed vertoeven.

De oprit van de villa bevindt zich aan de Kon. Wilhelminalaan aan de zijkant van de villa. Hier vind je diverse parkeerplekken voor bezoekers. Ook is er plaats voor auto's in de 3 garages of onder een overkapping. Een stenen garage met kap naast de villa en in de uiterste hoek van de tuin een dubbele garage in chaletvorm. Verder is er nog een 9 meter lange overkapping, die tal van mogelijkheden geeft en door zijn hoogte (3.30 m) de tuin nog meer privacy geeft.



HISTORIE, ONDERHOUD EN LIGGING

DE HISTORIE

Villa Beukenzicht werd gebouwd in 1920-1921 en is omringd door talrijke andere villa's en landhuizen van de Stichtse Lustwarande. Sinds 1998 staat Villa Beukenzicht op de gemeentelijke monumentenlijst vanwege het architectuurhistorische en beeldbepalend belang van het landhuis.

ONDERHOUD

De woning verkeert van binnen en buiten in een goede staat van onderhoud (zie bouwkundig rapport), waarbij de royale living met 3,80 m hoge serre, schouw, lambrisering en ensuite indeling in het oog springt. De hoge plafonds, stucwerk, antieke tegeltjes, schitterende detaillering en de prachtige parketvloeren maken deze charmante villa tot een geliefd object voor de liefhebbers van historische huizen. De woning is in 2019 voorzien van een volledig nieuw pannendak met nieuwe dakgoten en hemelwaterafvoeren. De dakkapellen zijn daarbij tevens gerenoveerd en geïsoleerd. In 2023 zijn de schoorstenen volledig gerenoveerd en zijn er 20 zonnepanelen aangebracht. De woning is voorzien van centrale verwarming middels CV HR combiketels en is bijna volledig voorzien van dubbelglas, voor- of achterzetramen.

LIGGING

Villa Beukenzicht is zeer goed bereikbaar en daarom ook zeer geschikt voor een kantoor of bedrijf aan huis. Met de bushalte naast het huis is het 1,8 km verder liggende treinstation snel bereikbaar. Overige basisvoorzieningen, zoals supermarkten en basisscholen zijn aanwezig op loopafstand. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg, de A12, in de nabije omgeving. In circa 15 minuten bent u met de auto of het openbaar vervoer in de binnenstad van Utrecht.

BEGANE GROND

Via de voordeur met stijlvol afdak is de entree in de vestibule, die op haar beurt toegang geeft tot de centrale hal met trappenhuis. Vanuit de hal zijn alle ruimtes toegankelijk.

Er zijn drie royale representatieve vertrekken, twee voorzien van parketvloer met bies.

De living met serre en 2 schuifdeuren naar de achtertuin is ensuite uitgevoerd naar de eetkamer aan de voorzijde, die op haar beurt ook weer toegang geeft tot de tweede woon-/werkkamer.

Aan de achterzijde is ook de sfeervolle woonkeuken met Siematic inbouwkeuken in lichte kleurstelling voorzien van keramische kookplaat, vaatwasmachine, koelkast en schuifdeur naar de achtertuin.

Daarnaast is er een bijkeuken met wasmachine opstelling en toegang tot de kelder.

In de hal bevindt zich een toilet met fonteyntje.



STATIGE ENTREE





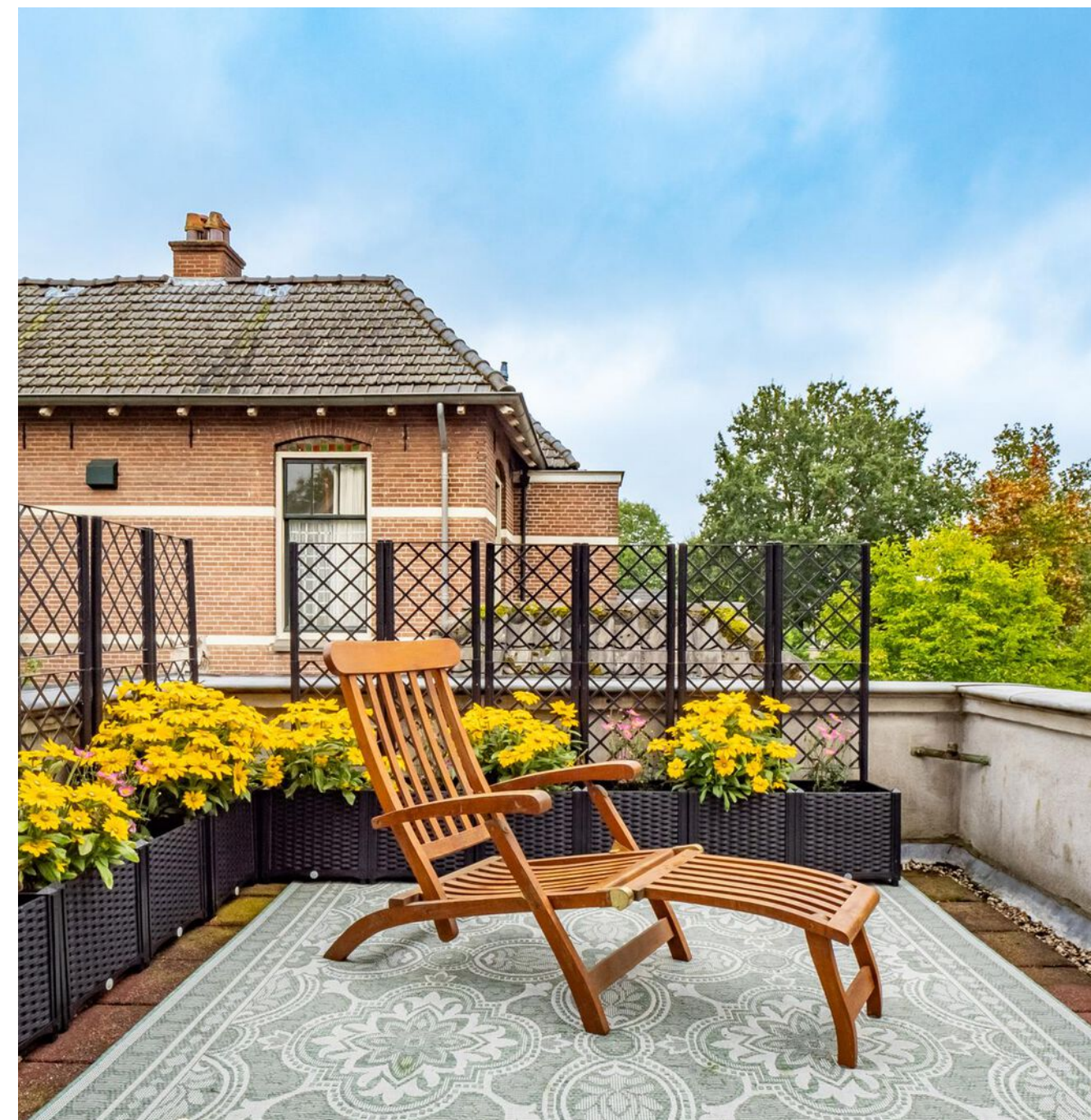
EERSTE VERDIEPING

Via de bordestrap vanuit de hal komt u op de ruime overloop.

Hier zijn 4 ruime slaapkamers, waarvan de twee grote kamers aan de voorzijde gescheiden zijn door een geluiddichte schuifwand die ook volledig open geschoven kan worden waardoor een grote suite ontstaat van maar liefst ca. 52 m².

Er zijn twee kamers aan de achterzijde, waarvan er 1 beschikt over twee inloopkasten en toegang geeft tot een ensuite badkamer met bad, douche, wastafel en toilet. De andere kamer toegang geeft tot het dakterras.

Op deze verdieping bevindt zich nog een tweede badkamer met douche, tweede toilet en wastafel.





2E EN 3E VERDIEPING

TWEDE VERDIEPING

Deze verdieping is ingericht als zelfstandige woonverdieping. Hier zijn aan de noord- en zuidkant van het huis eigenlijk twee appartementen, met in het midden een badkamer gecreëerd.

Aan de noordzijde bevindt zich een appartement bestaande uit een woonkamer met keukenblok en een separate slaapkamer. Aan de zuidzijde is een tweede appartement met hal, woonkamer met inloopkast met mogelijkheid voor een keukenblok en een slaapkamer met een vaste trap naar nog een vierde zolderkamer. In de hal is er toegang tot een toilet met fonteintje. Tussen de twee appartementen bevindt zich de gezamenlijke badkamer met dakkapel.

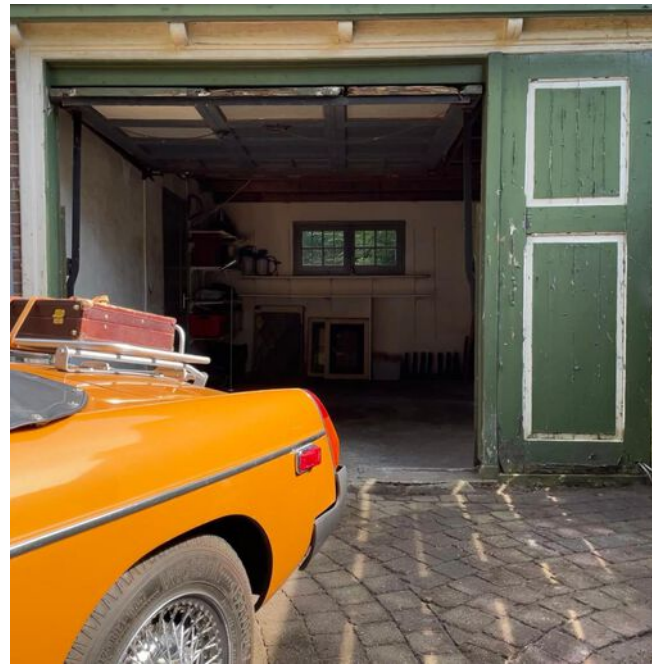
DERDE VERDIEPING

Deze verrassend grote en (3.40 m) hoge zolderverdieping beschikt over diverse Velux dakramen en is grotendeels geïsoleerd. Wel bevinden zich op de verdieping enkele spanten waardoor deze verdieping niet meegerekend is in het woonoppervlak. Er is echter voldoende hoogte en mogelijkheid om met aanpassingen binnen de 58 m² nog een extra woonoppervlakte van 34 m² te creëren. Op deze verdieping bevinden zich tevens de 2 CV HR combiketels (2025).





TUINIMPRESSIE



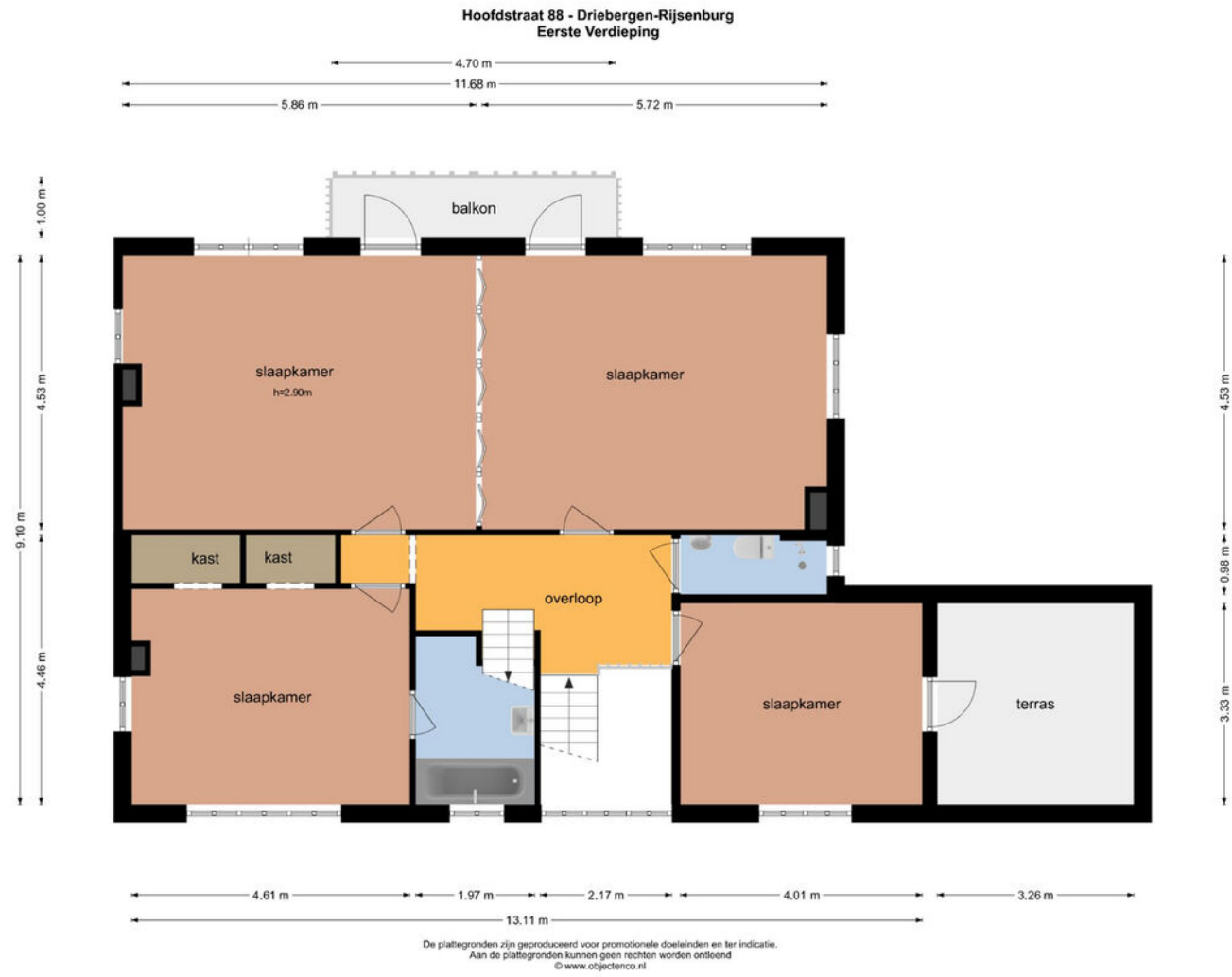
PLATTEGRONDEN



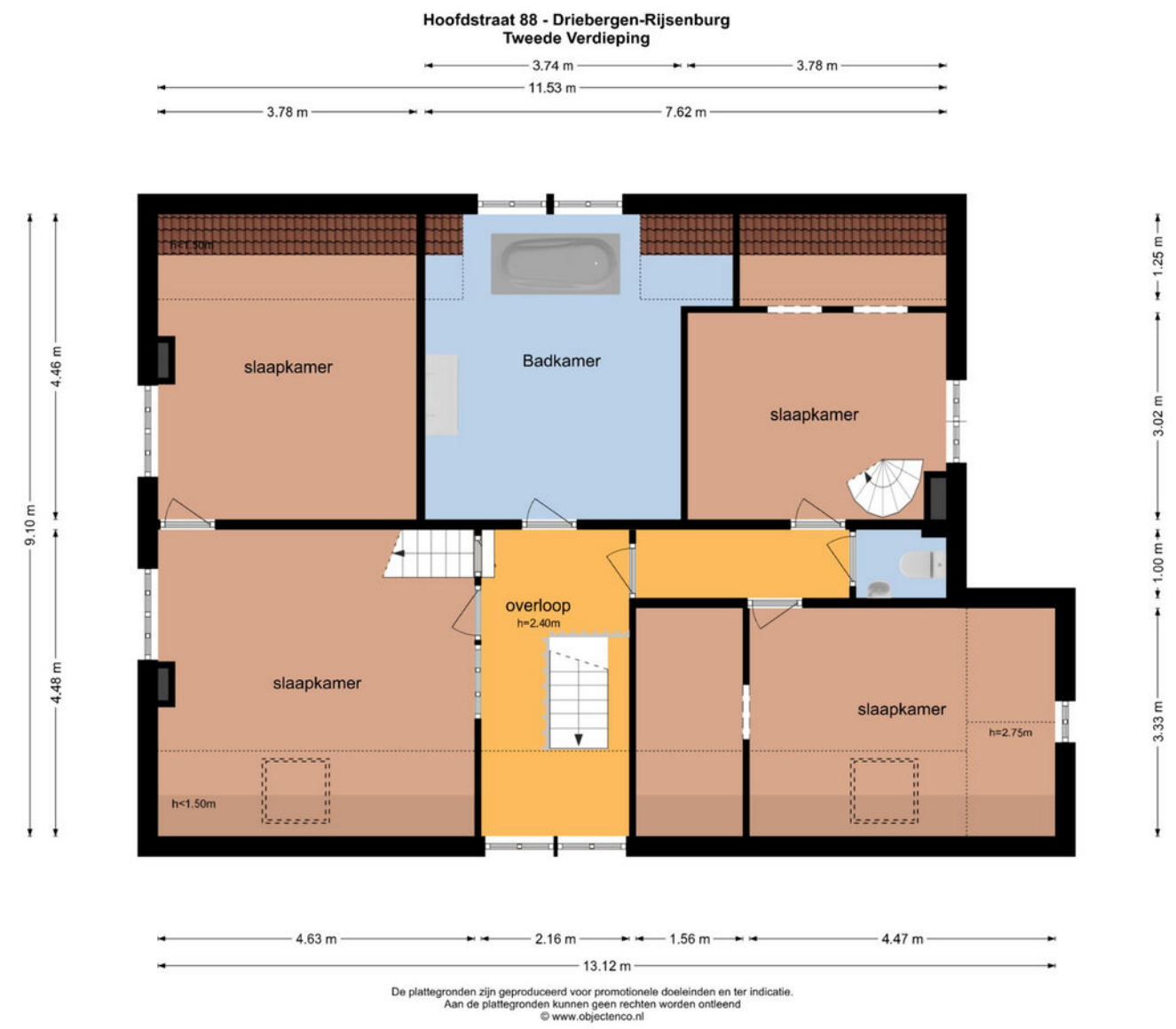
PLATTEGRONDEN



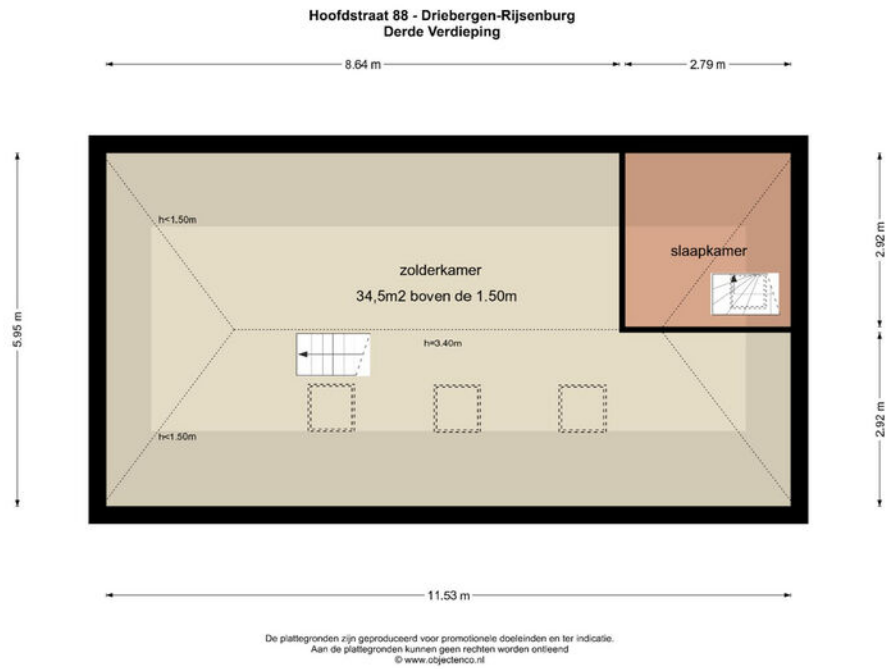
PLATTEGRONDEN



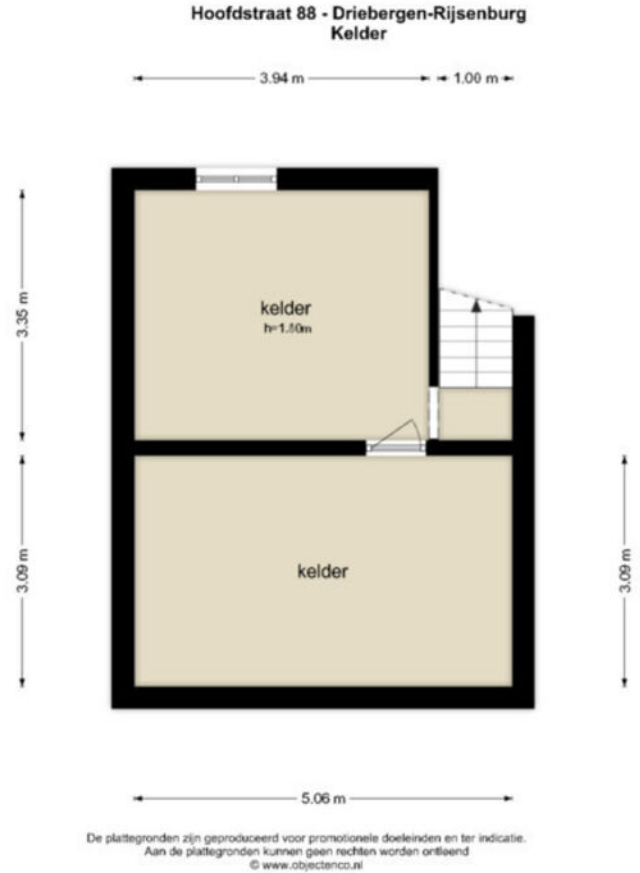
PLATTEGRONDEN



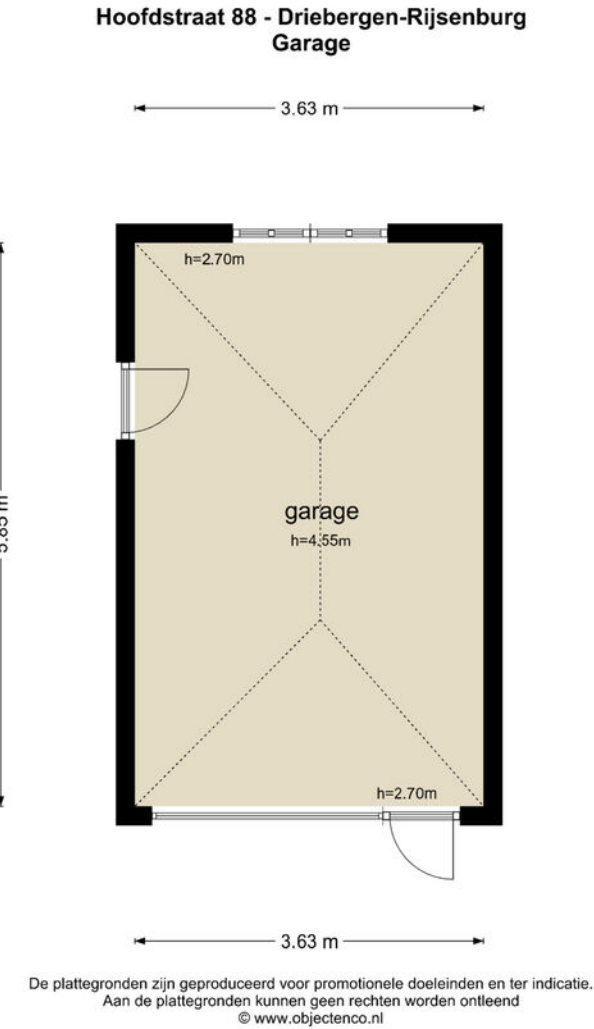
PLATTEGRONDEN



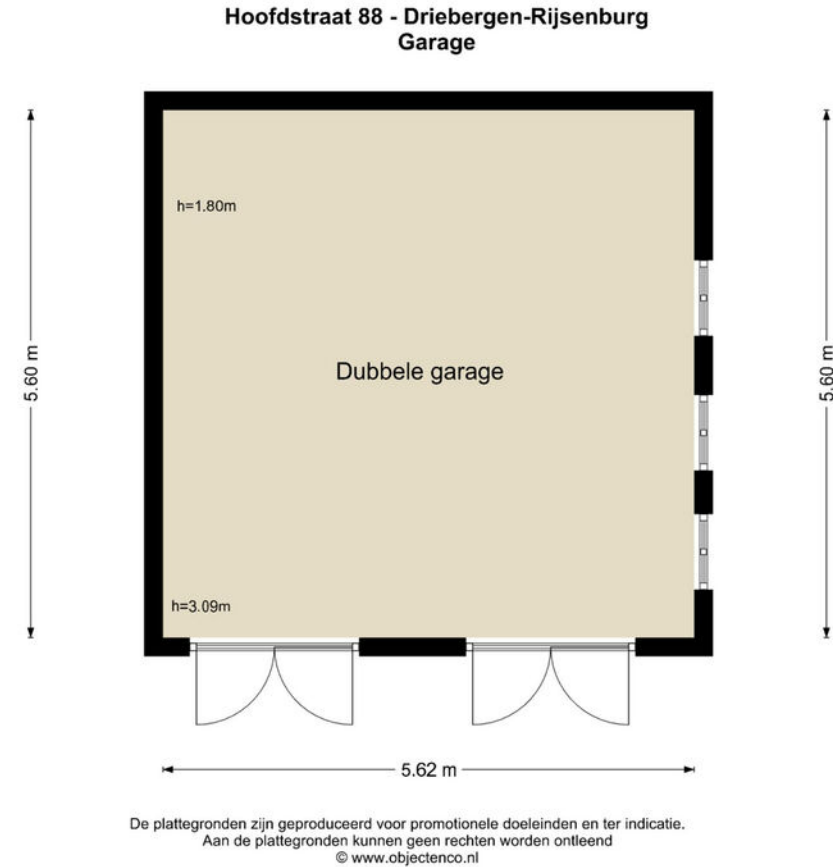
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					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
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer	X			
-				X	- houten vloer(delen)	X			
-				X	- laminaat	X			
					- plavuizen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
				X	- oven				X
				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
					- koelkast				X
					- vriezer				X
				X	- koel-vriescombinatie	X			
				X	- vaatwasser	X			
				X	- Quooker				X
				X	- koffiezetapparaat		X		
				X	-				X
				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

LIJST VAN ZAKEN

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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie	X				Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken	X				-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X			-				X
Waterslot wasautomaat		X			-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X	Beplanting in potten		X		
				X					

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging			X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
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.

■ ONDERZOEKSPlicht 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.

■ ONDERZOEKSPlicht 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

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



Molenbeek Makelaars

DYNAMIS

