

Willem Oldemaatlaan West 6 in Odijk

VERKOOP  
BROCHURE



**Halbertsma  
van den Boom**

MAKELAARDIJ • HYPOTHEKEN • VERZEKERINGEN





# Willem Oldemaatlaan West 6


Odijk | € 639.000,- k.k.

“Wij laten u graag kennis maken met deze unieke en instapklare woning”

- Lillianne Geenen -



 [www.hvdb-online.nl](http://www.hvdb-online.nl)

 030-656 8700

 [odijk@hvdb-online.nl](mailto:odijk@hvdb-online.nl)

# SPECIFICATIES

Type woning:	Geschakelde twee-onder-een-kapwoning
Bouwjaar:	2005
Woonoppervlakte:	153 m <sup>2</sup>
Garage/ tuinkamer:	21,4 / 17,1 m <sup>2</sup>
Inhoud:	604 m <sup>3</sup>
Perceel:	228 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden:	Er is naast een garage ook nog een tuinkamer Goed geïsoleerd en 11 zonnepanelen (ca. 1 jaar oud) 2 Buitenkranen aanwezig Trap naar 1 <sup>e</sup> verdieping recent met PVC bekleed



## De woning

Zeer energiezuinig wonen in een instapklare woning in een kindvriendelijke wijk? Dat kan in dit zeer ruime herenhuis uit 2005! Deze lichte twee-onder-een-kapwoning is voorzien van een fijne uitgebouwde woonkamer waar u zich direct thuis zal voelen.

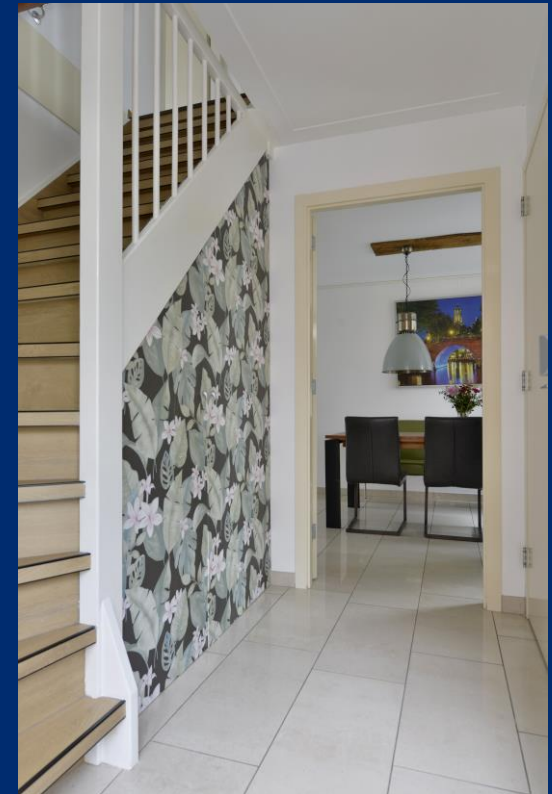
Voor de ruime garage is een brede oprit waar de mogelijkheid is voor het aanleggen van een elektrische laadpaal.

Op een perceel van 228 m<sup>2</sup> ligt de achtertuin ideaal gesitueerd op het zuidwesten. Heerlijk in de zon vertoeven met een goed boek of borrelen met vrienden in de gezellige tuinkamer met bar. Terwijl de (klein-)kinderen spelen in de zandbak of op de schommel achterin de tuin. Overigens is er ook een openbare ruime speelgelegenheid "om de hoek", waar buurtkinderen met elkaar kunnen spelen.



## De entree

Aan de zijkant van de woning vindt u de entree. De lichte hal geeft u een fijn welkom. De hal is voorzien van toiletruimte, garderobekast (2022), meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en doorgang naar de woonkamer.





## De woonkamer

De sfeervolle zithoek met gashaard vindt u aan de achterzijde van deze woonkamer. Vanuit de zithoek is middels openslaande deuren de zonnige achtertuin te bereiken. De woonkamer is voorzien van airco.



# De keuken en eethoek

Aan de voorzijde is de half open keuken met eethoek gesitueerd. De keuken is van het merk Bulthaup en is uitgerust met diverse (luke) apparaten zoals: quooker (2019), vaatwasser (2019), koelkast (2018), stoomoven, oven, grill-plaat, wokbrander, 2 elektrische kookplaten en een afzuigkap.

De gehele begane grond vloer is voorzien van vloerverwarming. Aan de achterzijde zijn rolluiken en een zonnescreeen geplaatst, beide zijn elektrisch bedienbaar en de hele woning is voorzien van horren.



## 1<sup>e</sup> verdieping

Via de in 2022 met PVC bekleedde trap bereikt u de ruime overloop welke doorgang biedt naar drie slaapkamers en de luxe badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer. Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde gesitueerd en door de ligging op het oosten zijn deze kamers ook in de zomer heerlijk koel. De master bedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een airco (die kan koelen en verwarmen), elektrisch bedienbare rolluiken en zonnescreeen.





## De badkamer

De badkamer van deze woning springt uit het oog en is in maart 2021 vernieuwd en uitgevoerd in een combinatie van hout en lichtgrijze betegeling. Dit geeft de badkamer een luxe en hotelwaardige uitstraling. Er is een dubbele inloopdouche, wastafelmeubel, hangend toilet en heerlijk ligbad



## De 2<sup>e</sup> verdieping

De zolder is een ruimte met tal van mogelijkheden. Er kunnen meerdere slaapkamers gerealiseerd worden, een bergvlisering, een riante werkplek en/of een wasruimte. Ideaal voor samengestelde of grote gezinnen en/of wanneer u veel vanuit huis werkt.

De CV ketel is hier opgesteld en hier vindt u de wasmachine aansluiting. Het dakraam is vernieuwd en er is veel extra bergruimte achter de aanwezige knieschotten.





## De achtertuin

De ca. 9 meter brede achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten. De oude garage is verbouwd en is nu een gezellige tuinkamer met bar en grote glazen schuifpui naar de tuin, die bijna helemaal open kan. Hierdoor kan de tuinkamer op diverse manieren gebruikt worden.

De voortuin heeft een oprit naar de nieuwe ruime garage (21 m<sup>2</sup>). De garage is in hout opgetrokken (2020) en is voorzien van elektra een elektrisch bedienbare garagedeur. Het dak en de zijkanten van de garage zijn geïsoleerd en via een loopdeur is de achtertuin te bereiken. De garage biedt qua ruimte na verbouwing eventueel de mogelijkheid om een slaapkamer beneden te realiseren.





## Onderhoud situatie

De woning is zeer goed onderhouden en recent verduurzaamd. Zo zijn er in 2022 11 zonnepanelen geplaatst en verwarmen de huidige bewoners via de in 2022 geplaatste airco's. Dit scheelt beduidend in het gasverbruik. Mocht u desondanks toch willen verwarmen via de vloerverwarming beschikt de woning over een in 2020 vervangen Intergas xtreme 36 HR ketel. Het huidige B label is voor deze verduurzaming afgegeven en zal nu, na de getroffen maatregelen, hoger uitkomen.



## Alle voordelen op een rij:

- Instapklare en ruime gezinswoning
- In een kindvriendelijk wijk
- Luxe keuken en zeer luxe badkamer
- 4 slaapkamers (met de mogelijkheid tot uitbreiding)
- Zonnige tuin en een heerlijke tuinkamer met bar
- Recent verduurzaamd

Dit kunt u toch niet aan u voorbij laten gaan?

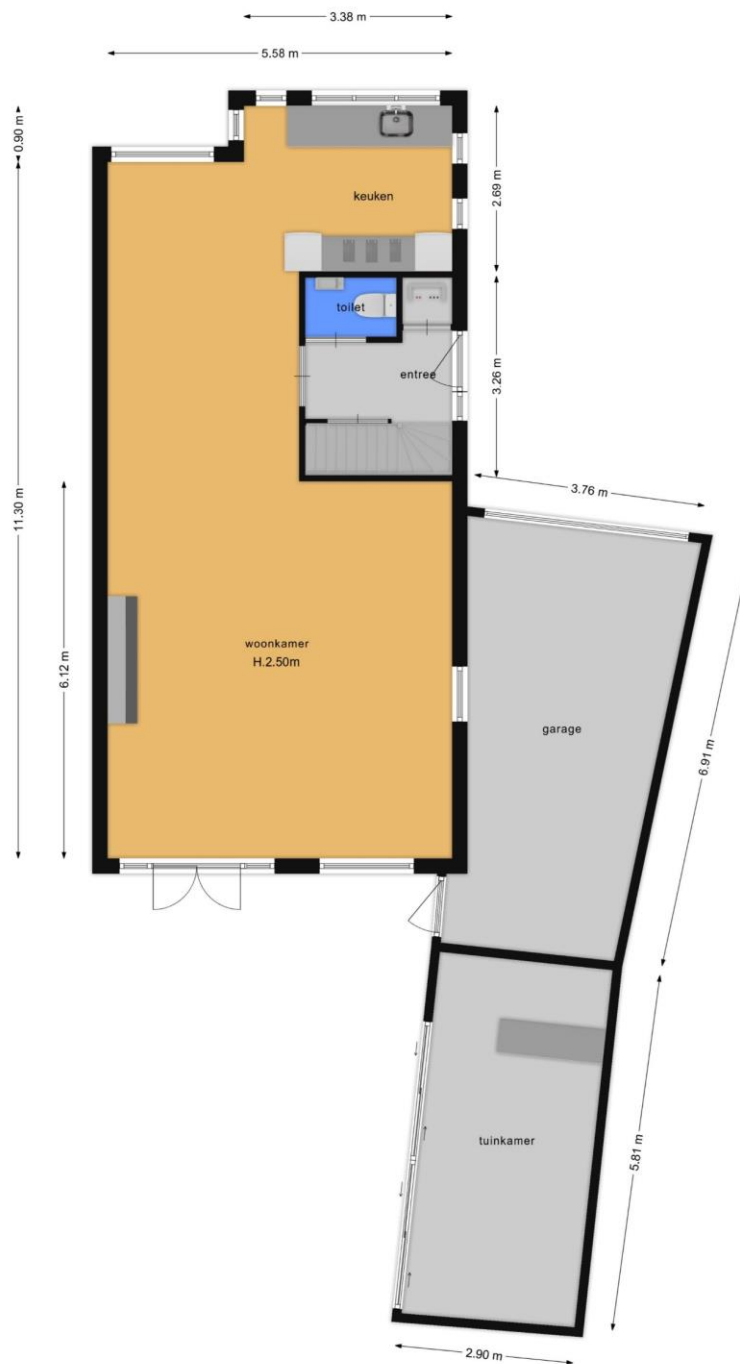
*Kom snel binnen kijken!*



# PLATTEGROND

## Begane grond

Woonoppervlakte: 67,9 m<sup>2</sup>  
Garage: 21,4 m<sup>2</sup>  
Tuinkamer: 17,1 m<sup>2</sup>



# PLATTEGROND

## 1e verdieping

Woonoppervlakte: 55,6 m<sup>2</sup>

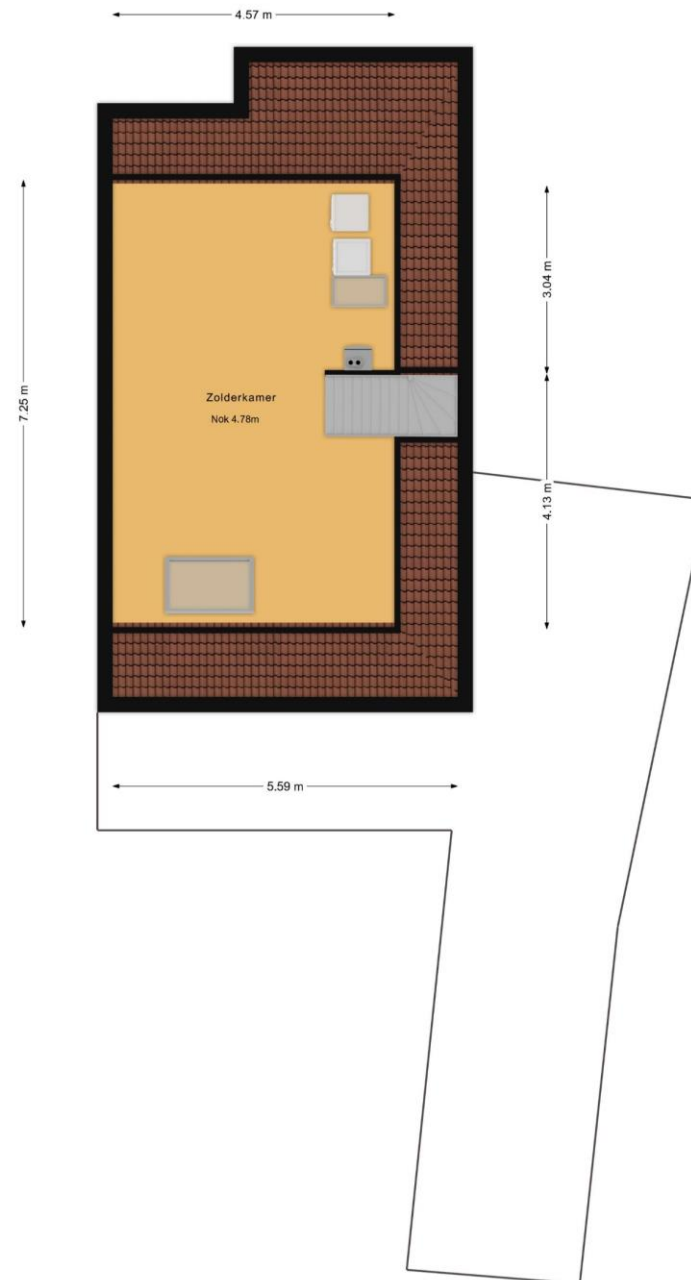




# PLATTEGROND

2<sup>e</sup> verdieping

Oppervlakte: 29,1 m<sup>2</sup>





## LOCATIE

Willem Oldemaatlaan West 6, 3984 BT Odijk

Centrum (De Meent):	600 meter
Bushaltes:	vanaf 400 meter
Basisschool:	950 meter
NS Station Bunnik:	3,1 km
Utrecht Science Park (Uithof):	6,2 km


*Odijk ligt ten zuidoosten van de stad Utrecht. Odijk beschikt over diverse voorzieningen. Zo is er een gezellig centrum met verschillende winkels en horeca gelegenheden. Eveneens zijn er meerdere basisscholen op loop- en of fietsafstand. Er zijn diverse sportverenigingen en voldoende ruimte om te recreëren. De provinciale weg (N229) is binnen 3 autominuten te bereiken en biedt een snelle aansluiting op de A12, A27 en A28. Station Driebergen-Zeist en station Bunnik zijn op fietsafstand.*

# KADASTRALE KAART

Kadastrale gemeente: Bunnik  
 Sectie: E  
 Perceel: 897  
 Oppervlakte: 228 m<sup>2</sup>

*De bovenzijde van de kaart is het noorden.*



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bunnik	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 897	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 november 2022.          De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	



# Tijd om binnen te kijken!

*Neem snel contact op*

## ODIJK

📍 De Meent 54a, Odijk

☎ 030 656 8700

✉ odijk@hvdb-online.nl

## ZEIST

📍 2<sup>e</sup> Hogeweg 119, Zeist

☎ 030 691 9104

✉ zeist@hvdb-online.nl



## Het team

[WWW.HVDB-ONLINE.NL](http://WWW.HVDB-ONLINE.NL)



**Justus Halbertsma**

*Register Makelaar en Taxateur*

06 250 488 27

justus@hvdb-online.nl



**Lillianne Geenen**

*Register Makelaar*

06 502 639 09

lillianne@hvdb-online.nl



**Bernice Vermeulen**

*Binnendienst medewerker &  
kandidaat makelaar i.o.*

06 186 653 48

bernice@hvdb-online.nl



**Marjolijn van den Berg**

*Binnendienst medewerker &  
beheer*

030 691 9104

marjolijn@hvdb-online.nl



**Maxime Jansen**

*Binnendienst medewerker*

030 691 9104

maxime@hvdb-online.nl

# Onze dienstverlening

## VERKOOP

Door onze kennis en ervaring van de markt waarin u zich met uw woning bevindt ontzorgen wij u van A tot Z. Wij streven naar het beste verkoopresultaat.

*Wij komen graag vrijblijvend langs om op basis van uw wensen een passende aanpak te bespreken!*

## AANKOOP

Er komt veel kijken bij het kopen van een huis. Dat kan een hoop stress opleveren. Wij ondersteunen u met veel plezier op juridisch, bouwkundig en financieel vlak.


*Een droomhuis op het oog? Benader ons geheel vrijblijvend voor de mogelijkheden en wij maken van dat droomhuis uw thuis!*

## TAXATIES

Tegen een scherpe prijs en met kennis van de huidige markt kunnen wij u snel voorzien van een betrouwbaar (NWWI gevalideerd) taxatierapport.

*Een taxatie nodig? Bel een vraag naar de mogelijkheden wij kunnen vaak dezelfde week nog langskomen!*

## VERKOOPBEOORDELING


Op basis van 87 beoordelingen  
via 

# 9,0

Deskundigheid:	<b>8,9</b>	Prijs / kwaliteit:	<b>8,7</b>
Lokale marktkennis:	<b>9,1</b>	Service en begeleiding:	<b>9,1</b>

*“Het was bijzonder prettig! Alles liep vlekkeloos en ik was mijn huis in een mum van tijd kwijt. Het personeel is bijzonder vriendelijk en behulpzaam. Het is zeker een aanrader voor toekomstige verkopers van hun huis om met deze makelaar in zee te gaan.”*

## AANKOOPBEOORDELING

Op basis van 16 beoordelingen  
via 

# 9,1

Communicatie:	<b>9,5</b>	Resultaat:	<b>9,0</b>
Deskundigheid:	<b>9,0</b>	Prijs / kwaliteit:	<b>9,0</b>

*“ Het contact met de medewerkers van Halbertsma verliep uitermate professioneel (ook persoonlijk), plezierig en deskundig. We werden altijd direct te woord gestaan en/of teruggebeld. Mijn man en ik hadden ons geen betere makelaar kunnen wensen!”*







De Meent 54a, Odijk  
030 656 8700  
odijk@hvdb-online.nl  
www.hvdb-online.nl

2<sup>e</sup> Hogeweg 119, Zeist  
030 691 9104  
zeist@hvdb-online.nl  
www.hvdb-online.nl