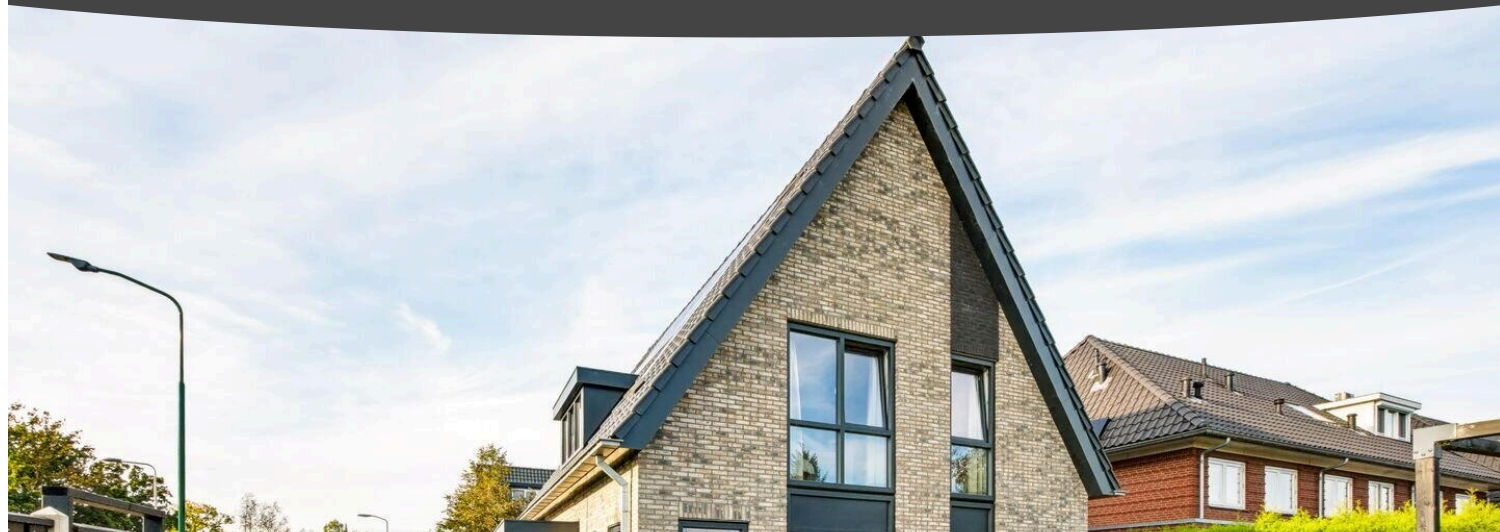


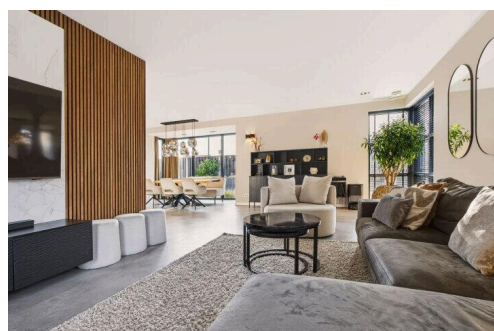
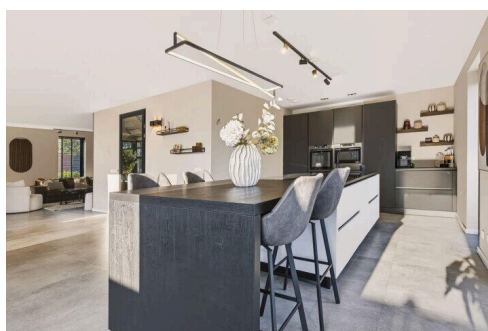
# Langbroek

Prins Clausdreef 1 a | Vraagprijs € 1.025.000 k.k.

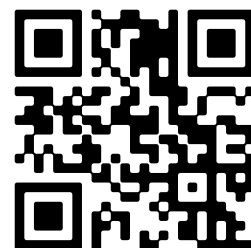


## BESCHIKBAAR

[WWW.PRINSCLAUSDREEF1A.NL](http://WWW.PRINSCLAUSDREEF1A.NL)



|                            |                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Type object:</b>        | Villa, vrijstaande woning                                              |
| <b>Bouwjaar:</b>           | 2022                                                                   |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | 188 m <sup>2</sup>                                                     |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | 389 m <sup>2</sup>                                                     |
| <b>Inhoud:</b>             | 679 m <sup>3</sup>                                                     |
| <b>Aantal kamers:</b>      | 6 kamers (5 slaapkamers)                                               |
| <b>Website:</b>            | <a href="http://www.prinsclausdreef1a.nl">www.prinsclausdreef1a.nl</a> |



# Omschrijving

## Prins Clausdreef 1 a, 3947 PE Langbroek

Hotel chique en vrijstaand wonen met allure, ruimte en energielabel A+++!

Een stijlvolle uitstraling, royale leefruimtes en het comfort van modern en duurzaam wonen. Aan de Prins Clausdreef 1A in Langbroek staat deze jonge woning uit 2022, waar ruimte en eigentijds wooncomfort op een prettige manier samenkomen. Met maar liefst 188 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vijf kamers en een royale tuin biedt deze woning alle mogelijkheden om een verfijnde woonstijl te combineren met het dagelijkse gezinsleven.

De woning vormt een prachtige basis voor wie houdt van een luxe, hotel chique sfeer. Denk aan warme tinten, rijke materialen, subtiele verlichting en een interieur waarin rust en elegantie de boventoon voeren. De royale leefruimte, de grote raampartijen en de moderne basis maken het mogelijk om hier een interieur te creëren dat helemaal bij jouw smaak past. Of je nu kiest voor een stijlvolle zithoek, een uitnodigende eethoek of een keuken waar uitgebreid koken en gezellig samenzijn centraal staan: de ruimte is er.

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid is deze woning helemaal van nu. Kunststof kozijnen met HR++-beglazing, vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer, een warmtepomp, een ventilatiesysteem met warmteterugwinning en maar liefst 16 zonnepanelen zorgen voor een aangenaam binnenklimaat. Het energielabel A+++ onderstreept het duurzame karakter van deze villa, waardoor de energielasten bijzonder laag zijn!

Kom snel kijken bij deze exclusieve woning en bel ons voor een afspraak!

### KENMERKEN:

Perceeloppervlakte: 389 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2022

Gebruiksoppervlakte wonen: 188 m<sup>2</sup>

Inhoud: 679 m<sup>3</sup>

Energielabel: A+++

### INDELING:

Begane grond: Via de ENTREE met hal, toiletruimte en praktische kastruimte kom je in de royale leefruimte van bijna 74 m<sup>2</sup>. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en staat in verbinding met de eetkamer. Aan de voorzijde vind je de ruime keuken met voldoende plek om uitgebreid te koken en gezellig samen te tafelen. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar buiten voelt de leefruimte heerlijk licht en ruim aan.

De royale achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt volop mogelijkheden om er jouw eigen fijne buitenplek van te maken. Dankzij de ruime opzet en mooie aangelegde terrassen kun je verschillende zitplekken creëren, van een gezellig terras om samen te eten tot een knus hoekje waar je heerlijk kunt ontspannen. Ook aan speelruimte voor kinderen is er voldoende plek, waardoor de tuin een mooie balans biedt tussen ontspanning, gezelligheid en ruimte om te spelen. Of je nu graag met vrienden en familie buiten geniet, de kinderen lekker hun

gang laat gaan of op zoek bent naar een rustig plekje om na een lange dag tot rust te komen: deze tuin biedt alle mogelijkheden!

Eerste verdieping: Op deze verdieping vind je drie slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer van 21,7 m<sup>2</sup>. De overige twee slaapkamers zijn 12,2 en 11,6 m<sup>2</sup> groot en daardoor uitstekend geschikt als gezin, voor een hobbyruimte of gastenkamer. Ook bevindt zich hier de badkamer van 9m<sup>2</sup>, voorzien van vloerverwarming. De overloop verbindt de verschillende vertrekken en geeft toegang tot de trap naar de volgende verdieping.

Tweede verdieping: Ook boven is er nog volop ruimte. Een ruime overloop met witgoedopstelling geeft toegang tot nog een vierde slaapkamer van 9,3 m<sup>2</sup> en een aparte werkkamer van 6,9 m<sup>2</sup>. De overige ruimte biedt mogelijkheden voor het opbergen van spullen. Zo beschik je over extra kamers die je helemaal kunt afstemmen op jouw woonwensen.

#### BIJZONDERHEDEN:

- Gebouwd in 2022;
- 16 Zonnepanelen;
- All electric woning met lucht-water-warmtepomp voor warm water en verwarming, vloerverwarming op de begane grond, radiatoren op de verdieping, elektrische verwarmingspanelen op de zolderverdieping;
- Voorzien van warmteteruginstallatie ventilatie (WTW);
- Energielabel A+++ met daardoor bijzondere lage energielasten!
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Er geldt nog garantie op diverse onderdelen van de woning, zoals de bouwconstructie, kozijnwerk, keukenapparatuur etc;
- 300L boiler aanwezig;
- Keuken is voorzien van ATAG apparatuur waaronder combi-stoomoven, combi-magnetron, warmhoudla, koelkast, vriezer en vaatwasmachine;
- Bora pure kookplaat;
- Quooker incl. ingebouwde zeepdispenser;
- Alle ruimtes zijn voorzien van een UTP aansluiting;
- Aandeel hernieuwbare energie is 73,7%.

## Kenmerken

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Vraagprijs:          | € 1.025.000 k.k. |
| Permanente bewoning: | Ja               |

## Bouw

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Object type:         | Villa, vrijstaande woning  |
| Soort bouw:          | Bestaande bouw             |
| Bouwjaar:            | 2022                       |
| Soort dak:           | Zadeldak bedekt met pannen |
| Permanente bewoning: | Ja                         |

## Oppervlakte en inhoud

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:    | 188 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte: | 389 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:             | 679 m <sup>3</sup> |

## Indeling

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers:         | 6 kamers (5 slaapkamers)                                   |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer en 1 apart toilet                               |
| Badkamervoorzieningen: | Inloopdouche, ligbad, toilet, en wastafelmeubel            |
| Aantal woonlagen:      | 3 woonlagen                                                |
| Voorzieningen:         | Balansventilatie, dakraam, glasvezelkabel, en zonnepanelen |

## Energie

|               |                                                                                        |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Energielabel: | A+++                                                                                   |
| Isolatie:     | Dakisolatie, dubbel glas, hr+ glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd |
| Verwarming:   | Gedeeltelijke vloerverwarming en warmtepomp                                            |

## Buitenruimte

|          |                                                                 |
|----------|-----------------------------------------------------------------|
| Ligging: | Aan rustige weg, in woonwijk, landelijk gelegen en open ligging |
| Tuin:    | Tuin rondom                                                     |

|              |             |
|--------------|-------------|
| Achtertuint: | Tuin rondom |
|--------------|-------------|

**Bergruimte**

|                           |                                       |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Schuur berging:           | Box                                   |
| Soort parkeergelegenheid: | Op eigen terrein en openbaar parkeren |

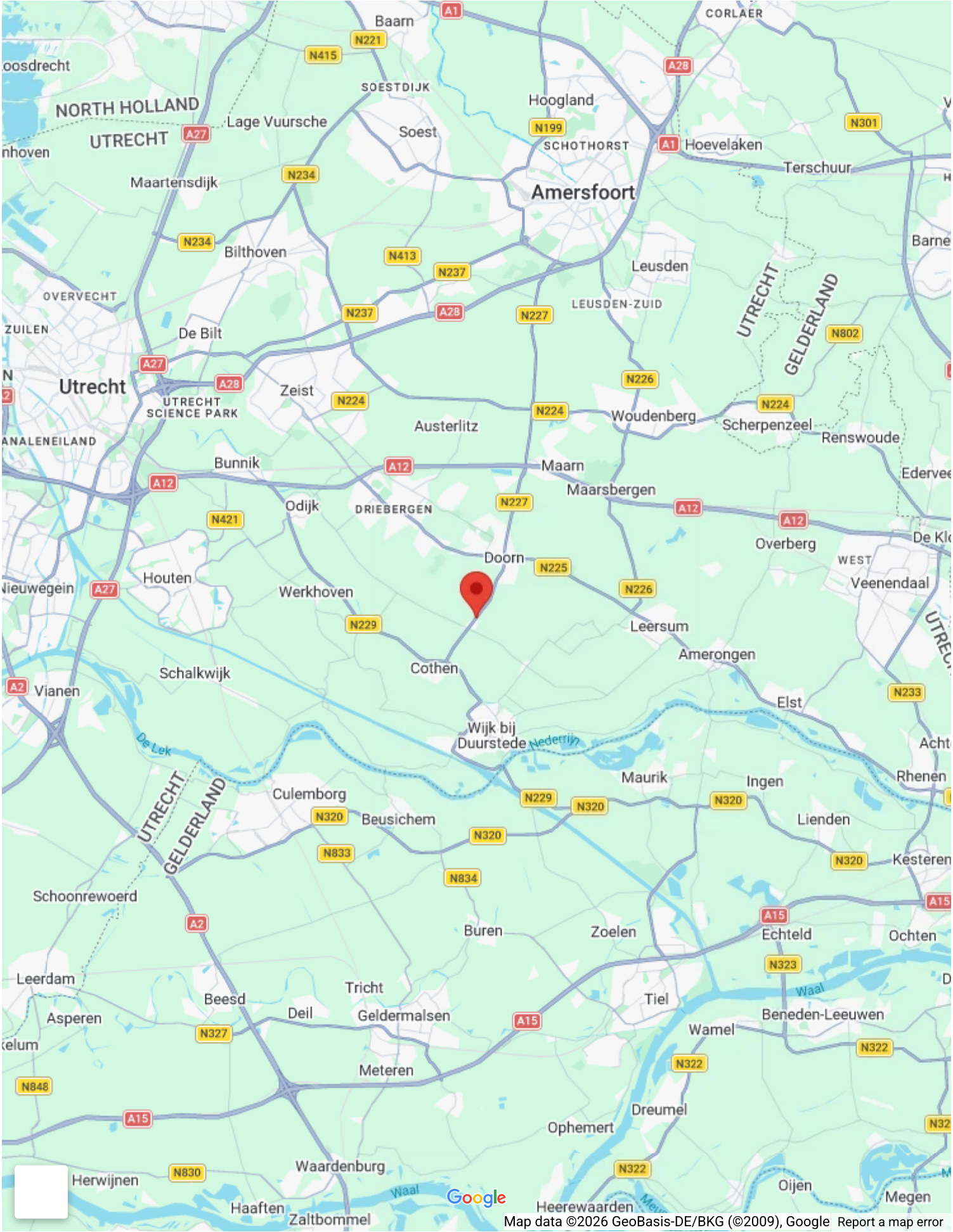
**Garage**

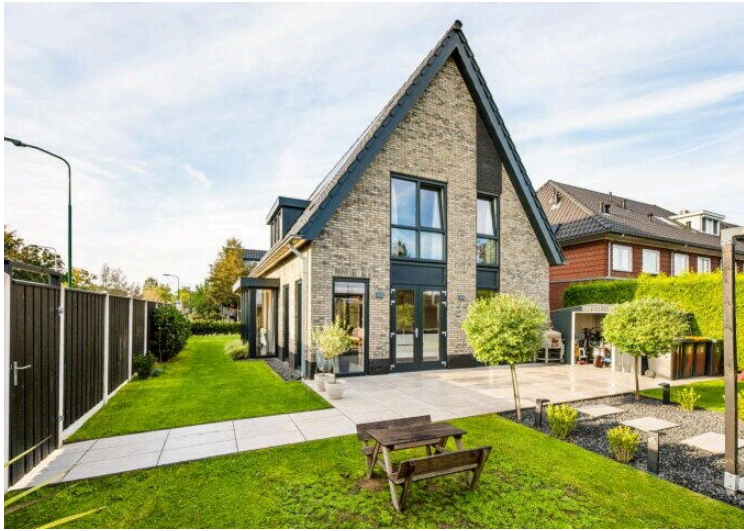
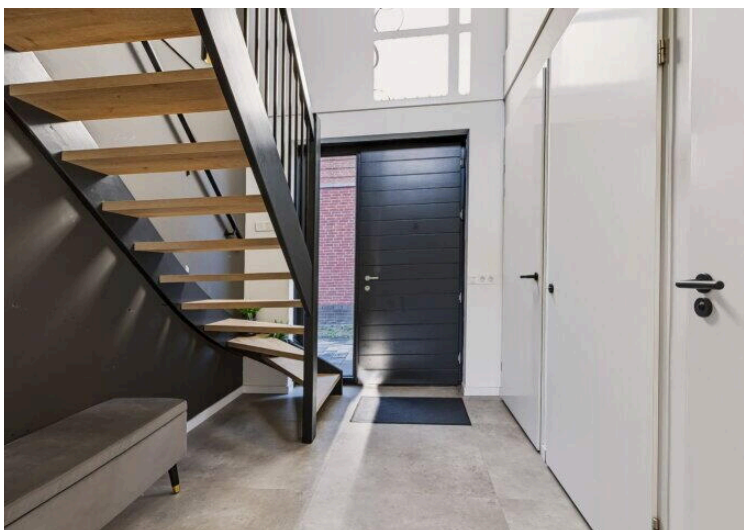
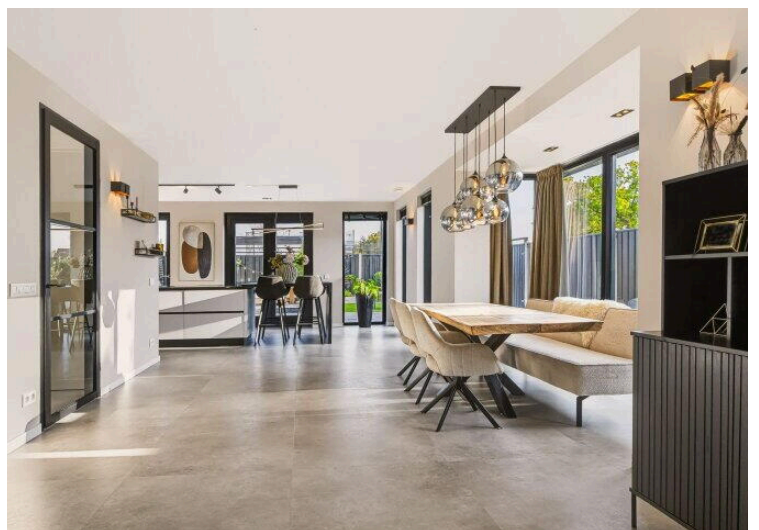
|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Soort garage: | Garage mogelijk en parkeerplaats |
|---------------|----------------------------------|

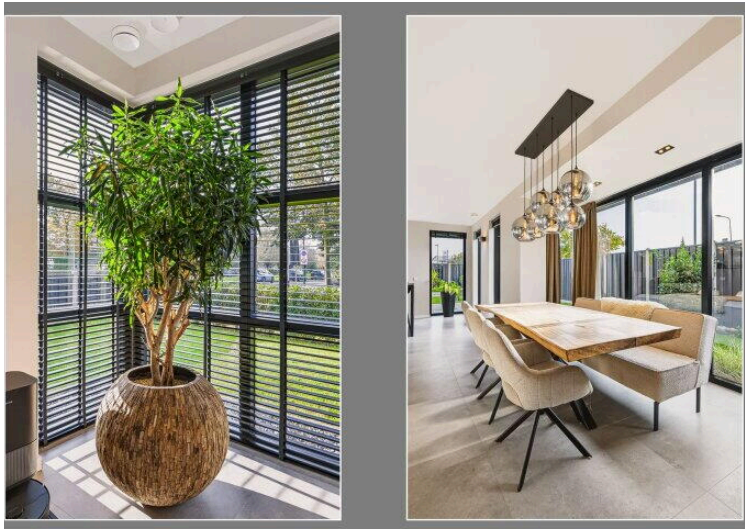
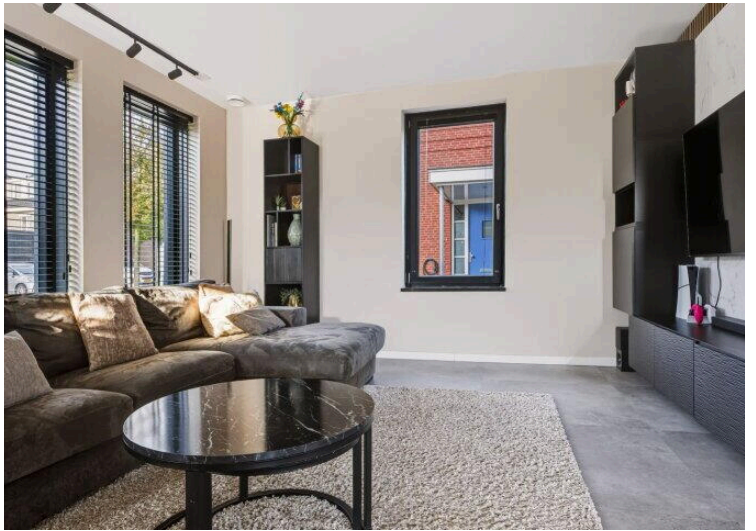
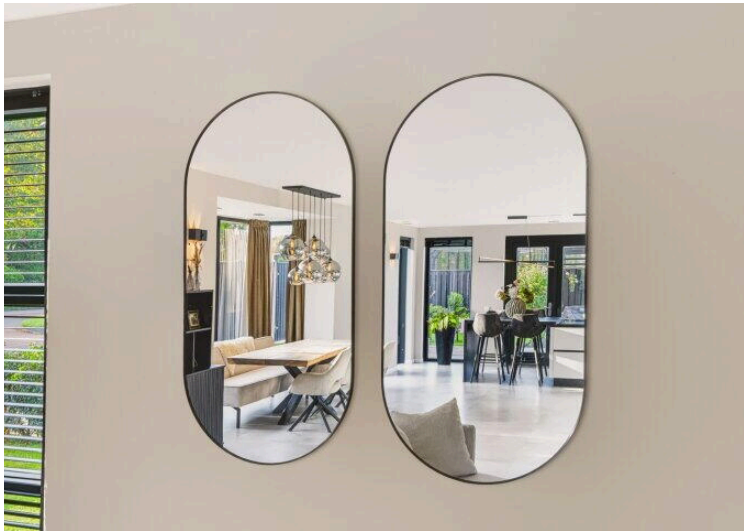
# Op de kaart

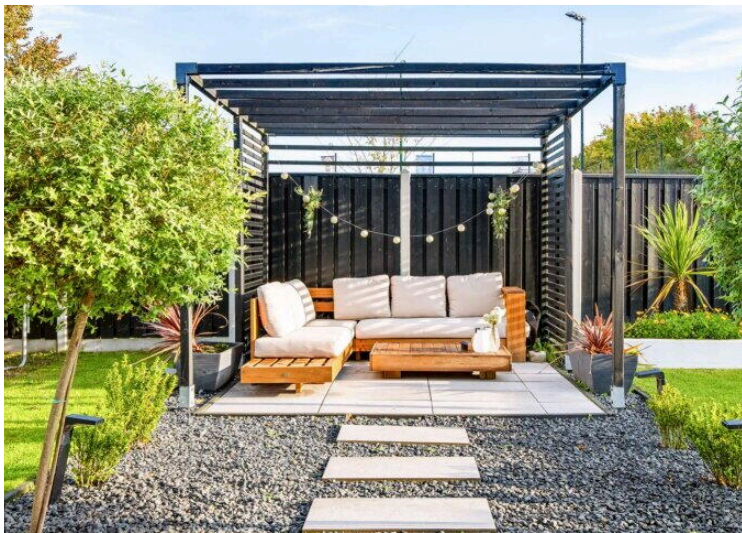


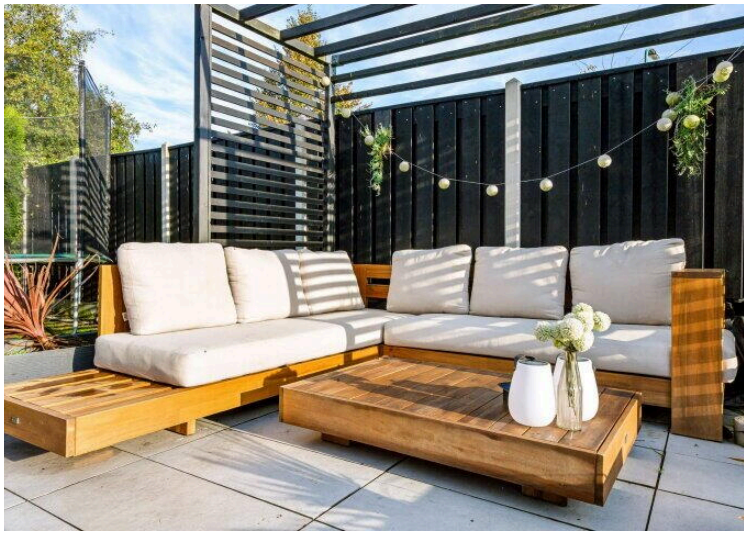
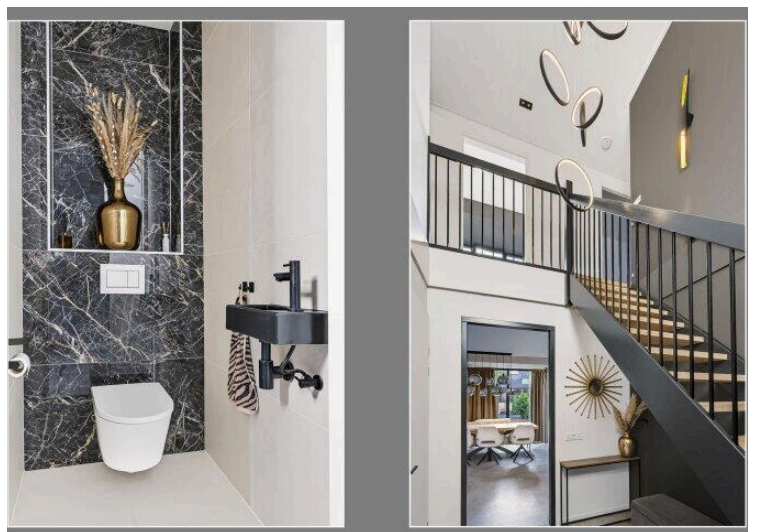
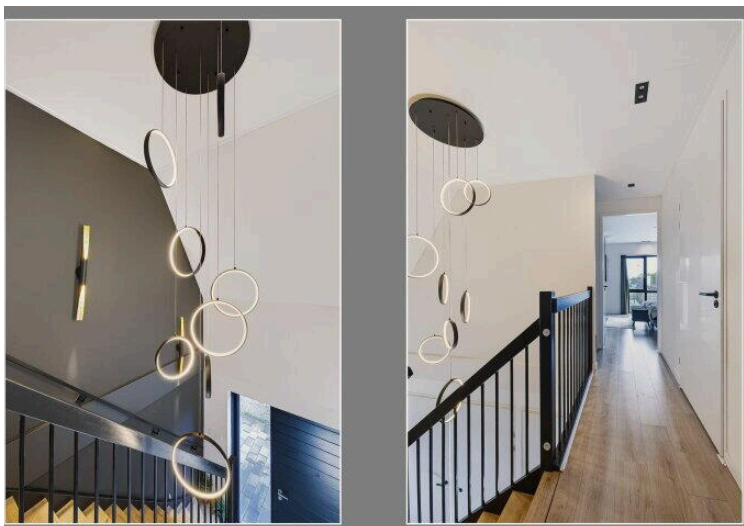
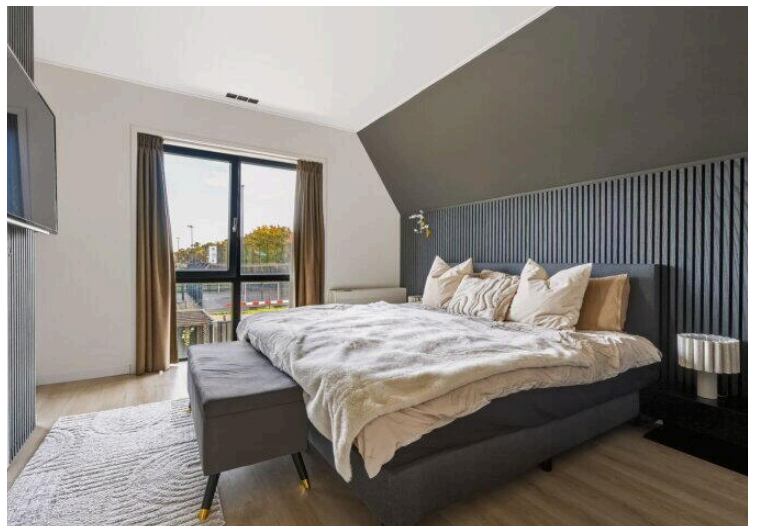
# Op de kaart

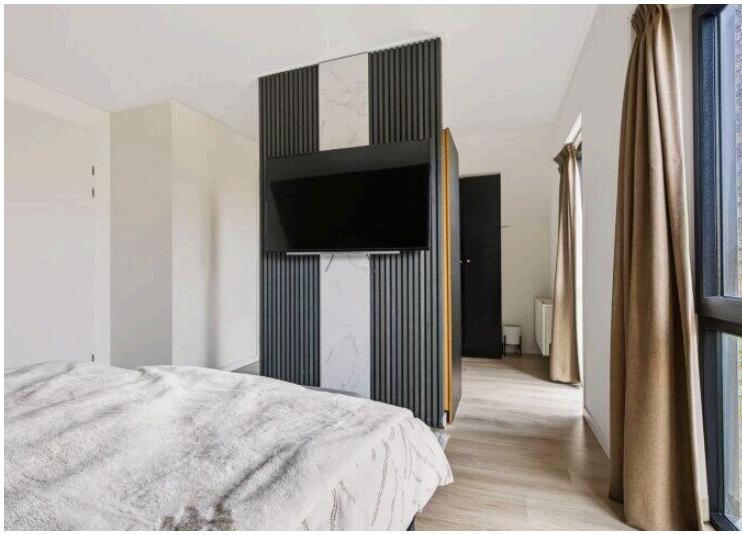
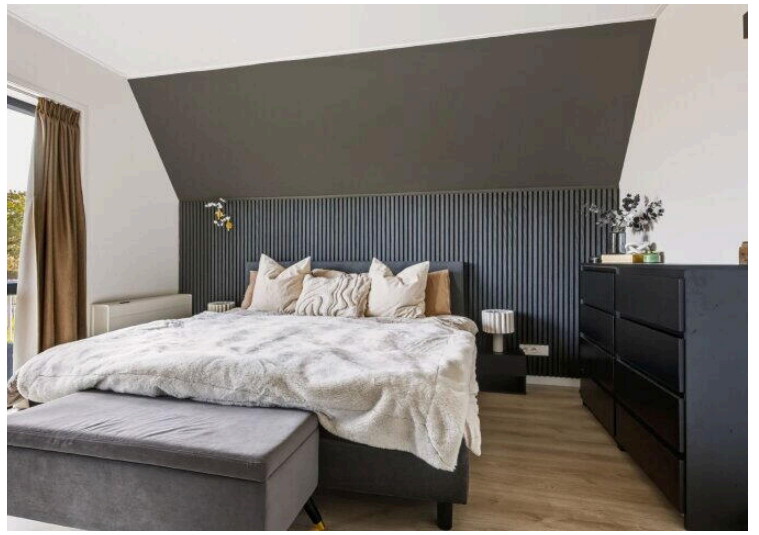
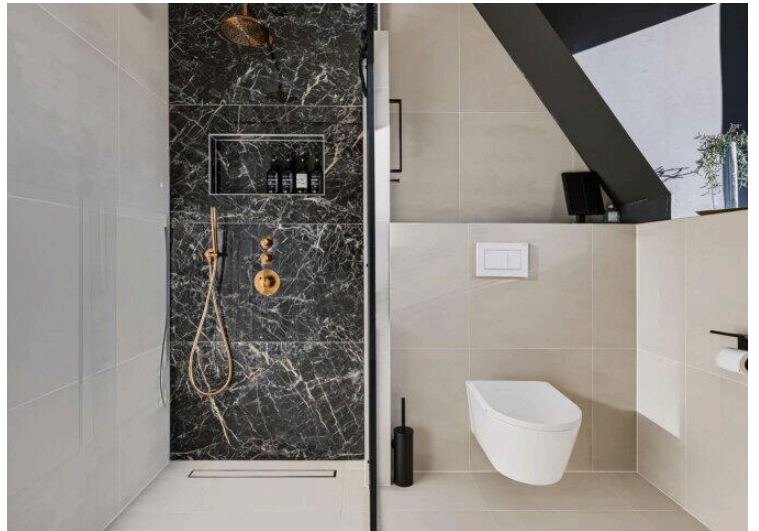
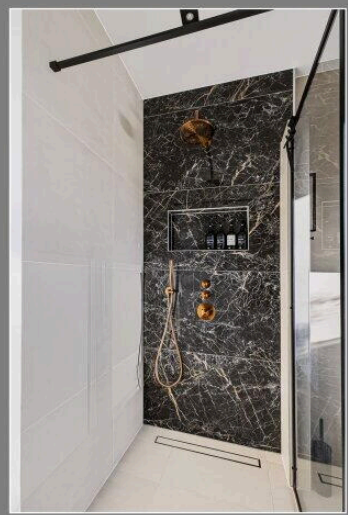






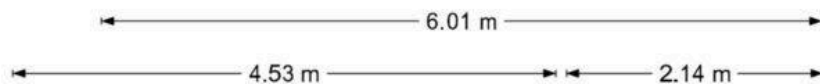


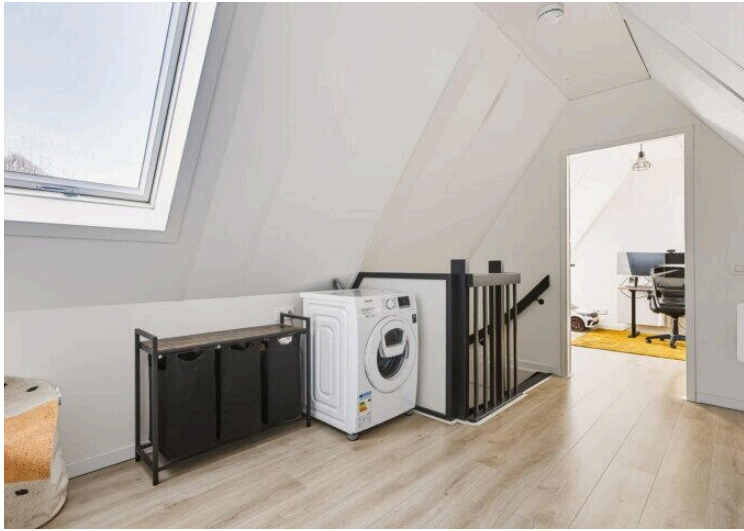






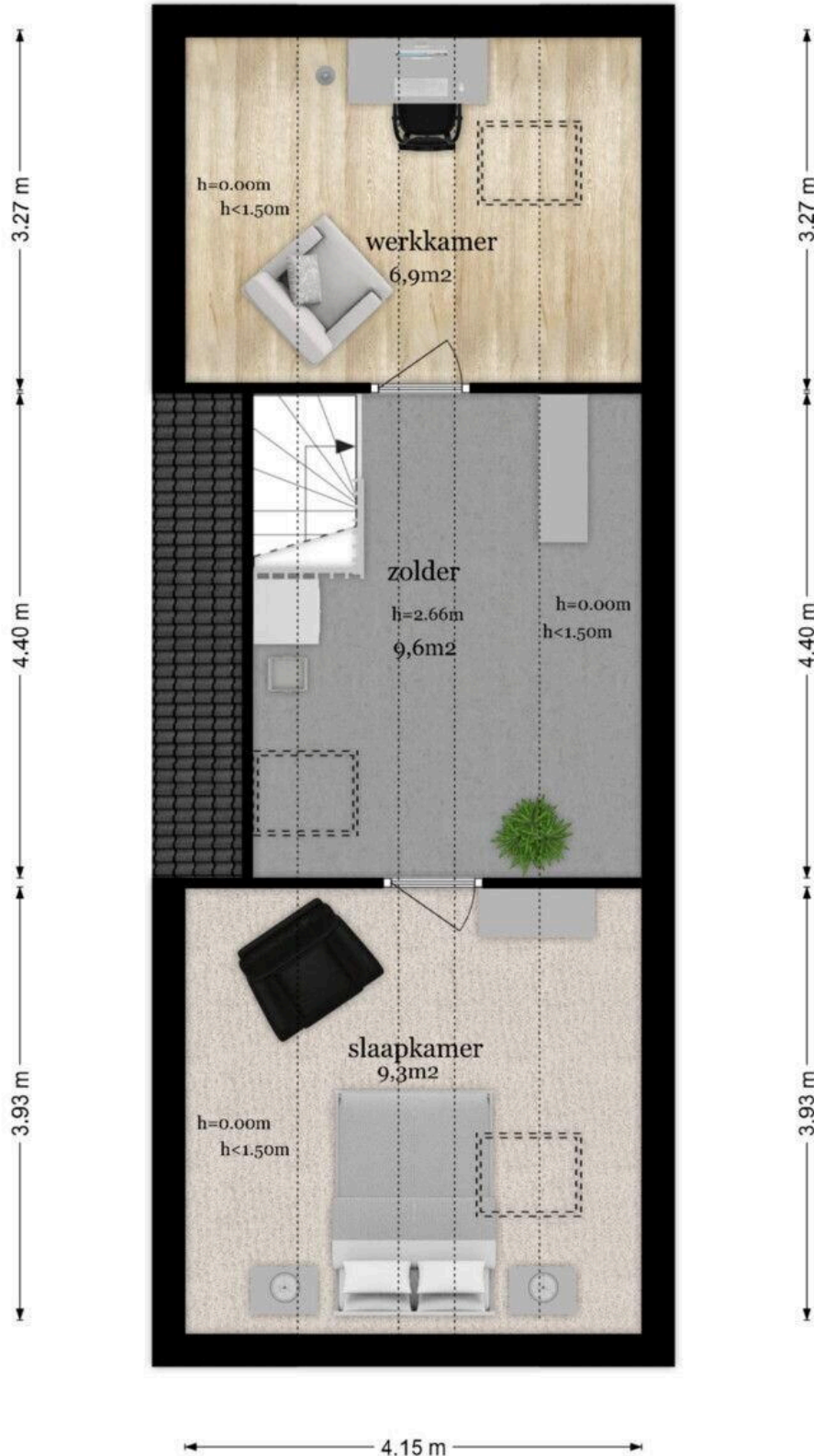
# Prins Clausdreef 1A - Langbroek Eerste Verdieping



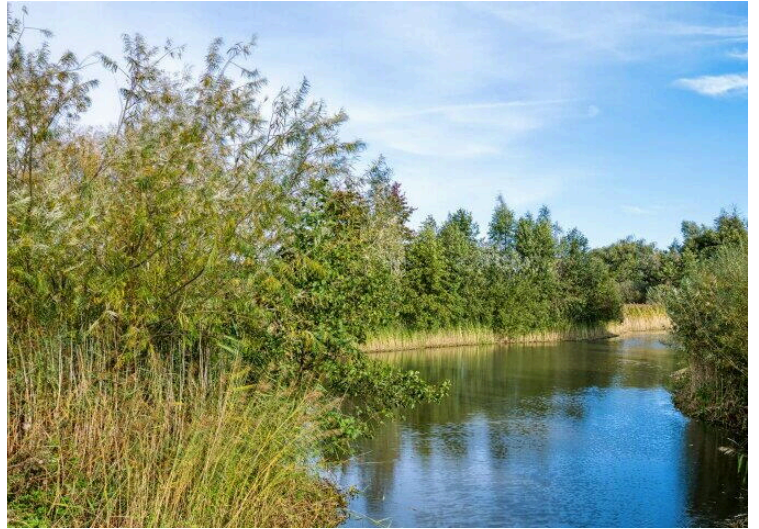


## Prins Clausdreef 1A - Langbroek Tweede Verdieping

4.15 m



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



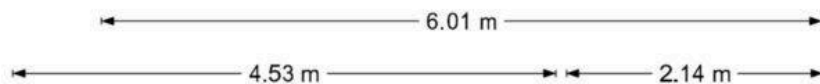








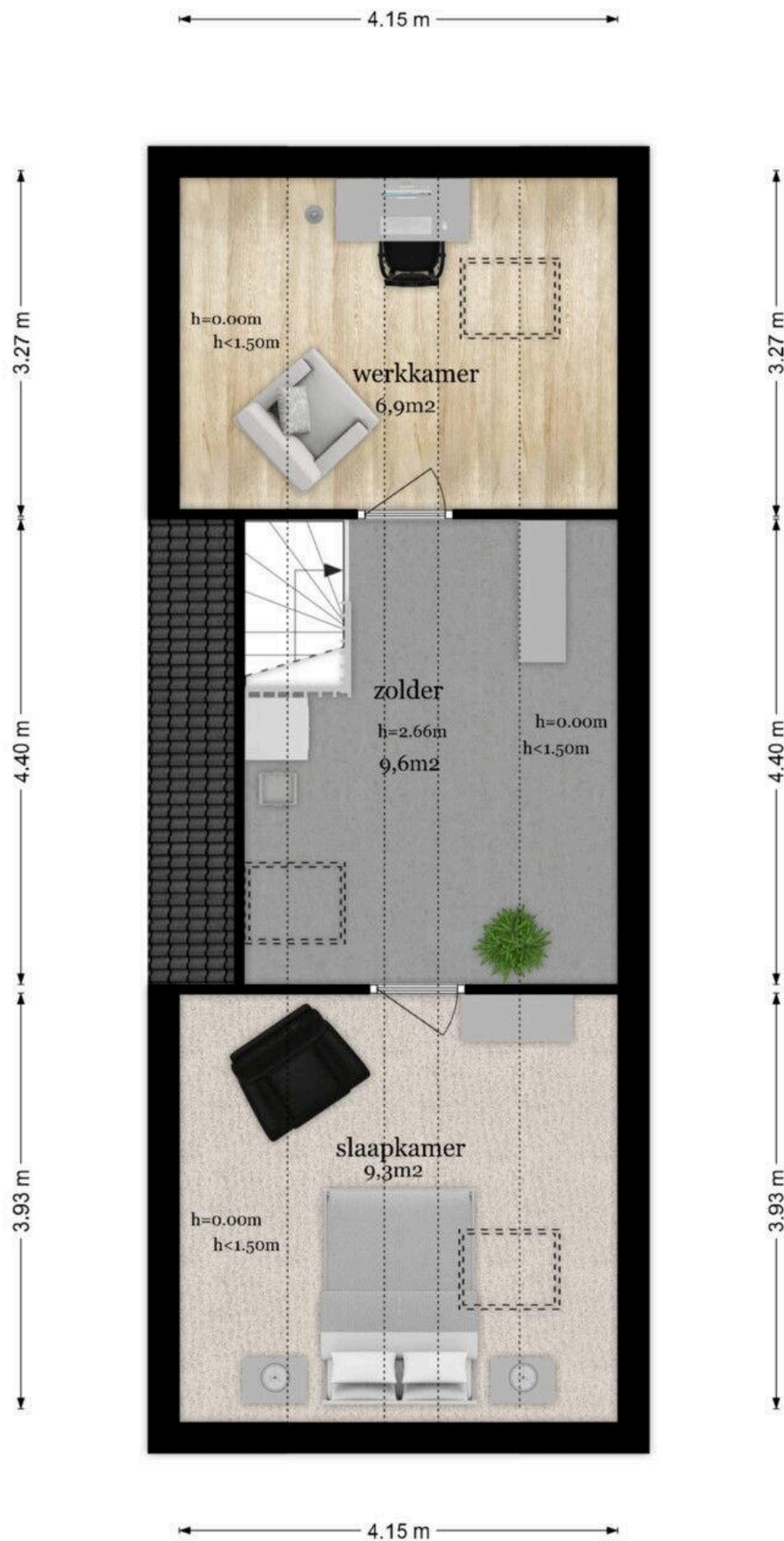
# Prins Clausdreef 1A - Langbroek Eerste Verdieping





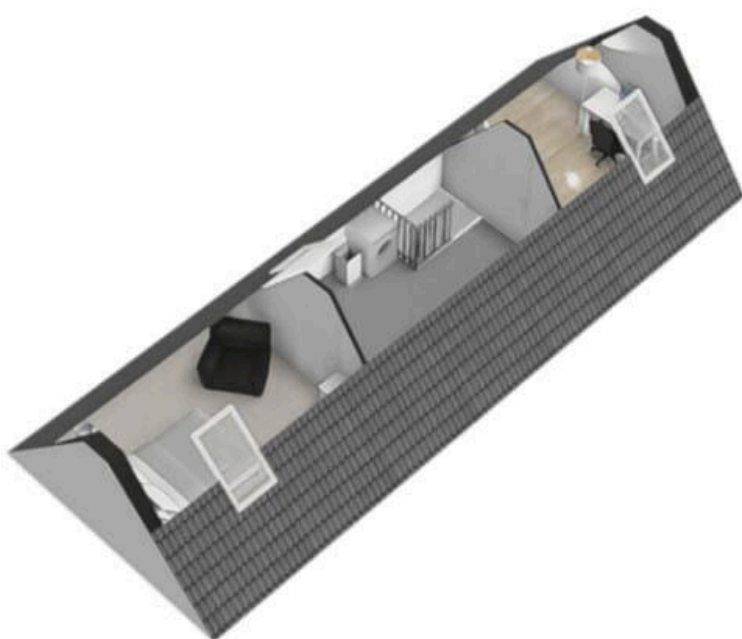


## Prins Clausdreef 1A - Langbroek Tweede Verdieping



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





# Prins Clausdreef 1 a

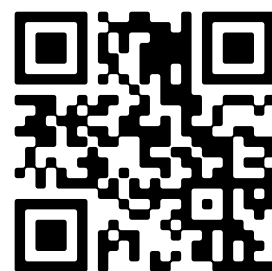
[www.prinsclausdreef1a.nl](http://www.prinsclausdreef1a.nl)



## ENTREE makelaars

Zandweg 7  
3962 EA, Wijk bij duurstede

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)  
0343-575575



Scan Mij!