

WOUDENBERG, HAARWEG 2

Unieke gerenoveerde woonboerderij aan de rand van het Leersumse Veld

WONEN AAN NATUURGEBIED HET LEERSUMSE VELD

In het buitengebied van Woudenberg aan de rand van de uitgestrekte bossen van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, is deze vrijstaande woonboerderij gelegen met diverse bijgebouwen. Op deze fantastisch mooie plek in het groen heeft u alle ruimte en is privacy vanzelfsprekend. Wat deze woning echt uniek maakt, is de voormalige varkensschuur die is omgebouwd tot charmante B&B. Tevens is er naast de woning nog een tweede gastenverblijf gesitueerd met eigen entree. Wellicht heeft u oudere kinderen die hun eigen plekje willen, of zoekt u een huis waar een mantelzorgwoning mogelijk is. Kantoor of praktijk aan huis is uiteraard ook mogelijk in een van de bijgebouwen.



CHARMANTE VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ

De woning is in 2007/2008 volledig gerenoveerd en verduurzaamd. Denk hierbij aan een warmtepomp voor aardwarmte én losse luchtwarmtepomp voor warmwater, 66 zonnepanelen en volledig opnieuw geïsoleerd. Met een energielabel A+++ is deze prachtige boerderij klaar voor de toekomst.

Zoekt u een plek om te wonen in het groen, maar daarnaast ook steden in de directe nabijheid? Op korte afstand van de verbindingswegen A12 en A28 zijn steden als Amersfoort en Utrecht binnen een half uur per auto bereikbaar. Ook met de trein staat u via het nabij gelegen NS-station Maarn met een kwartier op Utrecht Centraal. De dorpen Maarn, Woudenberg en Scherpenzeel liggen op fietsafstand en bieden u goede voorzieningen zoals scholen, winkels en supermarkten.





Unieke locatie midden op de Utrechtse Heuvelrug

KENMERKEN

Bouwjaar	1941
Woonoppervlakte	ca. 389 m ²
Inhoud	ca. 1.573 m ³
Externe bergruimte	ca. 42 m ³
Perceeloppervlakte	8.870 m ²
Energie label	A+++



Vraagprijs €1.485.000,- k.k.

BEGANE GROND

U betreedt de boerderij via een ruime hal die toegang geeft tot de woonkamer, toilet, de keuken en de voormalige varkensschuur. De royale woonkamer beschikt over een schouw en is voorzien van prachtige houten binten. De klassieke ramen zorgen voor een zeer open en ruimte gevoel.

De keuken is op maat gemaakt met een kookeiland dat uitgerust is met een schitterend werkblad. De wand is betimmerd met praktische inbouwkasten waar onder een koelkast, een vrieskast en een stoom- en combioven. Wat niet kan ontbreken is een vaatwasser, vijf inductiekookplaten, een afzuigkap en sfeervolle lichtspots.

Of u nu een gezellig familiediner organiseert of een chique diner met vrienden, deze keuken met houtkachel biedt alles wat u nodig hebt. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, die gebruikt kan worden als een handige opstelplaats voor uw wasmachine en droger. Naast de bijkeuken vindt u de werkkamer. Hier kunt u in alle rust werken of diverse hobby's uitoefenen.

De oorspronkelijke varkensschuur, die vastzit aan de woning, is ingericht als B&B. De houten binten en de donkere vloertegels complimenteren elkaar hier prachtig. Deze is voorzien van een eigen keuken, badkamer met douche en een separaat toilet. De vide is bereikbaar middels de trap waar u twee eenpersoonsbedden treft.











De B&B zit vast aan de boerderij en kan eventueel gebruikt worden als slaapkamer op de begane grond.



EERSTE VERDIEPING

Op de verdieping met prachtige houten vloer zijn drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet aanwezig. De eerste slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, is de master bedroom met inloopkast. Een rustige kamer waar u volledig kan ontspannen. De badkamer is zeer ruim en luxe, met een inloofdouche, dubbele wastafel met meubel en een vrijstaand bad. Aan het einde van de gang zijn nog twee sfeervolle en ruime slaapkamers. Tussen de slaapkamers bevindt zich een bergruimte die perfect gebruikt kan worden als inloopkast.









TUIN EN BIJGEBOUWEN

Dankzij het perceel van ruim 8.800 m² biedt de tuin veel ruimte om te genieten van het buitenleven. Wat deze plek vooral bijzonder maakt, is dat u vanaf uw eigen tuin direct toegang heeft tot het achtergelegen natuurgebied. Het fraaie natuurgebied Het Leersumse Veld staat bekend om de rust, Leersumse plassen en de prachtige natuur. In de ochtend wordt u gewekt door het prachtige ochtendconcert van de verschillende vogels die dit gebied rijk is. Wellicht heeft u altijd al gedroomd van een ree in uw achtertuin, dan is dit uw kans!

GASTENVERBLIJF 1

Het vrijstaande gastenverblijf is in 2016 gerealiseerd en voorzien van een eigen entree, badkamer met regendouche, toilet, slaapkamer gelijkvloers en openslaande deuren naar het terras met uitzicht op de tuin. Het gastenverblijf heeft een eigen een luchtwarmtepomp en vloerverwarming. Een fijne plek voor oudere inwonende kinderen, als mantelzorgwoning of kantoor aan huis. Aan de voorzijde bevindt zich een schuur met carport voor meerdere auto's.



GASTENVERBLIJF 2

Het gastenverblijf achter op het erf is op dit moment in aanbouw. Er is reeds een eigen luchtwarmtepomp en vloerverwarming aanwezig. De keuken en badkamer dienen nog gerealiseerd te worden.

HOOIBERG

Geniet van de rust en de natuur terwijl u ontspant op het sfeervolle terras onder de hooiberg. De kleine berging onder de hooiberg biedt de perfecte ruimte om uw tuinmeubilair, tuingereedschap of andere benodigdheden op te bergen. Naast de hooiberg bevindt zich een dierenverblijf met eenvoudige schuilplek voor meerdere dieren, zoals schapen of geiten.



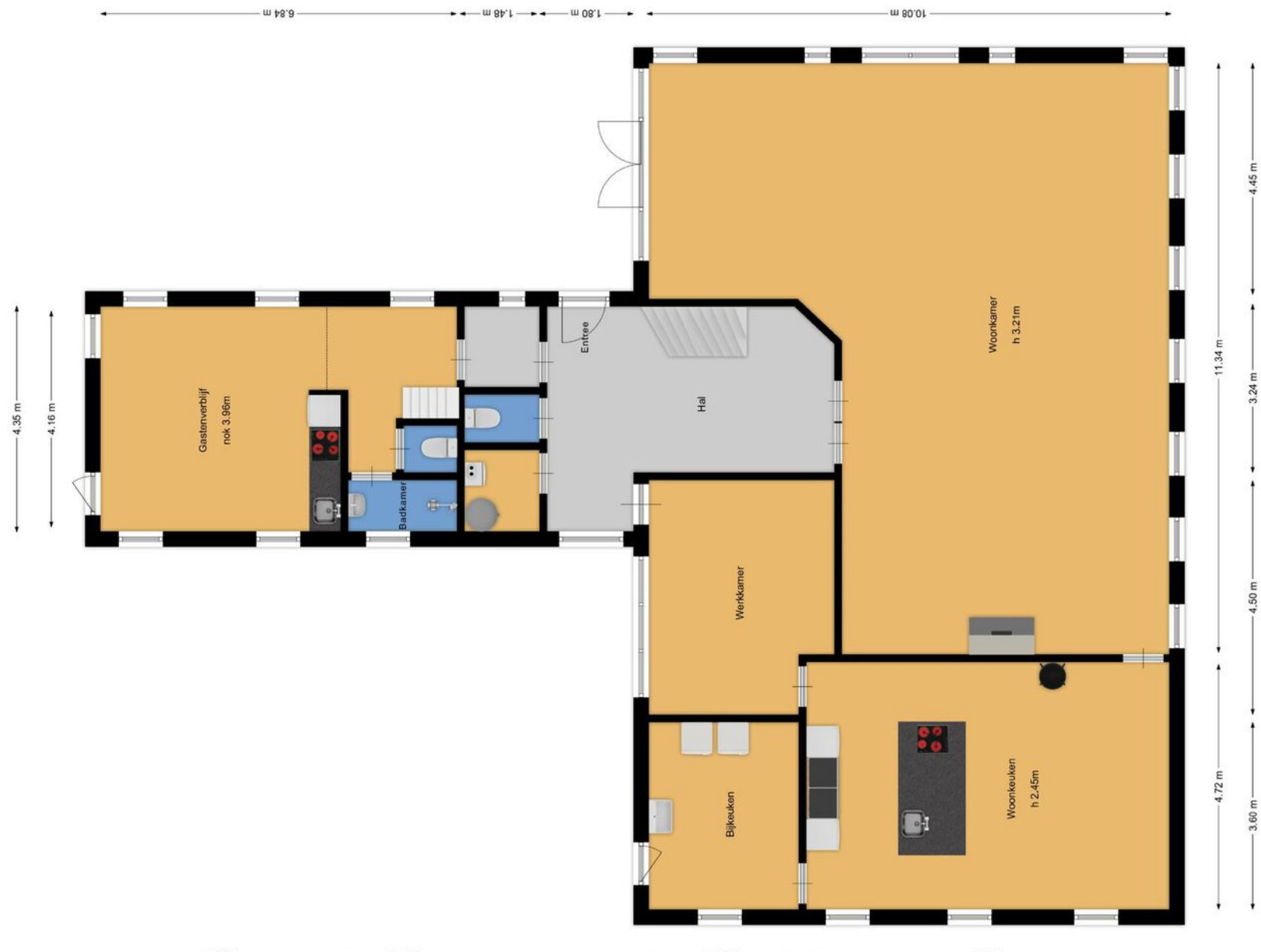




BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A+++ en er zijn 66 zonnepanelen aanwezig;
- De bijgebouwen bieden diverse mogelijkheden, onder andere kantoor/praktijk aan huis of inwonende (oudere)kinderen of een mantelzorgsituatie;
- Directe toegang tot natuurgebied het Leersumse Veld vanuit achtertuin;
- Volledig gerenoveerd en verduurzaamd in 2007/2008;
- Perceel van 8.870 m² eigen grond.

PLATTEGROND BEGANE GROND



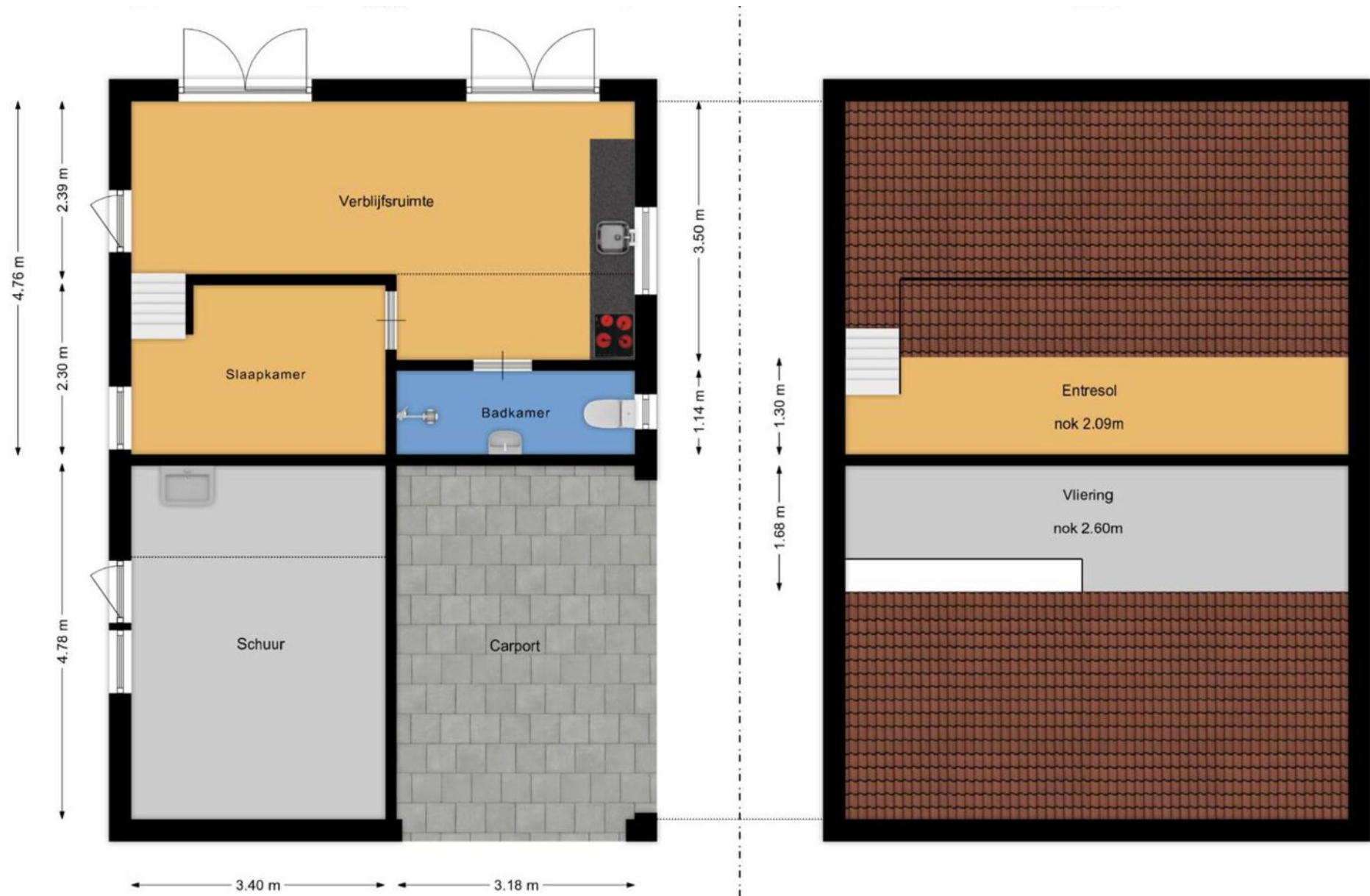
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



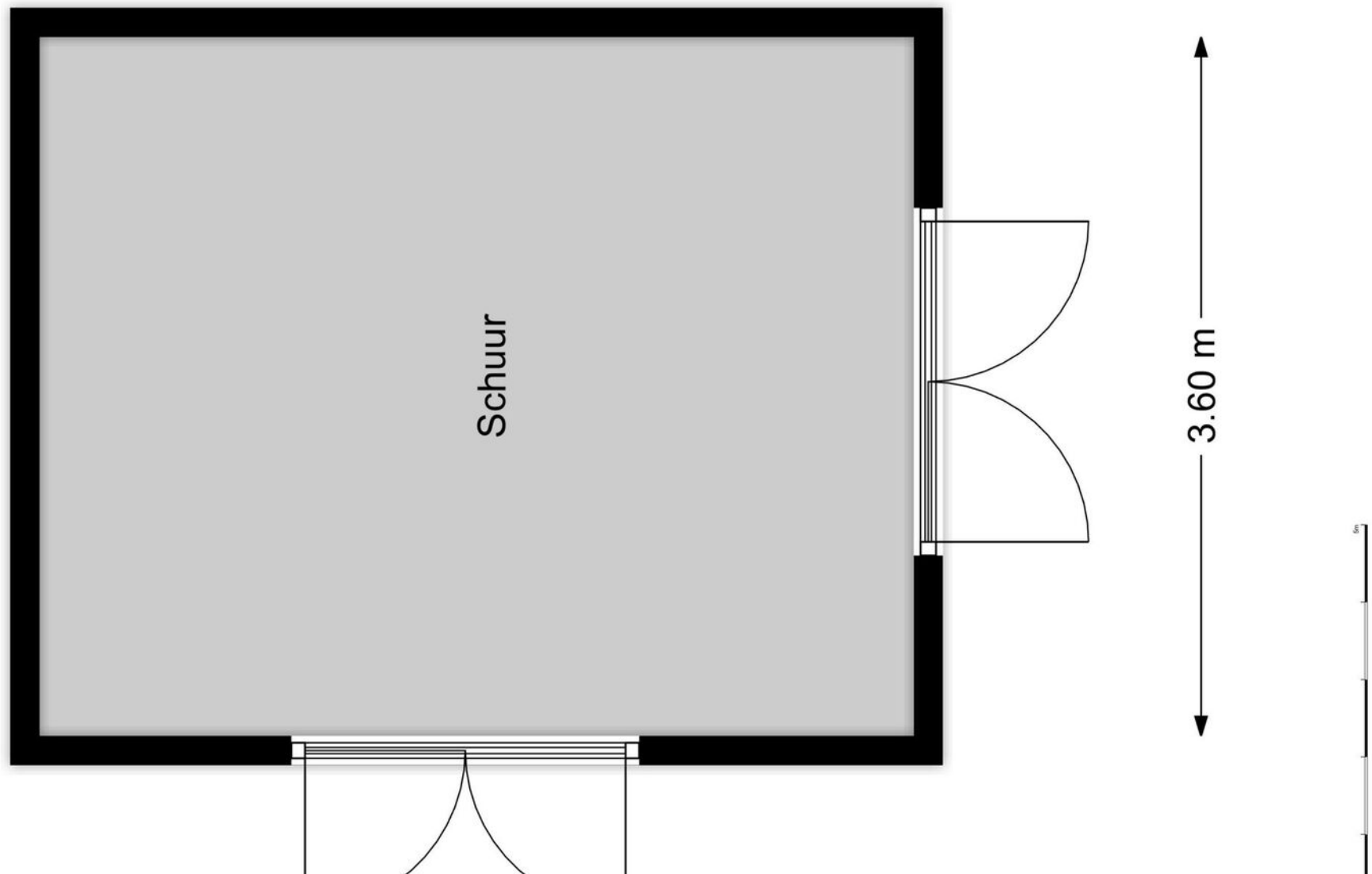
PLATTEGROND BIJGEBOUW 1



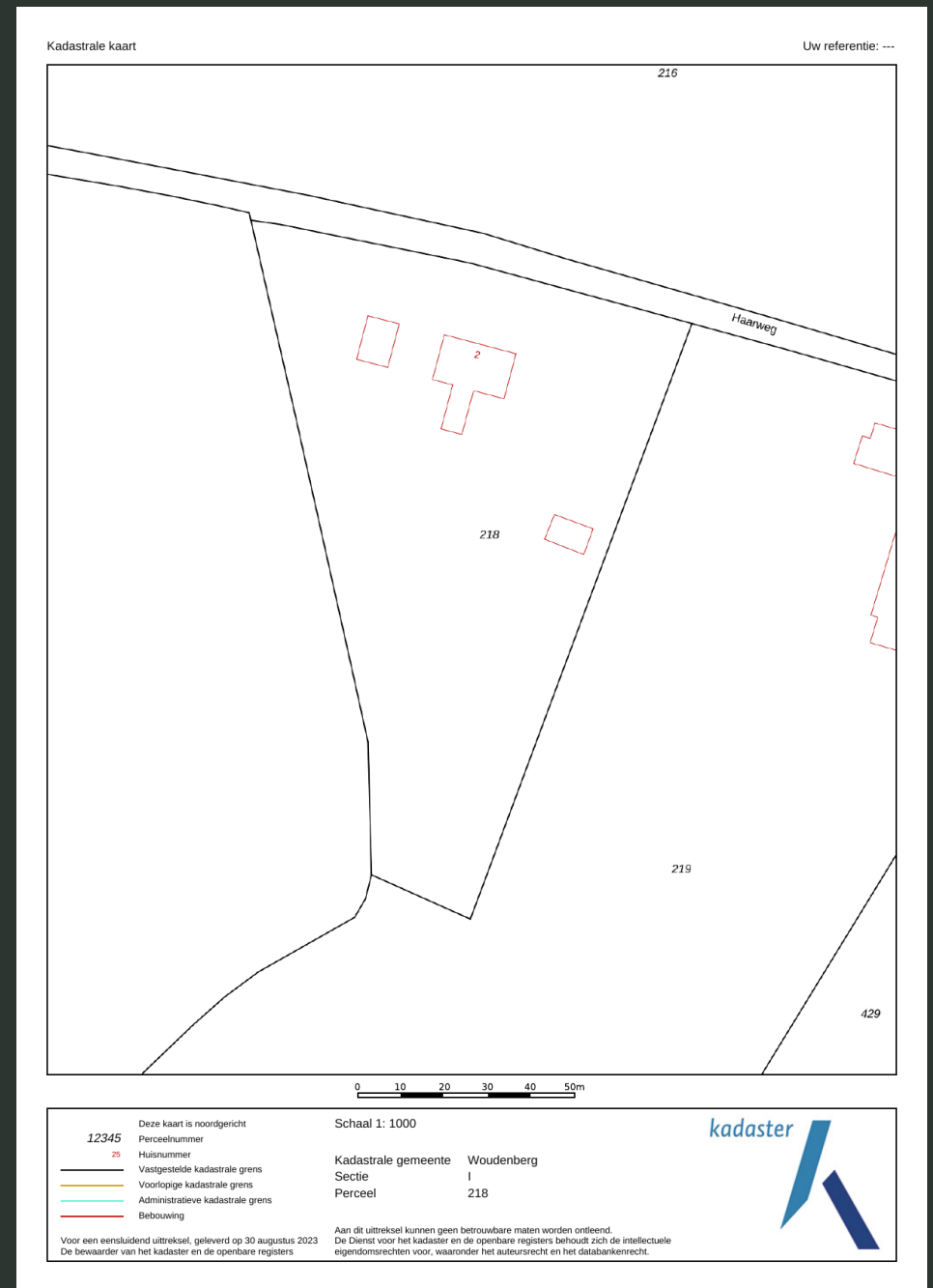
PLATTEGROND BIJGEBOUW 2



PLATTEGROND SCHUUR



KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt”. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

ONDERHANDELEN WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSSSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL