



WOUDENBERG, DASHORSTERWEG 37

# GERENOVEERDE WOONBOERDERIJ 'GROOT DASHORST' MET EEN PRACHTIG UITZICHT

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

In het coulisselandschap van Woudenberg, centraal gelegen tussen Scherpenzeel en Achterveld, ligt op landgoed Lambalgen deze recent gerenoveerde woonboerderij (2018-2023) met een fantastisch uitzicht. De unieke ligging in het buitengebied biedt een garantie voor rust en ruimte. Terwijl door de ochtendzon de dauw langzaam optrekt, geniet u van een weids vergezicht. Een onbeschrijfelijke sfeer laat u hier het leven terugvoeren tot wonen in een groene landelijke setting. Zomer of winter, alle seizoenen zijn hier prachtig zichtbaar. U waant zich in 'the middle of nowhere' terwijl de burens op loopafstand zijn.

Landgoed Dashorst maakt onderdeel uit van Landgoed Scherpenzeel (ca. 1.000 ha. groot) in het zuiden van de Gelderse Vallei, bestaande uit landbouwgronden, bossen en natuurterrein. Tot het landgoed behoren monumentale boerderijen, (dienst)woningen en diverse schaapskooien. Landgoed Dashorst is een prachtige locatie in het groen waar u kunt genieten van de natuur en u de mogelijkheid heeft om dieren aan huis te houden.

De boerderij is gebouwd in 1881, heeft een perceel oppervlakte van ca. 3.145 m<sup>2</sup> en een woonoppervlakte van ca. 410 m<sup>2</sup>. Bij de boerderij hoort een voor de Geldersche Vallei karakteristieke, houten kapschuur van ca. 260 m<sup>2</sup>.

De vraagprijs op internet van € 1.250.000,- is een combinatie van de koopsom voor de opstallen ad € 825.000,- en de gekapitaliseerde erfpacht voor het gebruik van de grond ad € 16.684,- per jaar. De erfpacht is niet afkoopbaar. De grond is uitgegeven op erfpacht door Landgoed Lambalgen en wordt jaarlijks geïndexeerd conform CPI.





# Kenmerken

BOUWJAAR 1881, gerenoveerd 2018-2023

ISOLATIE volledig geïsoleerd

WOONOPPERVLAKTE 410 m<sup>2</sup>

INHOUD 1.980 m<sup>3</sup>

PERCELOPPERVLAKTE 3.145 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL A

VRAAGPRIJS € 825.000,- kosten koper

Erfpachtcanon € 16.684,- per jaar



# Begane grond

Aan de Dashorsterweg 37 maakt u kennis met een zee aan ruimte, achter de gevels van een traditionele boerderij van ruim 140 jaar oud. Diverse authentieke elementen zijn bewaard gebleven tijdens de volledige renovatie de afgelopen jaren. Een leuk detail is dat het hout wat voor de loopbrug, trap en gebinten is gebruikt afkomstig is uit eigen tuin. De oude deel, waar vroeger het vee stond, is volledig bij de woning getrokken waarbij de nok tot hoog in de kap reikt. Een hint naar vroeger met de oude hilt en drinkbakken, waar nu een knus zitje is gerealiseerd.

De begane grond is volledig gemoderniseerd in loft-stijl, met stoere betonvloer met vloerverwarming en zicht op het prachtige balkenwerk. De keuken is ruim opgezet, met alle denkbare inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast met vriezer, tweede koelkast, oven, combi-oven, stoomoven en een kookeiland met kookplaat voorzien van bladafzuiging en bar. Een ruime eettafel kan in deze ruimte niet ontbreken, u kunt hier heerlijk tafelen met zicht op de keuken (2021). Dubbele openslaande deuren bieden toegang tot de tuin en het terras.

Aan de zuidzijde van de boerderij, waar vroeger het woongedeelte was, is nu een heerlijke zitkamer gecreëerd. De keuken en het zitgedeelte worden gescheiden door een gezellige houthaard. Een ultieme plek om na een dag hard werken te ontspannen. Boven de kelder bevindt zich de opkamer welke dienst kan doen als kantoor of speelkamer.

De luxe badkamer is op de begane grond gelegen en is voorzien van een dubbele regendouche met sunshower, whirlpool, dubbele wastafel, design radiator en een infrarood sauna. In de ruime kast in de badkamer is een dubbele aansluiting voor was-apparatuur en een werkblad met waskoker. De toiletruimte is separaat van de badkamer.

De deel dient nu als fitness en thuiswerkplek. Vanuit hier loopt u door de openslaande deuren zo naar buiten, waar u geniet van het landschap.



















# Eerste verdieping

Via de eiken houten trap, gemaakt van hout uit eigen tuin, bereikt u de loopbrug die u toegang geeft tot de master bedroom met airconditioning en ruime inloopkast. Verder zijn op deze verdieping twee slaapkamers aanwezig waarvan een voorzien van airconditioning. Er is een mogelijkheid om op deze verdieping een badkamer te realiseren, alsmede een eigen trapopgang naar de overloop die toegang geeft tot de slaapkamers.







# Overige

---

## TUIN EN BIJGEBOUWEN

De omliggende tuin, met aan de achterzijde van de woning een heerlijk terras, is een plek waar u geniet van de vergezichten over de weilanden. Regelmatig zult u hier de reeën zien lopen. Hier komt u volledig tot rust.

Vanaf de boerderij loopt u zo het klompenpad op, een afwisselende route van maar liefst 12,5 km.

## BIJGEBOUW

De houten kapschuur met pannendak biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Vanwege de hoogte kunt u hier zelfs een camper of caravan neerzetten. Daarnaast is er nog afgesloten berging, nu in gebruik voor opslag van het tuingereedschap.



## BIJZONDERHEDEN

- Volledig gerenoveerd en geïsoleerd in 2018-2023;
- De boerderij is voorzien van smartverlichting, bedienbaar met een smartphone of afstandsbediening;
- Toegang tot het erf middel elektrische toegangspoort;
- Er zijn 20 zonnepanelen geïnstalleerd met een opbrengst van ca. 8000 kWh per jaar;
- De ondergrond van de opstallen is uitgegeven op basis van een recht van erfpacht voor een periode van 30 jaar met een canon van € 16.684 per jaar (jaarlijks te indexeren conform CPI);
- De boerderij is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 middels aanleunrangschikking. Dit biedt vele fiscale voordelen, onder andere op het gebied van overdrachtsbelasting en onroerendezaakbelasting;
- Aangrenzend aan het perceel kan extra grond (weiland) gehuurd worden.

VRAAGPRIJS € 825.000,- k.k.

Erfpachtcanon € 16.684,- per jaar

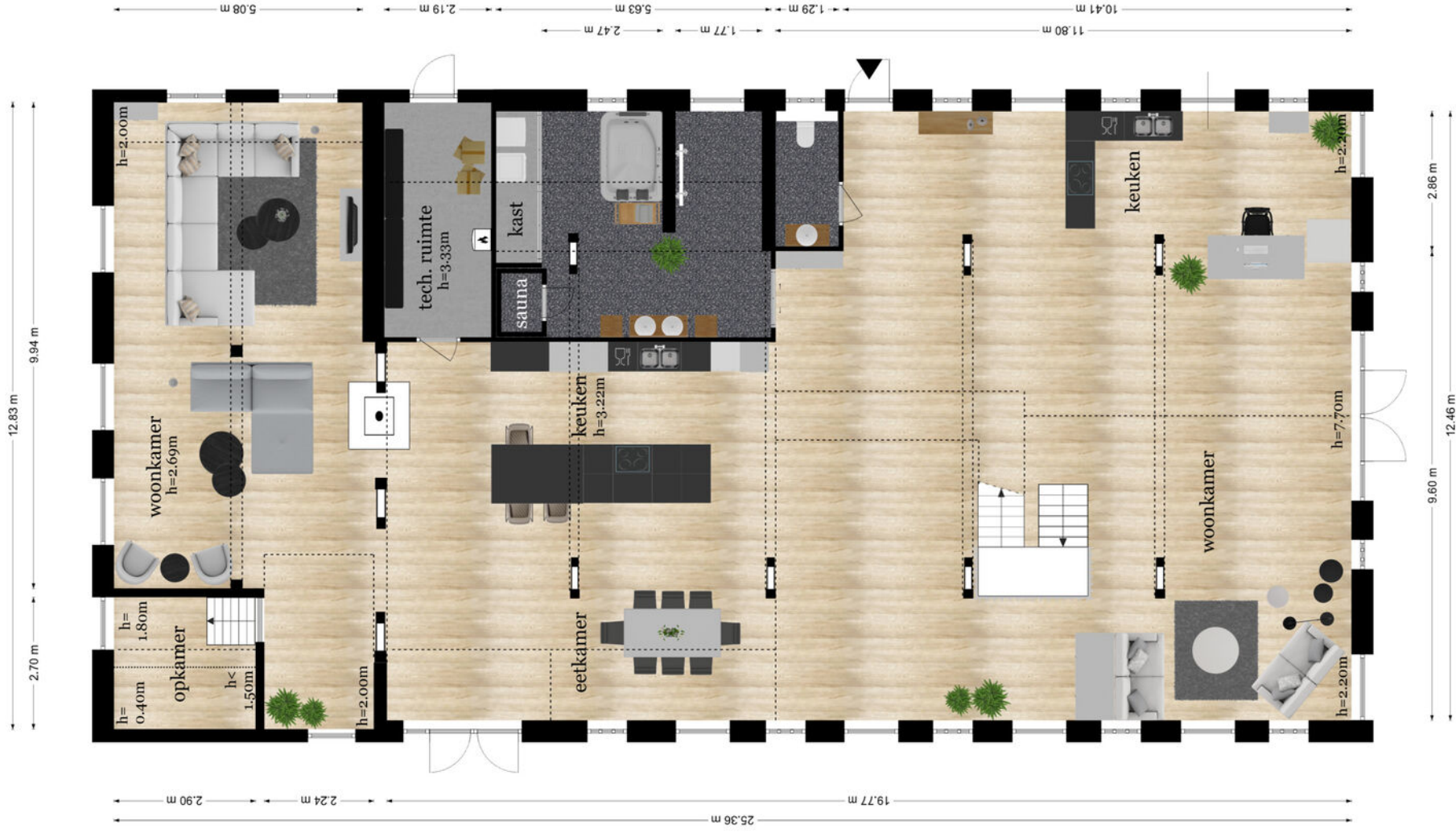






# Plattegrond

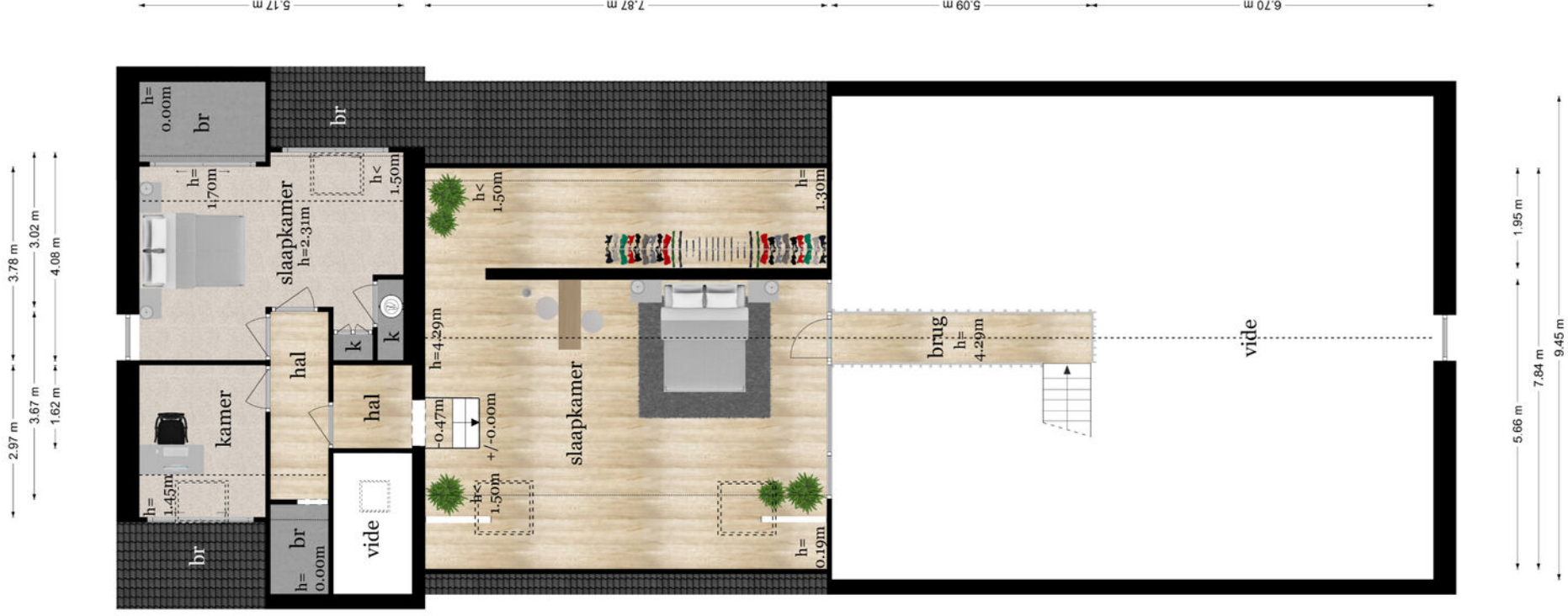
## Dashorsterweg 37 - Woudenberg Begane Grond



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

# Plattegrond

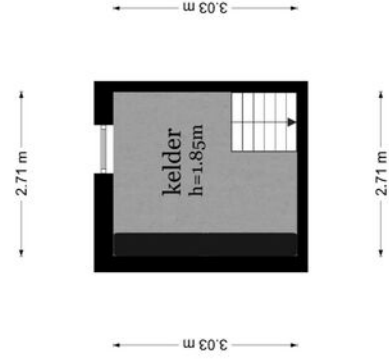
## Dashorsterweg 37 - Woudenberg Eerste Verdieping



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

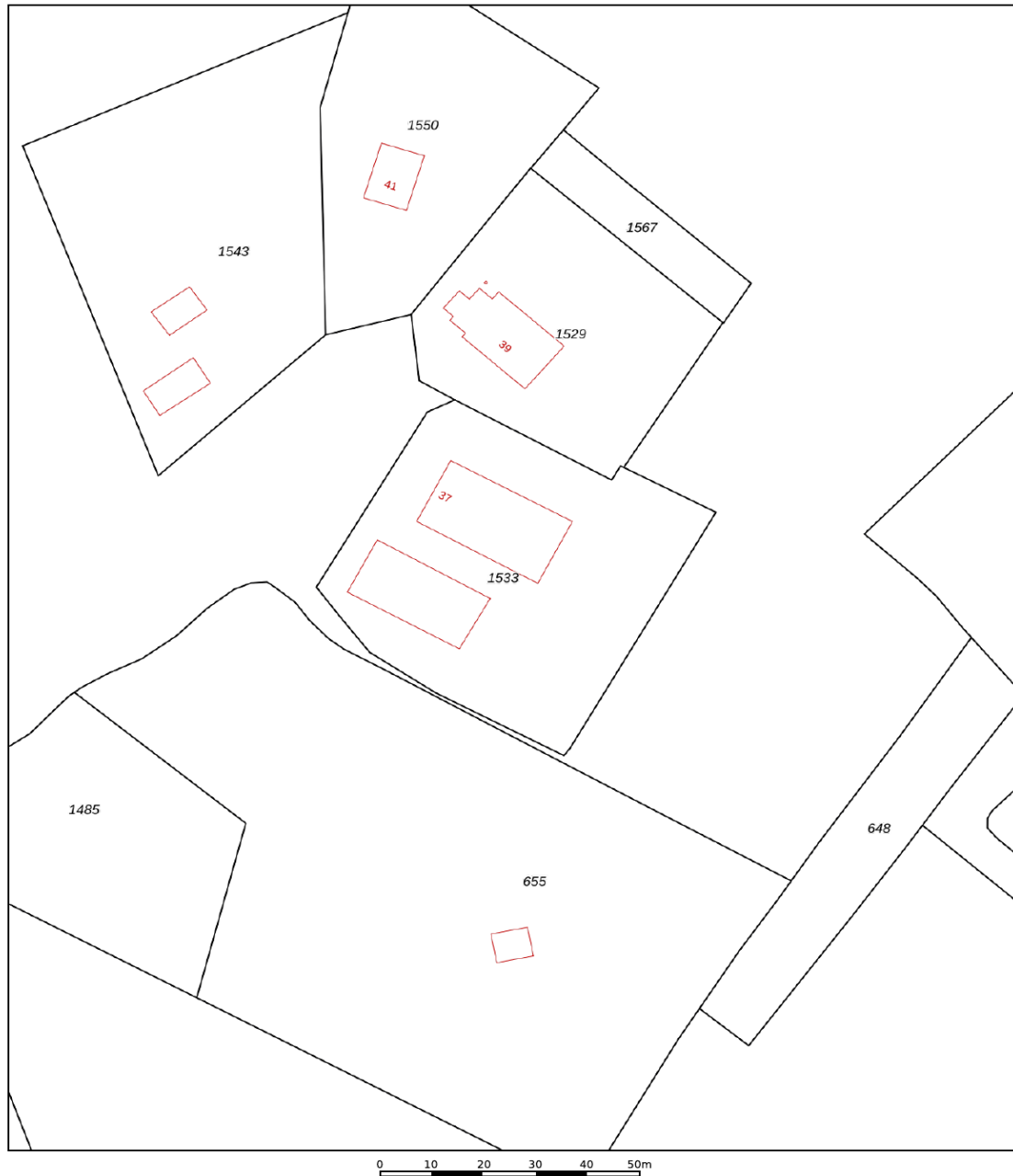
# Plattegrond


## Dashorsterweg 37 - Woudenberg Kelder



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

# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Woudenberg Sectie A Perceel 1533</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2023  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# 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 erfdiensbaarheden, 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.

## ONDERZOEKSP LICHT

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. 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.

## 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’.

## 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.

# 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](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters  
Laan van Beek en Royen 30  
3701 AJ ZEIST  
T 030 – 6920714  
E [zeist@drieklomp.nl](mailto:zeist@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)