



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

IJSSELSTEIN, NOORD IJSSELDIJK 28

Energie neutrale (A+++ label), rijksmonumentale boerderij met garage en kantoorruimte

WWW.DRIEKLOMP.NL



DE MAERNHOEVE

Een unieke combinatie van een historisch karakter, modern comfort en natuurlijk duurzaamheid! Hier komen wonen en werken samen, zonder in te leveren op luxe of privacy. Welkom bij De Maernhoeve.

WONEN EN WERKEN

Deze historische boerderij is met veel liefde gerenoveerd tot een energieneutrale, gezellige familiewoning. Na een enorme algehele renovatie in 2012 en een grote verduurzaming van de boerderij in 2023 is de woonboerderij nu echt klaar voor de toekomst. De karakteristieke elementen zoals de oude balken zijn behouden gebleven, terwijl een moderne stijl het interieur verrijkt.

Duurzaamheid staat centraal: met een warmtepompinstallatie voorzien van drie grondbooringen, 80 zonnepanelen en een 3 x 15 KWh batterijopslag, is de woning grotendeels onafhankelijk van externe energiebronnen.

Zoekt u een plek waar u kunt wonen én werken? Deze multifunctionele woonboerderij heeft het allemaal. Met een kantoorruimte van circa 84 m² en een schuur/garage van 145 m² biedt de boerderij talloze mogelijkheden voor diverse doeleinden. Daarnaast is er een hooiberg van circa 100 m² die als carport wordt gebruikt. Heeft u een (auto)hobby, de wens voor een atelier aan huis of heeft u gewoonweg ruimte? Dan is dit wellicht de woning voor u.

Het sfeervolle historische centrum van IJsselstein is gelegen op 15 minuten fietsafstand en is met de auto natuurlijk ook snel bereikbaar. Mocht u de rust en natuur willen opzoeken, dan is het IJsselsteinse Bos en jachthaven Marnemoende ook binnen handbereik. Met drie minuten bereikt u de oprit naar de A12, waarmee steden als Utrecht en Amsterdam uitstekend aan te rijden zijn.





KENMERKEN

Bouwjaar ca. 1601/2012

Woonoppervlakte ca. 561 m²

Inhoud ca. 2975 m³

Externe bergruimte ca. 36 m²

Oppervlakte bijgebouw ca. 76 m²

Inpandig bijgebouw ca. 185 m²

Perceeloppervlakte 6.537 m²

Energie label A+++



Vraagprijs € 2.750.000 k.k.

BEGANE GROND

Van buiten is de boerderij een statig rijksmonument, wit met zwarte deuren en luiken. Binnen is het echter modern, met strakke witte muren, grijze betonnen gietvloeren en prachtige lichtinval.

De begane grond is opgedeeld in vier sfeervolle ruimtes: de woonkamer, de vide, de woonkeuken en de pool-/biljartruimte. De pool-/biljartruimte, net als de woonkamer gelegen in het oude deel van de boerderij, heeft een authentieke uitstraling dankzij de vloer van oude Waalsteentjes, die in de lengte zijn doorgezaagd en in de specie zijn gelegd, met vloerverwarming eronder. De originele hoge deeldeuren kunnen worden geopend om de grens tussen binnen en buiten te vervagen. Deze hobbyruimte is bovendien geluidsdicht, afgesloten met glazen wanden aan weerszijden van de open haard, waardoor het ook ideaal is voor filmavonden of muziek maken. Aansluitend aan de woonkamer liggen twee patiotuinen, die kunnen dienen als kleine expositieruimte. In het verlengde daarvan zijn ook aan weerszijde twee heerlijke werkplekken bedacht, waardoor je geconcentreerd je eigen werkplek hebt en tegelijkertijd aangenaam verbonden blijft met de rest van de boerderij.

De boerderij beschikt over een Metalfire kachel, een beeld- en geluidsinstallatie van Bang & Olufsen, en een piano in de vide, bekleed met leren tegels die doorlopen tot aan het dak. De lamp 'Diamonds from Amsterdam' van BrandvanEgmond boven de klassieke piano maakt het geheel compleet. Echt uniek!

De woonkeuken is verdeeld over twee niveaus, met een eetgedeelte op het begane grondniveau en de keuken op opkamerniveau. De keuken is van alle gemakken voorzien: een Quooker, een vierpits gasfornuis, combi-oven, stoomoven, vaatwasser, koelkast, vriezer en zelfs een ingebouwde koffiemachine. Verder vindt u op de begane grond nog een wasruimte met zijingang.



















KELDER

De oude pekelder doet dienst als prachtige wijnkelder, met dikke wanden voor een stabiel (wijn)klimaat. Een bourgondisch leven staat hier centraal.



EERSTE VERDIEPING

De bovenverdieping biedt boven de deel van de woonboerderij drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer met een inloopdouche, toilet, ligbad en dubbele wastafel. Aan de voorzijde van de boerderij, in het voorhuis, bevindt zich de ouderslaapkamer die is voorzien van een royale inloopkast, een doorkijkhaard bij de inloopdouche, twee chique wastafelmeubels en een separaat toilet.













BIJGEBOUWEN

Naast de woning vindt u de schuur/garage met ruimte voor minimaal 5 auto's van ruim 180 m² groot, een met berging, keuken met toilet en een kantoor/showroom van bijna 80 m². Boven het kantoor is nog een zolder bereikbaar via de vaste trap. In deze grote schuur treft u ook de opstelling van de warmtepompen, batterijen en centrale regelunit voor de zonnepanelen.

De authentieke hooiberg wordt gebruikt als carport voor vier auto's met twee oplaadstations.





TUIN

Buiten kunt u onder de overkapping heerlijk dineren in een prachtig aangelegde tuin met een groot gazon en een (zwem)vijver met koikarpers. Deze net opnieuw aangelegde (zwem)vijver is ook geschikt om in te richten als zwembad: door de aanwezig pompen en ingebouwde ruimte naast de vijver is dat gemakkelijk ter realiseren. De beschutting van planten en bomen zorgen voor veel privacy en schaduw.



BIJZONDERHEDEN

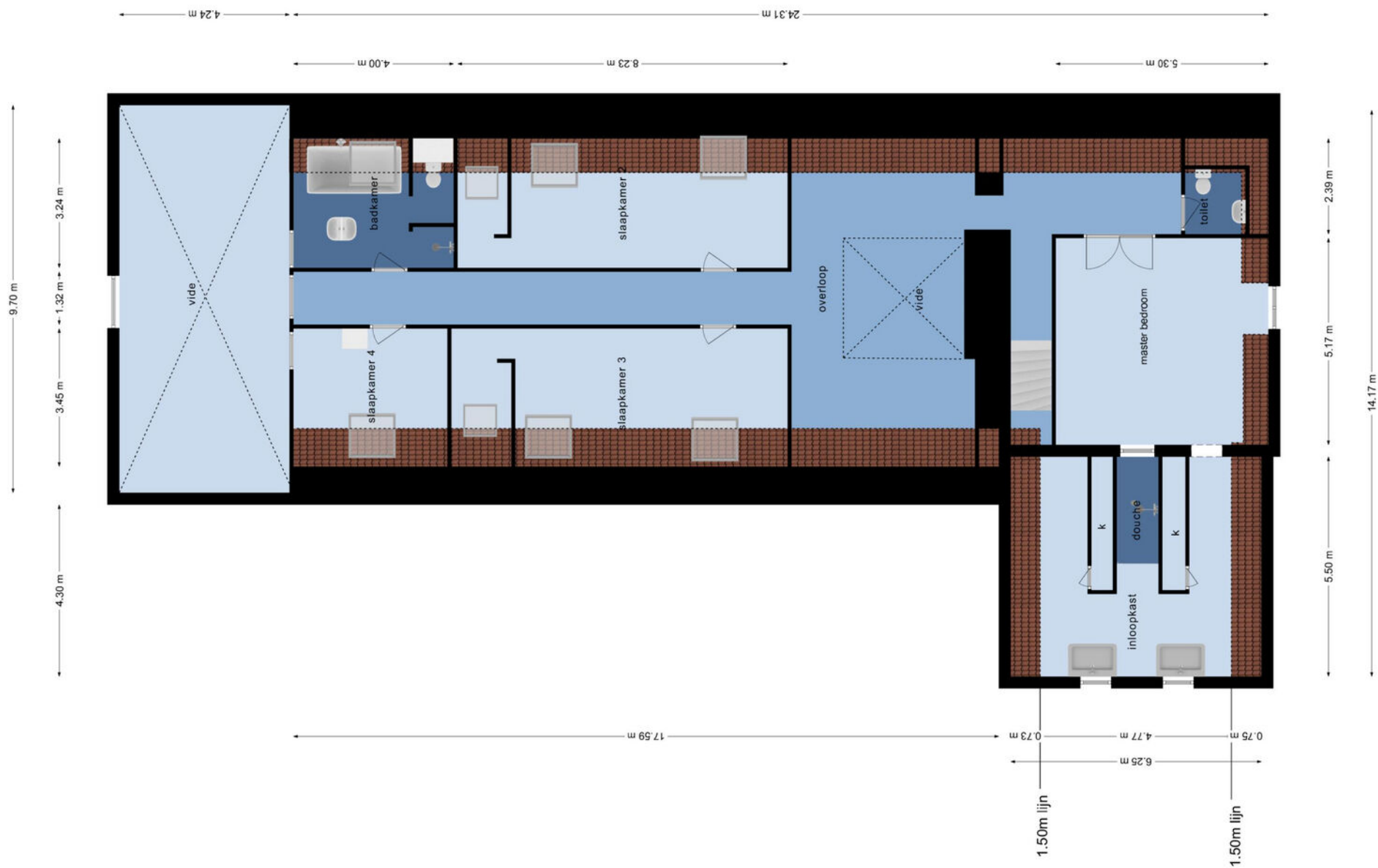
- Mogelijkheid voor combinatie van wonen en werken aan huis op slechts 15 minuten van Utrecht;
- Diverse eyecatchers kunnen overgenomen worden, zoals de lampen en de piano;
- De woning betreft een Rijksmonument. Hiervoor zijn diverse subsidies aan te vragen, mogelijk komt u in aanmerking voor een lening tegen gunstige voorwaarden. Meer informatie kan gevonden worden op de website van Stichting Nationaal Restauratiefonds;
- Beveiliging middels camera's en een alarminstallatie;
- Er zijn 2 oplaadstations voor elektrische auto's aanwezig;
- De (zwem)vijver met koikarpers is net opnieuw aangelegd en ook geschikt gemaakt om te gebruiken als buitenzwembad;
- Volledig verduurzaamd met energielabel A+++ als resultaat, voorzien van een warmtepompinstallatie met drie grondboringen, 3 x 15 KWh batterijopslag gevoed door de 80 zonnepanelen.



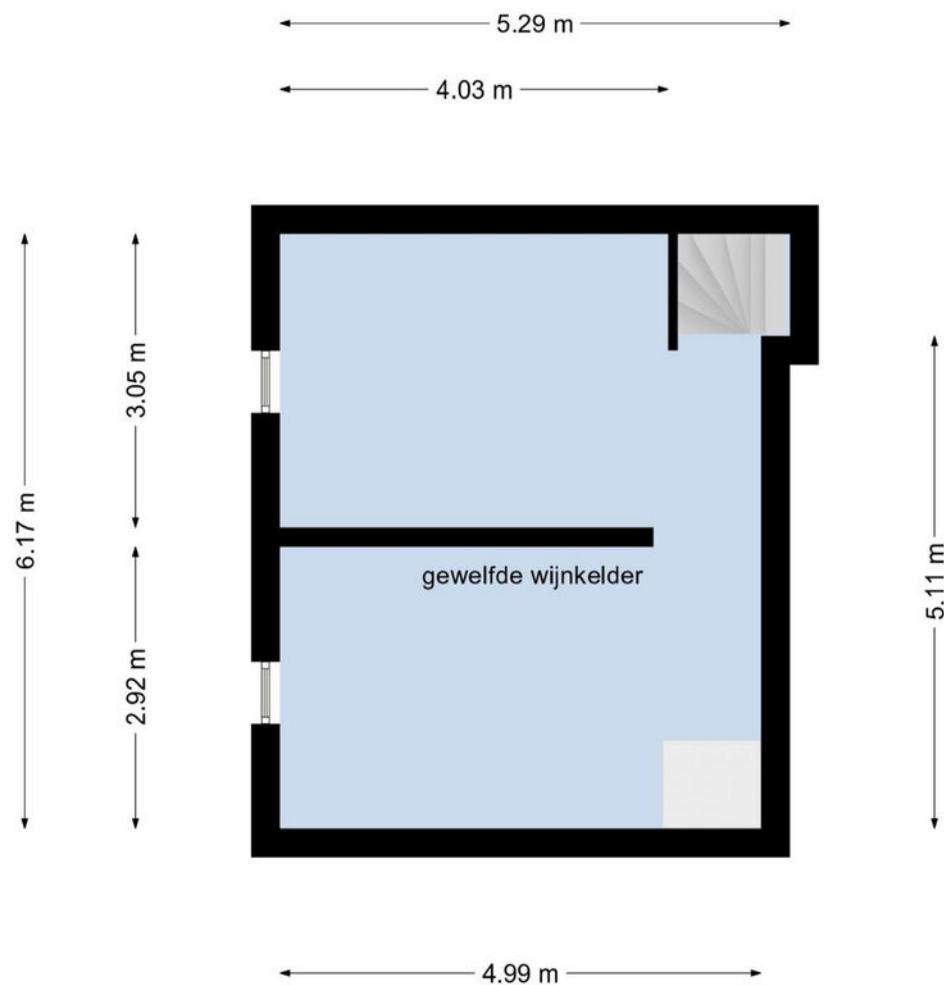
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

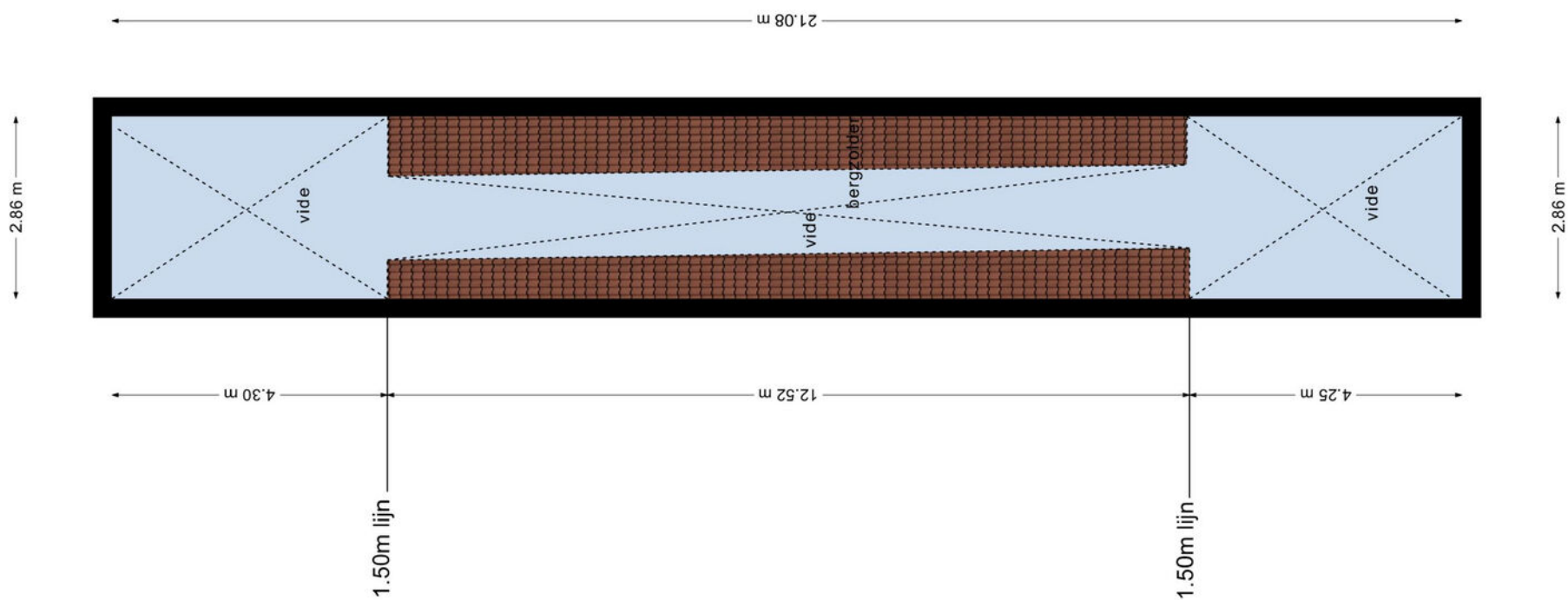


KELDER



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

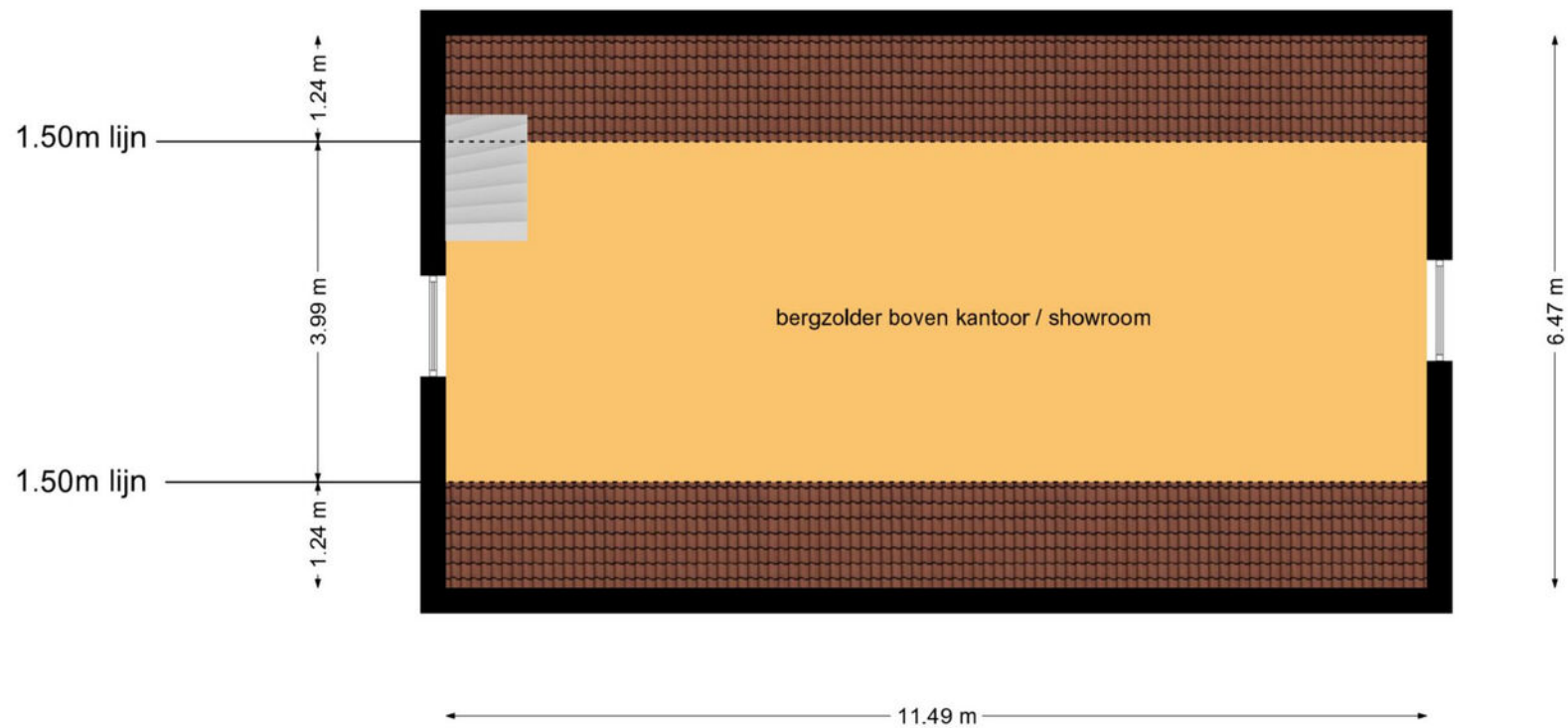
ZOLDER



GARAGE

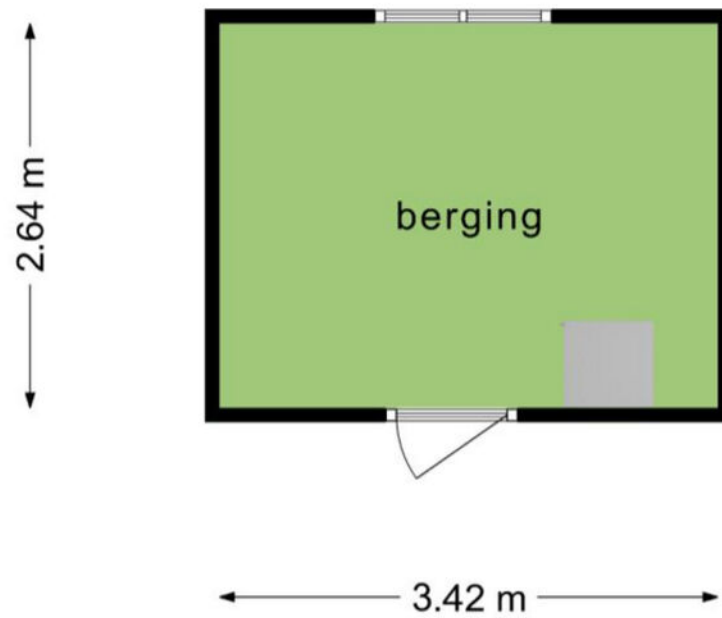


ZOLDER GARAGE

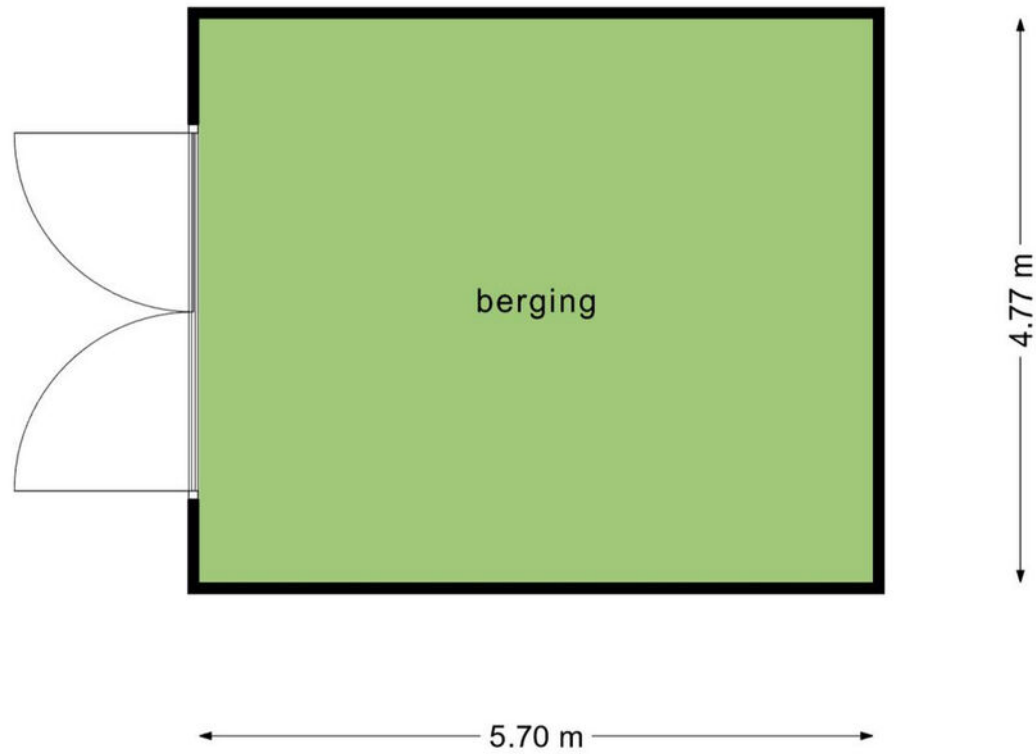


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

BERGING



BERGING



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 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.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele 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 zorgdragen 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.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. 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 maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



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 GEREGLD

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.





DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

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

GORSEL | 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