



LEUSDEN, ASSCHATTERWEG 219 ONG.

## Royale bouwkaavel in het buitengebied tussen Leusden en Achterveld

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

Landelijk gelegen in het buitengebied tussen Leusden en Achterveld, op enkele minuten van beide dorpskernen, ligt deze bijzondere bouwkael aan de Asschatterweg op een perceel van ca. 1.800 m<sup>2</sup>.

De locatie maakt onderdeel uit van de voormalige boerderij Steenbeek op landgoed De Boom en wordt uitgegeven op basis van een 30-jarig recht van erfpacht.

Deze kavel biedt niet alleen een betoverend uitzicht, maar ook ruime bouw mogelijkheden.

De locatie is zeldzaam omdat het een onderdeel van een ensemble is met de overige agrarische bebouwing van de hoeve Steenbeek aan de westkant van het laantje. Steenbeek dateert uit de periode van de wederopbouw, die kenmerkend is voor het Grebbeliniegebied.

Hier woont u in de nabijheid van de bebouwde kom met alle voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten binnen handbereik. Het historische centrum van Amersfoort is met een kwartier in de auto bereikbaar, maar ook andere steden zoals Utrecht en Amsterdam zijn goed bereikbaar middels de A28 en diverse N-wegen.





## ALGEMENE KENMERKEN ASSCHATTERWEG 219 ONG. NAAST DE BOERDERIJ

Voor de nieuwe inrichting van het boerenerf is een schets gerealiseerd door een adviesbureau waarbij een beeld gegeven wordt van de te realiseren situatie. Het grondvlak van de bebouwing is rechthoekig met een duidelijke lengterichting. De rechthoekige opzet wordt versterkt door aan de westzijde de gevelprojectie van het hoofd- en bijgebouw in elkaars verlengde te plaatsen. De erfscheiding aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt vormgegeven door een geschoren haagbeuk.

De grond wordt uitgegeven op basis van een 30 jarig recht van erfpacht door Stichting De Boom conform de 'algemene voorwaarden recht van erfpacht Schoutenhuis BV, versie De Boom'.

De jaarlijkse canon die fiscaal aftrekbaar is en jaarlijks geïndexeerd wordt volgens het CPI bedraagt:

- Kavel 219 ong., heeft een perceeloppervlakte van ca. 1.800 m<sup>2</sup> en de canon bedraagt € 18.000,- per jaar

## GRONDEIGENAAR STICHTING DE BOOM

Landgoed De Boom is eigendom van de gelijknamige stichting. Stichting De Boom is een Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI) en steunt met name maatschappelijke initiatieven binnen de gemeenten waar landgoed de Boom gelegen is.

Het landgoed is goed herkenbaar als een zeer afwisselend en gaaf gebleven coulisselandschap in de Gelderse Vallei tussen Leusden, Woudenberg, Achterveld en De Glind. Het landgoed kent een gevarieerd landschap met geriefhoutbosjes, houtwallen, elzensingels, poelen, bloemrijke graslanden, heidepercelen enzovoorts.

In dit cultuurlandschap voelen zich vele dieren zoals ree, das, boerenzwaluw, steenuil en ijsvogel thuis.

Landgoed De Boom beslaat circa 1.166 hectare. Op het landgoed bevinden zich behalve twee buitenplaatsen (De Boom en De Heiligenberg) 16 agrarische pachthoeves en ruim 60 woningen (huur en erfpacht) en diverse andere bijzondere en historische gebouwen.

De meeste boerderijen en huizen op het landgoed hebben luiken en die zijn voorzien van de herkenbare "Boomblauwe" kleur, soms met witte spiegel, geïnspireerd door het familiewapen van de Stichtster van de Stichting, mejuffrouw Annie de Beaufort. Zie ook: <https://www.stichtingdeboom.nl/>

# Kavelpaspoort

---

## PRIMAIRE BOUWVOORSCHRIFTEN

- Het maximale volume van het hoofdgebouw bedraagt 600 m<sup>3</sup>;
- De goot- en nokhoogte van het hoofd- en bijgebouw bedraagt maximaal 4.5 en 8.0 meter;
- De benodigde toegangen naar de woning en het bijgebouw dienen in maat, schaal en materialisatie een voortzetting te vormen van het bestaande erf. Het opknippen in meerdere kleinere toegangen en/of opritten dient vermeden te worden;
- Het bouwvolume dient uit één eenduidig bouwvolume te bestaan. Dit betekent dat een eventueel bijgebouw is geïntegreerd met het hoofdgebouw of tegen dit hoofdgebouw aan is gelegen. Een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan;
- Gevels: gedempte (aard) kleuren, (rood)bruine tinten, naturel.



## BIJZONDERHEDEN

- De voormalige agrarische opstallen die niet zijn opgenomen in het landschapsplan en niet tot het verkochte behoren zullen door Stichting de Boom worden gesloopt.
- Erfpachter is verplicht het landschapsplan uit te voeren binnen 1 jaar na overdracht. Deze wordt vormgegeven door een geschoren haag van meidoorn en/of haagbeuk van inheemse herkomst;
- De grond wordt uitgegeven op basis van een altijddurend recht van erfpacht door Stichting De Boom conform de 'Algemene voorwaarden van 't Schoutenhuis bv, versie De Boom april 2018';
- Daarnaast zijn bepaalde landgoedeigen voorwaarden van kracht, onder meer ten aanzien van de (verplichte) kleur van het schilderwerk;
- De toerit naar de kavel is op basis van een recht van overpad. Het onderhoud dient te worden uitgevoerd door de aanwonenden.

## KAVEL

De positie van de bebouwing is noord-zuid geïntendeerd. Het grondvlak van de bebouwing is rechthoekig met een duidelijke legterichting. De rechthoekige opzet wordt verstrekt door aan de westzijde de gevelprojectie van het hoofd- en bijgebouw in elkaar verlengde te plaatsen. De benodigde toegangen naar de woning en het bijgebouw dienen in maat, schaal en materialisatie een voortzetting te vormen van het bestaand erf. Het opknippen in meerdere en kleinere toegangen dient vermeden te worden.

## BOUWVOLUME

Het bouwvolume van de nieuwbouw dient uit één eenduidig bouwvolume te bestaan. Dit betekent dat een eventueel bijgebouw is geïntegreerd met het hoofdgebouw of tegen dit hoofdgebouw aan is gelegen. Een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan. De goot- en nokhoogte van het hoofd- en bijgebouw bedraagt maximaal 4.5 en 8.0 meter. Het maximale volume van het hoofdgebouw bedraagt 600 m<sup>3</sup>. Zowel het hoofd- als bijgebouw is voorzien van een fors gedimensioneerde noord-zuid georiënteerde langskap. Een klein hoogteverschil in de kap tussen het hoofd- en bijgebouw is toegestaan. Doorbrekingen van het dakvlak zijn beperkt toegestaan mits deze geen afbreuk doen aan het dakvlak als geheel.

## ARCHITECTUUR

De bijzondere plek van de woning in het slagenlandschap en het ruimtelijk ensemble met de bestaande boerderij en de te handhaven opstallen dient terug te komen in de architectuur van de woning. Gevels aan de noord- en oostzijde mogen een open, transparant karakter hebben met een oriëntatie op het omliggende landschap. De gevels aan de zuid- en westzijde zijn daarentegen meer gesloten.

## KLEUR, MATERIALISATIE EN UITVOERING

Gevels:

- Metselwerk, pleisterwerk, hout en ondergeschikt metalen (zink).
- Gedempte (aard) kleuren, (rood)bruine tinten, natureel

Dakvlak:

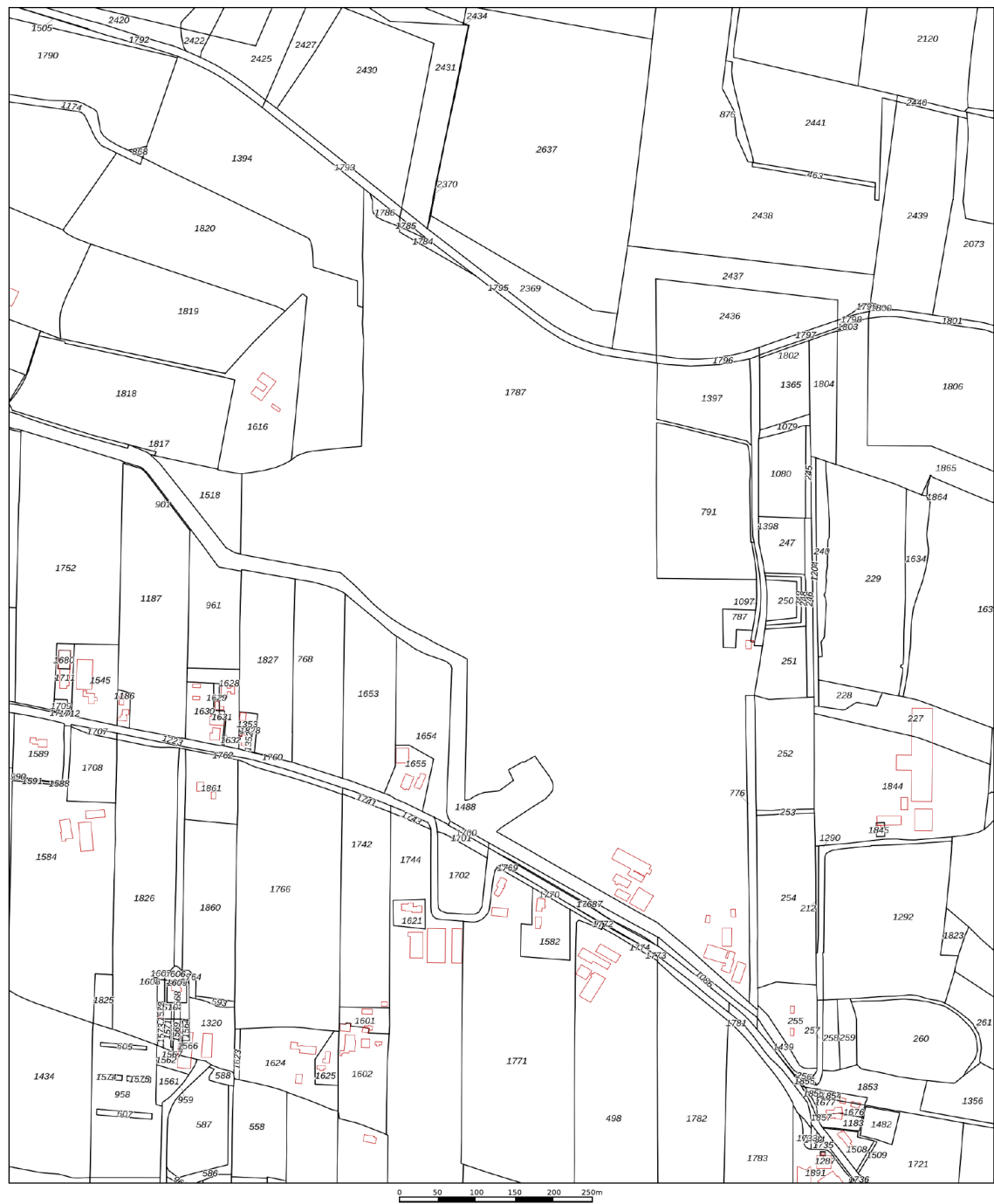
- Bij voorkeur pannen. Anders het dakvlak uitvoeren in een grijze donkere tint.
- Zonnepanelen integreren in dakvlak.
- Forse kappen met een overstek



R E F E R E N T I E  
B E E L D E N



# Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juni 2023  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 4500

Kadastrale gemeente Leusden  
 Sectie G  
 Perceel 1787

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 databankrecht.

kadaster







# 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)