



RENSWOUDE, DORPSSTRAAT 1

# BOERDERIJ “DE HEERLIJCKHEID” BIJ KASTEEL RENSWOUDE

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

Aan de rand van de Gelderse Vallei, liggend op het landgoed van kasteel Renswoude, bevindt zich deze unieke langhuisboerderij genaamd "De Heerlijkheid". Opvallend aan deze boerderij is de fraaie bordestrap en de diverse stijlkenmerken, zoals onder andere de louvreliken en de prachtige windveren.

De boerderij is gesitueerd op een ruim perceel van 5.250 m<sup>2</sup> en beschikt over onder andere drie slaapkamers, een kantoor en een groot achterhuis bestaande uit een grote deel met zolder. Tevens is er op het perceel een geïsoleerde schuur aanwezig alsook het originele bakhuisje.

Dit bijzondere object kent op Funda een vraagprijs van € 1.195.000,- k.k. . Dit is een combinatie van de koopsom voor de opstallen ad. € 595.000,- k.k. en de gekapitaliseerde erfpachtcanon voor het gebruik van de grond ad. € 18.000,- per jaar (jaarlijks te indexeren conform CPI). De erfpachtcanon is niet afkoopbaar .

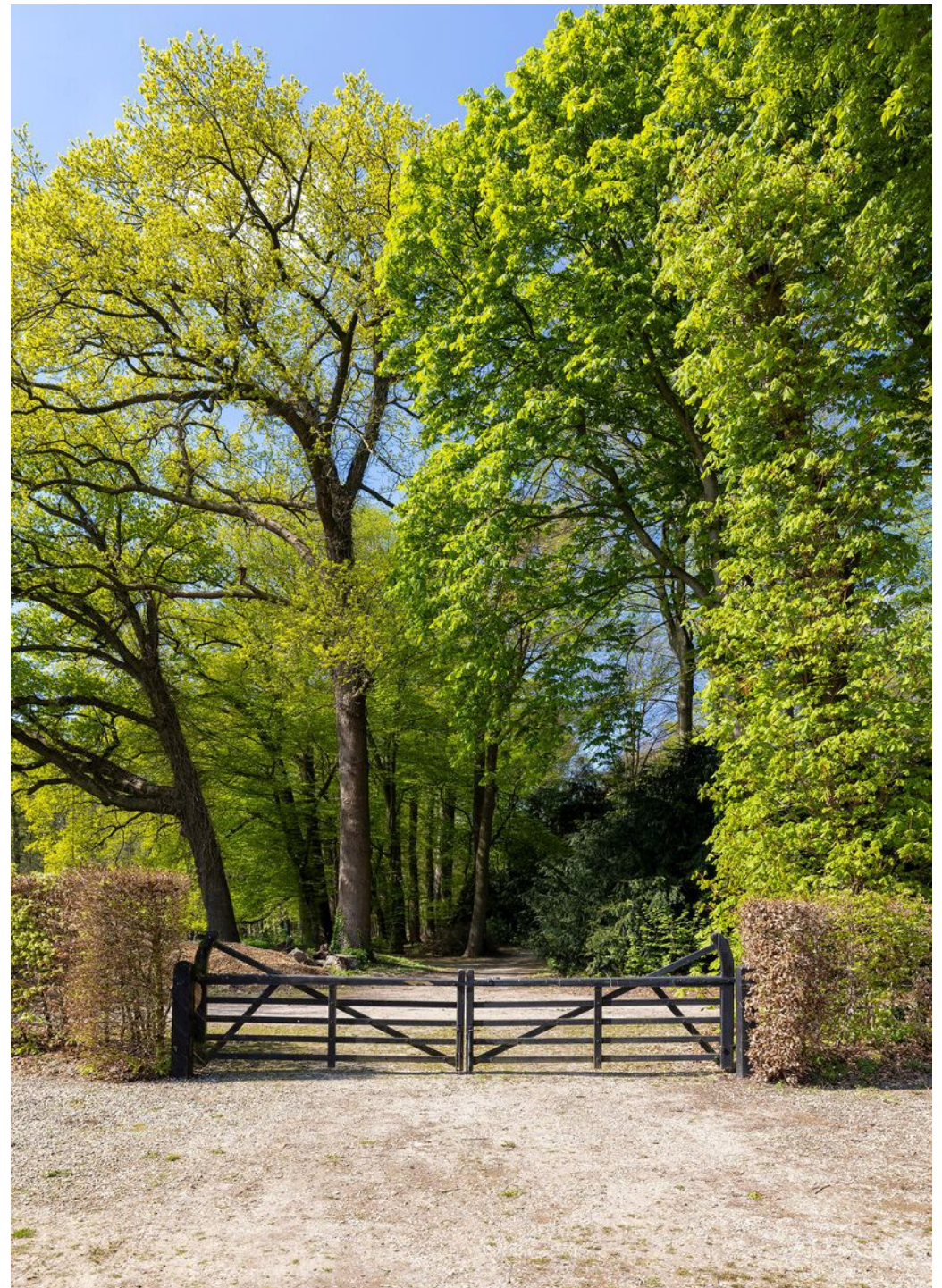
Dit is werkelijk een zeer bijzondere plek om te wonen, aan de voet van een echt kasteel! Toch zijn hier de dagelijkse voorzieningen dichtbij, de dorpskern van Renswoude is namelijk slechts 750 meter verderop. Ook bereikt u Ede binnen 15 autominuten en Utrecht en Amsterdam zijn binnen 40 en 55 minuten te bereiken.





# Kenmerken

BOUWJAAR	1866
WOONOPPERVLAKTE	ca. 233 m <sup>2</sup>
OVERIG INPANDIG - WERKPLAATS	ca. 308 m <sup>2</sup>
OVERIG INPANDIG - ACHTERDEEL	ca. 255 m <sup>2</sup>
OPPERVLAKTE SCHUUR	ca. 266 m <sup>2</sup>
OPPERVLAKTE BAKHUIS	ca. 18 m <sup>2</sup>
INHOUD	ca. 3.499 m <sup>3</sup>
PERCEELOPPERVLAKTE	ca. 5.250 m <sup>2</sup>



# Begane grond

Via de bordestrap komt u bij de voordeur van de boerderij. U komt binnen in de royale hal met luxe marmeren vloer, waar vanuit u toegang krijgt tot diverse ruimtes. Aan de voorzijde van de boerderij vindt u de woonkeuken met diverse inbouwapparatuur (1995) en een zitkamer met open haard. Een prachtige erker met grote ramen zorgt er voor dat deze kamer heerlijk licht is. Tevens zijn in de zitkamer houten boekenkasten te vinden die reiken tot aan het plafond.

Het vroegere dwarsdeel, waar paard- en wagen naar binnen reden, is verdeeld in drie ruimtes: het kantoor, de vroegere kantine en een hal. De grote koetsdeuren zijn aan de kantoorzijde vervangen door een grote raampartij, aan de halzijde zijn de originele koetsdeuren bewaard gebleven. Vanuit de hal en de kantine is er toegang tot het achterhuis met grote deel. De deel heeft jarenlang dienst gedaan als werkplaats voor een timmerbedrijf: vanuit hier werden veelal deuren, kozijnen en windveren gemaakt voor monumentale panden in Renswoude en wijde omgeving. De ruimte biedt dankzij het formaat en grote zolder vele (verbouwings)mogelijkheden!







## BOERDERIJ "DE HEERLIJCKHEID" BIJ KASTEEL RENSWOUDE

Aan de rand van de Gelderse Vallei, liggend op het landgoed van kasteel Renswoude, bevindt zich deze unieke langhuisboerderij genaamd "De Heerlijkheid". Opvallend aan deze boerderij is de fraaie bordestrap en de diverse stijlkenmerken, zoals onder andere de louverluiken en de prachtige windveren.

De boerderij is gesitueerd op een ruim perceel van 5.250 m<sup>2</sup> en beschikt over onder andere drie slaapkamers, een kantoor en een groot achterhuis bestaande uit een grote deel met zolder. Tevens is er op het perceel een geïsoleerde schuur aanwezig alsook het originele bakhuisje.

Dit bijzondere object kent op Funda een vraagprijs van € 1.195.000,- k.k. . Dit is een combinatie van de koopsom voor de opstallen ad. € 595.000,- k.k. en de gekapitaliseerde erfpachtcanon voor het gebruik van de grond ad. € 18.000,- per jaar (jaarlijks te indexeren conform CPI). De erfpachtcanon is niet afkoopbaar .

Dit is werkelijk een zeer bijzondere plek om te wonen, aan de voet van een echt kasteel! Toch zijn hier de dagelijkse voorzieningen dichtbij, de dorpskern van Renswoude is namelijk slechts 750 meter verderop. Ook bereikt u Ede binnen 15 autominuten en Utrecht en Amsterdam zijn binnen 40 en 55 minuten te bereiken.

### KENMERKEN

BOUWJAAR 1866

WOONOPPERVLAKTE ca. 233 m<sup>2</sup>

OVERG INPANDIG- WERKPLAATS ca. 308 m<sup>2</sup>

OVERIG INPANDIG – ACHTERDEEL ca. 255 m<sup>2</sup>

OPPERVLAKTE SCHUUR ca. 266 m<sup>2</sup>

OPPERVLAKTE BAKHUIS ca. 18 m<sup>2</sup>

INHOUD ca. 3.169 m<sup>3</sup>

PERCELOPPERVLAKTE ca. 5.250 m<sup>2</sup>

### BEGANE GROND

Via de bordestrap komt u bij de voordeur van de boerderij. U komt binnen in de royale hal met luxe marmeren vloer, waar vanuit u toegang krijgt tot









# Kelder

---

Vanuit de hal op de begane grond is de kelder bereikbaar, deze bestaat uit drie ruimtes.



# Eerste verdieping

---

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers gesitueerd, de eerste slaapkamer beschikt over een ensuite badkamer met dubbele wasbak, badkuip, douchecabine en toilet. De tweede slaapkamer is qua formaat iets ruimer en beschikt over een vaste kastenwand.





# Tweede verdieping

---

Een vaste trap leidt tot de tweede verdieping, hier bevindt zich een slaapkamer met het kenmerkende ronde raam in het midden en een groot dakraam. Op deze verdieping is veel kastruimte te vinden.



# Overige

---

## Tuin en bijgebouwen

Rondom de boerderij is de tuin zeer fraai aangelegd in een Engelse tuin stijl. Er zijn diverse zitplekjes gecreëerd zodat u op elk moment van de dag kunt genieten van het zonnetje. De huidige bewoners hebben de tuin met veel liefde en zorg aangelegd en onderhouden: dit is terug te zien aan de zorgvuldig aangelegde perkjes en grote diversiteit aan bloemen en planten.

### Bakhuis

Het originele bakhuisje, eveneens uit 1866, zou zeer geschikt zijn voor een uniek kantoor aan huis. Hier werd vroeger het as opgeslagen dat werd gebruikt voor de moestuin!

### Schuur

Aan de zijkant van de tuin bevindt zich een tweede inrit, waardoor u gemakkelijk met de auto toegang krijgt tot de grote geïsoleerde schuur. Deze is bij uitstek geschikt voor het stallen van bijvoorbeeld oldtimers of motoren. Maar ook een caravan of (kleine) camper past qua hoogte prima in de schuur.

### Carport

Op het terrein zijn diverse parkeermogelijkheden te vinden, als ook een carport welke geschikt is voor één auto.



## BIJZONDERHEDEN

- De vraagprijs á € 595.000,- betreft de opstallen. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt € 18.000,- per jaar. De erfpachtcanon is fiscaal aftrekbaar, zal jaarlijks worden geïndexeerd conform het CPI en is niet afkoopbaar.
- De boerderij betreft een Rijksmonument. Hiervoor zijn diverse subsidies aan te vragen.
- De boerderij is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 als aanleunrangschikking. Dit biedt vele fiscale voordelen o.a. op het gebied van overdrachtsbelasting en onroerendezaakbelasting.

VRAAGPRIJS € 595.000 k.k. en jaarlijks erfpachtcanon € 18.000,-



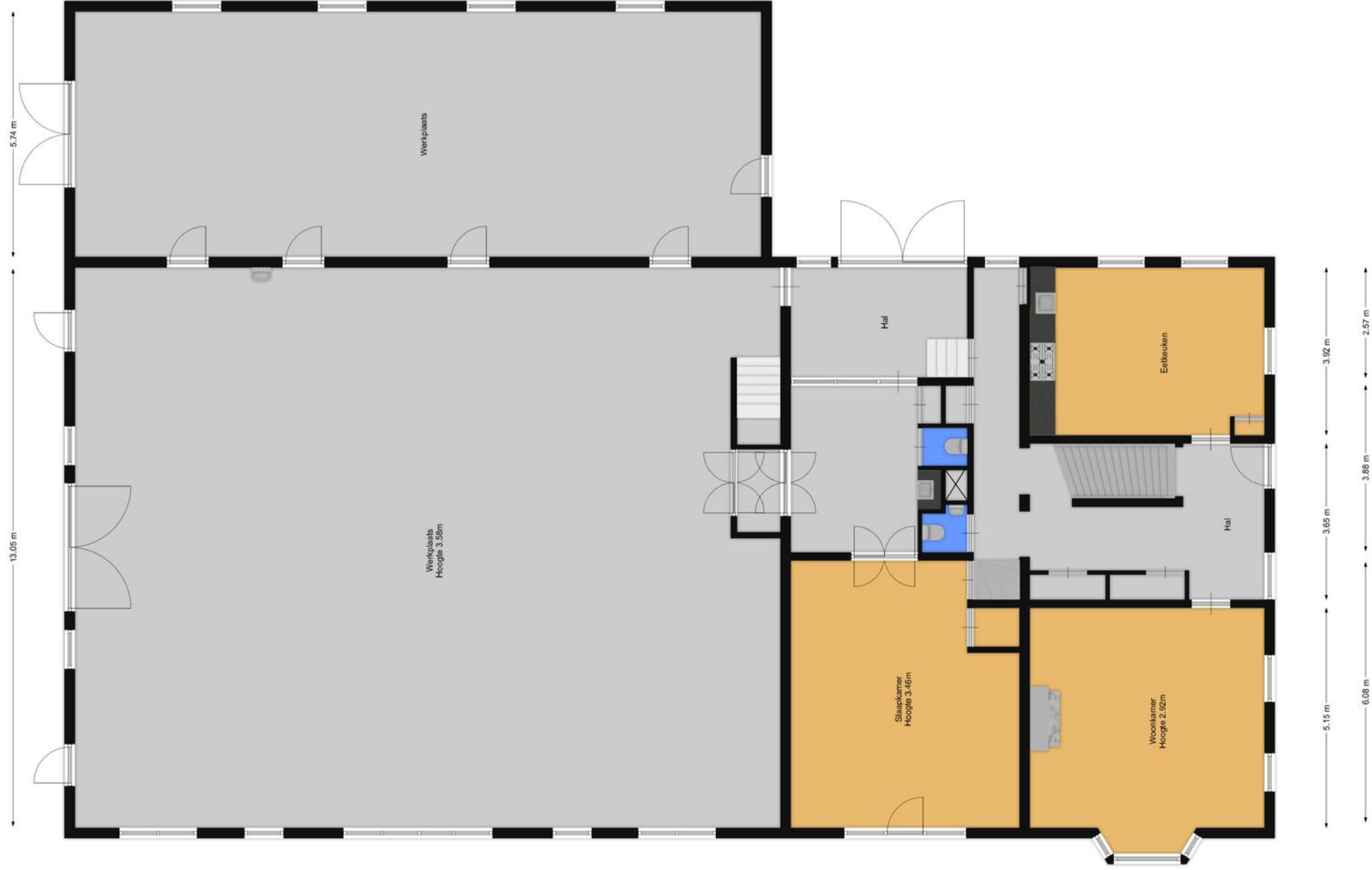






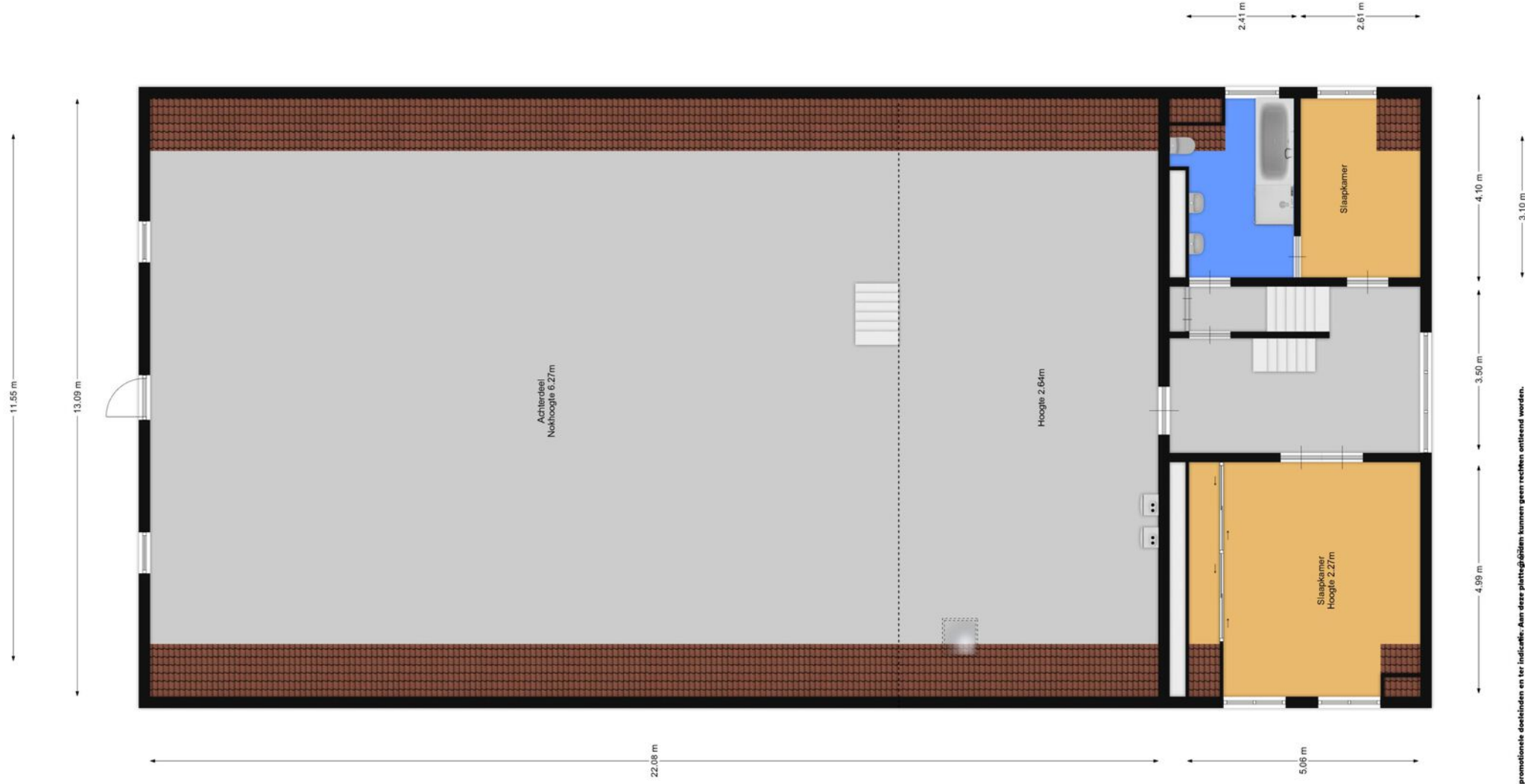


# Plattegrond begane grond

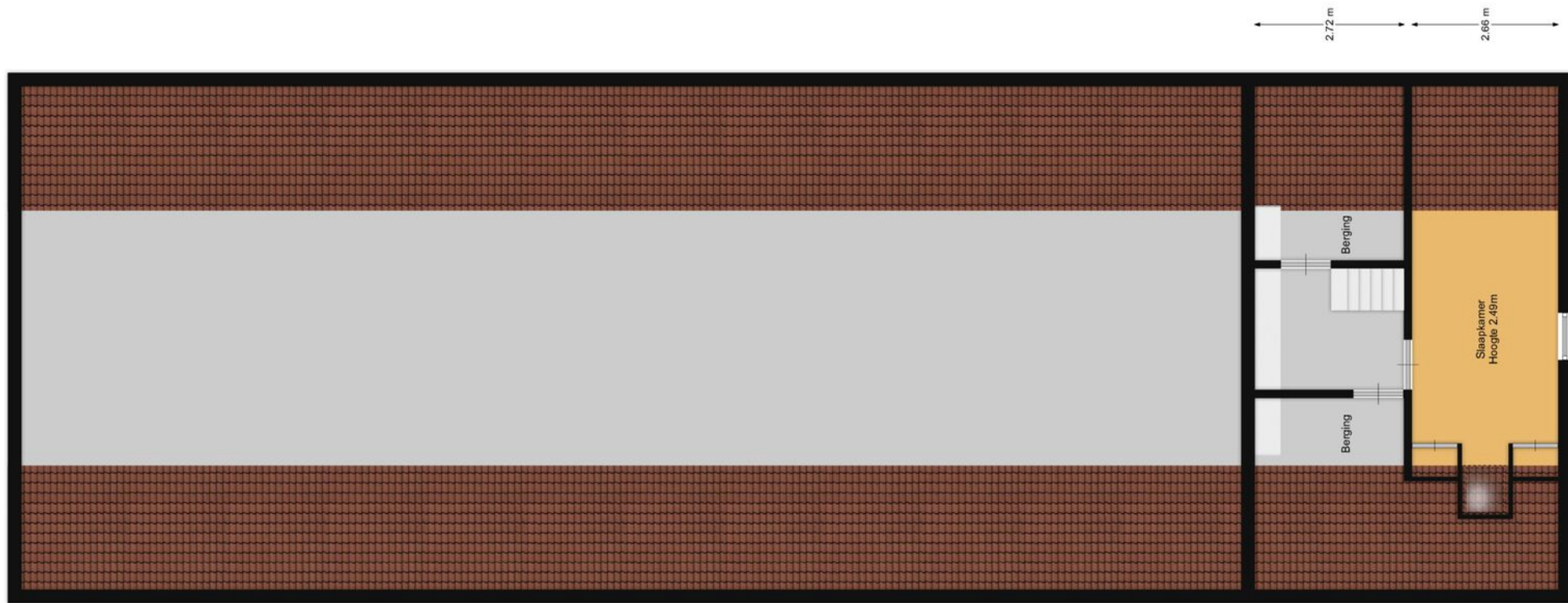


ruimden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



# Plattegrond kelder



ronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

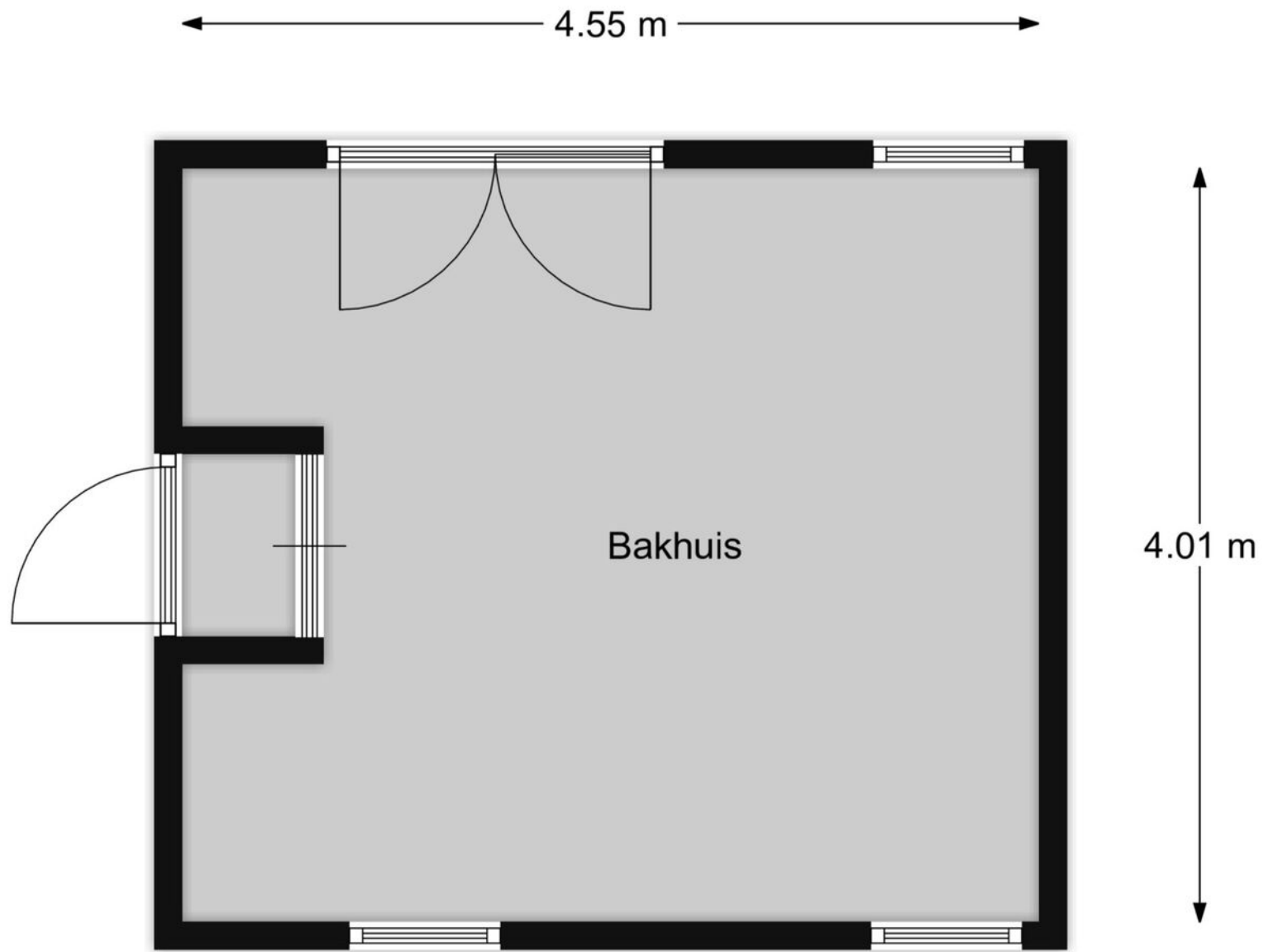
# Plattegrond schuur



→ 10.12 m  
ronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



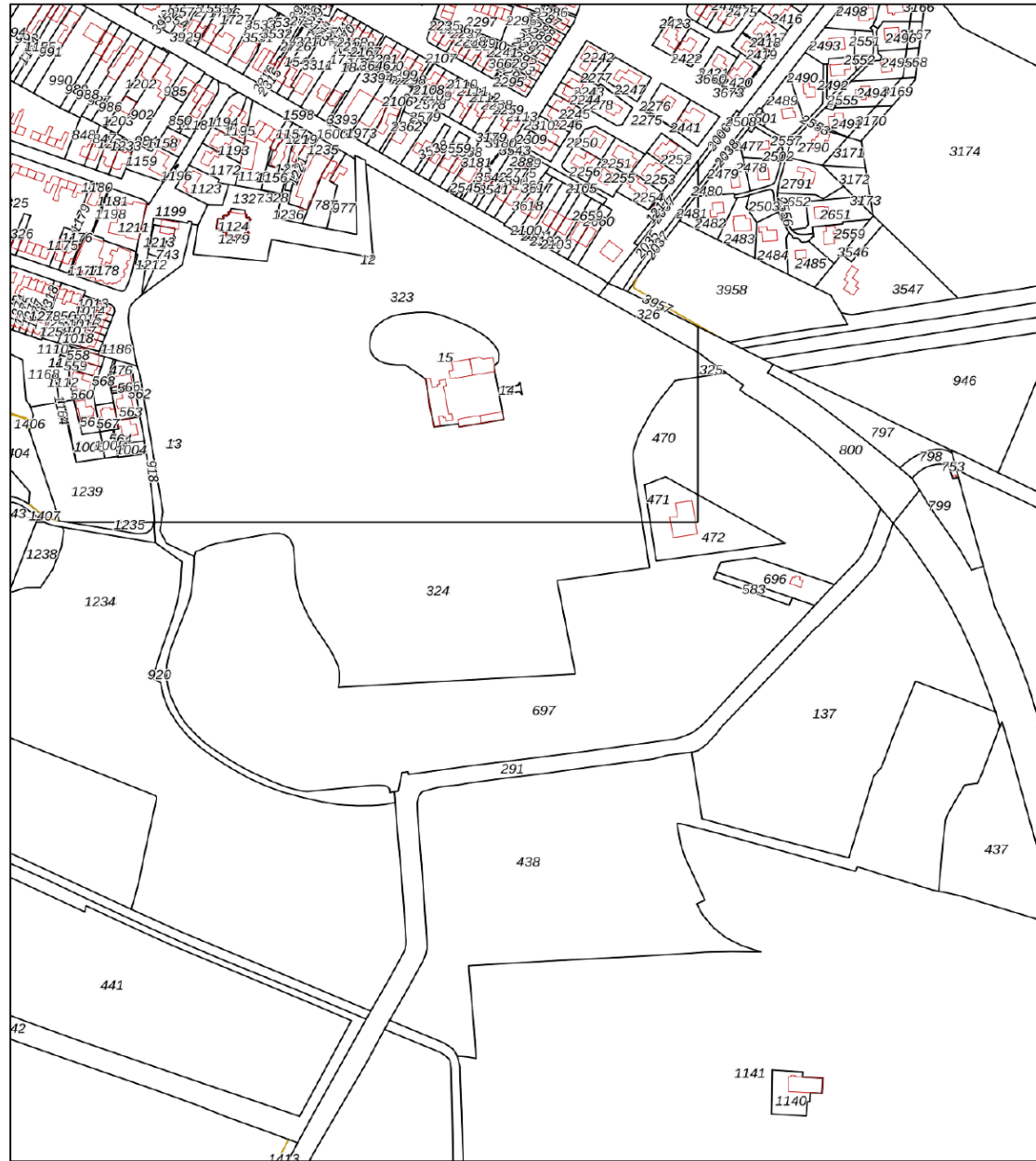
# Plattegrond bakhuis




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 4200</p> <p>Kadastrale gemeente Renswoude</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 697</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 2022  
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.

## INDICATIEVE ERFGRENZEN

Deze erfgrnzen zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# 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.

## 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 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 de 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.

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.

## OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

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 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.

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)