



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

UTRECHT, 2E POLDERWEG 7

ONDER ARCHITECTUUR GERENOVEERDE BOERDERIJ MET GUESTHOUSE

WWW.DRIEKLOMP.NL

FIETSEN NAAR CENTRUM UTRECHT

Een uniek geheel: een hallenhuisboerderij, riante schuur welke verbouwd is tot volwaardig tweede huis en een charmante houten schuur met rode pannen, gelegen op een groen perceel van ca. 4.700 m² omringd door water. Hier vindt u volledige privacy in een gebied dat rijk is aan geschiedenis en natuur, op slechts minuten fietsen van centrum Utrecht. De hallenhuisboerderij, genaamd Landlust, is een gemeentelijk monument dat in de vroege geschiedenis onderdeel uitmaakte van Slot Zuylen.

LAND-LUST.

7



VOORZIENINGEN BINNEN HANDBEREIK

Wonen is hier een genot: aan de rand van de stad, midden in het natuurgebied Zuilen en op loopafstand van De Vecht, het Slot en Oud Zuilen. In de nabije omgeving treft u diverse recreatiemogelijkheden, zo wandelt u vanaf eigen oprit zo het bos in. Iets verderop, in Oud Zuilen, vindt u twee hele bijzondere molens, namelijk de Westbroekse Molen en de Buitenwegse Molen. De grootste en de kleinste molen van de provincie Utrecht! Op warme zomerdagen neemt u een verfrissende duik in het strandbad Maarsseveense Plassen of wellicht kiest u liever voor een stoere watersportactiviteit op de Loosdrechtse Plassen. De dag wordt afgesloten in het gezellige centrum van Utrecht, met een grote diversiteit aan cafés, restaurants en winkels.

Landelijke rust gecombineerd met alle gemakken die de stad biedt, komen hier samen!



KENMERKEN

Bouwjaar	ca. 1650
Woonoppervlakte boerderij	ca. 290 m ²
Woonoppervlakte bijgebouw	ca. 166 m ²
Inhoud	ca. 2.131 m ³
Externe bergruimte	ca. 40 m ³
Perceeloppervlakte	4.722 m ²



Vraagprijs € 2.450.000 k.k.

BEGANE GROND

De boerderij is een genot voor het oog, oud en nieuw smelten hier samen in een prachtig design van interieurarchitect Remy Meijers. Zijn creaties zijn te herkennen aan het gebruik van materialen die ieder een eigen uitstraling of textuur hebben, waarbij glas, hout en beton vaak een rol spelen. Hij creëert een bepaalde spanning in een ruimte en betreft daarbij de buitenomgeving in het ontwerp, iets dat in deze boerderij perfect gelukt is.

U betreedt de boerderij via wat vroeger de oude keuken was, maar heden ten dagen een ruime hal met vaste kastenwand waarin zich tevens aantal installaties bevinden. De oude open haard is een knipoog naar het verleden, maar de bijzondere vloertegels met reliëf en grote stalen deuren met glas herinneren u er haarfijn aan dat we in het heden zijn.

Doorlopend naar de gang treft u direct tegenover de hal een toilet en de deur naar de kelder, beide deuren onopvallend weggewerkt in een houten panelenwand. De kelder is op stahoogte met daglicht, wasmachine aansluitingen en originele pekelbakken.

De vroegere deel is ingericht als woon- en eetruimte waarbij het houten balkenwerk en de betonnen gietvloer elkaar prachtig complimenteren. De nok bevindt zich op ruim 7,5 meter hoog en dankzij de vele ramen in het dak is dit een lichte ruimte. De doorkijk houthaard zorgt voor veel warmte en gezelligheid.

De keuken is volledig op maat gemaakt en het betonnen blad bestaat uit één stuk dat is gegoten op locatie. De wand is volledig betimmerd met prachtige inbouwkasten, waar onder andere een dubbele koelkast én dubbele vrieskast in verstopt zitten. Uitgerust met een vaatwasser, 5-pits gasfornuis met oven, geïntegreerde afzuigkap en een groot werkblad is dit de droom van elke (thuis)chef.















In het voorhuis bevinden zich twee vrijwel identieke slaapkamers met een prachtige fijn bezaagde houten vloer en ieder hun eigen badkamer met wastafel en inloopdouche met regenkop.

Vanuit de woonkamer is de verdieping bereikbaar middels een bijzondere stalen trap met beton gegoten voet. Niet onbelangrijk: dankzij het zware, stalen frame van de dubbele deuren naar de gang, dat doorloopt tot boven, is hier geen poot ter ondersteuning van het bordes aanwezig.

Boven de kelder bevindt zich een opkamer welke dienst kan doen als kantoor, speelkamer of als slaapkamer.



EERSTE VERDIEPING

De badkamer op de verdieping is zeer ruim en luxe, met dubbele inloopdouche, toilet, grote wastafel met meubel en een vrijstaand bad. Uiteraard is hier vloerverwarming aanwezig.

Aan de voorzijde van de woning ligt de master bedroom met uitzicht op de tuin en de weilanden tegenover de woning. Het hoofdbord is volledig op maat gemaakt voor deze ruimte, net als de inbouwkasten aan de achterwand. Een rustige kamer waar u volledig kan ontspannen.







GUESTHOUSE

Achter de boerderij ligt de voormalige schuur, welke door de jaren heen volledig is gemoderniseerd, geïsoleerd en gestyled, waarmee een volwaardig tweede huis is ontstaan.

Net als in de boerderij is hier het balkenwerk prachtig zichtbaar met bijzonder veel lichtinval en ruimte. De benedenverdieping kent een zeer open karakter, waarbij u heerlijk kunt zitten voor de Noorse Jøtul houtkachel of aan de eettafel met een prachtig uitzicht op de tuin. Vanuit de zitkamer is een vide bereikbaar, geschikt als compacte slaapkamer. De keuken is speels ingericht, enerzijds is het eiland opgebouwd uit een oude kast met nieuw marmeren blad en op maat gemaakte lades, anderzijds is het vaste element gemaakt met een blad van gegoten beton. Deze keuken is uitgevoerd met een vaatwasser, 5-pits fornuis met oven en afzuigkap. Achter de keuken ligt een open badkamer met toilet, dubbele wastafel met meubel en inloopdouche met regenkop. Tegenover de badkamer een volledige kastenwand met enorme opbergmogelijkheden.

Naast de eetkamer is op een slimme wijze een extra slaapkamer gerealiseerd: onder de tweede vide is een extra wand geplaatst welke relatief eenvoudig weer verwijderd zou kunnen worden.

Tegenover de keuken bevindt zich nog een slaapkamer, afsluitbaar middels houten schuifdeuren met glaspaneel en aangrenzend een badkamer met toilet, inloopdouche en wastafel met meubel.

Vanuit de keuken loopt u naar buiten het enorme houten dek op van bijna 200 m², de ultieme plek om te zitten, ontspannen en te genieten van de rust en natuur. Op het dek staat een dubbele glazen kas met kachel en elektra, waardoor dit uitermate geschikt is als atelier of kantoor aan huis.















TUIN EN BIJGEBOUW

De tuin loopt naadloos over in de achtergelegen twee hectare bos, in bezit van Gemeente Utrecht. Doordat het woonperceel en het aangrenzende bos gezamenlijk omsloten is door een sloot, zal hier niet zomaar iemand wandelen! Privacy is dus gegarandeerd.

Naast de boerderij heeft vroeger een vijf-roedige hooiberg gestaan, hiervan is enkel nog de onderkant van de roeden zichtbaar.

BIJZONDERHEDEN

- De boerderij is voorzien van domotica;
- Dankzij het guesthouse is dit object zeer geschikt voor kantoor/praktijk aan huis of inwonende (oudere) kinderen/ouders;
- De boerderij is een gemeentelijk monument;
- De grond is uitgegeven op basis van eeuwig durende (afgekochte) erfpacht.



SCHUUR

Achter op het perceel staat een karakteristieke zwarte, houten schuur met rode pannen. Hier is elektra aanwezig en voldoende bergruimte dankzij de ruime bergzolders. Onder de carport is ruimte voor twee auto's. De schuur is bereikbaar middels de tweede brug, welke is afgesloten met een elektrische poort met intercom

De kiezeloprit wordt gescheiden van het guesthouse middels een charmante, stenen wal, gemaakt van de originele stenen uit de vloer van de boerderij.





BEGANE GROND



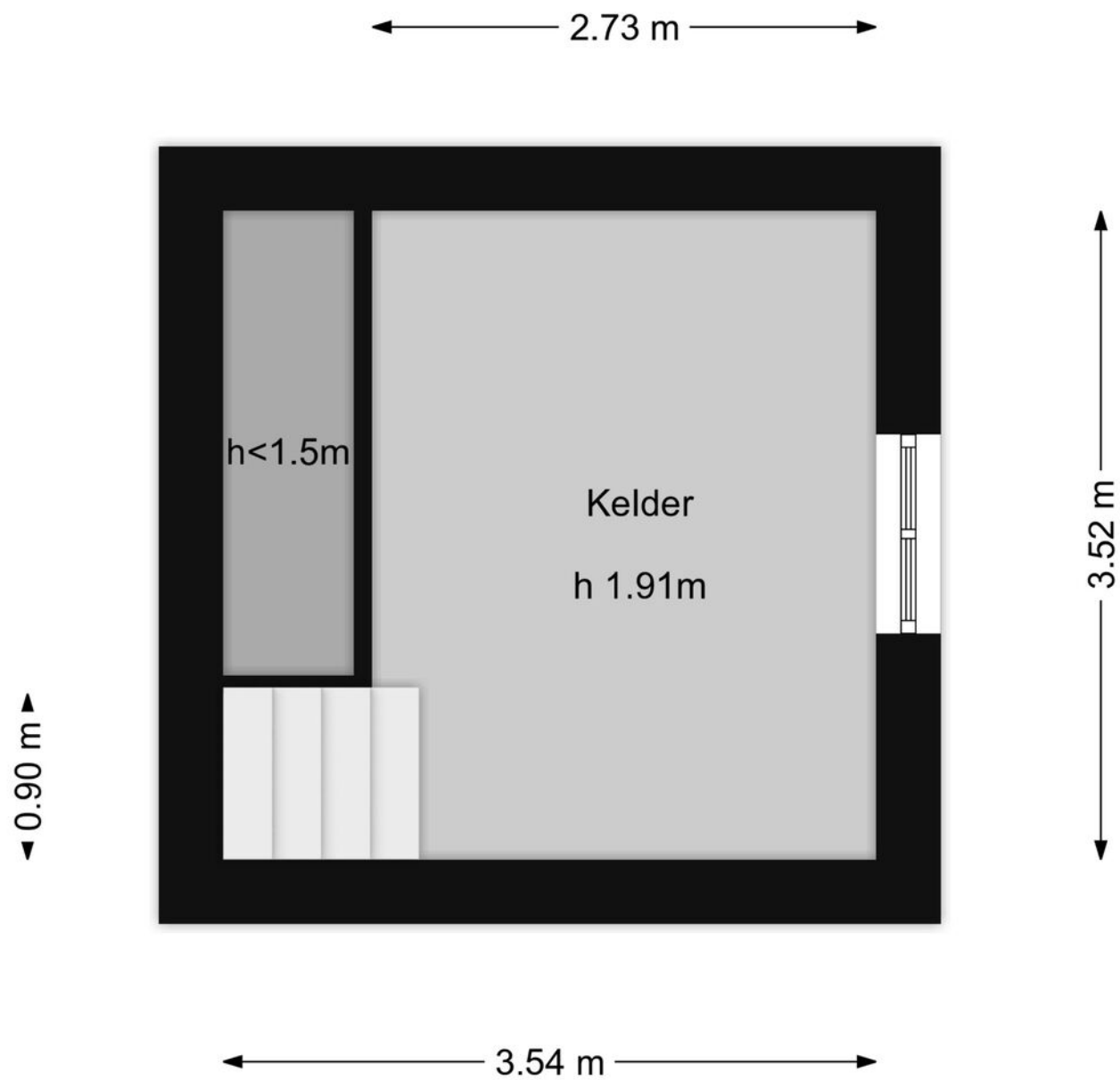
meten zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattelingen kunnen geen rechten ontleend worden.

EERSTE VERDIEPING



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

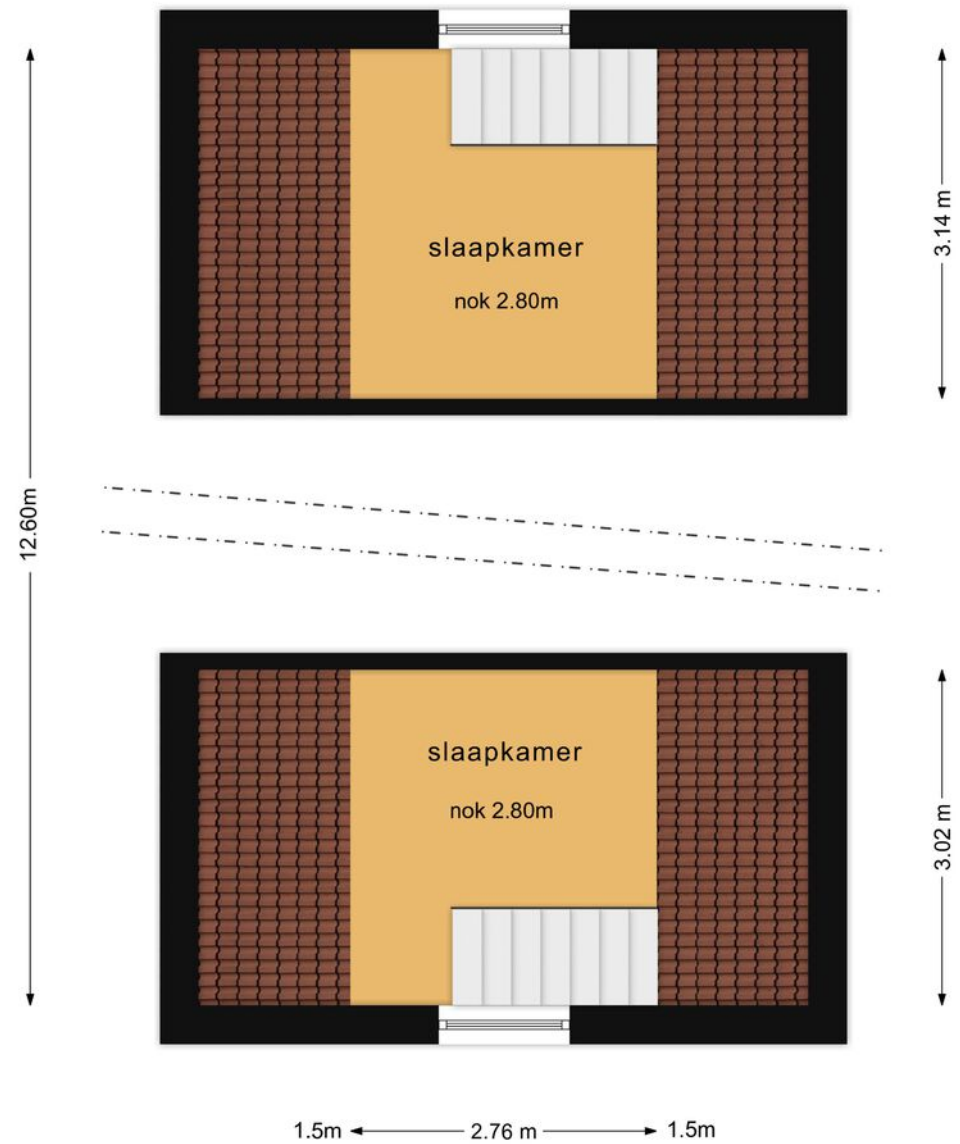
KELDER



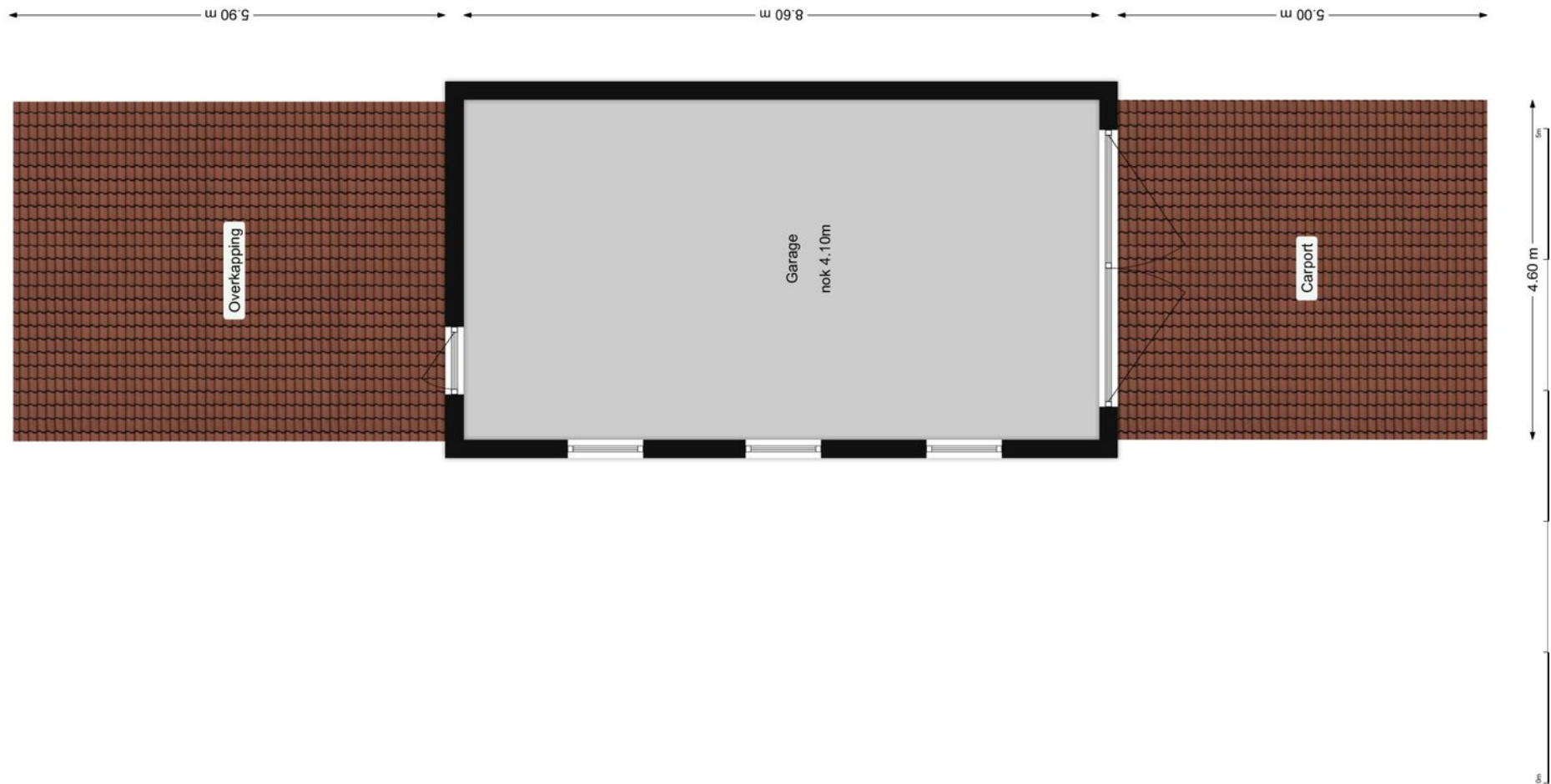
BEGANE GROND BIJGEBOUW



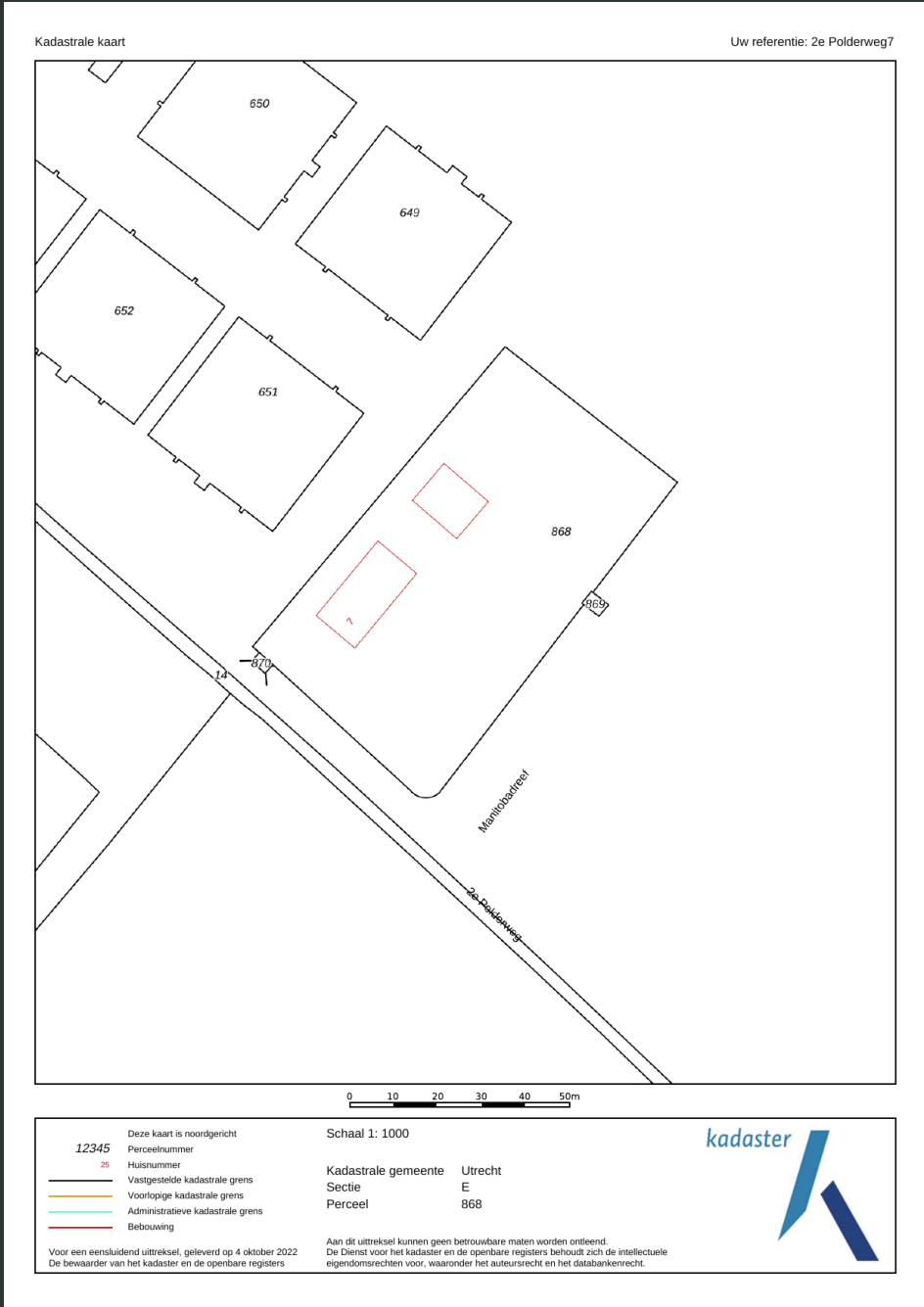
BIJGEBOUW VERDIEPING



GARAGE



KADASTRALE KAART





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

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.

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.

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

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

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

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

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

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

DRIEKLOMP GORSEL Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

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

DRIEKLOMP AGRARISCH V ASTGOED Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

DRIEKLOMP 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