



WOUDENBERG, MOORSTERWEG 3

Boerderij Klein Donkelaar en twee royale
bouwkavels (recht van opstal)


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

In een landelijke omgeving in het buitengebied van Woudenberg wordt u aangeboden boerderij 'Klein Donkelaar' op een perceel van 2.857 m² met 3.060 m² boomgaard en twee royale bouw kavels van respectievelijk 3.096 m² en 4.083 m². De naam van de boerderij verwijst naar de landschappelijke basis: Donk betekent 'hoger gelegen zandrug' en 'laar' is een open plek in het bos.

Op het perceel aan de Moorsterweg 3 in Woudenberg was tot enkele jaren geleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt en de diverse agrarische opstallen zijn geamoveerd. De bedrijfswoning is omgezet in een burgerwoning en er zijn twee kavels voor nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

Officieel ligt de Moorsterweg nog binnen de dorpsgrenzen Woudenberg, echter de voorzieningen van Scherpenzeel zijn beduidend dichterbij! Zo is de dorpskern van Scherpenzeel, met onder andere meerdere supermarkten, kaaswinkel en de bakker, bereikbaar binnen enkele autominuten. De Moorsterweg is goed bereikbaar via de A12, A28 en diverse N-wegen. Een middag shoppen doet u in Amersfoort, op slechts 20 autominuten, maar ook Utrecht en Amsterdam zijn via de snelweg goed bereikbaar. Daarnaast kunt u heerlijk recreëren in de bossen van Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug of natuurlijk aan het Henschotermeer.





Algemene kenmerken

Voor de nieuwe inrichting van het boerenerf is een schets gerealiseerd door een adviesbureau waarbij een beeld gegeven wordt van de te realiseren situatie. Daarnaast zal aan de voorzijde, grenzend aan de Moorsterweg, een kleine hoogstam boomgaard gerealiseerd worden. De separate boomgaard van 3.060 m² wordt toegevoegd aan de boerderij. Daarnaast zal op beide nieuwbouwkavels een deel boomgaard gerealiseerd dienen te worden. De centrale toegang tot de kavels en de boerderij geschiedt via een mandelig perceel.

De grond worden uitgegeven op basis van recht van opstal door Diaconie Leusden voor een periode van 30 jaar tegen de 'algemene voorwaarden vestiging recht van opstal Schoutenhuis BV'.

De retributie is fiscaal aftrekbaar en wordt jaarlijks geïndexeerd conform het CPI.

- De boerderij heeft een perceel 2.857 m² en een boomgaard van 3.060 m² en de retributie bedraagt € 16.000 per jaar met een vraagprijs voor de opstallen van € 150.000 k.k.. De (fictieve) vraagprijs op Funda van € 650.000 k.k. is een combinatie van de koopsom van de opstallen en de gekapitaliseerde retributie voor het gebruik van de grond.

- Kavel B, het noordelijke kavel, heeft een perceel van 3.096 m² en de retributie bedraagt € 15.000 per jaar.

- Kavel C, het zuidelijke kavel, heeft een perceel van 4.083 m² en de retributie bedraagt € 15.000 per jaar.

De opstalhouder dient voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning zelf zorg te dragen voor de omgevingsvergunning, alsmede voor de overige van overheidswege benodigde vergunningen en ontheffingen. Naast de publiekrechtelijke vergunning(en) dient ook privaatrechtelijke goedkeuring van het landgoed te worden verkregen voor het bouwplan. De voorwaarde voor goedkeuring is dat het bouwplan dient te passen bij de uitstraling en het karakter van de bestaande boerderij.

Kavelpaspoort



LEGENDA

- plangebied
- grens bestemmingsvlak 'Wonen'
- kavelgrens
- gevellijn
- bouwvlak
- bebouwing
- verharding
- tuin

- boom bestaand
- boom nieuw
- fruitboom hoogstam
- landschappelijke haag 1,2m hoog
- geschoren haag maximaal 2,0m hoog
- geschoren haag 1,2m hoog
- houtwal (bestaand)
- boomgaard
- gras parkeren gestabiliseerd gras



Keuzelijst FRUITBOMEN

- Appel**
- MdGK Malus domestica 'Groninger Kroon'
 - MdGP Malus domestica 'Groninger Pippeling'
 - MdKe Malus domestica 'Keuleman'
 - MdZK Malus domestica 'Zoete Kroon'
 - MdZP Malus domestica 'Zoete Pippeling'
- Kers**
- PaER Prunus avium 'Early Rivers'
 - PaUS Prunus avium 'Udense Spaanse'
 - PaW Prunus avium 'Wijkers'
- Pruim**
- PdM Prunus domestica 'Mirabelle de Nancy'
 - PdO Prunus domestica 'Opal'
 - PdRC Prunus domestica 'Reine Claude d'Oullins'
- Peer**
- PcPo Pyrus communis 'Pondspeer'
 - PcH Pyrus communis 'Heerenpeer'
 - PcW Pyrus communis 'Williams Bon Cretien'
 - PcF Pyrus communis 'Franse Wijnpeer'
 - PcA Pyrus communis 'Avezaathse Kapel'

Boomgaard hoogstamfruitbomen
planten in een grid van 10 x 10m
Aanplantmaat 8-10cm stamomtrek
Opkronen tot tenminste 1,8m
Sortiment kiezen uit plantlijst

Sortiment HAGEN

- Fs Fagus sylvatica
- Ps Prunus spinosa
- Rc Rosa canina
- Sa Sorbus aucuparia
- Vo Viburnum opulus

geschoren haag 1,2m hoog
Fs Fagus sylvatica
bosplantsoen maat 60/80
planten in 2 rijen op 0,5m van elkaar
indien gewenst een metalen raster tussen de rijen.
In de rij 3-4 stuks per strekkende meter

geschoren haag maximaal 2,0m hoog
Fs Fagus sylvatica

bosplantsoen maat 125/150cm
planten in 2 rijen op 0,5m van elkaar
indien gewenst een metalen raster tussen de rijen.
In de rij 3-4 stuks per strekkende meter

Landschappelijke haag 1,2m hoog gemengd sortiment:

- 25% Ps 25% Rc
 - 25% Sn 25% Vo
- bosplantsoen maat 60/80
Per soort in groepen van 3 tot 7 planten
In 2 rijen op 0,5m van elkaar.
In de rij 3-4 stuks per strekkende meter

Optioneel:
Het gemengde sortiment mag indien gewenst uitgebreid worden met de volgende soorten:
Acar campestre (veldesdoorn), Crataegus monogyna (meidoorn), Euonymus europaeus (gewone kardinaalsmuts), Ilex aquifolium (gewone hulst), Prunus padus (gewone vogelkers), Sambucus nigra (vlier).

Kavelpaspoort

- PROJECT: Woudenberg Moorsterweg 3
- OMSCHRIJVING: Kavelpaspoort
- OPDRACHTGEVER: Boerderij Klein Donkelaar
- CONTACTPERSOON: P/a Rentmeesterskantoor 't Schoutenhuis
- GETEKEND: Tvds
- GECONTROLEERD:
- STATUS: Definitief

Projectnr.: 1313.02
Teknr.: KP01
Bladnr.: 1/1
Schaal: 1:1000
Formaat: A3
Datum: 07-06-2023



Tuin & Landschapsarchitect BNT - ADVIESBUREAU HAVER DROEZE

Landschapsarchitectuur - Duurzame Stedebouw - Toegepaste Ecologie - Juridische Planologie
Maartje van 1608, 3811 EG Amerfoort NL, T: 033 4613035, F: 033 4651990, E: info@haverdroeze.nl

© Deze tekening mag niet worden verspreid of openbaar gemaakt. Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Het is niet toegestaan deze tekening te kopiëren of te verspreiden. Het is niet toegestaan deze tekening te kopiëren of te verspreiden. Het is niet toegestaan deze tekening te kopiëren of te verspreiden. Het is niet toegestaan deze tekening te kopiëren of te verspreiden.





Kenmerken boerderij

BOUWJAAR	ca. 1950
WOONOPPERVLAKTE	ca. 114 m ²
INHOUD	ca. 1.751 m ³
OVERIG INPANDIG	ca. 403 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	ca. 65 m ²
ENERGIELABEL	G



De boerderij

BEGANE GROND

De keuken is eenvoudig, met keukenblok en kachel. Vanuit hier een deur naar de kelder en naar de woonkamer met kachel. Daarnaast nog een werk- of slaapkamer.

EERSTE VERDIEPING

Opkamer boven de kelder en twee slaapkamers waarvan één met vaste kast. De eenvoudige badkamer is uitgerust met een ligbad, toilet en wastafel.

KELDER

Kelder op stahoogte met originele pekelbak, watermeter en gas aansluiting.

DE DEEL

De deel is nog volledig ingericht voor zijn oude functie: het stallen van vee. Wanneer de oude inrichting verwijderd wordt, zal er een mooie ruimte ontstaan voor het uitvoeren van een diversiteit aan hobby's. Denk aan het stallen en/of restaureren van oldtimers, een eigen sportruimte of misschien wel een atelier.

BAKHUIS

Direct naast de boerderij staat een charmante bakhuis.









Overige

Primaire bouwvoorschriften kavels

- Per bouwvlek mag maximaal één woning gebouwd worden van maximaal 600 m³;
- De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- De maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per woning;
- De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter;



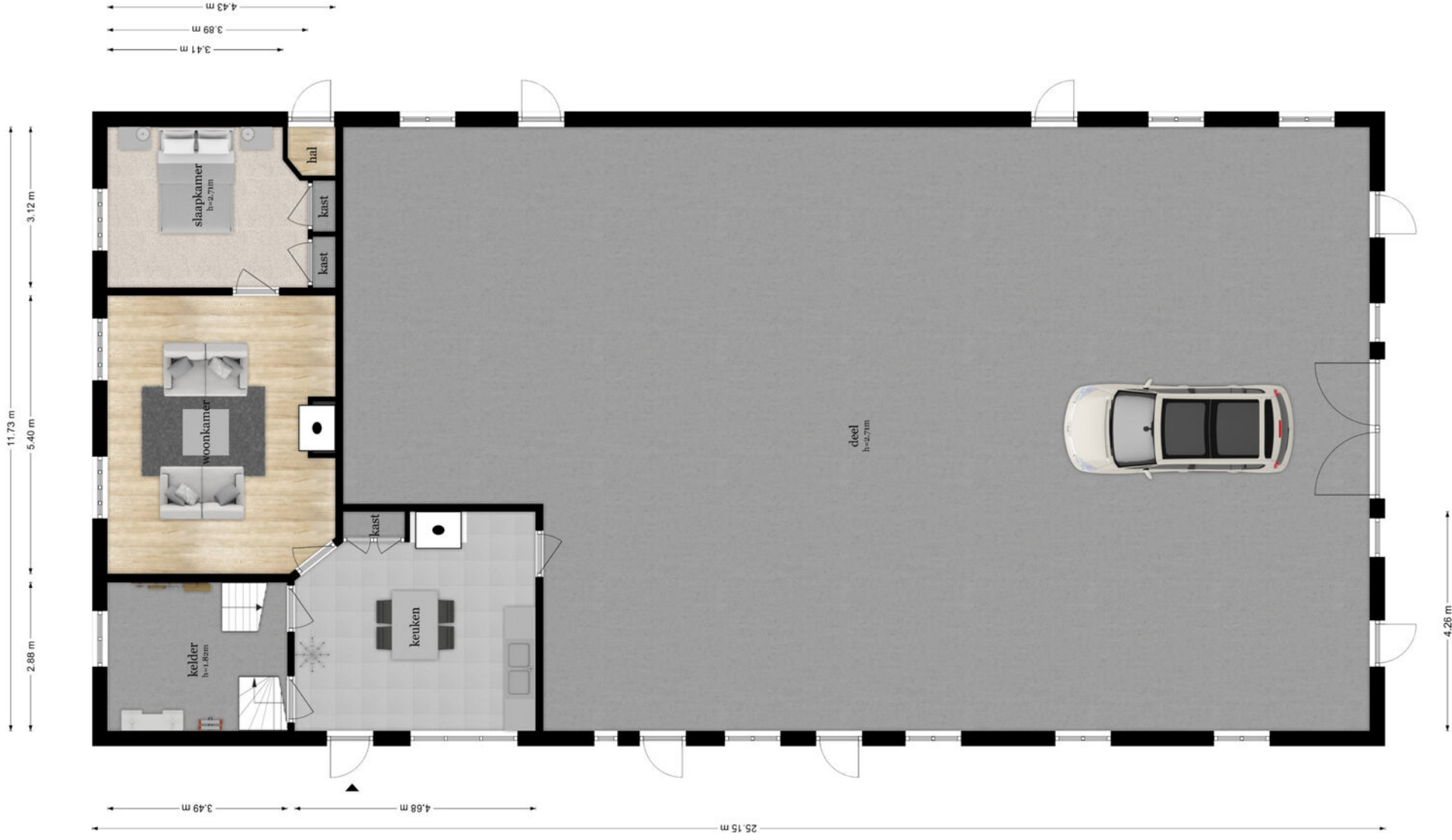
BIJZONDERHEDEN

- De centrale toegang tot de kavels en de boerderij geschiedt via een mandelig perceel;
- Opstalhouder verplicht zich jegens de grondeigenaar om het perceel en het mandelig terrein in te richten overeenkomstig het opgestelde inrichtingsplan zoals opgenomen in het kavelpaspoort;
- Afscheiding tussen de woningen middels losse boeren haag (liguster, boerenjasmijn en sleedoorn);
- De grond zal worden uitgegeven op basis van een recht van opstal door Diaconie Leusden voor een periode van 30 jaar tegen de gebruikelijke 'Algemene voorwaarden 't Schoutenhuis bv april 2018';
- In de koopakte van de boerderij zal een 'as is, where is' clause worden opgenomen. Er is geen verkoopvragenlijst of lijst van zaken beschikbaar'.



Plattegrond begane grond boerderij

Moorsterweg 3 - Woudenberg
Begane Grond



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

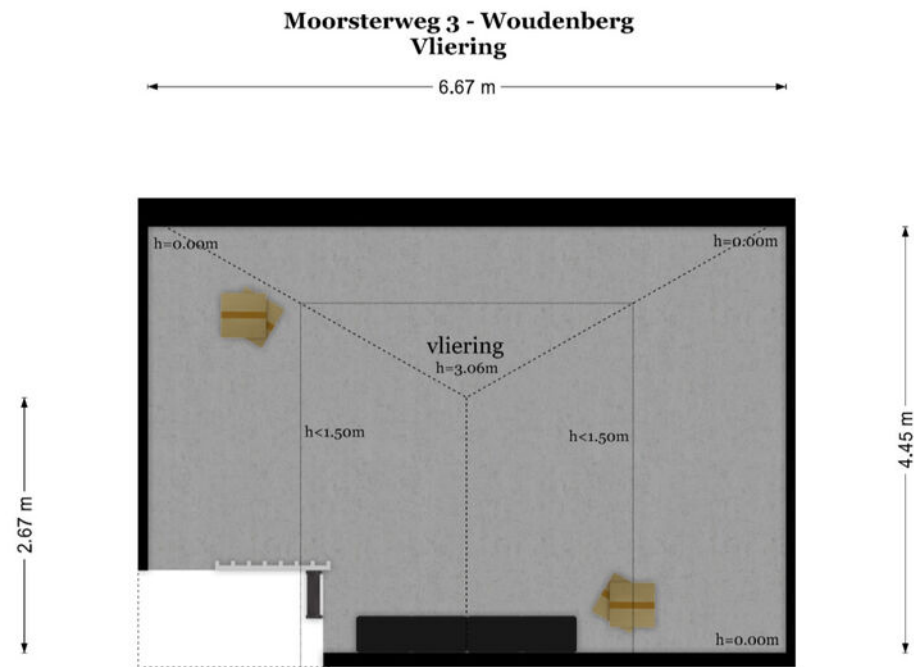
Plattegrond verdieping boerderij

Moorsterweg 3 - Woudenberg
Eerste Verdieping



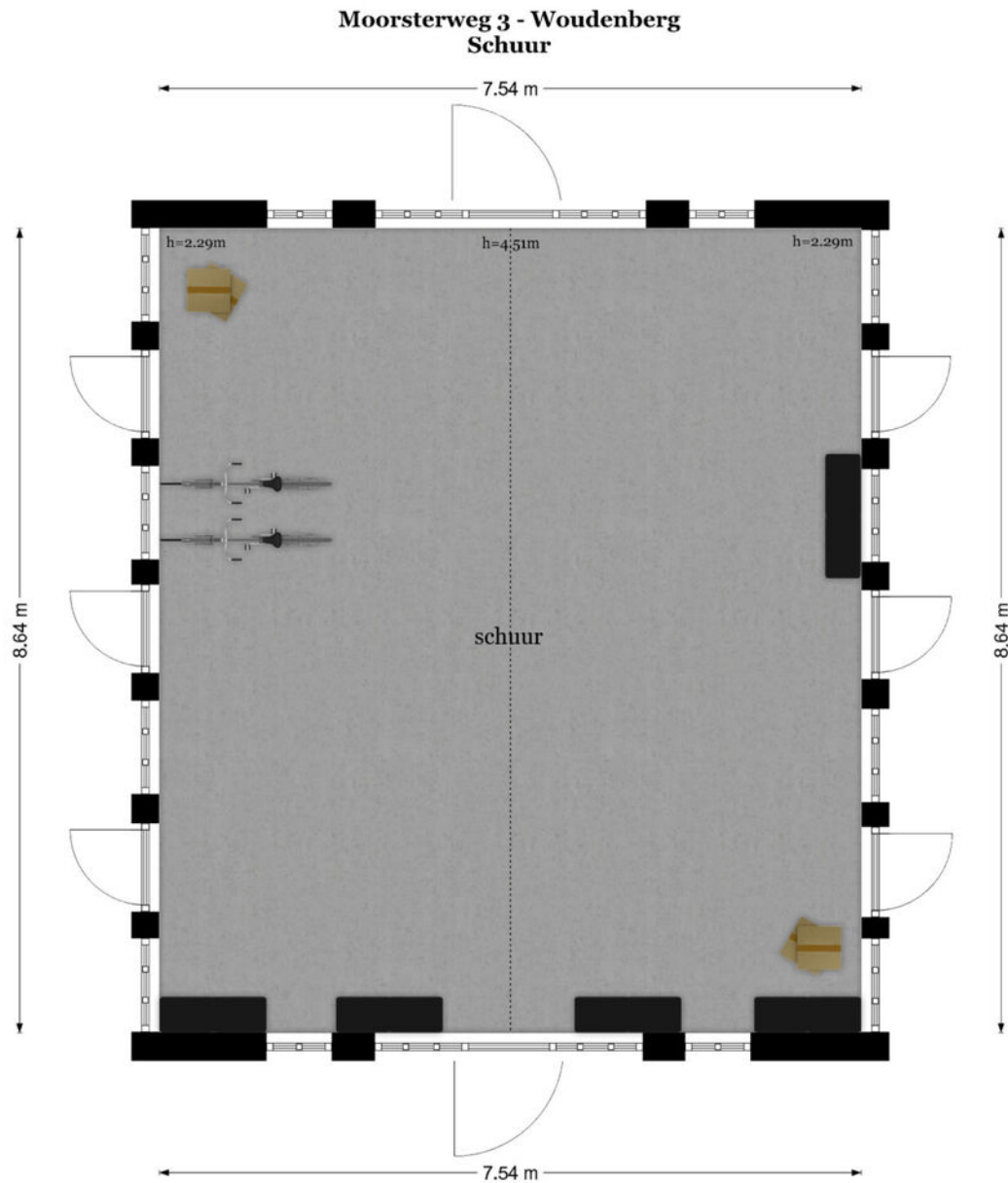
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenero.nl

Plattegrond vliering boerderij

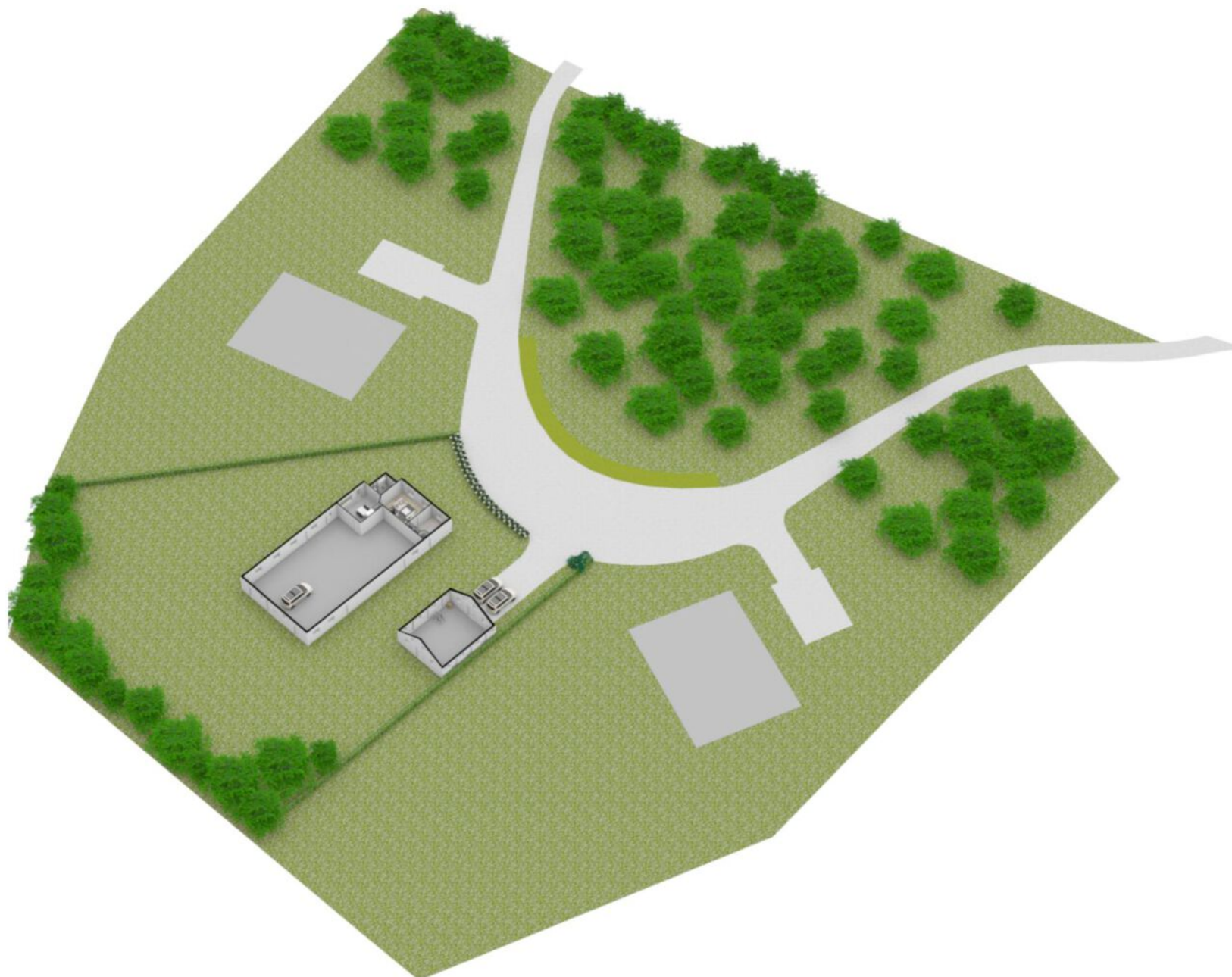


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond bakhuis boerderij



Overzicht percelen



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 gebruiksooppervlakten 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 gebruiksooppervlakten. 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 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 - 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
www.drieklomp.nl