



ODIJK, DE VORK 4

# HALF VRIJSTAANDE WOONBOEDERIJ OP LOOPAFSTAND VAN CENTRUM ODIJK

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

In een rustige straat in Odijk, op loopafstand van de winkels en horecagelegenheden, ligt deze helft van een woonboerderij. De boerderij heeft 5 slaapkamers, waarvan een op de begane grond, en een zeer riante tuin met heerlijk terras.

De voormalige boerderij is al tientallen jaren in de familie, van origine als woning voor het veebedrijf. Later is de boerderij verdeeld in twee separate woningen. Het perceel van 740 m<sup>2</sup> (nader in te meten) is mooi aangelegd met prachtige kleur- en geurrijke bloemen en heerlijk gazon. Op de oprit is ruimte voor het parkeren van minimaal drie auto's.

Odijk is een gezellig dorp onder de rook van Utrecht, nabij landerijen, uiterwaarden en sport- en winkelvoorzieningen. Op fietsafstand liggen onder andere station Driebergen-Zeist, de Uithof en het UMC. Daarnaast is de woning zeer gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen zoals de A12 en A27.



# Kenmerken

BOUWJAAR

ca. 1900

ISOLATIE

Dubbel glas

WOONOPPERVLAKTE

ca. 165 m<sup>2</sup>

INHOUD

ca. 676 m<sup>3</sup>

PERCELOPPERVLAKTE

740 m<sup>2</sup> (nader in te meten)

ENERGIELABEL

G

VRAAGPRIJS

€ 695.000 ,- k.k.



# Begane grond

Middels de deur aan de zijkant betreedt u de woning in de ruime hal. Aan de linker zijde ligt de woonkeuken welke een aantal jaar terug volledig vernieuwd is en is voorzien van een combimagnetron, vierpits inductie kookplaat met afzuigkap en een koelkast met vriesvak. Via de keuken is de tweede hal bereikbaar, vanuit hier is er een trap naar de kelder, een toilet, ruime berging en deur achterom.

De grote woonkamer, aan de voorzijde van de woning, is een lichte ruimte dankzij meerdere grote ramen. Er is een charmante gaskachel met schouw aanwezig en de gebintenconstructie van het plafond maakt het geheel af. Aan het einde van de hal vindt zich een tweede toilet en de slaapkamer op de begane grond met vaste kastenwand. Dit geeft de woning een ideale indeling doordat het levensloop bestendig is.









# Eerste verdieping

Op de verdieping zijn vier slaapkamers aanwezig: twee royale kamers aan de voorzijde en twee compacte kamers aan de zijkant van de woning. Alle slaapkamers beschikken over vaste kasten.

De aanwezige badkamer beschikt over een wastafel, douche met regenkop en aansluiting voor een wasmachine. De badkamer wordt verwarmd middels een gaskachel en het water wordt verwarmd middels een geiser.

Vanaf de overloop op de eerste verdieping is de bergvliering bereikbaar met een vlizotrap.











# Overige

---

## TUIN EN BIJGEBOUW

De woning wordt omgeven door een prachtig aangelegde tuin met een formaat dat vrijwel ongekend is voor deze locatie. Een vrolijke tuin met bloemen, heerlijk gazon en prachtige planten. Daarnaast nog een houten schuur met elektra en er is een grondwaterpomp aanwezig voor beregening van de tuin.

Er is optioneel extra grond bij te kopen aan de noordwestzijde van het perceel, waarmee u ruimte heeft voor een riante moestuin of het plaatsen van een nieuw bijgebouw, gastenverblijf of mantelzorgwoning.



## BIJZONDERHEDEN

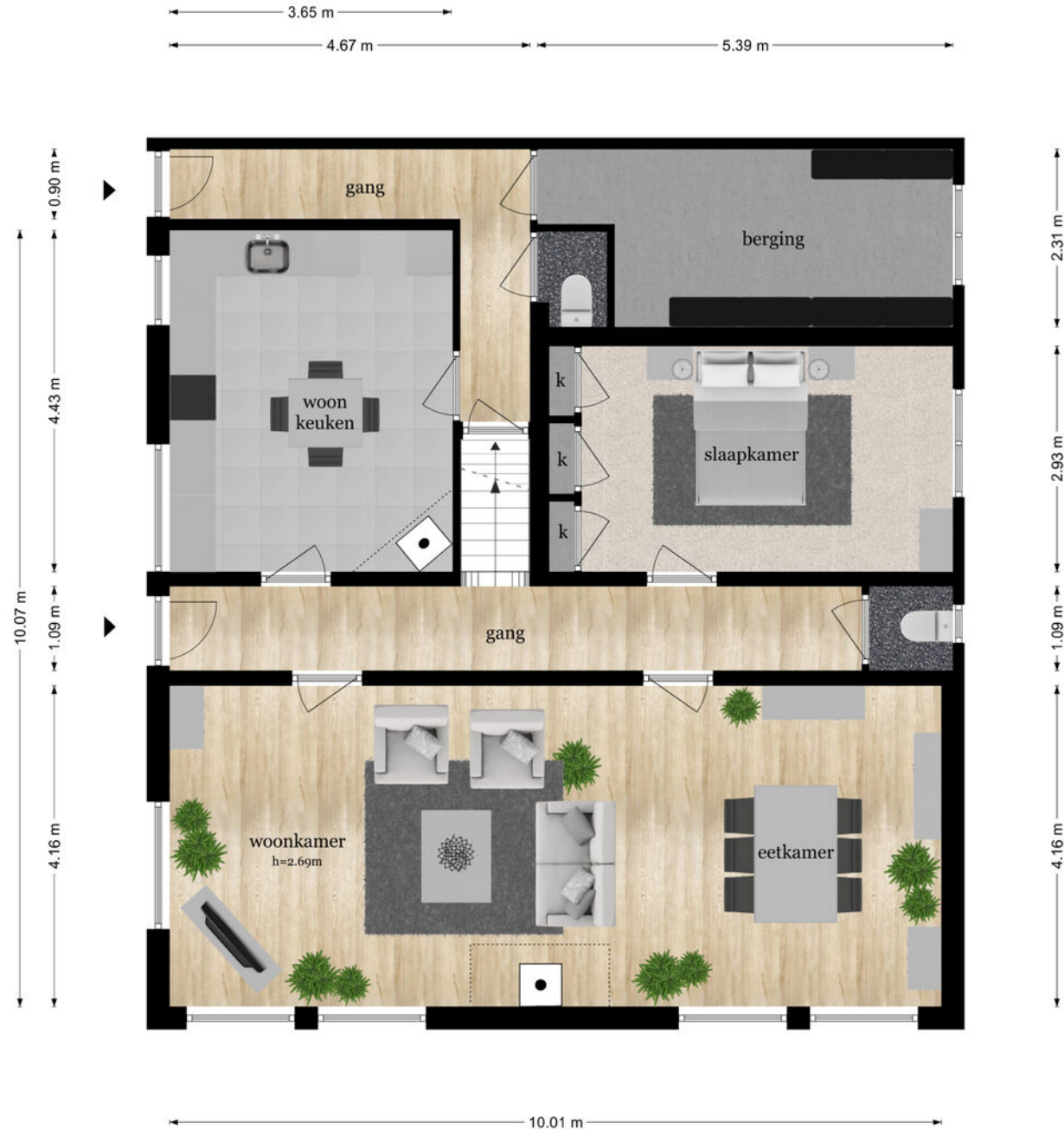
- Uniek wonen in een landelijke setting midden in Odijk;
- Dankzij de aanwezigheid van vijf slaapkamers en het royale perceel is dit een ideaal gezinshuis;
- De woning is gelegen onder de rook van Utrecht, op 25 minuten fietsafstand en 15 autominuten;
- U kunt meer grond bijkopen en uw perceel vergroten tot ruim 1.000 m<sup>2</sup>. Hierdoor heeft u de mogelijkheid voor het bouwen van een nieuw bijgebouw, gastenverblijf of mantelzorgwoning.
- Ondanks dat de woning zich in goede staat van onderhoud verkeerd, zullen wij in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opnemen;

VRAAGPRIJS € 695.000,- k.k.

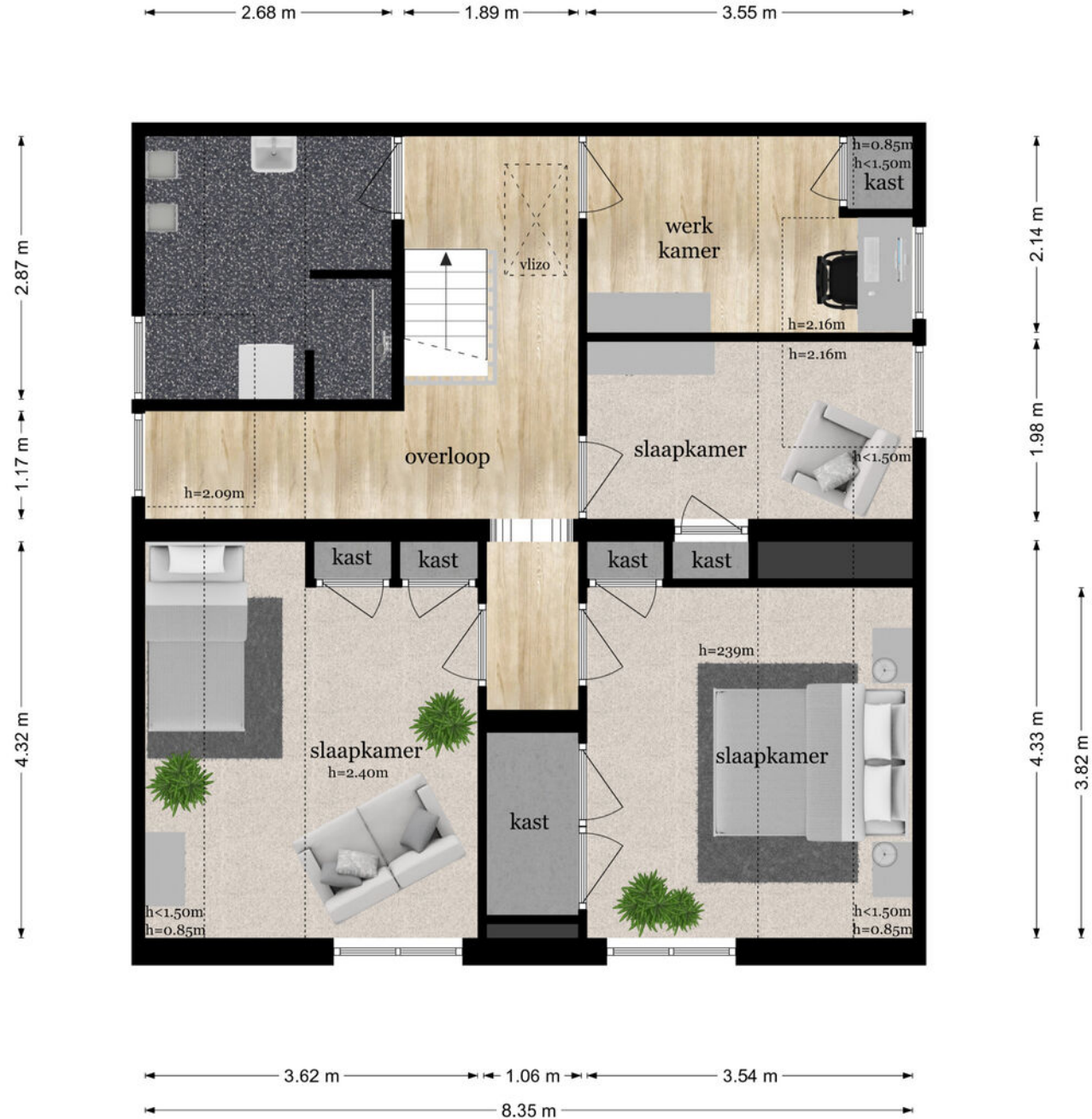




# Plattegrond begane grond

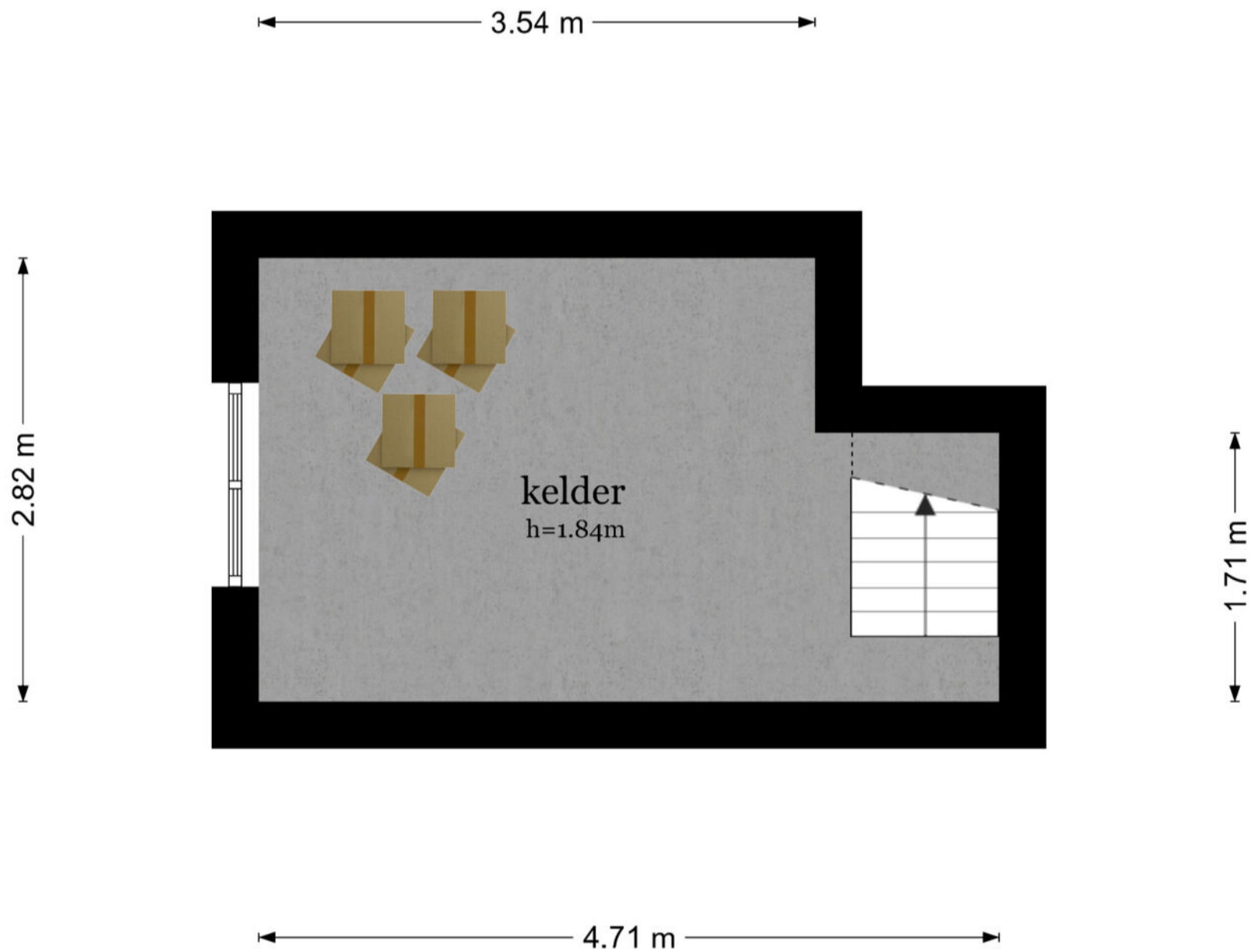


# Plattegrond eerste verdieping

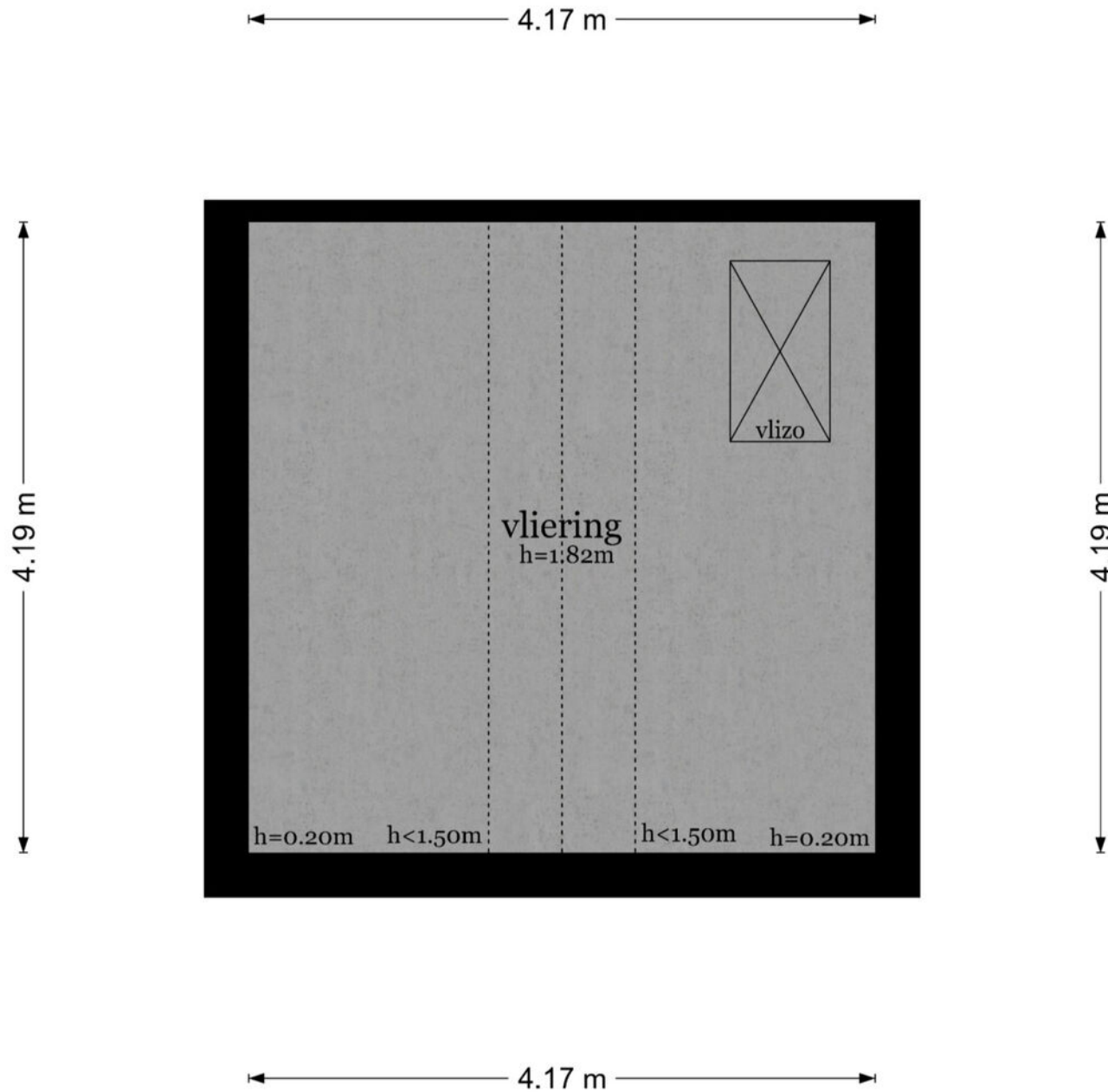




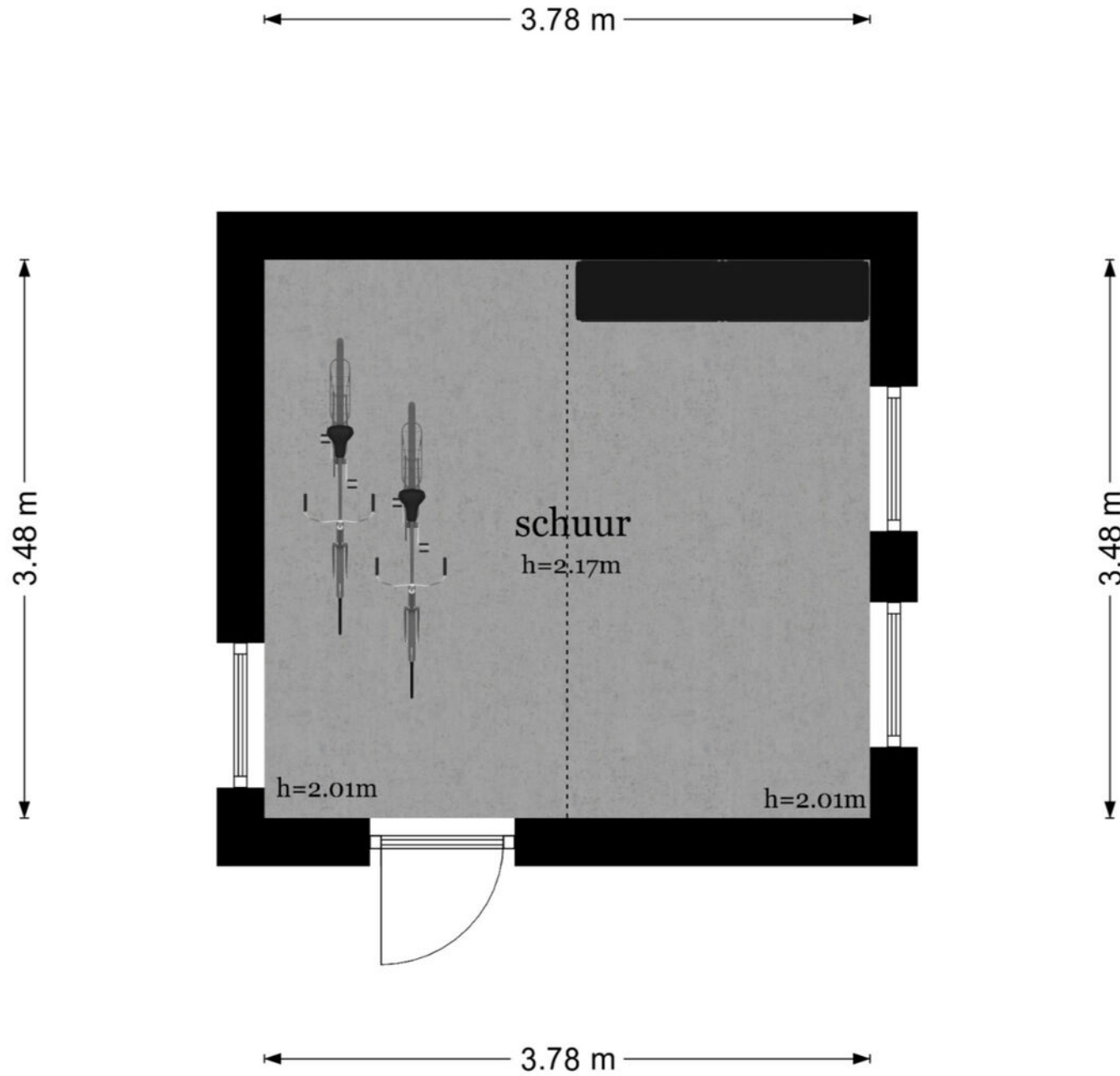
# Plattegrond kelder



# Plattegrond vliering



# Plattegrond bijgebouw







# Perceel overzicht



# Kadastrale kaart



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Odijk	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2604	
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

# 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.

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](mailto:info@drieklomp.nl).

## 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)