



DOORN, LEERSUMSESTRAATWEG 15

Landhuis Sonora met stallen, rijbak en
directe uitrijmogelijkheden in het bos


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl



Direct aan het bos van Het Doornse Gat, een groene entree van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, ligt landhuis Sonora. Een charmante, rietgedekte cottage met paardenstallen en een 20x40 rijbak op maar liefst 11.350 m² eigen grond. Daarnaast geeft de achteruitgang van het perceel direct toegang tot het uitgestrekte netwerk van ruiterspaden en wandelroutes die de het Nationaal Park rijk is.

Het landhuis is gebouwd in 1927 en is door de jaren heen vakkundig gerenoveerd met behoud van originele details. De woning beschikt over vier slaapkamers en een royale woonkamer met ensuite eetkamer. Het gastenverblijf met eigen voorzieningen biedt een fijne plek voor oudere inwonende kinderen of een mantelzorgsituatie.

De woning is gelegen aan één van de mooiste wegen van Nederland: de Leersumsestraatweg. Omsloten door bomen waant u zich hier in een andere wereld waar de geur van het bos en het mooie licht door de bomen u welkom heet. Dit is de Utrechtse Heuvelrug, een glooiend bosgebied vol natuurschoon en cultuurhistorie. Het dorp Doorn is per fiets of auto binnen enkele minuten bereikbaar, met een gezellige centrum voorzien van restaurants, hockeyvelden, lagere en middelbare scholen, supermarkten, tennisbanen, voetbalvelden en overdekt zwembad. Én op slechts 25 autominuten van Utrecht en 20 minuten van Amersfoort. Het dichtstbijzijnde NS-station ligt in het buurdorp Maarn en is binnen 10 minuten per auto te bereiken, station Driebergen-Zeist ligt op 15 minuten afstand.



Kenmerken

BOUWJAAR

1927

WOONOPPERVLAKTE

ca. 225 m²

INHOUD

ca. 988 m³

EXTERNE BERGRUIMTE

ca. 102 m²

PERCELOPPERVLAKTE

11.350 m²

ENERGIELABEL

F

VRAAGPRIJS

€ 1.585.000 k.k.



Begane grond

Vanuit de hal met trap naar de verdieping is er toegang tot het toilet met fontein en zowel de keuken als woonkamer. De woonkamer heeft een charmante, Franse open haard en een serre met deur naar de tuin. Middels authentieke en-suite deuren bereikt u de sfeervolle eetkamer met openslaande deuren naar het terras. De keuken is zeer ruim opzet met granieten aanrechtblad, dubbele wasbak en vaatwasser. Als kers op de taart nog een AGA fornuis met vier ovens, twee kookplaten met isolatiedeksels én twee gasbranders. Aangrenzend nog een eetkamer en vanuit de keuken een deur naar buiten.



Kelder

De kelder op stahoogte bestaat uit diverse ruimtes waaronder de wijnkelder en een voorraad- en stookruimte.











Eerste verdieping

Op de eerste verdieping ligt de master bedroom met vaste kasten en toegang tot het royale dakterras. Tegenover de slaapkamer nog de kleedkamer met kastenwand. Deze kamer kan eenvoudig weer ingericht worden als slaapkamer. De badkamer is voorzien van een wastafel, toilet, inloopdouche en vrijstaand ligbad.







Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Hier bevinden zich nog twee in formaat gelijke slaapkamers, beide met vaste kasten en een dakkapel.



Overige

Tuin en bijgebouwen

De paardenstal beschikt over drie boxen, elk voorzien van een luik, putje en een drinkbak. De werkplaats was eerst ook een box, dit kan eenvoudig weer aangepast worden waardoor er vier boxen zijn. Via dubbele deuren is de grote zadelkamer met poetsplaats bereikbaar. Hier zijn vier vaste zadelkasten en een afspruitplaats met warm water. Vanuit de zadelkamer is een overkapping achter de stallen bereikbaar, geschikt voor hooi- en stro-opslag. De stal heeft een eigen groepenkast en wasmachine aansluiting. De minitractor of zitgrasmaaier kan gestald worden onder de grotere overkapping bij de stal.

Achter op het perceel ligt de weide, voorzien van stroom, water en beregening vanuit de bron. Niet onbelangrijk: dankzij de aanwezige bomen is er voldoende schaduw voor uw paarden op de zonnige dagen.

De professioneel aangelegde Agterberg 20x40 rijbak is voorziening van beregening, omheind met een prachtige laurierhaag en lichtmasten zodat u ook 's avonds prettig kunt trainen. Voor een fijne galoptraining rijdt via de achterste poort direct naar het ruiterspad van het Doornse Gat. Noordelijk maakt u de mooiste ritten langs Landgoed Ruitenberg of Landgoed Maarsbergen, waar diverse natuurlijke crosshindernissen opgesteld staan.



BIJZONDERHEDEN

- Unieke locatie met veel privacy en directe toegang tot het bos 'het Doornse Gat';
- Ideaal voor paardenliefhebber dankzij de aanwezigheid van 3 boxen, een rijbak en weide;
- Eigen waterbron aanwezig ten behoeve van watervoorziening van de stal, rijbak, tuin en weide;
- Het gastenverblijf biedt de mogelijkheid voor inwonende (oudere kinderen) of mantelzorg. Een kantoor of praktijk aan huis is ook mogelijk.

VRAAGPRIJS € 1.585.000,- k.k.











Guesthouse

Het vrijstaande gastenverblijf is voorzien van mechanische ventilatie en volledig onafhankelijk van het woonhuis. Er is een woonkamer, slaapkamer, keuken met wasbak, inductiekookplaat en afzuigkap. De badkamer heeft een wastafel, toilet en douche. Verder nog een ruime bergvliering. Door de aanwezige voorzieningen biedt dit gastenverblijf de mogelijkheid voor een eigen plek voor inwonende (oudere) kinderen of een mantelzorgsituatie.





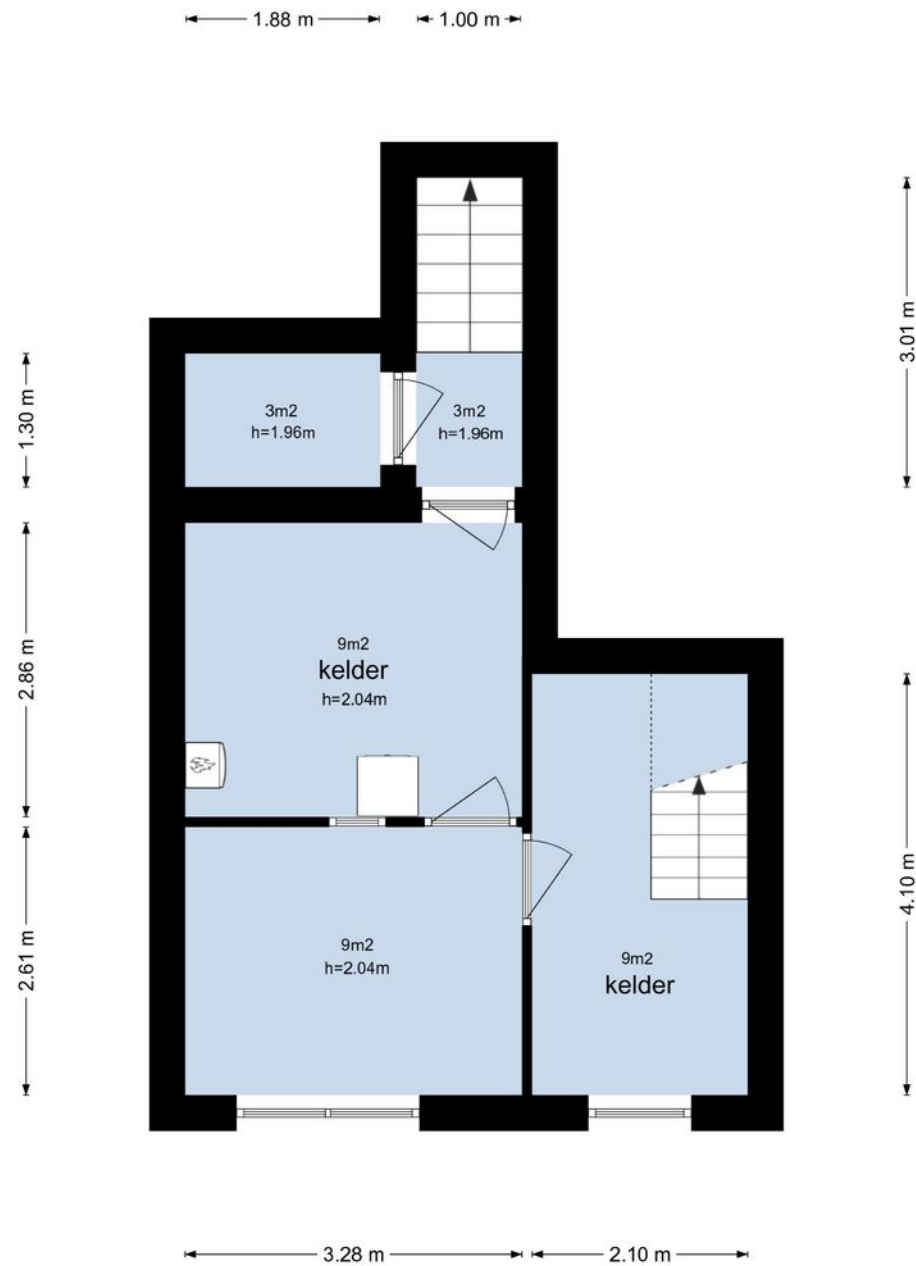
Plattegrond begane grond



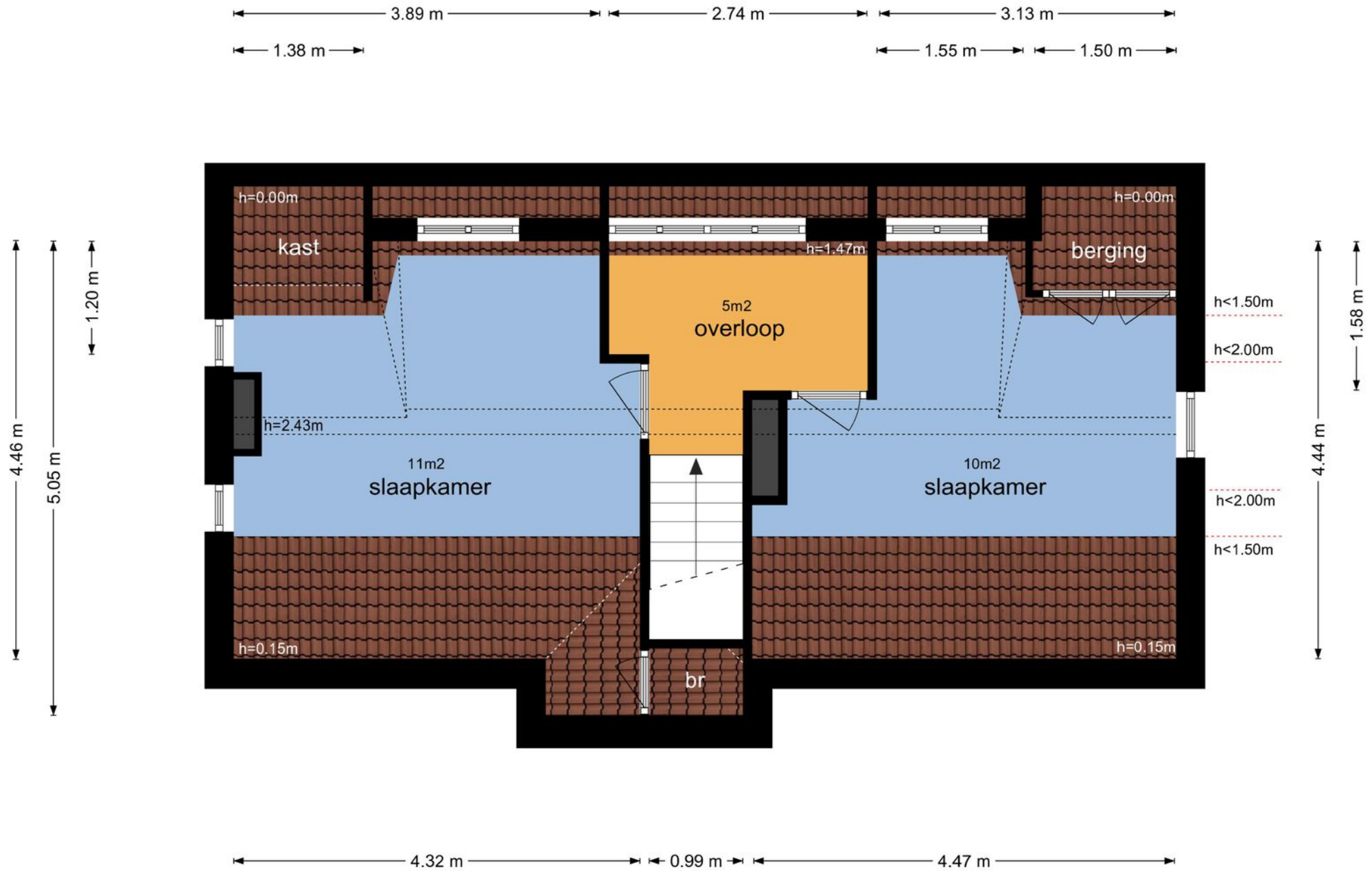
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond kelder



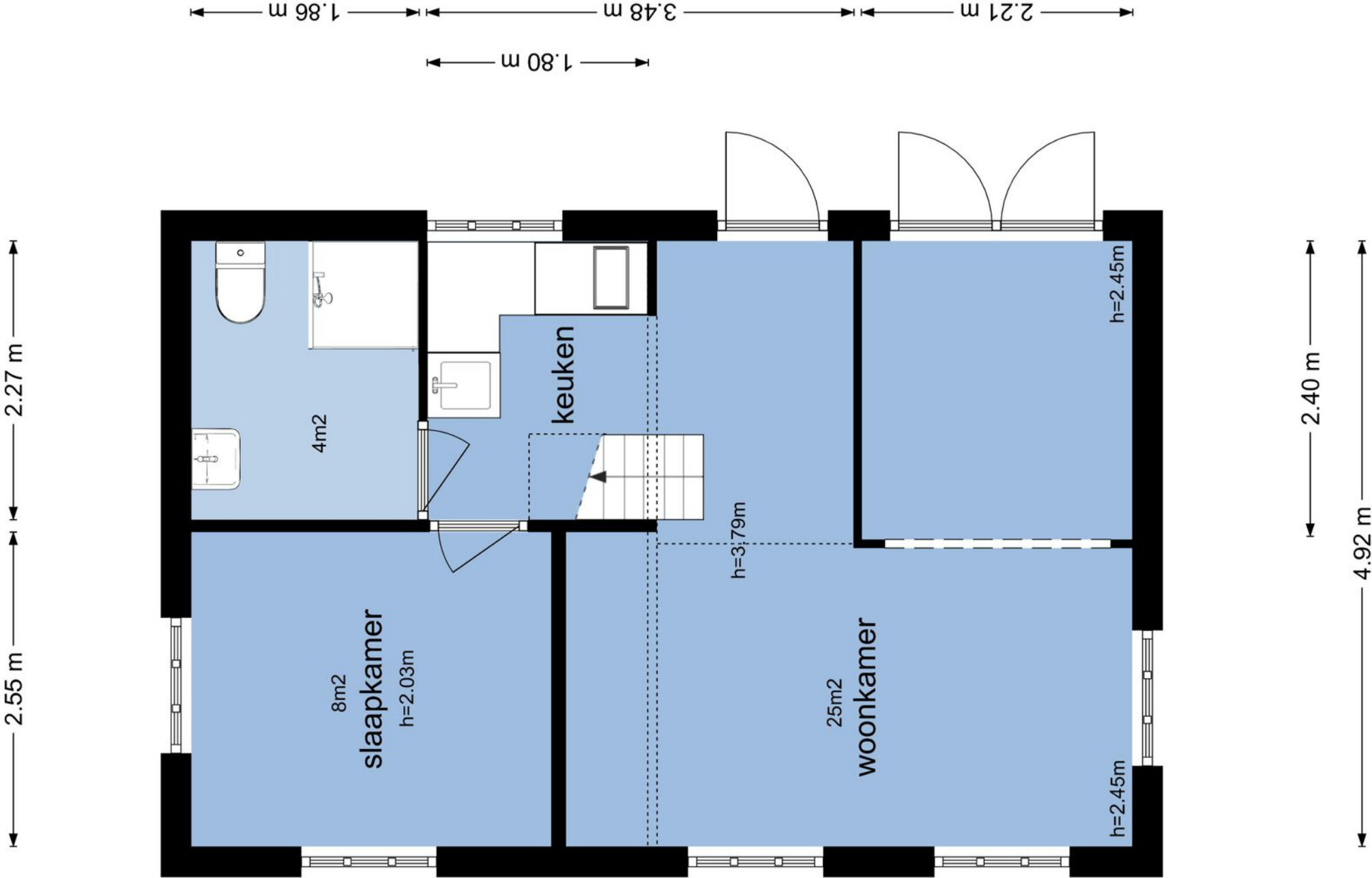
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond stallen



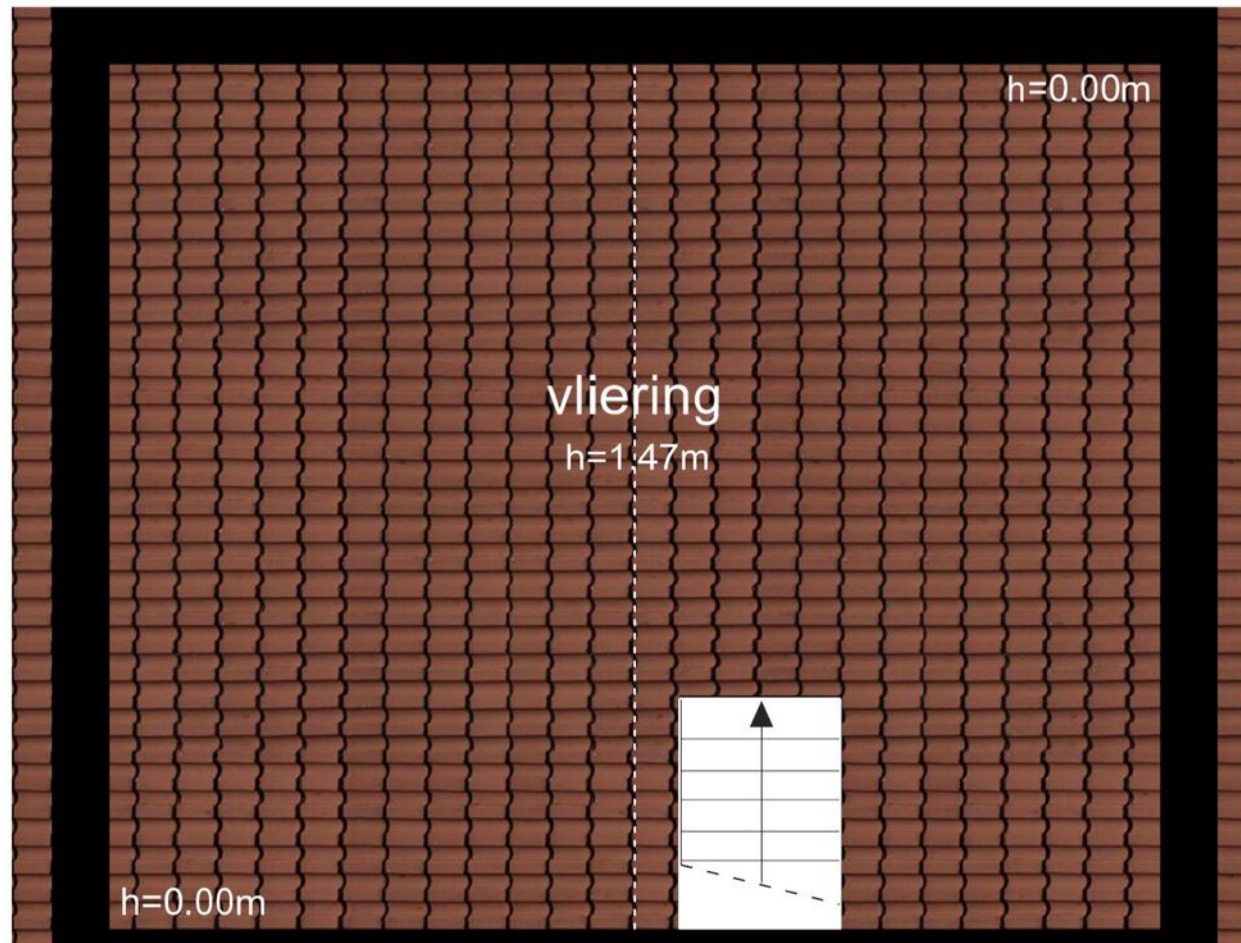
Plattegrond guesthouse



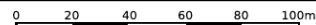
Plattegrond guesthouse vliering

4.57 m

3.76 m



Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Doorn</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1554</p>	
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2023
 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.

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 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