



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

EEMNES, WAKKERENDIJK 170

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)

# Welkom

Wat een plaatje!

De vergezichten, kippetjes scharrelen door de tuin, 2 nieuwsgierige geiten kijken de bezoeker over hun hek aan,...Hier vindt men nog rust, ruimte en het goede leven en toch met alle voorzieningen binnen bereik. Ideaal voor zowel mensen met kinderen, als zonder kinderen. Conclusie: Het buitenleven, met alle "stadse voorzieningen" in de buurt. Een heerlijk huis met vele mogelijkheden.

Eemnes heeft naast verschillende lagere scholen ook een internationale(!) lagere school. Er zijn goede openbaar vervoerverbindingen, winkels, sportverenigingen en goede aansluiting op de snelwegen. Schiphol is in ca. 35/40 minuten te bereiken.

Deze mooie en zeer karakteristieke woonboerderij (Rijksmonument) met fraai aangelegde tuin, geitenweitje en apart guesthouse, is gelegen op een ruim perceel van ca. 3.515 m<sup>2</sup>. Het woonhuis heeft 4 á 5 slaapkamers en een vrijstaand multifunctioneel gastenverblijf. Het geheel verkeerd overall in goede staat van onderhoud.

Van oorsprong dateert de woning uit de 18e eeuw. De woonboerderij heeft een rijke geschiedenis die zijn oorsprong vindt omstreeks 1786 toen de eerste bewoner er een smederij vestigde. De kamer op hoogte van de dijk is waarschijnlijk rond 1845 aangebouwd. In 1967 is er nog een gedeelte aangebouwd ter hoogte van de huidige woonkeuken.

De woonboerderij is een Rijksmonument wat betekent dat bepaalde (groot onderhoud) kosten voor subsidie in aanmerking kunnen komen.

Een bouwkundig rapport en energielabel zijn aanwezig.





## KENMERKEN

Bouwjaar ca. 1800 /1967

Woonoppervlakte 253 m<sup>2</sup>

Inhoud 838 m<sup>3</sup>

Externe bergruimte 9 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 3515 m<sup>2</sup>

Energie­label

Zonnepanelen

Rijksmonument



Vraagprijs € 1.950.000

# Begane grond

Via de inrit met elektrisch hek en de ruime oprit met plek voor meerdere auto's, bereikt u de voormalige hooiberg, het zonnige terras en de verschillende entrees, waarbij de entree van de woonkeuken het meest gebruikt wordt.

Een andere entree bevindt zich bij de woonkamer. Er is nog een derde entree aan de andere kant van de boerderij en de aparte opgang voor nummer 170 (vh. 168). De hooiberg is nu in gebruik als "chill-plek" en bergruimte voor bijv. fietsen.

Via de entree bij de woonkeuken is het eetkamergedeelte met gashaard en de 1e kelderruimte bereikbaar. De moderne keuken is in 2022 vernieuwd en van alle inbouwapparatuur voorzien. Het meest in het oog springend is het mooie AGA-fornuis (elektrisch).

Aansluitend aan de woonkeuken is de royale en gezellige woonkamer met open haard gelegen. Het zonnige terras is royaal en een ideale plek om buiten te zitten en te genieten van de tuin met de mooie zichtlijnen.

De opkamer op hoogte van de dijk, heeft een grote schouw en prachtig uitzicht op de polder en de natuurgebieden. Onder de opkamer ligt de 2e kelderruimte waar nu de ruime wasruimte (wasmachine en droger) is.

Bij de naast gelegen entree met derde ingang is de stookruimte, een 1e toilet en een 2e ingang naar de opkamer. Deze is nu niet in gebruik.



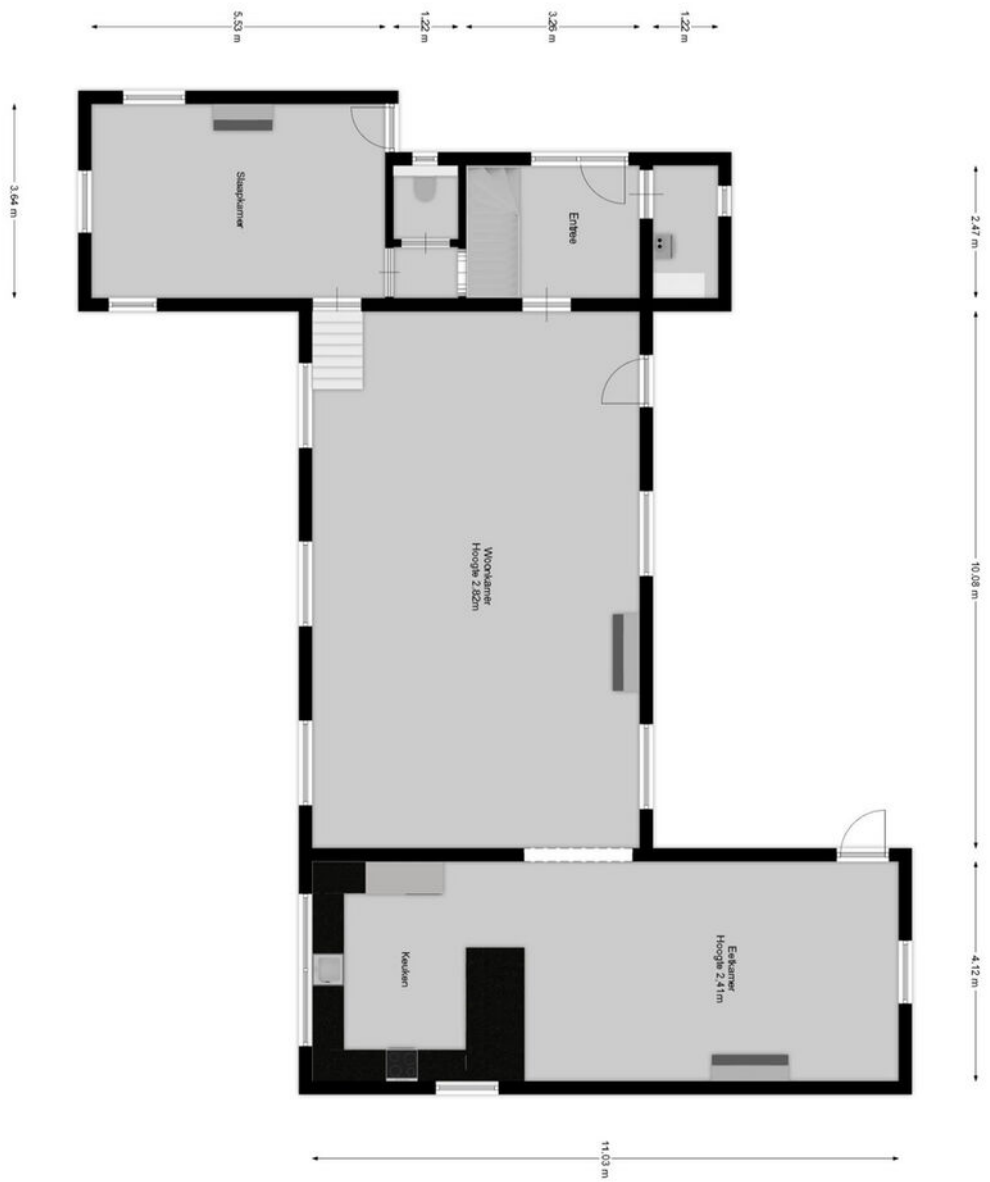


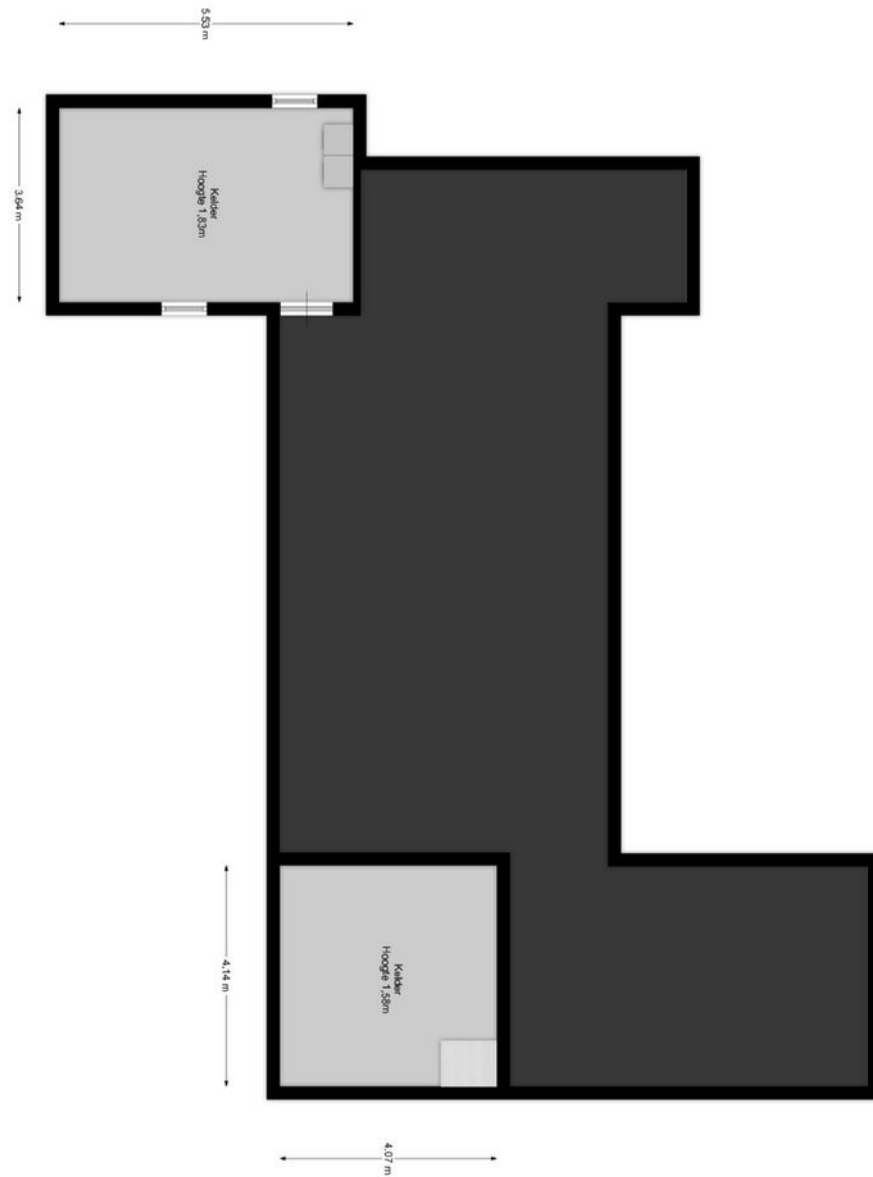














# Verdieping

Vanuit deze hal gaan we naar de verdieping waar naast een aparte bergzolder, een 2e apart toilet en diepe inbouwkasten op de overloop zijn.

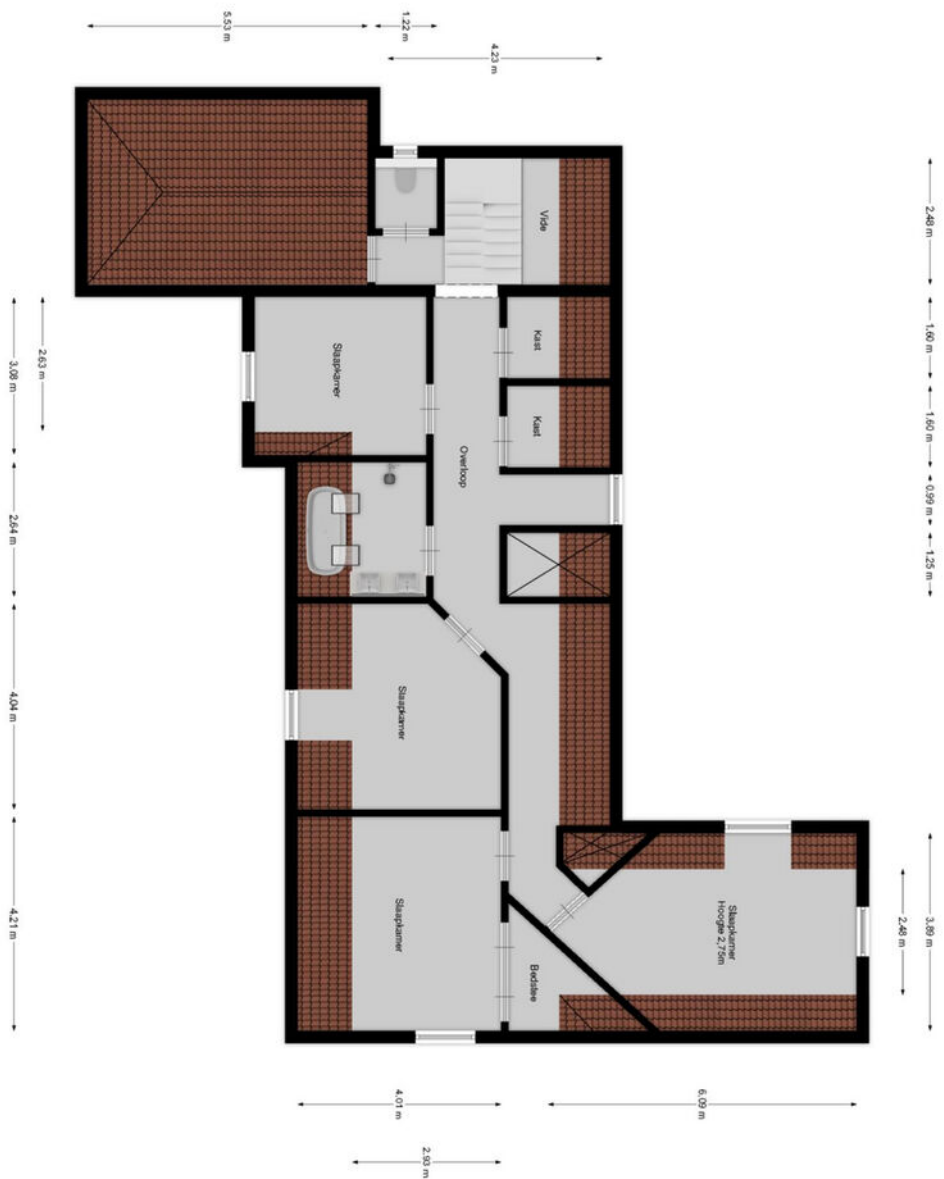
Er zijn in totaal 4 goede slaapkamers en een moderne badkamer met ligbad, aparte inloop douche en een dubbele wastafel.

Eén van de slaapkamers heeft nog een bedstee.











# De Tuin

De tuin is fraai aangelegd en heeft een fantastische zonligging. De zichtlijnen zijn een lust voor het oog en naar voorbeeld van een "Engelse" landschapstuin.

Het aparte geitenweitje en de kippetjes geven het geheel een idyllisch, landelijk gevoel.

Verder in de achtertuin staat het "bakhuisje", dat is ingericht als guesthouse. Het heeft een eigen keukentje, toilet en douche en een vide-slaapplek. Ideaal voor gasten, een aupair, maar ook uitstekend geschikt voor bijvoorbeeld een mantelzorger of kantoor aan huis.

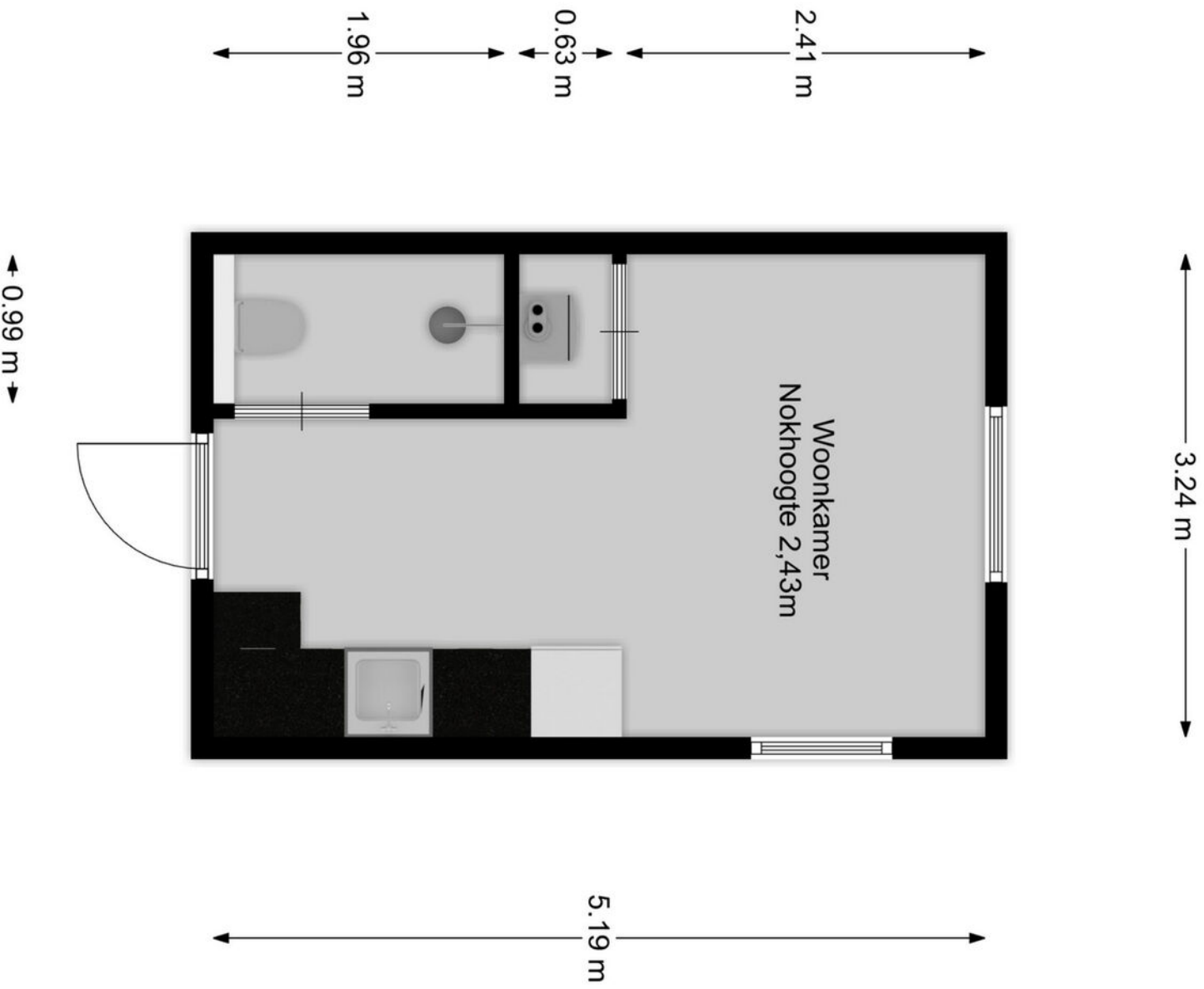
Er staat nog een grote houten schuur voor het opbergen van de tuinspullen of om een feestje te geven.

Helemaal achter in de tuin staan de zonnepanelen, waardoor het een energie zuinig huis is geworden.

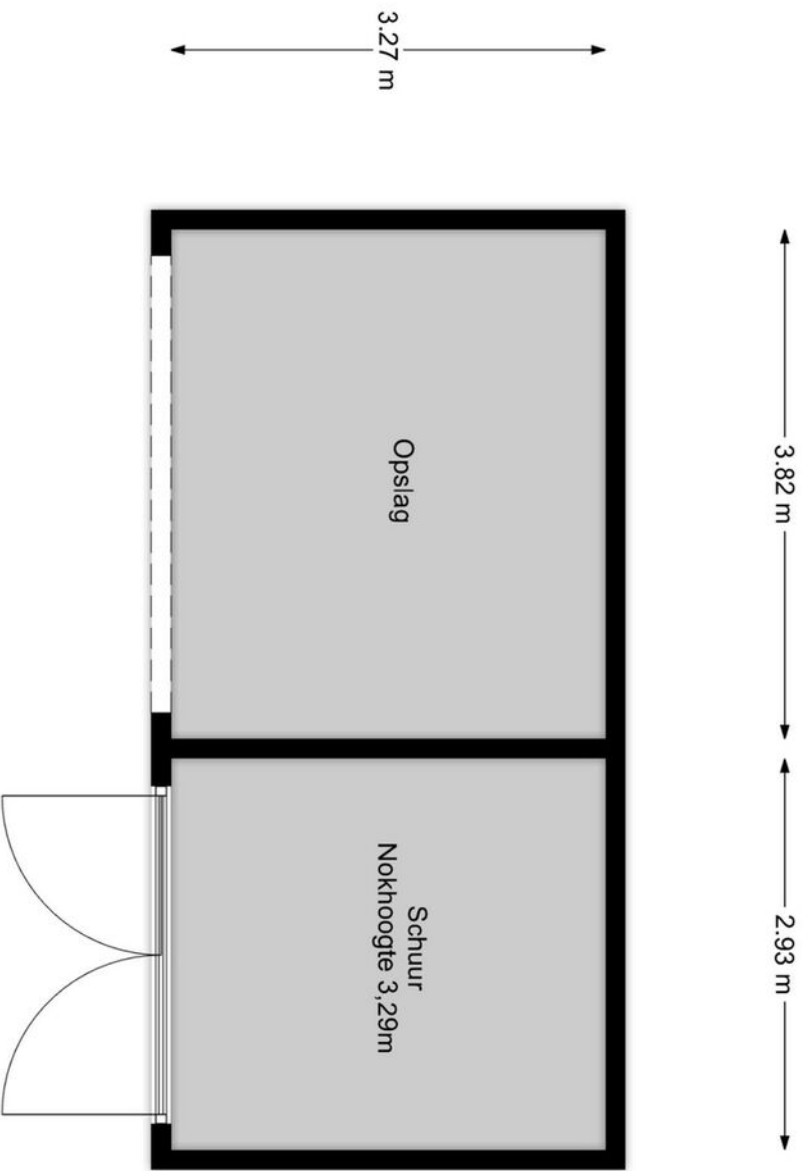












# KADASTRALE KAART





## Bijzondere bepalingen

De navolgende bijzondere bepalingen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst:

### - Asbestclausule.

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

### - Bouwkundige keuring verkoper.

Verkoper is niet bekend met gebreken aan het huis die voor koper van doorslaggevend belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing. Verkoper heeft een bouwkundig onderzoek (gedateerd 06-06-2024) laten uitvoeren om koper zo goed mogelijk te kunnen informeren. Koper is nadrukkelijk gewezen op zijn eigen onderzoeksplicht.

### - Loodclausule.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw van het verkochte het normaal was lood c.q. loodhoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte loodhoudende materialen zijn verwerkt. Indien deze materialen in het verkochte aanwezig zijn, wordt dat door koper aanvaard.





# Vervolg bijzondere bepalingen

- Ouderdomsclausule.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 200 jaar oud is (bouwjaar ca. 1800), wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat verkoper niet in voor de vloeren, constructie, leidingen, de fundering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht en overige eventuele gebreken aan de opstallen en/of de technische installaties. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal of bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de onroerende zaak aan de overeenkomst geheel voor rekening en risico van koper.

## 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.

## VOORWAARDEN

### ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele 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 zorgdragen 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.

### KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. 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 koop-overeenkomst 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 overeen- gekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)**

*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).*



## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

**DRIEKLOMP LAREN**

Torenlaan 13

1251 HE Laren

☎ 035 - 303 56 25

✉ [laren@drieklomp.nl](mailto:laren@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

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

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

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

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

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

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

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

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

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](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)