



UDEL, BLEKEMEER 30

Slechts omringd door oneindige bossen,  
lucht en weide

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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



Wie droomt er niet van? Een echte WOONBOERDERIJ op de Veluwe, slechts omringd door oneindige bossen, lucht en weide.  
Toen de vorige bewoners in 2004 deze verouderde boerderij aantroffen, bedachten ze zich geen moment. Wat volgde was een grootscheepse renovatie waarbij de sfeer van ouderwets vakmanschap op geraffineerde wijze werd gecombineerd met modern comfort, een werkelijk paradijselijke plek in de natuur, waar je op een zwoele zomeravond vanaf de veranda mijmerend kunt blijven staren over de velden. En... misschien nog wel het belangrijkste voor de bewoners: de fijne luxe van de paarden aan huis. Via de uitnodigende inrijpoorten bereikt u dit royale perceel van maar liefst 2 hectare waarop 7 paardenstallen, een buitenmanege met verlichting en paddocks zijn gesitueerd. Het luxe nieuwe zwembad met Solardek geeft een instant Ibiza gevoel!!  
Werkelijk een Privé Paleisje waar wit, zwart, eiken en hardsteen domineren.









# Kenmerken

BOUWJAAR  
BOUWWIJZE

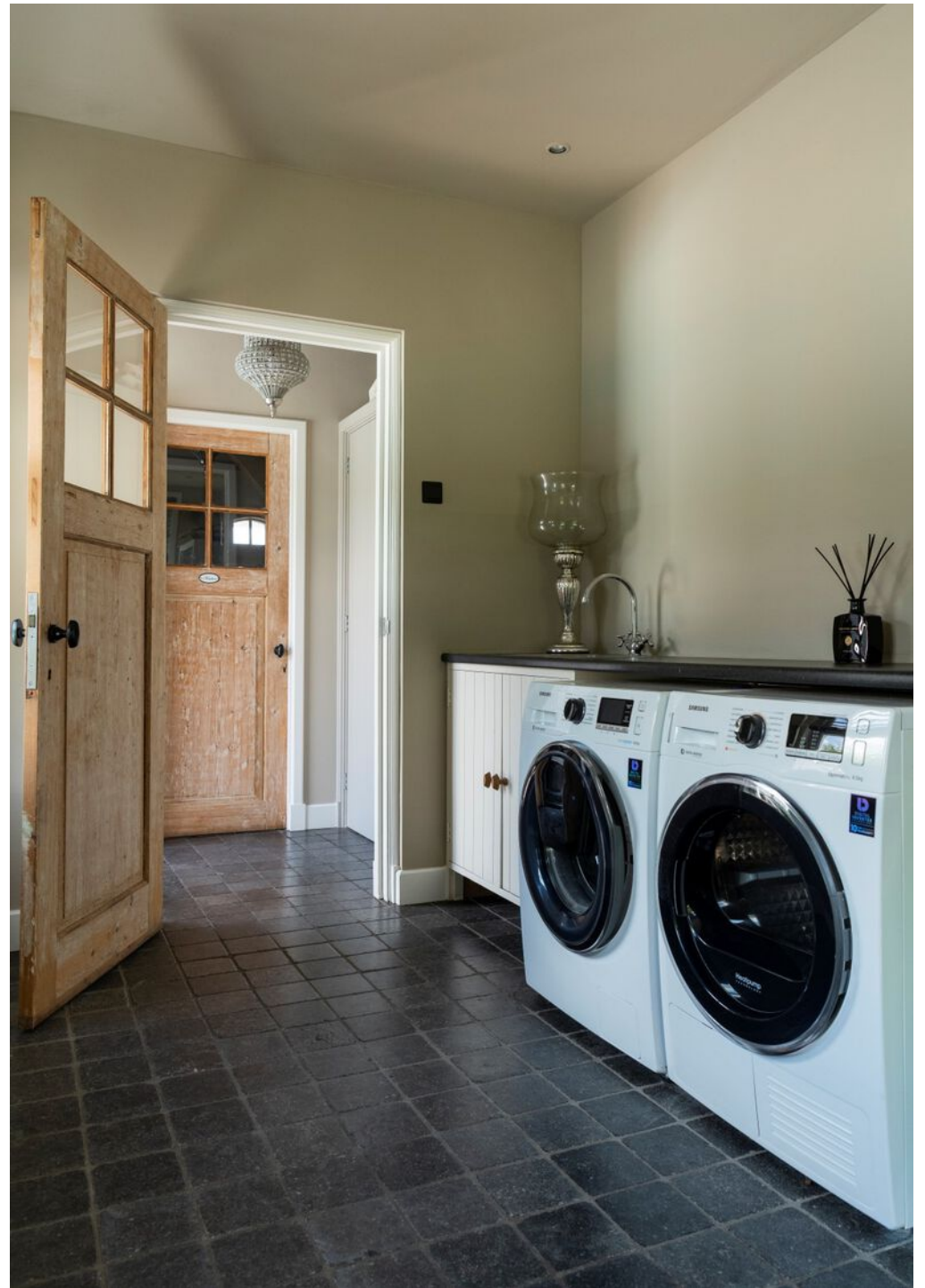
ISOLATIE

WOONOPPERVLAKTE  
INHOUD  
PERCELOPPERVLAKTE  
ENERGIELABEL

1932, complete renovatie in 2004.  
in stenen spouwmuren opgetrokken  
en pannengedekt.  
voorzien van buitengevelisolatie,  
kapisolatie, vloerisolatie en  
thermopane beglazing en geheel  
nieuwe kozijnen.  
ca. 135 m<sup>2</sup>.  
ca. 517 m<sup>3</sup>.  
20.000 m<sup>2</sup>.  
D.









# Indeling

## Parterre

Hal met garderobe. Toilet (zwart wit) met fonteintje. Zonnige woonkamer met zandstenen vloer en zonwering middels de leilinden. Grote woonkeuken met houtkachel en open keuken voorzien van betonnen werkbladen en handgemaakte keuken met vaatwasmachine, Amerikaanse koelkast met ijsblokjesmachine, Smeg 5-pits gasfornuis waarvan 1 wokbrander. De keuken is voorzien van een zandstenen vloer van Anneke Dekkers met vloerverwarming en openslaande deuren naar de veranda. Bijkeuken met elektrische kookplaat, spoelbak, boiler en wasmachine- en drogeraansluiting. De heerlijke veranda is royaal van opzet en voorzien van een sfeervolle inbouw houtkachel.

## 1e Verdieping

Via vaste trap te bereiken verdieping voorzien van PVC laminaatvloer. Slaapkamer met cv-ketel. 2e Slaapkamer. Toilettruimte met wandcloset. Badkamer met ligbad, douchecabine met regendouche en handdouche, dubbel wastafelmeubel, designradiator en vloerverwarming. Ouderslaapkamer (open in de nok) met inloopkast en fraai uitzicht over de weilanden en zicht op de paarden. Vlizotrap naar de zolder (1,2 m. nokhoogte).



























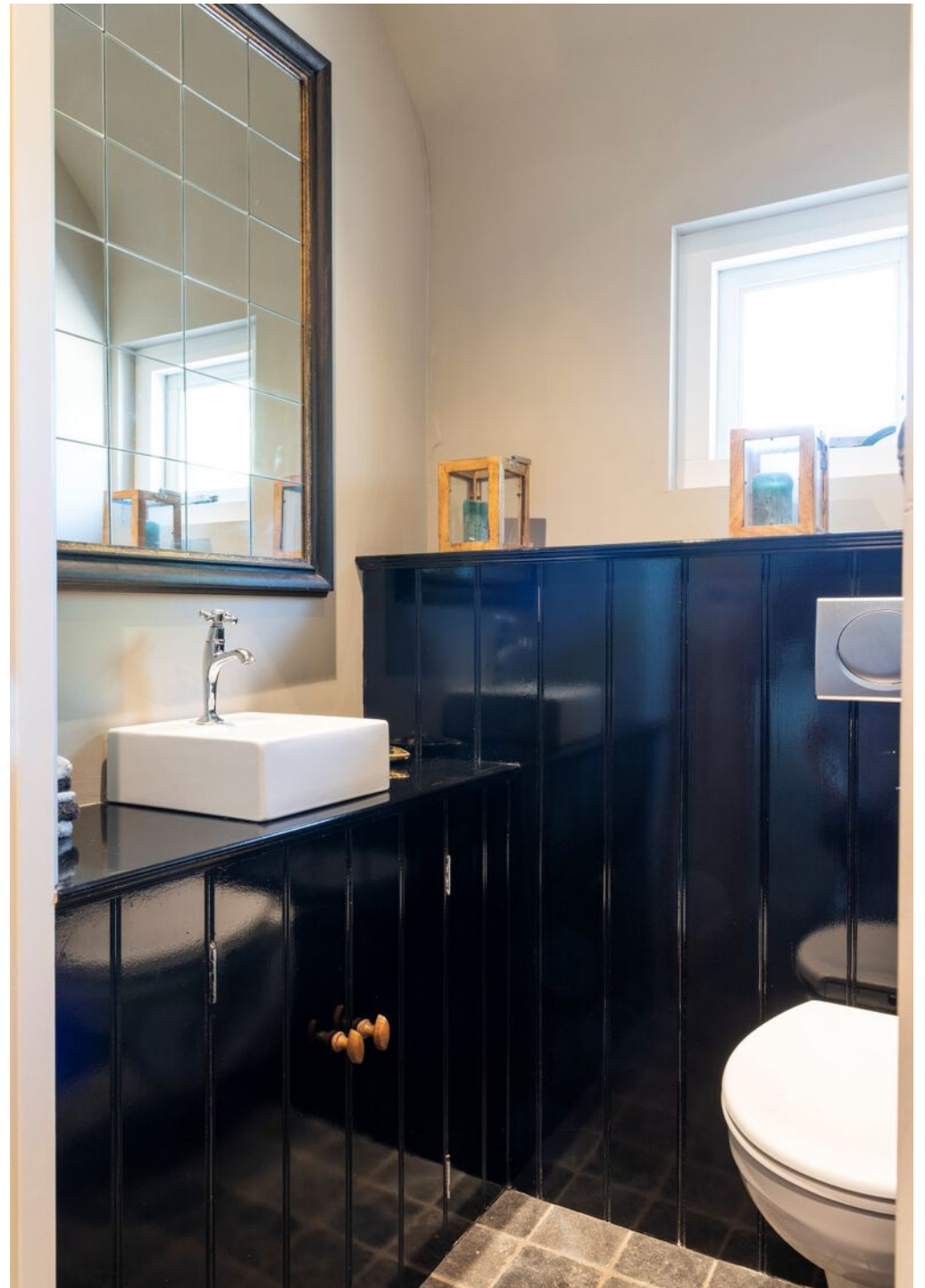












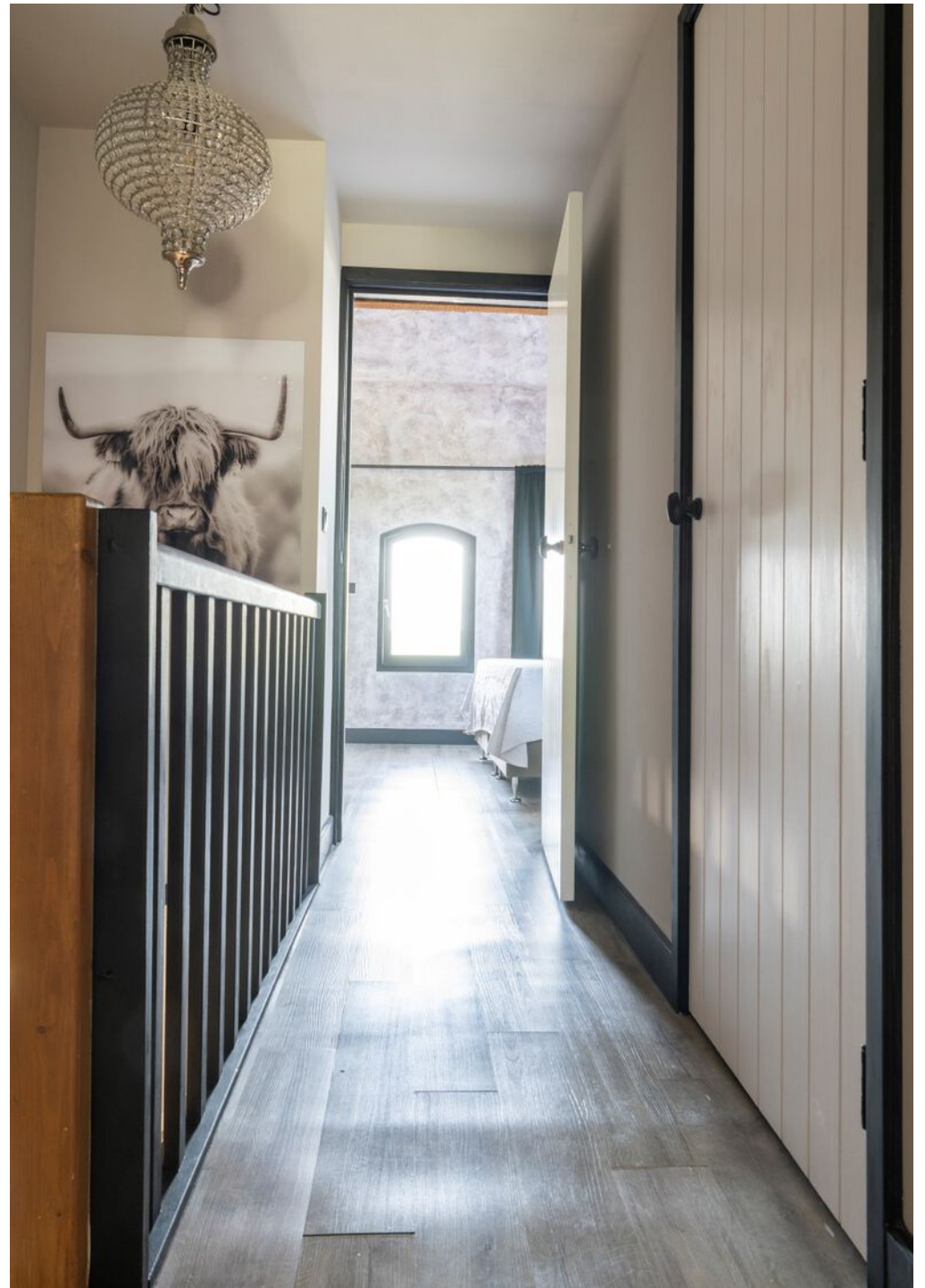
























## BIJGEBOUWEN

Twee uiterst degelijke paardenstallen. Gebouwd in 2006 met grote overstek, in beton opgetrokken (merk Prubo), met dichte betonnen vloer en ABC vrije golfplaten dak. De stallen zijn voorzien van een vorstvrij rondpomp systeem voor de drinkbakken en de spuitplaats is voorzien van warm en koud water voor de paarden.

De stallen zijn verdeeld in totaal 7 stallen, te weten 1 merrieststal 6 x 3 meter (hier kunnen 2 stallen van gemaakt worden), 3 stallen van afm. 3 x 3 meter en 2 stallen van afm. 4 x 3 meter.

Bestaande schuur/werkplaats/garage met vloerverwarming, cv ketel, keukenblok met warm en koud water en wand, vloer- en kapisolatie. Het is mogelijk om hier een toilet te realiseren. Tevens is het mogelijk om kantoor en/of mantelzorg te realiseren.



































## BIJZONDERHEDEN

Alle wanden in de boerderij zijn voorzien van glad stucwerk.

Nieuwe houten paddocks.

Buitenmanege (wedstrijd formaat) met verlichting, afm. 20 x 60 m met vergunning.

Longeercirkel.

Aan de achtergrens van de weide loopt de Hierdense beek en is er rechtstreeks toegang naar het bos van Geldersch Landschap en de Ermelo's heide voor de buitenritten en - ideaal - het KNHS centrum in Ermelo om de hoek.

Er is een hydrofoorinstallatie aangelegd t.b.v. druppelslangen tuin, besproeiing buitenmanege en wasplaats.

Grote mestbak van 32 m<sup>3</sup>.

Royale parking voor minstens 5 auto's.

Het terrein is rondom voorzien van bekabelde camera's.

Het voorterrein is geheel omheind met hekwerk en beukenhagen, ideaal om honden te houden of andere hobbydieren!

De fraaie leilinden aan de voorzijde zorgen voor natuurlijke bescherming tegen de zon.

Kom ook de plek ervaren. Ondanks de rust is de ligging nabij de A1 voor Randstedelingen ideaal te noemen.















# Aanvullend

---

## FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: De Boterlap, Gasterij Zondag

Leuk hoteladresje: Bilderberg Residence Groot Heideborgh

Dat heerlijke terrasje: Brasserie Staverden

Indrukwekkende natuur: Ermelosche heide, Blekemeer, Uddelermeer allemaal op loopafstand. Ook is Landgoed Staverden heel mooi om te komen.

## WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Elke dag voelt hier bijna als vakantie! In de ochtend wakker worden de vogeltjes horen fluiten, het raam open doen en een prachtig uitzicht hebben over de paarden beter kan je dag niet beginnen!

Even heerlijk ontspannen liggen bij het zwembad, een drankje doen onder de veranda of even gezellig zitten bij de vijver het kan allemaal. Bezig zijn met de paarden en dat bij je eigen huis is een fantastisch gevoel! Ook leuke dorpen en steden liggen dichtbij zoals: Garderen, Harderwijk, Apeldoorn, Ermelo”.

Objectnummer 8683E.



VRAAGPRIJS € 1.495.000,- k.k.















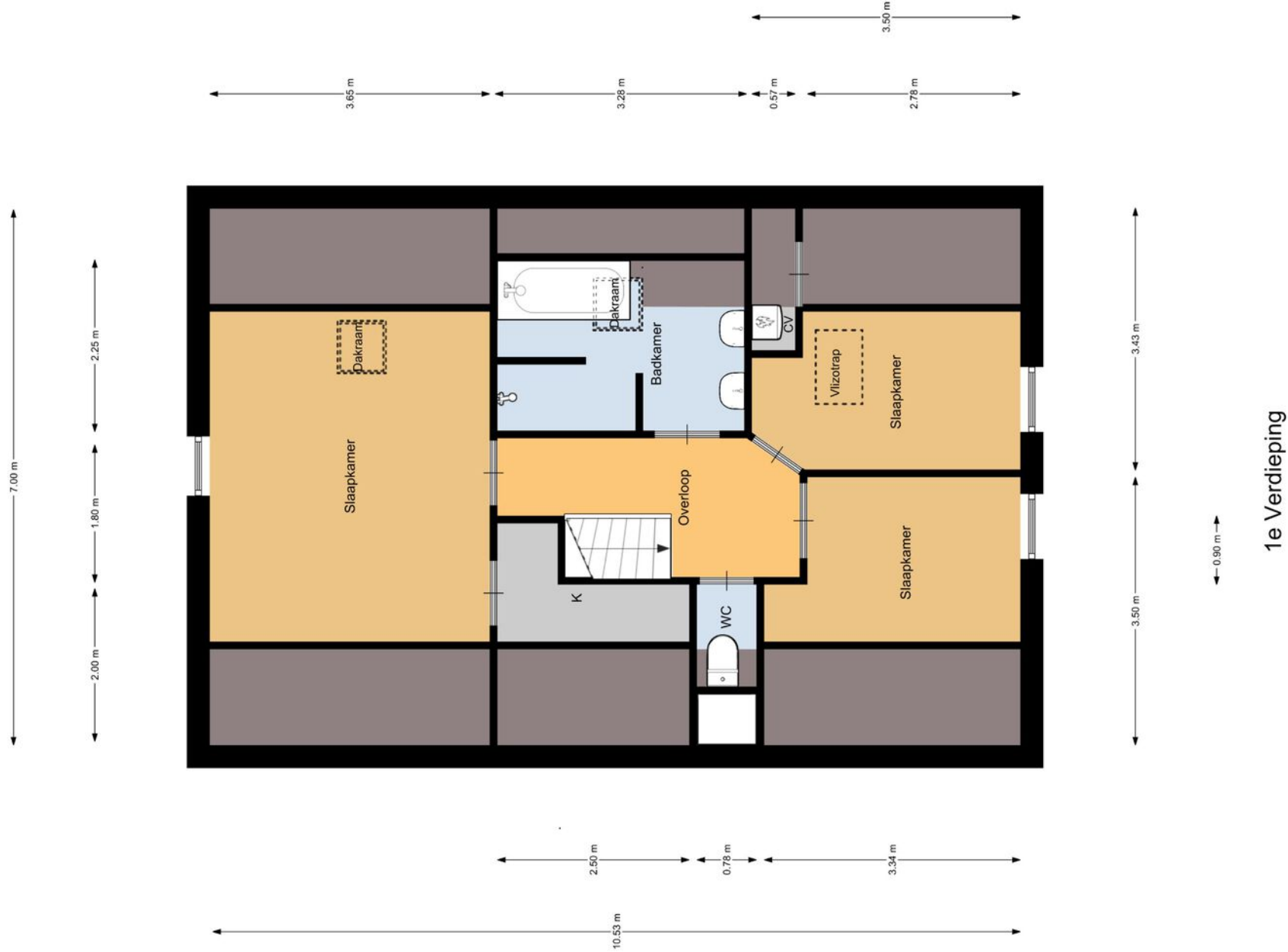
# Plattegrond



Begane Grond



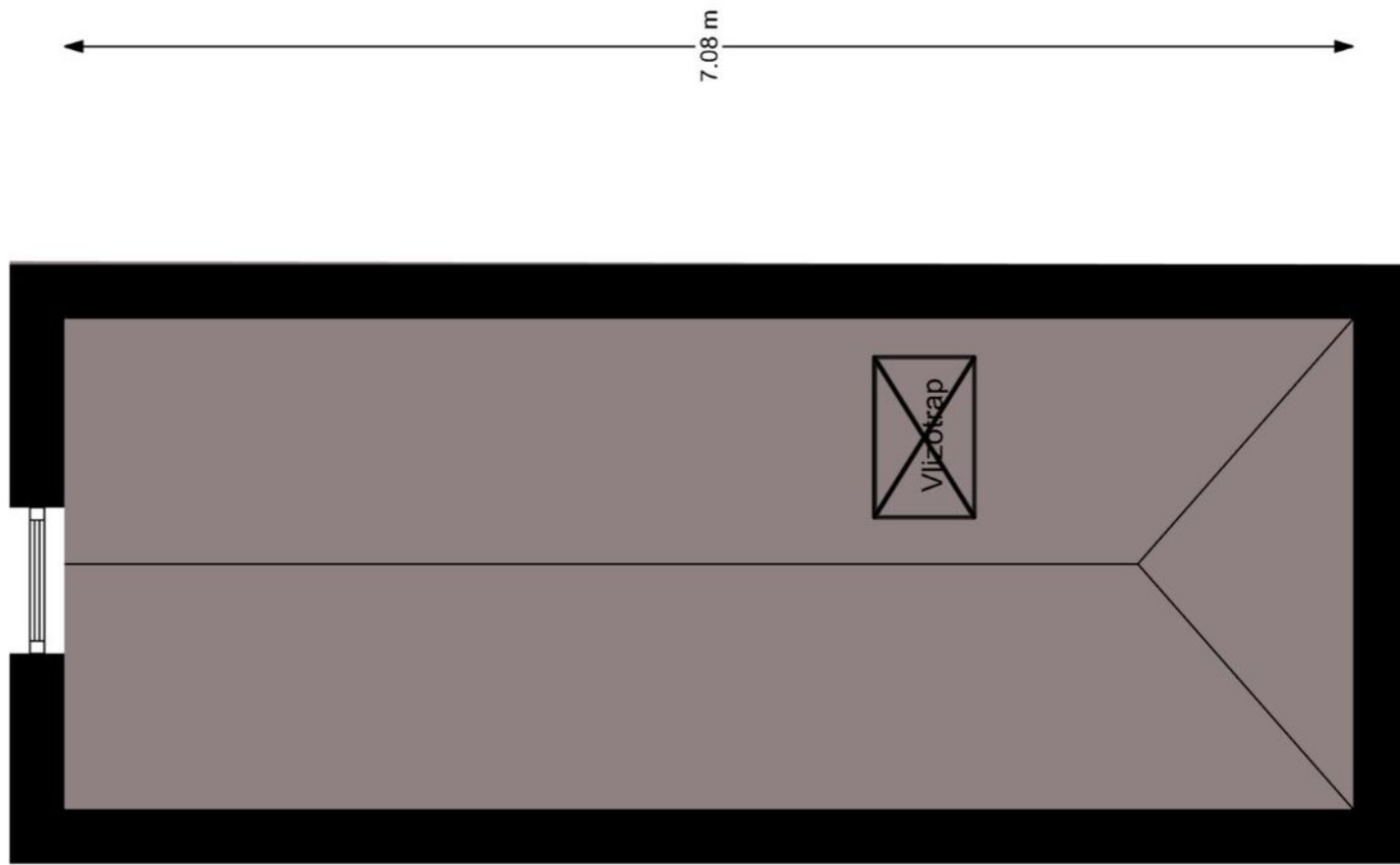
# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond

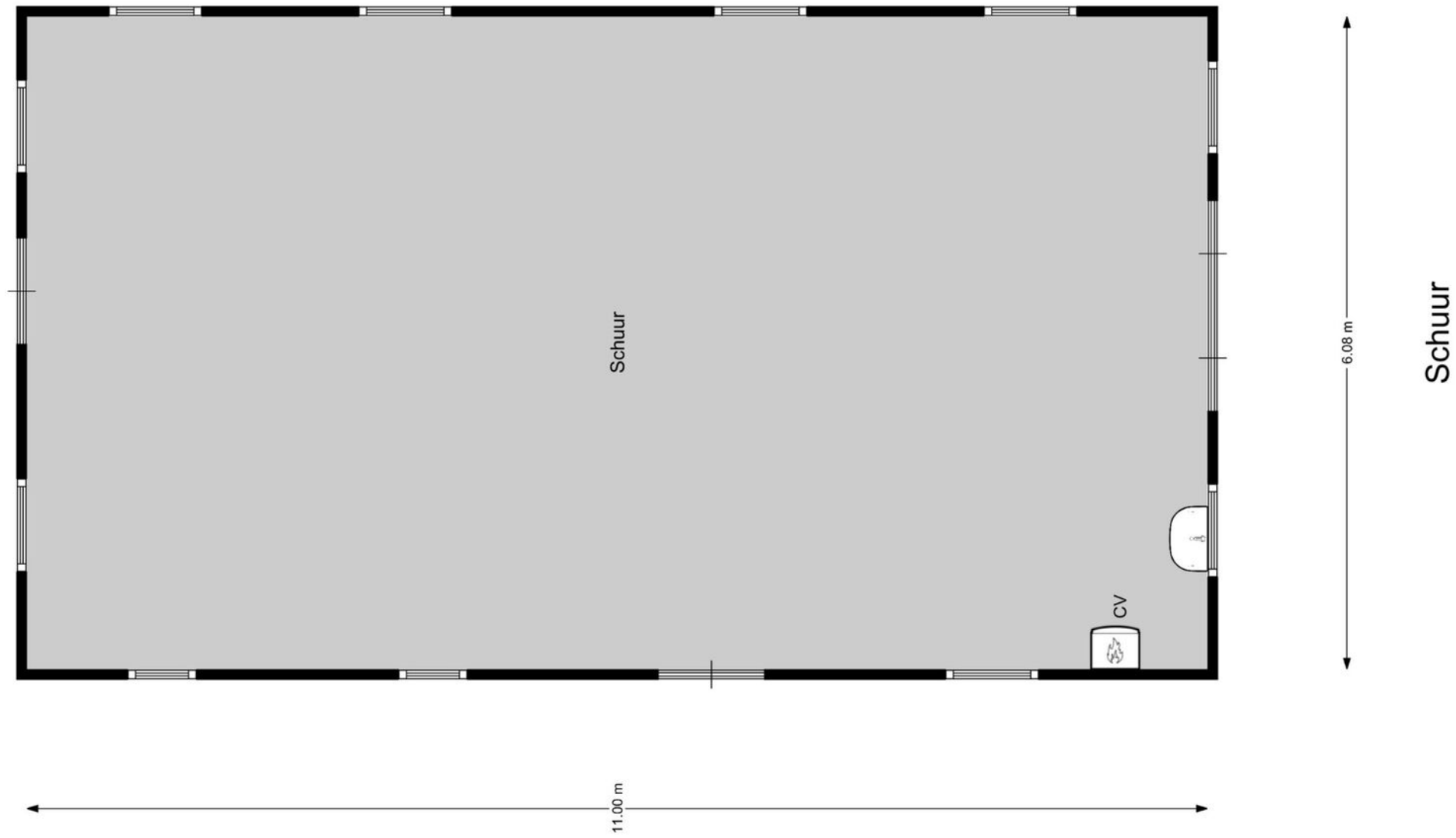


2.70 m

Vliering

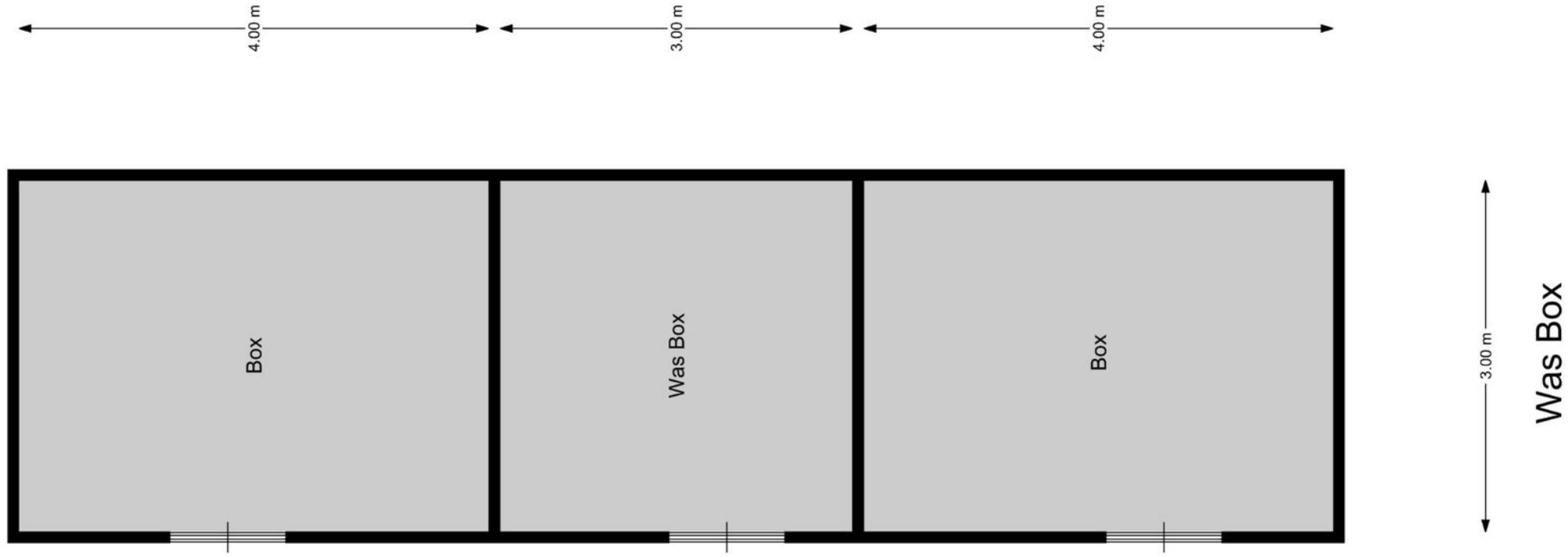


# Plattegrond



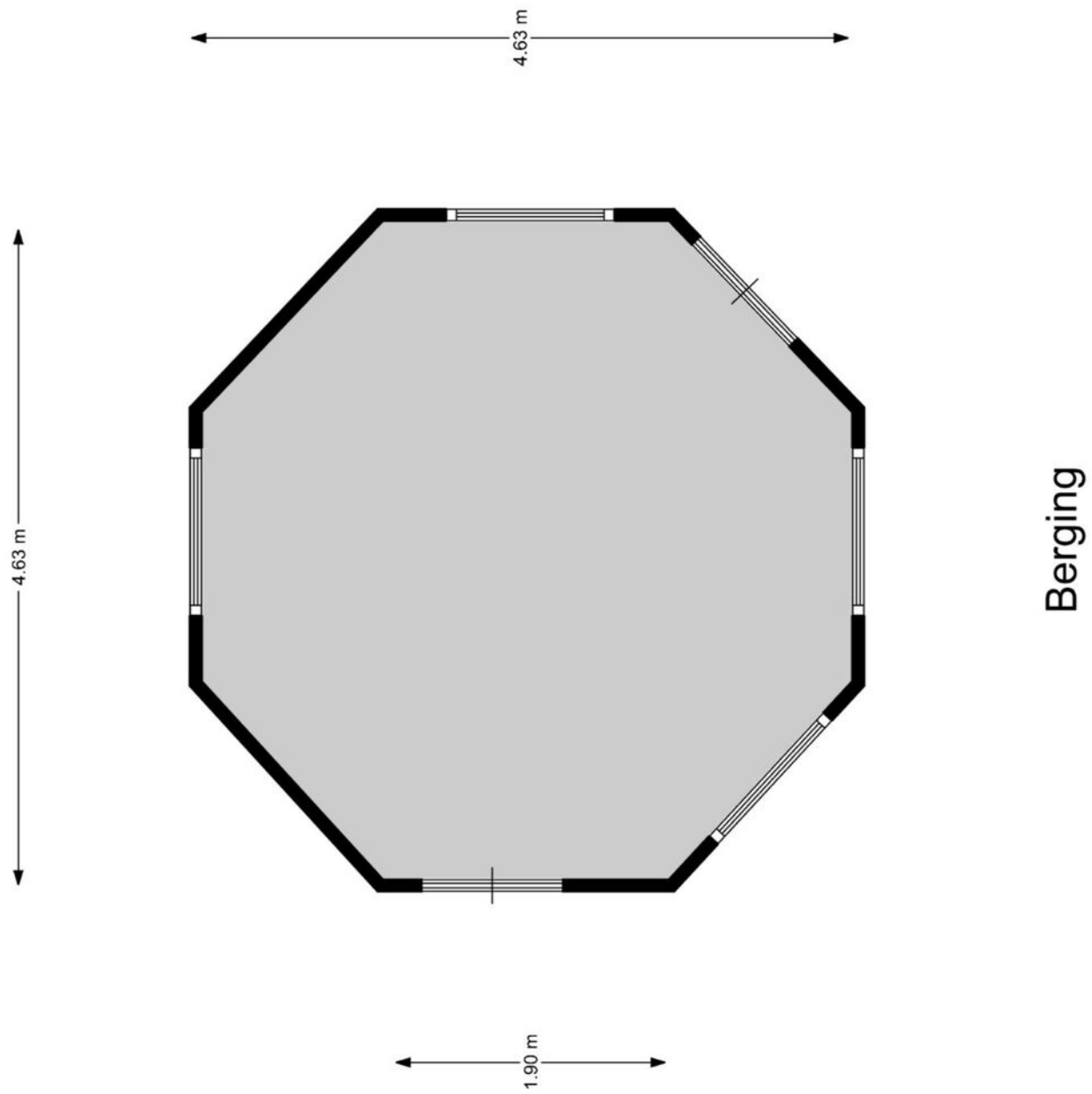


# Plattegrund



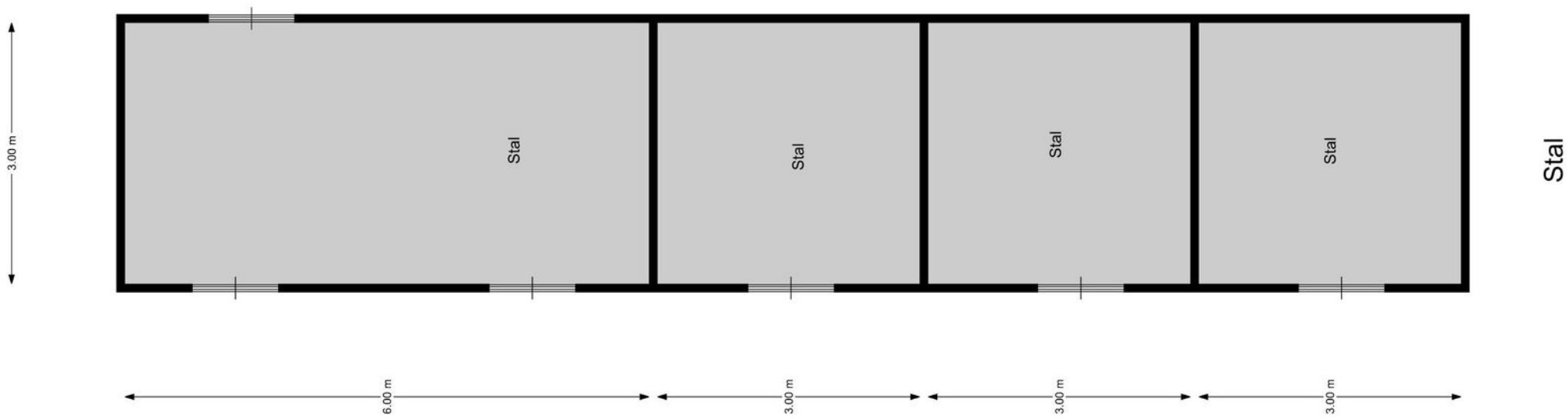


# Plattegrond



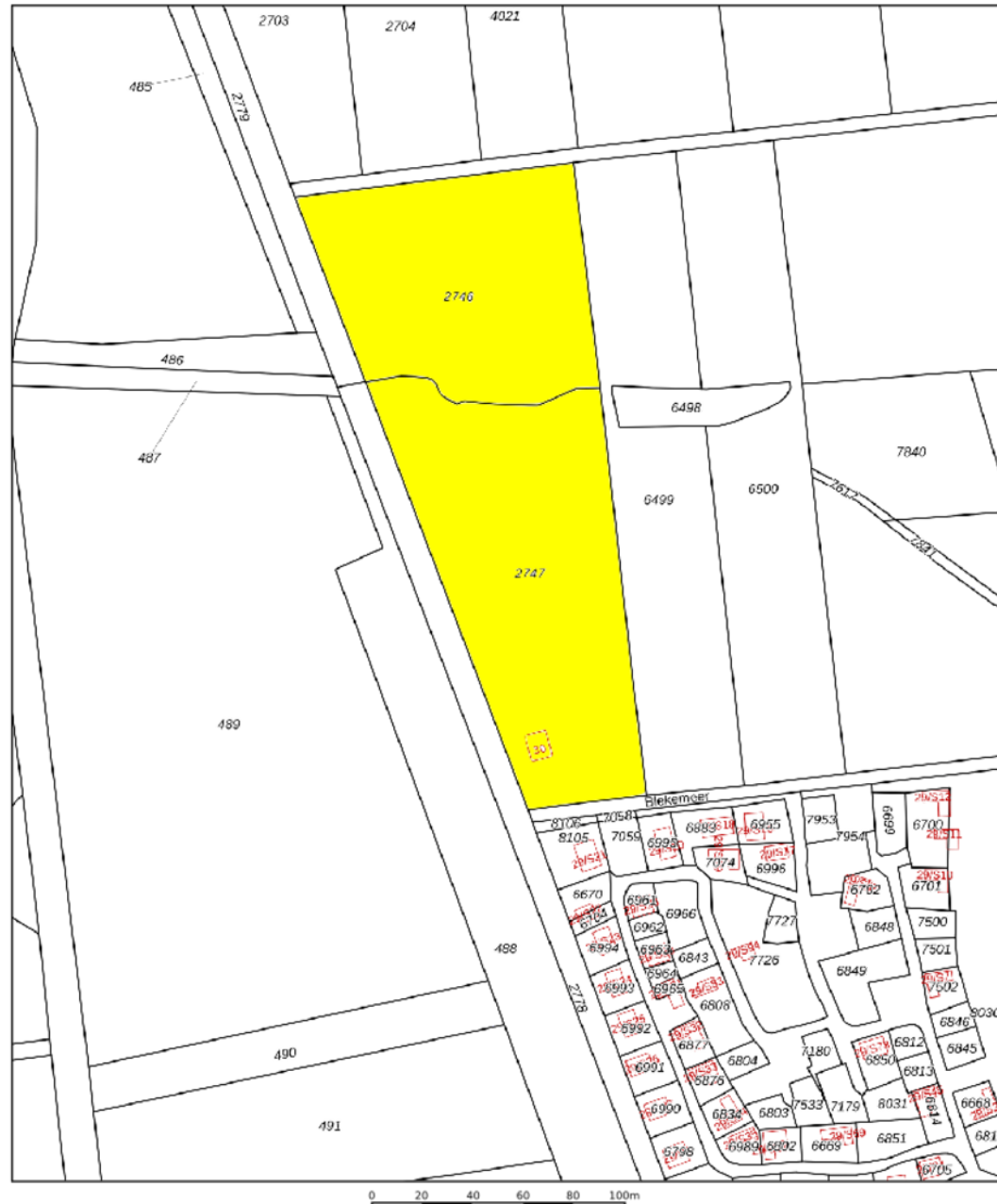



# Plattegrond





# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Apeldoorn Sectie A Perceel 2747</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 mei 2022  
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 databankrecht.



# 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  
Apeldoornsestraat 95  
3781 PM Voorthuizen  
T 0342 – 474000  
E [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)