



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN, OVERHORSTERWEG 27

Het buitenleven "pur sang"

WWW.DRIEKLOMP.NL

Welkom

Hier speelt het leven zich in een compleet ander tempo af! Een plek om te onthaasten, het leven te vieren al dan niet met uw trouwe viervoeters! De bewoners ervaren sinds 2010 op deze locatie een non stop vakantiegevoel. Wonen, eventueel werken en genieten tussen de landerijen maar toch slechts op een kleine 5 minuten fietsafstand van het gezellige dorp Voorthuizen en op wandelafstand van de Appelsche heide. Ook als uitvalbasis voor de Randstad ideaal, binnen 45 minuten is alles te bereiken.

Op deze sublieme landelijke locatie, aan de rand van Voorthuizen mogen wij u te koop aanbieden een rietgedekte vrijstaande boerderij met bakhuis, diverse multifunctionele bijgebouwen en een weide. De bijgebouwen zijn thans in gebruik als B&B, atelierruimte, 4 paardenboxen waarvan 1 merrie box, zadelruimte, berging en opslagruimte, maar zijn multifunctioneel en goed inzetbaar voor andere activiteiten.

Deze familieboerderij is in de loop der tijd met respect voor haar verleden onder handen genomen. Een van de laatste aanpassingen, welke in 2018 heeft plaatsgevonden is de realisatie van de veranda welke aan de achterzijde van de boerderij is gesitueerd.



INLEIDING

Het resultaat is een echte leefboerderij met een eigentijds karakter en toch een authentieke uitstraling. Eindeloos genieten met zicht op de eigen trouwe viervoeters!

Het geheel is gesitueerd op een prachtig perceel van 11.419 m² bestaande uit 3 weides en een bongerd met een variatie aan fruitbomen waaronder hazelnoot, walnoot, peer, pruim, kers en een tamme kastanje. Verder zijn er vele bessen, bramen en frambozenstruiken.

Rondom de boerderij is een natuurlijke tuin met veranda en ecologische zwembijver gesitueerd, afgewisseld met gazon, struiken en hagen. Dit alles is een lust voor het landelijke oog.

Kortom: Een stijlvolle rietgedekte woonboerderij met een warme hedendaagse luxe en moderne uitstraling op een fantastisch mooie locatie voor degene die van buiten wonen houden, maar toch op een centrale 'toplocatie' willen wonen. Graag laten wij u het perceel en de boerderij van binnen en van buiten zien, alleen hierdoor krijgt u een juiste indruk! Komt u het goede gevoel ervaren?





KENMERKEN

Bouwjaar ca. 1927

Woonoppervlakte 197 m²

Inhoud 746 m³

Externe bergruimte 93 m²

Perceeloppervlakte 11.419 m²

Energie label E



Vraagprijs € 1.250.000

INDELING

Parterre

Ruime entree/hal met trapopgang en vaste kast met aansluitend de bijkeuken met aansluiting wasmachine en opstelling cv-ketel (2015). Landelijke keuken met servieskast in authentieke stijl, de keuken is in de loop der tijd wit geschilderd en is verder voorzien van een granieten blad en apparatuur onder andere een 6-pits gasfornuis met oven, afzuigkap en vaatwasmachine. Sfeervolle woonkamer met zandsteenschouw en open haard. Complete badkamer met ligbad met whirlpool, inloopdouche, wandmeubel met dubbele wastafel en wandcloset. De begane grond is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming.

1e Verdieping

Overloop met bergruimte. 2 royale slaapkamers met zicht tot in de nok, vaste kasten en verder voorzien van een laminaatvloer.













BIJGEBOUWEN

- De veranda aan de achterzijde van de boerderij is in 2018 gerealiseerd en voorzien van een kunststof dak bedekking.
- Authentiek bakhuis met oven, opgetrokken in steen, beton vloer, pannen gedekt. Het dak is in 2011 vervangen. Afmeting ca. 4,25 x 3m.
- Schuur opgetrokken in hout op stenen vloer, beton vloer, pannen gedekt. Voorzien van 4 paardenboxen waarvan 1 merrie/veulen box en een zadelkamer. De paarden kunnen vanuit hun box direct het aangrenzende weide in. Afmeting ca. 9 x 9m.
- Tussen het multifunctionele bijgebouw en de schuur met paardenboxen is een afdak gerealiseerd welke in 2011 is vervangen. Opgetrokken in hout op stenen voet, beton vloer en kunststof dakbedekking. Afmeting ca. 7,60 x 5,60 m. De badkamer van de B&B bevindt zich onder deze overkapping.









BIJGEBOUW

Multifunctioneel bijgebouw. Gerenoveerd in 2011. Opgetrokken in steen, beton vloer, pannen gedekt. Voorzien van een verdieping deels via een vaste trap en deels middels een vlioztrap bereikbaar. Dit bijgebouw is thans opgedeeld in een B&B en een atelier. Het B&B (<https://www.airbnb.com/h/ccvoorthuizen>) is voorzien van een woonkamer met keuken met openslaande tuindeur. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, een combi magnetron/oven en een koelkast met vriesvak. Badkamer in lichte kleurstelling met douchecabine, wandmeubel met wastafel en wandcloset. De badkamer is voorzien van vloerverwarming. In de woonkamer is de vaste trap gesitueerd, deze geeft toegang tot de royale slaapkamer.

VERVOLG BIJGEBOUW

Het atelier is bereikbaar middels dubbele deuren en voorzien van een pantry met stromend koud en warm water en is verder voorzien van een aansluiting voor de wasmachine. De verdieping (stahoogte) is bereikbaar middels een vlizotrap. Dit multifunctionele bijgebouw is voorzien van een eigen cv-ketel welke in 2011 is geplaatst. Totale afmeting ca. 8 x 6,30m.

De inboedel van de B&B is in de vraagprijs in begrepen en zal achterblijven.





VOORZIENINGEN

- Het perceel is bereikbaar middels een elektrisch bedienbaar hek met een separaat loophek.
- De woning wordt verwarmd middels radiatoren en vloerverwarming op de begane grond.
- Het binnen schilderwerk is in 2015 uitgevoerd.
- De woning is voorzien van glasvezel.
- In de tuin is een prachtige ecologische zwembijver gesitueerd.
- Eind 2018 zijn er 15 PV panelen geplaatst op het dak van de paardenstal.
- Mestplaat.
- De weide is voorzien van een nacht-/schuilhok welke thans dienst doet voor haardhoutopslag.
- De weide is tevens vanaf de weg toegankelijk middels een RVS toegangshek. De gehele omheining is in 2022 vervangen.
- De buitenverlichting met uitzondering van de lantaarnpaal achter de ecologische zwembijver blijft achter.
- In de schuur met paardenboxen is de pomp gesitueerd voor de eigen watervoorziening, deze heeft in totaal 4 tappunten op het perceel.
- Paardenbak voorzien van een houten hekwerk (2017), de bak heeft een afmeting van 20/39 en is voorzien van een bodem met tapijtsnippers.



FAVORIETE ADRESJES

Restaurant: Restaurant het herdertje

Favoriete B&B: Cozy Cottage Voorthuizen (=Eigen B&B)

Dat heerlijke terrasje: Het Bunckmanplein

Indrukwekkende natuur: Appelsche heide.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Buitenwonen op een boerderij met de paarden bij huis was van jongs af aan een droom welke we in 2010 in vervulling zagen gaan. Heerlijk buiten verblijven, wakker worden van het gezang van vogels in plaats van vliegtuigen of verkeer, scharrelende kippen in de tuin, even de boomgaard in lopen om van het eigen fruit te genieten. Tussen het (thuis)werken door onder de veranda van een kopje koffie of thee te genieten en niet te vergeten met mooi weer een frisse duik in de zwembad. Elke dag een beetje vakantie”.

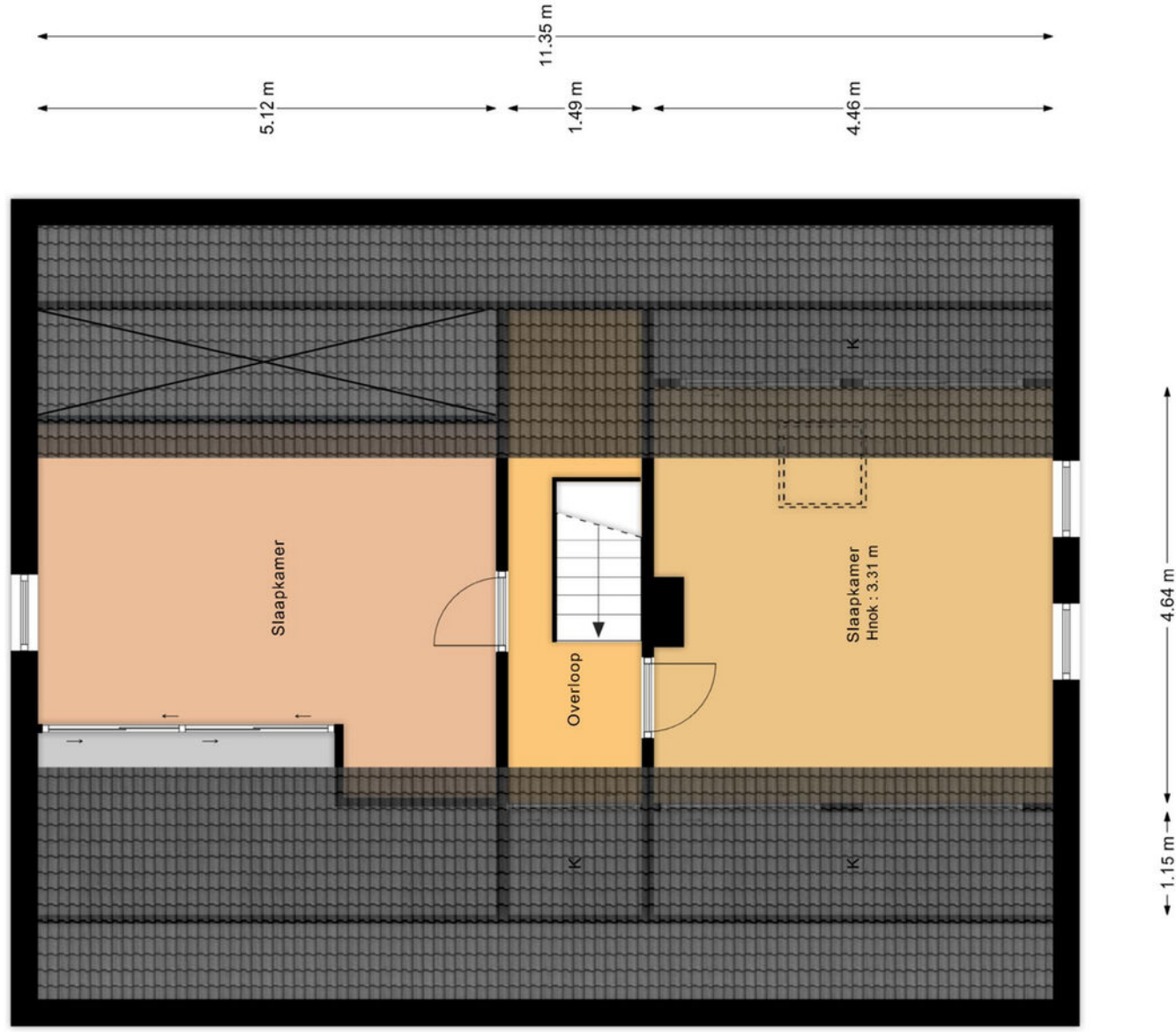
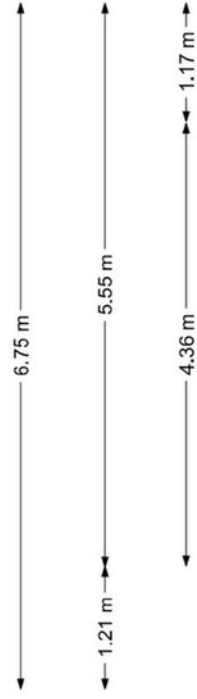


Begane grond



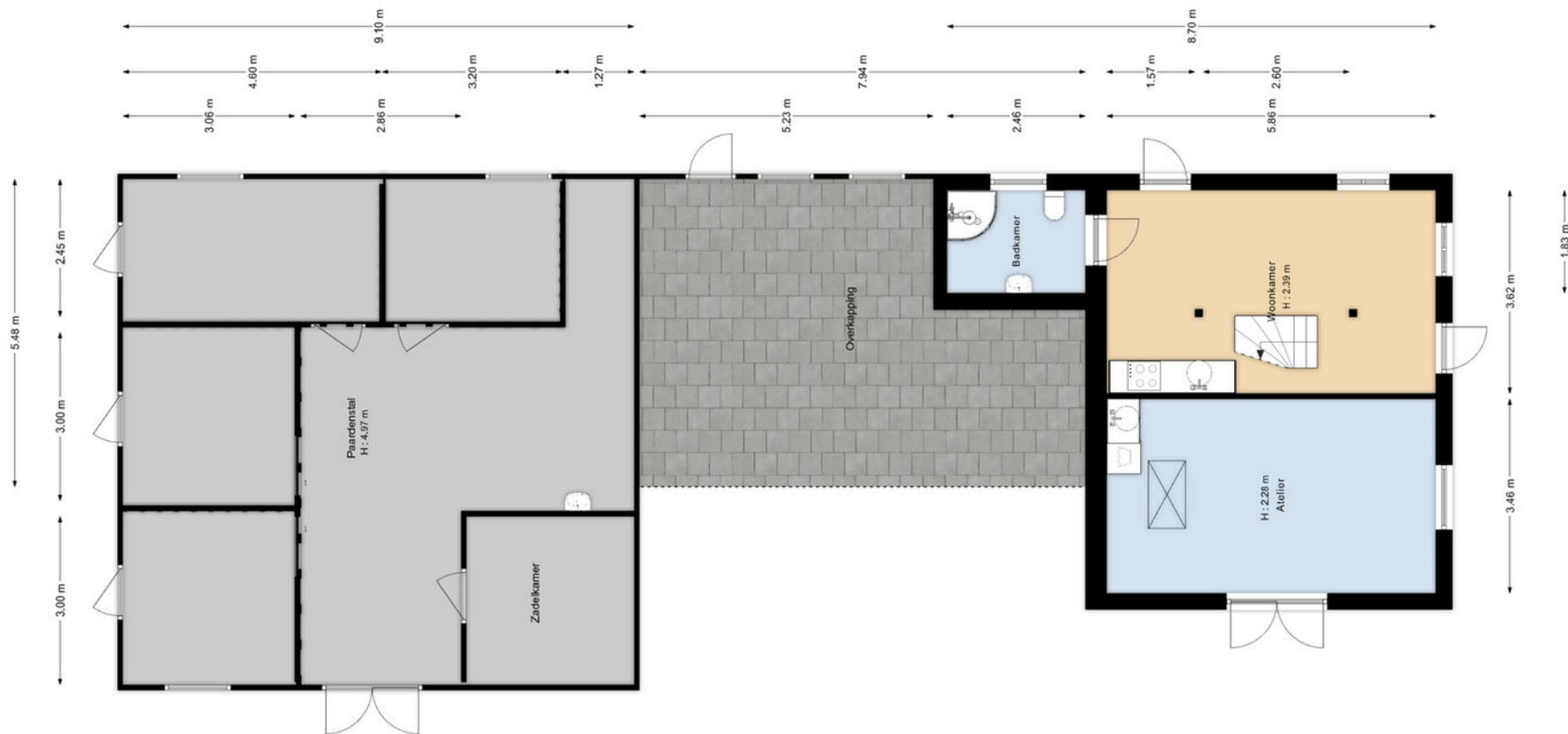
*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden*
Van Roemburg & Woning Diagnose

Eerste verdieping



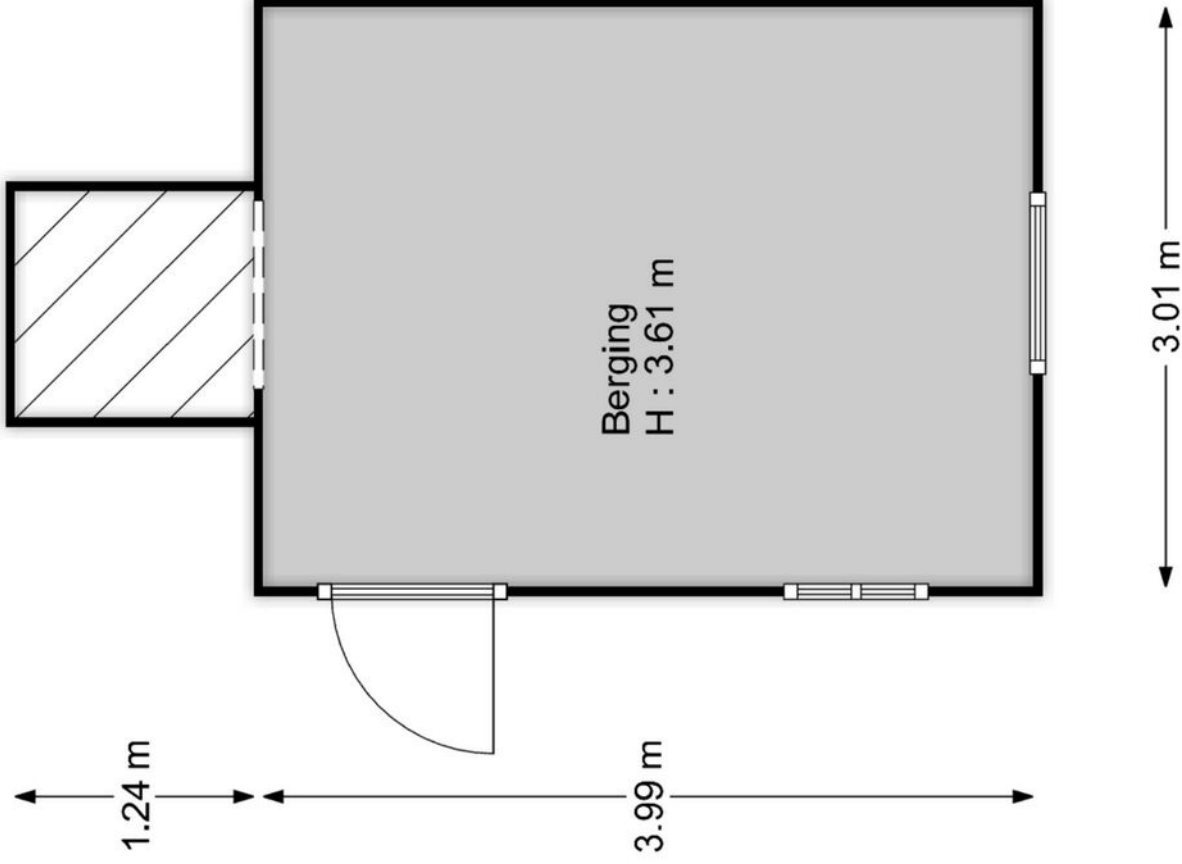
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Begane grond
Bijgebouw



*De oppervlakte is met grootste mogelijke zorgvuldigheid gemeten.
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden*
 Van Roemburg & Woning Diagnose

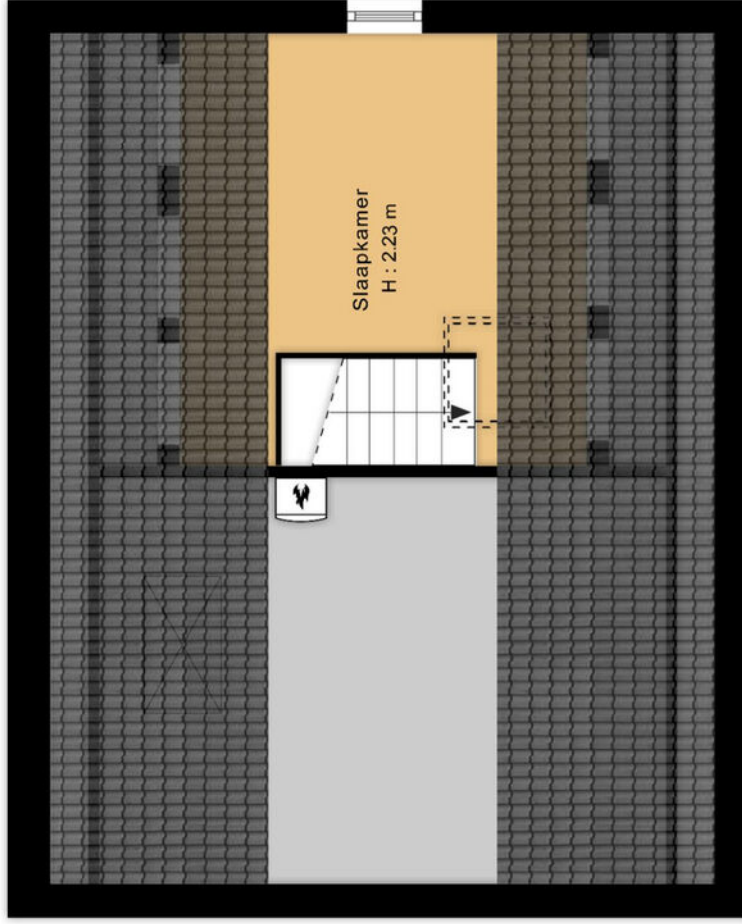
Begane grond
Berging



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
nietter bieden geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

Eerste verdieping
bijgebouw

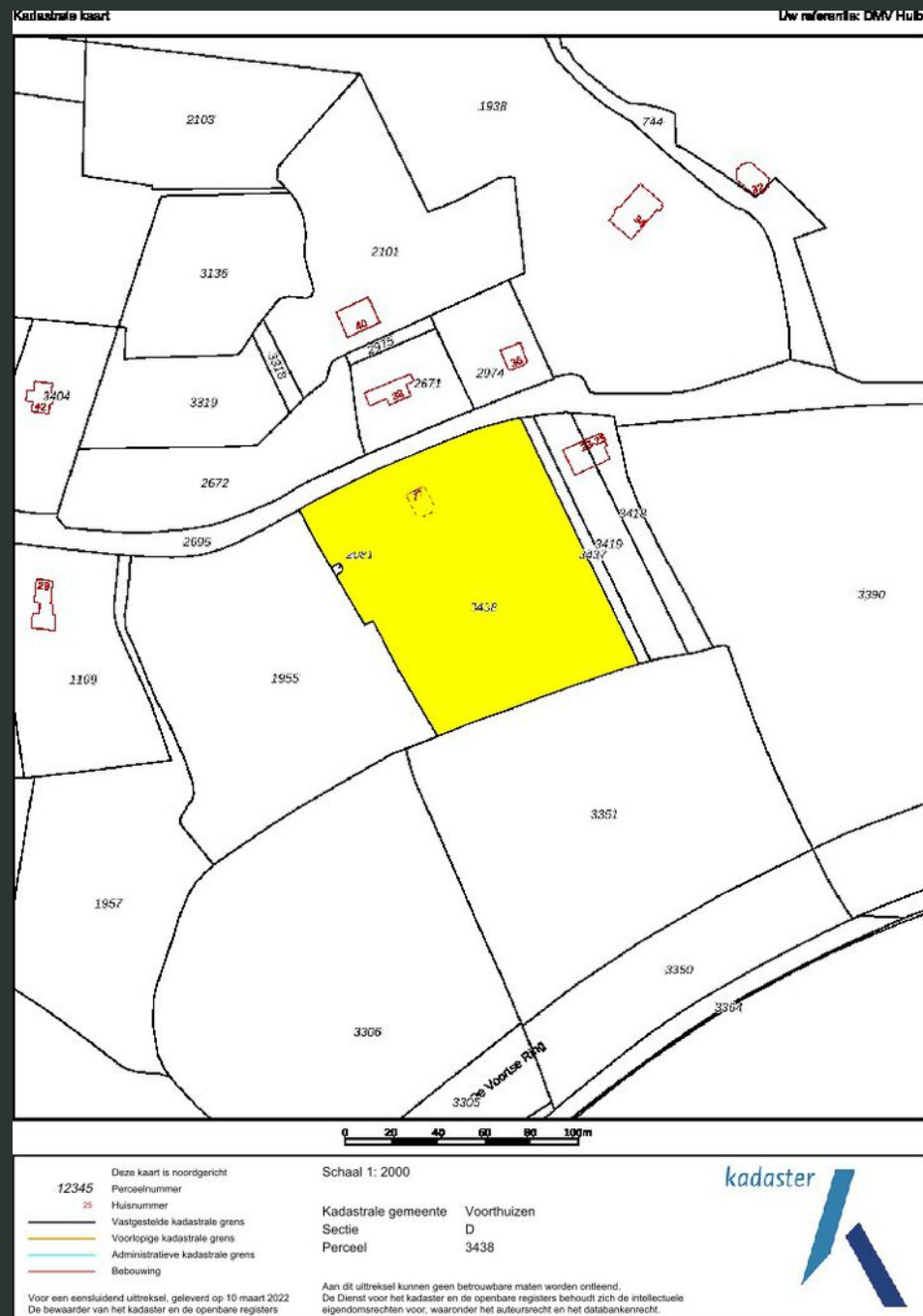
3.58 m 3.81 m



0.50 m 3.59 m 5.00 m 0.50 m

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

KADASTRALE KAART



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.

ONDERZOEKSPLICHT

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. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. 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, 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’.

ONDERHANDELEN 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.

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.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP VOORTHUIZEN

Apeldoornsestraat 95

3781 PM Voorthuizen

☎ 0342 - 474 000

✉ voorthuizen@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

GORSSSEL | 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