



UDDEL, AMERSFOORTSEWEG 204

Droomvilla met A+ label, wonen met uw paarden aan huis!

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

In 2020 is op deze mooie natuurplek van circa 4800 vierkante meters een droomhuis gerealiseerd! Midden op de Veluwe, zo'n 12 minuten vanaf het sfeervolle Voorthuizen en 5 minuten van het mooie Garderen hebben paardenliefhebbers hier hun plekje gevonden. Het bos met prachtige uitrijdmogelijkheden bevindt zich op 300 meter afstand. Vanuit de living kijkt u uit op de grote buitenmanege (20x40 m) met drainagesysteem en de groene omgeving. De paardenwei vormt één geheel met de mooi aangelegde tuin. Uw dieren lopen voor de grote raampartij van uw woonkamer voorbij. Een droom voor echte paardenliefhebbers. De stijlvolle woning is voorzien van veel glas, licht en ruimte. Maar ook stalen deuren, een kook eiland, een luxe badkamer en-suite, een geweldige veranda en fantastisch groen uitzicht maakt deze villa een paardenobject waar vele ruiters van dromen.

Het bestaande huis werd aanzienlijk vergroot en verduurzaamd (label A+) in 2020. De villa werd volledig getransformeerd tot het eigenzinnige ontwerp wat het nu is, een minimalistisch ogende woning, waarbij natuurlijke materialen als beton en eiken domineren. Het architectonische houten overstek zorgt voor een prachtig lijnenspel in het zonlicht, daarnaast genereert het verkoeling en privacy. De nieuwe serre is geïsoleerd en voorzien van een houtkachel. U kunt hier heerlijk ontspannen terwijl de kinderen op de speelweide spelen en u uw paarden ziet grazen. Drie paardenstallen werden gebouwd, een royale gedraineerde buitenbak werd aangelegd en het hele perceel is voorzien van deugdelijke afrastering, bomen en fraaie hagen.

In de gerenoveerde bijgebouwen is een extra slaapkamer/gastenverblijf en kantoorruimte gerealiseerd. Het gehele buitenterrein is onder architectuur aangelegd. En door de aanleg van maar liefst 29 zonnepanelen is de woning energiezuinig te noemen! Kortom, genieten op een centrale en groene locatie op de mooie Veluwe!







# Kenmerken

BOUWJAAR

1963.

ISOLATIE

dubbel glas, volledig geïsoleerd.

WOONOPPERVLAKTE

189 m<sup>2</sup>.

INHOUD

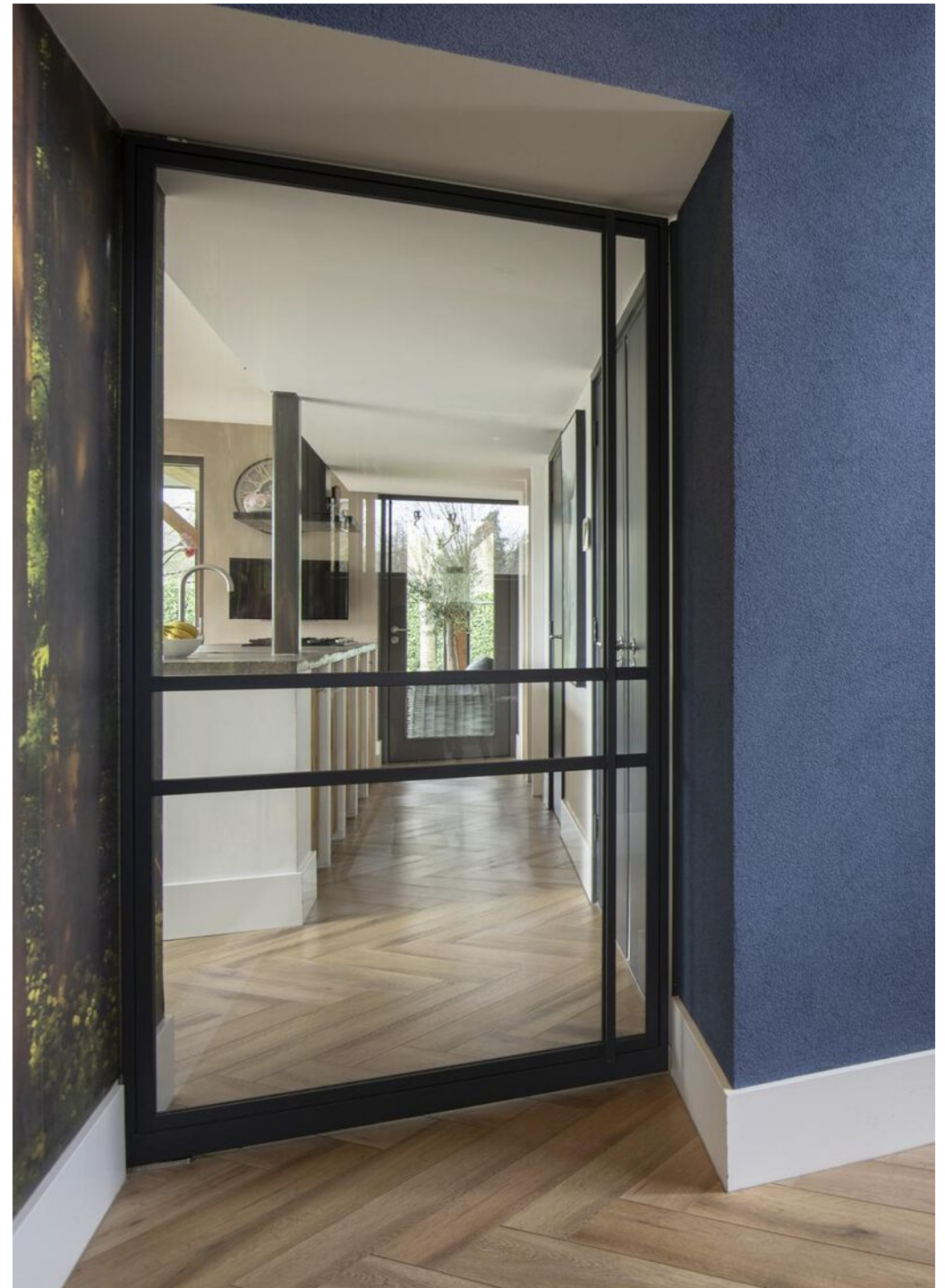
1.028 m<sup>3</sup>.

PERCEELOPPERVLAKTE

4.625 m<sup>2</sup>.

ENERGIELABEL

A+.



# Indeling

## Parterre

Hal met garderobe en wanden voorzien van luxe Elitis wandtextiel, kelder met extra berging en toegang tot kruipruimte, semi-open werkkamer met fraai zicht op de tuin en bosrand middels panoramaraam. Bij het binnentreden van de living ervaart u een fantastisch contact met de natuur door de grote raampartijen. Ieder jaargetij toont andere panoramische beelden. De heerlijke open living telt maar liefst 4 openslaande dubbele terrasdeuren en een luxe Bellfire gashaard die mooi opgenomen is in de Croco Cinewall, deze heerlijke ruimte loopt naadloos over in een stoere open woonkeuken met kookeiland, betonnen blad, eiken deuren, 6 pits gasfornuis, nieuwe vaatwasser, combi-oven koelkast en kraan. Grenzend aan de keuken bevindt zich een bijkeuken met toilet met wandcloset en fonteintje. Alle vloeren zijn voorzien van een nieuwe pvc-vloer met vloerverwarming.

Vanuit de keuken loop je zo de geheel nieuwe geïsoleerde grote serre met houtkachel in, wat een uitzicht en licht!

## 1e Verdieping

Overloop met vide grenzend aan een fijne ouderslaapkamer met betonvloer (en vloerverwarming) en massief eiken kastenwand, aangrenzende nieuwe luxe badkamer met 2 wasbakken op eiken meubel, wandkranen, vrijstaand ligbad en stortdouche en Sun shower. Daarnaast drie slaapkamers, deels voorzien van vaste hang- en legkasten, vlizotrap naar grote bergzolder (ca. 1.2m hoogte), gastenbadkamer met wastafel, wandkraan douche, wandcloset en wasmachine- en drogeraansluiting op hoogte. Beide badkamers zijn eveneens voorzien van marmerlook tegels met koperlook visgraat tegels en vloerverwarming.









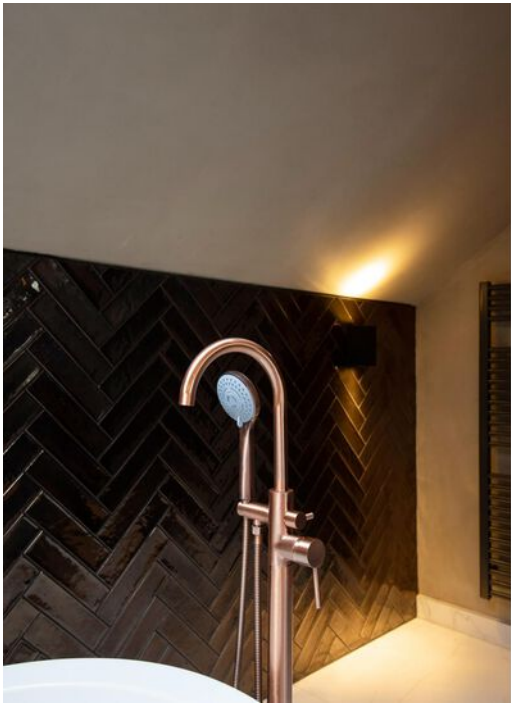




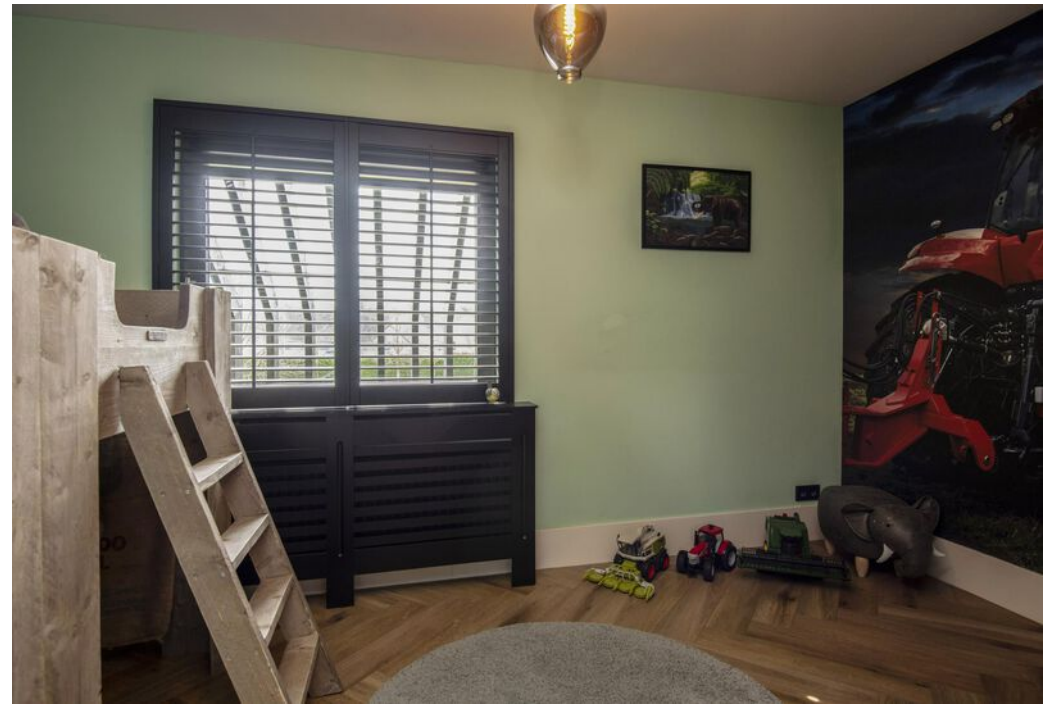




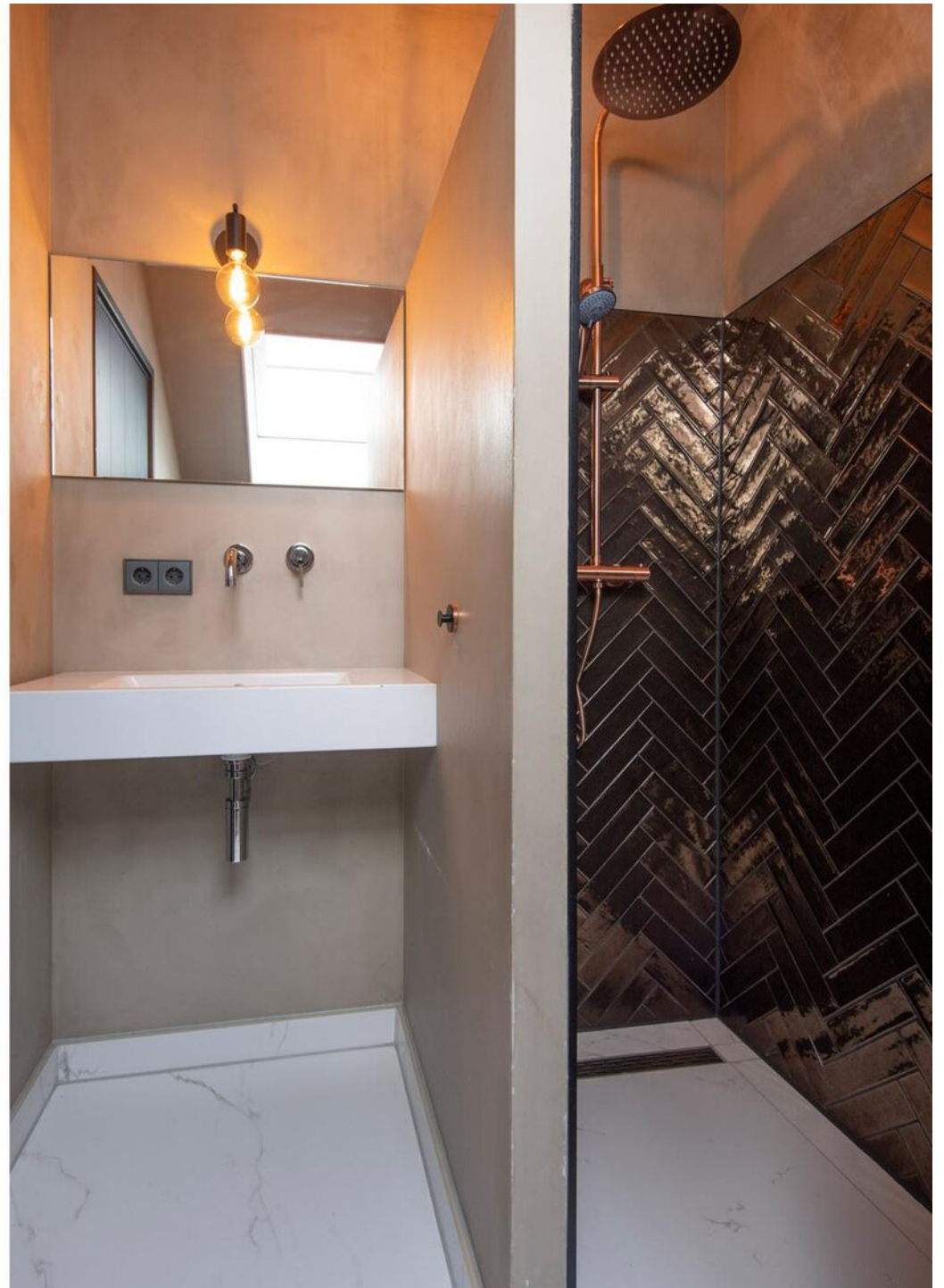














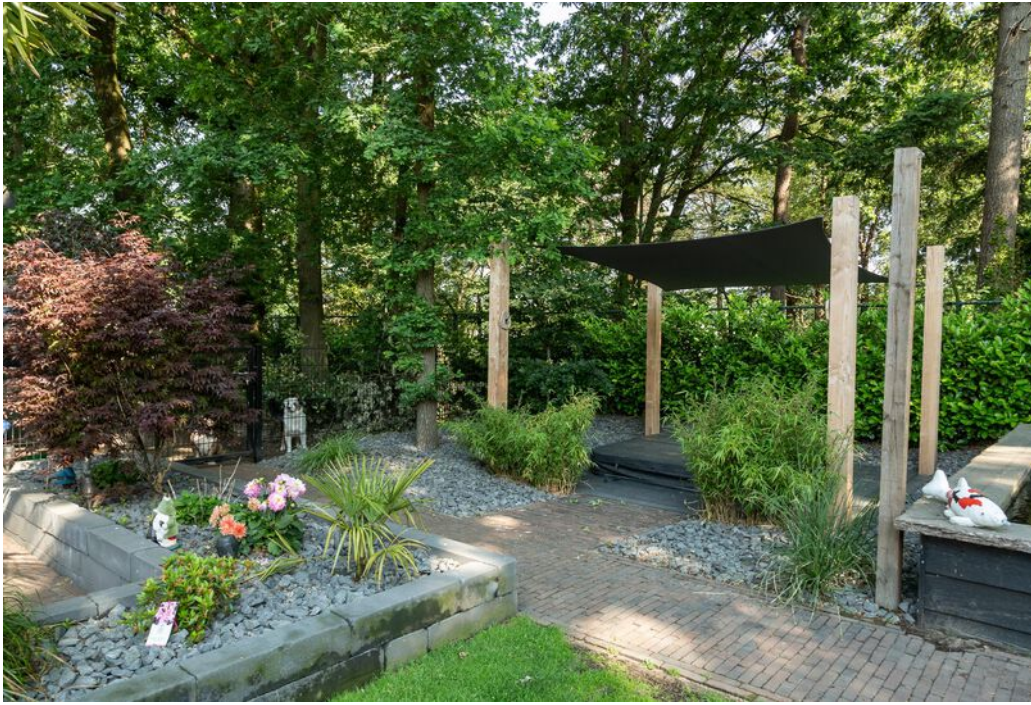
## BIJGEBOUWEN

Stijlvolle paardenstal met drie boxen, met royale overstek en buitenluiken. Warm- en koud water aanwezig. Vlizotrap naar grote hooi- en opbergzolder.

Aangrenzend een bergruimte en daarnaast een goed geïsoleerde grote ruimte (thans in gebruik als kantoor), geschikt als slaapkamer of voor kantoor-/praktijk aan huis. Afmeting ca. 15,8 x 4,3 m.

Daarachter is een royale aangebouwde schuur gebouwd, thans in gebruik als opslag. Naast deze schuur is een gastenkamer. Geïsoleerd met een kunststof deur.





# Aanvullend

---

## BIJZONDERHEDEN

- Weide en paddock zijn voorzien van aparte inritten.
- Uren rijden in de naastgelegen bossen waar ruiterspaden goed zijn aangegeven.
- Er zijn vier drinkbakken in de weide aanwezig.
- Drie paardenboxen en zadelkamer aanwezig in het bijgebouw.
- Riante buitenbak met drainage en verlichting (20x40 meter).
- Vloerverwarming boven en beneden. S
- Spouwmuren, vloeren en dak is geïsoleerd (label A+).
- Beregeningsinstallatie via eigen grondwaterpomp aanwezig. Middels 5 groepen wordt zowel de weide als het gazon besproeid.
- Fraaie nieuw aangelegde terrassen met oude en nieuwe Waaltjes.
- Luxe schakelmateriaal van Jung, verlichting van Kreon.
- De meterkast is voorzien van maar liefst 12 groepen en krachtstroom.

## WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Mooie plek waar je alles kunt combineren van zowel werk tot hobby. Je bent dichtbij het bos waar je te paard uren ritten kunt maken. Om het huis heen een prachtige tuin wat geschikt is voor kinderen en dieren”.



VRAAGPRIJS € 1.175.000,- k.k.













# Plattegrond



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

# Plattegrond

## Eerste verdieping

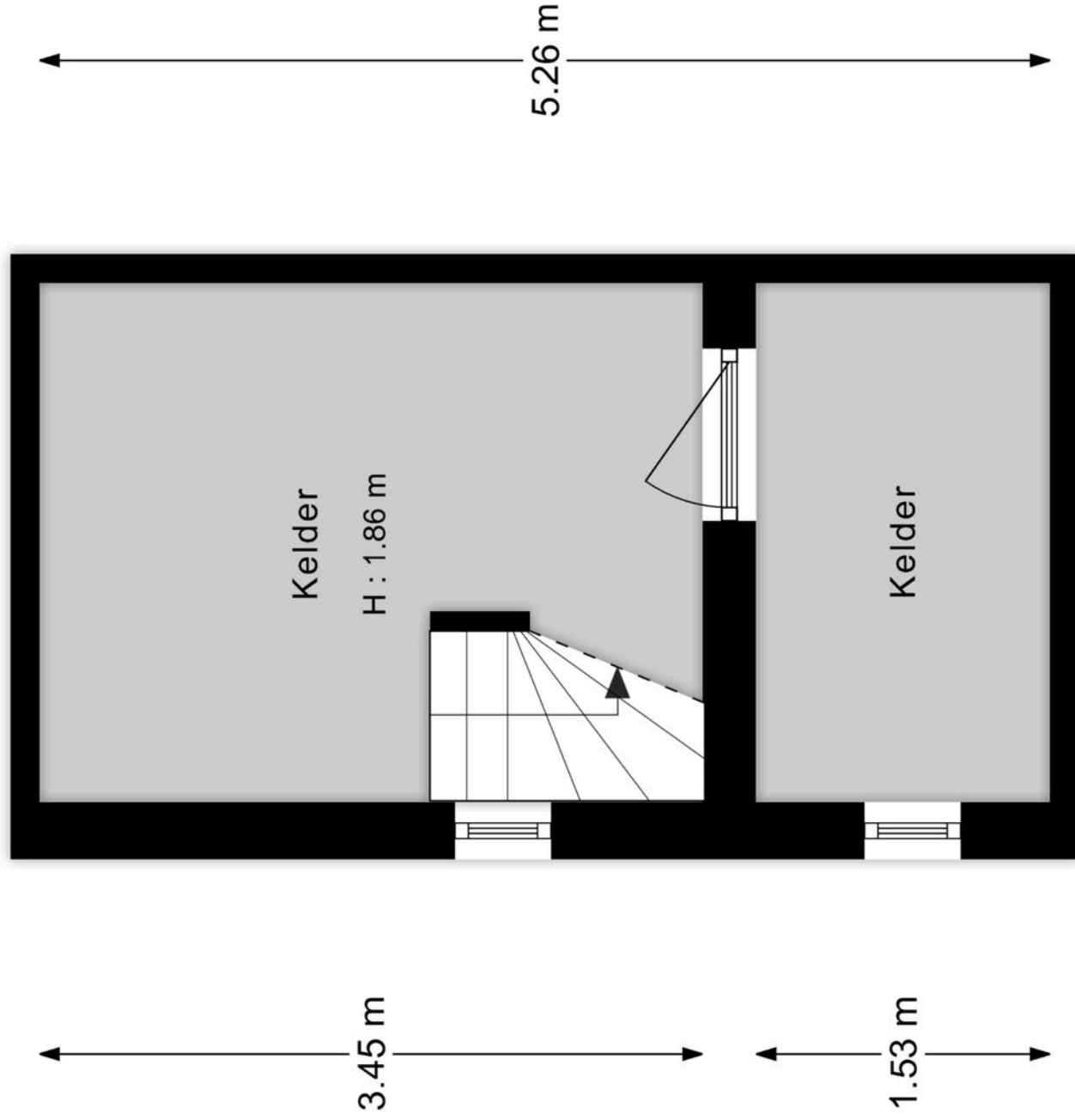


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.  
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
 Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegrond

Kelder

2.71 m

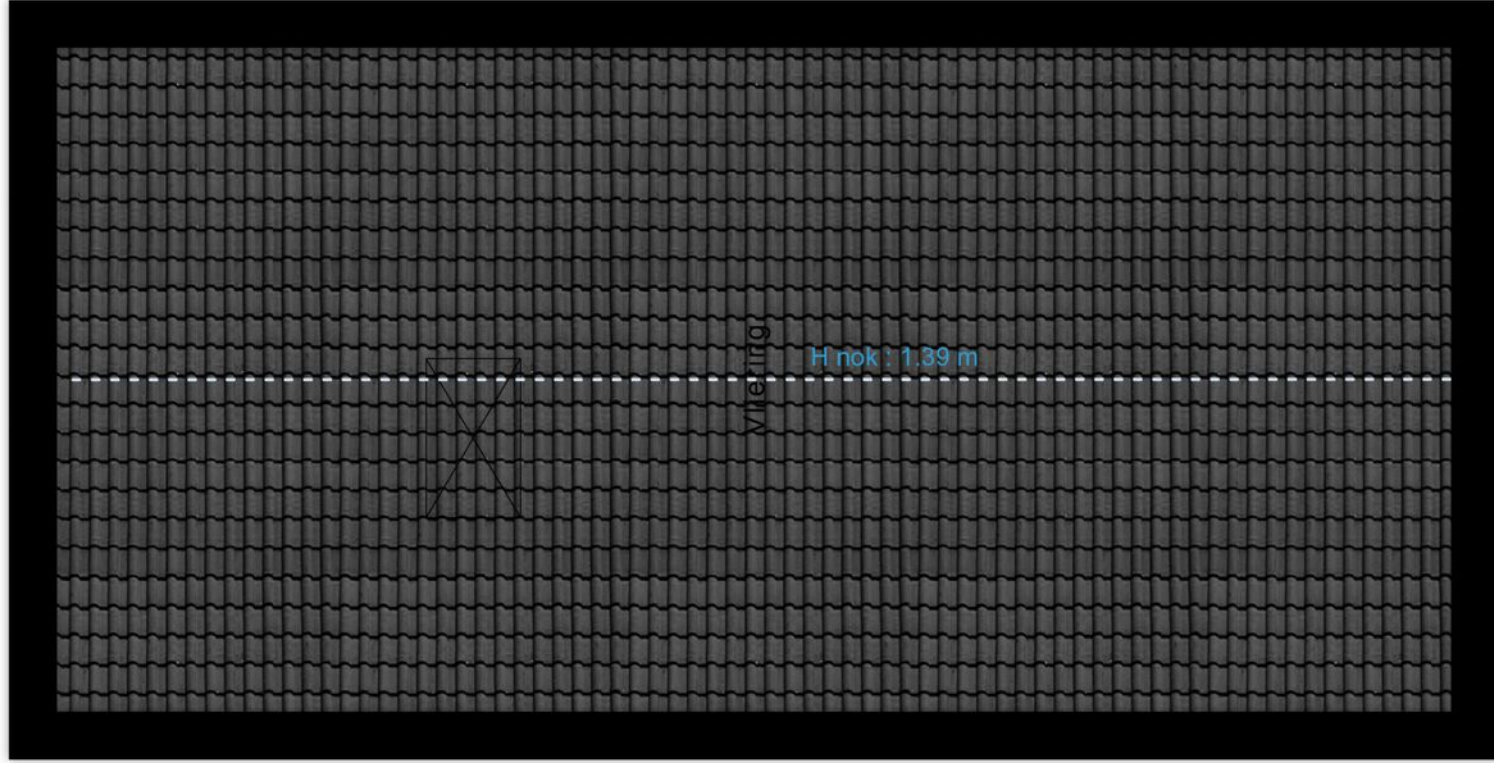


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegrond

Vliering

4.13 m



8.67 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

# Plattegrond

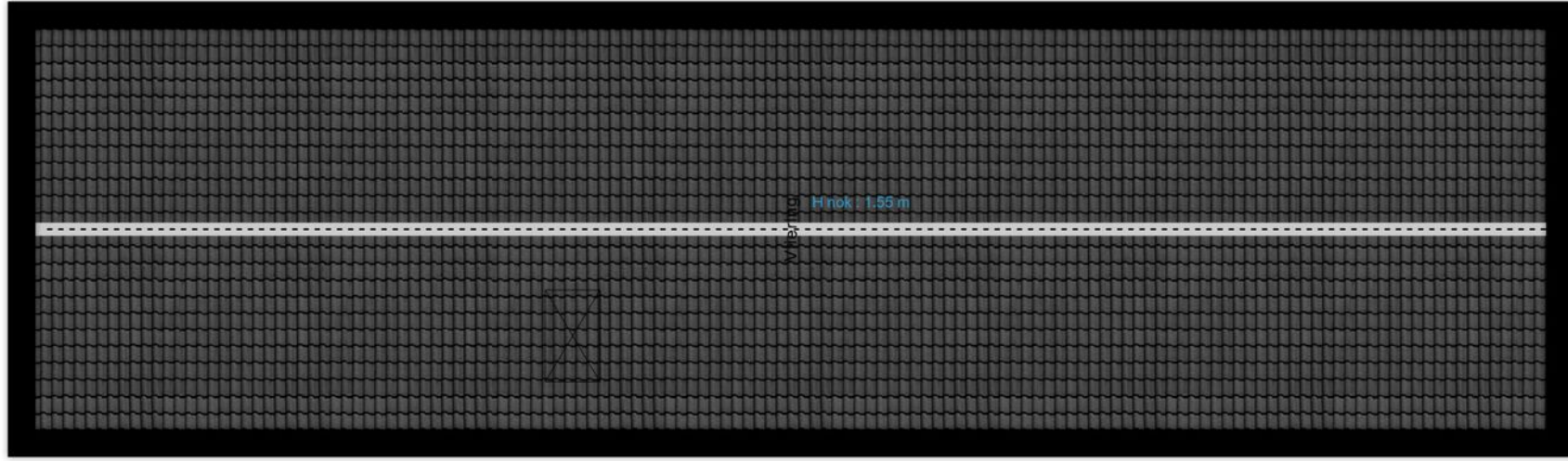


\*De oppervlakte is met groots mogelijke zorgvuldigheid gemeten.  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
Van Roemburg & Woning Diagnostiek

# Plattegrond

Bijgebouw Vloering

4.31 m

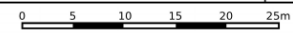
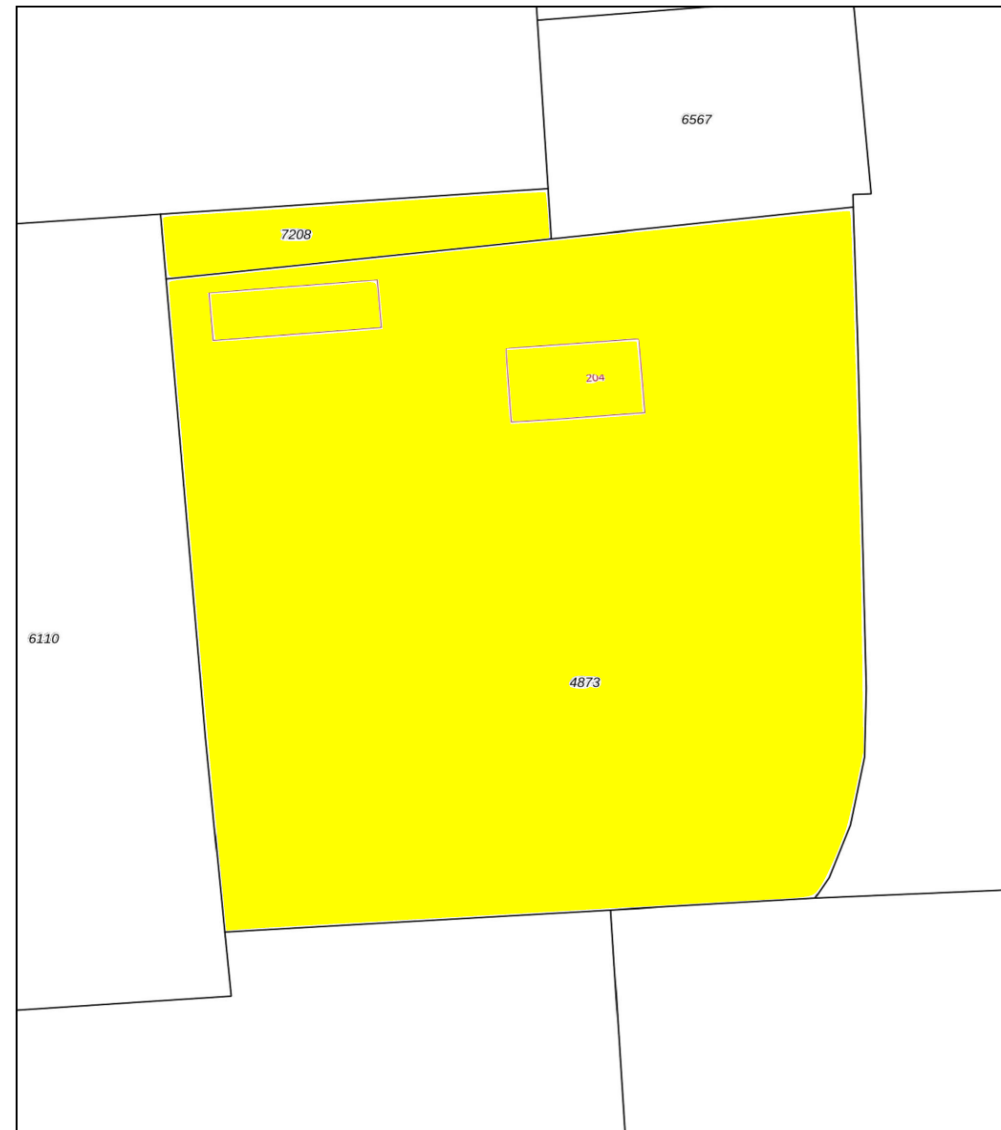



\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden\*  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMV EvD



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <table border="0"><tr><td>Kadastrale gemeente</td><td>Apeldoorn</td></tr><tr><td>Sectie</td><td>A</td></tr><tr><td>Perceel</td><td>4873</td></tr></table>	Kadastrale gemeente	Apeldoorn	Sectie	A	Perceel	4873	<p>kadaster</p> 
Kadastrale gemeente	Apeldoorn								
Sectie	A								
Perceel	4873								
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 april 2023 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 databankrecht.</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 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 GEREgeld

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)