

STROE, GRUTTOWEG 18

Een fantastisch plek om te onthaasten en  
het leven te vieren

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

Een fantastisch plek om te onthaasten, het leven te vieren al dan niet met uw trouwe viervoeters!

Een oase van vrijheid! Zelden komen deze locaties vrij. Middels een eigen kronkelend bosweggetje bereikt een bezoeker deze verscholen plek. Een locatie die al uw zintuigen bespeelt, een sublieme natuurplek, op een fantastisch gesitueerd perceel van ruim 1,5 hectare met maximale privacy! Hier heeft u de kans om wild te spotten op het eigen perceel.

Het leven speelt zich in een compleet ander tempo af! De bewoner is dankbaar dat zij ruim 45 jaar non stop heeft mogen genieten van deze fantastische plek. Dagelijks een live concert van de natuur, een wandeling met de paarden of honden over het eigen erf, door de eigen weide. Hoe bijzonder, hoe fijn, iedere dag weer!

In het agrarisch buitengebied een paradijselijk stukje natuur op ca. 1,5 km van het bos en de Stroese heide, maar toch op slechts 10 minuten afstand van de gezellige omliggende dorpen Voorthuizen en Garderen met alle voorzieningen van dien. Maar ook als uitvalbasis voor de Randstad ideaal, binnen 45 minuten is alles te bereiken.

Op deze fijne plek mogen wij u te koop aanbieden een vrijstaande houten woning met veranda, carport, berging en een multifunctionele schuur waar onder andere 5 paardenboxen en 4 hondenverblijven zijn gerealiseerd. Met een eenvoudige maar sfeervolle uitvoering is dit huis een perfecte plek om thuis te komen en te genieten van het buitenleven. De woning is omringd door natuurlijke schoonheid van het landelijke landschap op het eigen terrein bestaande uit bosschages afgewisseld met wandelpaden, talrijke terrassen en diverse weides.

Kortom een mix van het Franse platteland en het zen van Ibiza is hier samengesmolten tot het buitenleven puur sang.... komt u het goede gevoel ervaren?





# Kenmerken

BOUWJAAR  
BOUWWIJZE

Ca. 1974.  
Opgetrokken in hout, pannen  
gedekt.

WOONOPPERVLAKTE  
INHOUD  
PERCELOPPERVLAKTE  
ENERGIELABEL

Ca. 103 m<sup>2</sup>  
Ca. 374 m<sup>3</sup>  
15.665 m<sup>2</sup>  
F

VRAAGPRIJS

€ 925.000,-- k.k.





# Indeling

## Parterre

Woonkamer met niveaoverschillen, openslaande tuindeuren en aansluiting houtkachel. Sfeervolle woonkeuken met royale keukenopstelling met hardsteenblad en Boretti 6-pits gasfornuis voorzien van 2 ovens. Ook de keuken is voorzien van openslaande tuindeuren. Zowel de woonkamer als keuken zijn voorzien van een robuuste plavuizen vloer. Toilet. Slaapkamer met houten vloer. 2e Slaap-/werkkamer met vaste kastenwand en berging met opstelling cv-ketel. Tussenportaal/hal. Badkamer met ligbad, douche, wastafel en aansluiting wasmachine.

## BIJGEBOUWEN

- Veranda met houtkachel.
- Carport/werkplaats op stenen voet, houten gevelbekleding, beton vloer, voorzien van een mestput. Afmeting ca. 5,7 x 7,5 m.
- Schuur opgetrokken in steen, gedekt met asbest platen, beton vloer onder andere voorzien van 5 paardenboxen, 4 hondenkennels, bergruimte en mestkelder. Afmeting ca. 18,1 x 8,5 m.

## VOORZIENINGEN

Het perceel is voorzien van een eigen waterpomp t.b.v. het perceel.



## WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Hier ervaar je ruimte en vrijheid! Deze plek is een Walhalla voor mens en dier! Met pijn in mijn hart, ga ik dit idyllische plekje verlaten”.





























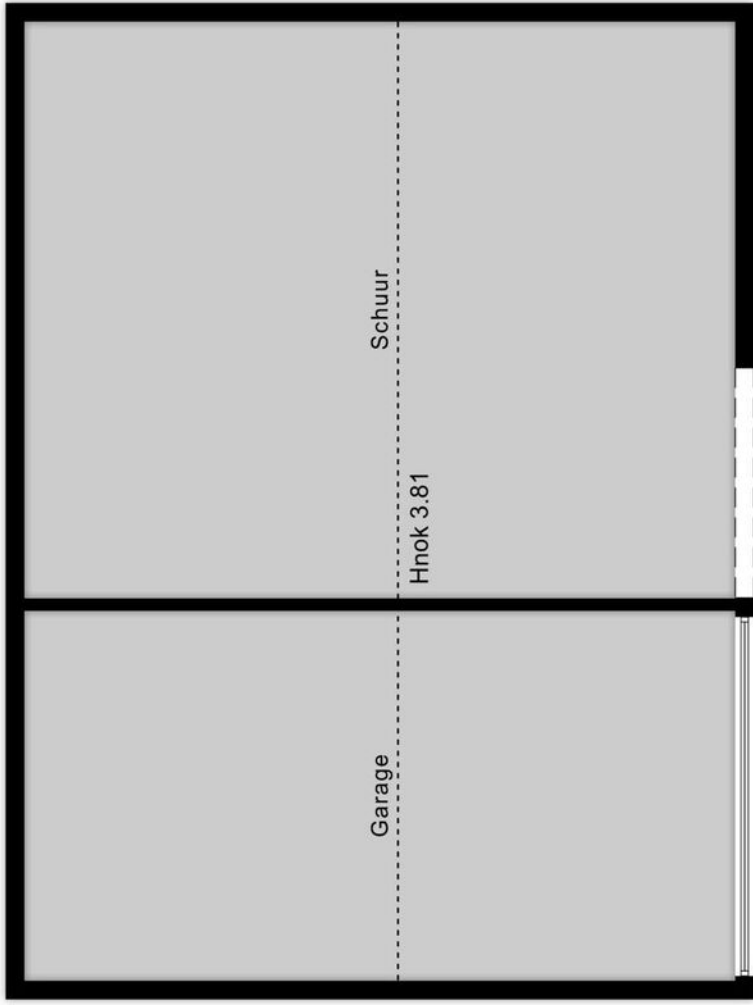
# Plattegrond



\*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

Garage



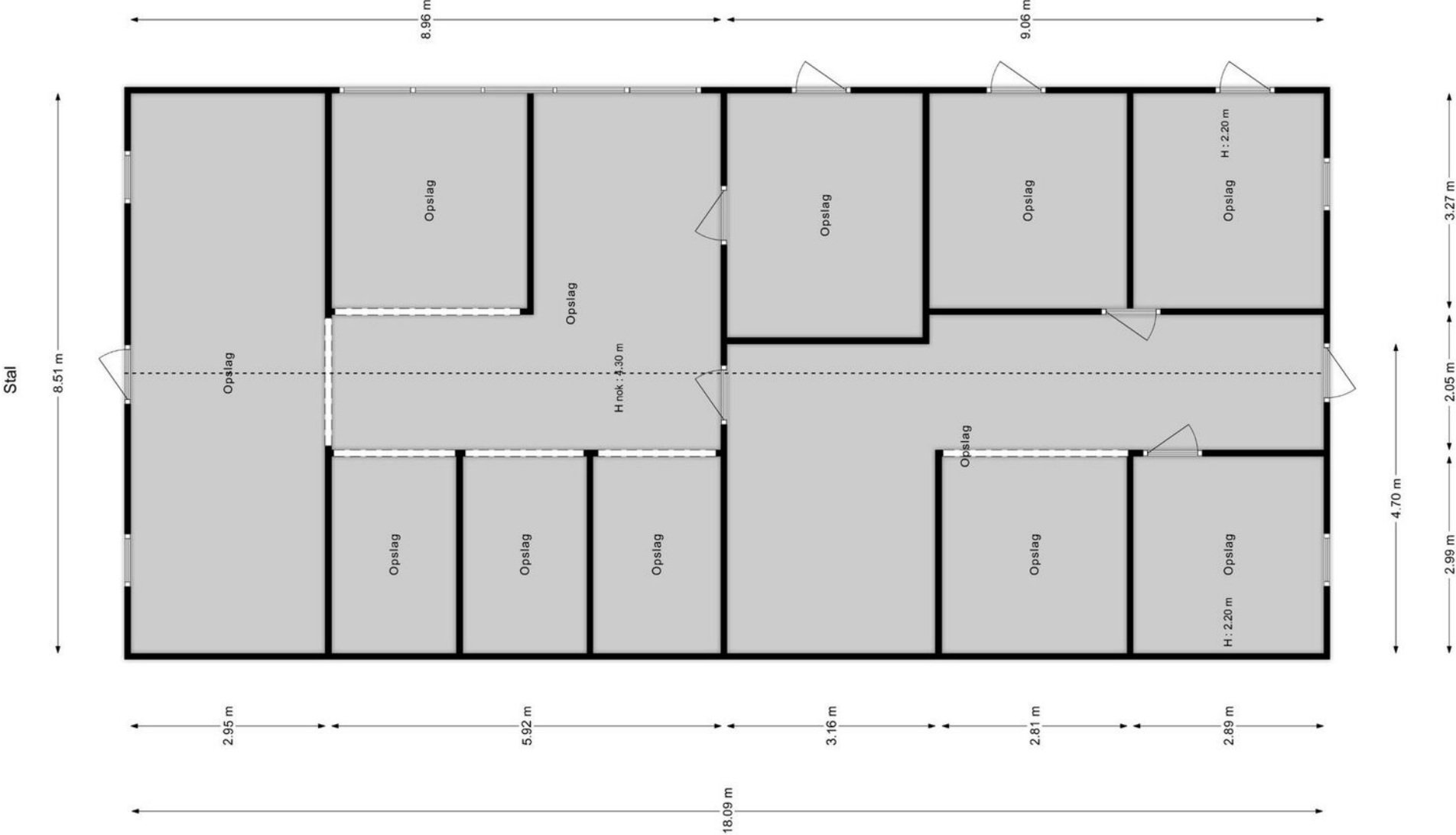
5.71 m

4.63 m

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

# Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Garderen</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 1177</p>	
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 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 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)