



# DRIEKLOMP

MAKELAAR EN RECHTMEESTERS

## GARDEREN, HARDERWIJKERWEG 36

Wegdromen in de vrijheid, dat wil toch iedereen!

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

# Wonen in een oase van landelijk groen

Graag nemen wij u mee naar een unieke, zeldzame, beschikbare plek... enerzijds nabij het centrum van het pittoreske dorp Garderen en anderzijds tussen de landerijen met het eeuwenoude dromerige Speulderbos, waar de eiken- en beukenstammen de sfeer bepalen, op korte loopafstand.

Wonen in een oase van landelijk groen betekent optimaal genieten van comfort, ruimte en prachtige zichtlijnen! Een plek waar u de stad kunt ontvluchten, maar vooral een plek om het leven te vieren al dan niet met uw trouwe viervoeters. De bewoners zijn dankbaar dat zij de afgelopen 28 jaar non stop hebben mogen genieten van deze fantastisch plek. Dagelijks een live concert van de natuur, dagelijks een wandeling met de hond, zo vanaf het eigen erf de natuur in. Hoe bijzonder, hoe fijn, iedere dag weer!

Rondom de woning is naast het multifunctionele bijgebouw met veranda en werkplaats, een fraaie 'groene' natuurlijke tuin aangelegd met waterpartij, diverse bomen waaronder een prachtige rode beuk welke op de warme dagen een natuurlijke parasol is voor bewoners en viervoeters, afgewisseld met beukenhagen, gazon, sierbestrating en borders met vaste planten en bodembedekkers. Het geheel biedt optimale vrijheid, rust en privacy en is een lust voor het landelijk oog.

Kortom: hier wonen in de landelijke vrijheid is alleen maar genieten! Een droomlocatie om thuis te komen. Mogen wij u begroeten?





## KENMERKEN

Bouwjaar	Ca. 1973. In 2004 & 2006 stijlvol uitgebouwd.
Woonoppervlakte	156 m <sup>2</sup>
Inhoud	855 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	55 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1.415 m <sup>2</sup>
Energie label	C
Isolatie	De woning is voorzien van thermopane beglazing. Het dak van de woning is geïsoleerd. De spouwmuur zijn na geïsoleerd.



Vraagprijs € 935.000,- k.k.

# Indeling

## Parterre

Entree/hal met plavuizenvloer (deze uitbreiding heeft in 2006 plaatsgevonden).

Prachtige complete badkamer (2006) in lichte kleurstelling met vloerverwarming, ligbad, inloopdouche, wastafel en wandcloset. Bijkeuken met vaste kastenwand met aansluiting wasmachine/droger en opstelling cv-ketel (2006). De bijkeuken is voorzien van een plavuizenvloer.

Woonkeuken met granieten aanrechtblad en inbouwapparatuur onder andere keramische kookplaat, vaatwasmachine, koelkast en combimagnetron. De gezellige woonkeuken is verder voorzien van een aansluiting houtkachel en een leisteenvloer met vloerverwarming. Fantastische uitgebouwde woonkamer met talrijke raampartijen welke zicht geven over het eigen perceel en het omliggende landschap. De uitbouw is in 2004 gerealiseerd, voorzien van een massief eikenhouten vloer, openslaande tuindeuren en een aansluiting voor een houtkachel. De speksteenkachel is ter overname.

2e Hal (voorheen met entree/voor deur) met trappartij. Toilet met wandcloset.

Ruime provisiekelder (stahoogte) met praktische stellingwand.

Vanuit de bijkeuken zijn de veranda, schuur en werkplaats met verdieping direct bereikbaar.

## 1e Verdieping

Overloop met vaste kast. 4 slaapkamers deels met (vaste) kasten. Badkamer in lichte kleurstelling met granieten vloer, douche, wastafel en toilet.

## 2e Verdieping

Ruime bergzolder bereikbaar middels aluminium vlizotrap. Het dak is ca. 15 jaar geleden van binnenuit geïsoleerd.

























## Bijgebouwen

- Geweldige veranda voor de ultieme lange avonden. De veranda kan aan de voorzijde voorzien worden van een verandazeil waardoor het in combinatie met de heater non-stop genieten is. Afmeting ca. 5,17 x 3,27 m.
- Vanuit de veranda is de schuur (oorspronkelijke garage) bereikbaar. Deze stenen schuur is voorzien van een betonvloer, uitstortgootsteen en een vaste trap naar de riante verdieping. In 2006 is deze schuur verhoogd. Afmeting ca. 5,17 x 3,30 m.
- Vanuit de schuur is tevens de werkplaats bereikbaar, gebouwd in 2014. De werkplaats is in spouw uitgevoerd en multifunctioneel in het gebruik. Deze is voorzien van een beton vloer, openslaande tuindeuren en een separate buitendeur. De werkplaats is voorzien van krachtstroom. Afmeting ca. 5,63 x 6,34 m.
- De riante zolder met geïsoleerd dak, welke voor vele doeleinden gebruikt kan worden, is gesitueerd boven de werkplaats, de schuur, badkamer en entree/hal. Deze is middels een vaste trap vanuit de schuur bereikbaar en middels een losse trap vanuit de werkplaats. Hier is de toegang royaal zodat ook grote spullen deze verdieping kunnen bereiken.
- Houten fietsenschuur, betonvloer, plat dak, gedekt met bitumen. Afmeting ca. 2,36 x 5,1 m.
- Afdak voor houtopslag. Afmeting ca. 1,9 x 3,38 m.





WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“In de afgelopen 28 jaren hebben we in dit huis met zeer veel plezier mogen wonen. Onze tuin gaf onze kinderen alle ruimte en vrijheid om te spelen en te ontdekken.



De omgeving heeft alles: bos en heide op loopafstand, leuke restaurants in het dorp, fietsroutes naar Ermelo, Putten of Harderwijk. Het Sprielderbos (het bos met de dansende bomen) en De Duintjes (bijzonder stukje natuurschoon) liggen achter ons huis. Deze plek geeft het gevoel alsof je altijd op vakantie bent”.



## Voorzieningen

- Het perceel is voorzien van 2x een eigen oprit. Één van de twee is voorzien van een houten toegangshek.
- In 2010 zijn de raampartijen van de eerste verdieping voorzien van thermopane beglazing.
- De schuur/werkplaats is voorzien van krachtstroom.
- De vrijstaande sauna welke in de tuin is gesitueerd is ter overname.
- Perken rondom de tuin zijn voorzien van dubbele druppel slang.
- Gelet op het oorspronkelijk bouwjaar van de woning zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.











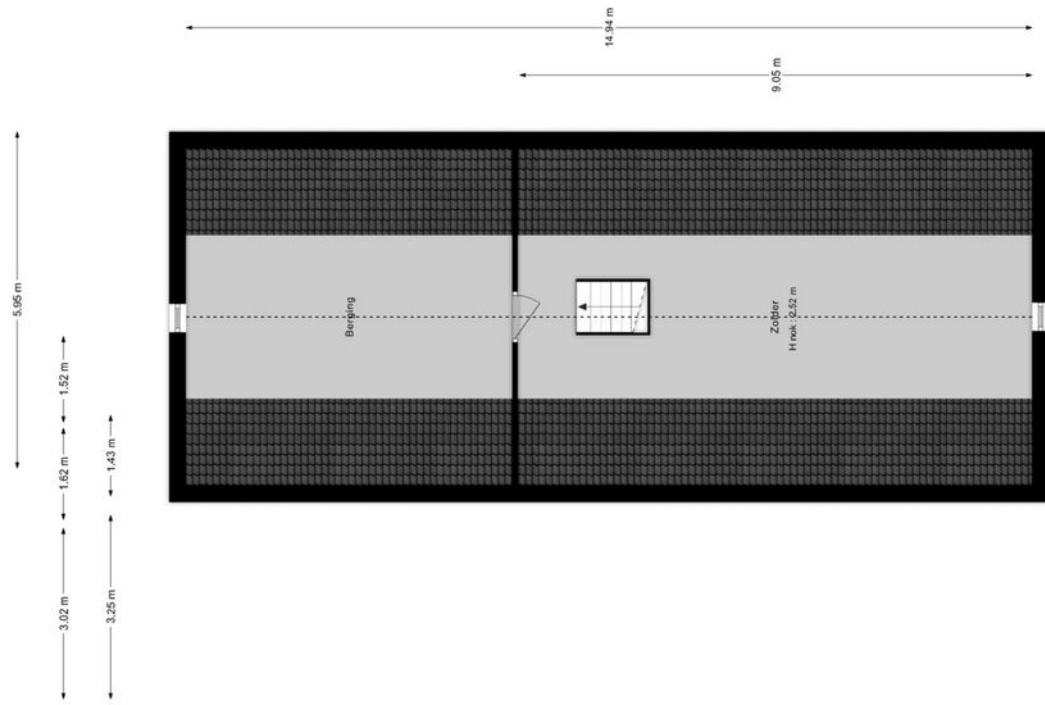


Begane grond



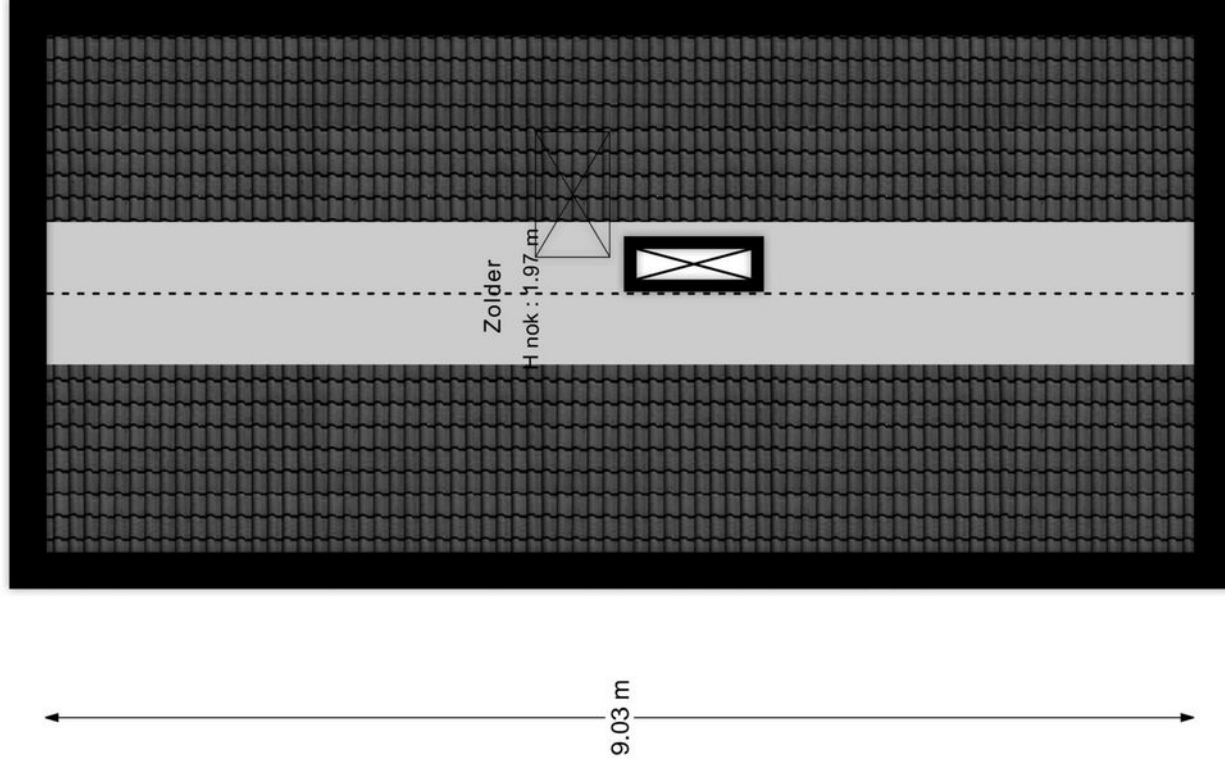
"De opgaaf is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemaakt. echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Rooijburg & Woning Diagnostica

Eerste verdieping



\*De conceptricht is met groot mogelijke zorgvuldigheid gemaakt, echter blijft geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
Van Roonburg & Woning Diagnose

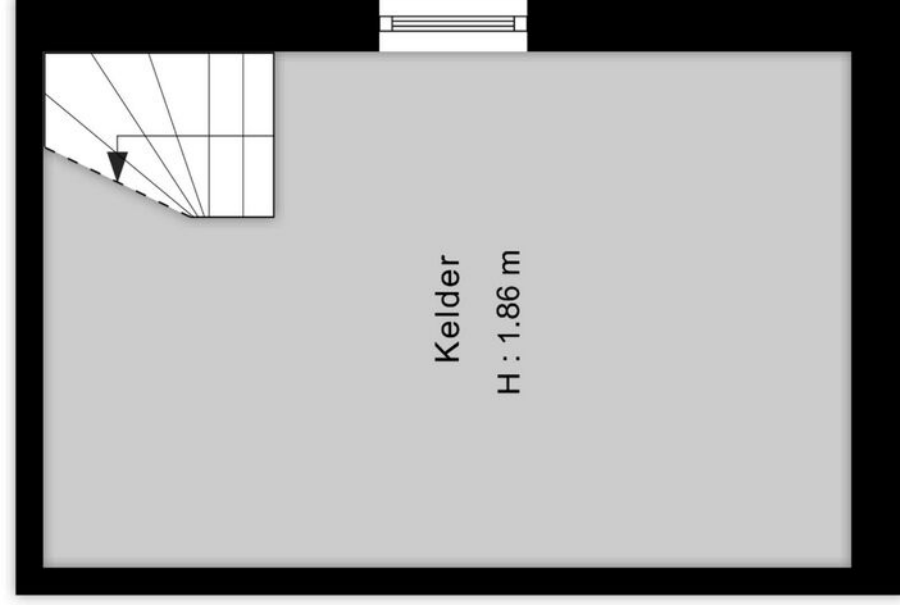
Tweede verdieping



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

Kelder

2.74 m



4.37 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

Begane grond

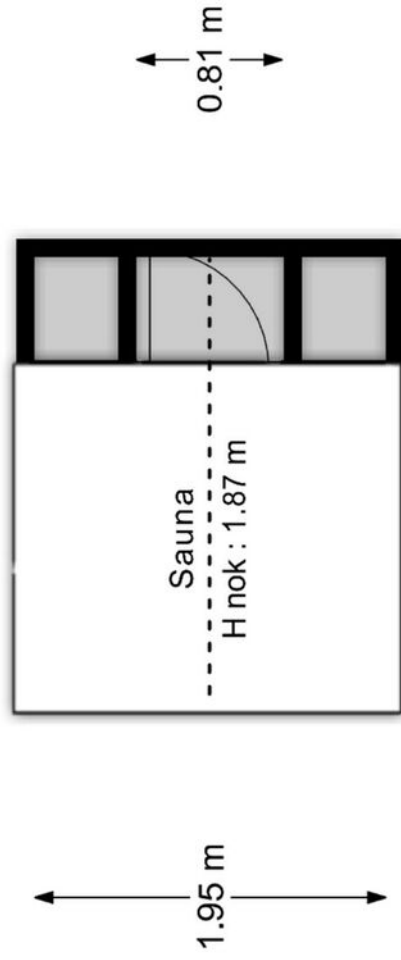
5.10 m



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

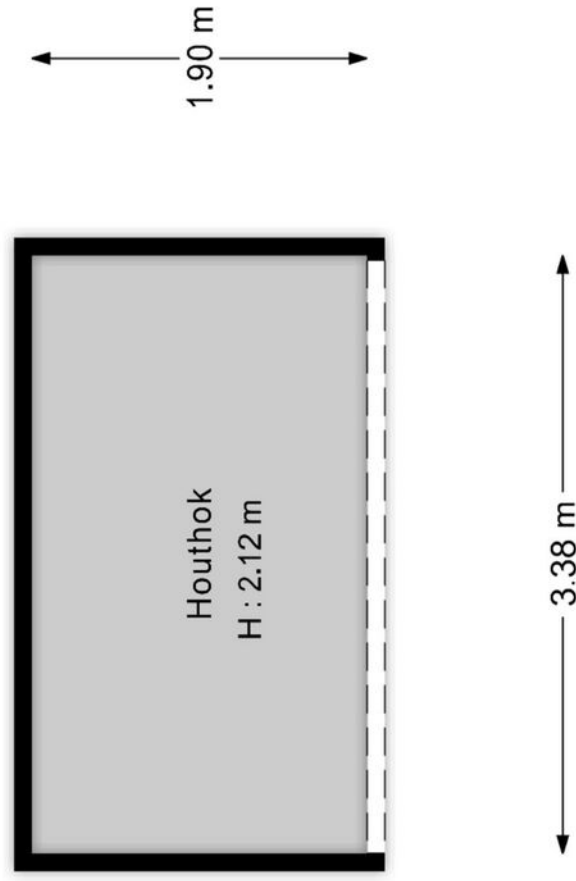
## Begane grond

1.76 m



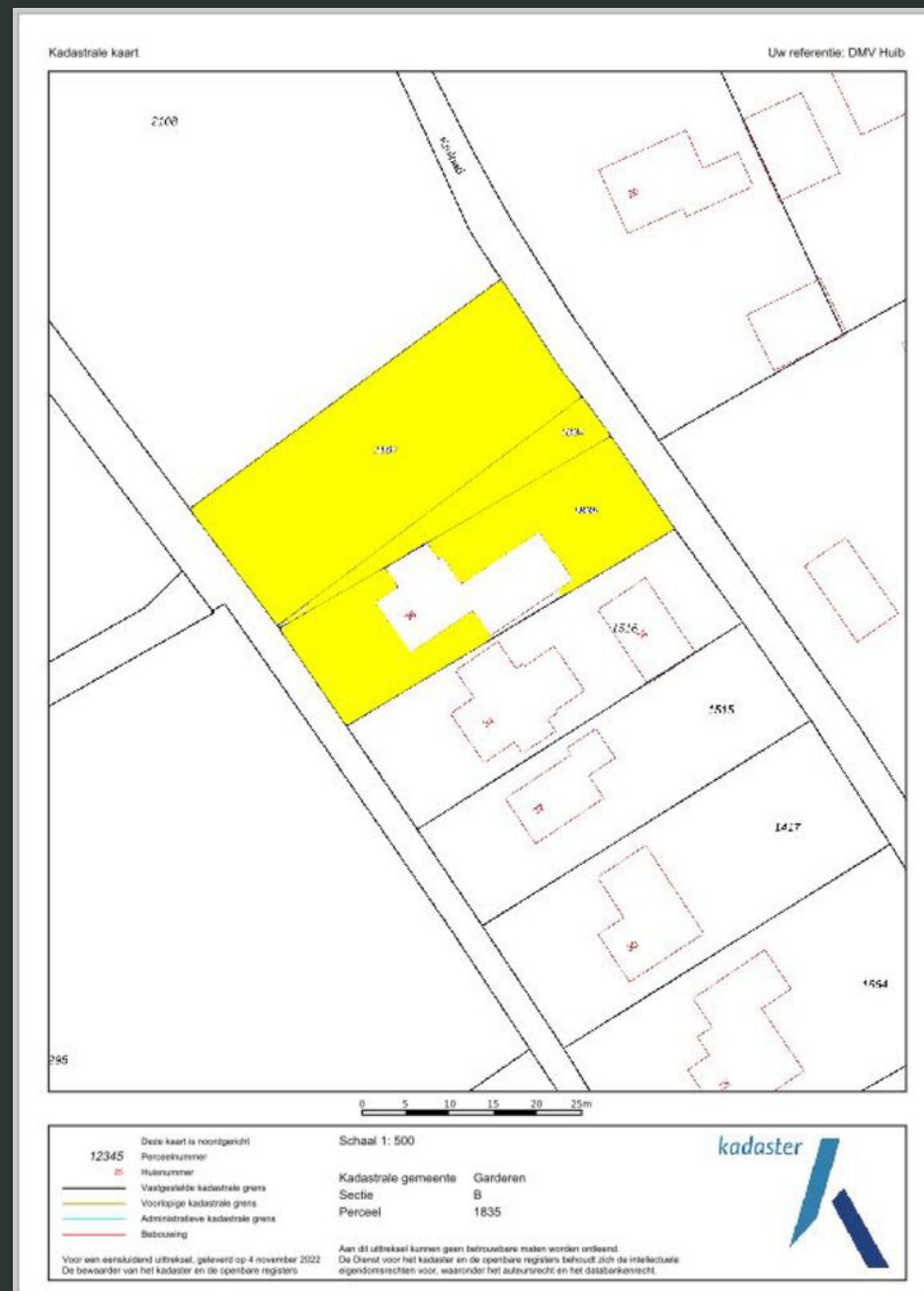
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

## 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

# 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 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. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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](mailto: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](mailto: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

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)