



GARDEREN, DORPSSTRAAT 24

Luxe wonen in het centrum van Garderen


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Een markante woning op een zichtlocatie en voor velen een herkenningspunt. Dit pand is rond 1911 gebouwd als postkantoor. Hiermee was dit het eerste postkantoor van Garderen. De gemeente Barneveld heeft deze woning, vanwege de historische waarde, opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. De historie en de details van lang vervlogen tijden zijn hier nog zichtbaar en tastbaar. Balkenplafonds en schuiframen met roedeverdeling zijn zomaar wat stijlelementen die hier direct opvallen. Heden ten dage is het een moderne, karakteristieke VRIJSTAANDE WONING, midden in het gezellige dorp op een royaal perceel van 555 m². De woning is in 2021 volledig gerenoveerd naar de wensen van deze tijd en o.a. voorzien van zonnepanelen. Deze sfeervolle woning heeft enorm veel ruimte, met boven vier slaapkamers en een prachtige badkamer. Beneden is het ook erg royaal met zelfs twee woonkamers, maar het hart van het huis is toch wel de gezellige woonkeuken, welke van alle luxe is voorzien en tevens een fijne gasgaard heeft.

Tenslotte is het in Garderen heerlijk wonen. Dicht bij uitgestrekte, eeuwenoude bossen en een natuurgebied met stuifzand en heide. Een prachtig Veluws dorp waar het leven goed is, de mensen aardig en het buitenleven volop beleefd kan worden. Slechts op steenworpafstand liggen de terrassen en diverse ambachtzaken op u te wachten.







Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

omstreeks 1911
traditioneel gebouwd, in
steensmuren opgetrokken, achteraf
voorzien van geïsoleerde
voorzetswanden en gedekt met
pannen

ISOLATIE

grotendeels voorzien van
vloerisolatie en dubbele beglazing.
Tevens zijn de plafonds geïsoleerd

WOONOPPERVLAKTE

ca. 191 m²

INHOUD

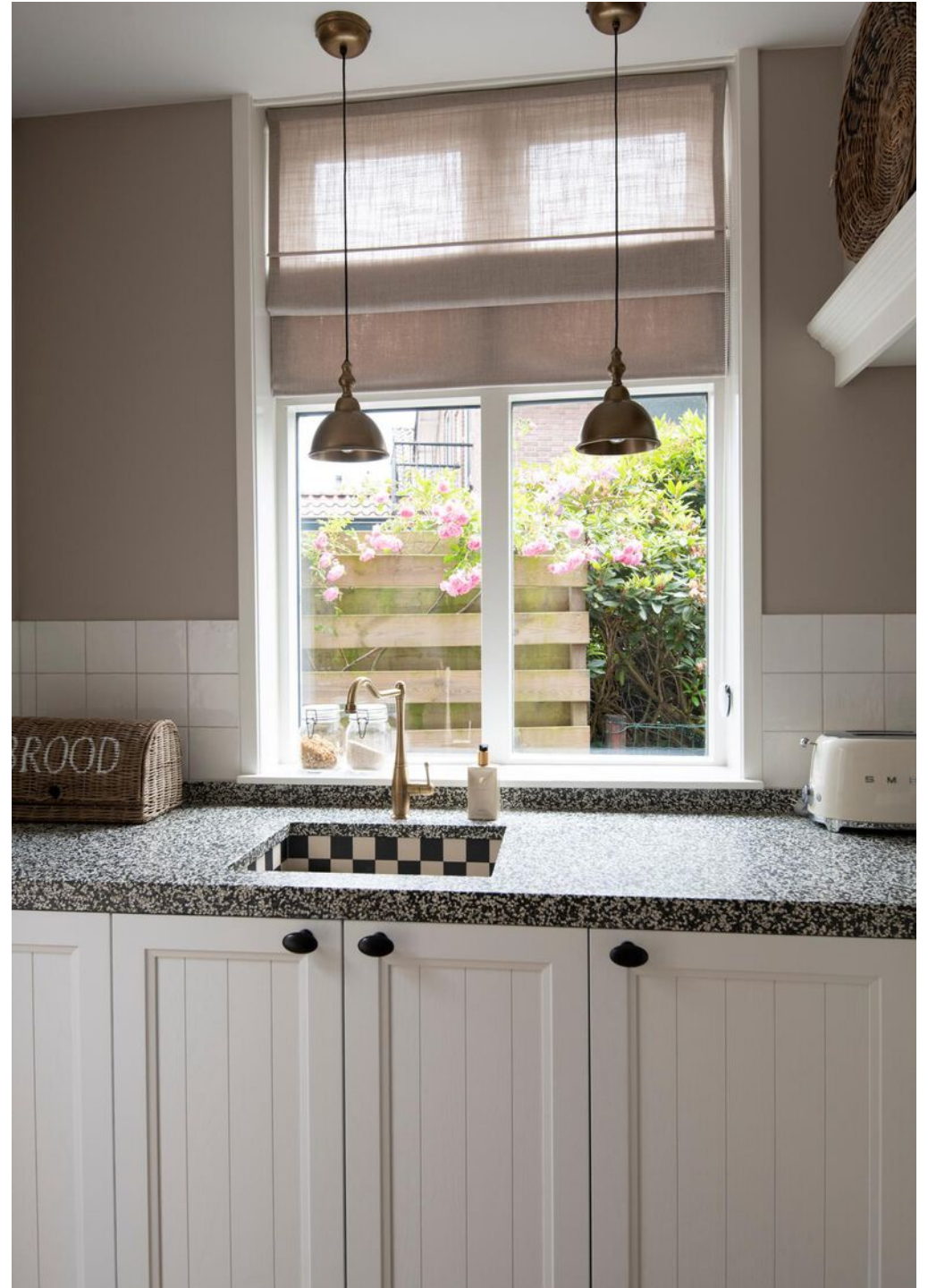
ca. 579 m³

PERCELOPPERVLAKTE

555 m²







Indeling

Parterre

Entree met toilet en fonteintje. Aangrenzend is een wasruimte met wasmachineaansluiting. De ruime woonkamer aan de voorzijde van de woning heeft een mooi, hoog balkenplafond en is voorzien van nieuwe radiatoren. Dan is er nog een trapkast met kelder, als extra opbergruimte. De tweede woonkamer, aan de achterzijde van de woning is voorzien van een gezellige gashaard.

De eiken houten, moderne, nieuwe keuken is voorzien van een luxe SMEG oven, met 6 gaspitten en 3 ovens. Er is een vaatwasmachine, een koelkast en vriezer en een warm water boiler. Het 'schier' eiland heeft een prachtig Terazzo blad en een gezellige koffiecormer. De aanwezige lichtkoepel zorgt voor extra daglicht en door de openslaande deuren loopt u zo de tuin in. Tevens is hier een sfeervolle gashaard aanwezig. Op de gehele parterre ligt een massief eikenhouten vloer. Bij de achteringang is nog een zogenaamd 'klompenhok', waar je je schoenen en jassen kwijt kunt.

De originele voordeur geeft toegang tot de praktijkruimte voorzien van een keukenblokje met boiler. Deze praktijkruimte is in gebruik bij de dierenarts. Deze praktijkruimte heeft een zelfstandige opgang en kan momenteel niet meer via de woning bereikt worden. Dit is wel weer te realiseren.

1e Verdieping

Middels de vernieuwde trap kom je op een lichte, ruime overloop met toegang tot 6 kamers. De master bedroom heeft een mooi balkenplafond en inbouwkasten. De tweede slaapkamer is erg sfeerol en heeft ook een mooi balkenplafond. De derde kamer is in gebruik als kantoor. De vierde slaapkamer is ruim en is ook voorzien van inbouwkasten. De vijfde kamer is in gebruik als opslag ruimte. Tevens is er nog een sfeervolle, vernieuwde badkamer met vrijstaand ligbad, inloop regendouche, dubbel wasmeubel, toilet en is voorzien van elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie.

2e Verdieping

Middels een vlizotrap kom je op een ruime bergzolder.



Bijgebouw

Ruime, stenen garage met royale zolder en elektrische roldeur. Goed geïsoleerd. Afm. ca. 9 m x 8,6 m

VOORZIENINGEN

- Zonnepanelen, 18 stuks.
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer.
- Nieuwe Velux dakvensters.
- Horren en verduisteringsschermen voor vrijwel alle ramen boven.
- Screens bij de keukenramen.
- Beregeningssysteem voor in de tuin.
- Elektrische toegangspoort.
- In het bestemmingsplan is toegestaan dat de praktijkruimte gebruikt mag worden voor aan huis verbonden beroepen. Vermoedelijk behoort omzetting naar een horeca bestemming vanwege de centrum locatie ook tot de mogelijkheden.















Tuin

De tuin is in twee delen verdeeld. Een afgesloten deel achter de keuken, met een gezellig terras en speelruimte voor de kinderen. Vanaf het andere gedeelte van de tuin heb je goed uitzicht op de Dorpsstraat. Hier ligt een mooi gazon, maar heb je ook privacy van de Portugese laurier en een kleine veranda. Om de woning heen ligt grind, wat het geheel een warme sfeer geeft. De zes prachtige leilindes, voor het huis op de stoep, horen ook bij deze woning.

FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: Twenty 2 Apeldoorn

Favoriete speciaalzaak: La Culina Putten

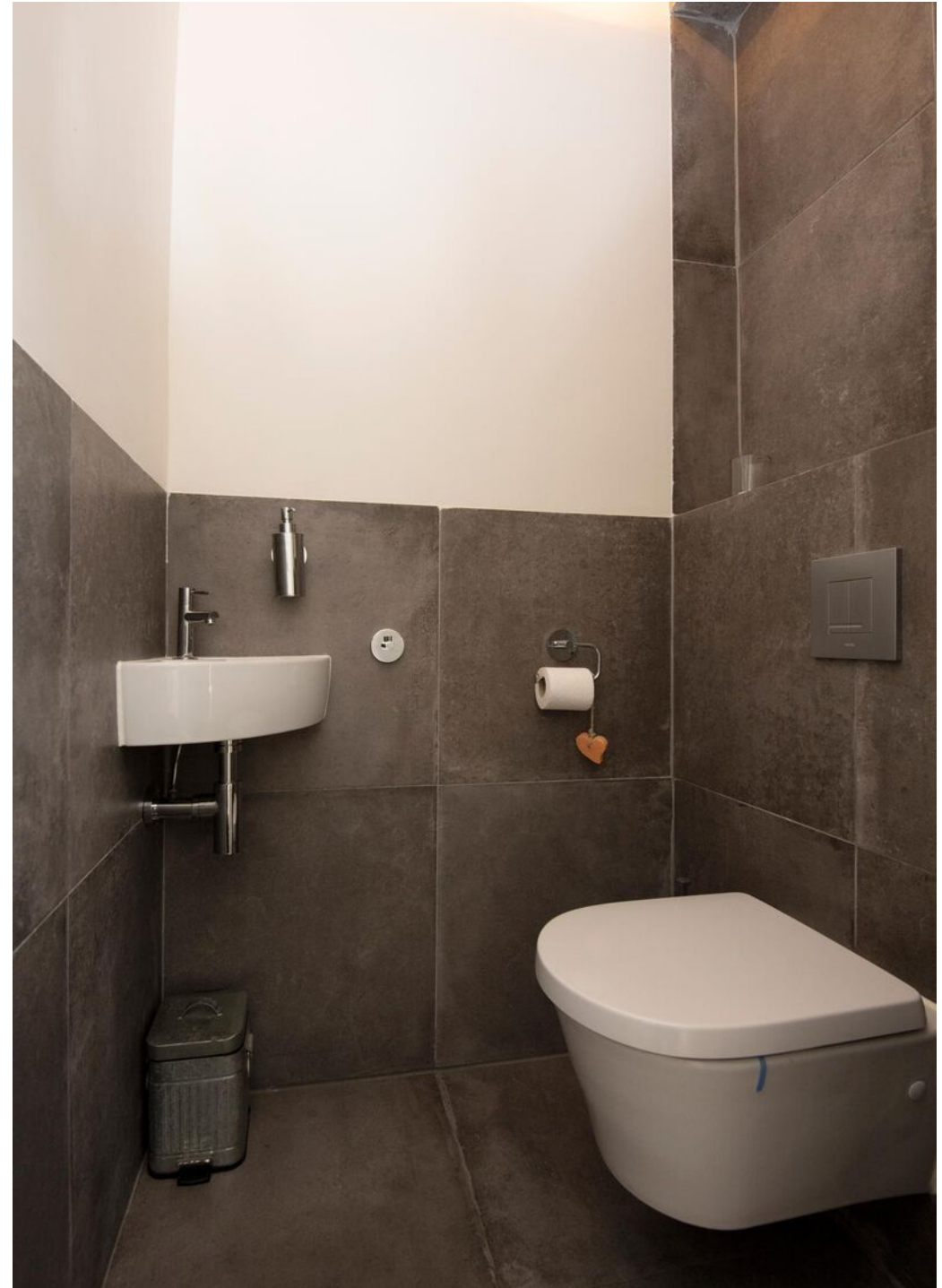
Leuk hoteladresje: Résidence Groot Heideborgh Garderen

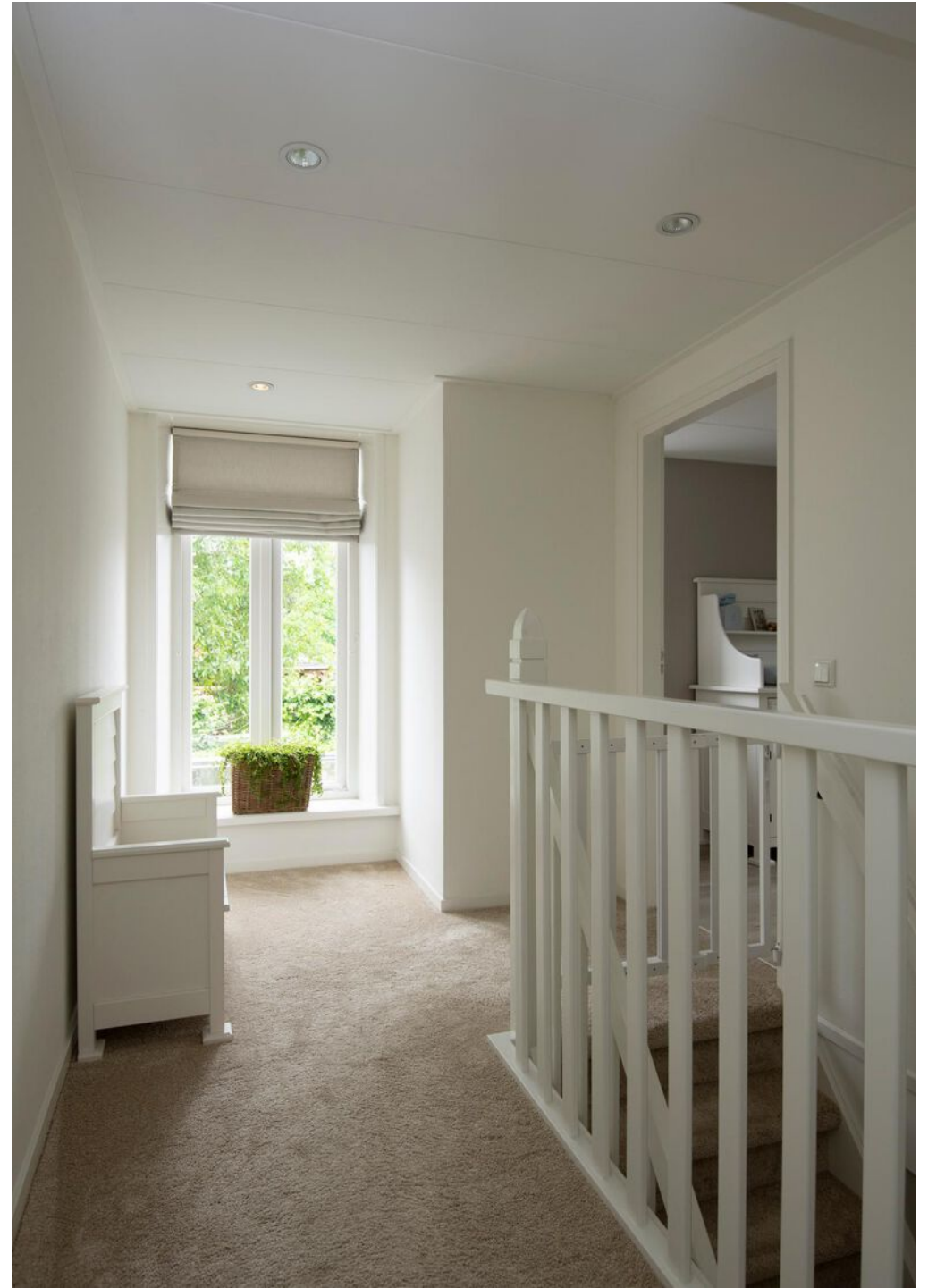
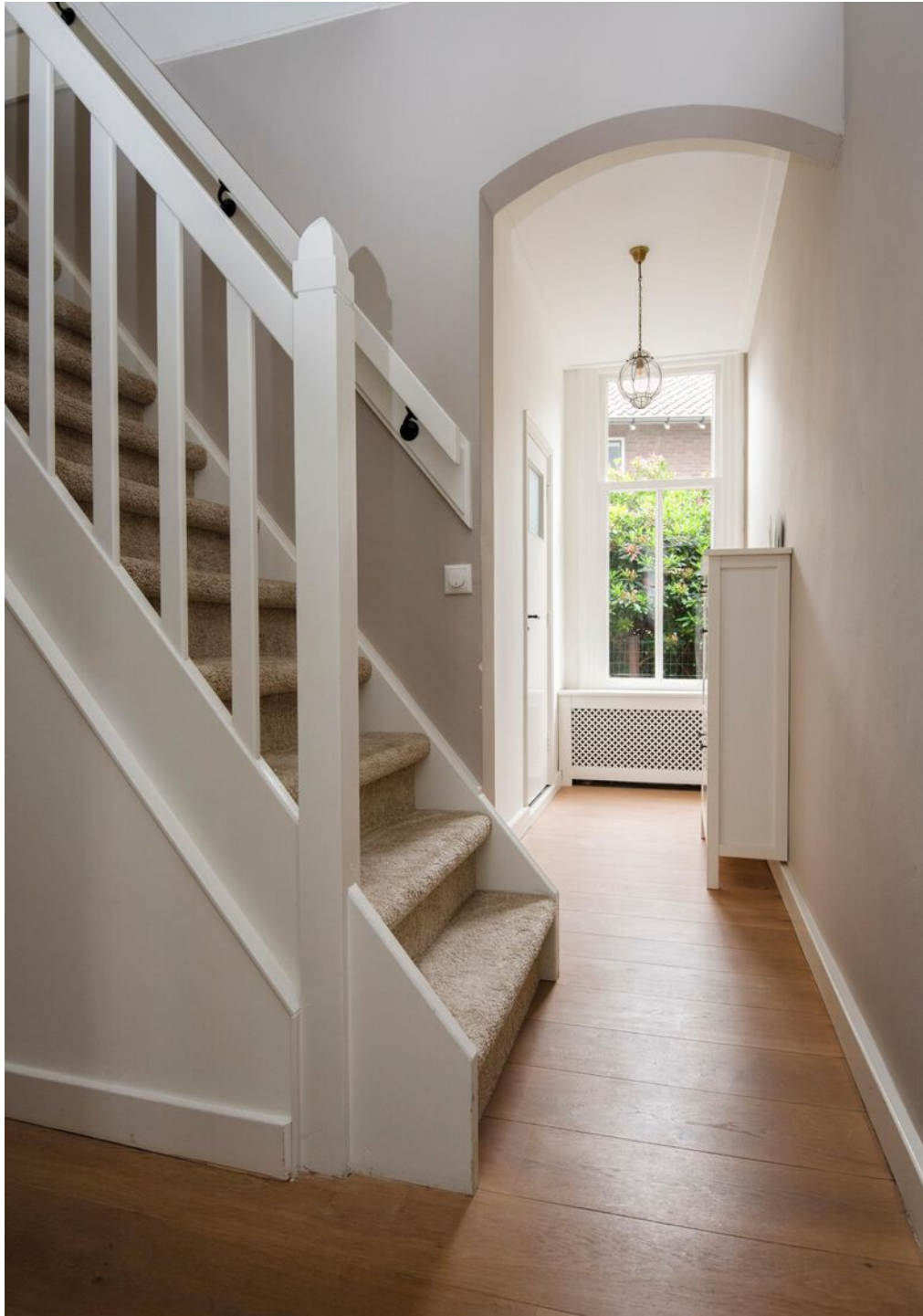
Favoriete B&B: Bed en Breakfast de Buxushoeve Meerveld

Dat heerlijke terrasje: Gasterij Zondag Nieuw-Milligen

Indrukwekkende natuur: Dansende bomen bos

VRAAGPRIJS: € 779.000,-- k.k

















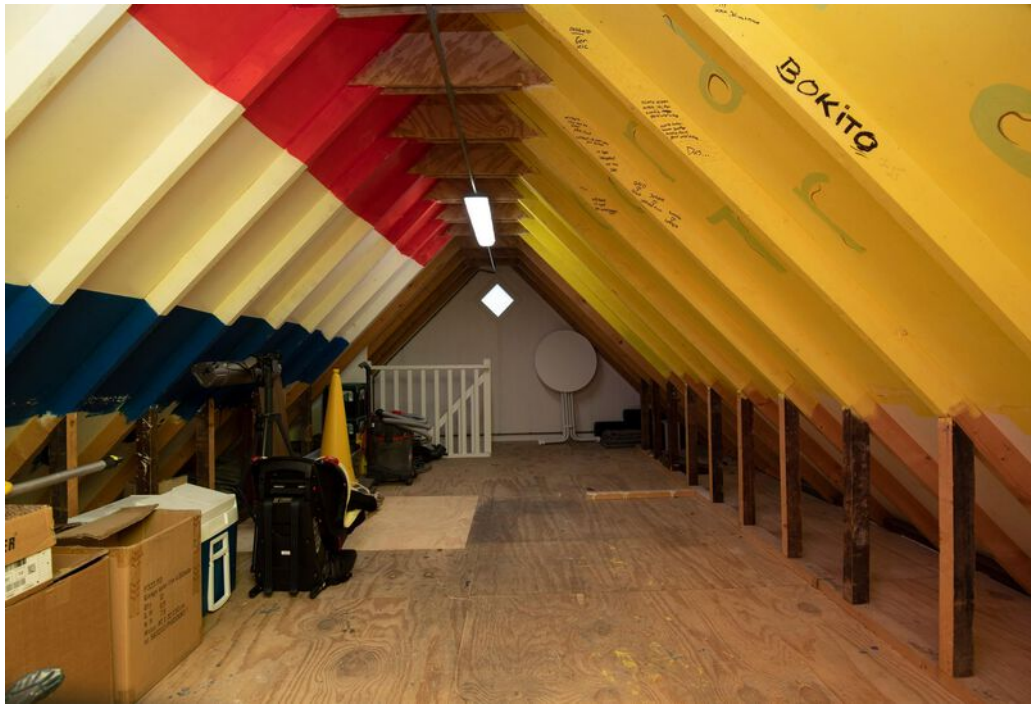














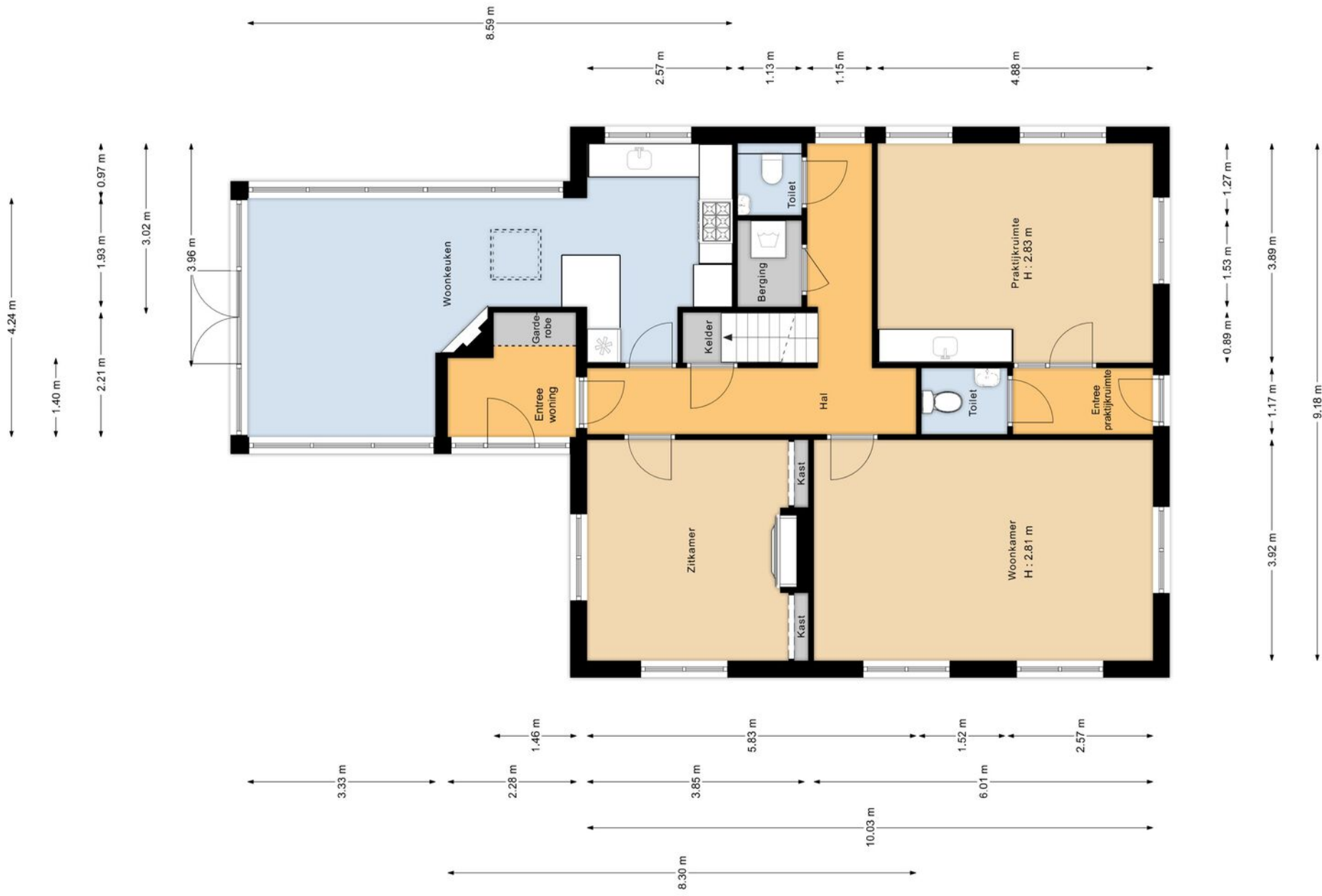






Plattegrond

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

Plattegrond

Eerste verdieping



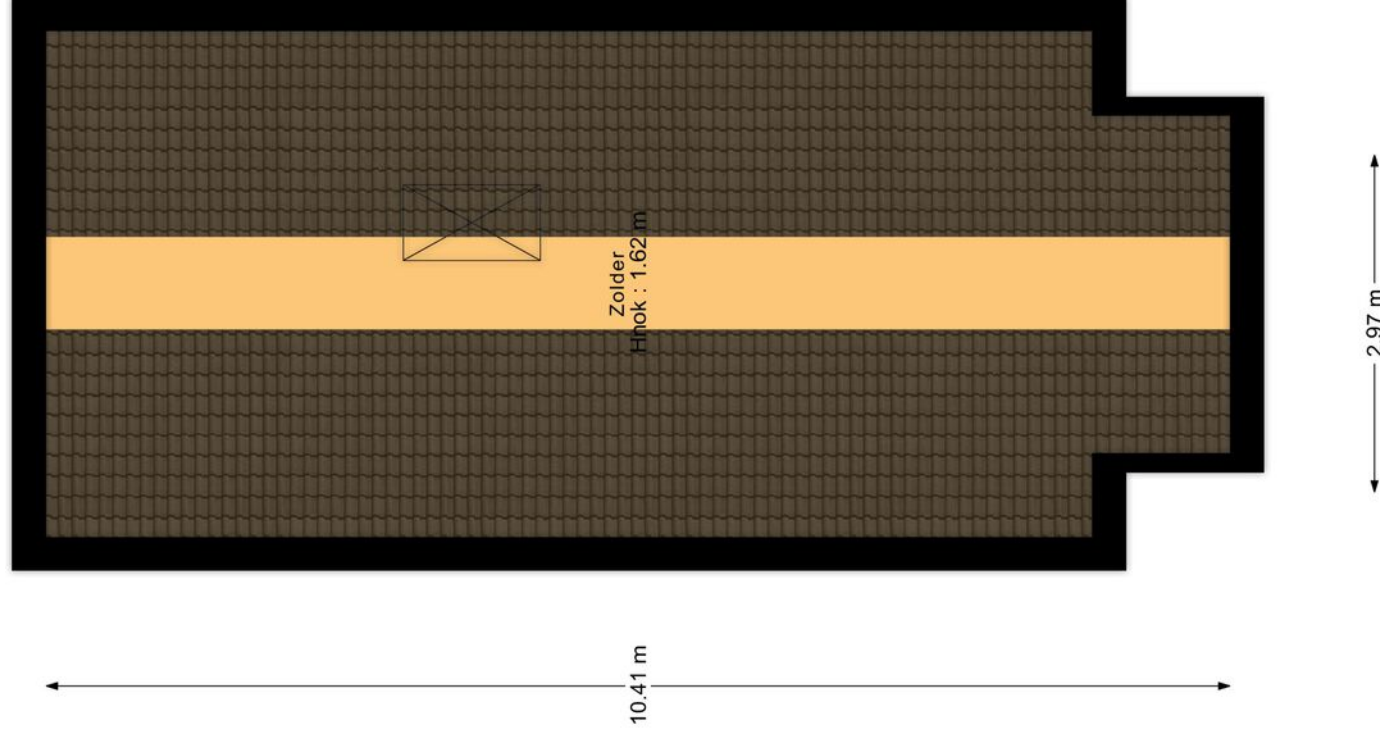
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Tweede verdieping

4.45 m

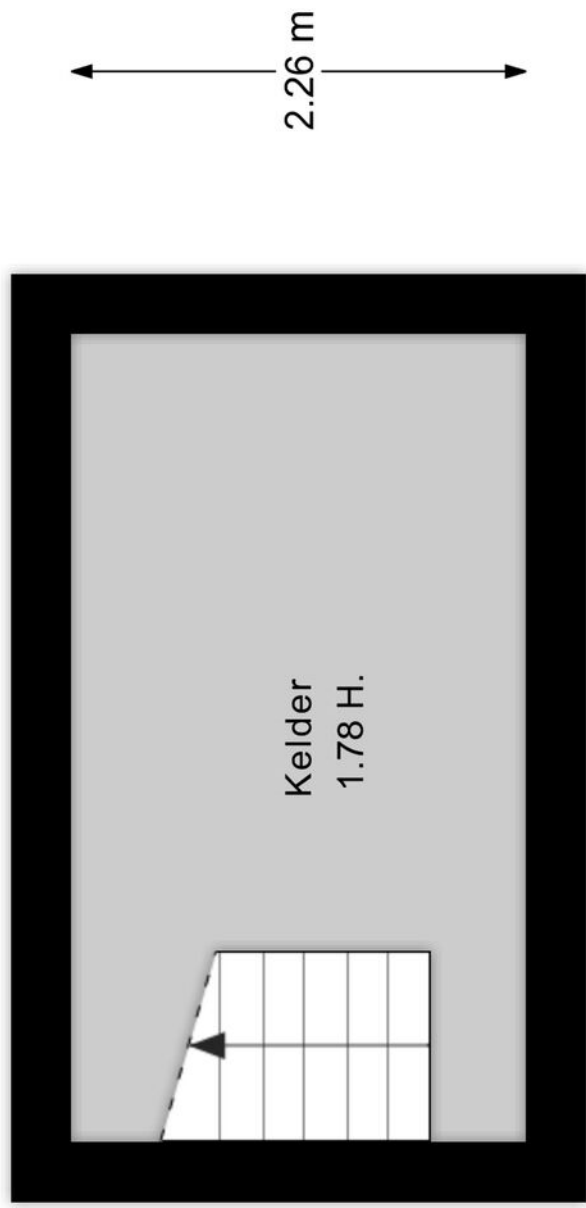
- 0.81 m



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

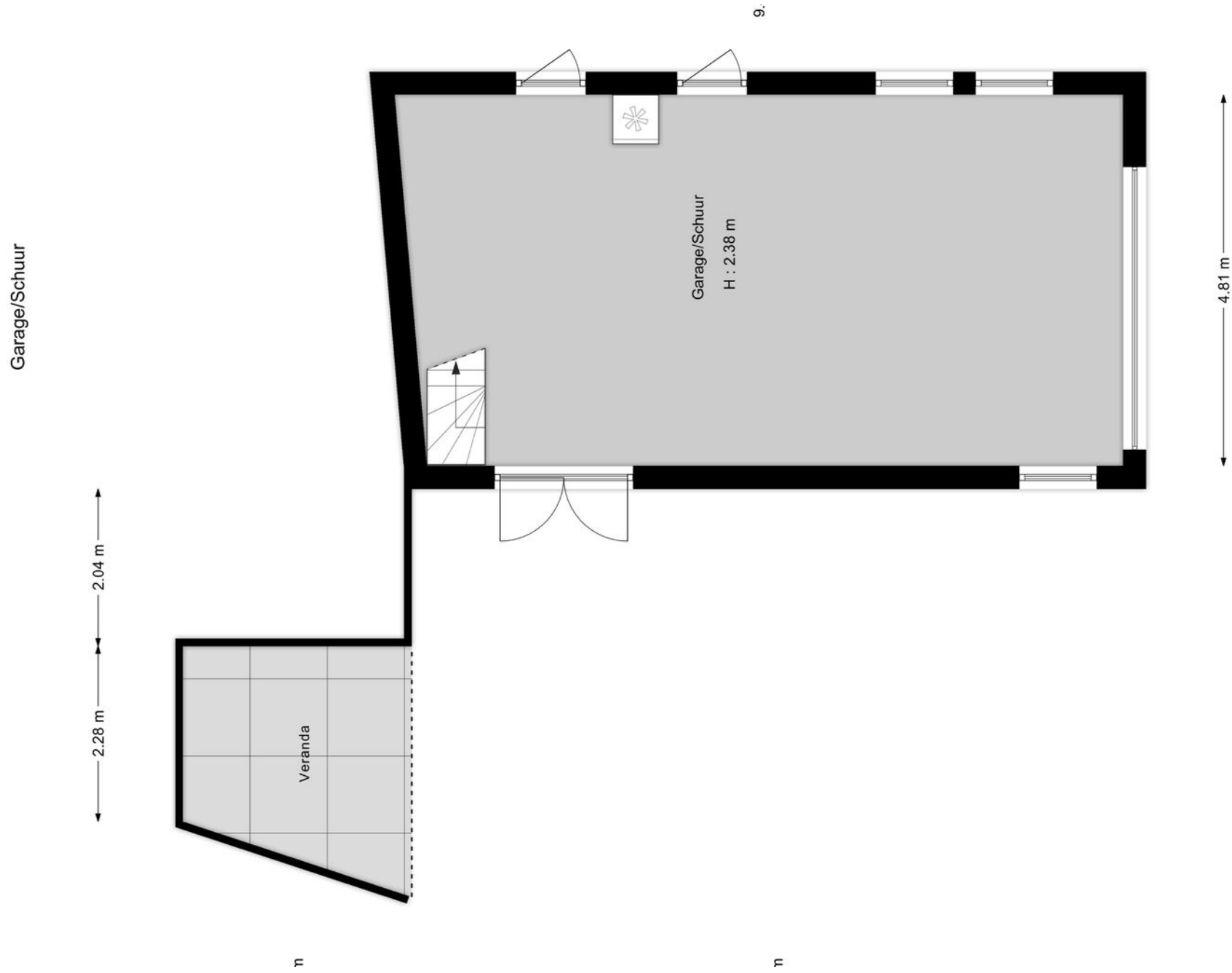
Plattegrond

Kelder



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

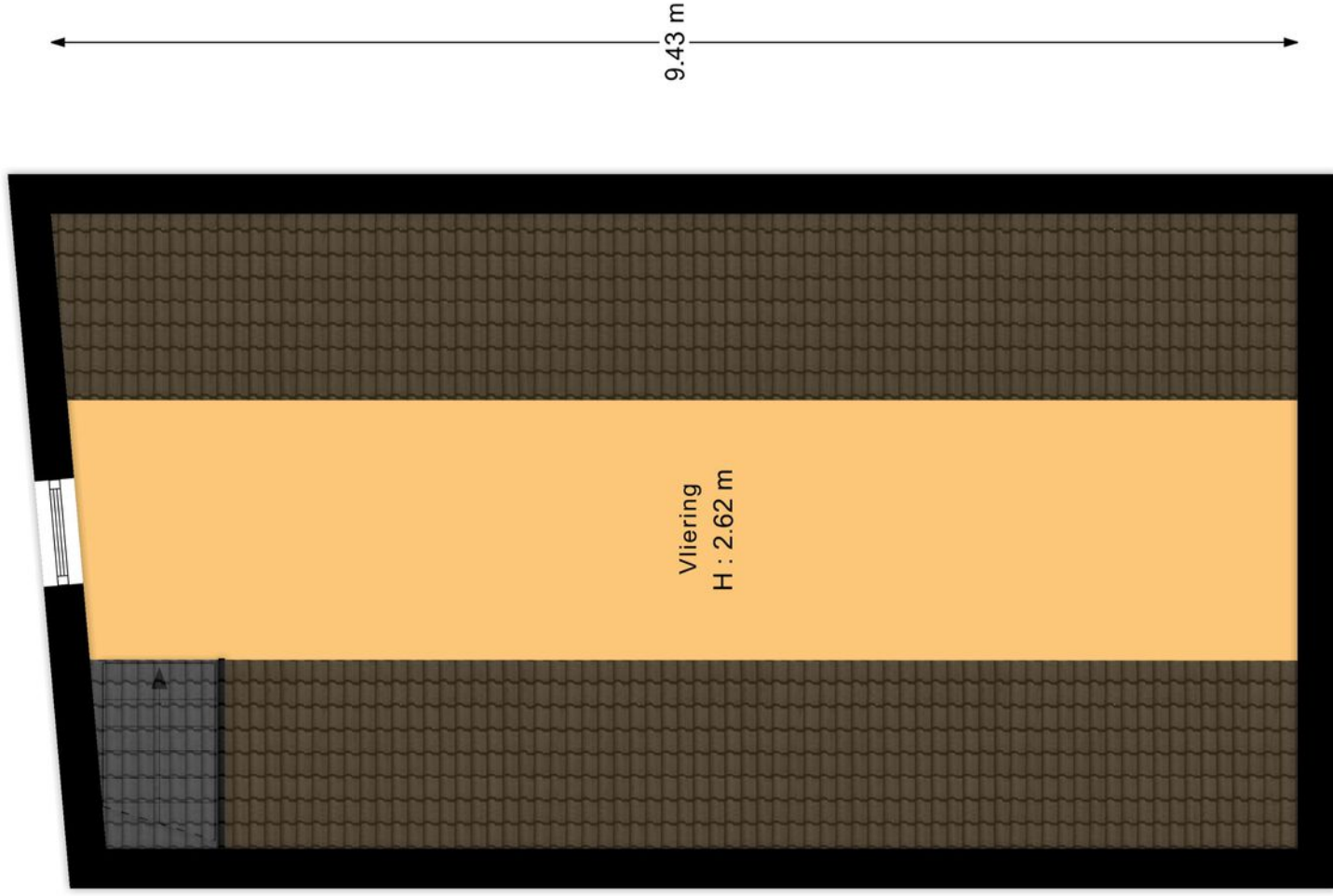
Plattegrond



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

Plattegrond

Vliering Garage/Schuur



9.43 m

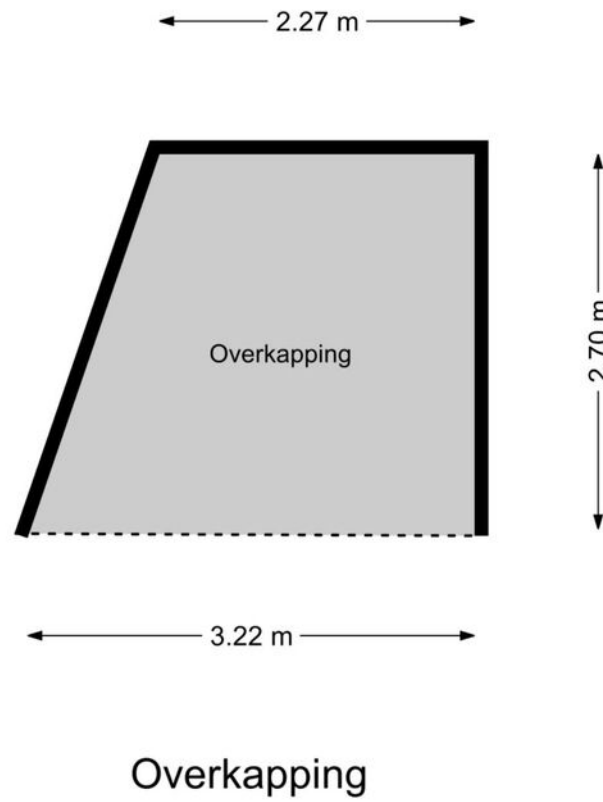
Vliering
H : 2.62 m

4.81 m

1.98 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

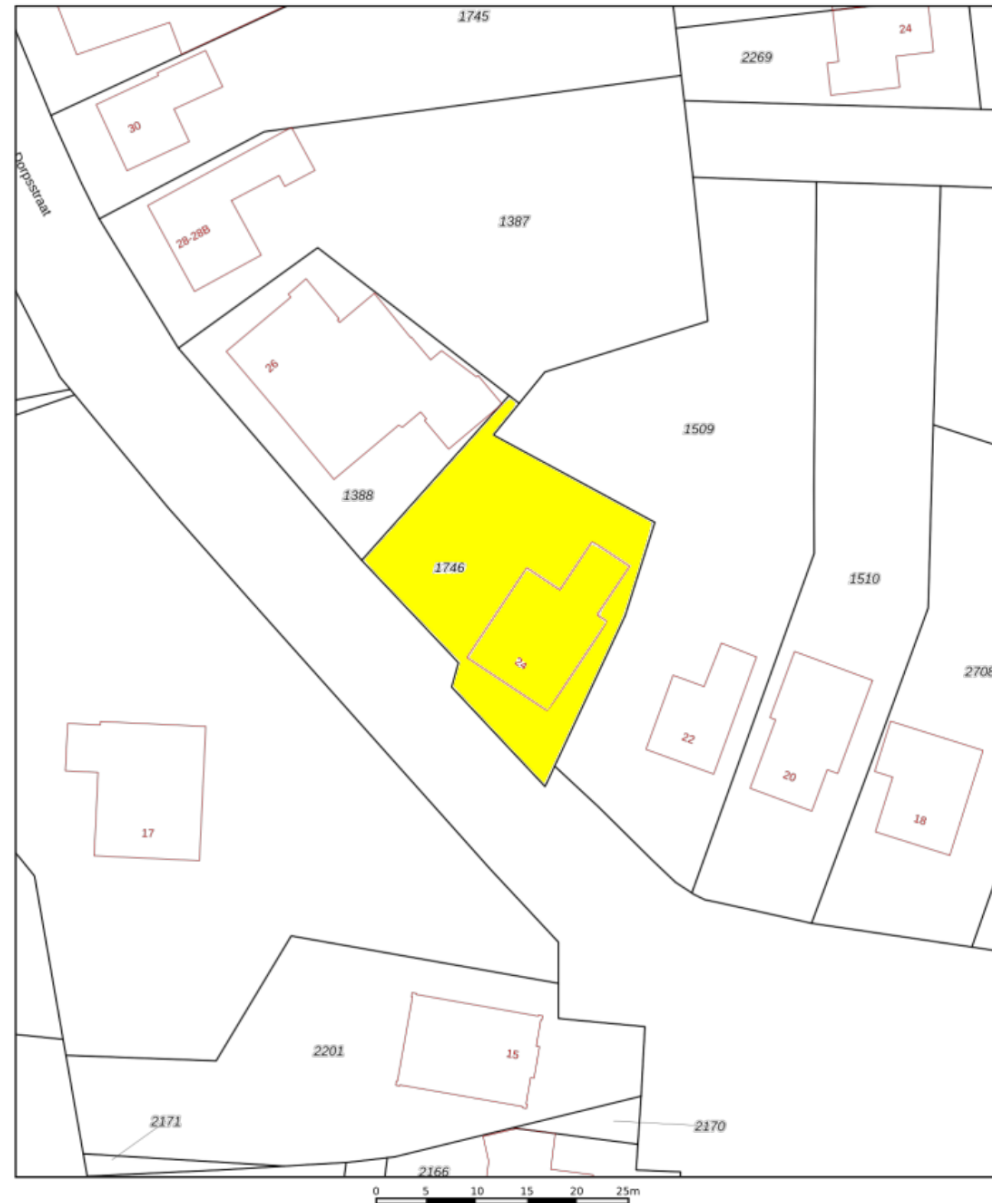
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMV Huib



| | | | |
|-------|----------------------------------|------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Garderen | |
| | Huisnummer | Sectie B | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 1746 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 februari 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 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 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.

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 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 - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Apeldoornsestraat 95
3781 PM Voorthuizen
T 0342 – 474000
E info@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl