



VOORTHUIZEN, TRAA 23

Secret hideaway

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

Er zijn van die plekjes die je eigenlijk met niemand wilt delen of juist met iedereen! Een natuurlocatie waar je direct verliefd op wordt en waar je met heel veel plezier een groot deel van je leven wilt doorbrengen.

Deze bijzondere Secret Hideaway is gelegen aan een zandpad op slechts 100 meter van de uitgestrekte oeroude bossen rondom Boeschoten, waar dagelijks wild is waar te nemen. Edelherten, zwijnen en reeën zijn dichtbij. Als je goed luistert hoor je de stilte!

Hier heeft de natuur het nog voor het zeggen. Er zijn plekken te over waar je je alleen op de wereld kunt wanen. En voor dat alles hoeft je maar even voorbij Amersfoort te zijn. De A1 richting Apeldoorn en snel eraf bij Voorthuizen. Dan richting Putten, waar je halverwege afslaat naar de Traa. Meer bomen dan huizen, meer dieren dan mensen. Hier wint de rust het van de hectiek. De Speulder- en Sprielderbossen vormen het grootste aaneengesloten bosgebied van ons land, iedereen zou zich zo'n achtertuin wensen. En dat op slechts 30 minuten van 't Gooi.

Aan de lommerrijke Traa is nu zo'n droomplek vrijgekomen, een charmante verbouwde woonboerderij, met de natuur overal om je heen. Met fantastische vergezichten over de weide en eindeloze wandel-, fiets- en ruitersporen in het gewilde Boeschoten, een rijk cultuurhistorisch erfgoed ten zuidwesten van Garderen. Via het 70 meter lange pad kom je op de ruim 3.255 vierkante meters die om het huis liggen.

Neem echt de moeite om het erf en de tuin te verkennen, de houten paardenstallen, het charmante gastenverblijf met sauna, de grote walnootboom, de immense plataan, de lindeboom, de fraaie binnentuin met de enorme beukenhagen, de vijver met het vlonderterras en het terras met de blauwereggen. Best begrijpelijk dat hier maar liefst 40 jaar is genoten!

En ofschoon de natuur hier met een hoofdletter wordt geschreven, ben je binnen enkele fietsminuten in het centrum van Voorthuizen of Putten, met goede ambachtszaken en uitstekende horeca. Vergroting/uitbouw van de woning is mogelijk.





# Kenmerken

BOUWJAAR  
BOUWWIJZE

ISOLATIE

WOONOPPERVLAKTE  
INHOUD  
PERCELOPPERVLAKTE  
ENERGIELABEL

1930. In 1989 is de woning  
uitgebouwd en is van de voormalige  
paardenstallen een royale woon/  
werkruimte gemaakt.  
grotendeels in stenen spouwmuren  
opgetrokken. Pannen gedekt met  
fraaie Tuile du Nord-pannen.  
kapisolatie. Gedeeltelijke dubbele  
beglazing en voorzetramen.  
ca. 245 m<sup>2</sup> incl. gastenverblijf.  
ca. 941 m<sup>3</sup> incl. gastenverblijf.  
3.255 m<sup>2</sup>.  
C.



# Indeling

## Parterre

Je komt binnen in de grote hal die is voorzien van thermopane beglazing en een plavuizen vloer. Van daaruit loop je door naar de verzorgde open keuken met granieten blad, een Siemens afwasmachine, een Imperial oven, een inductie kookplaat en een kleine bar waar je de dag nog eens lekker met elkaar kunt doornemen. De woonkamer met open haard is heerlijk licht. Alle ramen zijn voorzien van voorzetramen. Er is een authentieke leistenen vloer met convectorputten. De aluminium schuifpui leidt naar het terras waar je kunt genieten van een prachtig uitzicht over het weiland met daarachter de bosrand. Het karakteristieke plafond is nog voorzien van oude houten balken en spanten.

De slaapkamer op de parterre heeft een heerlijk uitzicht, een vaste kastenwand en thermopane beglazing. Aangrenzend is de badkamer met douchecabine, voorzien van thermostaatkraan, bidet, wandcloset, wastafelmeubel en bad.

In de hal separaat een wc met fontein. Bijkeuken met cv-ketel (Nefit), boiler, wasmachine-, en drogeraansluiting.

Waar vroeger de oude paardenstallen waren, is nu een heerlijk royale, multifunctionele ruimte ontstaan met openslaande deuren, plavuizen met vloerverwarming en dubbel glas. In deze kamer bevindt zich ook een enorme vide die via een vaste trap te bereiken is en waar ruimte is voor een grote berging/archief. Fijn om te werken en/of te wonen. Praktijk aan huis, atelier, inwoning, mantelzorg, we laten het aan je eigen verbeelding over!

## 1e Verdieping

Vaste trap naar slaapkamer met dakkapel. Tweede slaapkamer met wastafel en vaste kast.























## BIJGEBOUWEN

De grote veldschuur/carport is bijzonder praktisch ingedeeld. Er is een grote berging, een royale carport en een inpandig gastenverblijf. De grote hoogte van de carport zorgt ervoor dat het ook geschikt is voor campers of paardentrailers. Het gastenverblijf is voorzien van een leuke woon-slaapkamer, cv-kast Nefit, badkamer met douchecabine, grote sauna, wc, bidet en wastafel.

De 3 paardenstallen zijn in hout opgetrokken met een aangrenzende fourageberging.

Kennel.













## TUIN

Het perceel beschikt over een eigen waterbron voor het besproeien van de tuin.

Vijver met vlonder met zitje onder de boom.

Weiland aan de voorkant.

Meerdere terrassen.

Een natuurlocatie waar je direct verliefd op wordt en waar je met heel veel plezier een groot deel van je leven wilt doorbrengen of juist alleen de vakanties en weekenden.













# Aanvullend

---

## FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: Boshuis Drie in Ermelo.

Favoriete specialzaak: Domburg Kaas, Noten & Wijn in Putten.

Favoriete B&B: het gastenverblijf.

Dat heerlijke terrasje: in eigen tuin, in de schaduw bij de vijver of in het zonnetje uitkijkend over de weilanden.

Indrukwekkende natuur: Speulder- en Sprielderbossen, op slechts een paar minuten lopen van huis.

## WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“De bewoners hebben dit pareltje ruim veertig jaar geleden gevonden en waren er meteen verliefd op. Zij hebben het omgetoverd tot een paradijsje voor paarden- en natuurliefhebbers. Omringd door de dieren, vogels, eekhoortjes, vlinders en egels, zo vlakbij het bos hoef je eigenlijk nergens meer naar toe!

Het is werkelijk een schitterende plek met rust en ruimte om volop te genieten!”



VRAAGPRIJS € 998.000,- k.k.













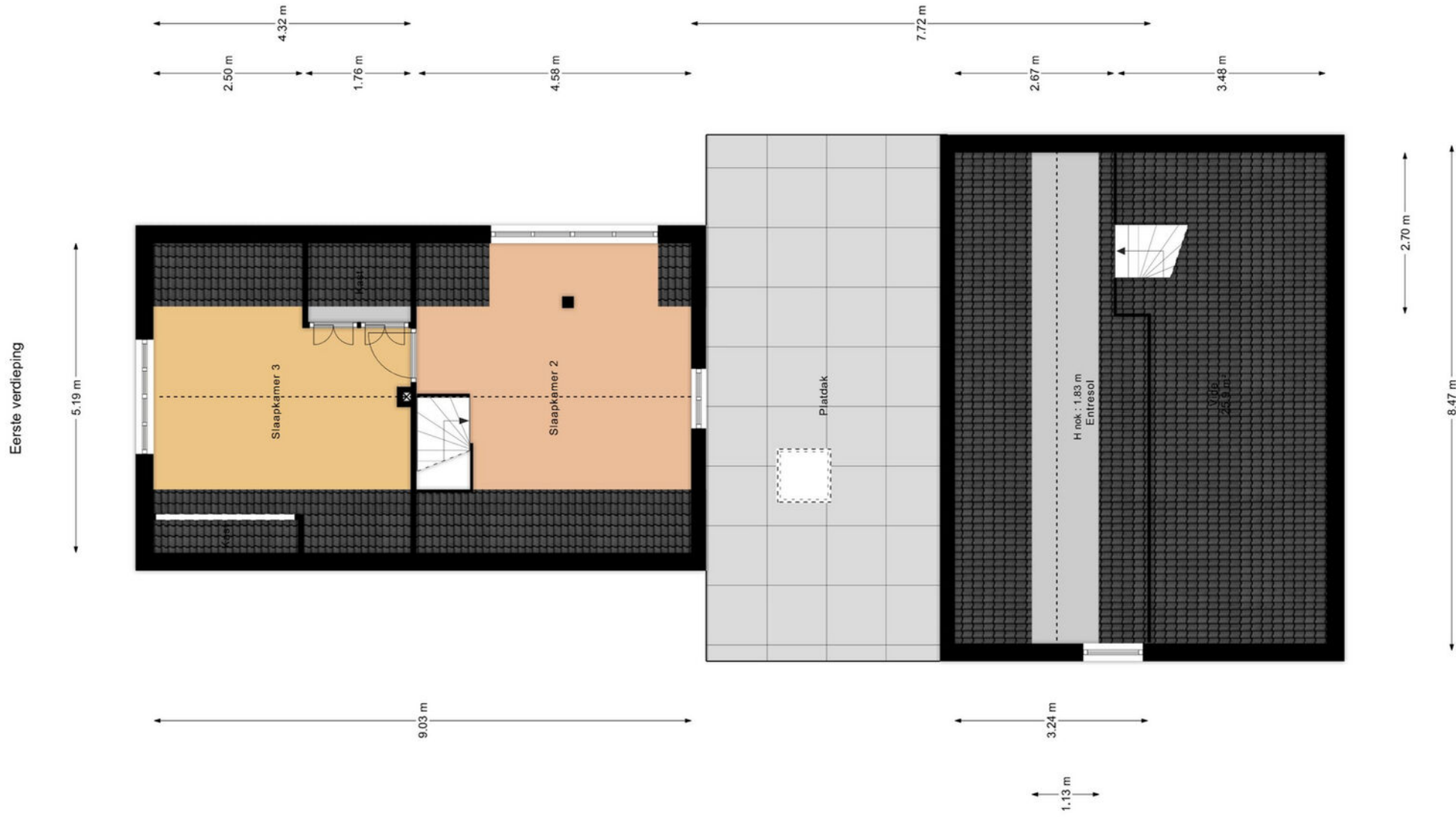


# Plattegrond



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

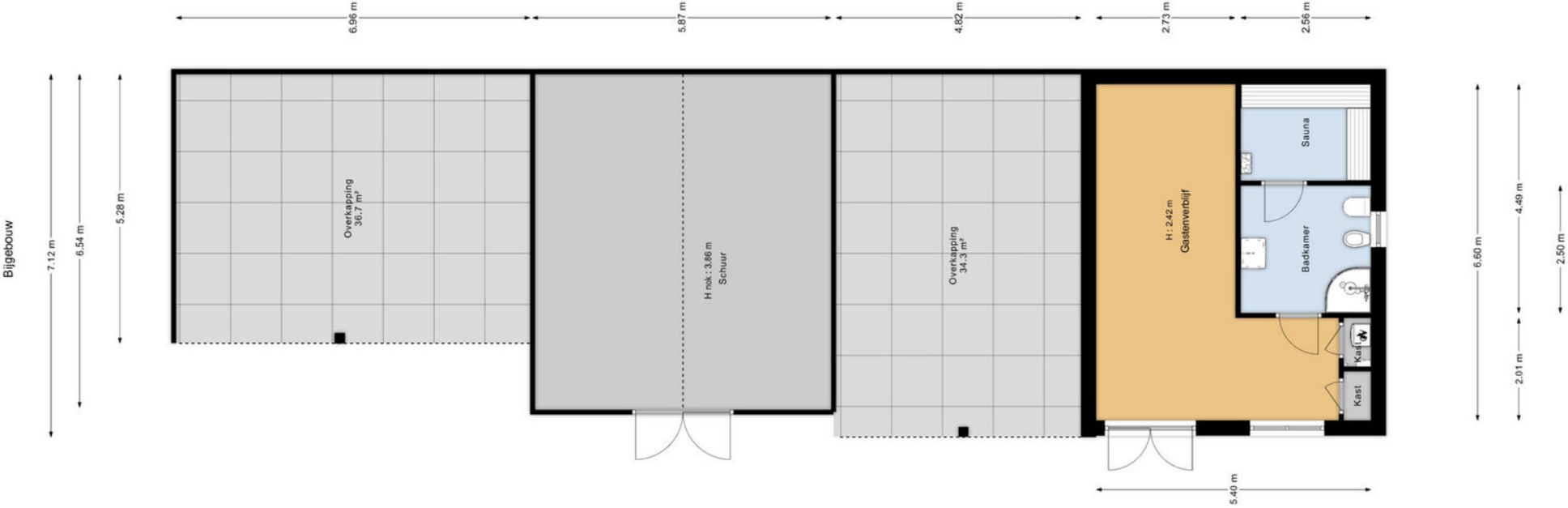
# Plattegrond



\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.  
 echter bleef geen garantie kunnen worden aan ontleend worden\*  
 Van Roomburg & Woning Diagnose



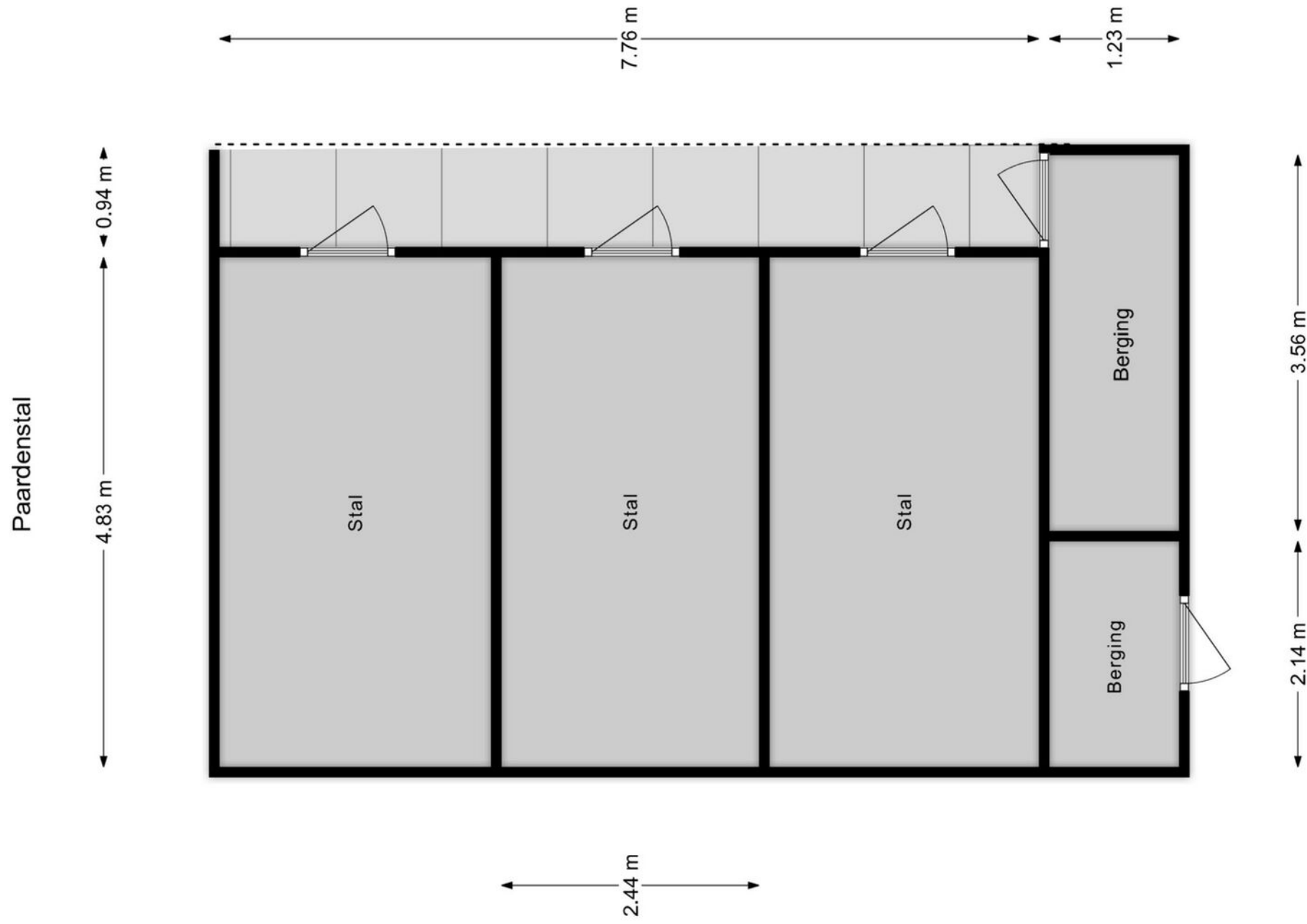
# Plattegrond



\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter blijft geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.\*

Van Roemborg & Wiering Dijkzwaai

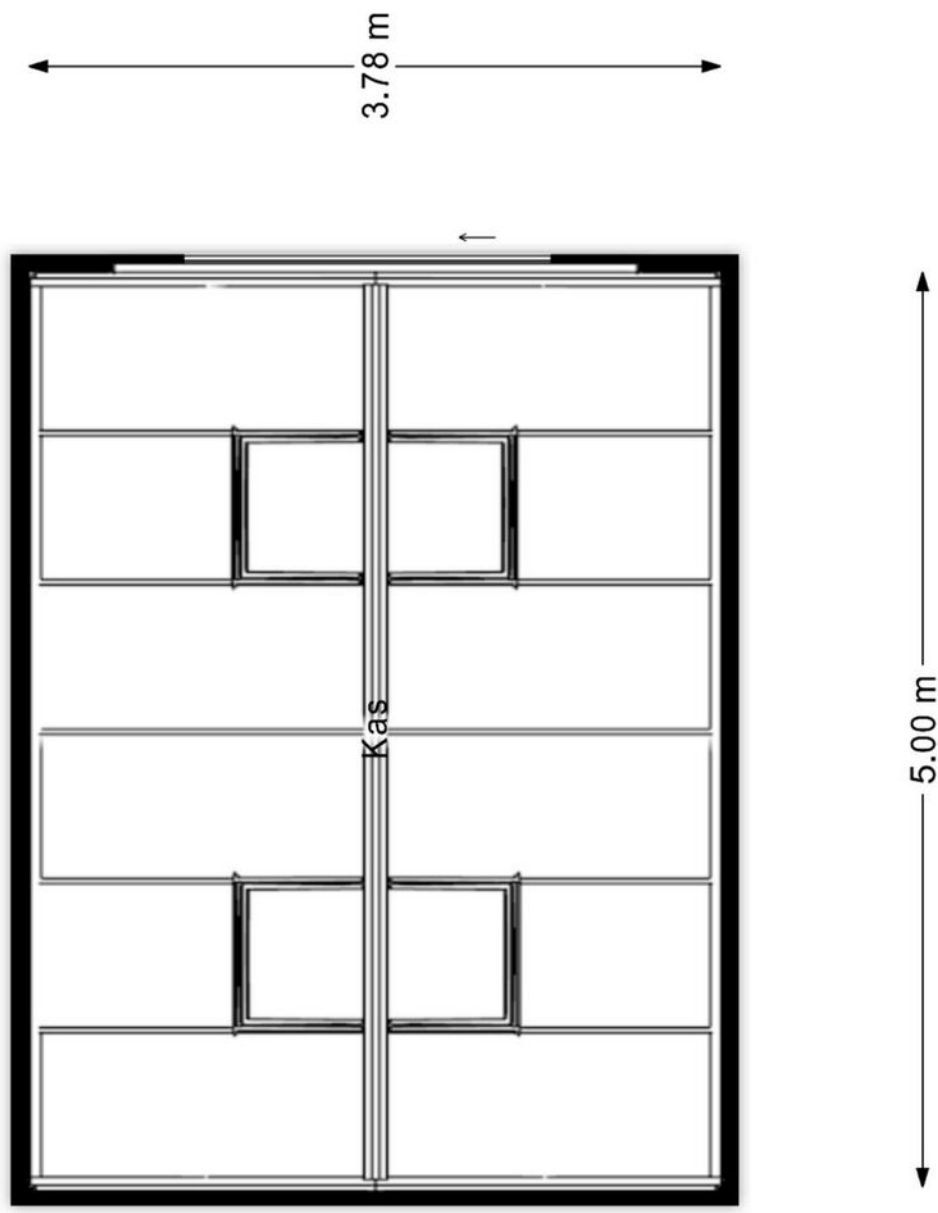
# Plattegrond



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

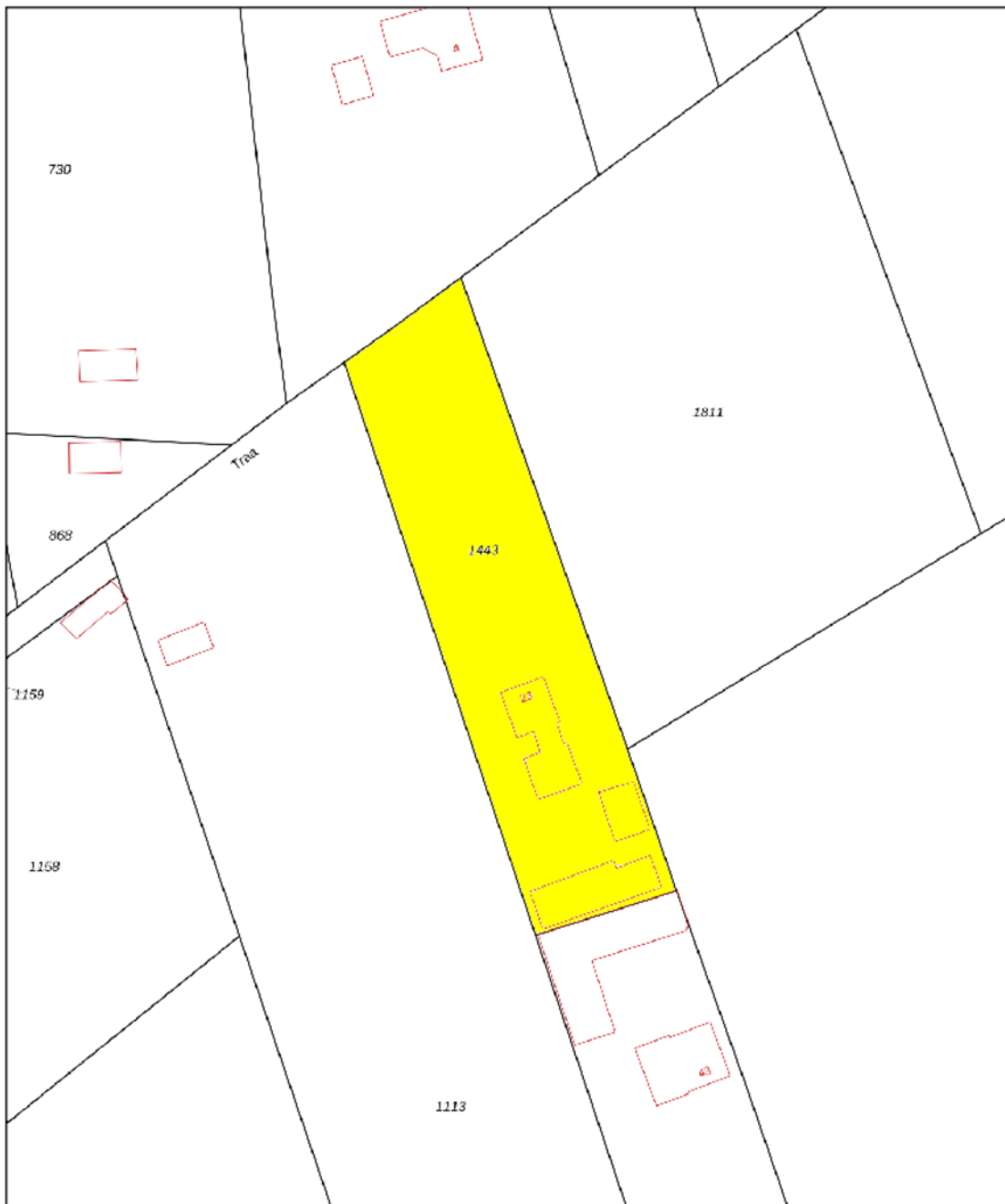
# Plattegrond


Kas



"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>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Voorthuizen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1443</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 databankenrecht.</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 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.

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)