



GARDEREN, DORPSSTRAAT 6

Karakteristieke, instapklare woning op een fantastische locatie!

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

Karakteristieke, instapklare woning op een fantastische locatie!

Wat een plaatje! Wij heten u van harte welkom in de oude dorpskern van Garderen voor de bezichtiging van dit compleet vernieuwde maar karakteristieke familiehuis waar werkelijk alles klopt. Wat direct op valt is de ideale ligging in hartje Garderen, aan de Dorpsstraat, één van de oudste straatjes van dit prachtige Veluwe plaatsje. Ondanks de centrale ligging vindt u rust in de zeer royale tuin met veel privacy waar u tot in de avond een zonnig hoekje kan vinden om met elkaar de dag door te nemen en te onthaasten. Ziet u zichzelf al zitten op het terras van oude Waaltjes? Loop even mee naar binnen, waar u verrast zult worden door een lichte hal met zwart/witte tegels en hoog trapgat zoals dit hoort bij woningen uit die tijd. Ontdek de royale woonkeuken en karakteristieke badkamer. De huidige bewoners hebben deze fantastische woning met veel liefde en aandacht verbouwd en tot in de puntjes afgewerkt.





# Kenmerken

BOUWJAAR  
BOUWWIJZE

1935  
Traditioneel gebouwd, pannen  
gedekt.

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie. HR++ beglazing.

WOONOPPERVLAKTE

ca. 144 m<sup>2</sup>

INHOUD

ca. 607 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

510 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

C



# Indeling

## Parterre

De royale woonkeuken met dubbele tuindeuren is in 2019 gerealiseerd. Hier gaat u veel tijd doorbrengen! Er ligt een hardstenen vloer met vloerverwarming en de kasten zijn gemaakt van massief hout. Een prachtig massief hardstenen aanrechtblad en een dubbele spoelbak, alles is uit één stuk gemaakt. Dit geeft een luxe uitstraling aan deze sfeervolle keuken. De keuken is voorzien van een grote Bosch koelkast en een nieuwe Bosch vaatwasser. Daarnaast kunt u heerlijke gerechten bereiden in de dubbele Boretti oven met 6 pits gasfornuis. Kortom, de keuken is de centrale plek in deze woning waar u graag samen komt. Loop even mee naar de living, die is te bereiken via stalen deuren voorzien van softclose mechanisme zodat u de keuken ook kunt afsluiten van de woonkamer.

De sfeervolle living geeft u een prachtig uitzicht op de rustieke pand aan de overzijde met bloeiende Japanse sierkers in de voortuin. In de woonkamer ligt de oude eikenhouten vloer. Uiteraard is deze volledig geïsoleerd en gerestaureerd. De bewoners beschrijven de mooie zonsoudergang aan de voorzijde. In de woonkamer staat een sfeervolle houtkachel. Maar omdat het rookkanaal is vernieuwd en is voorzien van een dubbelwandige RVS pijp is het realiseren van een open haard ook mogelijk.

De ruime badkamer met vrijstaand bad en vloerverwarming bevindt zich op de parterre. De tegels uit de hal vindt u terug in de badkamer. Dit zorgt voor een mooie eenheid. De regendouche is gesitueerd achter stalen deuren en is zeer royaal. Er is een karakteristiek dubbel wastafelmeubel aanwezig. De kleur groen die terug komt in de badkamer, maar ook op andere plaatsen in de woning stamt uit de tijd voor de verbouwing en past dus perfect in dit geheel. In de hal bevindt zich ook het toilet met wandcloset en fontein ook deze ruimte is in dezelfde stijl en kleur afgewerkt.



Mocht u via de achterzijde de woning betreden dan komt u in de bijkeuken. Deze is voorzien van een royale kastenwand waar de aansluiting voor de wasmachine en wasdroger zijn weggewerkt. Er is een ruime garderobe en een kast naar de meterkast. Alles is keurig weggewerkt en zorgt voor een opgeruimde entree. Een lichtkoepel geeft deze ruimte extra daglicht. Een mooi detail; de hardstenen vloer van de keuken is ook hier gelegd en er is vloerverwarming.

Een karakteristieke woning, zo netjes verbouwd, voorzien van HR++ glas, isolatie in vloer, het dak en de (spouw)muren kom je niet vaak tegen. De woning is bijvoorbeeld ook voorzien van LED verlichting in de vorm van spots. Het energieverbruik is door deze zorgvuldige aanpassingen laag.















## 1E VERDIEPING

Op de 1e verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers. Het realiseren van een extra 3e slaapkamer is door eenvoudige aanpassingen vrij eenvoudig te realiseren. Op de gehele verdieping ligt een laminaatvloer. De 1e slaapkamer is royaal en licht en bevindt zich aan de voorzijde. Ook de masterbedroom is zeer ruim en heeft 4 ramen. In de masterbedroom is een grote vaste kast aanwezig. Op de 1e verdieping is een ruime toiletruimte met granito vloer en wasbak gemaakt, slim gedaan! De bergzolder (stahoogte) is te bereiken via een Vlizotrap. Hier bevindt zich de cv-ketel en is er voldoende ruimte voor het opbergen van uw spullen.









## BIJGEBOUWEN

De stenen schuur is volledig geïsoleerd, zowel het dak, de vloer als de spouwmuur. Er liggen hier mogelijkheden! Het realiseren van een slaapkamer, werkkamer of studio is hier geen probleem. De schuur is te bereiken vanuit de woning maar ook vanaf buiten. Via een vaste trap gaat u naar de vliering op stahoogte waar zich ook weer veel opbergruimte bevindt. De schuur is voorzien van krachtstroom. Buiten ziet u vernieuwde rabatdelen, kortom een keurige afwerking en een multifunctionele ruimte.

Naast de schuur is een houtberging aanwezig waar u het hout voor de houtkachel op kunt slaan.







## TUIN

Voor liefhebbers van het buitenleven is het hier genieten. De royale tuin met veel privacy is gelegen op het zuidoosten. Wat een fijne en zonnige plek! De tuin is keurig aangelegd. Er liggen houtsnippers en grind waardoor het onderhoud niet veel tijd kost. Nogmaals attenderen wij op het terras van oude Waaltjes. De sfeer is erg aangenaam en rustig. Via de handige poort aan de achterzijde loopt u bijna direct de dorps supermarkt in. Door de rust en privacy zou je bijna vergeten dat je je in het hart van Garderen bevindt. Staat u achter in de tuin dan ziet u de mooie aanbouw (woonkeuken) die volledig in harmonie met bestaande woning is gebouwd door o.a. het gebruik van cederhout. Kortom, een plaatje!







## VOORZIENINGEN

- Vloerverwarming op de parterre.
- Energiezuinige apparatuur.
- Zinken hemelwater afvoer.
- Parkeermogelijkheden voor 2 of 3 auto's op de oprit.
- Druppelslangen bij de beukenhaag.
- Nieuwe binnendeuren.
- Nieuwe dakpannen.



# Aanvullend

## BIJZONDERHEDEN

### FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: Boshuis Drie

Favoriete speciaalzaak: Onder de Lindeboom

Leuk hoteladresje: Restaurant "de Zwarte Boer" in Leuvenum

Dat heerlijke terrasje: Brasserie Schovenhorst

Indrukwekkende natuur: De dansende bomen van het Speulder-en  
Sprielderbos, de heide op het Houtdorperveld en de glooiende omgeving  
tussen Garderen en het 'stenen bankje'.

### WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

"Toen we zelf dit huis kochten vonden we het oude straatje en het karakter van het huis erg leuk. We hebben ook ons best gedaan om bij het renoveren dit karakter te behouden of terug te laten komen.

Als je het oude centrum van Garderen uitloopt, ben je meteen in de natuur. In iedere richting is er een ander uniek natuurgebied. We hebben hier altijd met heel veel plezier gewandeld.

Aan de andere kant vonden we het erg prettig dat de winkels juist heel dichtbij waren. De combinatie van natuur, karakter en de voorzieningen maakte het voor ons een bijzondere plek".



VRAAGPRIJS € 625.000,- k.k.



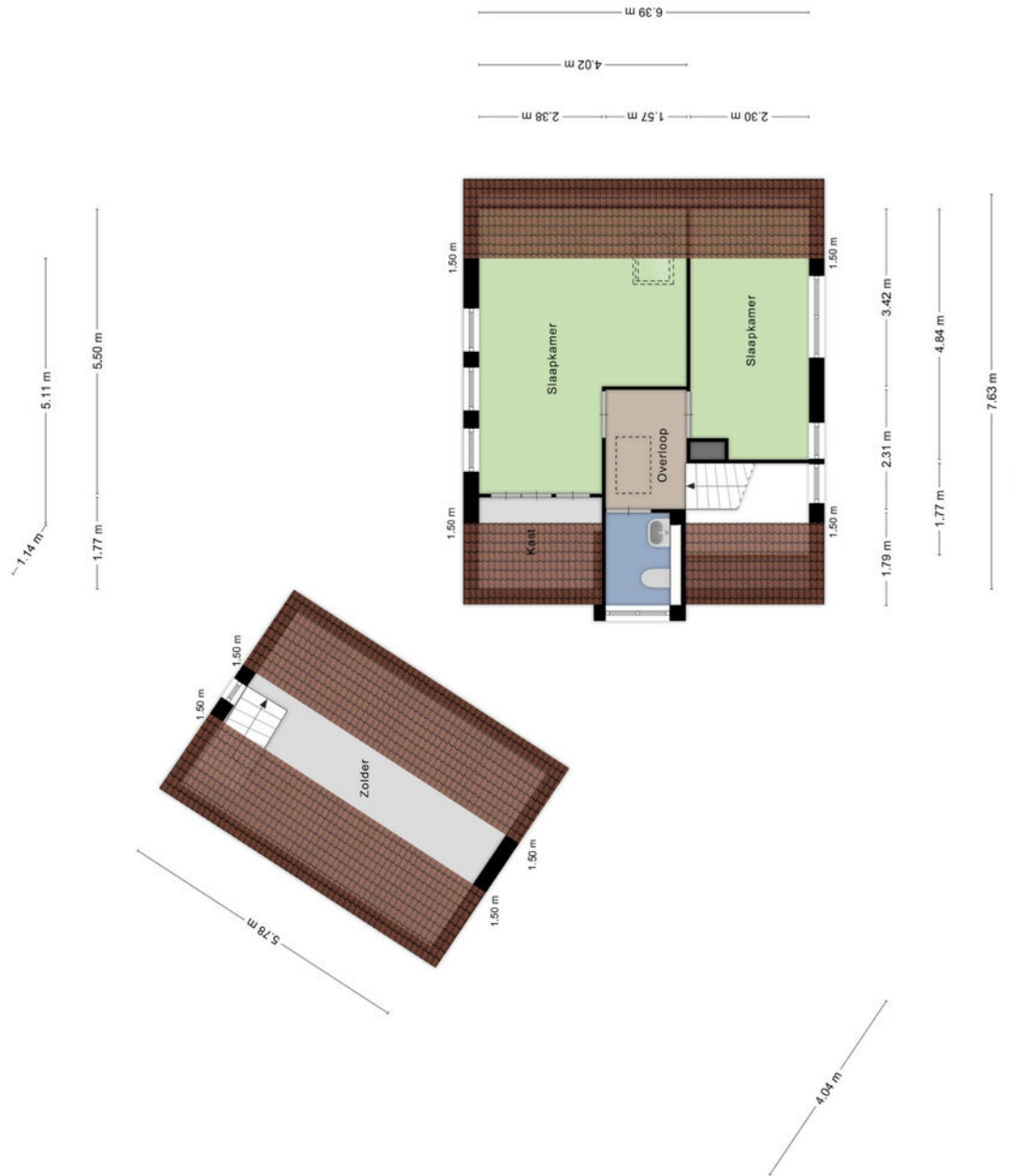


# Plattegrond



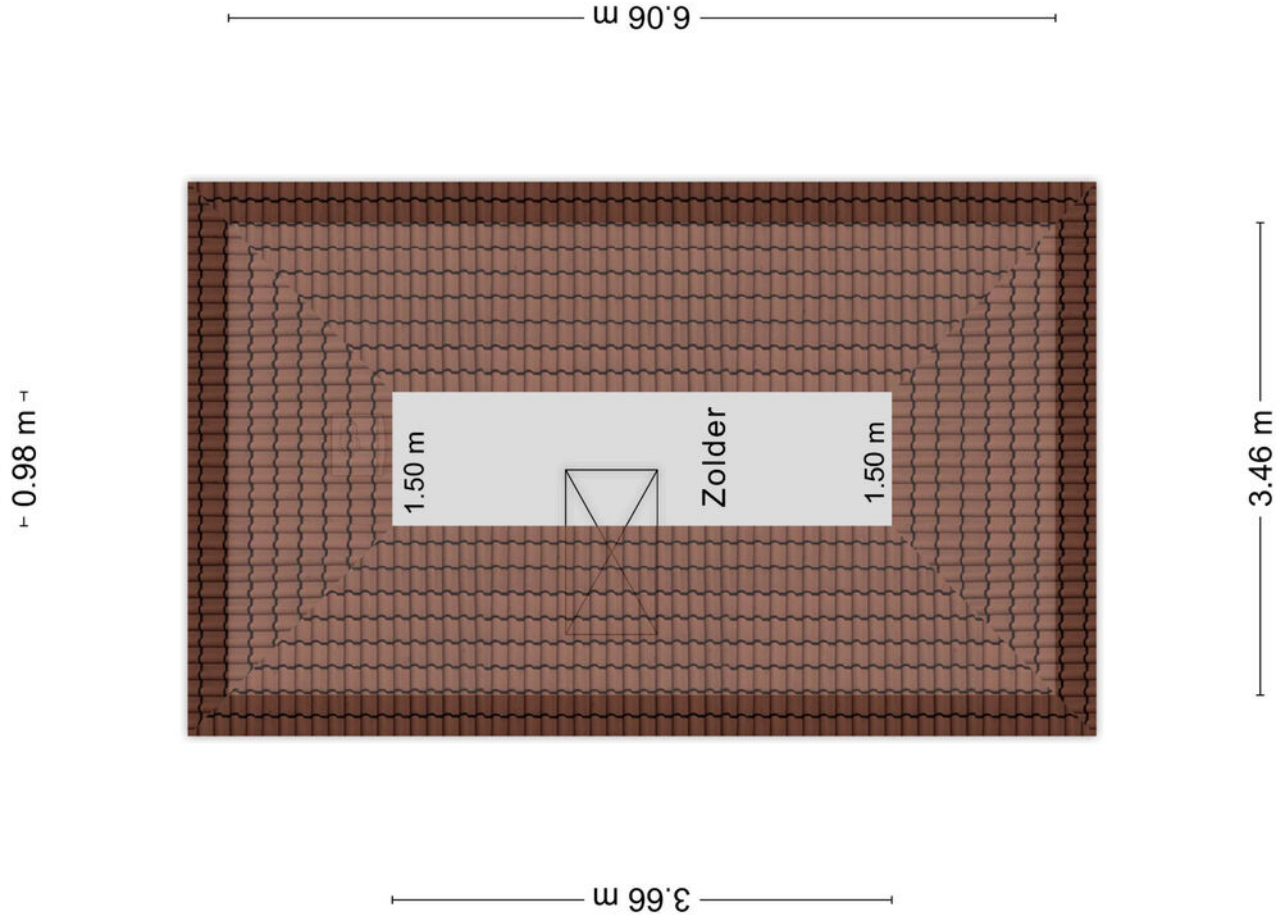
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



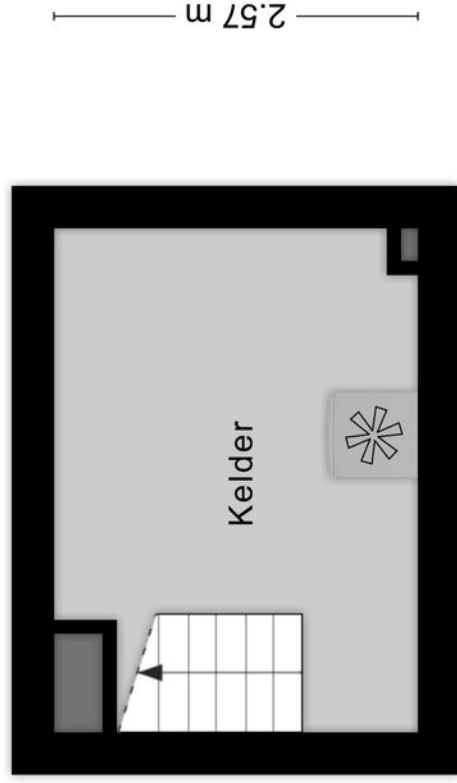
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

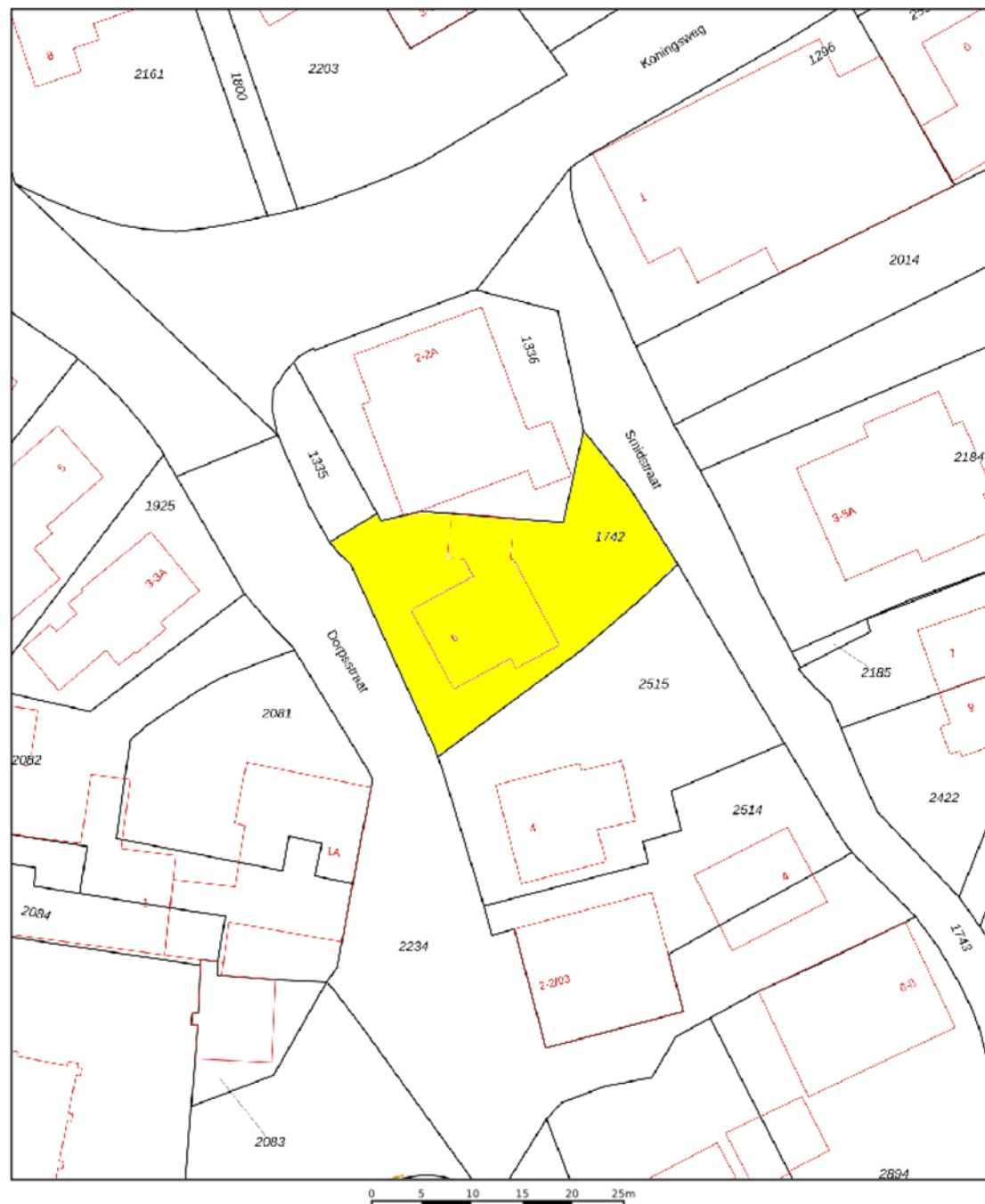



3.57 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# 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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Garderen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1742</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 mei 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 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)