

DDV

EST. **MAKELAARS** 2000



Heerlijk wonen
in het buitengebied

ODIJK
Achterdijk 40

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 1.975.000 k.k.
Bouwjaar:	1700
Soort:	woonboerderij
Kamers:	7
Inhoud:	1.584 m ³
Woonoppervlakte:	448 m ²
Perceeloppervlakte:	7.275 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	1 m ²
Externe bergruimte:	52 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen

Omschrijving

Op een unieke locatie tussen Odijk en Houten in, ligt op een steenworp afstand van Utrecht, op de hoek van de Achterdijk en de Houtenseweg, deze prachtige riet gedekte DWARSHUISBOERDERIJ , 't Vagevuur genaamd.

De boerderij is in 2009 zowel binnen als buiten gerenoveerd. Hierbij is niet bezuinigd op materiaal en het afwerkingsniveau is hoog! In 2011 is de rieten kap vernieuwd en zijn de deel en de bijkeuken gerenoveerd.

't Vagevuur werd gebouwd rond de 18e eeuw, ligt op een perceel van ruim 72 are en heeft de status van gemeentemonument verworven. Het woonoppervlakte van de woning is maar liefst 448 m² met een inhoud van 1.584 m³.

In de loop der tijd is de uitstraling van de boerderij behouden gebleven. De functionaliteit echter werd op enkele onderdelen door haar bewoners aangepast aan de eisen van vandaag. Dat merkt u als u binnentreedt. In de woonkeuken voelt u zich direct warm onthaald, de keuken functioneert dan ook als het hart van de boerderij van waaruit u de rest van de ruimtes betreedt.

Indeling

Begane grond:

Via de achteringang (te gebruiken als hoofdentree) betreden we boerderij via (voorheen het knechtenhok) de bijkeuken. Via dit deel komen we in de zeer ruime woonkamer met getrommeld hardstenen vloer (vloerverwarming) en massieve houten balken die het een landelijk karakter geven. Vanuit de woonkamer kijkt u door de grote openslaande deuren (welke in zijn geheel open kan door middel van harmonicadeuren) zo naar de achtertuin en de weidse omgeving. Via een halletje is het toilet met fonteintje te bereiken.

De leefkeuken vormt het hart van de boerderij. Hier ligt ook dezelfde getrommeld hardstenen vloer als in de woonkamer. Er is een groot kookeiland en de keuken is voorzien van luxe die men graag wenst. Er zijn twee uitgangen in de keuken. Achter de trap naar de eerste verdieping is een tweede toilet aanwezig. Tussen de keuken en woonkamer is ook nog een werk-/speelkamer aanwezig.

Door de woonkeuken heen bereikt u de hal die toegang naar buiten geeft en tot de voorkamer en via een trappetje komen wij in de opkamer met een estrienvloer. De voorkamer wordt gesierd door een authentieke openhaard met schouw en tegelplateau (1780-1790). Tevens is de oude bedstede, nu in gebruik als inloopkast, vanuit de voorkamer te bereiken. De hal geeft onder de opkamer toegang tot de kelder

1e Verdieping:

Ruime overloop, wat de bovenste verdieping in tweeën deelt. De voorzijde biedt ruimte aan drie royale slaapkamers. Door een slimme ingreep is de overloop extra ruim geworden. De badkamer is zeer luxe en voorzien van inlopdouche, ligbad en wastafel met meubel. Er is een separaat toilet en een aparte ruimte voor de wasmachine/droger-aansluiting. De vierde slaapkamer aan de achterzijde is over de gehele breedte en daardoor zeer royaal te noemen. Vanuit uw bed kijkt u zo over de landerijen heen!

2e Verdieping:

Vanuit een van de kamers aan de voorzijde is er een ruime vliering aanwezig voor de nodige opbergspullen.

Bijgebouwen:

Schuur/carport met open zijdes en voorzien van buitenkeuken

Houten bergschuur voorzien van elektra, water en afvoer.

Bouwjaar : Rond 18e eeuw

Bouwwijze: : Gemetselde gevels (grijs gepleisterd), in schoon metselwerk uitgevoerde achtergevel, rieten kap. De kap heeft wel wat onderhoud nodig.

Isolatie : Grotendeels voorzetramen, isolatieglas en/of dubbelglas

Perceeloppervlakte : 72 a 75 ca

Soort woning : Monumentale grijs gepleisterde dwarshuisboerderij met mezzanino en rieten kap. Enkele 20ste-eeuwse toevoegingen.

Geschiedenis

De Achterdijk vormde een onderdeel van de middeleeuwse verbindingsweg van Wijk bij Duurstede naar Utrecht, vroeger ook Trechtwegh geheten. Trecht of tricht is de aanduiding voor een doorwaadbare plaats in een rivier. Bij een dergelijke plek ontstond vaak een nederzetting. Utrecht en Maastricht zijn hier voorbeelden van. Ook bij Wijk bij Duurstede was zo'n doorwaadbare plaats.

De boerderij werd gebouwd in de 18e eeuw maar had hoogstwaarschijnlijk een oudere voorganger. De erker met portaal links van de boerderij werd in de 20e eeuw aangebouwd. Tot 1975 had de boerderij een agrarische functie en is sindsdien als woonhuis in gebruik. Oorspronkelijk waren de brede schuifvensters voorzien van roedenverdeling en luiken. Het meest bijzondere aan de boerderij zijn de grijze bepleistering met imitatievoegen en de lage etage met vier lage ramen vlak onder de dakrand, waarvan de buitenste twee op de gevel geschilderd zijn. Dit had te maken met een belastingmaatregel: de eigenaar van een pand betaalde belasting al naar gelang de hoeveelheid glasoppervlak. Door twee ramen te schilderen hoefde men minder belasting te betalen, maar bleef de symmetrie van de gevelindeling gehandhaafd.

Bijzonderheden:

- De 18e-eeuwse monumentale boerderij is zowel van architectuur- als cultuurhistorische waarde
- Weilandten voor het houden van dieren als schapen en paarden
- Onderhoud aan de kap heeft in 2009 en 2011 (al het riet vernieuwd) plaatsgevonden
- De koeienputten aan de achterzijde zijn niet meer in gebruik
- Vier ruime slaapkamers
- Oplevering in overleg







Prachtig
rietgedekte
dwarsboerderij
t Vagevuur
midden tussen
de weilanden en
nabij de
snelwegen

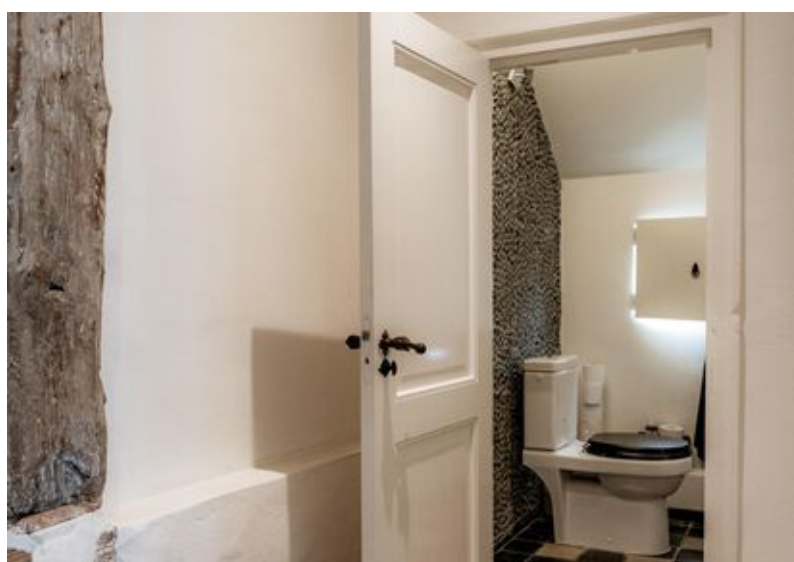
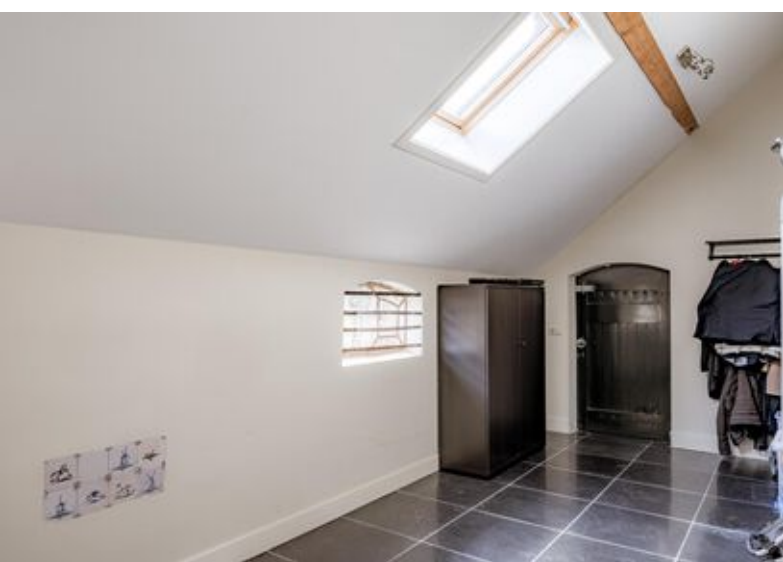
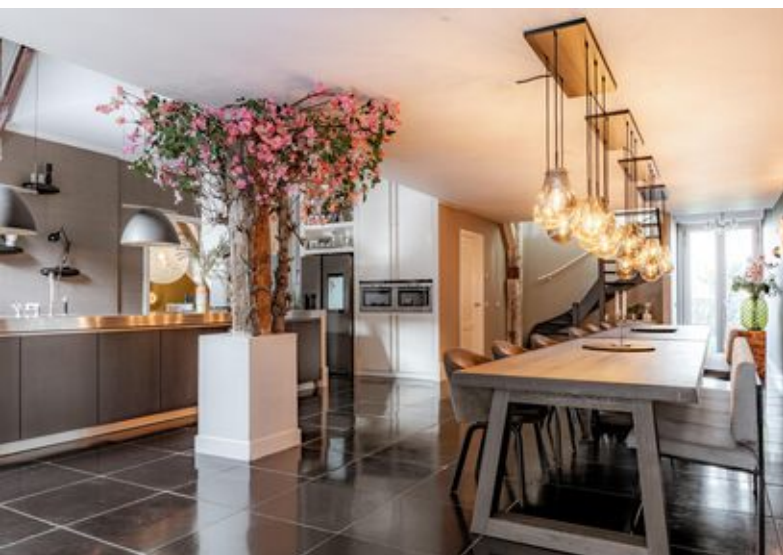


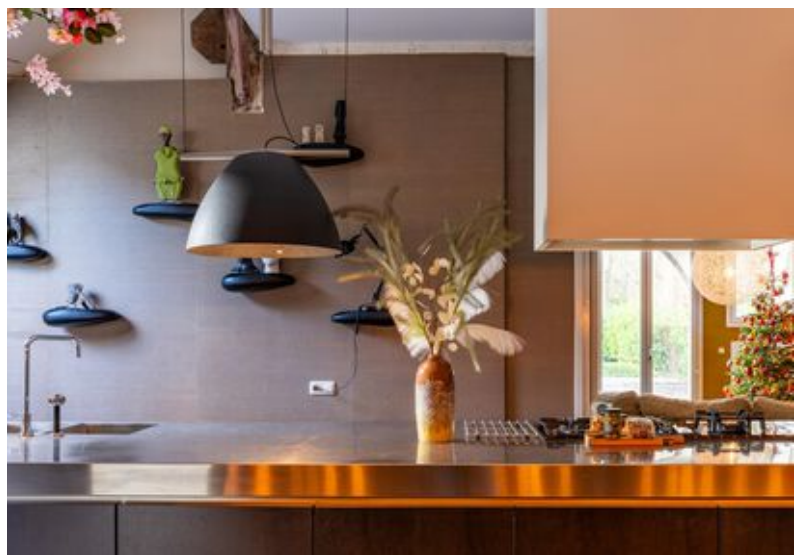


Sfeervolle
woonkamer met
veel
raampartijen,
originele balken
en hardstenen
vloer



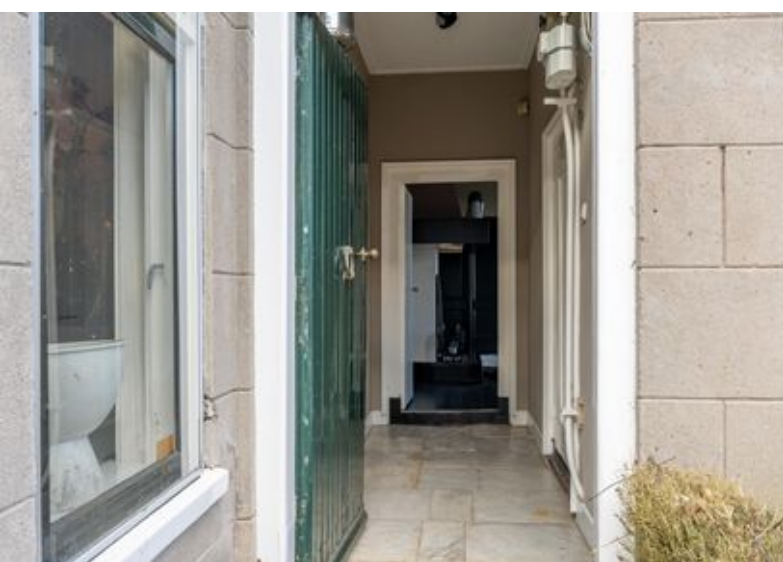










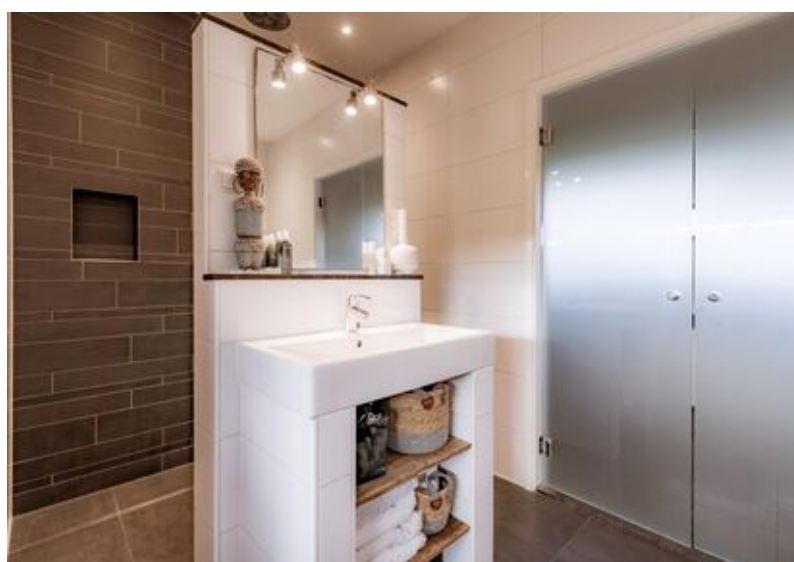
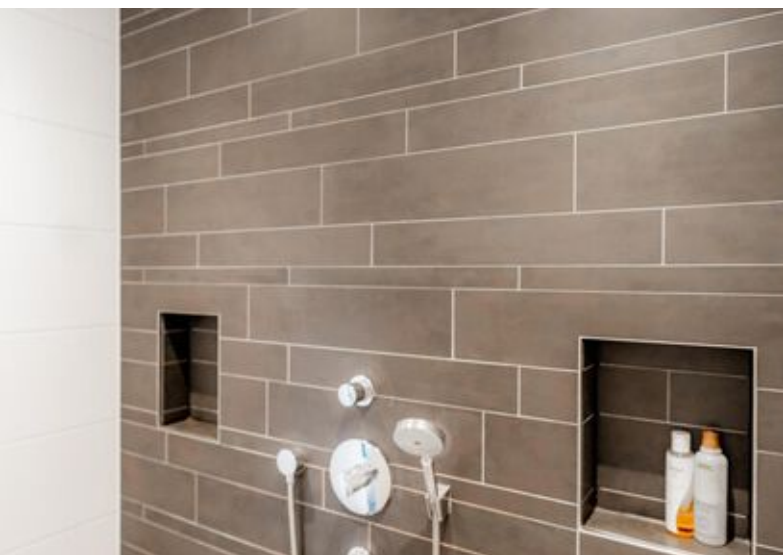


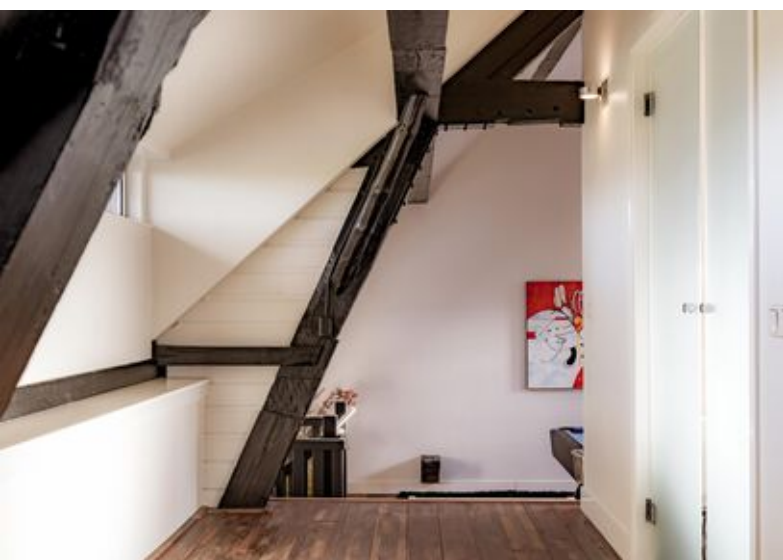
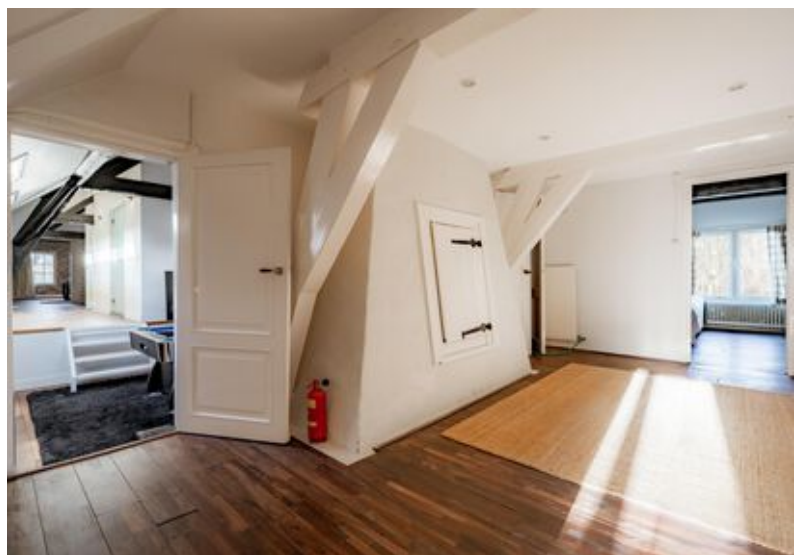
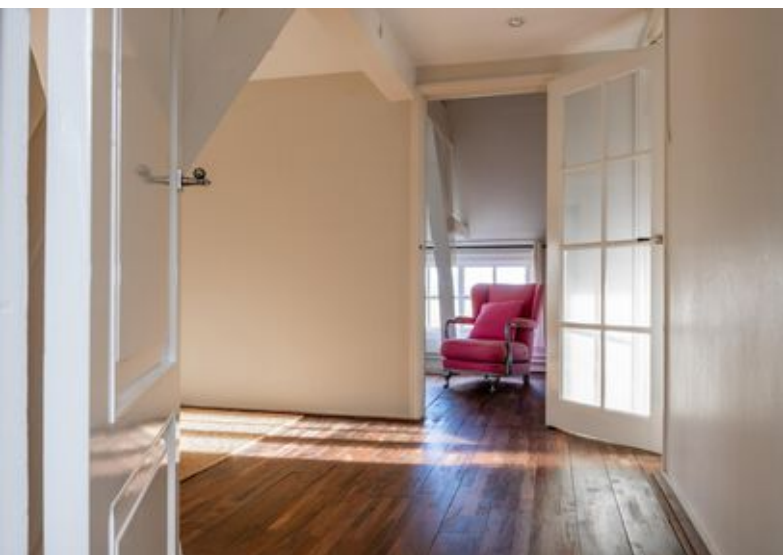
















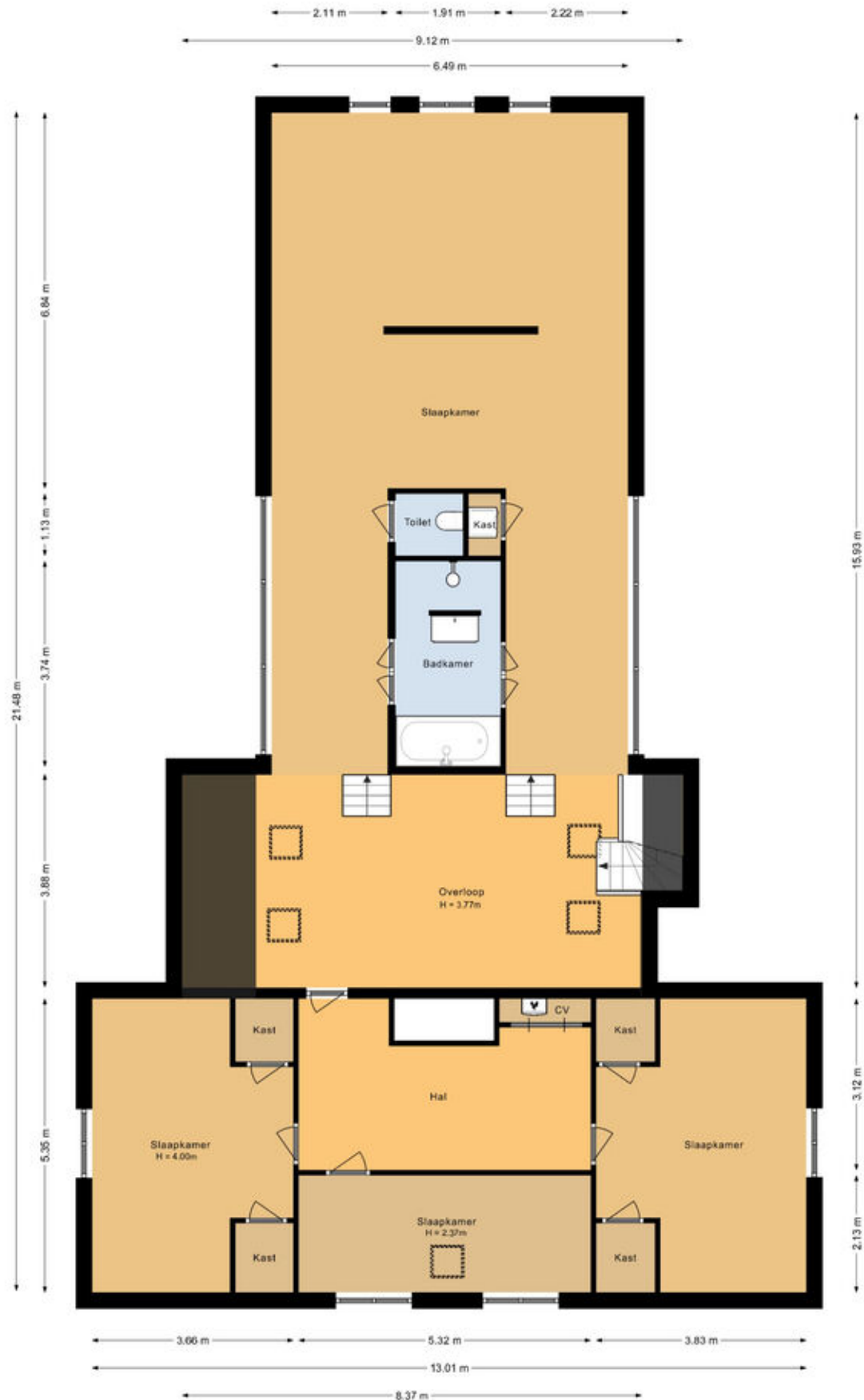




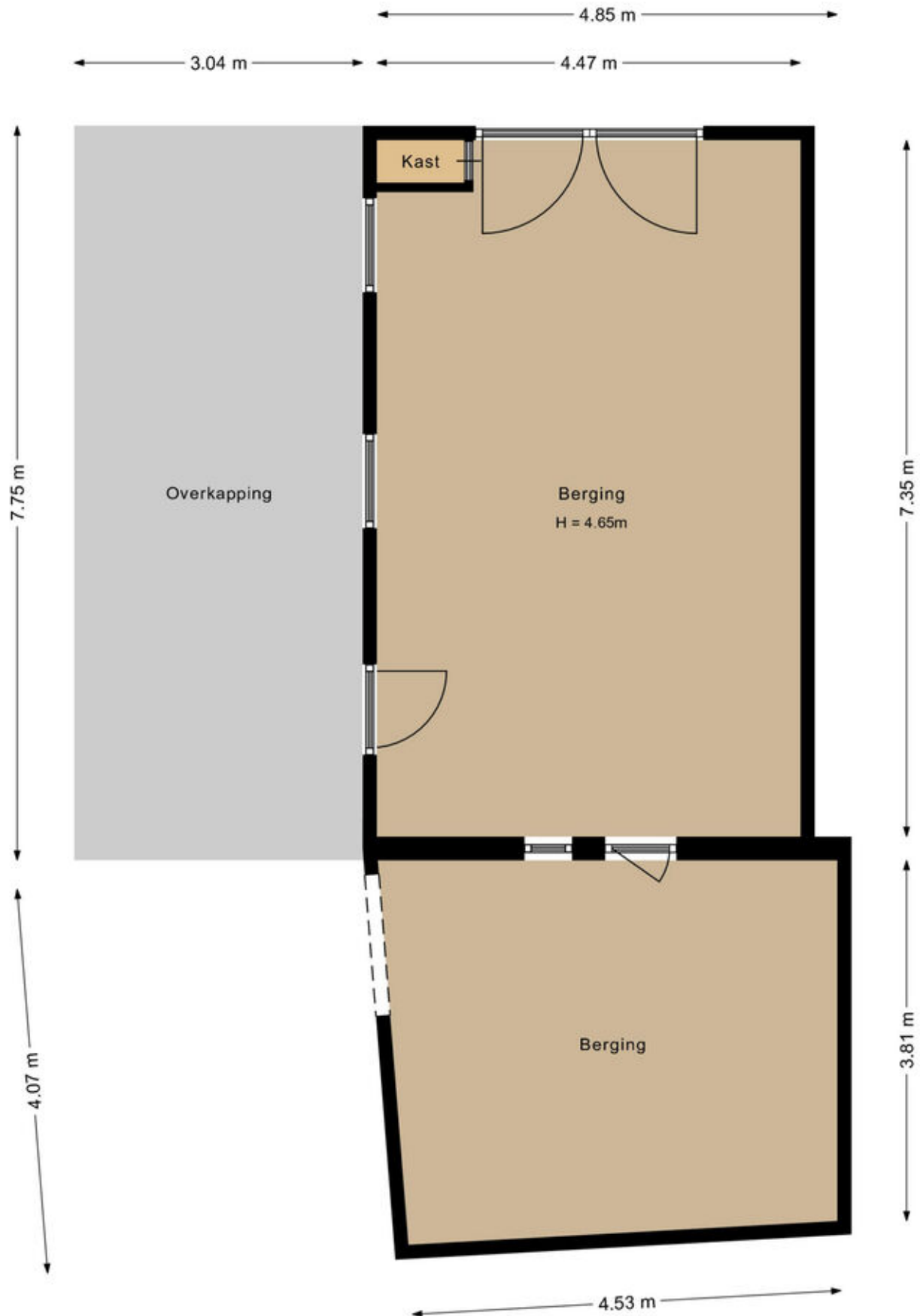
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DDV



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Werkhoven

Sectie E

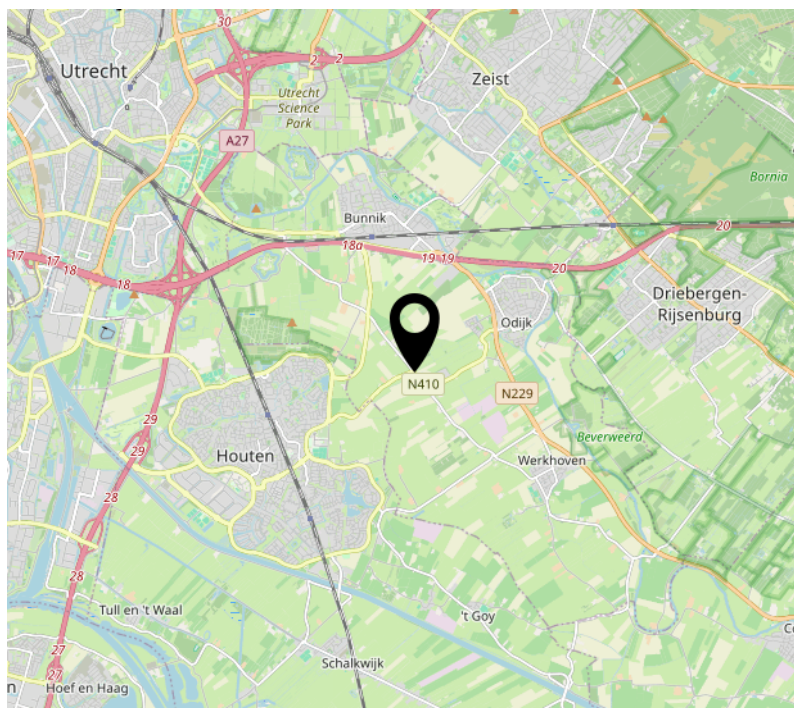
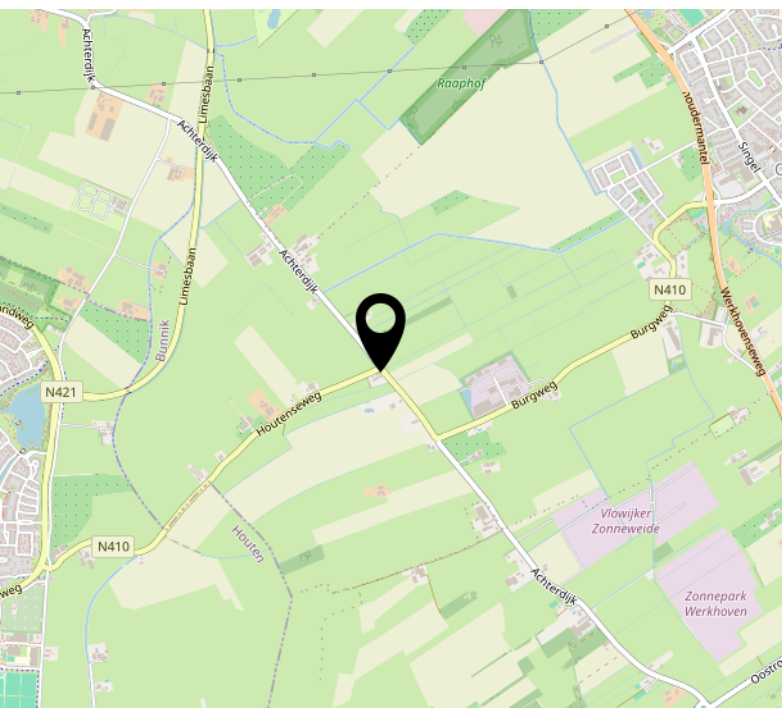
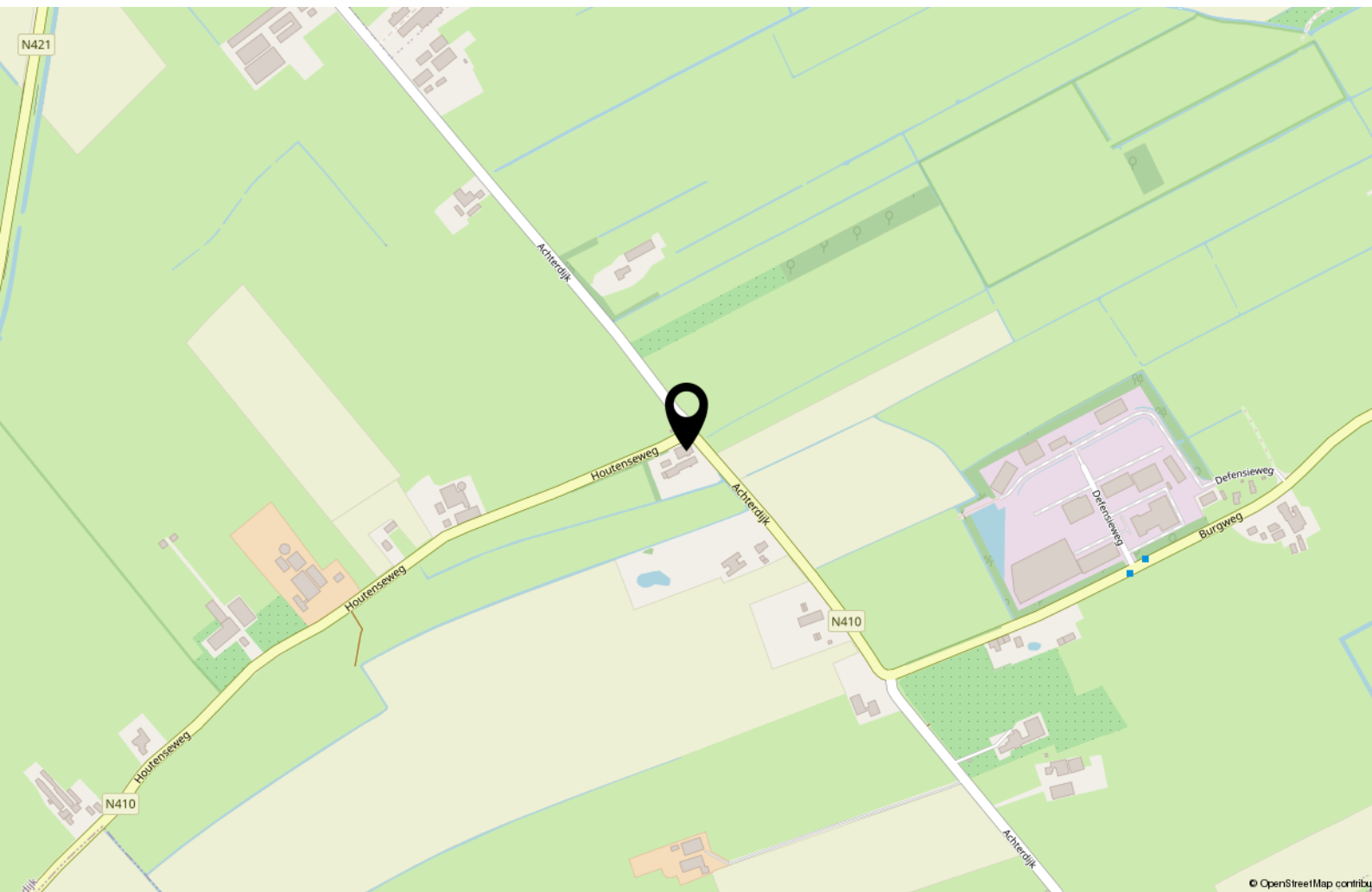
Perceel 293

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Over ons

DDV Wonen B.V. is een jong en dynamisch kantoor. We werken met gecertificeerde makelaars - taxateurs welke lid zijn van de NVM branche-organisatie.

DDV Wonen B.V. is in 2000 opgericht door Kees Droste en Mieke de Vries.

Wij vinden betrokkenheid, inlevingsvermogen, snelheid en duidelijkheid zeer belangrijk in de makelaardij.

“Bij ons krijgt u alle ruimte!”



DDV

EST. **MAKELAARS** 2000

Voorwaarden

Koopakte

Conform het laatste NVM model koopovereenkomst. Deze koopakte dient binnen 2 werkdagen na de onderlinge koopovereenkomst getekend te zijn. Eventueel door koper te maken voorbehouden zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek al dan niet met Notaris Ter keuze kopende partij, tenzij anders vermeld.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Financiering

De eventueel door kopers op te nemen ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van maximaal 6 weken na wilsovereenstemming, tenzij anders overeengekomen. Onder "goed gedocumenteerd" wordt verstaan dat koper minimaal van twee banken c.q. erkende geldinstellingen afwijzingen dient te overleggen. In deze afwijzingsbrieven dient minimaal vermeld te worden de namen van de aanvragers, de reden van afwijzing en het aangevraagde hypotheekbedrag. Tevens is koper verplicht om kopieën af te geven van alle informatie en bescheiden welke hij in het kader van de hypotheekaanvraag aan de banken c.q. erkende geldinstellingen heeft verstrekt.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door deze uiterlijk binnen zes weken na wilsovereenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, dan wel een bankgarantie van een in Nederland gevestigde bank of verzekeringssinstelling gesteld, welke 10% van de koopsom bedraagt.

Baten/lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van het notarieel transport. De dan lopende baten, lasten en canons zullen door partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopsom.

Bedenktime

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt 3 dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkend feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkoper de makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

[illegible]

Interesse?



DDV

EST. **MAKELAARS** 2000

Maliebaan 68
3581 CV UTRECHT

030-2936567
info@drostedevides.com
www.drostedevides.com