



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

SCHERPENZEEL, GROOT WOLFSWINKEL 1

Twee royale bouwkavels bij Groot Wolfswinkel (recht van opstal)

WWW.DRIEKLOMP.NL

SCHERPENZEEL •• GROOTWOLFSWINKEL •• SCHETSONTWERP



An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a large, dark, rectangular area, possibly a construction site or a large pile of debris. To the right of this area is a large, green, rectangular field. In the background, there is a dense forest of trees. A small, blue-roofed building is visible in the upper left corner of the image.

LANDELIJKE OMGEVING

In een landelijke omgeving in het buitengebied van Scherpenzeel treft u aan het eind van een prachtig bospad het terrein van Groot Wolfswinkel.

Al in 1321 werd gesproken over de boerderij Groot Wolfswinkel, destijds aangeduid als 'Wolffwynckel'. Voor mensen rond Scherpenzeel en Renswoude was rond 1800 de wolkammerij en het honingzemen de voornaamste bron van inkomen. Voordat schapen geschoren werden, werden ze eerste gewassen. De wol was daarna een grote klit, die uitgekamd moest worden. De naam van de boerenhoeve 'Groot Wolfswinkel' zou hiermee verband houden; ook gezien de schaapskooi op het weiland tussen de hoeve en de Utrechtseweg.

LANDGOED SCHERPENZEEL

Het perceel Groot Wolfswinkel 1 ligt in het buitengebied van de gemeente Scherpenzeel en maakt deel uit van de gronden van Landgoed Scherpenzeel. Op het perceel was tot enkele jaren geleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt en de diverse agrarische opstallen zijn geamoveerd, waarmee de bedrijfswoning is omgezet in een burgerwoning en er zijn twee kavels voor nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

De voorzieningen van Scherpenzeel zijn zeer dicht bij. Zo is de dorpskern van Scherpenzeel, met onder andere meerdere supermarkten, kaaswinkel en de bakker, bereikbaar binnen enkele autominuten. Verder zorgen de A12, A28 en diverse N-wegen voor een goede verbinding met Amersfoort, op slechts 20 autominuten, maar ook Utrecht en Amsterdam zijn via de snelweg goed bereikbaar. Daarnaast kunt u heerlijk recreëren in de bossen van Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug of natuurlijk aan het Henschotermeer.



Dit beeld dient ter indicatie van de positionering van de woningen. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

ALGEMENE KENMERKEN

De grond worden uitgegeven op basis van een recht van opstal door Landgoed Lambalgen voor een periode van 30 jaar tegen de 'algemene voorwaarden vestiging recht van opstal 't Schoutenhuis bv april 2018'.

De retributie is fiscaal aftrekbaar, niet afkoopbaar en wordt jaarlijks geïndexeerd conform het CPI.

- Kavel 2, het oostelijke kavel, heeft een perceel van 2.935 m² en de retributie bedraagt € 17.000 per jaar.

- Kavel 3, het westelijk kavel, heeft een perceel van 5.000 m² en de retributie bedraagt € 17.000 per jaar.

Beide kavels worden afzonderlijk aangeboden.

De opstalhouder dient voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning zelf zorg te dragen voor de omgevingsvergunning, alsmede voor de overige van overheidswege benodigde vergunningen en ontheffingen. Naast de publiekrechtelijke vergunning(en) dient ook privaatrechtelijke goedkeuring van het landgoed te worden verkregen voor het bouwplan. De voorwaarde voor goedkeuring is dat het bouwplan dient te passen bij de uitstraling en het karakter van de bestaande boerderij.



PRIMAIRE BOUWVOORSCHRIFTEN

- Per bouwvlek mag maximaal één woning gebouwd worden in 'schuurwoning stijl' van maximaal 600 m³ met een maximum van 100 m² aan bijgebouwen.
- De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter;

De nieuwe bebouwing is wat betreft hoogte en positie ondergeschikt aan de hoeve. De nieuwe woningen dienen rechthoekig te zijn, zonder aan- en uitbouwen met een (zadel)dak waarbij een wolfseind niet verplicht is. Ook dienen ze evenwijdig aan de boerderij gepositioneerd worden.

Meer informatie over de wensen en eisen aan de nieuw te bouwen woningen kunt u vinden in het bestemmingsplan 'Scherpenzeel - Groot Wolfswinkel 1' - toelichting.



BIJZONDERHEDEN

- De centrale toegang tot de kavels en de boerderij geschiedt via een mandelig perceel;
- Opstalhouder verplicht zich jegens de grondeigenaar om het perceel en het mandelig terrein in te richten overeenkomstig het opgestelde inrichtingsplan/schetsontwerp zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
- Erfafscheidingen bestaan enkel uit hagen (inheems); er is geen ruimte voor schuttingen. Lage erfafscheidingen (max 1m) in de vorm van een hekwerk zijn, na toestemming van de grondeigenaar wel toegestaan en dienen een open karakter te hebben.
- In de zuidoosthoek van het erf wordt een boomgaard aangeplant met 12 bomen; tevens wordt hier een amfibieënpool aangelegd. De boomgaard en pool wordt aangelegd op kosten van de opstalhouder van het oostelijke kavel.
- De grond worden uitgegeven op basis van een recht van opstal door Landgoed Lambalgen voor een periode van 30 jaar tegen de 'algemene voorwaarden vestiging recht van opstal 't Schoutenhuis bv april 2018'.
- De overdrachtsbelasting betreft 10,4 %.



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.

ONDERZOEKSPLICHT

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.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele 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 zorgdragen 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.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. 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 maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@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.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

GORssel | 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

