



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

ZIJDERVELD, ZIJDERVELDSELAAN 84 A

Sfeervolle rietgedekte woonboerderij met landelijke tuin en vrij uitzicht

WWW.DRIEKLOMP.NL

RUST, RUIMTE & PRIVACY

Aan de idyllische Zijderveldselaan, midden in het rustige buitengebied van de gemeente Vijfheerenlanden, wacht een woonboerderij die zich onderscheidt in sfeer, stijl en comfort. Deze halfvrijstaande, rietgedekte boerderijwoning werd oorspronkelijk gebouwd rond 1860 en is in de jaren zeventig met zorg gesplitst. Gelegen onder de rook van Utrecht verenigt deze woning het beste van twee werelden: authentieke landelijke charme en eigentijds wooncomfort

Het betreft hier het achterhuis, dat op hoogwaardige wijze is gerenoveerd en met een woonoppervlakte van 226 m² uitzonderlijk ruim is te noemen. De woning beschikt over vier volwaardige slaapkamers en is doordrenkt van karaktervolle details zoals een houten balkenplafond, eikenhouten vloer en authentieke raamvormen. De afwerking is luxueus en tot in de puntjes verzorgd.

VRIJ UITZICHT & VEEL GROEN

Het perceel van maar liefst 3.500 m² is volledig ingericht op het buitenleven. Een fraai aangelegde siertuin, een moestuin met kas, diverse zitplekken en een weids grasveld vormen samen een ware buitenoase. Het natuurgebied Polder Bolgerijen - Utrechts Landschap is het achterliggende stiltegebied waar u het pure buitenleven ervaart: reeën en diverse vogels zijn uw regelmatige bezoekers! De royale houten schuur met zolderverdieping en veranda biedt bovendien talloze gebruiksmogelijkheden.

Zijderveld is een klein, sfeervol dorp met een rijke historie en een uitgesproken landelijke ligging. Dankzij de directe nabijheid van de A2 en A27 is deze locatie uitstekend bereikbaar. Utrecht en 's-Hertogenbosch zijn bereikbaar in circa 20 minuten, terwijl zowel Amsterdam als Eindhoven binnen drie kwartier te bereiken zijn. Voorzieningen als winkels, scholen en horeca liggen bovendien binnen handbereik in Leerdam en Vianen.

Op korte afstand bevindt zich Golfbaan De Kroonprins in Vianen – een moderne 18-holes baan met uitstekende faciliteiten. Daarnaast zijn er in de directe omgeving tal van wandel- en fietsroutes, variërend van ontspannen tochten door het polderlandschap tot uitdagende mountainbikeroutes voor de sportieve buitenliefhebber.





KENMERKEN

Bouwjaar	1840
Woonoppervlakte	ca. 227 m ²
Inhoud	ca. 760 m ³
Externe bergruimte	ca. 132 m ²
Perceeloppervlakte	3.500 m ²
Energie label	C



Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.

BEGANE GROND

De woning wordt betreden via een entree met toegang tot de meterkast, een toilet met fontein en de imposante living. Deze ruimte ademt sfeer dankzij het lage houten balkenplafond, de eikenhouten vloer, authentieke ramen en een stijlvolle schouw. Openslaande deuren verbinden de woonkamer direct met de tuin. Aan de zijkant is een eetkamer gecreëerd.

Een open ruimte vormt de schakel tussen de living en de iets lager gelegen keuken, die via openslaande deuren eveneens direct tuincontact biedt. De keuken, geplaatst in 2023, is uitgerust met hoogwaardige apparatuur zoals een Smeg inductieplaat met afzuigkap, Smeg oven, vaatwasser, koelkast met vriesfunctie, Quooker en een stijlvol kookeiland met bar. Softclose-lades en zorgvuldig gekozen materialen onderstrepen de luxe uitstraling. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met aansluitingen voor witgoed en extra bergruimte.

Vanuit de woonkamer loopt u door naar de hal waar zich de ruime badkamer op de begane grond bevindt. Deze wellness-achtige ruimte is voorzien van vloerverwarming, een dubbele wastafel, inloopdouche, toilet en een ligbad – afgewerkt met oog voor detail en comfort.



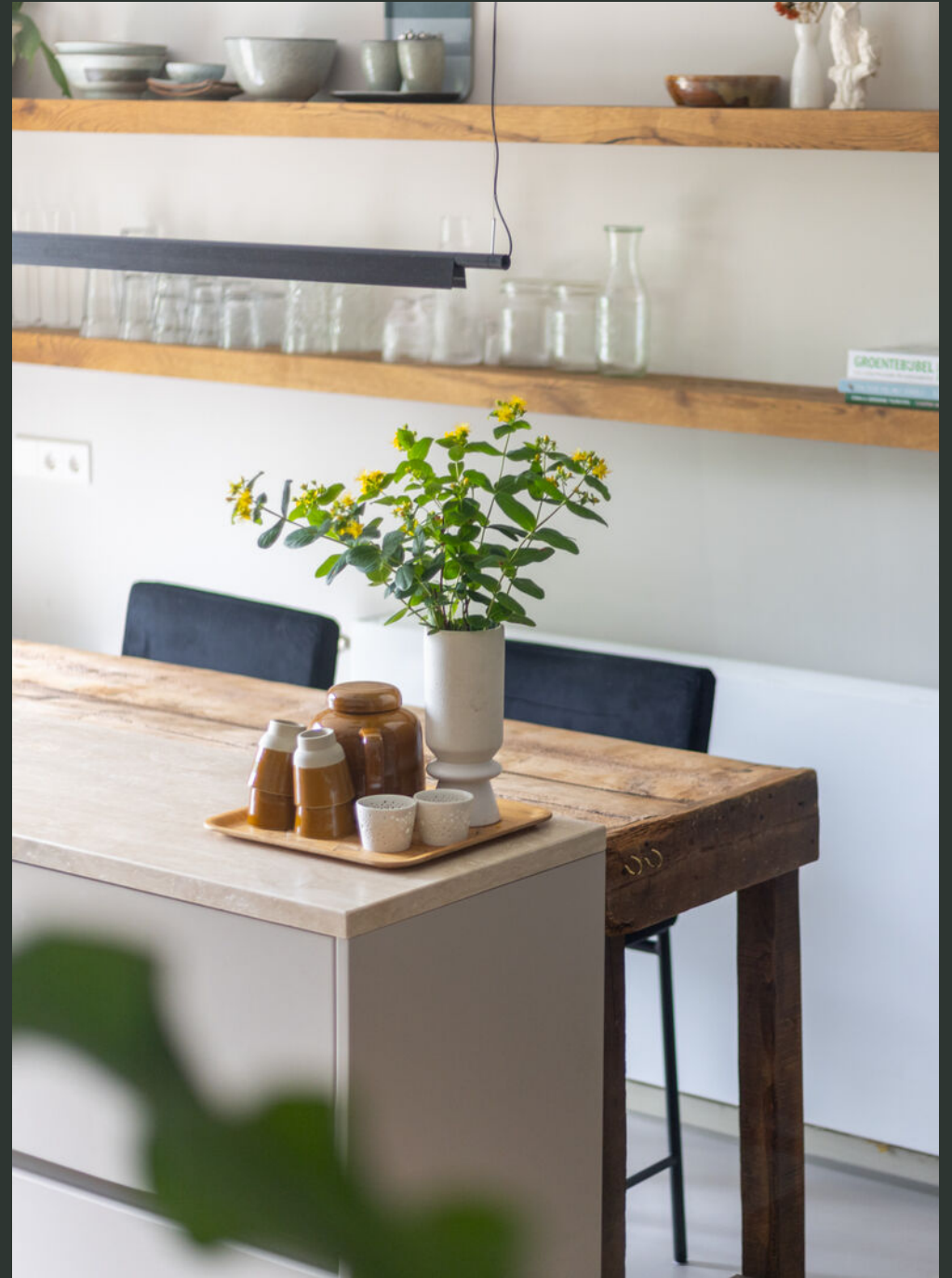














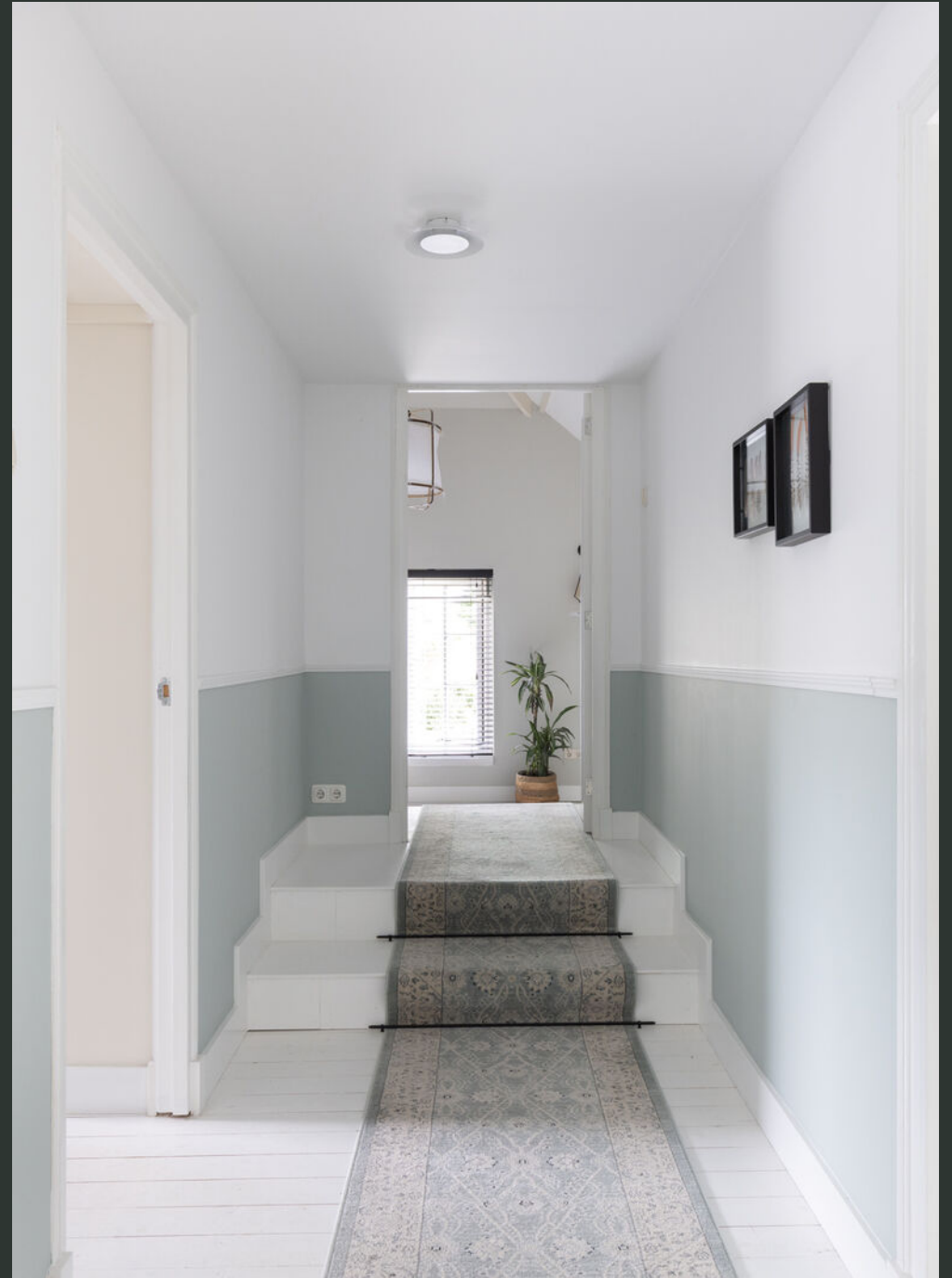


EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime inloopkast en vier slaapkamers, waaronder een ouderslaapkamer met privétoilet en fenomenaal uitzicht op de achtergelegen velden. De overige drie comfortabele slaapkamers worden ontsloten via een ruime overloop en zijn allen voorzien van een dakraam, wat zorgt voor veel natuurlijk licht.









TUIN EN BIJGEBOUW

De fraai aangelegde tuin rondom de woning is een absoluut hoogtepunt. Via een elektrische poort wordt het terrein betreden, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De siertuin is rijk beplant en biedt jaarrond een levendig palet van kleuren.

Aan de woning ligt een royaal terras en toegang tot de grote houten schuur (136 m²) met drie compartimenten, dubbel glas en een zolder. Een multifunctionele ruimte voor bijvoorbeeld kantoor- of praktijkruimte aan huis. Aangebouwd is een sfeervolle veranda met houtkachel, de ideale plek voor lange avonden. De tuin beschikt daarnaast over een houtopslag, meerdere gezellige zitplekken en een uitgebreide moestuin met moderne kas. Het achterste deel van de tuin fungeert als weiland grenzend aan natuurgebied Polder Bolgerijen.

Vanaf deze plek blijft u zicht verbazen over de fenomenale vergezichten over weilanden achter de boerderij.







BIJZONDERHEDEN

- Gerestaureerd achterhuis van rietgedekte woonboerderij met vier slaapkamers;
- Perceel van 3.500 m² met luxe buitenvoorzieningen waaronder een veranda met hokachiel en een moestuin met een kas;
- Veel privacy en vrij uitzicht;
- Vrijstaande houten garage met ruimte voor meerdere auto's en is geïsoleerd, voorzien van elektra, verwarming en een vliering;
- Energielabel C met dakisolatie, muurisolatie, HR-glas en grotendeels dubbele beglazing is de woning verrassend energie-efficiënt voor een rietgedekte boerderijwoning van deze leeftijd;
- Gelegen onder de rook van Utrecht op slechts enkele minuten van uitvalswegen A2 en A27.
- In de NVM Koopovereenkomst zullen enkele clausules worden opgenomen zoals een ouderdomsclausule. Voor meer informatie, raadpleeg de verkopend makelaar.



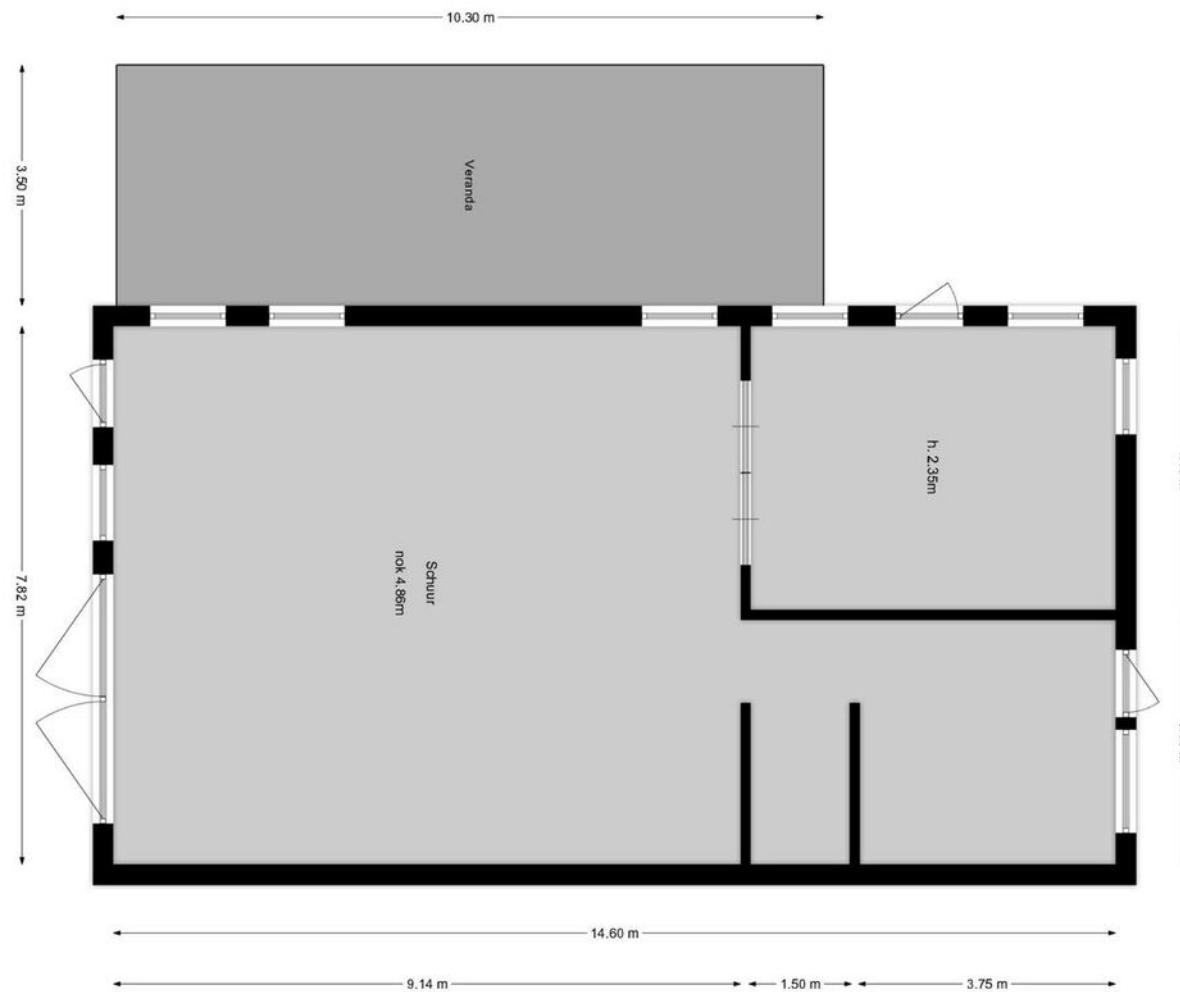
BEGANE GROND



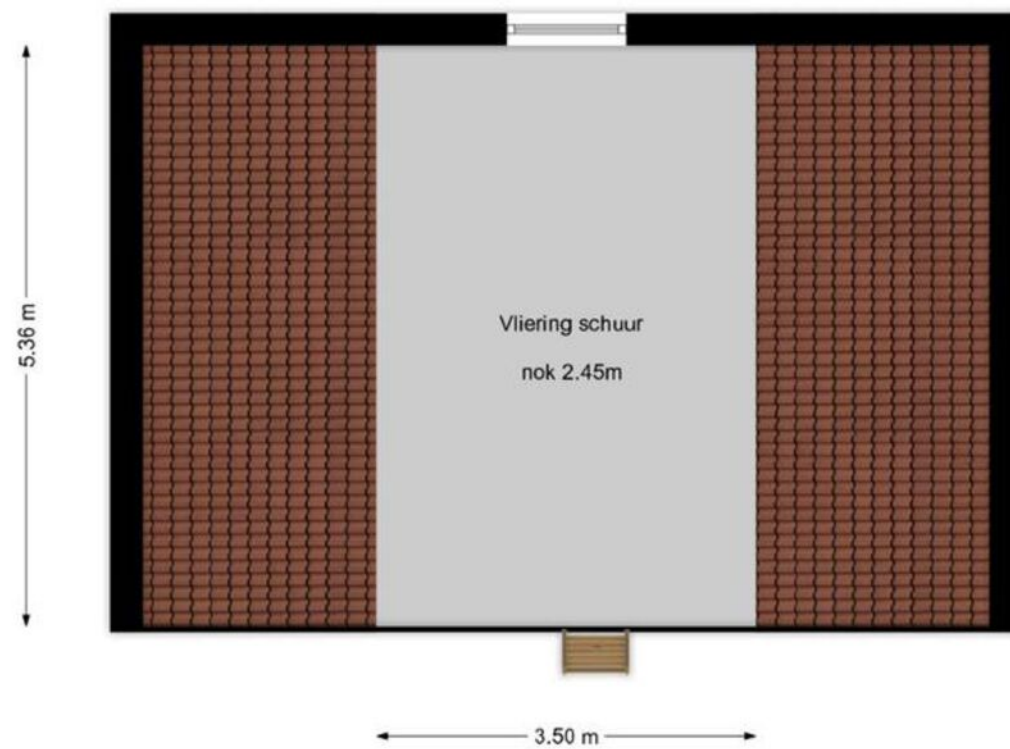
EERSTE VERDIEPING



BEGANE GROND SCHUUR



VLIERING SCHUUR



KADASTRALE KAART



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 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



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

GORSSSEL | 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