



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

HIERDEN, RUIMELSWEG 10

Exclusief wonen – een rietgedekt LANDHUIS
van uitzonderlijke klasse in Hierden

WWW.DRIEKLOMP.NL

Over de woning en de omgeving...

In het schilderachtige buitengebied van Hierden bevindt zich dit hoogwaardig afgewerkte LANDHUIS van ongekende allure. Een droomresidentie waar ruimte en kwaliteit samensmelten tot een harmonieus geheel, met een volledig souterrain voorzien van meerdere functionele ruimtes – ideaal als wijnkelder, wellness, gym of thuishkantoor. De parterre is ingericht voor een levensstijl op niveau: een riante living met sfeervolle haard, omgeven door raampartijen met roedeverdeling die uitzicht bieden op het lommerrijke perceel en groene omgeving. De keuken is een uitnodiging voor de fijnproever: royaal, licht en uitgerust met de meest geavanceerde apparatuur, klaar voor culinair meesterschap.

Openslaande deuren leiden naar het fraai aangelegde, verhoogde terras en de tuin met stijlvolle bestrating, klassieke hekwerken, een royale vijverpartij en een luxueus bijgebouw met carport, werkruimte en overdekt terras – een buitenverblijf in eigen tuin. Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een badkamer. De elegante master bedroom met een badkamer en suite is verbonden met een charmante vide voorzien van verrassend veel bergruimte.



Het perceel is gesitueerd tegenover de sportvelden en biedt direct uitzicht op de Randmeren, terwijl u al wandelend, fietsend of te paard de nabijgelegen Hierdense Beek, heidevelden en zandverstuivingen kunt ontdekken – een droom voor natuurliefhebbers en buitenmensen. Dit unieke object is bij uitstek geschikt voor families en gezinnen met een passie voor natuur en rust. Een zeldzame kans om te wonen op een plek waar elegantie, hoogwaardige kwaliteit en comfort samenkomen.

Op korte afstand bevindt zich de dorpskern van Hierden met voorzieningen zoals winkels, een basisschool, huisarts, sporthal, sauna- en wellnessresort Zwaluwhoef. De historische binnenstad van Harderwijk is met enkele minuten bereikbaar, dé Hanzestad voor Bourgondiërs en fijnproevers met vele koffietentjes, gezellige terrassen, meerdere Michelin-sterren restaurants en direct gelegen aan het Veluwemeer.

Ondanks de landelijke ligging is de bereikbaarheid uitstekend: binnen enkele minuten rijdt u via de N302 naar de A28 richting Amersfoort, Zwolle of Utrecht. Ook het NS-station van Nunspeet ligt op korte afstand en biedt een directe verbinding naar de Randstad. Komt u het goede gevoel ervaren? U bent van harte welkom!





Over de parterre...

Via de voordeur met prachtige glas-in-loodramen komt u binnen in een ruime en lichte hal. De ramen zijn uitgevoerd in isolerend tripleglas en de vensterbanken zijn vervaardigd uit hardsteen. Op de gehele parterre ligt een stijlvolle Italiaanse keramische tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, die per zone instelbaar is. In de hal bevinden zich een toilet met fonteintje, een garderobe en de meterkast met de verdeler van de vloerverwarming.

Dubbele schuifdeuren met geslepen glas geven toegang tot de royale living area. In het midden van dit royale leef- en woongedeelte is een ruime eethoek gesitueerd met hoge ramen en openslaande deuren naar buiten, die zorgen voor een prachtige lichtinval. Aansluitend bevindt zich aan de voorzijde de luxe keuken met uitzicht op de voortuin. Deze keuken is zeer compleet uitgerust met een kookeiland, inductiekookplaat met vier zones, twee gaspitten, een wok-gaspit, een teppanyaki bakplaat, Quooker, afzuigkap, vaatwasser, koel-vrieskast voorzien van ijsblokjesfunctie en een vriesgedeelte, een combi oven-magnetron en een stoomoven. De keuken is uitgevoerd in hoogglans met een composiet aanrechtblad en biedt daarnaast volop kastruimte. Het zitgedeelte heeft een schouw met gashaard en via de openslaande deuren is direct toegang tot het terras. Er is ruimte voor een extra eethoek of een werkplek, waardoor deze ruimte eenvoudig kan worden aangepast aan uw woonwensen. Het geheel straalt comfort, luxe en flexibiliteit uit en is tot in detail verzorgd. De airconditioning geeft hier extra comfort. Via de keuken bereikt u de bijkeuken, die eveneens is voorzien van een buitendeur en extra bergruimte. Deze ruimte heeft een keukenblok met een warm/koud water aansluiting.



KENMERKEN

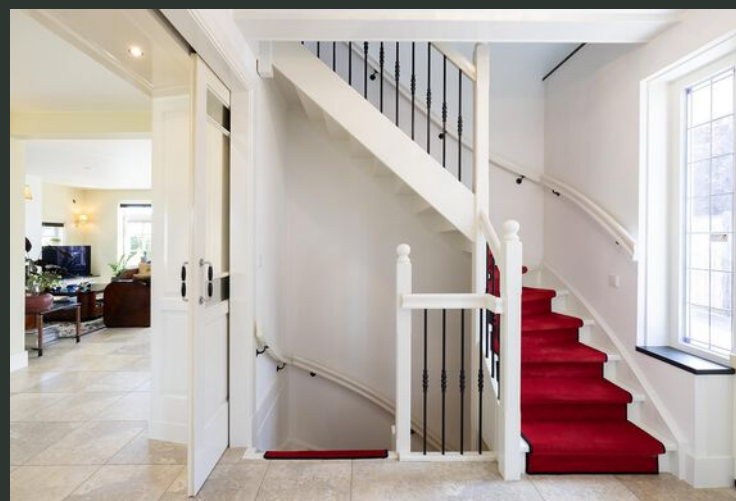
Bouwjaar	2010
Isolatie	vloer-, dak- en gevelisolatie, dubbel HR++ glas.
Woonoppervlakte	ca. 374 m ²
Externe bergruimte	ca. 51 m ²
Inhoud	ca. 1.331 m ³
Perceeloppervlakte	760 m ²
Energie label	A+



Vraagprijs € 1.375.000,- k.k.









Over de 1e etage...

Via het royale trappenhuis bereikt u vanuit de hal de eerste verdieping van de woning. Deze verdieping beschikt over drie slaapkamers, elk met een eigen karakter en veel lichtinval.

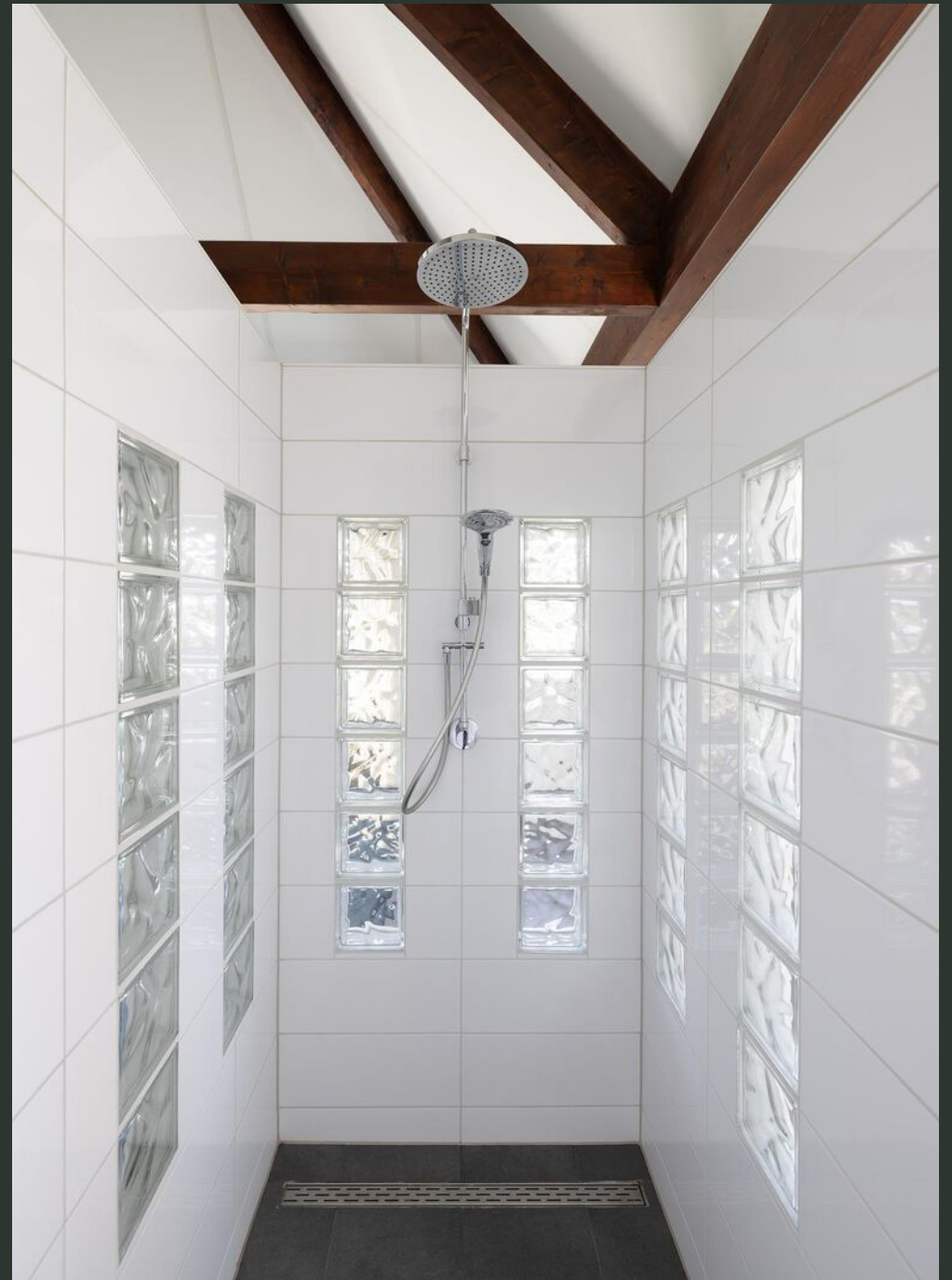
De eerste slaapkamer is aan de voorzijde van de woning en beschikt over grote ramen, waardoor de kamer heerlijk licht is. De kamer is ruim opgezet en voorzien van een eigen wastafel en een royale walk in closet. Bovendien heeft deze slaapkamer een eigen balkon aan de voorzijde, ideaal om van de zon te genieten. De kiep kantelramen zijn voorzien van regen-sensoren. Er is een aansluiting aanwezig om zelfs een bad te plaatsen! De tweede slaapkamer heeft een dakkapel, is eveneens licht en ruim en beschikt over dezelfde stijlvolle afwerking.

De badkamer op deze verdieping is uitgevoerd in luxe marmerlook tegels en voorzien van een regen- en handdouche, een designradiator en een modern wastafelmeubel. Daarnaast is er een storkoker aanwezig voor de vuile was die uitkomt in de kelder, rechtstreeks naar de wasruimte met wasmachine- en drogeraansluiting. Naast de badkamer bevindt zich een separaat toilet met fonteintje, eveneens in marmerlook tegels uitgevoerd.

De master bedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht over de tuin. Ook deze kamer beschikt over kiep kantelramen met regensensoren en een eigen balkon, ruim genoeg voor een gezellig terras. Een heerlijke plek om in de ochtendzon te genieten van uw koffie! De kamer is voorzien van een walk in closet en een eigen badkamer en suite met regendouche, badmeubel en de mogelijkheid voor het plaatsen van een ligbad. Airconditioning zorgt hier voor extra comfort. Tevens is de vloerverwarming van de ensuite badkamer apart te regelen. Een vaste trap leidt u naar de vide, die niet alleen sfeervol is, maar ook veel extra opbergruimte biedt.

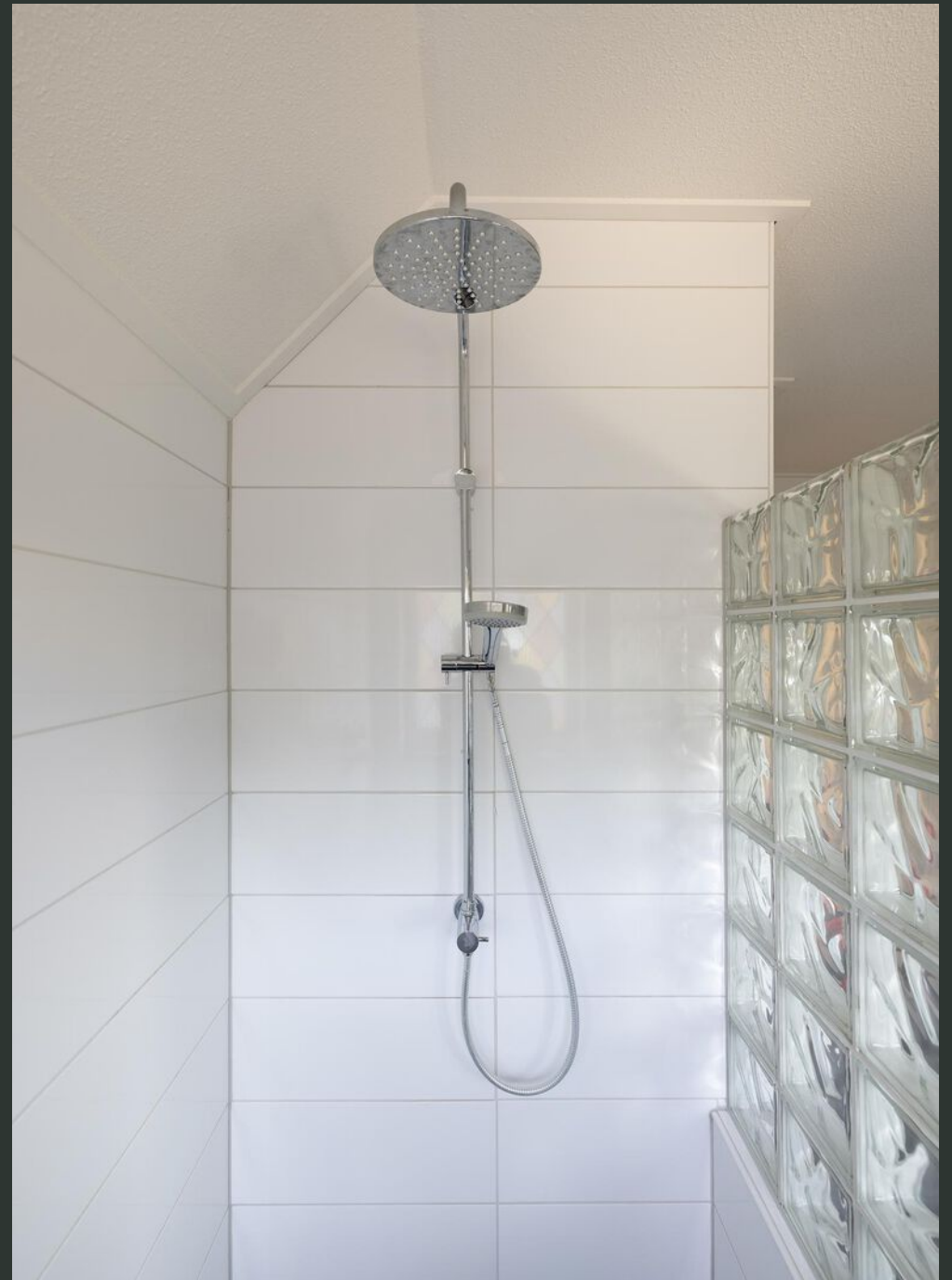










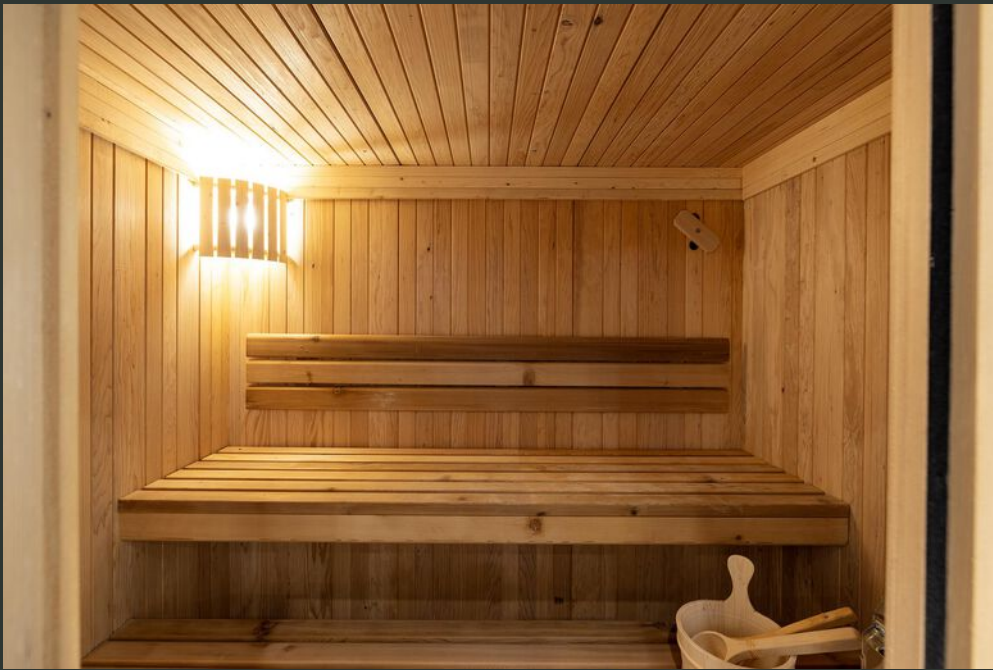




Over het souterrain...

De gehele woning is onderkelderd én voorzien van vloerverwarming. Via een vaste trap vanuit de hal is het souterrain bereikbaar. Deze verdieping biedt niet alleen veel extra ruimte, maar is ook zeer functioneel ingericht. In het souterrain zijn twee zeer royale multifunctionele ruimtes: een atelier/kantoor en een sport-wellnessruimte. In het atelier/kantoor is een volwaardig keukenblok, een kast met storkoker vanuit de badkamer op de eerste verdieping, aansluitingen voor wasmachine en droger en een vaste kastenwand. De dimbare ledverlichting draagt bij aan de flexibele sfeer en maakt deze ruimtes multifunctioneel. De sport-wellnessruimte heeft een elektrische sauna, een ruime inloepdouche met een regen- en handdouche en een badmeubel. Tevens is hier een internetaansluiting aanwezig, ideaal voor het creëren van een rustige werk- of ontspanningsplek. Via openslaande dubbele deuren is de berging bereikbaar. In de technische ruimte vindt u de waterafvoer, de omvormer van de 20 zonnepanelen, de installatie van de vloerverwarming. Beide ruimtes beschikken







Over het bijgebouw en de tuin...

Bijgebouw:

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een ruime gepotdekselde garage met openslaande deuren en een overkapping. Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of als werkplaats. Daarnaast is er voldoende ruimte om uw auto te parkeren, wat het geheel extra praktisch maakt. Het bijgebouw is volledig voorzien van aansluitingen voor gas, water, elektra én krachtstroom. Ook is er een aparte groepenkast aanwezig, wat het gebruik van zwaardere apparatuur mogelijk maakt. Het overdekte gedeelte kan uitstekend dienen als beschutte plek voor tuinmeubilair of als extra werkruimte in de buitenlucht.

Tuin:

De tuin is gelegen op het zuidoosten, wat zorgt voor optimale zonligging gedurende de dag. De achtertuin biedt een vrij en groen uitzicht en beschikt over een eigen oprit, wat bijdraagt aan zowel gemak als privacy.

Centraal in de tuin ligt een prachtig aangelegde vijver, omringd door sfeervolle perkjes en meerdere terrasmogelijkheden waar u op elk moment van de dag van de zon of juist de schaduw kunt genieten. De aanleg van de tuin is met zorg uitgevoerd, met oog voor zowel esthetiek als functionaliteit.

Voor irrigatie is er een druppelslangstelsel aanwezig dat zorgt voor automatische bewatering van de beplanting. Daarnaast is er elektra aangelegd in de tuin, wat het mogelijk maakt om sfeerverlichting of andere elektrische voorzieningen toe te voegen.

Tot slot is er een gezellige overkapping, ideaal als beschutte zithoek voor lange avonden buiten of als plek om zelfs bij minder weer heerlijk te ontspannen. De tuin is een fijne en rustgevende buitenruimte die perfect aansluit op het comfortabele karakter van de woning. Het passende straatwerk maakt het geheel compleet.







Voorzieningen

- Woning is volledig voorzien van vloerverwarming, apart per vertrek te regelen;
- Alarm (woning en bijgebouw);
- Airco voor koeling en verwarming;
- Krachtstroom;
- Deels kiep kantelramen;
- 20 zonnepanelen;
- Gehele woning is onderkelderd met o.a. sport-relaxruimte met elektrische sauna en inloopdouche met badmeubel;
- Het perceel is volledig omheind en er is een mogelijkheid tot het installeren van een elektrische poort.



RUIMELSWEG 10 HIERDEN







RUIJELSWEG 10 HIERDEN



Verkopers aan het woord...

FAVORIETE ADRESSEN IN DE OMGEVING

Restaurant: Lotus Lounge, Het Nonnetje, Da Gabrielle, Ratatouille, De graaf van Gelre, enz.

Favoriete speciaalzaak: Umberto Gastronomia, Tiramisu Koffie speciaal zaak, Patrijs Patisserie

Leuk hoteladres: Hotel Baars, Hotel v/d Valk

Dat heerlijke terras: Op de Markt en de Boulevard van Harderwijk

Indrukwekkende natuur: De Hierdense Beek, het Veluwemeer, de Veluwe bossen met zand verstuivingen.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Wij genieten elke dag van dit zeer comfortabele riante huis en de rust van de omgeving waar wij elke dag beginnen met een kopje koffie in de fijne beschutte tuin en genieten van de vele vogels en de prachtige bloemen als de zon schijnt. De binnenstad van Harderwijk is op fietsafstand en biedt voor ons als Bourgondiërs en terrasliefhebbers alles. Wij wandelen en fietsen graag door de prachtige oerbossen van de Veluwe en langs de Hierdense Beek en genieten elke dag van deze heerlijke woonplek.”



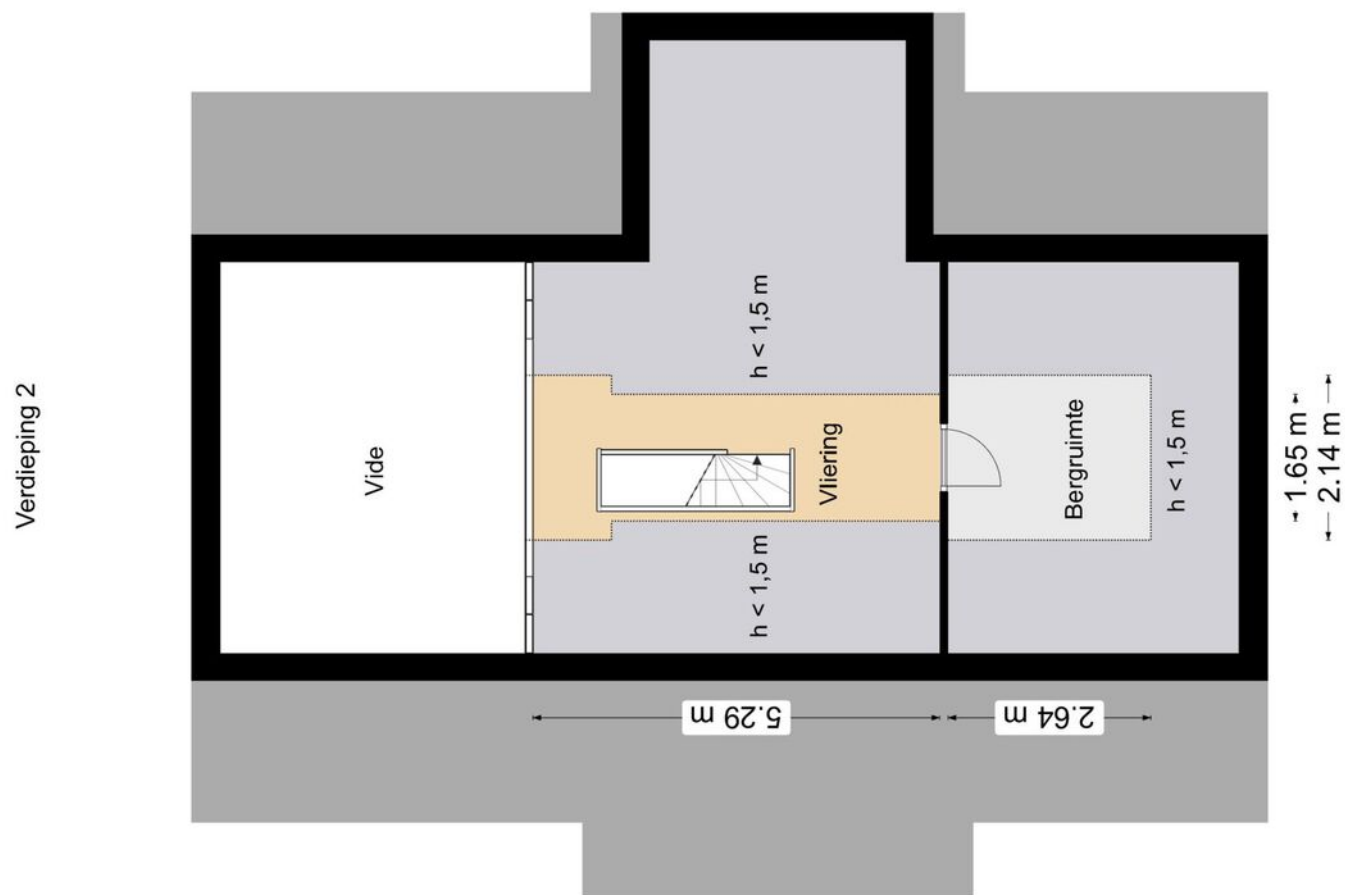
Begane grond



1e verdieping



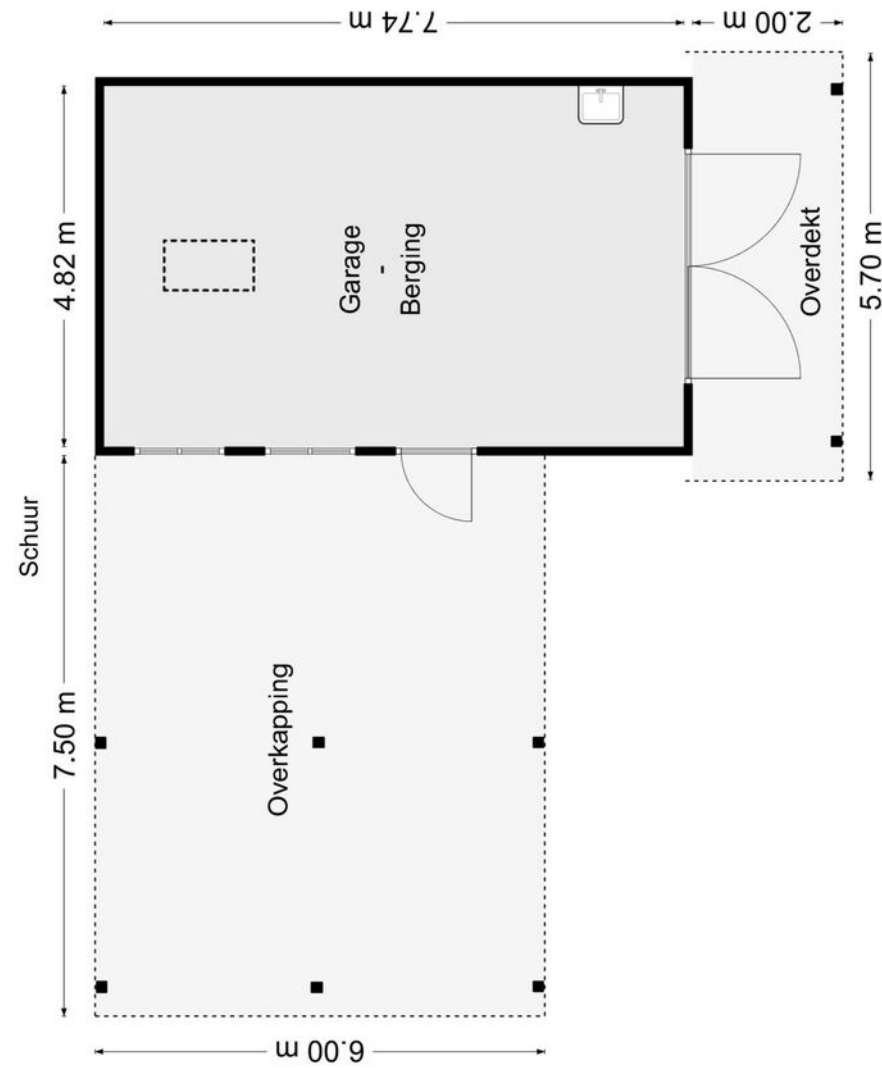
2e verdieping



Souterrain



Schuur



KADASTRALE KAART



KAART - GEOWEB



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 NUNSPEET

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

☎ 0341 - 278 383

✉ nunspeet@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