



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

BAAMBRUGGE, RIJKSSTRAATWEG 97

Vrijstaande woonboerderij

WWW.DRIEKLOMP.NL

Vrijstaande woonboerderij

Op een royaal perceel van bijna 1 hectare, mooi gesitueerd, midden in het landelijke gebied tussen Baambrugge en Loenersloot mogen wij deze met riet gedekte VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ met DUBBELE GARAGE, STALLEN, HOOIBERG, RIJBAK (20x60) en WEILAND aanbieden.

De karakteristieke boerderij genaamd "Boerenhofstede Overvliet" is gebouwd in 1919 en is in de loop der jaren aangepast aan de wensen van deze tijd met behoud van historische elementen. Daarnaast is de voormalige deel getransformeerd tot zeer royaal woongedeelte waardoor de mogelijkheid voor DUBBELE BEWONING is ontstaan met als extra voordeel gelijkvloers wonen.

Een woonboerderij met klassieke uitstraling met de faciliteiten voor de paardenliefhebber, op slechts 13 minuten fietsen van Abcoude, mooi en groen gelegen bij de rivier de Angstel en vrij uitzicht over de landerijen. Hier kunt u de fraaie, groene omgeving en het buitenleven ideaal combineren met werken in de stad. Amsterdam, Schiphol, Utrecht en het Gooi bevinden zich op circa 20 autominuten afstand.



KENMERKEN

Bouwjaar	1919
Woonoppervlakte	385 m ²
Inhoud	1.774 m ³
Externe bergruimte	137 m ²
Perceeloppervlakte	9.490 m ²
Energie label	B
Erfpachtcanon	-



BIJZONDERHEDEN

- Een ruim perceel van 960m².
- Op loopafstand van de dorpskern en tegenover het Baarnsche Bos.
- In 1935 onder architectuur van architect A.B. van Brink uit Laren gebouwd.
- Aangewezen als gemeentelijk monument, in de loop der jaren gemoderniseerd en aangepast naar deze tijd.
- Een ideale ligging ten opzichte van de gezellige dorpskern van vorstelijk Baarn, winkels, scholen voor basisonderwijs en middelbaar, sportvoorzieningen, het NS-station, dichtbij uitvalswegen en uiteraard het vele groen in de directe omgeving zoals Groeneveld en de Lage Vuursche.



Begane grond voorhuis

We passeren de groene haag en lopen over het grind naar de entree aan de rechterzijde van het voorhuis en komen binnen in de gang, met het gastentoilet. Vanuit deze gang, met fraai tegelwerk op de vloer en als lambriserings, is er toegang tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde van het huis de royale kamer en-suite met vaste kasten. Aan de ene zijde de zitkamer en aan de andere zijde de eetkamer met openhaard. Wat opvalt zijn de fraaie deuren, het houtwerk, het hoge stucwerk plafond en de strak gestuukte wanden. Daarnaast stroomt er mooi licht binnen door de hoge ramen.



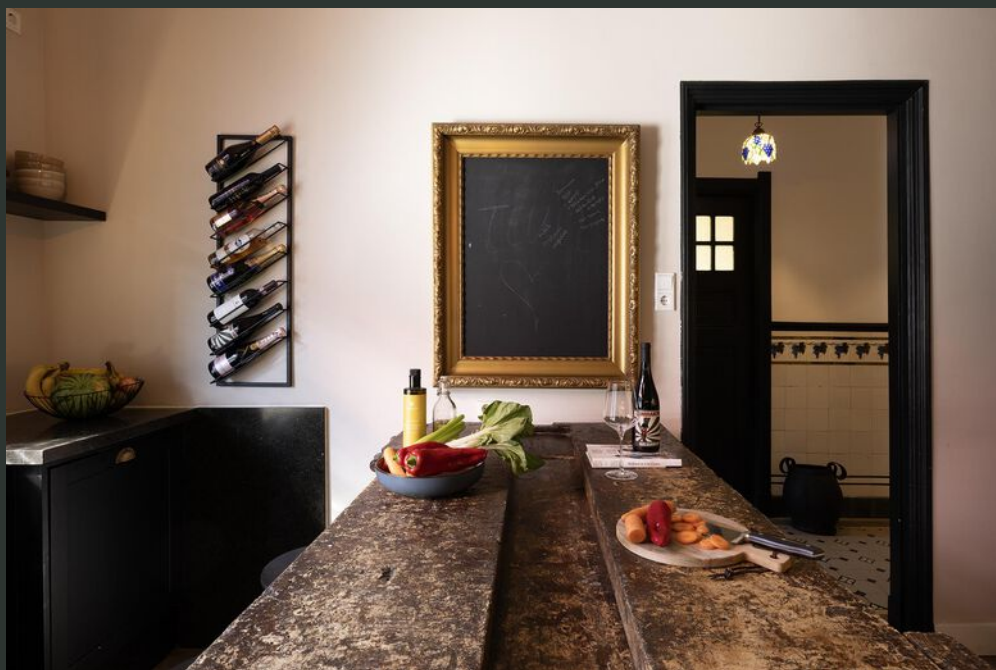






Keuken

Vanuit de hal komen we in de gezellige woonkeuken met hoekopstelling, veel werkruimte en inbouwapparatuur. Hier is het goed toeven aan de eettafel en tijdens het koken, dit is duidelijk een belangrijke plek in het huis. Erg prettig is de naastgelegen bijkeuken met achter-entree, bergruimte en extra deur naar de tuin.



Verdieping voorhuis

Via de vaste trap lopen we naar boven naar de lichte overloop. Op de verdieping zijn drie slaapkamers, een ruime badkamer, een inloopkast en nog een bergruimte. Elke kamer heeft zo zijn charme en fraai zijn de balken en het zichtbare spant. De badkamer heeft een ligbad, douche, toilet en een dubbele wastafel. In de badkamer is er tevens plek voor de wasmachine en de wasdroger.













Begane grond voormalige deel

We lopen om de boerderij heen naar de achterzijde en lopen daar door de dubbele deur de voormalige deel binnen. Deze ruimte is recent geheel aangepast, gemoderniseerd en geïsoleerd waardoor er een tweede woongedeelte is ontstaan. Bijzonder comfortabel is dat je geheel gelijkvloers kunt wonen. De ruimte is meer dan royaal van opzet. Er is een ruim leefgedeelte met woonkamer en aansluitend de open keuken. Ook in deze ruimte zijn de balken en is het spant goed zichtbaar. De keuken in lichte kleurstelling is van diverse inbouwapparatuur voorzien en biedt meer dan voldoende werkruimte door de royale U-opstelling.





We lopen verder naar achteren en hier vinden we de slaapkamer met daar tegenover de badkamer. De badkamer heeft een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Verder is er nog een gastentoilet met fontein, een praktische in pandige berging met de opstelling van de CV. En aan de andere zijde de bijkeuken met opstelling van de wasmachine en wasdroger. Aardig detail is nog het trapje en de authentieke “knechtenkamer”. En tot slot de afsluitbare deur naar het voorhuis.







Buiten

Rondom het huis diverse bijgebouwen, de hooiberg, de paardenbak en het weiland. Aan de rechterzijde van het huis het ruime stenen bijgebouw dat in gebruik is als dubbele garage, werkplaats en hier zijn ook de stallen. Aan de achterzijde daarvan staat een houten kapschuur met aangrenzend één van de paddock. Aan de linkerzijde van het huis de paardenbak van 20x 60 meter met eb en vloed. Grenzend aan de achtergelegen weilanden staat voorts een open kapschuur voor opslag en stalling. De BBQ-hooiberg aan de rechterachterzijde maakt het geheel compleet.





Dubbele bewoning

De woonboerderij is geschikt voor dubbele bewoning, echter het is niet juridisch en kadastraal gesplitst. De woonboerderij is dan ook niet in delen te koop of te financieren. Wij bieden dan ook aan de gehele boerderij, met volgens het vigerende bestemmingsplan 1 woonbestemming. Voor dubbele bewoning kunt u dan ook denken aan bijvoorbeeld mantelzorg of ouders die met volwassen kinderen samen willen wonen.

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 LAREN

Torenlaan 13

1251 HE Laren

☎ 035 - 303 56 25

✉ laren@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

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

