

WILNIS, WILNISSE ZUWE 35

Langhuisboerderij in optima forma

Langhuisboerderij in optima forma

Aan de schilderachtige Wilnisse Zuwe wacht een buitenkans voor wie op zoek is naar ruimte, groen en kwaliteit. Deze karakteristieke langhuisboerderij uit 1908 is met ongekende zorg en aandacht herbouwd, op hoog niveau gemoderniseerd en verduurzaamd. Het resultaat is een uniek ensemble van een luxe woonboerderij met vrijstaand gastenverblijf, garage, siertuin, schuren en waterpartijen op een perceel van maar liefst 8.000 m². Het solide bijgebouw met het gastenverblijf en de garage biedt volop mogelijkheden voor mantelzorg, au-pair, kinderen of kantoor aan huis. Het perceel is additioneel nog uit te breiden met 1,2 hectare weiland zodat er een totaal van ruim 2 hectare ontstaat.

De energietransitie is hier al voltooid: een bodem/water warmtepomp verzorgt zowel de vloerverwarming als -koeling. Volledige isolatie en 38 zonnepanelen dragen bij aan het energielabel A, dat het duurzame karakter onderstreept. En de aanwezige laadpaal maakt elektrisch rijden eenvoudig. Het voorhuis is voorzien van een geheel nieuwe onderheide fundering, volledig geïsoleerd en afgewerkt met nieuwe hardhouten kozijnen en isolerende beglazing. Het voormalige stalgedeelte is compleet herbouwd, net als het multifunctionele bijgebouw dat dienstdoet als gastenverblijf en garage. Authentieke details – zoals houten gebinten, stalen stalramen, glas-in-lood, een kaaskelder, opkamer en balkenplafonds – zijn behouden gebleven en vormen een prachtig contrast met het moderne wooncomfort.





KENMERKEN

Bouwjaar	1908
Woonoppervlakte	505 m ²
Inhoud	1.725 m ³
Externe bergruimte	29 m ²
Perceeloppervlakte	8.000 m ²
Energie label	A



Vraagprijs € 2.500.000

BIJZONDERHEDEN

- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- Voorzien van warmtepomp, vloerverwarming- en koeling
- 38 zonnepanelen
- Perceel van 8.000 m²
- 9 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
- Gemeentelijk monument
- Gehele terrein omringd door sloten en waterpartijen
- Gastenverblijf
- Tuinberging
- Schuur
- Circa 5.000 m² tuin rondom het huis en bijgebouw
- 1.5 ha weilanden geschikt voor het houden van kleinvee of paarden
- Voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's



Begane grond

Het hoofdgebouw bestaat uit een stijlvol voorhuis met daarachter het voormalig stalgedeelte. Aan de rechterzijde van het voorhuis bevindt zich de entree. Binnenkomst is in een bijzonder royale en lichte hal, waar gastentoilet, trapopgang, meterkast, garderobekast en diverse toegangen op overzichtelijke wijze samenkomen.

We lopen door naar het hart van het huis: het voormalige stalgedeelte. Wat een ruimte – en wat een sfeer. Aan de tuinzijde ligt de riante woonkamer met open haard en openslaande deuren naar het zonneterras met uitzicht op de tuin en waterpartijen. Meteen springen de originele houten gebinten en spanten in het oog, die prachtig contrasteren met strak stucwerk en een natuurstenen vloer met vloerverwarming. Het vele glas zorgt voor een zee aan licht en versterkt het gevoel van vrijheid. Vanuit zowel woonkamer als keuken is er een weids uitzicht op de weilanden, waterpartijen en de groene achtertuin.









In stijl met het geheel is de luxe maatwerk keuken uitgevoerd met een composieten werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, 5-pits gasfornuis met wokbrander, koelkast, combimagnetron, combi-stoomoven en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de praktische en fraai afgewerkte bijkeuken in dezelfde stijl, met extra kastruimte, gootsteen, vriezer en ruimte voor wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken leidt een vaste trap naar de sta-hoge (nieuw gebouwde) kelder. Deze droge en verzorgde ruimte biedt plaats aan de warmtepomp met buffervat, cv-ketel voor warm water, boiler en een waterontharder. De gehele begane grond én de badkamer op de verdieping zijn voorzien van vloerverwarming en -koeling.





Slaapgedeelte

Links van het voormalige stalgedeelte bevindt zich de slaapvleugel. Hier zijn de hoofdslaapkamer, de garderobekamer met maatwerk kasten en de luxe badkamer ensuite ondergebracht. De garderobekamer is ruim, licht en voorzien van twee dakramen. De slaapkamer heeft openslaande deuren naar een beschermt terras en de achtertuin omgeven door waterpartijen.





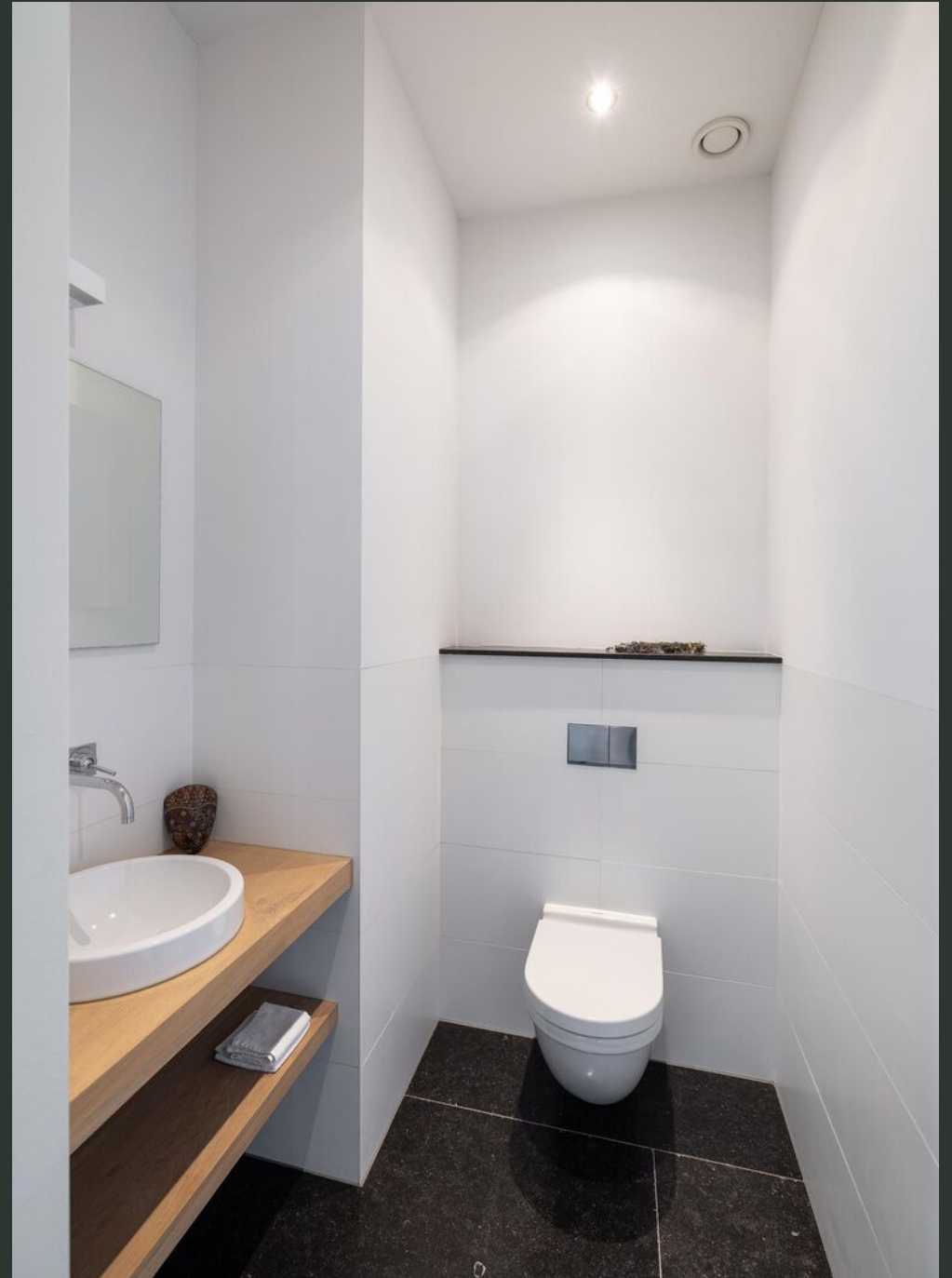
De badkamer is royaal bemeten en voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.



Voorhuis begane grond

Aan de voorzijde van de boerderij ligt de oorspronkelijke woonkamer met hoge ramen, glas-in-looddetails, strak stucwerk en een klassieke parketvloer. Deze ruimte doet nu dienst als tweede woonkamer en televisiekamer. Via een klein trapje van drie treden komen we in de sfeervolle opkamer met balkenplafond en een voormalige bedstee – nu in gebruik als royale werkkamer. Vanuit de hal is er toegang tot de originele kaaskelder: een ideale plek voor wijn en voorraad. Aangrenzend aan deze hal is de logeerkamer gelegen, met een eigen badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel.





Voorhuis verdieping

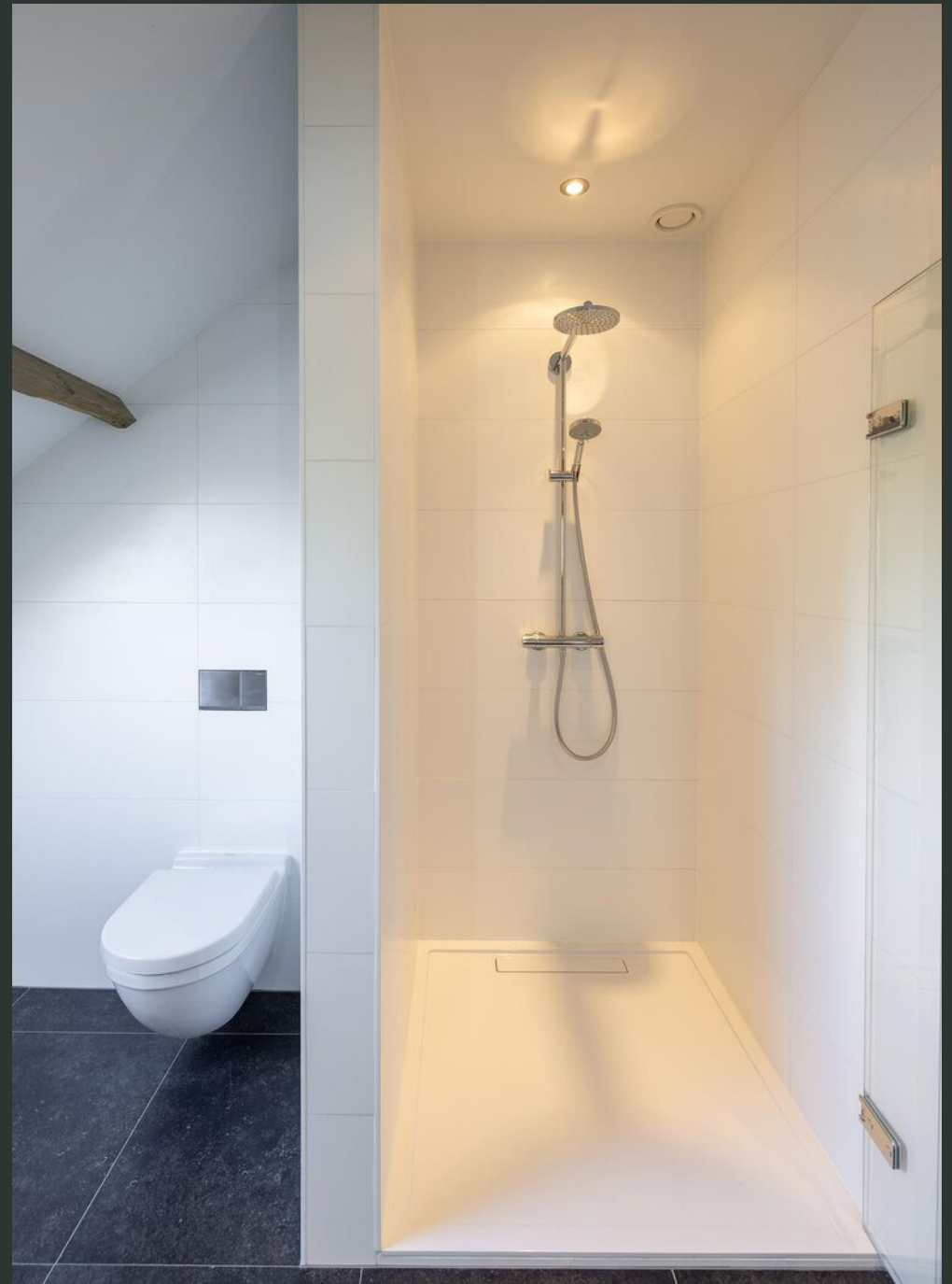
Via de vaste trap in de hal bereiken we de overloop met vide. Aan de voorzijde een royale slaapkamer die desgewenst eenvoudig kan worden opgedeeld in twee comfortabele kinderkamers. De vloer is voorzien van houten planken. De derde badkamer beschikt over een douche, toilet en dubbele wastafel. Aan het einde van de overloop bevindt zich een tweede ruimte met een fraaie vide die in open verbinding staat met de woonkamer beneden.

Gebruiksoppervlakten

De gebruiksoppervlakte wonen bedraagt in totaal 505 m², waarvan 404 m² voor het hoofdgebouw en 101 m² voor het bijgebouw.







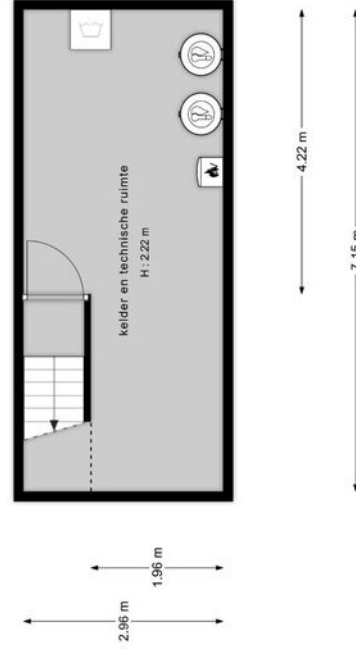
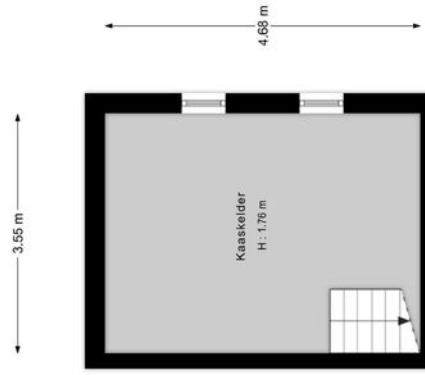


Eerste verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Souterrain



*De opervlakte is met grofst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
Van Roemburg & Woning Diagonale





Bijgebouw/ gastenverblijf

Het achtergelegen bijgebouw is volledig nieuw gerealiseerd, met uitsluitend gebruik van hoogwaardige materialen. Aan de rechterzijde het gastenverblijf met natuurstenen vloer en vloerverwarming, keuken met inbouwapparatuur en openslaande deuren naar buiten. De woonkamer geeft eveneens toegang tot het overdekte terras met buitenhaard en uitzicht over de eigen waterpartij en omliggende landerijen. Verder beschikt het gastenverblijf over een badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel.





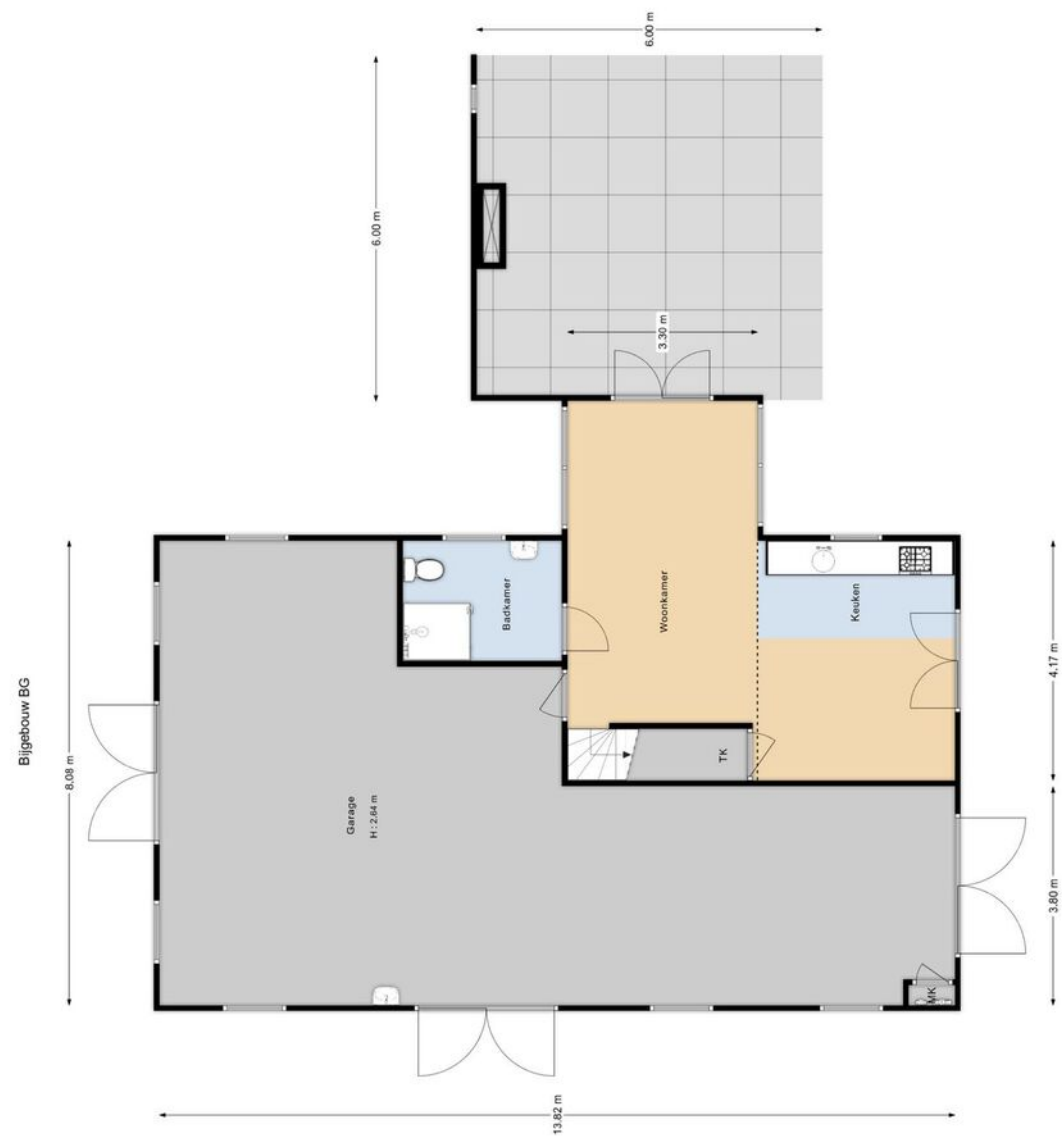
Via een vaste trap met daaronder een trapkast bereiken we de verdieping met een kleine overloop en vide. Hier bevinden zich een slaapkamer en een tweede, multifunctionele slaap-/werk-/zolderkamer met houten vloer.

Aan de linkerkzijde van het bijgebouw een meer dan royale garage, voorzien van openslaande deuren aan drie zijden – desgewenst in te richten als paardenstallen. Op het zuidelijk georiënteerde dak liggen 38 zonnepanelen, vrijwel voldoende voor het energieneutraal functioneren van het geheel. Achter op het perceel bevindt zich nog een tuinberging met overkapping.



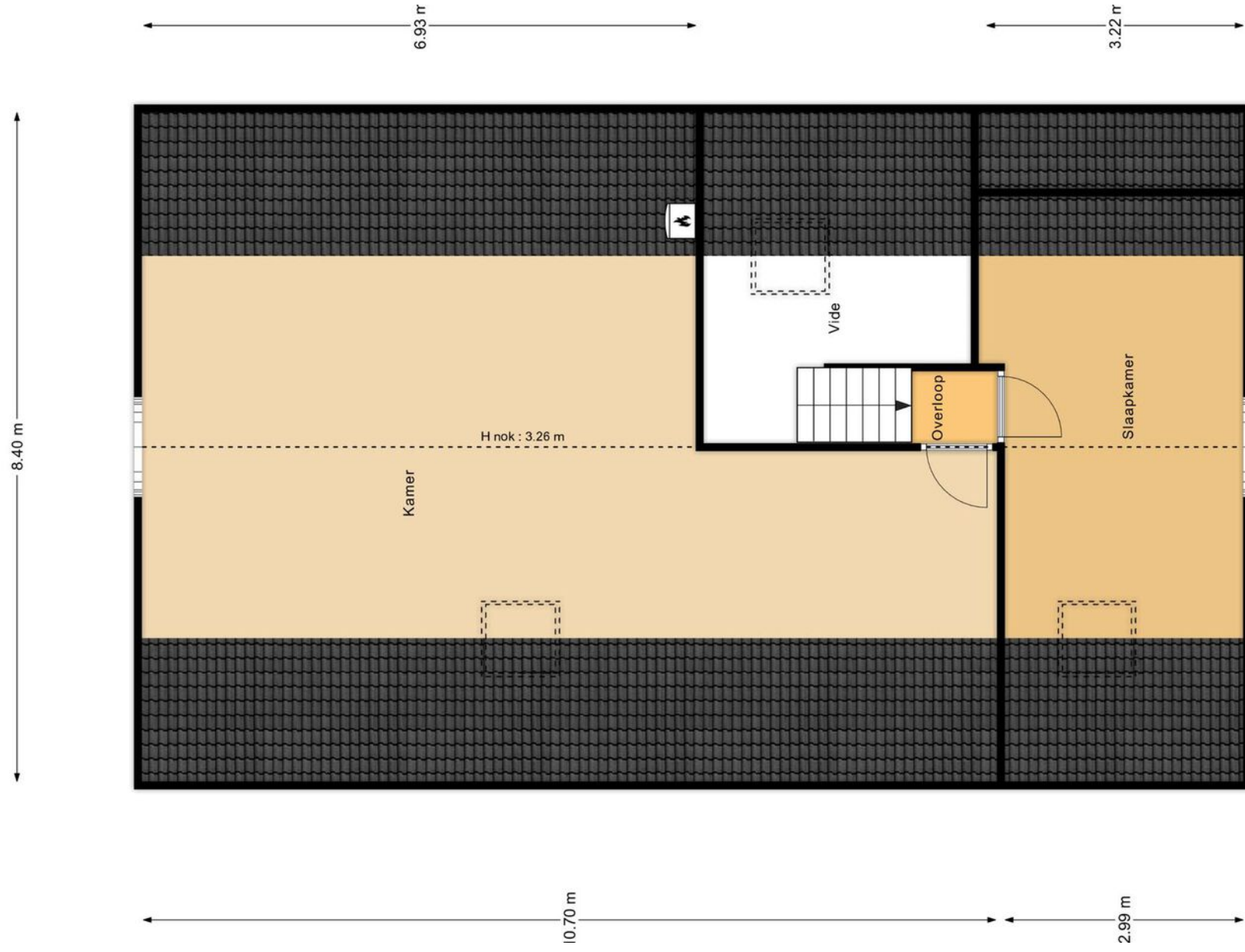




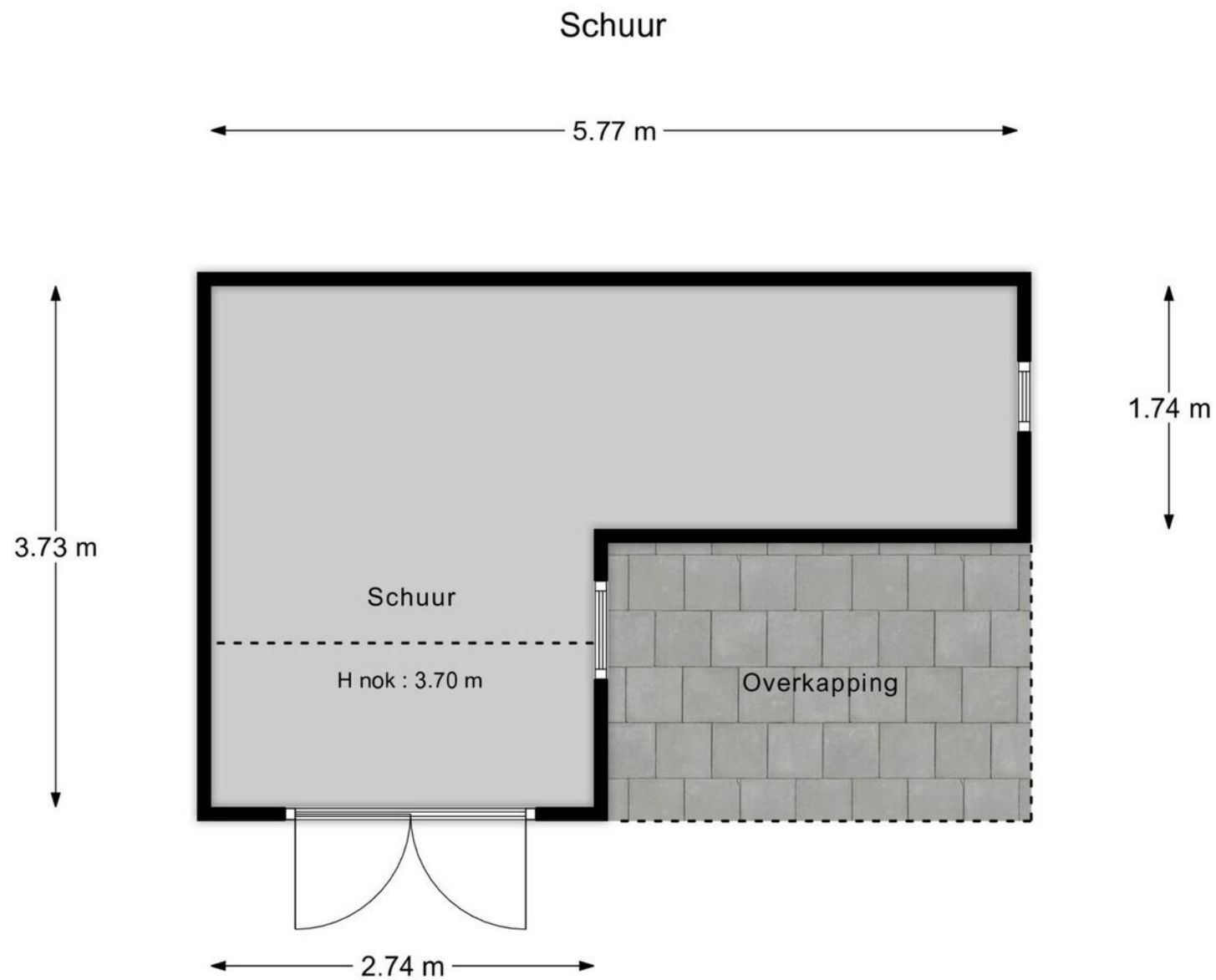


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.
edwer biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden".
Van Houtburg & Vöring Dijkzwaai

Bijgebouw 1e

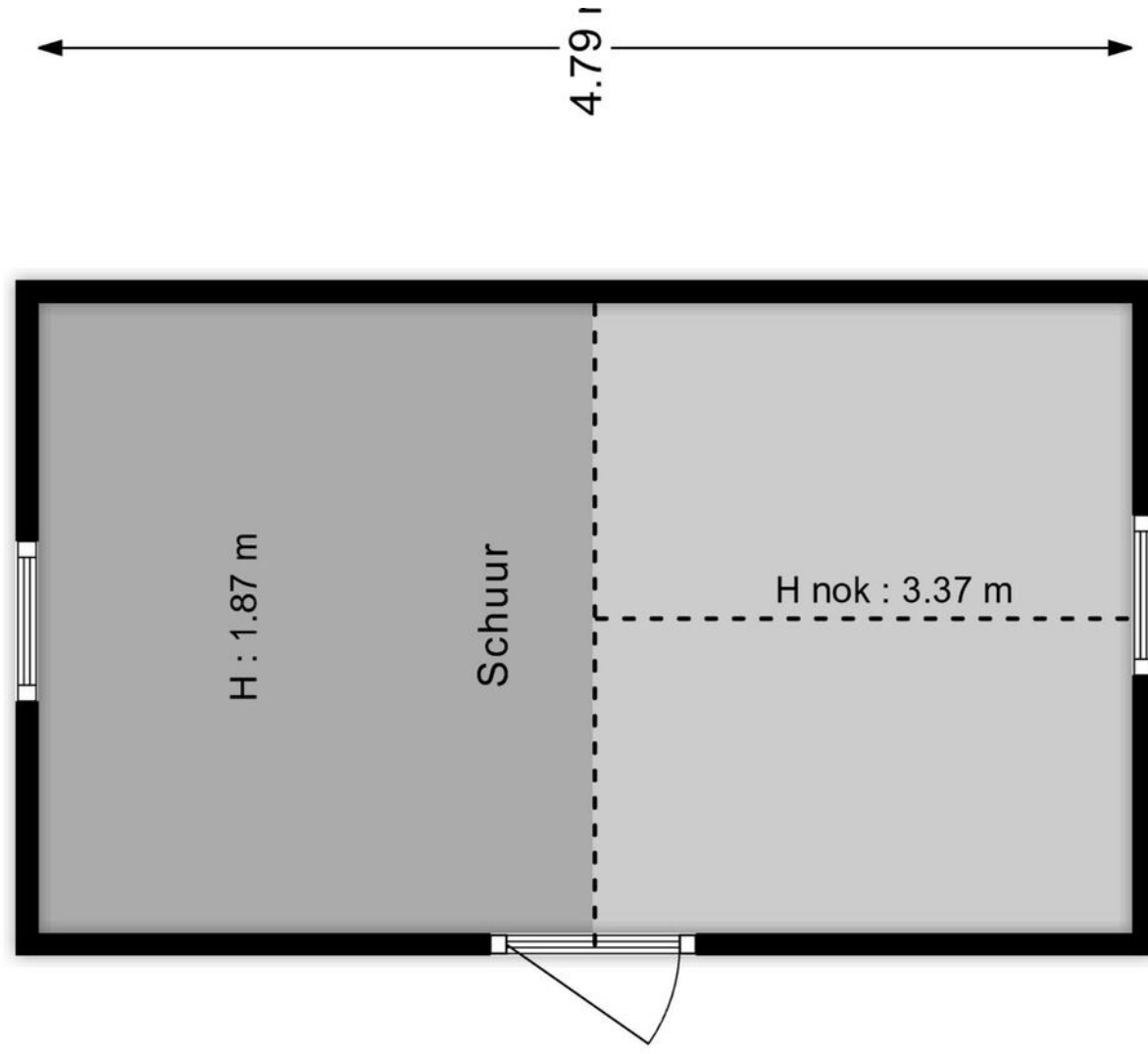


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Roemburg & Woning Diagnose



Schuur 2

2.76 m



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
chter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

Tuin / weilanden

Het perceel is omgeven door waterpartijen en sloten, omzoomd met knotwilgen. De fraai aangelegde tuin van circa 8.000 m² ligt rondom het hoofdgebouw en het bijgebouw. Rechts van het huis en bijgebouw liggen weilanden. Daarnaast is er 1,2 hectare weiland optioneel bij te kopen, dat zeer geschikt is voor het houden van kleinvee of paarden.

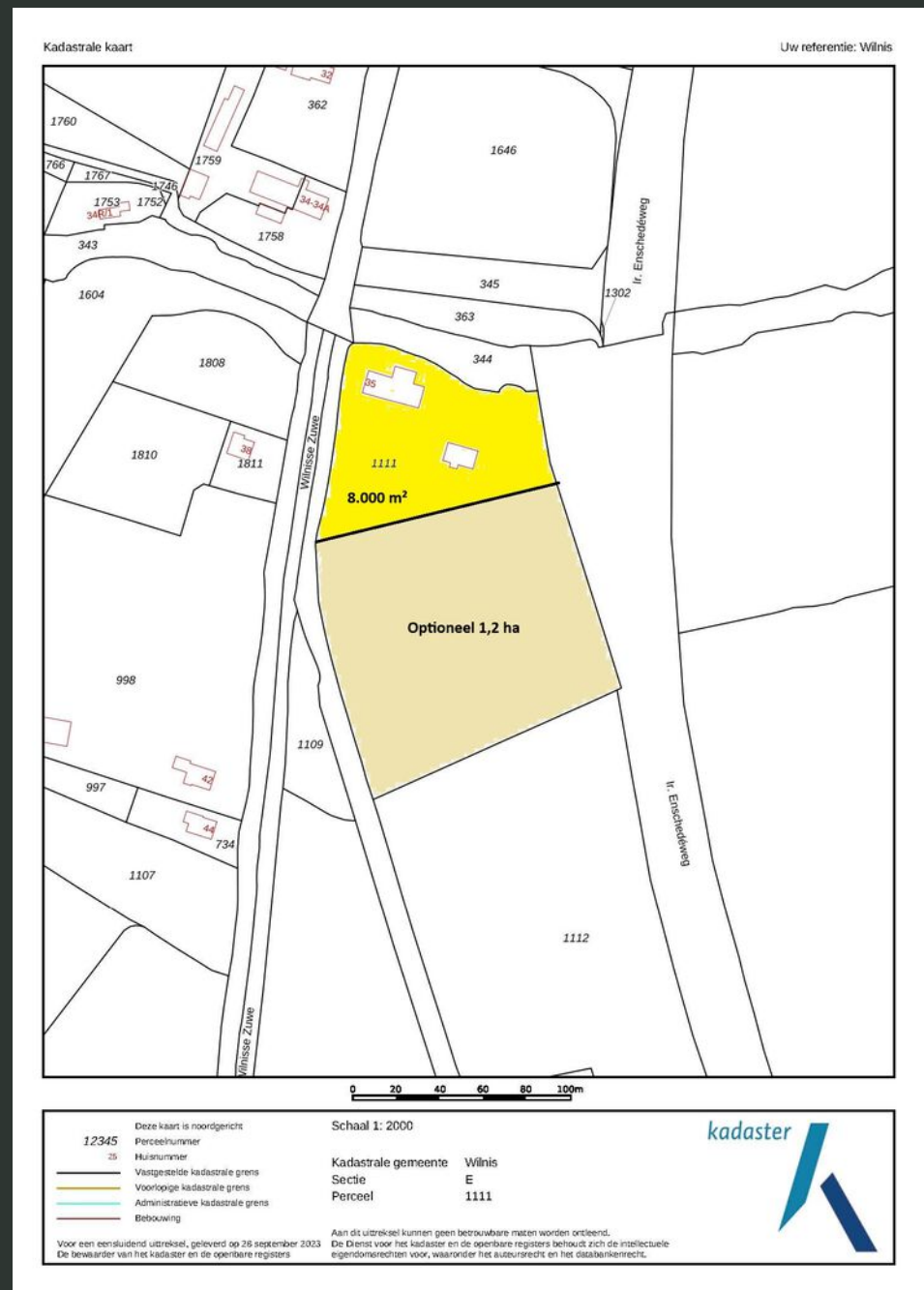
De locatie is ronduit ideaal: midden in het groene hart, omringd door natuur en polderlandschap, maar toch op slechts 3 kilometer van het centrum van Mijdrecht en Wilnis. Dichtbij vind je de 18-holes golfbaan Veldzijde en waterwegen naar de Vinkeveense Plassen en de Amstel. Dankzij de strategische ligging zijn Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam uitstekend bereikbaar. Hier ervaart u het ultieme buitenleven met de Randstad binnen handbereik. Via de eigen brug en het elektrisch bedienbare smeedijzeren toegangshek bereikt u het terrein, waar volop ruimte is voor het parkeren van meerdere auto's. Een droom locatie voor wie landelijk en duurzaam wil wonen zonder concessies te doen aan comfort, stijl en bereikbaarheid







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 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