



Koninginnelaan 12

3781 GL Voorthuizen

Kenmerken

-  woonoppervlakte ca. 168 m²
-  bouwjaar 1932
-  6 kamers, 4 slaapkamers
-  perceel 1130 m²

Meer weten?

-  06 48 31 68 86
-  info@pandinzicht.com
-  www.pandinzicht.com





"De charme van een jaren '30 villa, energielabel A+ en een groot perceel nabij het centrum maken dit een unieke woning"

Contact

Mirjam van de Kuilen

Bel of WhatsApp 
06-48 31 68 86

Mail
info@pandinzicht.com



PANDINZICHT
makelaardij & vastgoed



Inhoud

- 5** Kenmerken
- 6** Keuken
- 8** Woonkamer
- 10** Badkamer
- 12** Eerste verdieping
- 14** Tuin
- 16** Plattegronden
- 19** Kadaster
- 20** Locatie
- 22** Extra informatie
- 26** Uw huidige woning verkopen?



Kenmerken

- Bouwjaar: 1932
- Energielabel: A+
- Isolatie: zoldervloer, wanden en vloer
- HR++ en HR+++ glas
- 36 zonnepanelen
- Hoogwaardige kunststof kozijnen en deuren
- Alarmsysteem van Verisure (bediening via app)
- Waterontharder
- Badkamer 2010
- Uitbouw woonkamer en veranda 2012
- Badkamer 2015
- Keuken 2020
- Cv-ketel 2021

Oppervlakten en inhoud

- Perceeloppervlakte 1.130 m²
- Woonoppervlakte ca. 167 m²
- Zolderverdieping ca. 19 m²
- Garage ca. 19 m²
- Tuinhuis/berging ca. 19 m²
- Inhoud ca. 819 m³

Deze prachtige jaren '30 villa ligt op een absolute toplocatie, nabij het centrum van het Veluwe dorp Voorthuizen.

De woning is met veel zorg en oog voor detail gerenoveerd, verduurzaamd en uitgebouwd.

De smaakvolle inrichting, het verfijnde kleurgebruik en de hoogwaardige, onderhoudsarme materialen maken van deze woning een thuis dat direct indruk maakt.



De royale leefruimte en woonkeuken, de zonnige tuin met vijver, wellness en moestuin maken dit tot een zeldzaam compleet familiehuis.

- ✓ Sfeervol en instapklaar familiehuis
- ✓ Royale uitgebouwde living
- ✓ Gezellige woonkeuken (2020)
- ✓ Veranda met buitenkeuken
- ✓ 4 slaapkamers en een dakterras
- ✓ Badkamer op de begane grond
- ✓ Garage, dubbele carport en ruime oprit
- ✓ Tuin met berging, sauna en jacuzzi

Begane grond

Via de charmante entree betreedt u deze karaktervolle woning. De lange hal met authentieke details straalt direct warmte en sfeer uit en biedt toegang tot de verschillende leefruimtes. Aan de linkerzijde van de hal, de voorzijde van de woning, bevindt zich de luxe woonkeuken met vloerverwarming.

Deze stijlvolle keuken is voorzien van een groot kookeiland en hoogwaardige Siemens-apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser en oven/grill. Het moderne Novy-afzuigsysteem en de royale Amerikaanse koel-/vriescombinatie met ijsblokjesfunctie zorgen voor extra comfort. Natuurlijk ontbreekt ook een Quooker-kraan niet.

Een heerlijke plek wom te koken, te tafelen en te genieten.







Woonkamer

Vervolgens lopen we door naar de tussenkamer met een schouw, sfeervolle houtkachel en ingebouwde boekenkast; een ideale plek om tot rust te komen met een goed boek bij het haardvuur. Als u doorloopt, bereikt u de ruime serre/living met eikenhouten vloer: een lichte en uitnodigende leefruimte met prachtig vernieuwde glas-in-loodramen en openslaande deuren naar de tuin. Wat een heerlijke, lichte plek!







Badkamer

In de hal bevinden zich ook een nette toiletruimte en de toegang tot de kelder: een handige extra berging voor het opslaan van voorraad.

Daarnaast is er op de begane grond een stijlvolle badkamer met ruime inloopdouche, designradiator en wastafelmeubel met waskom.

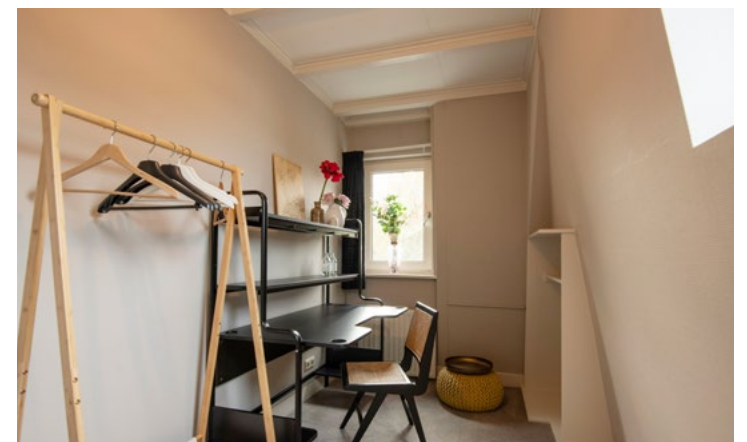
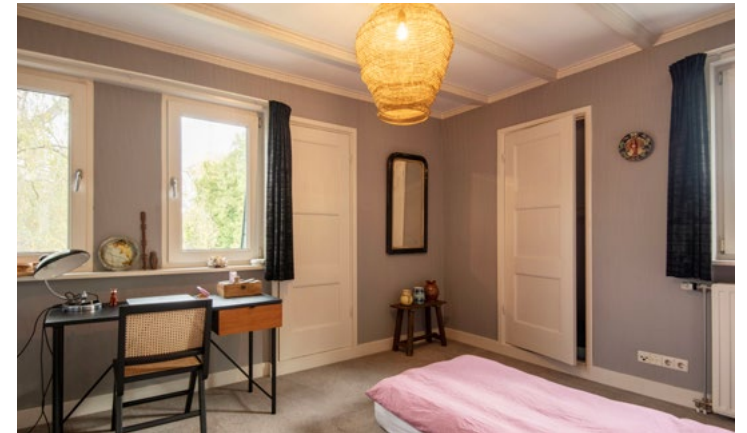
Eerste verdieping

Deze verdieping ademt charme én voldoet aan de eisen van deze tijd met maar liefst vier slaapkamers. De master bedroom is ruim, voorzien van inbouwkasten en openslaande deuren naar een groot dakterras: een heerlijke plek om lange zomeravonden te beleven.

Twee andere slaapkamers, waarvan één eveneens met inbouwkast, bieden een prachtig uitzicht over de groene tuin. De vierde kamer leent zich uitstekend als kinderkamer of thuiswerkplek. Daarnaast is er een apart toilet met authentieke tegels, passend bij de oorspronkelijke sfeer van het huis.

Via een vlizotrap is de tweede verdieping bereikbaar: een royale, be-loopbare zolderverdieping, ideaal voor opslag, hobbyruimte of zelfs als extra slaapkamer.







Tuin

Wat een tuin! Een groene oase van rust en privacy, midden in het centrum van Voorthuizen. Deze prachtig aangelegde tuin ademt sfeer, harmonie en buitenleven. Het geheel is met veel zorg ontworpen: weelderige beplanting met kleurrijke bloeiers, een strak gazon en volwassen bomen die voor natuurlijke schaduw zorgen wanneer de zon hoog staat.

In de tuin ligt een prachtige vijver met vlinder en zitje. Verderop ligt een moestuin waar u heerlijk kunt rommelen tussen uw eigen groenten en kruiden. De grote kastanjeboom vormt letterlijk en figuurlijk het hart van deze bijzondere buitenruimte.

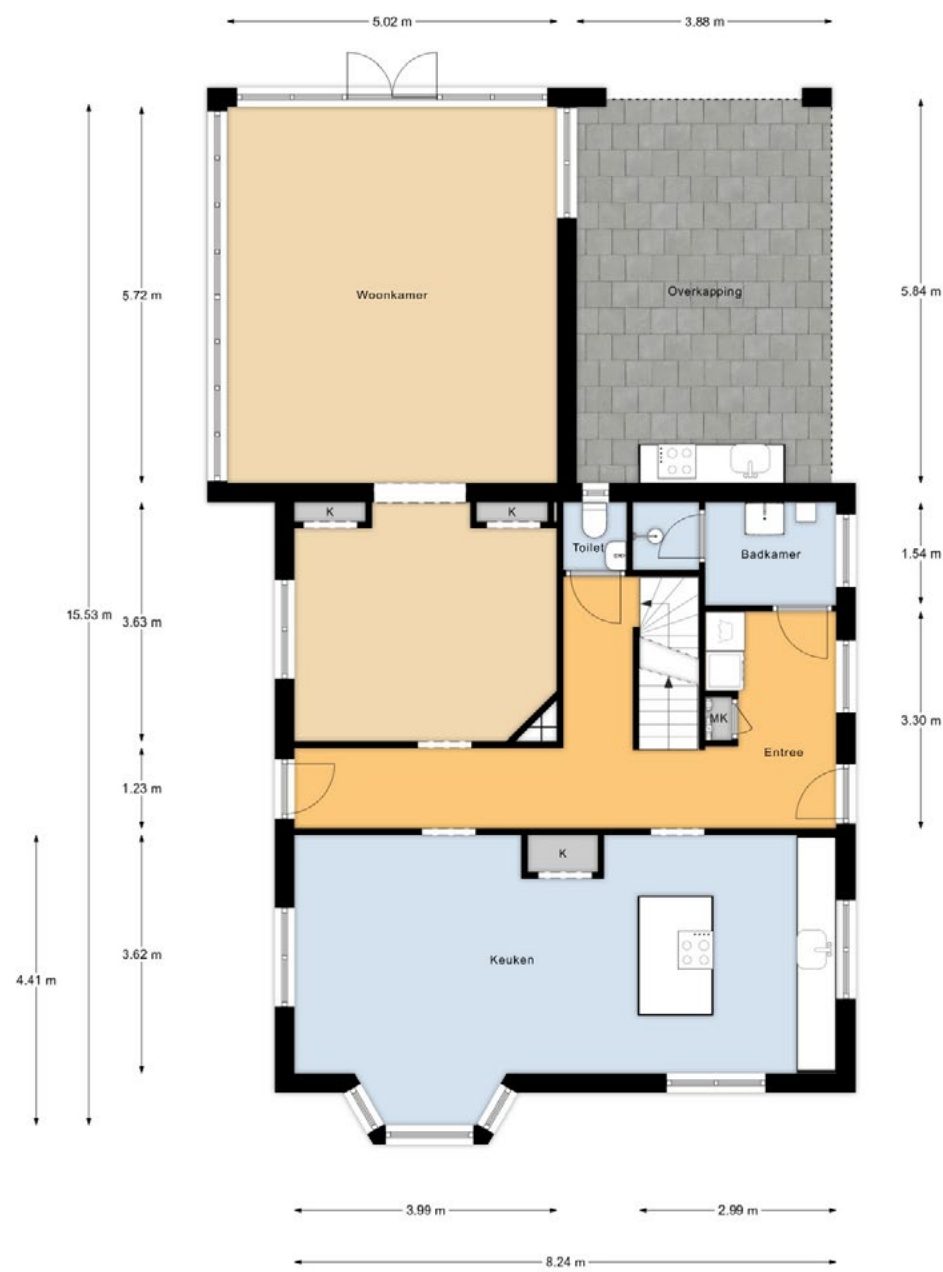
Onder de grote overkapping aan de woning staat een royale buitenkeuken. Met de heaters kunt u hier tot in de late uurtjes genieten van het buitenleven. Helemaal ontspannen doet u in de jacuzzi of in de Finse houtgestookte sauna. Dit is puur genieten!

Het ruime tuinhuis kan gebruikt worden als hobbyruimte of als extra berging. Er is bovendien een grote garage met dubbele carport en een grote oprit aanwezig.

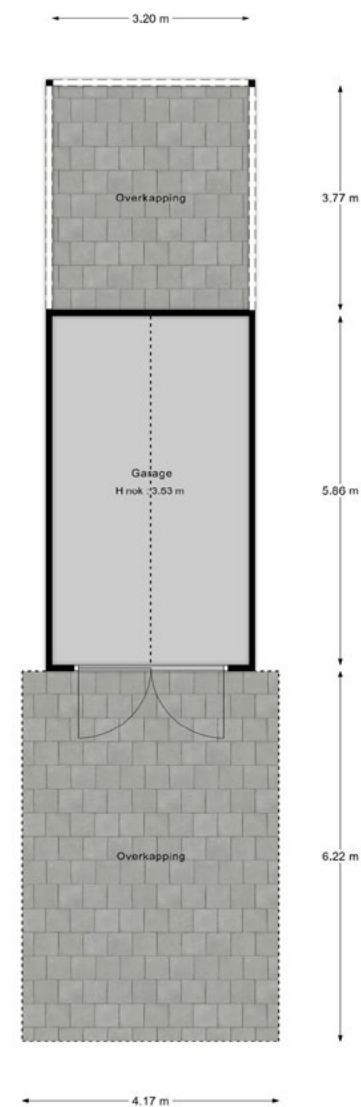
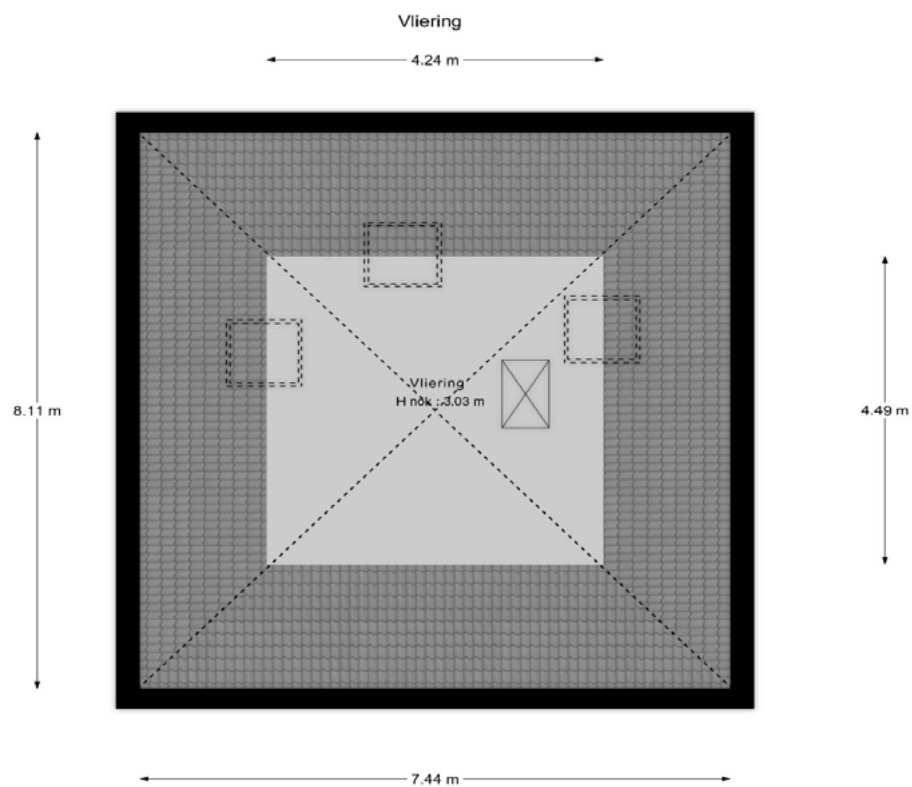
Kortom, voldoende ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.



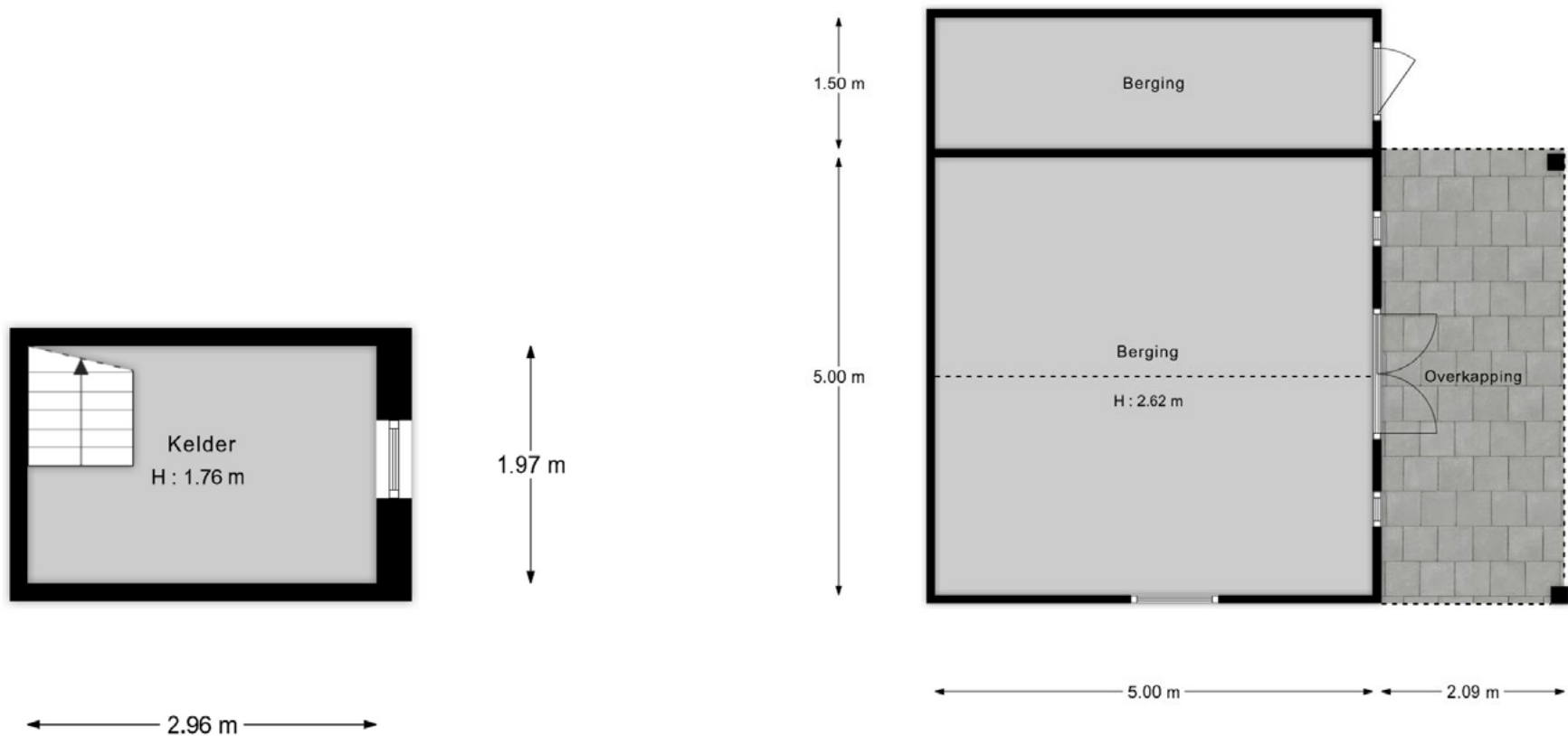
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden





Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Voorthuizen Sectie G Perceel 1868	kadaster 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Locatie

De Koninginnelaan is een rustige straat met een prettige sfeer, terwijl het centrum van Voorthuizen dichtbij is. Winkels, horeca, scholen en voorzieningen liggen op loopafstand. U woont hier rustig en groen, met het gemak van alles dichtbij.

Voorthuizen is een levendig dorp, omringd door uitgestrekte bossen, heidevelden en prachtige natuur. Het dorp biedt een gezellige dorpskern met winkels, horeca en tal van activiteiten voor jong en oud. Dankzij de ligging nabij de A1 is Voorthuizen uitstekend bereikbaar; steden als Amersfoort, Utrecht en Amsterdam zijn binnen korte tijd te bereiken.



Extra informatie

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Ouderdomsclausule

Het volgende artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst: "Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 94 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.) en de afwezigheid van doorslaand vocht en/of optrekkend vocht."

Bod uitbrengen?

U wilt een bod uitbrengen op de bezichtigde woning. Dit kunt u via uw move-account indienen. U kunt uw bod ook per mail of telefonisch aan de makelaar doorgeven. Aan dit bod kunt u voorwaarden verbinden, zoals een voorbehoud dat u een financiering verkrijgt of dat de kosten van het direct noodzakelijk onderhoud niet te hoog uitvallen (voorbehoud bouwtechnische keuring). Ook kunt u de gewenste datum van overdracht daarin mee nemen. De makelaar gaat het bod met de verkoper bespreken en zal u informeren over het verdere proces.

Wanneer er meerdere gegadigden zijn voor de woning, zal er een inschrijving plaatsvinden. In dat geval kunt u voor een bepaalde datum een eenmalig uiterst bod indienen. De makelaar zal u hierover informeren.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken én de koop-overeenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Als u verder geen belangstelling heeft, dan stellen wij het op prijs als u dit aan ons doorgeeft, zodat wij de verkoper op de hoogte kunnen stellen.

Extra informatie

Koopovereenkomst

Een koopovereenkomst van een woonhuis kan slechts schriftelijk worden aangegaan. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek en/of Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. De termijn die wordt opgenomen voor eventuele ontbindende voorwaarden is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

De koper zal een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift ontvangen. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Notaris

De getekende koopovereenkomst zal vervolgens naar de notaris worden gestuurd die de koop juridisch verder zal afhandelen.

De notariskosten zijn voor rekening van de koper. De koper mag dan ook bepalen bij welke notaris de overdracht plaats vindt.



Uw huidige woning verkopen?

7 redenen om voor Pandinzicht te kiezen.

- ✓ Met jarenlange ervaring, een realistische no-nonsense aanpak en een professionele begeleiding wordt de verkoop van uw woning een succes.
- ✓ Kwaliteit in plaats van kwantiteit; u en uw woning krijgen de aandacht die u verdient.
- ✓ Vernieuwende en betrouwbare makelaar die met haar tijd mee gaat.
- ✓ Geen vlotte praatjes, maar gewoon doen wat er is afgesproken.
- ✓ Uitstekende kwaliteit tegen een eerlijke prijs.
- ✓ Veel aandacht voor verkoopstyling en het optimaal presenteren van de woning via de juiste (digitale) kanalen.
- ✓ De mogelijkheid om zelf een deel van de verkoopwerkzaamheden uit te voeren voor een nog aantrekkelijker tarief.

Gratis waardebepaling

Plannen om uw woning te verkopen? We komen graag geheel vrijblijvend langs om een gratis waardebepaling te geven.

Alvast per mail een indicatie van de waarde ontvangen? Maak dan gebruik van de gratis online waardebepaling op www.pandinzicht.com.

Onze klanten beoordelen ons op Funda met gemiddeld een 9,5!

"Wij zijn zeer tevreden over de begeleiding bij Pandinzicht. De communicatie verliep soepel en de verkoop is vlot gegaan. Wij zijn blij dat we voor Pandinzicht hebben gekozen en raden dit anderen ook zeker aan!"

"Mirjam van Pandinzicht heeft zich zeer goed ingezet en ons geweldig begeleid bij de verkoop van ons huis. We waarderen haar tips en kwaliteit. We zijn blij dat we voor Pandinzicht als makelaar hebben gekozen!"

"Wij zijn zeer tevreden over het contact met de makelaar! We konden op ieder moment snel schakelen! Na het eerste contact stond het huis inclusief foto's en video binnen een week op Funda en ook over de marketing van de verkoop en gebruik van sociale media zijn wij erg tevreden! Kortom: een aanrader!"



Ik wil mijn huis verkopen

Wilt u uw woning verkopen? U hoeft u nergens druk over te maken; wij nemen alles uit handen en regelen het hele verkooptraject. Met veel aandacht voor verkoopstyling maken we een complete presentatie met foto's, video en 360 graden foto's om zo de beste verkoopprijs te realiseren!

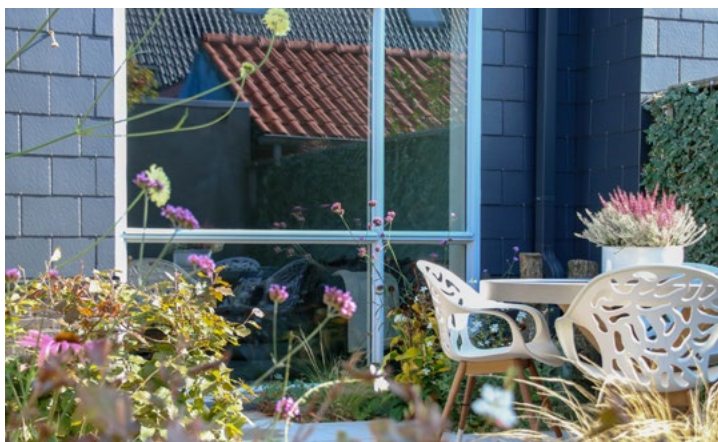


Ik wil zelf mee helpen met de verkoop van mijn huis

Bij Pandinzicht Makelaardij & Vastgoed kunt u kosten besparen door zelf mee te helpen met de verkoop van uw woning. Uiteraard bent u verzekerd van een plaatsing op Funda en een waterdicht koopcontract.

Bekijk alle mogelijkheden en tarieven op www.pandinzicht.com

Vragen? Wij adviseren u graag over de verkoopmethode die het beste bij u past.



Ik wil een huis kopen

Wij willen u graag begeleiden om een woning aan te kopen.

Voordat u beslist om ons als aankoopmakelaar in te schakelen is het mogelijk om eerst een vrijblijvend gratis kennismakingsgesprek te hebben waarin we onze werkwijze zullen toelichten. Kijk op www.pandinzicht.com voor de tarieven en meer informatie!



Groen van Prinstererlaan 37 | 3771 CC Barneveld | www.pandinzicht.com | info@pandinzicht.com | 06-48 31 68 86