



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## ELBURG, MOLENWEG 15

Vrijstaand FAMILIEHUIS op royaal perceel in Elburg met bijgebouwen en volop parkeergelegenheid

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)













# Welkom in Elburg...

In de sfeervolle Hanzestad Elburg staat dit prachtig onderhouden en vrijstaande familiehuis op een royaal perceel met diverse bijgebouwen, een groene tuin en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Sinds de bouw in 1991 wordt het huis bewoond door de eerste bewoners – een duidelijk teken van de kwaliteit, locatie en het woonplezier dat deze woning biedt. Voor de huidige bewoners is het tijd geworden voor een nieuw hoofdstuk en wordt u uitgenodigd om hier uw eigen verhaal te gaan schrijven. Zodra u binnenkomt, voelt u de rust en de zorg waarmee dit huis is bewoond en met liefde is onderhouden. De woning is degelijk gebouwd en in 2005 uitgebreid met een royale en lichte serre, waardoor de tuin als het ware onderdeel is geworden van de leefruimte. De woonkamer met schouw en houtkachel vormt het hart van het huis. De keuken en praktische bijkeuken sluiten hier logisch op aan, waardoor het huis niet alleen sfeervol maar ook functioneel is ingedeeld. In de serre kijkt u rondom uit over de fraai aangelegde tuin – een heerlijke plek om te lezen, te ontbijten of gewoon te genieten van het buitenleven, ongeacht het seizoen. Op de eerste verdieping vindt u vier ruime slaapkamers, waarvan één is ingericht met een walk-in closet. De badkamer is compleet met een hoekbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar een royale overloop en twee slaapkamers met dakramen extra mogelijkheden bieden voor logees, een werkkamer of een hobbyruimte. Dit huis ademt de sfeer van een echt familiehuis, met voldoende plek voor ieder gezinslid om te wonen, te werken of te studeren. Via de bijkeuken heeft u toegang tot de tuin en de aangebouwde garage met kanteldeur en een vaste trap naar een royale bergzolder. Hier kunt u al uw spullen kwijt of uw hobby uitoefenen, van het sleutelen aan auto's tot het inrichten van een werkplaats. bovendien een tuinhuis met een royale veranda en keukenblok – perfect voor zomerse etentjes of gezellige avonden met familie en vrienden – en een separate berging voor uw tuingereedschap. Achter op het perceel bevindt zich een carport, terwijl naast de woning nog twee parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn.







De tuin zelf is een lust voor het oog: zorgvuldig onderhouden, met een combinatie van gazon, bloeiende borders, sfeervolle terrassen, een vijverpartij en passend straatwerk. Elburg is een historische Hanzestad vol charme en levendigheid. Achter de middeleeuwse stadsmuren vindt u gezellige straatjes, ambachtelijke winkels, terrassen en restaurants. De haven en het Veluwemeer liggen op loopafstand en nodigen uit tot wandelen, fietsen en watersport. Voor gezinnen is Elburg bovendien bijzonder compleet: er zijn diverse basisscholen, een middelbare school en ruime mogelijkheden op het gebied van sport, cultuur en verenigingsleven. Alles wat u nodig heeft, ligt binnen handbereik.

Hoewel u hier de rust van de Veluwe ervaart, is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen enkele minuten rijdt u naar de N309 die aansluit op de A28 richting Zwolle, Amersfoort en Utrecht. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld met busverbindingen naar omliggende plaatsen en treinstations in 't Harde en Nunspeet, vanwaar u snel richting de Randstad reist. Zo combineert u moeiteloos het landelijke wonen met stedelijke bereikbaarheid. Een plek waar jarenlang met liefde is gewoond, waar kinderen zijn opgegroeid en waar talloze herinneringen zijn gemaakt. Nu wacht dit warme familiehuis op nieuwe bewoners die er hun eigen toekomst willen vormgeven. Wij nodigen u van harte uit om deze woning in Elburg te komen ervaren – voel de rust, de ruimte en de warmte die dit huis zo bijzonder maken. Een huis dat niet alleen indruk maakt, maar ook een gevoel van thuiskomen oproept!







## Over de parterre...

De entree geeft toegang tot de ruime hal met toilet, meterkast en toegang tot de kelder. De woonkamer heeft prachtige raampartijen en is ruim van opzet. De schouw met houtkachel biedt sfeer aan het geheel. De keuken heeft een composiet aanrechtblad en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat met vier zones, vaatwasser, koelkast en combi oven-magnetron.

De lichte serre (2005) is een heerlijke plek waar u rondom zicht heeft op de tuin. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger alsook de opstelling van de CV. Via de buitendeur is de achtertuin bereikbaar en kunt u ook makkelijk naar de garage.































# Over de eerste en tweede verdieping...

Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers. Aan de achterzijde is de master bedroom met walk in closet. De tweede slaapkamer heeft een dakraam en aan de voorzijde zijn de derde en vierde slaapkamer. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een hoekbad, toilet, inloopdouche en badmeubel.

Met een vaste trap komt u op de tweede verdieping. De overloop biedt veel bergruimte en hier zijn twee ruime slaapkamers met velux dakramen.

































## Over de bijgebouwen...

De ruime opzet van de aangebouwde garage zal u verrassen! Er is volop ruimte voor het parkeren van uw auto maar hier kunt u ook zeker denken aan een werkplaats of het hobbymatig klussen aan auto's of boten! Met een vaste trap is de royale bergzolder bereikbaar. In de achtertuin staat een tuinhuis met fijne veranda en een keukenblok.

Aan de achterzijde is een separate berging voor bijvoorbeeld uw tuingereedschap. Achter op het perceel is een carport en aan de voorzijde zijn twee parkeerplekken.















De tuin is met liefde en zorg onderhouden. Er is een variatie aan gazon met borders, meerdere terrassen en een vijverpartij.













## KENMERKEN

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Bouwjaar           | 1991                    |
| Woonoppervlakte    | ca. 193 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | ca. 969 m <sup>3</sup>  |
| Externe bergruimte | ca. 19 m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlakte | ca. 1287 m <sup>2</sup> |
| Energie label      | B                       |



Vraagprijs € 975.000 kosten koper



# Voorzieningen...

- Glasvezel
- Krachtstroom
- Eigen waterbron met beregeningsinstallatie













MOLENWEG 15 ELBURG

# Verkopers aan het woord...

## FAVORIETE ADRESSEN IN DE OMGEVING

Restaurant: Restaurant 't Olde Regthuys

Leuk hoteladres: Boutique Hotel Elburg

Dat heerlijke terras: De Herberg

Indrukwekkende natuur: Veluwe bossen, zandverstuiving en het Veluwemeer

## WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Ruim 35 jaar hebben we met veel liefde in ons huis in Elburg gewoond. De Veluwe natuur maakte dat we vaak buiten te vinden waren. Ook de Elburger haven en de historische binnenstad met hun levendige terrassen nodigen in elk seizoen uit tot genieten. Elburg voelt voor ons echt als thuis.”

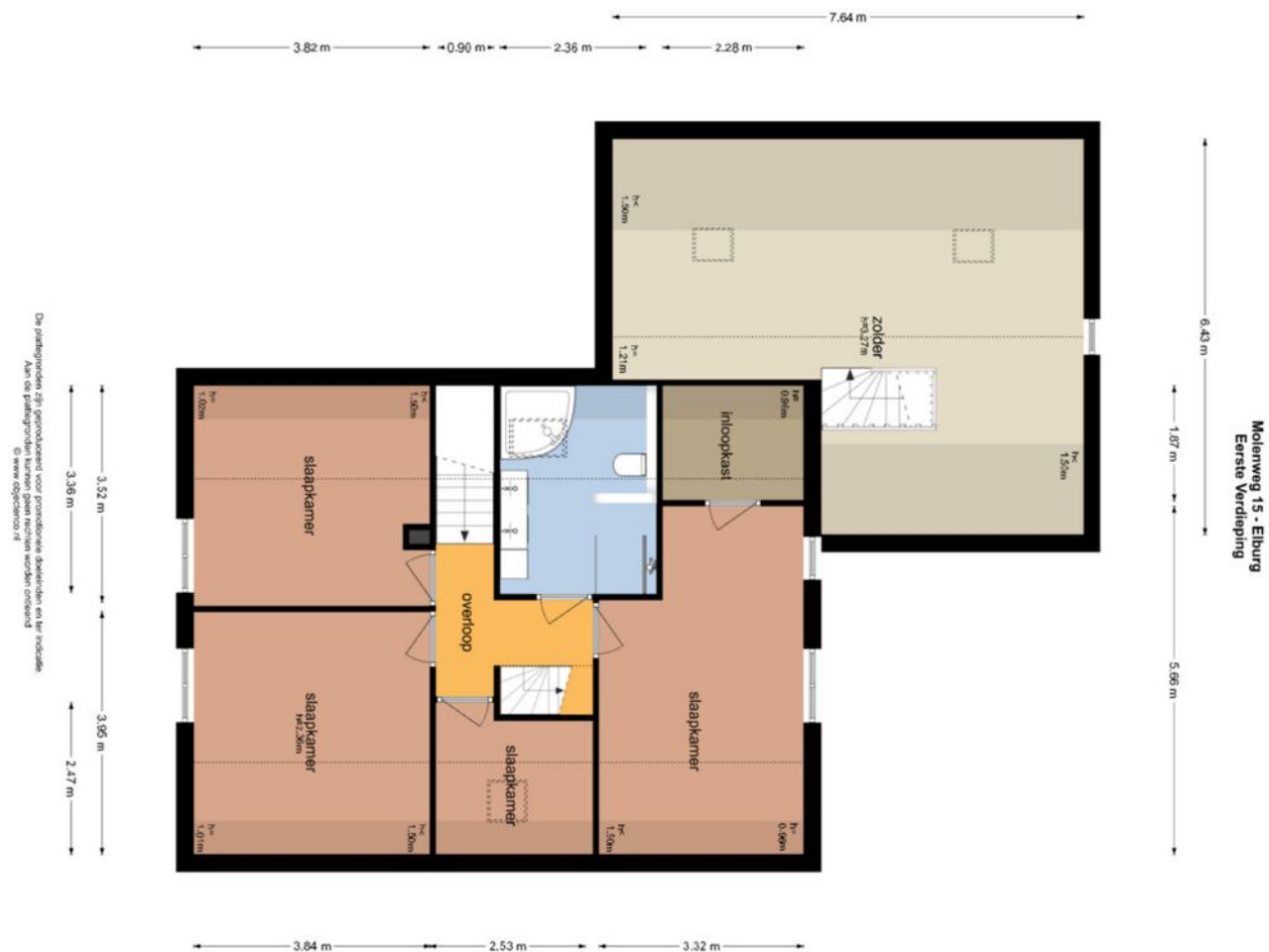


## Begane grond



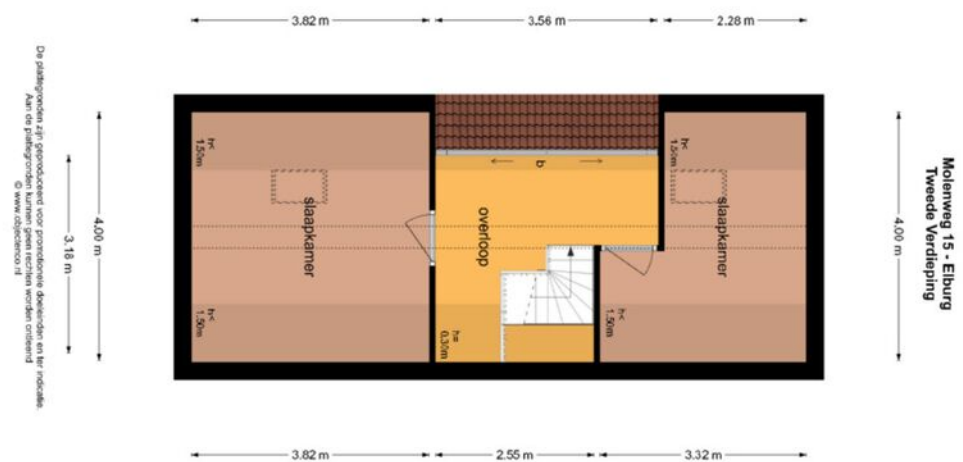


# Eerste verdieping



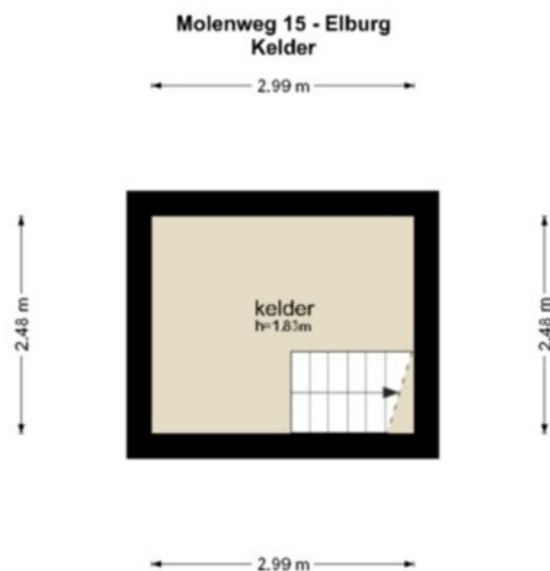


## Tweede verdieping





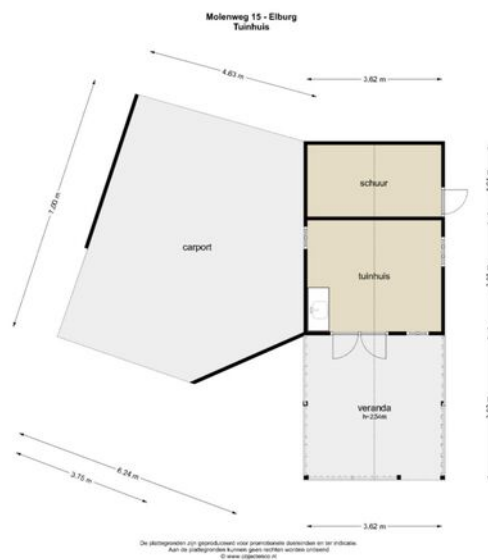
# Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



## Tuinhuis

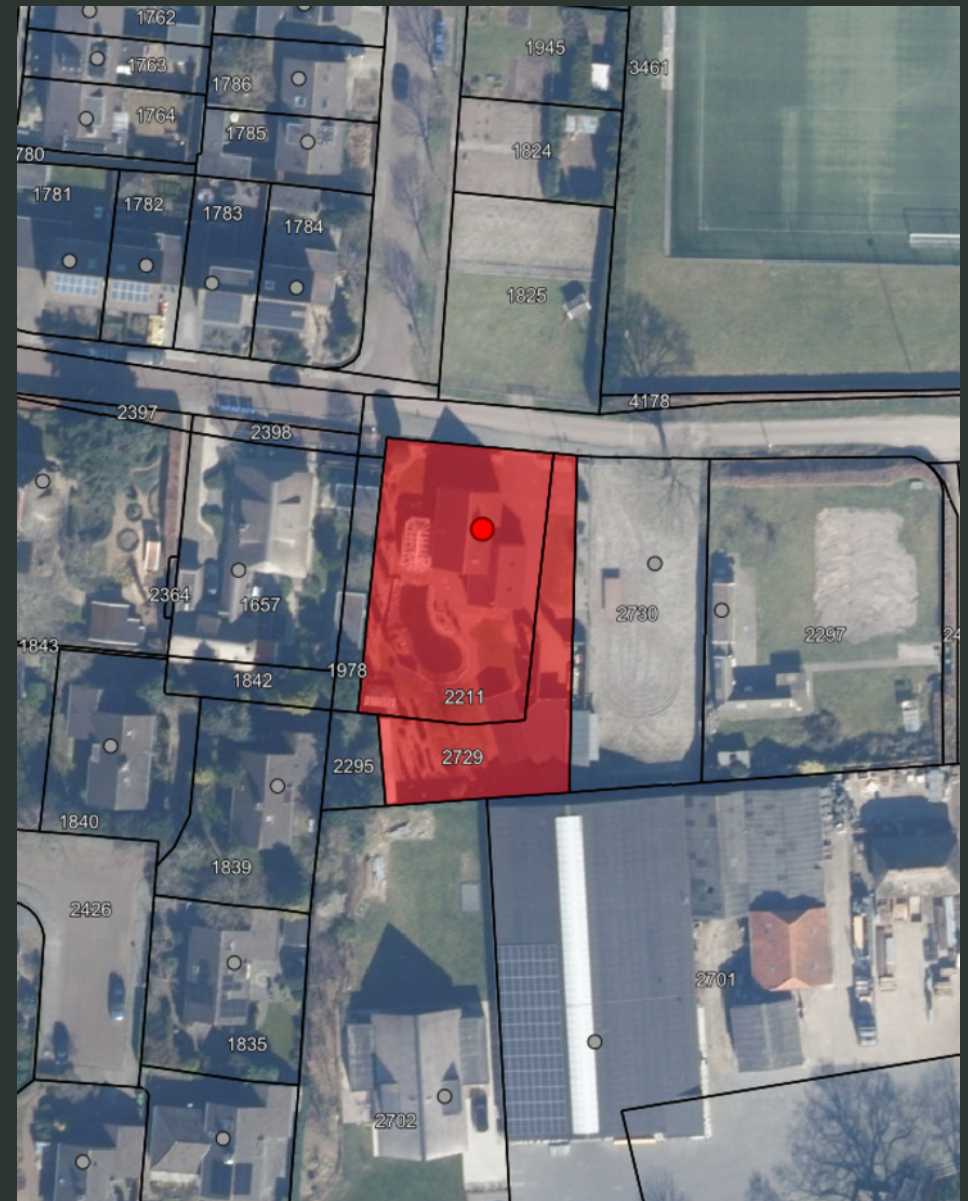


## Houthok





# GEOWEB 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](mailto: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](mailto: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](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://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](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)