



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## DOORN, MOERSBERGSELAAN 6-8

Rijksmonumentaal koetshuis op Landgoed Moersbergen

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

# HISTORISCH KOETSHUIS

Wonen te midden van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Een bijzonder, historisch koetshuis in het door Stichting Het Utrechts Landschap beschermd natuurgebied op Landgoed Moersbergen.

Op dit moment bestaat het koetshuis nog uit twee wooneenheden. De nieuwe bewoner zal hier na een grondige renovatie één woonhuis van maken. Het koetshuis zal namelijk uitsluitend in zijn geheel verkocht, aan één erfpachter. Dubbele bewoning is daarbij niet toegestaan. De grondeigenaar is op zoek naar een erfpachter die het koetshuis renoveert c.q. verbouwd zodat in pandig één wooneenheid, garage en schuur ontstaat.

De grond wordt uitgegeven op basis van een recht van erfpacht voor de periode van 30 jaar. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd conform het CPI. De erfpacht is niet afkoopbaar.

Er zal door grondeigenaar een restaurantieverplichting worden opgelegd, en voorwaarden t.b.v. behoud van natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden.

Een prachtige plek om te wonen en eventueel te werken, vlakbij het eveneens prachtige en historische kasteel Moersbergen.



# LANDGOED MOERSBERGEN

Het koetshuis vindt zijn oorsprong rond het jaar 1860 en is in 1926 herbouwd in de stijl van de Delftse School. In 1930 werd het verbouwd tot woonruimte, waarbij de oranjerie én de kenmerkende getoogde poorten hun huidige vorm kregen. Landgoed Moersbergen werd reeds in 1435 genoemd en ontleent zijn naam aan het woord moer, verwijzend naar moerassig land. Door de eeuwen heen bleef het landgoed bewoond en in 1539 verkreeg het de status van ridderhofstad.

Het object is gelegen op een ruim perceel midden in de natuur, omsloten door eeuwenoude bomen en weelderig groen. De buitenzijde ademt historie en ambacht: bakstenen gevels, dakkapellen en houten luiken die het zonlicht filteren dat door het bladerdak glinstert. De klassieke uitstraling en de unieke ligging zullen liefhebbers van historische architectuur én natuurlijke rust direct aanspreken.

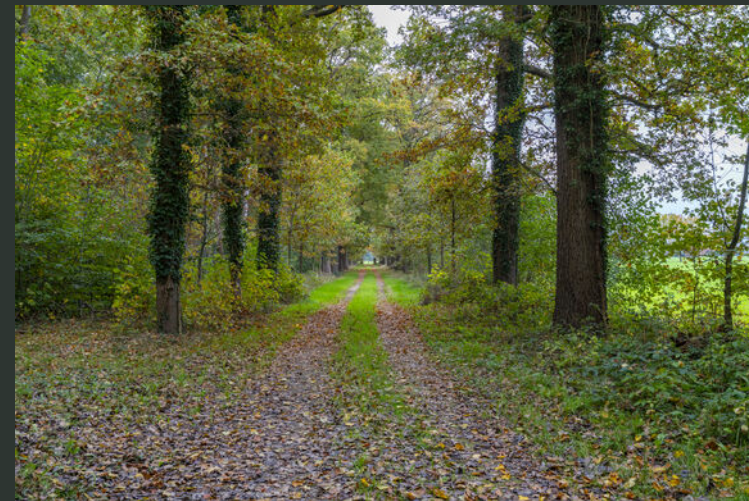
Op deze fijne plek woont u tegen de bosrand en op een landgoed. Op het landgoed worden regelmatig reeën gespot, maar ook vossen, hazen en eekhoorns. Het dorp Doorn ligt op korte afstand, centraal tussen Utrecht en Amersfoort, aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug. Het Nationaal Park leent zich uitstekend voor wandelen, paardrijden en mountainbiken. Scholen, winkels, horecagelegenheden en sportvoorzieningen bevinden zich op fietsafstand. De bereikbaarheid is uitstekend via de A12, diverse N-wegen en de NS-stations Driebergen-Zeist en Maarn.





## KENMERKEN

Bouwjaar	1860
Woonoppervlakte 6	ca. 233 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte 8	ca. 177 m <sup>2</sup>
Inhoud 6	ca. 977 m <sup>3</sup>
Inhoud 8	ca. 637 m <sup>3</sup>
Garage 6 (in pandig)	ca. 43 m <sup>2</sup>
Garage 8 (extern)	ca. 35 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	3.355 m <sup>2</sup>



Vraagprijs opstallen € 550.000,- k.k.  
Erfpachtcanon € 22.960,- per jaar

# MOERSBERGSELAAN 6

## BEGANE GROND

Via de entree bereikt u de hal met toilet, trapopgang en doorgang naar de eenvoudige keuken. Deze keuken is voorzien van een vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat en afzuigkap. Aangrenzend ligt de woonkamer, uitgerust met een schouw, stenen vloer en een deur naar de tuin.

Vanuit de tweede entree bereikt u de trapopgang naar boven en de deur naar de voormalige stalruimte, die nog altijd karakteristieke details bevat. De royale inpandige garage is ook via buiten te bereiken en biedt volop ruimte voor voertuigen, opslag of een werkplaats.

## EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping is verrassend ruim en functioneel ingedeeld. Via de overloop bereikt u een toilet en een slaapkamer met toegang tot een badkamer voorzien van ligbad, douche en wastafel. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een tweede woonkamer, die toegang biedt tot een tweede — eenvoudige — keuken.

Een tweede overloop met toilet geeft toegang tot de trap naar de tweede verdieping en tot de hal die in verbinding staat met de stalruimte beneden. Deze indeling maakt de verdieping bijzonder flexibel inzetbaar, bijvoorbeeld voor werk, gasten, of een semi-zelfstandige leefruimte.

## TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping bestaat uit een open ruimte/slaapkamer, een afgesloten slaapkamer, een badkamer voorzien van bad, douche en wastafel, en meerdere beruimtes — waaronder een ruimte met wasmachineaansluiting.













# MOERSBERGSELAAN 8

## BEGANE GROND

De entree leidt naar een hal met toilet. De ruime woonkamer heeft een schouw, openslaande deuren naar de tuin en veel natuurlijke lichtinval. Via een opstap bereikt u de keuken, uitgerust met een vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap en vriezer.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de kelder (stahoogte), ideaal voor wijn of voorraad.

## EERSTE VERDIEPING

Op de verdieping bevindt zich een ruime overloop die toegang biedt tot vier slaapkamers, elk voorzien van dakkapellen die voor prettige lichtinval zorgen. Er zijn twee badkamers: één badkamer met wastafel, toilet en douchecabine en één badkamer met ligbad, dubbele wastafel en tweede toilet.

## ZOLDER

Via een vlizotrap bereikt u de ruime zolder met de opstelplaats voor de cv-ketel.









## TUIN & BIJGEBOUWEN

De tuin rondom het koetshuis vormt een prachtig groen decor dat naadloos aansluit op de bossen van Landgoed Moersbergen. Rondom beide wooneenheden liggen meerdere plekken waar u in alle privacy kunt genieten van de natuur. Vanuit de tuin kijkt u uit op het omliggende bos waar regelmatig reeën, vossen en eekhoorns worden waargenomen. Het voortdurend veranderende landschap en de stilte van het landgoed maken dit tot een unieke buitenruimte die elke dag opnieuw verrast.

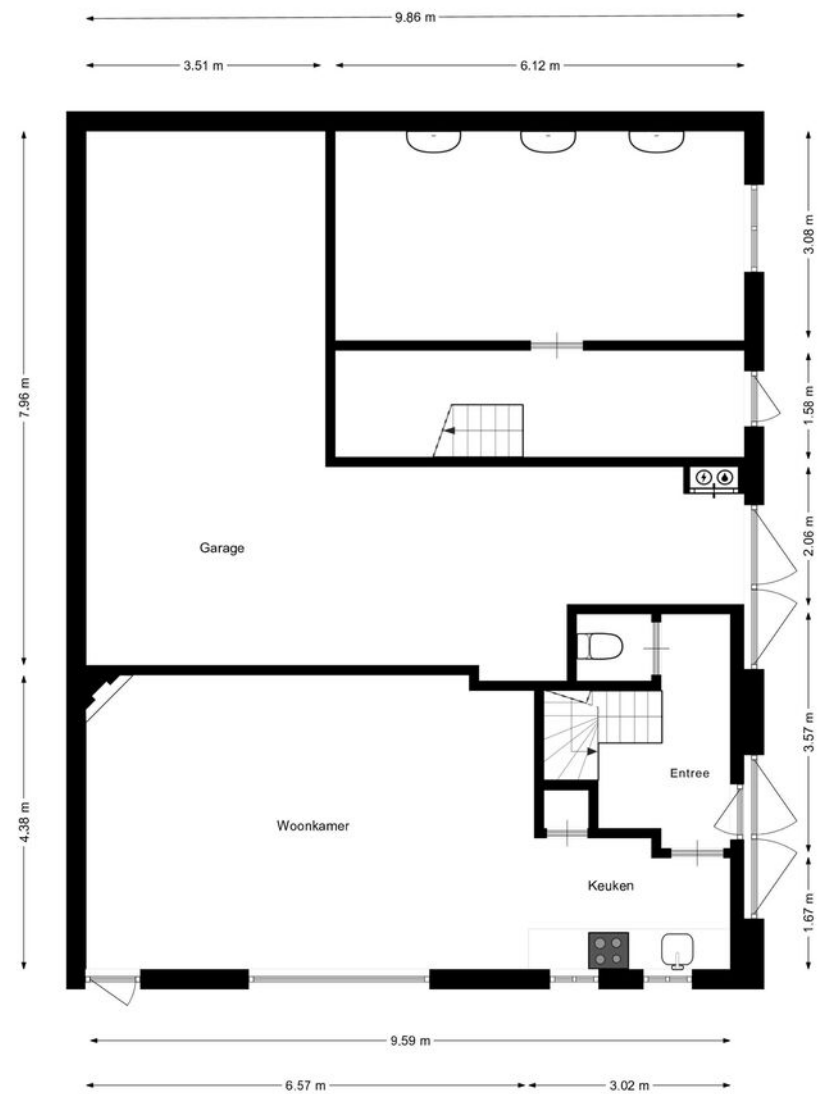
Naast het koetshuis bevindt zich een aangebouwde stenen garage die uitstekend geschikt is voor het stallen van een auto, het opbergen van tuinbenodigdheden of het creëren van een werkruimte. De inpandige garage van de tweede wooneenheid biedt eveneens veel ruimte en is via buiten bereikbaar. Aan de achterzijde ligt bovendien een overkapping die eenvoudig gebruikt kan worden voor houtopslag, tuinmeubilair of als beschut zitgedeelte.

## BIJZONDERHEDEN

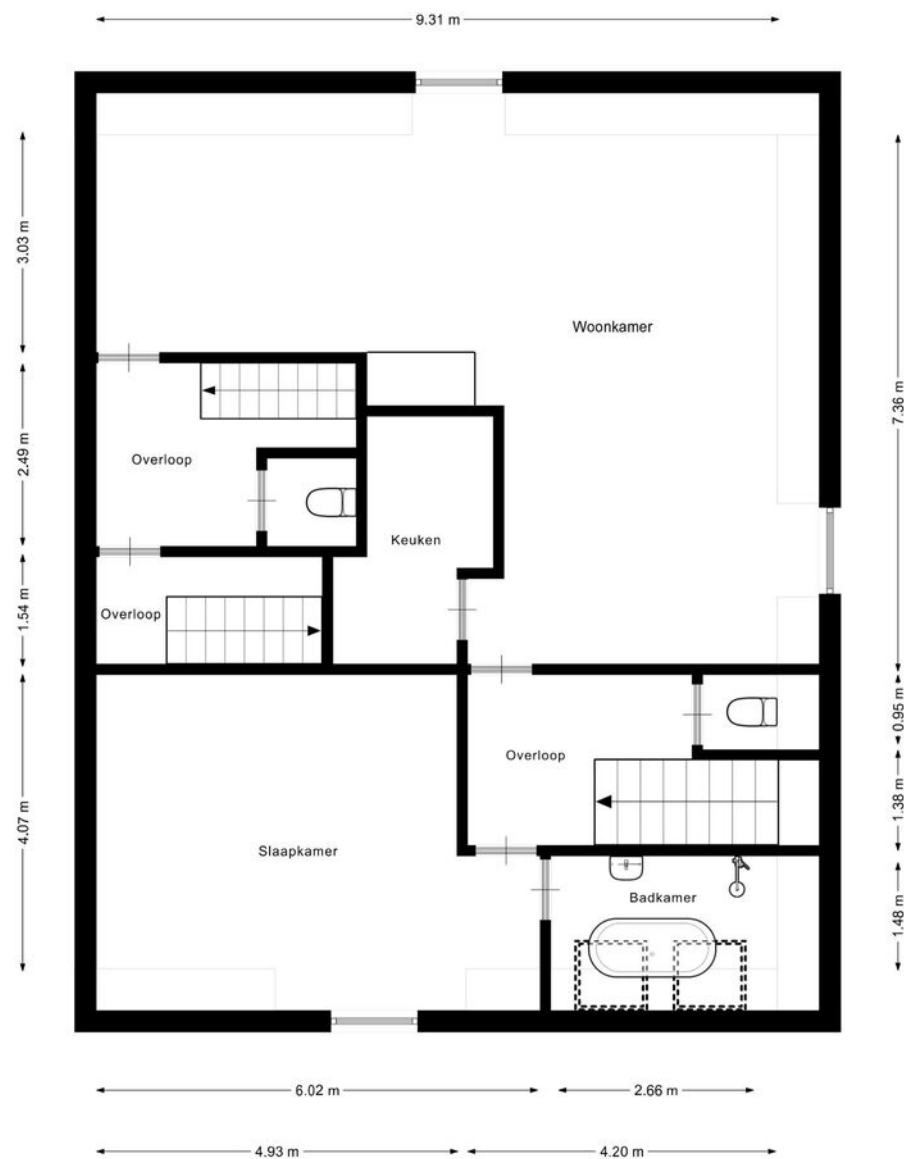
- Karakteristiek Rijksmonumentaal koetshuis, oorspronkelijk ca. 1860, herbouwd in 1926 en verbouwd in 1930;
- Grondeigenaar zoekt een erfpachter die het koetshuis renoveert c.q. verbouwd zodat in pandig één wooneenheid, garage en schuur ontstaat.
- Dubbele bewoning is niet toegestaan;
- In de NVM-koopovereenkomst wordt o.a. een “as-is-where-is” clause opgenomen;
- Voor Rijksmonumenten zijn diverse subsidies beschikbaar; mogelijk komt u in aanmerking voor een lening onder gunstige voorwaarden via het Nationaal Restauratiefonds;
- Onderdeel van Landgoed Moersbergen, gelegen in een beschermd natuurgebied. De grond wordt uitgegeven in erfpacht door Stichting Het Utrechts Landschap voor een periode van 30 jaar.
- De erfpachtcanon bedraagt € 22.960, - per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd conform het CPI en is niet afkoopbaar.



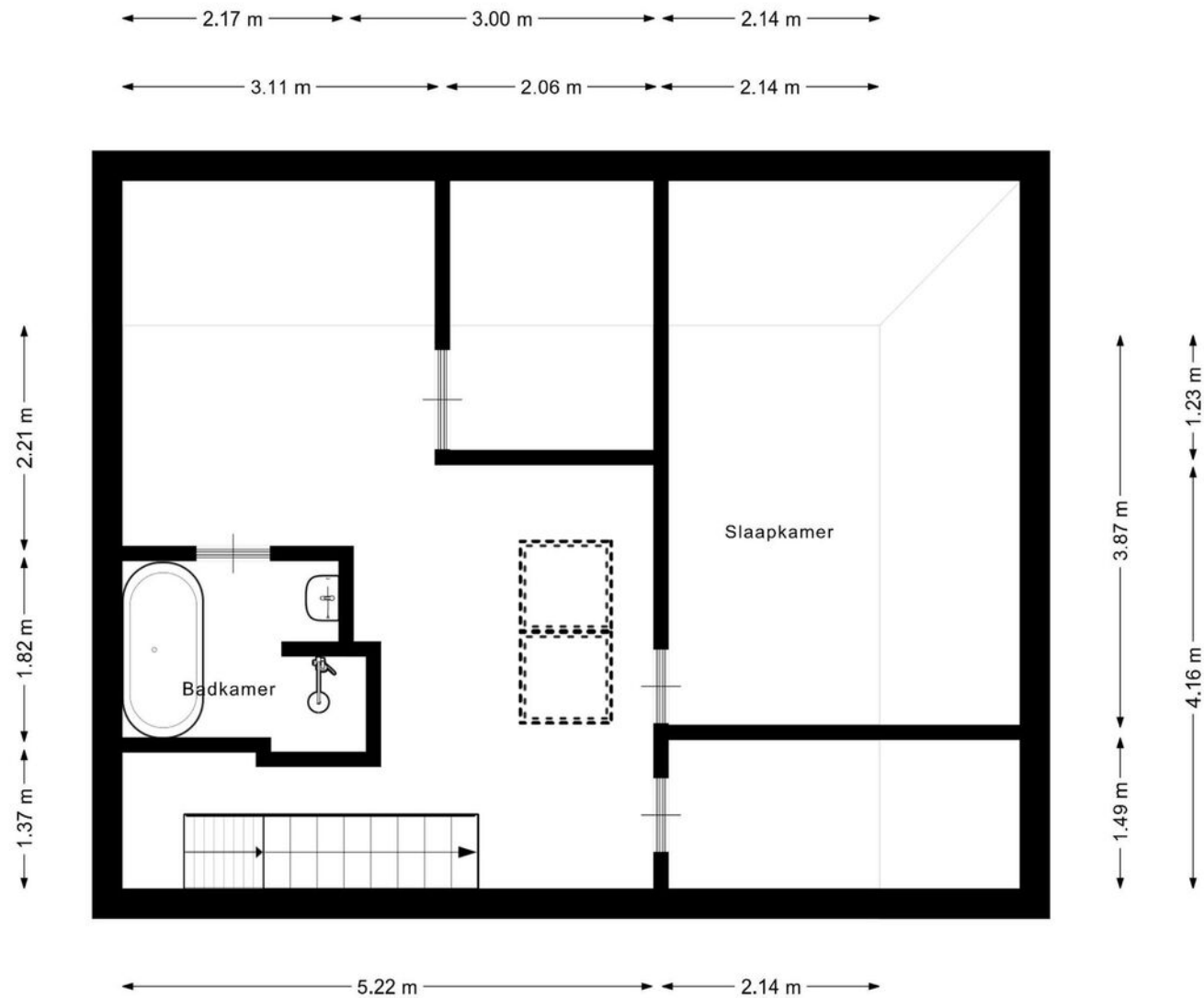
# PLATTEGROND 6 - BEGANE GROND



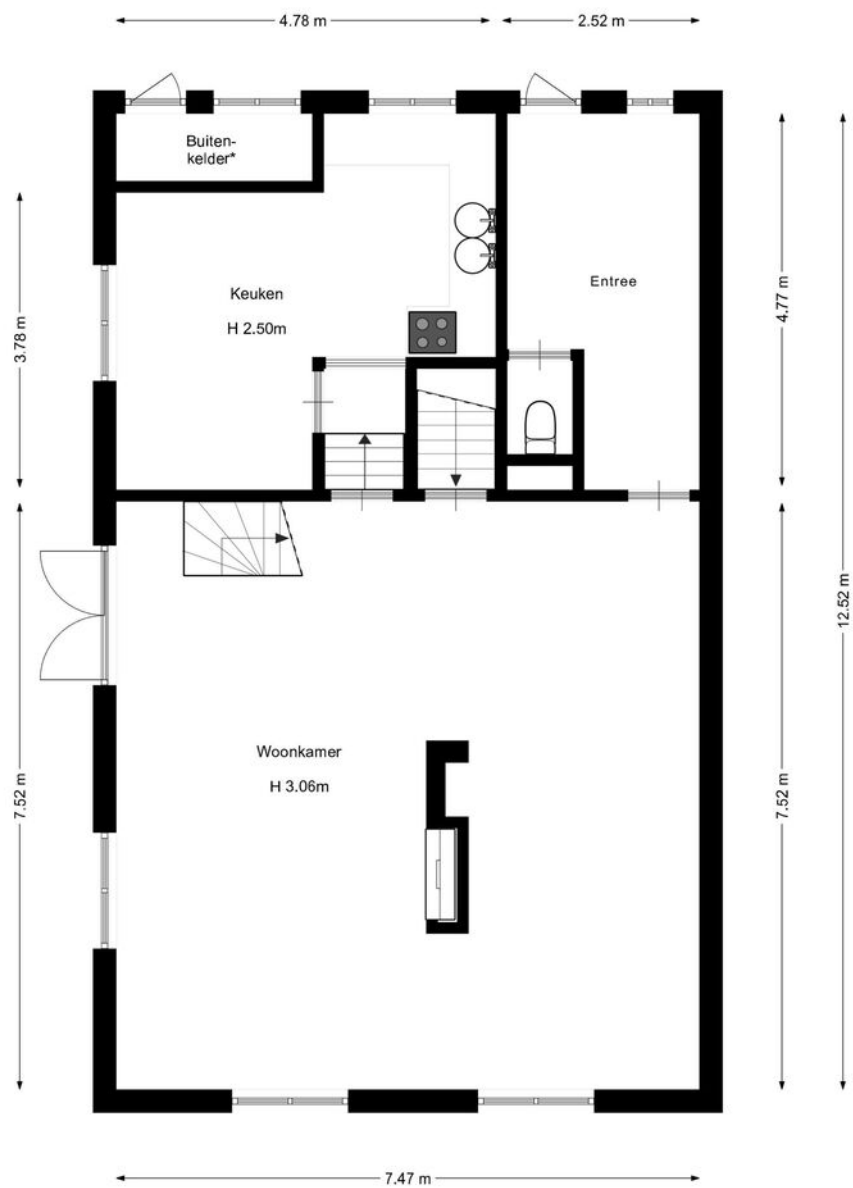
# PLATTEGROND 6 - EERSTE VERDIEPING



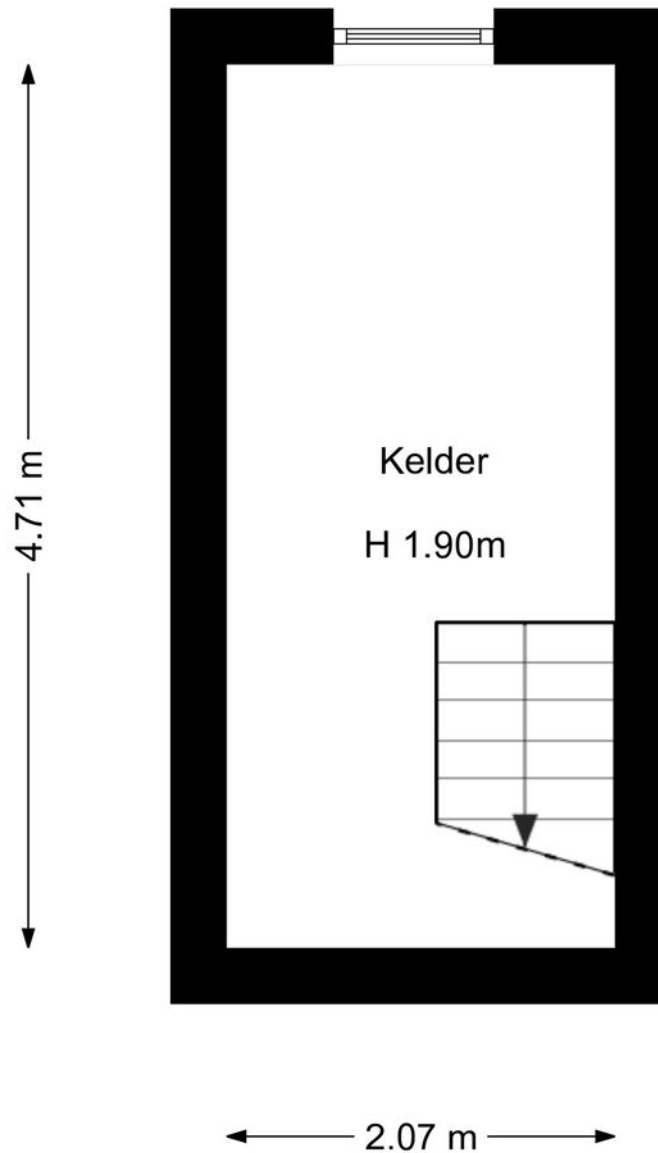
# PLATTEGROND 6 - TWEEDE VERDIEPING



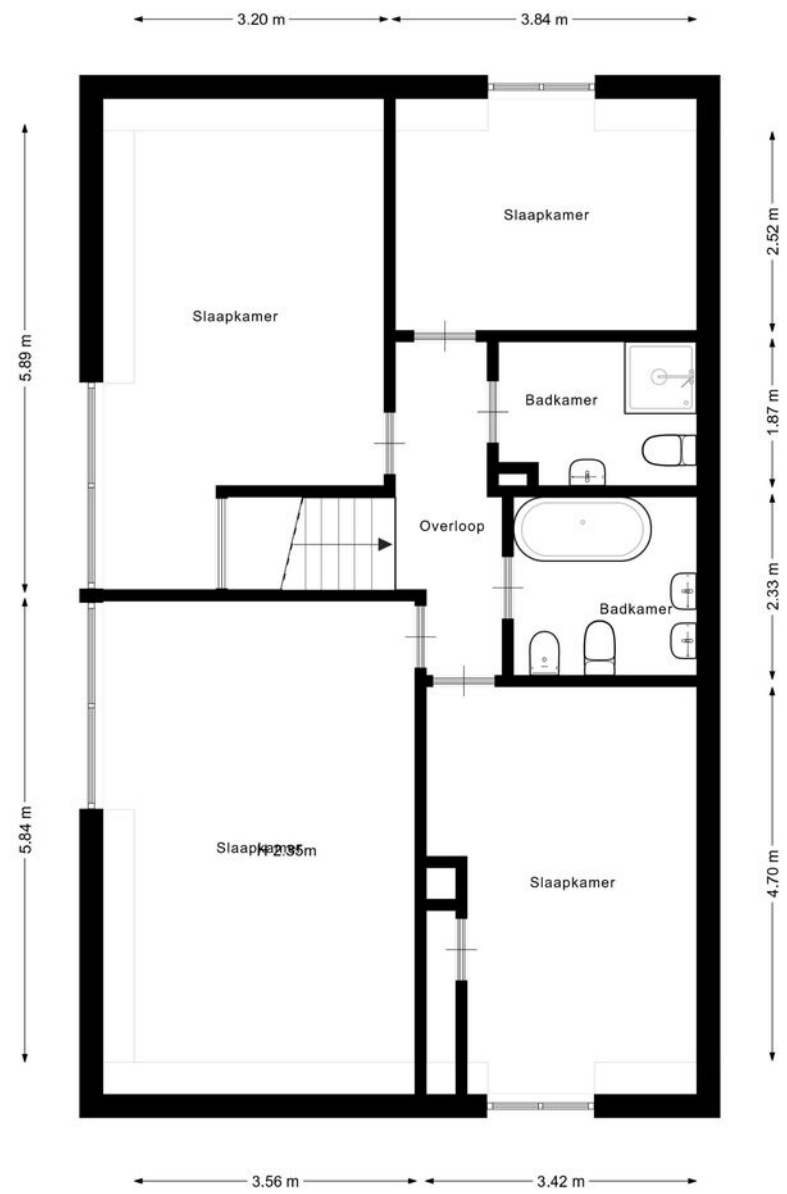
# PLATTEGROND 8 - BEGANE GROND



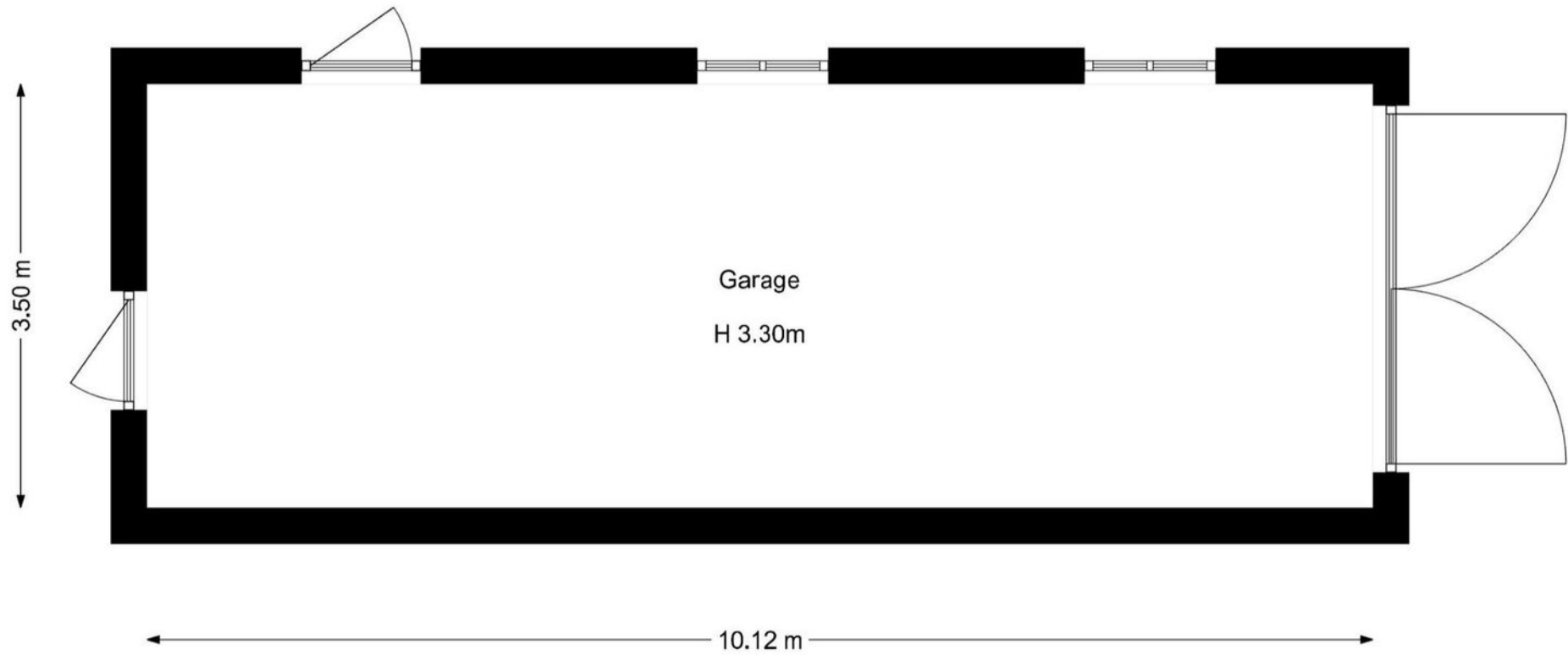
# PLATTEGROND 8 - KELDER



# PLATTEGROND 8 - EERSTE VERDIEPING



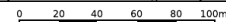
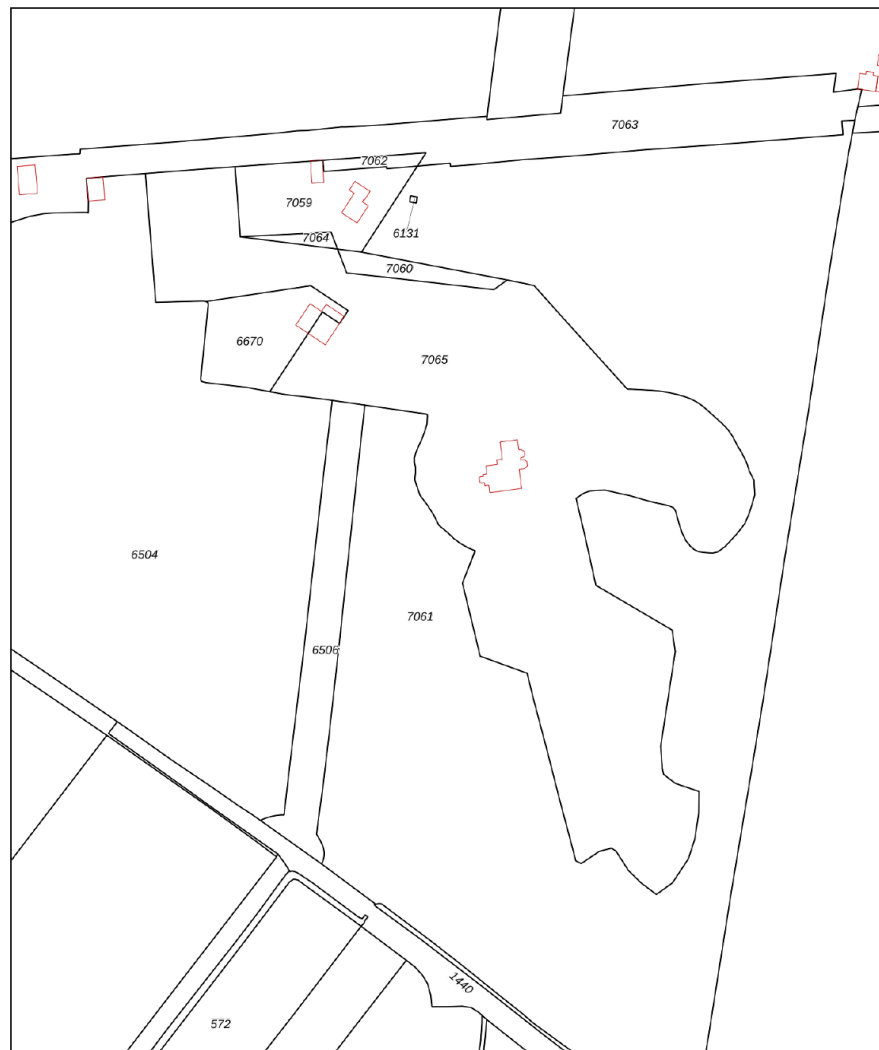
# PLATTEGROND 8 - GARAGE




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Moersbergselaan 6



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2300	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Doorn	
25 Huisnummer	Sectie A	
— Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7065	
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 februari 2025  
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.

## 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 erfdiensbaarheden, 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 ZEIST**

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ [zeist@drieklomp.nl](mailto:zeist@drieklomp.nl)

# GEREGISSEERD EN GEREGLD

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.



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

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

GORSEL | 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)