



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

LEUSDEN, ASSCHATTERWEG 52

Vrijstaand woonhuis met aangebouwde deel en kapschuur (erfpacht)

WWW.DRIEKLOMP.NL

LANDELIJKE OMGEVING

Te midden van het groene buitengebied tussen Leusden en Achterveld, op slechts enkele minuten van beide dorpskernen, bevindt zich deze karakteristieke woning met multifunctionele deel, kapschuur en een charmante zesroedige hooiberg. Het geheel ligt op een royaal perceel van maar liefst 9.585 m². De fraai aangelegde tuin vormt een natuurlijke overgang naar het omliggende landschap en sluit naadloos aan op de landelijke omgeving.

Het geheel is met veel liefde en zorg bewoond en dat is ook zeker te zien! De woning en bijgebouwen verkeren in een uitstekende staat van onderhoud. Ook de tuin is met oog voor detail aangelegd en wordt zorgvuldig onderhouden – een visitekaartje van het geheel.

GOEDE BEREIKBAARHEID

Deze woning maakt deel uit van het Landgoed De Boom en is gelegen op grond die wordt uitgegeven op basis van een altijddurend recht van erfpacht.

De boerderij is rond 1951 gebouwd in stijl van de wederopbouwboerderij en is in 2006 onder architectuur gerenoveerd met behoud van het originele karakter. Dit specifieke boerderijtype is kenmerkend voor het Grebbeliniegebied, waar tijdens de Tweede Wereldoorlog veel boerderijen verloren gingen. De herbouw vond plaats in een ingetogen stijl met invloeden van de Delftse School, gericht op eenvoud en degelijkheid.

In het buitengebied van Leusden woont u in de nabijheid van de bebouwde kom met alle voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten binnen handbereik. Het historische centrum van Amersfoort is met een kwartier in de auto bereikbaar, maar ook andere steden zoals Utrecht en Amsterdam zijn goed bereikbaar middels de A28 en diverse N-wegen. Zo geniet u van alle voordelen die het buitenleven met zich meebrengen, met de gemakken van het stadse leven op korte afstand.





ERFPACHT

De grond wordt uitgegeven op basis van een altijddurend recht van erfpacht door Stichting De Boom conform de 'algemene erfpachtvoorwaarden De Boom, versie altijddurend'.

De canon is fiscaal aftrekbaar en wordt jaarlijks geïndexeerd conform het CPI. De canon is niet afkoopbaar.

De boerderij heeft een perceel van 9.585 m². De canon bedraagt € 18.000, - per jaar met een vraagprijs voor de opstallen van € 1.085.000, - k.k.

GRONDEIGENAAR STICHTING DE BOOM

Landgoed De Boom is eigendom van de gelijknamige stichting. Stichting De Boom steunt met name maatschappelijke initiatieven binnen de gemeenten waar het landgoed gelegen is.

Het landgoed is goed herkenbaar als een zeer afwisselend en gaaf gebleven coulisselandschap in de Gelderse Vallei tussen Leusden, Woudenberg, Achterveld en De Glind. Het landgoed kent een gevarieerd landschap met geriefhoutbosjes, houtwallen, elzensingels, poelen, bloemrijke graslanden, heidepercelen enzovoorts. In dit cultuurlandschap voelen zich vele dieren thuis, zoals de ree, das, boerenwaluw, steenuil en ijsvogel.

Het landgoed beslaat circa 1.166 hectare. Op het landgoed bevinden zich behalve twee buitenplaatsen (De Boom en De Heiligenberg) 16 agrarische pachthoeves en ruim 60 woningen (huur en erfpacht) en diverse andere bijzondere en historische gebouwen. De meeste boerderijen en huizen op het landgoed hebben luiken en die zijn voorzien van de herkenbare "Boomblauwe" kleur, soms met witte spiegel, geïnspireerd door het familiewapen van de Stichtster van de Stichting, mejuffrouw Annie de Beaufort. Zie ook: <https://www.stichtingdeboom.nl/>

KENMERKEN

Bouwjaar	ca. 1951
Woonoppervlakte	ca. 333 m ²
Overig inpandig	ca. 127 m ²
Inhoud	ca. 1674 m ³
Externe bergruimte	ca. 39 m ²
Perceeloppervlakte	9.585 m ²
Energie label	B
Erfpachtcanon	€ 18.000, - per jaar



ASSCHATTERWEG 52 LEUSDEN



Vraagprijs opstallen € 1.085.000, - k.k.

BEGANE GROND

Via de entree met toilet en fontein betreedt u de ruime woonkamer met sfeervolle zitgedeelten met grote ramen die uitzien op het groen en een tv-hoek. De woning is grotendeels voorzien van vloerverwarming.

Grenzend aan de woonkamer ligt de royale woonkeuken welke beschikt over een spoelbak, een kookeiland met inductiekookplaat en afzuigkap, een ingebouwde vaatwasser, koffiemachine, oven, magnetron en een koelkast. Er is ruimte voor een grote eettafel, waarbij u geniet van een prachtig uitzicht over het erf. De dubbele openslaande deuren bieden directe toegang tot de achtertuin, wat binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbindt. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar met aansluiting voor een wasmachine en droger.

De bergkelder is toegankelijk vanuit de hal bij de woonkamer.















EERSTE VERDIEPING - VOORHUIS

De eerste verdieping boven het voorhuis is bereikbaar vanuit de woonkamer. Hier treft u twee slaapkamers en een ruime badkamer met wastafel, douche en toilet.



EERSTE VERDIEPING - ACHTERHUIS

De eerste verdieping boven de deel is toegankelijk vanuit de centrale entree van de woning. Hier vindt u een grote slaapkamer met inloopkast en een badkamer met ligbad, dubbele wastafel, designradiator en douche. Vanaf de overloop is het separate toilet met wastafel bereikbaar.

De ruimte direct boven de deel is ingericht als kantoor/feestruimte. Deze ruimte leent zich uitstekend voor het ontvangen van gasten, maar kan met minimale aanpassingen ook dienstdoen als twee of drie extra slaapkamer(s), sportkamer of atelier.











DEEL

De aangebouwde deel is in gebruik als hobbyruimte, volledig met werkbanken en aansluiting voor technische installaties. Ook is er krachtstroom (400V) aanwezig. De ideale ruimte voor het uitoefenen van uiteenlopende hobby's, denk aan het restaureren van meubels of het opknappen van auto's of motoren.





TUIN EN BIJGEBOUWEN

De zeer ruime, goed onderhouden tuin biedt een diversiteit aan paden, oude bomen en kleurrijke bloemen en struiken. Er zijn meerdere zitplekken gecreëerd, vrijwel allemaal met een prachtig uitzicht over de omliggende weilanden.

Hooiberg

De zesroedige hooiberg met overkapping is voorzien van een gevulde betonvloer en biedt extra opslagruimte voor (tuin)gereedschap of bijvoorbeeld een zitmaaier.

Kapschuur

De vrijstaande kapschuur op stenen voet met houten opbouw biedt nog meer bergruimte, denk aan auto's, een camper of aanhanger. Wellicht heeft u de droom om hobbydieren aan huis te houden? Dat is hiermee ook mogelijk!





WEIDE

De ruime weide van zo'n 5.500 m² is uitstekend geschikt voor het houden van kleinvee of paarden. Daarnaast biedt de aanwezige kapschuur mogelijkheden voor stalling of het droog opslaan van hooi en materialen.

In de directe omgeving ligt bovendien de Gelderse Vallei Trail, een circa 7 kilometer lang ruiterspad dat grotendeels over particulier terrein voert. Het pad slingert over boerenerven, landgoederen en bossen en kent als spectaculair hoogtepunt een doorwaadbare plek in een beek – een unieke ervaring voor ruiter en paard.





KAPSCHUUR

BIJZONDERHEDEN

- Drie slaapkamers, twee badkamers; extra (slaap)kamers mogelijk;
- Asbesthoudend materiaal aanwezig in het dakbeschot van het oorspronkelijke woonhuis;
- Toegang tot de woning wordt verkregen middels een recht van overpad over een ca. 450 meter lange weg vanaf de Asschatterweg tot aan de bestaande toegangsweg;
- De woning is aangeduid als 'Karakteristiek' door de gemeente Leusden. Dit is mogelijk van invloed op het uitvoeren van werkzaamheden. Zie bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' van de gemeente voor meer informatie;
- Tuinberegening door de hele tuin met een eigen bron;
- Voorbereiding voor een alarminstallatie en centraal stofzuigsysteem zijn aanwezig;
- Hybride warmtepomp (lucht/water, 2023) met Atag cv-ketel;
- Energielabel B en 30 zonnepanelen (2023).





BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



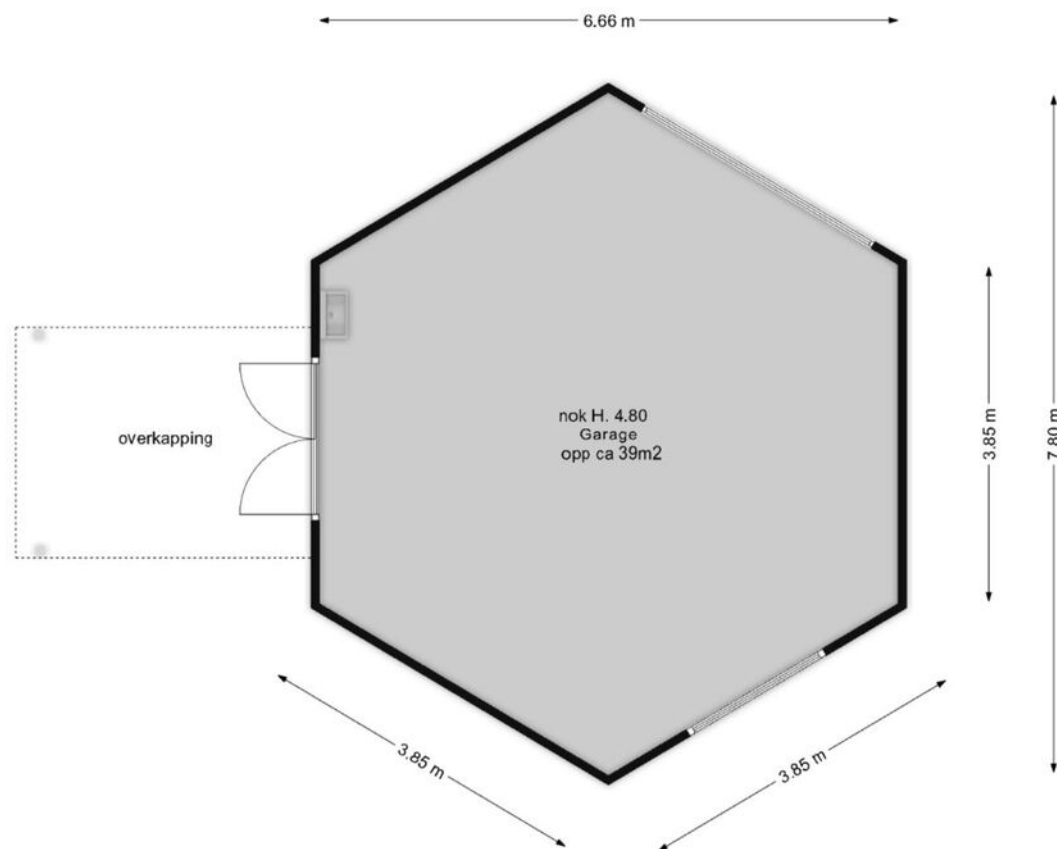
KELDER



KAPSCHUUR



HOOIBERG



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 ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@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