



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## BUNNIK, KONINGSLAAN 7

NSW-landgoed De Knapschinkel op fietsafstand van Utrecht

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

# RIJKSMONUMENTALE DWARSHUISBOERDERIJ

Aan de bosrand van de landgoederen Rhijnauwen en Amelisweerd, op een unieke locatie aan de zuidoever van de Kromme Rijn, bevindt zich Landgoed De Knapschinkel: een historisch ensemble bestaande uit een fraai gerestaureerde, rietgedekte dwarshuisboerderij, een multifunctioneel bijgebouw (het bakhuis), groot gastenverblijf/vakantiewoning en een royale tuin met meerdere terrassen.

Slechts tien minuten fietsen scheiden u van de levendige Utrechtse binnenstad, terwijl u hier via een statige oprijlaan wordt verwelkomd in een oase van rust aan de sprookjesachtige Kromme Rijn. Een zeldzame combinatie van natuur, historie en nabijheid van de stad.



# GESCHIEDENIS, LUXE & RUST

Op deze bijzondere plek leeft u mee met de seizoenen — met uitzicht op grazende schapen, wuivend groen en het zacht stromende water van de rivier. Het geheel vormt een officieel erkend landgoed waar rust, ruimte en natuur hand in hand gaan met het comfort van de moderne tijd.

De Rijksmonumentale boerderij, oorspronkelijk herbouwd in 1678 na verwoesting tijdens het rampjaar 1672, kent een rijke historie. Door de eeuwen heen is het landgoed eigendom geweest van onder meer Hendrick van Utenhove en later de Utrechtse burgemeester Paulus Willem Bosch van Drakestein. Sinds 1998 is het ensemble in zijn geheel zorgvuldig gerenoveerd, met behoud van karakteristieke elementen zoals het rieten zadeldak, de wolfs- en tuitgevels, en met toevoeging van moderne voorzieningen. In 2010 werd De Knapshinkel officieel aangewezen als landgoed.

De ligging in het buitengebied van Bunnik, aan de zuidoever van de Kromme Rijn, grenzend aan de landgoederen Rhijnauwen en Amelisweerd, biedt niet alleen groene rust en historie, maar ook uitstekende bereikbaarheid. Via de nabijgelegen snelwegen (A12, A27 en A28) zijn steden als Amersfoort, Zeist en Utrecht goed bereikbaar. Er is een bushalte op 100 meter van het perceel met regelmatige verbindingen. Recreatieve trekpleisters als het Theehuis Rhijnauwen, Museum Oud Amelisweerd en Golfclub Amelisweerd bevinden zich op korte afstand.





## KENMERKEN

Bouwjaar 1678

Woonoppervlakte ca. 379 m<sup>2</sup>

Inhoud ca. 1.510m<sup>3</sup>

Externe bergruimte ca. 22 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 6.375 m<sup>2</sup>

Energie label C



Vraagprijs € 2.685.000,- k.k.



# BEGANE GROND

Via de entree bereikt u enerzijds de schuur voor onder andere fietsen en tuingereedschap en anderzijds het woongedeelte met oorspronkelijke opkamer, woonkamer. Aansluitend is de woonkeuken gesitueerd.

Stuk voor stuk prachtige ruimtes die op een mooie manier in elkaar overlopen. De woonkamer heeft diverse openslaande deuren naar het terras. De volledig uitgeruste woonkeuken voorzien van vijfspots gasfornuis, oven, close-in boiler, magnetron, dubbele spoelbak, koelkast en inbouwkasten. Onder de gehele tegelvloer op de begane grond is vloerverwarming aangebracht.

Via de keuken bereikt u de naastgelegen werkkamer en hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de opkamer bevindt zich een echte oude geheel bij de boerderij horende provisiekelder. Onder de keuken bevindt zich nog een tweede kleinere kelder.











## EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over vier comfortabele slaapkamers, allen bereikbaar via de centrale overloop. De hoofdslaapkamer is ruim van opzet en beschikt over veel daglicht. De drie andere kamers zijn praktisch in te richten als slaap-, werk- of logeerruimte.

Centraal op de verdieping bevindt zich een badkamer, uitgerust met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en wederom veel natuurlijk licht. Daarnaast zijn er een separaat toilet en een wasruimte aanwezig. Praktische kastruimten maken deze verdieping compleet.









## TUIN EN BIJGEBOUW

Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde tuin met meerdere terrassen, een notenboom en uitzicht op het monumentale landschap. Hier is volop ruimte om schapen te laten grazen, buiten te spelen of eenvoudigweg te genieten van de rust. De tuin is volledig in harmonie met de natuurlijke omgeving van het landgoed en biedt volop privacy en rust. Aan de voorzijde bevindt zich een verwarmde fietsenstalling met schuurruimte.

### GASTENVERBLIJF/VAKANTIEHUIS

Het bijgebouw maakt op harmonieuze wijze deel uit van het erf en biedt hedendaags comfort binnen een karaktervolle context. Het fraai vormgegeven, in 2015 nieuwgebouwde object ligt aan het begin van de oprijlaan en beschikt over een woonkamer met vrij uitzicht, twee slaapkamers, twee badkamers, een eigen keuken, een multifunctionele ruimte en drie terrassen. Een stijlvolle, zelfstandige plek voor gasten of verhuur, passend bij de authentieke uitstraling van het landgoed.









# BAKHUIS

Het bakhuis is ingericht als zelfstandige eenheid met eigen entree, pantry, douche, toilet, woonkamer, eetkamer en slaapkamer met wastafel. Het beschikt over een eigen cv-installatie (Remeha), radiatoren en glasvezelaansluiting. Deze ruimte is ideaal als werkatelier, gastenverblijf of mantelzorgwoning. Het bakhuis is eenvoudig weer te verbinden met de boerderij zodat een interne doorgang mogelijk is.





## BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke dwarshuisboerderij met vijf slaapkamers, multifunctioneel bakhuis en royaal vakantiehuis;
- De boerderij is aangewezen als rijksmonument; mogelijk komt u in aanmerking voor een lening tegen gunstige voorwaarden via de Stichting Nationaal Restauratiefonds;
- De woning valt onder een NSW-rangschikking, wat fiscale voordelen kan bieden, zoals vrijstelling van overdrachtsbelasting en onroerendezaakbelasting op onbebouwde delen van het landgoed;
- Het vakantiehuis/gastenverblijf en het bakhuis beschikken over eigen voorzieningen en biedt mogelijkheden voor gastenverblijf, werkruimte of mantelzorg;
- Het object beschikt over 25 zonnepanelen;
- Gelegen aan de Kromme Rijn heeft u gelegenheid om een kleine boot aan te leggen, dankzij een erfdienstbaarheid. Voor meer informatie, raadpleeg de verkopend makelaar;
- In de NVM-koopovereenkomst zullen diverse clausules opgenomen worden, waaronder een ouderdomsclausule.

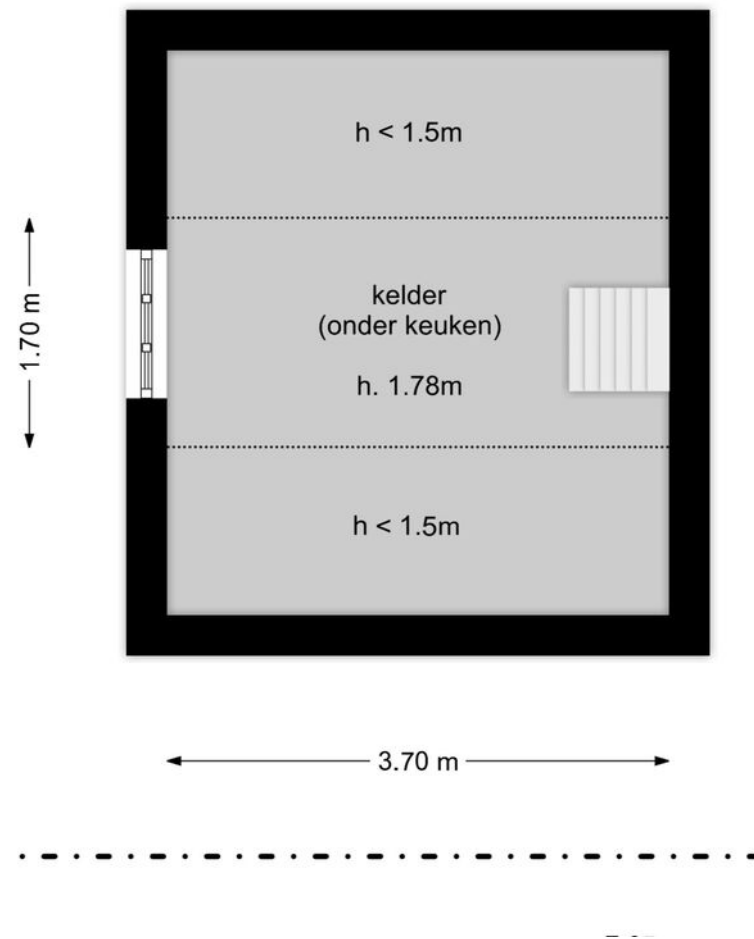




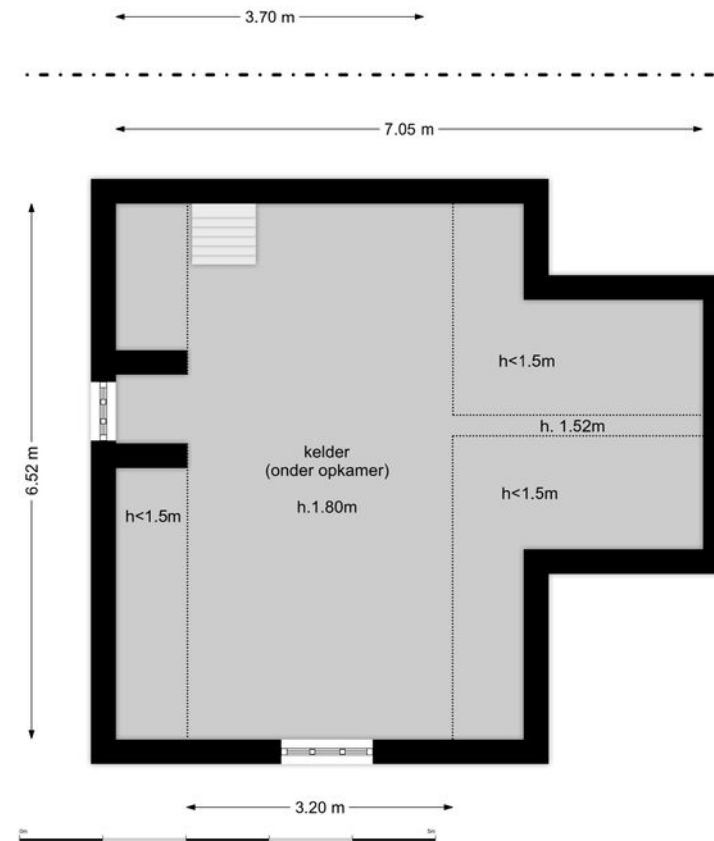
# PLATTEGROND BEGANE GROND



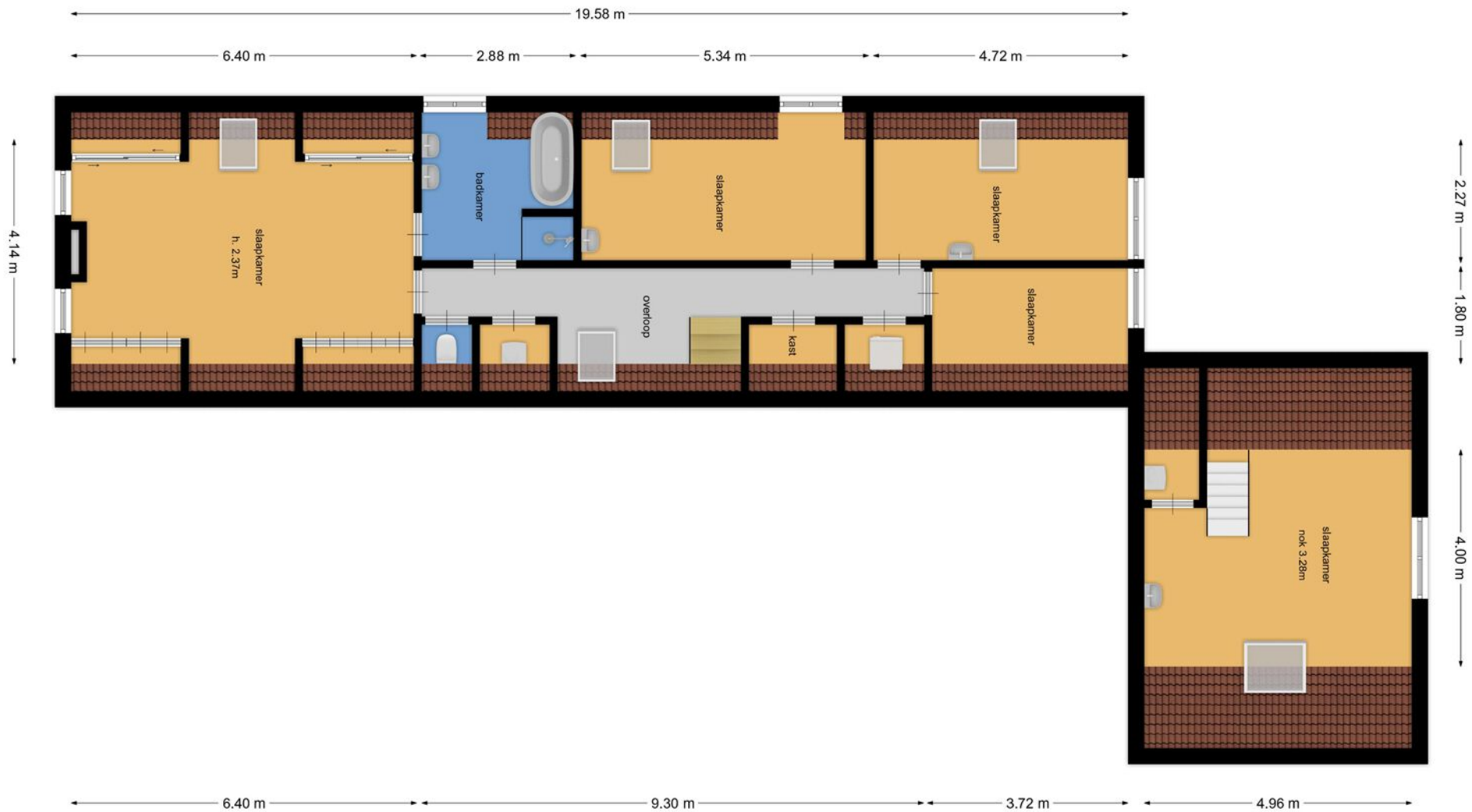
## PLATTEGROND KELDER (ONDER KEUKEN)



## PLATTEGROND KELDER (ONDER OPKAMER)



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

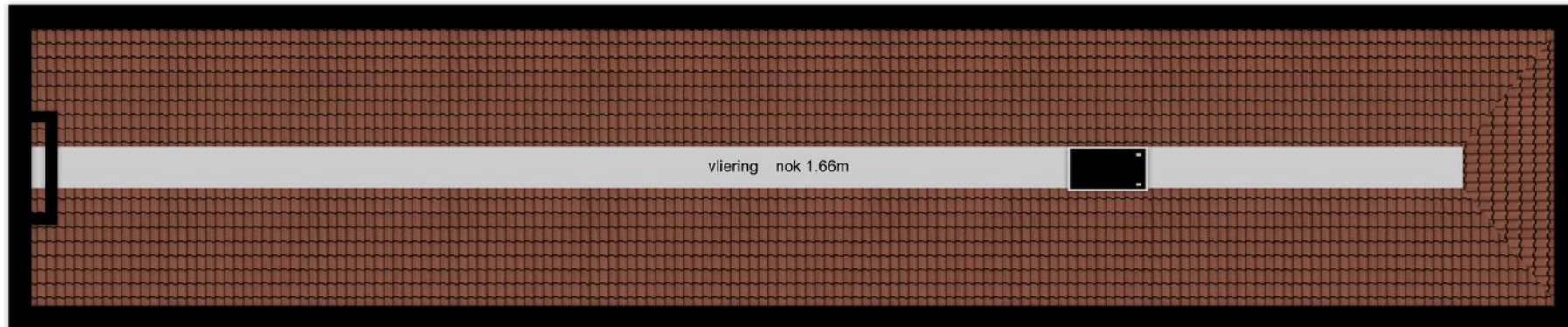


# PLATTEGROND VLIERING

f

← 18.00 m →

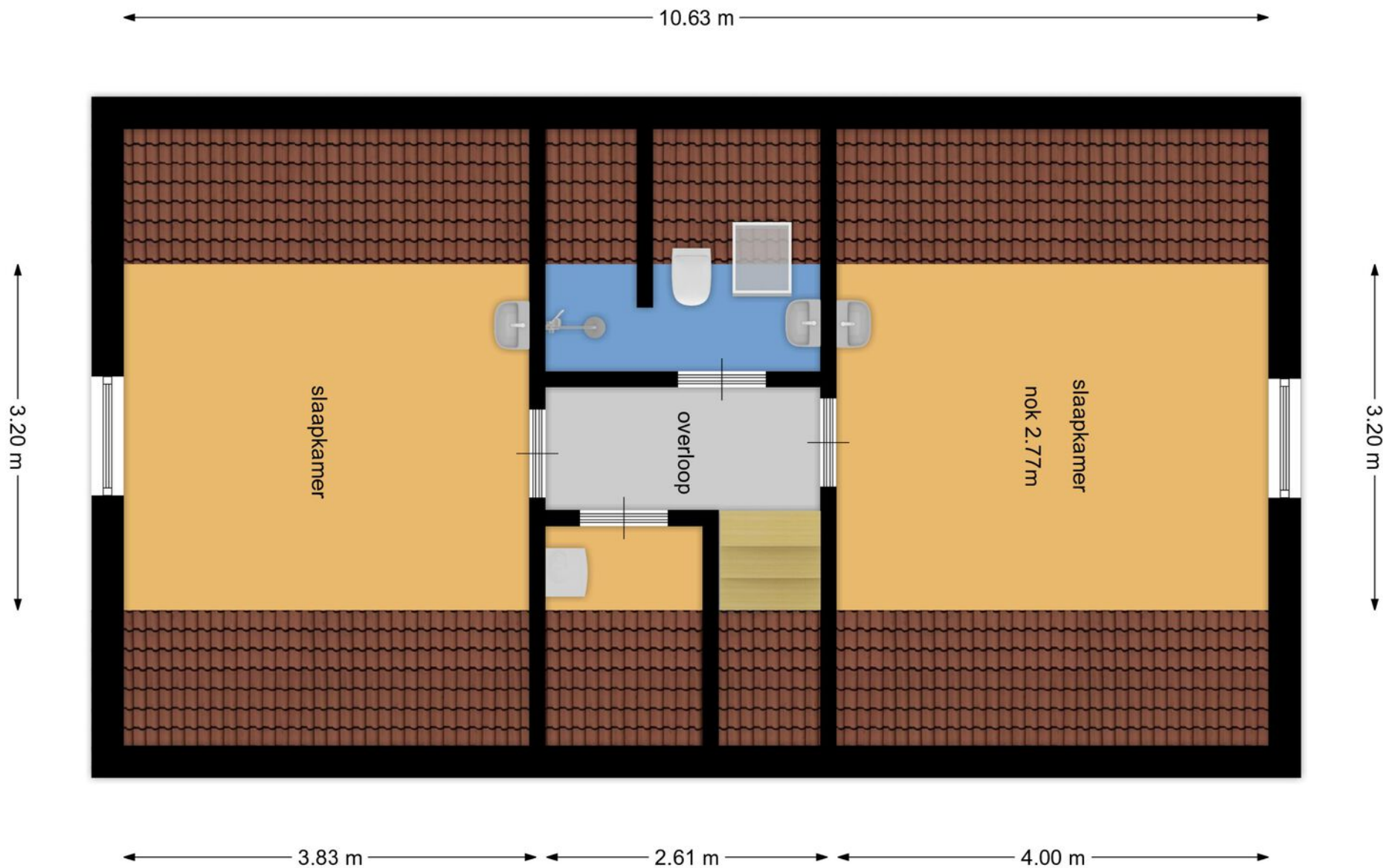
f



# PLATTEGROND VAKANTIEHUIS BEGANE GROND



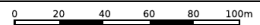
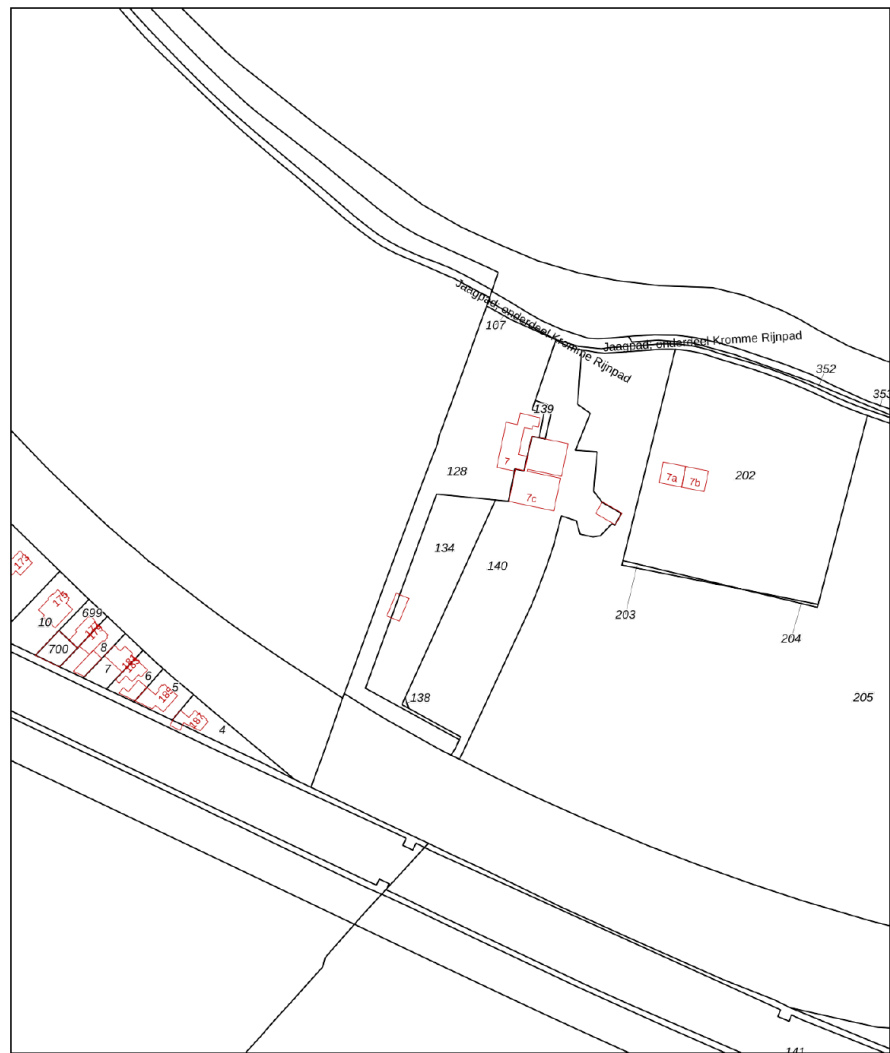
# PLATTEGROND VAKANTIEHUIS VERDIEPING




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: zeist



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bunnik	
25 Huisnummer	Sectie D	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 128	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 oktober 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)