



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## LEERSUM, BROEKWEG 6-8

Sfeervol rietgedekt landhuis met gastenverblijf, omringd door rust natuur gelegen in het buurtschap Darthuizen tussen Doorn en Leersum

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

# CHARMANT RIETGEDEKT LANDHUIS

Te midden van het groene coulisselandschap van de Utrechtse Heuvelrug ligt, verscholen tussen de weilanden, dit karaktervolle rietgedekte landhuis met een royaal vrijstaand gastenverblijf en een grote houten kapschuur. Een unieke plek waar rust, vrijheid en natuur de hoofdrol spelen. Met een woonoppervlak van circa 421 m<sup>2</sup> en een in 2024 vernieuwde geïsoleerde rietenkap plus een perceel van ruim 3.100 m<sup>2</sup> biedt deze woonboerderij volop plek voor familie, voor gasten en werk aan huis. Een natuurlijke locatie waar op termijn een positieve en interessante natuurlijke (her)ontwikkeling zal plaatsvinden van de omliggende percelen, ter plaatsen van de bestaande bebouwing.



# PRIVACY & RUST

Al vanaf het oprijden van de Broekweg – een weg die uitsluitend door aanwonenden wordt gebruikt – voelt u dat hier de hectiek van alledag ver achter u blijft. Het laatste deel van de weg is enkel toegankelijk via een slagboom, waardoor rust en privacy gegarandeerd zijn. Reeën en hazen zijn hier vaste bezoekers; een dagelijkse herinnering dat u midden in de natuur woont.

De boerderij is gebouwd rond 1860 en in de loop der jaren met veel oog voor detail gerestaureerd door een restauratiearchitect en getransformeerd tot een sfeervol familiehuis. Tijdens de restauratie zijn de meeste bouwmaterialen geleverd door Piet Jonker te Abcoude, bijvoorbeeld vloeren, haard, gootsteen en deuren.

De boerderij beschikt momenteel over drie slaapkamers en twee badkamers, maar biedt voldoende ruimte om drie extra (slaap)kamers te realiseren. Het ruime bijgebouw en de kapschuur bieden talloze gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als gastenverblijf, atelier of praktijkruimte aan huis.

Deze plek ademt vrijheid en sereniteit. U geniet van de rust van het landschap, op korte afstand van Doorn, Leersum en Wijk bij Duurstede. Voorzieningen als winkels, scholen en sportclubs zijn binnen handbereik en via de nabijgelegen A12 en diverse N-wegen is ook de Randstad uitstekend bereikbaar. Bovendien liggen fraaie landgoederen zoals Landgoed Parc Broekhuizen en de landgoederen van de Stichtse Lustwarande op korte afstand.





## KENMERKEN

Bouwjaar	ca. 1860
Oppervlakte huis	ca. 321 m <sup>2</sup>
Oppervlakte bijgebouw	ca. 100 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 1592 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	ca. 61 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	3105 m <sup>2</sup>
Energie label	C



Vraagprijs € 1.795.000,- k.k.

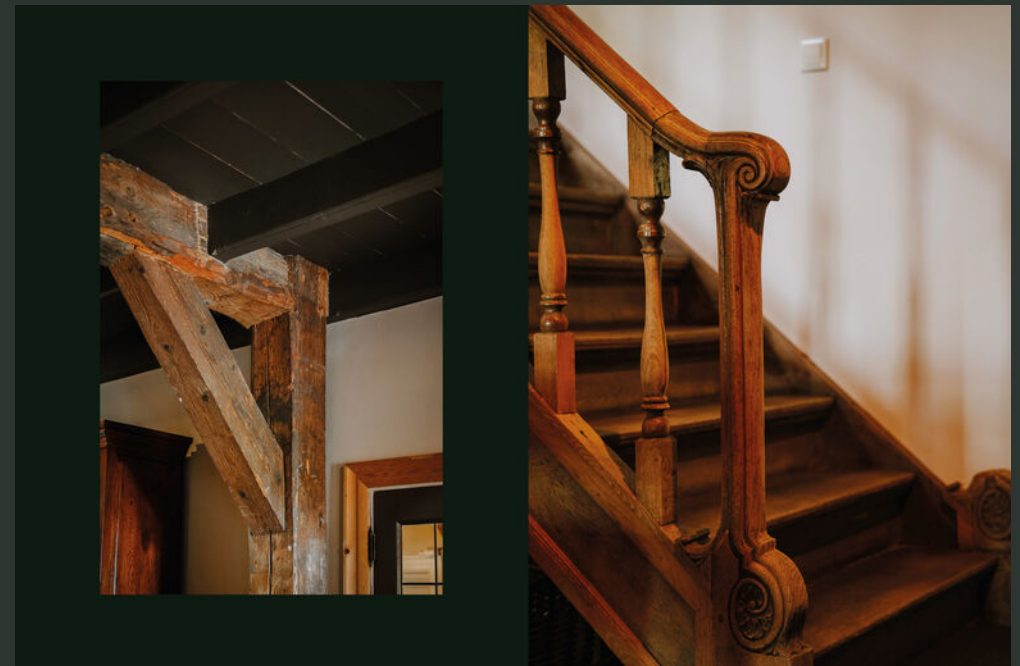
# BEGANE GROND

Bij binnenkomst via de entree met garderobe heeft u toegang tot het toilet met fontein, een praktische bijkeuken met voorraadkast, oude patroontegel van Piet Jonker en een spoelbak. Vanuit de entree, het hart van de woning, de ruime hal, met een monumentale trap waar diverse kamers op uit komen.

De houten vloeren, balkenplafonds en originele draagbalken herinneren eraan dat dit huis al meer dan anderhalve eeuw geschiedenis met zich meedraagt. Elke ruimte heeft zijn eigen sfeer, maar samen vormt het een harmonieus geheel.

De vroegere deel, met brede eiken parketvloer, is nu het hart van de woning: een royale woonkamer van ca. 75 m<sup>2</sup>. Grote raampartijen en openslaande deuren laten het licht rijkelijk binnenvallen en bieden uitzicht op de groene omgeving. De Piet Jonker-schouw met houtkachel nodigt uit tot lange avonden bij het haardvuur. De keuken ademt een landelijke charme met een baksteenvloer. De aangrenzende eetkamer met open haard en zachte, blauwe kleurtinten voelt intiem en gastvrij, daarmee de perfecte plek voor een uitgebreid diner met vrienden of een knusse maaltijd met het gezin.

Op de begane grond bevindt zich een karakteristieke slaapkamer, fraai afgewerkt met luxe behang, kastenwand, en een houten vloer. Aansluitend vindt u een ruime badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.







BROEKWEG 6 LEERSUM









BROEKWEG 6 LEERSUM



















# EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping telt twee comfortabele slaapkamers tussen een royale overloop van 26 m<sup>2</sup> met trapopgang. De achterzijde gelegen slaapkamer beschikt over een dakraam en eigen compacte badkamer. De aan de voorzijde gelegen slaapkamer is verbonden met een zolderkamer – ideaal als extra logeerkamer of inloopkast. Daarnaast is er een technische ruimte met installaties.

Heeft u behoefte aan een grotere keuken op de begane grond of meer slaapkamers. Dankzij de royale overloop en slimme indelingsmogelijkheden is dit huis flexibel in gebruik passend bij elke levensfase. Op de plattegronden treft u tevens een alternatieve indeling die wij ter inspiratie hebben laten uitwerken.









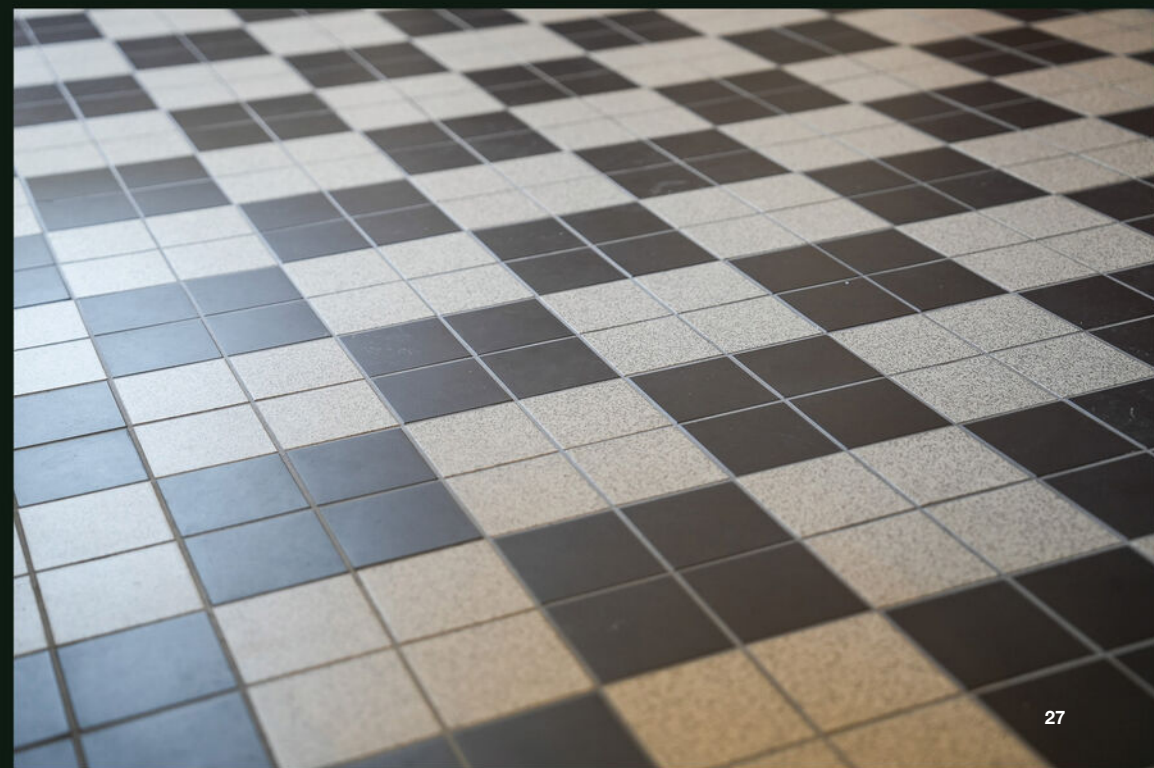
# GASTENVERBLIJF

Het vrijstaande gastenverblijf is een volwaardige tweede wooneenheid die zeker niet onder doet voor het woonhuis. Deze ruimte is uitstekend geschikt voor mantelzorg, als gastenverblijf of als kantoor aan huis. Heeft u altijd gedroomd van een eigen atelier? Of wat dacht u van een home-gym? Er zijn hier veel mogelijkheden!

De begane grond is ingericht met een woonkamer (ca. 47 m<sup>2</sup>), luxe hardhouten Afzelia vloer, een keuken voorzien van vierpits gasfornuis, afzuigkap, spoelbak en aansluiting voor koelkast-/vriezeropstelling. De neutrale badkamer met douche en wastafel en een separaat toilet zorgen ervoor dat u hier niets te kort komt. De vide is ingericht als slaapkamer met aangrenzend een tweede slaapkamer met kastenwand. Het gastenverblijf heeft een eigen CV-ketel (2020). Er is ruimte om het gastenverblijf verder te vergroten tot maximaal 150 m<sup>2</sup> groot. Zodoende is dubbele bewoning mogelijk.















# TUIN EN KAPSCHUUR

Rondom de woonboerderij ligt een fraai aangelegde tuin met sierbestrating, diverse zonneterrassen, een gazon en weelderige borders. De tuin is uitgerust met een eigen beregeningsinstallatie. Naast een boomgaard met appel-, peren- en abrikozenbomen vindt u hier ook een bloementuin en een zonneweide.

Achter op het perceel staat een charmante, houten kapschuur van ca. 61 m<sup>2</sup> met een hoogte van 4,36 meter. Deze opent zich naar een beschutte binnenplaats die direct grenst aan de ruime woonkamer. Het is een plek die uitnodigt tot ontspannen genieten: ideaal om voertuigen te stallen, spullen op te bergen of als buitenkeuken, maar vooral perfect als sfeervol overdekt terras. Hier kunt u lange zomeravonden doorbrengen, barbecueën met vrienden of gewoon wegdromen met uitzicht op de groene omliggende natuur. De kapschuur is begroeid met klimplanten aan de buitenzijde van de kap en ademt een mediterrane sfeer, alsof u zich het hele jaar door op een Zuid-Europese vakantiebestemming bevindt.

Vanuit de gehele tuin heeft u vrij blijvend uitzicht over de omliggende weilanden: een panorama dat nooit verveelt.





BROEKWEG 6 LEERSUM







## BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woonboerderij van ca. 321 m<sup>2</sup> met drie slaapkamers (uit te breiden tot 6) en twee badkamers;
- Ruim gastenverblijf met eigen keuken en badkamer, met op de eerste verdieping twee vertrekken;
- Houten kapschuur voor stallen van voertuigen, opslag, buitenkeuken of als overdekt terras;
- Prachtig vrij uitzicht over de weilanden en optimale privacy;
- Beregeningsinstallatie aanwezig, bron dient nog geslagen te worden;
- Er bevindt zich een alarminstallatie in het hoofdgebouw;
- Uitgebreide restauratie- en detailtekeningen in dossier aanwezig;
- Ruimte voor meerdere auto's op uw eigen oprit;
- Woning toegankelijk middels een weg met slagboom. Mocht u willen langsrijden, dan kunt u contact opnemen met ons kantoor voor toegang;
- Energielabel C, nieuwe geïsoleerde rieten kap in 2024.

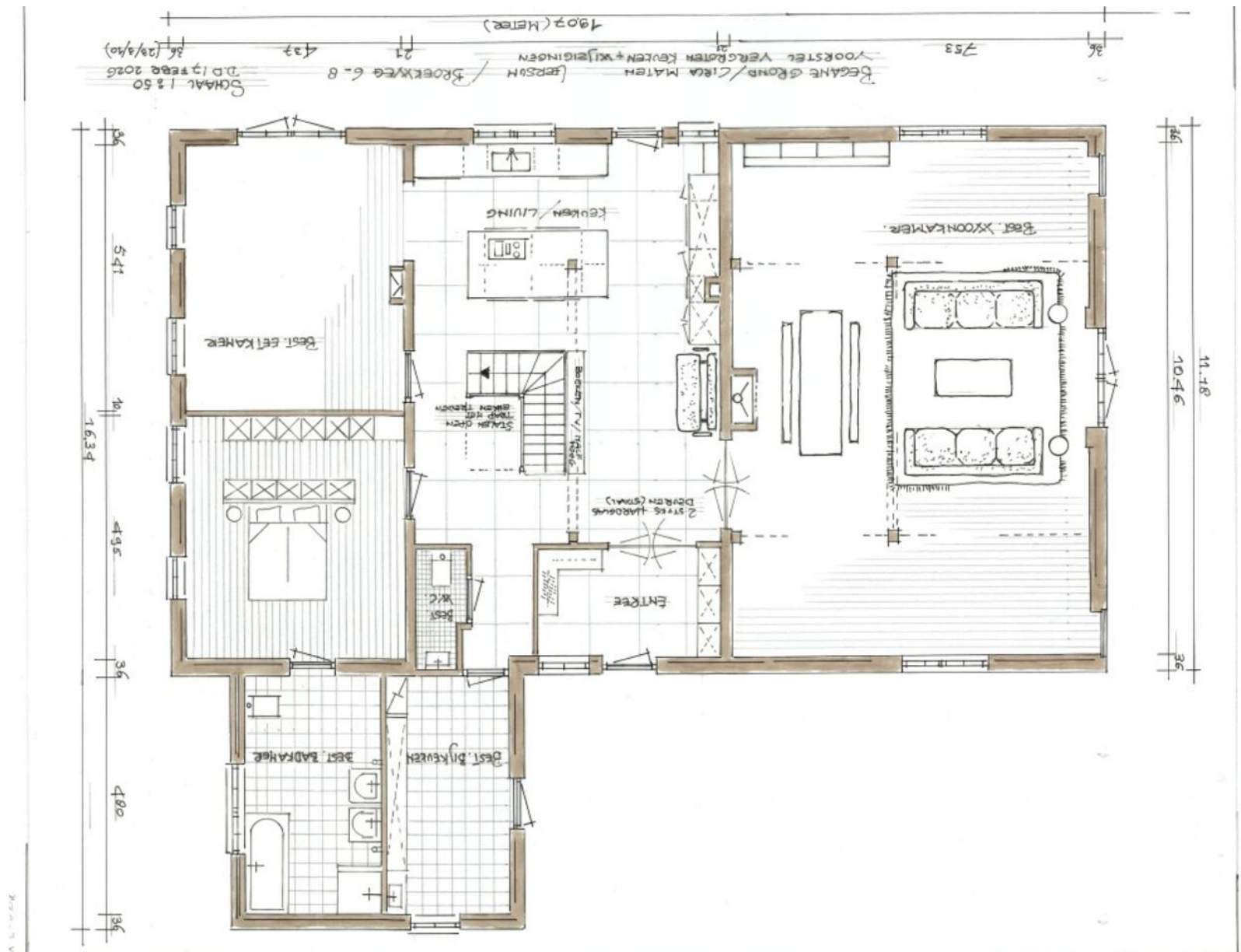




# BEGANE GROND



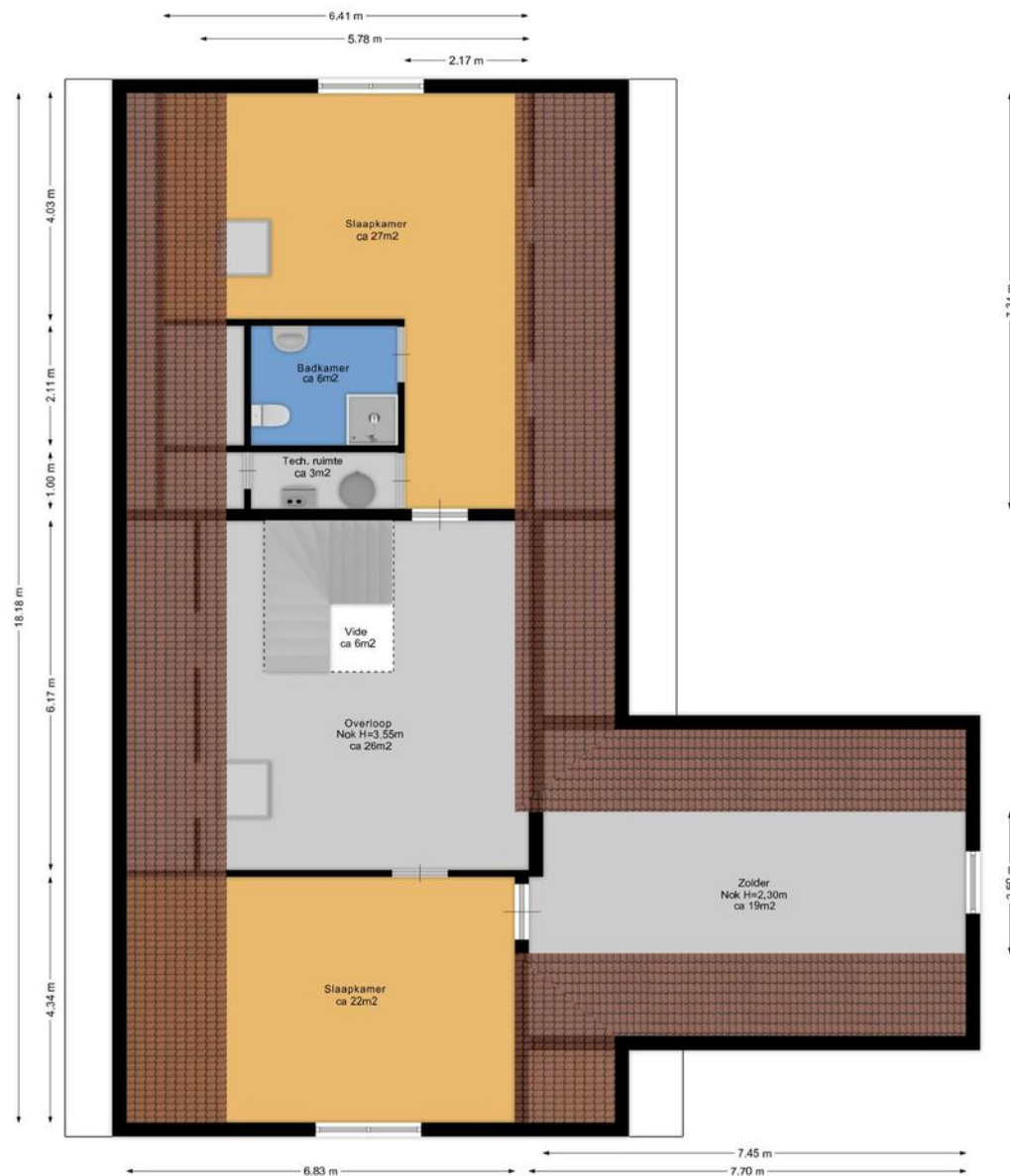
# ALTERNATIEVE INDELING BEGANE GROND



# ALTERNATIEVE INDELING BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING





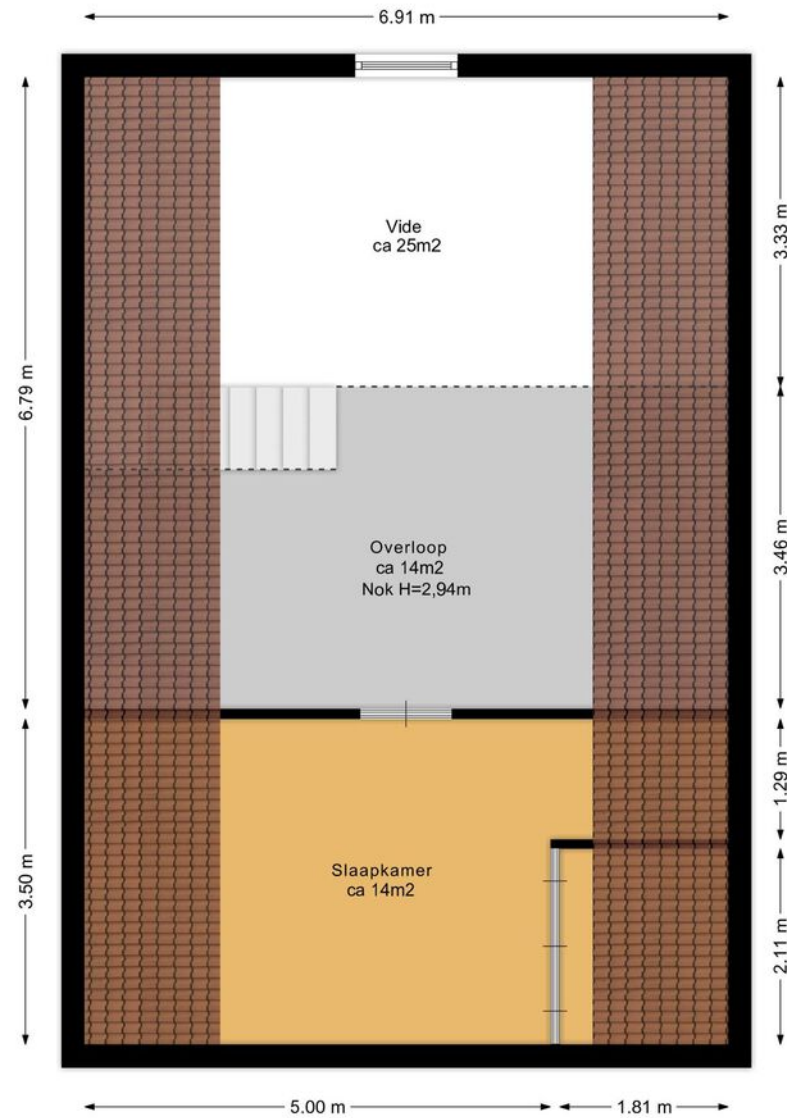
# ALTERNATIEVE INDELING EERSTE VERDIEPING



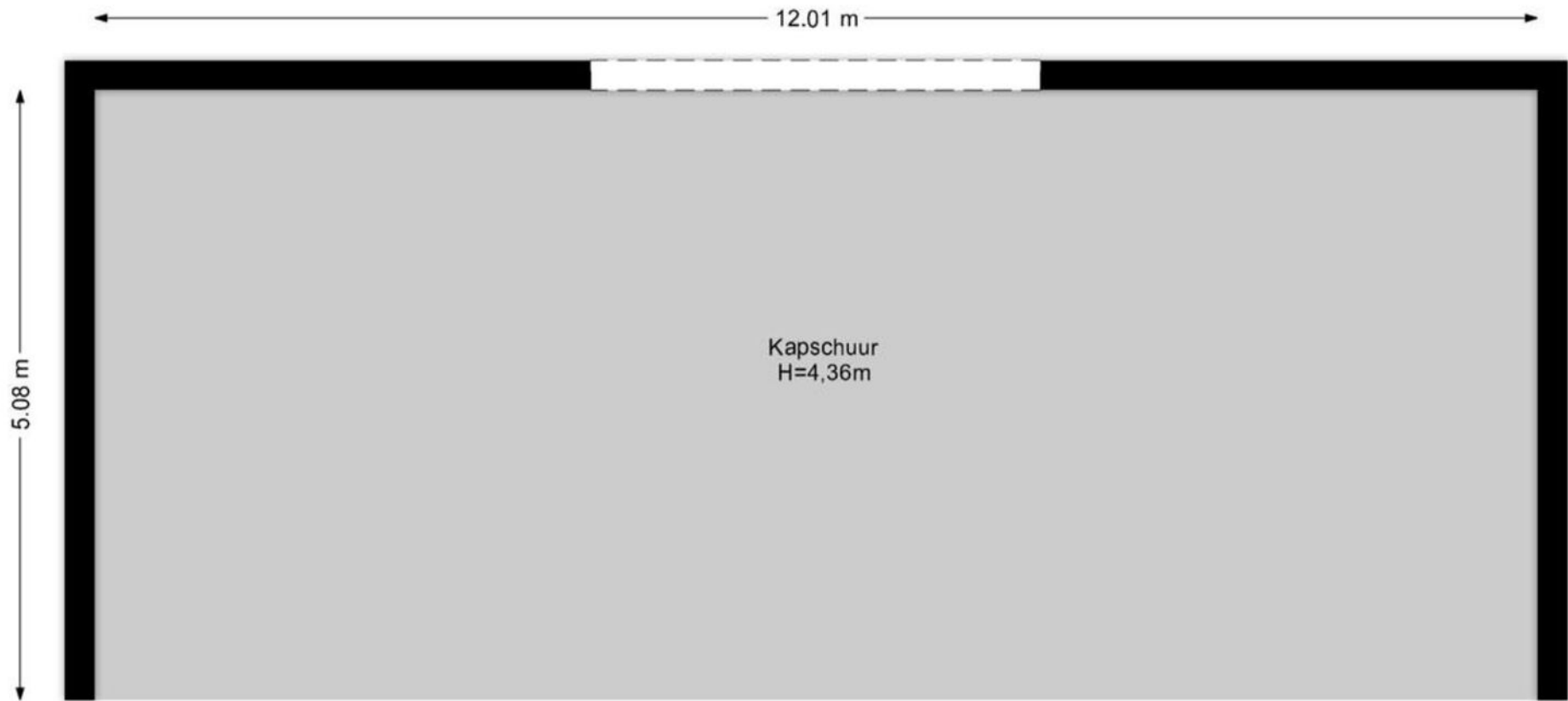
# GASTENVERBLIJF BEGANE GROND



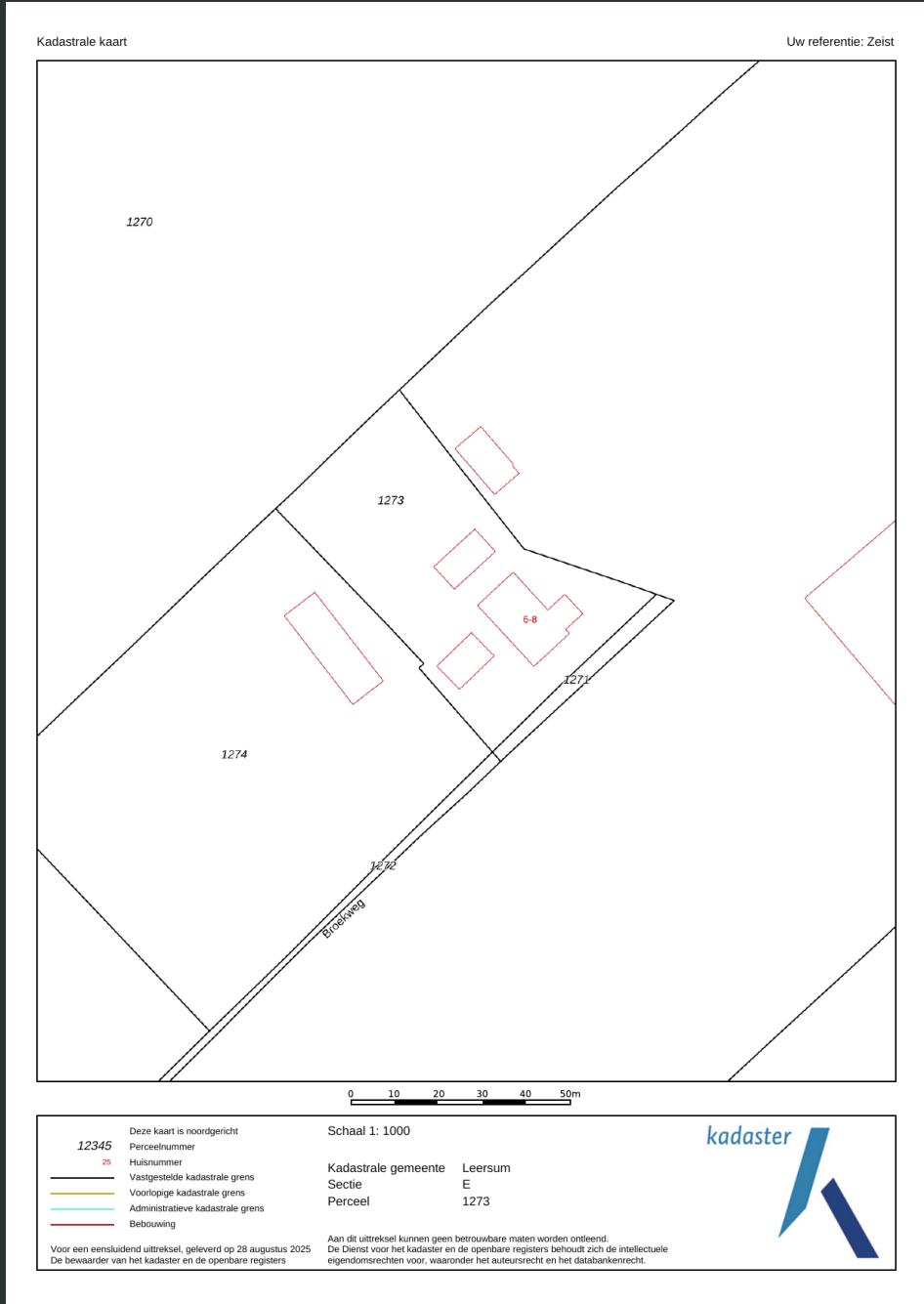
# GASTENVERBLIJF EERSTE VERDIEPING



# KAPSCHUUR



# 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 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.

### **ONDERZOEKSP LICHT**

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 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.





# 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)