



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

DE MEERN, RIJKSSTRAATWEG 44

Rijksmonumentale woonboerderij en voormalige stoeterij op riant perceel

WWW.DRIEKLOMP.NL



An aerial photograph of a Dutch farmstead. In the foreground, a canal flows through a lush green landscape with several trees in bloom. A wooden pier extends into the water. In the middle ground, a large, traditional Dutch farmhouse with a thatched roof and a red-tiled section stands prominently. To its right, a modern brick house with a dark roof and a blue window is visible. In the background, there are more farm buildings, including a large barn with solar panels on its roof, and a green field. The overall scene is peaceful and scenic.

STILLE GETUIGE VAN EEN VER VERLEDEN

Aan de Rijksweg in De Meern, waar het lint van historische boerderijen al eeuwenlang de grens markeert tussen stad en landelijk polderland, staat deze uitzonderlijke rijksmonumentale boerderij als stille getuige van een ver verleden.

Met haar karakteristieke gepleisterde gevel, imposante rieten wolfsdak en het bijzondere samenspel van historische bouwkundige details en doordachte verbouwingen biedt dit pand een bijzonder zeldzame kans: een ruim woonoppervlak van ca. 551 m² op een omvangrijke kavel van 22.883 m² groot, midden in een omgeving die ademt van rust, ruimte en schoonheid.



EEUWEN GESCHIEDENIS

De Rijksstraatweg heeft zijn oorsprong in de middeleeuwse ontginning van het Utrechtse veengebied, een ambitieuze onderneming die reeds in de 12e eeuw werd ingezet. De boerderijen langs dit lint werden opgetrokken op de kavels die loodrecht op de ontginningsbasis lagen, en sommige van deze erven zijn tot op de dag van vandaag vrijwel intact gebleven. Rijksstraatweg 44 is daar een bijzonder voorbeeld van: een hallehuisboerderij van het middenlangstypen uit de 18e eeuw, waarbij het woonhuis en het bedrijfsgedeelte werden gescheiden door een brandmuur. De vijf gebintenvakken van het bedrijfsgedeelte zijn nog voorzien van de originele telmerken, uitgehouwen in de eikenhouten balken, een tastbare herinnering aan de vakmannen die dit gebouw destijds hebben opgericht.

Wat dit pand zo bijzonder maakt is de veelzijdigheid van het totaalplaatje: naast de monumentale boerderij beschikt het erf over een vrijstaande voormalige hooischuur met een opvallende achthoekige plattegrond die als zelfstandige woon- en werkruimte kan worden ingezet, een grote schuur en een indrukwekkende voormalige overdekte paardenrijbaan (binnenbak) van ruim 930 m². Zowel in de boerderij zelf of in de optioneel bij te kopen twee naastgelegen woningen (45 en 45a) als in de vrijstaande hooischuur is mantelzorg of dubbele bewoning uitstekend te faciliteren, met elk een volwaardige en zelfstandige leefomgeving. Het geheel wordt omgeven door een weelderige, Japanse tuin met een schilderachtige vijver met eilandje, een houten paviljoen en bruggetje, gezoomd door treurwilgen en bijzondere bomen en struiken, een wereld op zichzelf, en toch op steenworp afstand van de stad Utrecht.





KENMERKEN

Bouwjaar	ca. 1600
Woonoppervlakte	ca. 551 m ²
Overige in pandige ruimte	ca. 94 m ²
Externe bergruimte	ca. 1.115 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 23 m ²
Perceeloppervlakte	22.883 m ²
Inhoud	ca. 2.660 m ³
Energie label	



Vraagprijs € 2.850.000,- k.k.

BEGANE GROND

Via de voorgevel aan de Rijksstraatweg, met uitzicht over de bomerij, de vaart en het waterrijke landschap van de Leidsche Rijn, betreedt u de imposante entree van de boerderij.

De hal is royaal van formaat en geeft onmiddellijk de toon aan van wat komen gaat: hoge ruimten, originele houten balken, en een architectuur die geschiedenis en persoonlijkheid uitademt. Vanuit de entree is de wijnkelder bereikbaar en ook de separate toiletruimte.

De woonkamer is een van de absolute hoogtepunten van dit pand. Aan de straatkant treft u de voormalige woonkamer van het voorhuis aan met opkamer, een sfeervolle ruimte met een houten vloer, karakteristieke balkenplafonds met warme bordeauxrode accenten en een reeks grote schuiframen die het licht royaal binnenlaten en uitzicht bieden op de omgeving. De authentieke schouw met gashaard geeft dit vertrek een bijzondere warmte en uitstraling.











DE DEEL: HART VAN DE BOERDERIJ

De keuken in de deel aan de achterzijde, is voorzien van een centraal kookeiland, een kookplaat op spitsgas, spoelbak, vaatwasser en oven. Een loopdeur geeft directe toegang tot de buitenruimte. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de voorzieningen voor was en drogen. Aan de andere zijde van de centrale gang, bevindt zich de inpandige schuur en garage, voorzien van toiletgroep.

Op de begane grond bevindt zich bovendien de ruime master bedroom, gelegen in het authentieke bedrijfsgedeelte van de boerderij. Een karaktervolle slaapruijnte met originele houten stijlen en balken, een houten plankenvloer en een knusse sfeer van historische diepgang. In deze ruimte is eveneens een badkamer aanwezig met toilet, douche en wastafel. De eigen gashaard voegt het nodige comfort toe, terwijl de aangrenzende badkamer is uitgerust met een douche, toilet en wastafel. Een loopdeur geeft directe toegang tot de tuin.









EERSTE VERDIEPING

Via de fraaie houten trap in de entreehal bereikt u de eerste verdieping van het voorhuis. De overloop is ruim van opzet en wordt verlevendigd door een vide die verbinding maakt met de begane grond, waardoor licht en ruimtelijkheid hier de boventoon voeren. Rondom de overloop in het voorhuis zijn vier slaapkamers gesitueerd, elk met een eigen karakter.

De originele houten kapconstructie is op meerdere plaatsen op bijzondere wijze zichtbaar gebleven, wat de verdieping een sfeer van houtbewerking en historisch vakmanschap verleent.

Via de overloop en vide boven de ontvangthal, bereikt u o.a. een separaat toilet, cv-opstelling en twee badkamers. Een badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel en een tweede grote badkamer met ligbad, dubbele wastafel. Aan het einde van deze bijzondere overloop bevindt zich nog een vijfde grote slaapkamer met bijzonder uitzicht op het achtererf.









VOORMALIGE HOOSCHUUR

Op het achtererf staat de vrijstaande voormalige hooischoor met een opvallende, achthoekige plattegrond, architectonisch een blikvanger en functioneel buitengewoon veelzijdig.

De begane grond omvat een wasruimte met bijkeuken en een ruime woonkamer met een vrije plafondhoogte van 2,80 m. Op de eerste verdieping bevindt zich een lichte, comfortabele woonkamer annex slaapkamer met balkon en een vrije hoogte van 2,55 m. Geheel is compleet met badkamer en keuken.

De hooischoor leent zich bij uitstek voor gebruik als gastverblijf, mantelzorgwoning of kantoor aan huis, en kan volledig zelfstandig worden bewoond.



RIJHAL EN SCHUREN

Het perceel beschikt over ruime externe bergruimte en voormalige bedrijfsgebouwen. De voormalige stal met zolder is uitermate geschikt voor opslag of kleinvee. De imposante voormalige overdekte paardenrijbaan (binnenbak) van circa 931 m² met een vrije hoogte van ruim 7,8 m biedt veelzijdige mogelijkheden voor opslag, bedrijfsactiviteiten of creatieve herbestemming, en is moeiteloos terug in gebruik te nemen als overdekte rijbak.

Voor de kenner een bijzonder detail: onder de stelconplaten ligt nog de originele 'Agterberg' dressuurbodem.

Beide gebouwen zijn via het erf bereikbaar en hebben een eigen oprit. Naast de weide beschikt het erf over een rijbaan, paddock en een galoppeerbaan een zandpad rondom de weilanden, ideaal voor de losse beweging van paarden na het rijden.



TUIN EN BUITENRUIMTE

De tuin van Rijksstraatweg 44 is ronduit een openbaring. Wat begint als een zorgvuldig aangelegd tuinpad van visgraatbaksteen, gevat tussen hagen en bijzondere sierbeplanting, denk aan een Japanse esdoorn, exotische coniferen, ontvouwt zich naar achteren in een botanisch paradijs van formaat. De vijver vormt het kloppende hart van de tuin: een schilderachtig waterpartij met een eilandje, bezet met treurwilgen en bloeiende beplanting, waartoe een houten bruggetje leidt.

Op het eiland staat een charmant houten paviljoen met terras, een plek om werkelijk tot stilte te komen. Rondom de vijver zijn zitplekken gecreëerd met stenen banken, omzoomd door weelderig groen. Verderop op het ruime perceel strekt de weide zich uit, omgeven door houtsingels en afrastering – een landgoedsfeer op het stadsrandgebied van Utrecht. Naast de het aangelegde gedeeltes zijn er ook nog zeker 3 weides om alle ruimte te geven aan de paarden.











MEER DAN EEN WONING

Herontwikkelingskansen – wonen en zorg

Deze bijzondere plek aan de rand van Utrecht heeft op dit moment een woonbestemming. Gezien de royale oppervlaktes van zowel het gehele perceel als de (woon)boerderij zelf, leent dit object zich ook goed voor een verkenning naar mogelijkheden voor zorg, herontwikkeling voor meerdere wooneenheden etc. Voor meer informatie, vraag de verkopend makelaar.

Voormalig zomerhuis - Rijksstraatweg 45 en 45a (In rood aangegeven)

Naast de boerderij is het voormalige zomerhuis gelegen. Inmiddels zijn dit twee volledig zelfstandige woningen geworden. Deze beide woningen worden op dit moment tijdelijk verhuurd, maar zijn eveneens te koop als onderdeel van het geheel. Hiermee creëert u een prachtig geheel om met meerdere stellen of gezinnen te wonen op deze droomlocatie.



BIJZONDERHEDEN

- Een buitengewone rijksmonumentale woonboerderij met groot perceel á 22.883 m² met diverse mogelijkheden voor wonen en werken aan huis;
- De naastgelegen voormalige zomerhuis, inmiddels twee-onder-één-kap (45 en 45a), is optioneel bij te kopen, voor meer informatie vraag de verkopend makelaar;
- Vrijstaande voormalige hooischaar met achthoekige plattegrond, een badkamer, slaapkamer en balkon; geschikt als gastverblijf, mantelzorgwoning of kantoor aan huis;
- Loods ca. 931 m² met vrije hoogte ca. 7,80 m; uitzonderlijke opslag en bedrijfsmogelijkheden, en eenvoudig terug in gebruik te nemen als overdekte rijbak;
- Op dit moment heeft deze bijzondere locatie bestemming 'wonen'. Door de centrale ligging in het land, omvangrijke perceel en bebouwing, mogelijk ideaal als toekomstige zorglocatie en het realiseren van meerdere wooneenheden.

BEGANE GROND

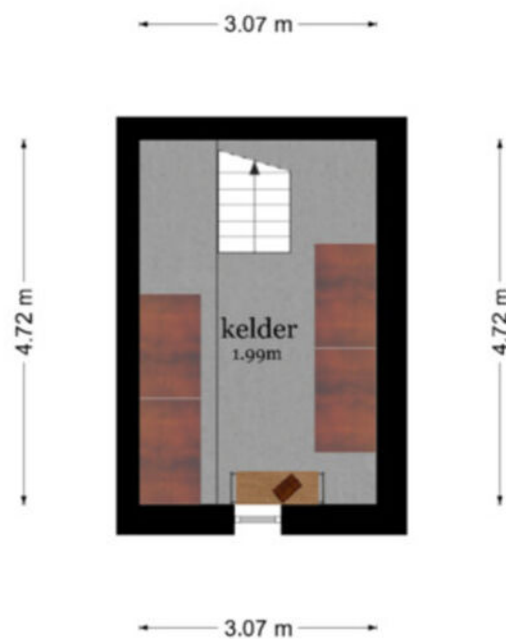
Rijksstraatweg 44 - De Meern
Begane Grond



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

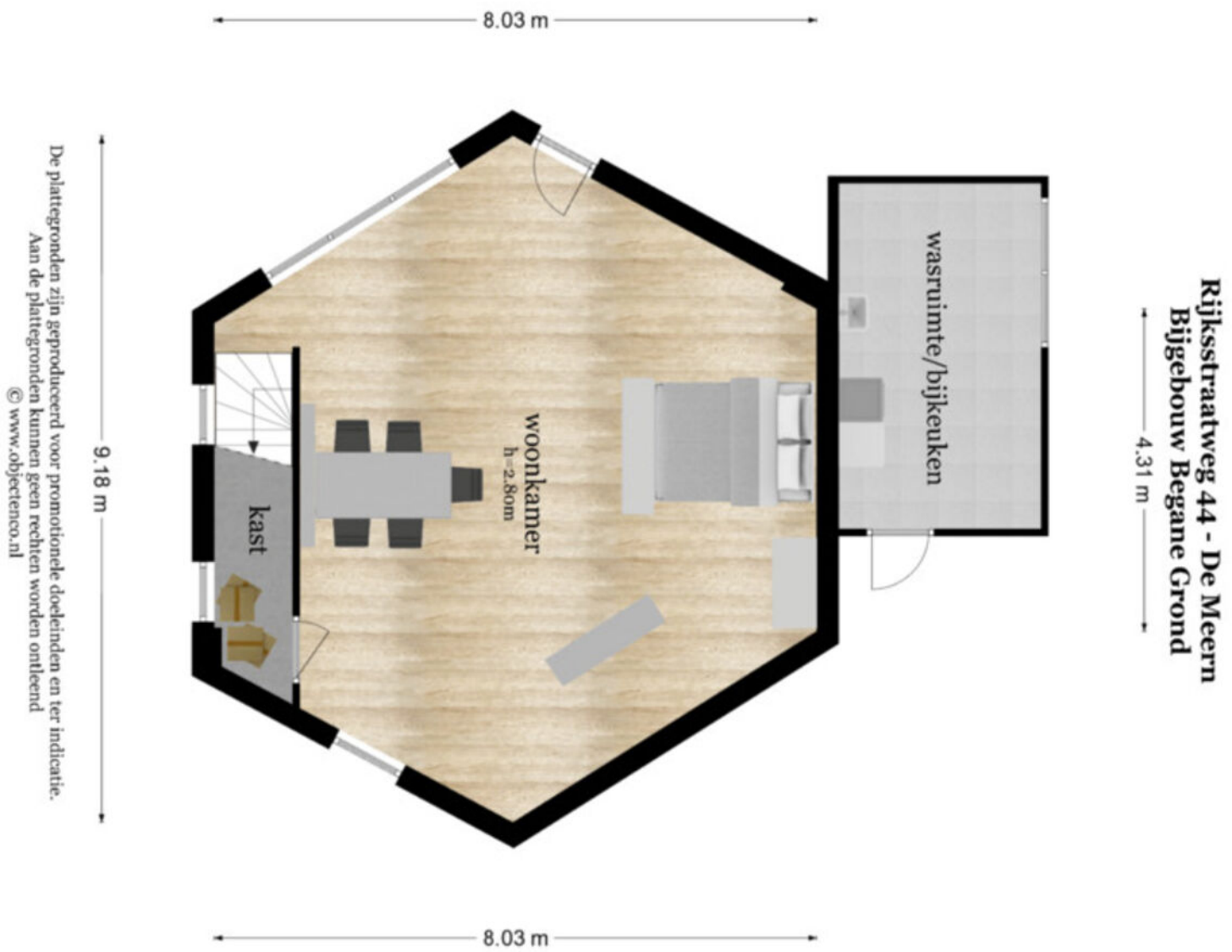
KELDER

Rijksstraatweg 44 - De Meern Kelder



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

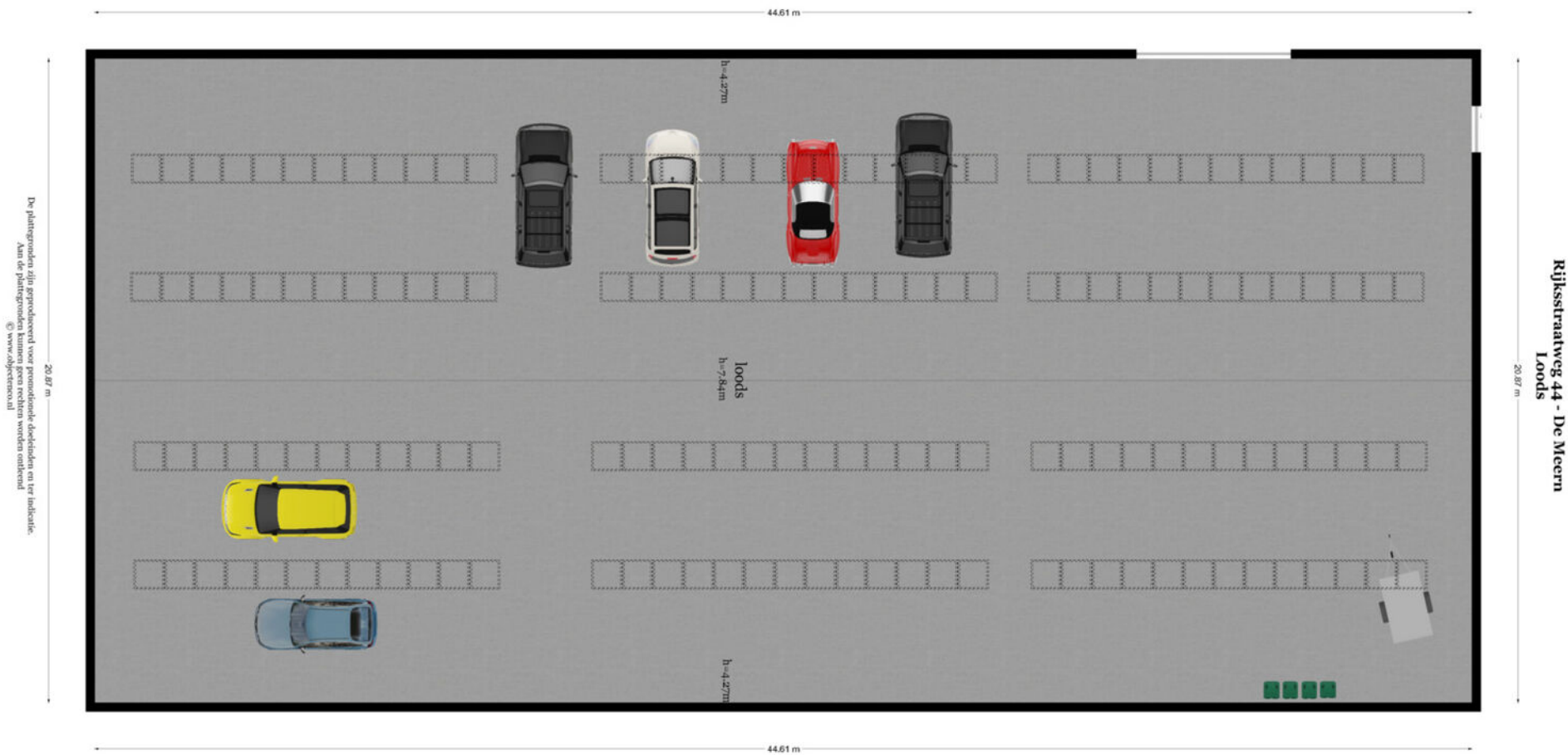
HOOISCHUUR BEGANE GROND



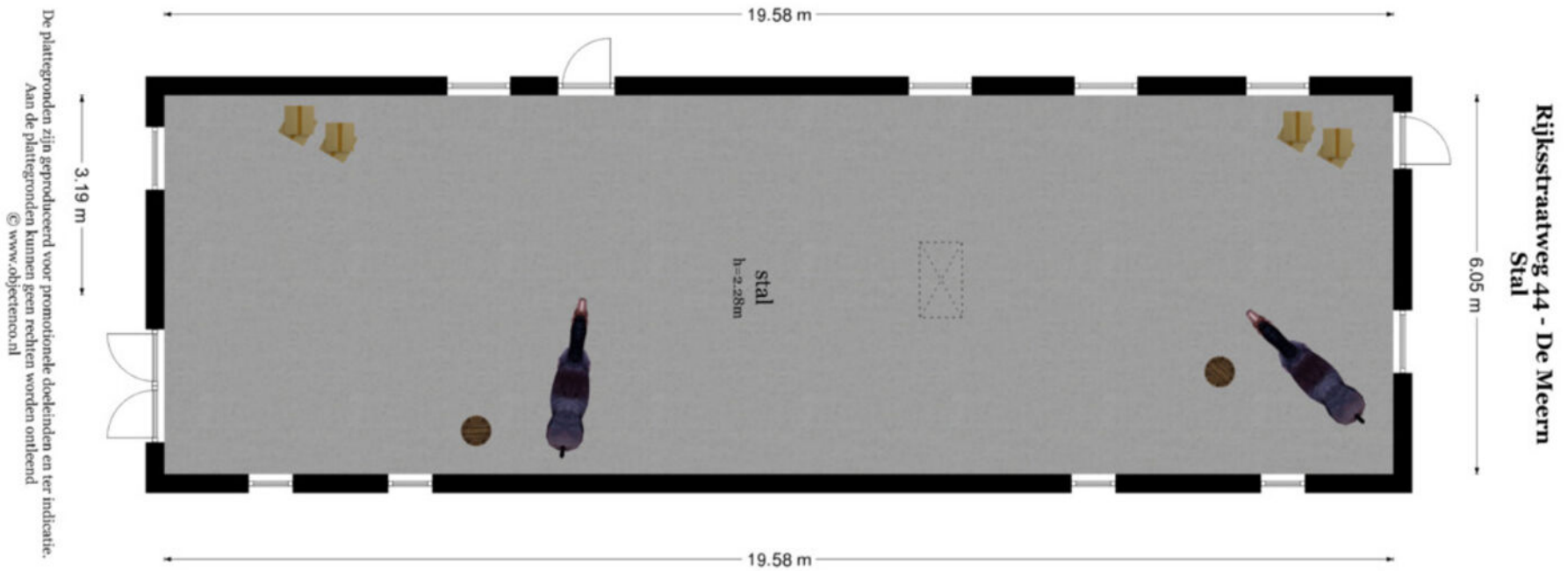
HOOISCHUUR EERSTE VERDIEPING



BINNEN RIJHAL/HAL



SCHUUR



KADASTRALE KAART



Rijksweg 44

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 19-5-2026

Schaal: 1: 1300



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is niet aansprakelijk voor de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



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

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 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

GORSSSEL | 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