



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

LANGBROEK, LANGBROEKERDIJK A 121 B

Twee bijzondere woningen in het Oranjeriehuys van Ridderhofstad Hindersteyn (opstalrecht)

WWW.DRIEKLOMP.NL

WELKOM OP HINDERSTEYN

In een ambiance van uitgestrekte graslandschappen, eeuwenoude boompartijen en het kabbelende water van de Langbroekerwetering bevindt zich Ridderhofstad Hindersteyn, gelegen in het idyllische buitengebied tussen Doorn en Wijk bij Duurstede. Vanaf de Langbroekerdijk slaat u af om via een statige, door hoge bomen geflankeerde oprijlaan tot bij het Oranjeriehuys van deze historische buitenplaats te komen.



WONEN OP HINDERSTEYN

Op deze eeuwenoude buitenplaats worden in het Oranjeriehuys twee bijzondere woningen aangeboden. Een waarlijk paradijselijk domein van rust, privacy en natuurschoon ontvouwt zich: het omgrachte middeleeuwse complex, de moestuin met historische kassen, slangenmuur en orangerie, en het uitgestrekte parkbos vormen de zeldzame context waarin u dagelijks woont. Een eigen onderhoudsarme tuin per woning, met vrij uitzicht over de omliggende landerijen, maakt dit unieke ensemble compleet.

Beide woningen zijn gevestigd in het in 2010 opgetrokken Oranjeriehuys, dat de historische uitstraling van een 19e-eeuwse orangerie ademt. Het bestaande casco wordt aangeboden in een staat waarin u, in overleg met architect en aannemer, zelf de definitieve indeling en afwerking bepaalt. In beide vraagprijzen is een stelpost van € 200.000 opgenomen voor de uit te voeren verbouwing en afbouw; een indicatieve offerte met een beeld van de mogelijkheden binnen dit budget is op aanvraag bij ons kantoor beschikbaar.

De grond wordt uitgegeven op basis van een recht van opstal voor de periode van 30 jaar conform de 'Algemene voorwaarden 't Schoutenhuis'.

Hindersteyn ligt op korte afstand van Doorn en Wijk bij Duurstede, met scholen, winkels, openbaar vervoer en sportaccommodaties. Door de centrale ligging en goede bereikbaarheid van diverse N-wegen en de A12 zijn steden als Amsterdam en Utrecht in 30 tot 40 autominuten bereikbaar.



HINDERSTEYN

We nemen u mee naar het jaar 1126, waarin de Langbroekerwetering — gelegen tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Kromme Rijn — werd gegraven en het omliggende moerassige gebied tot ontginning kon worden gebracht. In de jaren die volgden werden er in dit nieuwe gebied diverse omgrachte woontorens gebouwd; uit die torens ontwikkelden zich in de loop der eeuwen de kastelen Lunenburg, Sandenburg, Walenburg en — niet in de laatste plaats — Hindersteyn.

De oorsprong van Hindersteyn gaat terug tot omstreeks 1315, toen Hinder van Wulven aan de Langbroekerwetering een goed verdedigbare woontoren met dubbele gracht liet optrekken. Deze toren staat nog altijd op dezelfde plek en vormt nu, ruim zevenhonderd jaar later, nog steeds het hart van de buitenplaats. De bewoners behoorden destijds tot het ridderschap — invloedrijke Utrechtse heren, meestal ministerialen van de bisschop van Utrecht — en in 1538 werd Hindersteyn formeel erkend als ridderhofstad, een aanduiding die het diverse adellijke voorrechten verschafte.

In de eeuwen die volgden werd het complex herhaaldelijk uitgebreid en verbouwd: in 1647 werd het poortgebouw opgericht en een woonvleugel tegen de woontoren geplaatst, en in 1841 verfraaide baron Van Zuylen van Nijvelt het kasteel in pseudo-middeleeuwse, neogotische stijl. Het kasteel zelf wordt thans particulier bewoond. Het Oranjeriehuys is op het terrein van de buitenplaats opgetrokken in 2010, met respect voor de historische uitstraling die deze eeuwenoude plek over de generaties heeft verworven.



KENMERKEN

BOUWJAAR: 2010

AANTAL WONINGEN: 2

PERCEELOPPERVLAKTE: ca. 500 m² per woning

LIGGING: Historische buitenplaats Hindersteyn

LINKER WONING

WOONOPPERVLAKTE: ca. 191 m²

VRAAGPRIJS OPSTALLEN: € 695.000,- k.k.

STELPOST VERBOUWING: € 200.000,- inbegrepen

RETRIBUTIE: € 8.500,- per jaar

RECHTER WONING

WOONOPPERVLAKTE: ca. 167 m²

VRAAGPRIJS OPSTALLEN: € 795.000,- k.k.

STELPOST VERBOUWING: € 200.000,- inbegrepen

RETRIBUTIE: € 9.500,- per jaar

De grond wordt uitgegeven op basis van een recht van opstal voor de periode van 30 jaar conform de 'Algemene voorwaarden 't Schoutenhuis'. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd conform het CPI, vastgesteld door het CBS.





LINKER WONING

De linker woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 191 m², verdeeld over een begane grond met onder meer een woonkamer en ruime berging, en een eerste verdieping met vier slaapkamers en twee badkamers.

Indicatieve indeling — begane grond

Vanuit de entree komt u in de woonkamer. Een afzonderlijk toilet, een ruime inpandige berging, een tochtsluis en de centrale trapopgang completeren de begane grond. De ruimtelijke opzet leent zich uitstekend om in samenspraak met architect en aannemer uit te werken tot een open, eigentijdse leefkeuken in directe verbinding met de tuin, of juist tot een meer klassieke, gescheiden indeling waarin sfeer en privacy centraal staan.

Indicatieve indeling — eerste verdieping

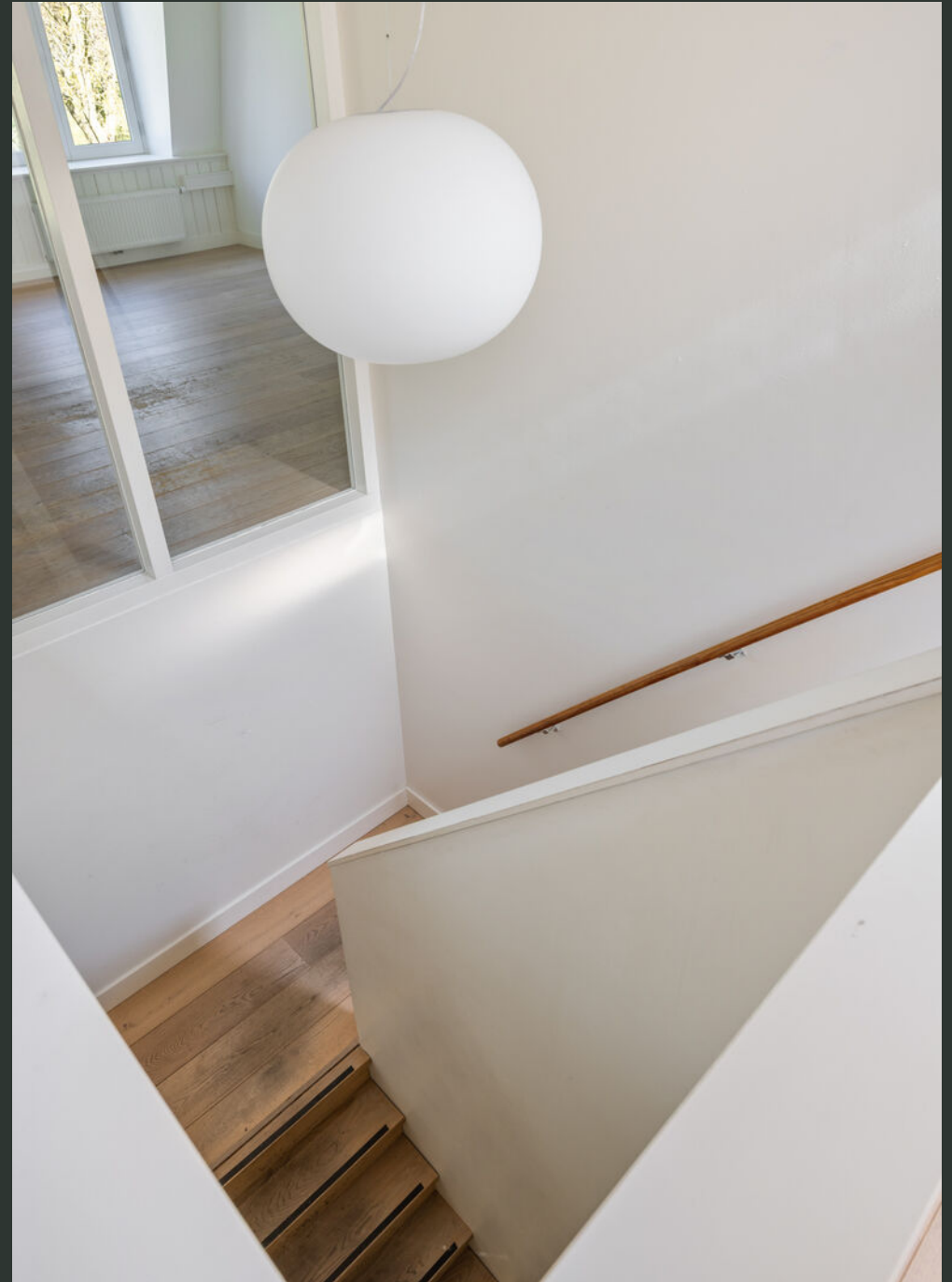
De eerste verdieping voorziet, conform het voorontwerp, in vier slaapkamers, waaronder één royale masterbedroom waarin ruimte is voor een en-suite badkamer en een aansluitende inloopkast. Daarnaast zijn drie ruime additionele slaapkamers, tweede badkamer, een separaat toilet en de noodzakelijke installatie- en bergruimte voorzien. De uiteindelijke indeling kan naar wens worden aangepast aan de wijze waarop u en uw gezin de verdieping wensen te benutten.















DE RECHTER WONING

De rechter woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 167 m². Op de begane grond een ruime woonkamer, eetkamer en royale woonkeuken met bijkeuken; op de eerste verdieping verschillende slaapkamers met twee badkamers. Een woning die zich uitstekend leent voor een statige, eigentijdse uitwerking passend bij het karakter van Hindersteyn.

Indicatieve indeling — begane grond

Een ruime woonkamer grenst aan een sfeervolle eetkamer en een royale woonkeuken. Een aansluitende bijkeuken biedt extra praktische ruimte en bergcapaciteit. Een gastentoilet, de trapopgang en een functionele hal completeren de begane grond. De gegeven opzet biedt alle ruimte om de leefruimten in directe verbinding met de tuin te plaatsen en — desgewenst — een open keuken-eet-zitruimte als hart van de woning te realiseren, of juist te kiezen voor een meer formele, gescheiden indeling.

Indicatieve indeling — eerste verdieping

De eerste verdieping biedt, volgens het voorontwerp, twee royale slaapkamers, elk geschikt voor een en-suite badkamer of aansluitende kleedkamer. Twee badkamers, een separaat toilet, een installatieruimte en de nodige bergruimte voorzien in alle praktische voorzieningen. Het ruime vloeroppervlak laat eenvoudig de toevoeging van een derde slaapkamer, werkkamer of bibliotheek toe — een woning die zich gemakkelijk laat vormgeven naar de levensfase en woonwensen van de bewoner.









A photograph of a wooden bridge over a canal in a garden. The bridge is made of dark wood and has a simple archway. The canal is on the right side of the bridge. In the background, there is a large, ornate building with a dome and a spire, surrounded by trees and a fence. The sky is blue with some clouds.

TUIN EN PARK HINDERSTEYN

Tuin en park van Hindersteyn worden gekenmerkt door hun middeleeuwse aanleg, met een bijna vierkante gracht omzoomd door geboomte die het terrein een besloten karakter geeft. In de loop der eeuwen werd dit ensemble verrijkt met lanen, boomsingels, een statige moestuin, een orangerie, historische kassen waaronder de oudste vrijstaande ijzeren kas van Nederland uit 1845, een slangenmuur en een doolhof.

In de zomermaanden vullen vijftig jaar oude kuipplanten en palmen het park met een mediterrane sfeer. Boomgaarden met vierentwintig appelsorten, een loofgang (berceau) en honderden botanische rozen maken het tot een romantische tuin waarin elk seizoen zijn eigen sfeer brengt.



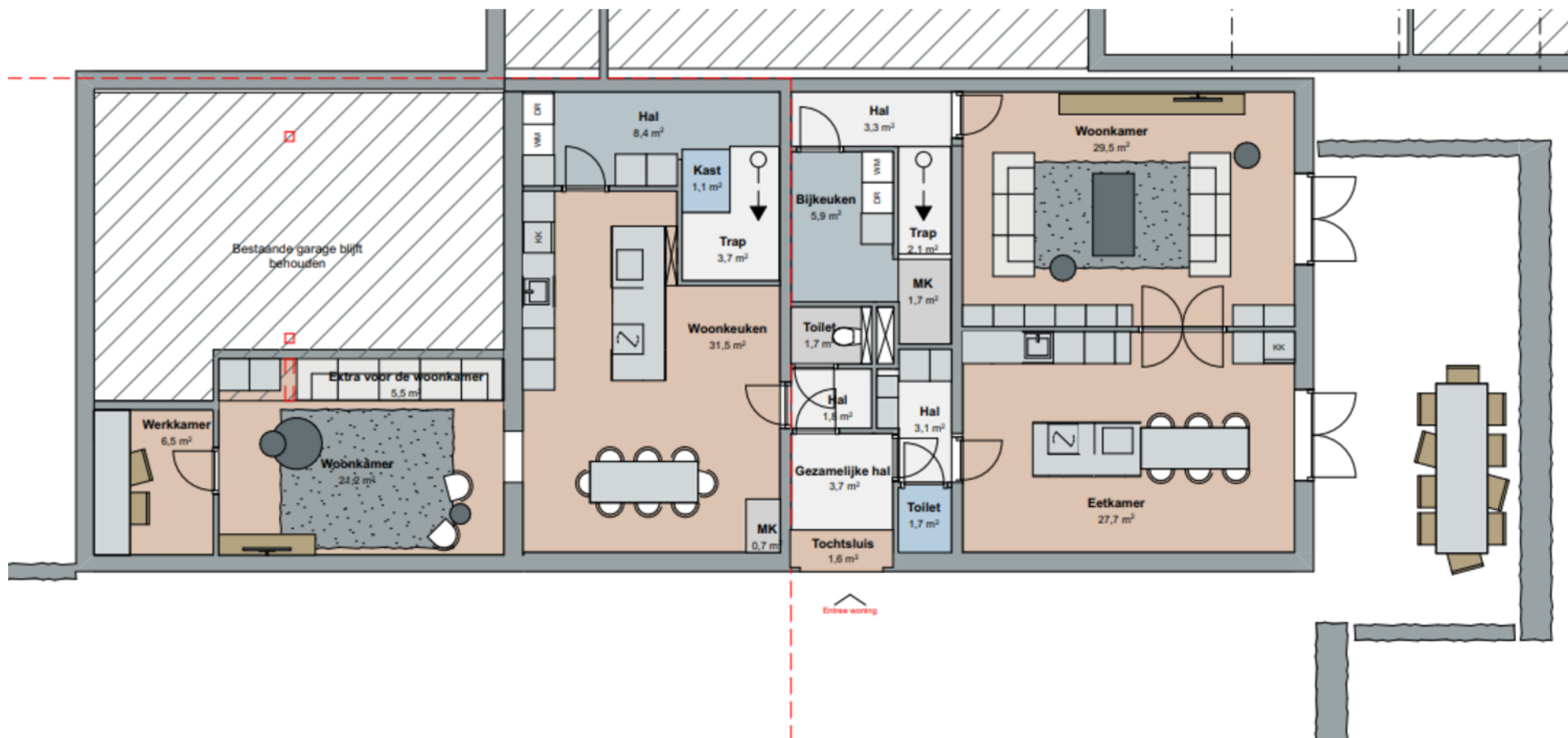


BIJZONDERHEDEN

- De woningen zijn gelegen op de historische buitenplaats Hindersteyn. De grond wordt uitgegeven op basis van een recht van opstal door Stichting 't Schoutenhuis conform de 'Algemene voorwaarden 't Schoutenhuis'. De canon zal jaarlijks worden geïndexeerd conform het CPI, vastgesteld door het CBS, is fiscaal aftrekbaar en niet afkoopbaar;
- Mogelijkheid om in nauw overleg met architect en aannemer een woning volledig op maat te realiseren binnen het bestaande, in 2010 opgetrokken casco met de historische uitstraling van een oranje;
- In beide vraagprijzen is een stelpost van € 200.000 opgenomen voor de door koper uit te voeren verbouwing;
- De buitenplaats Hindersteyn betreft een rijksmonumentaal complex met middeleeuwse omgrachting, parkbos, moestuin, historische kassen, slangenmuur, doolhof en oranje deze unieke elementen vormen de bijzondere context waarin u dagelijks woont.



BEGANE GROND



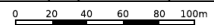
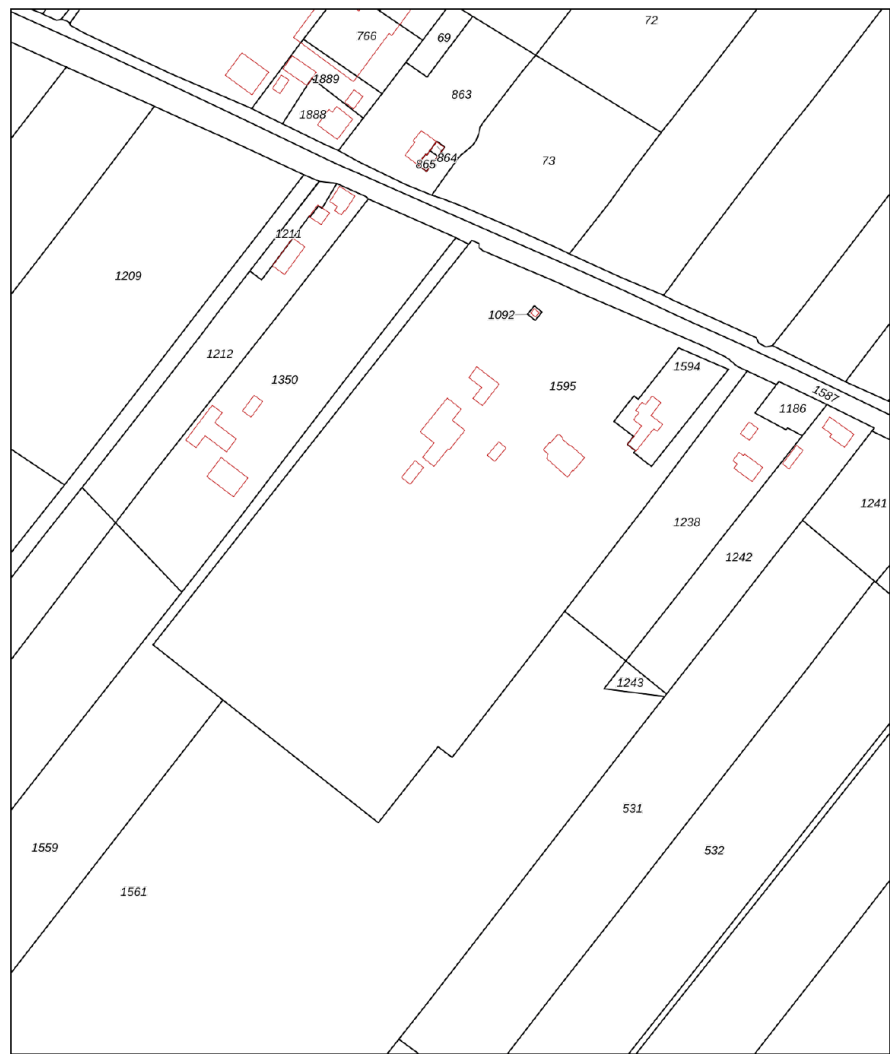
EERSTE VERDIEPING




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: zeist



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2500</p> <p>Kadastrale gemeente Langbroek</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1595</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 maart 2026
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.

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 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

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