



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN, APELDOORNSESTRAAT 60

De IJsvogel - exclusieve jaren '30 villa met loft, wellness en buitenleven!

WWW.DRIEKLOMP.NL

Een uitzonderlijke villa met zelfstandige loft en buitenzwembad

Sommige huizen zijn prachtig. Sommige huizen zijn indrukwekkend. Maar heel af en toe komt er een villa voorbij die een gevoel oproept dat nauwelijks in woorden te vangen is. 'De IJsvogel' is zo'n plek!

Verscholen in het groen aan de rand van Voorthuizen, achter volwassen bomen, sierlijke hagen en een indrukwekkende vijver, ontvouwt zich een buitengewoon familiedomein waar karakter, vrijheid, wellness en verfijning samenkomen. Met meerdere praktische bijgebouwen, volop parkeergelegenheid op eigen terrein, een zelfstandig loft en een parkachtige setting voelt 'De IJsvogel' als een stijlvolle buitenplaats waar wonen, ontvangen en genieten naadloos in elkaar overlopen.

De charmante villa uit 1929 heeft jarenlang een prominente rol vervuld als karakteristieke beheerderswoning en ontvangstlocatie van het achtergelegen recreatiedomein. Een plek waar gastvrijheid, sfeer en uitstraling van nature samenkwamen. En precies dat gevoel is nog altijd voelbaar. De afgelopen jaren is de villa bovendien met uitzonderlijk veel aandacht, vakmanschap en respect voor de originele stijl gerenoveerd en gemoderniseerd tot een instapklare residentie van hoog niveau.

Binnen vormt ieder detail een subtiele verwijzing naar de grandeur van de jaren dertig. De paneeldeuren, balkenplafonds, authentieke parketvloeren, stijlvolle kamer-en-suite deuren, roedeverdeelde raampartijen en de zandstenen schouw brengen warmte en karakter in iedere ruimte. Tegelijkertijd voelt de villa nergens zwaar of formeel; juist de combinatie van licht, zichtlijnen en het contact met buiten zorgt voor een ontspannen en uitnodigende woonbeleving.

De woonkamer vormt het sfeervolle hart van het huis, met uitzicht over de voortuin en de waterpartij. De inbouwhaard in de zandstenen schouw geeft de ruimte extra warmte en sfeer, terwijl de woonkeuken een plek is waar koken, borrelen en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. De karaktervolle Lodderkeuken werd recent opnieuw gespoten en is voorzien van hoogwaardige apparatuur waaronder een Boretti fornuis, Quooker en Miele vaatwasmachine. Openslaande deuren verbinden de leefruimtes op natuurlijke wijze met de tuin, waardoor binnen en buiten hier bijna ongemerkt in elkaar overvloeien.







En dat buitenleven bereikt hier een uitzonderlijk niveau! De parkachtige tuin biedt een zeldzame combinatie van vrijheid, privacy en beleving. Volwassen bomen, gazons, terrassen, rododendrons en rijke beplanting creëren ieder seizoen een ander decor. Het verwarmde zwembad van maar liefst ca. 11 x 6 meter vormt samen met de zonnige terrassen, buitendouche en de eventueel ter overname aangeboden hottub een plek waar het vakantiegevoel moeiteloos onderdeel wordt van het dagelijks leven. De sfeer doet denken aan een boutique resort, maar dan volledig privé.

Ook de buitenvoorzieningen zijn de afgelopen jaren zorgvuldig vernieuwd en gemoderniseerd. De bestaande stenen schuur werd in 2025 voorzien van drie nieuwe garagedeuren en sluit perfect aan bij de stijlvolle uitstraling van het geheel. Daarnaast werd in 2025 een nieuw houten bijgebouw gerealiseerd bestaande uit een berging met driedubbele carport. Het separate gebouw waarin de zwembadtechniek, beregeningsinstallatie en eigen waterpomp zijn ondergebracht, is recent gerenoveerd en verkeert eveneens in verzorgde staat.

De eerste verdieping zet diezelfde sfeer van comfort en elegantie moeiteloos voort. Hier bevinden zich vijf volwaardige slaapkamers, ieder met een eigen karakter en uitstraling. De masterbedroom beschikt over een stijlvolle walk-in closet, terwijl de royale badkamer in warme naturel tinten een luxueuze hotelsfeer oproept met ligbad, inloopdouche met regendouche en dubbel wastafelmeubel. De gehele verdieping is voorzien van parketvloeren met vloerverwarming, wat zorgt voor een rustige en hoogwaardige afwerking.

En dan is er natuurlijk de tweede verdieping zelf. Een volledig zelfstandige loft van uitzonderlijke kwaliteit! Wat ooit een bergzolder was, werd in 2023 volledig getransformeerd tot een stijlvolle loftwoning met een internationale uitstraling. De kapconstructie werd geopend tot in de nok, waardoor een indrukwekkend gevoel van ruimte en vrijheid ontstond. Grote dakramen laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en versterken de serene sfeer van deze verdieping.

De gietvloer met vloerverwarming, de open keuken met corian werkblad, de panorama gashaard als natuurlijke roomdivider en de zorgvuldig ontworpen slaap- en werkruimte geven de loft een geheel eigen identiteit: modern, warm en luxueus tegelijk.

Dankzij de in 2024 gerealiseerde stalen buitentrapp en het extra huisnummer functioneert deze verdieping bovendien volledig zelfstandig. Ideaal voor generatiewonen, inwonende ouders, een au pair, gastenverblijf, kantoor aan huis of exclusieve verhuur. Tegelijkertijd blijft de loft ook binnendoor bereikbaar, waardoor flexibiliteit en privacy hier perfect samenkomen.

Juist die veelzijdigheid maakt De IJsvogel zo bijzonder. Het is een villa die zich moeiteloos aanpast aan verschillende levensfasen, woonwensen en toekomstplannen, zonder ooit in te leveren op sfeer of uitstraling.

Ook technisch is de woning volledig voorbereid op de toekomst. Met energielabel A, meerdere warmtepompen, 16 zonnepanelen, vloerverwarming, slimme temperatuurregeling per vertrek en diverse verduurzamingsmaatregelen biedt de villa hedendaags comfort op hoog niveau, zorgvuldig geïntegreerd met behoud van het authentieke karakter.





De ligging vormt daarbij het laatste stukje perfectie. Vrij wonen in het groen, nabij uitgestrekte bossen en natuurgebieden, terwijl voorzieningen, uitvalswegen en openbaar vervoer zich op korte afstand bevinden. Een plek waar ruimte, bereikbaarheid en buitenleven op natuurlijke wijze samenkomen.

De huidige bewoners hebben hun meerjaren renovatie- en moderniseringsplan met indrukwekkende toewijding gerealiseerd. Alles voelt verzorgd, doordacht en in balans. Hun volgende droom diende zich alleen sneller aan dan verwacht. Daardoor ontstaat nu een zeldzame kans om eigenaar te worden van een villa waar tijdloze grandeur, wellness, vrijheid en familiegevoel samenkomen op een niveau dat maar zelden beschikbaar komt. De IJsvogel is niet zomaar een huis. Het is een manier van leven!



KENMERKEN

Bouwjaar	1929
Woonoppervlakte	ca. 483 m ²
Inhoud	ca. 1.949 m ³
Overige inpandige ruimte	ca. 64 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	ca. 13 m ²
Externe bergruimte	ca. 105 m ²
Perceeloppervlakte	7.900 m ²
Energie label	A



Vraagprijs € 2.000.000,-- k.k.

Indeling

Parterre

De entree van de villa maakt direct duidelijk dat dit een woning met karakter en historie is. Via de vestibule met plavuizenvloer komt men in de royale ontvangsthall met fraaie trappartij, authentieke parketvloer, lambrisering en een prachtig balkenplafond. De hal voelt warm en stijlvol en zet direct de toon voor de rest van de woning. In de hal bevinden zich tevens een afgesloten garderobe en een verzorgd toilet met wandcloset.

De verschillende leefruimtes sluiten op natuurlijke wijze op elkaar aan. De tuingerichte eetkamer beschikt over openslaande deuren naar de tuin en een praktische pantry met wasmachineaansluiting. De woonkamer kijkt prachtig uit over de voortuin en de vijverpartij en vormt een sfeervolle leefruimte met zandstenen schouw en inbouwhaard (2025).

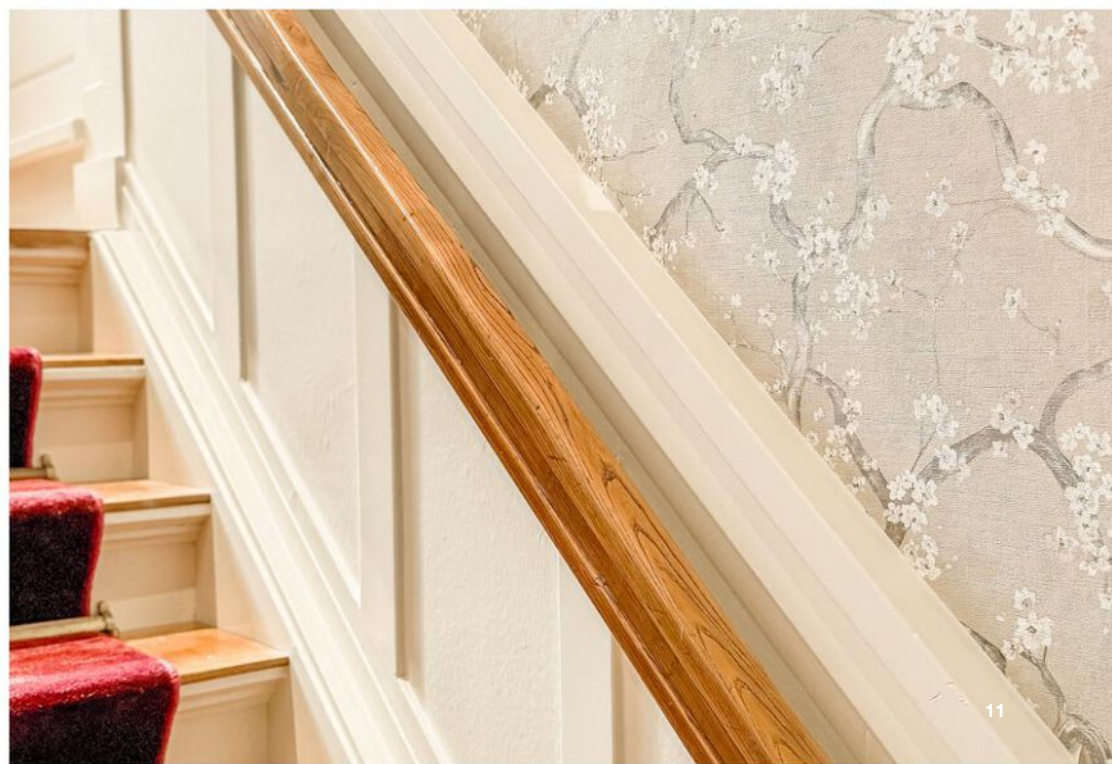
Via kamer-en-suite deuren bereikt men de speelkamer, eveneens met openslaande deuren naar buiten. Daarnaast is er een royale kantoor-/werkkamer met vaste kast, geschikt voor werken aan huis of praktijkruimte.

De woonkeuken vormt een centraal punt in de woning. Deze is uitgevoerd met een plavuizenvloer met vloerverwarming (2025) en openslaande deuren naar de tuin. De keuken is in 2025 opnieuw gespoten en voorzien van een natuurstenen werkblad, 6-pits Boretti fornuis met dubbele oven, Miele vaatwasmachine (2025) en Quooker (2025). Via het achterportaal met vaste kasten is de tuin eveneens bereikbaar. De begane grond is grotendeels voorzien van authentieke parketvloeren die perfect passen bij de stijl van de villa.





APELDOORNSESTRAAT 60 VOORTHUIZEN





APELDOORNSESTRAAT 60 VOORTHUIZEN











APELDOORNESTRAAT 60 VOORTHUIZEN







APELDOORNSESTRAAT 60 VOORTHUIZEN









Vervolg indeling

1e Verdieping

De trapopgang met nieuwe loper (2026) leidt naar een royale overloop met toegang tot het balkon. De gehele verdieping is voorzien van parketvloeren met vloerverwarming (2025).

Hier bevinden zich vijf volwaardige slaapkamers, ieder met een eigen karakter. Eén slaapkamer biedt toegang tot het balkon, meerdere kamers beschikken over vaste kasten. De masterbedroom is voorzien van een stijlvolle walk-in closet (2025).

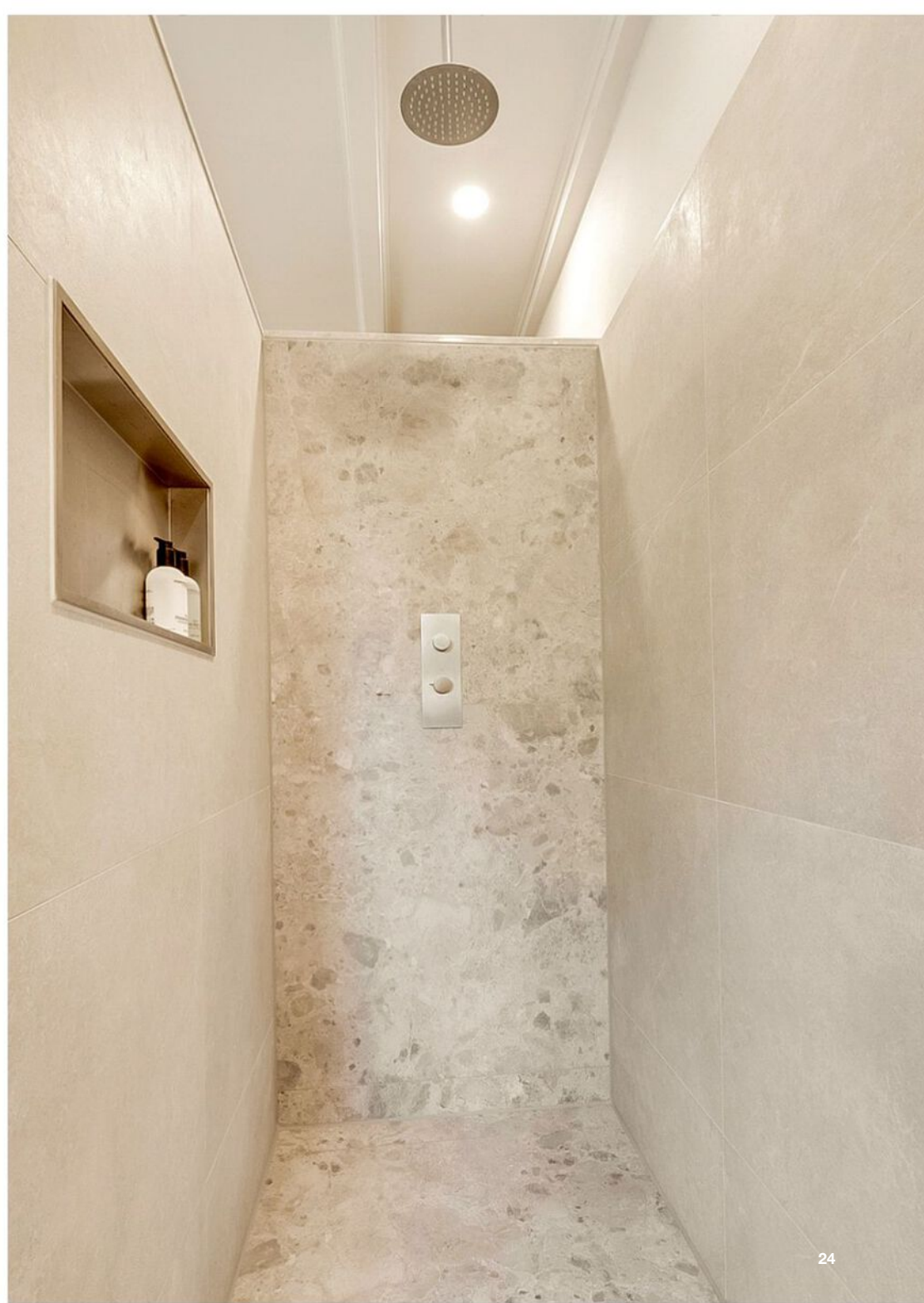
De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een warme naturel kleurstelling. De ruimte beschikt over een ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche, dubbel wastafelmeubel met verwarmde spiegels en vergrootglas en een wandcloset.

Vanuit één van de slaapkamers leidt een vaste trap naar een verrassend extra niveau. Achter een afgesloten wand kwam in 2024 een verborgen ruimte tevoorschijn, destijds afgesloten bij de realisatie van de loft. Deze “ontdekte schatkamer” is opnieuw ingericht als sfeervolle werk-, logeer- of hobbykamer met dakkapel en lamelparketvloer.

Op de eerste verdieping bevinden zich tevens een separate wasruimte en een technische ruimte met verdeler van de vloerverwarming en de warmtepomp ten behoeve van de zelfstandige loft.





















APELDOORNSESTRAAT 60 VOORTHUIZEN



Vervolg indeling

2e Verdieping – zelfstandige loft

De tweede verdieping vormt een volledig zelfstandig woondomein met een geheel eigen uitstraling en sfeer. Deze verdieping is zowel binnendoor bereikbaar als via de in 2024 gerealiseerde stalen buitentrapp, waarmee de loft tevens uitstekend geschikt is voor zelfstandig gebruik.

Wat ooit een bergzolder was, werd in 2023 volledig getransformeerd tot een hoogwaardige loftwoning waarin licht, ruimte en vrijheid centraal staan. De kapconstructie is volledig geopend tot in de nok, waardoor een indrukwekkend ruimtelijk effect ontstaat. Grote dakramen zorgen voor een prachtige lichtinval.

De leefruimte beschikt over een open keuken met inductiekookplaat, vaatwasmachine, koelkast en veel bergruimte. Het werkblad is uitgevoerd in corian. De gietvloer met vloerverwarming zorgt voor comfort en een moderne uitstraling.

De panorama gashaard vormt een natuurlijke roomdivider tussen de leefruimte en de tweede slaap-/werkruimte en geeft de loft extra sfeer en karakter. Daarnaast beschikt deze verdieping over een open slaapgedeelte, een moderne badkamer met douche en wastafelmeubel en een separaat toilet met fonteintje.

Dankzij de zelfstandige toegang en het extra huisnummer leent deze verdieping zich uitstekend voor generatiewonen, gastenverblijf, au pair, kantoor aan huis of exclusieve verhuur.

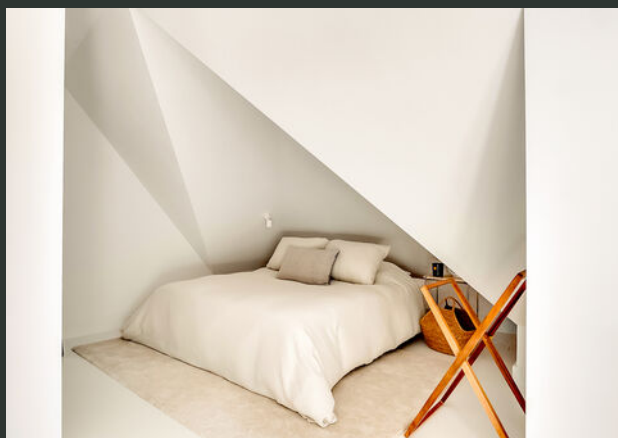


Souterrain

Het souterrain is bereikbaar vanuit de hal middels een vaste houten trap én vanuit de tuin via een gemetselde buitentrapp. Hier bevinden zich vier praktische ruimtes met diverse gebruiksmogelijkheden.

Daarnaast bevindt zich hier de opstelling van de warmtepomp (2025) ten behoeve van de begane grond en eerste verdieping. Tevens is het souterrain voorzien van een dompelpomp, waardoor eventueel binnentredend water automatisch wordt weggepompt.











APELDOORNSESTRAAT 60 VOORTHUIZEN





APELDOORNSESTRAAT 60 VOORTHUIZEN







Bijgebouwen

De villa beschikt over meerdere bijgebouwen die het geheel zowel praktisch als compleet maken.

De bestaande stenen schuur (ca. 11,2 x 8,1 m) is in 2025 voorzien van drie nieuwe garagedeuren en beschikt over een plavuizenvloer[KdW1.1].

Daarnaast is in 2025 een nieuw houten bijgebouw (ca. 3,9 x 10,8 m) gerealiseerd bestaande uit een berging met driedubbele carport.

Het separate technische gebouw (ca. 2,3 x 4,2 m), waarin de zwembadinstallatie, beregening en eigen waterpomp zijn ondergebracht, is recent gerenoveerd en functioneert volledig naar behoren.







Voorzieningen

- Energielabel A, 2 warmtepompen, 16 PV-panelen (2025).
- Vloerverwarming in grote delen van de woning.
- ITel-systeem met individuele temperatuurregeling per vertrek.
- Verwarmd buitenzwembad ca. 11 x 6 m (2020) met solardek en automatische reiniging.
- Buitendouche (2026), Hottub (2025) ter overname.
- Stijlvolle toegangspoort met elektrisch toegangshek gereviseerd (2026).
- Beregeningssysteem met eigen waterpomp.
- Volledig buitenschilderwerk (2025).
- Schoorsteen opnieuw gevoegd met nieuw loodwerk (2025).
- Tweede schoorsteen voorzien van schoorsteenkap (2025).
- Deels HR++ voorzetramen (2025), deels thermopane en karakteristieke beglazing.
- Twee camera's ter overname.
- Riant parkeren op eigen terrein, mede dankzij de aangelegde sierlijke rotonde voor optimale bereikbaarheid en manoeuvreerruimte.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

'Ons huis ligt in een rustige, groene omgeving waar je elke dag geniet van ruimte en privacy. In de tuin is altijd iets te zien: regelmatig lopen er eekhoorntjes door de bomen en over het gras, wat het buitenleven hier extra bijzonder maakt. Op warme dagen is het zwembad een heerlijke plek om te ontspannen. En in de hottub kun je ook 's avonds nog genieten van de rust en de sterrenhemel. Wij wonen hier met veel plezier en genieten er elke dag van.'









APELDOORNSESTRAAT 60 VOORTHUIZEN













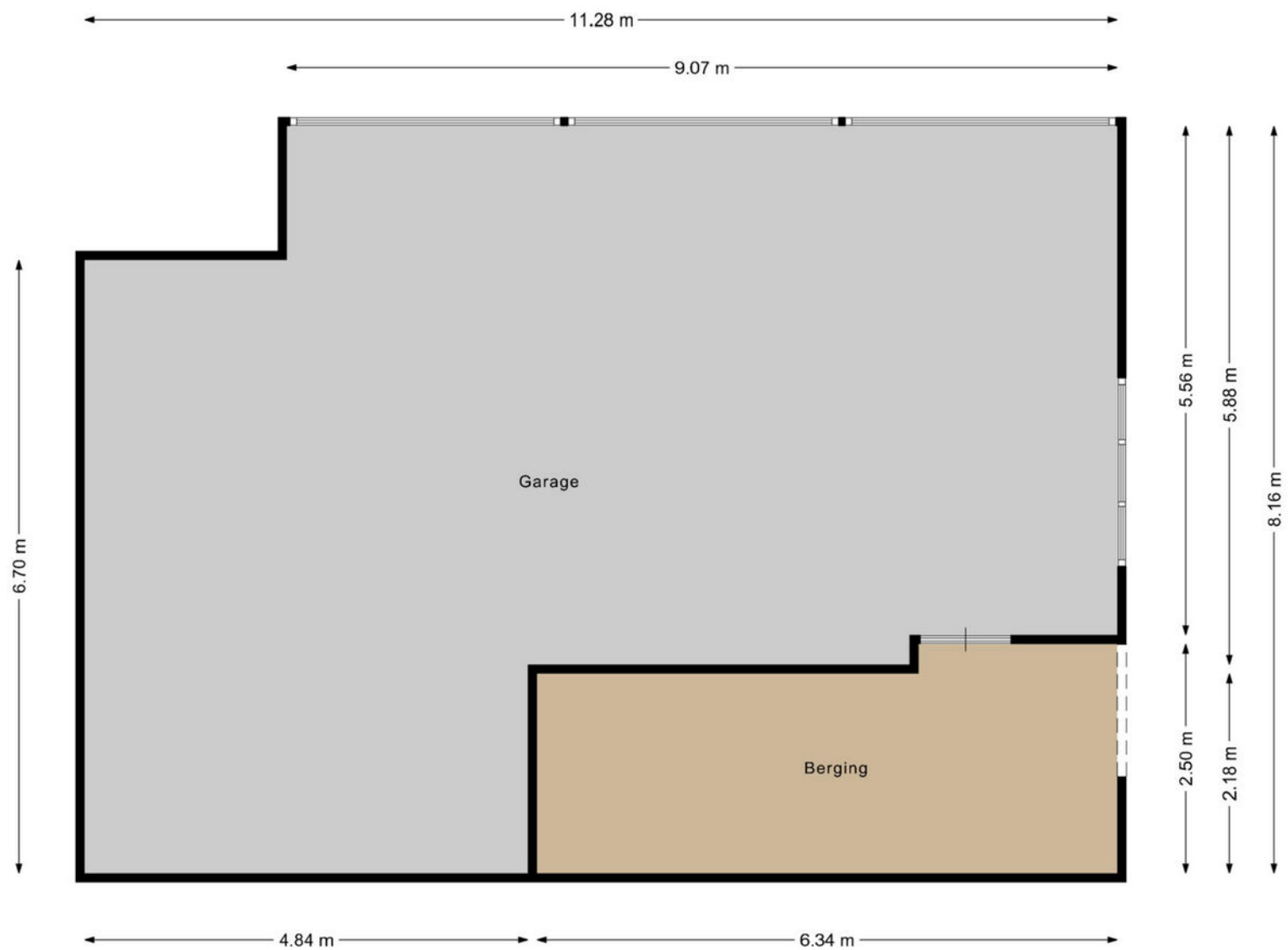


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend

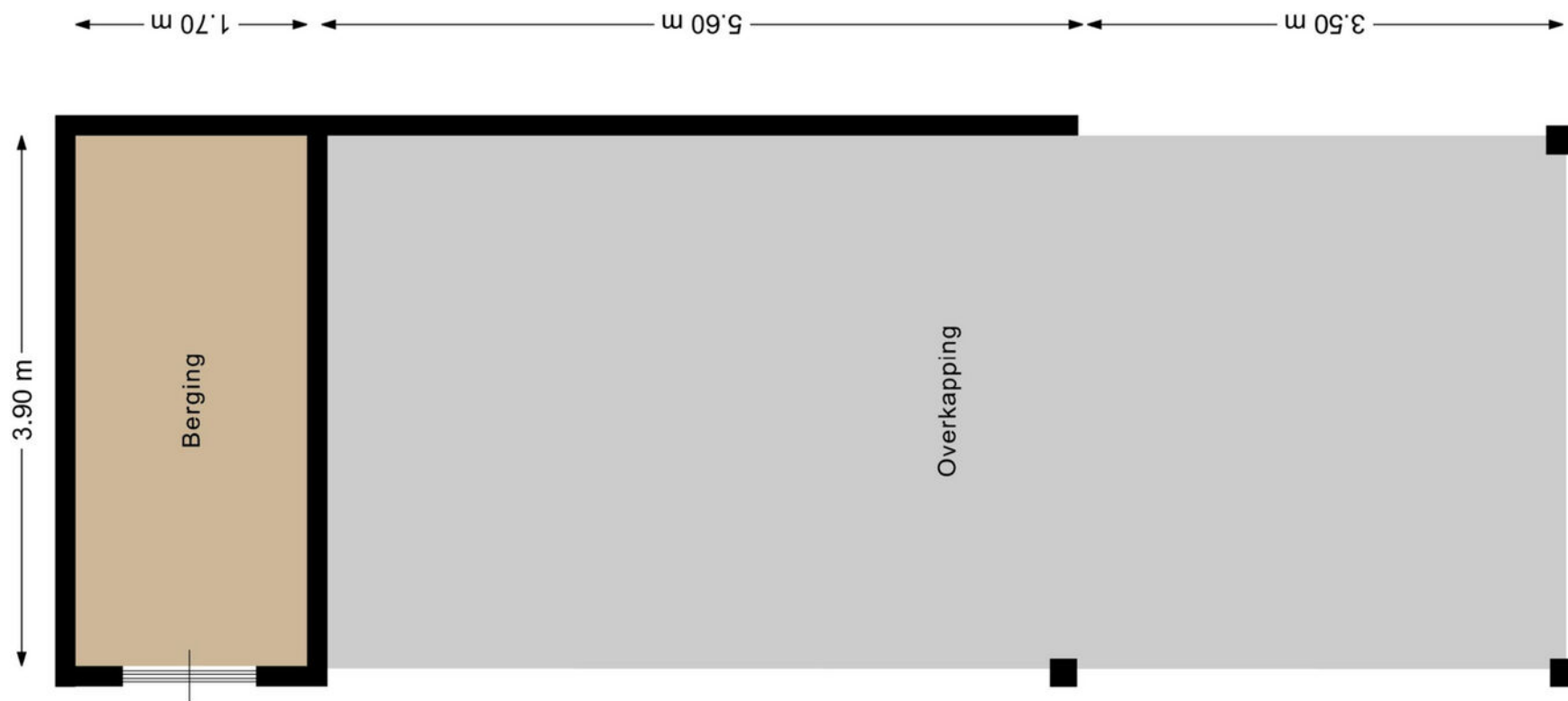


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

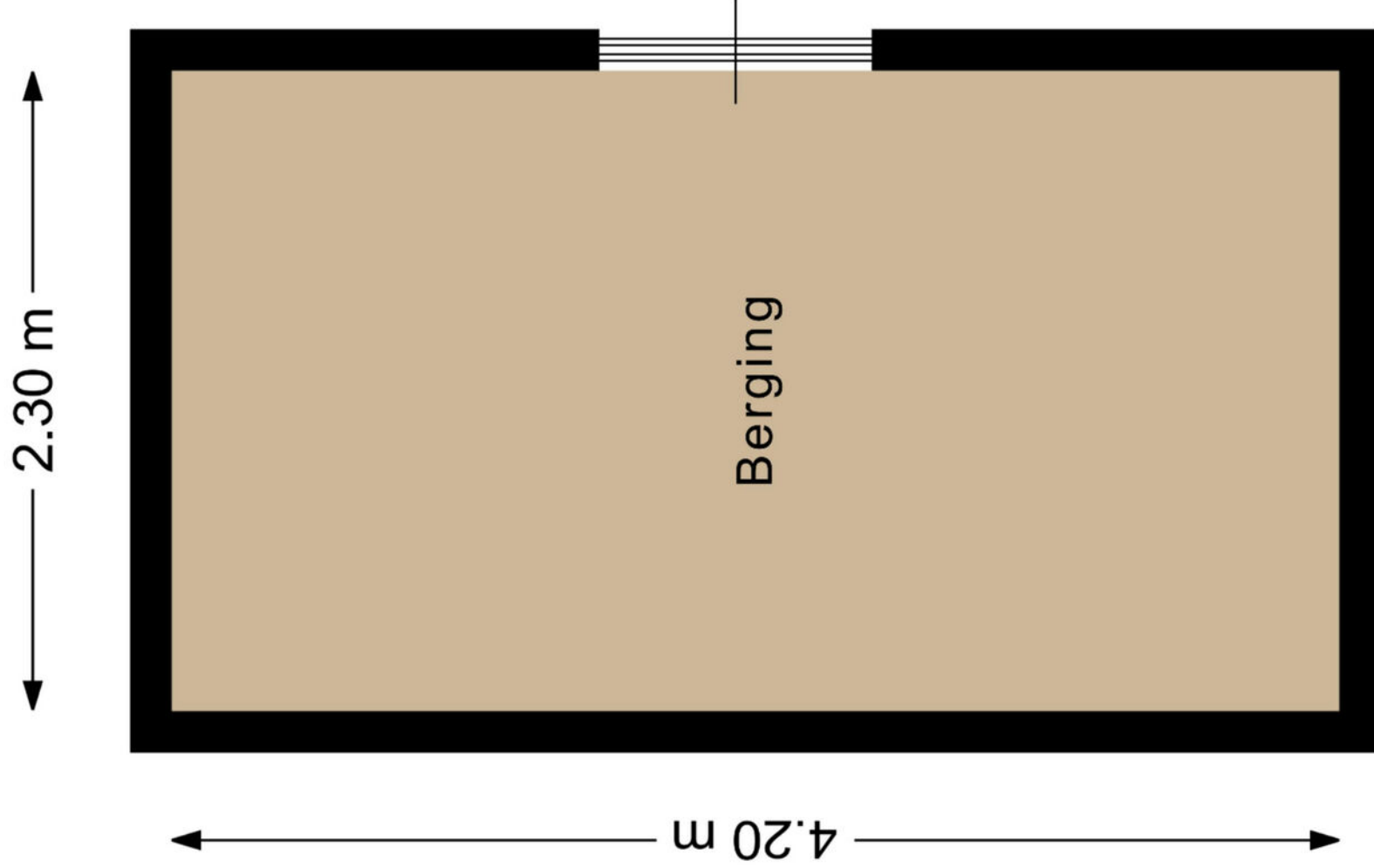




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend

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 VOORTHUIZEN

Apeldoornsestraat 95

3781 PM Voorthuizen

☎ 0342 - 474 000

✉ info@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.

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