



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN, BARON VAN NAGELLSTR 30

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



# Huize Catharina, riant, veelzijdig & vol mogelijkheden

Soms komt alles samen: ruimte, comfort, flexibiliteit én een verhaal dat voelbaar is in elke vierkante meter. Huize Catharina is zo'n woning. Met circa 278 m<sup>2</sup> woonoppervlak biedt dit vrijstaande woonhuis met kantoorruimte en aangebouwde garage een uitzonderlijke hoeveelheid leefruimte, waarbij de mogelijkheden bijna vanzelfsprekend lijken.

Ruim 25 jaar geleden gaven de huidige eigenaren hier vorm aan hun droom. Volledig in eigen ontwerp en onder eigen regie gebouwd, afgestemd op het leven van een gezin met opgroeiende kinderen én een kantoor aan huis. Die persoonlijke visie zie en voel je overal terug: een huis dat niet alleen is gebouwd, maar echt is gecreëerd – passend als een maatpak, met oog voor detail, comfort en toekomstbestendigheid.

# Verbeteringen die het geheel naar een hoger niveau tillen.

Wat deze woning bijzonder maakt, is hoe moeiteloos ruimte en sfeer hier samenkomen. De woning is in de loop der jaren meegegroeid en verfijnd, met zorgvuldige keuzes en recente verbeteringen die het geheel naar een hoger niveau tillen.

De begane grond vormt een warm en ruim geheel, met onder andere een nieuwe plavuizenvloer, vloerverwarming en een doordachte indeling. Dubbele deuren vanuit de hal en stijlvolle en suite deuren (2024) tussen woonkamer en keuken zorgen voor een mooie balans tussen openheid en intimiteit. De woonkamer met erker en gashaard voelt uitnodigend en comfortabel en is voorzien van elektrisch bedienbare markiezen die automatisch meebewegen met zon en wind, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat en extra wooncomfort. De vensterbanken in de woonkamer zijn uitgevoerd in travertin natuursteen, wat het geheel een rustige en hoogwaardige uitstraling geeft.

De handgemaakte keuken (2024) is niet alleen een lust voor het oog en het kloppend hart van het huis, maar vooral ook ontworpen voor dagelijks gebruik en samenzijn en is uitgevoerd met een granieten werkblad, veel praktische opbergruimte en een zeer complete set aan apparatuur, waaronder een prachtig Boretti fornuis.

Praktisch en bijzonder tegelijk is de royale provisiekelder, bereikbaar via een slim elektrisch luik – een detail dat de zorg en aandacht in het ontwerp onderstreept.





## KENMERKEN

Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte	278 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.077 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	18 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	668 m <sup>2</sup>
Energie-label	A
Zonnepanelen	40 PV-panelen



Vraagprijs € 1.185.000,- k.k.



## Vijf slaapkamers, twee badkamers

Met momenteel vijf slaapkamers en twee badkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping, biedt de woning een enorme mate van flexibiliteit. De huidige indeling laat zien hoe eenvoudig ruimtes zich aanpassen aan veranderende woonwensen. Zo is er een luxe walk-in closet gerealiseerd en een extra badkamer toegevoegd voor gasten.

De master bedroom met balkon is een plek op zich: ruim, licht en voorzien van een geïntegreerde, volledig vernieuwde badkamer. Een ruimte met een bijna hotelachtige allure, waar comfort en luxe samenkomen. Aan de achterzijde bevindt zich het royale kantoor (ca. 6 x 5 meter) met eigen pantry en een brede schuifpui naar de tuin. Deze ruimte biedt ongekend veel mogelijkheden: van werken aan huis tot praktijkruimte, maar ook levensloopbestendig wonen, een slaapkamer op de begane grond of een mantelzorgoplossing binnen het gezin – hier kan het allemaal, zonder concessies te doen aan ruimte of privacy.

Comfort en duurzaamheid gaan hand in hand. De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming, er zijn meerdere airco-units (met verwarmfunctie) en in 2021 zijn 40 zonnepanelen geplaatst. Alles is gericht op een aangenaam en toekomstbestendig woonklimaat.





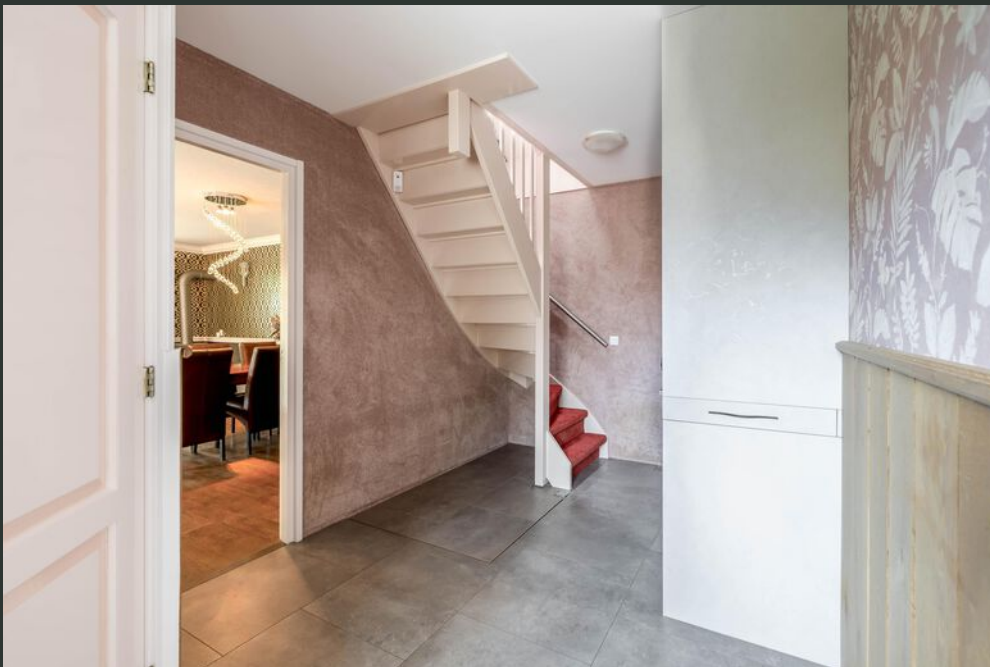
# INDELING

## Parterre

Binnenkomen in Huize Catharina voelt direct ruim en verzorgd. De royale entree/hal met garderobe en stijlvolle trapopgang vormt een prettig welkom. Via de dubbele deuren (2024) ontvouwt zich de woonkamer: een lichte, uitnodigende leefruimte met erker en een gashaard met natuurstenen schouw als warm middelpunt. De en suite deuren verbinden de woonkamer op elegante wijze met de woonkeuken, waardoor je kunt kiezen voor openheid of juist een meer besloten sfeer. De handgemaakte keuken (2024) is uitgevoerd met een granieten werkblad en een zeer complete set inbouwapparatuur, waaronder een Boretti 5-pits gasfornuis met bakplaat, oven en magnetron, een vaatwasser op hoogte, Quooker, afzuigkap, koelkast met vershoudlade, een wijnklimaatkast en beschikt over een overvloed aan praktisch ingerichte kastruimte. Dit is een plek waar koken en leven vanzelf samenkomen.

Aangrenzend ligt de praktische bijkeuken, bereikbaar vanuit zowel de hal als de keuken. De maatwerk kastenwand en de eikenhouten lambrisering (2024) geven deze ruimte niet alleen functionaliteit, maar ook karakter. De recent vernieuwde toiletruimte (2025) sluit hier naadloos op aan met een moderne en verzorgde afwerking en is uitgerust met een luxe Geberit douche-wandcloset, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

De gehele begane grond is afgewerkt met een plavuizenvloer (2024) voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename en rustige basis.



# VERVOLG INDELING

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale kantoorruimte – een volwaardige, lichte plek met pantry, schuifpui naar de tuin en een speksteen gaskachel. Een ruimte die zich moeiteloos aanpast aan jouw wensen: werken aan huis, een praktijk, of juist een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Deze ruimte is voorzien van een praktische pvc-vloer met vloerverwarming.

Een bijzonder detail is de provisiekelder, bereikbaar via een slim elektrisch luik in de bijkeuken. Deze is praktisch ingericht met onder andere een wijnkoelkast, vriezer en een stellingenwand voor overzichtelijke opslag van voorraad. Een functionele en verrassend complete ruimte die perfect aansluit bij het wooncomfort van het huis.

Vanuit de bijkeuken is tevens de aangebouwde garage binnendoor bereikbaar, wat het dagelijkse comfort compleet maakt.













# VERVOLG INDELING

## 1e Verdieping

De eerste verdieping is via twee trappartijen bereikbaar en biedt een speelse en praktische indeling met twee overlopen.

De master bedroom vormt hier zonder twijfel het privé-domein. Een ruime, lichte kamer met balkon, airco (met verwarmfunctie) en een royale walk-in closet met dakkapel. De aansluitende en suite badkamer (2021) maakt het geheel compleet: luxe uitgevoerd met ligbad, een riante inloopdouche met jets en massagefuncties, een dubbel wastafelmeubel, een Geberit douche-wandcloset en een urinoir met automatische spoelfunctie. Een plek waar de dag ontspannen begint en eindigt.

Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers, momenteel in gebruik als werkkamers, waarvan één is voorzien van een dakkapel. Deze kamers zijn stuk voor stuk volwaardige ruimtes die eenvoudig een andere invulling kunnen krijgen.

De tweede badkamer (2014) is eveneens compleet en comfortabel uitgevoerd met hoekbad, inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset. De bediening van bad en douche verloopt via subtiele tiptoetsen, wat zorgt voor een strakke uitstraling en een extra gevoel van luxe. Beide badkamers zijn voorzien van vloerverwarming, wat het comfort verder versterkt.

De tweede overloop, verrijkt met een solartube voor natuurlijk daglicht, beschikt over een praktische bergruimte, daarnaast is er nog een separate berging met onder andere een aansluiting voor de wasmachine en droger – functioneel en netjes uit het zicht.



# VERVOLG INDELING

## 2e Verdieping

Ook de tweede verdieping voelt verrassend ruim en licht, mede dankzij de twee solartubes die zorgen voor een prettige daglichtinval.

Hier bevinden zich nog twee royale slaapkamers, beide voorzien van airco (met verwarmfunctie), bergruimte en een fijne indeling. Eén van de kamers beschikt over een vaste kast en wastafel, wat extra gebruiksgemak biedt.

Daarnaast is er een separate bergruimte aanwezig, met de mogelijkheid om hier aanvullende voorzieningen zoals een extra toilet of wasgelegenheid te realiseren – opnieuw een verdieping die meebeweegt met de wensen van de toekomst.









# Bijzonderheden

## BIJGEBOUWEN

- Aangebouwde garage met opstelling cv-ketel (2000) en elektrische garagedeur.
- Houten berging voor fietsen en tuingereedschap, deels voorbereid voor het realiseren van een sauna (inclusief krachtstroom) en voorzien van een veranda.

## VOORZIENINGEN

- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Glasvezel aanwezig.
- Alarminstallatie aanwezig.







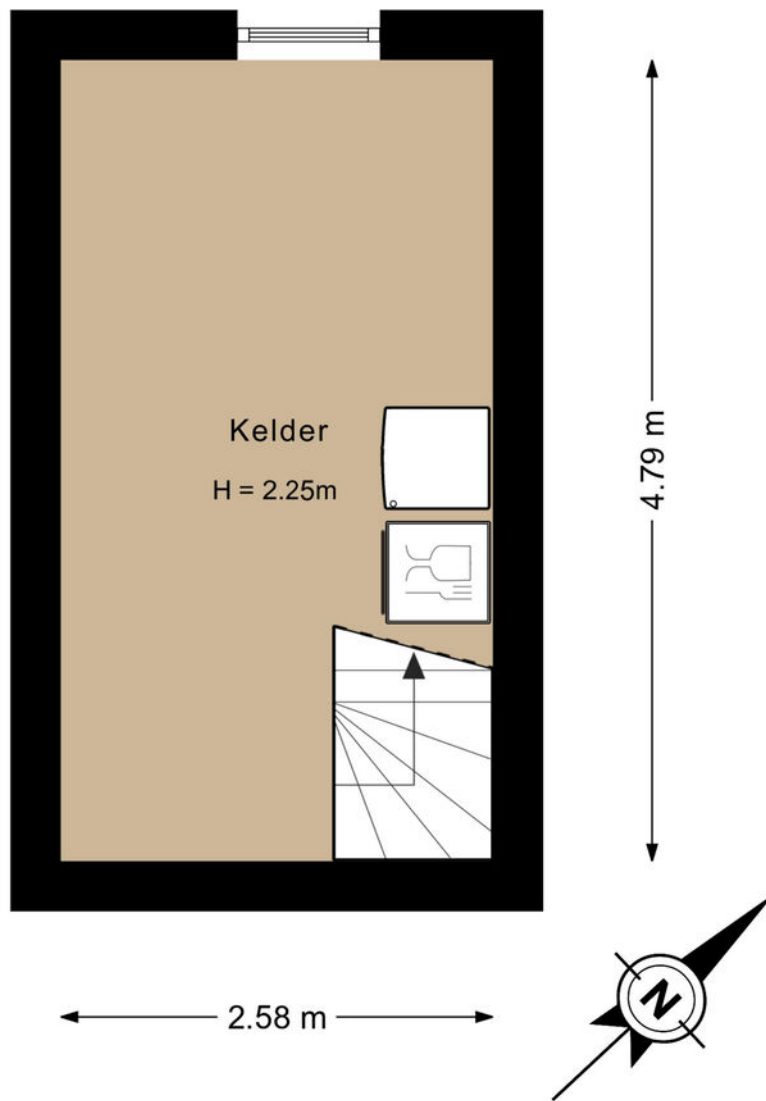


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
 Er kunnen opene rechten aan worden ontleend.

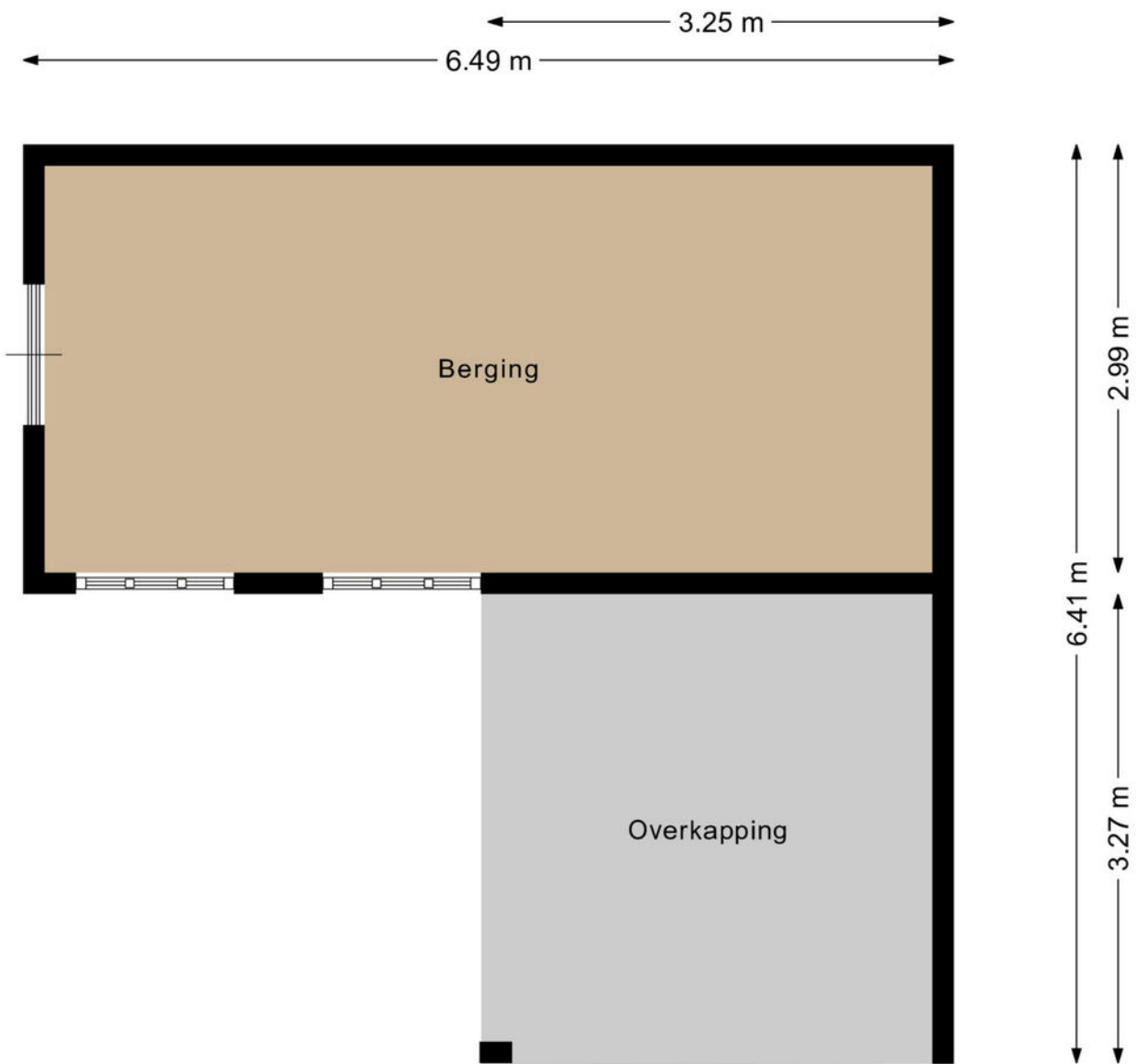




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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 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 VOORTHUIZEN**

Apeldoornsestraat 95

3781 PM Voorthuizen

☎ 0342 - 474 000

✉ [info@drieklomp.nl](mailto: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.



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