



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WOUDENBERG, RUMELAARSEWEG 38

Karakteristieke woning met schuren op Landgoed Ringelpoel (erfpacht)

WWW.DRIEKLOMP.NL

TUSSEN EIKENLANEN EN AKKERS

Aan de rand van Woudenberg, midden in het karakteristieke kampenlandschap van Landgoed Ringelpoel, ligt deze vrijstaande woning met twee schuren en een sfeervol buitenverblijf. Eeuwenoude eikenlanen en glooiende weilanden bepalen hier het landschap, terwijl de dorpskern van Woudenberg en de A12 binnen enkele minuten bereikbaar zijn. De woning beschikt over vijf slaapkamers, twee badkamers en meerdere bijgebouwen met uiteenlopende gebruiksmogelijkheden.



EEN LANDGOED MET GESCHIEDENIS

De geschiedenis van Landgoed Ringelpoel gaat terug tot de dertiende eeuw, toen de naam Rumelaar voor het eerst werd vermeld. Bij de huidige boerderij Ringelpoel stond ooit het gelijknamige kasteel en het huis zelf wordt al in 1370 genoemd. In de negentiende eeuw kwam het landgoed in bezit van de familie De Beaufort, waarna het zich ontwikkelde tot het huidige landgoed. Ringelpoel is gerangschikt onder de Natuurschoonwet en opengesteld voor publiek, waardoor het karakteristieke landschap en de cultuurhistorische waarde behouden blijven.

De grond wordt uitgegeven op basis van een recht van erfpacht door Landgoed Ringelpoel voor een periode van 30 jaar conform de Algemene erfpachtvoorwaarden 't Schoutenhuis BV, april 2018. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd conform het CPI, vastgesteld door het CBS. De erfpachtcanon bedraagt € 20.000,- per jaar en deze kan niet worden afgekocht.

De woning ligt centraal in het land en is uitstekend bereikbaar via de A12, A28 en diverse N-wegen. Steden als Amersfoort en Utrecht zijn binnen circa een half uur met de auto bereikbaar. Ook met de trein reist u vanaf NS-station Maarn in ongeveer 15 minuten naar Utrecht Centraal. De dorpen Maarn, Woudenberg en Scherpenzeel liggen op korte afstand en bieden een compleet voorzieningenaanbod met scholen, winkels, supermarkten en sportfaciliteiten. Voor liefhebbers van natuur en recreatie bevinden de uitgestrekte bossen van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en het Henschotermeer zich eveneens in de directe omgeving.



KENMERKEN

Bouwjaar	1904
Woonoppervlakte	ca. 325 m ²
Externe bergruimte	ca. 400 m ²
Inhoud	ca. 1.402 m ³
Perceeloppervlakte	9.950 m ²
Energie label	D



Vraagprijs opstallen € 795.000,- k.k.
Erfpachtcanon: € 20.000,- per jaar

INDELING WONING

BEGANE GROND

Via de entree komt u in de centrale hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken op de begane grond. De woonkamer vormt het hart van de woning en staat in open verbinding met de keuken. De keuken, geplaatst in 2001, is ingericht met een Quooker en een Gaggenau vijf pits fornuis met een hete lucht en stoomoven. Aansluitend biedt de praktische bijkeuken extra bergruimte. Op deze verdieping bevindt zich tevens de in 2019 vernieuwde badkamer, ingericht met een inloopdouche, dubbele wastafel, vloerverwarming en een sauna.

Daarnaast beschikt de woning over diverse vertrekken die ieder op hun eigen manier bijdragen aan het wooncomfort. De kamer tegenover de entree is momenteel in gebruik als werkkamer en beschikt over een fraaie houten vloer, een karakteristieke schouw en openslaande deuren naar de tuin. Een sfeervolle ruimte die zich uitstekend leent als thuiswerkplek of extra zitkamer.

Aansluitend bevindt zich een royale hobbyruimte, recent afgewerkt met een nieuwe gietvloer en geschikt voor uiteenlopende doeleinden.

Op de begane grond is bovendien een volwaardige slaapkamer aanwezig. Hierdoor behoort gelijkvloers wonen eveneens tot de mogelijkheden.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping liggen vier slaapkamers en een tweede badkamer, compleet uitgevoerd met ligbad, douche, wastafel en toilet. De indeling biedt ruimte aan uiteenlopende woonwensen, waarbij wonen, werken en logeren goed te combineren zijn.





























TUIN

De woning staat op een perceel van 9.950 m² met een verzorgd aangelegde tuin rondom. Gazon, grindpaden, volwassen bomen en rijk beplante borders wisselen elkaar af, waarbij hortensia's en vaste beplanting gedurende het seizoen voor kleur zorgen. De tuin sluit aan op het omliggende landschap, met uitzicht over de weilanden van Landgoed Ringelpoel.

Meerdere terrassen bieden de mogelijkheid om op verschillende plekken buiten te zitten. Direct bij de woning ligt een ruim terras, deels beschermd door de aanwezige bomen. Verder in de tuin is een extra terras aangelegd bij het gemetselde tuinmuurtje, een rustige plek met uitzicht op het groen. De combinatie van open ruimte en volwassen beplanting geeft de tuin een verzorgde uitstraling.



BIJGEBOUWEN

Op het erf staan twee vrijstaande schuren, die ieder een eigen functie hebben. Eén van de schuren is omgebouwd tot een sfeervol buitenverblijf met serre. Deze ruimte vormt een aangename plek om gedurende het hele jaar te verblijven en biedt volop mogelijkheden als gastenverblijf, hobbyruimte of plek om in alle rust van het uitzicht over het landgoed te genieten.

De tweede schuur is veelzijdig in gebruik en biedt veel praktische ruimte voor opslag, werk of het uitoefenen van een hobby. Deze schuur kan naar eigen wens worden gemoderniseerd of verder worden ingericht. Met een gezamenlijke externe bergruimte van circa 400 m² vormen de bijgebouwen een waardevolle aanvulling op het erf.



BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning met circa 325 m² woonoppervlakte op een perceel van 9.950 m², gelegen op het historische Landgoed Ringelpoel;
- Vijf slaapkamers en twee badkamers, waaronder een in 2019 vernieuwde badkamer op de begane grond met sauna;
- Twee vrijstaande schuren, waarvan één is ingericht als buitenverblijf met serre; de tweede biedt ruimte voor opslag of een eigen invulling;
- Voorzien van 42 zonnepanelen (2013), vloerverwarming en een keuken met Quooker en Gaggenau zes pits fornuis met twee ovens. Energielabel D;
- De grond wordt uitgegeven op basis van een recht van erfpacht door Landgoed Ringelpoel. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd conform het CPI, vastgesteld door het CBS, en bedraagt € 20.000 per jaar; deze kan niet worden afgekocht.



PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

Rumelaarseweg 38 - Woudenberg
Eerste Verdieping

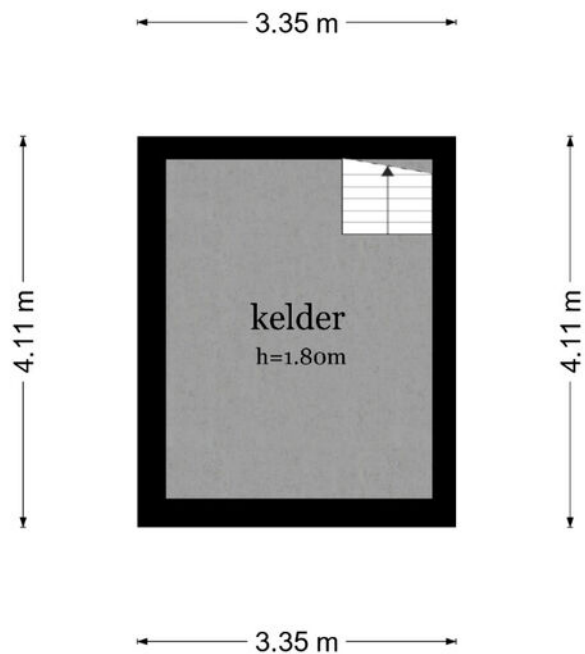
5.13 m
2.31 m 2.72 m



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

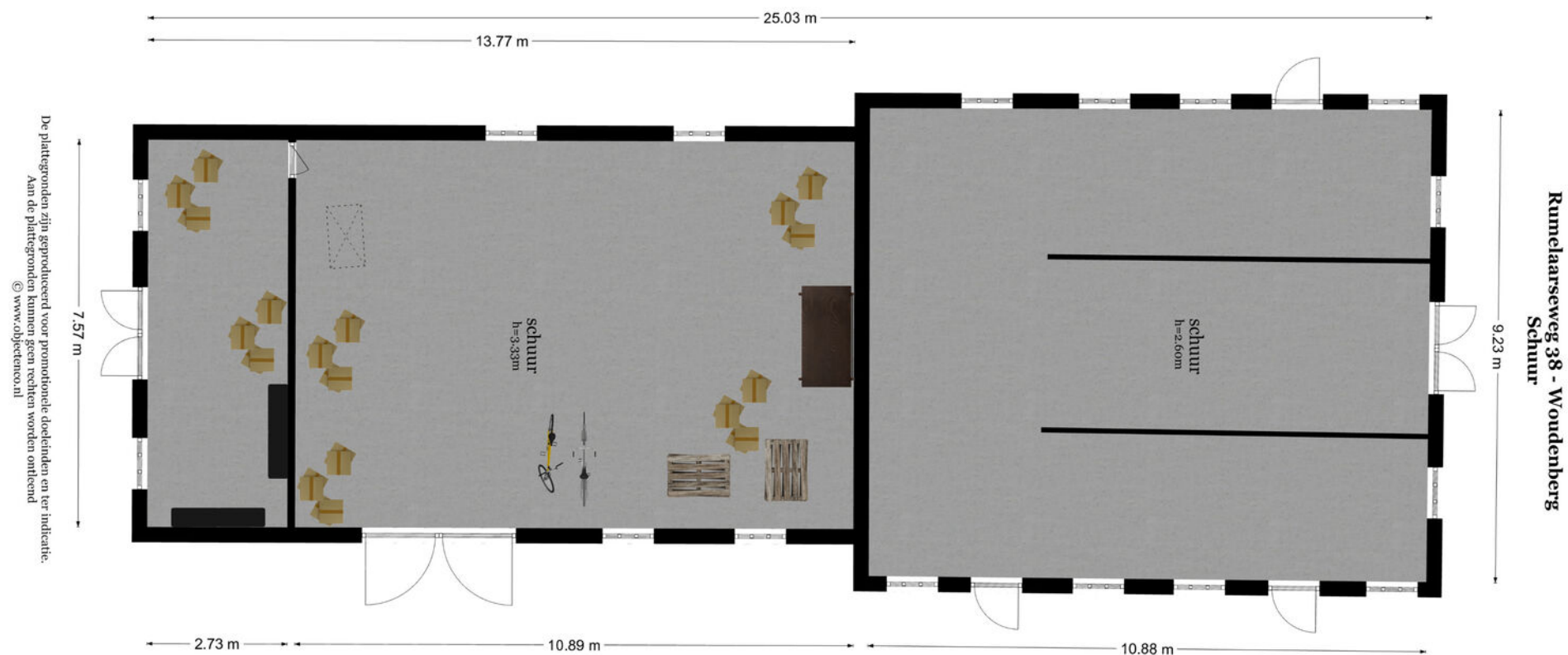
PLATTEGROND KELDER

Rumelaarseweg 38 - Woudenberg Kelder

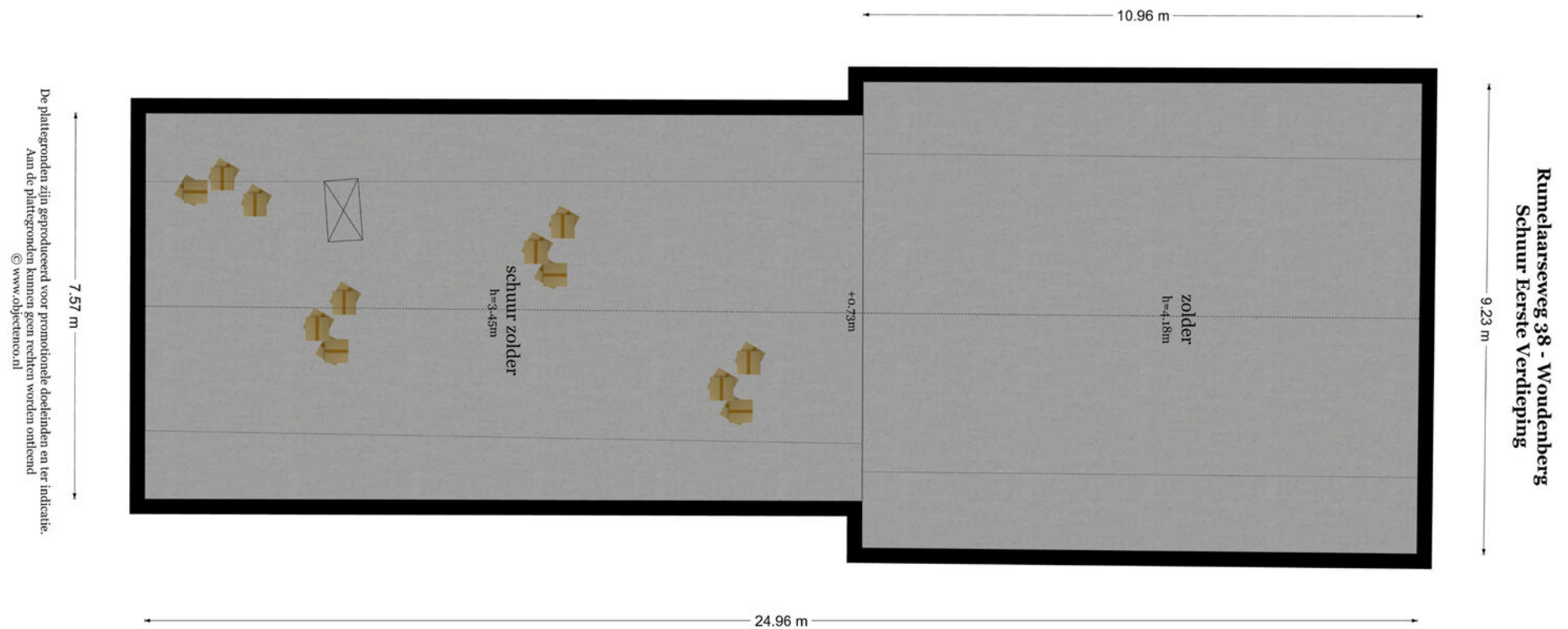


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

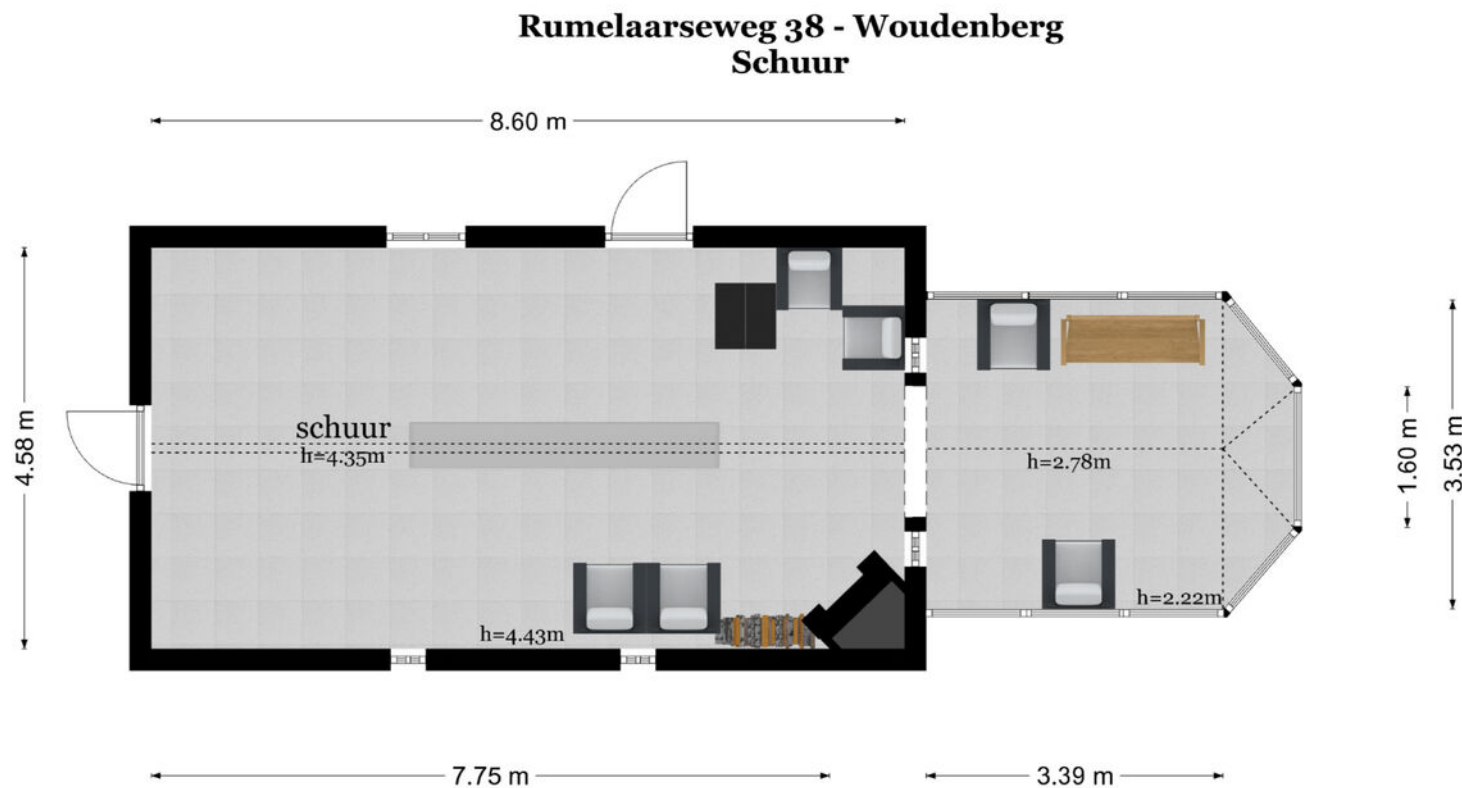
PLATTEGROND SCHUUR



PLATTEGROND SCHUUR VERDIEPING



PATTEGROND SCHUUR

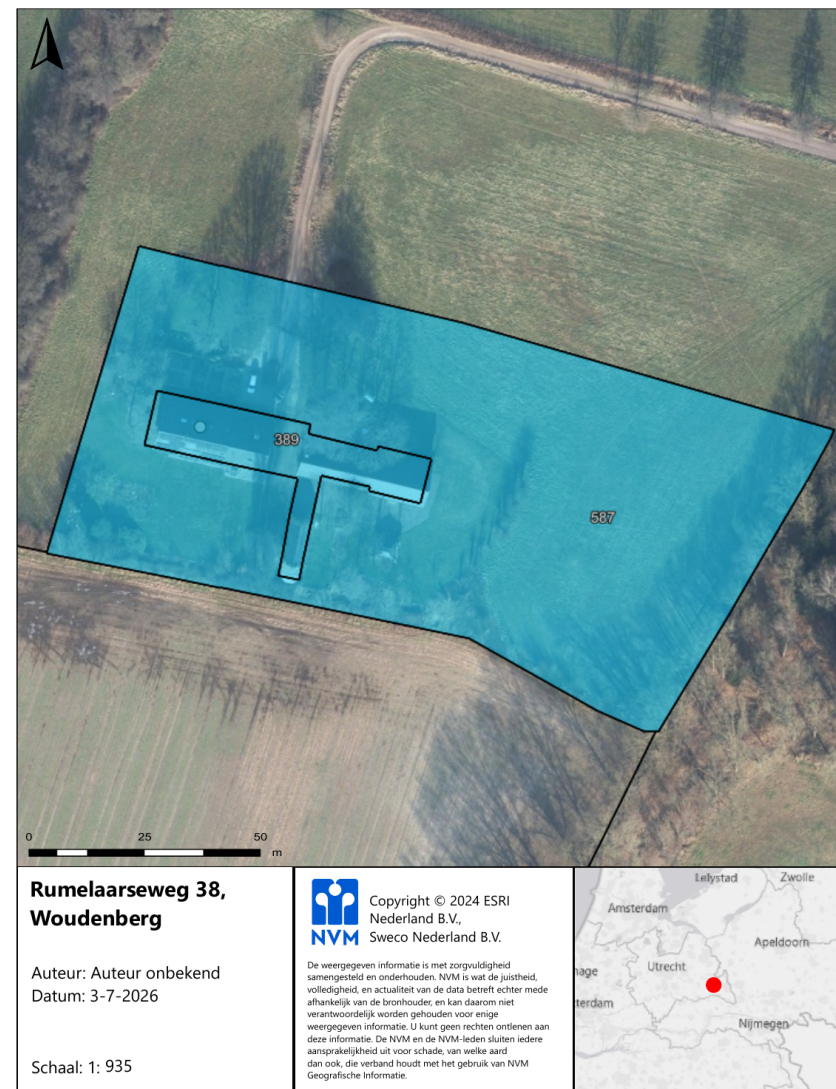


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND PERCEEL



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 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.

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