



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

LAGE VUURSCHE, DORPSSTRAAT 22

Monumentaal wonen in hartje Lage Vuursche – winkelruimte separaat te koop

WWW.DRIEKLOMP.NL



RUIMTE, RUST & HISTORIE

Verscholen achter het karakteristieke straatbeeld van Lage Vuursche bevindt zich aan de Dorpsstraat 22 een monumentale halfvrijstaande woonboerderij uit 1766, een huis waarin bijna drie eeuwen geschiedenis nog altijd voelbaar zijn. Op een perceel van 516 m² biedt de woning twee sfeervolle woonvertrekken, een fijne woonkeuken, drie slaapkamers en twee badkamers. De fraai onder architectuur aangelegde achter- en zijtuin vormt een groene omlijsting, met meerdere terrassen, een veranda en zorgvuldig gekozen beplanting. Aan de voorzijde bevindt zich tevens een winkelruimte van ca. 65 m², die separaat te koop wordt aangeboden.

MONUMENTAAL WONEN IN HET GROEN

De oorsprong van de woonboerderij laat zich binnen op een vanzelfsprekende manier zien. Houten gebinten en balkconstructies tekenen de verschillende vertrekken, terwijl het zadeldak, de plavuizen en de houtkachel bijdragen aan de historische sfeer van het huis. Achter dit monumentale karakter gaat tegelijkertijd een verrassend comfortabel woonhuis schuil. Energielabel B, zonnepanelen, een warmtepomp, vloerverwarming op de begane grond, airconditioning en grotendeels dubbele beglazing behoren tot de aanwezige voorzieningen. Daarmee heeft deze eeuwenoude woonboerderij zich door de tijd heen ontwikkeld tot een huis waarin historie en hedendaags wooncomfort op een aangename manier naast elkaar bestaan.

Ook de plek zelf draagt nadrukkelijk bij aan het bijzondere karakter van Dorpsstraat 22. De woonboerderij ligt midden in Lage Vuursche, binnen het beschermde dorpsgezicht en aan de bosrand, met de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug rondom het dorp. Restaurants en terrassen bevinden zich in het dorp, terwijl in de omgeving onder meer Paleis Soestdijk, landgoed Pijnenburg en Kasteel Drakesteyn liggen. Baarn, Bilthoven, Soest, Den Dolder en Hilversum zijn per fiets of auto bereikbaar. Via de A1, A27, A28 en verschillende N-wegen is Lage Vuursche bovendien goed verbonden met de omliggende regio.





KENMERKEN

Bouwjaar	1766
Woonoppervlakte	ca. 160 m ²
Inhoud	ca. 654 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 35 m ²
Perceeloppervlakte	516 m ²
Energie label	B



DORPSSTRAAT 22 LAGE VUURSCHE



Vraagprijs woning: € 1.075.000,- k.k.
Vraagprijs winkelruimte: €425.000,- k.k.

BEGANE GROND

Via de entree komt u binnen in de hal met houten vloer. Vanuit deze centrale ruimte zijn onder meer de woonkeuken, het tweede woonvertrek en het buitenplaatsje bereikbaar. De indeling met verschillende leefruimten onder één dak past mooi bij het historische karakter van de woonboerderij.

De woonkeuken is een sfeervolle leefruimte waarin koken en uitgebreid tafelen vanzelfsprekend samengaan. De zichtbare houten constructie en het balkenplafond geven het vertrek karakter. De keuken beschikt over drie ovens, een combimagnetron, koelkast, vaatwasser en een royaal werkblad. De lange eettafel kan hier een prominente plaats innemen en maakt de keuken tot een aangename plek voor lange diners en dagelijks samenzijn.

Aansluitend bevindt zich een werkkamer met separaat toilet en fonteintje. Vanuit dit gedeelte is tevens de kelder bereikbaar, waar de aansluitingen voor de wasmachine zijn ondergebracht. Een trapkast biedt aanvullende bergruimte.

Aan de andere zijde van de hal ligt de tweede woonkamer. Een karaktervol vertrek met plavuizen, zichtbare houten balken en openslaande deuren naar buiten. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt, terwijl de vaste boekenkast met verlichting de ruimte een geheel eigen uitstraling geeft. Vanuit de woonkamer is tevens de berging bereikbaar.







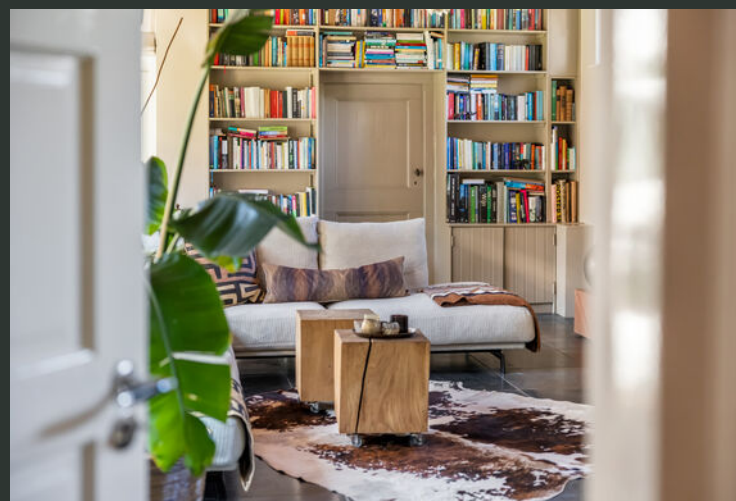














EERSTE VERDIEPING

EERSTE VERDIEPING VOORHUIS

Vanuit de woonkeuken leidt de trap naar de verdieping van het voorhuis. Hier bevinden zich twee slaapkamers.

De eerste slaapkamer ligt fraai in de kap, waarbij de forse houten gebinten nadrukkelijk zichtbaar zijn gebleven. De tweede slaapkamer beschikt over kastruimte. Ook op de overloop zijn vaste kasten aanwezig.

De badkamer is uitgevoerd met een wastafel en inloopdouche. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet met sanibroyeur.

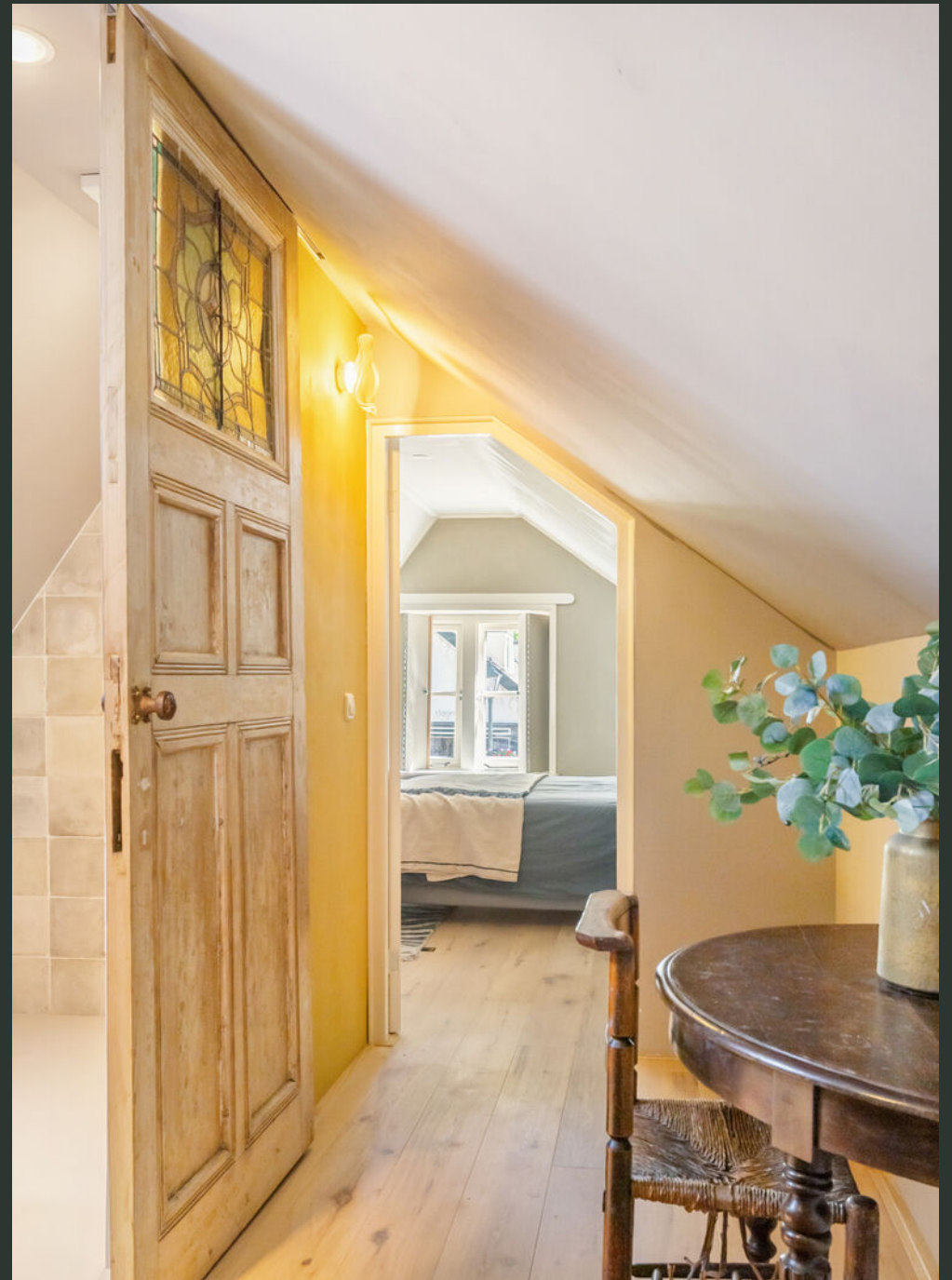
EERSTE VERDIEPING ACHTERHUIS

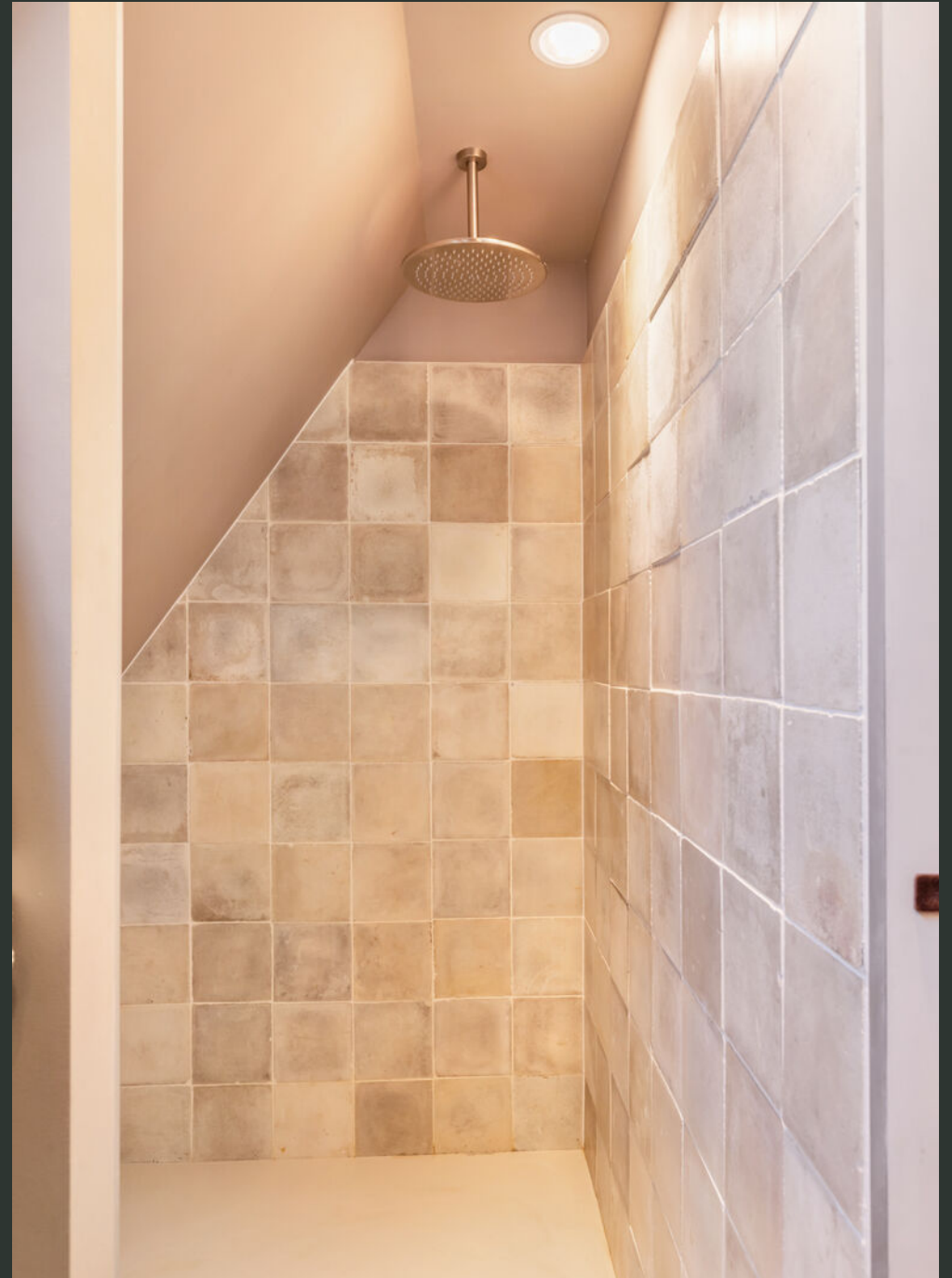
Ook het tweede woonvertrek heeft een eigen trap naar de verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer, eveneens met de houten dakconstructie zichtbaar in het interieur.

Deze verdieping beschikt over een eigen badkamer met inloopdouche en wastafel, waarbij de charmante wandtegeltjes een sfeervol detail vormen. Daarnaast is er een separaat toilet. Zo beschikken beide slaapgedeelten van de woonboerderij over eigen sanitaire voorzieningen.

















TUIN & VERANDA

Achter en naast de woning ligt de fraai aangelegde tuin, ontworpen door Beek & Beek Tuinen. Het geheel bestaat uit gazon, verzorgde borders en meerdere terrassen, verbonden door paden die op natuurlijke wijze door de tuin lopen. Monumentale leilindes, Portugese laurier en een markante olijfboom geven de buitenruimte een groen en verzorgd karakter.

De verschillende zitplekken bieden volop gelegenheid om van de tuin te genieten, met de gezellige veranda als beschutte plek waar het ook tijdens lange zomeravonden aangenaam verblijven is. Direct daarnaast bevindt zich een praktische berging met extra opbergruimte. Een authentieke waterkraan vormt een passend detail bij het historische karakter.

Voor het onderhoud van de tuin zijn een beregeningssysteem en robotgrasmaaier aanwezig. Aan de voor- en zijkant ligt de ruime grindoprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, waarbij de toegangspoort een fraaie entree tot het terrein vormt.





WINKELRUIMTE

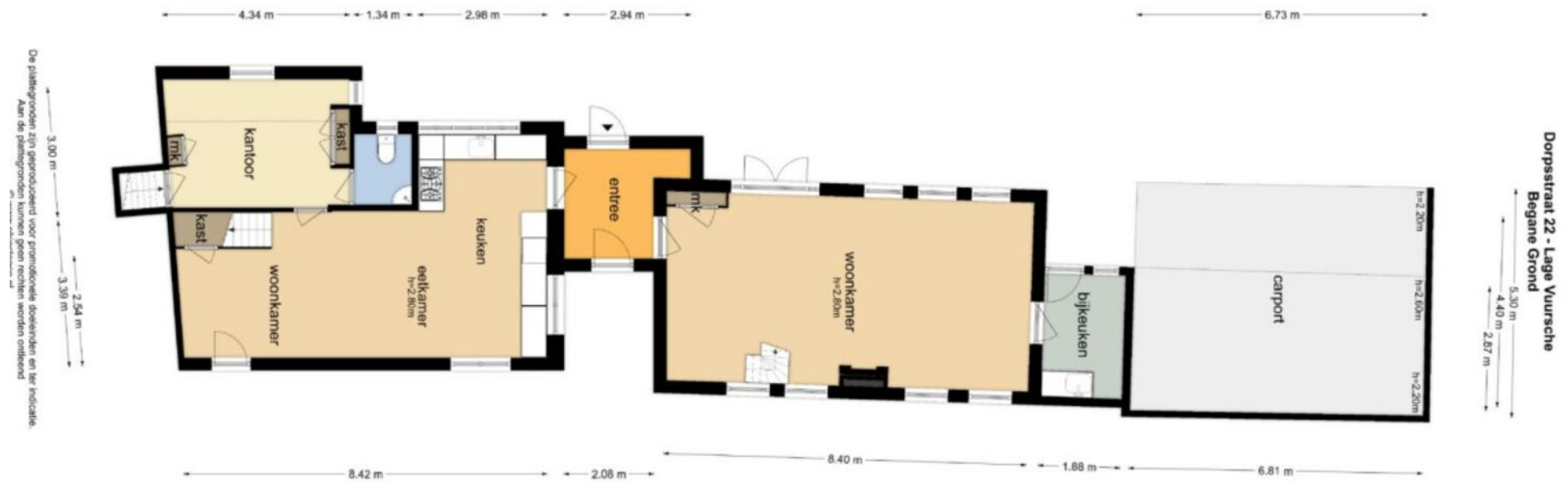
Aan de voorzijde van het pand bevindt zich een winkelruimte van ca. 65 m², die op dit moment is verhuurd en in gebruik is als meubelzaak. De winkelruimte heeft de bestemming 'Gemengd' en vormt een karakteristiek onderdeel van het geheel aan de Dorpsstraat. Voor nadere informatie over de bestemming wordt verwezen naar het 'Bestemmingsplan Lage Vuursche 2008'.

Voor de toekomstige eigenaar van de woonboerderij bestaat de mogelijkheid om de winkelruimte erbij te kopen. Daarmee kan het geheel onder één eigendom worden gebracht. De winkelruimte wordt aangeboden voor €425.000,- k.k. en maakt geen deel uit van de vraagprijs van de woning.

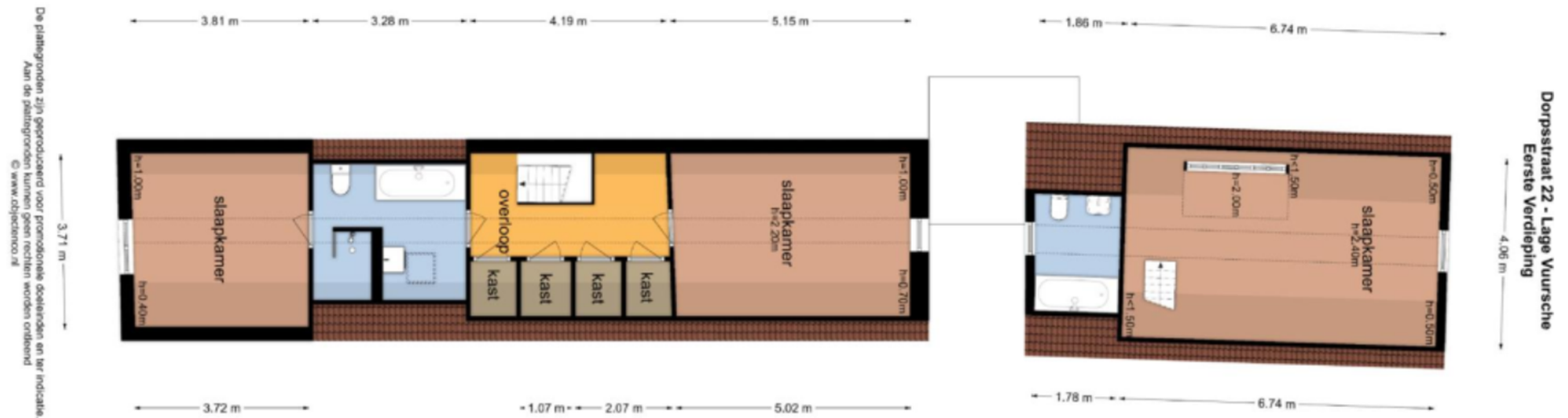
BIJZONDERHEDEN

- Monumentale halfvrijstaande woonboerderij uit 1766 met drie slaapkamers en twee badkamers, gelegen binnen het beschermde stads- of dorpsgezicht van Lage Vuursche;
- Energielabel B en voorzien van onder andere een warmtepomp, vloerverwarming op de begane grond, airconditioning en grotendeels dubbele beglazing;
- Fraaie onder architectuur aangelegde achter- en zijtuin door Beek & Beek Tuinen, met meerdere terrassen, een veranda en monumentale leilindes;
- Voorzien van onder meer een alarminstallatie met camera, verlichtingssysteem, beregeningssysteem en robotgrasmaaiër;
- Winkelruimte van ca. 65 m² met bestemming 'Gemengd', separaat bij te kopen voor € 425.000,- k.k.
- Bijzonder gelegen midden in Lage Vuursche én aan de bosrand, met een ruime grindoprit voor meerdere auto's en een vrijstaande houten schuur/berging;
- In de NVM-koopovereenkomst wordt o.a. een ouderdomsclausule opgenomen.

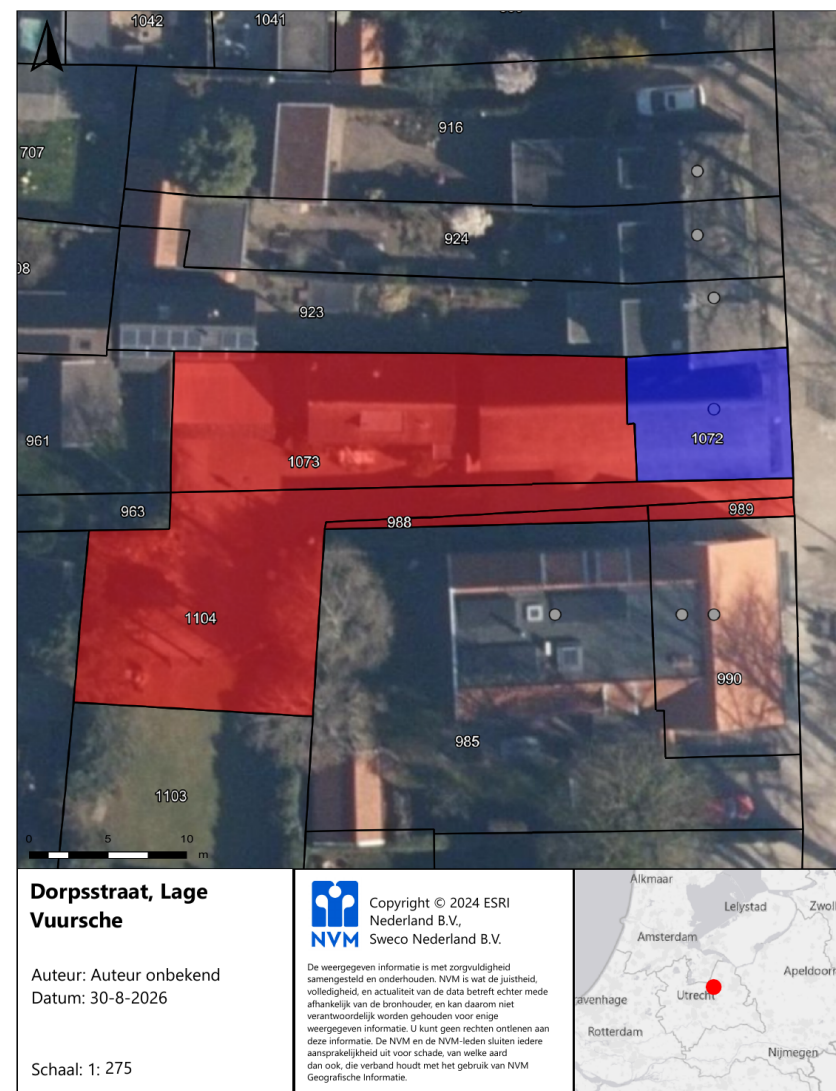
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



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

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