



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

NIJKERK, HOEKERSTEEG 1

Karaktervolle woonboerderij, verrassend verduurzaamd

WWW.DRIEKLOMP.NL



WELKOM

Wie hier binnenstapt, ziet allereerst het karakter van een woonboerderij uit 1922. De markante houten gebinten, de plavuizen vloer, de gemetselde schouw met open haard en de zichtbare constructieve details bepalen de sfeer. Het zijn juist deze oorspronkelijke elementen die Hoekersteeg 1 een heel eigen gezicht geven en een prachtige basis vormen voor de volgende bewoner(s).

Achter die karakteristieke uitstraling gaat echter een verrassend actueel huis schuil. De woonboerderij is al vergaand verduurzaamd en beschikt over energielabel A. In 2018 is het dak vernieuwd en geïsoleerd, waarbij zonneceldakpannen in het dakvlak zijn geïntegreerd. Ook zijn de gevels geïsoleerd en is grotendeels HR++ beglazing aanwezig. Op de in 2020 nieuwgebouwde garage liggen bovendien 18 zonnepanelen. Airconditioning en gedeeltelijke vloerverwarming dragen verder bij aan het hedendaagse wooncomfort.



INTRODUCTIE

Het resultaat is een bijzondere combinatie: de sfeer en zichtbare historie van een oude boerderij, met een energetische basis die je bij binnenkomst misschien niet direct zou verwachten. Met circa 176 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een perceel van 3.840 m², tuin rondom en een royale multifunctionele garage biedt deze plek bovendien volop mogelijkheden om er een geheel eigen thuis van te maken. Een praktisch detail is bovendien de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen: dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn de belangrijkste woonfuncties op één niveau aanwezig.





KENMERKEN

Bouwjaar 1922

Woonoppervlakte 176 m²

Inhoud 664 m³

Externe bergruimte 79 m²

Perceeloppervlakte 3840 m²

Energie label A



Vraagprijs € 1.298.000,- k.k.

INDELING

Parterre

Het interieur laat direct zien waar de kracht van deze woonboerderij ligt. De forse, donkerhouten gebinten zijn nadrukkelijk onderdeel van de leefruimte en vertellen zichtbaar iets over de oorsprong van het huis. Samen met de roodbruine plavuizen vloer, de houten balken en de gemetselde schouw vormen ze een karaktervolle basis die niet eenvoudig na te maken is.

De woon- en eetgedeelten staan met elkaar in verbinding, waarbij de open haard een centrale plaats inneemt. Vanuit verschillende posities blijven de oude gebinten zichtbaar en ontstaat een interieur met een uitgesproken boerderijkarakter. De huidige inrichting sluit daarbij aan, maar juist de bestaande bouwkundige elementen bieden volop aanknopingspunten om de woning met een andere kleurstelling, materiaalkeuze en inrichting geheel naar eigen smaak te stylen. De karakteristieke basis is er al; de verdere invulling is aan de volgende bewoner. De woonkamer is daarnaast voorzien van airconditioning.

De keuken sluit aan op de leefruimte. In december 2023 zijn de koel-vriescombinatie, vaatwasser en combi-oven/magnetron vernieuwd. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar met witgoedaansluitingen en een keukenblok

Op de begane grond bevindt zich tevens een slaapkamer, voorzien van elektrische vloerverwarming en airconditioning. In combinatie met de badkamer op dezelfde woonlaag maakt dit gelijkvloers wonen mogelijk. Een comfortabel en praktisch gegeven dat de woonboerderij ook met het oog op de toekomst aantrekkelijk maakt. De badkamer beschikt over een douche met sunshower, ligbad, wastafel met -meubel en elektrische vloerverwarming.

Tenslotte bevinden zich hier nog een los toilet en toegang tot de voormalige opkamer van de boerderij en de trap naar de kelder. De wanden en vloer daarvan zijn in 2014 waterdicht gemaakt.











INDELING VERVOLG

1e Verdieping

Via de trap is de eerste verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich de overige drie slaapkamers; in totaal telt de woning vier slaapkamers.

Ook boven blijft de oorspronkelijke kap vorm herkenbaar. Schuine dakvlakken, drie dakkapellen en zichtbare bouwkundige elementen geven de vertrekken een eigen karakter. Daarmee vormt ook deze verdieping een goede basis om de ruimtes verder naar individuele woonwensen in te richten.







VOORZIENINGEN

- Energielabel A
- Vernieuwd dak in 2018
- 940 zonneceldakpannen
- 18 zonnepanelen
- Aparte meterkast en boiler in bijgebouw
- Oplaadpunt elektrische auto in bijgebouw
- 2 airco's uit 2022

Titel



BIJGEBOUWEN

Een belangrijke toevoeging aan het erf is de royale vrijstaande garage, die in februari 2021 nieuw is opgeleverd. De voormalige garage, het bakhuis en de schapenstal maakten plaats voor één nieuw bijgebouw met een robuuste kapconstructie en veel praktische gebruiksruimte.

De garage biedt plaats aan twee auto's en beschikt over twee elektrisch bedienbare overheaddeuren, elektra, water en een oplaadpunt voor een elektrische auto. De verrassend royale bovenverdieping is bereikbaar via een vaste trap. Daarnaast is het bijgebouw uitgevoerd met een badkamer met douche en toilet en een keukenblok. Daarmee biedt de garage meer dan uitsluitend parkeer- en bergruimte en is er een praktische, multifunctionele ruimte op het erf aanwezig.

Ook op energetisch gebied doet het bijgebouw mee. Op het dak liggen 18 zonnepanelen: acht panelen van 410 Wp uit 2023 en tien panelen van 430 Wp uit 2024.





TUIN

Rondom de woonboerderij ontvouwt zich een groene, verzorgde tuin die fraai aansluit bij het landelijke karakter van Hoekersteeg 1. Het royale gazon wordt afgewisseld met volwassen bomen, hagen en rijkgevlude borders met een grote variatie aan bloeiende planten. De tuin heeft daardoor zowel open delen als meer beschutte, intieme plekken.

Direct bij de woning ligt een ruim bestraat terras, terwijl elders in de tuin verschillende plekken zijn gecreëerd om buiten te zitten. Een bijzonder fijne toevoeging is de royale houten overkapping. Deze is ingericht als volwaardige buitenzitplek, met ruimte voor zowel een loungehoek als een eettafel. Een beschutte plek midden in het groen, waardoor het buitenleven hier ook op minder zonnige dagen een vanzelfsprekend onderdeel van het wonen kan zijn.

Ook voor liefhebbers van tuinieren biedt het perceel volop aanknopingspunten. Tussen de weelderige beplanting bevindt zich een kas met aangrenzende moestuinbakken en fruitbomen. Rond de woning zorgen kleurrijke borders, hortensia's en andere bloeiende beplanting voor een levendig tuinbeeld.





WAAROM?

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

Ons royale en sfeervolle huis is landelijk gelegen in een groene oase, waar je heerlijk tot rust kan komen. Er is altijd een lekker plekje om buiten te relaxen in zon of schaduw, zelfs bij regen.

De bomen en hagen geven beschutting, maar belemmeren niet het uitzicht op de koeien of schapen in het bijbehorende weiland en de prachtige polderluchten.

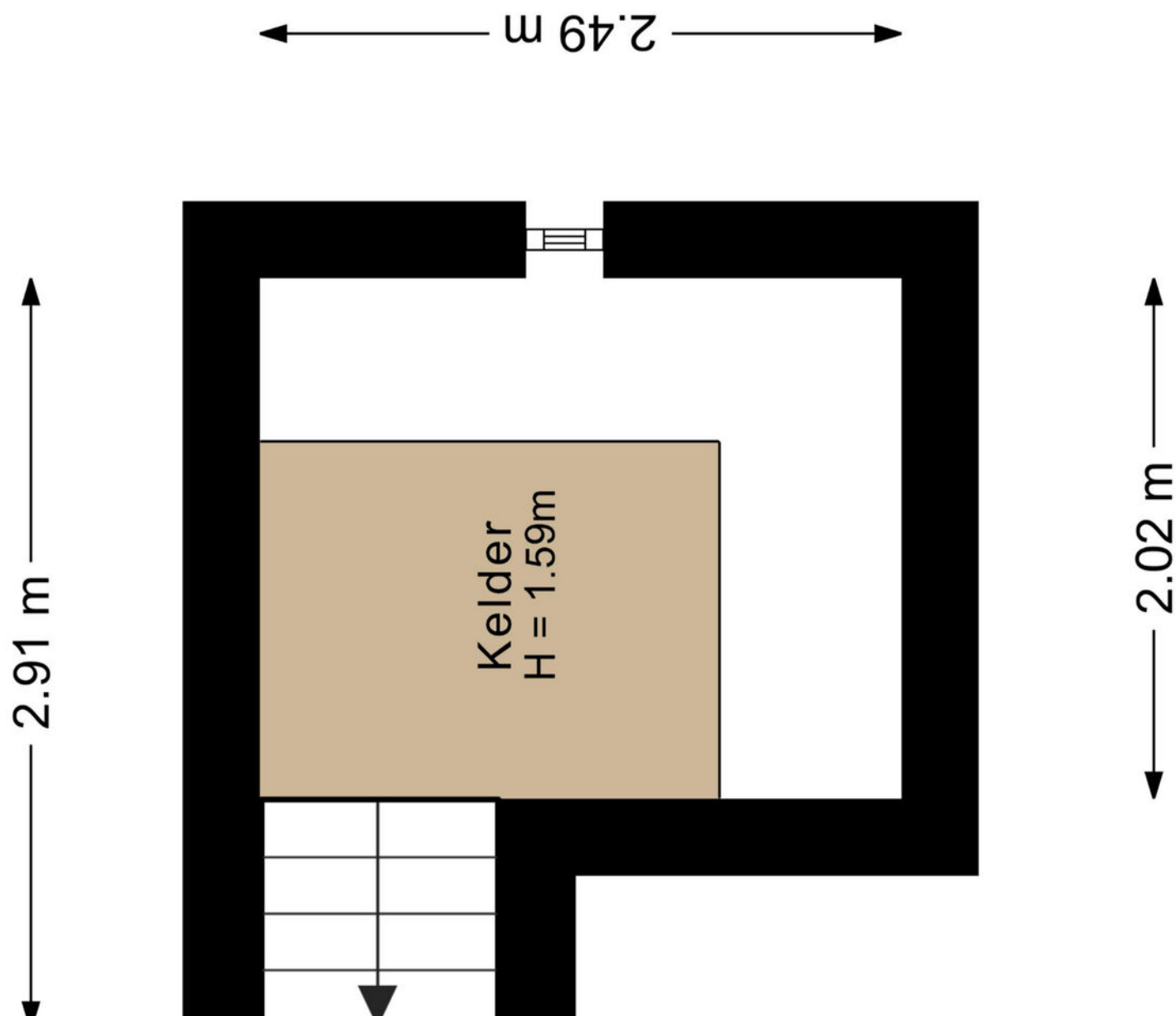
Er zijn volop mogelijkheden om te tuinieren en te genieten van zelfgekweekte fruit en groente.

De voorzieningen in Nijkerk en Amersfoort zijn dichtbij evenals de aansluiting op de A28.

Wandelend langs de Laak kom je langs een heerlijk terras 'Bij Lot' in Vathorst. De polder Arkemheen en de Veluwe bieden volop wandel- en fietsmogelijkheden.



Kelder

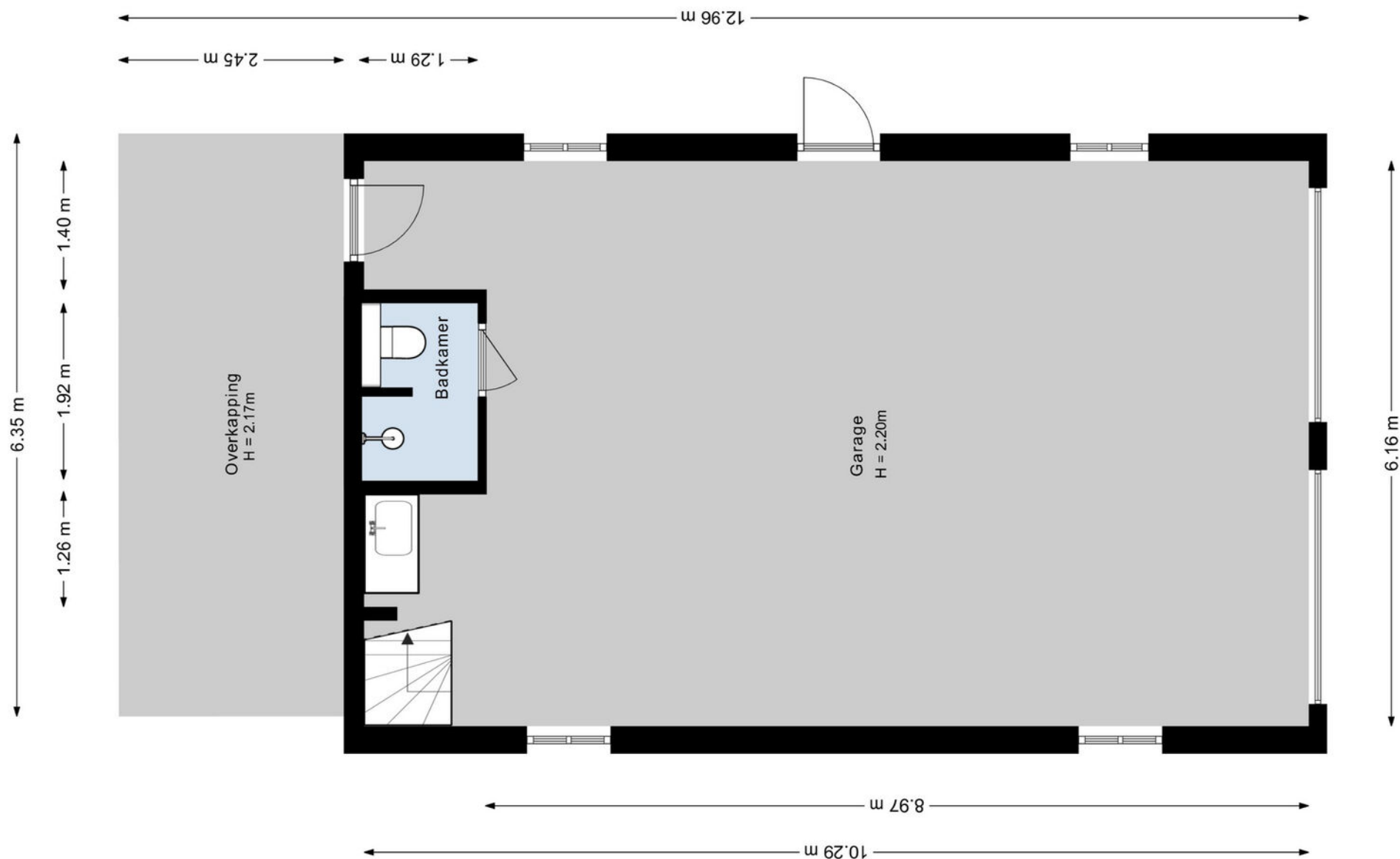


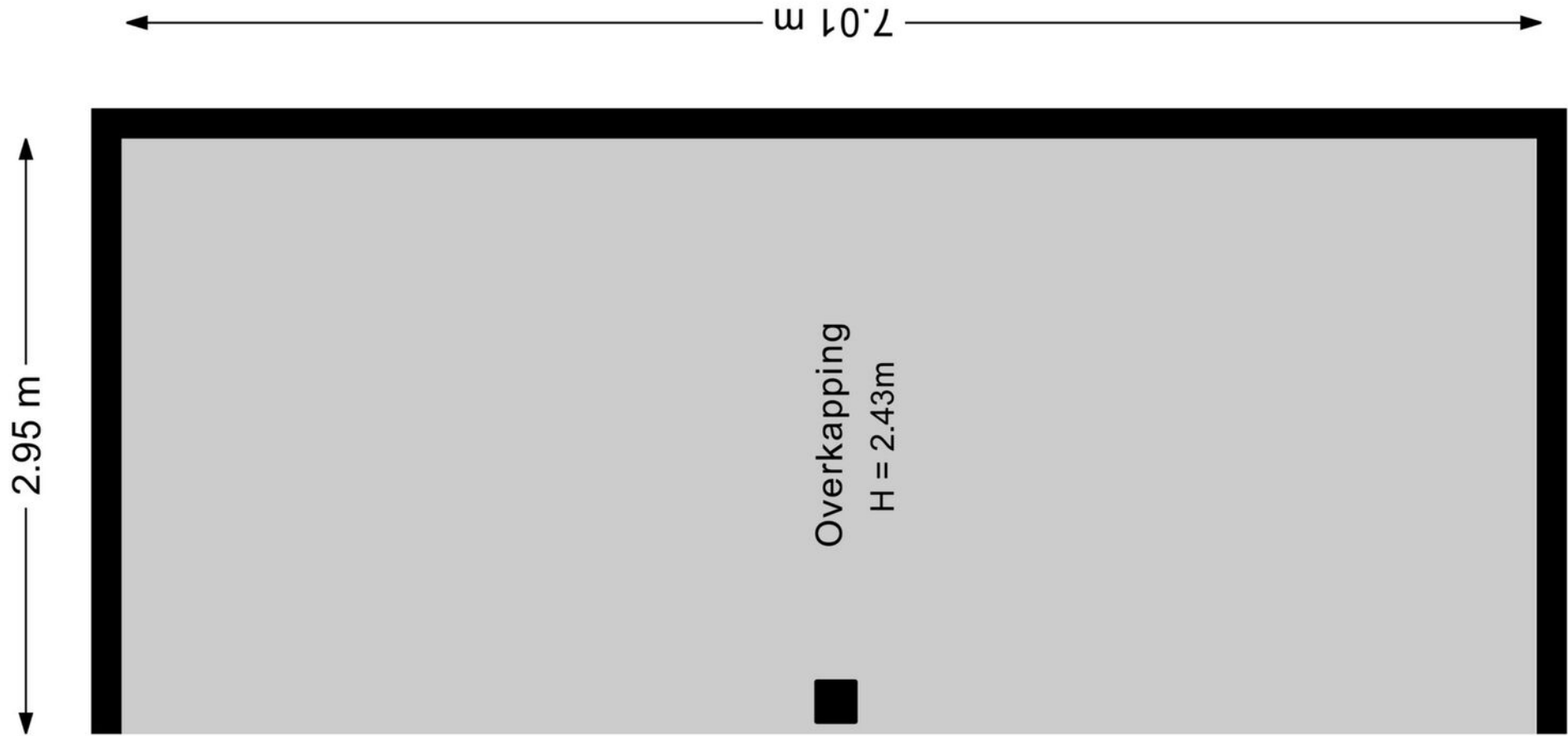
Begane grond | Parterre



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 VOORTHUIZEN

Apeldoornsestraat 95

3781 PM Voorthuizen

☎ 0342 - 474 000

✉ info@drieklomp.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