



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN, ROELENENGWEG 80

Het ideale familiehuis

WWW.DRIEKLOMP.NL

Ruimte, comfort & duurzaamheid

Recent gerenoveerd, vrijstaand wonen met 4 slaapkamers, speelkamer en werkruimte!

Ruimte, comfort en duurzaamheid komen hier op een prachtige manier samen. In een rustig en kindvriendelijk hofje, op loopafstand van zowel het centrum als het Wilbrinkbos, staat deze vrijstaande gezinswoning met vier slaapkamers, een speelkamer en een volledig zelfstandige werk-/kantoorruimte. De stijlvolle woonkeuken vormt letterlijk het hart van de woning: de centrale plek waar het dagelijkse gezinsleven samenkomt en van waaruit de woonkamer, speelkamer, hal en tuin op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.





Een heerlijke plek om samen te genieten

De huidige bewoners hebben hier met veel plezier hun jonge gezin zien opgroeien en hebben de woning vanaf 2020 op tal van onderdelen gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer en het toilet vernieuwd, beschikt de woning over 13 zonnepanelen en zijn op diverse plaatsen duurzame verbeteringen doorgevoerd die bijdragen aan het wooncomfort. Vanuit de woonkeuken loop je via de openslaande deuren naar de groene en kindvriendelijk aangelegde achtertuin op het westen, waar de veranda zorgt voor een heerlijke plek om samen te genieten van lange dagen buiten.

Met twee opritten en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein is dit bovendien een bijzonder praktische woning. Ideaal voor gezinnen, maar ook zeer geschikt voor een ondernemer met een bedrijfsbus of voor wie meerdere auto's, een caravan of aanhanger graag op eigen terrein parkeert.

Een sfeervolle vrijstaande woning waar ruimte, functionaliteit en een fijne gezinslocatie op een natuurlijke manier samenkomen en waar de volgende bewoners met veel plezier hun eigen thuis van kunnen maken.





INDELING

Parterre

Via de sfeervolle voortuin bereik je de entree van deze vrijstaande woning. De hal is in 2020 voorzien van een nieuw kozijn en voordeur en beschikt over een verzorgde plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming. Vanuit de hal zijn de keuken, het toilet, de kelder en de trapopgang naar de verdiepingen bereikbaar. Het moderne toilet is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd met een wandcloset, Duofresh-systeem, ingebouwde afzuiging, fonteintje en vloerverwarming. De praktische provisiekelder biedt extra bergruimte en is voorzien van een waterontharder en camerasysteem (beide ter overname). Vanuit de kelder is tevens de kruipruimte bereikbaar.

De woonkamer is een sfeervolle en lichte leefruimte met een moderne kliklaminaatvloer (2020) en een vernieuwde radiator. De gashaard, die voorheen een open haard was, zorgt voor extra sfeer in de ruimte. Door aanpassingen op de eerste verdieping is het rookkanaal deels komen te vervallen en is de gashaard momenteel niet meer in gebruik. De huidige bewoners hebben er vervolgens voor gekozen dit zo te laten vanwege de veiligheid binnen hun jonge gezin. Indien gewenst kan de situatie uiteraard weer worden aangepast door een nieuwe bewoner.

KENMERKEN

Bouwjaar	1968
Woonoppervlakte	138 m ²
Inhoud	564 m ³
Externe bergruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	363 m ²
Energie label	B



Vraagprijs € 765.000,- k.k.





VERVOLG INDELING

Via de stijlvolle dubbele taatsdeuren (2023) kom je in de woonkeuken, het centrale punt van de woning. Deze ruimte vormt letterlijk het hart van het huis en verbindt de woonkamer, speelkamer, hal en tuin met elkaar. De keuken is in 2020 geplaatst door Van Ginkel Keukens en beschikt over een royaal kookeiland met composieten werkblad, waar ook gezellig gezeten kan worden voor een kop koffie, een snel ontbijt of tijdens het koken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, Quooker, combimagnetron/-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. De fronten van de keuken worden naar verwachting medio oktober nog vervangen door de keukenleverancier vanuit de garantie, zodat de uitstraling weer volledig aansluit bij het kwaliteitsniveau van de keuken. De openslaande tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin en zijn voorzien van horren.

Aansluitend bevindt zich de praktische speelkamer. Deze ruimte is voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming, een vernieuwd kozijn met uitzetraam en dubbel glas (2020). Dankzij de tuindeur is dit een heerlijke plek voor kinderen, maar uiteraard ook uitstekend geschikt als hobbyruimte, werkplek of extra leefruimte.









VERVOLG INDELING

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, allen voorzien van vaste kasten. Eén van de slaapkamers heeft toegang tot het balkon. De slaapkamers zijn voorzien van HR++ beglazing (2023) en alle kamers beschikken over elektrisch bedienbare screens. De verdieping is afgewerkt met een moderne laminaatvloer.

De complete badkamer is vernieuwd in 2020 en uitgevoerd in een moderne stijl. De ruimte beschikt over een ligbad, inloofdouche, wandcloset met Duofresh-systeem, ingebouwd afzuigsysteem, een wandmeubel met twee waskommen en comfortabele vloerverwarming.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime voorzolder met dakkapel, vaste kasten en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Daarnaast is hier een vierde slaapkamer gerealiseerd, voorzien van een dakvenster (2024), vaste kasten en een nette laminaatvloer. Achter de diverse luiken bevinden zich meerdere praktische bergruimtes, waardoor deze verdieping verrassend veel opbergruimte biedt.











TUIN

De woning beschikt over een verzorgde en sfeervolle tuin rondom de woning. De voortuin is groen aangelegd met diverse hagen, een gazon en twee perenbomen die zorgen voor een natuurlijke uitstraling die mooi aansluit bij de woning. Aan weerszijden van de woning bevinden zich opritten, waardoor er verrassend veel parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Dit maakt de woning bijzonder praktisch voor gezinnen, maar ook voor wie meerdere voertuigen, een caravan of aanhanger op eigen terrein wil parkeren.

De achtertuin is gelegen op het westen en is groen, kindvriendelijk en praktisch ingericht. Hier is volop ruimte om te spelen, te ontspannen en samen buiten te genieten. De tuin beschikt over één terras en een fraaie veranda die in 2024 is gerealiseerd. De veranda is voorzien van een plavuizenvloer die in beton is gelegd met een houtstructuur en vormt een heerlijke plek om ook buiten het zomerseizoen van de tuin te genieten.

Voor kinderen is de tuin ingericht met diverse speelvoorzieningen. Het houten speelhuis en de duikstangen blijven achter. De trampoline kan eventueel worden overgenomen; wanneer deze niet wordt gewenst, blijft het gat in de tuin achter.

De openslaande tuindeuren vanuit de keuken zijn voorzien van horren en een elektrisch zonnescherf (2023), waardoor de tuin en de woonkeuken optimaal met elkaar verbonden zijn en er op warme dagen eenvoudig een comfortabele plek in de schaduw gecreëerd kan worden.





Ligging & voorzieningen

De ligging van deze woning combineert het beste van twee werelden: rustig en kindvriendelijk wonen in een hofje, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het centrum is op korte afstand gelegen en biedt diverse winkels, supermarkten, horeca en andere voorzieningen. Ook scholen, sportverenigingen en overige faciliteiten bevinden zich in de nabij omgeving.

Voor liefhebbers van wandelen, buiten zijn en natuur ligt het Wilbrinkbos op loopafstand. Een heerlijke plek om te wandelen, te ontspannen of samen met het gezin en de hond van de omgeving te genieten.

Dankzij de centrale ligging zijn ook omliggende plaatsen en uitvalswegen goed bereikbaar. Een fijne locatie voor wie comfortabel en rustig wil wonen, maar de praktische voorzieningen graag dichtbij heeft.





Belangrijkste kenmerken

- Vrijstaande gezinswoning gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje;
- Vanaf 2020 op diverse onderdelen gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd;
- Vier slaapkamers, een aparte speelkamer en een zelfstandige werk-/kantoorruimte;
- Voorzien van 13 zonnepanelen;
- Moderne woonkeuken als centraal punt van de woning;
- Meterkast en elektrische installatie vernieuwd in 2020;
- Twee opritte met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Groene, kindvriendelijke achtertuin op het westen met veranda;
- Voormalige garage in 2025 verbouwd tot comfortabele werk-/kantoorruimte.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

- De gezellige leefkeuken waar we als gezin veel mooie momenten hebben beleefd.
- De fijne tuin met veel privacy, waar de kinderen heerlijk konden spelen en wij genoten van lange zomeravonden.
- De rustige, kindvriendelijke buurt.
- De centrale ligging; alles wat je nodig hebt is dichtbij.
- Een huis waar we jarenlang met veel plezier hebben gewoond.

Bijgebouwen

De woning beschikt over meerdere praktische bijgebouwen die zorgen voor volop bergruimte en extra gebruiksmogelijkheden. De voormalige garage is in 2025 volledig getransformeerd tot een comfortabele werk-/kantoorruimte. Deze ruimte is bereikbaar via openslaande houten deuren met glas en is voorzien van een nette laminaatvloer en airconditioning waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden. Een ideale plek voor thuiswerken, een praktijk aan huis, hobbyruimte of andere invulling naar eigen wens.

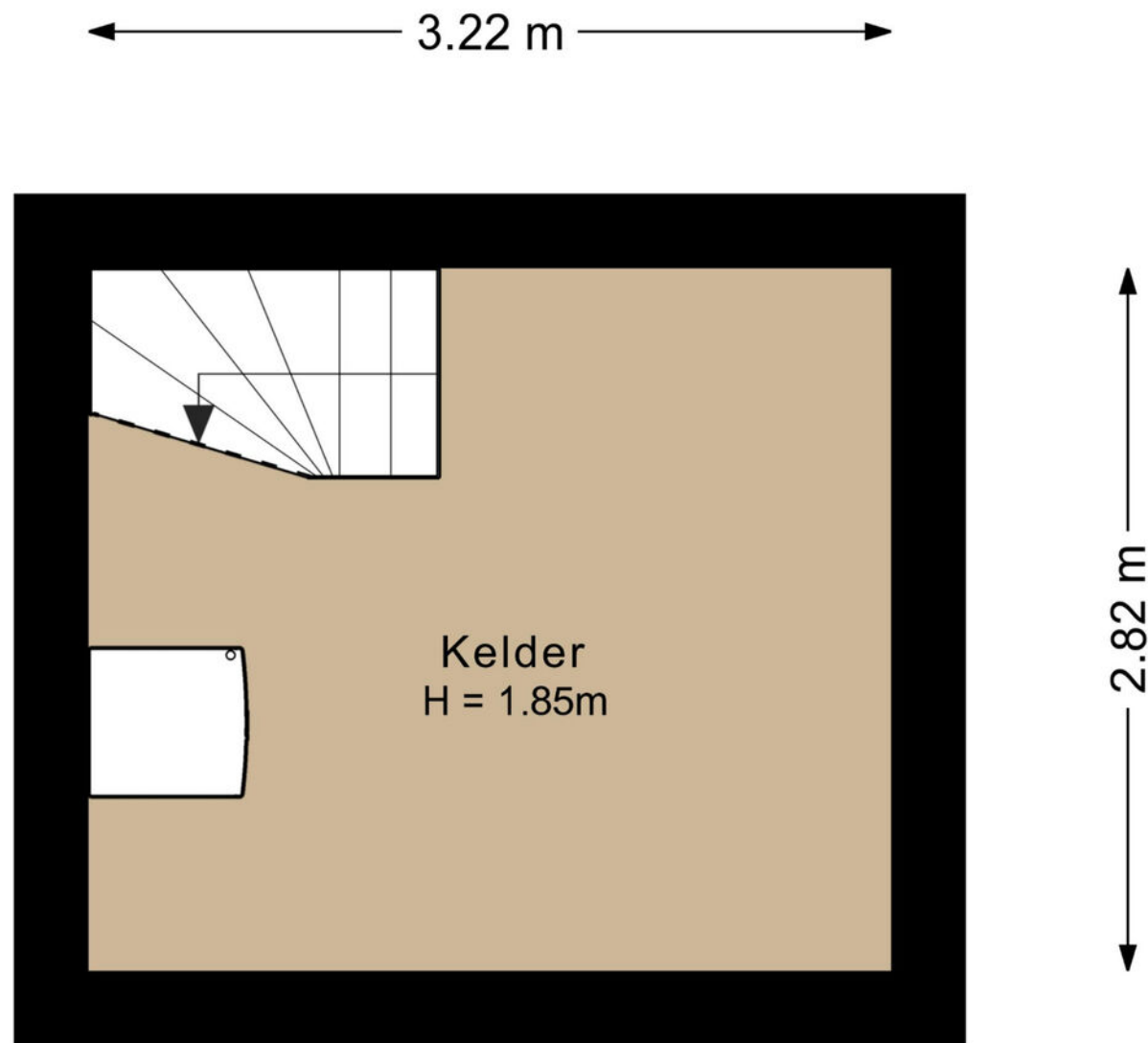
Aan de zijkant van de woning bevindt zich een separate berging. Daarnaast is er achter de voormalige garage nog een extra berging aanwezig. Hierdoor is er voldoende ruimte voor fietsen, tuingereedschap, opslag en overige benodigheden.



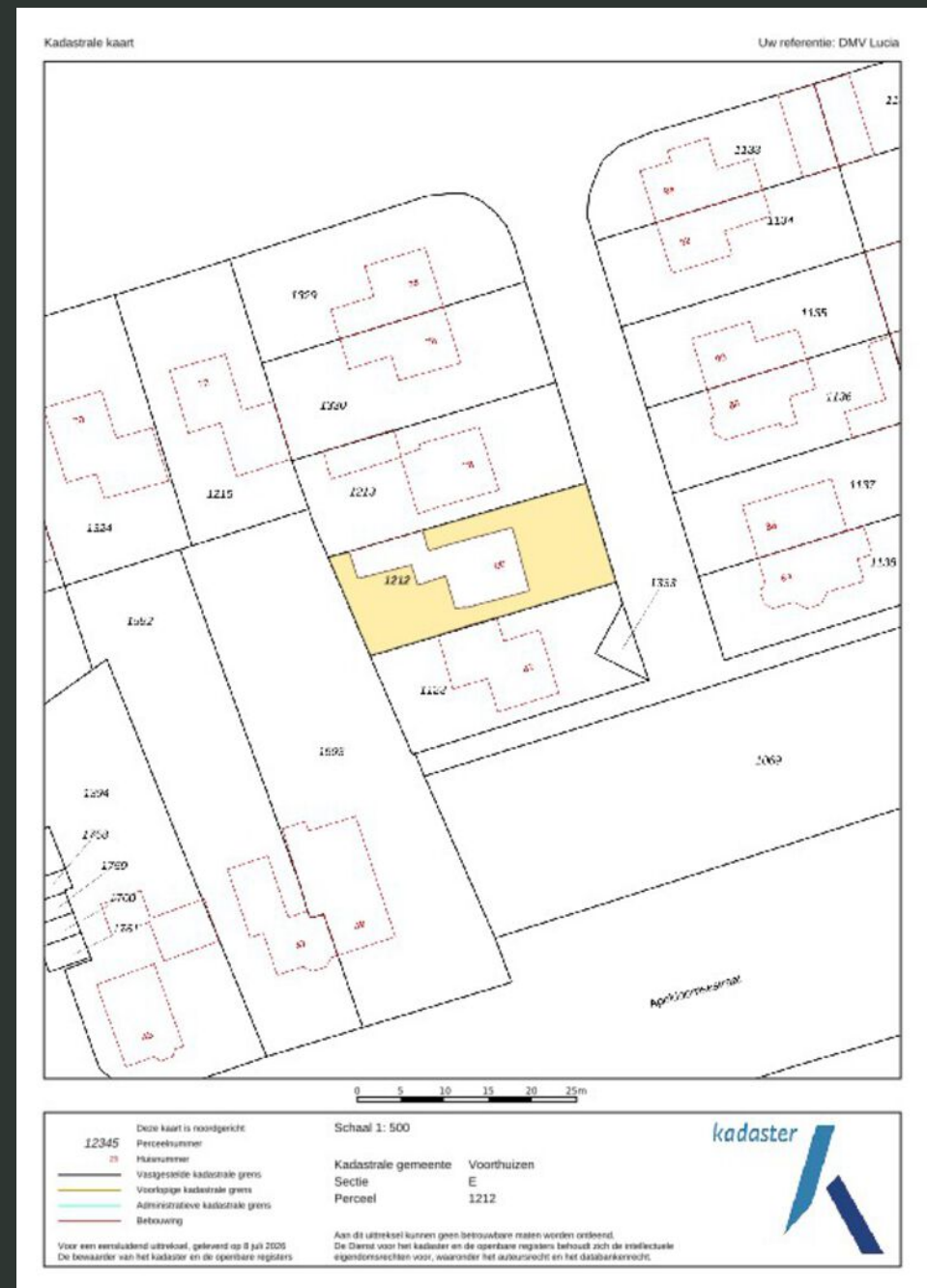








KADASTRALE KAART



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 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