



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WAPENVELD, KANAALDIJK 66

Karaktervol wonen aan het kanaal in Wapenveld, omgeven door een bijzondere parkachtige tuin op een perceel van bijna 6.000 m²

WWW.DRIEKLOMP.NL



Welkom in Wapenveld...

Aan de Kanaaldijk, op een historische plek in het oude hart van Wapenveld, ligt deze karaktervolle woning met een bijzonder familie verhaal. De locatie werd al rond 1650 bewoond en maakte vroeger deel uit van het landgoed Eijkelenburg. In 1868 kocht de overgrootvader van de huidige eigenaar De Eijkelenburg. In datzelfde jaar werd in het huis een kruidenierszaak gevestigd, de winkel bleef tot 1972 onderdeel van het woonhuis.

Wat deze plek zo bijzonder maakt, is de samenkomst van historie, wonen en groen. Het bijbehorende perceel, dat binnen de familie bekendstond als De Eijkelenhof, werd oorspronkelijk gebruikt voor de eigen voedselvoorziening, met onder meer een moestuin, aardappelen, fruit, bessen en asperges. Vanaf 1982 begon de huidige eigenaar dit geleidelijk te veranderen in een liefhebberstuin met rozen, vaste planten, heesters, bomen en bloembollen. Zo ontstond een volwassen, parkachtig geheel met verschillende tuinkamers, waaronder een rozentuin, schaduwborder, zomerborder, hortensiaborder, wilde bloemenweide, groentetuin, grote vijver en boomgaard.

Ook binnenshuis komen karakter en praktisch wooncomfort samen. De woonkamer beschikt gedeeltelijk over een parket- en laminaat vloer, houtkachel en erker met zicht richting het kanaal. Op de begane grond bevinden zich bovendien een slaapkamer met badkamer en suite, waardoor grotendeels gelijkvloers wonen mogelijk is. Op de verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers, een tweede badkamer en een balkon met uitzicht over de achtergelegen tuin.

Door de jaren heen is de woning op verschillende onderdelen onderhouden, gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn onder meer HR++ beglazing, 21 zonnepanelen, een zonneboiler en een warmtepomp aanwezig. In combinatie met de bijzondere tuin en de generatielange familiegeschiedenis ontstaat hier een woonplek die zich moeilijk laat vergelijken, een huis waarin het verleden nog voelbaar is en waar tientallen jaren aan tuinliefde en zorg zichtbaar samenkomen.







Over de eerste etage...

De woning wordt betreden aan de zijde van de Lagestraat. Via de voordeur komt u in de hal met tegelvloer, garderobe, toilet en meterkast. De meterkast is vernieuwd ten tijde van de plaatsing van de zonnepanelen.

Aan de linkerzijde bevindt zich de keuken, die dateert uit 2001 en later op onderdelen is gemoderniseerd. Zo zijn onder meer de koelkast en de inductiekookplaat vernieuwd.

Een opvallend kenmerk van de begane grond is de bijzonder ruime woonkamer. Een gedeelte hiervan was in het verleden in gebruik als winkel en is inmiddels volledig bij de woonruimte betrokken. Hierdoor is een royale leefruimte ontstaan met volop plaats voor meerdere zit- en eethoeken. De woonkamer beschikt over een parket- en laminaatvloer, houtkachel en een sfeervolle erker. Vanuit het zitgedeelte in de erker kijkt u richting het kanaal.

Een praktisch onderdeel van de indeling is de mogelijkheid om grotendeels gelijkvloers te wonen. Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer met aansluitend een badkamer en suite. Deze badkamer is in 2016 gerenoveerd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, aansluiting voor de wasmachine en mechanische ventilatie.

Direct naast de slaapkamer ligt een extra vertrek, dat door middel van een kastenwand van de slaapkamer is gescheiden. Deze ruimte kan naar wens worden gebruikt als werk-, kleed-, strijk- of hobbykamer.

De begane grond combineert daarmee sfeer en karakter met een opvallend praktische indeling en biedt ruimte voor uiteenlopende woonwensen.









Over de indeling...

Eerste verdieping: Via de ruime overloop zijn vier royale slaapkamers, een kleinere slaapkamer met inloopkast, de tweede badkamer en het balkon bereikbaar.

De verdieping biedt volop ruimte voor een groter gezin, logees of een werk- of hobbykamer. De kleinere slaapkamer met inloopkast grenst aan de badkamer en kan desgewenst hierbij worden betrokken, waardoor eenvoudig een aanzienlijk grotere badkamer kan worden gerealiseerd.

Vanaf het balkon is er fraai uitzicht over de achtergelegen tuin en het omliggende groen. De tweede badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet en beschikt over natuurlijke ventilatie.

Bergzolder: Vanaf de overloop is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar.

Kelder: Nabij de keuken bevindt zich een praktische kelder, bereikbaar via een vaste trap. Deze ruimte is in 1981 waterdicht gemaakt en biedt mogelijkheden voor opslag.











Over de bijgebouwen...

Op het perceel staat een royale vrijstaande schuur met uiteenlopende praktische gebruiks- en hobbymogelijkheden. De schuur is voorzien van een garagedeur en daardoor ook geschikt voor het stallen van een auto.

Daarnaast beschikt de schuur over een eigen zolder met vaste trap en kelder. Deze kelder dateert uit de periode waarin hier nog een kruidenierswinkel was gevestigd en werd destijds gebruikt voor de opslag van winkelvoorraad.

Verder bevinden zich op het perceel een kas, die in de winter kan worden verwarmd, en een tuinhuisje met bergruimte voor tuingereedschap.



Over de tuin...

De tuin vormt zonder twijfel een van de meest bijzondere onderdelen van dit geheel. Op bijna 6.000 m² ontvouwt zich een volwassen, parkachtige tuin die vanaf 1982 door de huidige eigenaar stap voor stap is ontworpen en aangelegd. Daarmee kreeg De Eijkelenhof een geheel nieuwe invulling. Waar de grond van oudsher werd gebruikt voor de eigen voedselvoorziening, met onder meer een moestuin, aardappelen, fruit, bessen en asperges, ontstond in de loop van tientallen jaren een uitgesproken liefhebberstuin.

Kenmerkend is de door de huidige eigenaar zelf ontworpen padenstructuur, die zich door de gehele tuin slingert en de verschillende tuinkamers met elkaar verbindt. Tijdens een wandeling volgen rozentuin, schaduwborder, zomerborder, hortensiaborder, wilde bloemenweide, groentetuin, boomgaard en vijverpartijen elkaar op. Hagen, zichtlijnen, pergola's en prieeltjes zorgen ervoor dat steeds nieuwe doorkijkjes en sferen ontstaan.

Verspreid over het terrein bevindt zich een omvangrijke verzameling bomen, heesters, vaste planten en bloembollen. Volgens verkoper zijn er circa 700 rozen en circa 260 verschillende soorten sneeuwkllokjes aanwezig. Daarnaast groeien er onder meer verschillende magnolia's, een zakdoekjesboom, notenboom, tulpenboom en diverse prunussen.

Een markant onderdeel van het terrein is de grote rode beuk, die rond 1880 door de overgrootvader van verkoper werd geplant. Het historische pad richting het huis is nog altijd met deze boom verbonden en rondom de beuk bevinden zich grote hoeveelheden bloembollen. In het voorjaar wordt het huis bovendien omringd door honderden bloembollen, waaronder tulpen en narcissen, die rondom de woning voor een uitbundige voorjaarsbloei zorgen.







De rozentuin werd in de jaren tachtig aangelegd en is geïnspireerd op de tuin van Kasteel Walenburg in Neerlangbroek. In 2008 werd daarnaast een grote vijver met vlonder aangelegd. De natuurlijke inrichting trekt onder meer vogels, vlinders en grote aantallen kikkers aan.

Ook de oorspronkelijke functie van De Eijkelenhof is nog herkenbaar. Delen van het terrein zijn ingericht als groente- en moestuin en er zijn fruitbomen en een volwassen aspergebed aanwezig.

De tuin wordt biologisch onderhouden. Compost wordt op het eigen terrein gemaakt en voor de beregening kan gebruik worden gemaakt van een eigen waterbron met pomp. Via deze bron is op meerdere plaatsen in de tuin water beschikbaar. Het terrein is deels omsloten door onder meer beuken- en meidoornhagen.



De bijzondere opzet en beplanting bleven ook buiten de eigen tuin niet onopgemerkt, de tuin werd in het verleden opengesteld in samenwerking met de Nederlandse Tuinenstichting en Groei & Bloei Noord-Veluwe.



KENMERKEN

Bouwjaar	1925
Woonoppervlakte	ca. 196 m ²
Inhoud	738 m ³
Externe bergruimte	ca. 71 m ²
Perceeloppervlakte	5881 m ²
Energie label	A



Vraagprijs € 890.000 k.k.

Voorzieningen...

- 21 zonnepanelen (2019)
- Warmtepomp (2023)
- Zonneboiler
- HR++ beglazing (2015)
- Zinken goten (2016);
- Voegwerk vernieuwd in 2021
- Gevels in 2021 geïmpregneerd tegen vocht
- Muurisolatie met inblaaswol aangebracht in 2021
- Schilderwerk is doorlopend bijgehouden, onder meer in 2023 en 2025



"Mijn voorouders woonden hier al en daardoor heeft deze plek voor ons altijd iets bijzonders gehad. We hebben hier zelf jarenlang met veel plezier gewoond en vooral volop genoten van de tuin, die ieder seizoen weer een andere sfeer heeft. Het is een fijne plek vol mooie herinneringen. Nu is voor ons het moment gekomen om een nieuwe stap te zetten."

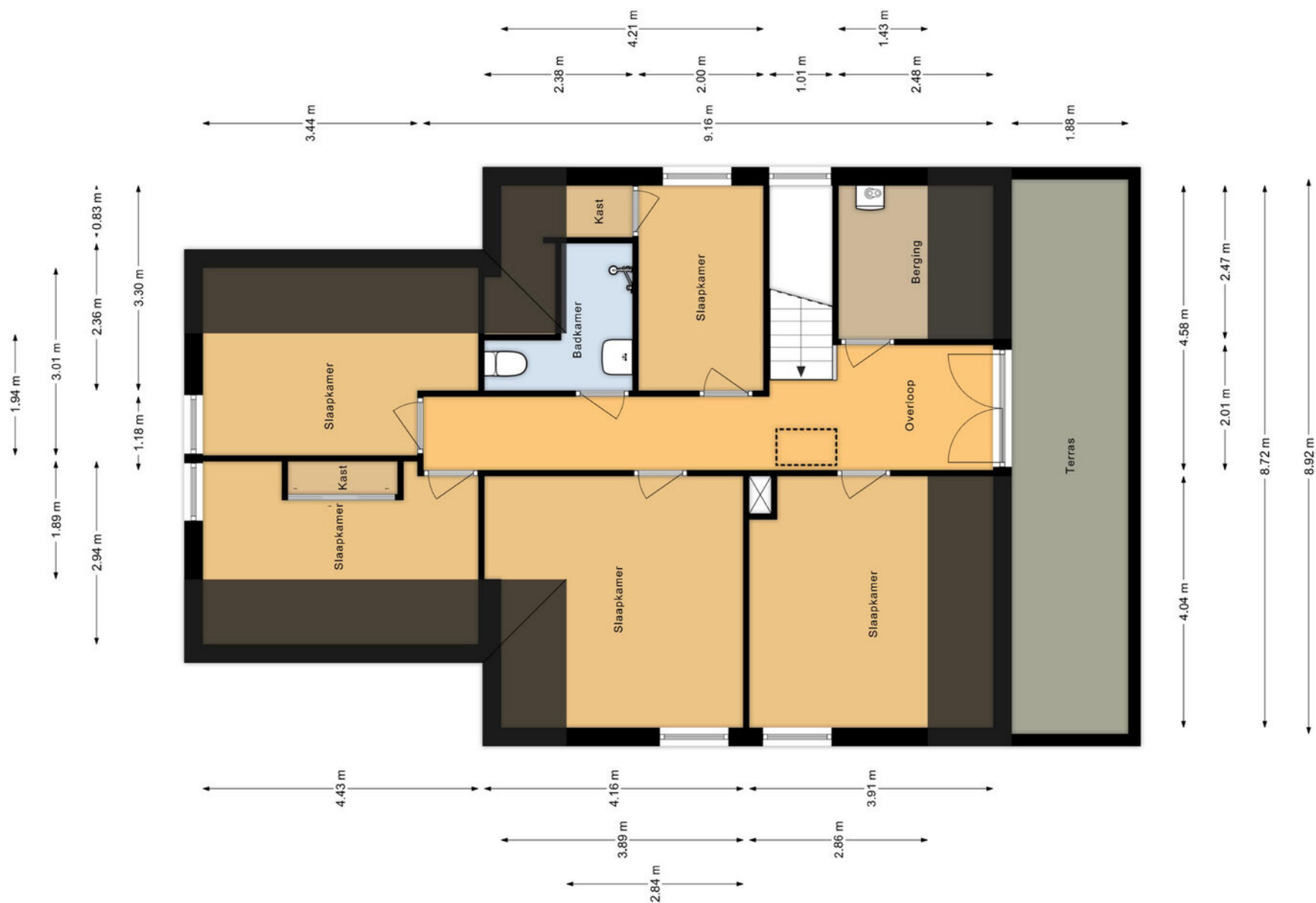


Plattegrond- Begane grond



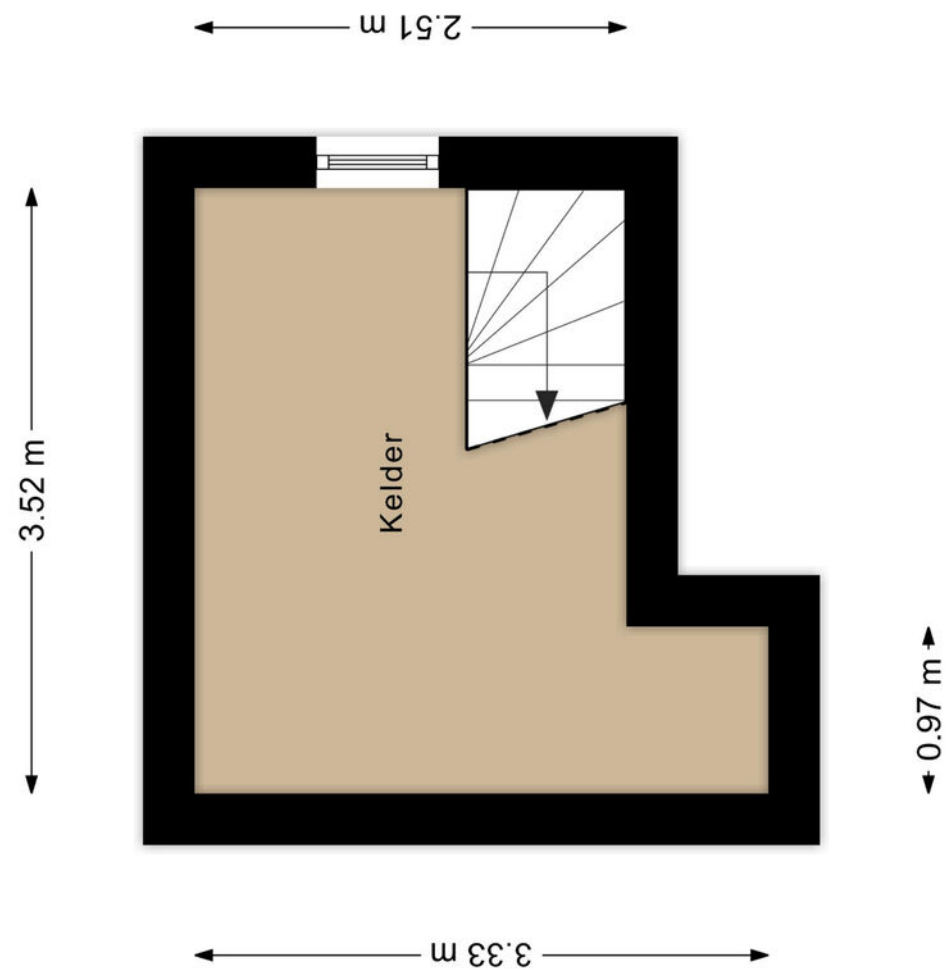
Begane grond
Kanaaldijk 66
Wapenveld

Plattegrond- Eerste verdieping



Eerste verdieping
Kanaaldijk 66
Wapenveld

Plattegrond- Kelder



Kelder
Kanaaldijk 66
Wapenveld

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 NUNSPEET

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

☎ 0341 - 278 383

✉ nunspeet@drieklomp.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
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

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

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