



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

DOORN, LEEUWENBURGERLAAN 4

Karaktervolle riergedekte woonboerderij met ruim bijgebouw, direct aan het bos

WWW.DRIEKLOMP.NL

RUST EN PRIVACY

Aan de ingang van het bos, op een plek die ultieme rust en privacy biedt, staat deze charmante rietgedekte woonboerderij met een verrassend groot en multifunctioneel bijgebouw, uitkijkend over 4.495 m² eigen natuur. Een werkelijk uniek plekje, op maat gemaakt voor natuurliefhebbers. Op het terrein bevindt zich een buitengewoon bijgebouw dat zich uitstekend leent als atelier, hobbyruimte, gastenverblijf of werkruimte aan huis.



LOCATIE EN SFEER

De woonboerderij is gelegen op een uitzonderlijke locatie in Doorn, direct aan de rand van het bos en op loopafstand van het Landgoed Moersbergen en Nationaal Bomenmuseum Gimborn.

Hier ervaart u dagelijks de rust van de natuur, terwijl Driebergen en Doorn met winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen op korte fietsafstand liggen. Ook Utrecht is uitstekend bereikbaar; de bushalte bevindt zich op loopafstand en via de A12 zijn de uitvalswegen snel bereikbaar. Vanuit de voordeur wandelt of fietst u direct de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug in, richting Cothen, Langbroek en Werkhoven.

Dit landhuis combineert de sfeer van een authentieke woonboerderij met verrassend veel leefruimte. De riante vertrekken, hoge plafonds en fraaie zichtlijnen zorgen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel. Dankzij het grote perceel, het vrijstaande bijgebouw en de rustige ligging biedt deze plek volop mogelijkheden voor wonen, werken of het realiseren van een atelier aan huis.





KENMERKEN

Bouwjaar	1956
Woonoppervlakte	ca. 314 m ²
Bijgebouw	ca. 160 m ²
Inhoud	ca. 1.960 m ³
Perceeloppervlakte	4.495 m ²
Energie label	D



Vraagprijs € 2.500.000,- k.k.

BEGANE GROND

Via de entree bereikt u de centrale hal met toilet en toegang tot de verschillende vertrekken zoals keuken en bijkeuken. Via de openslaande deuren bereikt u de voormalige deel, waar vroeger het vee stond. Een waanzinnige ruimte, met fraaie trapgang en een uitzonderlijke leefruimte. De indrukwekkende woonkamer van circa 106 m² vormt het hart van de woning. Dankzij de hoge plafonds, grote raampartijen en openslaande deuren naar buiten geniet u hier van veel daglicht en een prachtig uitzicht over de omliggende natuur. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor meerdere zithoeken en een heerlijk ruime eetopstelling.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich het sfeervolle oude voorhuis van circa 37 m². Een heerlijke ruimte om gasten te ontvangen, rustig te lezen of als televisie- of muziekkamer te gebruiken.

De landelijke woonkeuken is ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor een grote eettafel. Aansluitend bevinden zich een praktische bijkeuken, een provisieruimte en extra bergruimte.

Vanuit de keuken is tevens de kelder bereikbaar.



















EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping is rondom een grote vide ontworpen, waardoor boven en beneden op een bijzondere manier met elkaar wordt verbonden. Dit zorgt niet alleen voor een indrukwekkend ruimtelijk effect, maar laat ook het daglicht tot diep in de woning doordringen.

Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers en drie badkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een eigen badkamer, voorzien van ligbad, wastafel en toilet. De overige twee badkamers zijn voorzien van een douche, wastafel en toilet. De vier slaapkamers zijn mooi verdeeld, twee in het voorhuis en twee in de voormalige deel. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.











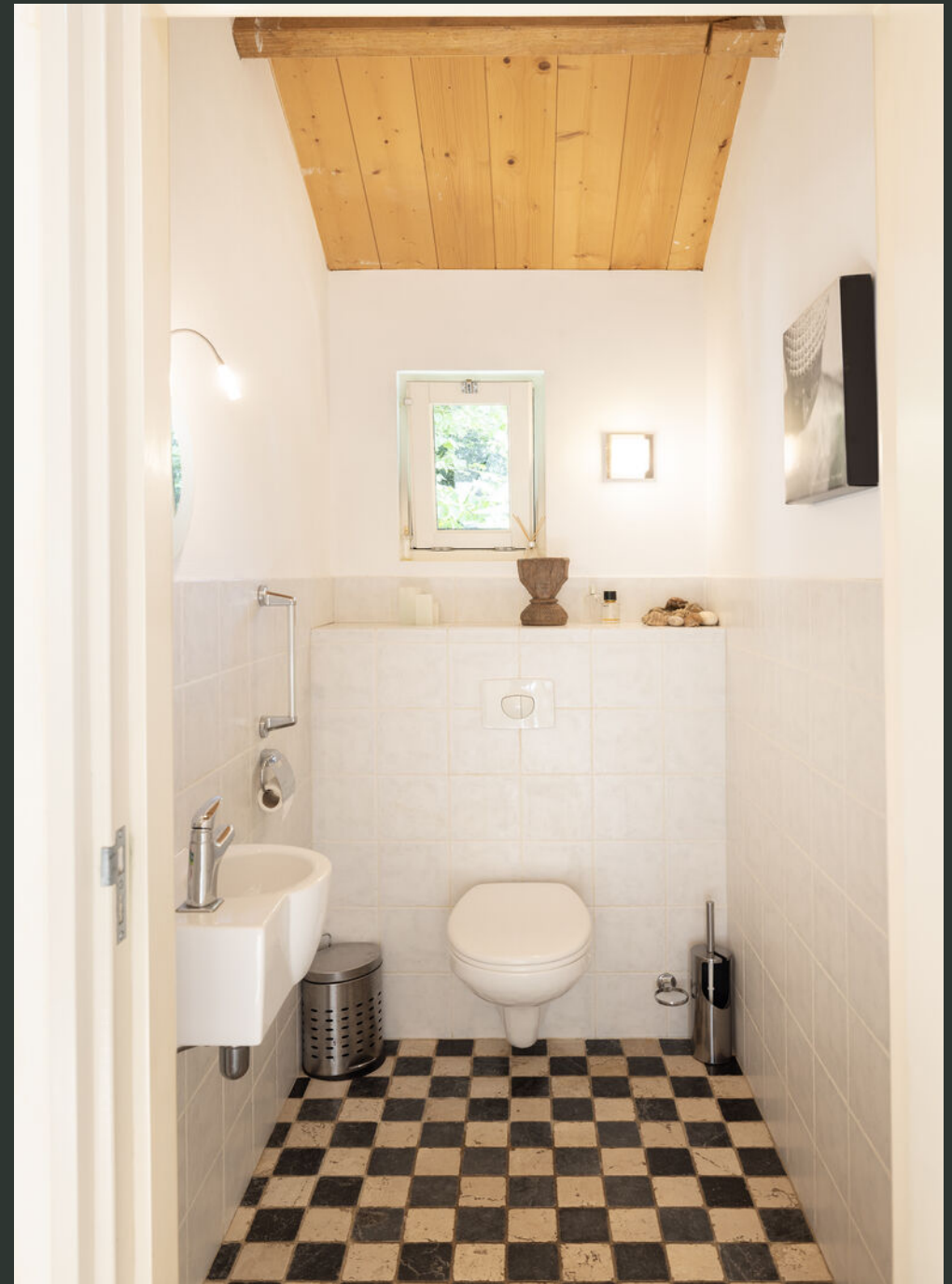
BIJGEBOUW

Het vrijstaande bijgebouw is een waardevolle aanvulling op het woonhuis en biedt tal van gebruiksmogelijkheden. Of u nu op zoek bent naar een gastenverblijf, atelier, kantoor aan huis of hobbyruimte, deze ruimte leent zich uitstekend voor uiteenlopende invullingen.

Binnen treft u een ruime leefruimte met keuken, een tuinkamer, een slaapkamer, een badkamer, een sauna en diverse nevenruimten. Het gebouw is volledig voorzien van vloerverwarming. Dankzij deze complete indeling is het bijgebouw uitstekend geschikt voor zelfstandig gebruik. Een perfect doordachte aanvulling op de woonboerderij en het perceel.











LEEUVENBURGERLAAN 4 DOORN





TUIN

Rondom de woonboerderij ligt een prachtig perceel van 4.495 m² groot. Het uitzicht over de omliggende landerijen geeft iedere dag opnieuw een gevoel van vrijheid. De tuin sluit naadloos aan op het aangrenzende bos, waardoor natuur letterlijk uw achtertuin vormt.

Er zijn meerdere plekken waar u in alle rust van de zon of juist de schaduw kunt genieten. Voor liefhebbers van tuinieren of simpelweg ruimte biedt het perceel talloze mogelijkheden.

Het erf biedt daarnaast volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's.







BIJZONDERHEDEN

- Eén van de mooiste woonboerderijen van de Utrechtse Heuvelrug, buitengewoon zeldzaam op een unieke locatie direct aan het bos;
- Er is een mogelijkheid voor het aankopen van meer grond, voor meer informatie raadpleeg de verkopend makelaar;
- In de NVM-koopovereenkomst zal gebruikt worden gemaakt van o.a. een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule. Er is geen NVM Verkoopvragenlijst aanwezig;
- Vrijstaand multifunctioneel bijgebouw met eigen voorzieningen, sauna en uiteenlopende gebruiksmogelijkheden;
- De woonboerderij betreft een gemeentelijk monument. Mogelijk komt u in aanmerking voor een lening tegen gunstige voorwaarden voor onderhoud of verbouwing. Meer informatie kan gevonden worden op de website van Stichting Nationaal Restauratiefonds.





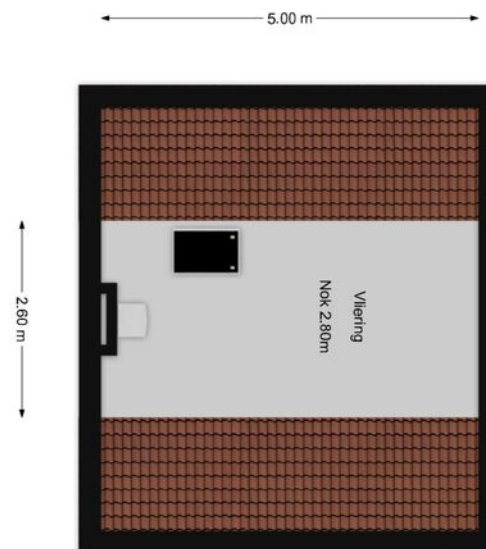
PLATTEGROND BEGANE GROND



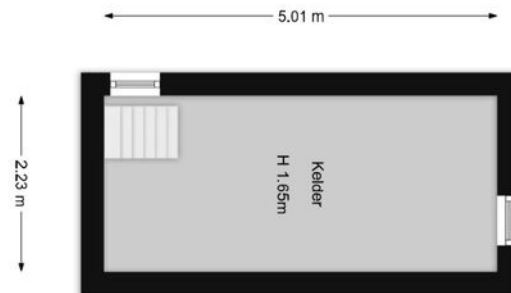
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND VLIERING



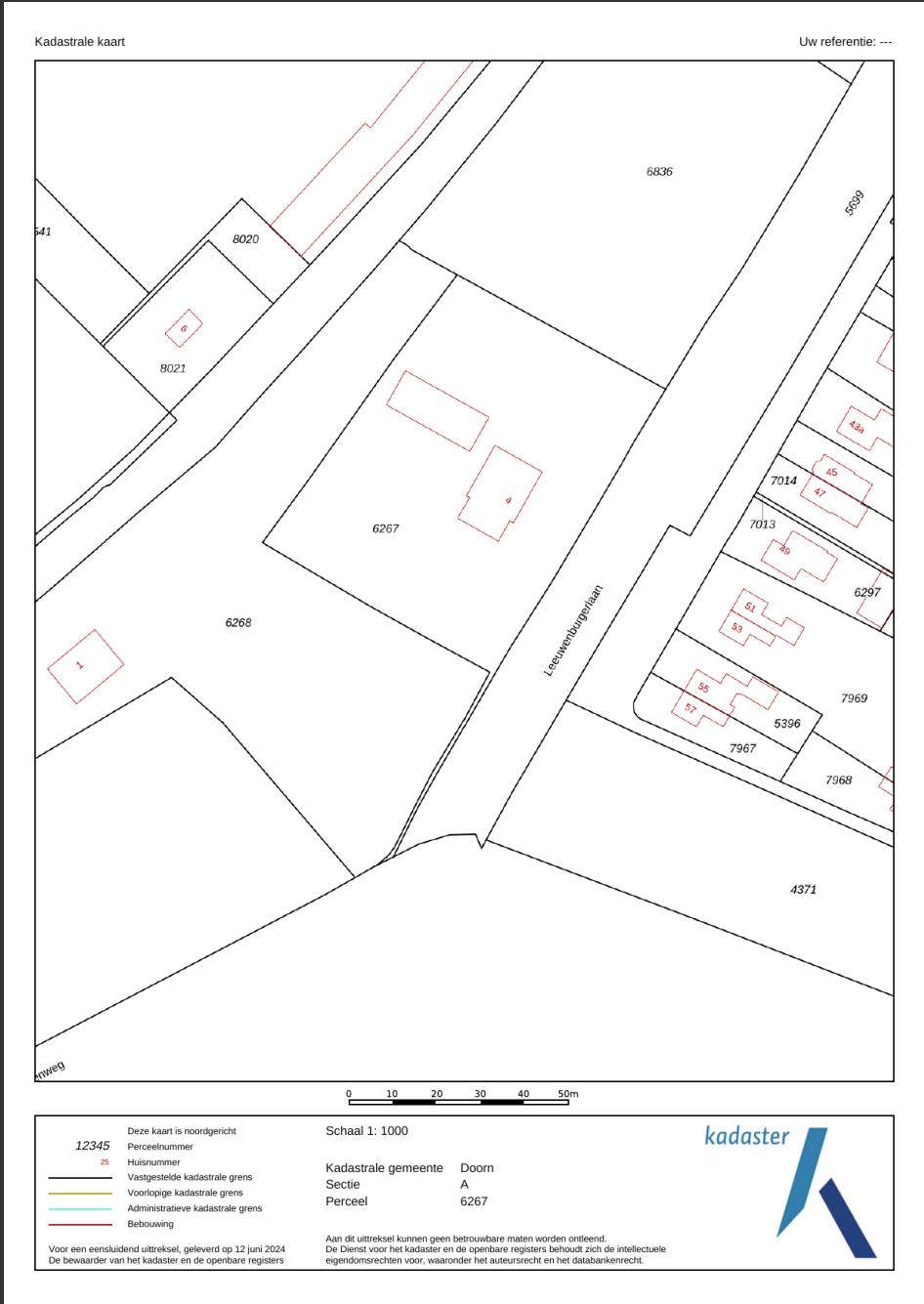
PLATTEGROND KELDER



PLATTEGROND BIJGEBOUW



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
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

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