



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

NIJKERK, DE VEENHUIS 2

Prachtig karakteristiek boerenerf!

WWW.DRIEKLOMP.NL



'VENEHUES'

Aan een landelijke insteekweg in het buitengebied van Nijkerk ligt boerderij 'Venehues', een karakteristieke rietgedekte woonboerderij met een indrukwekkend ensemble aan voormalige agrarische opstallen. Een erf zoals je ze steeds minder tegenkomt: royaal van opzet, rondom vrij gelegen en met een besloten binnenplaats waaraan de verschillende gebouwen samen een sfeervol en historisch geheel vormen.

De boerderij ademt haar agrarische verleden. De gemetselde gevels, rieten kap, oude deeldeuren en karakteristieke stalramen vertellen het verhaal van generaties die hier hebben gewoond en gewerkt. Rondom ligt het groen van het eigen erf, met grasland, volwassen bomen, hagen, een moestuin en verschillende opstallen. Daarachter ontvouwt zich het open agrarische landschap.



Wat dit object in het bijzonder onderscheidt, is de hoeveelheid ruimte en oorspronkelijke bebouwing. Achter het woongedeelte bevindt zich de voormalige deel en op het erf staan onder meer een grote vrijstaande schuur met authentieke gebinten en royale zolder, een tweede schuur en diverse kleinere opstallen. Daarmee biedt het geheel volop mogelijkheden voor wie ruimte zoekt voor hobby, opslag, dieren of het buitenleven.

De Veenhuis 2 ligt in het landelijke buitengebied van Nijkerk, tussen uitgestrekte weilanden en akkers. Hier overheersen ruimte, groen en het ritme van het agrarische landschap. Tegelijkertijd ligt de bebouwde omgeving op relatief korte afstand, waardoor het landelijke wonen kan worden gecombineerd met de voorzieningen van Nijkerk en de omliggende plaatsen.





KENMERKEN

Bouwjaar 1952, verbouwd in 1999

Woonoppervlakte ca. 153 m²

Inhoud ca. 1.355 m³

Externe bergruimte ca. 556 m²

Perceeloppervlakte 7.485 m²

Energie label D



Vraagprijs € 1.435.000,- k.k.

BEGANE GROND

Via de entree aan de zijkant van de boerderij komt u binnen in het voorhuis. Hier bevindt zich een praktische indeling met onder meer de keuken, woonkamer, kantoor, slaapkamer en badkamer.

De keuken heeft een landelijke uitstraling en beschikt over een ruim werkblad, veel kastruimte en voldoende plaats voor een eettafel. Vanuit het raam kijkt u uit over de bloementuin en de bijgebouwen. Aangrenzend ligt de bijkeuken met aansluiting voor wasmachine en droger. Tevens is er een provisiekelder, vanuit de keuken bereikbaar.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de boerderij. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval op de heerd, terwijl de gemetselde schouw met houtkachel voor warmte en sfeer zorgt. Het is een aangename leefruimte waarin de eenvoudige, landelijke sfeer van de boerderij nog voelbaar is.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast een ruime slaapkamer met airconditioning en een badkamer met ligbad, douche en wastafel en voorzien van vloerverwarming.

Een belangrijk onderdeel van de boerderij is de achtergelegen voormalige deel. Hier wordt de oorspronkelijke agrarische structuur van het gebouw goed zichtbaar. De grote ruimte met oude gebinten, de hilt en de karakteristieke toegangsdeuren geven dit gedeelte een geheel eigen karakter.















EERSTE VERDIEPING

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een voorzolder die als bergruimte in gebruik is. De schuine kapconstructie geeft de kamers de kenmerkende sfeer van een oude boerderij. Er is een gedeelte als bergzolder in gebruik, er is echter boven de deel geen verdiepingvloer, hier is de voormalige hooizolder nog te zien.







Een keurige gesnoeide beukenhaag omzoomd de boerderij en tuin. Een mooie kleurrijke border siert de tuin naast de boerderij. De uitgebreide moestuin ligt op het achtererf. Verschillende (fruit- en noten) bomen zorgen voor groen en privacy en op verschillende plekken rondom de boerderij kan een zitplaats worden gecreëerd.



Verder bestaat het erf uit grasland en omheinde gedeelten die zich goed lenen voor het houden van kleinvee of andere dieren.



BIJGEBOUWEN

Misschien wel het meest bijzondere onderdeel van De Veenhuis 2 is het ensemble van bijgebouwen. Samen met de woonboerderij omsluiten deze voor een belangrijk deel het ruime erf en geven zij de locatie haar oorspronkelijke agrarische karakter. De verschillende gebouwen bieden veel praktische ruimte en maken het erf interessant voor bijvoorbeeld liefhebbers van dieren, oldtimers, klussen of andere ruimtevragende hobby's.

Schuur 1

De schuur die naast de boerderij gelegen is, is gebouwd in 1930. De mooie gebinten en de open kapconstructie geven een nostalgisch beeld. De schuur is gedeeltelijk onderkelderd en deels voorzien van roostervloeren. De afmeting is circa 17 x 9 m.= 153 m².

Schuur 2

In het verlengde van schuur 1 is in 1965 nog een schuur aangebouwd. Er is hier een overkapping, een garage en een grupstal die deels is onderkelderd. Deze schuur bevat tevens een hooizolder. In deze schuur zijn asbesthoudende materialen aanwezig. Het heeft een afmeting van circa 15,5 x 11 m.= 170,5 m².







DE VEENHUIS 2 NIJKERK





Werktuigenloods/mestvarkensstal

De kapschuur is in gebruik als werktuigenloods en is gebouwd in 1972. Aan de achterzijde is een voormalige varkensstal. Deze stal is dan ook gedeeltelijk onderkelderd en heeft deels roostervloeren. Het dak van de schuur is in 2001 vernieuwd. De oppervlakte van de werktuigenloods is circa 84 m². De varkensstal bestaat uit een voergang met 4 compartimenten van ieder circa 3 x 3 meter.

Kleine schuur

Gebouwd in 1992. Hier bevindt zich de aardlekschakelaar waar vanuit de stroomvoorziening en waterleiding naar enkele andere schuren loopt. De afmeting van dit schuurtje is circa 3 x 3 meter.

Schapenhok

Het hok wat in gebruik was als schapenstal, heeft een oppervlakte van circa 33 m² en bevat 4 compartimenten. Het dak is vernieuwd in 2001.

Kippenhok

In de wei voor de woning staat een kippenhok met een oppervlakte van circa 14,5 m².



Voormalige veeschuur 3

Aan de noordoostzijde van het erf ligt deze voormalige veeschuur die in 1960 is gebouwd. Het dak is in 2001 vernieuwd. De oppervlakte is circa 93 m².





PLANOLOGIE

Conform het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2" van de gemeente Nijkerk heeft het erf met woning en opstallen de enkelbestemming 'Wonen'. Ter plaatse van het weiland is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden- landschappelijke en natuurwaarden'.

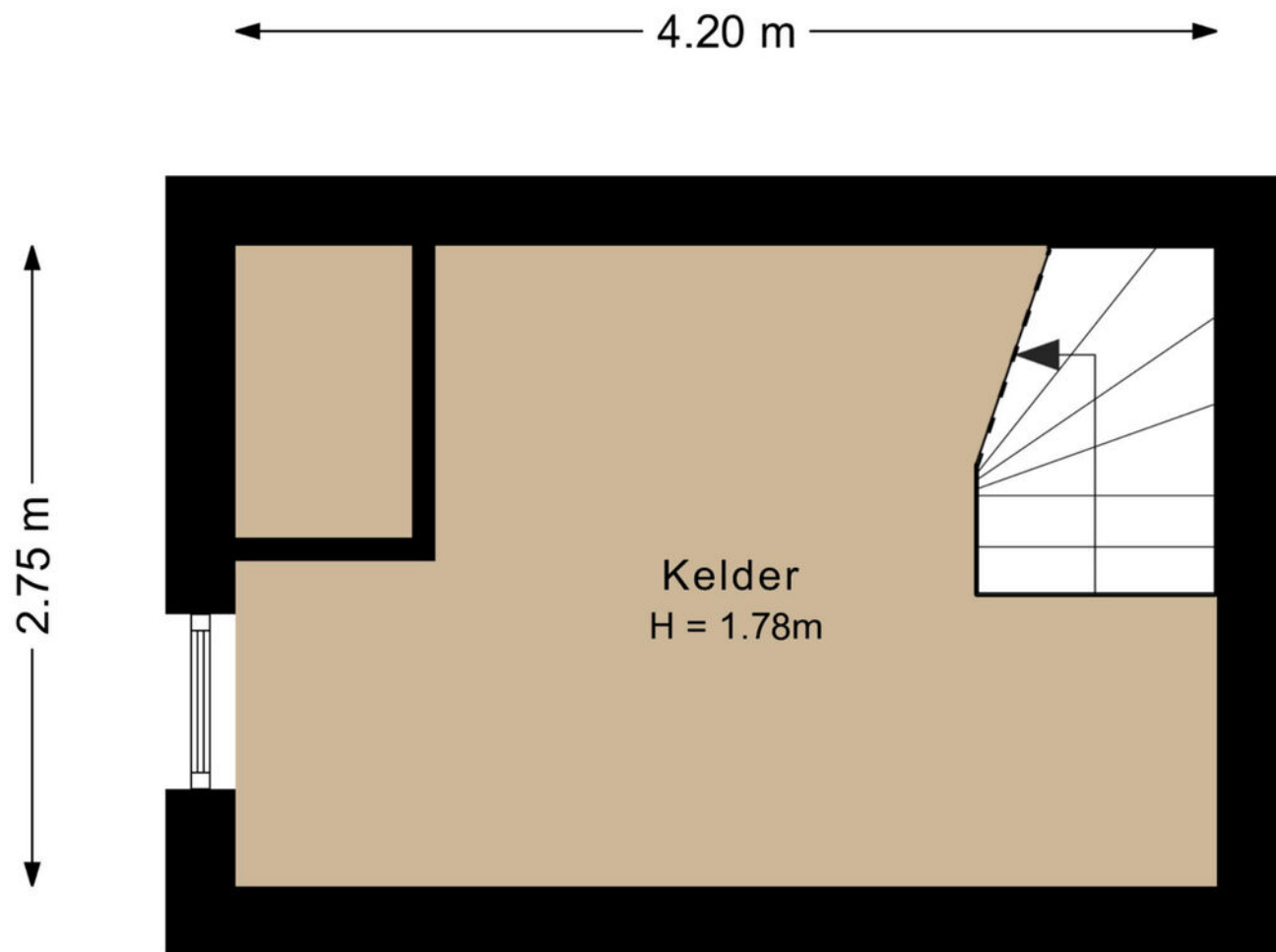
PLATTEGROND BEGANE GROND



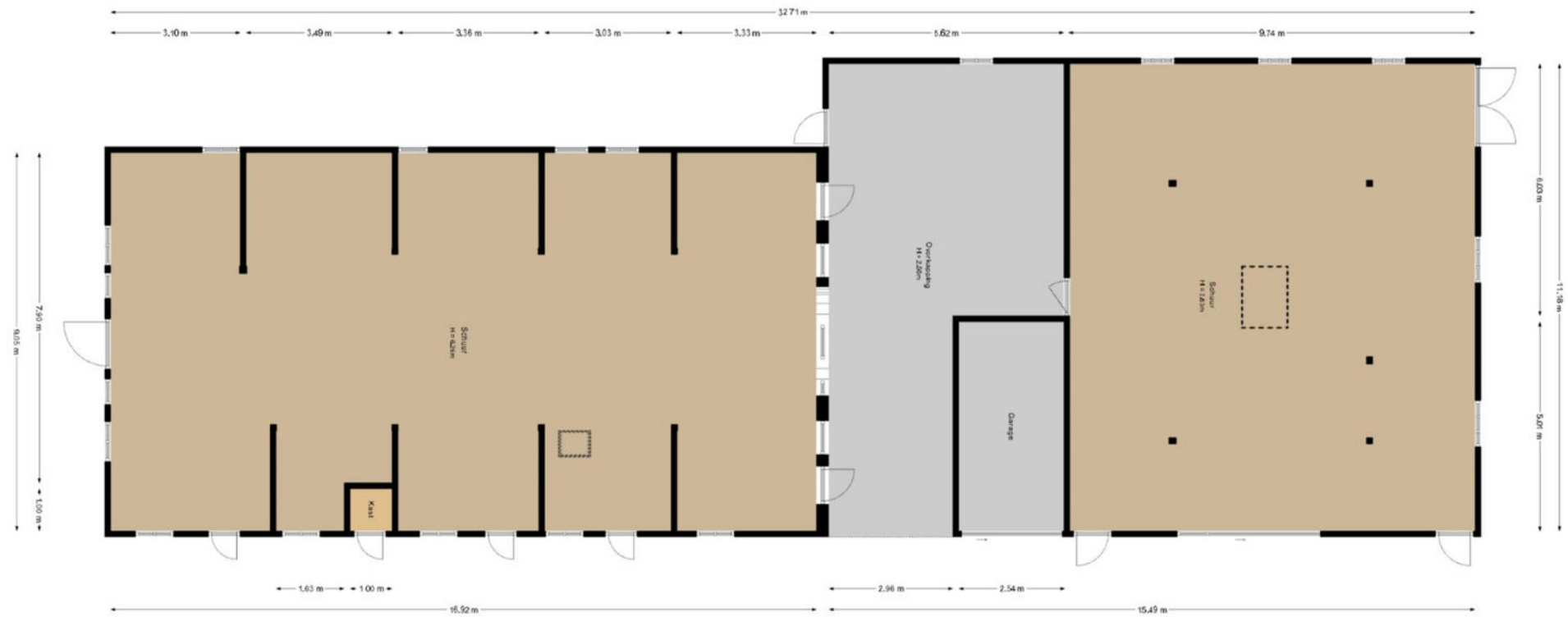
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



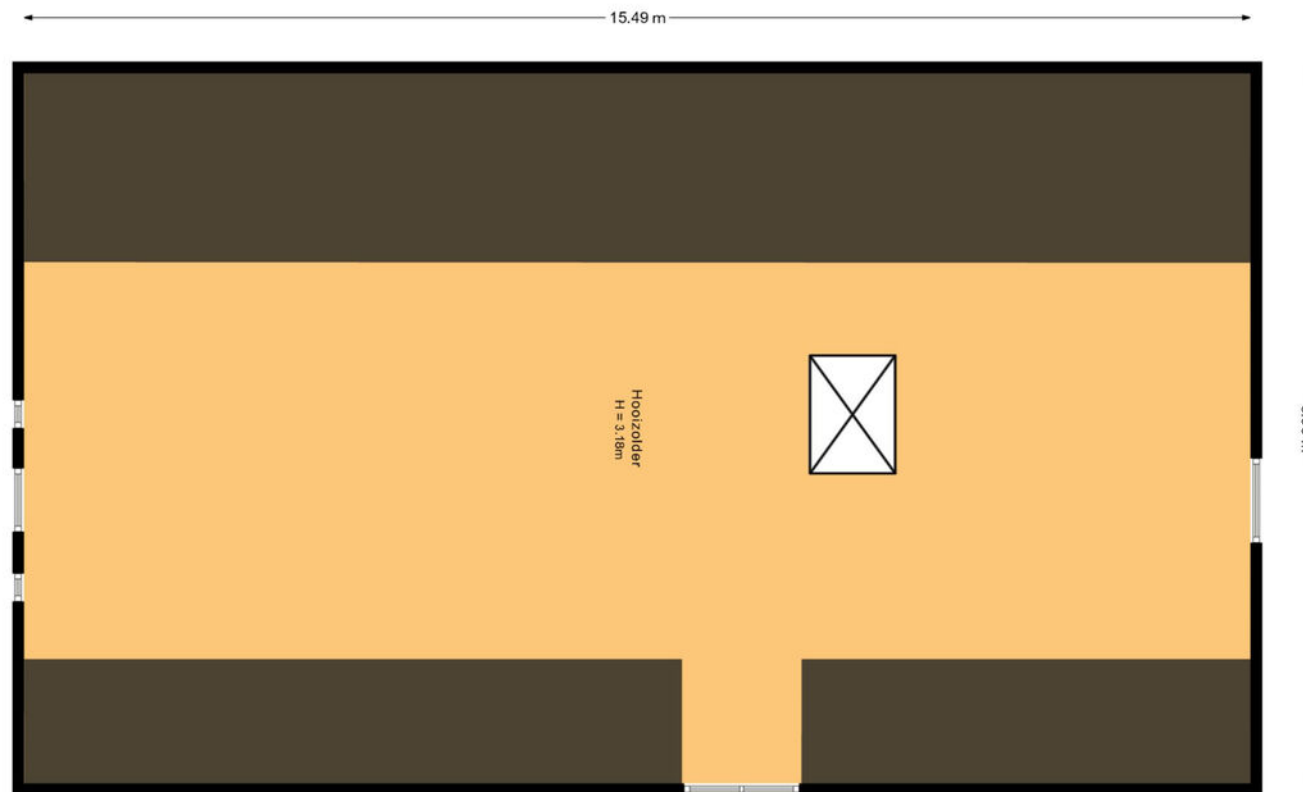
PLATTEGROND KELDER



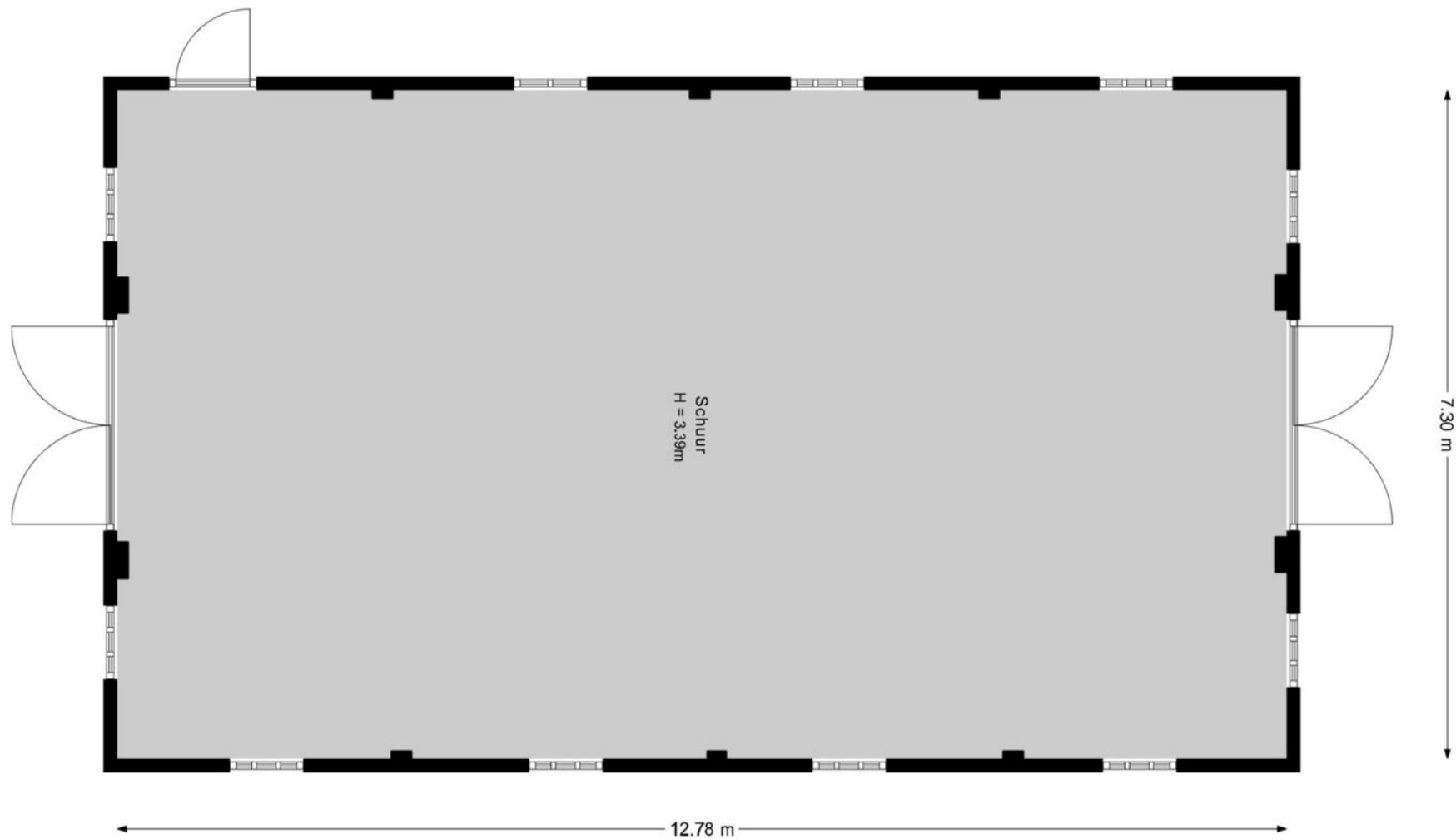
PLATTEGROND SCHUUR 1 EN 2



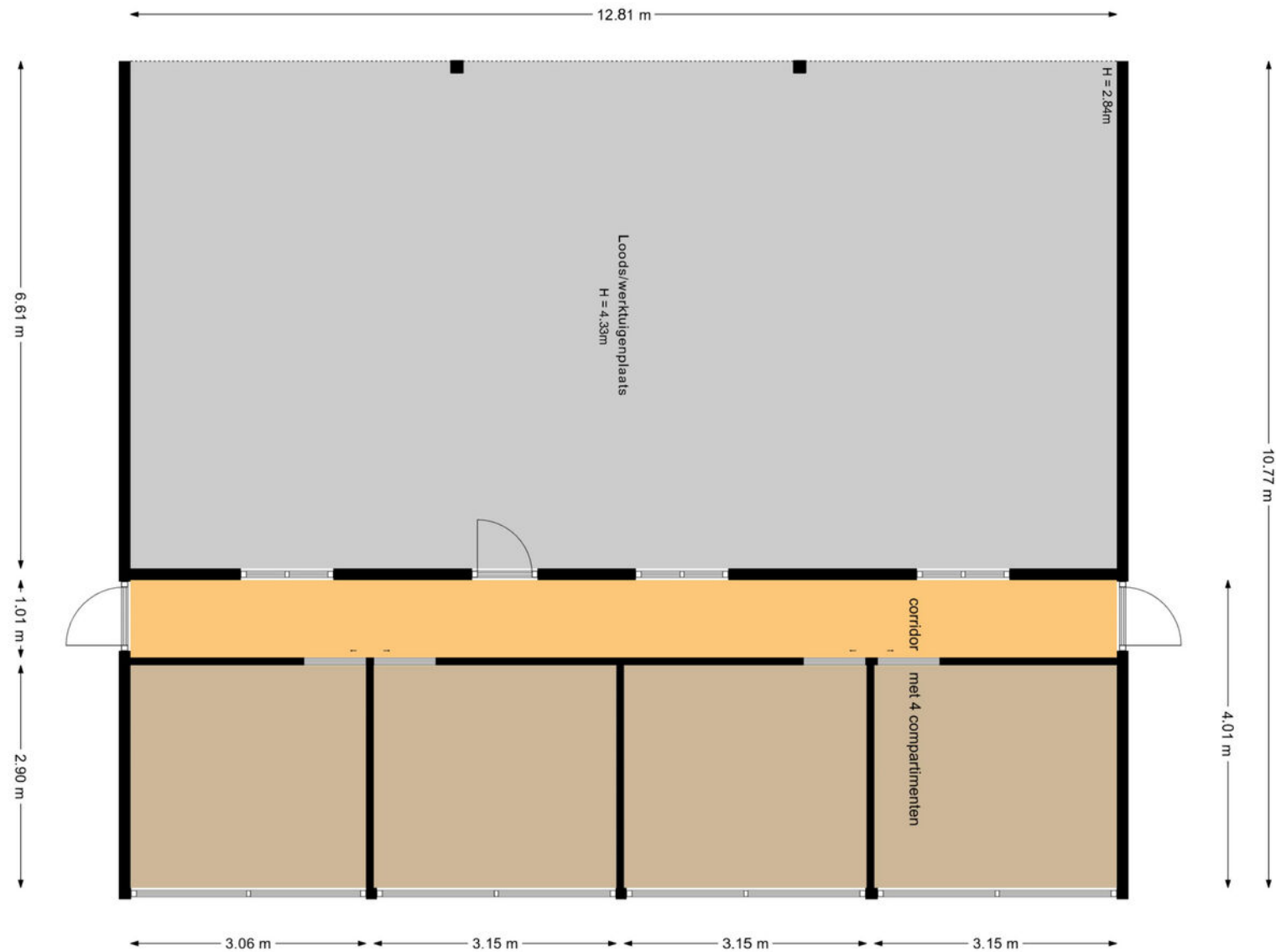
PLATTEGROND HOOIZOLDER SCHUUR 2



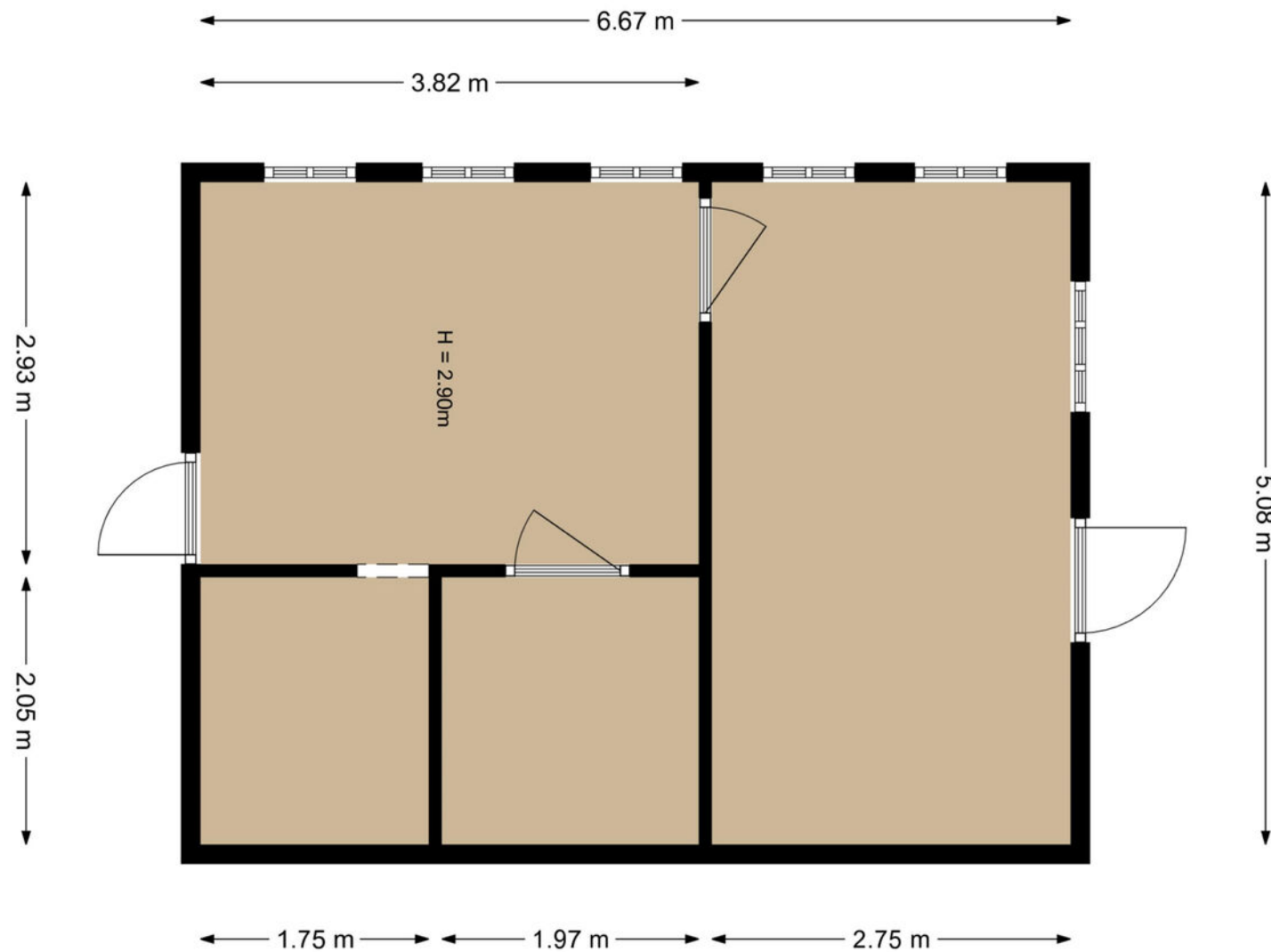
PLATTEGROND VEESCHUUR 3



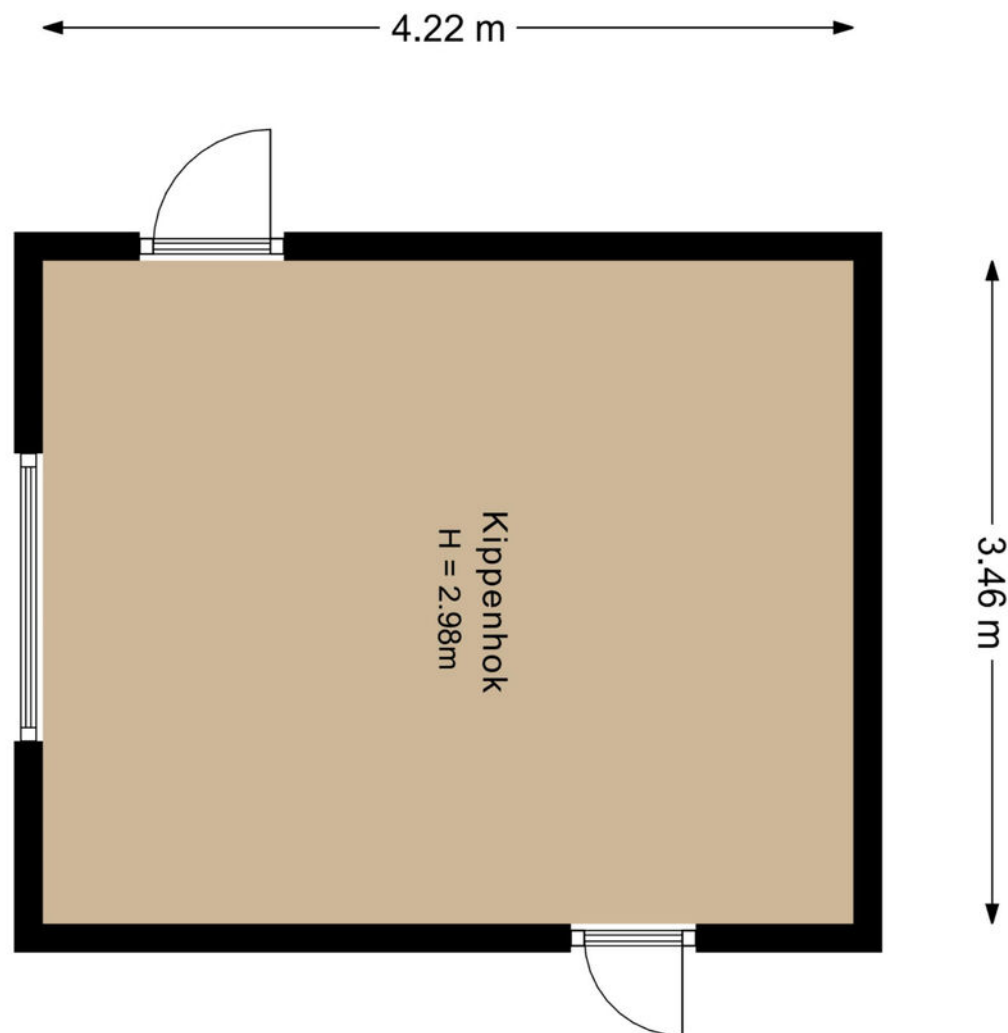
PLATTEGROND WERKTUIGENLOODS/STAL



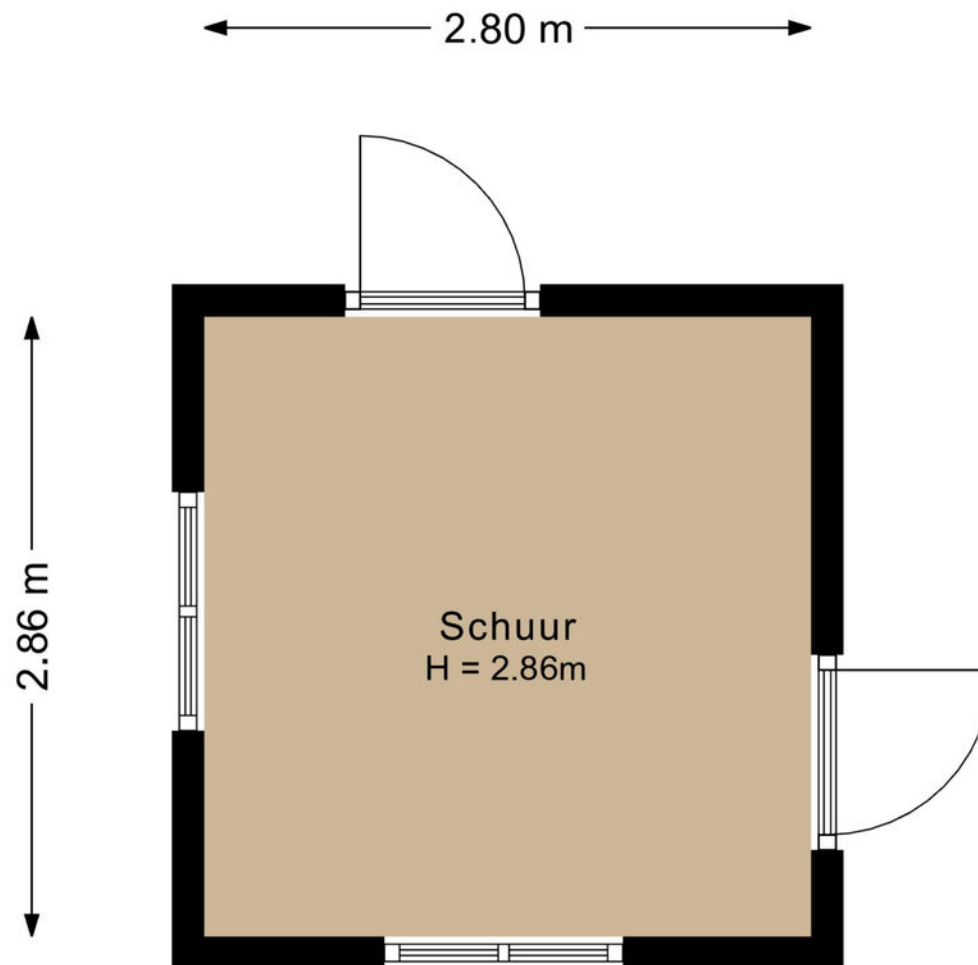
PLATTEGROND SCHAPENHOK



PLATTEGROND KIPPENHOK



PLATTEGROND KLEINE SCHUUR



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 Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Apeldoornsestraat 95
3781 PM Voorthuizen

☎ 0342 - 47 47 17

✉ info@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