



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

TULLEN 'T WAAL, STRIJPWEG 1

Karaktervolle woonboerderij met binnenzwembad, bijgebouw en potentiële bouwka-
vel

WWW.DRIEKLOMP.NL



UNIEKE PLEK IN TULL EN 'T WAAL

Aan de rustige Strijpweg, midden in het groene rivierenlandschap van Tull en 't Waal, ligt deze karaktervolle woonboerderij op een perceel van 2.025 m². Authentieke details en hedendaags wooncomfort gaan hier vanzelfsprekend samen. Vier slaapkamers, een sfeervolle provisie- en wijnkelder met originele kaasbakken, een compleet wellnessgedeelte met zoutwaterzwembad, sauna en jacuzzi én een multifunctioneel bijgebouw zorgen voor een woonomgeving met uitzonderlijk veel mogelijkheden. Rondom vormt de fraai aangelegde tuin met meerdere lommerrijke terrassen, een Douglas overkapping en volwassen bomen een passend decor. Unieke mogelijkheid tot het realiseren van een tweede woning met een zelfstandige woonbestemming!



HISTORIE & CHARME

Binnen is de historie nog altijd voelbaar. Glas-in-loodramen, een oude eikenhouten vloer, robuuste balkenplafonds en de karakteristieke Portugese tegelvloer in de hal geven de woning haar eigen uitstraling. Tegelijkertijd is het comfort volledig van deze tijd, met onder meer vloerverwarming in de keuken, een uitgebreide Falcon Nexus-keukenopstelling, HR++ beglazing op de begane grond, een glasvezelaansluiting, waterontharder, alarmsysteem en een CV-combiketel. De authentieke kelder, het royale wellnessgedeelte en het veelzijdige bijgebouw completeren het geheel.

Dankzij de omvang van het perceel en het gemeentelijk beleid, bestaat er een mogelijkheid voor splitsing van het perceel en het realiseren van een zelfstandige schuurwoning. Wonen samen met vrienden, ouders of kinderen; een unieke kans!

Tull en 't Waal ligt midden in het groene rivierengebied, op korte afstand van Houten, Schalkwijk en Nieuwegein. De Lek, de uiterwaarden, het Elpad en het Waalse Bos liggen in de directe omgeving en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. Tegelijkertijd zijn het historische centrum van Houten, het centrum van Nieuwegein en de stad Utrecht uitstekend bereikbaar, waardoor rust en bereikbaarheid hier op vanzelfsprekende wijze samenkomen.





KENMERKEN

Bouwjaar	1887
Woonoppervlakte	ca. 457 m ²
Inhoud	ca. 1.976 m ³
Externe bergruimte	ca. 22 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 28 m ²
Gebouwgeboden buitenruimte	ca. 9 m ²
Perceeloppervlakte	2.025 m ²
Energie label	C



Vraagprijs € 1.645.000,- k.k.

BEGANE GROND

De lange ontvangsthal zet direct de toon. De Portugese tegelvloer en de glas-inloodramen vormen een karaktervolle binnenkomer en verbinden de verschillende leefruimten op vanzelfsprekende wijze met elkaar. Vanuit hier zijn het gastentoilet, de keuken, de eetkamer, de woonkamer en de kelder bereikbaar.

De keuken vormt een centrale plek binnen de woning. Dankzij de vloerverwarming is het hier het hele jaar aangenaam, terwijl het Falcon Nexus-fornuis met drie ovens, grill, plancha en diverse inbouwapparatuur volop ruimte biedt voor liefhebbers van koken. De aangrenzende bijkeuken beschikt over aansluitingen voor wasapparatuur en extra koelruimte, waardoor ook het praktische aspect uitstekend is verzorgd.

Vanuit de hal is tevens de karakteristieke kelder bereikbaar. De originele kaasbakken herinneren aan het verleden van de boerderij en maken deze ruimte niet alleen bijzonder om te zien, maar ook zeer geschikt voor het bewaren van wijnen en proviand.

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Het robuuste balkenplafond, de oude eikenhouten vloer en de Barbas houtkachel zorgen voor een warme, uitnodigende sfeer. Openslaande deuren verbinden de ruimte met de tuin, waardoor het groen op ieder moment van de dag onderdeel wordt van het wonen.

Aansluitend bevindt zich het wellnessgedeelte, ingericht met een zoutwaterzwembad, sauna, jacuzzi, douche en toilet. Een plek waar ontspanning een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven wordt. Dankzij de vloerverwarming is ook hier het comfort optimaal.















EERSTE VERDIEPING

Via de fraaie bordestrap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers, die stuk voor stuk een prettige maatvoering hebben. De master bedroom onderscheidt zich door de vaste kastenwand, het balkon en de ensuite badkamer met inloopregendouche en elektrische vloerverwarming. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede badkamer, een separaat toilet en een royale overloop met twee Velux-dakramen, die voor aangenaam daglicht zorgen.

De open vide op de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als werkruimte, hobbykamer of extra verblijfsruimte.













TUIN EN BIJGEBOUWEN

Het vrijstaande bijgebouw biedt volop mogelijkheden en laat zich geheel naar eigen wens invullen. Of het nu wordt gebruikt als gastenverblijf, bed & breakfast, kantoor of praktijk aan huis, mantelzorgwoning of als sfeervolle ruimte voor het ontvangen van familie en vrienden; de mogelijkheden zijn veelzijdig. Dankzij de open haard, de buitenkeuken, toilet en douche, de openslaande deuren en de aangrenzende schuur met vliering vormt het een volwaardige aanvulling op de woning en een plek waar het hele jaar door comfortabel kan worden verbleven.

Buiten komt het landelijke karakter van deze woonboerderij volledig tot zijn recht. De fraai aangelegde tuin, van de hand van Grasveld Tuin- en Landschapsarchitecten, vormt een natuurlijk verlengstuk van de woning en biedt een afwisseling van zonnige terrassen, beschutte zitplekken en volwassen groen. Hier is altijd een plek te vinden om in alle rust van de omgeving te genieten of juist samen te komen met familie en vrienden. Onder de Douglas overkapping met buitenkeuken en terrasverwarming is het van het vroege voorjaar tot ver in het najaar aangenaam verblijven. Het bijgebouw leent zich bovendien uitstekend voor lange zomeravonden, sfeervolle diners, gezellige borrels en feestelijke gelegenheden.

De tuin verandert gedurende het jaar voortdurend van karakter. Monumentale leilindes, een circa honderd jaar oude notenboom, perenbomen, karakteristieke beukenhagen, kleurrijke borders en een uitbundige blauwe regen zorgen ieder seizoen voor een eigen sfeer. Ook liefhebbers van natuur voelen zich hier direct thuis. De rijke flora trekt volop vogels aan en de ooievaar van de buurman laat zich regelmatig zien, waardoor het buitenleven hier iedere dag opnieuw beleefd kan worden. Dankzij de automatische beregening via een app, de eigen pomp en de automatische tuinverlichting is de tuin bovendien verrassend comfortabel en praktisch in onderhoud.











STRIJPWEG 1 TULL EN 'T WAAL









Realiseren tweede (schuur)woning

De huidige eigenaren hebben de mogelijkheden onderzocht om aan de oostzijde van het perceel een tweede woning te realiseren. Hierop is door de gemeente in principe positief gereageerd, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Het uitgangspunt is de realisatie van een nieuwe schuurwoning die zorgvuldig aansluit bij de cultuurhistorische lintbebouwing, kenmerkend voor de omgeving.

De woning dient daarbij in de lengterichting haaks op de wetering te worden gesitueerd en te beschikken over een eigen ontsluiting via een afzonderlijke oprit.

De hiernaast weergegeven schuurwoningen zijn slechts indicatieve voorbeelden. Voor meer informatie over de mogelijkheden en de geldende voorwaarden kunt u contact opnemen met de verkopend makelaar.



Toekomstige situatie realisatie tweede (schuur)woning



BIJZONDERHEDEN

- Karaktervolle woonboerderij met vier slaapkamers, twee badkamers en een uitgebreid wellnessgedeelte;
- Voorzien van luxe en comfort, zoals binnenzwembad, sauna, jacuzzi, vloerverwarming, alarmsysteem en waterontharder.
- Vrijstaand multifunctioneel bijgebouw met diverse gebruiksmogelijkheden, waaronder B&B, mantelzorg of kantoor aan huis;
- Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, een Douglas overkapping met buitenkeuken en volwassen groen;
- Mogelijkheid realiseren tweede zelfstandige (schuur)woning
- Rustige ligging in het rivierengebied, op korte afstand van de Lek, Houten, Nieuwegein en Utrecht;
- In de NVM-koopovereenkomst zoals o.a. een ouderdomsclausule worden opgenomen.



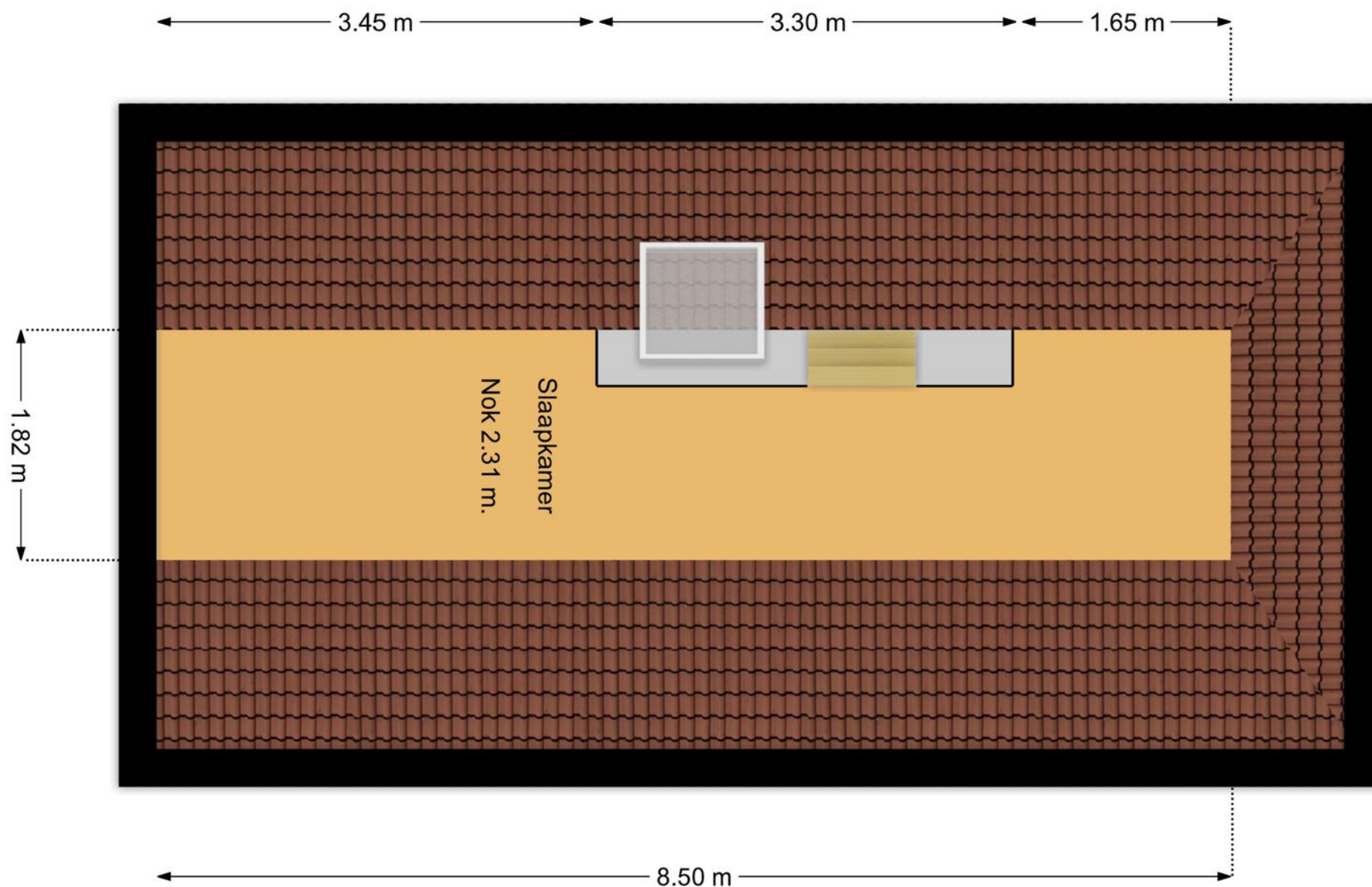
PLATTEGROND BEGANE GROND



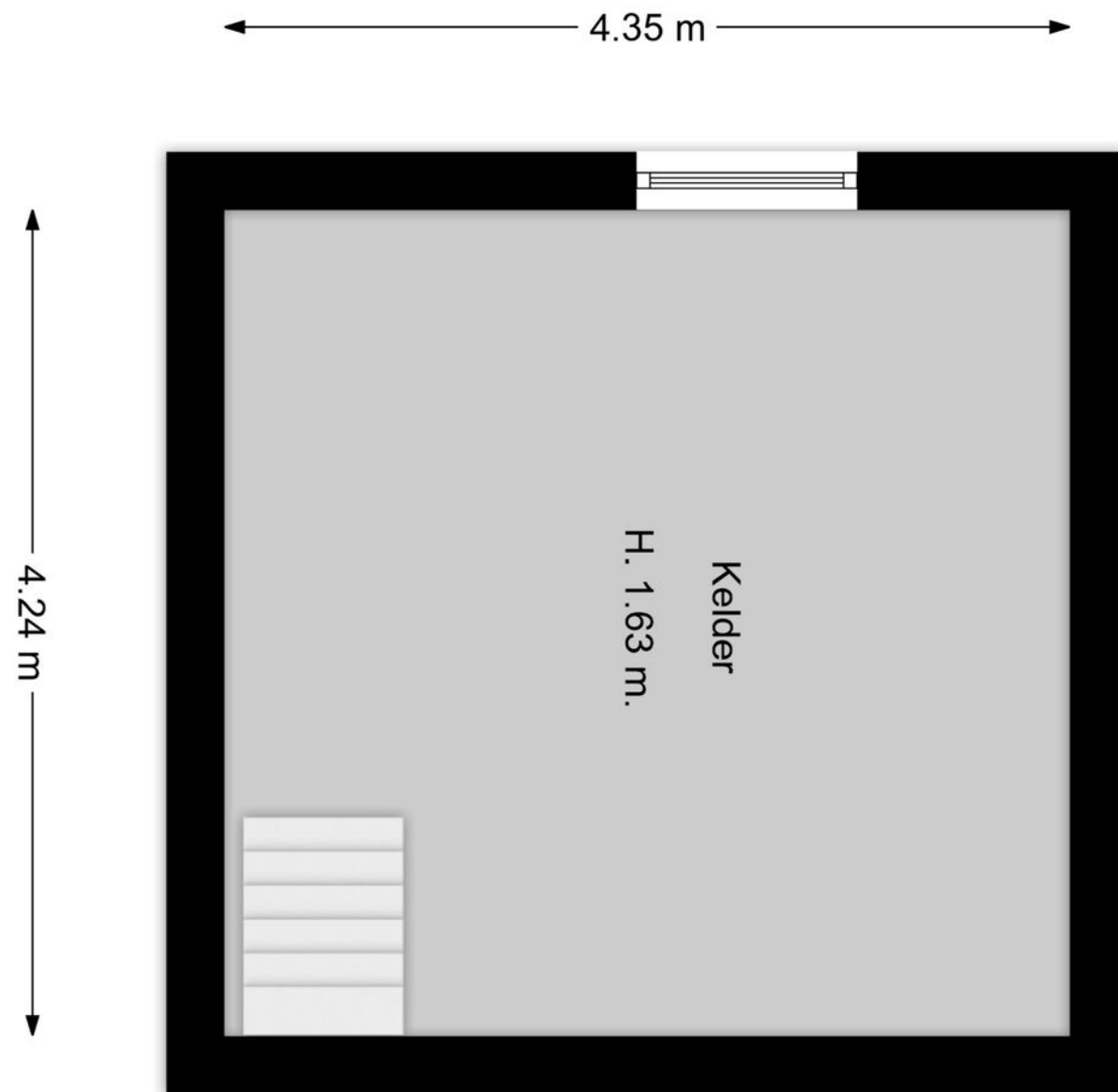
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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