



Charmante, rietgedekte woonboerderij
met multifunctioneel bijgebouw


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Veenendaal is een bloeiende leefstad midden tussen het groen. Wageningen en Ede liggen op enkele autominuten afstand. Met de uitloper van de Utrechtse Heuvelrug in uw rug en de Nederrijn en de Grift aan uw voeten is het een bijzonder gebied. Veenendaal heeft het allemaal: u kunt hier heerlijk shoppen, uitgaan, van cultuur en natuur genieten. De kids kunnen eindeloos sporten, vlakbij naar school en Ouwehands Dierenpark is op een steenworp afstand. Een locatie waar elk gezinslid vindt wat zijn of haar hartje begeert. En dat in een regio met landelijke, agrarische bestemming waar het leven gemoedelijk is. Niet al te ver van de ader van Nederland, de A12.

In deze heerlijke omgeving bieden we u een charmante, rietgedekte woonboerderij (1.316 m³) met multifunctioneel bijgebouw (met bedrijfsbestemming) aan. Werkelijk het ultieme gezinshuis op een fantastische locatie: in het zuidelijke buitengebied, aan een doodlopende straat. Ruimte is wat deze boerderijvilla u volop biedt. U vindt er onder andere een riante living, woonkeuken, werkkamer, 6 slaapkamers, 2 badkamers en in het bijgebouw een dubbele garage, bedrijfsruimte en een multifunctionele ruimte. Er is gewerkt met hoogwaardige, duurzame materialen met een luxe uitstraling. Op een fijne locatie, net in het buitengebied, zuidelijk van de stad in directe verbinding met de rondweg. Deze buitenlocatie verzekert u van landelijkheid in combinatie met het stadse. En dat midden in het land! Zeker een buitenkansje. Het is een geweldig gezinshuis waar u met elkaar volop kunt genieten. Uw bezoek meer dan waard. Bekijk de woning en wordt verliefd!

Als u van de doorgaande weg afdraait, komt u op een doodlopende straat, die alleen voor fietsers en aanwonende toegankelijk is. Het elektrisch toegangshek met intercom zwaait open en u rijdt het fraai bestratte terrein op. Hier treft u meteen de mooie architectuur van de woonboerderij. Het torentje aan de zijkant zorgt voor een extra dimensie. De woning straalt een dertiger jaren degelijkheid uit met het comfort van 2002 (bouwjaar). U rijdt de oprit op en via de elektrische deuren parkeert u uw auto in de ruime garage. Naast het torentje aan de zijkant van de boerderij vindt u de mooie voordeur. U bent thuis.



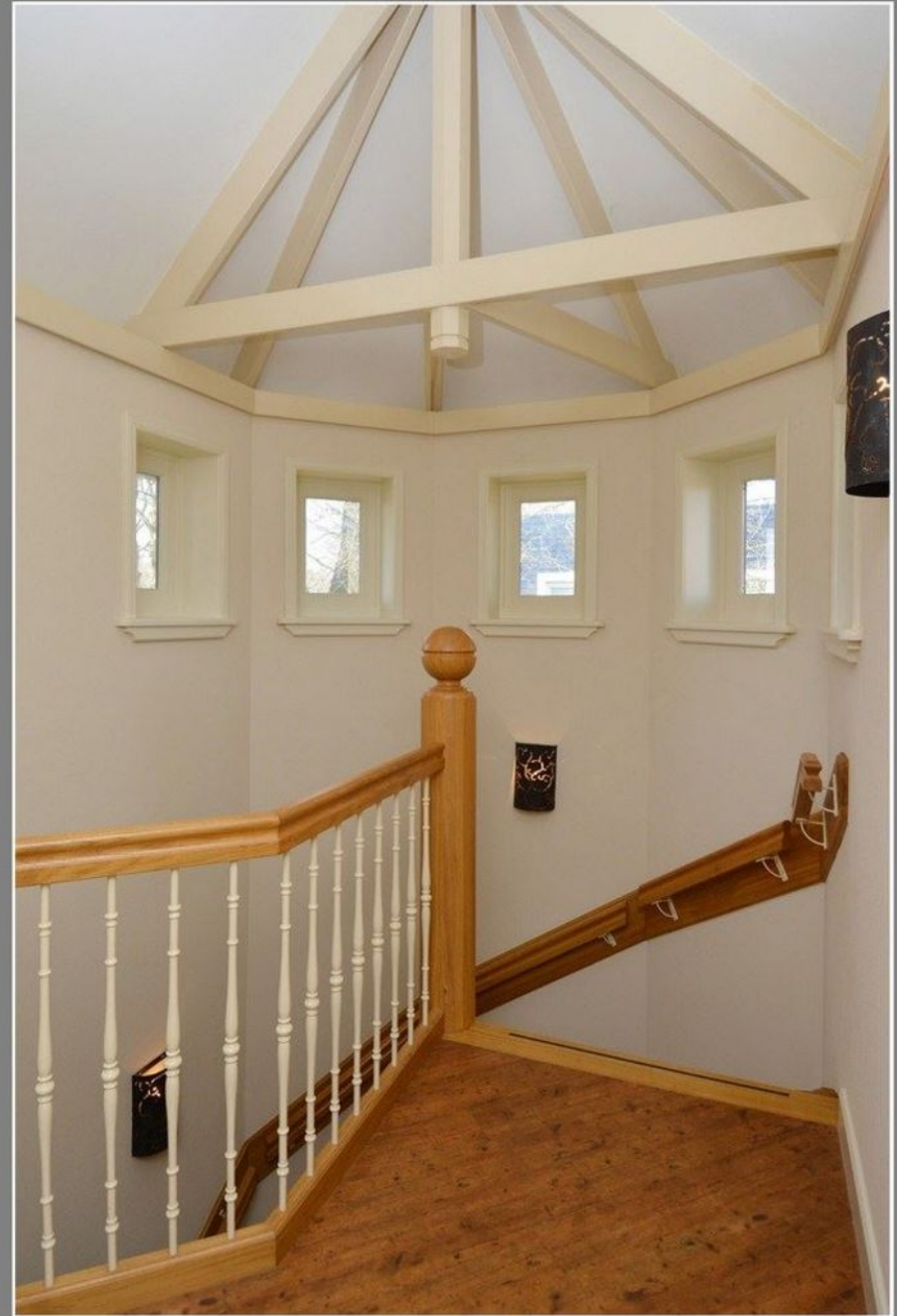
Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

ISOLATIE
WOONOPPERVLAKTE
INHOUD
PERCELOPPERVLAKTE

2003
Traditioneel gebouwd, zadeldak
met riet gedekt
volledig geïsoleerd
circa 308 m²
circa 1.199 m³
2.360 m²





Begane grond

Als u naar binnenstapt valt de lichte kleurstelling en de luxe sfeer op. Links ziet u de eikenhouten spiltrap zich een weg naar boven banen in het torengedeelte. U kunt hier tot de nokhoogte kijken, wat een bijzonder ruimtelijk gevoel geeft. Boven ziet u de vide/ overloop van de 1e verdieping. Loopt u verder dan komt u via de openslaande glazen deuren de woonkamer binnen. De hal geeft tevens toegang tot de werkkamer en keuken. In dit voorvertrek van de woning vindt u een royaal toilet met zwevend toilet, urinoir en fonteintje en garderobekast. De hele begane grond is grotendeels voorzien een rustieke marmeren ongepolijste vloer met daaronder vloerverwarming. Ondanks het feit dat deze woonboerderij in 2002 is gebouwd, ademt de hele sfeer in deze boerderij een zekere anciënniteit, historie. U waant zich echt in een vooroorlogse woonboerderij, maar dan wel met grote vertrekken, luxe en comfort.

De royale woonkeuken is helemaal in de stijl van een boerderij vormgegeven, met robuust eikenhout. De keuken is van alle kookgemakken voorzien met onder andere een werkeiland, spoelbak, Quoocker, Boretti gasfornuis, inbouwkoelkast, vaatwasser en schouw, magnetron. Het donkere natuurstenen aanrecht maakt de keuken af. Het keukengedeelte staat in een open plan verbinding met de eetsalon. Dit gedeelte heeft een fantastisch uitzicht op de tuin, die u makkelijk kunt betreden via de openslaande deuren naar het overdekte terras. Het balkenplafond dat we hier, maar ook in de rest van de begane grond vinden, benadrukt die extra boerderijsfeer. Tevens is er een sfeervolle gashaard waarvan u kunt genieten wanneer u aan de eettafel zit. Vanuit de woonkeuken kunt u via de schuifdeuren de woonkamer betreden.



Naast de keuken is een handige bijkeuken. De bijkeuken ligt aan de achterkant van de woonboerderij en heeft een buitendeur met een deurluifel. Dit is de entree voor de kids en iedereen die met vieze voeten of poten naar binnenkomt. Er is namelijk een handige stortbak, zodat men zich eerst kan fatsoeneren alvorens via de bijkeuken de woonkeuken in te rennen! Hier zijn ook een vaste kastenwand met daarin de wasmachine aansluiting en droger opstelling.





Woonkamer

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen is een lichte, ruime en gezellige plek om te vertoeven. De grote ramen geven een weids uitzicht over de landerijen. Dringt de zon al te fel naar binnen, dan zijn er aan de gehele voorzijde charmante screens aanwezig. In de woonkamer zijn er twee relaxhoeken gecreëerd onder andere door een wandafscheiding en de verhoogde massief eikenhoutenvloer van de loungecorner. Dit gedeelte is om te knussen bij de gashaard met Franse kalkstenen schouw. Het andere gedeelte met de stenen vloertegels is riant. Van alle kanten stroomt het licht naar binnen via de grote met roedeverdeling gedecoreerde ramen. Let ook op de charmante vensterbanken! Vanuit dit gedeelte kunt u via een glazen deur buiten het terras aan de zijkant opstappen.





Werkkamer

De werkkamer is praktisch en baadt, net als de rest van de begane grond, in het licht. Een fijne kamer om te werken, te lezen of uit te rusten. De massief eikenhouten vloer die hier op de vloer ligt werkt sfeer verhogend. Net als het balkenplafond. De kamer heeft een vaste kast.



Eerste verdieping

De vide/overloop biedt toegang tot de 4 slaapkamers, badkamer en apart toilet.

De masterbedroom is voorzien van een vaste kasten wand met geïntegreerde verlichting, gashaard, openslaande glazen deuren naar Frans balkon en toegang tot de eigen badkamer.

De ensuite badkamer is een echte relax natte ruimte. Speels, ruimtelijk, trendy en voorzien van marmeren vloer met vloerverwarming, inloopdouche met regendouche en zijdouches, designradiator, toilet, handgemaakte dubbele wastafel en een verzonken ligbad in de dakkapel. Ook hier spreekt weer de hang naar duurzame, sfeervolle en ingetogen materialen.

De overige 3 ruime slaapkamers zijn voorzien van linoleum en vaste kledingkasten. Eén slaapkamer heeft een extra dakkapel.

De tweede badkamer is vanuit de overloop bereikbaar. Ook hier is de wastafel op maat gemaakt voor drie kinderen met ieder een eigen wastafel met royale spiegelwand, ligbad, douche, toilet, designradiator en marmeren vloer met vloerverwarming.









Tweede verdieping

Vanuit de vide/overloop is de 2e verdieping bereikbaar. Hier vindt u een overloop met vaste kast met cv-opstelling en toegang tot de 2 slaapkamers.

De slaapkamers hebben charmante schuinen wanden (want onder het dak). Er is een slaapkamer gelegen aan de voorkant en een aan de achterkant van de woning. Via de dakramen komt er voldoende licht naar binnen om deze kamers als volwaardige slaapkamers te bestempelen.





RIETGEDEKT BIJGEBOUW

Het bijgebouw met een oppervlakte van ca. 271 m² is net als de woonboerderij in historiserende stijl gebouwd met mooie boerderij/staldeuren aan de zijkant en een rieten kap. Het gebouw is verdeeld in 3 delen en heeft zeer ruime afmetingen. Naast garage is dit gebouw geschikt voor multifunctionele activiteiten denk aan kantoor, woonplek voor aupair, cursuslokaal, galerij, etc. verdeeld over 2 aparte ruimtes. De entree is speciaal inspringend met overkapping en een eigen terras ernaast. Een waardige entree! Via de veranda heeft u aan de zijkant toegang tot het royale bijgebouw.

BEGANE GROND

Er is een volwaardige entree, voorzien van een tegelvloer. Hier vindt u de aparte meterkast, trapopgang naar de bovenverdieping en toegang tot de ruimte met pantry en bedrijfsruimte.

KAMER MET PANTRY

Royale ruimte met pantry met koelkast, spoelbak en magnetron. Deze royale ruimte biedt toegang tot het toilet, en royale bergkast.

BEDRIJFSRUIMTE

De entree geeft toegang tot de zeer royale ruimte die nu in gebruik is als fitnessruimte en opslag van boten etc. Deze ruimte is voorzien van een losse tegelvloer en is voor meerdere doeleinden te gebruiken. Denk hierbij aan uw eigen bedrijf aan huis of een eigen overdekt zwembad, mogelijkheden te over.

GARAGE

Toegang tot de royale garage (voor meerdere auto's) wordt verkregen door twee elektrische openslaande deuren en twee loopdeuren. De garage is voorzien van een betonvloer met coating. Tevens is er een trapopgang naar de tweede zolderruimte.



FIETSENBERGING

In het bijgebouw is ook een fietsenberging gerealiseerd welke voorzien is van cv-opstelling, toegangsdeur naar de tuin en een betonvloer.

VERDIEPING

De royale zolder aan de voorzijde is bereikbaar vanuit de entree en de zolder aan de achterzijde is vanuit de garage bereikbaar. Deze vertrekken zijn helemaal naar behoefte en inzicht in te vullen. Alles is mogelijk van een riant kantoor tot cursussen, vergaderzalen of om te bouwen tot vertrekken voor de aupair of tiener/senioren.



Tuin

De tuin is goed onderhouden, strak en sfeervol. Privacy gegarandeerd. Aan de voorzijde met prachtig uitzicht over de landerijen. Het perceel is gedeeltelijk betegeld met daaromheen begroeiing, gazonnen en terrassen. De terrassen zijn direct te betreden vanuit het woonhuis en het bijgebouw. De tuin is rondom de twee gebouwen gelegen. De opvallende waterpartij is wel de highlight van de tuin. Water brengt leven in een tuin en daar zorgt deze waterpartij zeker voor. Erg idyllisch. Beregeningsinstallatie aanwezig in de gehele tuin. Ook zijn er op diverse plekken geluidsboxen aanwezig in de tuin.



BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 308 m²
- Perceeloppervlakte 2.360 m²;
- De woning is voorzien van een stofzuigersysteem;
- Alarmsysteem aanwezig in zowel de villa als in het bijgebouw;
- Het bijgebouw kan ook goed voor een bedrijf aan huis gebruikt worden. Op het terrein achter de woning ligt een bedrijfsbestemming.

VRAAGPRIJS € 1.250.000,- k.k.





Plattegrond begane grond



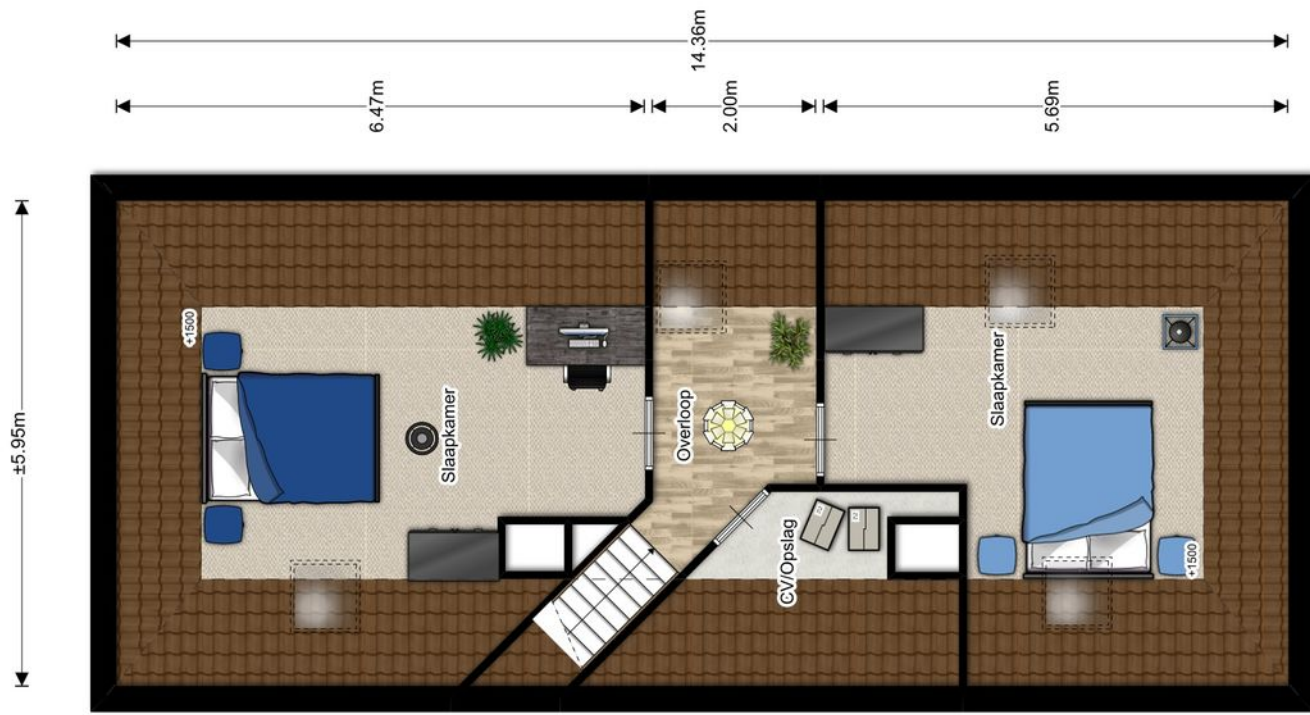
Begane grond

Plattegrond eerste verdieping



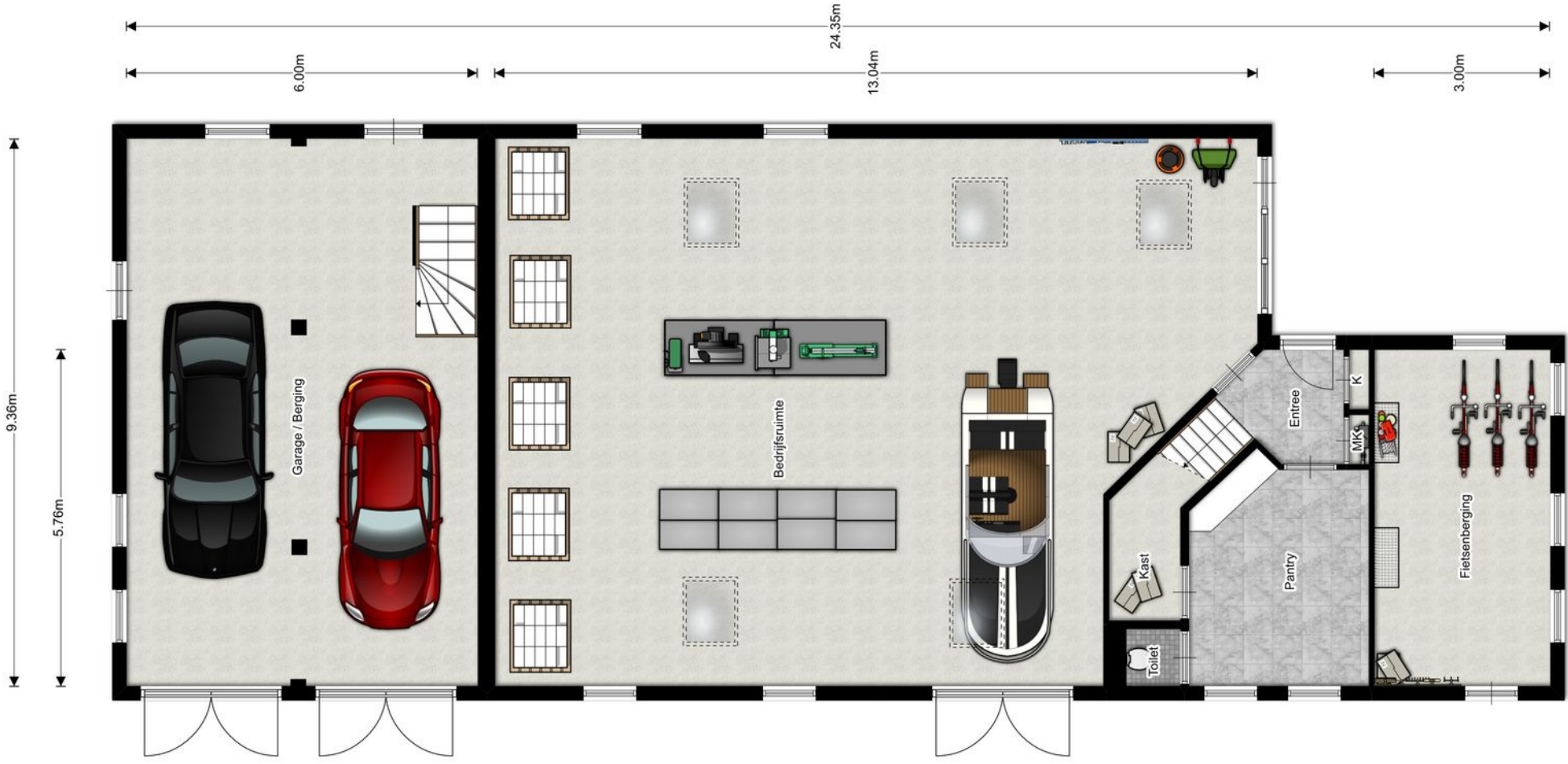
1e verdieping

Plattegrond tweede verdieping



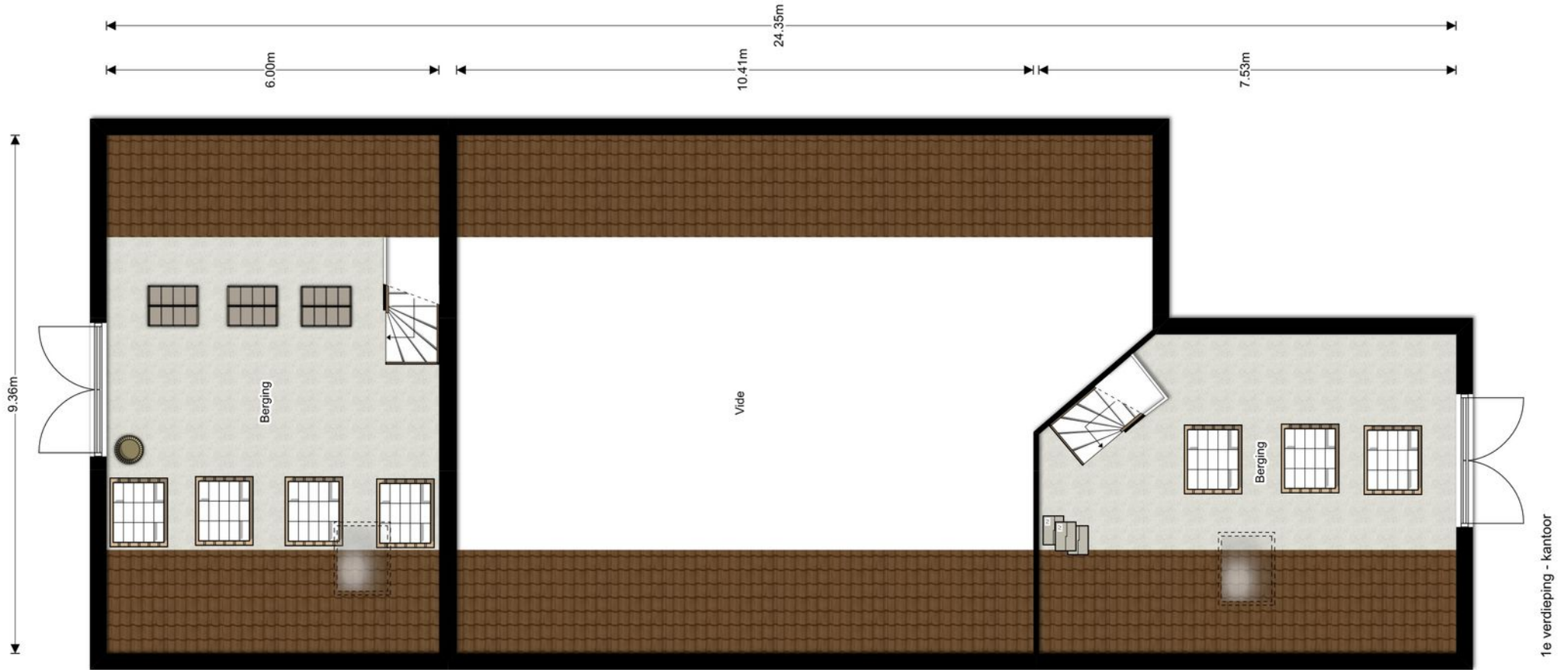
2e verdieping

Plattegrond begane grond bijgebouw



Begane grond - Kantoor

Plattegrond eerste verdieping bijgebouw



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: middelbuurtseweg 7



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Veenendaal
—	Huisnummer	Sectie		E
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1045
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een aansluitend uittreksel, Y, 8 februari 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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 erfdiensbaarheden, 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.

ONDERZOEKSP LICHT

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.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met 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 de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. 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 met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

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.



DRIEKLOMP

FINANCIËEL ADVISEURS

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies

0342 47 09 40 | fa@drieklomp.nl | www.drieklompfinancieel.nl




DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

R365

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Exclusive Affiliate of R365 | Christie's International Real Estate
030 6920714 zeist@drieklomp.nl www.drieklomp.nl