

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop



- ➔ Karakteristieke, vrijstaande jaren '30 woning.
- ➔ Prachtige locatie aan de rand van Voorthuizen.
- ➔ Grote schuurruimten aanwezig.

📍 **Overhorsterweg 11**  
Voorthuizen



Scan en bekijk ook de  
online presentatie van  
dit object



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

# Inhoud



Woonomgeving

**Vraagprijs: € 795.000,- k.k.**

Hét object bij uitstek om vrij te kunnen wonen met de voorzieningen van het dorp op fietsafstand.

Het ruime perceel, de centrale ligging en de diversiteit aan bijgebouwen maken dit een geliefd woonobject voor meerdere doelgroepen!



**Mariëlle van Harskamp**  
K-RMT

Inhoud	2
Object en ligging	3
Omschrijving woonhuis	4
Begane grond	5
Eerste en tweede verdieping	8
Bijgebouwen	10
Tuin	15
Kadastrale kaart	16
Bestemmingsplan	17
Onze werkwijze	18
Gratis verkoopadvies	19

© Video



360°



## Object en ligging



Deze karakteristieke **VRIJSTAANDE JAREN '30 WONING** met **MULTIFUNCTIONELE SCHUURRUIMTEN** is hét object bij uitstek om 'vrij' te kunnen wonen. Voor eventuele hobbymatige activiteiten is er onder andere de grote schuur, die door haar hoogte ook op zolder veel extra (berg) ruimte biedt.

Niet alleen de opstallen, maar ook de perceeloppervlakte en gunstige ligging maken dit object tot een fantastische woonlocatie voor meerdere doelgroepen!

De ruime kavel van 1.373 m<sup>2</sup> is gelegen aan de rand van het bruisende dorp Voorthuizen. Naast de diversiteit aan voorzieningen zoals winkels, scholen en horeca biedt Voorthuizen ook voldoende mogelijkheden om in haar omgeving te ontspannen en tot rust te komen.



# Omschrijving woonhuis



## **Omschrijving woonhuis:**

De vrijstaande woning is gebouwd in 1934. Nadien is er rond 1997 aan de achterzijde een bijkeuken aangebouwd, welke de schuur met de woning verbindt.

Het woonhuis is opgetrokken van steen (spouwmuur). De mansarde kap is gedekt met pannen.

Wat isolerende voorzieningen betreft is de aanbouw geheel geïsoleerd (dak-, vloer- en spouwisolatie). Van het oorspronkelijke woonhuis is het dak na-geïsoleerd. Ook is er sprake van vloerisolatie en dubbele beglazing op de begane grond. De eerste verdieping beschikt over enkel glas. Verwarming geschiedt middels een c.v.-installatie (HR Combi, 2020).

De gehele begane grondvloer van de woning is van beton en de verdiepingsvloeren zijn van hout. Er is een inbraakalarm aanwezig en tevens is de bedrading van de elektra vernieuwd.

## **Nutsvoorzieningen:**

Er zijn aansluitingen op de distributienetten van aardgas, waterleiding, elektra en riolering. Ook is er een glasvezel aansluiting aanwezig.



## Begane grond



### **Indeling woning - begane grond:**

Via de achter entree komt u de woning binnen in de aangebouwde bijkeuken, die de woning met de schuur verbindt. Een praktische ruimte waar zich ook de meterkast bevindt. Vanuit de bijkeuken loopt u de keuken binnen.

De dichte keuken is voorzien van een keukenblok in U-opstelling. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping.

Het keukenblok beschikt over diverse inbouwapparatuur (een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en elektrische combi-oven). Ook is er een close-in boiler aanwezig (2022).

### **Bijkeuken**



## Begane grond



De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een gashaard en twee erkers. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval. Vanaf hier heeft u prachtig zicht op de tuin en de kruising Overhorsterweg/ Noordersingel.

De woonkamer is door haar grootte ook een geschikte plek om met het gezin gezellig te kunnen tafelen. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel

Aangrenzend is er de hal met hoofdentree en het geheel betegeld toilet met fonteintje in neutrale kleurstelling. Een kantoorruimte met vaste kast heeft zicht op de oprit en het achtererf.

Vanuit de woonkamer is er ook toegang tot de provisiekelder.



### Eethoek



**"De erkers en paneeldeuren geven de woonkamer dat extra jaren '30 gevoel."**

## Begane grond



## Eerste en tweede verdieping



### **Indeling woning - 1e en 2e verdieping:**

Op de eerste verdieping is gelegen de grote overloop met vaste kastruimte.

In totaal zijn er op deze verdieping vier slaapkamers aanwezig, waarvan er twee zijn voorzien van een vaste kast.

De geheel betegelde badkamer is in lichte kleurstelling uitgevoerd en voorzien van een douchehoek, wastafel en toilet.

De tweede verdieping betreft de vliering, welke bereikbaar is met een vlizotrap. Hier staat de opstelling van de c.v.-installatie (HR combiketel uit 2020).





## Eerste en tweede verdieping



**Overloop met kastruimte**



**Op de eerste verdieping zijn er  
maar liefst vier slaapkamers!**

# Bijgebouwen



## Bijgebouwen



**Grote schuur**, bouwjaar 1934 en via de bijkeuken verbonden aan de woning.

De schuur is opgetrokken van steen (1,5 steens muur) en gedekt met pannen. Inpandig is deze schuur voorzien van een betonvloer en een zeer ruime eerste verdieping (houten vloer), welke in gebruik is als bergzolder. Water en elektra is aanwezig, evenals een handbedienbare overhaddeur.

In het verleden heeft deze schuur dienst gedaan als varkensstal. Door de huidige bewoners zijn van deze hokken hondenkennels gemaakt.

Geschatte bruto vloeroppervlakte: circa 129 m<sup>2</sup> (incl. vliering).



# Bijgebouwen



**Loods**, welke is gebouwd omstreeks 2000. De loods is opgetrokken van steen en damwand en gedekt met dakpanplaten. In de loods ligt een klinkervloer. Geschatte bruto vloeroppervlakte: circa 39 m<sup>2</sup>.

**Garage**, bouwjaar 1975. De garage is opgetrokken van steen (halfsteens muren) en gedekt met dakpanplaten. De overheaddeur is handbedienbaar. Geschatte bruto vloeroppervlakte: circa 22 m<sup>2</sup>.

**Overige opstallen**, bestaande uit onder andere een hondenkennel met twee nachthokken en een volière.

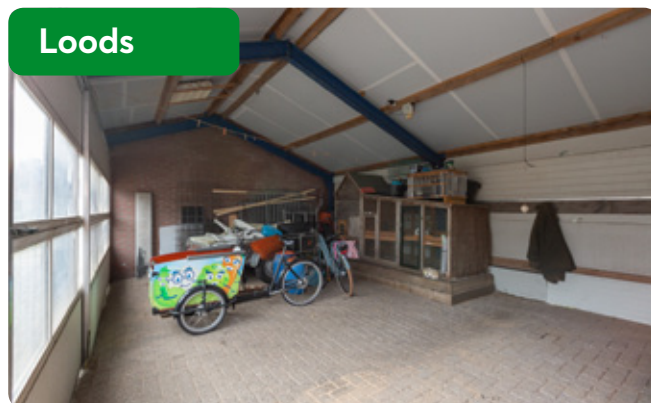
**Kadastrale informatie:**

Het huisperceel is kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie D, nummer 3443, groot 1.373 m<sup>2</sup>.

**Bestemmingsplan informatie:**

De bestemming voor het perceel is wonen.

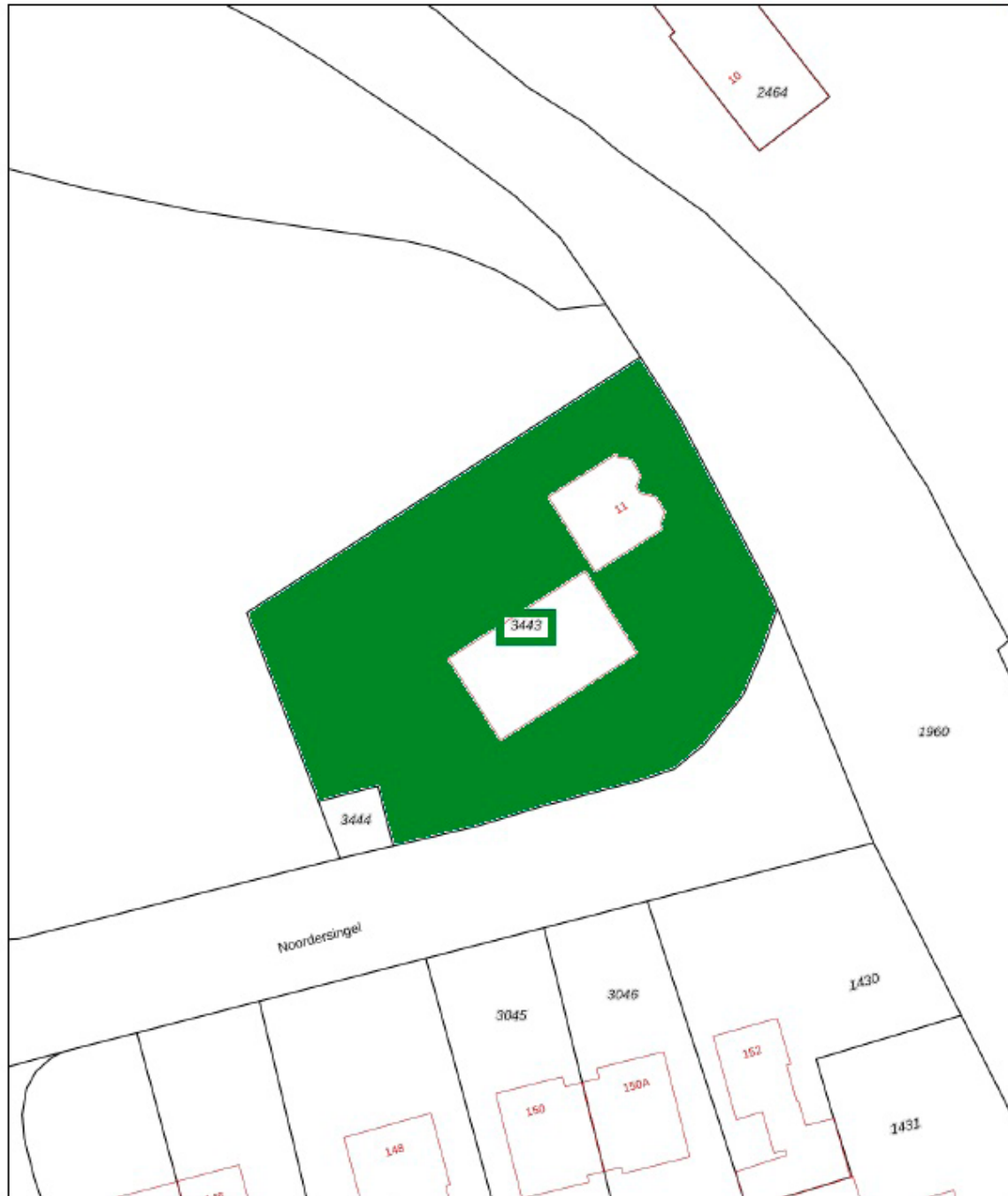
Overige informatie is via ons kantoor op te vragen.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: lvg



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Percelnummer	Kadastrale gemeente Voorthuizen	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie D	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 3443	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een wettelijk uitreksel, geleverd op 13 februari 2023 De bevrager van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uitreksel 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 databankrecht.</p>	

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uitreksel mogen geen rechten worden ontleend.  
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

## Onze werkwijze ●



### Bezichtiging

Tijdens een vrijblijvende bezichtiging wordt u door de makelaar rondgeleid en geïnformeerd over de woning. Indien u naar aanleiding van een bezichtiging interesse in de woning heeft, kunt u per e-mail of telefonisch een bieding met eventuele voorwaarden bij de makelaar neerleggen.

Een bieding bestaat uit:

- De hoogte van het bod
- Eventuele ontbindende voorwaarden voor het regelen van een financiering, het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring of een andere voorwaarde
- De opleverdatum

### Mondelinge overeenstemming

Nadat verkoper en koper het eens zijn geworden over de koopsom en voorwaarden wordt door ons een koopovereenkomst opgesteld. Hierin worden de gemaakte afspraken vastgelegd en onderstaande zaken worden onder andere in deze overeenkomst opgenomen.

- Er wordt door koper een bankgarantie/waarborgsom gesteld van 10% van de koopsom.
- Een particuliere koper heeft standaard 3 dagen bedenktijd vanaf het moment van het ter handstellen



van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. Eindigt de bedenktijd op een feestdag of in een weekend, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag. Minimaal twee van de drie bedenkdagen moeten werkdagen zijn.

- De notaris waar de levering zal plaatsvinden
- Alle baten, lasten en verschuldigde canons worden vanaf de datum van overdracht door de notaris verrekend

### Informatieplicht

De verkoper is verplicht de koper te informeren over alle omstandigheden die hem bekend zijn en waarvan hij in redelijkheid mag verwachten dat deze van belang zijn bij de besluitvorming van de koper. Deze informatie kunt u vinden in de vragenlijst die door de verkoper is ingevuld, maar ook in de lijst van zaken en eventueel in het eigendomsbewijs van de woning.

### Onderzoeksplicht

De informatieplicht ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te doen (bv. raadplegen openbare registers, vergunningen). De koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen.

**"Heeft u vragen over onze werkwijze?  
Neem gerust contact met ons op,  
wij staan u graag te woord!"**

**Midden Nederland Makelaars  
Agrarisch- en Landelijk Vastgoed**

### Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Midden Nederland B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke onjuistheden en is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens.

De plattegronden en kadastrale kaart in de brochure zijn ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Maten dienen in het werk gecontroleerd te worden.

## Gratis verkoopadvies.



- **Meeste transacties**  
Wij verkopen jaarlijks de meeste huizen in Midden-Nederland
- **Lokale marktkennis**  
Onze makelaars zijn ervaren en thuis in uw omgeving
- **Tevreden verkopers**  
Meer dan 200 tevreden verkopers bevelen ons aan

### Uw woning verkopen?

#### Vrijblijvend kennismaken

We snappen dat u een goed gevoel wilt hebben bij de makelaar die uw huis verkoopt. Daarom komen we graag kennismaken. Daarbij geven wij u meteen een inschatting van de marktwaarde van uw huis. Ook leggen we uit hoe we dat zouden aanpakken: uw huis verkopen. U kunt na afloop rustig beslissen.

Het eerste gesprek en de waardebepaling zijn vrijblijvend.

#### De beste presentatie van uw woning

Mogen we uw huis verkopen? Dan zetten we uw woning op alle mogelijke websites, social media en via mailings naar honderden woningzoekers die bij ons staan ingeschreven. Met professionele foto's, een woningvideo en 3D-plattegrond krijgen potentiële kopers de juiste eerste indruk. Laat die bezichtigingen maar komen!

#### Uw huis verkopen met een slimme verkoopstrategie

Doordat we veel huizen verkopen in de regio, weten we als geen ander hoe u op dit moment de beste prijs voor uw woning krijgt. We stemmen vooraf met u de verkoopstrategie af. Zetten we hoog in en mikken we op die ene koper? Of blijven we juist precies onder die psychologisch aantrekkelijke vraagprijs? Wij adviseren, u bepaalt hoe we uw huis verkopen!

#### We ontzorgen u tot aan de laatste handtekening

Na elke bezichtiging informeren we u snel over de indruk van de kijkers. Soms hebben we het eerste bod dan al op zak. We bespreken wat een slimme reactie is, waarna onze ervaren makelaars voor u het maximale uit de onderhandelingen halen. Qua verkoopprijs, verkoopcondities én overdrachtstermijn. Is de verkoop rond? Dan blijven we er voor u en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Van het koopcontract tot de opleverinspectie en de begeleiding van de overdracht bij de notaris.

#### Uw huis verkopen zonder zorgen, dat is ons werk!



**Midden Nederland**  
MAKELAARS



## Waarom kiezen voor Midden Nederland Makelaars.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS



### Agrarisch

Agrarisch en landelijk vastgoed is een vakgebied dat gespecialiseerde kennis vereist. Die kennis vindt u bij Midden Nederland Makelaars met professionals die dag-in-dag-uit bezig zijn op dit specifieke gebied van de makelaardij. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en NVM Landelijk Vastgoed.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS



### Wonen

Met zes vestigingen in de regio heeft Midden Nederland Makelaars een prachtig netwerk met heel veel woningzoekenden, welke in ons bestand ingeschreven staan. Elke vestiging wordt bemand door professionele NVM makelaars.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS



### Bedrijfsonroerendgoed

Door de diepgaande kennis die onze bedrijfsmakelaars hebben, worden ze veelvoudig ingeschakeld. Voor verkoop, verhuur en taxaties van winkels, kantoren, bedrijfspanden, bedrijfscomplexen en bouwgrond.



**Midden Nederland**  
HYPOTHEKEN



### Hypotheken

Midden Nederland Hypotheken is niet gebonden aan een bank of enig andere financiële instelling. Dat stelt ons in staat de hypotheek samen te stellen tegen de meest gunstige condities. Met recht echt maatwerk.

### Vestiging Barneveld

barneveld@mnm.nl - 0342 423 400  
Kampstraat 32, Barneveld

### Vestiging Harderwijk

harderwijk@mnm.nl - 0341 411 541  
Kuipwal 41, Harderwijk

### Vestiging Putten

putten@mnm.nl - 0341 354 011  
Dorpsstraat 64/66, Putten

### Vestiging Ermelo

ermelo@mnm.nl - 0341 553 773  
Raadhuisplein 1, Ermelo

### Vestiging Nijkerk

nijkerk@mnm.nl - 033 246 06 01  
Oranjestraat 4, Nijkerk

### Vestiging Voorthuizen

voorthuizen@mnm.nl - 0342 472 072  
Sportparkstraat 2, Voorthuizen