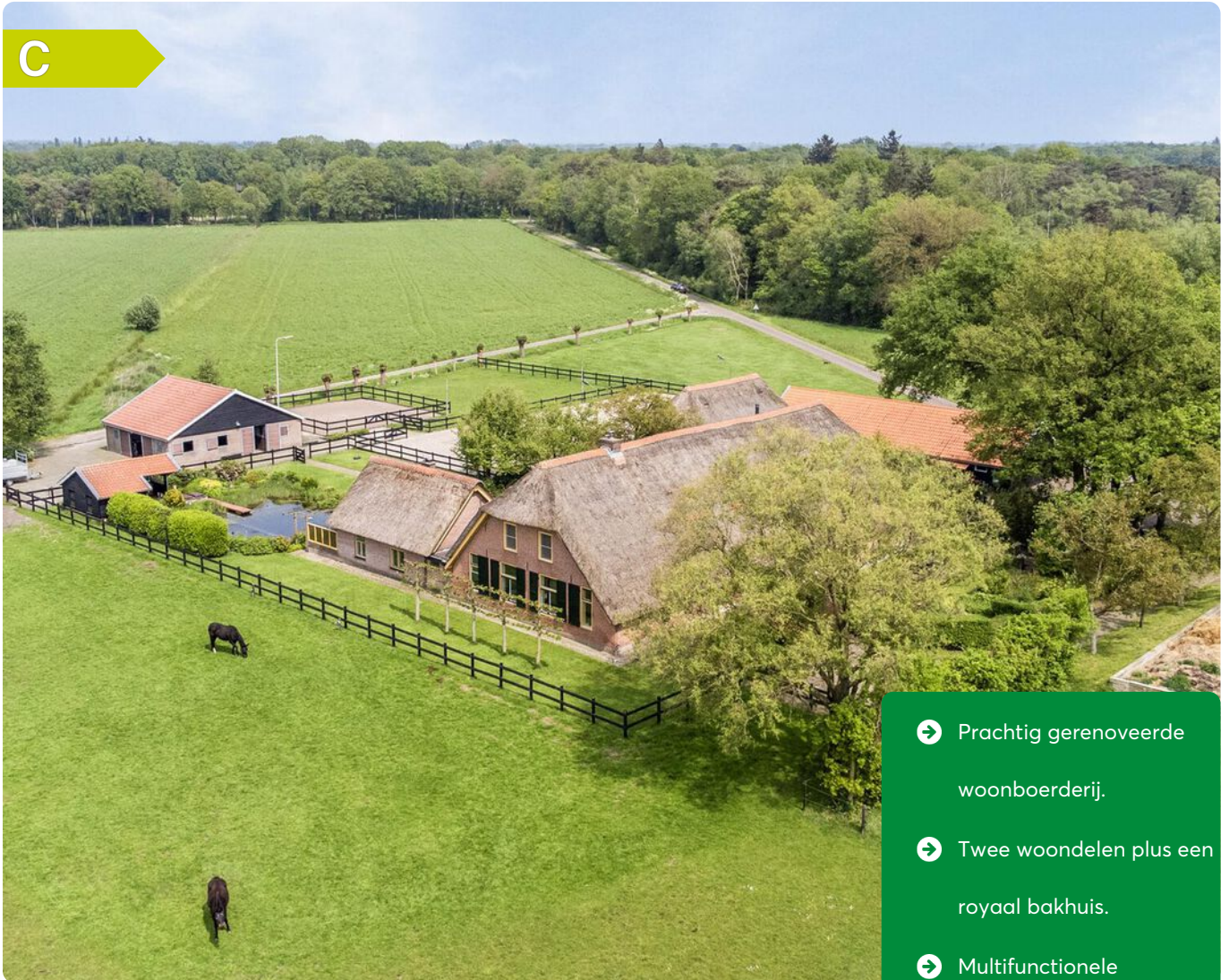


MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

Te koop

C



- ➔ Prachtig gerenoveerde woonboerderij.
- ➔ Twee woondelen plus een royaal bakhuis.
- ➔ Multifunctionele schuurruimten

📍 **Kallenbroekerweg 173 en 173-bis**
Terschuur



Scan en bekijk ook de online presentatie van deze woning.



Midden Nederland
MAKELAARS

Omschrijving



Kallenbroekerweg 173 en 173-bis - 3784 VA Terschuur

Ontdek de tijdloze charme van deze prachtige gerenoveerde woonboerderij uit 1901 met zijn karakteristieke rieten deken. Geniet van de rust en ruimte met een adembenemend vrij uitzicht over het omringende landschap. De fraai aangelegde tuin en de grote zwembijver maken het plaatje compleet. Voor wie houdt van het buitenleven en de natuur is deze locatie een perfect toevluchtsoord.

Een bakhuis en diverse schuurruimten bieden mogelijkheden voor hobby's, opslag of kantoor aan huis. Voor de paardenliefhebber is er een ruime paardenstalling met zes boxen beschikbaar en diverse voorzieningen waaronder een gedraineerde rijbak.

Kortom: een object wat u vanwege de prachtige locatie en al haar mogelijkheden gezien moet hebben!

Inhoud ●



Vraagprijs € 1.950.000,- K.K.

Het authentieke bakhuis en de meerdere veelzijdige schuurruimten bieden talloze mogelijkheden voor hobby's, opslag of kantoor aan huis!



Jaap Ridderhof
Partner, rentmeester en
makelaar/taxateur o.g.

Omgeving	4
Omschrijving woonhuis	5
Omschrijving en indeling woonhuis 173	6
Omschrijving en indeling woonhuis 173- bis	12
Omschrijving bakhuis	17
Plattegronden boerderij	20
Bijgebouwen	22
Tuin	25
Overige informatie	27
Situering	28

Video



360°



Omgeving



Te midden van de landerijen en op circa twee kilometer afstand van natuurgebied Het Paradijs treft u deze instapklare woonboerderij aan. Een rustige woonomgeving waar u kunt onthaasten van de alledaagse drukte. Een mooie plek omringd door natuurschoon, maar ook in de nabijheid van dagelijkse voorzieningen.

Supermarkten en basisscholen zijn te vinden in de op fietsafstand gelegen dorpen Terschuur en Achterveld. Voor de grote winkelketens, weekmarkt en middelbare scholen kunt u bijvoorbeeld terecht in Barneveld en Amersfoort. Door de centrale ligging nabij de uitvalswegen A1, A30 en A28 is het object vanuit alle hoeken van het land zeer goed bereikbaar.



Omschrijving woonhuis



Gerestaureerde woonboerderij onderverdeeld in twee woondelen

Middels een geasfalteerd toegangspad bereikt u het met knotwilligen omringde perceel. De woonboerderij is gebouwd in 1901, opgetrokken van steen (spouw) en voorzien van een rieten deken.

Door de huidige bewoners is de boerderij gerestaureerd en bouwkundig onderverdeeld in twee afzonderlijke woondelen. De woondelen hebben ieder een eigen entree en eigen voorzieningen zoals een badkamer, keuken en woonkamer. Bij het woondeel nr. 173 is er ook een aangebouwd bakhuis aanwezig met eigen voorzieningen. Een ideale woonlocatie voor bijvoorbeeld een ouders/kind woonconstructie.

Toegangspad



Aanzicht bakhuis



Omschrijving woonhuis 173



Het woondeel nr. 173 is gelegen aan de voorzijde van de boerderij. Door haar bewoners is dit woondeel sfeervol gerestaureerd, waarbij oude elementen van de oorspronkelijke boerderij, zoals de oude gebinten, behouden zijn gebleven. De woning is instapklaar en de slaap- en badkamer op de begane grond maken het zeer geschikt voor levensloopbestendigheid. De woning is geheel voorzien van isolerende beglazing en een gedeelte van de vloer is na geïsoleerd. Het energielabel van dit woondeel is een C-label.

Begane grond:

De hoofdentree aan de zijkant van de woning geeft toegang tot de riante hal met garderobenis. Hier bevindt zich de vaste trapopgang en een geheel betegelde toiletruimte voorzien van toilet, urinoir en fonteintje.

Hoofdentree



Toilet



Begane grond



De hal geeft toegang tot de bijkeuken en tot de riante woonkamer met een hoog, houten plafond. De raampartij aan de voorzijde biedt naast veel lichtinval binnen ook een prachtig uitzicht over de landerijen buiten, waar uw eigen paarden staan te grazen.

De openhaard geeft een prettige warmte en biedt mogelijkheid voor zowel de klassieke charme van houtvuur als het gemak van een gasvlam.



Begane grond



Direct aan de woonkamer grenst een uitnodigende open woonkeuken met zeer ruime opstelling. Het landelijke keukenblok is voorzien van een praktisch spoeliland, afgewerkt met granieten werkbladen. Verder voorzien van alle gemakken zoals een kokend waterkraan, combi oven/magnetron, inbouwkoffiemachine, vaatwasser, koelkast, 5-pits gaskookplaat en een afzuigkap.

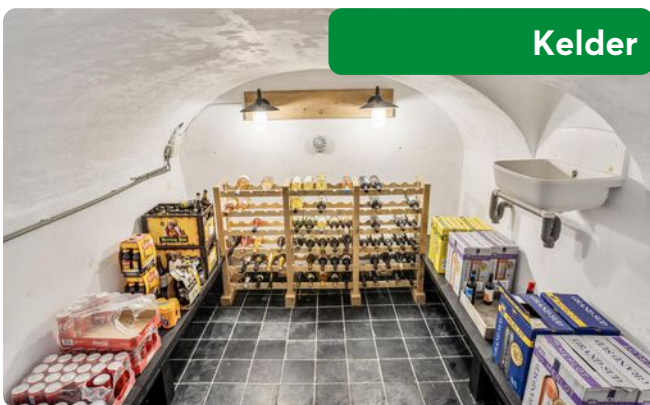
Vanuit de keuken is via een klein portaal een ruime kelder met extra opslagruimte bereikbaar, evenals de daarboven gelegen opkamer, welke momenteel in gebruik is als kantoorruimte.

Zowel vanuit de keuken als vanuit de hal is er toegang tot de bijkeuken met witgoedaansluiting. Ook bevindt zich hier de meterkast. Aangrenzend is er een doorloopkamer met vaste kastenwanden en opstelling van de cv-installatie met boiler (Nefit 2016).

De ruime slaapkamer op de begane grond beschikt over inbouwkasten. De ensuite badkamer in lichte kleurstelling is voorzien van onder andere een toilet, douche, ligbad een badkamermeubel met twee wastafels en een spiegelkast.



Begane grond



Voorzieningen op de begane grond maken het zeer geschikt voor een lange levensloopbestendigheid!

Eerste verdieping



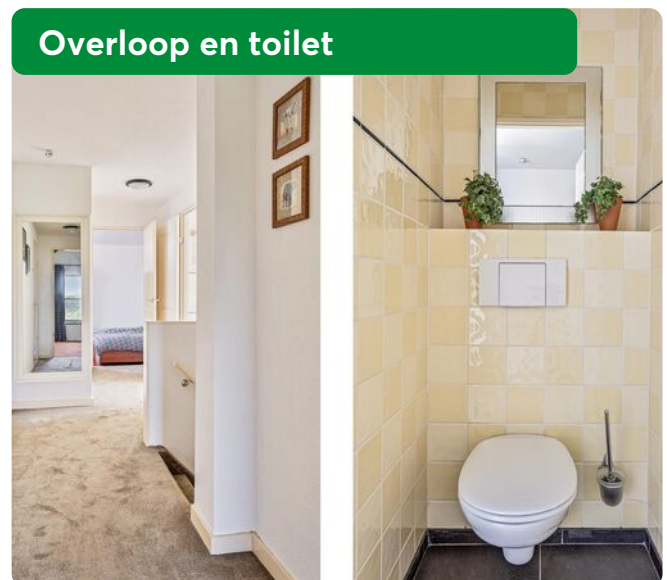
Via de overloop verwelkomt de eerste slaapkamer u met sfeervolle, authentieke balken en een hoog plafond. Deze royale slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woonboerderij en biedt u een prachtig uitzicht over de landerijen. Tevens is de ruimte voorzien van airconditioning.

Grenzend aan deze slaapkamer en bereikbaar via de overloop is er een royale inloopkast en een afzonderlijk toilet.

Naast een knusse, tweede slaapkamer met dakraam is er een ruime derde slaapkamer met dakraam en opberg/inloopruimte.



Eerste verdieping



Tot slot is er de geheel betegelde badkamer met vrijstaand ligbad, inloop regendouche, twee wastafelmeubels en een decorradiator.

Deze gehele verdieping beschikt over veel berguimte achter het knieschot.

Omschrijving woonhuis 173-bis



Het woondeel 173-bis is aan de achterzijde van de woonboerderij gelegen. De beneden verdieping is voorzien van vloerisolatie en beschikt over vloerverwarming. Ook de bewoners van dit woondeel hebben oude elementen van de oorspronkelijke boerderij terug laten komen in het interieur. De houten balken en hardstenen vloer passen hierbij helemaal in het plaatje.

De bovenverdieping beschikt over houten verdiepingvloeren en tevens is daar een voorzetwand geplaatst ten behoeve van extra isolatie. Ook dit woondeel is aangesloten op de nutsvoorzieningen van water, elektra, propaangas en riolering. Verwarming geschiedt middels een C.V.-installatie.

Achterzijde woonhuis



Entree



Omschrijving woonhuis 173



Via de eigen entree aan de zijkant van de woonboerderij betreedt u dit woondeel. U komt binnen in de royale hal. Hier bevindt zich de vaste trapopgang naar de verdieping en een geheel betegelde toiletruimte voorzien van een toilet en fonteintje.

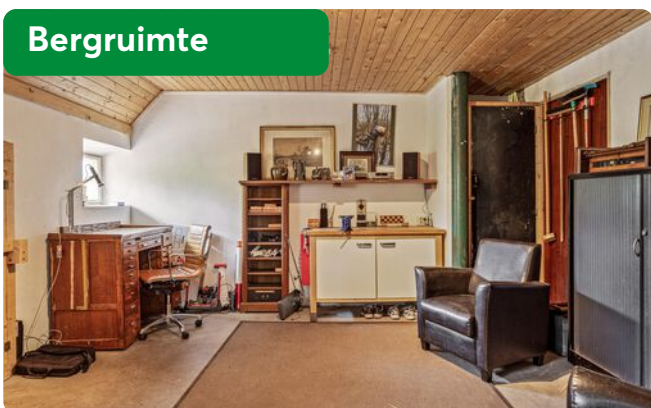
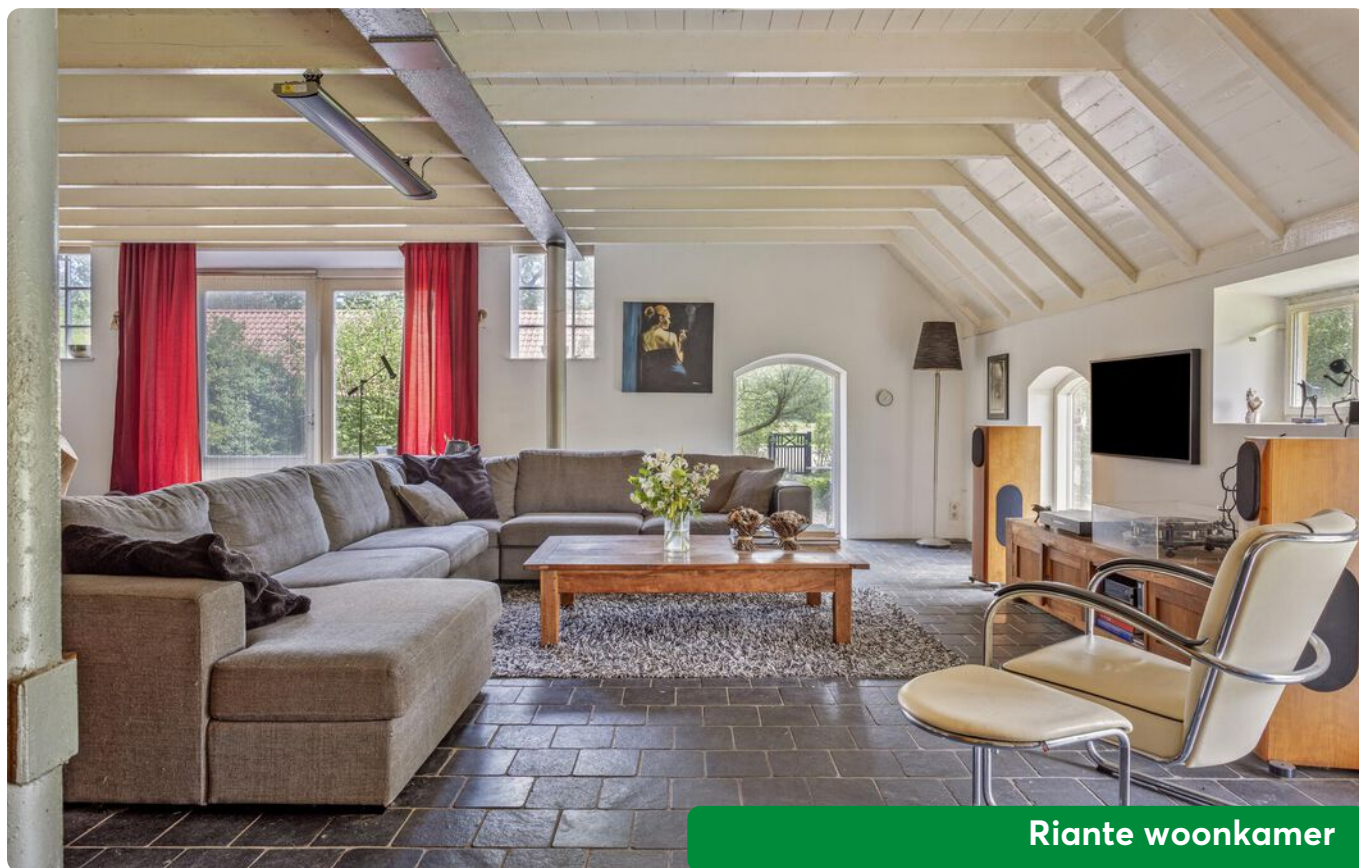
De hal geeft toegang tot een inpandige berging, een praktische bijkeuken en tot de royale woonkamer met een hoog, houten plafond.

Aangrenzend is er een open keuken met voldoende ruimte voor het plaatsen van een lange eettafel waar u heerlijk met familie of vrienden kunt tafelen. Het moderne keukenblok en spoeliland beschikt onder andere over een vaatwasser, een combi-oven, een groot gasfornuis met oven en afzuigkap.

Zowel vanuit de keuken als vanuit de hal is er toegang tot de bijkeuken met pantry, witgoedopstelling en verdeler van de vloerverwarming.



Begane grond



Eerste verdieping



De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot een drietal slaapkamers en een badkamer. Ook hier zijn de oude balken van de boerderij in het zicht gebleven en geven de kleine stalraampjes een sfeervolle uitstraling.

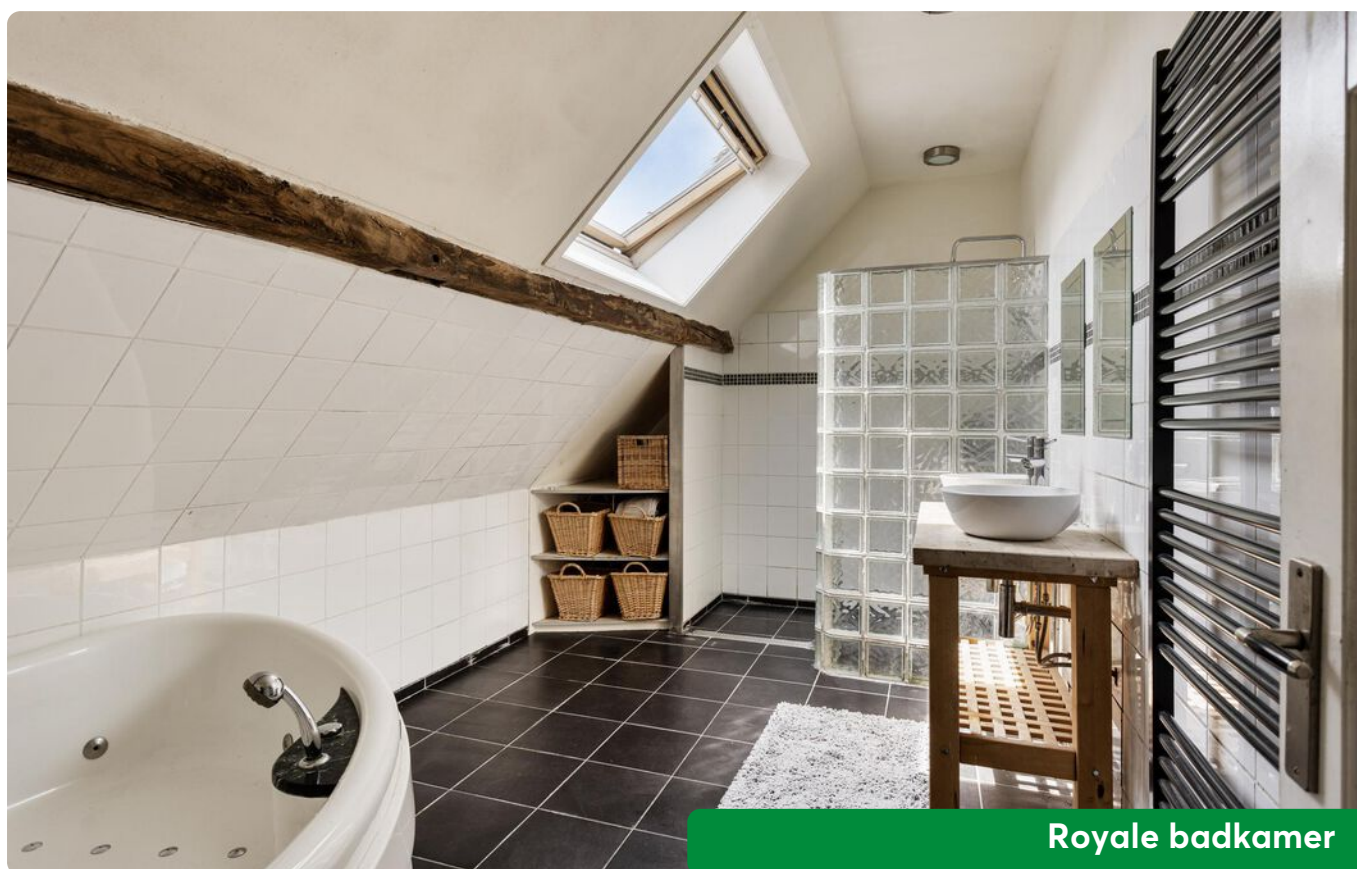
De ruime ouderslaapkamer beschikt over een vaste kast en een dakraam. Ook de andere twee slaapkamers zijn voorzien van dakramen.

Naast het afzonderlijk toilet is er een grote badkamer met inloopdouche, bubbelbad, dubbele wastafel en design radiator. Tevens is er in de badkamer vloerverwarming aangebracht.

Tot slot is er op deze verdieping extra bergruimte gecreëerd.

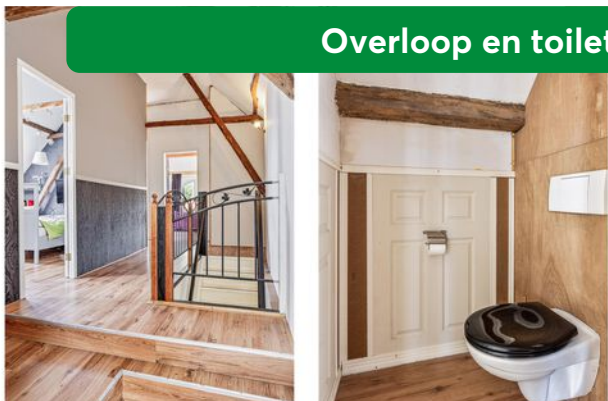


Eerste verdieping

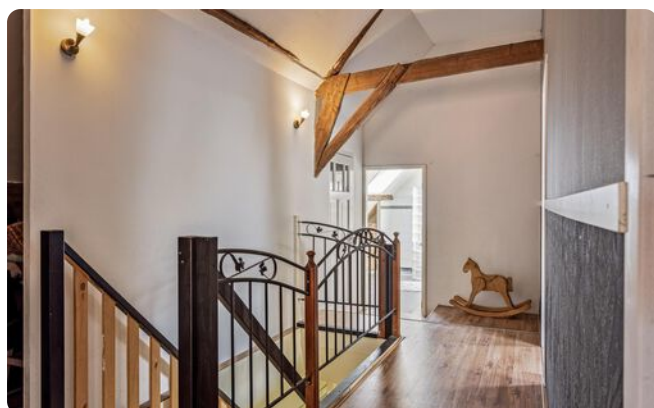
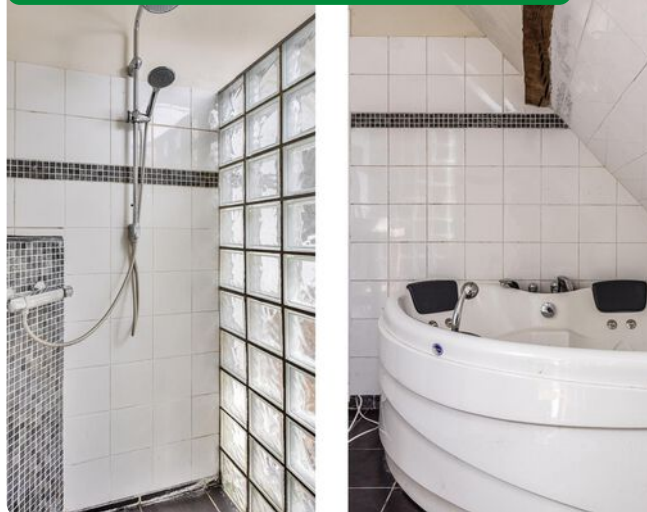


Royale badkamer

Overloop en toilet



Bubbelbad en inlopdouche



Ook hier komen de oude elementen van de oorspronkelijke boerderij terug in het interieur.

Omschrijving bakhuis



Grenzend aan woondeel nr. 173 is er een bakhuis, welke zowel vanuit de woonboerderij bereikbaar is als middels een afzonderlijke entree.

Het bakhuis is opgetrokken in steen en eveneens bekleed met een rustiek rieten dak. Vrijwel alle voorzieningen zijn op de begane grond gepositioneerd. Er is een eigen cv-installatie aanwezig (Nefit 2020) en een tussenmeter voor elektra.

Begane grond

Via de eigen entree komt u binnen in de hal/entree. Vanuit hier loopt u door naar de keuken, met een landelijk keukenblok in neutrale kleurstelling welke is voorzien van een koelkast, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en combi-oven.

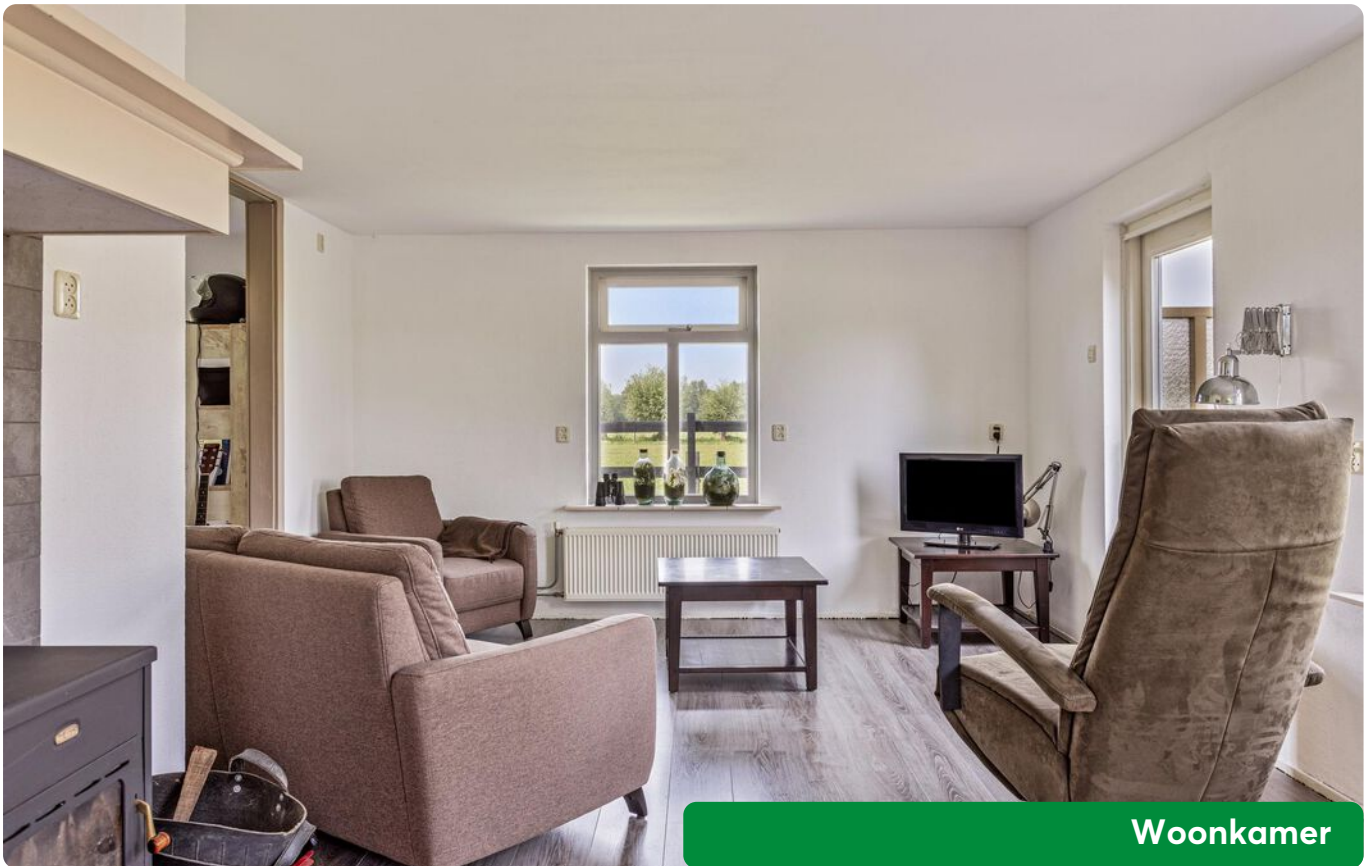
Hal/entree



Keuken



Indeling



Begane grond

Aan de achterzijde van het bakhuis bevindt zich de royale woon-/eetkamer met houtkachel en uitzicht over de landerijen aan de voorzijde van de boerderij. Ook is er een deur naar het terras welke grenst aan de natuurlijk aangelegde zwembijver en siertuin.

De aangrenzende ruimte met vaste kast, welke momenteel in gebruik is als werkkamer, biedt flexibiliteit naar behoefte. Zo kan deze ruimte ook als eet- of slaapkamer worden gebruikt. Hier bevindt zich een vaste trap naar de eerste verdieping.



Indeling



Werkkamer/eetkamer

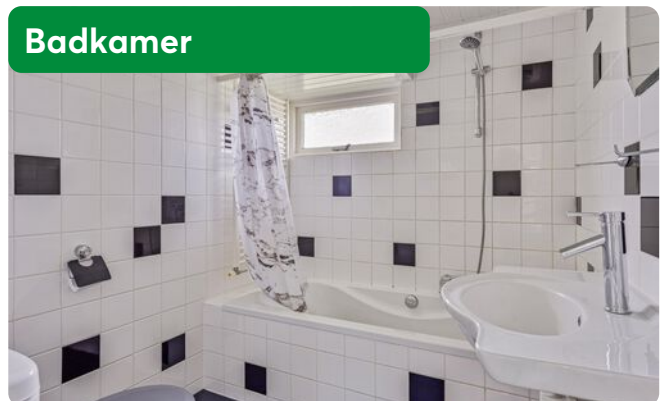
Begane grond

Tot slot zijn er op de begane grond nog een praktische bijkeuken met opstelling voor witgoedapparatuur, evenals een gehele betegelde badkamer met ligbad, toilet, wastafel en designradiator.

1e verdieping

De volledige verdieping bestaat uit één ruimte en wordt momenteel gebruikt als slaapkamer en opbergruimte. Er is een airconditioning aanwezig.

Badkamer



Eerste verdieping



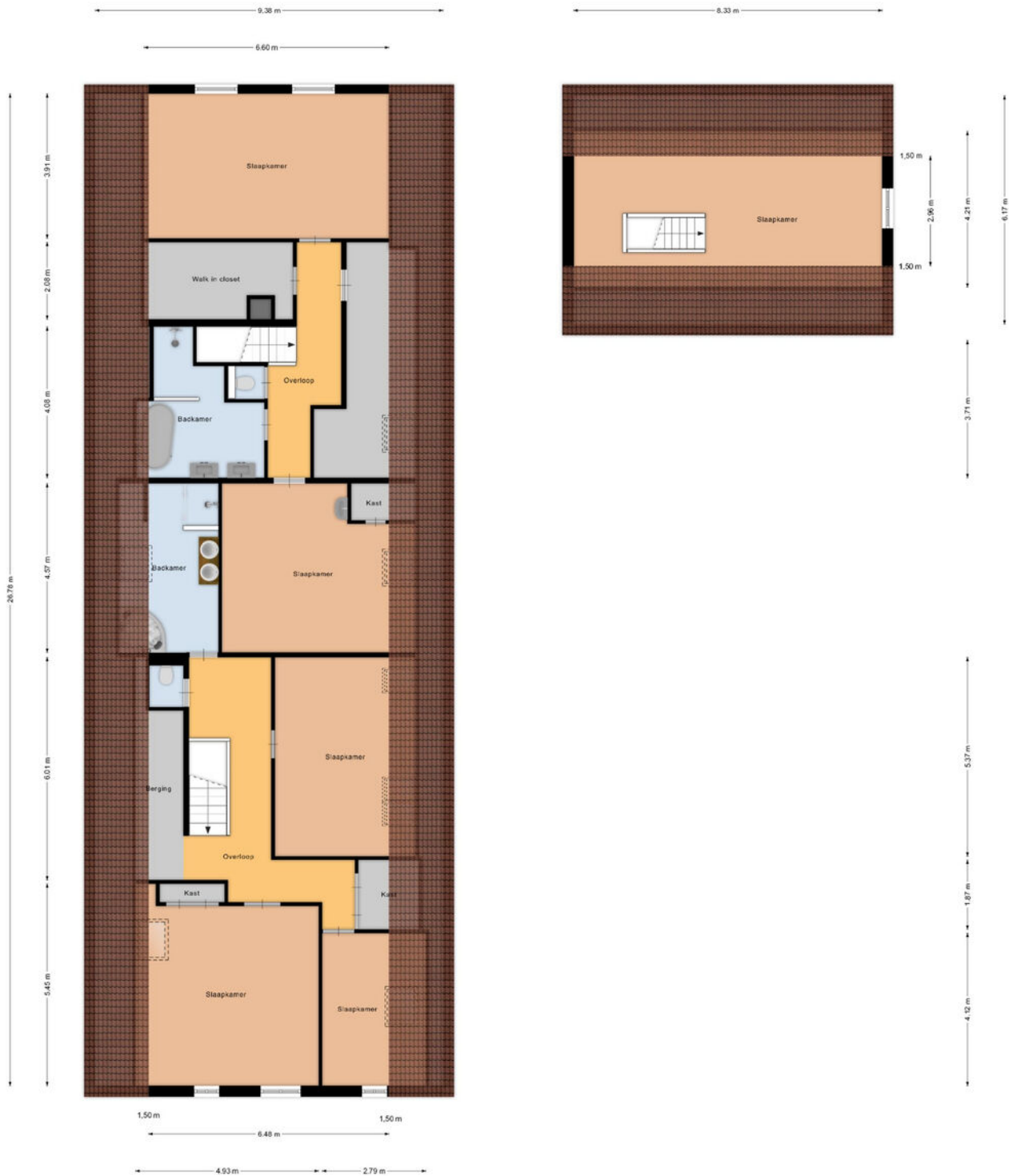
Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijgebouwen bij nr. 173



Paardenstal

Opgetrokken in steen met houten topgevels en gedekt met pannen. U kunt deze bereiken via een afzonderlijke oprijlaan. Met 6 ruime boxen voorzien van buitenluiken en schuifdeuren met weefraam biedt deze stal het ultieme comfort voor uw paarden. De stal is verder voorzien van bronwater, een antivriesinstallatie voor waterbakken, hooi- en stroopslag, ruimte voor gereedschap en voertonnen en een afsluitbare zadelkamer met uitstortgootsteen.



Bijgebouwen bij nr. 173



Schaapekooi

Opgetrokken in steen en gepotdekselde houten delen, gedekt met deels riet en gedeeltelijk pannen. De binnenzijde bestaat uit twee afsluitbare ruimtes.

De beneden verdieping fungeert heden als werkplaats en is voorzien van toilet, krachtstroom, TL-verlichting, uitstortgootsteen en gas- en wateraansluiting.

Via een vaste trap betreedt u een zeer ruime bovenverdieping voor diverse doeleinden. De ruimte is fraai afgewerkt met rondhout in de kap, een massief grenen vloer, dubbel glas en is volledig geïsoleerd.

Werkplaats



Zeer ruime bovenverdieping



Bijgebouwen bij nr 173/173-bis



Multifunctionele schuur

Opgetrokken in zowel steen als potdekselwerk en gedekt met pannen. De kopse kant beschikt over twee grote openslaande deuren en de schuur is geheel geïsoleerd. Aan de andere zijde is de schuur voorzien van een overkapping met houtopslag.

Inpandig is de schuur onderverdeeld in drie afzonderlijke ruimten met ieder een eigen entree. Twee van deze ruimten beschikken over een eigen keukenblok. Mede hierdoor kan de schuur voor diverse doeleinden worden gebruikt.



Verder is deze opstal voorzien van een toilet met fonteintje, een eigen cv-installatie (2010), en een vaste trap naar zolder. De zolderverdieping loopt over de gehele lengte van de schuur en is geschikt als opslag-/bergruimte.

Bijgebouwen bij nr. 173-bis:

De woonruimte bij nr. 173-bis biedt het gemak van twee carports, perfect voor het veilig parkeren van uw voertuigen. Tevens bevindt zich er een handige bergruimte voor uw opslagbehoefte.



Tuin en buitenruimte 173



In de fraai aangelegde siertuin geniet u van diverse ruime terrassen, waarvan één beschut is onder een vaste overkapping. Zodra de avond valt beregenen computergestuurde sproeiers uw tuin en zorgt de buitenverlichting voor een sfeervolle ambiance.

Het tuinhuis met een buitenkeuken, houtkachel en gaskachels is uw buitenverblijf voor alle seizoenen! Zomers neemt u een verfrissende duik in de natuurlijk aangelegde zwembijver, compleet met steigers en helder water dankzij circulatiepompen en een geavanceerd filtersysteem.

De uitgestrekte buitenruimte behorend bij het woondeel nr. 173 beschikt over diverse faciliteiten voor de paarden. Zo is er een gedraineerde rijbak (20x40m) met all weather bodem, beregening en verlichting. Ook is er een longeerbak met verlichting aanwezig en een mestplaats.

Rondom de boerderij ligt voldoende weidegrond welke volledig is afgezet met hekken en schrikdraad. Ook is er een gedraineerd winterweiland welke volledig is afgezet.

Tuinhuis



Tuin 173-bis



Tuin rondom achterzijde woonhuis, inclusief carport

Rondom de woning ligt een prachtige, groene tuin compleet met een sfeervol terras waar u kunt genieten van de rust en de prachtige woonomgeving.



Overige informatie



Nutsvoorzieningen:

Aangesloten op de nutsvoorziening van water en elektra. Tevens is er naast de waterleiding ook een eigen bron met hydrofoorinstallatie aanwezig met de mogelijkheid om hier op over te schakelen. Aansluiting op gas geschiedt middels twee propaantanks (huur). Er is krachtstroom aanwezig, evenals glasvezel-internet (afgekocht) en riolering. Voor wat betreft duurzaamheid laat het object ook niet te wensen over. Naast het woondeel nr. 173 zijn er (uit het zicht) 18 stuks zonnepanelen aangebracht voor de opwekking van energie, evenals een laadpaal voor een elektrische auto.

Kadastrale informatie:

Kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie A, nummer 2807 en 2808, samen groot 15.375 m².

Bestemmingsplan informatie:

De bestemming is wonen met agrarische nevenactiviteit. Het geheel heeft één woonbestemming. Beide woondelen zijn dus samen bestemd als één woonhuis.

De omliggende grond heeft een agrarische bestemming zonder bebouwingmogelijkheden.

De woonboerderij is bouwkundig onderverdeeld in twee woondelen en een bakhuis. Conform het bestemmingsplan heeft het geheel één woonbestemming.

Kadastrale kaart



Luchtfoto



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
Oranjelaan 6, Nijkerk

Vestiging Voorthuizen

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

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 Agrarisch en Landelijk
Vastgoed Makelaars Barneveld.**

Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Midden Nederland Woningmakelaars 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!

