

Wordt dit jouw droom[t]huis?



Schalm 5 a

Renswoude

Ben jij op zoek naar een centraal gelegen multifunctioneel landhuis met volop privacy, bijgebouwen & paardenstallen op een toplocatie? Dan is dit het [t]huis waar jij naar op zoek bent!



Reinerie Garantimakelaars
Benschopperstraat 37
3401 DG, IJsselstein Ut

030-6884455
ijsselstein@reinerie.nl
www.reinerieijsselstein.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

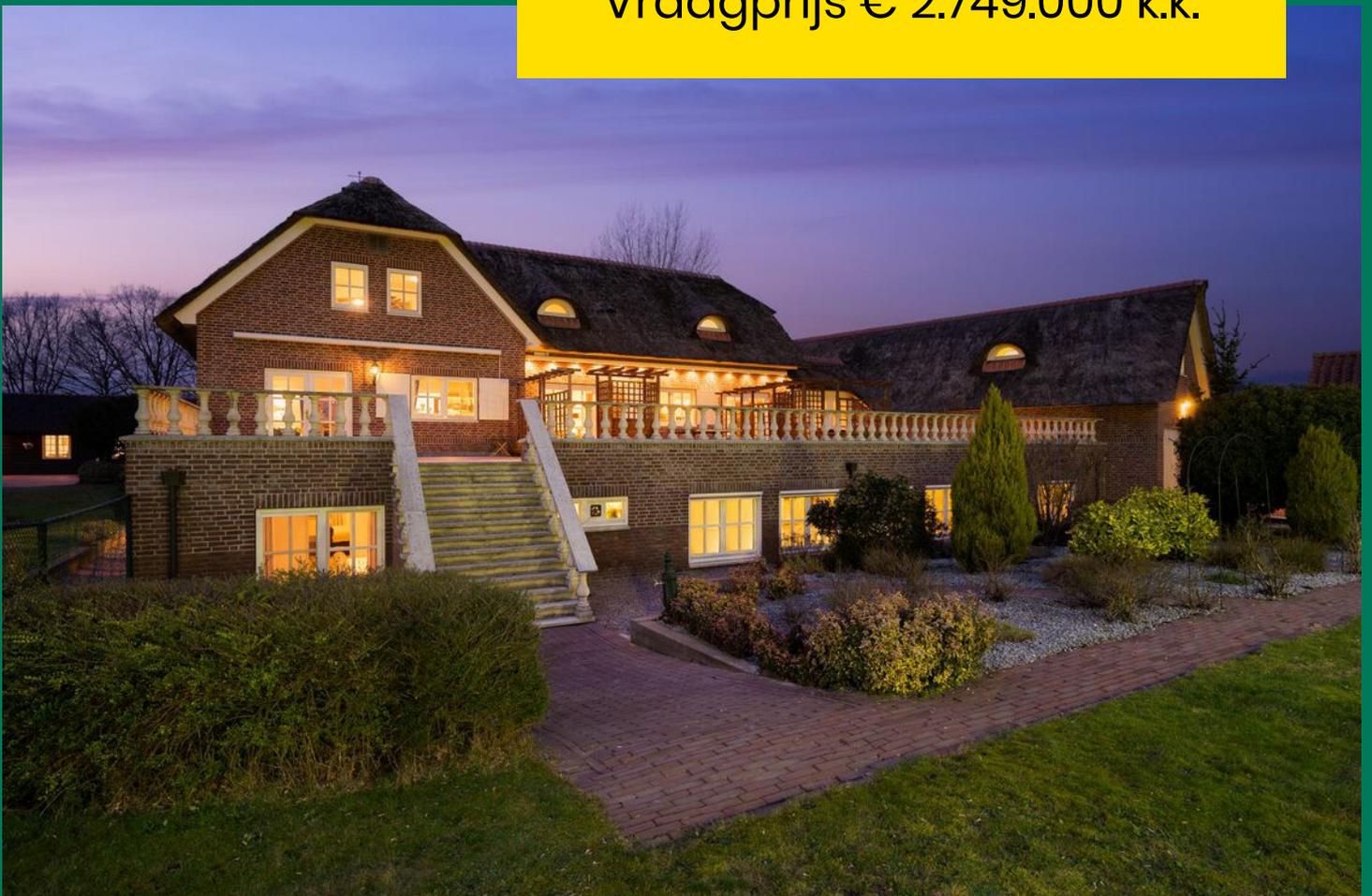
Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Reinerie Garantiemakelaars
staat voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Dit buitengewone object op bijna 2 hectare grond met een aangebouwde garage, vrijstaande gastenverblijven met wellness (B&B Arendsnest) dat tevens dienst kan doen als kantoor- of praktijkruimte, paardenstallen en is gelegen aan een rustige doodlopende weg. Parkeerruimte is ruimschoots beschikbaar op het eigen terrein. Dit hoogwaardig afgewerkte landhuis werd opgeleverd in het jaar 2000 en is uitgerust met alle denkbare luxe en comfort.

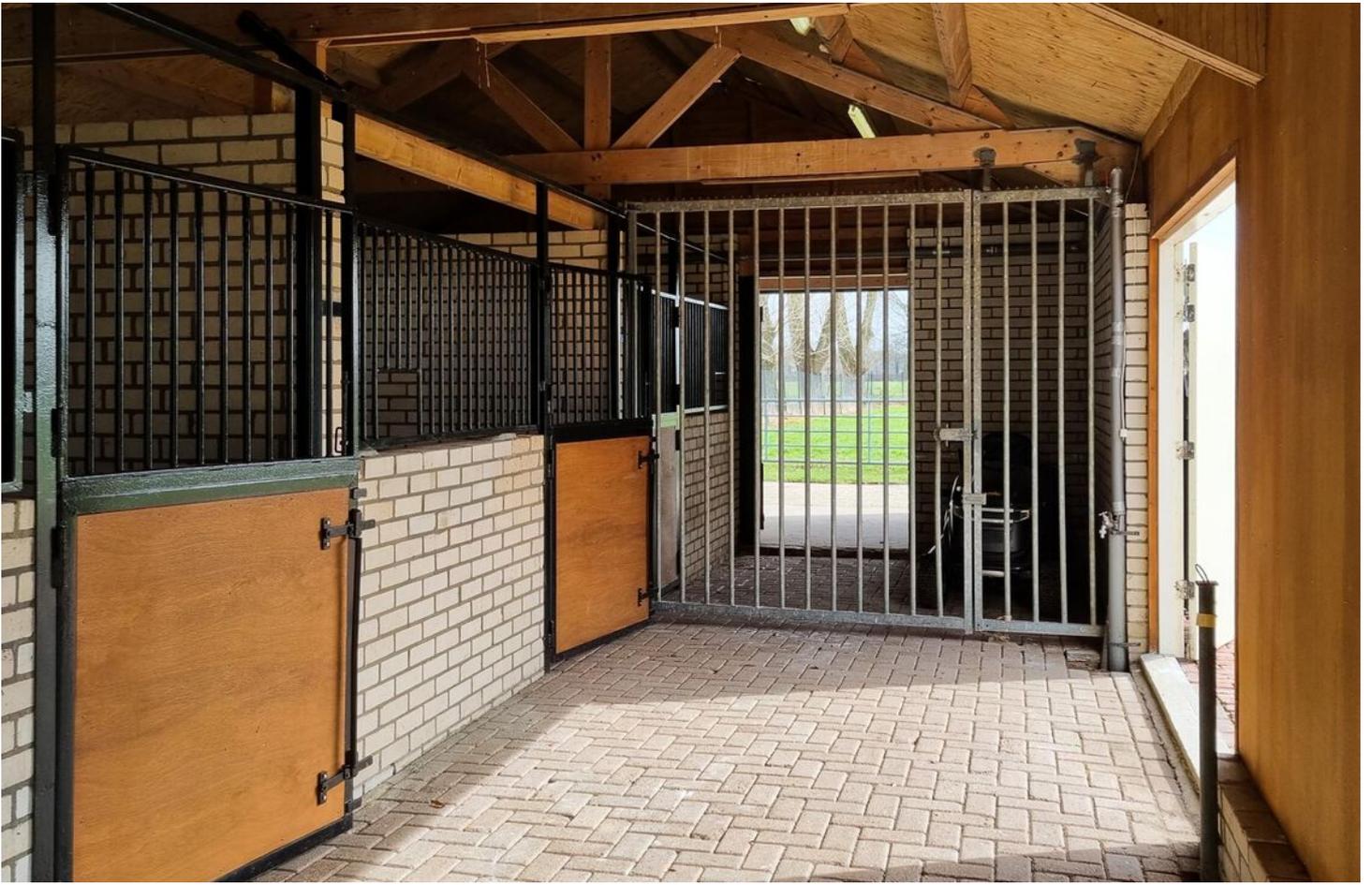
Vraagprijs € 2.749.000 k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2000
Inhoud	2267 m ³
Woonoppervlakte	732 m ²
Perceeloppervlakte	18815 m ²
Tuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	Undefined m ²
Energie label	B
Aantal kamers	11
Aantal slaapkamers	9



Omschrijving van de woning

Ben jij op zoek naar een centraal gelegen multifunctioneel landhuis met volop privacy, bijgebouwen & paardenstallen op een toplocatie? Dan is dit het [t]huis waar jij naar op zoek bent!

Welkom op het Arendsnest aan de Schalm 5a in Renswoude!

Dit buitengewone object op bijna 2 hectare grond met een aangebouwde garage, vrijstaande gastenverblijven met wellness (B&B Arendsnest) dat tevens dienst kan doen als kantoor- of praktijkruimte, paardenstallen en is gelegen aan een rustige doodlopende weg. Parkeerruimte is ruimschoots beschikbaar op het eigen terrein. Dit hoogwaardig afgewerkte landhuis werd opgeleverd in het jaar 2000 en is uitgerust met alle denkbare luxe en comfort.

De volledige woning is uitstekend geïsoleerd met vloerisolatie, muurisolatie en dubbele beglazing. De architectuur en het gebruik van exclusieve natuurlijke materialen geven dit landhuis een bijzondere uitstraling.

Dit landhuis is voorzien van een luxe binnenzwembad, een bar, een fitnessruimte en een poolkamer. Met een inhoud van ruim 2.000 m³ is de indeling voortreffelijk verzorgd. Ondanks de indrukwekkende afmetingen ademt de hele ruimte een stijlvolle en sfeervolle ambiance uit. Dit object laat zich niet gemakkelijk in woorden beschrijven; het moet echt gezien worden om volledig te overtuigen!

De prachtige locatie biedt uitstekende toegang tot de snelwegen A1, A12 en A30, die allemaal binnen 10 minuten bereikbaar zijn. Steden als Utrecht, Arnhem en Hilversum zijn binnen een half uur te bereiken. Scholen, winkels, horecagelegenheden, sportfaciliteiten en andere voorzieningen in Renswoude, Ede en Veenendaal zijn gemakkelijk bereikbaar per fiets en auto. Hier leef je te midden van de schitterende natuur, omgeven door rustgevende natuurgeluiden. Het ruime perceel is prachtig aangelegd met diverse boomsoorten, struiken, waterpartijen, gazons en een groot terras met vrij uitzicht over de weilanden. Dankzij de open ligging en de gunstige oriëntatie van het huis op het perceel, is er overvloedig zonlicht om van te genieten.

Wij zijn enorm enthousiast en nemen je graag mee door deze woning. Laat ons de geschreven rondleiding starten;

WONEN & KOKEN

Bij binnenkomst via de prachtige dubbele deuren, betreed je de ruime hal met elegante trappartijen. De marmeren afwerking van wanden en vloeren in de hele woning is een ware blikvanger. De eikenhouten trappen leiden je naar de benedenverdieping en de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast en een ruim toilet. Ook kom je vanuit de hal in de zeer sfeervolle en ruime woonkamer van circa 100 m², met een weids uitzicht over de prachtig aangelegde tuin en het omliggende landschap.

De woonkamer is voorzien van een erker, vloerverwarming en fraaie afwerking van wanden en plafonds met sierlijsten. Via twee openslaande deuren bereik je een groot panoramaterras van ongeveer 160 m², waar je kunt genieten van een prachtig uitzicht over de achtertuin en het omringende landerijen.

Vanuit de woonkamer bereik je de ruime woonkeuken van ongeveer 46 m². Deze keuken is prachtig afgewerkt met natuursteen en beschikt over een kookeiland en inbouwapparatuur. De woonkeuken biedt, net als de woonkamer, toegang tot het panoramaterras. Bovendien kun je via de woonkeuken de benedenverdieping bereiken. Een tussendeur maakt toegang tot het aangebouwde bijgebouw mogelijk. Het voorste deel hiervan dient als garage en het achterste deel als berging met technische ruimte, voorzien van een CV-opstelling (dubbele Nefit CV-ketel uit 2017, in cascade opstelling) en een boiler. Deze ruimte heeft ook een extra bovenverdieping, momenteel in gebruik als mancave. De hele begane grond is voorzien van vloerverwarming en natuursteen (graniet).

SLAPEN & BADEN

Via de eikenhouten trap bereik je de ruime overloop met vide. De wanden en vloeren op deze verdieping zijn volledig bekleed met natuursteen (marmer). De overloop biedt toegang tot 5 royale slaapkamers, waarvan één met toegang tot het balkon. Twee slaapkamers hebben toegang tot een eigen badkamer, waarvan de ene is uitgerust met een ligbad, een

doucheruimte, een wastafel en een toilet, terwijl de andere beschikt over een douche, een wastafel en een toilet. Vanaf de eerste verdieping is er toegang tot de vliering, die voldoende opbergruimte biedt en de installatie van het luchtventilatiesysteem herbergt, dat de hele woning bedient.

ZWEMMEN & GENIETEN

Vanuit de hal en de woonkeuken is de benedenverdieping bereikbaar. Deze verdieping heeft een veelzijdige indeling. De wanden en vloeren zijn volledig afgewerkt met natuursteen (marmer). Via de centrale hal heb je toegang tot de bar, het zwembad, de poolkamer, de hobbyruimte en de fitnessruimte met eigen badkamer. Uiteraard is het mogelijk om de poolkamer, hobbyruimte en fitnessruimte als slaapkamer te gebruiken. Daarnaast vind je hier de master bedroom met een ruime en-suite badkamer, die is voorzien van dubbele wastafels, een douche/stoomcabine en een jacuzzi, allemaal afgewerkt in marmer. Een tussendeur biedt toegang tot het zwembad. Via de hal kom je ook bij het toilet met wandcloset. De eyecatcher van de benedenverdieping is het prachtig verwarmde binnenzwembad, dat volledig is opgetrokken uit natuursteen (marmer en graniet) en is uitgerust met een jetstream, verlichting, een douche, een zuiveringsinstallatie, een elektrisch bedienbaar roldek, een bruisplaat, massagestralen, een fontein, twee royale kleedkamers en mechanische zonwering. De hele benedenverdieping is voorzien van daglichttoetreding en biedt overal uitzicht op de fraai aangelegde tuin. Natuurlijk is deze verdieping ook volledig uitgerust met vloerverwarming.

BUITENLEVEN & OPBERGEN

Op het perceel bevinden zich twee ruime bijgebouwen

die momenteel dienen als bed and breakfast met wellnessfaciliteiten, waaronder een jacuzzi, een zwemspa, een infrarood sauna en een Finse sauna. Voor deze luxe bed and breakfast is een vergunning afgegeven. Beide verblijven hebben hun warmtevoorziening d.m.v. een Nefit CV-ketel uit 2019 en een boiler. Elk van de verblijven beschikt over een woonkamer, keuken, badkamer, toilet en twee slaapkamers met uitzicht op de parkachtige tuin.

Achter het landhuis bevindt zich een paardenstal met 3 paardenboxen en een bergruimte. De waterleiding is voorzien van thermische verwarming. Vanuit de stallen is er directe toegang tot de weide.

De fraai aangelegde tuin sluit naadloos aan bij de stijl van de woning en loopt elegant over in de omliggende weilanden. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich een mooie oprit met weids uitzicht over de velden. De tuin is verder aangekleed met drie ruime vijvers, twee watervallen, een waterbron, een beregeningsinstallatie en een enorme volière (ca 800 m²). Op een rustiek plekje op het perceel staat een originele Finse grillkota met een prachtig uitzicht. Het gehele terrein is omheind met een hekwerk en beschikt over een tuinmuur met afsluitbaar toegangshek.

HOOGTEPUNTEN & BIJZONDERHEDEN

^ Vrijstaand majestueus rietgedekt landhuis met vrij uitzicht & veel privacy (bouwjaar 2000);

^ Volledig geïsoleerd, dubbele beglazing, luchtventilatiesysteem;

^ Luxe verwarmd binnenzwembad (circa 6 x 12m);

^ Gehele woning luxe afgewerkt met natuursteen (marmer en graniet);

^ Rustig gelegen aan een doodlopende weg;



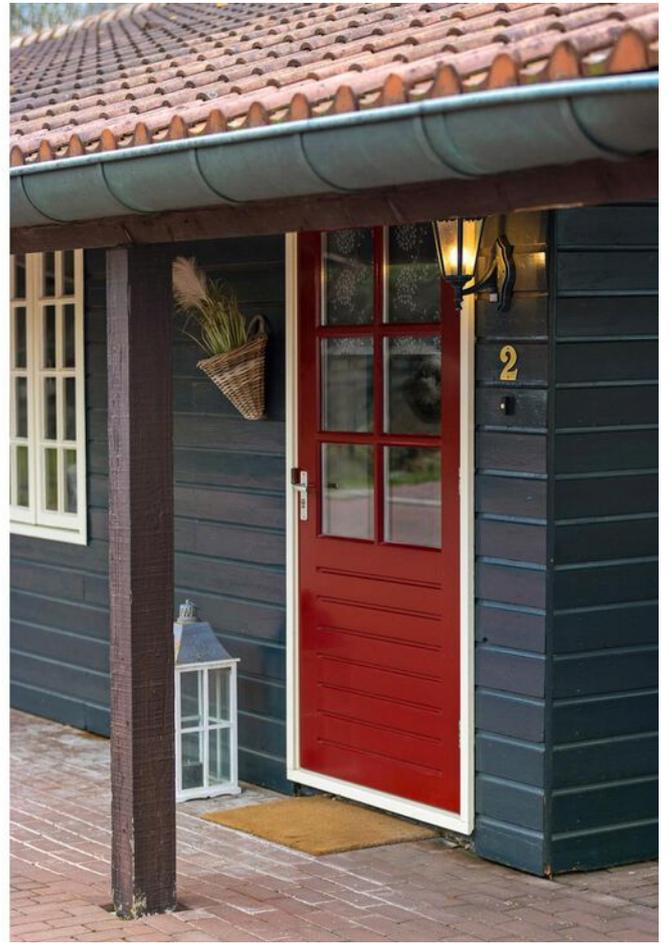








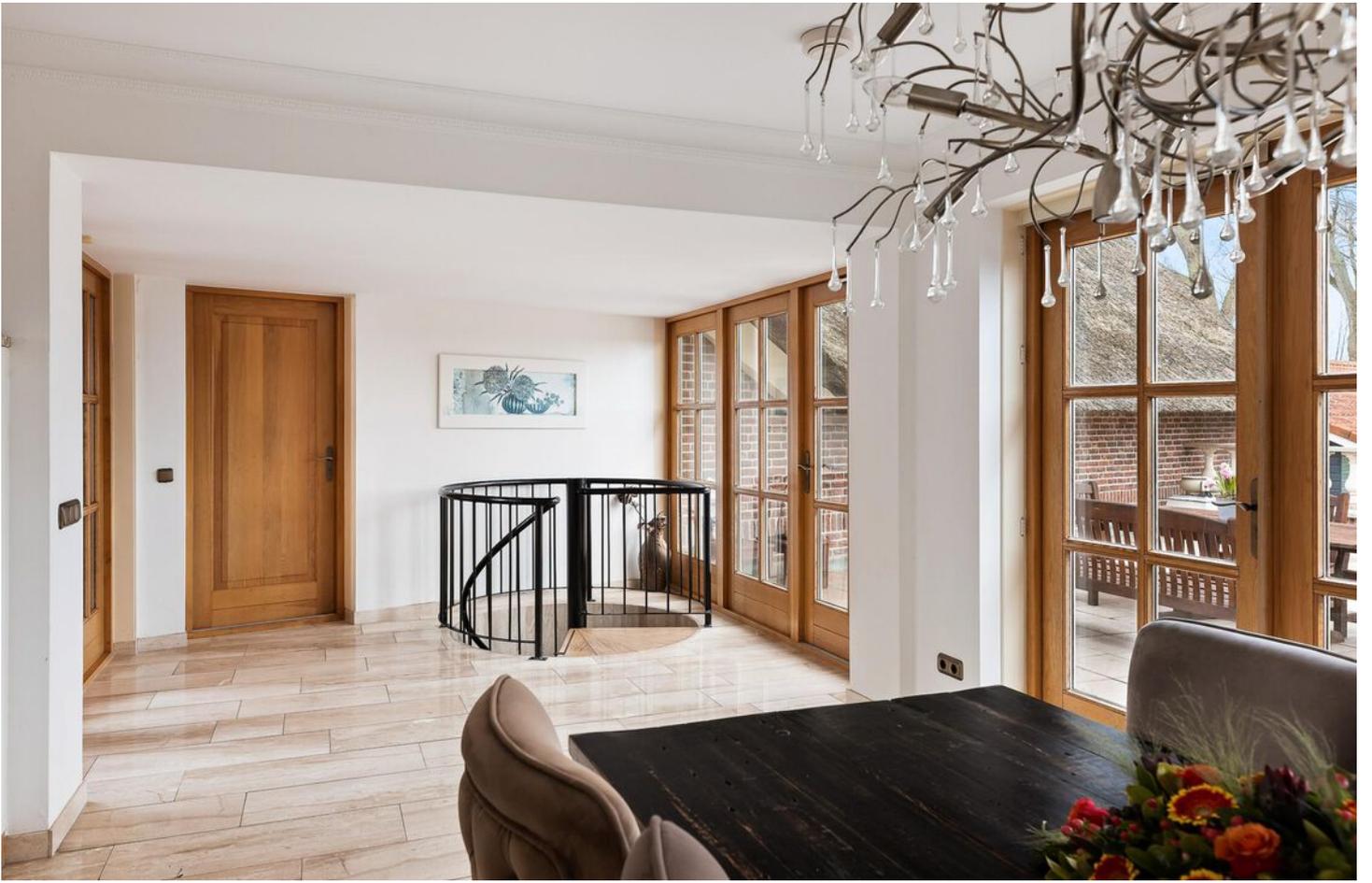








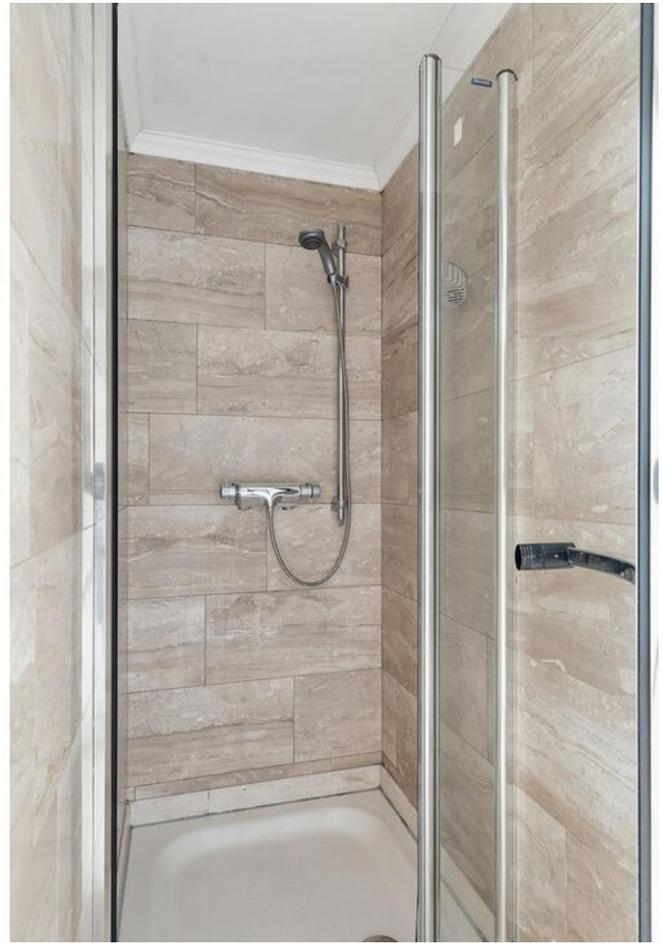






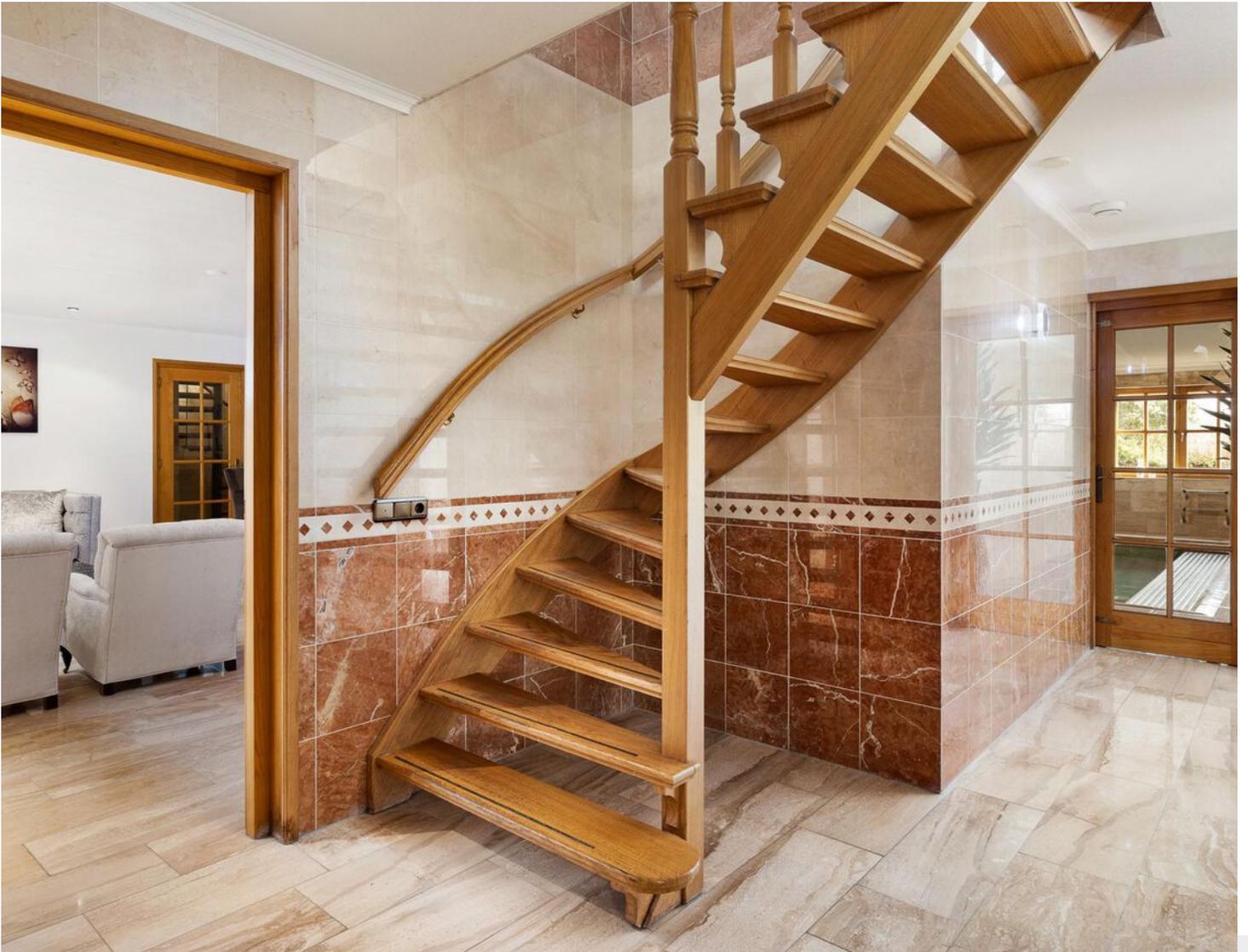
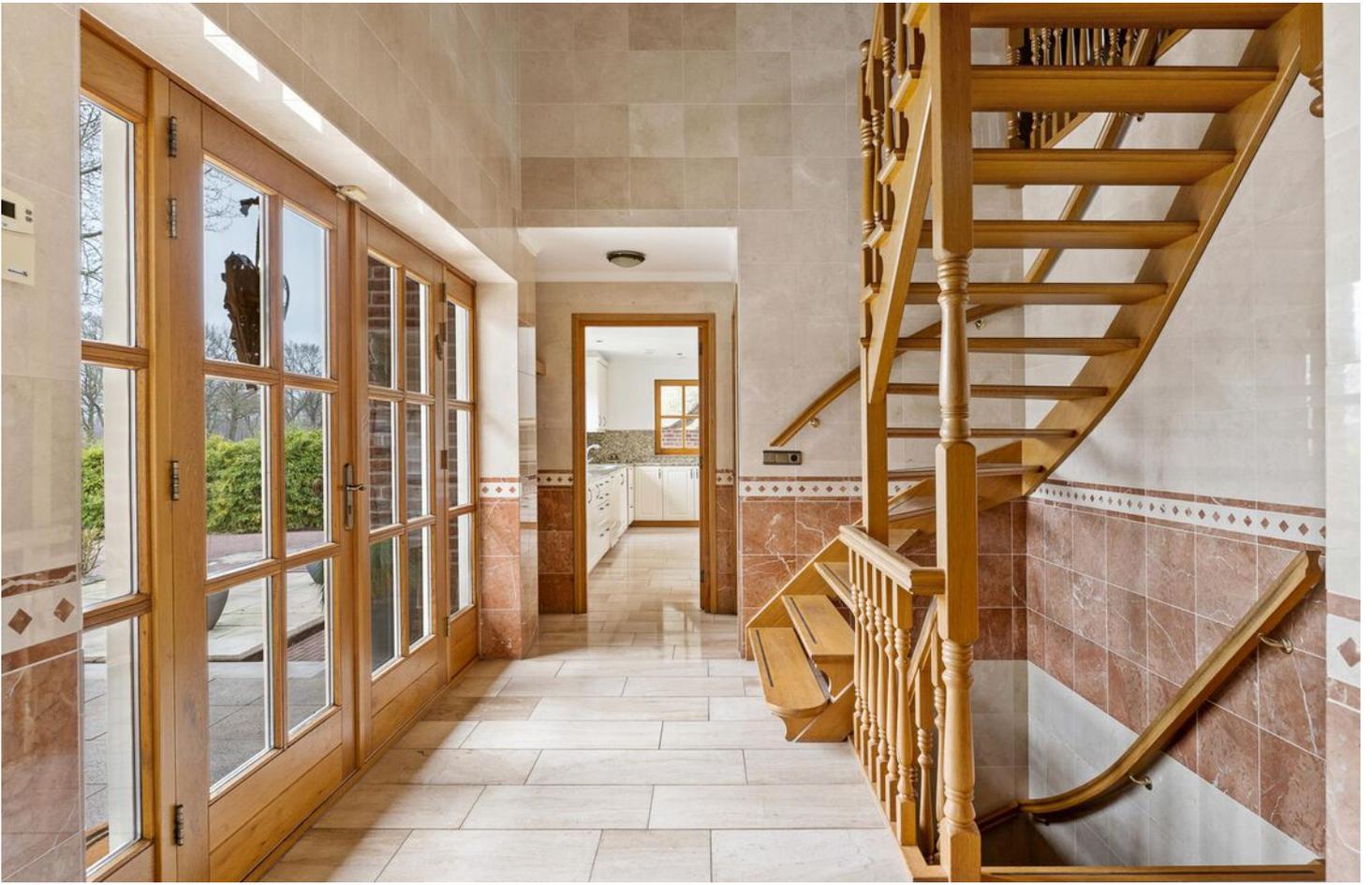


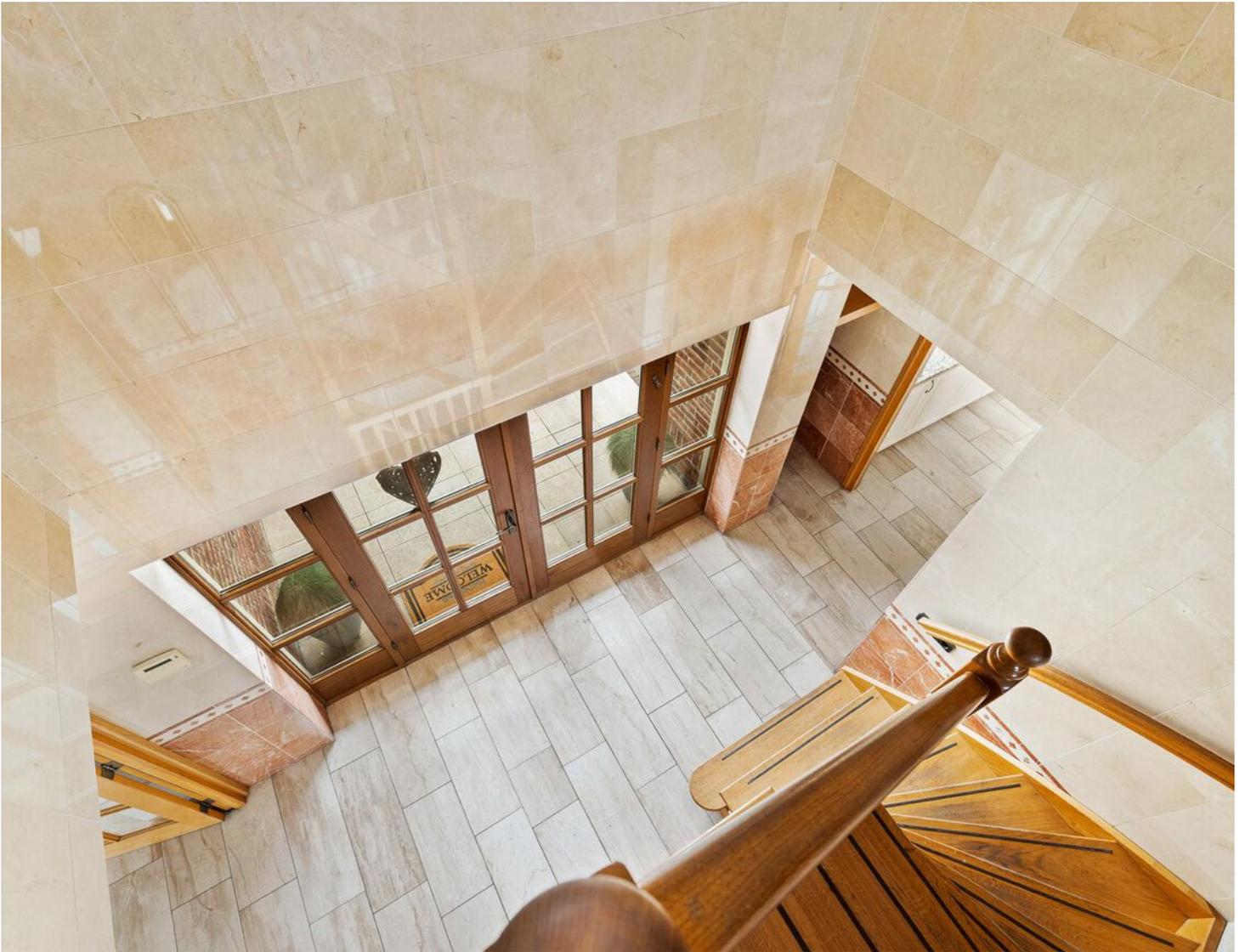
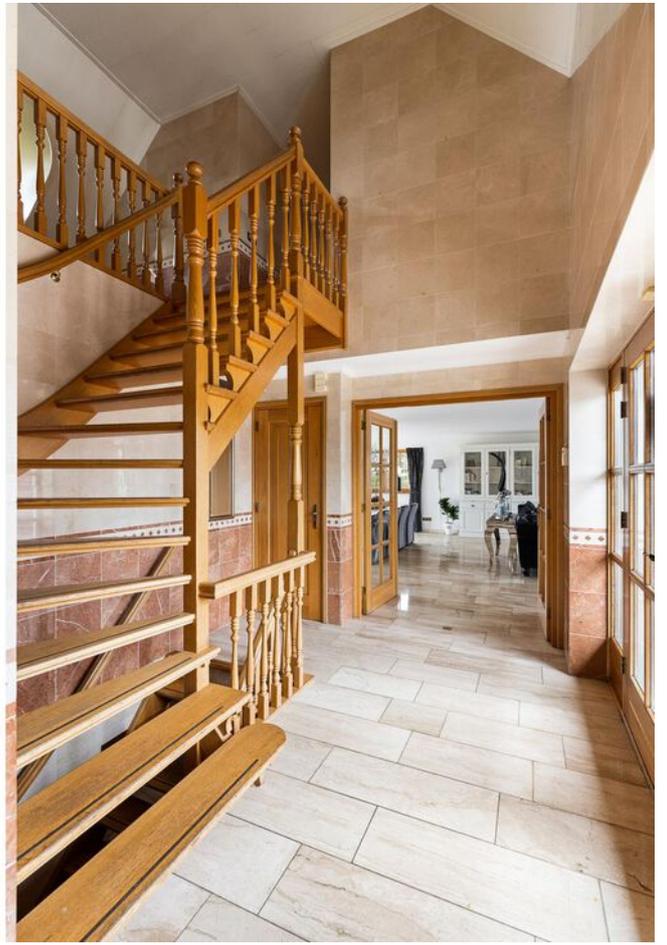






























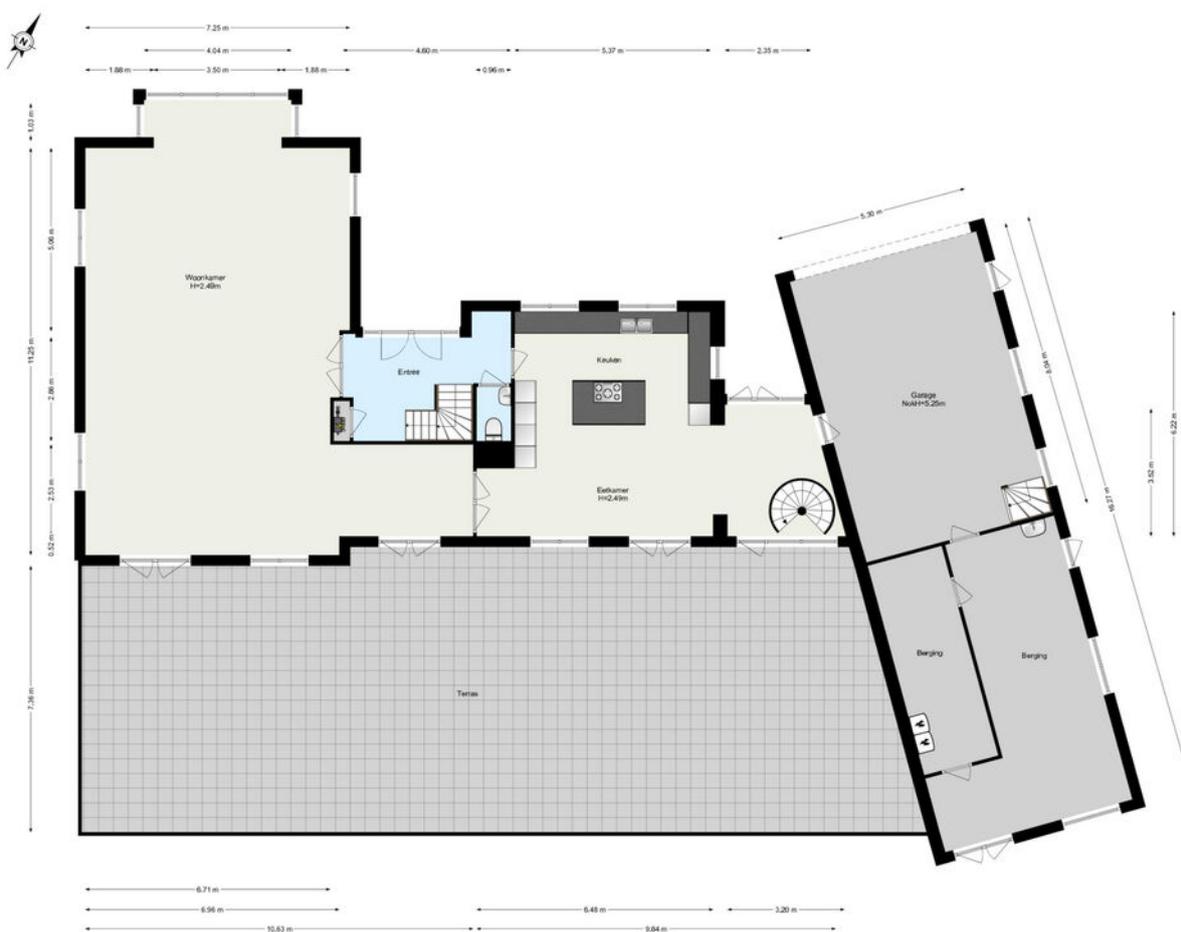






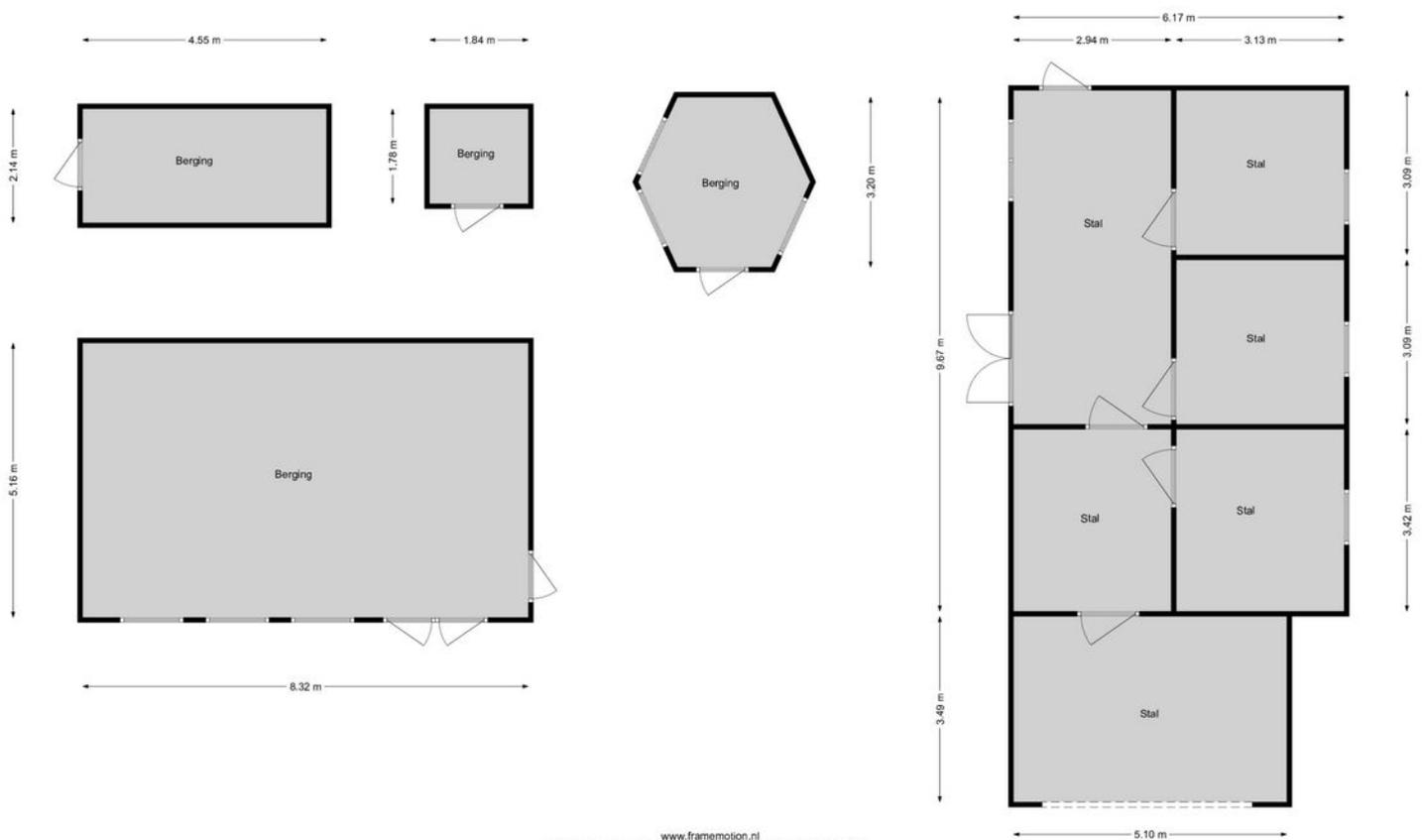


Plattegrond Begane grond



www.framebouw.nl
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Berging



www.frameotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Garage zolder



www.framemotion.nl

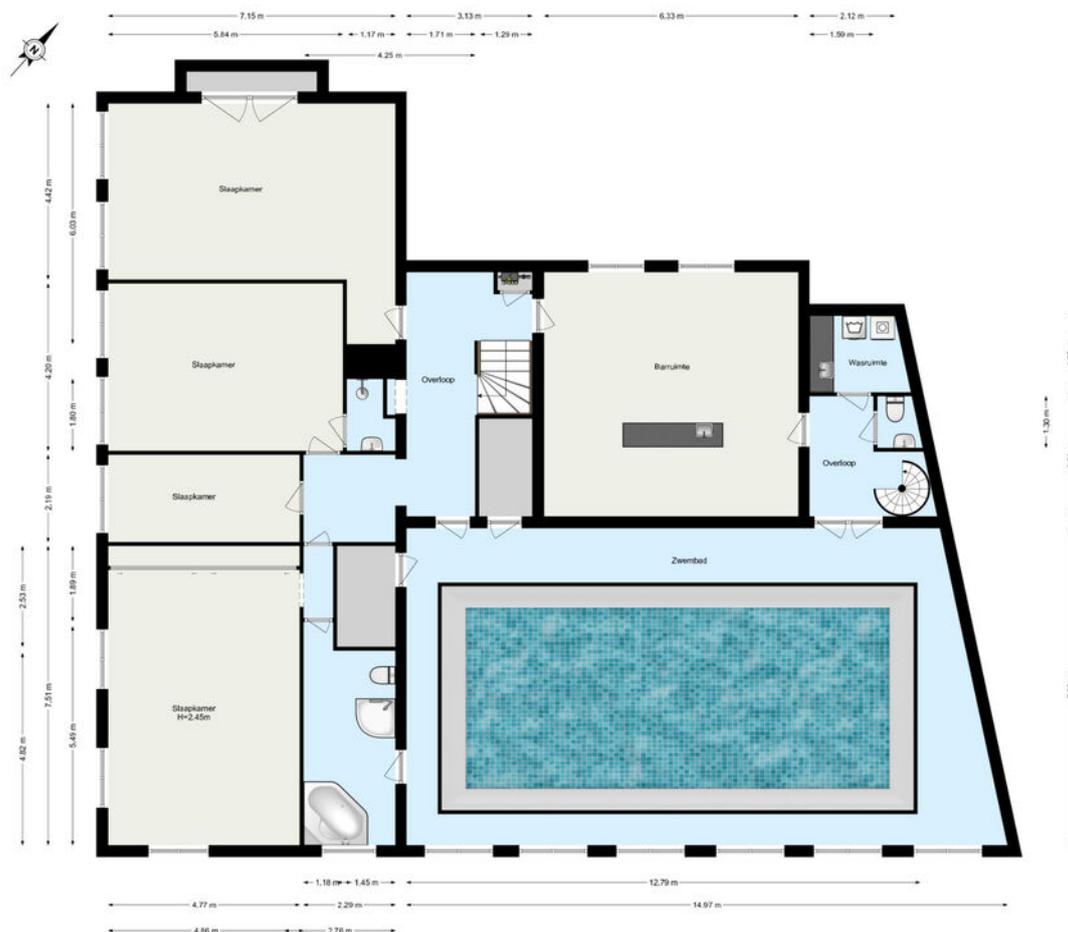
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Gastenverblijf



www.framemotion.nl
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Souterrain



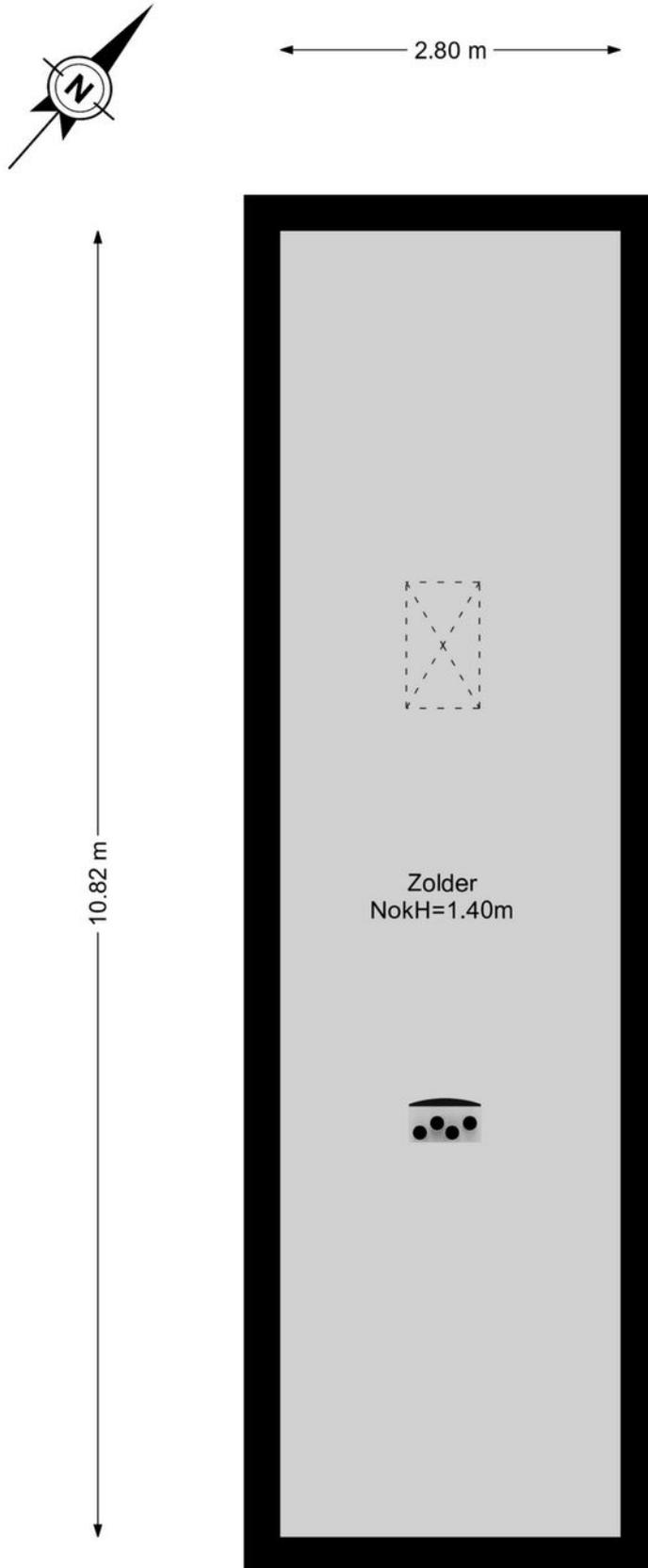
www.frameshoton.nl
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Verdieping 1



www.framemotion.nl
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Zolder



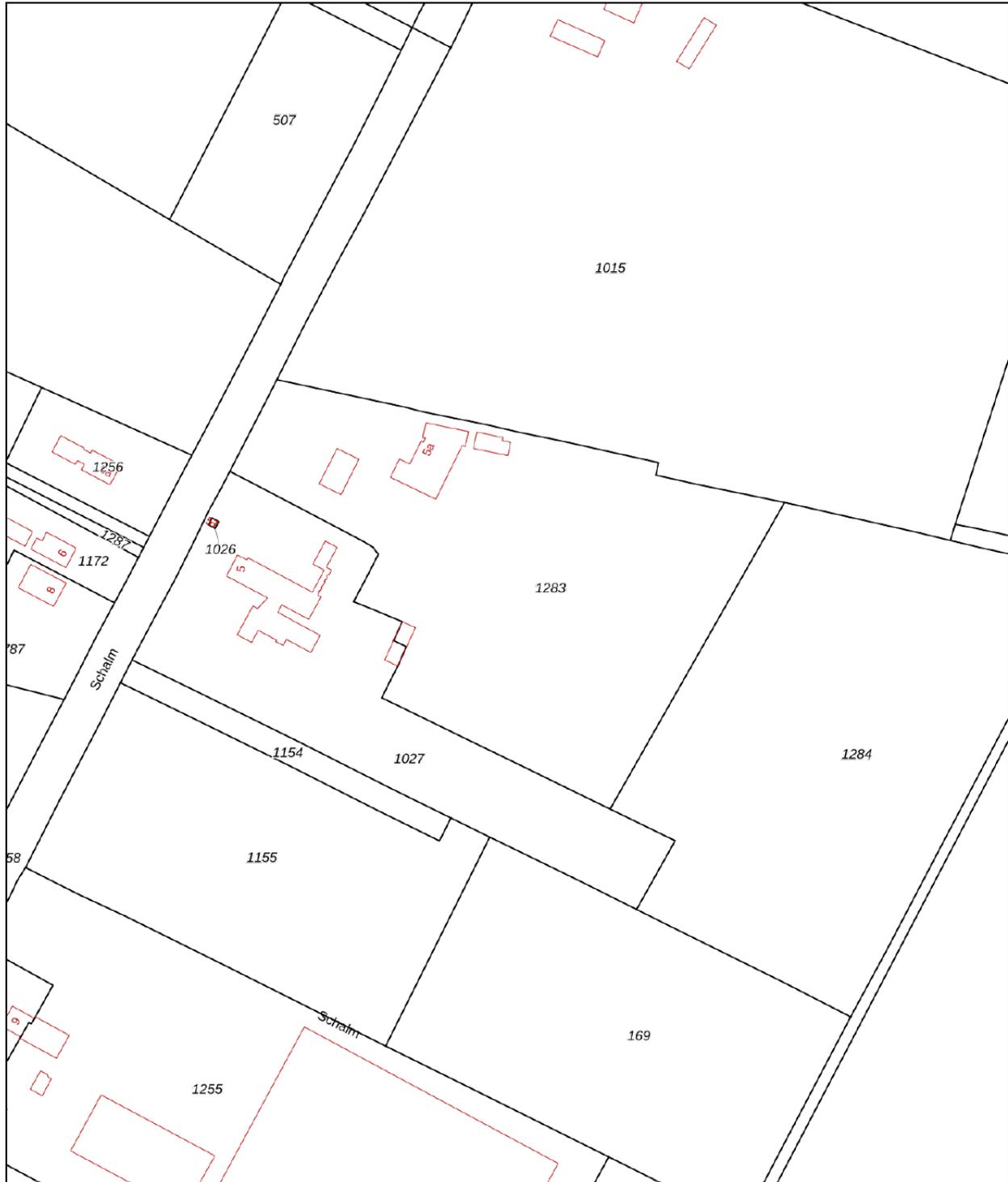
www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schalm5



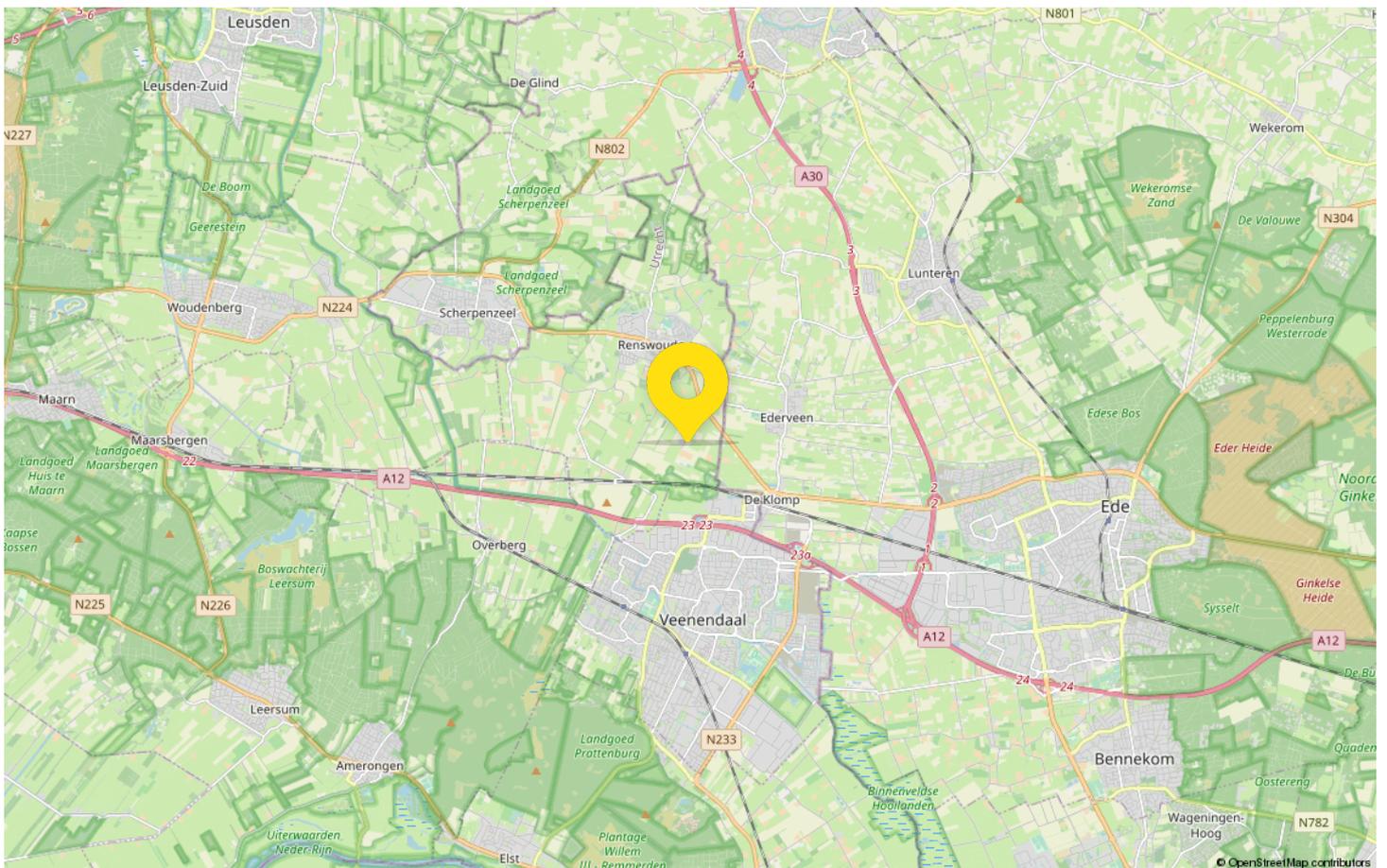
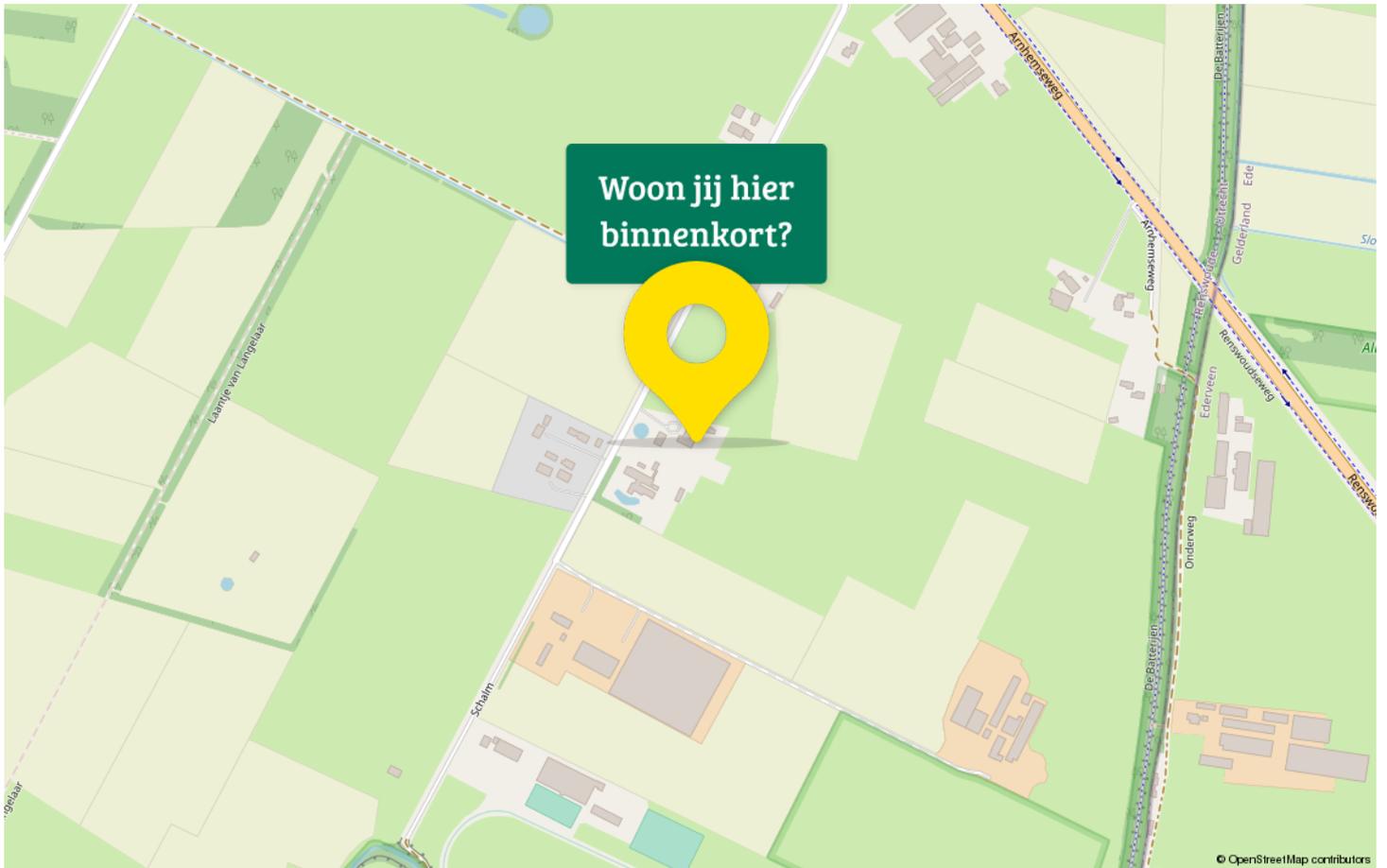
0 20 40 60 80 100m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Renswoude</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1283</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

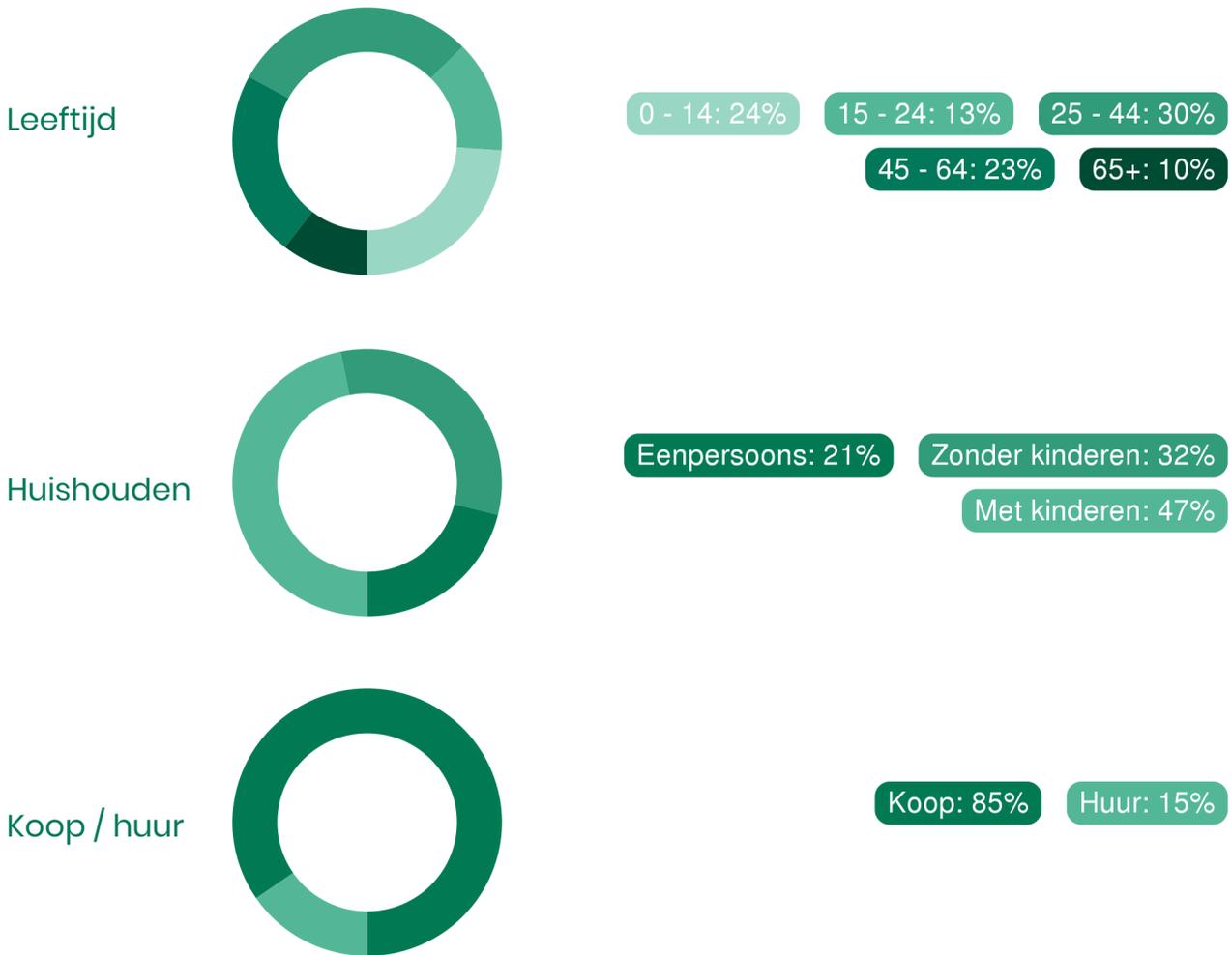
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Renswoude / Verspreide huizen



51%
man

49%
vrouw



1,5 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 379.000



Reinerie Garantiemakelaars jouw Garantiemakelaar

Reinerie Garantiemakelaars

ONZE MISSIE: IEDEREEN EEN [T]HUIS 'omdat een huis meer is dan een stapel stenen'.

Het gaat om het gevoel dat een huis je geeft.

Thuis is de plek waar je droomt en herinneringen maakt, daarom wil je een makelaar die je een goed gevoel geeft, die je bij staat met de verkoop van je eigen plek én je helpt jouw nieuwe [t]huis te vinden!

Hoe wij dat doen?

Door te ontdekken wie jij bent en wat jij belangrijk vindt in het leven. Wij willen namelijk het beste voor jou, zodat jij je ook bij ons '[t]huis' voelt.

Want wij zien je graag terug wanneer je toe bent aan je volgende stap! Zo maken we samen jouw dromen waar.

Reinerie Hypotheken

Wanneer je uitkijkt naar een nieuw [t]huis is het prettig om te weten wat er financieel mogelijk is. Ben je benieuwd naar jouw maandlasten voor een bepaalde woning? Of wil je oversluiten? Wim en Marcus van Reinerie Hypotheken vertellen het je graag! Wim is erkend Hypothecair Planner en Marcus is financieel adviseur en geven je beiden graag een vrijblijvend en onafhankelijk advies over de verschillende hypotheek mogelijkheden.

Nieuwsgierig naar je hypotheekmogelijkheden?

Bel, mail of app ons via de onderstaande gegevens en wij plannen graag een eerste vrijblijvende afspraak met je in!



Wij zijn [t]huis op:

Benschopperstraat 37
3401 DG, IJsselstein Ut

Wij zijn bereikbaar via:

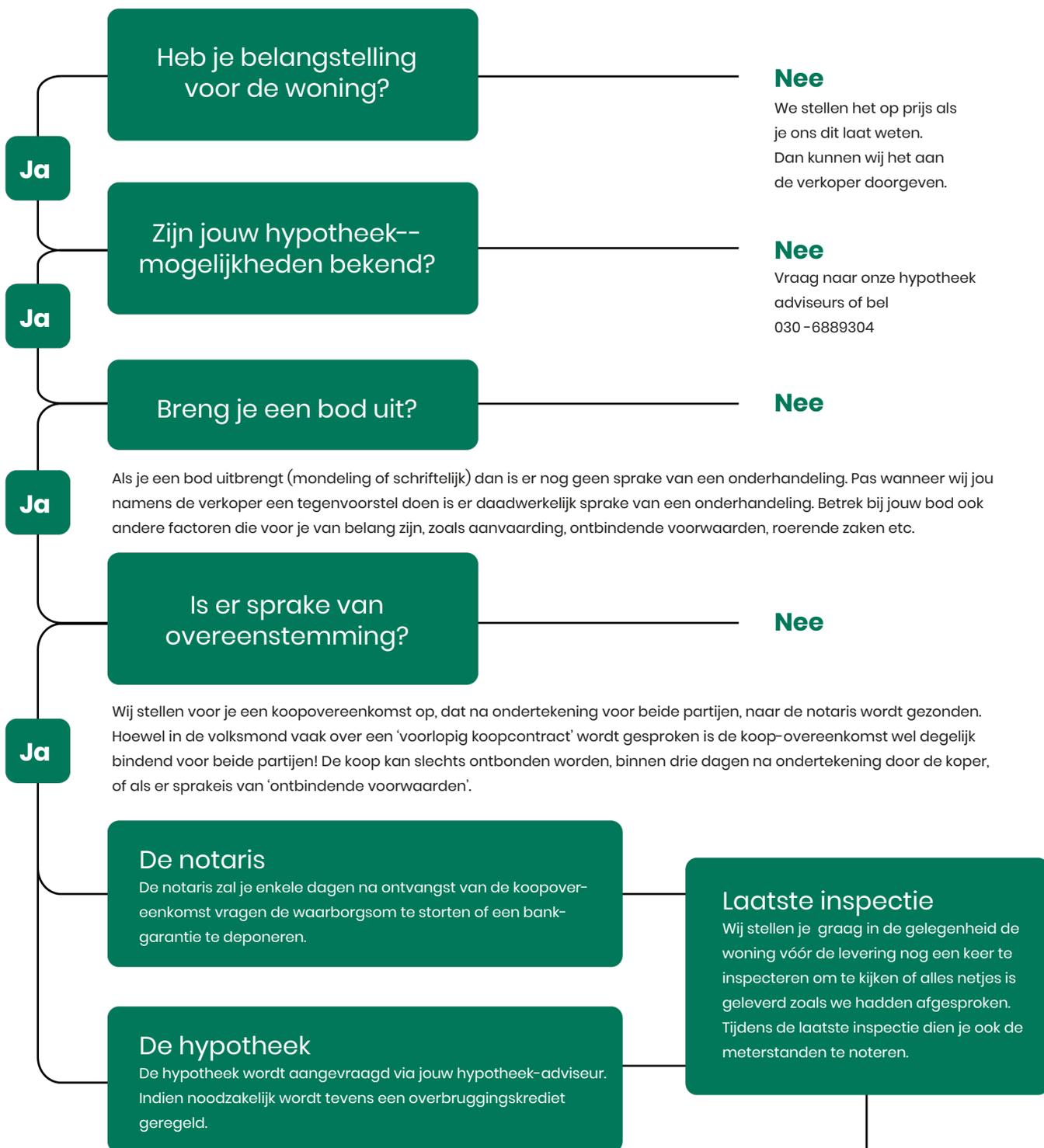
030-6884455

info@reinerie.nl

www.reinerieijsselstein.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe [t]huis genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.







Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

030-6884455

info@reinerie.nl

www.reinerieijsselstein.nl



Reinerie Garantimakelaars
Benschopperstraat 37
3401 DG, IJsselstein Ut

030-6884455
ijsselstein@reinerie.nl
www.reinerieijsselstein.nl

