



Vraagprijs
€ 1.500.000 k.k.

COELHORSTERWEG 34

HOOGLAND

KENMERKEN

SOORT WONING:
woonboerderij

ENERGIELABEL:
G

BOUWJAAR:
1900

WOONOPPERVLAKTE:
181 m²

INHOUD:
1406 m³

PERCELOPPERVLAKE:
circa 3.115 m²





OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een unieke woning met een tal aan mogelijkheden en een vrije ligging?! Dan is deze woonboerderij met twee grote bijgebouwen van maar liefst ± 540 m² in totaal op een riant perceel aan de rand van Hoogland-West écht iets voor jou!

Een unieke kans... dat is deze boerderij uit 1900 met een rijke historie. De originele eigenaar van deze locatie, de heer Van Kouwenhoven, wordt gezien als "a founding father of New York", één van de stichters van Nieuw-Amsterdam. De ligging is fantastisch, aan de rand van het landelijke en groene Hoogland-West en aan de voet van "Landgoed Coelhorst", een schitterend natuurgebied wat een groen lint vormt langs de fraai meanderende rivier de Eem.

De boerderij biedt – combinatie met de twee grote schuren - een zee van ruimte en mogelijkheden. Het is de uitgelezen kans het geheel naar eigen smaak en wens aan te passen aan de hedendaagse woonwensen! De afwerking is gedateerd en een echt project, maar een groot gedeelte van de kozijnen is inmiddels vervangen voor kunststof met isolerende beglazing. Op de begane grond bevinden zich meerdere ruimtes waaronder een zitkamer met originele moederhaard en een opkamer, een keuken, een bijkeuken en een royale multifunctionele ruimte welke voorheen de deel betrof. Op de verdieping bevinden zich meerdere kamers.

De indeling is als volgt:

Begane grond: entree/hal aan de zijkant met trapopgang naar de verdieping, deur met toegang tot de kelder, deur naar de woonkamer aan de voorzijde van de boerderij met trapopgang naar de opkamer. Vanuit de hal is er tevens toegang tot de keuken met deur naar een extra kamer en open verbinding met de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is de toiletruimte en de multifunctionele ruimte te bereiken welke voorheen de deel was. Vanuit de deel is o.a. middels openslaande deuren het buitenterrein te bereiken.

Verdieping: overloop met toiletruimte, toegang tot twee slaapkamers aan de linkerzijde van de boerderij, deur naar open ruimte met vaste kast, C.V.-installatie, toegang tot de derde slaapkamer aan de rechterzijde van de woning v.v. vaste kast en de badkamer v.v. douche en wastafel. Vanuit de open ruimte is tevens de grote vliering te bereiken.

Buitenterrein en schuren: rondom de woning bevindt zich circa 3.115 m² grond, waarvan het gedeelte aan de voor- en rechterzijde van de boerderij ingericht is als (sier)tuin. Achter de boerderij bevinden zich twee grote schuren voor het stallen van o.a. auto's, fietsen en andere voertuigen.

Het perceel links naast de boerderij en achter de schuren van circa 20.000 m² is in overleg eventueel (gedeeltelijk) erbij te betrekken.

Bijgebouwen:

Op het ruime erf bevinden zich twee grote loodsen, welke ideaal zijn om te gebruiken als opslag, stalling van oldtimers of andere doeleinden, voor zover dit binnen het bestemmingsplan past.

Op de bijgebouwen rust namelijk geen bedrijfsbestemming.

- schuur van ruim 16 m x 16 m met verschillende bergruimtes
- loods van 16,5 m x 8 m

Bijzonderheden:

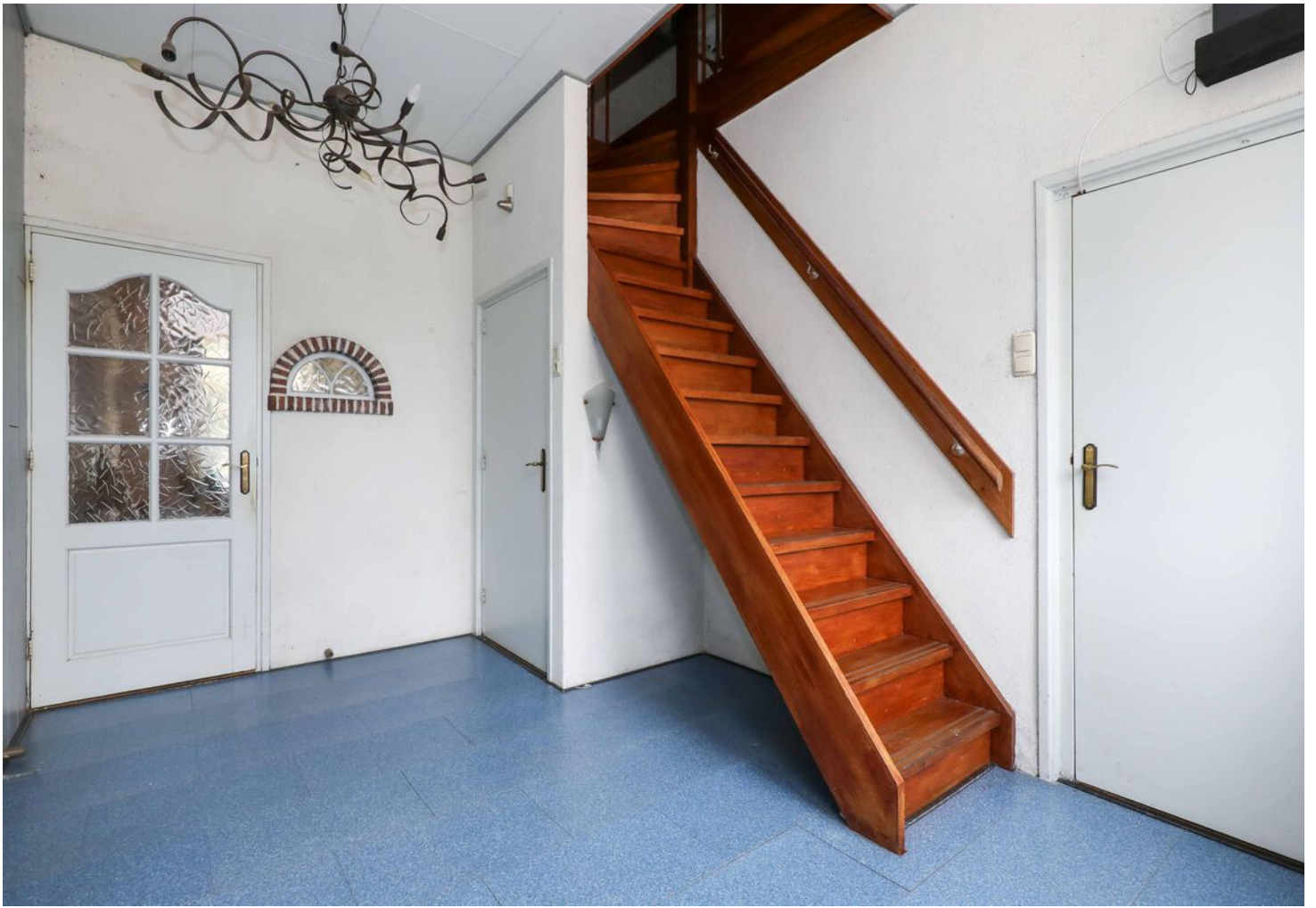
- vrijstaande woonboerderij met rijke historie
- woonbestemming met twee grote schuren (geen bedrijfsbestemming!)
- woonoppervlakte: 181 m²
- perceeloppervlakte: ca. 3.115 m²
- bouwjaar: 1900
- energielabel: G
- veel mogelijkheden
- geheel naar eigen smaak en wens te renoveren
- gedeeltelijk v.v. kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- royale multifunctionele ruimte, voorheen de deel
- fantastische ligging
- aan de voet van "Landgoed Coelhorst" en rivier de Eem
- aan de rand van Hoogland-West en Amersfoort
- gunstig gelegen op enkele autominuten vanaf de A1
- vrij uitzicht over de weilanden
- percelen aan de zij- en achterkant in overleg eventueel bij de boerderij te trekken
- overdracht dient plaats te vinden bij Beens notariaat te Amersfoort.

Bestemmingsplan

De voormalige agrarische bestemming is recent omgezet in een 'woonbestemming'. De algemene, voor woningen in het buitengebied opgestelde voorschriften zijn hier van toepassing. De voormalige bedrijfsopstallen worden onder de gewijzigde bestemming aangemerkt als 'bijgebouwen, behorend bij een woning'. Omzetten naar een bedrijfsbestemming is geen mogelijkheid. De koper zal zich dienen te conformeren aan het door de gemeente Amersfoort voorgeschreven erfbeplantingsplan. Nadere informatie via de makelaar.

Prijs vanaf € 1.500.000,-- k.k.

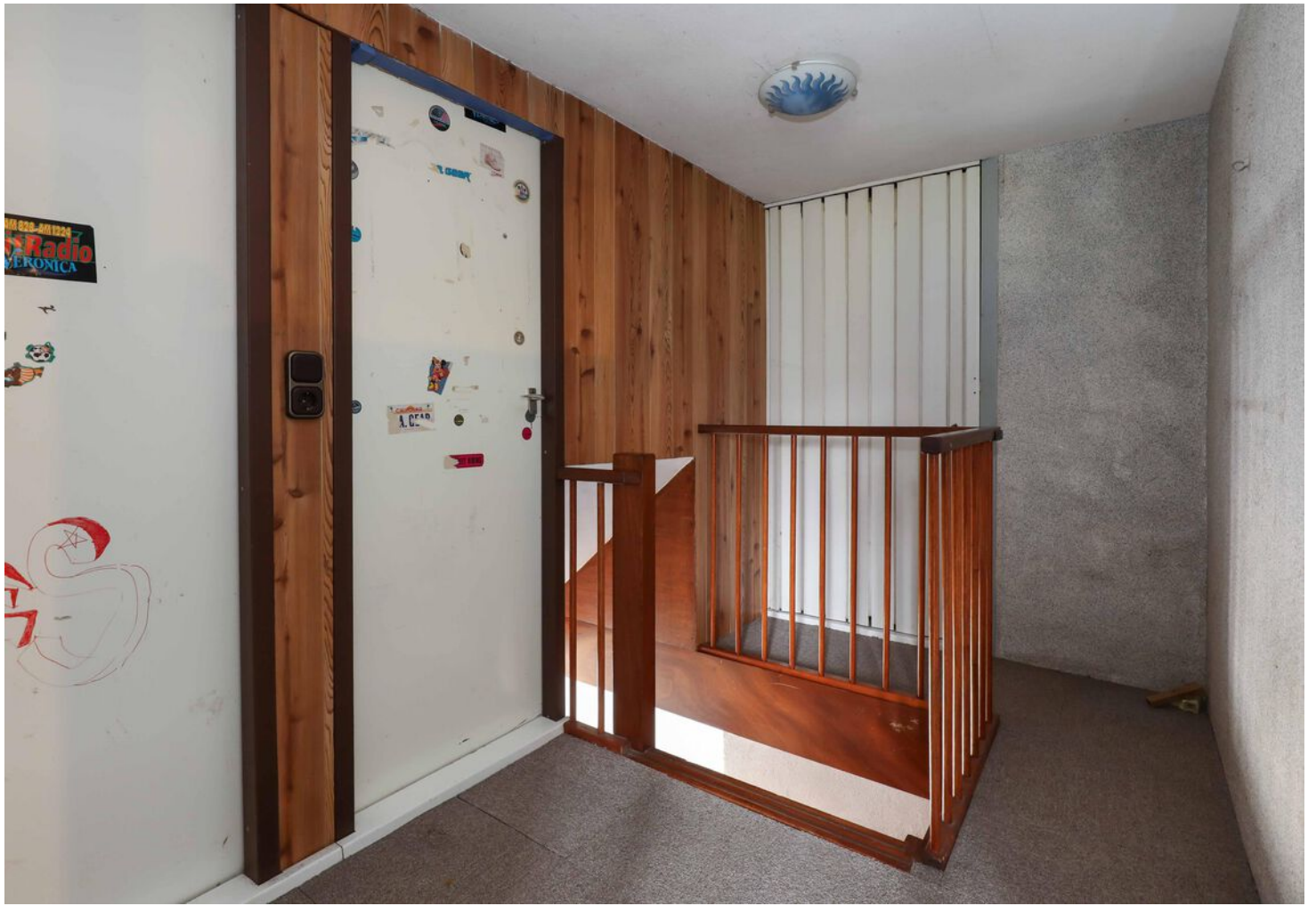
Nieuwsgierig naar deze unieke kansen en wil je meer informatie ontvangen of een bezichtiging plannen?! Neem dan contact op met ons kantoor. We beantwoorden je vragen en leiden je graag rond!

























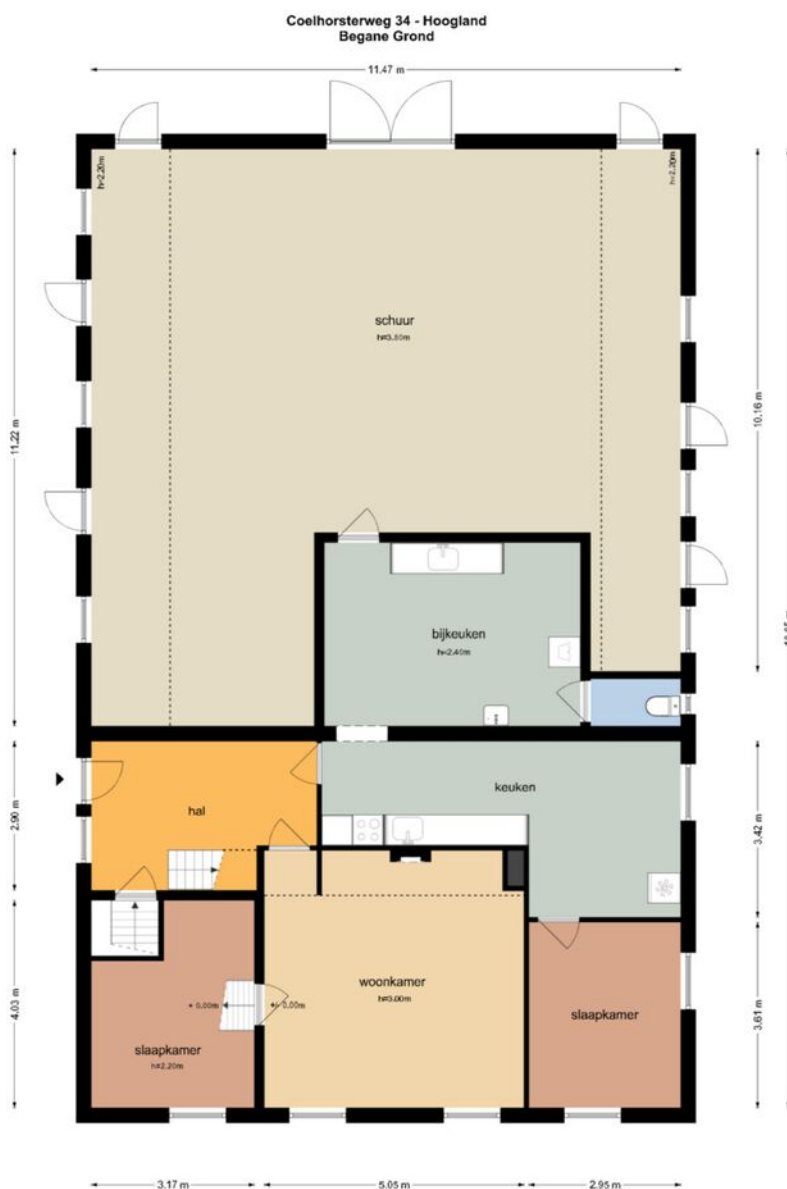






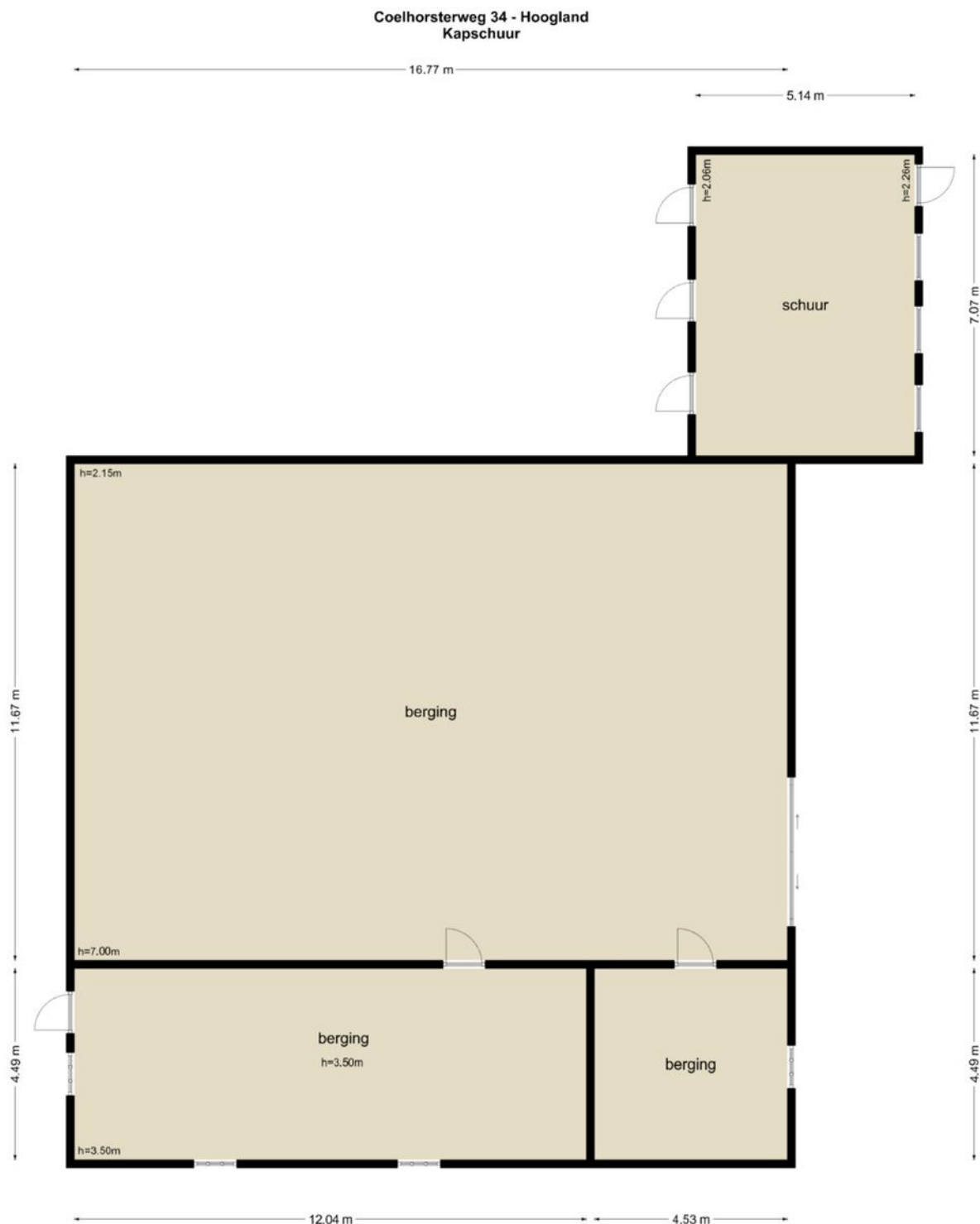


PLATTEGROND begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenro.nl

PLATTEGROND schuur



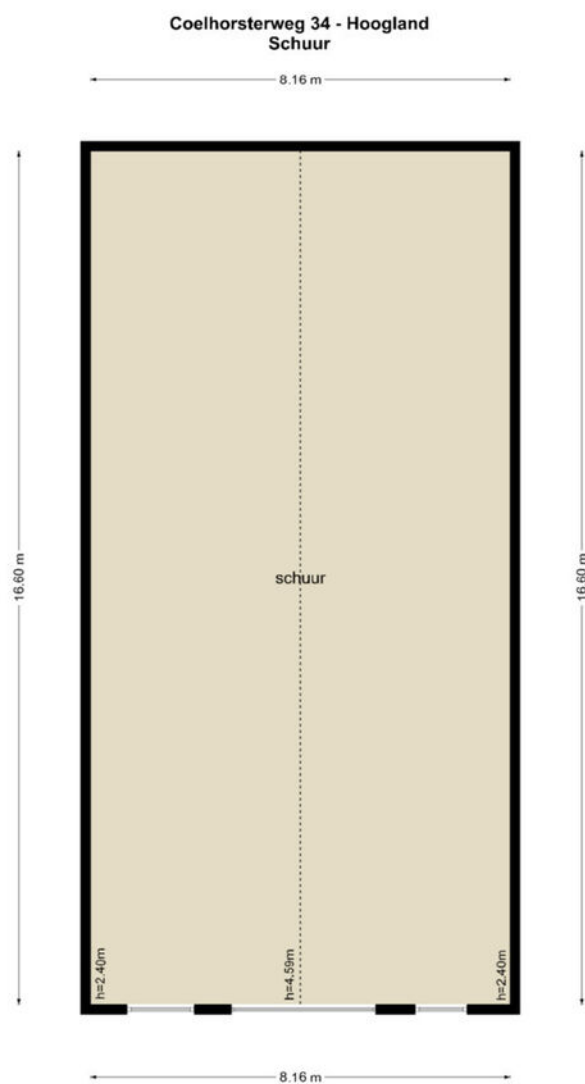
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND kap schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND loods

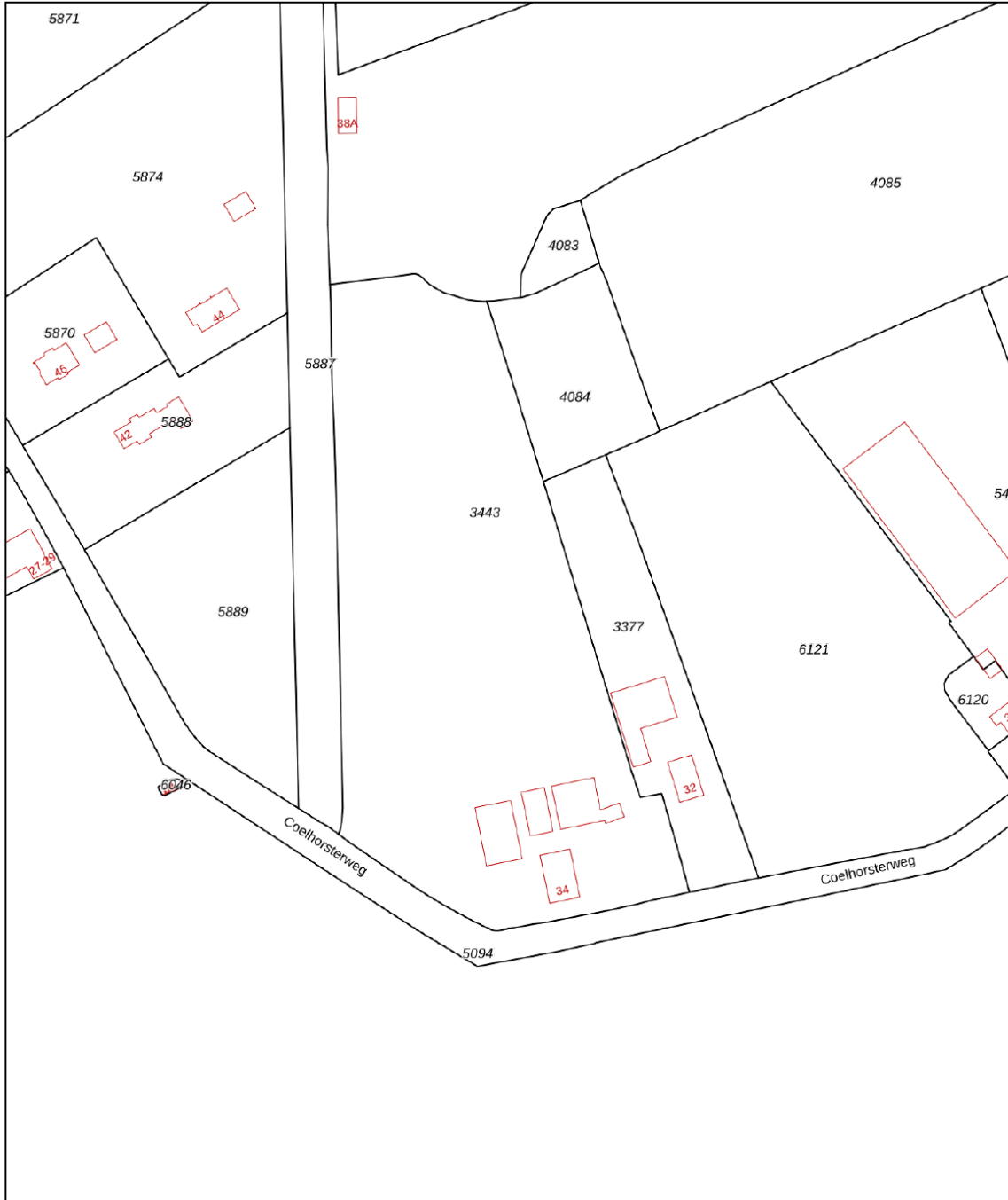







De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coelhorsterweg

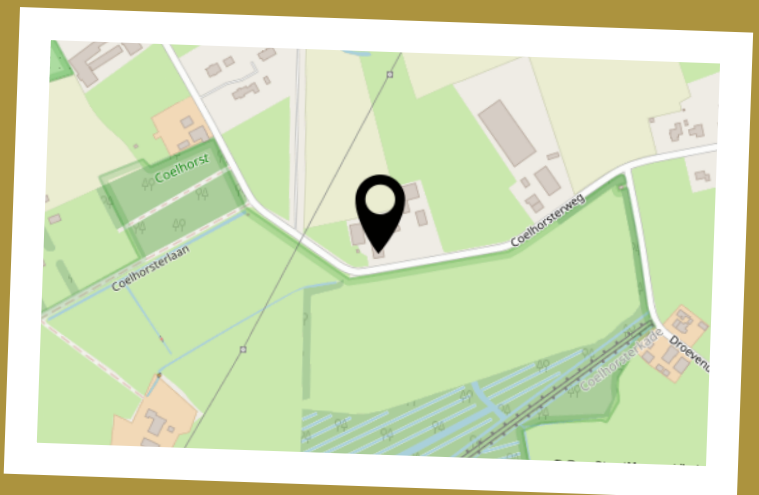
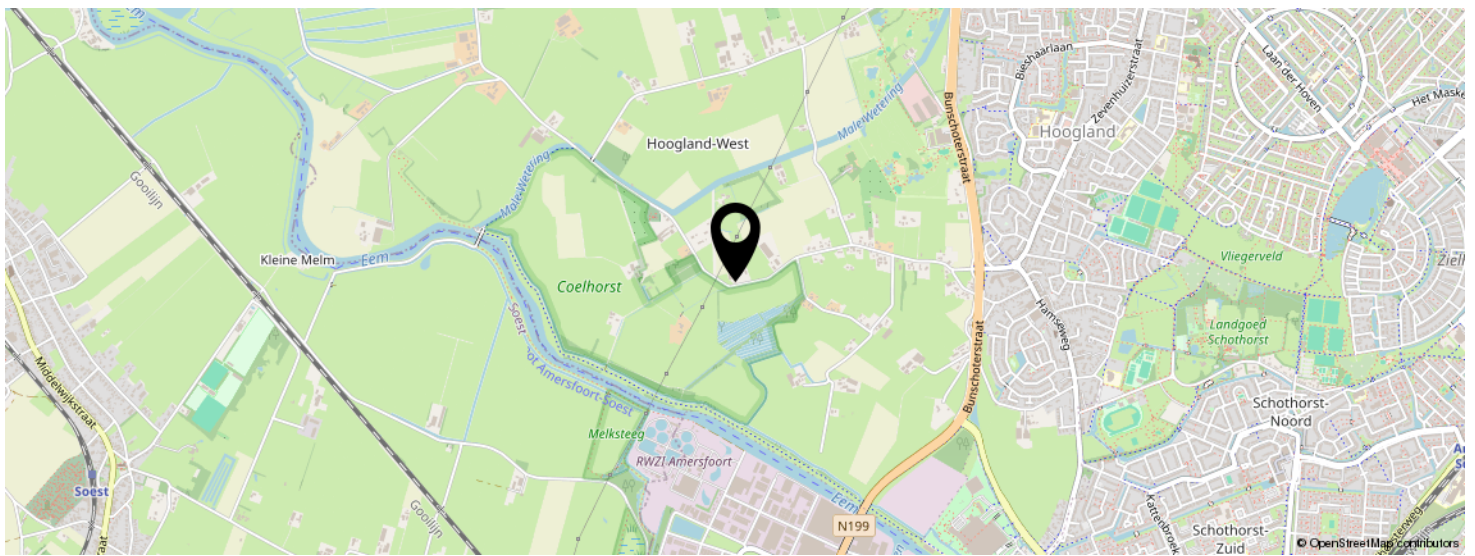
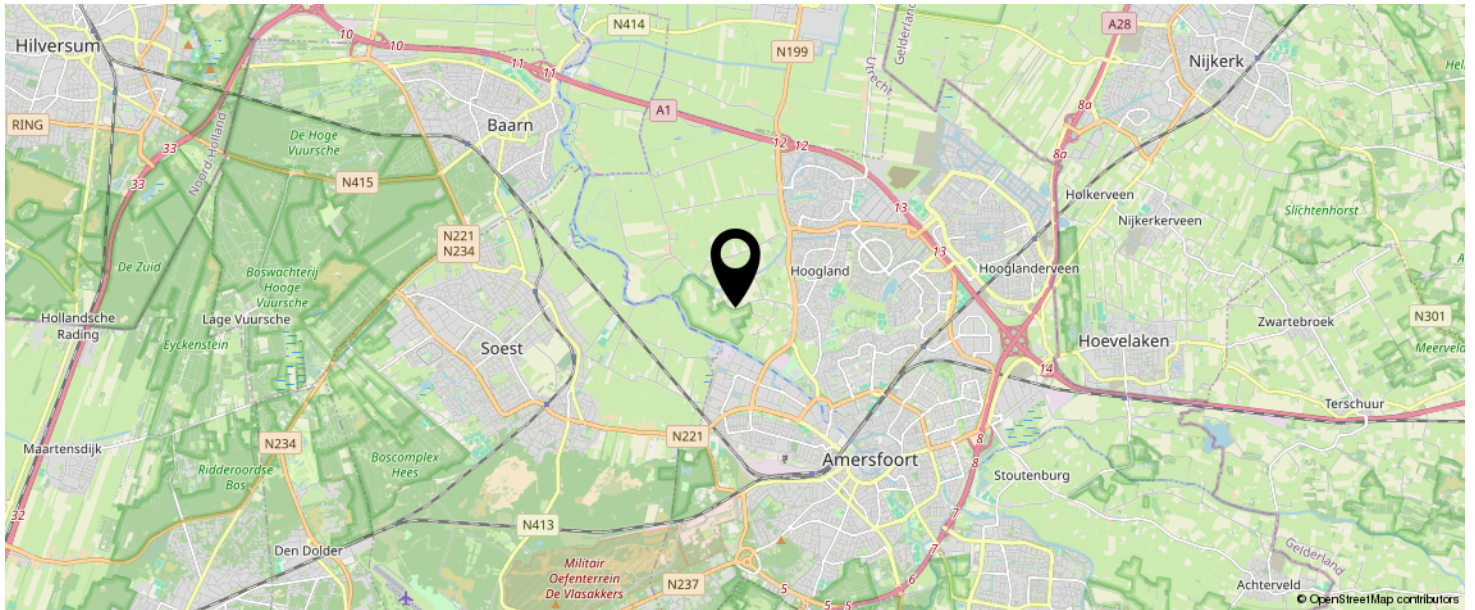


| | | | | |
|---|---|---------------------|----------|---|
| 12345 25 | Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer | Schaal 1: 2000 | |  |
|  | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente | Hoogland | |
|  | Voorlopige kadastrale grens | Sectie | E | |
|  | Administratieve kadastrale grens | Perceel | 3443 | |
|  | Bebouwing | | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026
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



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**

Brochure

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure is geen aanbod, maar een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Een koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan na uitdrukkelijke acceptatie door verkoper en koper en nadat deze schriftelijk is vastgelegd in een door partijen ondertekende overeenkomst.

Energie label

Bij de verkoop van een woning is de verkoper verplicht een definitief energie label te overhandigen aan de koper. Verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud of uitkomst van dit energie label.

Notaris

De keuze voor de notaris bij de eigendomsoverdracht is aan de koper. Omdat de koper de notariële kosten draagt, bepaalt hij of zij ook welke notaris wordt ingeschakeld.

Kosten koper

Wanneer een object wordt verkocht onder kosten koper (k.k.) betekent dit dat alle bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Denk hierbij aan overdrachtsbelasting, notariskosten, taxatiekosten, financieringskosten en eventuele kosten van een eigen makelaar.

Transportdatum

De datum van levering wordt in overleg tussen koper en verkoper vastgesteld tijdens de onderhandelingen. Deze datum is bindend en kan uitsluitend worden gewijzigd met wederzijdse instemming van beide partijen.

NVM

LinQ Makelaardij is aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken, gevestigd in Nieuwegein. Voor al onze werkzaamheden gelden de Algemene Voorwaarden NVM 2018. U kunt deze indien gewenst bij ons opvragen.

Extra informatie koopovereenkomst

De volgende extra clausules worden (indien van toepassing) verwerkt in de koopovereenkomst:

Waarborgsom

Partijen komen doorgaans overeen dat koper een waarborgsom van 10% van de koopsom voldoet. Deze dient vóór de in de koopakte vermelde datum te zijn gestort bij de notaris, tenzij in plaats daarvan een bankgarantie wordt verstrekt.

Ouderdomsclausule (bij onroerende zaken met een bouwjaar voor 01-01-1998)

Het is de koper bekend dat de woning op of voor 1998 gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komen (het normaal gebruik belemmerende) gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de onroerende zaak, voor risico van de koper.

Mogelijkheid asbest (bij onroerende zaken met een bouwjaar voor 01-01-1994)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Verklaring niet zelf bewoond (bij onroerende zaken die niet of lange tijd niet door de verkoper zelf bewoond zijn)

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte de afgelopen jaar niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat zij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen en gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond.

Meetinstructie

De woning is ingemeten volgens de meetinstructie, gebaseerd op de NEN2580. Deze methode dient om de gebruiksoppervlakte zo eenduidig mogelijk vast te stellen, maar kan meetverschillen niet volledig uitsluiten door afrondingen of interpretatieverschillen. Verkoper en makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper is in de gelegenheid gesteld om de maten zelf te (laten) controleren en kan op eigen kosten een hermeting laten uitvoeren. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart koper akkoord te gaan met de vermelde maten.

AVG

De ondergetekende verklaren:

1. De makelaar toestemming te verlenen tot het bewaren van persoons- en andere gegevens nodig voor naleving van de opdracht tot dienstverlening en de uitvoering daarvan;
2. De toestemming geldt zowel voor de toepassing van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) alsmede voor de privacywetgeving Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de uitvoeringswetgeving te dien aanzien.
3. De opgeslagen gegevens mogen voor zowel Wwft als AVG-doeleinden in één en hetzelfde bestand worden opgeslagen.

Buitensporige kosten van de notaris

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en /of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 23,- per telefonische overboeking;
- € 70,- voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek - /kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;
- € 280,- per akte van gehele doorhaling;
- € 325,- per akte van gedeeltelijke doorhaling;

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht) dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. Kosten van inschrijving ad € 25,- (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

Stukken van de notaris

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar (en de aankoopmakelaar). De (aankoop- en) verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 c.q. 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht zowel door de koper als verkoper de verhuizing moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!



LinQ Makelaardij

Pastoor Pieckweg 38 F

3828 PR, Hoogland

+31 33 3310031

info@linqmakelaardij.nl

www.linqmakelaardij.nl

