



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

HARMELEN, KASTEELLAAN 1

Kasteel Huize Harmelen met vrijstaand bijgebouw en rijksmonumentaal tuinhuis 't Spijck

WWW.DRIEKLOMP.NL

WONEN EN WERKEN

Midden in het Groene Hart ligt Kasteel Huize Harmelen met een geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Een unieke plek om te wonen én werken.

De oude Ridderhofstad, gelegen op een perceel van 6.095 m², bestaat uit een slotgracht met daarbinnen een geheel bewaard gebleven middeleeuwse gewelvenverdieping met oorspronkelijke zware ribloze kruis- en tonggewelven. Rond 1950 is hierop een karakteristiek kasteelachtig woonhuis met vijf slaapkamers gebouwd, waardoor het geheel zich perfect leent voor de combinatie van particuliere bewoning en zakelijke doeleinden.

MULTIFUNCTIONEEL

Op het perceel staat naast het kasteel het rietgedekte koetshuis en langs de slotgracht vindt u het monumentale gerestaureerde tuinhuis 't Spijck, ontworpen door tuinarchitect J.D. Zocher. De aanwezige boomgaard, de waterpartij en het zorgvuldig aangelegde landschap dragen bij aan een sfeervolle en romantische ambiance.

GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Kasteel Huize Harmelen biedt uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. De monumentale kelders met een gebruiksoppervlakte van circa 275 m², hebben bestemming 'Horeca' waarmee het gebruik als vergader- en cursuslocatie kan voortgezet worden of uitgebreid, bijvoorbeeld met een bed & breakfast.

De kasteelwoning van circa 150 m², kent de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Wenst u het kasteel volledig te benutten voor particuliere bewoning? Dan dient er een functiewijziging naar 'Wonen' aangevraagd te worden bij de gemeente en zullen de bedrijfsmatige (horeca)activiteiten gestaakt moeten worden.

Harmelen is gunstig gelegen tussen Utrecht en Woerden en uitstekend bereikbaar via de snelwegen A12, A27 en A20. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen, waaronder winkels, basisscholen, restaurants en sportfaciliteiten zoals een zwembad, sporthal en voetbalvereniging.

De dynamiek van Leidsche Rijn (Utrecht) ligt op korte afstand, evenals het charmante Haarzuilens met Kasteel de Haar en de aangrenzende golfbaan. Via schilderachtige fietsroutes door het Groene Hart zijn deze bestemmingen eenvoudig bereikbaar.



KENMERKEN

Bouwjaar	kasteelmuren ca. 1400, woning ca. 1950
----------	---

Woonoppervlakte	ca. 425 m ²
-----------------	------------------------

Inhoud	ca. 2044 m ³
--------	-------------------------

Externe bergruimte	ca. 65 m ²
--------------------	-----------------------

Perceeloppervlakte	6.095 m ²
--------------------	----------------------

Energie label	F
---------------	---





VERKOOPPROCES

OPENBARE INSCHRIJVING

Dit object wordt verkocht bij openbare inschrijving via Westvaer Notarissen te Utrecht. Tevens zal het notarieel transport plaatsvinden bij eerdergenoemde notaris.

Gegadigden dienen hun bieding schriftelijk in te dienen bij dit notariskantoor.

Voor deelname aan de inschrijving gelden de volgende voorwaarden:

- Sluitingsdatum voor inschrijving: 17 september 2025 15:00 uur
- Elke bieding dient onvoorwaardelijk uitgebracht te worden.
- Gunning voorbehouden: Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Kijkmomenten

Om geïnteresseerden de gelegenheid te geven de woning te bezichtigen, worden er meerdere kijkmomenten georganiseerd. Bezichtigen is uitsluitend mogelijk op afspraak met de verkopend makelaar. De documentatie behorende bij het object zal, na het inplannen van de bezichtiging, worden toegestuurd via de mail.

Overdrachtsbelasting

Afhankelijk van de hoedanigheid van koper en het voorgenomen gebruik van het registergoed is het tarief overdrachtsbelasting 2% (eigen bewoning) en/of 10,4% (zakelijk gebruik). Het uiteindelijke tarief en de fiscale beoordeling daarvan zijn volledig voor rekening en risico van koper.

GEWELVENVERDIEPING

Een trap vanuit buiten naar beneden brengt u naar de imposante middeleeuwse gewelvenverdieping, momenteel in gebruik als inspirerende vergaderlocatie.

Aan de rechterzijde bevindt zich een royale woonkeuken, verdeeld over twee gewelven. Dankzij de grote rondboogramen valt hier veel daglicht naar binnen. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en een ruim kookeiland. De aangrenzende kasteelkamer is een lichte, ruime zaal met uitzicht op de slotgracht en directe toegang tot het terras buiten. Iets verderop treft u de Wijnkamer, een gezellige ruimte ideaal voor bijvoorbeeld een wijnproeverij.

Via de gang bereikt u de grootste ruimte van deze verdieping: de Torenkamer. Deze indrukwekkende zaal biedt plaats aan circa 22 tot 25 personen en beschikt over een eigen uitgang naar buiten. Hierachter liggen nog twee extra vertrekken: de oude Hemelbedkamer en de Tuinkamer. Beide eveneens met toegang tot de tuin.

Vrijwel alle ruimten zijn voorzien van ramen met uitzicht op de omliggende slotgracht, wat zorgt voor veel natuurlijk licht en een directe verbinding met de historische omgeving. De gewelven zijn volledig verwarmd middels twee CV-ketels en alle vertrekken zijn eenvoudig bereikbaar vanuit de centrale entreehal.

Tot slot beschikt de gewelvenverdieping over een toilet, een badkamer met tweede toilet en een binnentrap die directe toegang geeft tot de kasteelwoning op de bovenverdieping.











KASTEELLAAN 1 HARMELÉN





KASTEELWONING

EERSTE VERDIEPING

De kasteelwoning is via de buitenzijde toegankelijk via de monumentale trappartij. Via de entree komt u in de verschillende ruimten van de kasteelwoning. Uiterst links de keuken van met oorspronkelijke inrichting en kleurstelling uit 1950. In het midden van deze verdieping is de huiskamer. Vanuit hier kunt u ook naar buiten en heeft u toegang tot het grote dakterras boven de gewelven met prachtig uitzicht over Harmelen. Rechts de eetkamer die eveneens vanuit de gang bereikbaar is.

TWEEDE VERDIEPING

Deze woonlaag biedt ruimte aan drie slaapkamers, een badkamer met wastafel en bad, separaat toilet en een separate douche. Aan de rechterzijde een tweetal slaapkamers en aan het uiteinde van hal de een derde slaapkamer. Een smalle, steile trap leidt naar de zolderverdieping.

ZOLDER

De oorspronkelijke droogzolder is momenteel in gebruik als overloop met twee kleine slaapkamers, maar kan uiteraard weer teruggebracht worden naar één grote ruimte.













KASTEELLAAN 1 HARMELÉN





TUINHUIS 'T SPIJCK

In de boomgaard van Kasteel Huize Harmelen staat het charmante tuinhuis 't Spijck, een zogeheten 'follie' en een zeldzaam voorbeeld van neogotische tuinarchitectuur. Met zijn turkoois geschilderde houten details, spitsboogvenster en glas-in-lood roosvensters is het een opvallende verschijning. Het tuinhuis dateert van vóór 1930 en diende waarschijnlijk als badhuis. Na jaren van verval is het in 2005, na een grondige restauratie door Koninklijke Van Woudenberg, in volle glorie teruggeplaatst bij Kasteel Huize Harmelen. 't Spijck is een apart rijksmonument en een uniek stukje erfgoed – er zijn nog maar twee van dit soort tuinhuisen in Nederland.





Voor en na restauratie

KOETSHUIS

Het rietgedekte koetshuis is ingedeeld met eenvoudige keuken, badkamer met douche, wastafel en toilet en een grote woonkamer met schuifdeuren naar het terrasje. Via een open trap is de bovengelegen kapverdieping op stahoogte bereikbaar.





PERCEEL

Kasteel Huize Harmelen is gesitueerd op een perceel van circa 6.095 m². Middels de lange oprijlaan bereikt u het terrein met kasteel, grote schuur met carport en aansluitend het Koetshuis en Tuinhuys 't Spijck. Rondom het kasteel loopt de oude slotgracht, eveneens een rijksmonument.

BIJZONDERHEDEN

- Het kasteel en bijgebouw zijn voorzien van enkel glas;
- Verwarming middels cv-ketel en meerdere houtkachels aanwezig;
- Glasvezel aanwezig;
- De monumentale kelders hebben bestemming 'Horeca' en de kasteelwoning kent de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- De middeleeuwse gewelvenverdieping, slotgracht en tuinhuis zijn een rijksmonument. Hiervoor zijn diverse subsidies aan te vragen of mogelijk komt u in aanmerking voor een lening tegen gunstige voorwaarden. Meer informatie kan gevonden worden op de website van Stichting Nationaal Restauratiefonds;
- Het geheel wordt 'as is, where is' verkocht;
- Binnen het vigerend bestemmingsplan zijn er mogelijkheden om de bestemming horeca te wijzigen naar een woonbestemming.



GEWELVEN



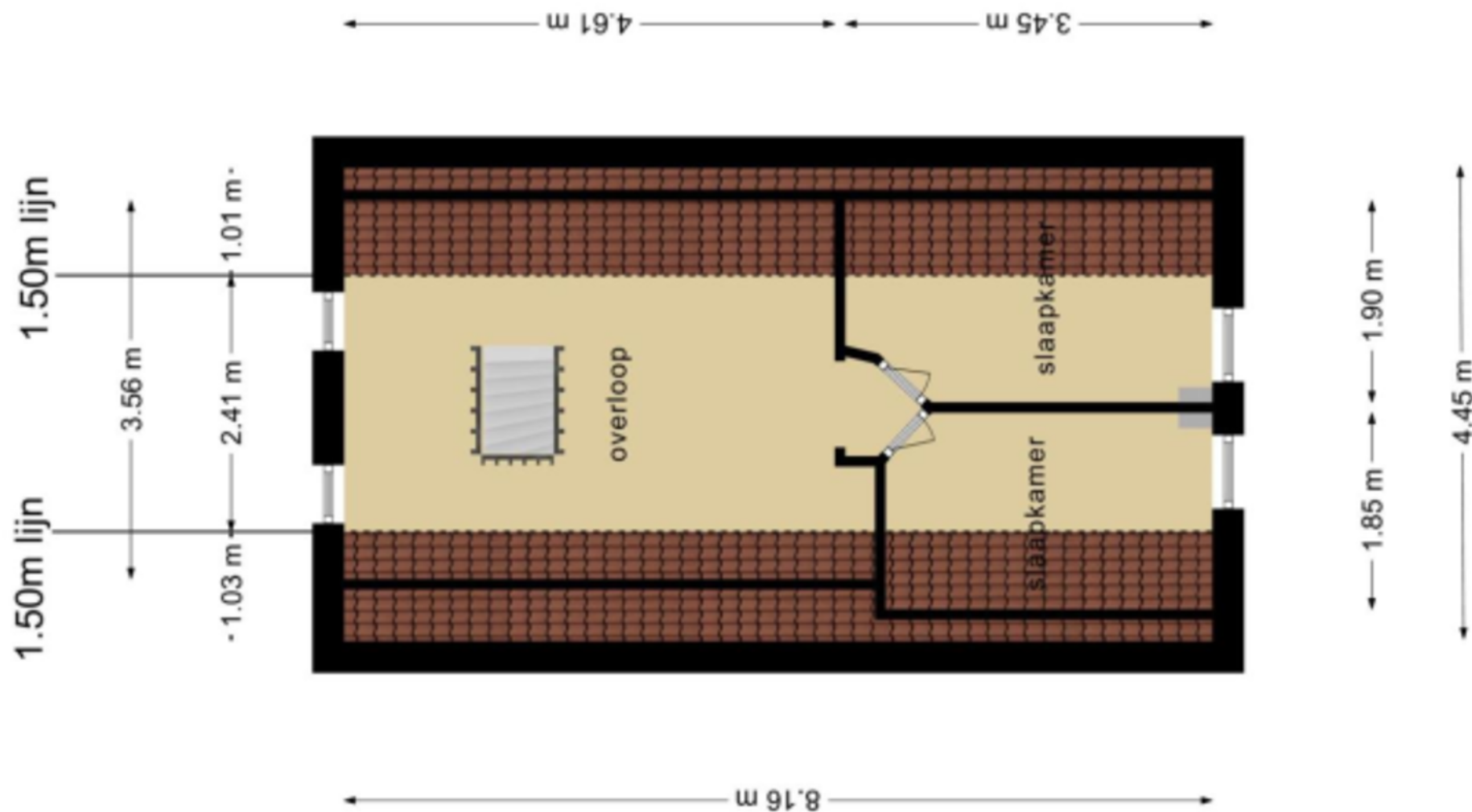
EERSTE VERDIEPING



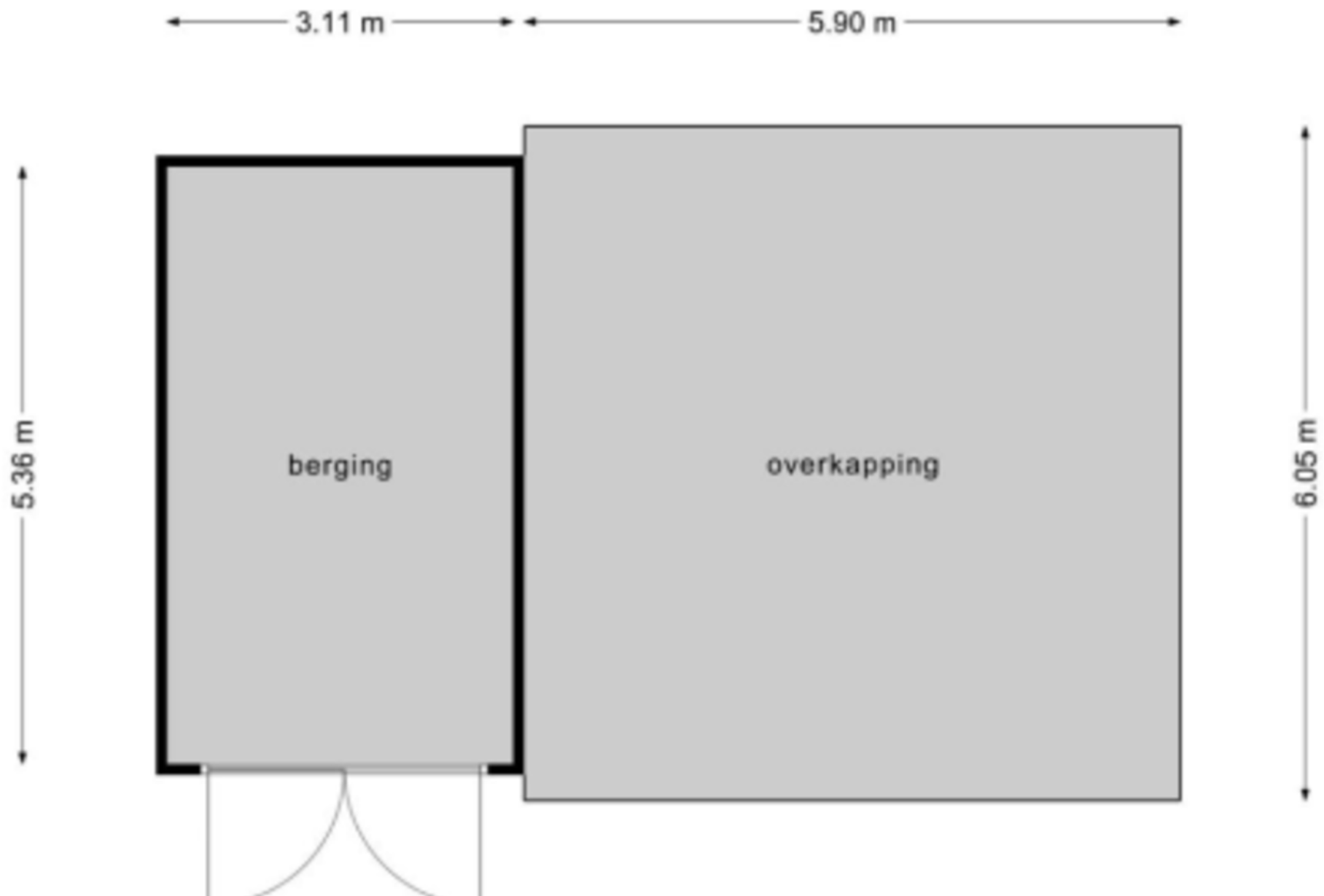
TWEEDE VERDIEPING



ZOLDER



BERGING

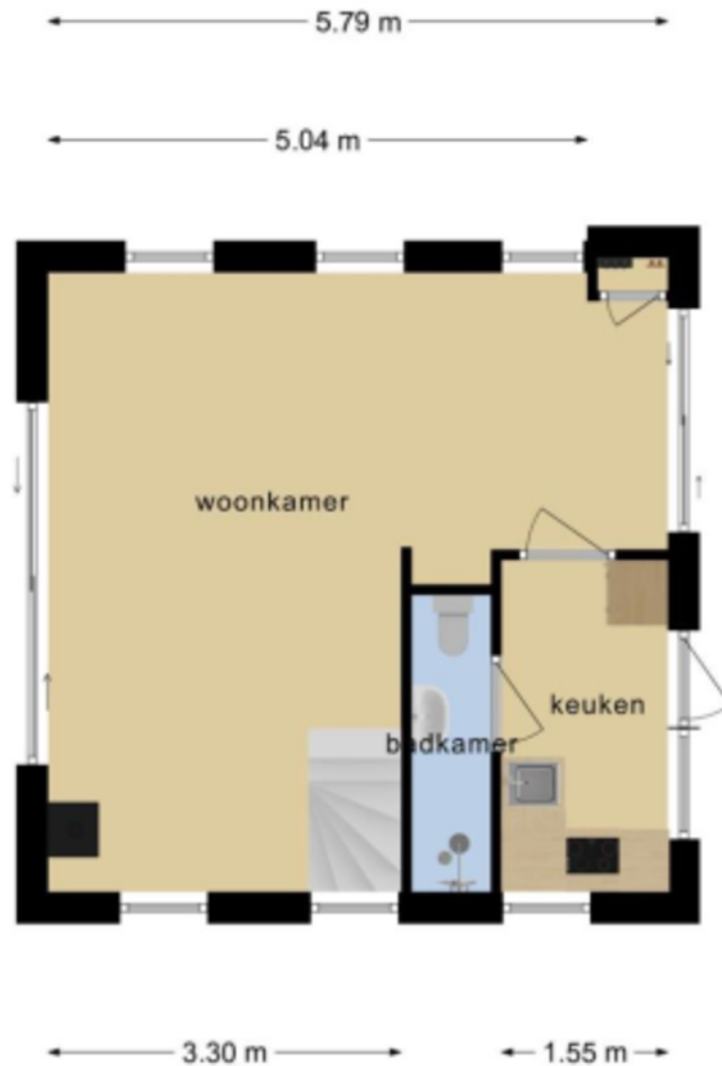


BERGING

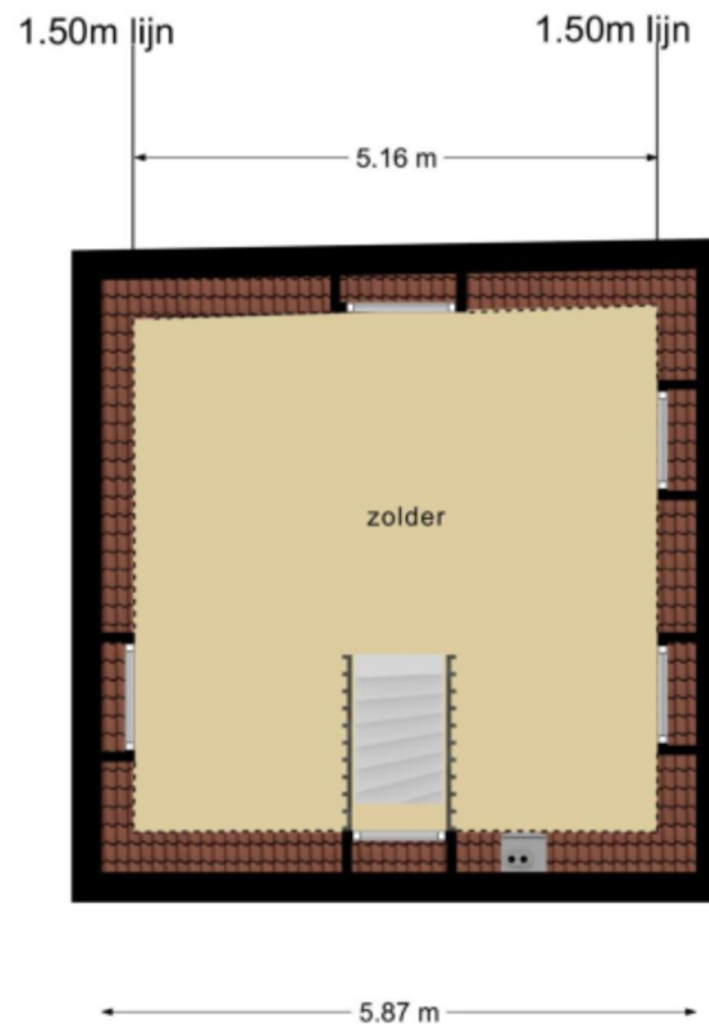
2.36 m



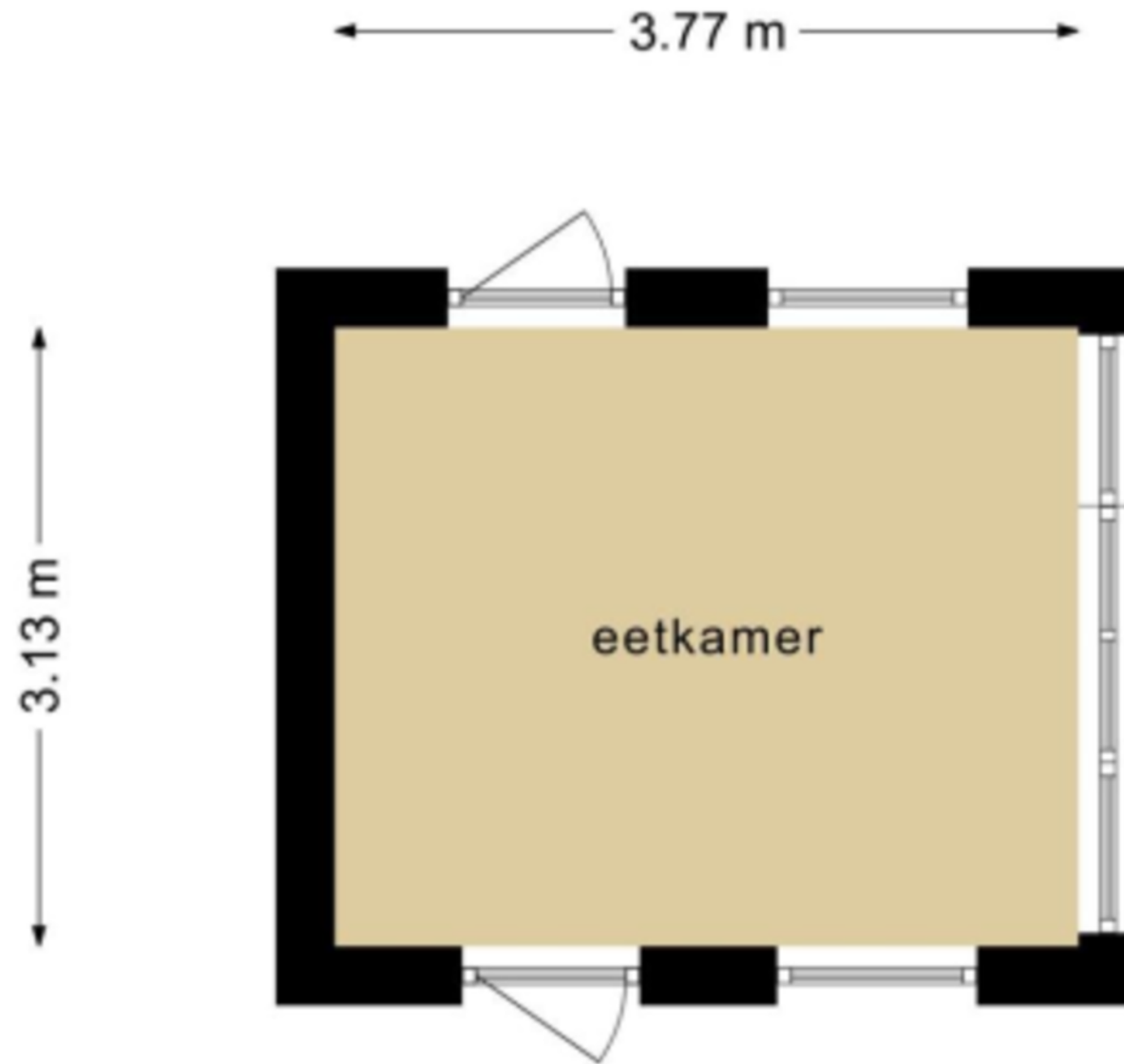
BIJGEBOUW BEGANE GROND



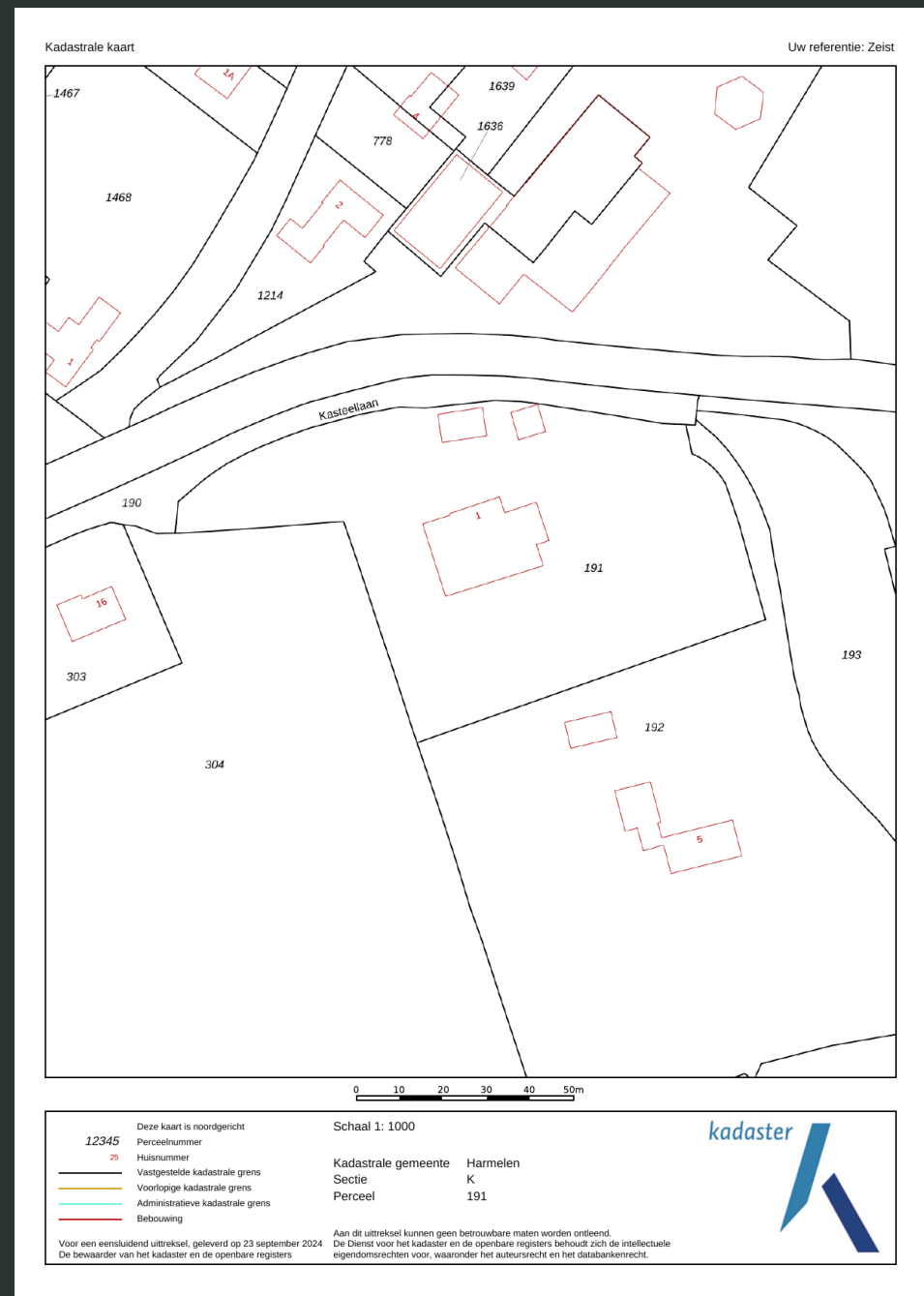
BIJGEBOUW VERDIEPING



TUINHUIS



KADASTRALE KAART



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 erfdienstbaarheden, 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.

ONDERZOEKSPLICHT

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.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele 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 partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. 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 maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGLD

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.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL