Exclusief wonen

Monumentaal wonen met grandeur, ruimte en een verhaal



VRAAGPRIJS

€ 1.250.000 K.K.

Zuiderzeestraatweg 151 | Hierden

Vestiging Nijkerk

Molenplein 23

033 - 20 00 181
nijkerk@domicilieexclusief.nl

Vestiging Ede

Villa Dorpzicht
Notaris Fischerstraat 24

0318 - 69 35 02
ede@domicilieexclusief.nl

domicilie® exclusief



Persoonlijke zorg, inlevingsvermogen en een actieve opstelling zijn de kernwaarden van Domicilie Exclusief.

”

domicilie®
exclusief



Specialisten in exclusief vastgoed

‘Uw woning is bij ons in goede handen’

AANDACHT VOOR LUXE VASTGOED

Waarom Domicilie een apart label heeft ontwikkeld voor woningen in het hogere en topsegment? Omdat exclusieve objecten zich nu eenmaal onderscheiden van de meeste andere woningen. Vastgoed dat onder het Domicilie Exclusief label valt, is met nog meer zorg en aandacht gebouwd, onderhouden en ingericht.

Als specialist in dit marktsegment voor de Foodvalley-regio (Ede-Wageningen tot Nijkerk) kennen wij de markt en het aanbod door en door. En dat is zeker een meerwaarde wanneer u een woning wilt verkopen, wanneer u een woning zoekt of een gedegen advies over de vraagprijs en het verkoopproces wilt.

Wilt u een bezichtigingsafspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op. Wij nemen ruimschoots de tijd voor uw bezoek en leiden u uitgebreid rond in de woning waarin u geïnteresseerd bent. Onder het genot van een kopje koffie of een glaasje wijn kunt u in alle rust de sfeer proeven en de luxe brochure doornemen.

Bij Domicilie Exclusief bent u ervan verzekerd dat uw zoek- of verkoopopdracht in juiste handen is. U bent van harte welkom!



WOONOPPERVLAKTE

268 m²

INHOUD

905 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

1650 m²

AANTAL KAMERS

9

SLAAPKAMERS

7

KENMERKEN

Soort woning:	Herenhuis
Type woning:	Vrijstaande woning
Energielabel:	E
Bouwjaar:	1880
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin:	rondom
Berging:	52 m²
Verwarming:	cv ketel, houtkachel

Deze voormalige pastorie biedt niet alleen een bijzonder huis, maar vooral een bijzondere manier van leven. Voor wie ruimte zoekt, maar geen standaard woning. Voor wie valt voor historie, hoge plafonds, karakteristieke details, een royale tuin en de grandeur van vroeger. Een huis met ziel en karakter, met ruimte voor een gezin, voor werk, voor gasten en voor nieuwe plannen.

Midden in het karakteristieke Hierden, naast de Dorpskerk, staat deze imposante voormalige pastorie in neoclassicistische stijl. Een huis dat vanaf het eerste moment indruk maakt. De statige gevel, hoge plafonds, grote ramen en authentieke details vertellen het verhaal van een bijzonder verleden, terwijl de royale maatvoering alle ruimte biedt voor het leven van nu. Met bijna 270 m^2 woonoppervlakte, meer dan 900 m^3 inhoud en maar liefst zeven slaapkamers is dit geen alledaags woonhuis, maar een uniek monumentaal familiehuis met grandeur, sfeer en eindeloos veel mogelijkheden.

Ook de plek is bijzonder. Vanuit huis ligt het prachtige Veluwse landschap vrijwel aan je voeten, met volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en van het buitenleven te genieten. Het Veluwemeer, de zandverstuiving en Wellnessresort De Zwaluwhoeve liggen om de hoek, terwijl ook Harderwijk, Nunspeet en de A28 uitstekend bereikbaar zijn. Amersfoort en Zwolle bevinden zich op circa 30 kilometer afstand. Hier woon je midden in het dorp en tegelijkertijd dicht bij natuur, water en het buitengebied.

De royale vertrekken en zeven slaapkamers maken het huis bij uitstek geschikt voor een groot gezin, maar de mogelijkheden reiken veel verder. Denk aan wonen en werken onder een dak, een kantoor of praktijk aan huis, een atelier, gastenverblijf of wellicht een kleinschalige B&B, voor zover passend binnen de geldende regels en bestemming. De grote garage biedt daarbij nog extra ruimte voor hobby's, opslag of werkzaamheden. Buiten wacht een prachtige tuin die past bij het karakter en formaat van de woning: groen, sfeervol en een heerlijke plek.

- Prachtige pastoriewoning uit 1880, omringd door een stijlvolle tuin;
- Het perceel zal naar verwachting circa 1.650 m^2 groot zijn. De definitieve perceelsoppervlakte wordt vastgesteld na nadere uitmeting;
- Niet-zelfbewoningsclausule is van toepassing;
- Aan de zijde van de Wouterskampen wordt een eigen inrit gerealiseerd, waarmee het perceel een eigen toegang krijgt;
- Energielabel E.



Entree

Aan de voorzijde, direct naast de serre, bevindt zich de entree van dit bijzondere woonhuis.

De royale hal bestaat uit twee gedeelten en ademt direct de sfeer die zo kenmerkend is voor deze voormalige pastorie.

Hoge plafonds, subtiele lambrisering en de fraaie trapopgang naar de eerste verdieping geven de ruimte een stijlvolle, klassieke uitstraling.

Naast de trap bevindt zich de toiletruimte en aan de andere zijde is ruimte voor de garderobe.

Vanuit de hal is tevens de ruime provisiekelder bereikbaar.









Living

In het linkerdeel van de woning ligt de royale woonkamer, een indrukwekkende leefruimte met grote raampartijen aan drie zijden. Het vele daglicht, de warme parketvloer en het prachtige uitzicht op de groene omgeving geven de kamer een bijzonder aangename sfeer. De fraaie schouw met houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en onderstreept het karakter van het huis. Een heerlijke ruimte om tot rust te komen.



















Dining

Aan de andere zijde van de hal bevinden zich de eetkamer, serre en keuken. De eetkamer heeft een mooie houten vloer en biedt met gemak plaats aan een grote eettafel voor acht of meer personen. Een ruimte die uitnodigt tot lange diners en gezellige avonden. Vanuit hier trekt de aangrenzende serre direct de aandacht. Met veel glas en schuifdeuren naar de tuin vormt deze een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. Een heerlijke plek om als tweede zitkamer in te richten en gedurende de seizoenen van de tuin te genieten.











Keuken

De separate keuken is royaal van formaat en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Ook hier zorgen het hoge plafond en het bijzondere uitzicht op de kerk voor een sfeer die je niet snel in een ander huis zult vinden. De vloer loopt mooi door vanuit de hal en zorgt voor een rustige eenheid. Tussen de keuken en eetkamer zit nog een speels doorgeefluik. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met wasruimte, voorzien van een deur naar buiten.







Eerste verdieping

De bijzonder royale overloop vormt het centrale hart van de eerste verdieping en onderstreept opnieuw de indrukwekkende maatvoering van deze voormalige pastorie. Vanaf hier zijn vier slaapkamers, een ruime inloopkast/ kleedruimte en de badkamer bereikbaar. Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping.

Aan de voorzijde bevinden zich de twee grootste slaapkamers, beide heerlijk ruim en met prachtig zicht op de tuin en het omliggende groen. Een van deze kamers beschikt bovendien over een eigen dakterras, een verrassend fijne plek om in alle rust buiten te zitten en van de omgeving te genieten. In een van de slaapkamers zijn een hoge kastenwand en de sierlijke contouren van een voormalige schouw behouden gebleven, details die mooi aansluiten bij het karakter en de historie van het huis. De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en lenen zich uitstekend als kinder-, werk-, hobby- of atelierkamer.























Badkamer

De badkamer is dankzij het raam prettig licht en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, toilet en wastafelmeubel. De royale opzet biedt een uitstekende basis om de ruimte desgewenst naar eigen smaak en stijl te moderniseren, waarbij de bestaande indeling goed benut kan worden.









Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping verrast door zijn ruimte, licht en royale plafondhoogte. Onder de karakteristieke kap van de voormalige pastorie bevinden zich een ruime overloop, maar liefst drie slaapkamers, de cv-ruimte en een separate ruimte met wastafel. Dankzij meerdere dakkapellen en ramen valt hier volop daglicht naar binnen, waardoor ook deze verdieping een bijzonder prettige en volwaardige woonlaag vormt.









Ruime slaapkamers

Aan de voorzijde liggen de twee grootste slaapkamers, beide royaal van formaat en met volop mogelijkheden voor verschillende indelingen. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens een fijne kamer, uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. In de schuine delen van de kap is bovendien praktische bergruimte gecreëerd.













Extra interessant is de separate ruimte met wastafel. Deze biedt mooie mogelijkheden voor het realiseren van een tweede badkamer of doucheruimte, waardoor deze verdieping desgewenst nog zelfstandiger en completer kan worden ingericht. Met drie slaapkamers en de indrukwekkende ruimte onder de kap laat ook deze verdieping zien hoeveel woonmogelijkheden deze bijzondere pastorie te bieden heeft.



Garage

Aan het einde van de oprit staat de royale, vrijstaande garage van circa 41 m^2, compleet met twee praktische bergingen.

Via de dubbele deuren aan de voorzijde is de garage goed toegankelijk en is er volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en andere spullen.





Exterieur

Ook rondom de pastorie is de ruimte en het groene karakter volop aanwezig. De royale voor- en zijtuin, met een fraai gazon en een rijke variatie aan beplanting, vormt een prachtig decor rondom het statige huis en versterkt de bijzondere uitstraling van het geheel.

Aan de achterzijde leidt de oprit naar de garage. Verscholen tussen het groen ligt hier een heerlijk beschut terras, waar volop privacy en rust wordt ervaren. Een fijne plek voor lange zomeravonden, een kop koffie in de ochtend of een diner in de buitenlucht.

Achter het terras en de garage loopt de tuin verder door. Ook hier wordt het groene karakter voortgezet en een haag vormt op natuurlijke wijze de erfafscheiding. Een royale, sfeervolle tuin die prachtig aansluit bij de grandeur en historie van deze bijzondere voormalige pastorie.

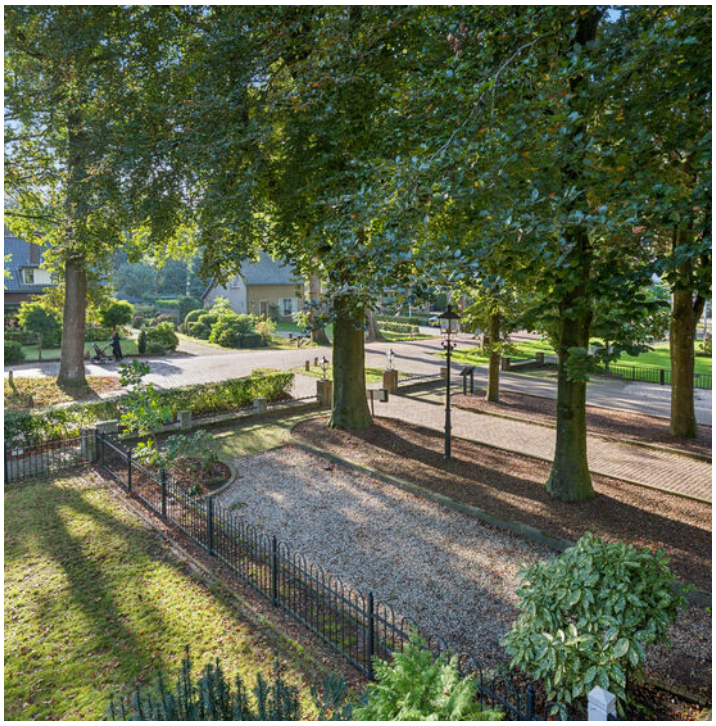












































B Begane grond



1 Eerste verdieping



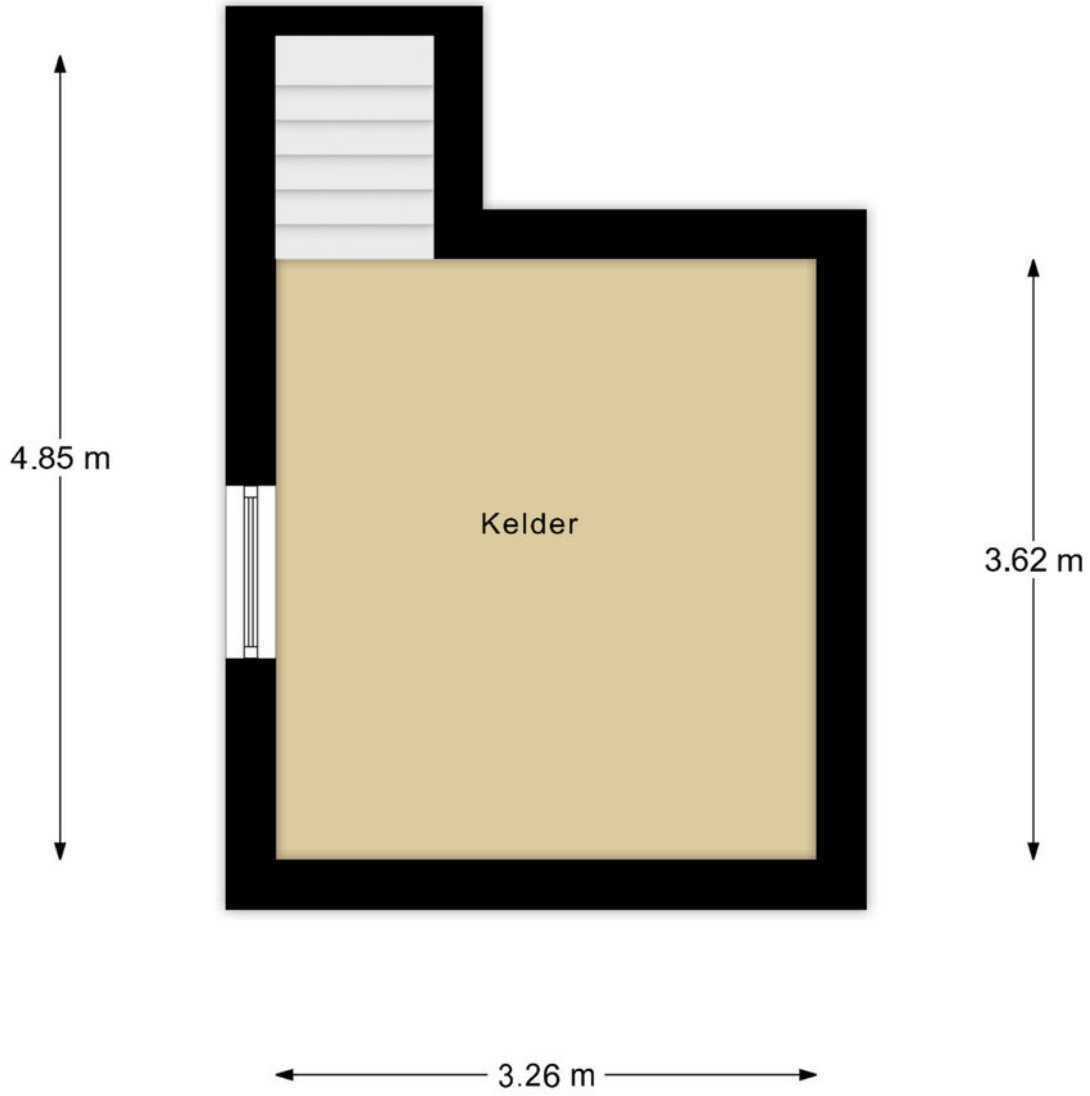
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

2 Tweede verdieping



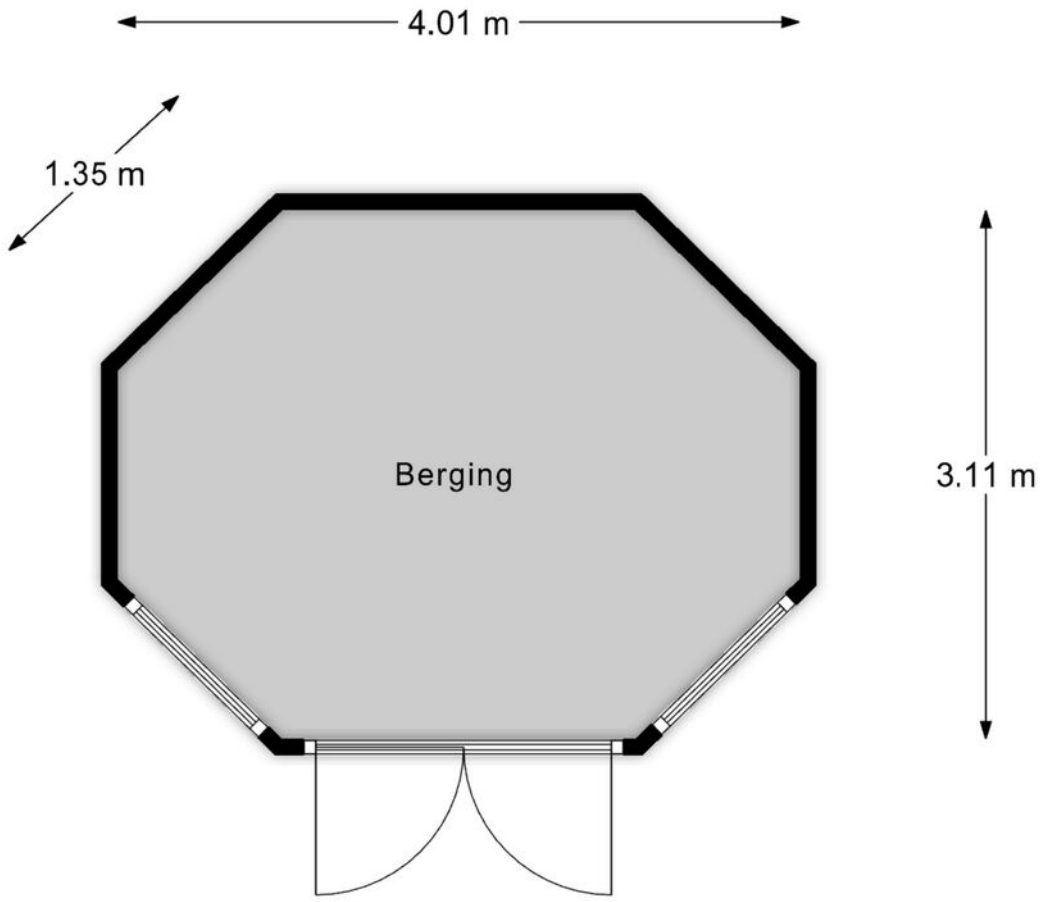
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

K Kelder



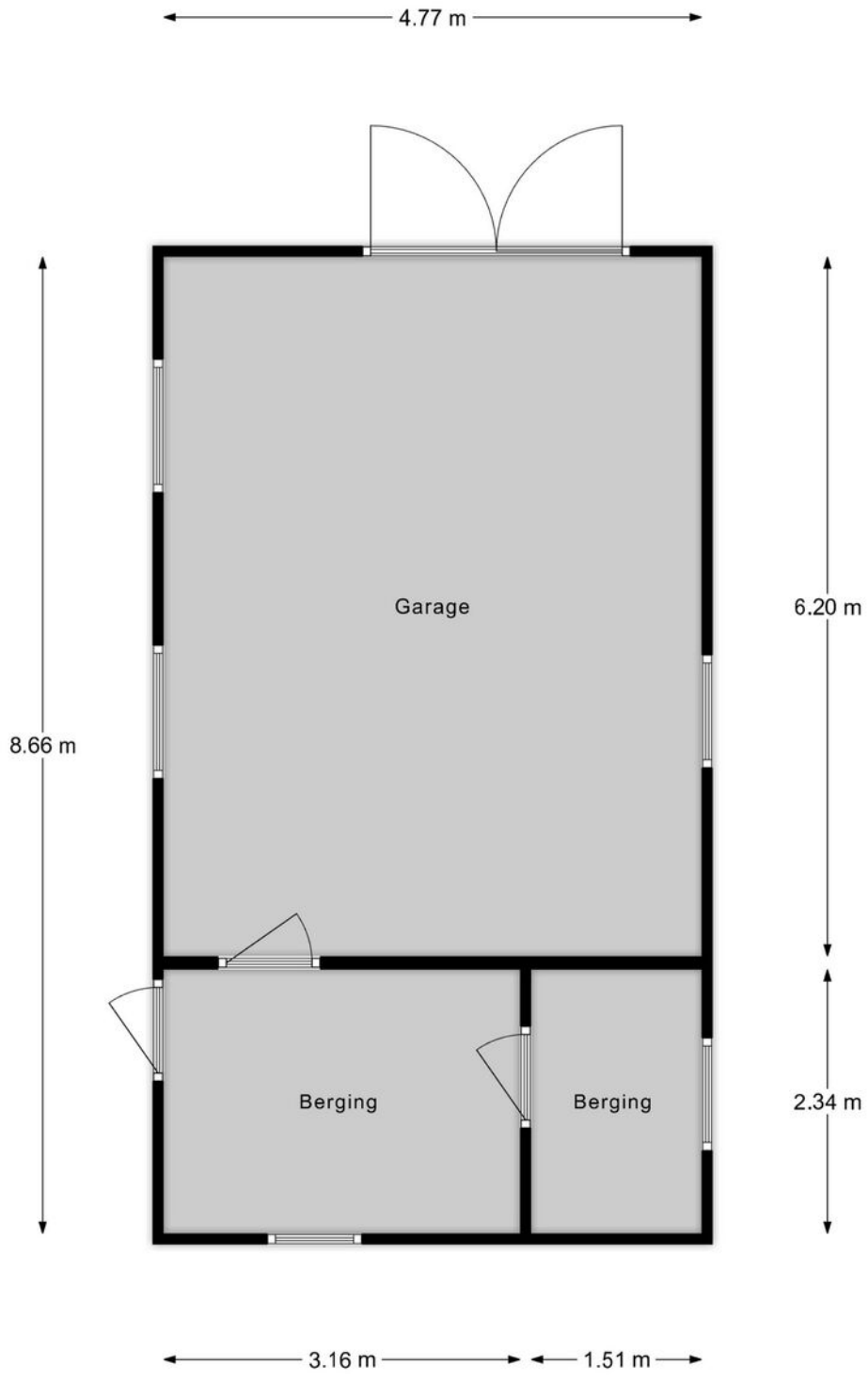
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

B Berging



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

G Garage



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

S Situatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hierden



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Harderwijk
Sectie	B
Perceel	7990

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.

kadaster

bestaande bouw ■ nieuwbouw ■ exclusief wonen ■ bedrijfshuisvesting ■ taxaties ■ hypotheken ■ verzekeringen

Verkoopvoorwaarden

Na een mondelinge overeenkomst wordt er door Domicilie Makelaars een koopakte opgesteld volgens het model 2023, vastgesteld door onder andere de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de Consumentenbond en de 'Vereniging Eigen Huis'.

Het uitbrengen van een bod
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient de koper zich ook uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden. Het uitbrengen van een bod betekent overigens niet dat andere gegadigden geen bod meer kunnen doen.

Koopakte en drie dagen bedenktijd
De koop komt juridisch tot stand wanneer deze vastgelegd is in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Wanneer de onderhandeling is afgerond stellen wij deze op en ontvangt u een concept. Bij deze koopakte voegen wij alle relevante stukken toe om u zo goed mogelijk te informeren. Daarna wordt de koopakte uitgebreid met u besproken voor ondertekening.

Wij gebruiken de koopakte welke door NVM, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis is opgesteld. Hierin is opgenomen dat u als koper een week na afloop van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom dient te voldoen bij de notaris. Daarnaast wordt in de koopakte opgenomen dat mocht er sprake zijn van een voordeel overdrachtsbelasting dit voordeel voor verkoper is. Als u als particulier de woning koopt voor zelfbewoning, betaalt u een overdrachtsbelasting van 2%. Starters onder de 35 jaar kunnen eenmalig in aanmerking komen voor een vrijstelling, mits de koopsom onder de €555.000,- blijft. Voor woningen die niet als hoofdverblijf dienen (bijv. tweede woning, vakantiewoning of voor verhuur) geldt een overdrachtsbelasting van 8%. Voor niet-woningen, waaronder bedrijfspanden, grond en garages die niet tegelijk met een woning worden gekocht, geldt een tarief van 10,4%.

Erfdienstbaarheden
Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering. Deze akte is op aanvraag te ontvangen en wordt als bijlage aan de koopakte gehecht.

Bestemmingsplan
Wij adviseren u, vooraf aan het sluiten van een koopovereenkomst, zelf de bestemmingen van het gebied in de omgeving van de onroerende zaak bij de gemeente te onderzoeken.

Aanvullende clausules
In de koopovereenkomst worden de volgende aanvullende clausules opgenomen indien dit van toepassing is:
- Ouderdomsclausule: indien de onroerende zaak 30 jaar of ouder is.
- Asbestclausule: indien de onroerende zaak asbest zou (kunnen) bevatten, dan dienen er op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen bij eventuele verwijdering daarvan. Deze verwijderingskosten komen voor rekening van koper.
- Gebruikersclausule: indien een verkoper de woning nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en u daardoor mogelijk niet volledig kan informeren over de onroerende zaak.

Indien de situatie daar aanleiding toe geeft, kunnen naast bovenstaande clausules ook andere aanvullende clausules worden toegepast. Over de toepassing van deze en andere clausules kan de makelaar u desgewenst tijdens de bezichtiging verder informeren.

Notariskeuze
De keuze van de notaris ligt bij de koper, tenzij anders aangegeven. Indien de door koper aangewezen notaris voor het passeren van de akte verkoper extra kosten in rekening brengt, zullen deze extra kosten door de notaris in rekening gebracht dienen te worden bij de koper.
Indien de keuze van de notaris is gevallen op een notaris buiten de plaats/gemeente waarin het verkochte is gelegen, de verkoper niet bij de levering aanwezig is en de notaris daarvoor kosten in rekening brengt, komen deze kosten voor rekening van koper.

Informatielijst en onderzoeksplicht koper
Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze informatielijst geeft dus aan koper geen garantie van juistheid of volledigheid! Binnen zekere grenzen mogen gebreken voorkomen. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper dus ook een eigen onderzoeksplicht.

Verantwoording
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd, niet bedoeld als aanbod en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

domicilie®
exclusief

Vestiging Nijkerk

Molenplein 23

033 - 20 00 181
nijkerk@domicilieexclusief.nl

Vestiging Ede

Villa Dorpzicht

Notaris Fischerstraat 24

0318 - 69 35 02
ede@domicilieexclusief.nl

NVM

domicilieexclusief.nl