



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## NIEUWEGEIN, ROND HET FORT 22

NSW-landgoed en Kasteel Rijnhuizen: waar geschiedenis, luxe en rust samenkomen



# KASTEEL RIJNHUIZEN

Centraal gelegen in Nederland, dicht bij Utrecht, ligt het majestueuze landgoed Kasteel Rijnhuizen. Achter het prachtige smeedijzeren toegangshek voert een oprijlaan u langs eeuwenoude bomen naar het landgoed. Hier bevindt zich het kasteel omgeven door een slotgracht, twee recentelijk gerenoveerde koetshuizen, een monumentale tuinschuur, een kapschuur voor werktuigen, een theekoepel en een betoverend park in 19e-eeuwse landschapstijl met sierlijke waterpartijen.

Kasteel Rijnhuizen heeft in augustus 2023 haar deuren geopend als evenementenlocatie. De historische koetshuizen zijn recentelijk gerenoveerd en gemoderniseerd om te dienen als vergaderruimtes en als evenement locatie. Recentelijk is er een vergunning afgegeven voor het houden van evenementen tot 250 daggasten en het restaureren van het kasteel tot boutique hotel met 7 stijlvolle kamers, waarvoor door Wolterinck Laren een prachtig plan is gemaakt.

Landgoed Rijnhuizen is gerangschikt in de zin van de Natuurschoonwet 1928, wat diverse fiscale voordelen met zich meebrengt waaronder onder andere vrijstelling van de overdrachtsbelasting en in sommige gevallen schenking en successie belasting.



# CENTRALE LIGGING NABIJ UTRECHT

Kasteel Rijnhuizen is niet alleen een historisch rijksmonument maar ook een veelzijdige bestemming met ongekende mogelijkheden. Het landgoed is bij uitstek geschikt voor uiteenlopende doeleinden zoals kantoor, particuliere bewoning, bruiloften, evenementen, culturele activiteiten of een mix van de verschillende gebruiken. De koetshuizen bieden ruimte voor representatieve vergaderzalen, bijeenkomsten of als exclusieve evenementen locatie.

Dankzij de combinatie van historische allure, modern comfort en een centrale ligging, leent het landgoed zich ook uitstekend voor zakelijke en recreatieve exploitatie. Bovendien biedt de status als rijksmonument aantrekkelijke subsidies voor instandhouding. Voor liefhebbers van natuur en rust, of ondernemers met een visie, is dit landgoed een unieke kans om een droom te verwezenlijken.

Het landgoed is uitstekend bereikbaar en centraal gelegen. De nabijheid van de snelweg A12 en de A27 zorgen voor optimale toegankelijkheid. Daarnaast is de A2, richting onder andere Amsterdam, binnen vijf minuten te bereiken. Hierdoor zijn zowel Amsterdam Airport Schiphol (ruim 30 minuten) als het bruisende centrum van Amsterdam (minder dan 45 minuten) snel bereikbaar.



## OPSTALLEN

Kasteel oppervlakte ca. 1.133 m<sup>2</sup>

Koetshuis 1/links oppervlakte ca. 416 m<sup>2</sup>

Koetshuis 2/rechts oppervlakte ca. 414 m<sup>2</sup>

Tuinschuur oppervlakte ca. 296 m<sup>2</sup>

Theehuis oppervlakte ca. 22 m<sup>2</sup>

Perceeloppvlakte 54.301 m<sup>2</sup>



VRAAGPRIJS € 5.950.000,- k.k.  
(vrijgesteld van overdrachtsbelasting)

# HET KASTEEL

Het kasteel, omgeven door een gracht en bereikbaar via een stenen brug, heeft een indrukwekkende opzet met een souterrain, een verhoogde begane grond, een eerste verdieping en een zolderverdieping.

Later is dit gebouw uitgebreid. In de kelder zijn nog steeds middeleeuwse elementen te herkennen en ook in de noord- en westgevel is authentiek middeleeuws metselwerk aanwezig. Wat echter direct in het oog springt, is de Hollands-classicistische stijl die het kasteel in de eerste helft van de 17e eeuw heeft gekregen.

Het interieur van het kasteel is een lust voor het oog en ademt cultuurhistorische waarde. Op de begane grond vindt u een reeks royale vertrekken, waarin marmeren vloeren, originele ornamentenplafonds, lambriseringen en talloze authentieke details het historische karakter benadrukken.







# DE ALEXANDERZAAL

De wanden van de Alexanderzaal zijn bekleed met beschilderd linnen doek. Hierop zijn veldslagen, overwinningen en de triomftocht in Babylon afgebeeld. Deze schilderijen zijn geïnspireerd op de beroemde gobelins van de Franse hofschilder Charles Le Brun, wiens werk onder andere te bewonderen is in het Paleis van Versailles en het Louvre. Het plafond en de lambriseringsen in de Alexanderzaal, vervaardigd uit eikenhout, dateren uit 1885. De marmeren Louis XIV-schouw, versierd met Oudhollandse tegels met landschappen, vogels en kinderspelen, vormt een prachtig middelpunt.

Vergaderen: 40 pax

Borrel/feest: 100 pax

Diner: 60 pax



# DE TUINKAMER

In de Tuinkamer werden tijdens herstelwerkzaamheden in 1971 wandschilderingen ontdekt die waarschijnlijk uit het begin van de 17e eeuw stammen. Deze zijn uitgevoerd in de Regencestijl en vermoedelijk geïnspireerd door de ontwerpen van Daniël Marot, een beroemde Franse architect die in de 17e eeuw in Nederland werkte.

Vergaderen: 20 pax

Borrel/feest: 80 pax

Diner: 45 pax





# KOETSHUIZEN

Aan weerszijden van het toegangspad, tegenover de entree van het kasteel, staan twee indrukwekkende koetshuizen. Deze historische gebouwen dateren uit het midden van de 17e eeuw en zijn recentelijk gerenoveerd en gemoderniseerd om te dienen als vergaderruimtes en evenementenzalen.

De gevels van de koetshuizen zijn grotendeels origineel en bezitten een hoge historische waarde. Een bijzonder detail is de eclectische getoogde vensters, voorzien van een sierlijk schelpmotief. De dubbele inrijdeuren, met hun authentieke uitstraling, maken het beeld van deze unieke monumenten compleet.

De koetshuizen zijn state-of-the-art verbouwd en voldoen volledig aan de hedendaagse standaarden op het gebied van installaties. Alle voorzieningen zijn van de hoogste kwaliteit.

# KOETSHUIS ZUID

Koetshuis Zuid biedt een royale zaal die naar wens kan worden ingedeeld, waardoor deze geschikt is voor uiteenlopende bijeenkomsten en evenementen. Direct grenzend aan de zaal bevindt zich een volledig uitgeruste keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur.

Bij binnenkomst treft u de entree met garderobe, twee toiletten en een trap naar de bovenverdieping. De bovenverdieping herbergt een ruime, open zolder, die eenvoudig naar eigen wensen kan worden ingericht en ingezet voor extra gebruiksmogelijkheden.

Daarnaast beschikt het koetshuis over een aparte opkamer, ideaal als break-out ruimte, artiestenverblijf of als rustige plek voor telefoongesprekken. Het koetshuis grenst aan een royaal buitenterras en een karakteristieke schuur.

Borrel/feest: 150 pax

Diner: 100 pax









# KOETSHUIS NOORD

De ruimtes in Koetshuis Noord zijn uitermate geschikt voor vergaderingen, presentaties en aansluitende borrels. De moderne bar is uitgerust met hoogwaardige apparatuur en biedt een stijlvolle setting voor de bijeenkomsten. Aangrenzend bevinden zich drie toiletten, waaronder een mindervalidentoilet, evenals een luxe (spoel)keuken voorzien van geavanceerd/hogstaand apparatuur.

Op de eerste verdieping bevindt zich een eigentijdse vergaderruimte, ideaal voor zakelijke bijeenkomsten in een professionele omgeving.

Vergaderen: 16 pax

Borrel/feest: 50 pax

Diner: 25 pax







# DIENSTWONING/ GASTENVERBLIJF

Aangrenzend aan Koetshuis Noord bevindt zich een dienstwoning/gastenverblijf. De woning is efficiënt ingericht, hoogwaardig afgewerkt en biedt alle nodige voorzieningen voor comfortabel wonen.

De woning bestaat uit een ruime woonkamer met een gashaard en een goed uitgeruste keuken met diverse inbouwapparatuur op de begane grond. Op de eerste verdieping vindt u een ruime slaapkamer, een nette badkamer met een toilet, dubbele wastafel en een inloopdouche en een logeerkamer/kantoorruimte.











## MONUMENTALE SCHUUR EN TUIN

De tuinschuur, gebouwd in 1912, is uitgevoerd in een harmonieuze stijl en vormt een karakteristiek voorbeeld van de integratie van de chaletstijl in de agrarische bouwtraditie. De charmante voorgevel, het gesloten dakvlak en de achtergevel bezitten een hoge monumentale waarde. De tuinschuur wordt op dit moment gebruikt als werkplaats en is voorzien van een kantine en douche.

Het park rond het kasteel is door de eeuwen heen getransformeerd van een strakke, symmetrische Hollands-classicistische tuinaanleg naar een landschapspark met natuurlijke vormen. Kronkelpaden, waterpartijen en boomgroepen, afgewisseld met open gazons en solitaire bomen, geven het park een eigentijdse invulling. De slotgracht is omgevormd tot een romantische vijver. Vandaag de dag biedt het landgoed, met zijn eeuwenoude eiken, honingboom en sequoiadendrons, een prachtige groene oase vol rust en schoonheid.



# THEEKOEPSEL

Aan het water staat een sierlijke, witte theekeusel, gebouwd in 1884 zoals vermeld op de gevelsteen. De keusel rust op een gemetselde boogbrug die een sloot doorkruist en naar het kanaal leidt. Vanuit de theekeusel kunt u genieten van het uitzicht op de hedendaagse bruisende dynamiek langs en op het water.

Vergaderen: 8 pax





# SCHUUR

Deze moderne schuur, gebouwd in 2024, biedt een duurzame en functionele oplossing voor opslag of werkruimte. Dankzij de hoge plafonds en brede toegangsdeuren is de ruimte perfect voor het stallen van voertuigen, machines of tuingereedschap.



## BESTEMMING

Door de diversiteit aan opstallen is deze locatie voor Binnen het vigerend bestemmingsplan zijn er diverse mogelijkheden qua gebruik, deze bestaan onder andere uit:

- Kantoren;
- Opleidingsinstituten en onderzoeksinstituten;
- Wonen
- Horeca (categorie 1a, 1b, 1c), In aanvulling hierop is er recent een vergunning verleend voor activiteiten tot 250 personen en 7 boutique hotelkamers in het kasteel;

Voor meer informatie verwijzen wij u graag door naar het bestemmingsplan 'Rond het Fort 22 artikel 11 Natuur-Landgoed' van gemeente Nieuwegein.

Vanzelfsprekend kunnen wij u hieromtrent ook nader informeren.

## BIJZONDERHEDEN

- Landgoed Rijnhuizen is gerangschikt in de zin van de Natuurschoonwet 1928, daardoor is er sprake van diverse fiscale voordelen, waaronder vrijstelling van de overdrachtsbelasting;
- In 2023 is er een significante Erfgoedparels subsidie verstrekt door de Provincie Utrecht, wij informeren u graag over randvoorwaarden die hieruit voortvloeien.
- Er is een mobiliteitsplan opgesteld voor horeca exploitatie;
- Centrale ligging nabij Utrecht;
- Op eigen terrein kunnen circa 40 auto's worden geparkeerd.

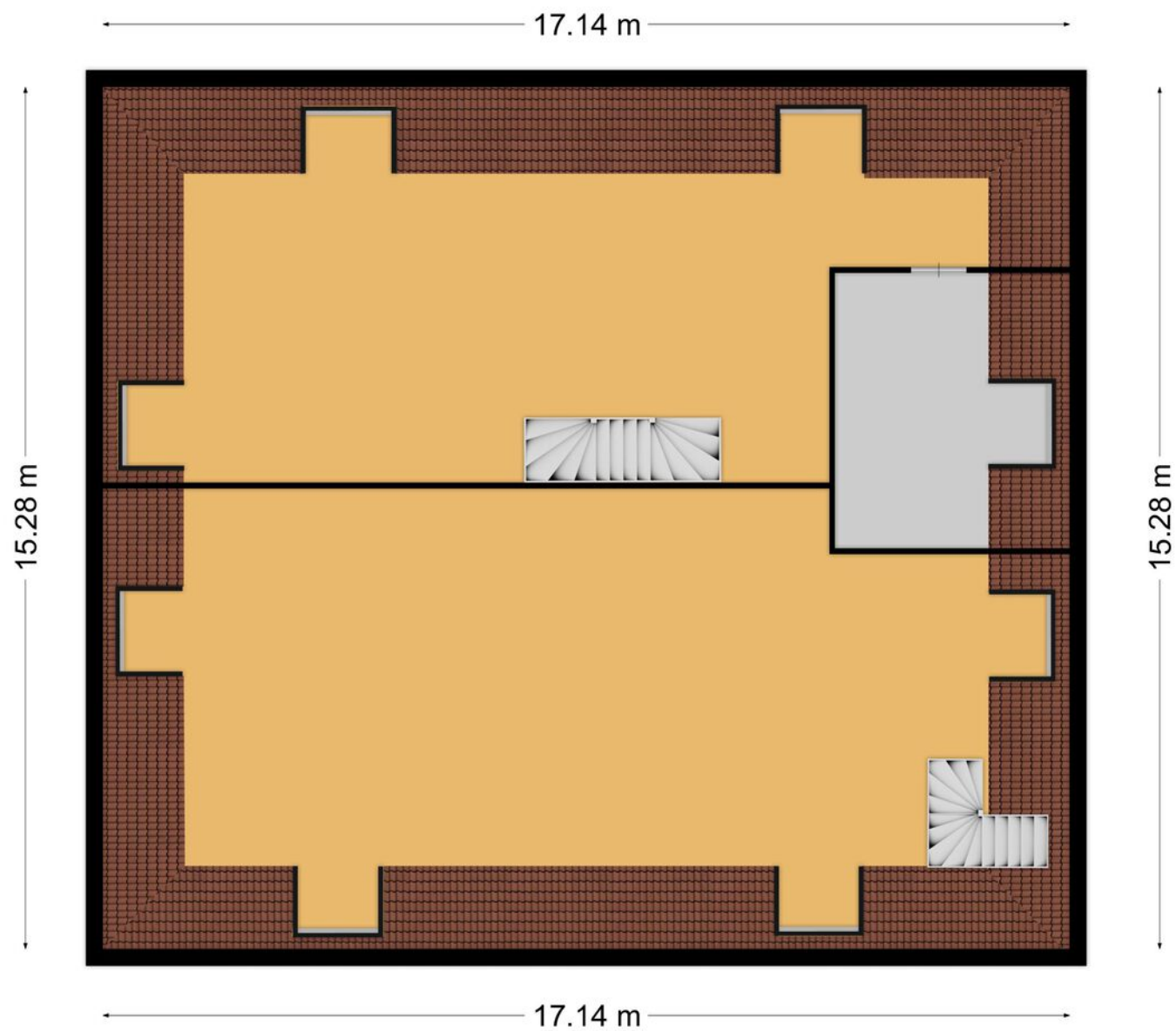
# PLATTEGRONDEN KASTEEL



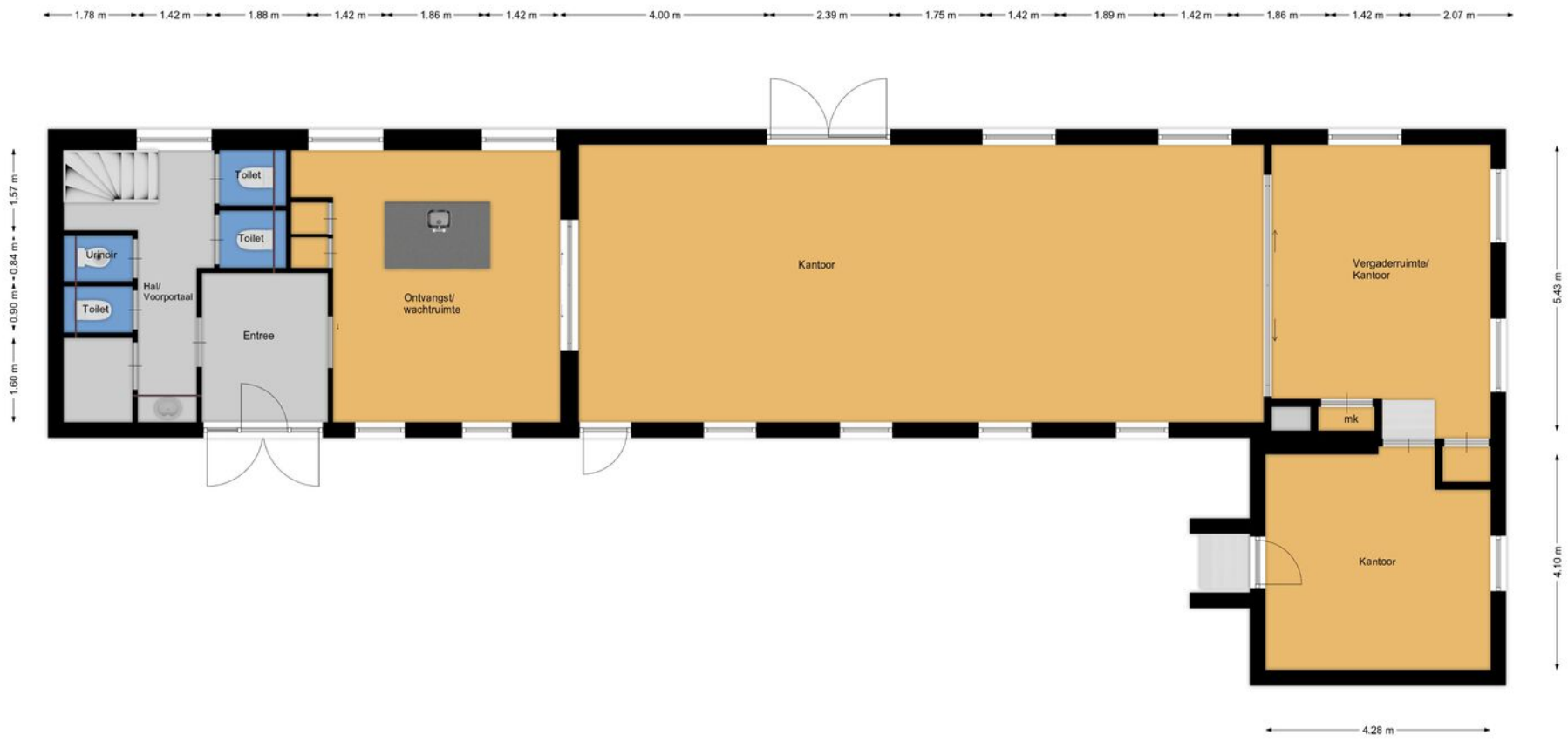
# PLATTEGROND KASTEEL



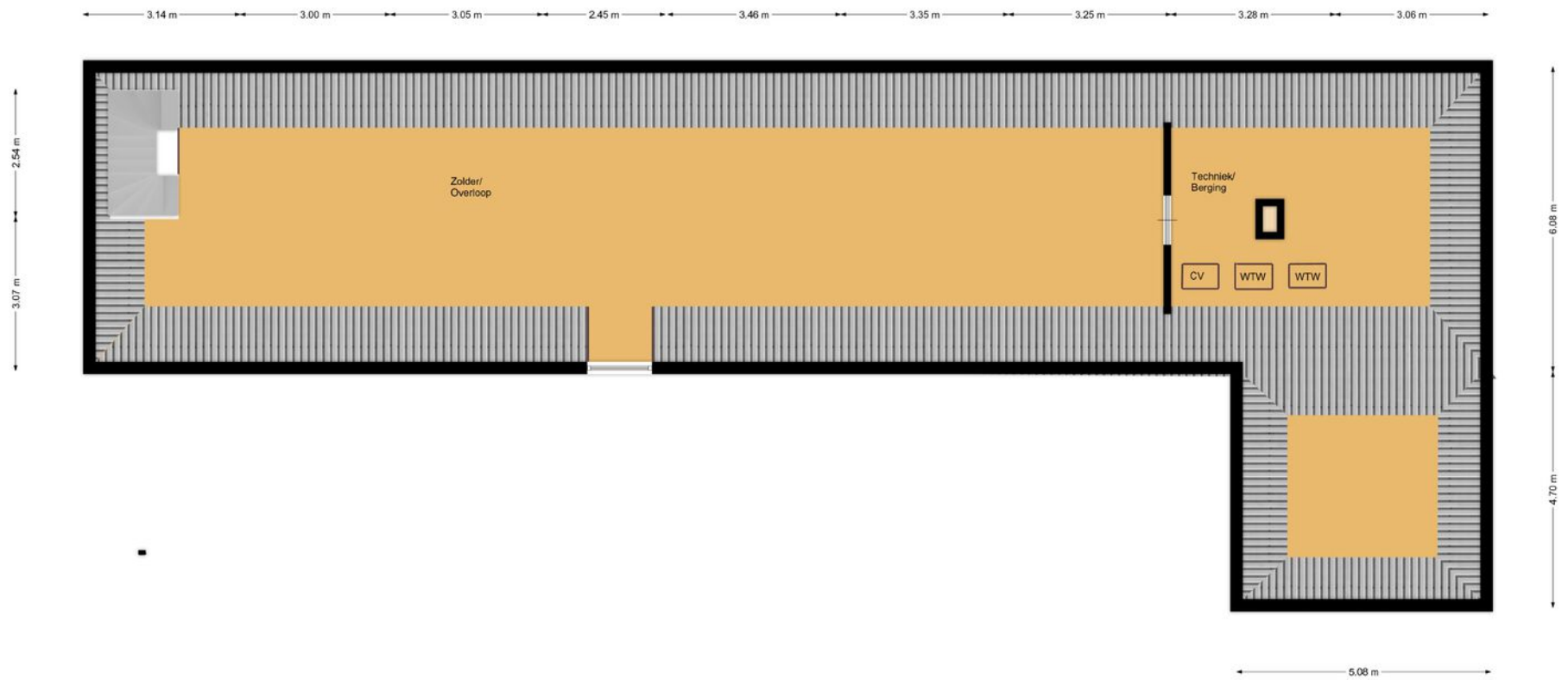
# PLATTEGROND KASTEEL



# KOETSHUIS NOORD



# KOETSHUIS NOORD

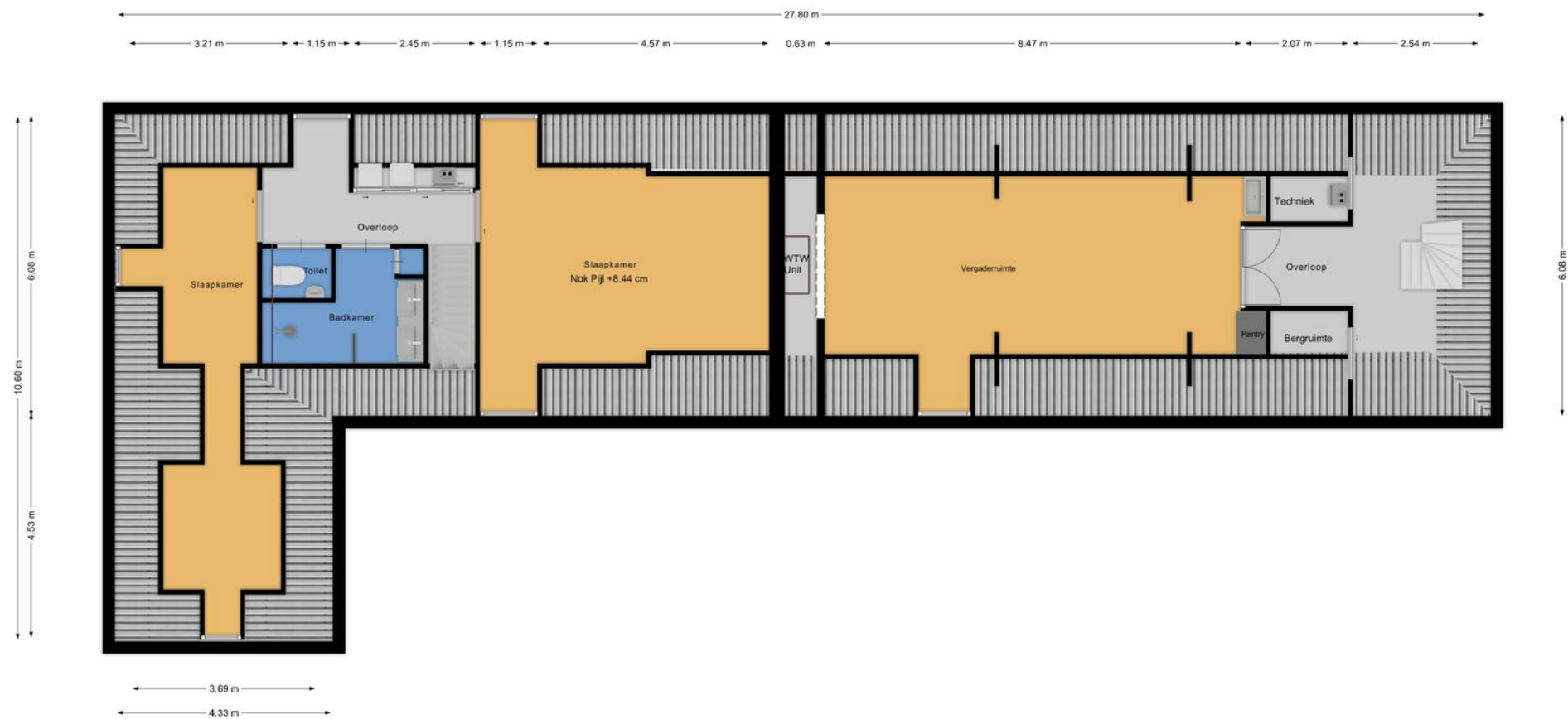




# PLATTEGROND ZUID



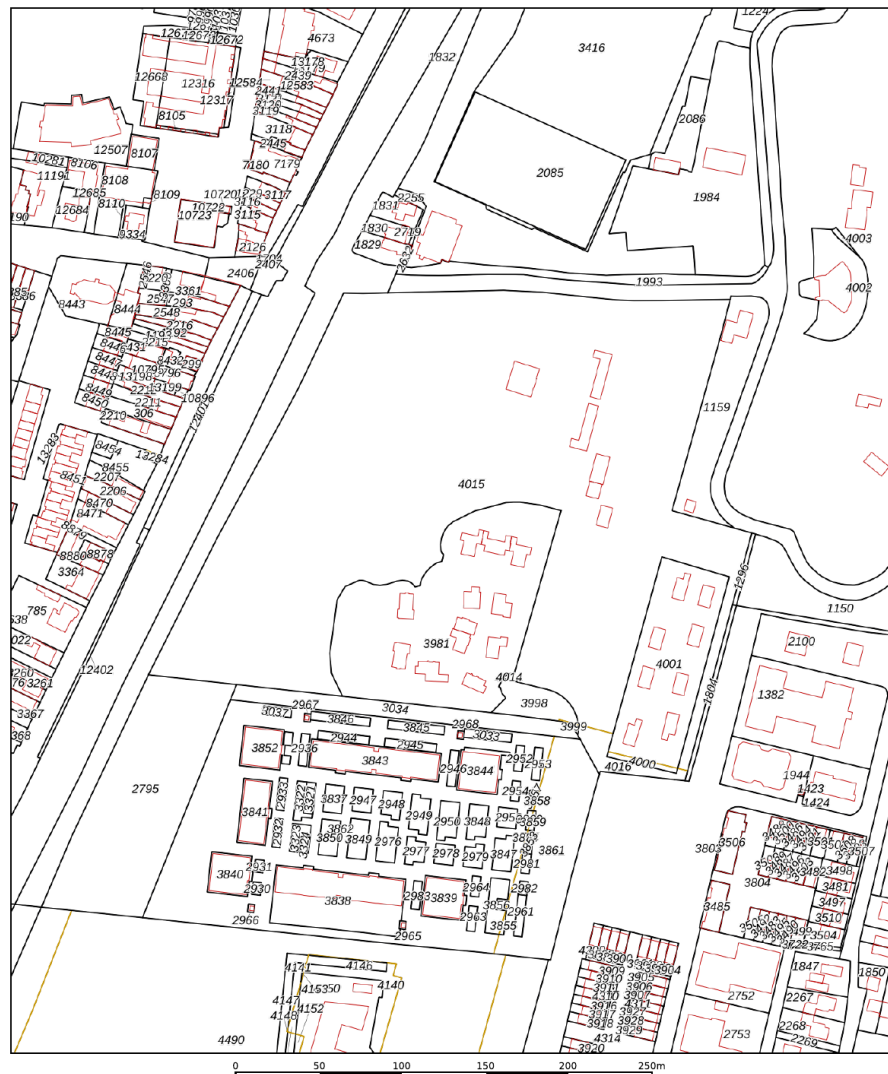
# PLATTEGROND ZUID



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zeist



Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 2700  
 Kadastrale gemeente Jutphaas  
 Sectie D  
 Perceel 4015



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 december 2024  
 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 databankrecht.

## 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 erfdiensbaarheden, 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.

### **ONDERZOEKSP LICHT**

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](mailto: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](mailto: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.



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

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

GORSEL | 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](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)



# PLATTEGROND WAGENSCHUUR

