

Biltstede Makelaars | telefoon (030) 220 32 11 | [www.biltstede.nl](http://www.biltstede.nl)



LOOSDRECHT

## Drie landgoedappartementen in een Rijksmonument

Oranjerie en koetshuis Landgoed Eikenrode





## Wonen op een landgoed Maar dan zonder zorgen om dat landgoed

Privacy en natuurschoon.

En toch midden in de bewoonde wereld, centraal in het land  
en zeer goed bereikbaar.

Eigentijdse architectuur in een rijksmonument.

Exclusiviteit, klasse

en modern wooncomfort op historische grond.

Het leven voelen.

De seizoenen beleven.

Elke dag de natuur zien, horen en ruiken.

Een boek lezen op de plek waar schilders en schrijvers

graag kwamen. En als de avond valt een ommetje door het park.

Vertrouwde, dierbare omgeving.





‘Loosdrecht is qua ligging een idylle, met bos, heide en watersportgebieden direct onder handbereik. De voorzieningen zijn prima en steden als Amsterdam, Hilversum en Utrecht zijn niet ver weg.’



LANDGOED EIKENRODE

## Schoonheid die al generaties tot de verbeelding spreekt

Eikenrode is een fraaie historische buitenplaats in Loosdrecht, met een oppervlakte van bijna negen hectare. Het landgoed bestaat uit de neoklassieke Villa Eikenrode uit 1845 en een orangerie uit 1856, die rond 1870 werd uitgebreid met onder meer een omvangrijk koetshuis. De schitterende parktuin met vijverpartijen, in- en uitheemse boomsoorten, grafkapel en ijskelder is vermoedelijk aangelegd onder supervisie van de vermaarde landschapsarchitect J.D. Zocher. Bijzonder is dat Eikenrode midden in de bewoonde wereld ligt. Het dorp Nieuw-Loos-

drecht ligt als een hoefijzer om het landgoed heen en levert alle voorzieningen die in de regel op een landgoed niet binnen handbereik zijn. Desondanks zorgt het terrein, met vijvers, gazons en monumentale oude bomen voor een aangename, parkachtige rust. Die rust heerste er ook al in de negentiende eeuw, toen Eikenrode nog aanmerkelijk groter was en omringd door landerijen. Destijds was het landgoed een geliefde mijmerplaats voor schrijvers, dichters en schilders. Bosboom, Potgieter, Hasebroek en Beets waren hier regelmatig te gast.





GERT JAN VISSER  
van Biltstede Makelaars  
is als landgoedexpert en  
vastgoeddeskundige al  
vele jaren kind aan huis  
op Eikenrode



## Oase in Loosdrecht

*‘Iedere keer als ik op Eikenrode  
kom, word ik al bij het begin van  
de oprijlaan getroffen door de  
ingetogenheid van dit landgoed.*

*Het is de totale afwezigheid van  
grootse gebaren.*

*Dit landgoed doet iets met je;  
het is een oase. Ook letterlijk.*

*Het ligt midden in de bewoonde  
wereld, maar de natuur is hier  
nadrukkelijk aanwezig.*

*Al eeuwen, dat voel je.’*

## LANDGOED EIKENRODE

# Een plek voor kunstminners

De toenmalige stichters van het landgoed, domineeszoon Jan Conrad Hacke en zijn echtgenote Janna Catharina Elias, waren kunst- en cultuurliefhebbers én bewonderaars van het Italiaanse culturele leven. Hacke zelf wijdde zich op Eikenrode jarenlang aan de vertaling van La Divina Commedia van de Florentijn Dante. Hacke verwierf in zijn glorie tijd diverse ‘ambachtsheerlijkheden’ in de omgeving. Als ambachtsheer van onder meer Loosdrecht en Mijnden veranderde hij zijn naam officieel in Hacke van Mijnden.

In de loop van de twintigste eeuw deed de familie Hacke van Mijnden landgoed Eiken-

rode na meer dan een eeuw van de hand. Met pijn in het hart ongetwijfeld; de familie kon de kosten voor het onderhoud niet meer opbrengen. Daarna raakte het landgoed geleidelijk in verval, totdat het werd aangekocht door de huidige eigenaar.

Villa Eikenrode is sindsdien in haar oude, ingetogen luister hersteld. Ook de fraaie parktuin is grondig gerenoveerd. Zichtlijnen zijn hersteld, de vijver en de historische aanplant zijn weer zichtbaar gemaakt, de ijskelder en de drinkkom aan de rand van het terrein zijn gerestaureerd. In de voormalige ijskelder huist nu een vleermuizenkolonie.

Het markante Oranjerie-koetshuis is het laatste pand dat nog moet worden gerestaureerd. Ook de Giardino Secreto, de twee hectare grote ‘geheime’ parktuin die bij het koetshuis hoort, wordt dan weer nieuw aangelegd. Als dit restauratieproject is voltooid, is het landgoed grotendeels teruggebracht in de staat en in de sfeer die Jan Conrad Hacke en zijn vrouw voor ogen stond: een poëtisch parklandschap met avontuurlijke accenten en een innemende bebouwing.





IR. HANS GÖTZ  
(Götz & Van Beek Architecten)  
was architect bij de restauratie  
van Villa Eikenrode en ontwierp  
de appartementen in het  
oranjerie-koetshuis



## Enorme mogelijkheden

*‘Het ensemble van oranjerie en koetshuis heeft in ieder geval drie unieke kwaliteiten: de ligging op een weergaloos mooi landgoed, het karakter van het pand zelf en de enorme mogelijkheden van de ruimtes. De toekomstige bewoners kunnen de appartementen volledig naar hun hand zetten. Het kan niet anders: dit worden drie hele bijzondere woningen.’*

### RESTAURATIEPLAN

## Drie appartementen in een pand met karakter

De plannen voor de restauratie van het Oranjerie-koetshuis van Eikenrode zijn inmiddels zeer concreet. In het markante pand komen drie landgoedappartementen, met royale woonoppervlakten van zo’n 170 tot 330 vierkante meter.

Bij de restauratie worden de oranjerie en het koetshuis als één geheel beschouwd. Op de begane grond van beide bouwdelen komt één groot appartement van ruim 330 vierkante meter. De etage wordt een appartement van ongeveer dezelfde omvang en op het dak van het koetshuis komt een penthouse van 170 vierkante meter. Het penthouse wordt een contrasterend, strak vormgegeven geheel, dat optisch goed met de rest van het gebouw harmonieert. De genoemde woon-oppervlakten zijn exclusief de buitenruimte. Het appartement op de begane grond beschikt over privéterrassen aan de zuid- en westzijde, terwijl het appartement op de etage een groot balkon op



het zuiden heeft. Het penthouse beschikt over een dakterras rondom.

De buitenkant van het pand wordt afgevoerd zoals het er vroeger vermoedelijk heeft uitgezien: wit en lichtgrijs gepleisterde muren, kantelen met hardstenen afdekking, een pannendak en een smeedstalen hekwerk voor de oranjerie, groen geschilderde houten kozijnen en luiken en wit houten lijstwerk. De oorspronkelijke gevelindeling van het pand blijft grotendeels intact. De entree komt

aan de oostkant, ter hoogte van de vroegere wasplaats. Centraal in het pand komt een trapportaal met lift. Alle appartementen voldoen na de restauratie aan de hoogste eisen op het gebied van isolatie en wooncomfort. De afwerking ligt op een zeer hoog niveau.

Hoe ziet u uw toekomstige woning? Indeling en afwerking van de appartementen zijn bij uitstek een kwestie van uw persoonlijke smaak. Daarom worden de appartementen in principe casco opgeleverd. De plattegronden in deze brochure zijn illustratief voor de mogelijkheden en gelden als vertrekpunt voor een gesprek over uw specifieke wensen en ideeën. Verfijningen en aanpassingen zijn mogelijk zolang ze binnen de bepalingen van het Bouwbesluit vallen.





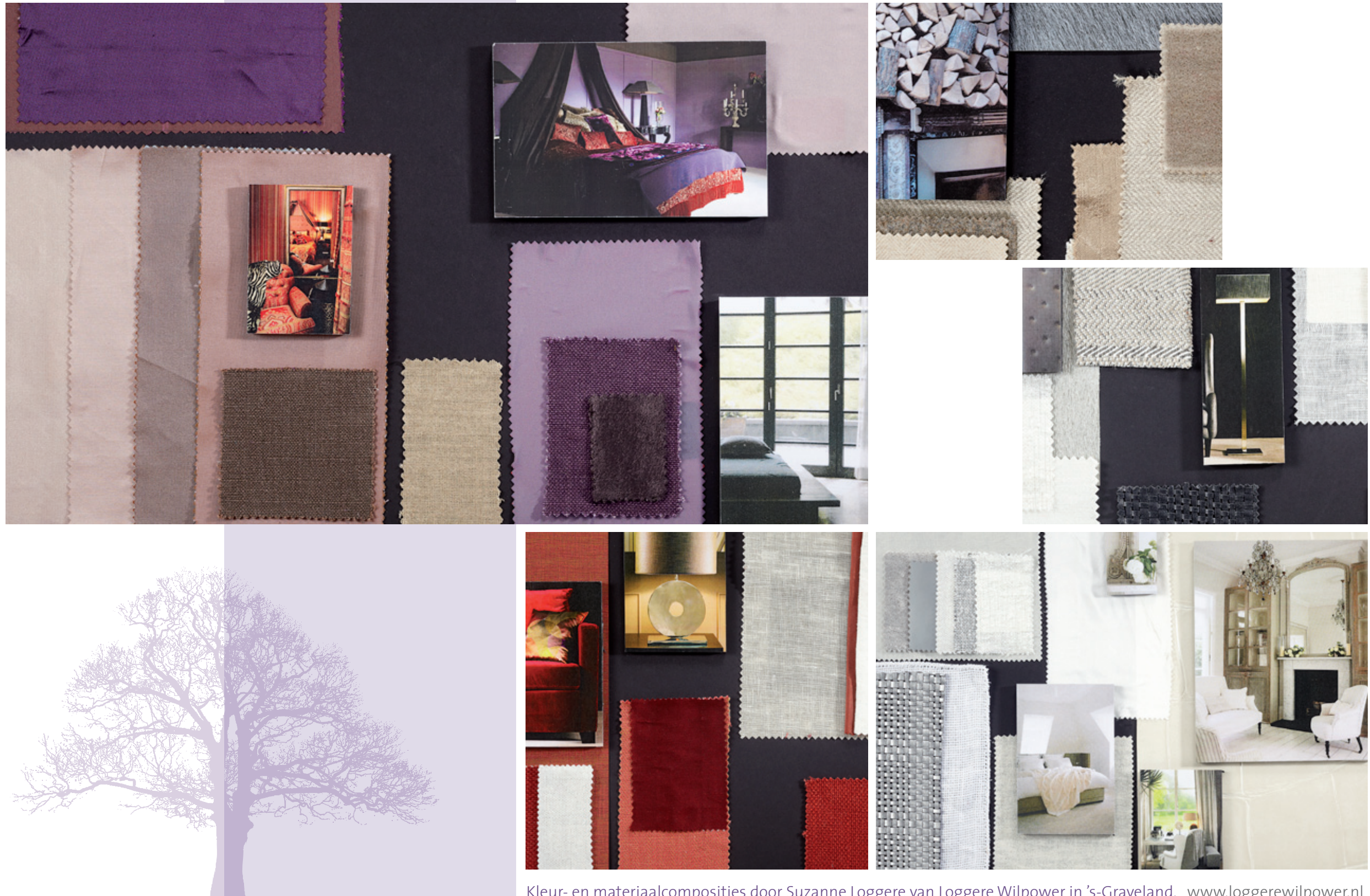


## Aanzicht zuidoost

‘Historisch gezien heeft het complex nooit een dwingende indeling gekend. Het bestond voornamelijk uit grote oningedeelde ruimtes voor paarden en koetsen. Dat geeft ons een enorme vrijheid bij het maken van indelingen. Hier is echt maatwerk mogelijk.’



## Interieur



Kleur- en materiaalcomposities door Suzanne Loggere van Loggere Wilpower in 's-Graveland. [www.loggerewilpower.nl](http://www.loggerewilpower.nl)





Mogelijke indeling. Deze plattegrond is met zorg getekend maar dient niet als maatreferentie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Woning 1 begane grond

Vloeroppervlakte ca. 335 m<sup>2</sup>

Inhoud ca. 1150 m<sup>3</sup>

**Basisindeling** In overleg. Casco oplevering. Diverse combinaties van living, eetkeuken, slaapkamers, werkkamers, badkamers, sauna en bibliotheek mogelijk.

**Voorzieningen** Openslaande deuren en buitenterrassen op het westen en zuiden.

Gemeenschappelijke carport met twee eigen parkeerplaatsen. Diverse gastenparkeerplaatsen.

**Erfpacht** Voor veertig jaar afgekocht.

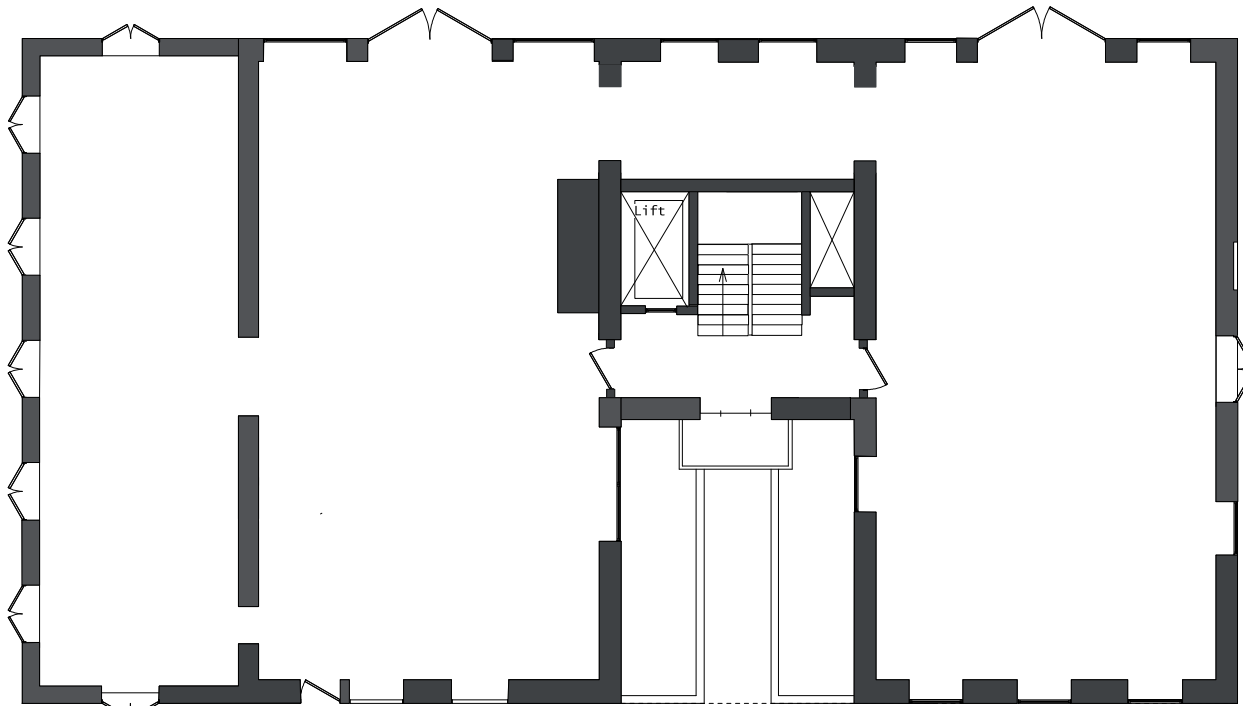
**Servicekosten** Te bepalen door vereniging van eigenaren.

**Koopsom** € 2.500.000,- v.o.n. Gunning voorbehouden.

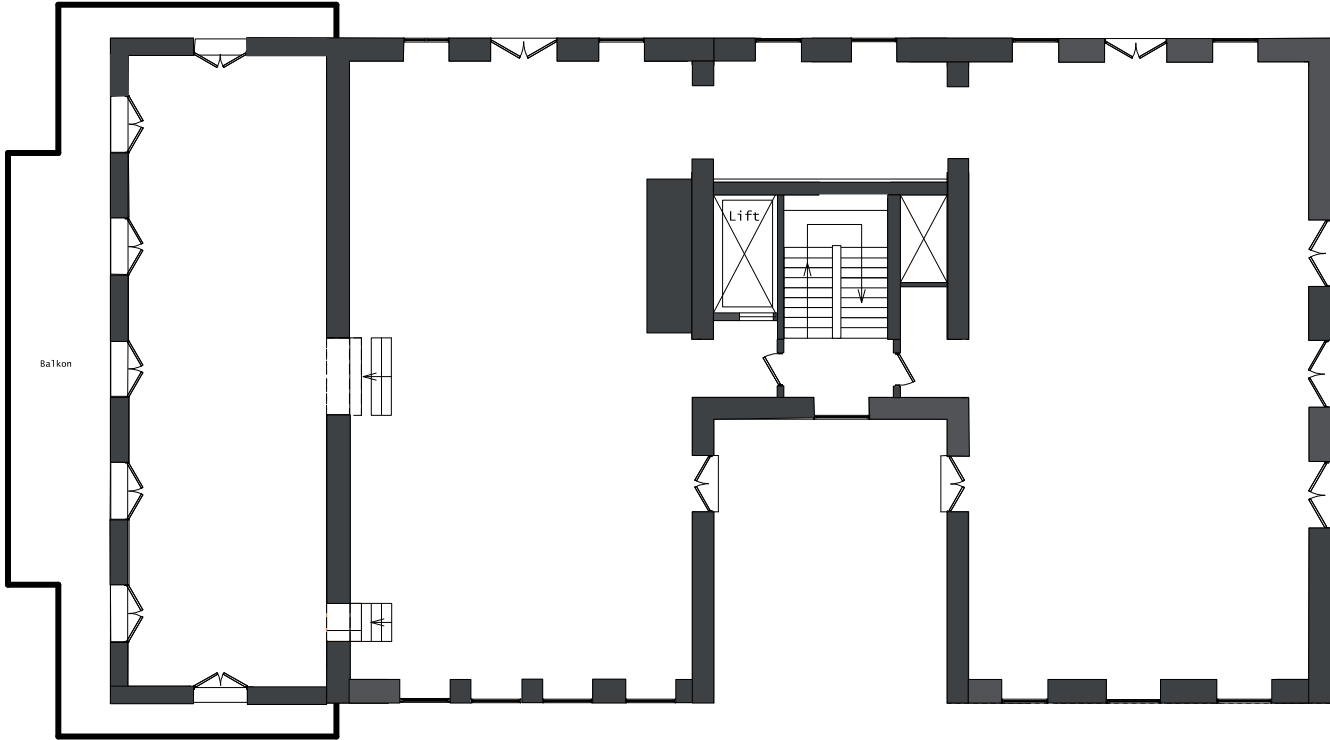


# Casco plattegronden

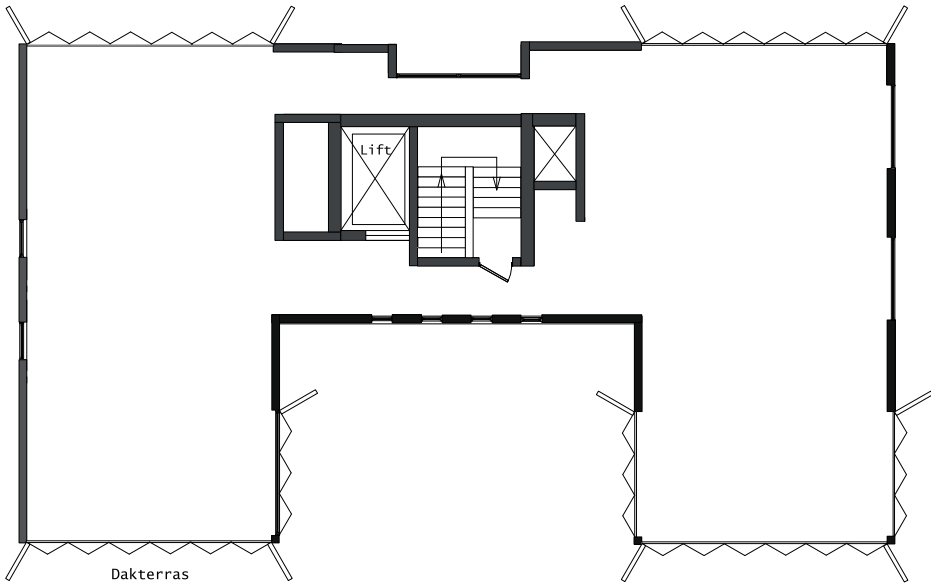
Deze plattegronden zijn met zorg getekend maar dienen niet als maatreferentie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



WONING 1 - BEGANE GROND



WONING 2 - EERSTE VERDIEPING

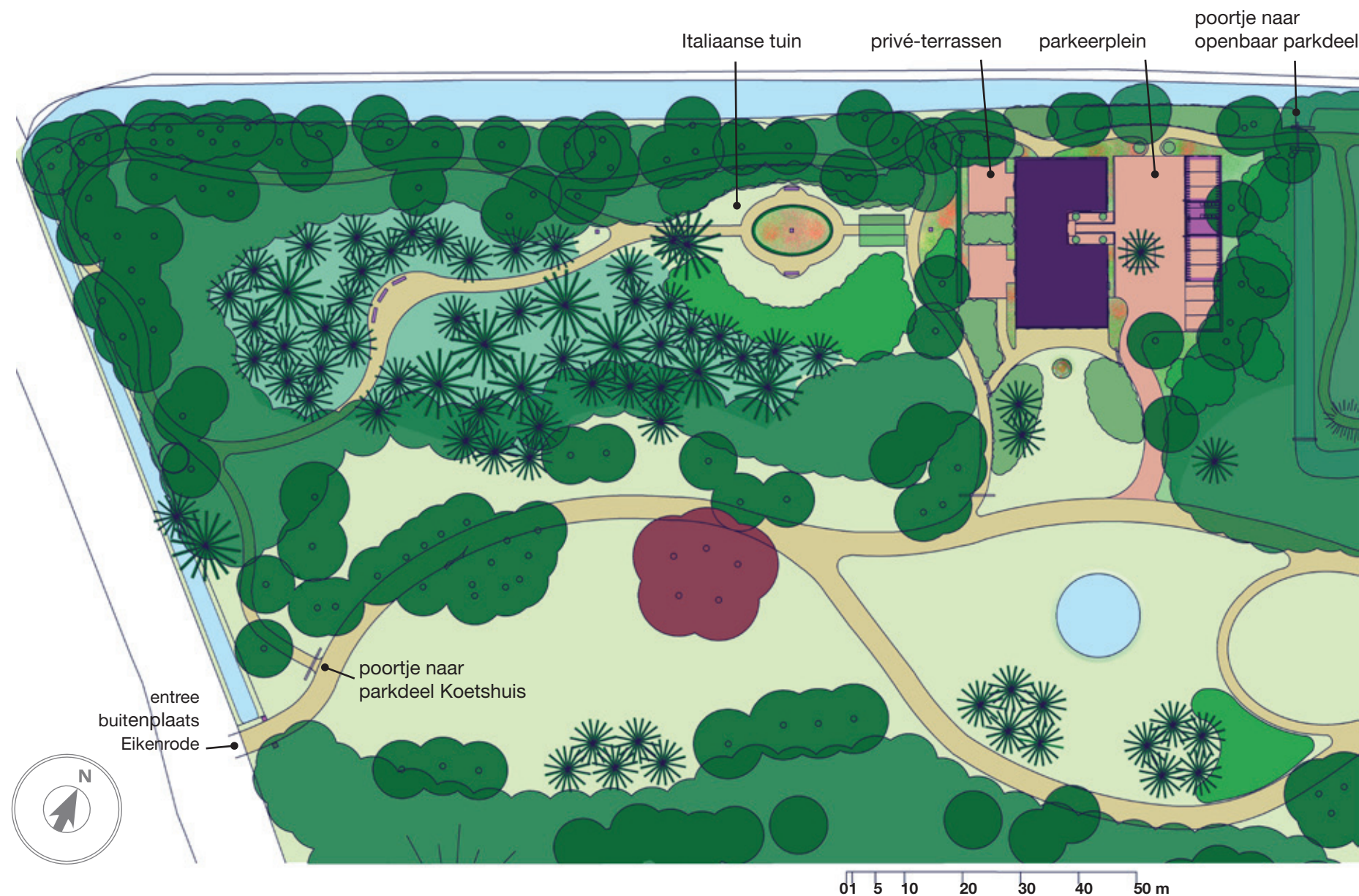


WONING 3 - TWEEDE VERDIEPING





‘Het leuke aan Eikenrode is dat je op een landgoed woont, maar ook dichtbij de bewoonde wereld. Er zijn woonhuizen in de buurt en mensen op straat. Je hoeft ze niet te zien maar het kán wel. Dat is kwaliteit.’



## Vrij naar Hacke: de Italiaanse stijltuin

Het bosperceel tussen het koetshuis en de Nieuw-Loosdrechtsedijk heet in de volksmond ‘het coniferenbos’. Jan Conrad Hacke liet hier destijds diverse uitheemse boomsoorten planten, waaronder inderdaad diverse conifeerachtigen. Dit stuk van het landgoed, ongeveer twee hectare groot, zal volledig worden gerestaureerd ten behoeve van de bewoners van het Oranjerie-koetshuis. Het coniferenbos is momenteel sterk verwilderd

en de Italiaanse beelden die Hacke er had geplaatst, zijn allemaal verdwenen. Toch is juist dat romantische idee van een beelden-tuin, met een berceau en diverse bankjes, bepalend geweest voor het herinrichtingsplan voor dit deel van het landgoed. Er komt een padenstructuur zoals die vroeger geweest zou kunnen zijn en de bestaande aanplant wordt aangevuld met nieuwe soorten. Het herstelde coniferenbos zal niet publiek toegankelijk

zijn; het dient de eigenaren van de appartementen in het Oranjerie-koetshuis te zijner tijd als een unieke, grote gemeenschappelijke stijltuin, met volop privacy en gelegenheid voor het creëren van sfeervolle zitjes. Aan de andere kant (oost) van het gebouw zal een ruime parkeerplaats worden aangelegd. Het onderhoud van bos, park en tuin zijn bij het bedrag van de servicekosten inbegrepen.



DRS. ING. PETER PIETERS,  
directeur van Koninklijke  
Woudenberg, is als restauratie-  
aannemer sinds 1999 zeer  
nauw bij Eikenrode betrokken



## Restaureren als voorrecht

*‘Toen ik Villa Eikenrode voor het  
eerst zag, was het een bouwval.  
Mijn eerste gedachte was: zonde!  
Maar als restauratieaannemer  
zag ik ook hoe mooi het landgoed  
was. Dat is het leuke van ons vak:  
van een ruïne kunnen wij heel  
enthousiast worden. In de jaren  
die volgden hebben we de villa  
volledig mogen restaureren.  
Ik zie dat nog altijd als een groot  
voorrecht.’*

### HET VERVAL GEKEERD (1)

## Villa Eikenrode herrijst uit vocht en schimmel



Halverwege de twintigste eeuw deed de familie Hacke Eikenrode van de hand. Het landgoed kwam na enig getouwtrek in handen van een projectontwikkelaar en vervolgens werd het eigendom van de gemeente Loosdrecht. Het gehele landgoed raakte ernstig in verval. Krakkers namen de villa in bezit en verlieten haar ook weer. Daken begonnen te lekken en bijna twintig jaar lang hadden vocht en schimmel vrij spel. Toen het landgoed in 2001 uiteindelijk werd verkocht, waren de villa en het koetshuis nog ternauwernood te redden. De daken waren volledig verrot, vloeren waren gedeeltelijk verdwenen, oude plafonds hingen op halfzeven en wandbespanningen waren

grotendeels weggeschimmeld. Vrijwel direct begon restauratie-aannemer Koninklijke Woudenberg aan de totale wederopbouw van Villa Eikenrode.

Ambachtslieden herstelden allereerst het casco. Er kwam een nieuw dak, vloeren werden vernieuwd en muren gerestaureerd. Daarna volgde de afwerking van interieur en exterieur. Tegelijk werd ook het park opgeschoond en gerestaureerd. Het resultaat is sinds 2003 te bewonderen voor iedereen die een wandeling maakt op het gedeeltelijk opengestelde landgoed Eikenrode (het deel achter de villa). Villa Eikenrode is een lust voor het oog geworden.



# Technische omschrijving

## Gevel en dak

### Gevels begane grond en eerste verdieping

De oorspronkelijke gevels zullen worden gerestaureerd. Aan de buitenzijde wordt het stucwerk gerestaureerd, dan wel deels vernieuwd en aan de binnenzijde voorzien van een laag isolatie, welke ruimschoots voldoet aan de eisen genoemd in de bouwvergunning, of voorzien wordt van een gestukadoorde kalkzandsteen gemetselde wand aan de binnenzijde. De gevelkozijnen zijn waar mogelijk gerestaureerd. Deels zijn nieuwe gevelkozijnen toegepast, welke qua afmetingen exact hetzelfde zijn als de oorspronkelijke gerestaureerde kozijnen.

### Gevels tweede verdieping

De gevels van het appartement op de tweede verdieping zijn opgebouwd uit een stalen en deels houten constructie, aan de buitenzijde afgewerkt met zink en aan de binnenzijde met gestukadoorde gipsplaten. In deze constructie is eveneens isolatie aangebracht, welke ook weer ruimschoots voldoet aan de eisen genoemd in de bouwvergunning. De gevelkozijnen op de tweede verdieping bestaan uit metalen schuif- en vouwpuien.

### Daken

De balkons en dakterrassen zijn belegd met onderhoudsvrije houten vlonders. Voor wat betreft de daken wordt verwezen naar de tekeningen behorend bij de bouw aanvraag.

## Afwerking hal en trappenhuis

Alle wanden zijn gestukadoorde wanden van metselwerk, afgewerkt met nader te bepalen sierpleister. De vloeren en trappen zijn met in overleg nader te bepalen hardsteen afgewerkt. De liftcabine heeft een afmeting van 1,10 meter bij 2,10 meter en is uitgevoerd als brancardlift. De wanden en vloeren zijn afgewerkt met afwisselend roestvrijstalen panelen en kunststof panelen, in nader overleg te bepalen. Tevens is de lift uitgevoerd

met een intercom spreekinstallatie. De lift geeft via een persoonlijke beveiliging rechtstreeks toegang tot het eigen appartement op de verdiepingen. De hoofdentree bestaat uit een glazen pui. Aan de buitenzijde is een hardglazen luifel aangebracht. Ter plaatse van de hoofdentree is per appartement een brievenbus aangebracht inclusief bel en videofooninstallatie, welke tevens is aangebracht ter plaatse van de entreepoort aan de Nieuw Loosdrechtsedijk. Ter plaatse van de entreedeur van de appartementen zijn downlights aangebracht en in de trappenhuis en in de overige verkeersruimten in overleg nader te bepalen wandarmaturen.

## Afwerking van de appartementen

### Sanitaire ruimten

De vloeren zijn volledig betegeld. Voor de vloertegels is een stelpost van € 150,- per vierkante meter aangehouden. De wanden zijn over de volledige hoogte betegeld. Voor de wandtegels is eveneens een stelpost van € 150,- per vierkante meter aangehouden. Voor het sanitair zijn geen kosten inbegrepen.

### Woon-, slaap en overige verblijfsruimten

De vloeren welke de scheiding vormen tussen de appartementen hebben een totale dikte van 46 centimeter en zijn zodanig opgebouwd dat enerzijds een maximale indelingsvrijheid van ook de sanitaire ruimten wordt geboden en anderzijds een maximale geluidisolatie wordt gewaarborgd. In afwijking hierop is de vloer van het appartement op de eerste verdieping ter plaatse van de voormalige oranjerie opgebouwd uit een houten balklaag met aan de bovenzijde een zwevende dekvloer en aan de onderzijde een los hiervan opgehangen plafondsysteem, waardoor ook bij deze constructie een maximale geluidisolatie wordt geboden. Aan de bovenzijde zijn de vloeren vlak afgewerkt en geschikt voor diverse vloerbedekkingen naar eigen keuze. Deze vloerbedekkingen zijn niet inbegrepen. Aan de onderzijde zijn de plafonds vlak gestukadoord. Alle wanden (binnenwanden, gevels en dragende tussenwanden) zijn vlak gestukadoord en