



KOOTWIJKERBROEK, KERKWEWEG 15 01

Buitenaf net buiten het dorp

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)











# Kenmerken

BOUWJAAR	1968 (door de jaren heen geheel gerenoveerd)
BOUWWIJZE	Traditioneel gebouwd met steens spouwmuren en zwart houten rabatdelen. Zadeldak met pannen gedekt.
ISOLATIE	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
WOONOPPERVLAKTE	Ca. 251 m <sup>2</sup>
INHOUD	Ca. 661 m <sup>3</sup>
PERCELOPPERVLAKTE	Ca. 1.860 m <sup>2</sup>
ENERGIELABEL	In aanvraag





# Omschrijving

---

Een heerlijke plek in de Gelderse vallei! Net buiten het dorp Kootwijkerbroek ligt deze fijne VRIJSTAANDE WONING met bijgebouwen op een ruim perceel.

De ruimte is heel goed te benutten voor hobbydieren, maar ook als ZZP-er bijvoorbeeld kan dit object met bijgebouwen zeer geschikt zijn. Het geheel wordt u aangeboden op een perceel van circa 1.860 m<sup>2</sup>.

Kortom een fijne plek in het agrarisch buitengebied en toch dichtbij de dorpse voorzieningen en centraal gelegen in het land.









# Indeling

## Parterre

Via de entree waar zich de trapopgang naar de eerste verdieping, een trapkast en een toilet bevinden, heeft u toegang tot de ruime keuken met U-vormige keuken. Een prachtige moderne look door de combinatie van strakke hoogglans deuren met hout. Voorzien van verschillende inbouwapparatuur, zoals koelkast, oven en vaatwasser. Ook is er een houtkachel aanwezig. De woonkamer heeft veel lichtinval door o.a. de erker en grote raampartijen. Er ligt een mooie houten vloer en er is een schouw met houtkachel aanwezig en voorzien van vloerverwarming. De entree geeft ook toegang tot een slaapkamer met inbouwkast en een badkamer met douche en dubbel wastafelmeubel en voorzien van vloerverwarming. De woning is middels een hal en kantoor, ook voorzien van vloerverwarming, toegankelijk via de keuken of van buitenaf, met de schuur verbonden. Tevens is er een ruime bijkeuken die ook toegang biedt aan de schuur.

































# Eerste verdieping

---

Via de trap komt u op de overloop. Er zijn 2 slaapkamers, een toilet met wastafelmeubel. De luxe badkamer heeft een douchcabine, een whirlpool en dubbel wastafelmeubel. Ook is er een werkkamer aanwezig en bergingsruimte.

















# Bijgebouwen

## Paardenstal/loods

Opgetrokken uit deels steens metselwerk en deels houten rabatdelen. Zadeldak is bedekt met sandwichpanelen. In de schuur zijn 5 ruime Corton paardenboxen met ieder een buitenluik en er is een was/poetsplaats aanwezig. Ook is er een zadelkamer met een keukenblok en aansluiting voor een wasmachine. Tevens is er een toilet met fonteintje. Het andere gedeelte van de schuur is in gebruik als loods en opslagruimte en voorzien van een betonnen vloer. De oppervlakte van de totale schuur is ca. 350 m<sup>2</sup>. Er is een mestkelder aanwezig.



## Carport

Opgetrokken in hout, met een plat dak als overkapping. Geïntegreerd houthok en aangrenzend aan de schuur. Afmeting van ca. 4 x 6,5 = 26 m<sup>2</sup>.















## Tuin

De grote vijver trekt direct de aandacht. Er naast ligt een zonneterras. Aan de voorzijde van de woning ligt een verzorgde tuin met gazon, dat omheind is door een mooie beukenhaag.



# Aanvullende informatie

---

## Planologie

Conform het vigerende bestemmingsplan is ter plekke van de woning de bestemming 'Wonen' met gebiedsaanduiding 'Overige zone- kernrandzone' en 'Reconstructiewetzone- landbouwontwikkelingsgebied'. De dubbelbestemming is 'Waarde-Archeologie 1'.



## BIJZONDERHEDEN

- Het geheel is aangesloten op alle nutsvoorzieningen.
- Aanvaarding in overleg.

VRAAGPRIJS € 850.000,- k.k.























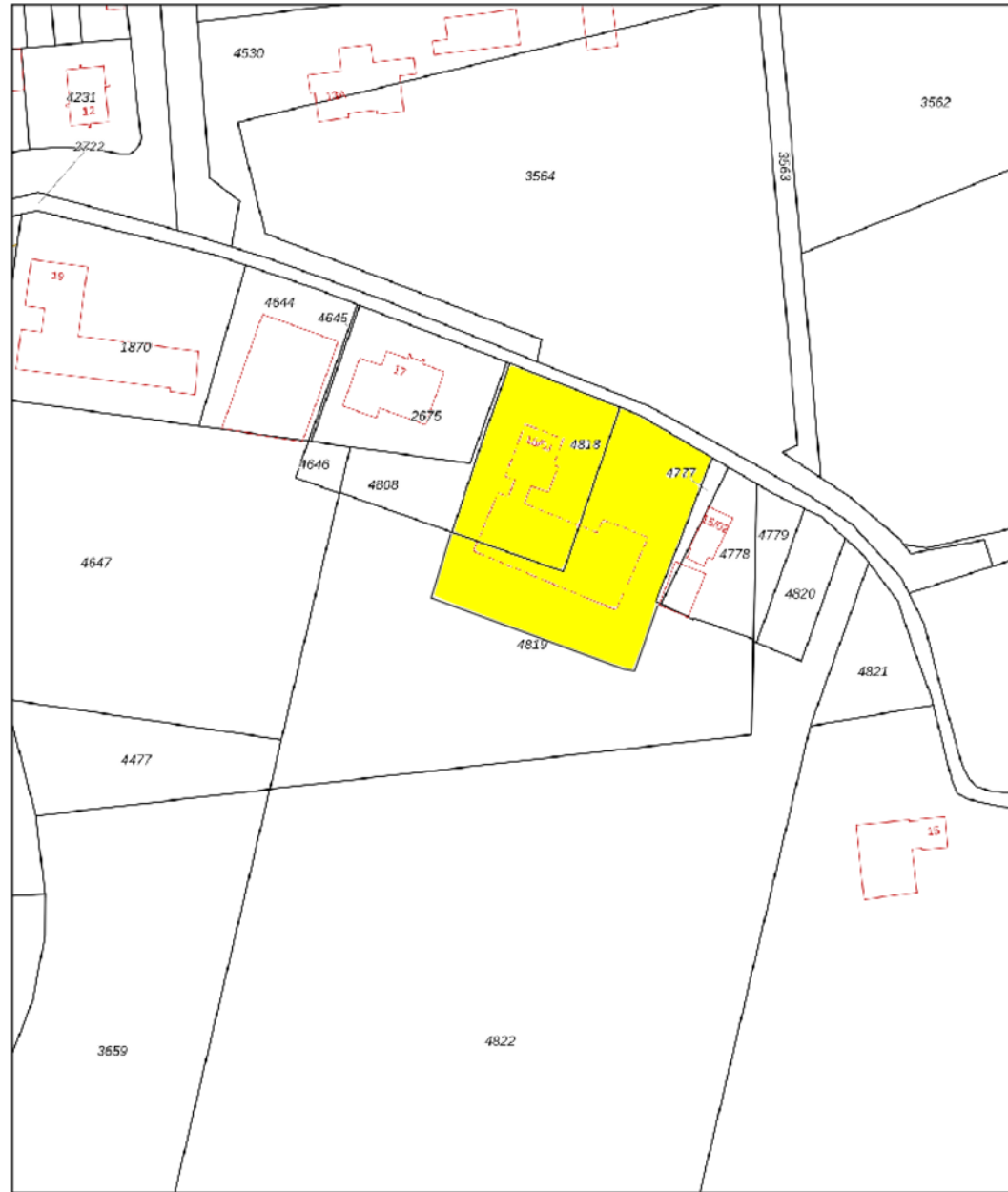
# Plattegrond eerste verdieping

Eerste verdieping





# Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Garderen	
—	Huisnummer	Sectie: G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 4819	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 2023  
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 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.

## 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.

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met 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 de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. 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.

## OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.



# 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](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters  
Apeldoornsestraat 95  
3781 PM Voorthuizen  
T 0342 – 474000  
E [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)