



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## KOOTWIJK, NIEUW MILLIGENSEWEG 26

Betoverende jaren-30 Pastoriewoning met raint bijgebouw op een idyllische locatie

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)



# WONEN IN EEN PASTORIEWONING

Welkom bij deze betoverende monumentale Pastoriewoning, een duurzaam familiehuus met rijke geschiedenis en authentieke details. Deze woning is niet alleen een juweel in architectuur, maar ook een meesterwerk in duurzaamheid, met uitgebreide isolatie in alle hoeken en prachtige renovaties tot in de kleinste details. Gelegen in een schilderachtige bosrijke omgeving, met een weelderig wandel bos aan de overkant van de weg. Deze pastoriewoning heeft een verrassende zonnige achtertuin op het zuiden, compleet met zonnige en schaduwrijke terrassen die uitnodigen om te ontspannen en te genieten van de natuur.



Bij binnenkomst wordt u begroet door het warme licht dat door de vele glas-in-loodramen binnenvalt, wat de sfeer van dit huis nog verder versterkt. De keuken heeft grote raampartijen waardoor veel natuurlijk licht binnenvalt, en biedt een prachtige plek om te koken en te genieten van momenten met uw familie en vrienden.





# WONEN IN EEN PASTORIEWONING

De romantische erker voegt een vleugje nostalgie toe aan de ambiance van deze woning, terwijl moderne voorzieningen naadloos zijn geïntegreerd in het historische karakter.

Dit huis is een droom die werkelijkheid wordt voor liefhebbers van de jaren 30-stijl, met zijn onberispelijke restauratie, weelderige groene omgeving en tijdloze schoonheid. Welkom in uw nieuwe thuis, waar geschiedenis en modern comfort elkaar ontmoeten in perfecte harmonie







*Geniet van het buitenleven!*



## KENMERKEN

Bouwjaar	1936
Woonoppervlakte	288 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.321 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	-
Perceeloppervlakte	2.315 m <sup>2</sup>
Energie label	Gemeentelijk monument, niet verplicht



Vraagprijs € 1.295.000



# BEGANE GROND

Via de authentieke voordeur komt u in een prachtige hal. De originele tegels zijn ware eyecatchers, het ontvangst is heel sfeerol. U loopt naar de woonkamer met open keuken. Door de grote ramen die prachtig uitzicht bieden over de bosrijke omgeving valt veel natuurlijk licht naar binnen. De keuken is voorzien van AEG apparatuur. Er is een stoomoven met oven, een combimagnetron en inductiekookplaat. Daarnaast is er een vaatwasser en een heetwaterkraan aanwezig in deze stijlvolle keuken. In de keuken liggen plavuizen. In de keuken bevindt zich een deur naar de voorraadkelder. De living is riant en voorzien van prachtige glas-in-lood ramen. Alle wanden zijn gestukt met strak stucwerk en er ligt een eikenhouten parketvloer in visgraat gelegd. De kamer-en-suite deuren met glas-in-lood zijn origineel en prachtig gerestaureerd. Een romantische erker met oude haard is momenteel ingericht als een fijne werkplek met uitzicht op het bos. De living is een plaatje in alle opzichten, zeer smaakvol en perfect afgewerkt. Plafonds zijn teruggebracht naar originele staat. Alle deuren in de woning zijn authentiek en gerestaureerd. Deze verbouwing is zeer grondig uitgevoerd, de woning is volledig geïsoleerd en voorzien van monumentenglas. Het glas-in-lood is nieuw en de woning is preventief behandeld tegen houtworm en boktor. De fundering en alle balken zijn gecontroleerd en waar nodig hersteld. Wij kunnen u hier tijdens een bezichtiging nog veel meer over vertellen. Via de hal waar zich de toiletruimte met fontein bevindt loopt u via de unieke bordestrap met grote glas-in-lood ramen naar de 1e verdieping.



































# VERDIEPINGEN

## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping wordt u begroet door de prachtige overloop. Er zijn drie ruime slaapkamers met vaste kasten en er is airconditioning. Ook hier zijn de details die deze woning uniek maken zichtbaar en de sfeer is prachtig. U bedient uw raambekleding met uw mobiele telefoon. De badkamer is smaakvol ingericht met marmerlook en hippe, glanzende tegels in brons-look. Er is een bad en een inloopdouche. De inloopdouche en het toilet bieden prachtig uitzicht op de tuin. Er is een dubbel wastafel meubel en een designradiator.

## TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap, ook keurig gerestaureerd komt u op de 2e etage. Hier vindt u twee slaapkamers. De tweede etage is ook voorzien van airconditioning. Er is veel natuurlijke lichtinval vanwege de twee dakkappen en Velux dakramen met HR++ glas. Op deze etage vindt u de tweede badkamer met inloopdouche, toilet en een dubbel wastafelmeubel. De wasmachine en droger zijn gesitueerd in een aparte wasruimte waar ook de c.v. installatie is weggewerkt. Deze jaren 30-woning is met zijn vijf ruime slaapkamers ideaal voor een gezin met kinderen. De 2e verdieping is ook perfect afgewerkt, net als de rest van de woning. Dakbeschot is gecontroleerd en waar nodig hersteld. Deze familie-villa is volledig instapklaar!





























































## TUIN

De mooie aangelegde bostuin is onderhoudsarm. De tuin past perfect in de omgeving. Prachtige oude bomen zorgen voor een lommerrijk erf dat helemaal op gaat in de bosachtige omgeving. Op de zuidkant van het perceel staan minder bomen waardoor er veel zon is op het terras achter de woning. De tuin is voorzien van automatische beregening. Er zijn verschillende terrassen een vijver en een bloementuin met inheemse planten. Zowel aan de linker-als aan de rechterkant van de woning is een oprit. De oprit is voorzien van een nieuwe elektrische toegangspoort. Genieten van het buitenleven doet u in de ruim opgezette veranda met buitenkeuken en koelkast. Op het dak van de veranda zou u zonnepanelen kunnen leggen indien u dit wenst. Een originele Zuid Afrikaanse "braai" van het merk Braaimaster is ingebouwd. Hier kunt u genieten van een BBQ of tuinfeest met vrienden en familie. Sfeervolle verlichting zorgt voor een bijzondere avond op deze prachtige boslocatie.















# BIJGEWBOUW

Naast de woning staat een nieuw bijgebouw met grote kelder. Dit bijgebouw is dubbelwandig en volledig geïsoleerd. Het bijgebouw is gasloos. Er is een vaste trap met een eigen ingang naar de tweede verdieping met grote dakramen. Dit bijgebouw biedt vele mogelijkheden. Denk aan mantelzorg (dit is toegestaan en alle aansluitingen zijn aanwezig), gastenverblijf, een werkplek, praktijkruimte of hobbyruimte. Er is een goede basis gelegd. Er is een meterkast met krachtstroom en internetverbinding aanwezig. De verkopers laten de keuze aan u wat betreft het gebruik van dit ruime gebouw. Via de vaste trap aan de buitenzijde komt u in een zeer grote kelder. Deze is voorzien van stellingen en biedt enorm veel bergruimte. Ook is hier de mogelijkheid om te klussen. De kelder is voorzien van een dikke laag isolatie en is voorzien van EPDM folie en afzuiging. Dit zorgt voor een droog klimaat.





# BIJZONDERHEDEN

- Daikin airconditioning op alle verdiepingen; Zeer uitgebreid Philips Hue systeem;
- Waterzuiveringsysteem Aquacell + drukvloer;
- Multifunctioneel bijgebouw met mantelzorg mogelijkheid;
- Beregeningsinstallatie in de tuin;
- Veranda met buitenkeuken en Braaimaster;
- Beveiligingssysteem op alle bewegende ramen en deuren + bewegingscamera's;
- Mogelijkheid voor zonnepanelen.





## FAVORIETE ADRESJES

Restaurant: Gasterij 't Hilleetje in Kootwijk en Huisje James in Apeldoorn

Favoriete specialzaak: Wijnkoperij Henri Bloem

Leuk hoteladresje: 't Witte Hoes in Otterlo

Favoriete B&B: Onder de Kastanje en Het Boveneind, bij beide kun je je paard meenemen.

Dat heerlijke terrasje: Op 700 meter op de Brink in Kootwijk ligt het fijnste terras van de Veluwe

Indrukwekkende natuur: Op loopafstand ligt het Kootwijkerzand, de grootste zandverstuiving van Europa, en op 3 minuten loopafstand ligt het hondenlosloopegebied Kootwijkerduin



# MET PLEZIER GEWOOND

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

De plek is fantastisch, midden op de Veluwe in het pittoreske en sociale Kootwijk. Als nieuwkomer wordt je hier direct verwelkomt. We hebben geen directe burens maar lopen wel in 700 meter naar de gezellige dorpskern met de restaurants. Geen burens en omringd door bossen, en toch woon je hier niet geïsoleerd, dat hebben wij altijd erg gewaardeerd. De weg is een 30-km weg waar voornamelijk bestemmingsverkeer voor Kootwijk en lokaal landbouwverkeer rijdt. In de avond valt het helemaal stil en komen de herten uit het bos, langs de woning, naar het achtergelegen weiland. In Kootwijk wordt de zondagsrust nog gewaardeerd, ondanks dat veel mensen niet meer naar de kerk gaan. Dit zorgt op de zondagen voor een oase van rust en sereniteit. Er zijn niet veel voorzieningen in Kootwijk maar op 10 minuten rijden kun je alles vinden wat je dagelijks nodig hebt. Door de ligging op 1,5 km van de A1 zit je binnen een uur in Amsterdam of Utrecht, dat maakt hier wonen extra aantrekkelijk.









# FOTO'S VOOR DE VERBOUWING



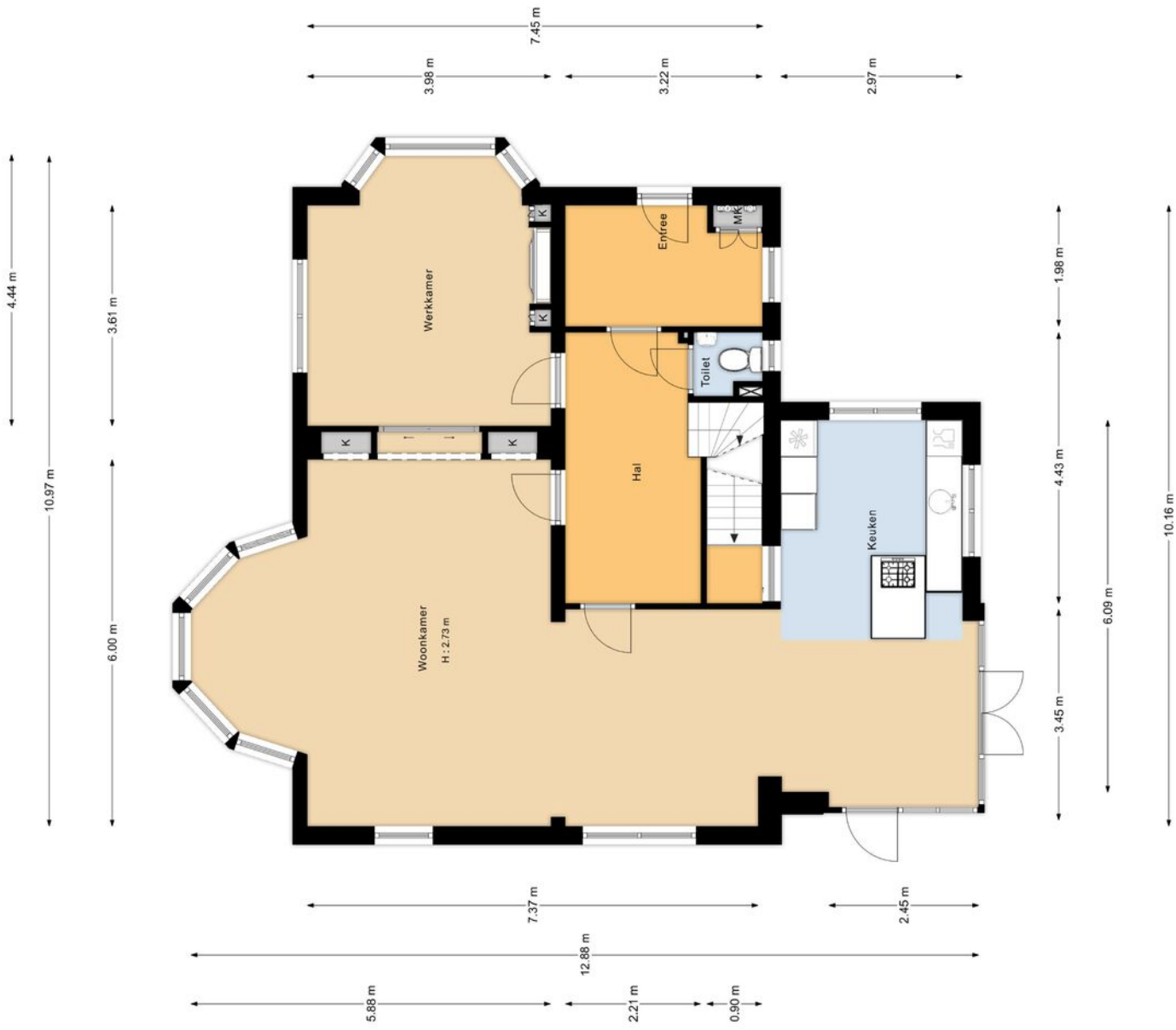


# FOTO'S VOOR DE VERBOUWING





Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke nauwkeurigheid gemeten, echter heeft geen garantie op de juistheid van de afmetingen. Het ontwerp is van Roerburg & Woning Diagnose"

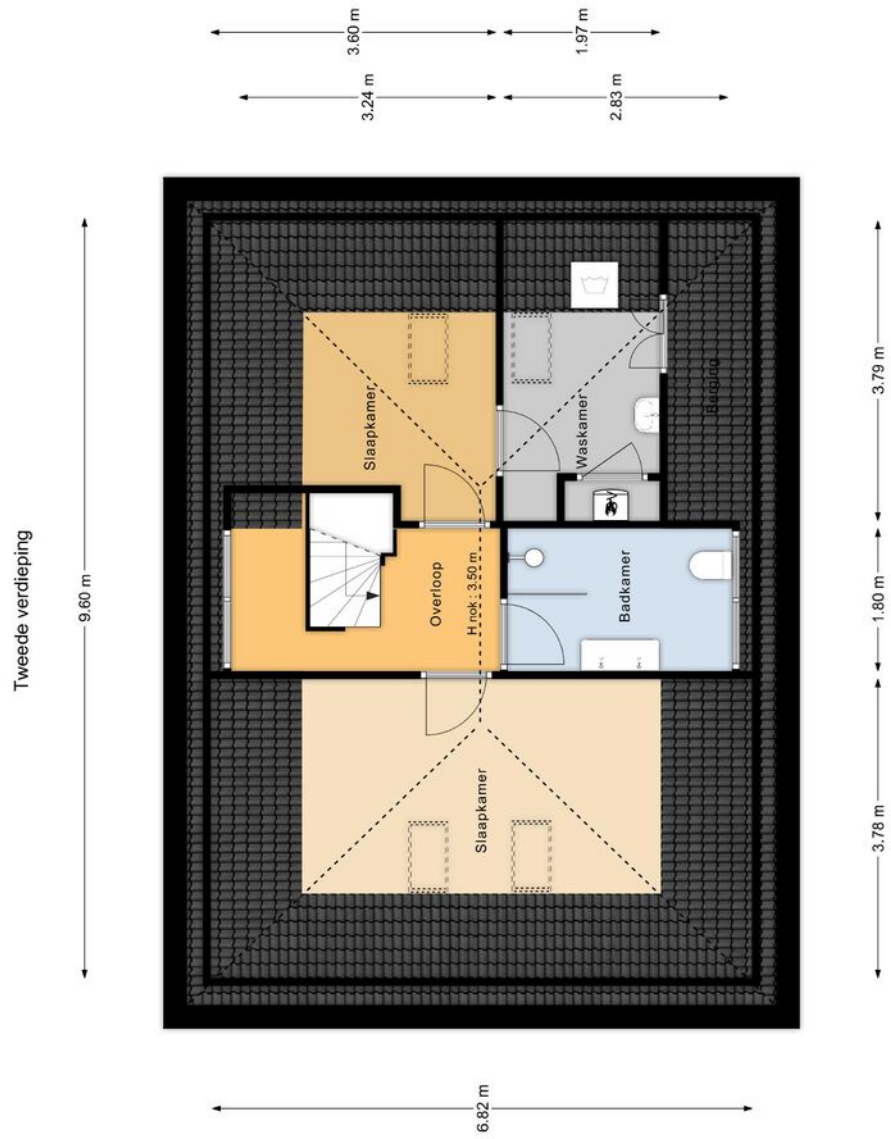


Eerste verdieping



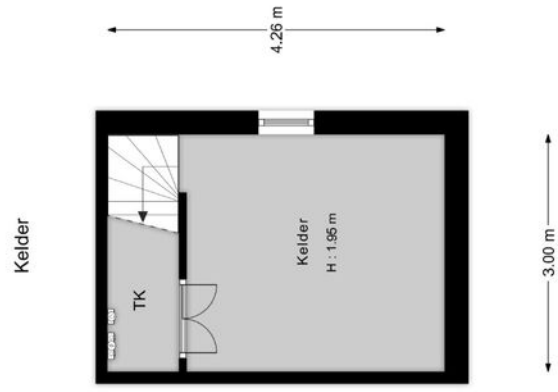
\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden" Van Roemburg & Woning Diagnose





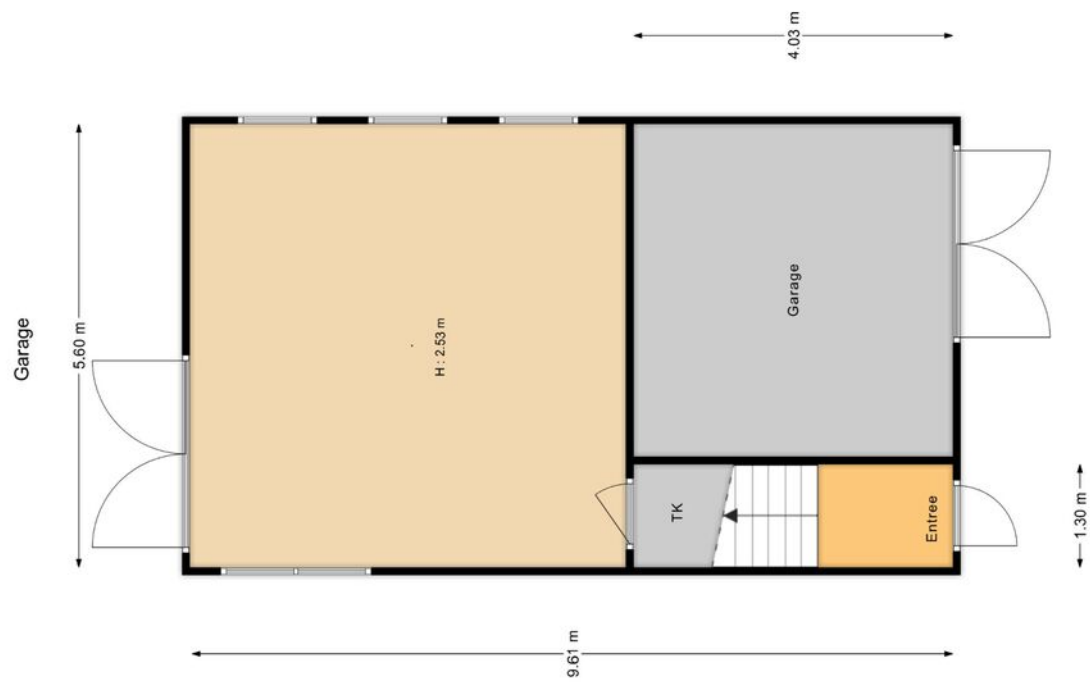
\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden\*  
Van Roemburg & Woning Diagnose





\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden\*  
Van Roemburg & Woning Diagnose



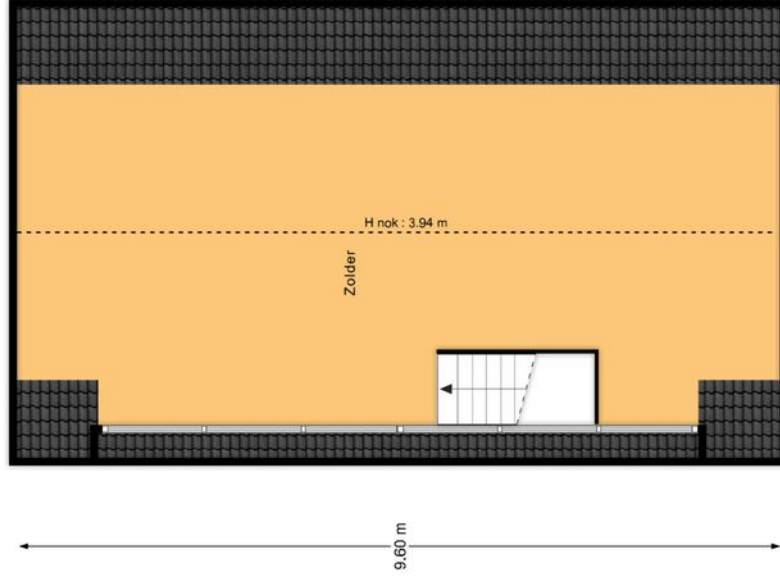


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
 Van Roimburg & Woning Diergoose



Garage Zolder

5,70 m

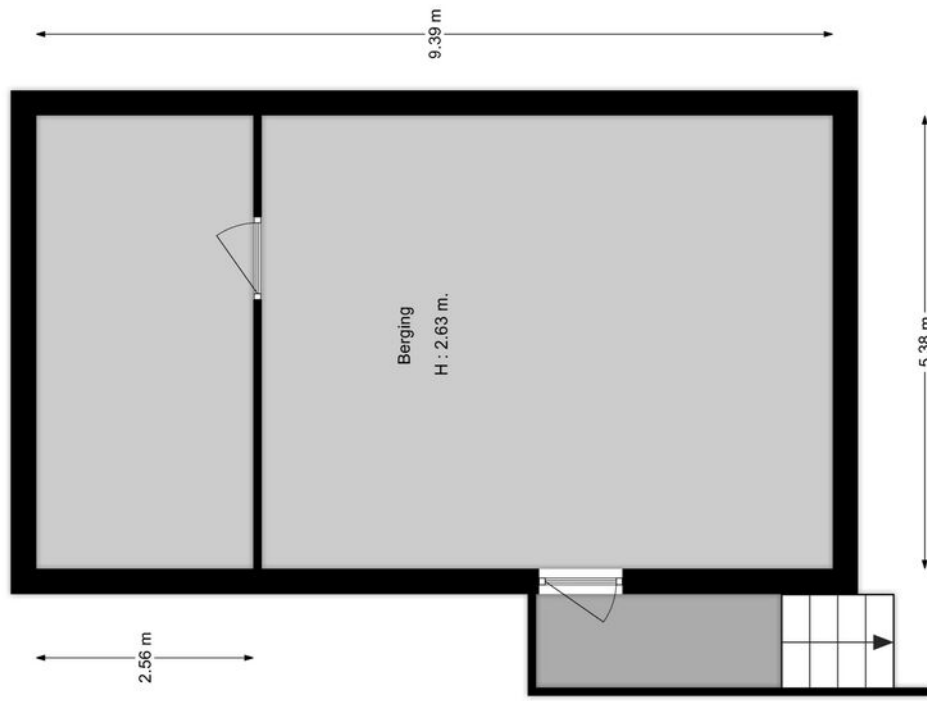


9,60 m

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



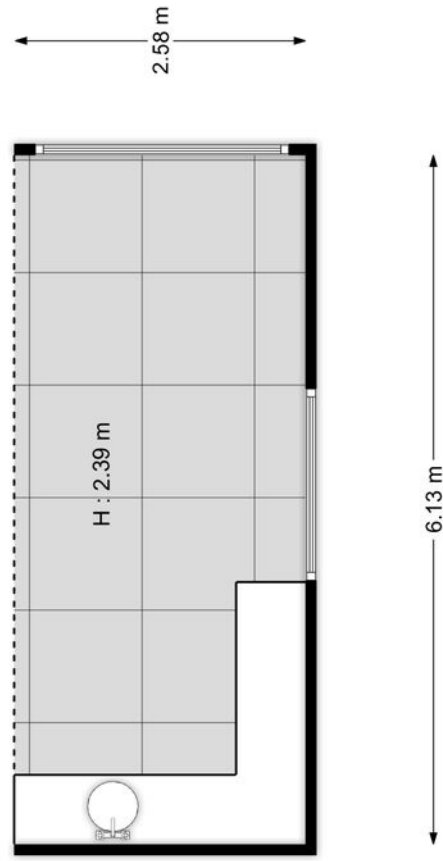
Keider Garage



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



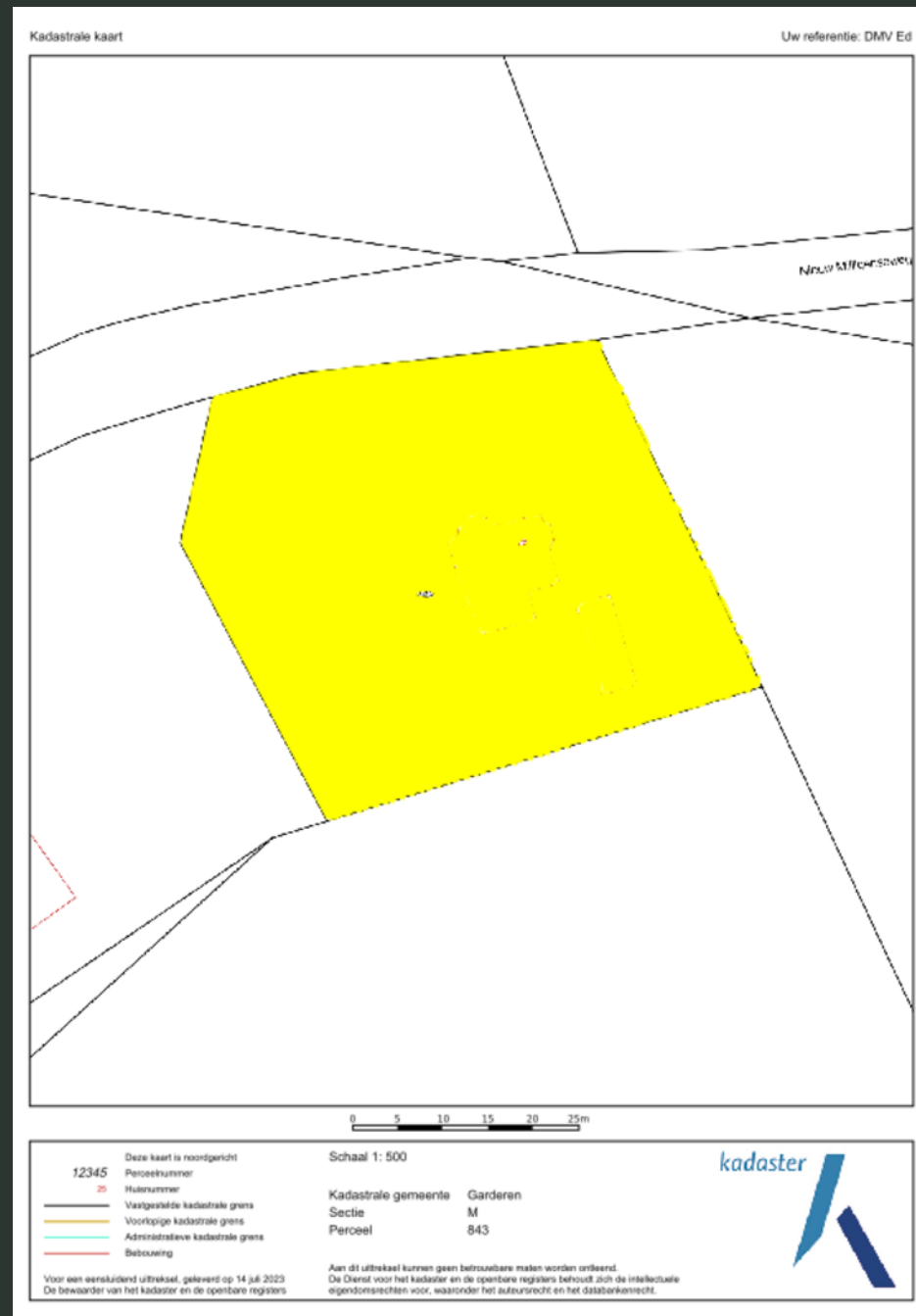
Overkapping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



# 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.

### **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. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. 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, 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 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. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

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'.

### **ONDERHANDELEN 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 met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl).*





## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

### **DRIEKLOMP VOORTHUIZEN**

Apeldoornsestraat 95

3781 PM Voorthuizen

☎ 0342 - 474 000

✉ [voorthuizen@drieklomp.nl](mailto:voorthuizen@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

GORSSSEL | 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)