



KOOTWIJKERBROEK (GEM. BARNEVELD), ESSENERWEG 10 -10A

Verscholen boerderij met gastenverblijf
op een unieke locatie ...


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl



Zelfs voor de bewoners van Kootwijkerbroek is dit een verscholen plek die door menigeen nog niet is ontdekt. Aan de Essenerweg, in de bebouwde kom waardoor de dorpsvoorzieningen zich op loopafstand bevinden maar toch in een oase van rust. Dat klinkt bijna te mooi om waar te zijn maar toch is dit realiteit bij deze verscholen woonboerderij. Op deze mooie locatie ligt een prachtig gerenoveerde boerderij met veel authentieke details maar met hedendaags comfort. Tijdens de renovatie in 2019 zijn elementen zoals de grote schouw in de woonkamer bewaard gebleven terwijl er wel aangename voorzieningen zoals vloerverwarming zijn aangebracht. Het resultaat is een heerlijke woonboerderij! Maar dat is nog niet alles want naast de boerderij bevindt zich een bakhuis (annex gastenverblijf) wat zich zeer goed leent voor bijvoorbeeld mantelzorg, aan huis verbonden beroepen en/of B&B. Uniek is de hoeveelheid grond want het perceel is maar liefst 1.435 m² terwijl het middenin het dorp ligt.

De tuin is prachtig volwassen, bestaat uit veel groen en bevindt zich rondom de boerderij. Vooral vanuit de serre, die is voorzien van veel glas, is het heerlijk wegstaren in de eigen tuin. Dit is toch wel de meest favoriete plek van de huidige bewoners.







Kenmerken

BOUWJAAR

BOUWWIJZE

ISOLATIE

WOONOPPERVLAKTE NR. 10
WOONOPPERVLAKTE NR. 10A
INHOUD
PERCELOPPERVLAKE

onbekend (qua bouwstijl schat men
ca. 1885).
traditioneel gebouwd, voorzien van
steensmuren met voorzetwanden
en rietgedekt.
voorzien van vloerisolatie,
voorzetwanden en grotendeels
dubbel glas.
ca. 144 m².
ca. 43 m².
ca. 535 m³.
1.435 m².



Indeling

Hal

Entree in het achterhuis. Deze voormalige deel is nu voorzien van de trapopgang naar de verdieping, een toilet met fonteintje, een ruime ouderslaapkamer, een wasruimte met tevens de cv installatie en de moderne badkamer die is voorzien van een inloopdouche en een wastafel. Daarnaast is de hal voorzien van een garderobekast.

Het voorhuis is voorzien van een prachtige, brede schouw met houtkachel. De openslaande tuindeuren geven toegang tot het aangrenzende sfeervolle terras. In het voorhuis bevindt zich ook de luxe en handgemaakte keuken die is voorzien van een gasfornuis met oven, spoelbak, vaatwasmachine, koelkast, combi-oven, afzuigkap in schouw en een coffee corner. Een glazen corridor schakelt de boerderij met de serre/tuinkamer. Deze tuinkamer heeft een fantastisch uitzicht op de privacy volle tuin en is voorzien van een sfeervolle gashaard.

1e Verdieping

Overloop met dakraam en overloopkast. 1 Slaapkamer aan de voorzijde en een 2e slaapkamer aan de achterzijde. Beide kamers zijn voorzien van een dakraam.



BIJGEBOUWEN

- Gastenverblijf (Nr.10A);
Indeling: entree. Woonkamer met open keuken voorzien van oven, 4 pits gasfornuis, vaatwasmachine en spoelbak. Berging. Toilet. Slaapkamer met aangrenzend de badkamer met douche en wastafel. In de gang is een aansluiting voor witgoed. Vlizotrap naar bergzolder.
- Stenen bakhuis met originele oven;
- Houten hooiberg/veranda;
- Houten berging met aansluitend een carport;
- Houten blokhut;
- Schuurtje behorend bij 10a.







Aanvullend

TUIN

De tuin bevindt zich rondom de boerderij en bestaat uit gazon afgewisseld met borders, bomen en groenblijvende beplanting. Achter de woonboerderij, op het zuiden is een heerlijk terras waar optimaal genoten kan worden van de rust en stilte die deze centrale plek te bieden heeft.

FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: De Gribus (Barneveld), Oranjerie (Schaffelaarsebos, Barneveld), de Rotterdammer (Stroe).

Dat heerlijke terrasje: Het Hilletje (Kootwijk) en Kasteel Staverden (Staverden).
Indrukwekkende natuur: Kootwijkerzand en de Veluwe fietspaden.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

"Naast de unieke groene plek met veel privacy waarin onze boerderij staat, waren we (als import in Kootwijkerbroek) enorm verrast door de warme mensen in Kootwijkerbroek. De saamhorigheid en onderlinge behulpzaamheid is geweldig en is een ervaring op zich. We kunnen slechts hopen dat dit op onze nieuwe plek net zo zal zijn".



VOORZIENINGEN

- De boerderij is aangesloten op alle nutsvoorzieningen;
- De hal, woonkamer en serre hebben een eigen thermostaat;
- Nr. 10A heeft een eigen cv-ketel en tussenmeters v.w.b. elektra en gas;
- De boerderij is bereikbaar middels een recht van overpad.

VRAAGPRIJS € 799.500,- k.k.





























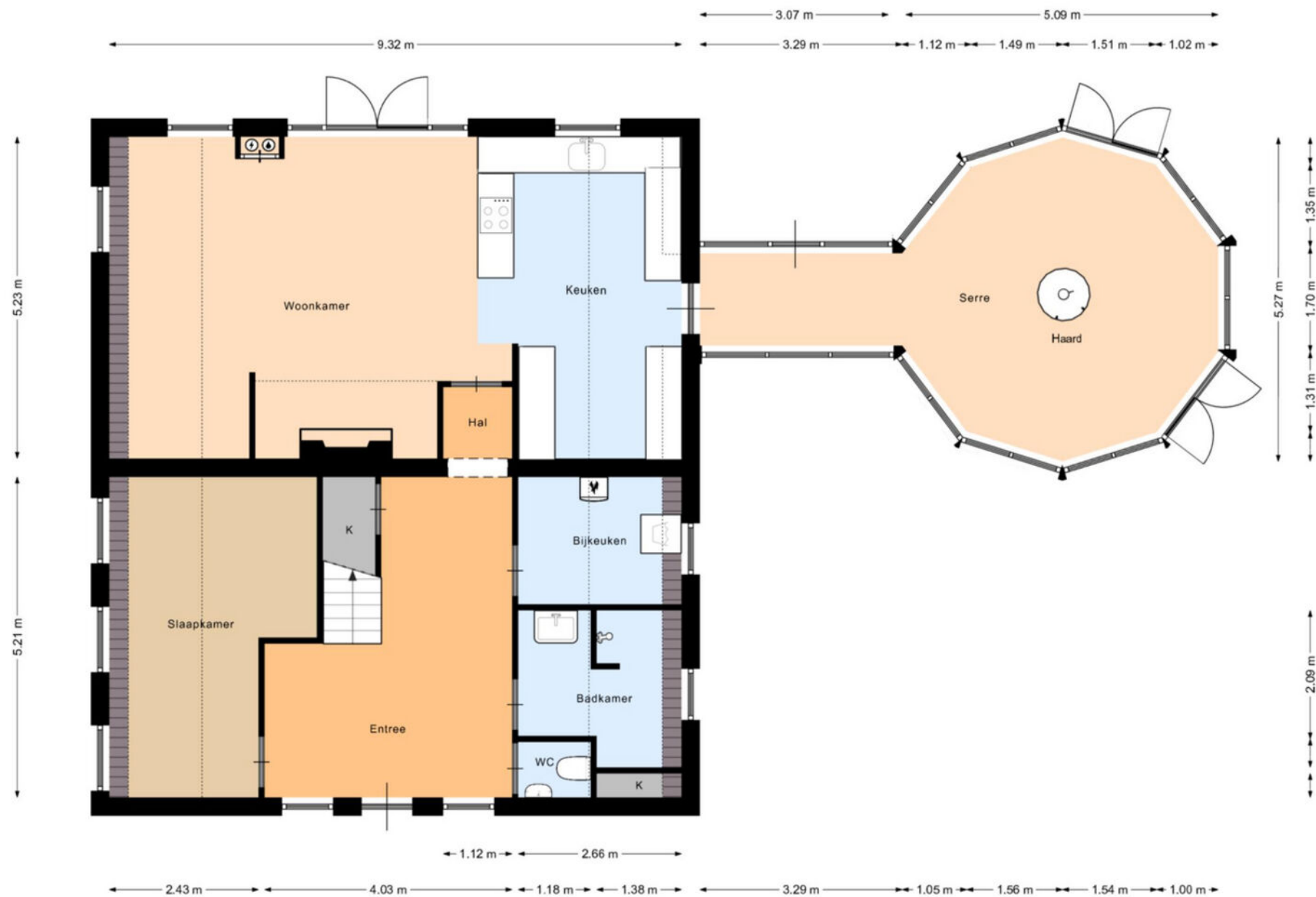






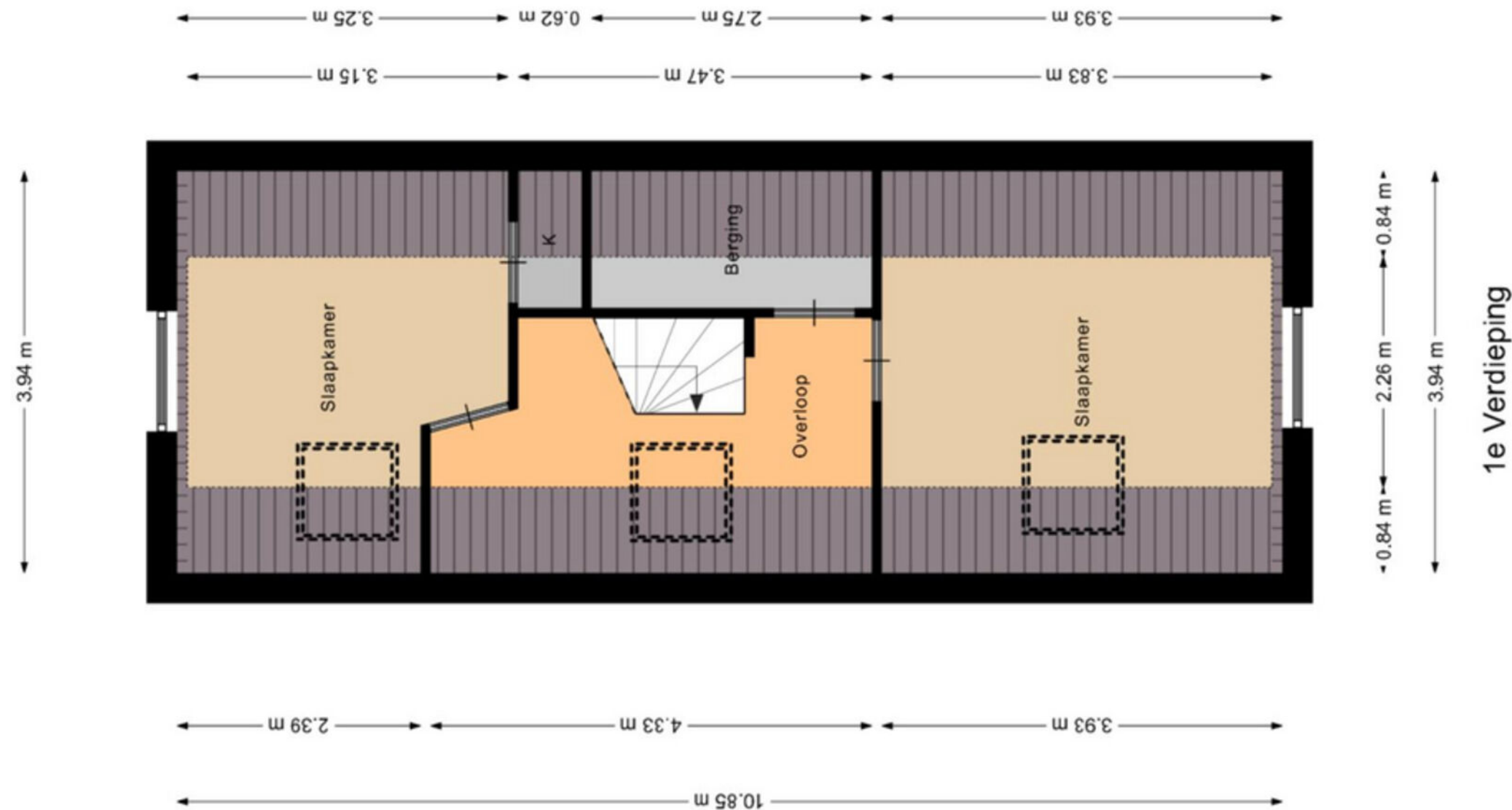


Plattegrond

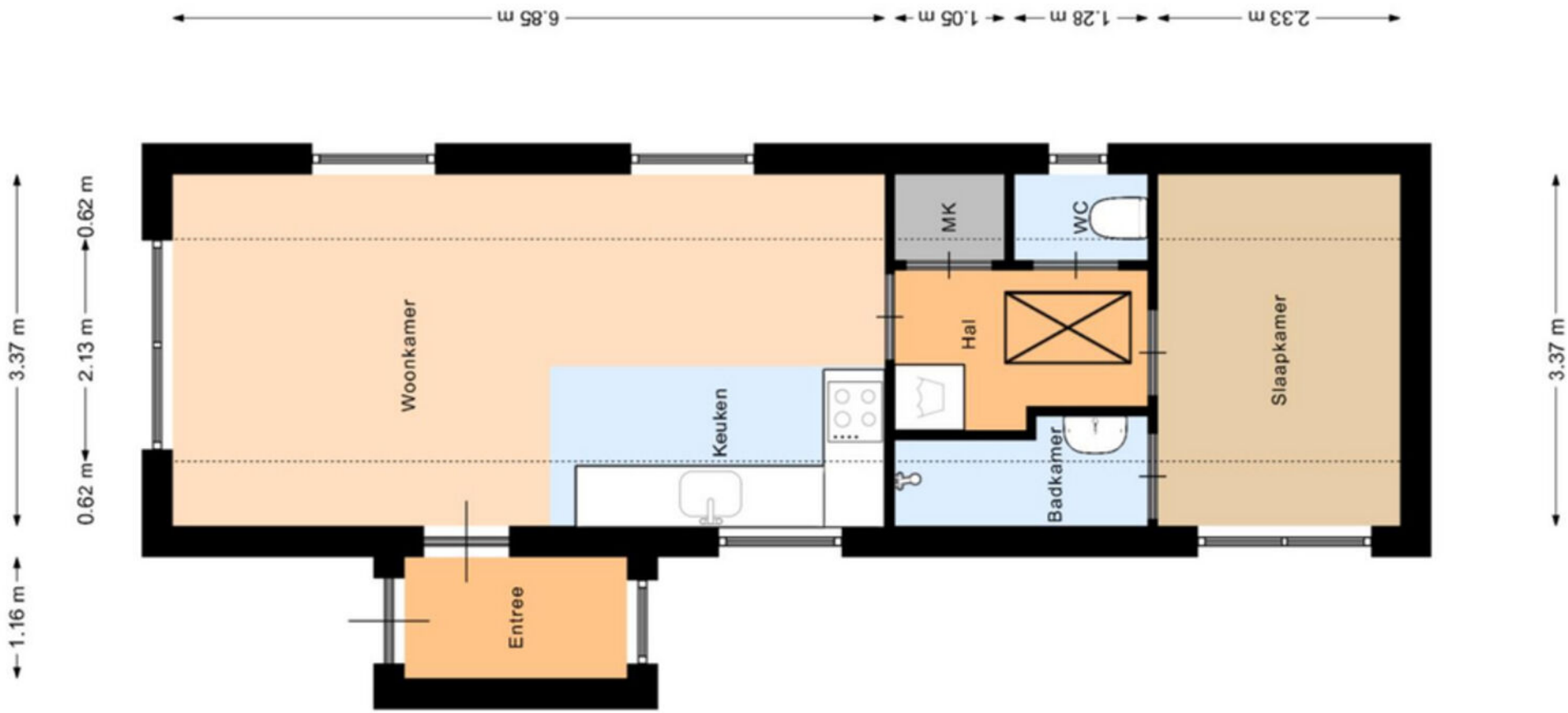


Begane Grond

Plattegrond

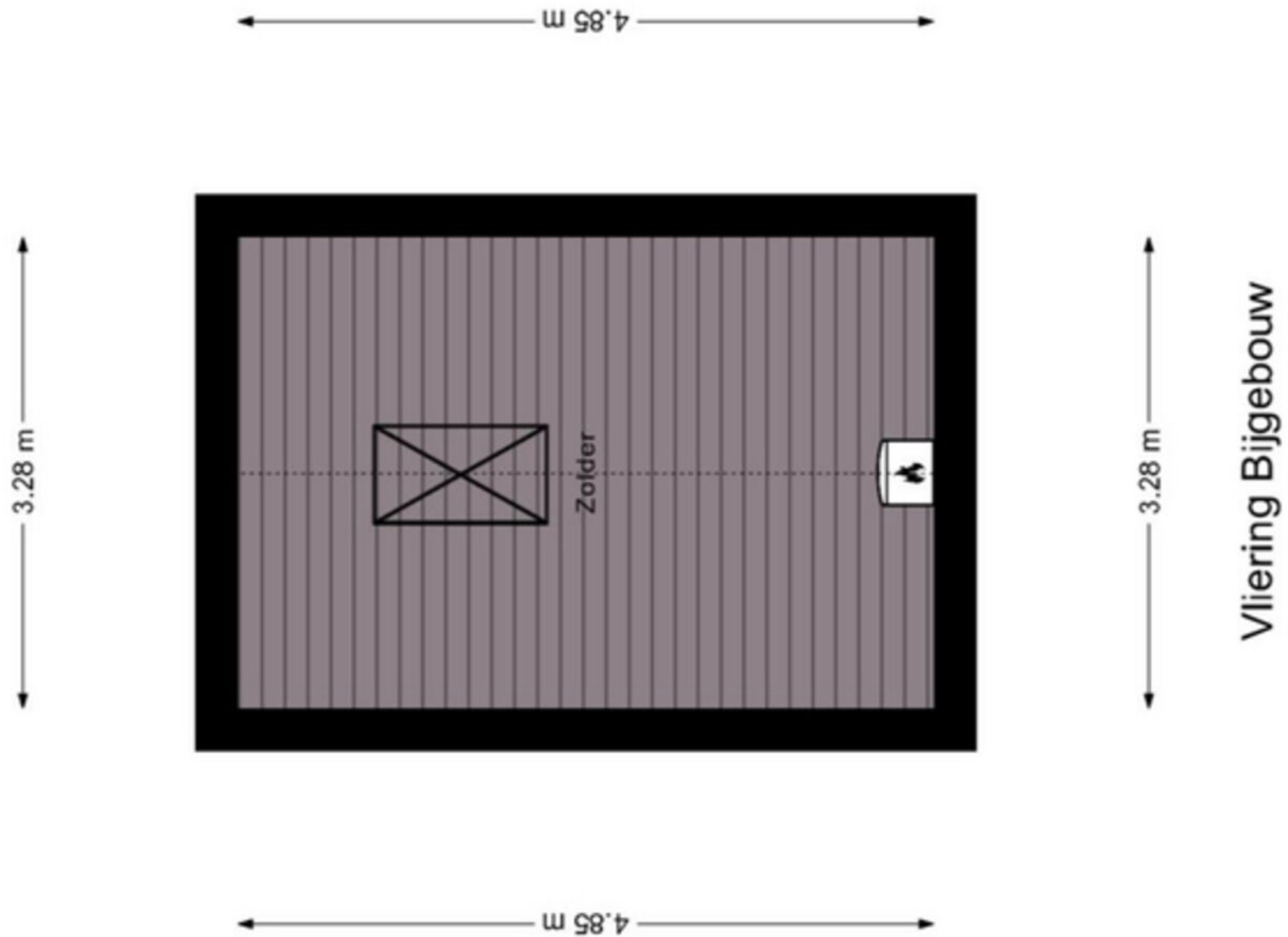


Plattegrond

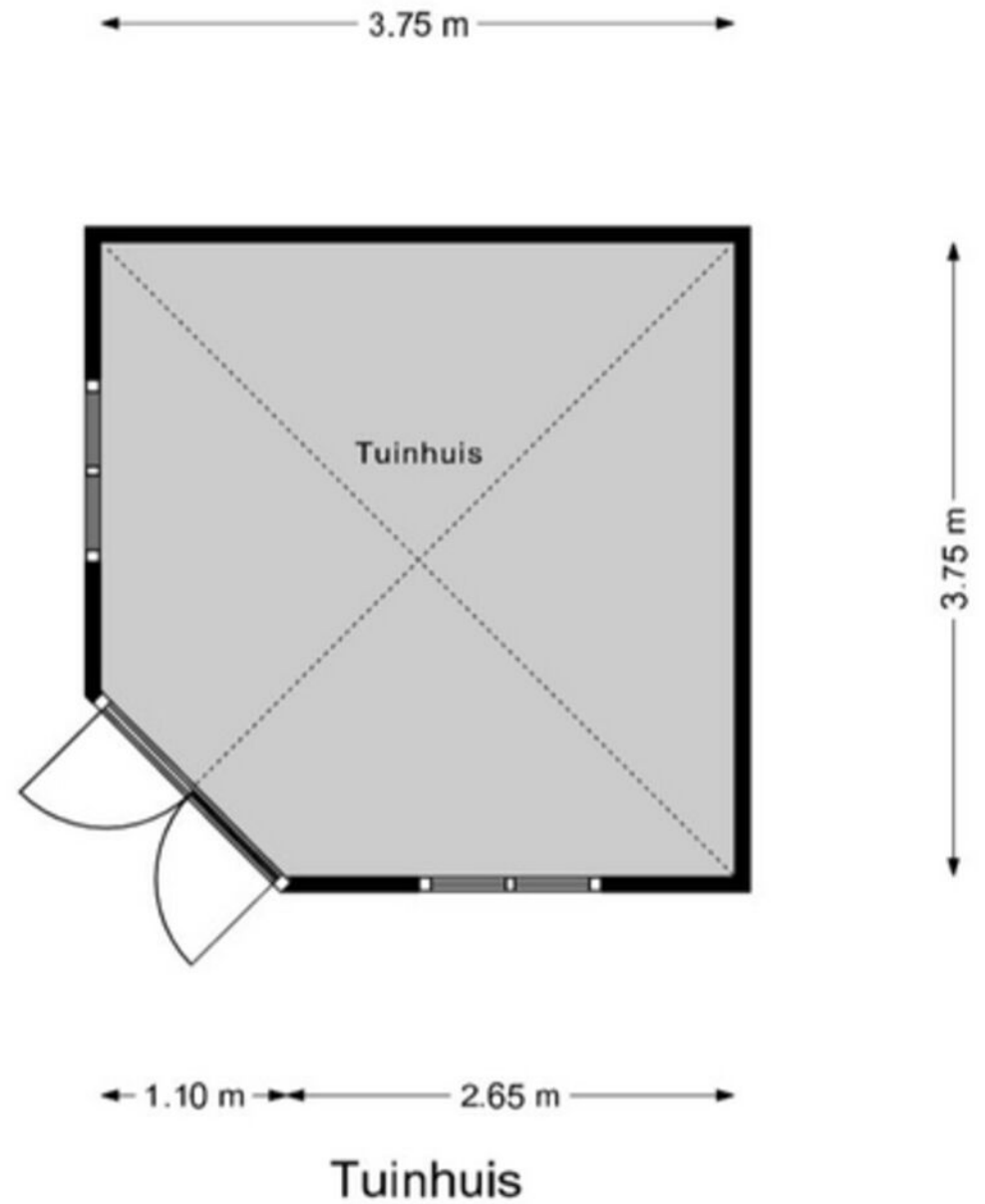
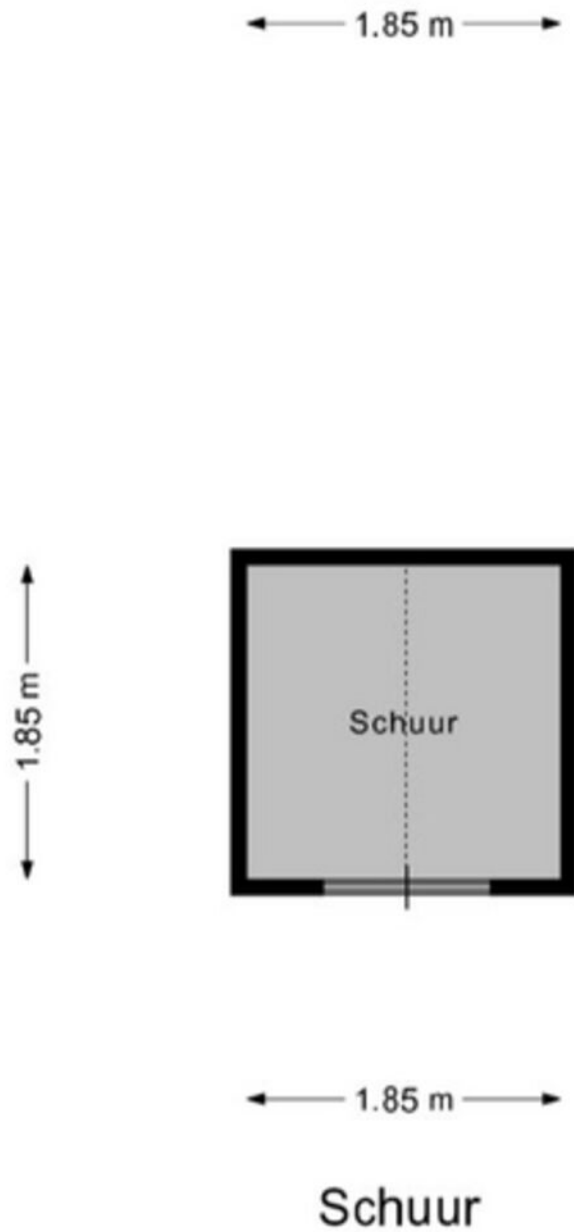


Bijgebouw Begane Grond

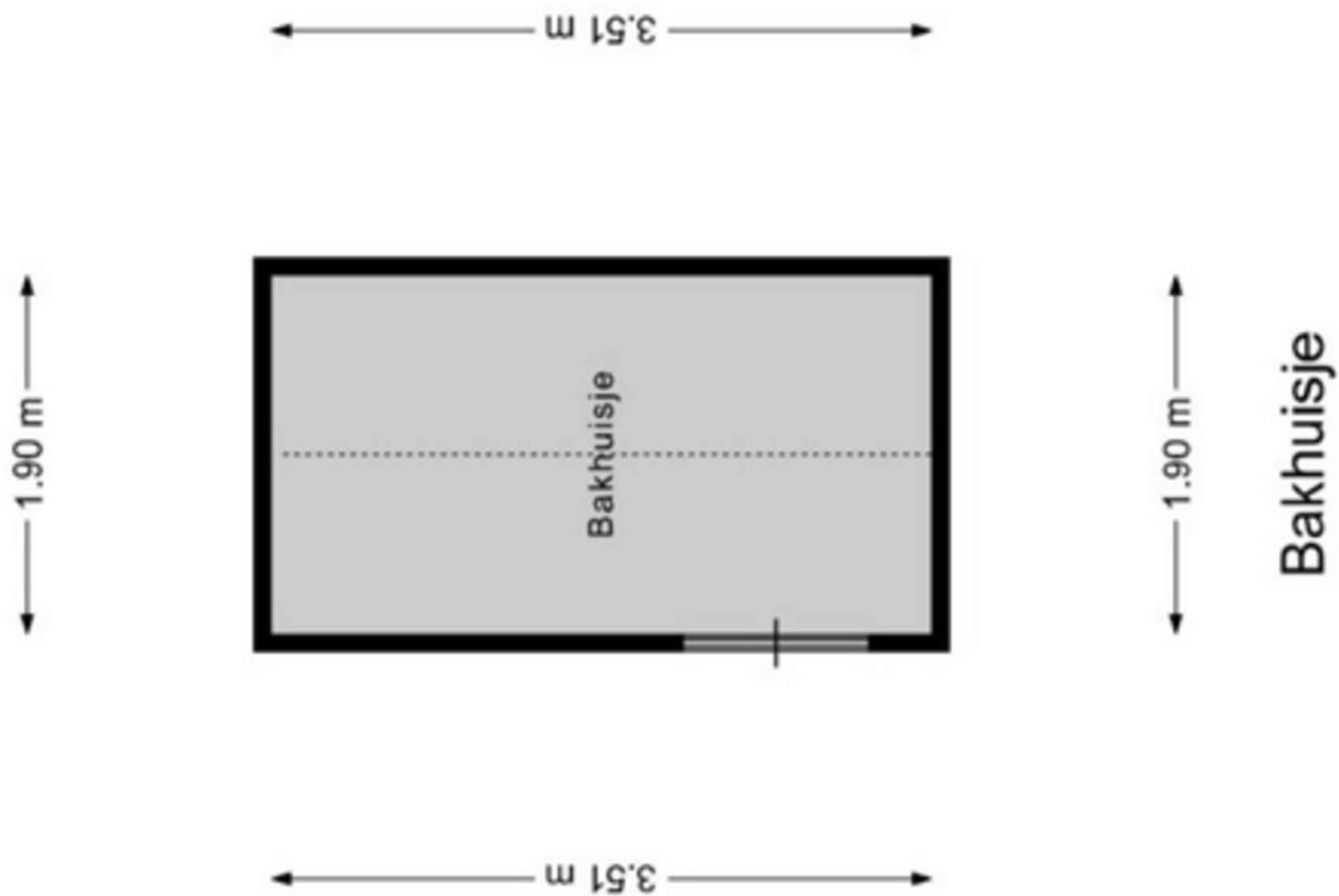
Plattegrond



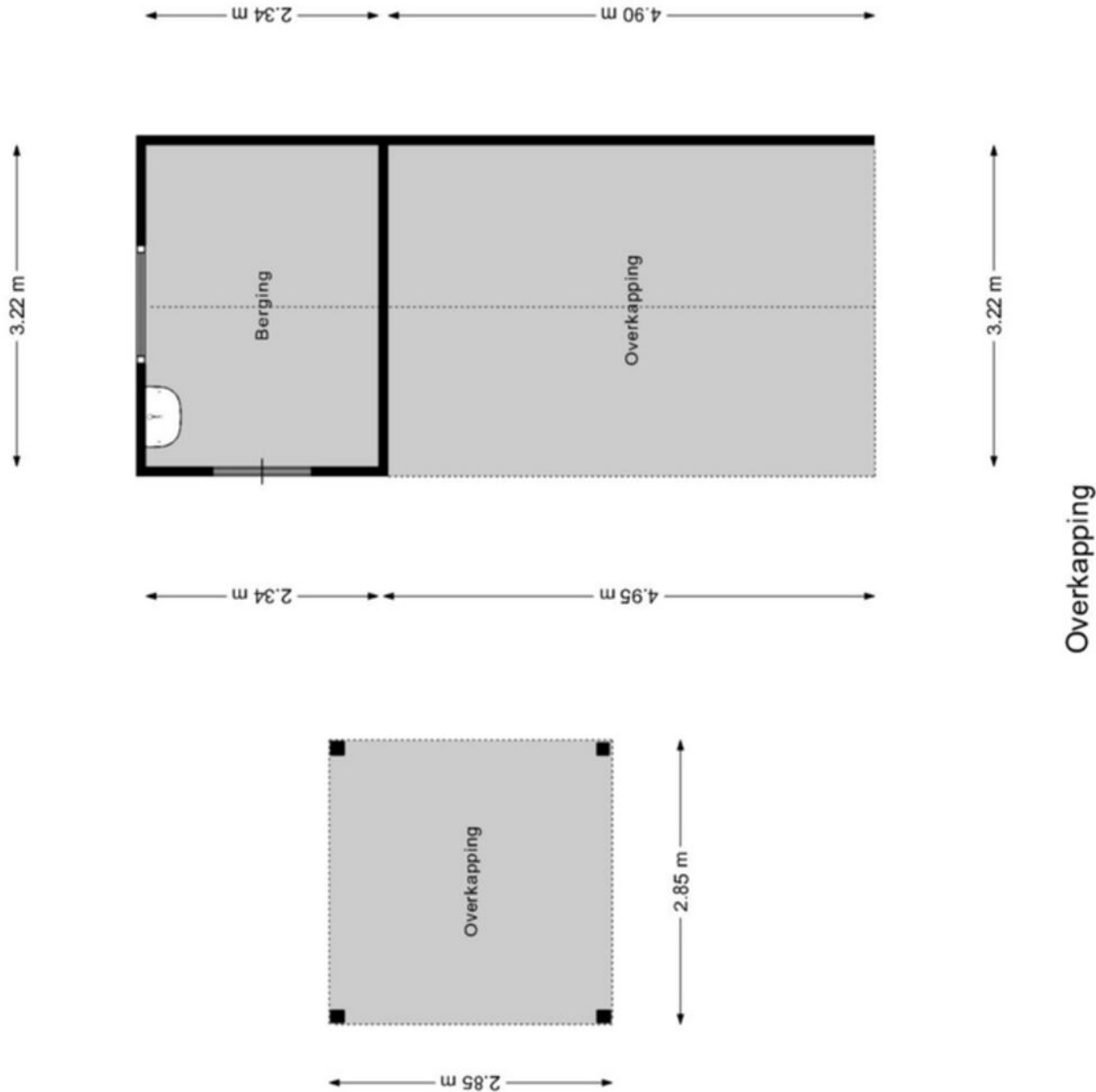
Plattegrond



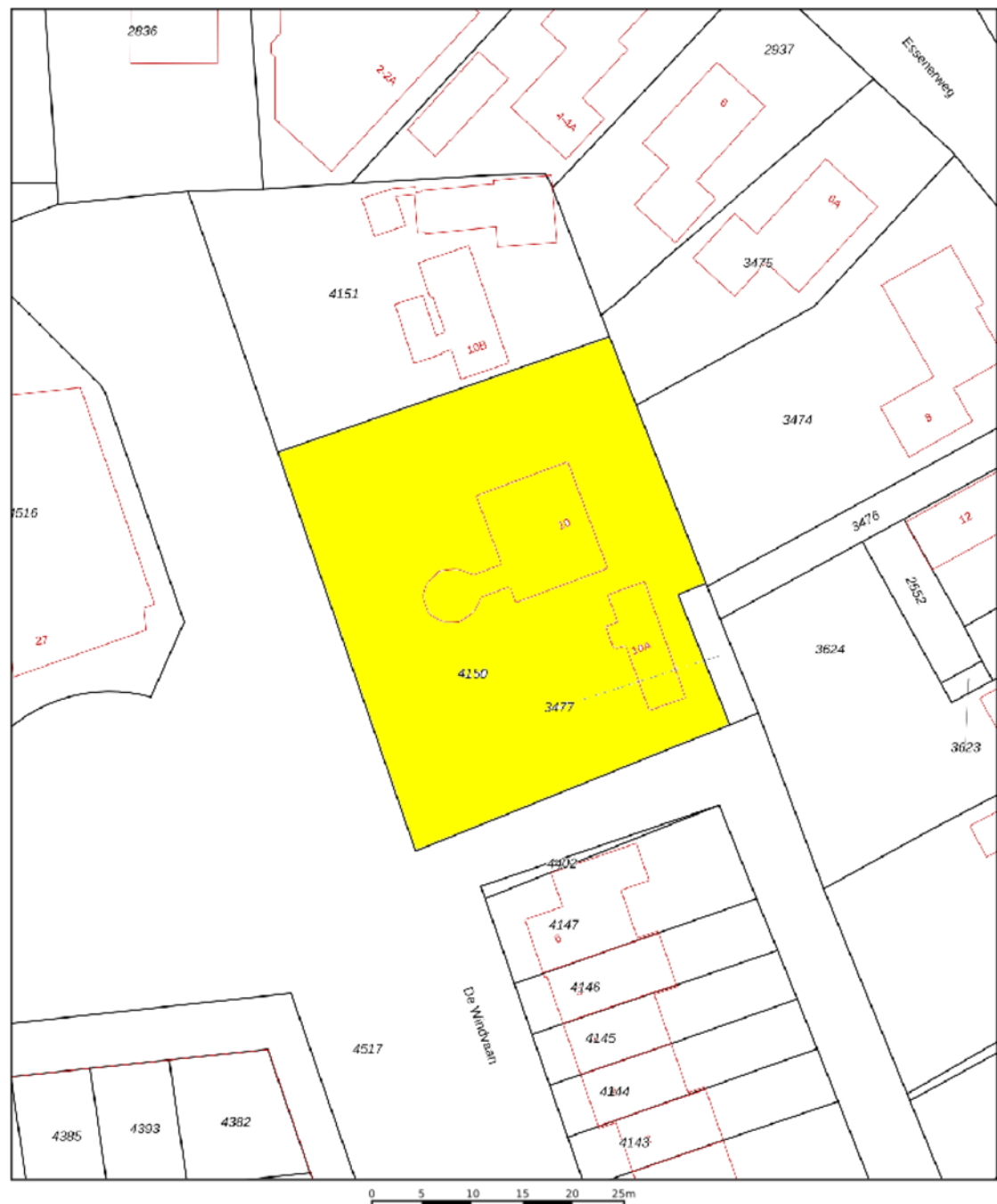
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Garderen Sectie G Perceel 4150	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2022
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 databankenrecht.

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 (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’.

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.

GEREGISSEERD EN GEREgeld

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

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

Apeldoornsestraat 95

3781 PM Voorthuizen

T 0342 – 474000

E info@drieklomp.nl

www.drieklomp.nl