

Ontdek
deze woning.
Kijk mee.



Oude Garderenseweg 2, Kootwijkerbroek

**Hartelijk
welkom!**

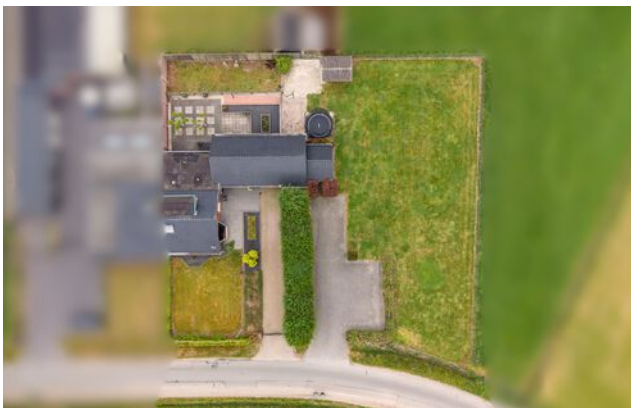
Ziet u het voor zich? Uw thuis.

Alstublieft! De brochure van een woning die aan verschillende van uw wensen voldoet. U hebt nú nog het gevoel dat u bij een ander binnenkijkt. Probeer u voor te stellen hoe u deze woning straks zelf aankleedt en inricht. Binnenkort is het wellicht uw thuis. In de keuken kookt u straks misschien voor familie of vrienden. U doet zelt weg op uw eigen bank, bij de zachte klanken van uw vertrouwde muziek. Deze woning wordt de uitvalsbasis voor kleine en grote avonturen. De centrale plaats in uw leven. Ziet u het voor u? Als u nog vragen hebt, staan wij voor u klaar. Ontdek uw toekomstige woonplezier!

Jan Westeneng, Henk Westeneng en Daan de Waard
Uw woningmakelaars



Oude Garderenseweg 2



Wat een unieke plek is dit! Omringd door weilanden en op een perceel van ruim 1.700 m² bevindt zich deze geschakelde woning. Alleen dit zorgt er al voor dat u elke dag met een grote glimlach thuiskomt. Wat een rust, privacy én een vrije ligging. De woning is voorzien van een royaal leefgedeelte, een slaap- en badkamer op de begane grond, bijkeuken en een aangebouwde garage. Een groot gazon, meerdere fijne plekken om te zitten en overal dat vrije uitzicht over het landschap. Van een rustige ochtend met koffie in de zon tot lange zomeravonden buiten, hier kiest u ieder moment opnieuw uw favoriete plek.

Goed om te weten.

Woning Oude Garderenseweg 2 te Kootwijkerbroek
Vraagprijs € 769.000,- k.k.

Type Geschakelde woning

Slaapkamers 4

Perceeloppervlakte 1.795 m²

Woonoppervlakte 144 m²

Inhoud 631 m³

Tuin zuiden

Berging aangebouwd steen, 15 m²

Bouwjaar 1980

Verwarming cv-ketel (nefit)

Isolatie gedeeltelijk dubbel glas

Bekijk de video van deze woning!



Hal



Welkom! Op de eigen oprit is er voldoende plek voor uw auto. Zodra u de auto geparkeerd hebt, stapt u binnen in de hal. In de hal bevindt zich een nette toiletruimte met toilet en fonteintje en de meterkast. Daarnaast krijgt u vanuit de hal toegang tot alle vertrekken op de begane grond.



Woonkamer



Elke dag opnieuw zult u vanuit uw stoel of bank genieten van dit prachtige uitzicht. Vanuit de woonkamer kijkt u namelijk vrij weg over de weilanden, wat heerlijk! De woonkamer is netjes afgewerkt met een gestuukt plafond en een houten vloer. De erker geeft extra karakter én ruimte aan de woonkamer. Verder zorgt de gaskachel voor een fijne warmte op koudere dagen en geeft dit ook sfeer aan de kamer. In de kamer is er plek voor een royale zithoek.



Woonkeuken



Deze woonkeuken is een plek om te koken én om gezellig samen te zijn. In de keuken is er voldoende ruimte om een grote eettafel te plaatsen. Verder is de keuken ook ruim opgesteld, hier kunt u gemakkelijk al uw keukengerei opbergen. Verder beschikt de keuken over een 5-pits gasfornuis, een afzuigkap, een koelkast, een combi-oven en een vaatwasmachine. Tijdens het koken kijkt u heerlijk vrij uit over de weilanden, een uitzicht dat nooit verveeld. Door het raampartij en door de schuifpui valt er veel daglicht naar binnen. In de zomermaanden is de schuifpui fijn open te zetten zodat u gemakkelijk van binnen naar buiten loopt. Een ruimte waar u geniet van een maaltijd én van de mensen om u heen!







Slaapkamers b.g.



Met twee slaapkamers op de begane grond is dit met recht een levensloopbestendige woning te noemen. Een woning voor de toekomst, erg handig. Eén kamer vindt u aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer heeft een royale maatvoering en is voorzien van een vaste kastenwand.



De andere slaapkamer is aan de achterzijde te vinden. Ook deze kamer beschikt over een vaste kastenwand. Ideaal, zo blijft de ruimte netjes en georganiseerd. Uiteraard is het ook mogelijk om één van deze kamers te gebruiken als speelkamer, hobbyruimte of als werkplek. Hier hebt u volop mogelijkheden!



Badkamer



De badkamer is afgewerkt met een lichte en donkere tegel. Dit zorgt voor een moderne uitstraling. In de badkamer treft u een inloopdouche aan en een wastafelmeubel met wastafel.

Eerste verdieping



Via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. De overloop, die voorzien is van bergruimte achter knieschot, geeft u toegang tot twee slaapkamers. Beide kamers hebben een uitstekende maatvoering en zijn voorzien van bergruimte achter knieschot. Eén slaapkamer beschikt over een Velux dakraam. Op de andere kamer treft u een dakkapel, een vaste kastenwand en een handmatig bedienbaar rolluik.





Bijkeuken



De bijkeuken is een praktische ruimte waar u elke keer veel gemak van zult hebben. In de bijkeuken treft u de aansluiting van de witgoedapparatuur aan en de opstelling van de cv-ketel. Daarnaast is er één wand voorzien van een vaste kastenwand. Vanuit de bijkeuken krijgt u toegang tot de tuin.



Tuin

Wat direct opvalt? Ruimte. Écht ruimte. Een buitenplek die voelt als een eigen erf. De combinatie van het strakke terras, het grote gazon én het vrije uitzicht over de weilanden geeft deze tuin een landelijke uitstraling. Direct achter de woning is een terras aangelegd. Hier kunt u gemakkelijk een lange buitentafel voor familie, vrienden of het gezin plaatsen. Door het handmatig bedienbare uitvalscherp kunt u op hele zonnige dagen ook fijn in de schaduw vertoeven..









De tuin loopt vervolgens over in een verrassend groot grasveld. Perfect voor de kinderen om een potje te voetballen, te volleyballen of om gewoon lekker te spelen. Aan praktische gemak ontbreekt het ook niet. De houten overkapping biedt een fijne plek om droog te zitten. Plaats een gezellige zithoek en geniet ook hier van de prachtige plek. Verder zijn er twee opritten, waarvan één afgesloten met een toegangshek. Kortom; een buitenruimte met vrijheid en volop mogelijkheden!







Verder beschikt de woning over een aangebouwde garage en met daaraan een houten berging. Hier heeft u volop ruimte voor uw hobby, het stallen van de fietsen en het plaatsen van de auto. Alles krijgt hier zo zijn eigen plek. De garage is voorzien van een kanteldeur én een loopdeur. De houten berging beschikt over twee loopdeuren.



Woonomgeving



Vrij wonen tussen de weilanden met uitzicht waar u nooit op uitgekeken raakt. Dit is zo'n plek die u elke dag een glimlach bezorgt. Hier ervaart u rust, ruimte en privacy. Het centrum van Kootwijkerbroek ligt op korte afstand en biedt alles wat u dagelijks nodig heeft, van supermarkt, scholen tot winkels. Ook de uitvalswegen richting Barneveld, Amersfoort en de A1 zijn snel bereikbaar.

Een plek die u elk seizoen weer verrast.

Algemeen

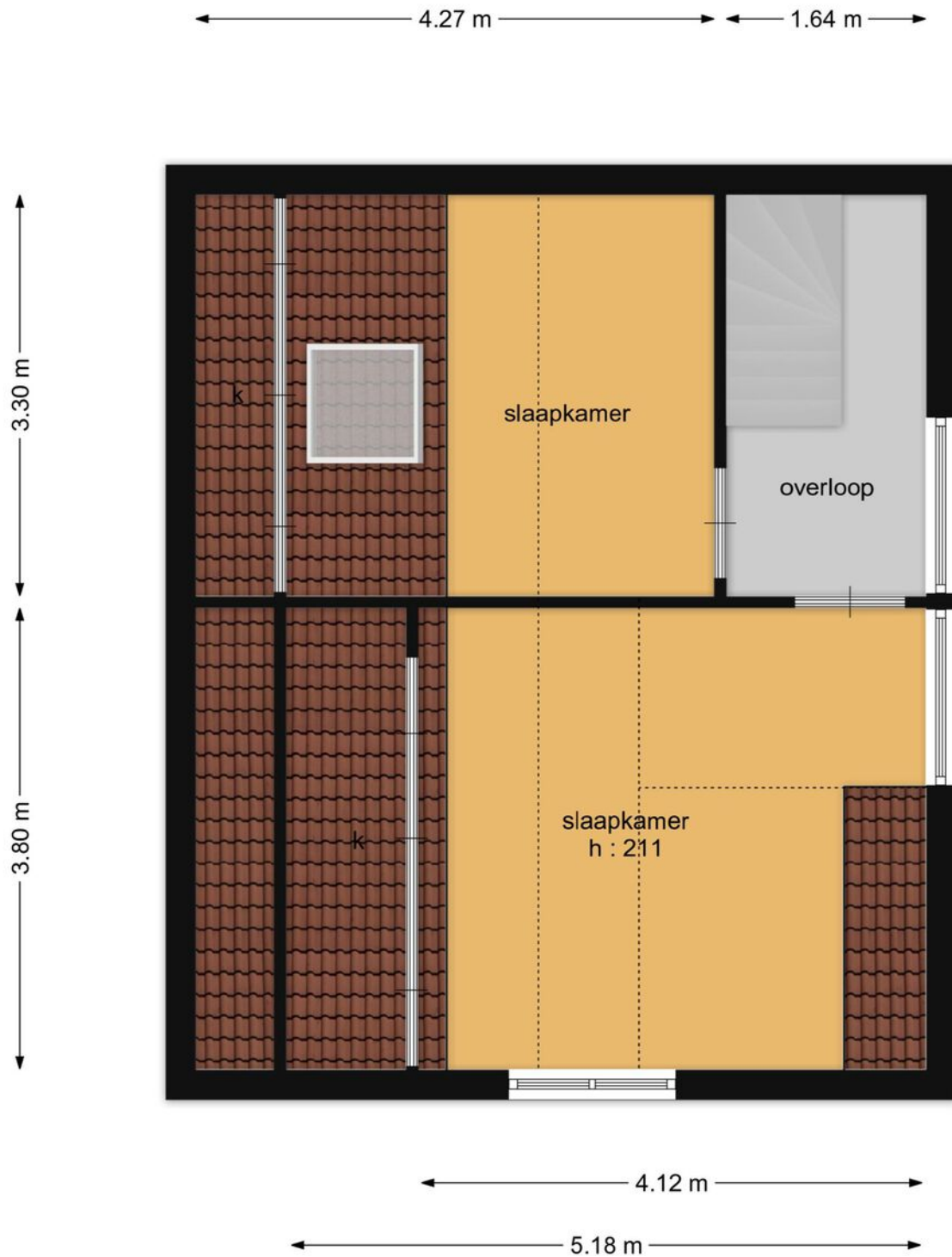


- Energielabel C
- Handmatig bedienbare screens rondom de woning
- Handmatig bedienbaar uitvalscherm schuifpui keuken
- Elektrisch bedienbaar rolluik slaapkamer bg achterzijde
- Handmatig bedienbaar rolluik slaapkamer 1e verdieping
- Woning heeft aanduiding 'woongebouw'
- Verkoop is onder voorbehoud van gunning verkopers
- In de koopovereenkomst zal een eigenarenclausule en ouderdomsclausule opgenomen worden

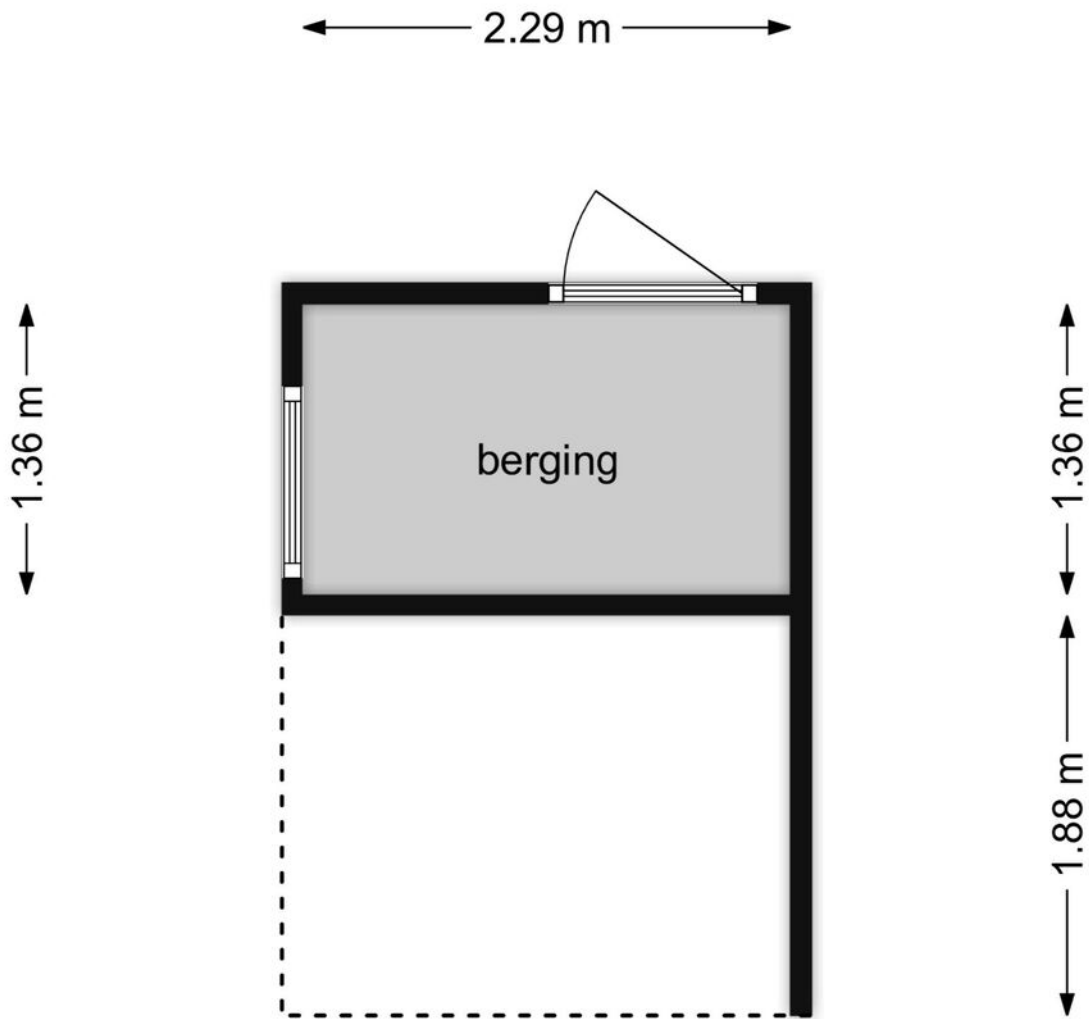
Begane grond



Eerste verdieping



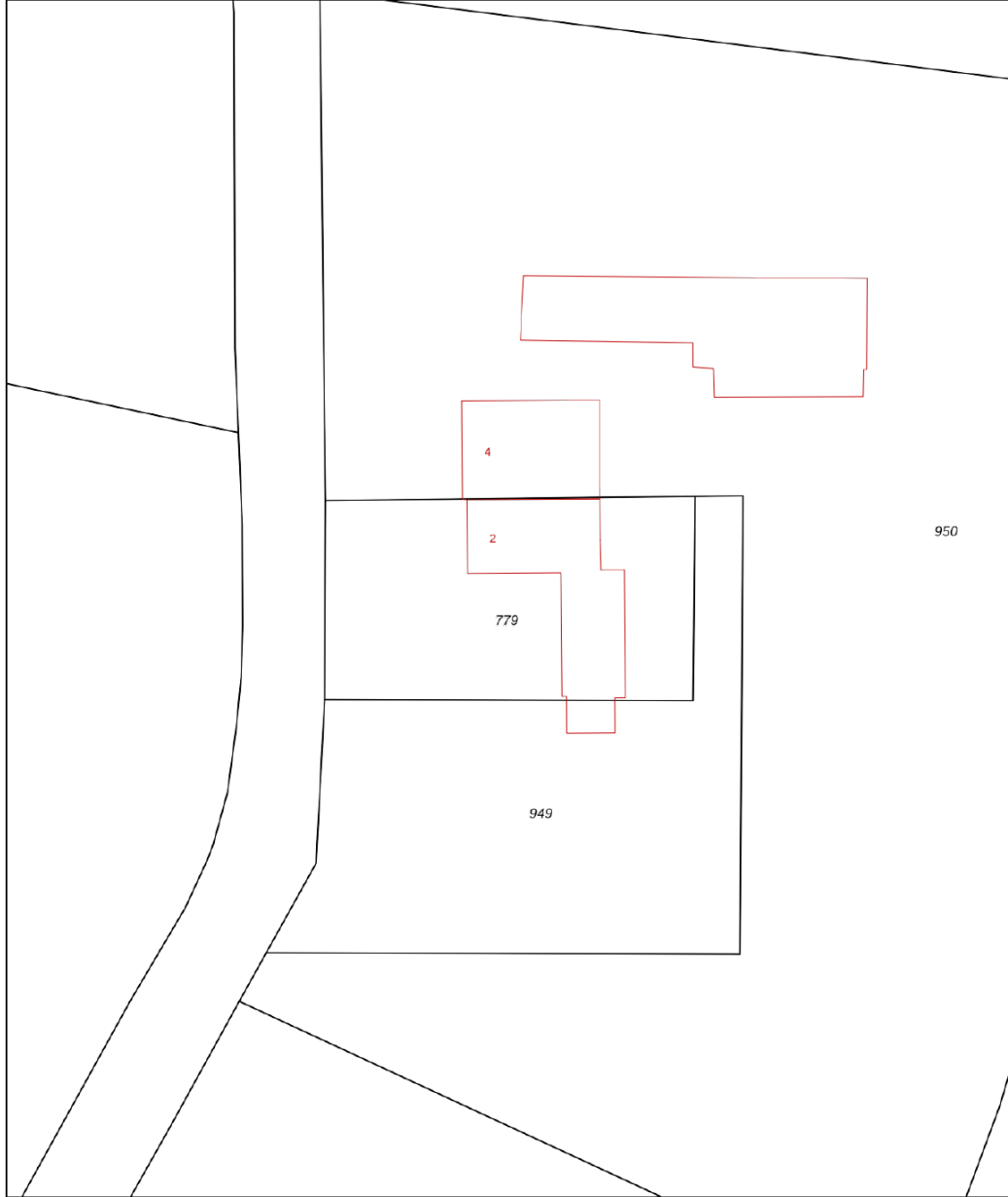
Berging




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Garderen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 779	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026
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.

Veelvoorkomende termen. We leggen ze voor u uit.

A Bieding

Direct na de bezichtiging een bod uitbrengen? Een bod bestaat uit een prijs in euro's die u wilt betalen voor de woning. Daarnaast bestaat een bieding ook uit een opleverdatum en eventuele voorbehouden. Op grond van één van deze voorbehouden kan een koper de koopovereenkomst ontbinden.

Voorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen, mits er een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van een nader te bepalen periode gelden. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom.

Voorbehoud bouwkundige keuring

Bij het maken van een voorbehoud van bouwkundige keuring werkt de verkoper uiteraard mee aan de keuring. De koper is vrij in het kiezen van een keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

Voorbehoud verkoop eigen woning

Bij het maken van een voorbehoud verkoop eigen woning heeft de koper de mogelijkheid om binnen een afgesproken termijn zijn eigen woning te verkopen. Als er een bod is gedaan en er geen voorkeursrecht is gegeven aan een andere belangstellende, wordt uw bod in behandeling genomen. De verkoper kan overigens besluiten niet in te stemmen met de door u gestelde voorwaarden.

Is de woning verkocht als de vraagprijs wordt geboden?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Pas als een bod door de verkoper wordt geaccepteerd, of als de bieder het tegenbod van de verkoper accepteert, is er een mondelinge koopovereenkomst. Na deze overeenstemming wordt er een schriftelijke koopovereenkomst opgesteld.

Biedlogboek

Het gebruik van een digitaal biedlogboek is bij verkoop van woningen verplicht. Als een woning definitief verkocht is, dan wordt het biedlogboek verstuurd naar alle bidders. Dat betekent dat een ieder die een bod heeft uitgebracht naderhand inzicht krijgt in alle andere biedingen. Hierdoor wordt het koopproces transparant voor iedereen.

B In onderhandeling

De makelaar gaat uw bod met de verkoper bespreken. U bent pas 'in onderhandeling' als de verkopende partij reageert op uw voorstel door het doen van een tegenbod. Vervolgens wordt er met u of uw aankoopmakelaar verder onderhandeld, totdat er over de prijs en alle voorwaarden overeenstemming



is bereikt. Stel dat er meerdere partijen interesse tonen, dan worden zij in de gelegenheid gesteld om eenmalig een eindvoorstel neer te leggen. U wordt als eerste kandidaat dan ook verzocht om uw eindvoorstel in te dienen. U bent hiertoe uiteraard niet verplicht. De verkoper beslist uiteindelijk wie hij de woning gunt. Is er geen overeenstemming bereikt? Dan wordt de onderhandeling afgebroken en is de makelaar vrij om met andere partijen in onderhandeling te gaan.

C Verkoop bij inschrijving

Wanneer er veel belangstelling is voor een woning, kan in overleg met de verkoper besloten worden om de woning te verkopen via inschrijving. Dit zal de makelaar aangeven op het moment dat iemand een bod wil doen. Alle geïnteresseerden krijgen een gelijke kans en mogen voor een bepaalde datum/tijdstip een bod uitbrengen.

Wordt een bod besproken met andere bidders?

Dit zal nooit gebeuren. Biedingen worden door de makelaar alleen besproken met de verkoper. Er wordt ook niet onderhandeld over biedingen. Moet de verkoper het hoogste bod accepteren? Nee, als het hoogste bod voor de verkoper niet acceptabel is, kan hij beslissen om het niet te verkopen. Ook kan een verkoper bijvoorbeeld een bod zonder voorbehouden (voorbehoud van financiering, bouwkundige keuring, verkoop eigen woning) accepteren dat lager is dan een bod met voorbehouden.

Wanneer is er sprake van een overeenkomst?

Als een particulier een woning koopt om zelf te gaan bewonen komt er een koopovereenkomst tot stand als alle betrokken partijen de koopovereenkomst getekend hebben. Wanneer een zakelijke koper of belegger een woning koopt, is een mondelinge overeenkomst al een koopovereenkomst.

D De koopovereenkomst

Op het moment dat de onderhandelingen zijn afgerond en er overeenstemming is bereikt, worden de afspraken tussen de verkoper en koper vastgelegd in een koopovereenkomst. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een standaard NVM-model koopovereenkomst. Alle mondelinge afspraken zijn hierin schriftelijk vastgelegd. Zodra alle partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, zal de koopover-



//

“Hebt u vragen over bepaalde termen of de gang van zaken? Eén van onze makelaars of secretaresses legt het u graag uit.”

Jan Westeneng

eenkomst naar de notaris worden verzonden. Aan de hand van onder andere de koopovereenkomst zal de notaris de akte van levering opmaken.

Bijkomende kosten: kosten koper

Bij het kopen van een bestaande woning krijgt u meestal te maken met een aantal bijkomende kosten, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten (voor onder meer het passeren van de akte van levering en hypotheekakte). Deze bijkomende kosten voldoet de koper. Bij het kopen van een nieuwbouwwoning zijn de meeste bijkomende kosten voor rekening van de verkoper. Bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting en notariskosten (voor onder meer het passeren van de akte van levering). Kosten van de eventuele hypotheekakte zijn wel voor rekening van de koper. Aanvullend zijn er nog kosten die betrekking hebben op de financiering, zoals afsluitprovisie, taxatiekosten, kosten voor een hypotheekakte en eventueel Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Een voordeel is dat deze financieringskosten over het algemeen aftrekbaar zijn voor de inkomstenbelasting.

Waarborgsom of bankgarantie

Het is gebruikelijk dat een koper enige tijd na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. De waarborgsom wordt vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie. Dit is een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is.

E Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht. Hij/zij heeft de plicht om eventuele gebreken te melden. Denk bijvoorbeeld aan de bouwkundige staat van het pand of de fundering. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar niets over melden. Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om onder andere de staat van de woning en de bestemmingsplanmogelijkheden te onderzoeken.

Ouderdomsclausule

Een oudere woning heeft niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de betreffende bouwperiode kan het zijn dat de woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

Niet-bewonersclausule/eigenarenclausule

Het is mogelijk dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of een belegger. De verkoper kan dan niet alles van de woning weten. Zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden.

F De overdracht

Enige tijd voor de overdrachtsdatum ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor de afwikkeling en ondertekening van de leveringsakte. Hierdoor vindt de eigendomsoverdracht plaats. Voorafgaand aan de overdracht vindt er een inspectie plaats van de woning. Als er een hypotheek op de woning gevestigd dient te worden, wordt na de eigendomsoverdracht aansluitend de hypotheekakte gepasseerd.

Uw toekomstig woonplezier. Daar doen we het voor.

Bij Westeneng genieten we er van als we mogen bijdragen aan het woonplezier van mensen. Daar zetten we ons graag voor in. Zeker, soms is het makkelijk. Als u snel de juiste woning vindt, en u kunt een goed bod doen dat wordt geaccepteerd, komt uw volgende adres al gauw in beeld. Het kan ook zijn dat we samen met u een intensieve zoektocht beginnen naar de

woning die aan al uw wensen voldoet. Of dat we u begeleiden in een spannende onderhandeling. Misschien kunnen wij u attenderen op de uitstekende verbouwingsmogelijkheden van een woning. Kortom: we voelen ons nauw betrokken bij u, en genieten van het persoonlijke contact dat dit oplevert. Dat mag u gerust een 'familietrekje' noemen van ons héle team.





Thuis in Barneveld en omgeving

- Al meer dan 60 jaar zijn we actief in Barneveld en wijde omgeving. We kennen deze regio op ons duimpje.
- Vertrouwen is een kernwaarde van ons familiebedrijf. We zijn er zuinig op. Ons eenvoudige motto is: eerlijk duurt het langst.
- Altijd actief. Dát is ons karakter. We mogen dan veel ervaring hebben, elke dag gaan we op zoek naar nieuwe kansen.
- Ons hele team is erop ingericht u maximaal te ondersteunen. Van makelaar tot secretaresse: iedereen is ter zake kundig en u graag van dienst.

//

“Bij een eerste bezichtiging draait het echt om úw gevoel: kan deze woning uw thuis worden? Dat thuisgevoel, daar ben ik altijd naar op zoek!”

Jan Westeneng

We hebben misschien al een koper voor úw woning...

Zullen we u helpen uw eigen woning te verkopen? In onze Woningmatch database hebben we de gegevens van duizenden mensen die actief op zoek zijn naar een woning. Grote kans dus dat u hiermee snel de ideale koper vindt. We vertellen u daar graag meer over.



Geïnteresseerd? Wij helpen u graag!

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag: 08:00 - 12:30 en 13:00 - 17:00 uur

's Avonds en zaterdagochtend: op afspraak. Zondags gesloten.

Uw contactpersoon is buiten kantoortijden (18:30 - 22:00 uur) op onderstaande nummer(s) bereikbaar:



Jan Westeneng
Woningmakelaar
06 - 51519541



Henk Westeneng
Woningmakelaar/Taxateur
06 - 24870518



Daan de Waard
Vastgoedadviseur
06 - 45295048



We zijn ook
snel bereikbaar via
WhatsApp:
0342 415 589

Thorbeckelaan 18, Barneveld
0342 415 589

info@westeneng.nl
www.westeneng.nl




westeneng
altijd actief