



**JAN VAN DER HEYDENSTRAAT 41 KOOTWIJKERBROEK**



Achter de stijlvolle gevel van deze luxe twee-onder-een-kapwoning schuilt een indrukwekkend woonhuis waar ruimte, licht, rust en verfijning prachtig samenkomen. De woning is volledig gemoderniseerd en tot in detail ontworpen en afgewerkt. Met maar liefst 285 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een royale woonkeuken, sfeervolle living, serre, vier slaapkamers én een volledig onderkelderd souterrain is dit een woning van formaat. Van het maatwerkinterieur en de hoogwaardige materialen tot de doordachte indeling: alles klopt. Een woning om in thuis te komen!

## Kenmerken

|                    |                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------|
| Type               | 2-onder-1-kapwoning                                    |
| Kamers             | 8 (waarvan 4 slaapkamers)                              |
| Woonoppervlakte    | 285 m <sup>2</sup>                                     |
| Perceeloppervlakte | 405 m <sup>2</sup>                                     |
| Inhoud             | 1.117 m <sup>3</sup>                                   |
| Bouwjaar           | 1980                                                   |
| Tuin               | voortuin, zijtuin & achtertuin                         |
| Berging            | vrijstaand hout                                        |
| Verwarming         | hete lucht verwarming,<br>vloerverwarming ged. & airco |
| Isolatie           | volledig geïsoleerd                                    |
| Duurzaamheid       | label A - v.v. 20 zonnepanelen                         |





## Entree / hal

Via de overdekte entree komt u in de lichte en stijlvolle hal. De vide, hoge raampartijen en fraaie trap zorgen direct voor een indrukwekkende binnenkomst. De doorkijk-gashaard geeft vanuit de hal al een voorproefje van de sfeer in de living. Via de eiken deur met ribbelglas bereikt u de woonkeuken.





## Woonkeuken

De woonkeuken vormt het kloppende hart van deze woning!

Een ruimte waar koken, samenzijn en genieten op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

De volledig op maat gemaakte keuken is speciaal voor deze ruimte ontworpen en vormt samen met de rest van het interieur een prachtig geheel. De royale wandopstellingen, het imposante kookeiland en de geïntegreerde bar zorgen voor een mooie balans tussen functionaliteit en sfeer.

Het eiland nodigt uit om gezellig aan te schuiven, terwijl de stijlvolle vitrinekast een plek biedt aan servies, kunst of persoonlijke items.





De keuken is uiteraard van alle gemakken voorzien, waaronder een 6-pits Steel-gasfornuis met twee ovens, vaatwasser, royale koelkast en vriezer en een Quooker met kokend en bruisend water.

Het kwartscomposieten werkblad geeft de keuken een luxe en tijdloze uitstraling.





## Living

Wat een ruimte! De royale living is een heerlijke, lichte leefruimte waarin comfort en stijl prachtig samenkomen. De grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en geven de ruimte een open en tegelijkertijd warme uitstraling.

Het maatwerkinterieur vormt een sfeervol onderdeel van de living. De fraaie kastenwand en het stijlvolle tv-meubel zijn niet alleen praktisch, maar versterken ook de rustige en verfijnde uitstraling van het interieur.

Centraal tussen de hal en living bevindt zich de doorkijk gashaard. Een sfeervol element dat beide ruimtes met elkaar verbindt en zorgt voor prachtige zichtlijnen.





Via de openslaande deuren staat u direct in verbinding met de tuin.





## Serre

Aansluitend aan de living bevindt zich een sfeervolle serre.

Dankzij de grote glaspartijen is dit een heerlijke lichte plek met zicht op de tuin.

Een fijne ruimte om rustig te beginnen met een kop koffie, te lezen of juist gezellig samen te zijn.





## Achterportaal

Vanuit de woonkeuken is middels een eikendeur toegang tot het praktische achterportaal.

Deze ruimte is voorzien van een op maat gemaakte garderobekast, waardoor jassen, schoenen en andere dagelijkse benodigdheden netjes kunnen worden opgeborgen.

Hier bevindt zich tevens een luxe toiletruimte met staand toilet, urinoir en fonteintje.

Vanuit het achterportaal zijn zowel het souterrain, de achtertuin en de aangrenzende werkruimte bereikbaar.



## Werkruimte

Deze ruimte combineert een fijne werkplek met een praktische wasruimte.

De ruimte is slim ingericht en voorzien van een comfortabele werkplek en op maat gemaakte inbouwkasten. De wasmachine en droger zijn mooi weggewerkt en de vele kasten bieden daarnaast verrassend veel bergruimte en dragen bij aan een rustige en opgeruimde uitstraling. Met uitzicht op de tuin is het hier heerlijk werken!

De volledige begane grond is voorzien van een gietvloer, gestucte wanden en plafonds en inbouwspots.





## Souterrain

De verrassing gaat verder in het volledig onderkelderde souterrain.

Hier zijn momenteel een speelruimte, extra woonkamer, riante berging/garage en stookruimte aanwezig, naast volop praktische bergruimte.

De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een toekomstige invulling, bijvoorbeeld als extra slaapkamers, werkruimte, hobbyruimte of speelruimte.

De garage beschikt over de cv-installatie die is aangesloten op de luchtverwarming.







## 1e verdieping

Via de stijlvolle trap met vide bereikt u de eerste verdieping. De ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, een loggia en de luxe badkamer.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een fraaie PVC-vloer en airconditioning, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

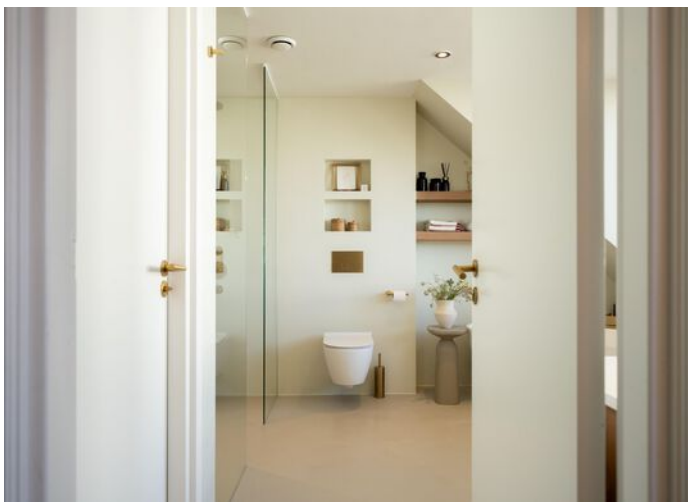
Twee slaapkamers beschikken over een vaste bedstee met geïntegreerde bergruimte. Vanuit één van de slaapkamers is bovendien een royale bergruimte bereikbaar.

Middels een vlizotrap is vanaf de overloop de bergzolder bereikbaar.

Ook op deze verdieping is de rustige, hoogwaardige uitstraling van de woning overal terug te zien.







## Badkamer

De luxe badkamer is een heerlijke plek om te ontspannen!

De royale inloopdouche beschikt over twee rainshowers en ingebouwde kranen en het vrijstaande ligbad vormt een echte blikvanger.

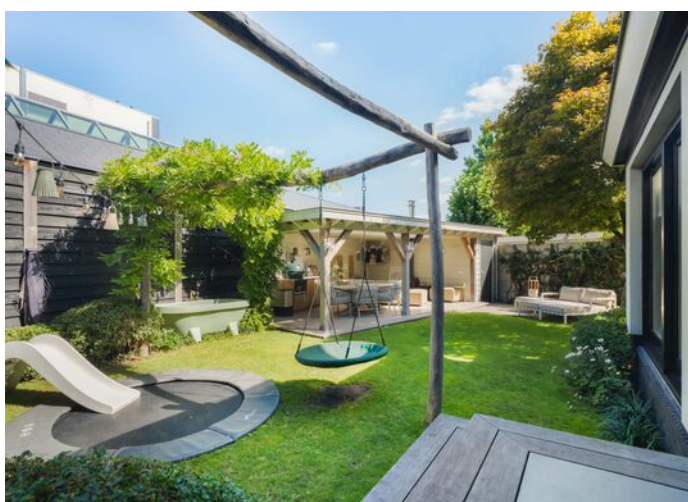
Een hangend toilet en stijlvol wastafelmeubel met dubbele waskommen maken het geheel compleet.

De gietvloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort.

Ook hier zijn de materialen en kleuren zorgvuldig afgestemd op de rest van de woning, waardoor een prachtige eenheid is ontstaan.







## Tuin

Ook de tuin is met veel aandacht aangelegd!

Organische vormen, fraaie bestrating, groen en bomen zorgen voor een sfeervol en natuurlijk geheel.

Direct achter de woning bevindt zich een terras met een klein hoogteverschil naar het gazon.

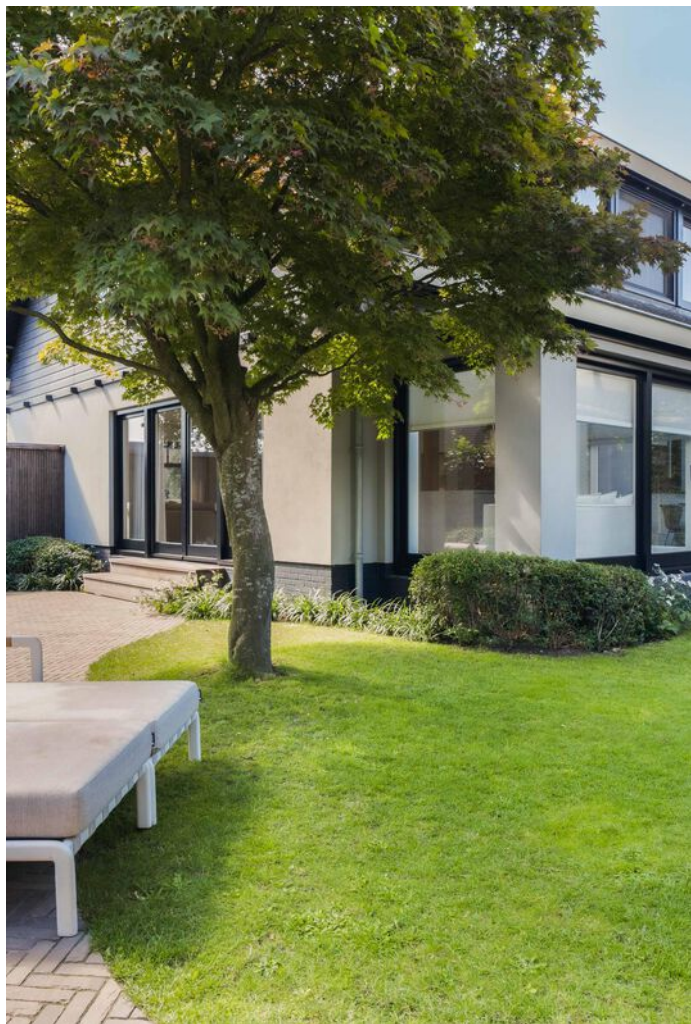
Achter in de tuin staat de royale veranda met lichtstraat en berging: een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

De tuin beschikt daarnaast over sfeervolle verlichting, beregening en een trap naar de voormalige garage.



Vanuit de living zorgen de openslaande deuren voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

De verzorgde voortuin wordt omlijst door groen en de royale oprit biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein.





## Woonomgeving

De woning is gelegen op een mooie locatie nabij de dorpskern van Kootwijkerbroek.

De wijk kenmerkt zich door veel groen en speelgelegenheden voor kinderen. Algemene voorzieningen zoals scholen, kerken en winkels zijn op loopafstand bereikbaar.

Het dorpscentrum van Barneveld met alle voorzieningen en een treinstation zijn op ca. 7 minuten afstand gelegen. Snelwegen A1/A30 zijn binnen 15 autominuten bereikbaar.



# Algemeen

Spreekt deze prachtige sfeervolle woning u aan en bent u nieuwsgierig geworden naar de afwerking en de ruimte van deze woning? Neem dan contact op met Wolfsgoed Makelaardij voor een bezichtiging.

## **Documentatie:**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## **De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis:**

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Op onze website [www.wolfsgoed.nl/overons/10meestgesteldevragen](http://www.wolfsgoed.nl/overons/10meestgesteldevragen), beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.



# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |               |          |              |
| (Gas)kachels                               | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                      |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                      | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers     |               |          | X            |
| - losse (hang)lampen                       |               |          | X            |
| - Hanglampen eetkamer                      |               | X        |              |
| - Philips Hue Smart verlichting            |               |          | X            |
|                                            |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten        |               |          |              |
| - Tv meubel, inbouwkast walnootpanelen     | X             |          |              |
| - Op maat gemaakte sidetabel hal & spiegel |               |          | X            |
|                                            |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |               |          |              |
| - gordijnrails                             | X             |          |              |
| - gordijnen                                |               |          | X            |
| - vitrages                                 | X             |          |              |
| - rolgordijnen                             | X             |          |              |
| - jaloezieën                               | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                 | X             |          |              |
| -                                          | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                   |               |          |              |
| - vloerbedekking                           | X             |          |              |
| - plavuizen                                | X             |          |              |
| - Gietvloer                                | X             |          |              |
| - Therdex PVC                              | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| Overig, te weten                           |               |          |              |
| - PAX kasten slaapkamers                   |               |          | X            |
| - Wasmachinekast & bureau op maat          | X             |          |              |
| - Bedstedes                                | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                     |               |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten        |               |          |              |

## Lijst van zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - (gas)fornuis                                                      | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                         | X             |          |              |
| - oven                                                              | X             |          |              |
| - koelkast                                                          | X             |          |              |
| - vriezer                                                           | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                        | X             |          |              |
| - Quooker                                                           |               |          | X            |
| - Koelkast/vriezer kitchenette Kelder                               |               |          | X            |
| - Wandplanken                                                       |               |          | X            |
| Keukenaccessoires, te weten                                         |               |          |              |
| - 4 eiken wandplanken                                               |               |          | X            |
| - hanglampen eiland                                                 | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                      |               |          |              |
| Zonnebank Kelder                                                    | X             |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                   |               |          |              |
| - toilet                                                            | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                   | X             |          |              |
| - fontein                                                           | X             |          |              |
| - Urinoir                                                           | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                 |               |          |              |
| - ligbad                                                            | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                            | X             |          |              |
| - wastafel                                                          | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                    | X             |          |              |
| - toilet                                                            | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                   | X             |          |              |
| - Handoekhaak & wandplanken                                         | X             |          |              |
| - Vrijstaand bad kraan Hotbath                                      | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                          | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| Rookmelders                                    | X             |          |                 |
| (Klok)thermostaat                              | X             |          |                 |
| Airconditioning                                | X             |          |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting        | X             |          |                 |
| Zonnepanelen                                   | X             |          |                 |
| Oplaadpunt elektrische auto                    | X             |          |                 |
| Ring Deurbel & camera's                        |               | X        |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                 |               |          |                 |
| - CV-installatie                               | X             |          |                 |
| - boiler                                       | X             |          |                 |
| - geiser                                       | X             |          |                 |
|                                                |               |          |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                       |               |          |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                          | X             |          |                 |
| Beplanting                                     | X             |          |                 |
| Trampoline                                     | X             |          |                 |
|                                                |               |          |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>         |               |          |                 |
| Buitenverlichting                              | X             |          |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder | X             |          |                 |
| Inlite tuinverlichting                         | X             |          |                 |
|                                                |               |          |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                        |               |          |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                         | X             |          |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging            |               |          | X               |
|                                                |               |          |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                           |               |          |                 |
| Overige tuin, te weten                         |               |          |                 |
| - Gardentub                                    |               |          | X               |
| - Buitenkeuken                                 |               | X        |                 |
|                                                |               |          |                 |

# Plattegronden

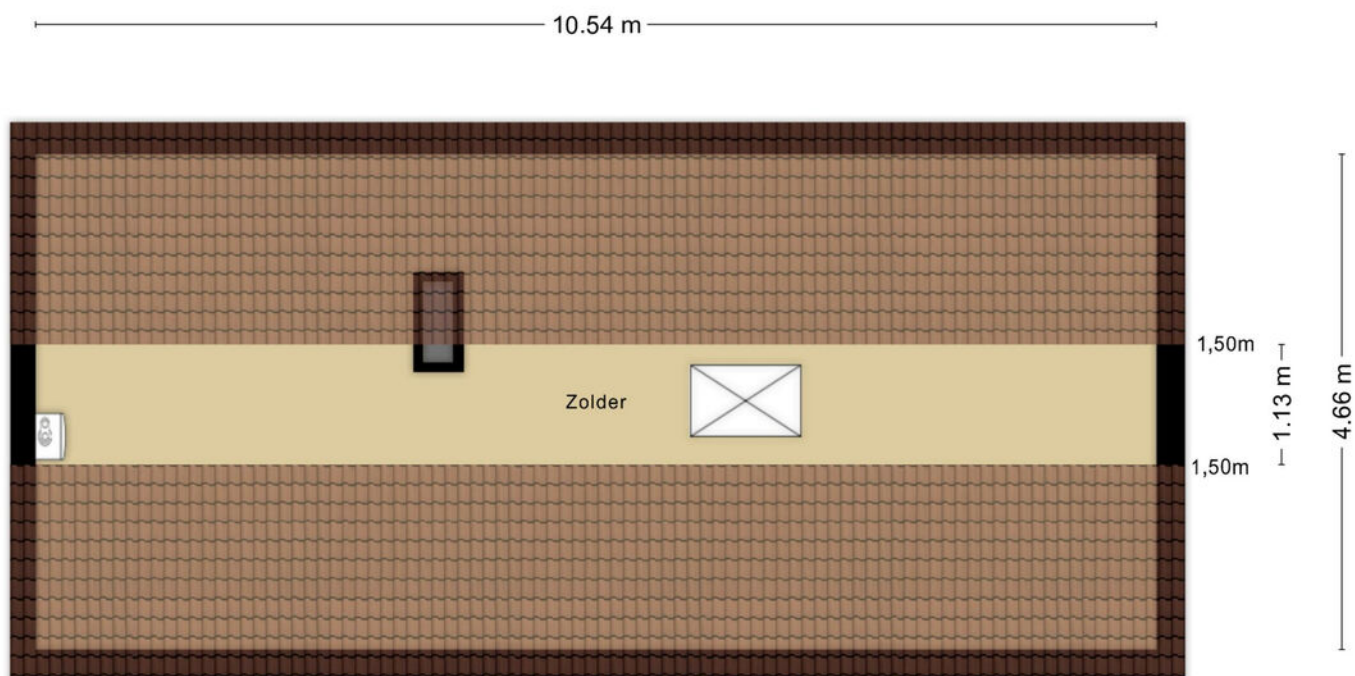


# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

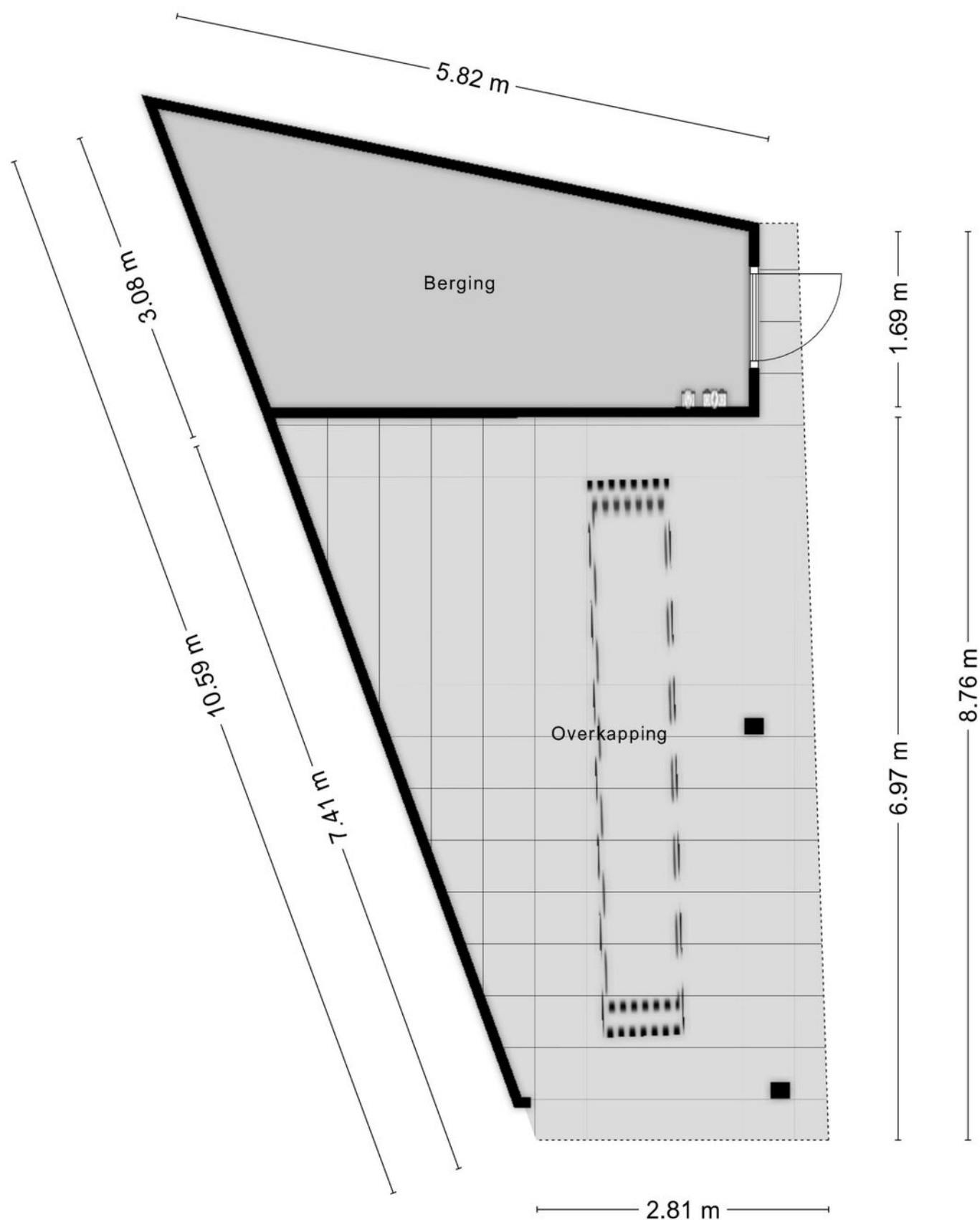
# Plattegronden



# Plattegronden



## Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WolfsgoedMakelaardij



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Garderen

Sectie G

Perceel 3931

**kadaster**



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 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.

# Wolfsgoed Makelaardij:

## Overtreft vaak verwachtingen

In 2016 startte Hans van Wolfswinkel zijn eigen makelaarskantoor Wolfsgoed Makelaardij. De eerste maanden nog solo vanuit z'n garage, maar al snel verhuisde z'n makelaardij naar een karakteristiek pand in het centrum van Barneveld, waarin hij samenwerkt met z'n team. Allemaal gedreven makelaars, die graag **lekker actief aan de slag** gaan. We zetten daarbij graag **nét** dat extra stapje. Verder is een **persoonlijke en betrokken aanpak** ons uitgangspunt.

### **Verkoop**

Sta je zelf op het punt om jouw huis te verkopen? Dan staan wij graag voor je klaar om je te helpen met vakkundig advies en een goede strategie, om zo uiteindelijk een vlotte verkoop te realiseren. Dankzij onze vakkennis, hebben we voor veel klanten een beter resultaat gerealiseerd, dan ze vooraf verwacht hadden.

### **Aankoop**

In de huidige markt is het lastig om een woning te kopen. Gelukkig zijn wij goed op de hoogte van de actuele marktsituatie en kunnen je daardoor kundig begeleiden. Bovendien komen onze makelaars uit deze regio (sommigen zijn er zelfs geboren en getogen), dus we zijn ook goed op de hoogte van de lokale woningmarkt.

### **Taxaties**

Snel een goed, gevalideerd NWWI-taxatierapport nodig voor de financiering van uw woning, het opnieuw bepalen van de rentecategorie of een duurzaamheidslening? Wij hebben hiervoor specialisten 'in huis', die officieel zijn ingeschreven bij de NRVT als registertaxateur.

### **Spreekt dit je aan?**

Bel (0342 400 285) of mail ([info@wolfsgoed.nl](mailto:info@wolfsgoed.nl)) ons dan. We staan je met alle plezier te woord!

*"Deze makelaar weet wat er speelt in de markt, was altijd bereikbaar en heeft ons héél goed geholpen met de lastige keuzes die je moet maken in dit proces."*

Een Funda-gebruiker





**Wolfsgoed Makelaardij**  
Nairacstraat 11  
3771 AW Barneveld

T. 0342 400 285  
E. [info@wolfsgoed.nl](mailto:info@wolfsgoed.nl)