



KOOTWIJK, ASSESEWEG 35

UITZONDERLIJKE PAARDENACCOMMODATIE MET KARAKTERISTIEK LANDHUIS MIDDEN IN DE NATUUR

Op een werkelijk unieke locatie op de Veluwe, direct grenzend aan het uitgestrekte natuurgebied Kootwijkerzand, ligt dit prachtige hippisch object met een stijlvol LANDHUIS, hoogwaardige paardenaccommodaties en recreatieterrein met chalets op een perceel van bijna 7,8 hectare eigen grond - optioneel uit te breiden met ca. 1,8 hectare aangrenzende weide- / agrarische grond.

Gedurende vele jaren is deze locatie met grote zorg, vakmanschap en passie opgebouwd tot een veelzijdig geheel waar wonen, werken, recreëren en paardensport op harmonieuze wijze samenkomen. De huidige eigenaren hebben hier met veel plezier gewoond en hun onderneming ontwikkeld. Nu is het moment aangebroken waarop een nieuwe eigenaar deze bijzondere locatie een eigen toekomst kan geven.

Het geheel bestaat uit een royaal vrijstaand landhuis in boerderijstijl, een omvangrijke paardentrainingsaccommodatie bestaande uit een stallencomplex, twee overdekte rijbanen, ruime buitenrijbaan, stapmolen, paddocks, diverse verblijfsaccommodaties, ruime parkeervoorzieningen en een aangrenzend recreatieterrein met recreatiewoningen in eigendom en op jaarbasis verhuurde percelen. Een zeldzame combinatie van kwaliteit, ruimte en mogelijkheden op een van de mooiste plekken van de Veluwe.

Waaij Makelaars en Rentmeesters B.V. bemiddelt in de aan- en verkoop van onroerend goed

De ligging direct aan de prachtige Kootwijkse bossen is uniek en zonder twijfel één van de grootste kwaliteiten van deze bijzondere locatie.

Vanuit het erf wandelt of rijdt u vrijwel direct het Kootwijkerzand op, het grootste actieve stuifzandgebied van West-Europa. Bossen, heidevelden, zandverstuivingen en eindeloze ruiter-, wandel- en fietsroutes vormen hier het dagelijkse decor.

Kootwijk is een klein en hecht Veluws dorp waar rust, ruimte en natuur nog vanzelfsprekend zijn. Voor dagelijkse voorzieningen liggen onder meer Harskamp, Kootwijkerbroek en Barneveld op korte afstand. Via de nabijgelegen A1 zijn Apeldoorn, Amersfoort en de Randstad uitstekend bereikbaar.

Een locatie als deze komt zelden beschikbaar: een hoogwaardige paardenaccommodatie met een comfortabel woonhuis, recreatieve mogelijkheden en een ongeëvenaarde ligging midden in de natuur.



KENMERKEN landhuis

BOUWJAAR	: 1994
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 336 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE (bijgebouw)	: ca. 51 m ²
INHOUD	: ca. 1.099 m ³

KENMERKEN paardenaccommodatie

STALLENCOMPLEX	: ca. 1.784 m ²
RIJHAL	: ca. 778 m ²
OVERIGE GEBOUWEN	: ca. 534 m ²

PERCEELSOPPERVLAKTE	: 77.958 m ²
OPTIONEEL PERCEEL WEIDE-/AGRARISCHE GROND	: 17.895 m ²

ENERGIELABEL LANDHUIS	: A (geldig tot 31 juli 2036)
-----------------------	-------------------------------



LANDHUIS IN BOERDERIJSTIJL

Centraal op het erf staat het karakteristieke landhuis in boerderijstijl, gebouwd in 1994 naar een ontwerp van de huidige eigenaren en bij uitstek passend bij de idyllische omgeving. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 336 m² en kenmerkt zich door een tijdloze architectuur met een fraai schilddak voorzien van geglazuurde dakpannen, royale dakoverstekken en dakkapellen.

Begane grond

Vanaf het moment dat u de woning betreedt, ervaart u de ruimte. De entree met vide, houten trap en houten vloer vormt een indrukwekkende ontvangst. Vanuit de hal zijn de verschillende leefruimten bereikbaar.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met houten vloer en houtkachel. Grote raampartijen bieden een prachtig uitzicht over de voortuin met centraal een markante rode beuk en over de eigen weilanden. Via openslaande deuren bereikt u het terras aan de voorzijde, waar in het voorjaar al vroeg van de zon kan worden genoten.

Een tweede woonkamer vormt een heerlijke gezinsruimte en staat in verbinding met de woonkeuken. De ruime woonkeuken beschikt over een natuurstenen L-vormig werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken zijn zowel de werkkamer als de praktische bijkeuken bereikbaar.

De bijkeuken beschikt over aansluitingen voor wasmachine en droger, een pantry en de cv-installatie. Via de achterhal met toiletruimte en meterkast is tevens de werkkamer bereikbaar, waardoor wonen en werken uitstekend gecombineerd kunnen worden.



Souterrain

Een bijzonder onderdeel van de woning vormt het royale souterrain. Dankzij drie koekoeken en een eigen trap naar buiten is dit een verrassende verdieping. De ruimte beschikt over aansluitingen voor water en sanitair en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld hobby, kantoor, fitness, praktijkruimte of opslag.

Eerste verdieping

De verdieping beschikt over een royale hoofslaapkamer met een ensuite inloopkast en een complete badkamer voorzien van dubbele wastafel, ligbad, douchecabine, toilet en bidet. Dankzij de dakkapel geniet de badkamer van veel daglicht.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping drie ruime slaapkamers met praktische bergruimtes achter de knieschotten en een vierde, kleinere slaapkamer.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een bergzolder die middels een luik kan worden bereikt.





BUITENLEVEN

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin die optimale privacy biedt. Gazon, volwassen beplanting, kleurrijke borders en een terras zorgen ervoor dat ieder seizoen zijn eigen charme heeft.

Een absoluut pluspunt is het verwarmde buitenzwembad van circa 3,5 x 7 meter met een diepte van circa 1,25 meter.

Een afzonderlijk bijgebouw biedt plaats aan opslag en de pompinstallatie van het zwembad.



PAARDENFACILITEITEN

Voor de paardensportliefhebber is deze locatie uitzonderlijk compleet. De aanwezige gebouwen zijn praktisch ingedeeld en voorzien van alle faciliteiten die nodig zijn voor professioneel gebruik. De uitgestrekte bossen rondom het perceel vormen een unieke uitvalsbasis om te genieten van eindeloze buitenritten in een prachtige, natuurlijke omgeving.

Hoewel op het terrein meer paardenboxen aanwezig en vergund zijn, bedraagt het aantal paarden dat op basis van de milieuvergunning gehouden mag worden 20 stuks. De extra boxen bieden flexibiliteit voor overige bedrijfsdoeleinden.



HOOFDGEBOUW MET RIJHAL EN STALLENCOMPLEX

Het hoofdgebouw heeft een afmeting van circa 65 x 20 meter en is verdeeld in meerdere functionele onderdelen.

Aan de voorzijde bevindt zich een compleet stalgedeelte met een gezellige kantine voorzien van keuken en uitzicht op de binnenrijbaan. Daarnaast zijn er drie verblijfsruimten en een douche- en toiletruimte aanwezig.

Het stalgedeelte beschikt over 26 ruime paardenboxen, waarvan 22 van circa 3,30 x 3,50 meter en daarnaast nog vier extra royale boxen. Verder bevinden zich hier een wasruimte, spuitplaats, solarium, ruime zadelkamer, diverse bergruimten en een hooi-/opbergzolder.

Het achterste gedeelte bestaat uit een overdekte rijbaan van circa 15 x 40 meter, voorzien van een kwalitatieve zandbodem.



AANBOUW HOOFDGEBOUW

Aansluitend bevindt zich een uitbreiding met nog eens zes paardenboxen, waarvan vier beschikken over een buitenluik. Daarnaast zijn hier een tweede spuitplaats, diverse zadelkasten, een ruimte met Vitafloor (trilplaat) en een kantine met pantry gerealiseerd.

OVERKAPPING

Aan de zijkant van het hoofdgebouw zit een royale overkapping met een lengte van circa 45 meter waaronder zich twee multifunctionele binnenruimtes en een overdekt terras bevinden. Vanaf deze plek is het uitzicht over de omliggende weilanden werkelijk schitterend.

TWEEDE RIJHAL

Aan de achterzijde van het terrein bevindt zich een tweede overdekte rijhal. Deze meet in totaal circa 40 x 20 meter, waarvan circa 35 x 20 meter gebruikt wordt als rijbaan en circa 20 x 5 meter als werktuigenopslag. Deze rijhal kan binnen het bouwblok worden verlengd tot circa 60 meter, hetgeen interessante toekomstmogelijkheden biedt voor de hippische gebruiker. Aan deze rijhal bevindt zich tevens een ruime toiletruimte.



BUITENACCOMMODATIE EN OVERIGE FACILITEITEN

Ook buiten is de accommodatie bijzonder compleet ingericht.

Zo beschikt het terrein over een ruime professionele buitenrijbaan met hoogwaardige zandbodem, die mogelijkheden biedt om onder vrijwel alle weersomstandigheden te kunnen rijden.

Verder zijn onder meer aanwezig:

- een zespaards stapmolen;
- twee ruime zandpaddocks van ieder circa 15 x 25 meter;
- een kapschuur van circa 16 x 10 meter;
- ruime opslag- en parkeervoorzieningen

Optioneel is een perceel van ca. 1,8 hectare weide- / agrarische grond beschikbaar aan de zuidzijde van het terrein.



RECREATIETERREIN

Een bijzonder onderdeel van het geheel vormt het recreatieterrein. Dit bosrijke terrein beschikt over een eigen entree, waardoor uw privacy bij de woning optimaal is gewaarborgd en u geen hinder ondervindt van de recreatieve activiteiten.

Op het terrein bevinden zich vijf recreatieverblijven die behoren tot het object. De verblijven beschikken ieder over een woonkamer, keuken, badkamer, toilet en twee slaapkamers en kunnen voor uiteenlopende doeleinden worden gebruikt.

Daarnaast bevinden zich op het terrein zeventien chalets die eigendom zijn van particuliere recreanten. De eigenaren van deze chalets betalen jaarlijks een standplaatsvergoeding aan de eigenaar van het terrein, waarmee dit onderdeel een interessante aanvullende inkomstenbron vormt.



INTERESSE?

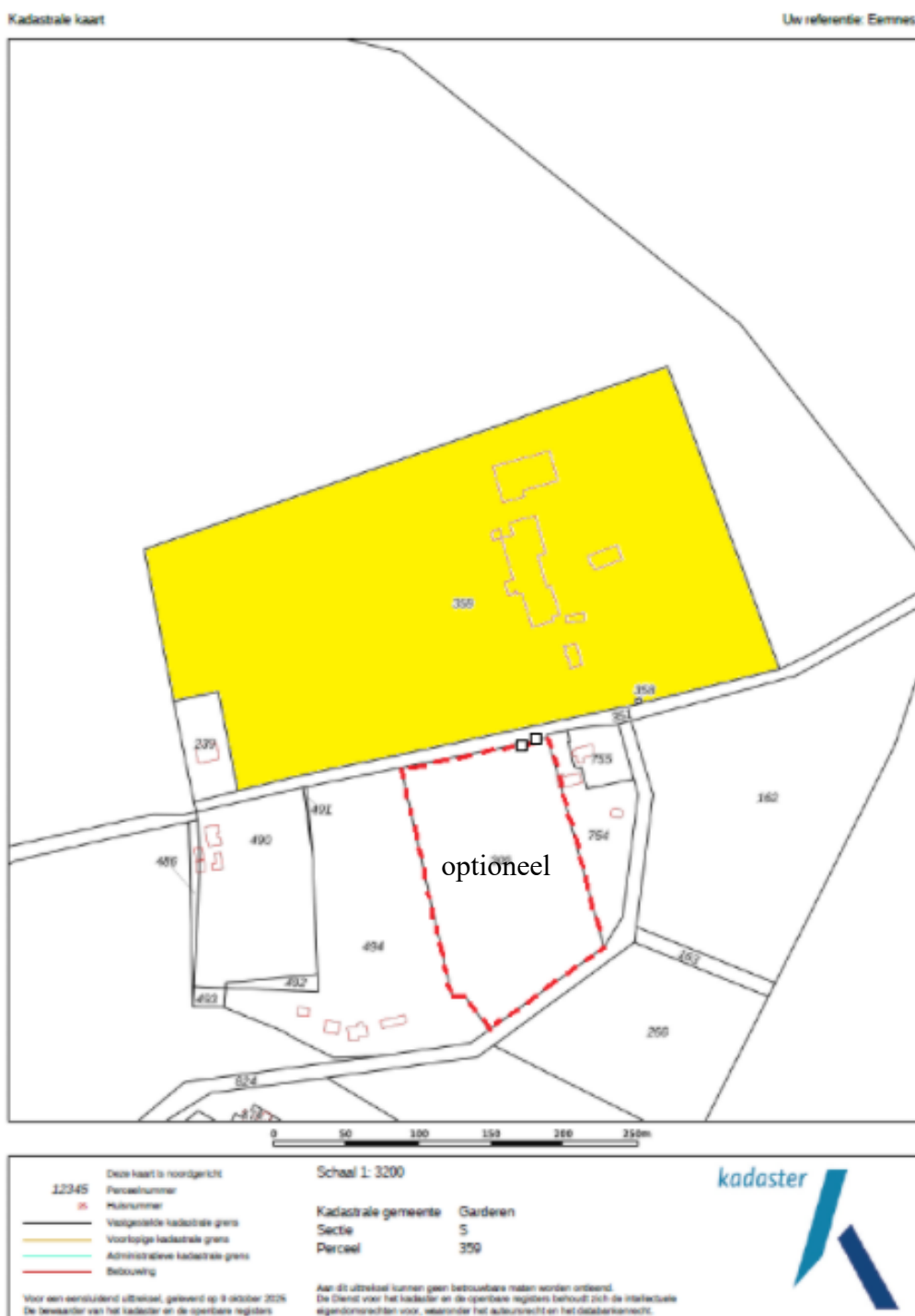
Heeft deze bijzondere locatie uw interesse gewekt? Wij informeren u graag uitgebreid over de mogelijkheden en nodigen u, bij serieuze belangstelling, van harte uit voor een bezichtiging. Tijdens een persoonlijke rondleiding ervaart u pas echt de ruimte en de unieke sfeer die deze accommodatie te bieden heeft.

VRAAGPRIJS op aanvraag

Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontleen. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor te Eemnes (035-5394470).

KOOTWIJK, ASSESEWEG 35

Kadaster



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleenen

KOOTWIJK, ASSESEWEG 35

P
lattegrond

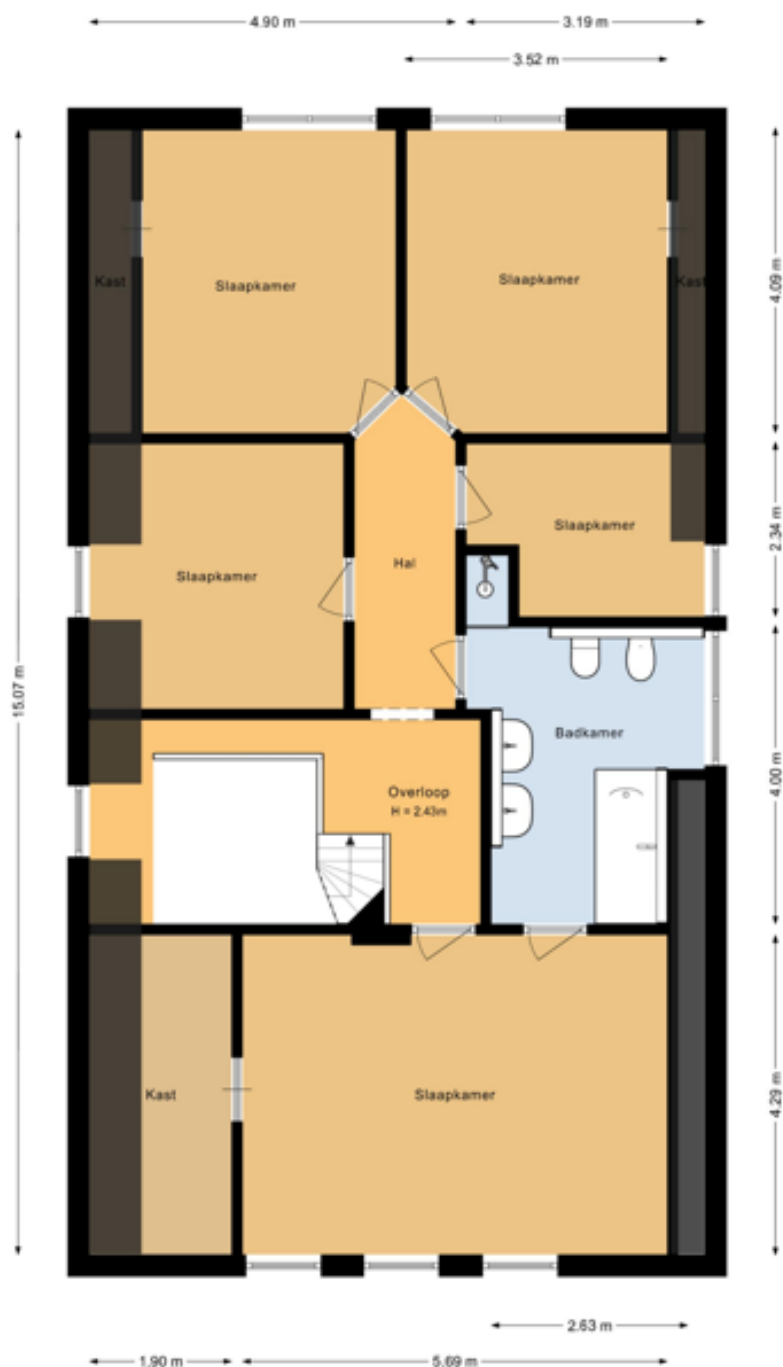


LANDHUIS - BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

KOOTWIJK, ASSELSEWEG 35

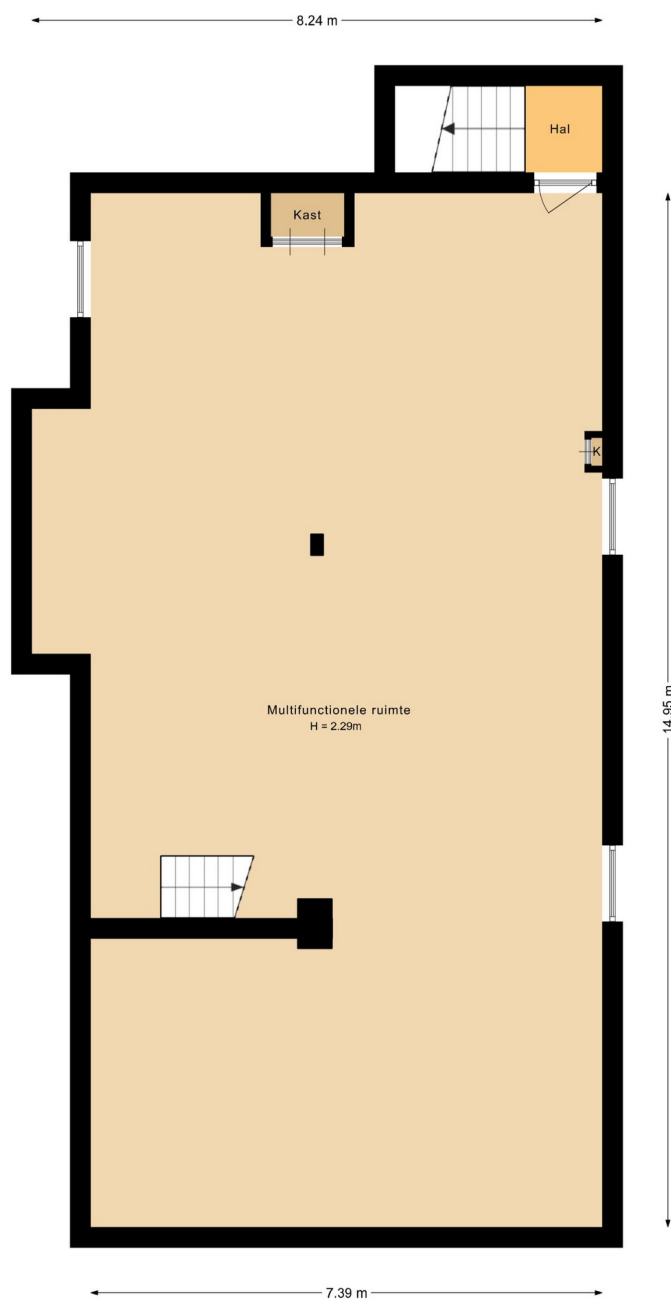
P
lattegrond



LANDHUIS - EERSTE VERDIEPING
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

KOOTWIJK, ASSELSEWEG 35

P
lattegrond

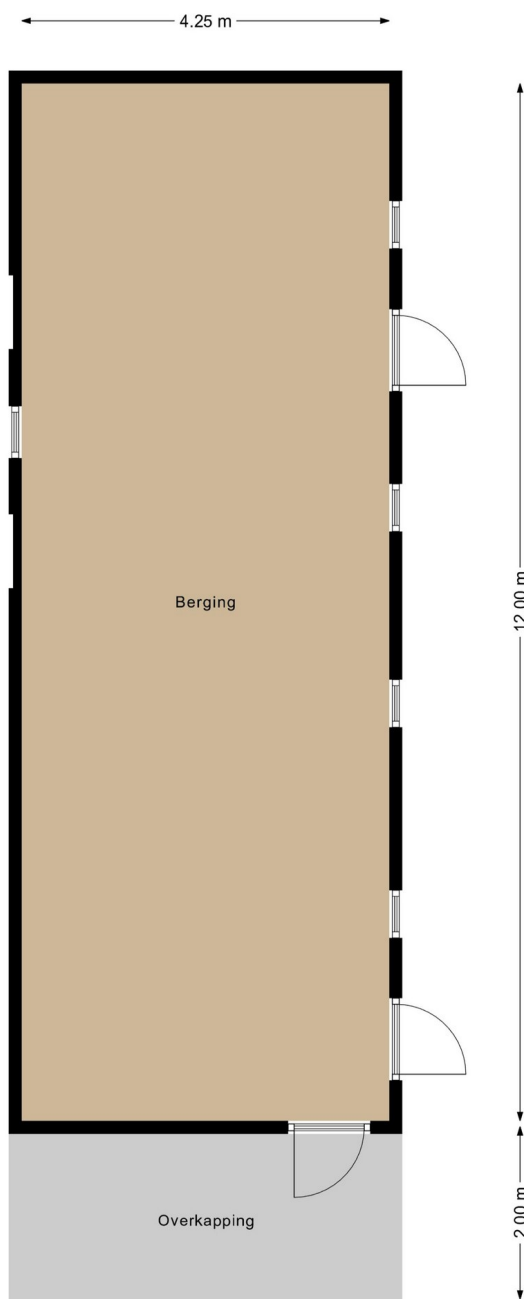


LANDHUIS - SOUTERRAIN

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfen

KOOTWIJK, ASSELSEWEG 35

P
lattegrond

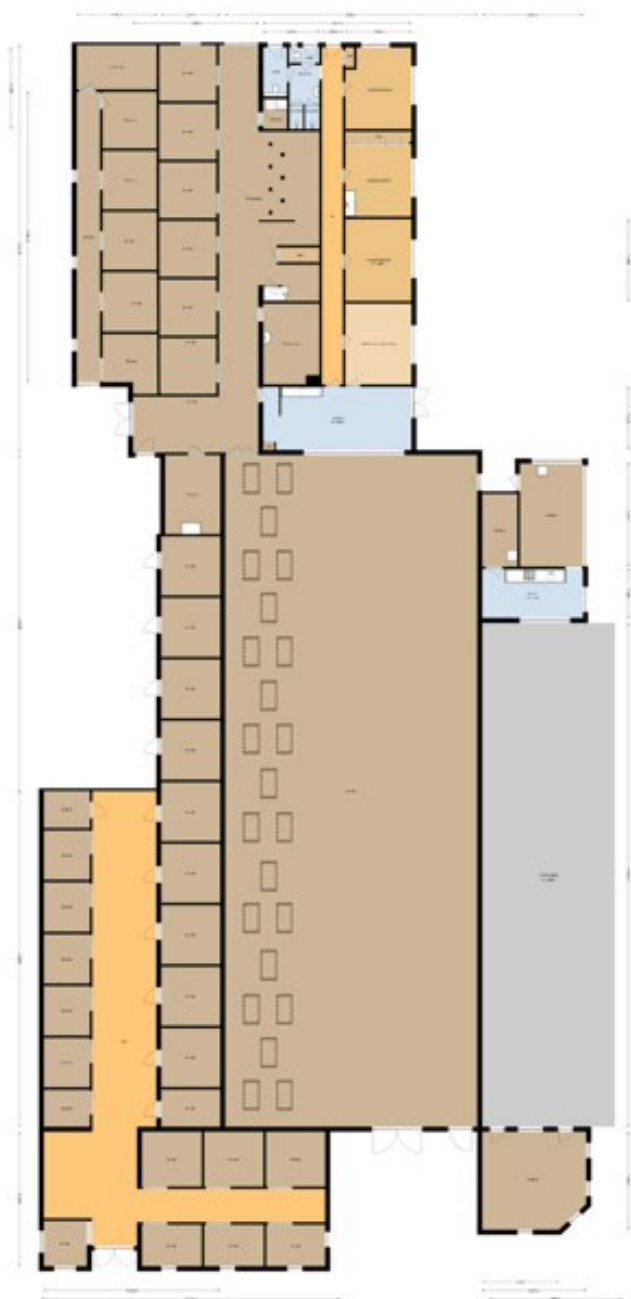


BIJGEBOUW LANDHUIS

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

KOOTWIJK, ASSELSEWEG 35

P
lattegrond

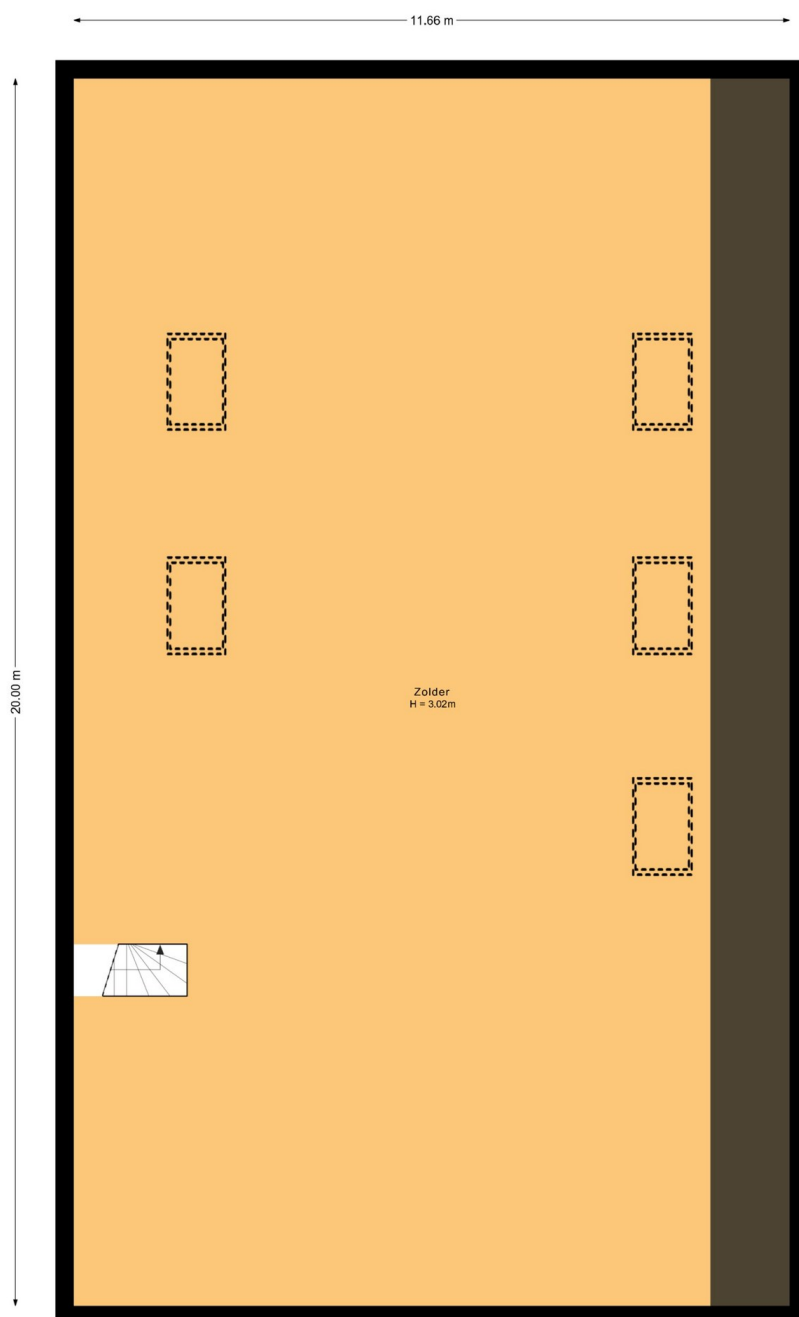


STALLENCOMPLEX
BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

KOOTWIJK, ASSELSEWEG 35

P
lattegrond

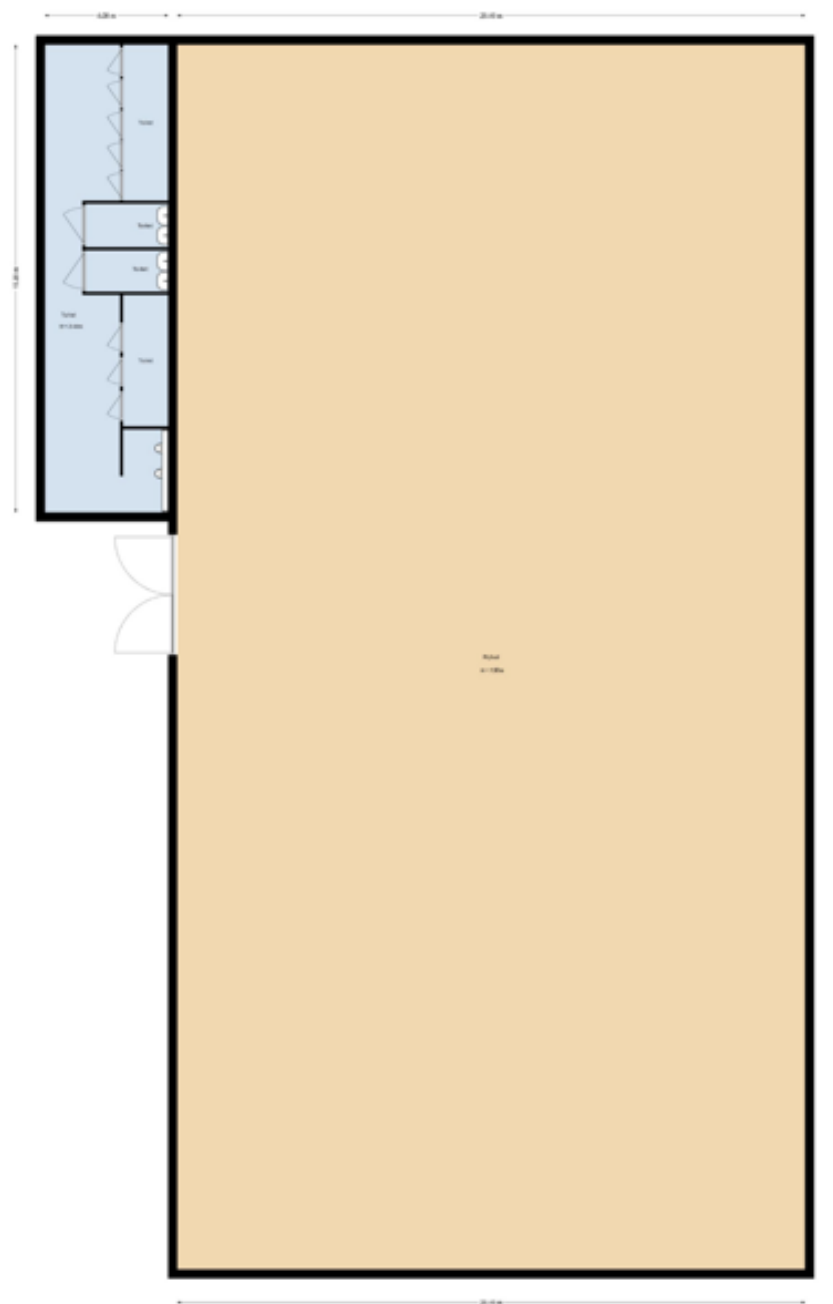


**STALLENCOMPLEX
VERDIEPING**

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

KOOTWIJK, ASSELSEWEG 35

P
lattegrond

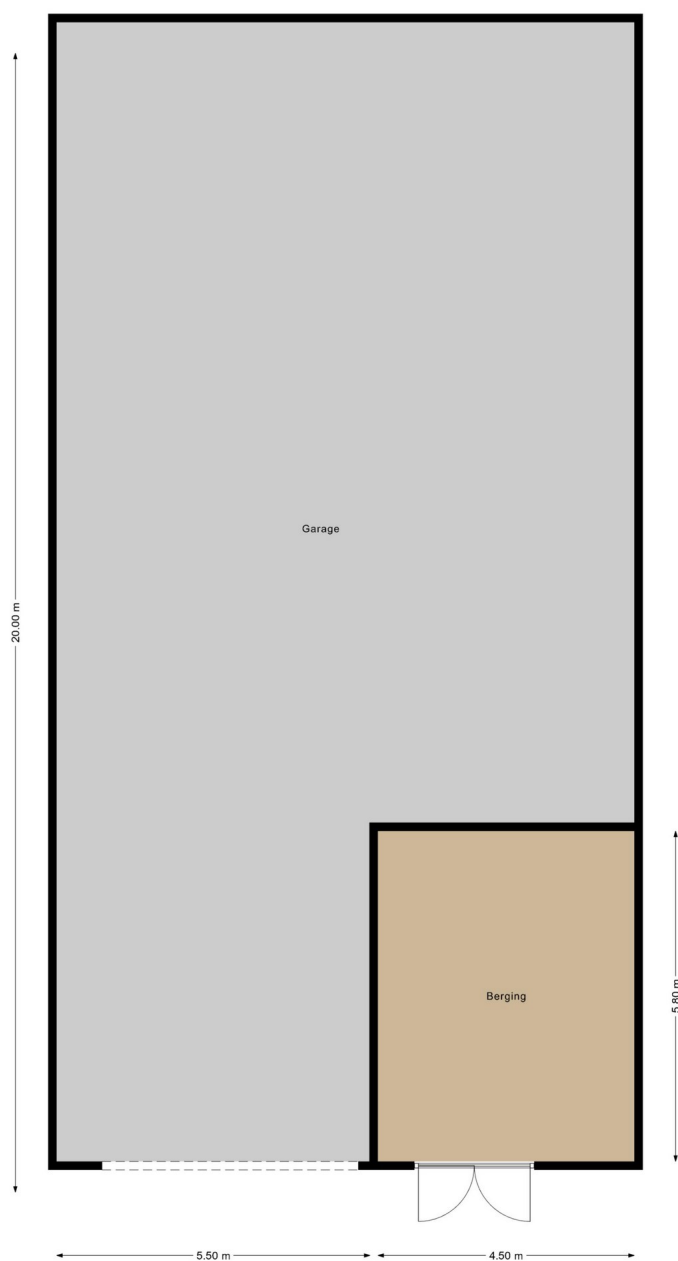


RIJHAL

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

KOOTWIJK, ASSELSEWEG 35

P
lattegrond



WERKPLAATS

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

KOOTWIJK, ASSESEWEG 35

P
lattegrond



RECREATIEVERBLIJF

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

KOOTWIJK, ASSELSEWEG 35

P
lattegrond

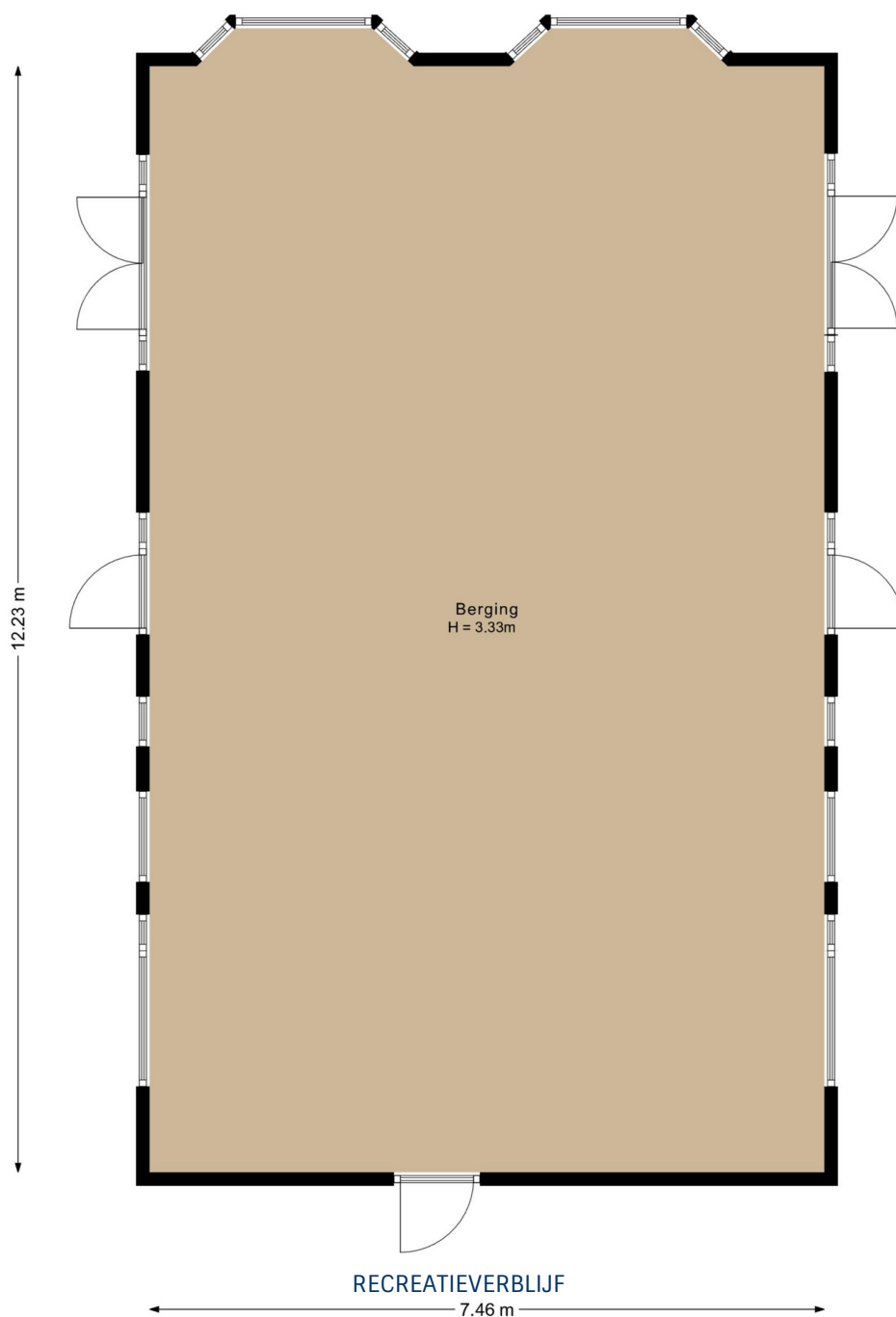


RECREATIEVERBLIJF

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

KOOTWIJK, ASSELSEWEG 35

P
lattegrond



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

KOOTWIJK, ASSELSEWEG 35

P
lattegrond

Situatie

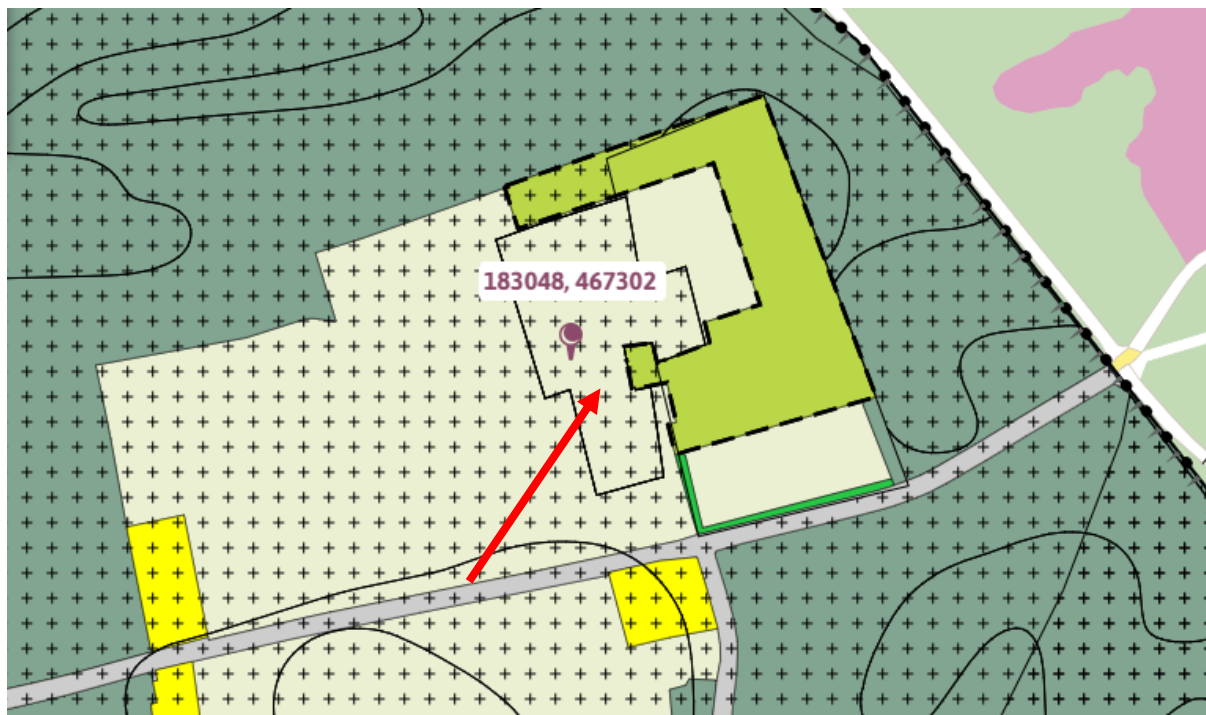


SITUATIE GEBOUWEN

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

KOOTWIJK, ASSELSEWEG 35

Bestemming



Buitengebied 2012 geconsolideerd

bestemmingsplan - Gemeente Barneveld

meer documentkenmerken ▼

geconsolideerd 26-02-2026 - geconsolideerd

[Plekinfo](#) [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen](#) [Bijlagen](#) [Gerelateerd](#)

Toelichting

Bestemmingen (2)

 [Agrarisch - Paardenhouderij >](#)

 [Waarde - Archeologie 4 >](#)

 [Groen >](#)

 [Waarde - Archeologie 3 >](#)

Bouwvlakken (1)

 [bouwvlak](#)

Gebiedsaanduidingen (2)

 [overige zone - ecologische hoofdstructuur >](#)

 [reconstructiewetzone - extensiveringsgebied V >](#)

 [Recreatie - Verblifsrecreatie >](#)

Functieaanduidingen (2)

 [bedrijfswoning uitgesloten](#)

 [specifieke vorm van recreatie - recreatiebedrijf 4](#)

De op het object van toepassing zijnde (vigerende) regels en voorwaarden zijn omvangrijk en worden daarom niet integraal in deze brochure opgenomen. Deze stukken zijn op verzoek beschikbaar en kunnen bij ons kantoor worden opgevraagd.

KOOTWIJK, ASSELSEWEG 35

Route



KOOTWIJK, ASSESEWEG 35

Voorwaarden

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dit houdt in 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 zijn via het Move-account onder andere de verkoopvragenlijst, eigendomsinformatie en overige relevante documenten beschikbaar gesteld. In geval van serieuze belangstelling adviseren wij u deze stukken zorgvuldig door te nemen, zodat u inzicht krijgt in onder meer erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Ook de "lijst van roerende zaken" wordt via het Move-account beschikbaar gesteld.

Toelichtingsclausule BBMI gebaseerd op de norm NEN2580

De vermelde gebruiksooppervlakten zijn conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI), die is gebaseerd op de norm NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen. Verschillen in meetuitkomsten blijven echter mogelijk, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht

De informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Koper dient zelf onderzoek te verrichten naar alle zaken die voor hem van belang zijn en wordt geacht de via het Move-account verstrekte informatie zorgvuldig te hebben bestudeerd.

Bij verbouwingsplannen adviseren wij een deskundige, zoals een aannemer, architect of constructeur, in te schakelen. Daarnaast ligt er een verantwoordelijkheid bij koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij gemeente en andere openbare instanties. Het kan verstandig zijn zich te laten begeleiden door een eigen aankopend makelaar.

Financiering/hypotheek

Wij adviseren u vóór het uitbrengen van een bod inzicht te hebben in uw financiële mogelijkheden. Een financieel specialist kan u hierbij begeleiden en adviseren. Desgewenst kan Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters u in contact brengen met een onafhankelijk adviseur.

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 en bieden

Biedingen kunnen via het Move-account worden uitgebracht, eventueel onder voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring. Een uitgebrachte bieding verplicht verkoper niet tot verkoop. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om te gunnen en kan besluiten met meerdere partijen tegelijkertijd te onderhandelen. Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat koper en verkoper de koopovereenkomst schriftelijk hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat koper een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Privacy

Persoonsgegevens die via het Move-account of tijdens het aankoopproces worden verstrekt, worden verwerkt conform de geldende privacywetgeving.

Vragen

Heeft u vragen of wenst u nadere informatie, dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor.