



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN VERHUURMEESTERS

## KOOTWIJKERBROEK, VELUWEWEG 188

Karaktervolle jaren '30 villa met royale tuin!

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



# BUITENLEVEN

Aan de rand van Kootwijkerbroek staat deze karaktervolle jaren '30 VILLA op een royaal perceel van circa 2.500 m<sup>2</sup> met vrij uitzicht over het omliggende landschap. Een huis met een herkenbare architectuur, een verrassend eigentijds interieur en vooral veel ruimte. Niet alleen in en rond de woning, maar ook dankzij het imposante aangebouwde bijgebouw dat tal van mogelijkheden biedt voor hobby, opslag, werkplaats of het stallen van voertuigen.

De woning dateert oorspronkelijk uit 1930 en is door de jaren heen met zorg gemoderniseerd.

De karakteristieke buitenzijde met de royale dakoverstekken en erkers is daarbij mooi bewaard gebleven. Binnen is gekozen voor een rustige en moderne sfeer. Grote raampartijen brengen veel daglicht naar binnen en zorgen bovendien voor een prettig zicht op de tuin en het omliggende landschap.

Met vijf slaapkamers biedt het huis volop plaats aan een gezin, maar ook thuiswerken of het creëren van een afzonderlijke hobby- of logeerkamer behoort tot de mogelijkheden.



De huidige bedrijfsgebouwen achter de woning zullen eind 2026 worden gesloopt. Op deze locatie worden begin 2027 zes royale bouwkavels uitgegeven, die op ruime afstand van de woning worden gesitueerd. Deze kavels krijgen via een nieuw aan te leggen toegangsweg een eigen verbinding met de openbare weg.

Voor wie behoefte heeft aan nóg meer buitenruimte bestaat de mogelijkheid om aanvullend grond bij te kopen. Daarmee kan het perceel worden vergroot van circa 2.500 m<sup>2</sup> tot maximaal circa 7.000 m<sup>2</sup>.

Kootwijkerbroek ligt centraal op de Veluwe, te midden van een afwisselend landschap van agrarische bedrijven en gronden, bossen en karakteristieke buurtschappen. Het dorp beschikt over de dagelijkse voorzieningen, terwijl Barneveld en Voorthuizen op korte afstand liggen. Ook de uitgestrekte natuurgebieden van de Veluwe zijn vanuit hier gemakkelijk bereikbaar.

Kortom, een karaktervol familiehuis voor wie graag ruim woont en daarbij behoefte heeft aan een groot bijgebouw en een verzorgd erf. Landelijk van sfeer, comfortabel in het dagelijks gebruik en met ruimte om wonen, werken en hobby op één plek te combineren.





## KENMERKEN

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Bouwjaar             | 1930                     |
| Woonoppervlakte      | ca. 185 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud woning        | ca. 709 m <sup>3</sup>   |
| Inhoud schuur/garage | ca. 1.019 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte   | ca. 2.500 m <sup>2</sup> |
| Energie label        | D                        |



Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.



De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1930 en door de jaren heen met zorg en gevoel voor stijl gemoderniseerd. Daarbij is het karakter van de villa mooi behouden gebleven, terwijl het wooncomfort geheel van deze tijd is. Binnen vallen direct de royale leefruimtes en de prettige lichtinval op. De woning beschikt onder meer over een sfeervolle woonkamer met erker en doorkijkgashaard, een moderne woonkeuken als hart van het huis en maar liefst vijf slaapkamers. Een praktisch detail is de waskoker vanuit de badkamer naar de bijkeuken.

# BEGANE GROND

Via de entree komt u binnen in de hal met toilet en fonteintje, trapopgang naar de verdieping en een praktische trapkast. Vanuit de hal bereikt u de royale woonkamer. De karakteristieke erker en grote raampartijen zorgen hier voor veel daglicht en een mooi zicht op de omgeving. Een houten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling. De moderne doorkijkgashaard vormt een sfeervolle verbinding met de aangrenzende eetkamer en woonkeuken.

Stijlvolle stalen taatsdeuren geven toegang tot de royale woonkeuken, eveneens voorzien van een erker. De Tinello keuken is uitgevoerd met massief eikenhouten fronten en beschikt over een kookeiland met bar en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Verder zijn onder meer een vaatwasser, combi-oven en Quooker aanwezig. Er is volop ruimte voor een grote eettafel en via de openslaande deuren loopt u zo het terras en de tuin in.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met kastruimte, aansluitingen voor wasmachine en droger en een buitendeur. De keuken, bijkeuken en corridor zijn voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de entreehal leidt een corridor met ruimte voor voorraadkasten naar de aangebouwde schuur/garage. Deze bestaat uit twee royale gedeelten, momenteel ingericht als opslagruimte en werkplaats. De omvang en bereikbaarheid maken dit bijgebouw geschikt voor uiteenlopende gebruiksmogelijkheden.

De woning wordt verwarmd door middel van een houtgestookte cv-installatie. Voor de warmwatervoorziening is een boiler aanwezig.

















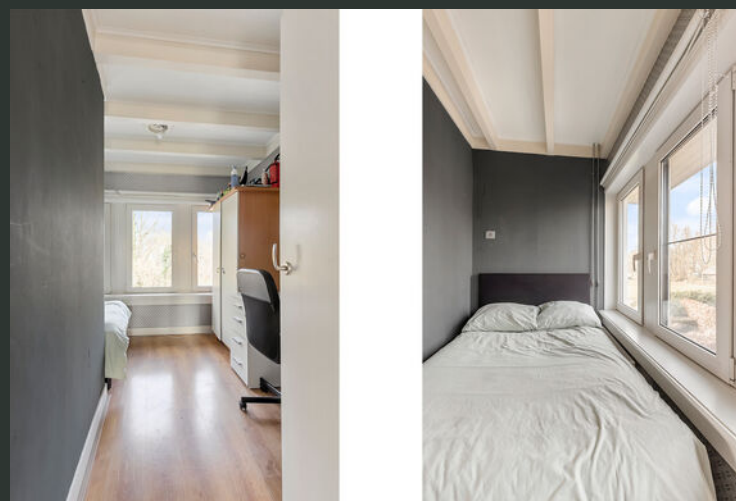


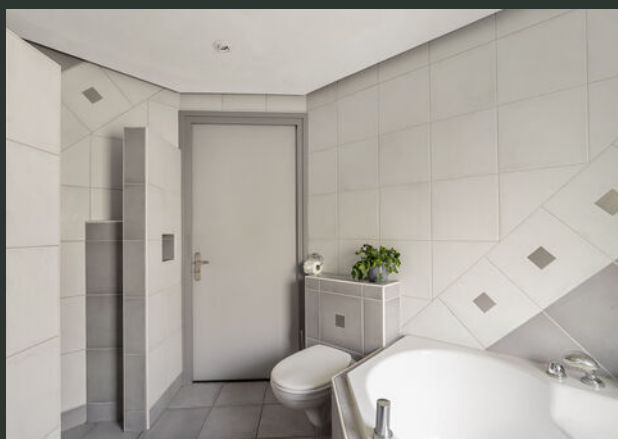


## EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot vier ruime slaapkamers en de badkamer. Deze is compleet uitgevoerd met een hoekbad, douche, toilet en wastafelmeubel met dubbele wastafel. Vanuit de badkamer is bovendien een praktische waskoker aanwezig die rechtstreeks uitkomt bij de wasmachine in de bijkeuken.

Boven de garage bevindt zich een royale bergzolder, verdeeld over twee gedeelten en bereikbaar via twee vaste trappen. Hiermee biedt ook het bijgebouw veel aanvullende bergruimte.





# TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevindt zich de vijfde slaapkamer, aangevuld met praktische bergruimte.



# TUIN

Aan drie zijdes van de statige woning ligt een verzorgd aangelegde tuin met een strak gazon, hagen, borders en mooie rododendrons. Met diverse grote plantenbakken met olijfbomen en vijgenbomen en strakke beukenhagen ontstaat er naar drie zijdes een evenwijdig lopend lijnenspel. De tuin beschikt over een computer gestuurd watersproeisysteem. Er zijn meerdere fijne terrassen en er staat een fraai tuinhuis met luxe eikenhouten frame; een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. De oprit wordt fraai begeleid door 11 karakteristieke lindebomen, die jaarlijks gesnoeid zijn om hun grillige uitstraling te behouden.

Een sfeervol tuinhuis met glazen wanden vormt een beschutte buitenkamer en verlengt het buitenseizoen aanzienlijk. Aan de voorzijde geeft de tuin vrij zicht over het landelijke gebied tegenover de woning. Juist die combinatie van een verzorgd erf en het omliggende landschap bepaalt hier voor een belangrijk deel de sfeer.







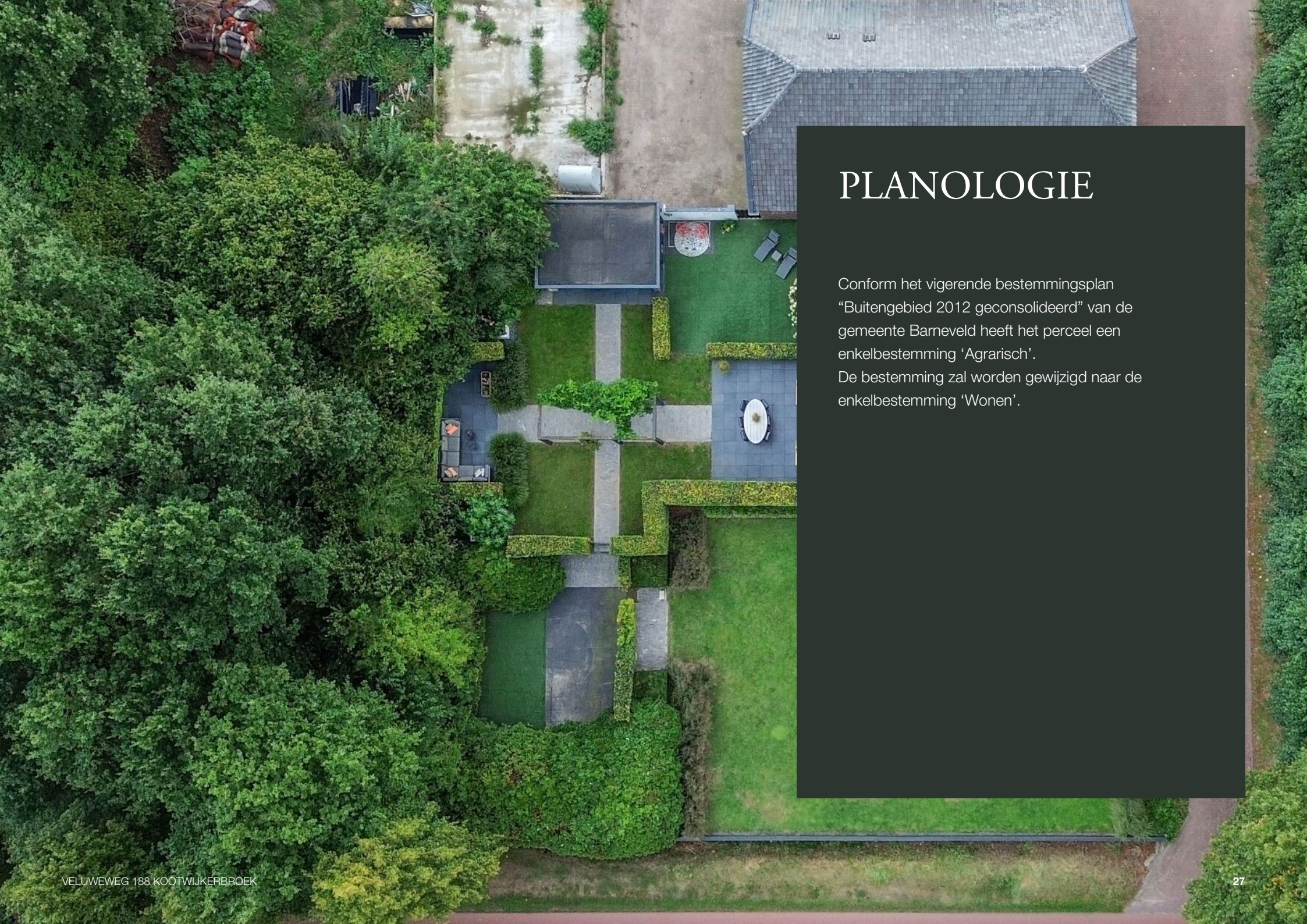


# BIJGEBOUW

Een uitgesproken kwaliteit van het geheel is de zeer royale aangebouwde schuur/garage. Met een inhoud van circa 1.019 m<sup>3</sup> is hier ruimte in overvloed. De verschillende gedeelten zijn geschikt voor onder meer stalling, opslag, een werkplaats of uiteenlopende hobbydoeleinden. De ruime oprit en het verharde erf maken het bijgebouw bovendien goed bereikbaar.





An aerial photograph of a residential property. On the right, a portion of a house with a grey tiled roof is visible. The central and left portions of the image are dominated by a large, dense green tree on the left and a well-manicured garden on the right. The garden features a central grey stone path, several rectangular and circular paved areas, and various garden furniture including a table with chairs and a sofa. A dark grey rectangular structure, possibly a shed or greenhouse, is situated near the house. The overall scene is lush and green.

# PLANOLOGIE

Conform het vigerende bestemmingsplan  
"Buitengebied 2012 geconsolideerd" van de  
gemeente Barneveld heeft het perceel een  
enkelbestemming 'Agrarisch'.  
De bestemming zal worden gewijzigd naar de  
enkelbestemming 'Wonen'.

# BIJZONDERHEDEN

- Aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen.
- Computer gestuurd watersproeisysteem.
- Twee warmtestralen in tuinhuis.
- Aanvaarding in overleg.

### WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

Wij hebben hier altijd met ontzettend veel plezier gewoond. Het is 3 generaties een familiebedrijf geweest waar veel mooie herinneringen liggen.

De mooie leefkeuken met open haard is toch wel ons favoriete plekje van het huis. Maar zodra de eerste zonnestralen verschijnen, is er altijd wel een fijn plekje buiten te vinden om te zitten.

De omgeving is heerlijk landelijk, met uitzicht op schaapjes. En als je de fiets pakt, ben je zo in de prachtige natuur. Een fietstocht naar Kootwijk of door de bossen en over de heide ligt allemaal op korte afstand.

Favoriete adresjes:

Het naastgelegen Barneveld heeft een leuk winkelcentrum met gezellige winkels en goede restaurants.

Vlakbij in het centrum van Voorthuizen zijn mooie pleinen met een diversiteit aan terrassen en restaurants.

Daarnaast kun je prachtig wandelen in de bossen en heide's of over het Kootwijkerzand.



# PLATTEGROND BEGANE GROND

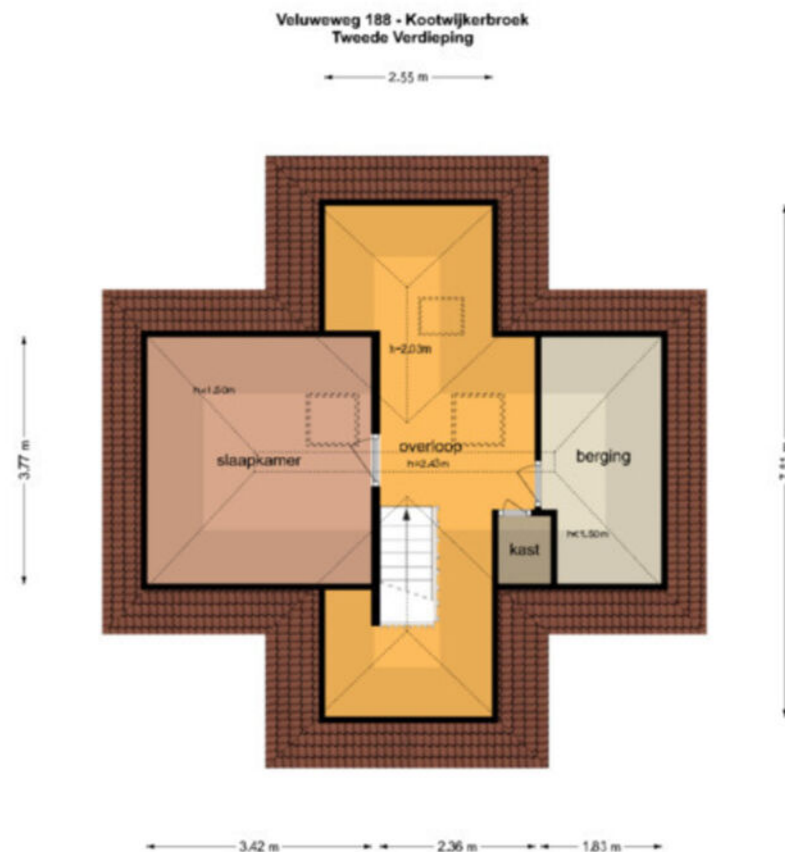


# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn geproduceerd voor premissionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objector.nl

## PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie/doelzinnen en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

# KADASTRALE KAART

Kavel optie 2: ca. 2500m²



|                                                                                                                  |         |              |                        |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|------------------------|---------------------|
| <b>PTA Midden Nederland</b><br>ARCHITECTUUR & ADVIES<br>tel: 06 344 669 39<br>e-mail: info@ptamiddennederland.nl | Revisie |              | Project: Veluweweg 188 |                     |
|                                                                                                                  | Nr      | Omschrijving | Datum                  | Situatie            |
|                                                                                                                  |         |              |                        | Schaal: 1 : 1000    |
|                                                                                                                  |         |              |                        | Blad: SO-01-optie 2 |

# 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.

## **ONDERZOEKSPLICHT**

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.

# VOORWAARDEN

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele 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 zorgdragen 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.

## KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. 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 maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.*



## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

**Drieklomp Landelijk en Agrarisch Vastgoed**

Apeldoornsestraat 95  
3781 PM Voorthuizen

☎ 0342 - 47 47 17

✉ [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)



WONINGMAKELAARS  
AGRARISCH MAKELAARS  
MAKELAARS IN BUSINESS



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

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)