WOLFSGOED
makelaardij

Persoonlijk
en sterk in
resultaat



GARDERBROEKERWEG 51

KOOTWIJKERBROEK

NVM funda

KENMERKEN







Bijzonderheden op een rij

Bouw

Type	vrijstaande woning
Bouwjaar	1962
Aantal woonlagen	2

Oppervlaktes & inhoud

Woonoppervlakte	156 m²
Perceeloppervlakte	ca. 825 m²
Overig inpandig	14 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	21 m²
Inhoud	632 m³

Indeling

Aantal Slaapkamers	3
tuin	tuin rondom
Garage	aangebouwd, voorzien van verwarming, elektra en water

Duurzaamheid

Energielabel	A
Isolatie / beglazing	volledig geisoleerd, HR++- glas
Zonnepanelen	6

Bekijk deze woning online

Op een schitterende locatie in het landelijke buitengebied – tussen Voorthuizen en Kootwijkerbroek – staat deze karaktervolle, vrijstaande woning, fraai gesitueerd op een perceel van circa 825 m². Hier komt luxe samen met comfort!

De woning is tot in de puntjes gemoderniseerd, met oog voor kwaliteit en sfeer. Binnen geniet u van een prachtige woonkeuken met kookeiland, een sfeervolle woonkamer en drie volwaardige slaapkamers.

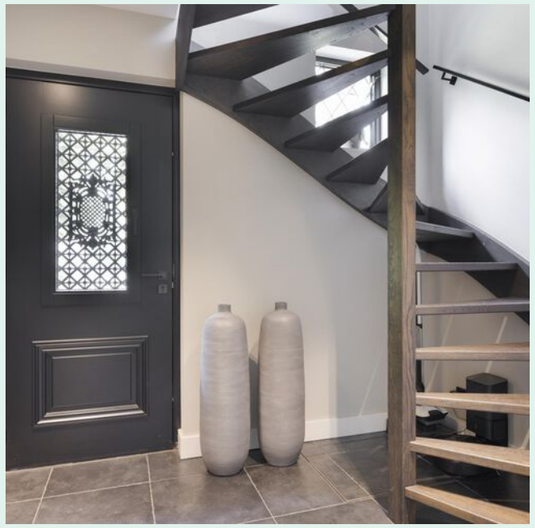
Buiten is het ook genieten: een fraai aangelegde voortuin, een royaal terras met veranda en volop parkeergelegenheid op eigen terrein.



Entree / Hal

Via de overdekte entree betreedt u de woning. Een entree met allure! In de hal vindt u een vaste kast waarin zowel de meterkast als de geavanceerde domotica-installatie is ondergebracht.

Middels een fraaie staal-look-schuifdeur krijgt u toegang tot de riante woonkeuken.



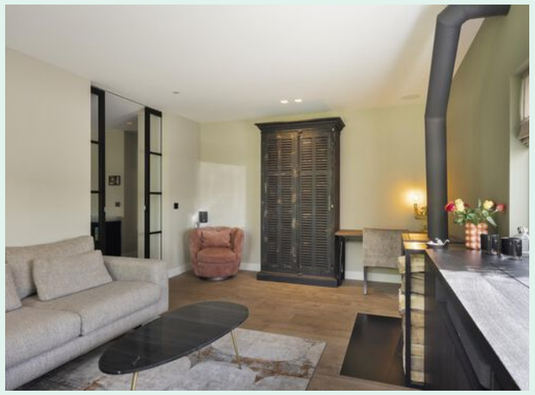


Woonkamer

Middels fraaie en-suite-schuifdeuren betreedt u de aangrenzende woonkamer, die eveneens met gevoel voor stijl is afgewerkt. De houten vloer, strak gestucte wanden en plafonds creëren een rustgevende sfeer.

Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden een weids uitzicht over de voortuin.

Een houtkachel (ter overname) zorgt voor extra sfeer en behaaglijkheid. Bovendien is de volledige begane grond uitgerust met vloerverwarming.

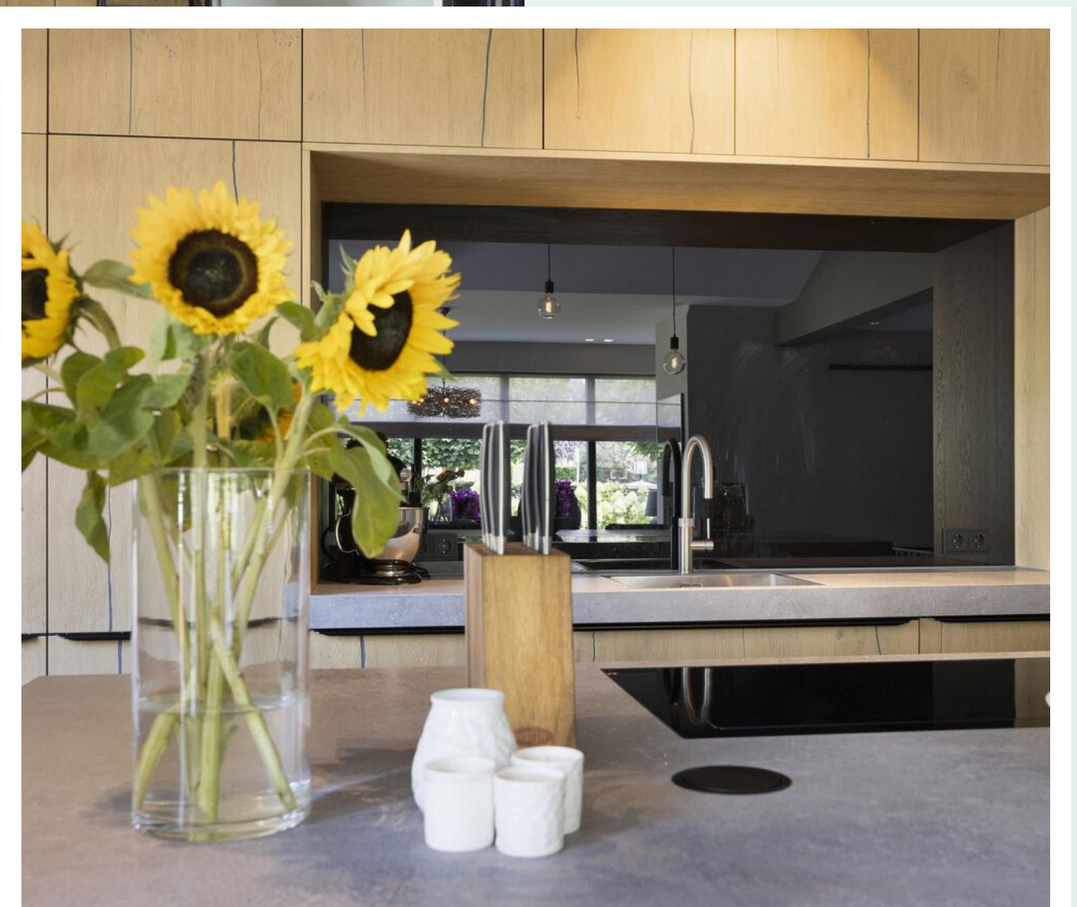












Woonkeuken

Wat een plaatje! Wat direct opvalt, is de verfijnde afwerking. Strakke, gestucte wanden, een stijlvolle tegelvloer en een smaakvolle inrichting maken deze woonkeuken tot een waar pronkstuk.

De moderne keuken is uitgevoerd in een royale wandopstelling met kookeiland en beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-zone-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, stoomoven, combimagnetron, vaatwasser, koffieautomaat, koelkast, vriezer en een wijnklimaatkast. Aan het kookeiland is een barretje gecreëerd – de ideale plek voor een informele borrel of een kop koffie.





Het eetgedeelte met sfeervolle houthaard biedt meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel. Dankzij openslaande deuren en een loopdeur heeft u directe toegang tot het terras en de veranda, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.







Badkamer

De modern vormgegeven badkamer is een oase van wellness, compleet betegeld en uitgerust met een ruime inloopdouche met dubbele regendouche, een ligbad, dubbel wastafelmeubel en een designradiator – een plek om volledig tot rust te komen.

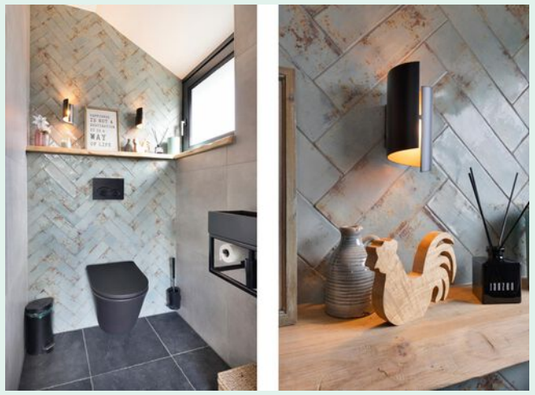




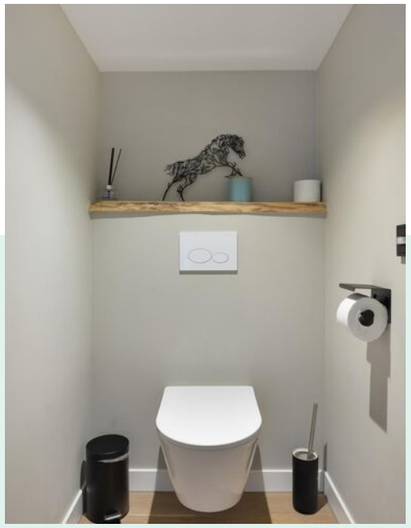
Bijkeuken

Grenzend aan de woonkeuken bevindt zich de luxe bijkeuken met keukenblok, vaste kasten en de witgoedaansluitingen. Ook vindt u hier de separate, modern uitgevoerde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot het achtererf.

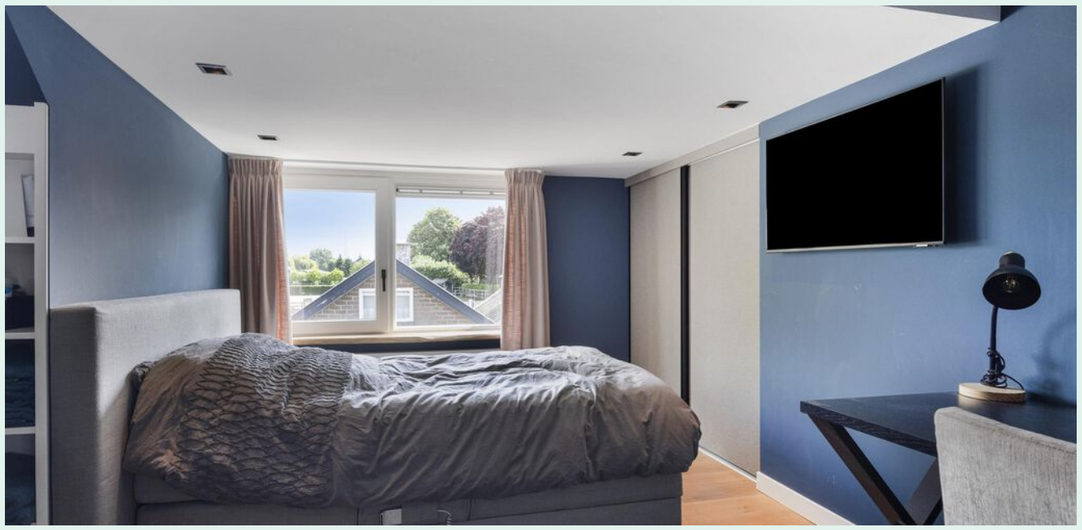
De aangebouwde garage wordt verwarmd middels vloerverwarming, beschikt over een wasbak en herbergt de verwarmingsinstallatie. Vanuit de garage bereikt u eveneens de tuinveranda, waardoor ook deze ruimte naadloos op het woongedeelte aansluit.











1e verdieping

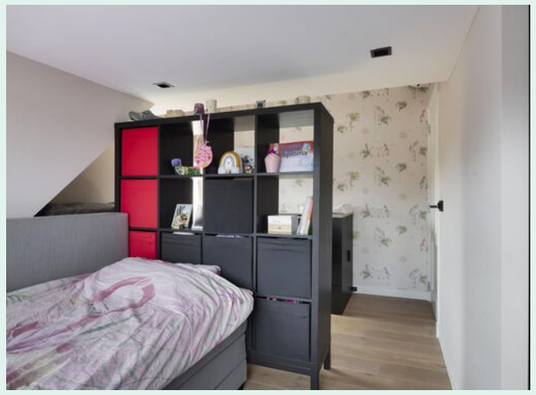
Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, alle met oog voor detail afgewerkt. De kamers zijn voorzien van strak gestucte plafonds en wanden, een fraaie houten vloer, stijlvolle paneeldeuren, airco-units én elektrische screens. Twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken over vaste kasten en een dakkapel die is voorzien van 9 zonnepanelen. Eén van deze kamers is bovendien uitgerust met een badkamer-en-suite met wastafel en inloopdouche. Vanaf de overloop bereikt u een tweede toiletruimte en heeft u via een loopdeur toegang tot het platte dak.











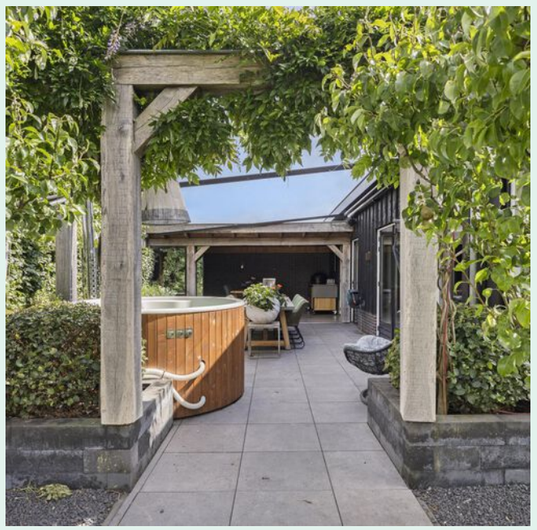




Tuin

De voortuin is met liefde en vakmanschap aangelegd. Sierbestrating, hagen, volwassen beplanting en een gazon vormen samen een fraai geheel.

Via een sierlijk pad bereikt u de voordeur. De tuin beschikt bovendien over een automatische beregeningsinstallatie.













Aan de zijkant van de woning bevindt zich het beschut gelegen terras, waar u in alle rust en privacy kunt genieten van het buitenleven.

De royale tuinveranda is een verlengstuk van de woning: volledig afsluitbaar met een glazen schuifwand, voorzien van vloerverwarming én een houtkachel (ter overname).

Hier kunt u al vroeg in het voorjaar en tot diep in de herfst comfortabel buiten zitten.

Via de poort bereikt u daarnaast een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto’s op eigen terrein.







Via de poort bereikt u een ruim erf met parkeergelegenheid voor meerdere auto’s op eigen terrein. Daarnaast is er een ruime, overdekte houtopslag aanwezig.





Woonomgeving

Deze charmante woning is prachtig landelijk gelegen, midden tussen de landerijen, in een buitengebied dat rust en ruimte ademt. Tegelijkertijd bevindt de woning zich op korte afstand van de voorzieningen in Barneveld, Kootwijkerbroek en Voorthuizen.

Winkels, scholen en sportfaciliteiten zijn daardoor binnen vijf autominuten bereikbaar. De snelweg is op 5 minuten gelegen, daarmee is de Randstad met ongeveer 30-45 minuten bereikbaar.







Indicatie splitsing

De huidige percelen zullen nog kadastraal worden gesplitst, waarbij het bij de woning behorende perceel een gezamenlijke oppervlakte van circa 825 m² zal krijgen. De bestaande schuren achter de woning waar de nieuwe erfgrens doorheen zal lopen, zullen worden gesloopt. De nieuwe erfafscheiding zal gezamenlijk met de verkopers worden gerealiseerd.

Op het nieuw te ontstane perceel bestaat geen mogelijkheid meer om een extra bijgebouw te plaatsen.

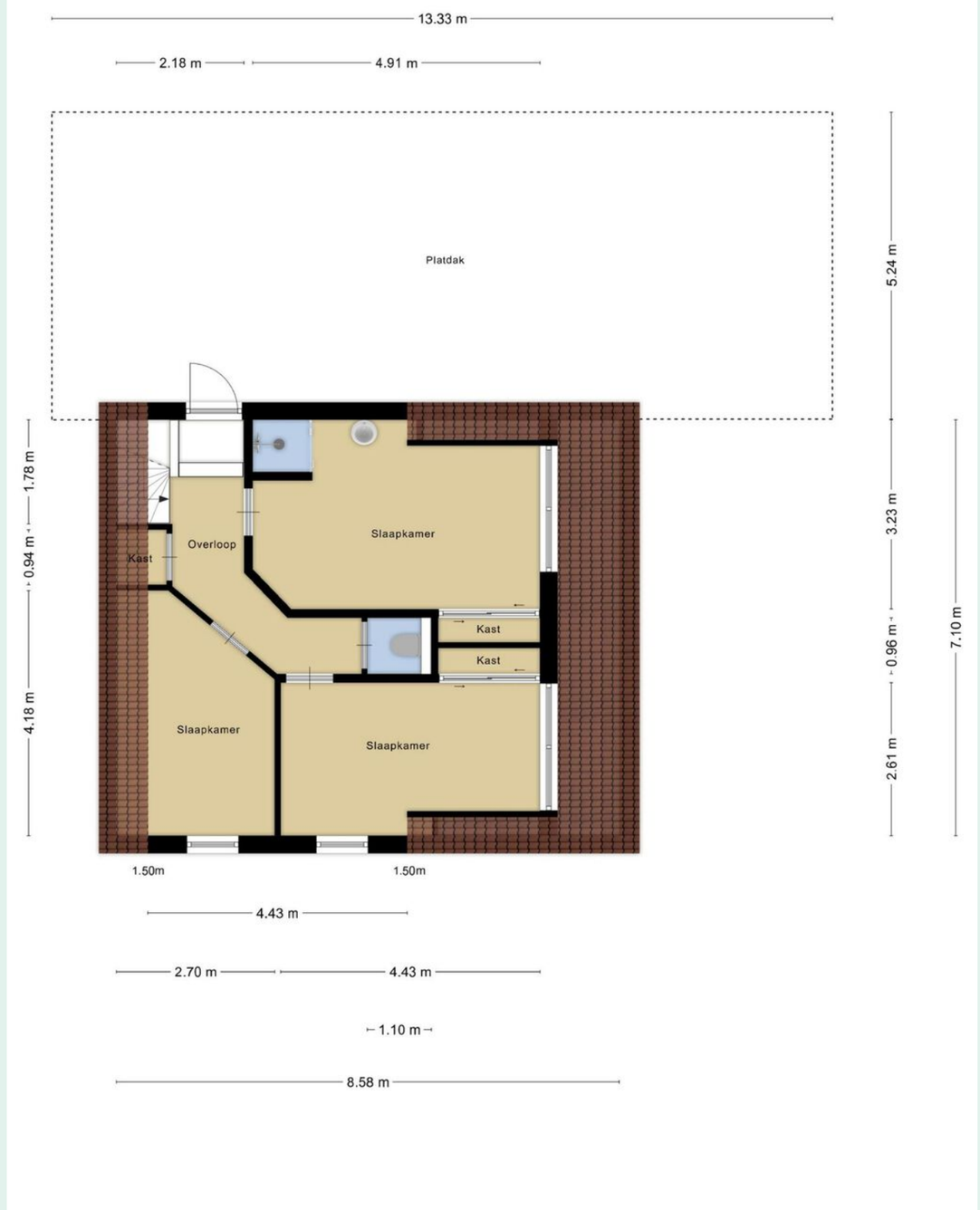
PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

1e verdieping



PLATTEGROND

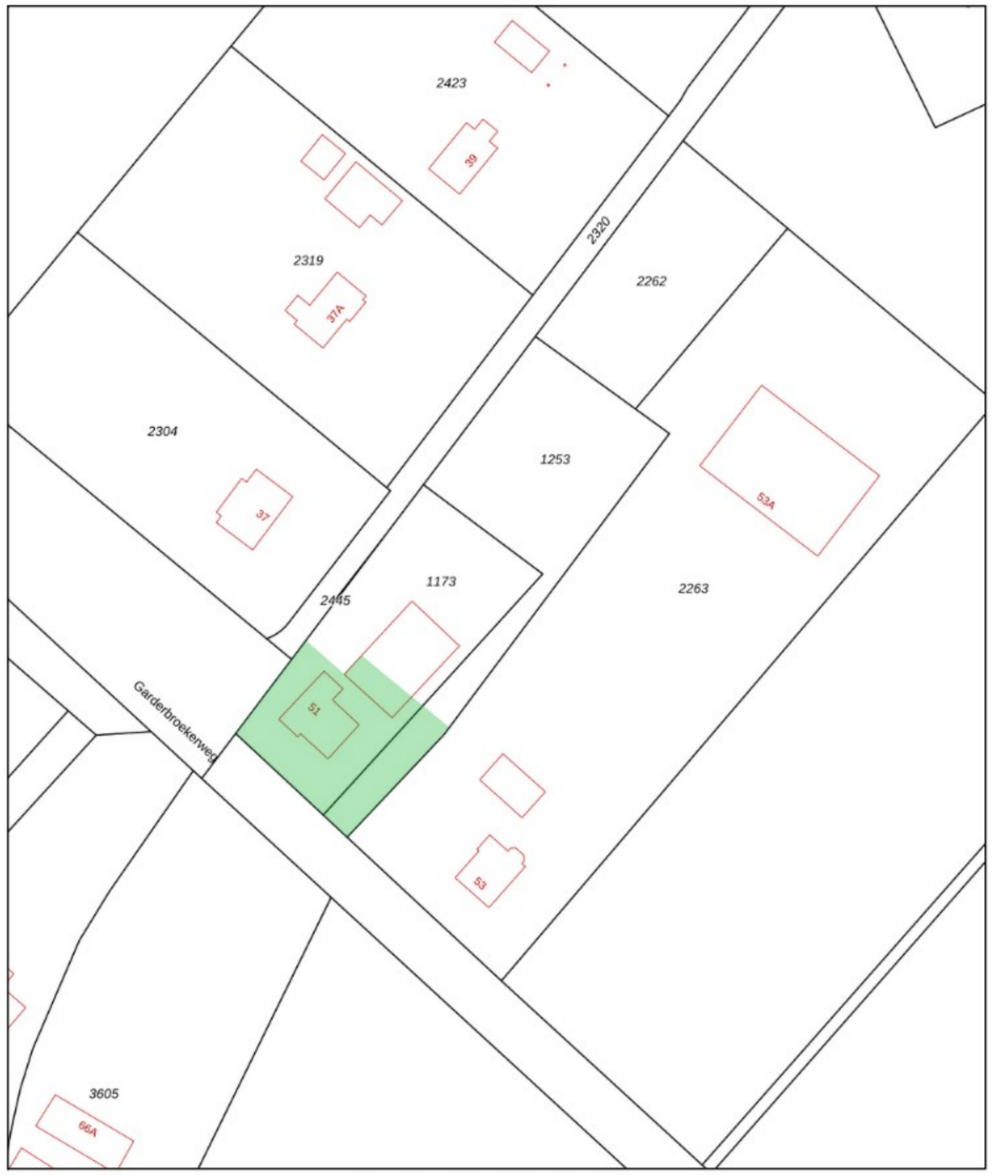
Indicatie perceel na splisting



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Indicatieve weergave nog kadastraal te splitsen perceel



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Garderen
Sectie	I
Perceel	1253

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.

kadaster

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnescherm terras			X
Zonnepanelen woning	X		
Zonnepanelen overkapping			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		

DE VOLGENDE STAPPEN

HOE NU VERDER, NA DE BEZICHTIGING

Bedankt voor uw interesse en de bezichtiging.
Graag informeren we u over de volgende stappen en mogelijkheden.

Terugkoppeling

Graag ontvangen we uw terugkoppeling over hoe u de bezichtiging hebt ervaren en of u met de woning verder wilt. Ook als u niet verder wilt.
Mail ons: info@wolfsgoed.nl
Bel of App ons: 0342-400285

MOVE-portaal

In dit portaal staat verdere documentatie over de woning. En als er een biedtermijn is ingesteld is hierover de informatie te vinden en is het mogelijk om via MOVE een bieding te doen.
Ga naar move.nl om in te loggen in het portaal

Waardebepaling

Bent u n.a.v. deze bezichting geïnteresseerd in de waarde van uw eigen woning? Wij komen graag vrijblijvend bij u langs voor een waardebepaling.
Scan de QR-code en vraag je gratis waardebepaling aan

Zoekopdracht

Is deze woning niet de juiste? Wij kunnen vrijblijvend een zoekopdracht voor u aanmaken. U ontvangt dan via e-mail het nieuwste aanbod dat past bij uw woonwensen.

Bel ons kantoor, dan helpen wij u graag verder

10 Meest gestelde vragen

De meeste van onze klanten hebben dezelfde vragen. Om U al op weg te helpen hebben wij op onze website de 10 meest gestelde vragen verzameld. Mocht uw vraag er niet tussen staan, schroom niet om ons te benaderen.

Bekijk de 10 meest gestelde vragen

NVM

Als NVM-makelaar bieden wij u zekerheid, kwaliteit en deskundigheid.
Ontdek de voordelen:
- Deskundige en betrouwbare begeleiding
- Toegang tot het grootste woningaanbod
- Groot netwerk en bereik
- Kwaliteit en continuïteit gewaarborgd

Wij gaan zorgvuldig om met de privacy van onze klanten. Lees onze privacyverklaring online.

Disclaimer
Alle informatie in deze brochure is met zorg opgesteld, maar er kunnen fouten in zijn geslopen. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

ONS TEAM

We staan voor je klaar!







Hans van Wolfswinkel

NVM REGISTER MAKELAAR - TAXATEUR



Ciska van den Brink

NVM REGISTER MAKELAAR - TAXATEUR



Corstian Morren

MAKELAAR IN OPLEIDING



Geanne Sebens

ASSISTENT-MAKELAAR



Kristien van den Brink

SECRETARESSE



Martine Groeneveld

SECRETARESSE

DANKZIJ ONS KLEINSCHALIGE TEAM ZIJN ONZE MEDEWERKERS BETROKKEN EN GOED GEÏNFORMEERD. ERVAAR HET GEMAK VAN ONZE PERSOONLIJKE WERKWIJZE.

Wij zijn graag jouw makelaar in Barneveld en omgeving. Daarom stellen wij ons eerst even aan je voor: Wolfsgoed Makelaardij, aangenaam!

Wolfsgoed Makelaardij is een jong makelaarskantoor opgericht in 2016 door Hans van Wolfswinkel. Inmiddels behoort Wolfsgoed tot de gevestigde makelaars in de regio Barneveld en heeft zelfs een top drie positie in aantallen transacties. Kenmerkend aan ons kantoor zijn de persoonlijke en frisse aanpak. Het verkopen of kopen van een huis is immers een unieke gebeurtenis. Wolfsgoed neemt u graag bij de hand en combineert vakmanschap met betrokkenheid.

Sinds begin 2019 is Wolfsgoed gevestigd in het dorpscentrum van Barneveld. Een plek waar we met veel plezier werken en waar we trots op zijn. Ook onze klanten ervaren het gemak van een centraal gevestigde makelaar, makkelijk om even iets langs te brengen of voor het ondertekenen van een koopovereenkomst.
Al onze teamleden komen overigens uit de zo rustieke en groene regio van Barneveld. Sommigen zijn hier zelfs geboren, dus we zijn als team goed op de hoogte van de lokale sferen, steegjes, speeltuinen, woonwijken, nieuwbouwontwikkelingen, (on)mogelijkheden, eigen(aardig)heden, etcetera.

Met onze makelaars en volop kennis bij de binnendienst is ons hele team goed toegerust en op de hoogte van lopende aan- en verkooptrajecten. Dus wanneer je met Wolfsgoed in zee gaat, kun je ons gehele team benaderen voor vragen!

We staan voor je klaar!

WOLFSGOED
makelaardij

Nairacstraat 11,
3771 AW Barneveld
0342 400 285
0342 400 285
info@wolfsgoed.nl
www.wolfsgoed.nl