

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop

C



- ➔ Kalverhouderij met vrijstaand woonhuis en diverse opstallen.
- ➔ Mogelijkheid tot functieverandering en herbestemming.

📍 **Essenerweg 121**  
KOOTWIJKERBROEK



Scan en bekijk ook de online presentatie van deze woning.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

## Situering



### Essenerweg 121 - 3774 LB Kootwijkerbroek

Door middel van een besloten inschrijving mogen wij u deze bijzondere locatie aanbieden gelegen aan de Essenerweg 121. Deze locatie biedt u tal van mogelijkheden. Enerzijds kunt u de huidige situatie (kalverhouderij) voortzetten maar anderzijds zijn er mogelijkheden om in het kader van functieverandering en deelname aan de LBV plus regeling het perceel te herbestemmen naar wonen. Daarbij worden er dan (na sloop van de opstallen) naast de huidige woning twee bouwkavels toegevoegd op het perceel. Volop mogelijkheden worden geboden en u krijgt nu de kans deze te verwerven.

Er zijn een tweetal kijkmomenten georganiseerd waarvoor u zich kunt aanmelden. De eerste is op dinsdag **16 juli** en de tweede op woensdag **17 juli in de middag**. Maak een afspraak en laat u door onze makelaar of Struikhoeve Advies BV adviseren omtrent de mogelijkheden. Zij zijn beide aanwezig om u rond te leiden en advies te geven.

# Inhoud ●



## Verkoop bij inschrijving

De verkoop geschiedt middels een besloten inschrijving met keuzemogelijkheid voor een viertal kavels.



**Gijs Snoei RM/RT**  
Beëdigd makelaar/taxateur  
o.z.

Omschrijving woonhuis	4
Begane grond	5
Eerste verdieping	8
Plattegronden	9
Bijgebouwen	11
Tuin	14
Omgeving	15
Situering	16
Overige informatie	17

Video



360°



## Omschrijving woonhuis



Woonhuis: bouwjaar omstreeks 1925 maar nadien herhaaldelijk verbouwd. Omstreeks 1985 is de woning vrijwel geheel verbouwd. De woning is opgetrokken in steen en is gedekt met een pannendak. De woning wordt verwarmd door middel van een c.v. installatie.

Omstreeks 1985 is de woning verbouwd in de huidige staat en is het huis ook nader geïsoleerd en onder andere voorzien van geïsoleerde dakplaten en nieuwe dakpannen. De begane grond is toen voor een groot deel voorzien van vloerverwarming.

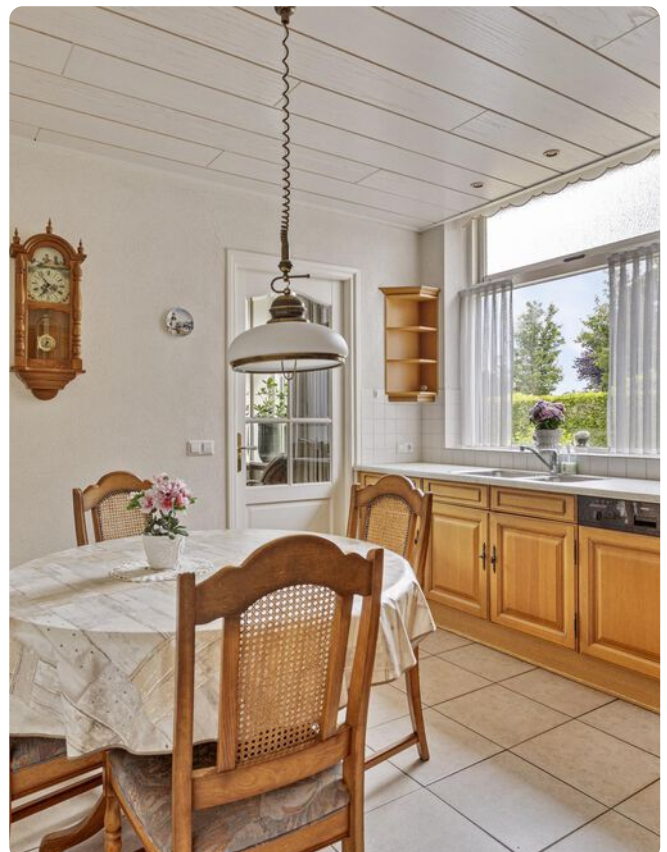


# Woning

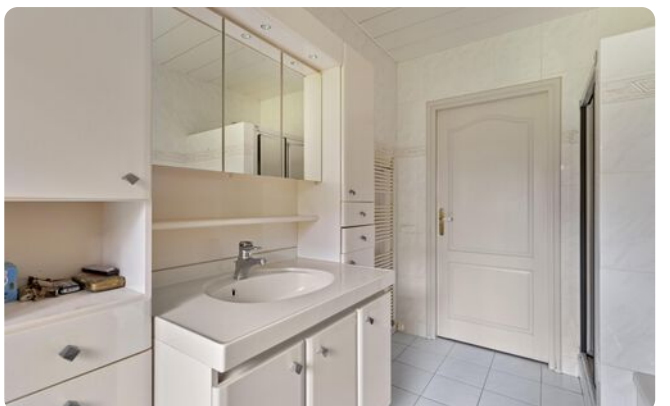
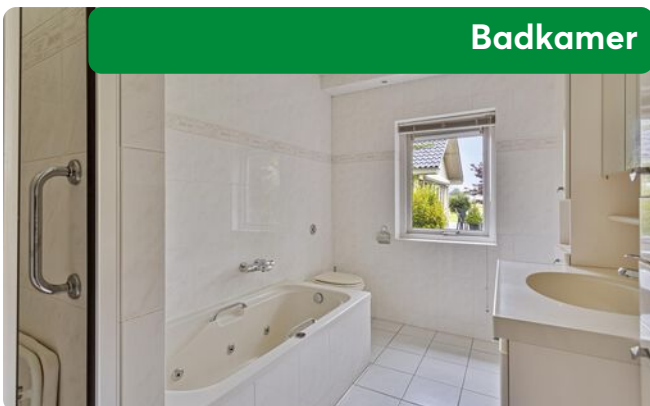


Royale woonkeuken

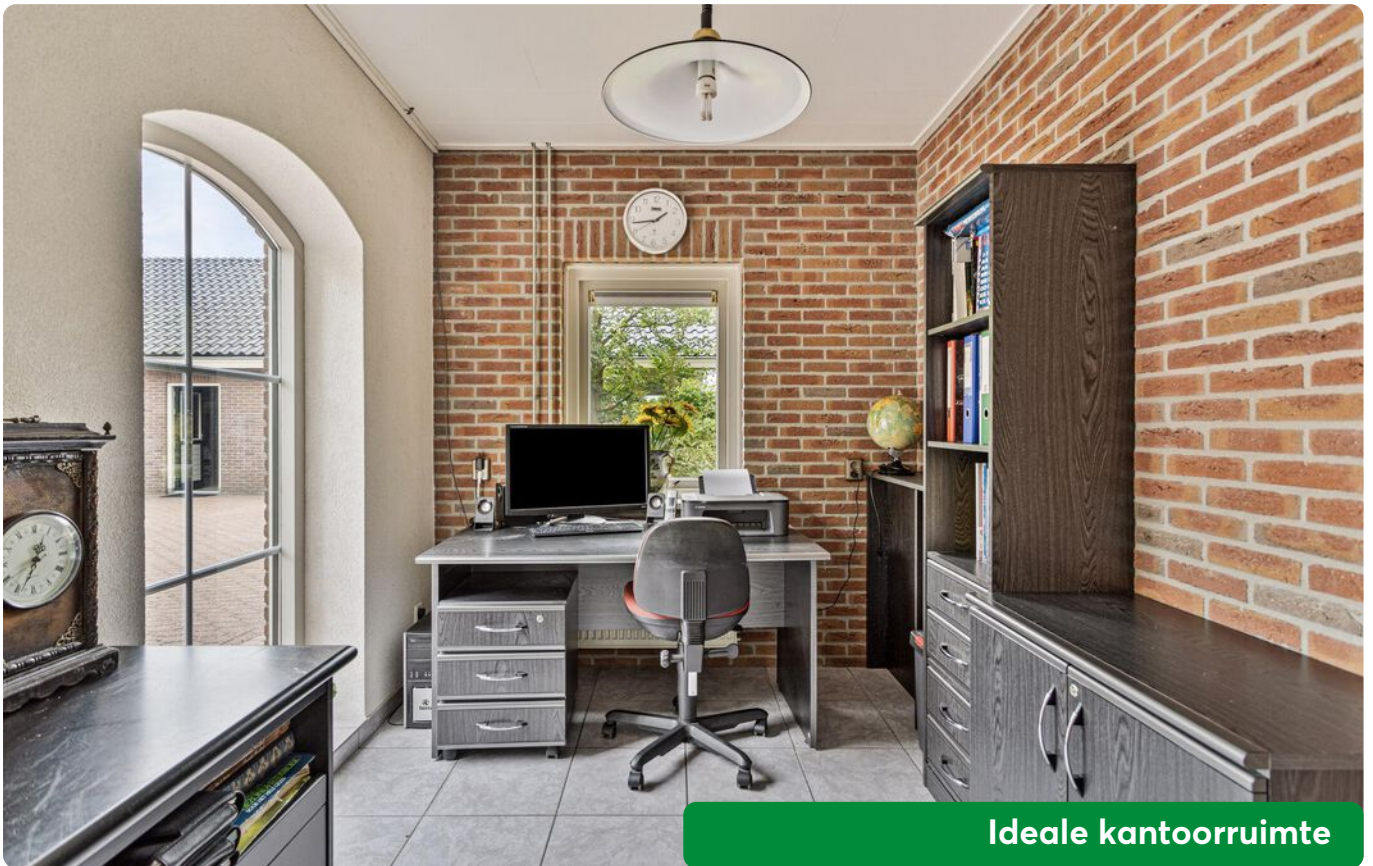
Entree/hal met trapopgang, toilet, bijkeuken met cv opstelling, kantoor, meterkast, badkamer met ligbad, wasmeubel en douche, slaapkamer met wasmeubel, keuken, woonkamer met gashaard en hal met (voor) entree en trapopgang.



## Begane grond



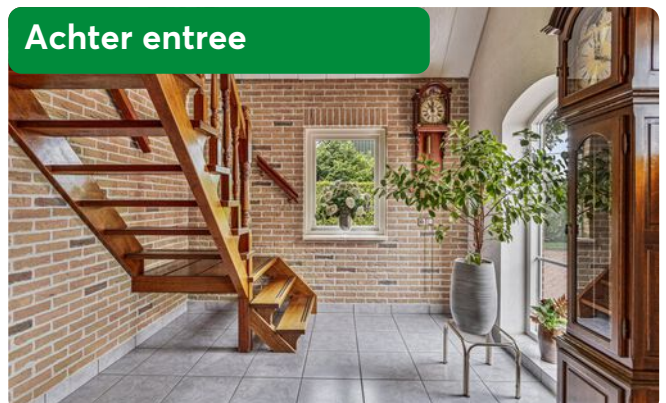
## Begane grond



### Bijkeuken



### Achter entree



**Alle voorzieningen bevinden zich op de begane vloer voor optimale toegankelijkheid en comfort!**

## Eerste verdieping



Slaapkamer



Slaapkamer



**Bovenverdieping is te betreden  
middels een tweetal  
trapopgangen.**



# Plattegrond begane grond



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

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bijgebouwen



Loods (2019)

**Loods**, gebouwd omstreeks 2019, opgetrokken in elementen en beton binnenwanden, geïsoleerde sandwich dakplaten, stalen spanten en twee overheaddeuren. Zeer geschikt als werkplaats of stalling van machines/werktuigen. Deze loods verkeerd in vrijwel nieuwstaat. Geschatte vloeroppervlakte circa 585 m<sup>2</sup>.



**Kalverenstallen**, bouwjaar 1976, 1978 en 1985, opgetrokken in steen en gedekt met vezelcement golfplaten, onderverdeeld in meerdere afdelingen ten behoeve van het houden van in totaal circa: 340 (wit) vleeskalveren, de stallen zijn gedeeltelijk onderkelderd (totale opslag naar schatting circa 300 m<sup>3</sup>). De stallen zijn door een centrale gang aan elkaar verbonden. Aan de voorzijde van de kalverstal bevindt zich de voederkeuken met warm- en koud watervat, mixers en andere apparatuur (NB de installatie is inmiddels anderhalf jaar buiten gebruik, er wordt dan ook geen garantie gegeven of e.e.a. nog functioneert). Totale geschatte vloeroppervlakte circa: 1.090 m<sup>2</sup>.



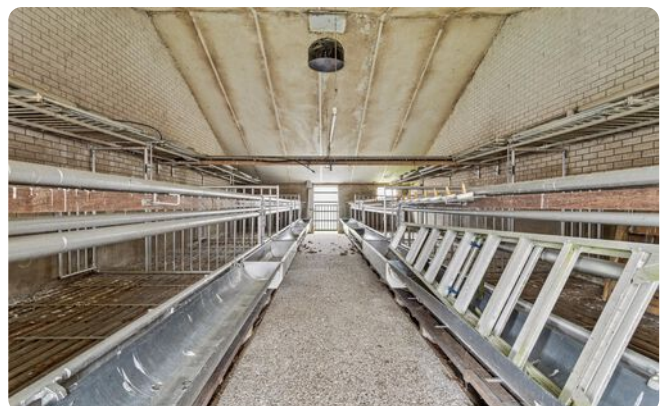
## Bijgebouwen



Kalverstallen (1976, 1978 en 1985)



Voerkeuken



## Bijgebouwen



**Werkplaats** (achter de woning), gebouwd omstreeks 2007, opgetrokken in steen en gedekt met geïsoleerde dakplaten, stalen spanten, gevlinderde betonvloer en twee overheaddeuren. Aan de achterzijde nog uitgebreid met een afdak.  
 Geschatte vloeroppervlakte circa 260 m<sup>2</sup>.

**Garage**, bouwjaar omstreeks 1992, opgetrokken in steen en gedekt met pannen. Aan de voorzijde is een fraai tuinhuis/serre (circa 2010) gerealiseerd. In de garage bevindt zich een tweetal toegangsdeuren en een keukenblok.  
 Geschatte vloeroppervlakte circa: 80 m<sup>2</sup>.



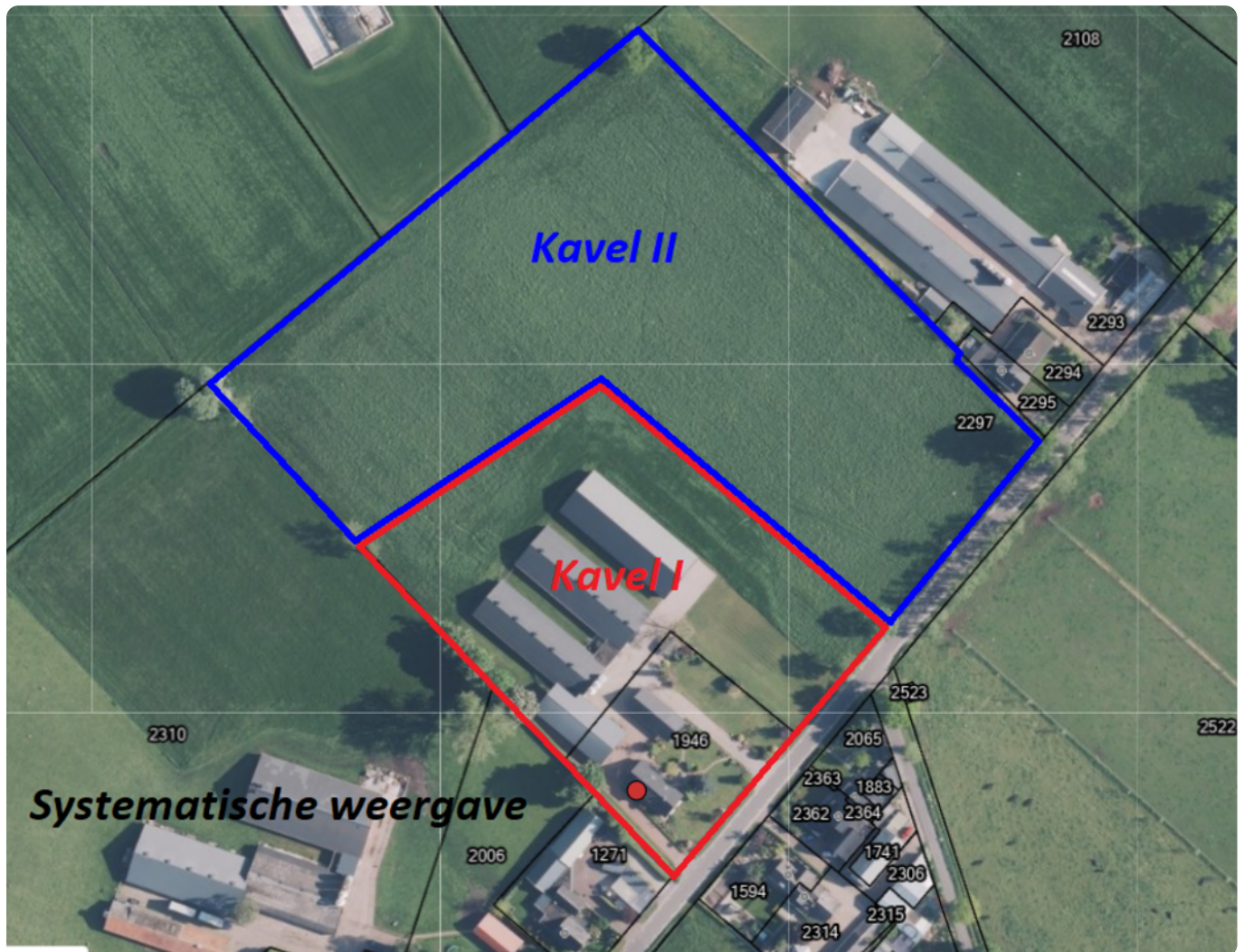
# Tuin



# Omgeving



## Situering en verkaveling



### Kadastrale informatie en overige informatie

#### Kadastrale informatie:

Het object wordt verkocht met de mogelijkheid om in te schrijven op verschillende kavels.

-**Kavel I (rood):** huisperceel met woning en agrarische opstallen.  
Kadastraal bekend nummers 1946 en 2297 (gedeeltelijk), samen groot circa 1,1 ha.

-**Kavel II (blauw):** omliggende grond bij huisperceel.  
Kadastraal bekend nummer 2297 (gedeeltelijk), groot circa 1,86 ha.

-**Kavel III:** het geheel van kavel I en II.  
Kadastraal bekend nummers 2297 en 1946, samen groot circa 2,96 ha.

-**Kavel IV (groen):** cultuurgrond aan de Dijkerweg ongenummerd in Kootwijkerbroek.  
Kadastraal bekend nummers 1581, 433, 434 en 435, samen groot 7.430 m<sup>2</sup>.

**Nutsvoorzieningen:** aansluiting op aardgas, waterleiding, elektra en riolering.



## Situering en verkaveling



**Bestemmingsplan:**

De bestemming is agrarisch met agrarisch bouwblok, nader aangeduid als intensieve veehouderij. De omliggende cultuurgrond heeft een agrarische bestemming zonder bebouwingmogelijkheden.

**Het object wordt aangeboden onder de navolgende condities:**

- De inschrijvingstermijn eindigt op vrijdag **24 juli 2024 om 17.00 uur.**

- Uw bod dient uitsluitend te worden uitgebracht door middel van het bijgevoegde en volledig ingevulde biedingsformulier. Uw bod is onherroepelijk.

- Bij het biedingsformulier dient u een kopie van uw legitimatiebewijs te voegen. Indien u een bod uitbrengt namens een rechtspersoon dient het biedingsformulier te worden vergezeld van een kopie uittreksel Kamer van Koophandel met een kopie van de statuten.

- Het volledig ingevulde biedingsformulier met bijbehorende bijlagen dient u in persoon af te geven op ons kantoor te Barneveld of te mailen met ontvangstbevestiging naar: aog@mnm.nl.

- Bij overhandiging van de hierboven omschreven stukken, ontvangt u een ontvangstbewijs van uw inschrijving.

- Indien uw biedingsformulier onvolledig is kan verkoper besluiten de bieding niet in behandeling/overweging te nemen en af te wijzen.

- Wij zullen na de sluiting van de inschrijving de ingediende biedingen openen op een besloten zitting en vervolgens zal verkoper een beslissing nemen of al dan niet zal worden gegund. De zitting is niet openbaar.

- De verkoper heeft het recht, zonder opgaaf van redenen niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt op **31 juli 2024** of zoveel eerder als verkoper mocht hebben gegund.

-Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt zij geacht niet te hebben gegund.

- Verkoper behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, te gunnen aan degene die haar belieft.

- Verkoper kan u verzoeken om een verklaring omtrent uw financiële goedheid te overleggen.

- De verkoper kan er in bijzondere situaties voor kiezen om na de inschrijfperiode, onderhandelingen aan te gaan om alsnog tot (definitieve) overeenstemming te komen.

- Na gunning zal Midden Nederland Makelaars een koopovereenkomst opstellen. In deze koopovereenkomst is onder andere opgenomen dat Koper als zekerheid tot nakoming van zijn verplichting een bankgarantie van 10% van de koopsom dient te stellen of 10% van de koopsom dient te storten op de derdengeldenrekening van het notariskantoor

- De overdracht dient bij voorkeur plaats te vinden bij **notariskantoor Veldjesgraaf en Korlaar te Woudenberg.** Gewenste overdrachtsdatum is zo spoedig mogelijk.

- Er zal een 'as is, where is clause' worden opgenomen in de koopovereenkomst.

- De volgende niet-zelfbewoningsclausule zal worden toegepast: de verkoper heeft de te leveren onroerende zaak nimmer gebruikt en is derhalve niet bekend met – of kan niets verklaren omtrent – de (bouwkundige) staat waarin de onroerende zaak zich bevindt en het gebruik dat hiervan door koper kan worden gemaakt. De verkoper aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de krachtens genoemde koopovereenkomst bij deze akte te leveren onroerende zaak. Koper vrijwaart de verkoper ter zake uitdrukkelijk.

- Er zal in de koopovereenkomst een passage worden opgenomen dat koper de verkoper vrijwaart van eventuele aansprakelijkheid ten aanzien van bodemvervuiling door middel van een kwalitatieve verplichting en kettingbeding.

-indien koper het plan omtrent de functiewijziging wil voortzetten zal hij het tekort aan slooppeters (ca 200 m<sup>2</sup>) nog dienen bij te kopen van een derde.

## Onze werkwijze ●



### Bezichtiging

Tijdens een vrijblijvende bezichtiging wordt u door de makelaar rondgeleid en geïnformeerd over de woning. Indien u naar aanleiding van een bezichtiging interesse in de woning heeft, kunt u per e-mail of telefonisch een bieding met eventuele voorwaarden bij de makelaar neerleggen.

Een bieding bestaat uit:

- De hoogte van het bod
- Eventuele ontbindende voorwaarden voor het regelen van een financiering, het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring of een andere voorwaarde
- De opleverdatum

### Mondelinge overeenstemming

Nadat verkoper en koper het eens zijn geworden over de koopsom en voorwaarden wordt door ons een koopovereenkomst opgesteld. Hierin worden de gemaakte afspraken vastgelegd en onderstaande zaken worden onder andere in deze overeenkomst opgenomen.

- Er wordt door koper een bankgarantie/waarborgsom gesteld van 10% van de koopsom.
- Een particuliere koper heeft standaard 3 dagen bedenktijd vanaf het moment van het ter handstellen



van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. Eindigt de bedenktijd op een feestdag of in een weekend, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag. Minimaal twee van de drie bedenkdagen moeten werkdagen zijn.

- De notaris waar de levering zal plaatsvinden
- Alle baten, lasten en verschuldigde canons worden vanaf de datum van overdracht door de notaris verrekend

### Informatieplicht

De verkoper is verplicht de koper te informeren over alle omstandigheden die hem bekend zijn en waarvan hij in redelijkheid mag verwachten dat deze van belang zijn bij de besluitvorming van de koper. Deze informatie kunt u vinden in de vragenlijst die door de verkoper is ingevuld, maar ook in de lijst van zaken en eventueel in het eigendomsbewijs van de woning.

### Onderzoeksplicht

De informatieplicht ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekspflicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te doen (bv. raadplegen openbare registers, vergunningen). De koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen.

**"Heeft u vragen over onze werkwijze?  
Neem gerust contact met ons op,  
wij staan u graag te woord!"**

**Midden Nederland Agrarisch en Landelijk  
Vastgoed Makelaars Barneveld.**

### Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Midden Nederland Woningmakelaars B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke onjuistheden en is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens.

De plattegronden en kadastrale kaart in de brochure zijn ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Maten dienen in het werk gecontroleerd te worden.

## Waarom kiezen voor Midden Nederland Makelaars ●



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

### Agrarisch

Agrarisch en landelijk vastgoed is een vakgebied dat gespecialiseerde kennis vereist. Die kennis vindt u bij Midden Nederland Makelaars met professionals die dag-in-dag-uit bezig zijn op dit specifieke gebied van de makelaardij. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en NVM Landelijk Vastgoed.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

### Wonen

Met zes vestigingen in de regio heeft Midden Nederland Makelaars een prachtig netwerk met heel veel woningzoekenden, welke in ons bestand ingeschreven staan. Elke vestiging wordt bemand door professionele NVM makelaars.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

### Bedrijfsonroerendgoed

Door de diepgaande kennis die onze bedrijfsmakelaars hebben, worden ze veelvoudig ingeschakeld. Voor verkoop, verhuur en taxaties van winkels, kantoren, bedrijfspanden, bedrijfscomplexen en bouwgrond.



**Midden Nederland**  
HYPOTHEKEN

### Hypotheken

Midden Nederland Hypotheken is niet gebonden aan een bank of enig andere financiële instelling. Dat stelt ons in staat de hypotheek samen te stellen tegen de meest gunstige condities. Met recht echt maatwerk.

#### Vestiging Barneveld

barneveld@mnm.nl - 0342 423 400  
Kampstraat 32, Barneveld

#### Vestiging Harderwijk

harderwijk@mnm.nl - 0341 411 541  
Kuipwal 41, Harderwijk

#### Vestiging Putten

putten@mnm.nl - 0341 354 011  
Dorpsstraat 64/66, Putten

#### Vestiging Ermelo

ermelo@mnm.nl - 0341 553 773  
Raadhuisplein 1, Ermelo

#### Vestiging Nijkerk

nijkerk@mnm.nl - 033 246 06 01  
Oranjelaan 6, Nijkerk

#### Vestiging Voorthuizen

voorthuizen@mnm.nl - 0342 472 072  
Sportparkstraat 2, Voorthuizen