

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop



➔ Schitterende locatie.

➔ Object voor echte paardenliefhebbers.

➔ Naast de huidige woning en de groepsaccommodatie met paardenstalling is er een mogelijkheid om een (bedrijfs)woning te bouwen.

📍 **Kootwijkerdijk 33**  
Kootwijk



Scan en bekijk ook de online presentatie van dit object



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

# Inhoud



Woonomgeving

## Prijs op aanvraag

Dit object is de droom van iedere paardenliefhebber!

De omgeving biedt het hele jaar door, direct vanaf het terrein, kilometers lange ruiter-, men-, wandel- en fietspaden door de uitgestrekte bossen rondom Kootwijk.



**Gijs Snoei REV/RM/RT**  
Beëdigd makelaar/taxateur

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Inhoud                | 2  |
| Object en ligging     | 3  |
| Omschrijving woonhuis | 4  |
| Begane grond          | 6  |
| Eerste verdieping     | 8  |
| Bijgebouwen           | 9  |
| Paardenstallen        | 12 |
| Bestemmingsplan       | 14 |
| Kadastrale kaart      | 15 |

Video



360°





## Object en ligging



Aan de rand van het kleine dorp Kootwijk en omringd door uitgestrekte bossen, heidevelden en zandverstuivingen ligt deze **GROEPSACCOMMODATIE MET PAARDENSTALLING** op een riant perceel van maar liefst 5.17.22 hectare!

Een prachtige locatie met optimale privacy in het buitengebied, grenzend aan de kern van het karakteristieke dorpje Kootwijk. Gelegen in het hippische centrum van Nederland waar u werkelijk nog ongestoord kunt genieten van uw dieren, de natuur, de rust en de stilte.

De locatie heeft een zogenaamde sportbestemming waarbinnen (naast de huidige woning Kootwijkerdijk 33) nog een nieuwe (bedrijfs)woning mag worden gerealiseerd. De ruime bebouwingsmogelijkheden op dit perceel (939 m<sup>2</sup> met de mogelijkheid voor een groepsaccommodatie van 300 m<sup>2</sup>) maken dit tot een volstrekt uniek object!

Op deze locatie heeft u een fantastisch uitzicht over de landerijen, hetgeen een ultieme beleving van vrijheid waarborgt. En dat elke dag weer!

De uitvalswegen naar de A1 bevinden zich op enkele autominuten rijafstand.

Maak vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging !



### Straatbeeld





# Omschrijving woonhuis



## **Omschrijving woonhuis:**

De woning is gebouwd in 1950. Rond 1987 is de aanbouw gerealiseerd. De begane grondvloer is van beton en de verdiepingvloer is deels van hout en deels een perfora vloer.

Het woonhuis is voorzien van overwegend isolerende beglazing (een gedeelte van de beglazing op de begane grond wordt nog vervangen voor nieuwe beglazing). Verwarming vindt plaats door middel van een cv-ketel (Nefit combi, bouwjaar circa 2022).



## **Achtererf**





## Omschrijving woonhuis





## Begane grond woonhuis



### **Indeling woning - begane grond:**

Via de bijkeuken heeft u toegang tot de kelder en de L-vormige woonkeuken. In de bijkeuken treft u de cv-installatie, evenals een opstelplaats voor uw wasmachine en wasdroger.

De woonkeuken is voorzien van een keukenblok met diverse inbouwapparatuur (Bosch inductiekookplaat, Bosch afzuigkap, Bosch koelkast, Bosch combimagnetron en Miele vaatwasser). Tevens bevindt zich hier de gasmeter en meterkast met tussenmeters voor de groepsaccommodatie, chalet en de paardenstallen. Een mogelijkheid is aanwezig voor het aansluiten van noodstroom door middel van een aggregaat.

Vanuit de keuken heeft u via de hal toegang tot de woonkamer met houtkachel en erker, de kantoor-/studeer ruimte, toilet met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping.

### **Ruime woonkeuken**



### **Bijkeuken**



# Begane grond woonhuis



Woonkamer met erker



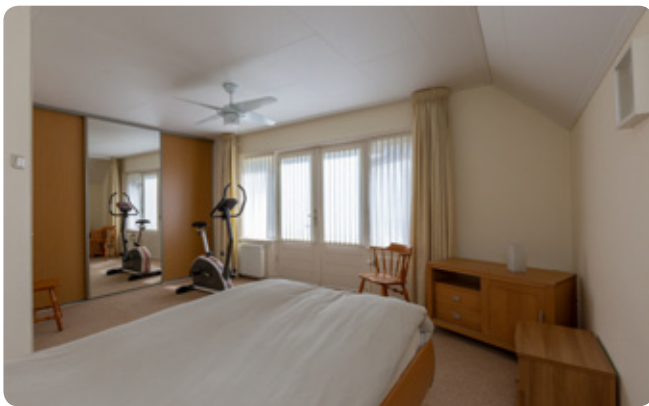
Hal en kantoorruimte



## Eerste verdieping woonhuis



Moderne badkamer



### **Indeling woning - eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping bevindt zich een badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel, design radiator en toilet. Tevens beschikt de badkamer over elektrische vloerverwarming. Ook is er een slaapkamer met vaste kast en een tweede slaapkamer met een wastafel aanwezig.



# Bijgebouwen



**Gastenverblijf**

**Gastenverblijf met overkapping**, opgetrokken van hout en gedekt met vezelcement golfplaten en deels met metalen golfplaten. De woonkamer/keuken is voorzien van een pantry met afzuigkap. Ook is er een badkamer met douche, toilet en wastafel aanwezig. Het verblijf biedt slaapgelegenheid voor vier personen. Geschatte bruto vloeroppervlakte: circa 28 m<sup>2</sup> (excl. overkapping).

**Overkapping**, ten behoeve van opslag, gerealiseerd aan het gastenverblijf. Opgetrokken van en tevens gedekt met deels vezelcement golfplaten en gedeeltelijk stalen platen. De overkapping is voorzien van een betontegel vloer.

**Chalet**, opgetrokken van hout (Western Red Cedar) en gedekt met dakpanmotief platen. De woonkamer/keuken is voorzien van een eenvoudige pantry met afzuigkap. Tevens is er een badkamer met douche, toilet en wastafel aanwezig, alsmede twee slaapkamers. Geschatte bruto vloeroppervlakte: circa 34 m<sup>2</sup>.

**Carport**, opgetrokken van en tevens gedekt met vezelcementgolfplaten en voorzien van een klinkervloer. Geschatte bruto vloeroppervlakte: circa 33 m<sup>2</sup>.

**Chalet**



**Carport**





# Bijgebouwen



Groepsaccommodatie

**Tuinhuis/berging**, opgetrokken van kunststof en gedekt met metalen golfplaten.

Geschatte bruto vloeroppervlakte: circa 7 m<sup>2</sup>

**Berging**, voorzien van een houten vloer, enkele beglazing en elektra, met een oppervlakte van circa 22 m<sup>2</sup>.

**Groepsaccommodatie met overkapping**, bouwjaar vermoedelijk rond 1970, opgetrokken van hout op stenen voet en gedekt met geïsoleerde golfplaten. Verwarming door middel van een cv-ketel (Nefit bouwjaar circa 2012). De accommodatie is voorzien van HR++ beglazing in overwegend kunststof kozijnen. De buitenwand en het dak zijn voorzien van isolatie. De overkapping beschikt over een klinkervloer.

In het verblijf is er een keuken aanwezig welke is voorzien van een vloeistofdichte kunststof vloer en onder andere een afzuigkap en 6-pits gasfornuis. Daarnaast is er een woonkamer, vijf slaapvertrekken met elk een wastafel en voorziening voor warm- en koudwater, een afzonderlijke douchegelegenheid, een douchegelegenheid bestaande uit twee douchecabines, één dames- en één herentoilet en een wastafel. De sanitaire ruimtes en de keuken zijn voorzien van mechanische afzuiging.





# Bijgebouwen





## Paardenstallen



Kleine paardenstalling



**Paardenstalling**, bouwjaar omstreeks 1960, opgetrokken van steen en voorzien van een damwand topgevel, gedekt met betonpannen. In de schuur bevinden zich een viertal ruime paardenboxen en een berging met watervoorziening. Tevens is er een hooizolder aanwezig. Er is een houten verdiepingvloer en betonnen begane grondvloer. Geschatte bruto vloeroppervlakte: circa 76 m<sup>2</sup>.



# Paardenstallen



Grote paardenstal en rijbak

**Paardenstalling**, bouwjaar omstreeks 1960, opgetrokken van hout op stenen voet en gedekt met cementvezelplaten. Voorzien van houten spanten, 14 paardenboxen (3 x 3 meter) met watervoorziening.

Geschatte bruto vloeroppervlakte: circa 205 m<sup>2</sup>.

**Loods/veldschuur**, opgetrokken van hout op stenen voet en gedekt met cementvezelplaten. Op de vloer liggen gedeeltelijk stelcon platen en gedeeltelijk betonklinkers. Deze ruimte wordt gebruikt als stalling voor hooi/stro en werktuigen.

Geschatte bruto vloeroppervlakte: circa 152 m<sup>2</sup>.

**Rijbak**, met een oppervlakte van circa 20 x 30 meter.



Loods



# Bestemmingsplan informatie



## **Bestemmingsplan informatie:**

### **Kootwijkerdijk 33 (woonhuis)**

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Barneveld. Dit plan is vastgesteld in 2013. In dit plan heeft de woning een woonbestemming.

### **Overig gedeelte (sport en groepsaccommodatie)**

Voor dit gedeelte is de bestemming destijds eveneens vastgesteld in 2013. Omdat er abusievelijk geen bouwvlak was bestemd op de plankaart is dit door de gemeente gecorrigeerd met een nieuw bestemmingsplan wat is vastgesteld op 25 mei 2022.

Op grond van dit bestemmingsplan mag er bebouwing aanwezig zijn voor sport (een manege) en een groepsaccommodatie. Tevens mag hier nog een nieuwe bedrijfs-woning worden gerealiseerd (maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>). De maximale bebouwingsgraad is 939 m<sup>2</sup>. Binnen deze oppervlakte mag er maximaal 300 m<sup>2</sup> aan groepsaccommodatie aanwezig zijn.

## **Milieuvergunning**

In 1997 is door de gemeente Barneveld een milieuvergunning verleend voor 2.164 staldagen (dit omdat er een wisselende veebezetting op het perceel was). Dit zou overeenkomen met het gehele jaar rond 4 paarden en 2 pony's.

## **Natuurbeschermingsvergunning**

Er is geen natuurbeschermingsvergunning verleend.

## **Kadastrale informatie**

Het object is kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie M, nummers 218, 575 en 761, totaal groot 51.722 m<sup>2</sup>.

## **Oplevering:**

De oplevering is na half november 2023.

Overige informatie is via ons kantoor te verkrijgen.







## 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  
Oranjestraat 4, Nijkerk

### Vestiging Voorthuizen

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