

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop



- ➔ Ruime vrijstaande woning met zeven slaapkamers.
- ➔ Gelegen aan de rand van Kootwijkerbroek.
- ➔ Perceeloppervlakte circa 900 m<sup>2</sup>.

📍 **Kerkweg 19**  
Kootwijkerbroek



Scan en bekijk ook de  
online presentatie van  
dit object



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

# Inhoud



## Vraagprijs € 639.000,- k.k.

Een verrassend ruime **VRIJSTAANDE WONING** aan de rand van Kootwijkerbroek. Diverse voorzieningen, waaronder winkels en scholen, zijn op fiets- en loopafstand bereikbaar.

Wordt dit mooie plekje uw nieuwe (t)huis?



**Jaap Ridderhof**  
Rentmeester, makelaar/  
taxateur

Inhoud	2
Omschrijving woonhuis	3
Begane grond	4
Eerste en tweede verdieping	6
Inwoning	8
Overige informatie	9
Plattegronden	10
Kadastrale kaart	12
Kadastrale kaart	13
Verkoopadvies	14
Midden Nederland Hypotheken	15

© Video



↻ 360°



# Omschrijving woonhuis



Deze vrijstaande woning is oorspronkelijk gebouwd in 1961. De huidige bewoners hebben er rond 1997 een aanbouw aan toegevoegd en tevens is er een inwoning gerealiseerd. De woning is opgetrokken van steen en het zadeldak is gedekt met pannen.

Er zijn (nadien) verschillende isolerende voorzieningen aangebracht. Zo is de gehele woning voorzien van isolerende beglazing in houten kozijnen. De spouw is (na) geïsoleerd en er is vloerisolatie aanwezig. Het dak van het (oorspronkelijke)woonhuis is voorzien van PIR-platen. De aanbouw beschikt over zowel vloer, spouw als dakisolatie.

De woning wordt verwarmd middels twee HR cv-ketels, bouwjaren ca. 1997 en 2004. Een gedeelte van de begane grond is voorzien van vloerverwarming.

## Zij-aanzicht

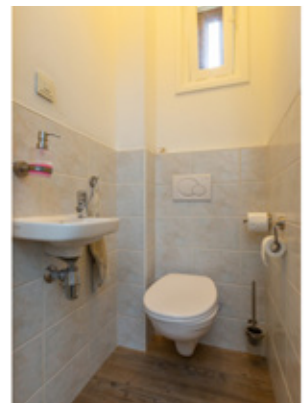
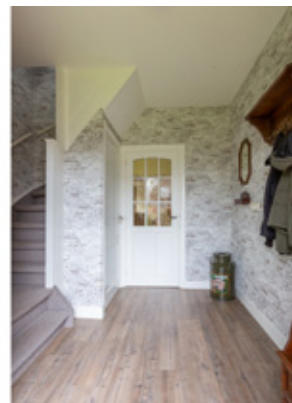


## Begane grond



Aan de voorzijde komt u de woning binnen via de hoofdentree. Hier bevindt zich, naast het toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping, een meterkast en toegang tot de provisiekelder. Vanuit de hal loopt u woonkeuken binnen.

Deze grote open keuken mag met recht een woonkeuken worden genoemd. Naast het lange keukenblok in L-opstelling is er nog voldoende plek over om een lange eettafel te plaatsen met ruimte voor het hele gezin! Het keukenblok beschikt over veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur (o.a. inductiekookplaat, afzuigkap, (hete lucht) oven, koelkast en vaatwasser). Tevens is in de kastruimte de witgoed aansluiting weggewerkt voor de wasmachine en droger. Een vaste (provisie)kast biedt extra veel opbergruimte.



## Begane grond



**Woonkamer met erker**

Grenzend aan de keuken bevindt zich de woonkamer met erker. Vanaf hier heeft u zicht op de voortuin en de Kerkweg.

Aan de achterzijde van de woning is er een berging/bijkeuken aangebouwd met een grote vaste kastenwand.



**Berging / bijkeuken**



## Eerste en tweede verdieping



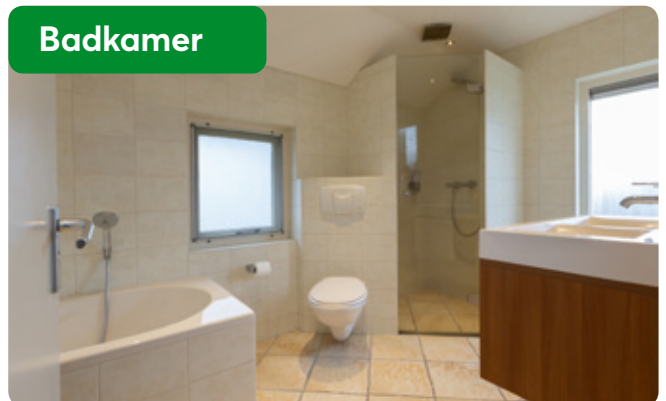
Op de eerste verdieping is gelegen de overloop met diverse vaste kasten en toegang tot het balkon aan de achterzijde van de woning.

De geheel betegelde badkamer is in lichte kleurstelling uitgevoerd en voorzien van een bubbelbad, douchehoek, wastafelmeubel met dubbele wastafel, toilet en designradiator.

In totaal zijn er op deze verdieping maar liefst zes slaapkamer aanwezig. De royale ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een vaste kastenwand en rolluiken.

De tweede verdieping betreft de vliering, welke bereikbaar is met een vlizotrap.

### Badkamer



**Een verzorgde badkamer en maar liefst zes slaapkamers kenmerken de eerste verdieping.**

# Eerste en tweede verdieping



# Inwoning



De inwoning heeft een eigen entree, welke is gelegen aan de achterzijde van de woning. Hier komt u de aanbouw binnen in een ruime hal welke de aanbouw verbindt met de hoofdwoning.

Vanuit deze hal zijn de overige vertrekken bereikbaar, waaronder de geheel betegelde badkamer met douchehoek, toilet en wastafel. Ook is er een vaste (provisie)kast en slaapkamer.

Aan de voorzijde van de aanbouw is de woonkamer/keuken gesitueerd, met eenvoudig keukenblok voorzien van een afzuigkap. Deze ruimte biedt zicht op de voortuin en de Kerkweg.





## Overige informatie



Situatieschets

### **Nutsvoorzieningen:**

Er zijn aansluitingen op de distributienetten van aardgas, waterleiding en elektra. Tevens is de woning aangesloten op de riolering.

### **Kadastrale informatie:**

Kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie G, nummers 4943, 4941 en 4939, samen groot 978 m<sup>2</sup>.

### **Omgevingsinformatie:**

De woning komt te liggen in de toekomstige nieuwbouwwijk Oostbroek. De gronden om de woning zullen in de toekomst worden herontwikkeld naar woningbouw. De exacte invulling hiervan is op moment nog niet bekend.

### **Bestemmingsplan informatie:**

Conform het vigerende bestemmingsplan is de bestemming van het perceel wonen met agrarische nevenactiviteit.

Deze bestemming zal door verkoper worden gewijzigd naar een reguliere woonbestemming (zonder nevenactiviteit). De huidige schuur en overige bijgebouwen zullen na levering worden geamoveerd.

### **Bijzonderheden:**

- Koper zal voor eigen rekening en risico zijn tuin aanpassen aan de nieuwe perceelgrenzen.
- Aanvaarding oktober 2023.

Aanvullende informatie is via ons kantoor op te vragen.

# Plattegrond begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond eerste verdieping



"De oppervlakte is met grootste mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Hoenburg & Woning Diagnose


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: lvg



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Garderen	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4943	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2023 De bevaarder van het kadaster en de openbare registers		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 databankrecht.	

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen rechten worden ontleend.  
 De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

## 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 onderzoeksplicht. 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 Makelaars  
Agrarisch- en Landelijk Vastgoed.**

### Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Midden Nederland 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.

# Gratis verkoopadvies.



- **Meeste transacties**  
Wij verkopen jaarlijks de meeste huizen in Midden-Nederland
- **Lokale marktkennis**  
Onze makelaars zijn ervaren en thuis in uw omgeving
- **Tevreden verkopers**  
Meer dan 200 tevreden verkopers bevelen ons aan

## Uw woning verkopen?

### Vrijblijvend kennismaken

We snappen dat u een goed gevoel wilt hebben bij de makelaar die uw huis verkoopt. Daarom komen we graag kennismaken. Daarbij geven wij u meteen een inschatting van de marktwaarde van uw huis. Ook leggen we uit hoe we dat zouden aanpakken: uw huis verkopen. U kunt na afloop rustig beslissen.

Het eerste gesprek en de waardebepaling zijn vrijblijvend.

### De beste presentatie van uw woning

Mogen we uw huis verkopen? Dan zetten we uw woning op alle mogelijke websites, social media en via mailings naar honderden woningzoekers die bij ons staan ingeschreven. Met professionele foto's, een woningvideo en 3D-plattegrond krijgen potentiële kopers de juiste eerste indruk. Laat die bezichtigingen maar komen!

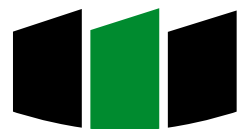
### Uw huis verkopen met een slimme verkoopstrategie

Doordat we veel huizen verkopen in de regio, weten we als geen ander hoe u op dit moment de beste prijs voor uw woning krijgt. We stemmen vooraf met u de verkoopstrategie af. Zetten we hoog in en mikken we op die ene koper? Of blijven we juist precies onder die psychologisch aantrekkelijke vraagprijs? Wij adviseren, u bepaalt hoe we uw huis verkopen!

### We ontzorgen u tot aan de laatste handtekening

Na elke bezichtiging informeren we u snel over de indruk van de kijkers. Soms hebben we het eerste bod dan al op zak. We bespreken wat een slimme reactie is, waarna onze ervaren makelaars voor u het maximale uit de onderhandelingen halen. Qua verkoopprijs, verkoopcondities én overdrachtstermijn. Is de verkoop rond? Dan blijven we er voor u en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Van het koopcontract tot de opleverinspectie en de begeleiding van de overdracht bij de notaris.

### Uw huis verkopen zonder zorgen, dat is ons werk!



**Midden Nederland**  
**MAKELAARS**



## MIDDEN NEDERLAND HYPOTHEKEN

# Verhuizen naar een andere koopwoning ●



- ➔ Volop keuze uit meerdere hypotheekverstrekkers, zodat u altijd een lage hypotheekrente krijgt.
- ➔ Bij Midden Nederland Hypotheken vindt u hypotheekadvies en het kopen van een woning onder één dak.
- ➔ Dit voorkomt veel stress. Persoonlijk advies en begeleiding door ervaren hypotheekadviseurs.



**Midden Nederland  
HYPOTHEKEN**

**Bij verhuizen komt veel kijken. Welke mogelijkheden zijn er bijvoorbeeld om uw huidige hypotheek mee te nemen? Of is het beter om een nieuwe hypotheek af te sluiten, om zo te profiteren van een lagere hypotheekrente?**

De hypotheekadviseur van Midden Nederland Hypotheken kent de hypotheekvoorwaarden en weet welke oplossing het best is voor u. Hoeveel kunt u lenen?

Wat worden de maandlasten? Wat komt er allemaal kijken bij de aankoop van een woning? Belangrijke vragen die u graag door een specialist beantwoord ziet voordat u een nieuwe woning koopt.

### **Onafhankelijk advies**

Onze ervaren hypotheekadviseurs zijn specialisten op financieel gebied en geven klanten in de gehele regio uitstekend advies over hypotheeken en daaraan gelieerde verzekeringen. Midden Nederland Hypotheken biedt u volop keuze uit tientallen hypotheekverstrekkers, waardoor u de hypotheek vindt die het beste bij u past. De kennis, de persoonlijke aandacht en het gedegen advies worden door onze klanten gewaardeerd op Advieskeuze.nl met een 9,8.

### **Kosteloos oriënteren**

Een gesprek met één van onze hypotheekadviseurs

kan plaatsvinden bij u thuis, bij ons op kantoor of via videobellen. Bij videobellen heeft u via een beveiligde omgeving via de computer, tablet of smartphone direct contact met Midden Nederland Hypotheken.

Onze ervaren hypotheek adviseurs kennen de markt als geen ander. Maak via telefoonnummer **0342-417375** een afspraak voor een gratis oriënterend hypotheekgesprek.

## OverwaardeTip ●

**Ben je de eigenaar van een woning, dan is het verschil tussen de verkoopprijs en de huidige hypotheek de overwaarde. Meestal is dit geld nodig voor de aankoop van je nieuwe woning.**

De overwaarde komt echter pas later beschikbaar nadat je woning is verkocht en overgedragen bij de notaris. Is je woning niet verkocht en overgedragen, dan zal er vaak 'voorgefinancierd' moeten worden. Dat kan door middel van een overbruggingskrediet. Je leeftijd speelt hierin geen rol!

## 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 veelvuldig 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