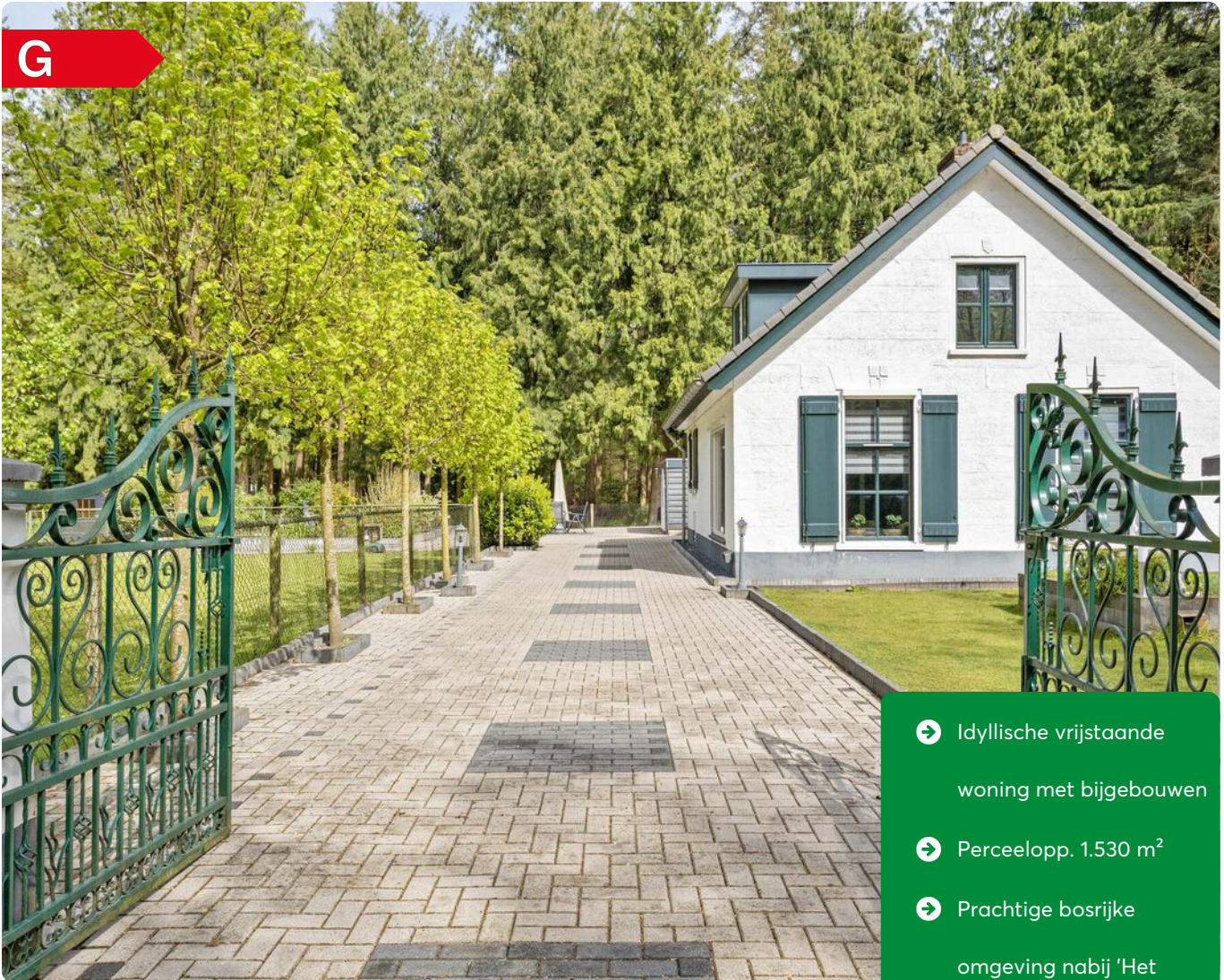


MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop



- Idyllische vrijstaande woning met bijgebouwen
- Perceelopp. 1.530 m<sup>2</sup>
- Prachtige bosrijke omgeving nabij 'Het Kootwijkerzand'

📍 Heetweg 16  
Kootwijk



Scan en bekijk ook de online presentatie van deze woning.



Midden Nederland  
MAKELAARS

# Omschrijving



## Heetweg 16 - 3775 KA Kootwijk

Deze idyllische **VRIJSTAANDE WONING** met **BIJGEBOUWEN** is gelegen op dé locatie voor buitenmensen en echte natuurliefhebbers. Hier kunt u heerlijk 'vrij' wonen en onder het gezang van diverse vogels genieten van de rust en ruimte om u heen.

Bijzonder aan dit object is dat het de mogelijkheid biedt om een **BED & BREAKFAST** te runnen in het hiervoor gerealiseerde bijgebouw.

Wilt u ongestoord wild spotten vanaf de bank en genieten van het buitenleven? Dan verwelkomen wij u graag tijdens een bezichtiging!

# Inhoud ●



€ 595.000,- k.k.

Bijzonder aan dit object is dat het de mogelijkheid biedt om een BED & BREAKFAST te runnen in het hiervoor gerealiseerde bijgebouw.



**Jaap Ridderhof**  
Partner, rentmeester en  
makelaar/taxateur o.g.

Omgeving	4
Omschrijving woonhuis	5
Begane grond	6
Plattegrond begane grond	9
Eerste verdieping	10
Plattegrond eerste verdieping	11
Overige bijgebouwen	12
Tuin	15
Situatie	16
Kadastrale kaart	17

Video



360°



## Omgeving



**Prachtig bosrijk gelegen**

Het perceel is gelegen op een prachtige bosrijke locatie, met op steenworp afstand Het Kootwijkerzand, bekend om haar uitkijktoren en zandverstuivingen.

Kootwijk is één van de kleinste dorpjes van de Veluwe en een perfecte uitvalsbasis voor natuurliefhebbers. De kleine kern heeft meerdere voorzieningen op het gebied van horeca en er heerst een gemoedelijke sfeer.

Mede door de diverse uitrijmogelijkheden voor paarden, wandel- en fietsroutes is Kootwijk ook onder toeristen een zeer geliefde plaats. Hier kunt u nog echt in de natuur verdwalen en tot rust komen.

Door haar centrale ligging nabij de rijksweg A1 zijn steden zoals Apeldoorn, Amersfoort en ook Arnhem in minder dan een half uur bereikbaar. Binnen het uur staat u in de Randstad.



## Omschrijving woonhuis



Het ruime perceel van 1.530 m<sup>2</sup> is gelegen aan de doorgaande weg richting Kootwijk. De rond 1920 gebouwde vrijstaande woning is in het verleden door Staatsbosbeheer in gebruik geweest als boswachterswoning. Staatsbosbeheer is als erfverpachter momenteel ook nog bij deze woning betrokken. Het object wordt aangeboden op BASIS VAN ERFPACHT.

Het oorspronkelijke woonhuis is opgetrokken in steens muren en gedekt met pannen. De verdiepingvloer is van hout. Circa zes jaar geleden is de woning op de begane grond uitgebouwd. Deze aanbouw is geheel van kunststof, geïsoleerd en beschikt over dubbele beglazing.

Verwarming van de woning geschiedt middels een c.v.-installatie (Remeha 2016). Daarnaast is er in het toilet en in het achter portaal elektrische vloerverwarming aangebracht.



## Begane grond



**Woonkeuken**

Via de achter entree komt u binnen in het portaal. Hier bevindt zich een geheel betegeld toilet met fonteintje, evenals een praktische bergruimte voor bijvoorbeeld de witgoedopstelling.

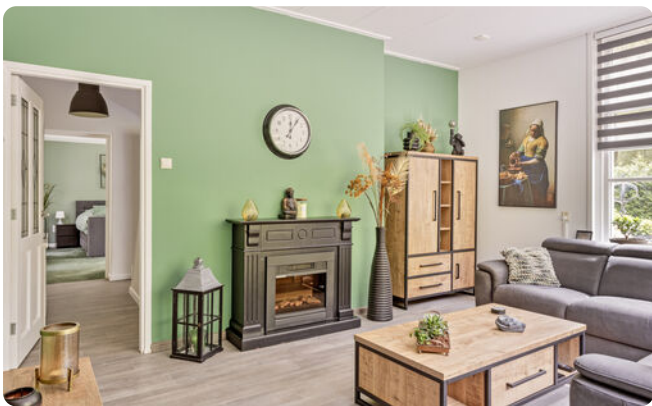
Aansluitend is er de woonkeuken met landelijk keukenblok voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel werkruimte. De keuken beschikt over onder andere een vaatwasser, inductiekookplaat, twee ovens en een afzuigkap.

Vanuit de woonkamer, welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning, heeft u zicht op de Heetweg en de prachtige bosrijke omgeving. De opkamer is in gebruik als kantoor. Daaronder bevindt zich een provisiekelder.

**Zithoek**



# Begane grond



**Keuken**



**Opkamer**



## Begane grond



In de hal vindt u de trapopgang naar de eerste verdieping met daaronder een praktische provisiekast. Ook bevindt zich hier de geheel betegelde badkamer in neutrale kleurstelling, welke beschikt over een dubbel wastafelmeubel, een douchehoek met regendouche en een decorradiator.

Tot slot komen we in de aanbouw, waar een ruime, lichte slaapkamer is gerealiseerd. De slaapkamer is voorzien van een grote inbouwkast en openslaande deuren naar de tuin.

### Grote inloopkast



### Badkamer





# Plattegrond begane grond



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

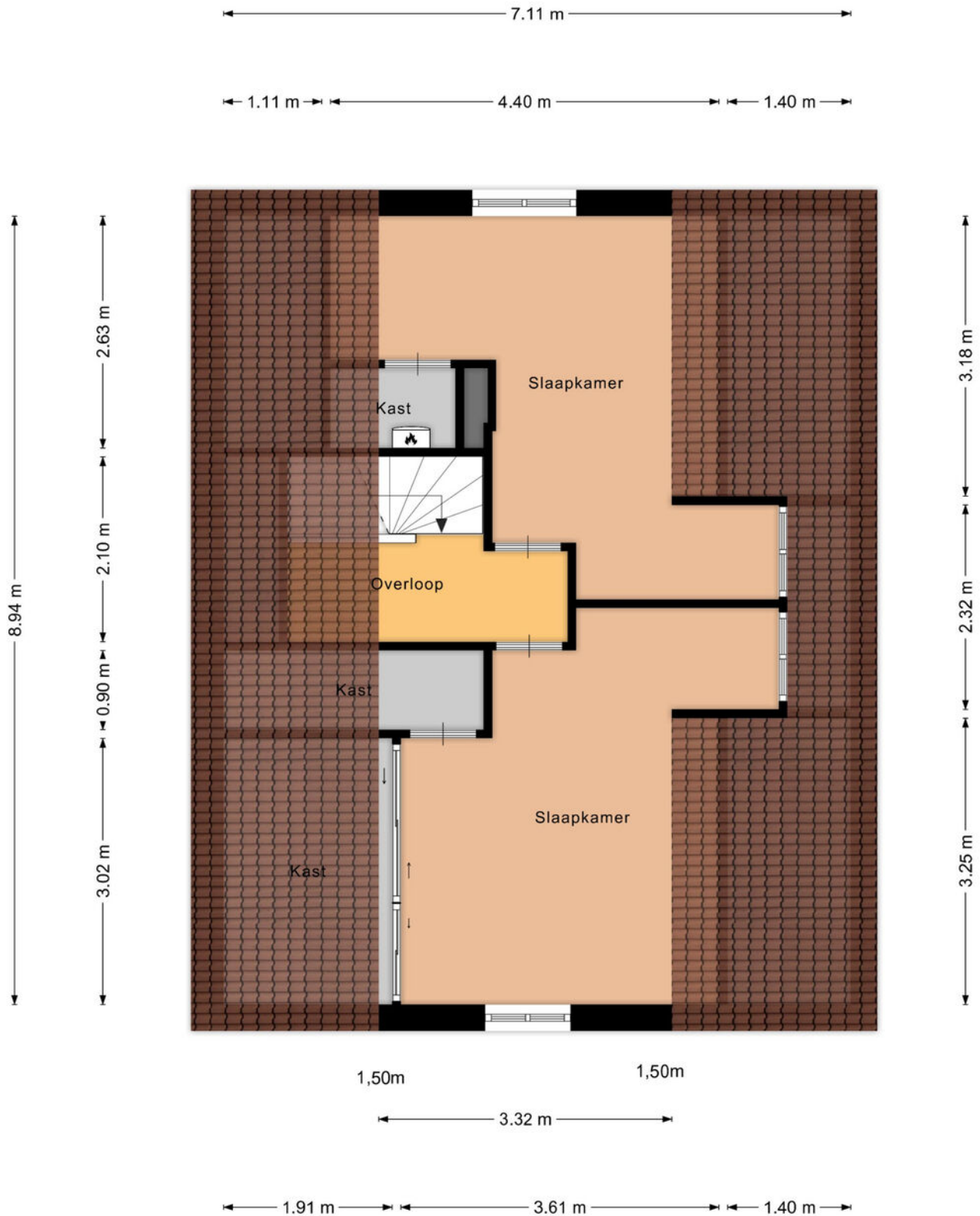
## Eerste verdieping



Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers met dakkapel. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een kleine bergruimte waar de c.v.-opstelling is geplaatst (Remeha 2016). De slaapkamer aan de achterzijde van het huis heeft ook een vaste kast en extra bergruimte achter de knieschotten.



# Plattegrond eerste verdieping



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

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

## Overige bijgebouwen



**Guesthouse**

Gelegen achter de woning is er een guesthouse, welke is opgetrokken van hout op stenen voet. Radiatoren verwarmen de ruimte middels een eigen c.v. installatie (+/- 2018).

Dit guesthouse mag worden verhuurd als bed & breakfast en beschikt over een woonkamer, keuken met pantry, slaapkamer en badkamer met douche en toilet.

Daarnaast is er een van hout opgetrokken tuinhuis met veranda aanwezig en is er in de dierenweide is een schuilhok voor de dieren gerealiseerd.

**Tuinhuis**



**Schuilhok in dierenweide**

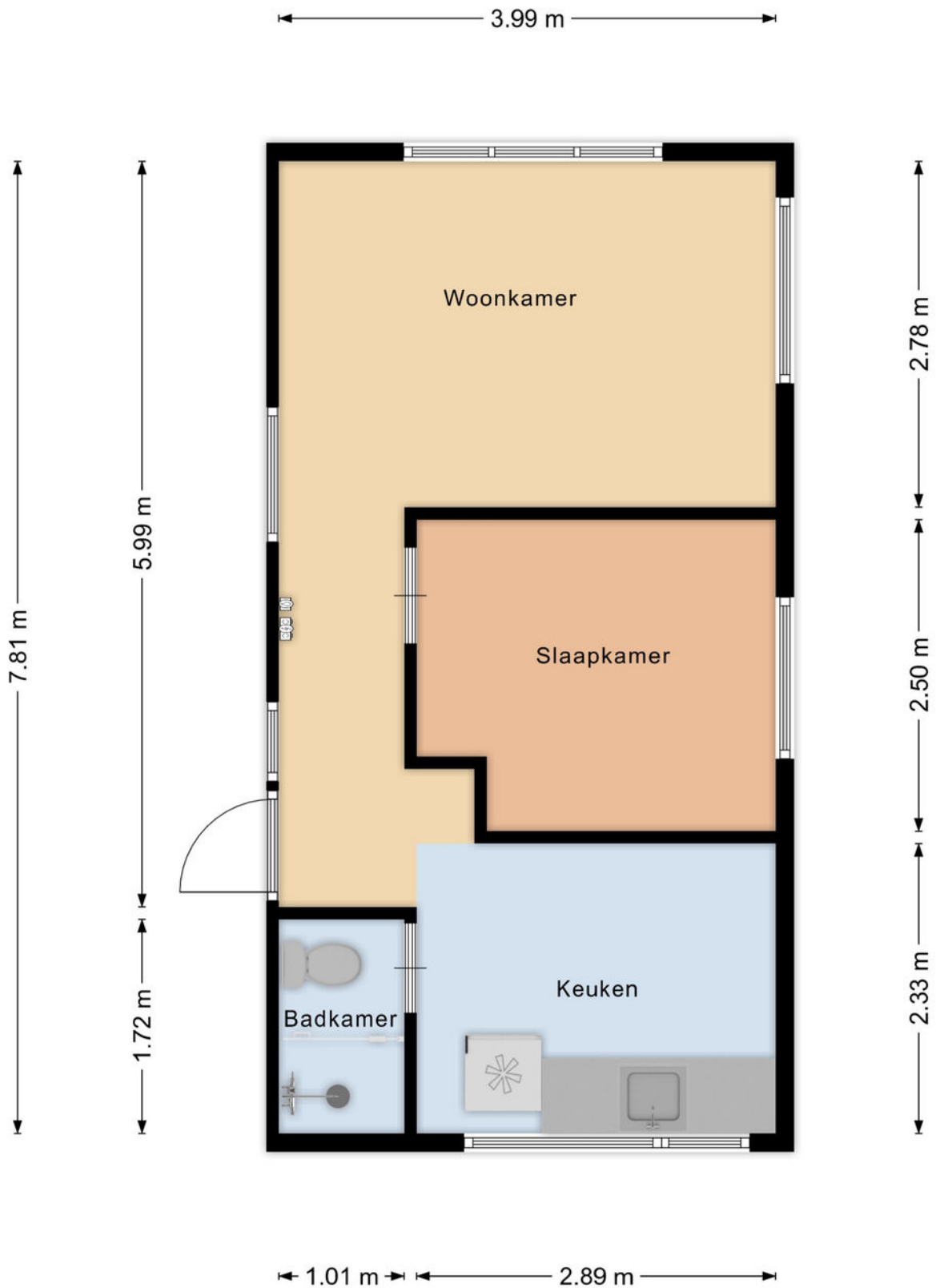


## Interieur questhouse



**Biedt mogelijkheid voor een bed & breakfast!**

# Plattegrond guesthouse



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

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

# Tuin



**Tuin voorzien van meerdere terrassen**

Genieten van de avondzon kunt u op het terras in de voortuin of beschut achter het huis onder de veranda. Naast de woning is een gedeelte van het perceel in gebruik als hobbymatige dierenweide. Hier is ook een klein schuilhok geplaatst.



**Dierenweide**



# Situering

**Nutsvoorzieningen:**

Aangesloten op de distributienetten van aardgas, waterleiding en elektriciteit. Tevens is er een aansluiting op de (pers)riolering. Voor computer- en telefoongebruik is er glasvezel aanwezig.

**Kadastrale informatie:**

Gemeente Garderen, sectie M, nummer 809, groot 1.530 m<sup>2</sup>.

**Bestemmingsplan informatie:**

De bestemming is wonen.

**Bijzonderheden:**

- Erfpachtrecht met afhankelijk opstalrecht. Looptijd 30 jaar (resterende looptijd ca. 21 jaar). De jaarlijkse canon is € 6.200,09. Deze canon wordt in eenmaal per jaar op voorhand in rekening gebracht. De canon is geïndexeerd, per 22 januari 2025 vindt er een canonherziening plaats. Op het recht van erfpacht zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze kunt u opvragen bij ons kantoor.

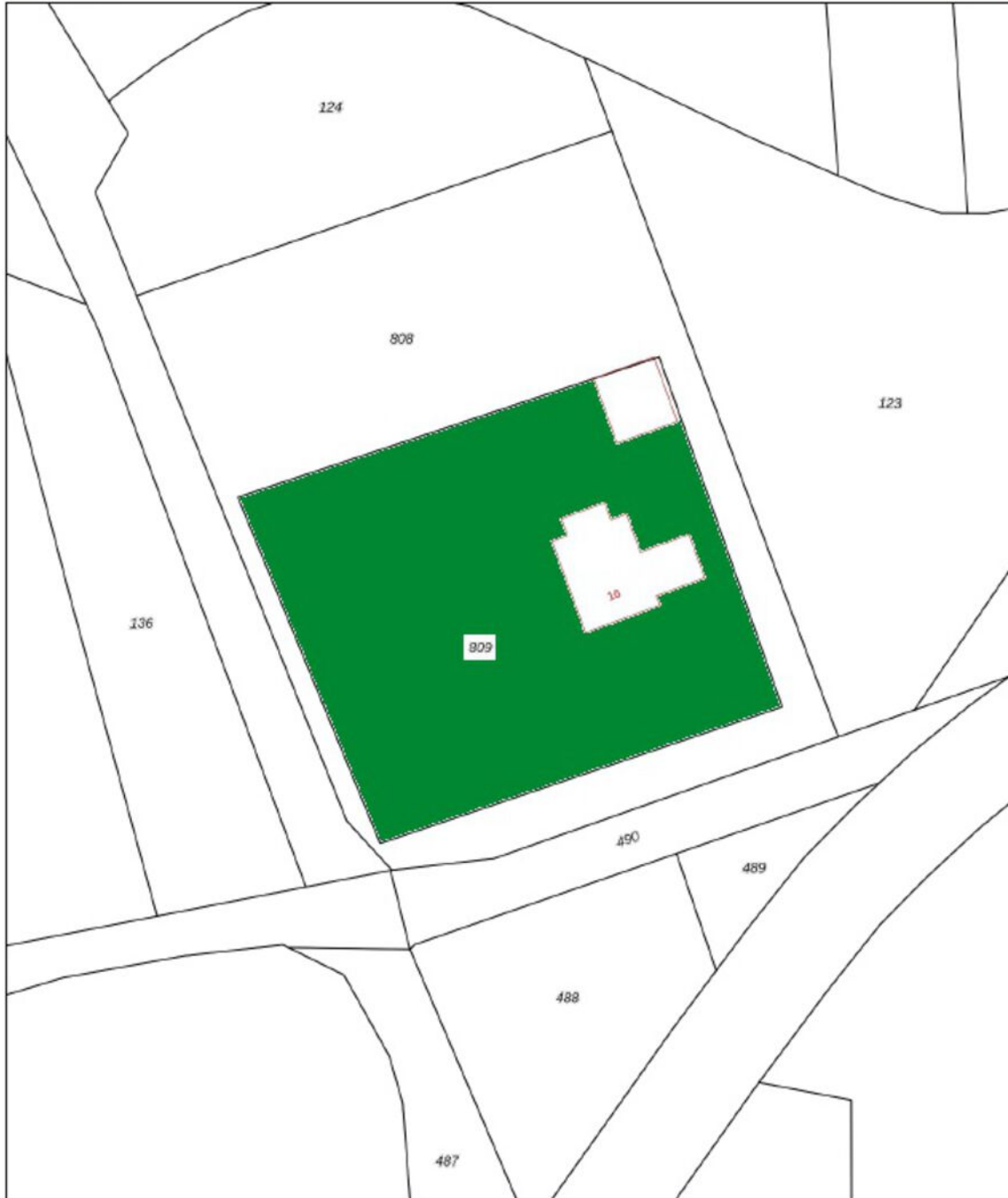
Overige informatie is via ons kantoor op te vragen.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: lvg



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Garderen	
10	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 809	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2024 De bewaarder 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.	

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

## 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 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.

# 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!



## 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