

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop ●



- ➔ Royale bouwkael voor vrijstaand woonhuis met groot bijgebouw
- ➔ Perceeloppervlakte ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- ➔ Mogelijk tot bijkopen van extra grond!

📍 **Garderbroekerweg 210**  
Kootwijkerbroek



Scan en bekijk ook de online presentatie van dit object.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

# Omschrijving



**Vraagprijs: v.a. € 695.000,- k.k.**

**📍 Garderbroekerweg 210  
3774 JJ Kootwijkerbroek**

In het buitengebied van het Veluwe dorp Kootwijkerbroek mogen wij u deze vrij gelegen bouwkaavel aanbieden op een royaal perceel van circa 3.000 m<sup>2</sup>. Eventueel kunt u zelfs (tegen meerprijs) meer grond bijkopen om zo nog meer vrijheid te verkrijgen en bijvoorbeeld hobbymatig dieren te houden.

Er is een bouwvergunning verleend om een royaal rietgedekt vrijstaand landhuis te realiseren! Tijdrovende en kostbare procedures zijn niet meer nodig. Ook de nutsvoorzieningen van aardgas, waterleiding, elektra en riolering zijn al aanwezig. Ook daarvoor heeft u geen lange procedures nodig. U kunt daardoor, na aankoop vrijwel gelijk aanvangen met de bouw.



# Omschrijving ●



## Kadastrale informatie:

Kadastraal bekend bij de gemeente Garderen, sectie L, nummer 1116, 983 (gedeeltelijk) en 984 (gedeeltelijk). Totale grootte circa 3.000 m<sup>2</sup>.

## Bestemmingsplan:

De kavel is landelijk gelegen en beschikt volgens het omgevingsloket over de bestemming 'wonen'.

## Bodemonderzoeken:

Door de verkoper is in 2017 al een bodemonderzoek uitgevoerd. De makelaar kan u een kopie daarvan doen toekomen.

## Beplantingsplan:

In de akte van levering zal worden opgenomen dat de koper zich conformeert aan het in overleg met de gemeente Barneveld opgestelde beplantingsplan. De koper zal de beplanting aanbrengen en onderhouden en zal de verplichtingen van verkoper jegens de gemeente overnemen.

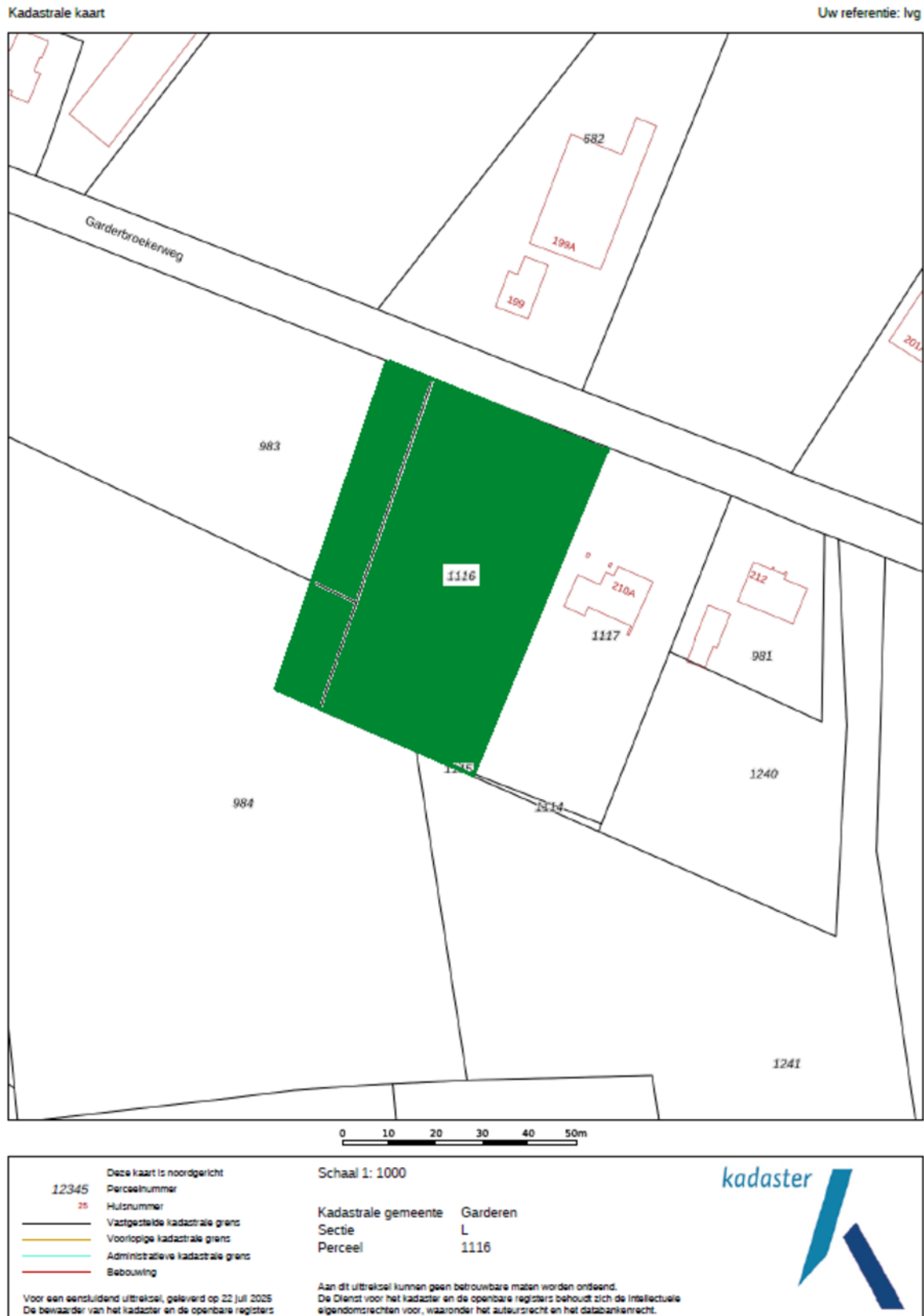
## Overige informatie:

De bouwvergunning is verleend in 2021. Op basis van deze vergunning kunt u een fraai, vrijstaand landhuis met rieten dak realiseren, met een royale inhoud van circa 656 m<sup>3</sup>. U heeft echter ook de mogelijkheid om een nieuwe vergunning aan te vragen voor een ander type woning, aangezien er geen verplichtingen zijn ten aanzien van architecten of aannemers. Daarnaast biedt de verleende vergunning ook toestemming voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van maar liefst 176 m<sup>2</sup>. Dit biedt uitstekende mogelijkheden voor het hobbymatig houden van dieren of het uitoefenen van andere hobbyactiviteiten.

De verleende bouwvergunning kunnen wij u op verzoek toesturen. Neem hiervoor contact op met de makelaar. De constructieberekening en de werktekening dienen nog te worden aangeleverd. In overleg kan de adviseur van de verkoper hierin voorzien.

De woning nr. 210 A maak voor een klein deel gebruik van de gezamenlijke inrit, hiertoe is een erfdienstbaarheid gevestigd.

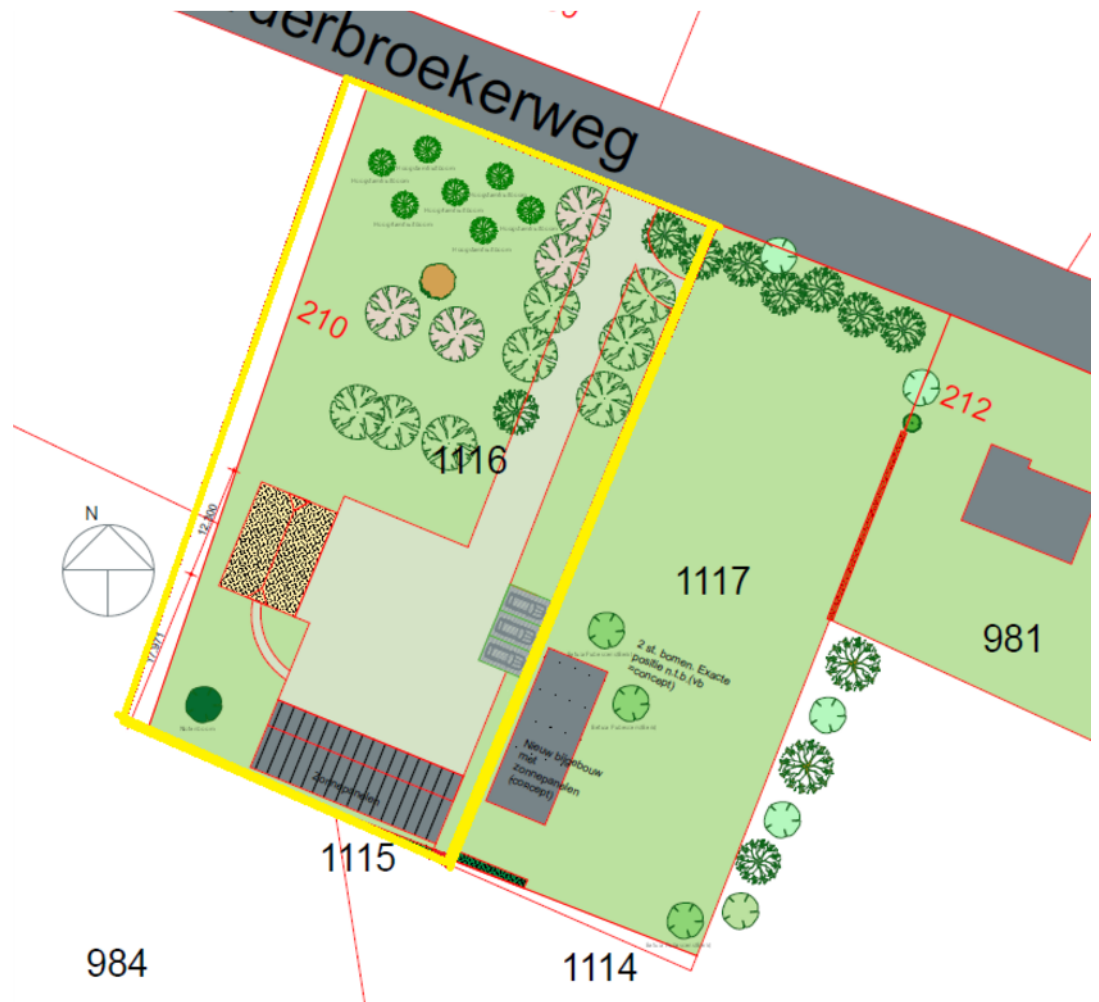
# Kadastrale kaart



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



## Impressie (voorbeeld)



## 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 Makelaars 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 waardebeoordeling 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 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@mn.nl - 0342 423 400  
Kampstraat 32, Barneveld

#### Vestiging Harderwijk

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

#### Vestiging Putten

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

#### Vestiging Ermelo

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

#### Vestiging Nijkerk

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

#### Vestiging Voorthuizen

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