

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

Te koop ●

A



- ➡ Paardenhouderij met binnen- en buitenrijbaan
- ➡ Vrijstaande woning en afzonderlijk gastenverblijf
- ➡ Landelijk gelegen op ruim 3,2 ha

📍 **Brinkerweg 3**
KOOTWIJKERBROEK



Scan en bekijk ook de online presentatie van dit object.



Midden Nederland
MAKELAARS

Inhoud ●



€ 1.825.000,- k.k.

Zoekt u een plek waar u volop kunt wonen, ondernemen, ontspannen en genieten van het buitenleven met ruimte voor mens én dier? Dan nodigen wij u van harte uit om deze unieke locatie zelf te ervaren.



Jeroen Aalberts K-RMT RT
Partner/ NVM makelaar /
register taxateur

Omgeving	3
Woonhuis - begane grond	4
Woonhuis - eerste verdieping	6
Plattegronden	8
Bijgebouwen	10
Buitenruimte	19
Situering	21
Kadastrale kaart	22



In het uitgestrekte buitengebied van Kootwijkerbroek, aan een rustige weg zonder doorgaand verkeer, mogen wij u aanbieden dit kleinschalige agrarische bedrijf met bedrijfswoning op een perceel van maar liefst 32.744 m². Het bedrijf biedt uitstekende voorzieningen voor paardenliefhebbers en is thans in gebruik als paardenhouderij.

Hoewel u op deze locatie geniet van stilte, weidse uitzichten en het echte buitenleven, is het dorp Kootwijkerbroek op korte afstand gelegen. Voor meer voorzieningen kijkt u uit naar Barneveld, maar ook steden als Apeldoorn en Amersfoort zijn vlot bereikbaar dankzij de centrale ligging nabij de Rijksweg A1. Dit maakt deze locatie niet alleen idyllisch, maar ook uiterst praktisch.



Woonhuis - begane grond



De woning is gebouwd omstreeks 1967 en gerenoveerd in 2004. Het geheel is opgetrokken in steen (spouwmuur) en gedekt met pannen. De begane grond vloer, zoldervloer en spouwmuur zijn geïsoleerd, evenals de beglazing (HR+). Het huis is voorzien van bliksembeveiliging. Verwarming geschied middels een cv-ketel, te weten: Nefit ProLine NxT HRC 30 CW5 uit 2024 (installatie 2025).

Begane grond:

Bij binnenkomst via de hoofdentree komt u in de ruime hal met trapopgang. Deze hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond, waaronder het toilet met fonteintje en een praktische trapkast voor extra opbergruimte.

De open keuken en aangrenzende woonkamer zijn gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Het L-vormige keukenblok is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Boretti gasfornuis met oven.

Zowel in de keuken als in de L-vormige woonkamer wordt de grond gesierd met een donkere, eikenhouten parketvloer. Een houtkachel zorgt voor een gezellige sfeer en prettige warmte.

Woonhuis - begane grond



Woonhuis - eerste verdieping



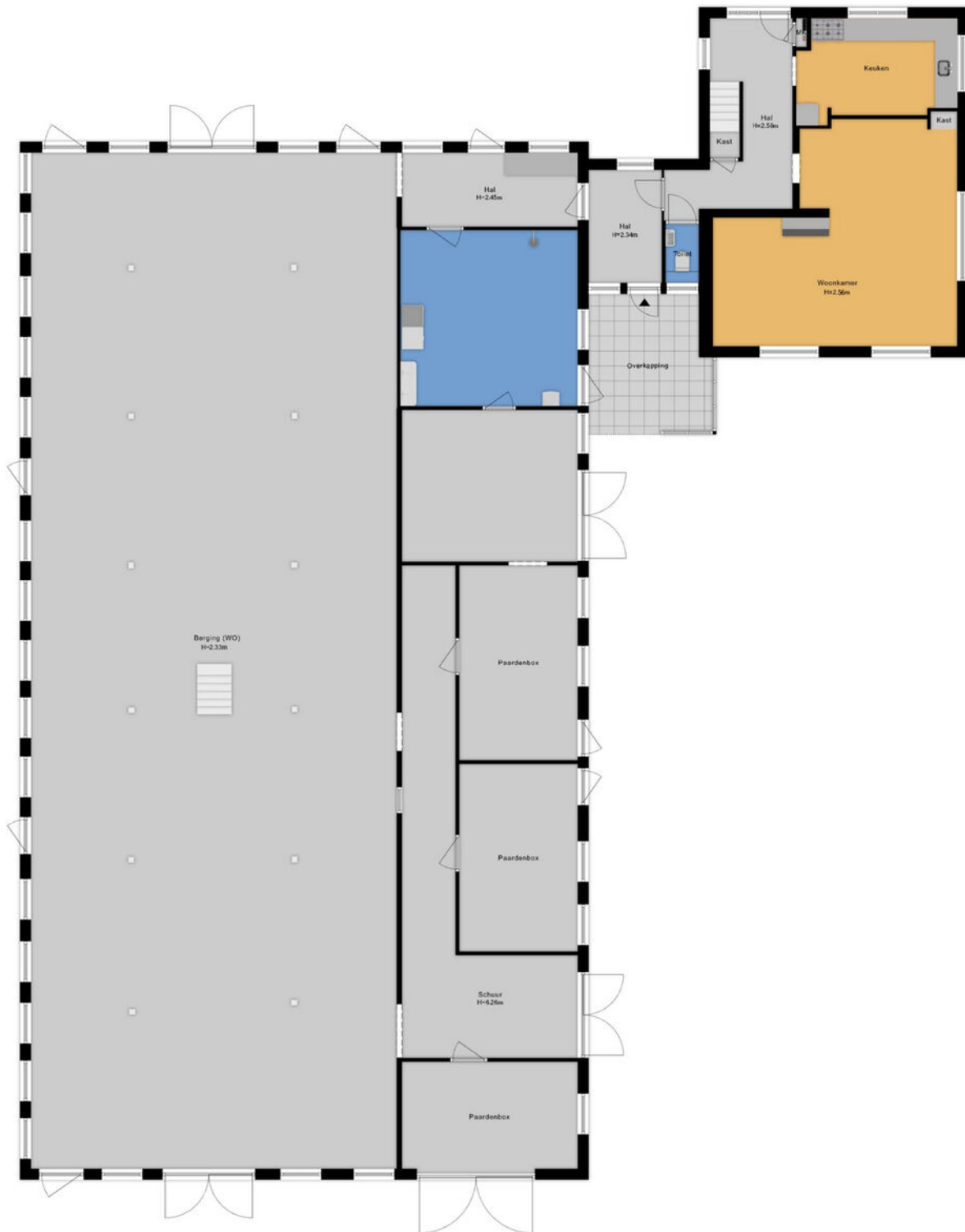
Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich een drietal ruime slaapkamers en een moderne badkamer met whirlpool. Eén van de kamers heeft een airco unit. In de vierde kamer is onder andere ruimte voor de opstelling voor wasmachine en droger.

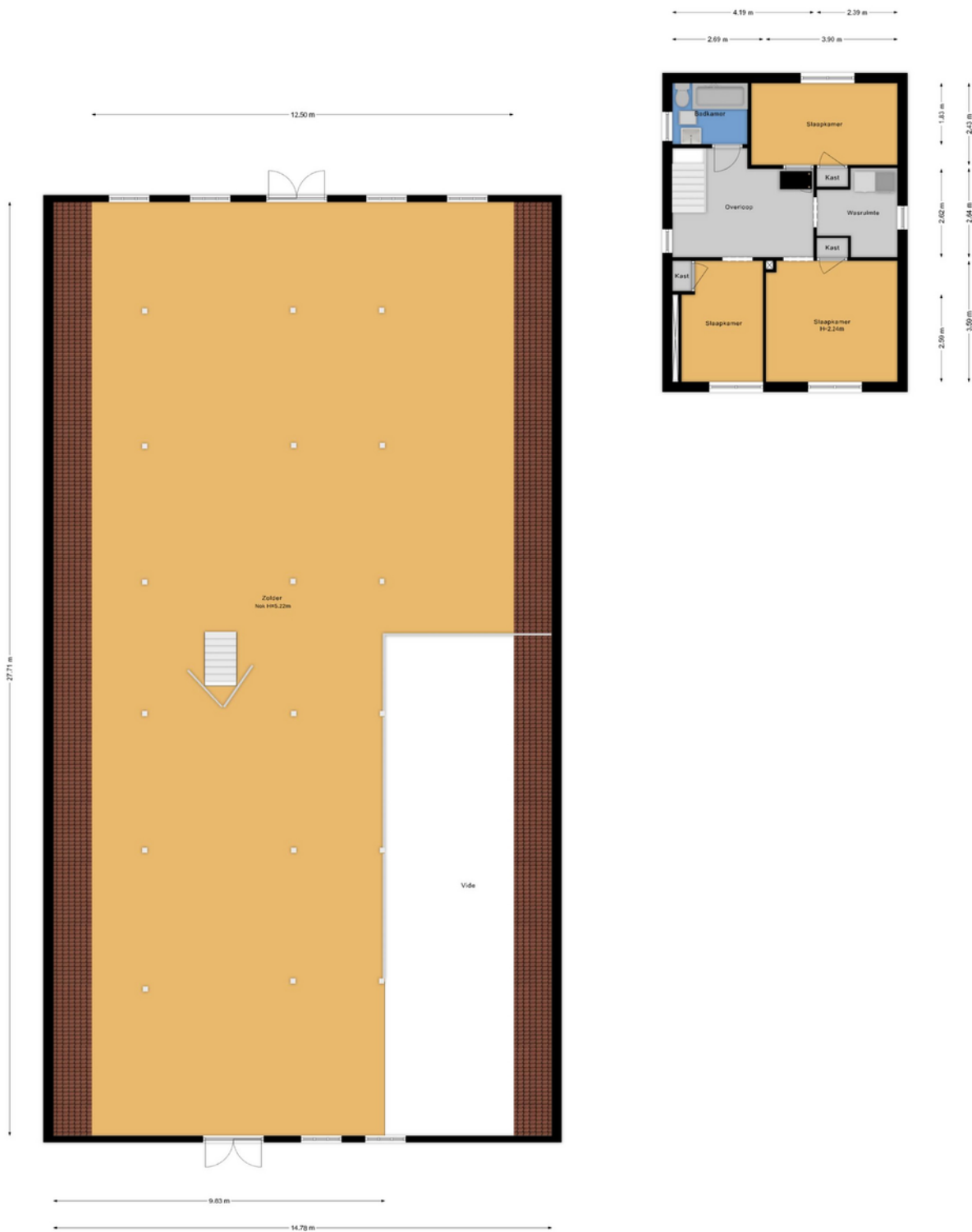
Woonhuis - eerste verdieping



Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijgebouwen



Grote stal/schuur, via een hal/bijkeuken gekoppeld aan het woonhuis. De schuur is opgetrokken in steen en gedekt met geïsoleerde sandwichpanelen. In de schuur zijn een drietal zeer grote design paardenboxen van Corton, type Rembrandt, aangebracht. Ook is er een wasplaats met douche en warm water en een aparte zadelkamer. Het overige gedeelte van deze schuur is in gebruik als berging/opslag en grote hooizolder met stenen vloer. Er is een eigen waterbron met hydrofoor aanwezig. De nokhoogte van deze schuur is 8,1

Bijgebouwen



Bijgebouwen



Gastenverblijf, opgetrokken in steen (spouwmuur) en gedekt met pannen, is een zelfstandige (gasten)verblijfsruimte. Het gastenverblijf is in 2007 herbouwd en voorzien van dak- en vloerisolatie, vloerverwarming en een eigen HR+ Nefit ketel (2007). De keuken is uitgerust met een Boretti gasfornuis, een afwasmachine en een koel/vriescombinatie. De badkamer beschikt over een stortdouche, een wastafelmeubel en een toilet. Boven het gastenverblijf is een eerste verdieping met aantrekkelijke vide. Op de verdieping is er

Bijgebouwen

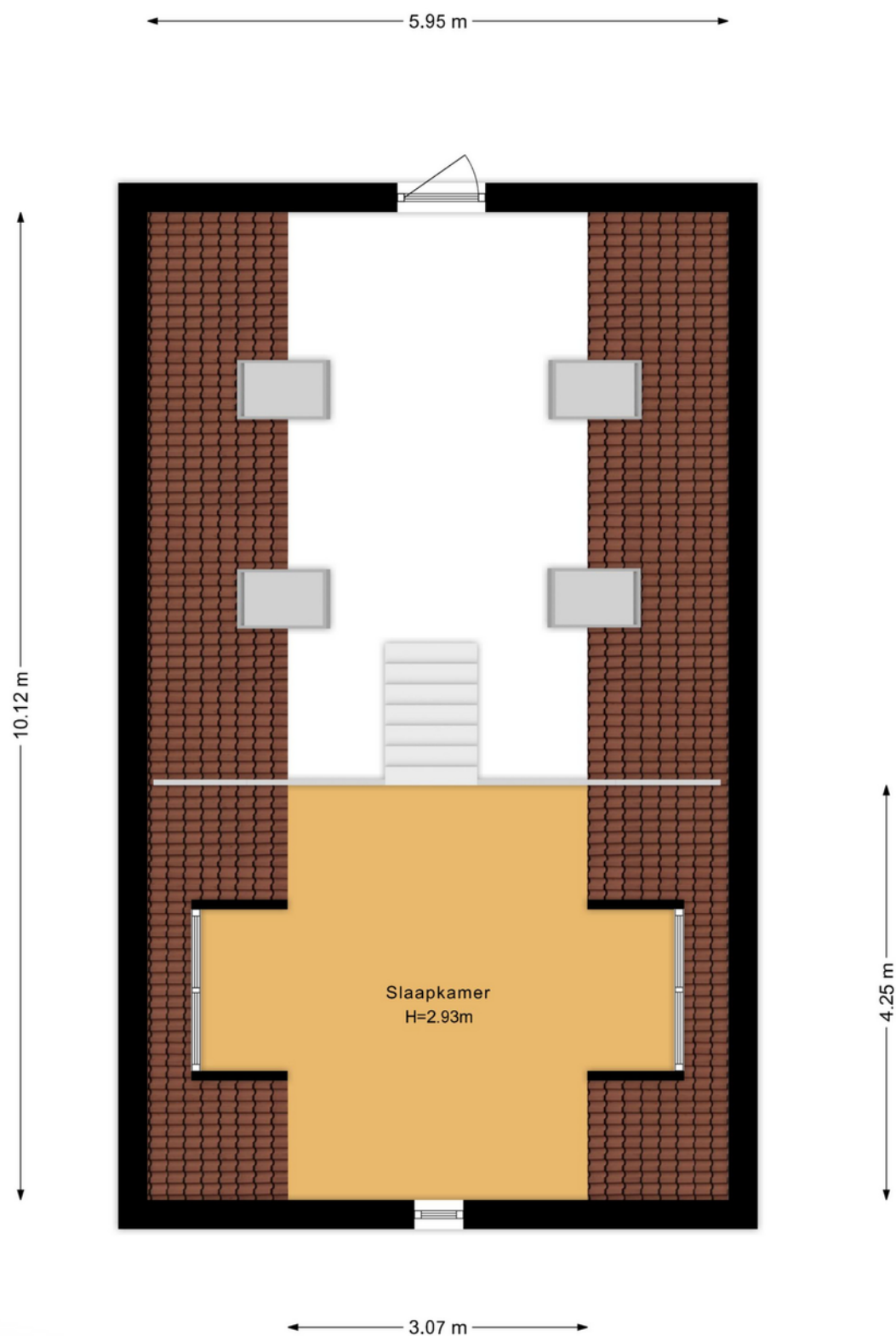


Gastenverblijf begane grond



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Gastenverblijf eerste verdieping



Bijgebouwen



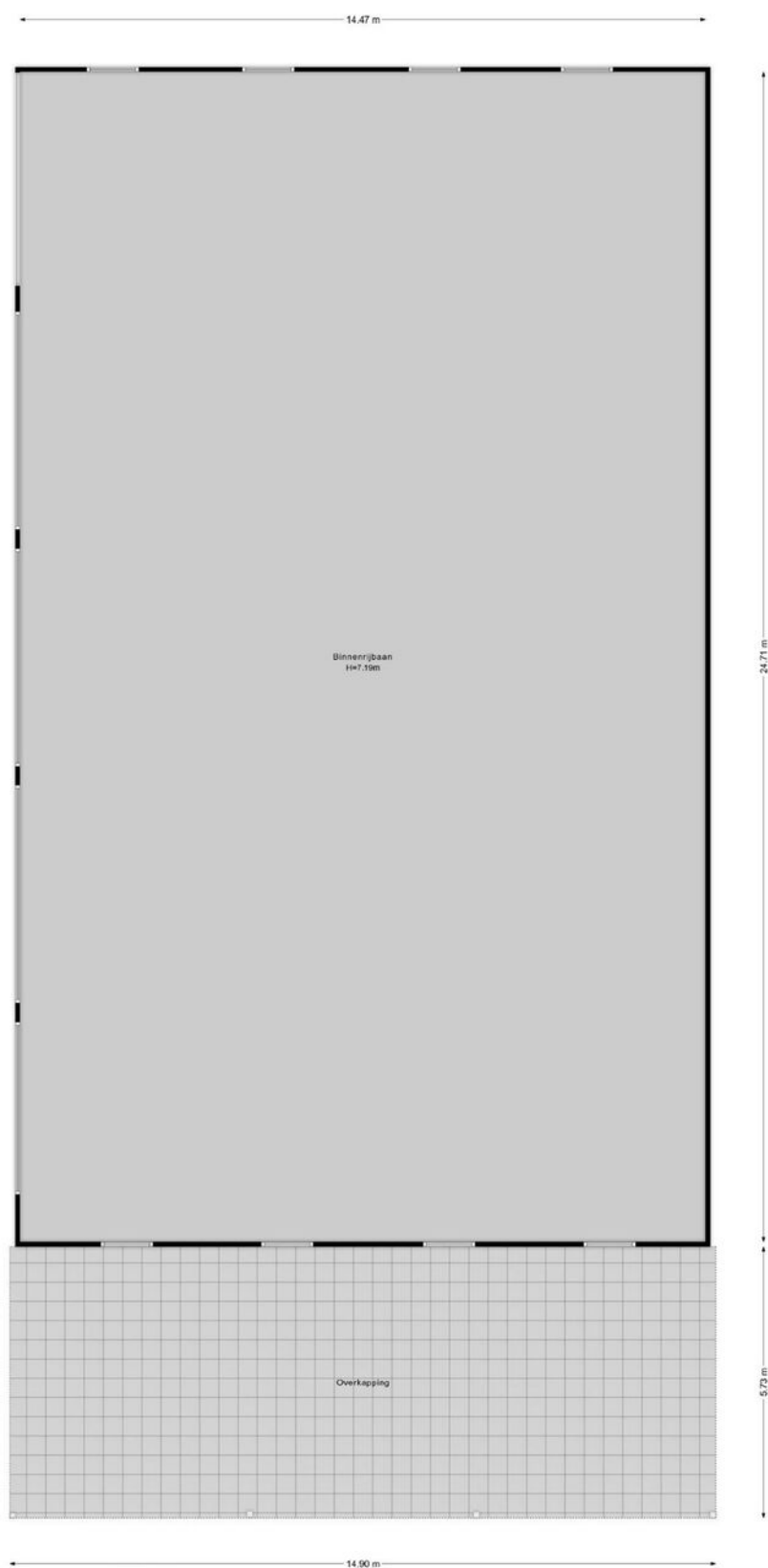
Rijbaan binnen, 15 x 25 meter, opgetrokken in zowel steen als damwand platen en gedekt met asbestvrije golf- en lichtplaten. De opstal is gerealiseerd in 2007 en is gedeeltelijk open (aan één kant). Dit gedeelte is optioneel met een elektrisch bedienbaar windbreekgaas ook volledig af te sluiten, waarbij de ingang (ca. 5 meter breed) open blijft. De rijbaan beschikt over een leemzand-/houtsnipperbodem en losse sproei mogelijkheid. De nokhoogte van deze schuur is 7,4 meter. Naast deze schuur is een afdak van 15 x 6 meter aanwezig.



Langwerpige schuur (aangebouwde machineberging), opgetrokken in steen en gedekt met sandwichpanelen, bestaat uit een dubbele garage en een grote aparte paardenbox. Verder ingericht als een werkplaats/hobbyruimte. De nokhoogte van deze schuur is 6,8 meter. Op dit bijgebouw zijn 11 zonnepanelen op de zuidkant geplaatst.

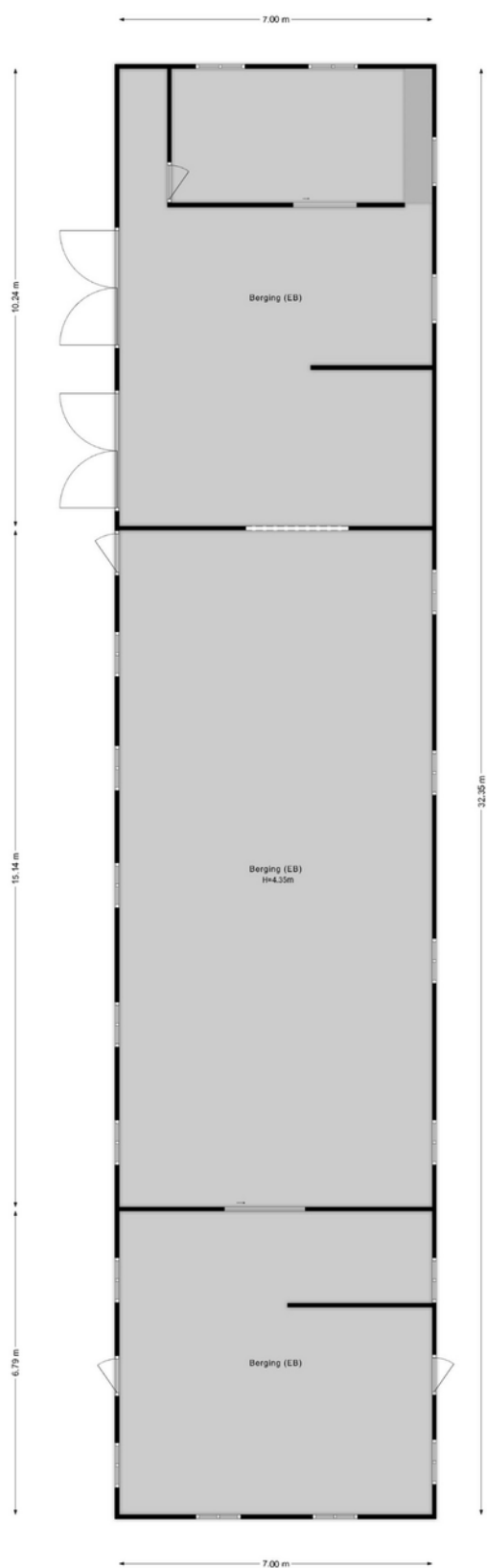


Rijhal



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Langwerpige schuur



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Buitenruimte



Buitenruimte



Situering



Buitenrijbaan

Er is een grote buitenrijbaan (afmeting 20 m x 60 m) met acht lantaarnpalen, sproeiautomaat en natuurzand. Volledig gedraineerd.

Weiland

Het omliggende weiland is volledig omheind (Schuurman omheining). In het weiland is eveneens een bron aanwezig.

Kadastrale informatie:

Kadastraal bekend bij gemeente Garderen, sectie H, nummer 3794, groot 32.744 m²

Bestemmingsplan:

De bestemming is agrarisch; paardenhouderij. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 8.830 m² (zwarte stippellijn op bovenstaande afbeelding).

Overige informatie is via ons kantoor op te vragen.



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