

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop

C



- ➔ Kalverhouderij met vrijstaand woonhuis en diverse opstallen.
- ➔ Wellicht mogelijkheden tot functie wijziging.

📍 **Essenerweg 121**  
KOOTWIJKERBROEK



Scan en bekijk ook de online presentatie van deze woning.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

## Situering



### **Essenerweg 121 - 3774 LB Kootwijkerbroek**

Deze keurig onderhouden KALVERMESTERIJ wordt te koop aangeboden. Het geheel bestaat uit een bedrijfswoning (met garage), een tweetal kalverenstallen, een loods/werkplaats en een grote hal (2019) ten behoeve van de stalling van machines. Alle opstallen zijn zeer goed onderhouden. De recente loods zou mogelijk gebruikt kunnen worden voor een nevenactiviteit of functiewijziging. Een heerlijke plek om te wonen en te werken.

# Inhoud ●



## Prijs op aanvraag

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!



**Gijs Snoei RM/RT**  
Beëdigd makelaar/taxateur  
o.z.

Omschrijving woonhuis	4
Begane grond	5
Eerste verdieping	8
Plattegronden	9
Bijgebouwen	11
Tuin	14
Omgeving	15
Situering	16
Overige informatie	17

Video



360°



## Omschrijving woonhuis



Woonhuis: bouwjaar oorspronkelijk omstreeks 1925 maar nadien herhaaldelijk verbouwd. Omstreeks 1985 is de woning vrijwel geheel verbouwd. De woning is opgetrokken in steen en is gedekt met een pannendak. De woning wordt verwarmd door middel van een c.v. installatie.

Omstreeks 1985 is de woning verbouwd in de huidige staat en is het huis ook nader geïsoleerd en onder andere voorzien van geïsoleerde dakplaten en nieuwe dakpannen. De begane grond is toen voor een groot deel voorzien van vloerverwarming.

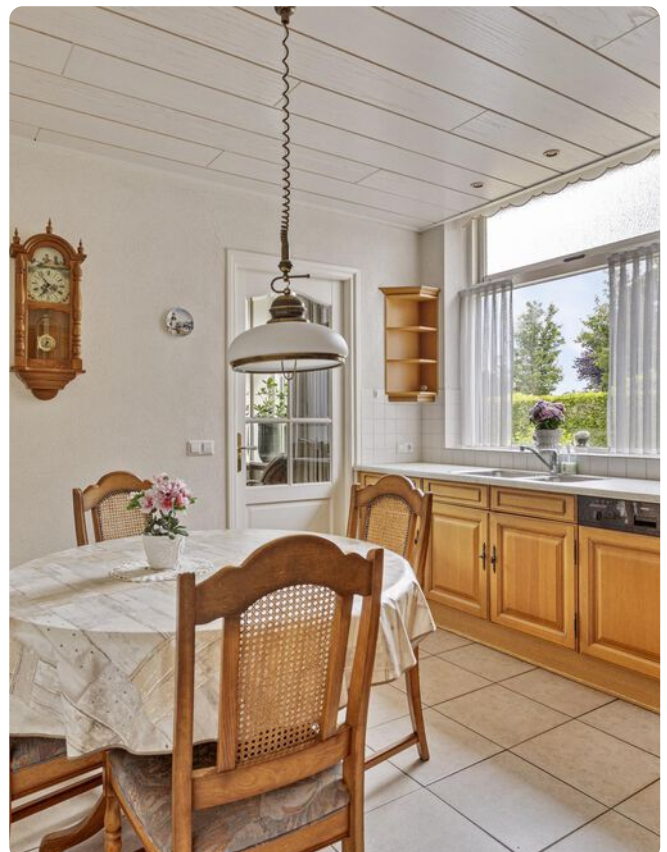


# Woning

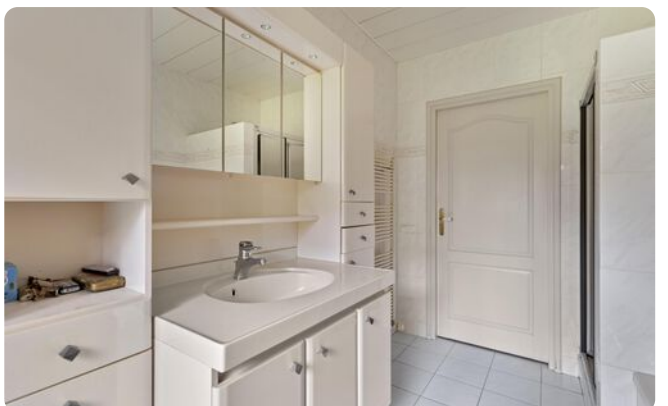
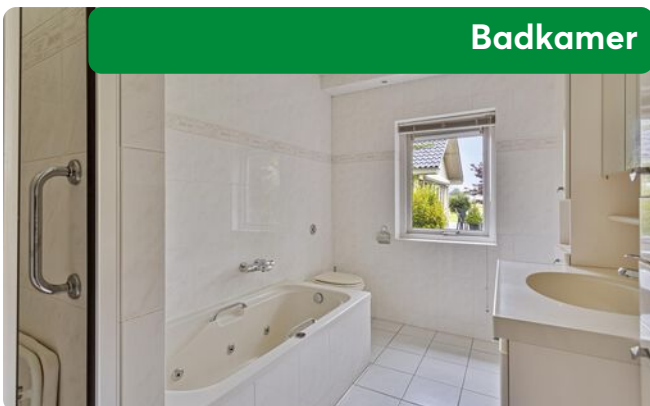


Royale woonkeuken

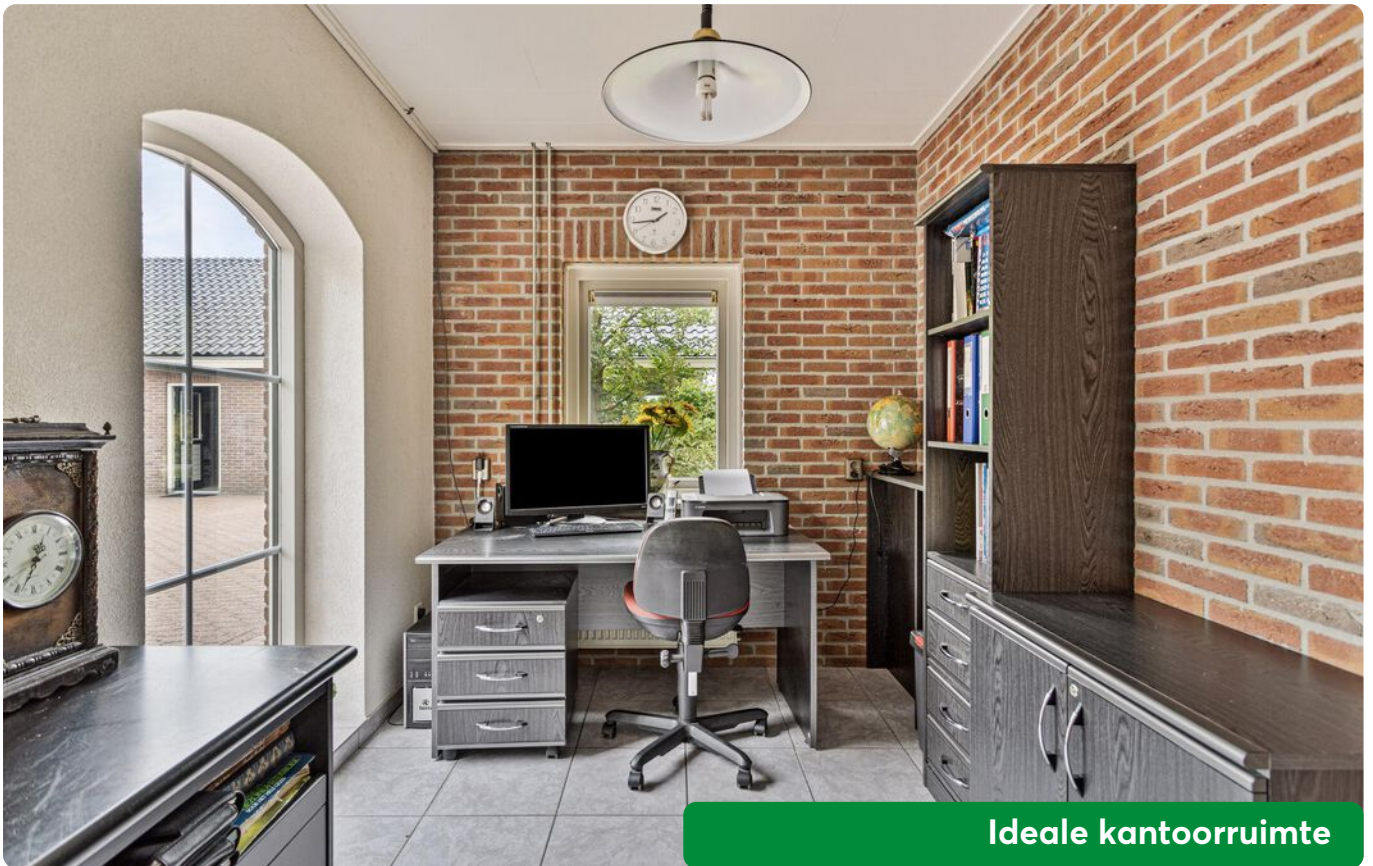
Entree/hal met trapopgang, toilet, bijkeuken met cv opstelling, kantoor, meterkast, badkamer met ligbad, wasmeubel en douche, slaapkamer met wasmeubel, keuken, woonkamer met gashaard en hal met (voor) entree en trapopgang.



## Begane grond



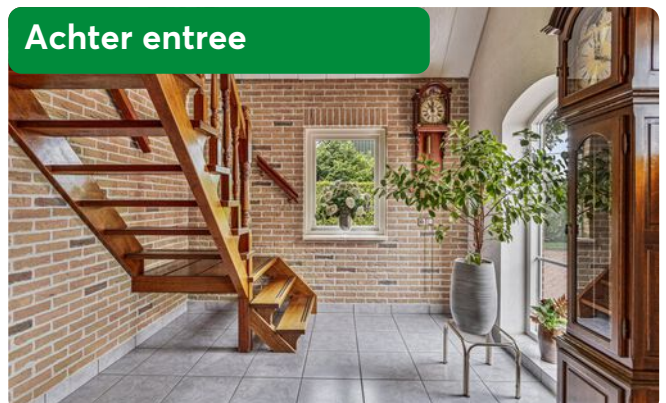
## Begane grond



### Bijkeuken



### Achter entree



Alle voorzieningen bevinden zich op de begane vloer voor optimale toegankelijkheid en comfort!

## Eerste verdieping



Slaapkamer



Slaapkamer



**Bovenverdieping is te betreden  
middels een tweetal  
trapopgangen.**



# Plattegrond begane grond



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

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bijgebouwen



Loods (2019)

**Loods**, gebouwd omstreeks 2019, opgetrokken in beton elementen, geïsoleerde sandwich dakplaten, stalen spanten en twee overhaddeuren. Zeer geschikt als werkplaats of stalling van machines/werktuigen. Deze loods verkeerd in vrijwel nieuwstaat. Geschatte vloeroppervlakte circa 585 m<sup>2</sup>.



**Kalverenstallen**, bouwjaar 1976, 1978 en 1985, opgetrokken in steen en gedekt met vezelcement golfplaten, onderverdeeld in meerdere afdelingen ten behoeve van het houden van in totaal circa: 340 (wit) vleeskalveren, de stallen zijn gedeeltelijk onderkelderd (totale opslag naar schatting circa 300 m<sup>3</sup>). De stallen zijn door een centrale gang aan elkaar verbonden. Aan de voorzijde van de kalverstal bevindt zich de voederkeuken met warm- en koud watervat, mixers en andere apparatuur. Totale geschatte vloeroppervlakte circa: 1.090 m<sup>2</sup>.



## Bijgebouwen



## Bijgebouwen



**Werkplaats** (achter de woning), gebouwd omstreeks 2007, opgetrokken in steen en gedekt met geïsoleerde dakplaten, stalen spanten, gevlinderde betonvloer en twee overheaddeuren. Aan de achterzijde nog uitgebreid met een afdak.  
 Geschatte vloeroppervlakte circa 260 m<sup>2</sup>.

**Garage**, bouwjaar omstreeks 1992, opgetrokken in steen en gedekt met pannen. Aan de voorzijde is een fraai tuinhuis/serre (circa 2010) gerealiseerd. In de garage bevindt zich een tweetal toegangsdeuren en een keukenblok.  
 Geschatte vloeroppervlakte circa: 80 m<sup>2</sup>.



# Tuin



# Omgeving



## Situering en verkaveling



### Kadastrale informatie en overige informatie

#### Kadastrale informatie:

Gemeente Garderen, sectie F, nummer 1946 en 2297, totaal groot 29.627 m<sup>2</sup>.

#### Bestemmingsplan:

De bestemming is agrarisch met agrarisch bouwblok, nader aangeduid als intensieve veehouderij. De omliggende cultuurgrond heeft een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden.

#### Milieuvergunning:

Op 29 januari 1986 is er een vergunning verleend voor het houden van 340 vleeskalveren.

#### NB-vergunning:

Er is geen NB-vergunning aanwezig.

#### Nutsvoorzieningen:

Aansluiting op aardgas, waterleiding, elektra en riolering.



## 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 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 HYPOTHEKEN

# Verhuizen naar een andere koopwoning ●



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 hypotheek 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

- ➔ 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



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 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