

# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

Schitterende villa  
te midden van  
Natura 2000 natuur

Kootwijkerdijk 22  
te Kootwijkerbroek

*Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen*





*Kennismaking*



**Kootwijkerbroek**



**Kenmerken**



*Indeling*



*Bouwkundige gegevens*



**Kadaster &  
Plattegronden**







## Schitterende villa te midden van Natura 2000 natuur

Kootwijkerdijk 22 te Kootwijkerbroek

€ 1.495.000,- k.k.

Letterlijk aan de rand van Veluwe staat deze schitterende 'glazen' villa met rieten dak en stoere staalconstructies. In het ontwerp, bouw in 2021, staat de omgeving centraal. Dit verklaart de keuze voor een ontwerp waarin glas prachtig wordt gecombineerd met riet, steen en staal. Het levert in alles een eigentijdse villa op die bovendien aan alle denkbare duurzaamheidswensen voldoet. Dat dit een nul-op-de-meterwoning oplevert, is in deze tijd van hoge energiekosten mooi meegenomen. Rondom de villa ligt een fraaie tuin die in samenspraak met onder andere Staatsbosbeheer is aangelegd. Hierdoor gaan het huis en de tuin met meerdere mediterrane terrassen op in de prachtige omgeving.

### Kom binnen

Het ontwerp aan de buitenkant is bijzonder. Dat geldt eveneens voor de stijlvolle en ietwat industriële inrichting binnen. De parterre bestaat in feite uit één grote ruimte met eerst de hal met het toilet en daarachter, heel bijzonder, een messing gordijn naar de woonkamer. De living biedt een en al licht en ruimte met aan de achterzijde openslaande deuren naar het tuinterras. Aan de buitenzijde heeft u al gezien dat naast de villa een bijgebouw staat. De functie daarvan wordt nu

duidelijk. Een glazen corridor (sluis) zorgt voor de verbinding naar de luxe woonkeuken met groot eiland; daarachter de bijkeuken met openslaande tuindeuren. Ook de verdieping biedt sfeer en beleving met een schitterende overloop met balkon, een master bedroom met eigen badkamer, een tweede slaapkamer en een tweede badkamer.

### *Een ultieme woonbeleving*

#### Tuin en mediterrane terrassen

De kavel ligt aan de rand van Natura 2000 gebied. De beukenhagen en rododendrons zorgen voor een natuurlijke en groene afscheiding. Samen met provincie Gelderland en Staatsbosbeheer is in 2022 een ecologisch plantplan uitgevoerd. Het resultaat is een heerlijke tuin met honderden struiken en inheemse planten en met prachtige bloemenweides. Veel aandacht is besteed aan de aanleg en styling van de terrassen geïnspireerd op zuidelijke mediterrane tuinen. Het is de finishing touch van een indrukwekkend object.







## Kootwijkerbroek

Het dorp Kootwijkerbroek is een dorp in Gelderland, gemeente Barneveld. Het is ontstaan nadat inwoners van Kootwijk de moerasgronden ontgonnen. Tot ongeveer het jaar 1900 bestond de regio uit voornamelijk niet-ontgonnen land zoals heide en veenplassen. In de periode tot 1950 werd turf gestoken. Van lieverlee ontstonden de contouren van het huidige dorp met ruim 5700 inwoners in 2021.

### **Levendig dorp met middenstand**

Kootwijkerbroek telt een goed pakket aan voorzieningen. Zo zijn er in het dorp meerdere basisscholen en is er een rijk aanbod aan winkels voor zowel eerste levensbehoeften, maar ook een aantal speciaalzaken en een supermarkt. De Veluweweg (de N800) is de belangrijkste weg door het dorp. Het is de weg van Barneveld (naar het zuiden) en Stroe (langs verkeersader A1).

*Nabij de natuur  
van de Veluwe*

### **Nabij natuurgebieden**

Kootwijkerbroek is van oorsprong een agrarisch dorp en nog altijd zijn er rondom het dorp volop boerenbedrijven actief. Op slechts enkele kilometers ten oosten van Kootwijkerbroek liggen de uitgestrekte bossen en natuurgebieden van de Veluwe. De villa beschreven in deze brochure ligt tegen dit gebied aan en dus op enkele kilometers afstand van de dorpskern. Direct ten oosten ligt Kootwijkerzand, een stuifzandvlakte met uitkijktoren en zo'n 10 km ten zuiden daarvan ligt Het Nationale Park de Hoge Veluwe. Het spreekt voor zich dat deze aaneenschakeling van natuur en cultuur zich leent voor de mooiste fiets- en wandeltochten.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2021
Ligging	Aan bosrand en met vrij uitzicht
Bereikbaarheid	De A1 ligt binnen 2 autominuten. Zowel de A30, A50 en de A12 zijn binnen 15 autominuten waardoor ook de Randstad goed aanrijdbaar is.

Woning	
Gebruiksoppervlakte wonen	243 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	26 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	23 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>

Inhoud	1.097 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	6.390 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	4 kamers, waarvan 2 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden Energieneutrale villa, dus 0 op de meter. Huidige bestemming agrarisch.

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schitterend ontworpen villa met een ultiem uitzicht op de omgeving;</li><li>• Unieke styling en grandioos wooncomfort met gebruik van duurzame en natuurlijke materialen;</li><li>• Duurzaam en energieneutraal wonen; de villa is gasloos, heeft energielabel A+++ , een warmtepomp (lucht) en 60 zonnepanelen die de benodigde energie opwekken;</li><li>• Wonen in en bij natuur (Natura 2000);</li><li>• Prachtige ligging in de natuur maar met de Randstad goed te bereiken.</li></ul>
-----------------------------	--

# Globale gegevens

Begane grond	Hal, woonkamer, woonkeuken, bijkeuken, toilet en berging.
Verdieping	Overloop, balkon, twee slaapkamers, twee badkamers en vlizotrap naar bergzolder.
Tuin	Tuin rondom met arctische cipressen, beukenhagen en rododendrons diverse zitjes met een mediterraan tintje, grasveld ingezaaid met bloemenrijk en kruidenrijk gras en zonnepanelen.





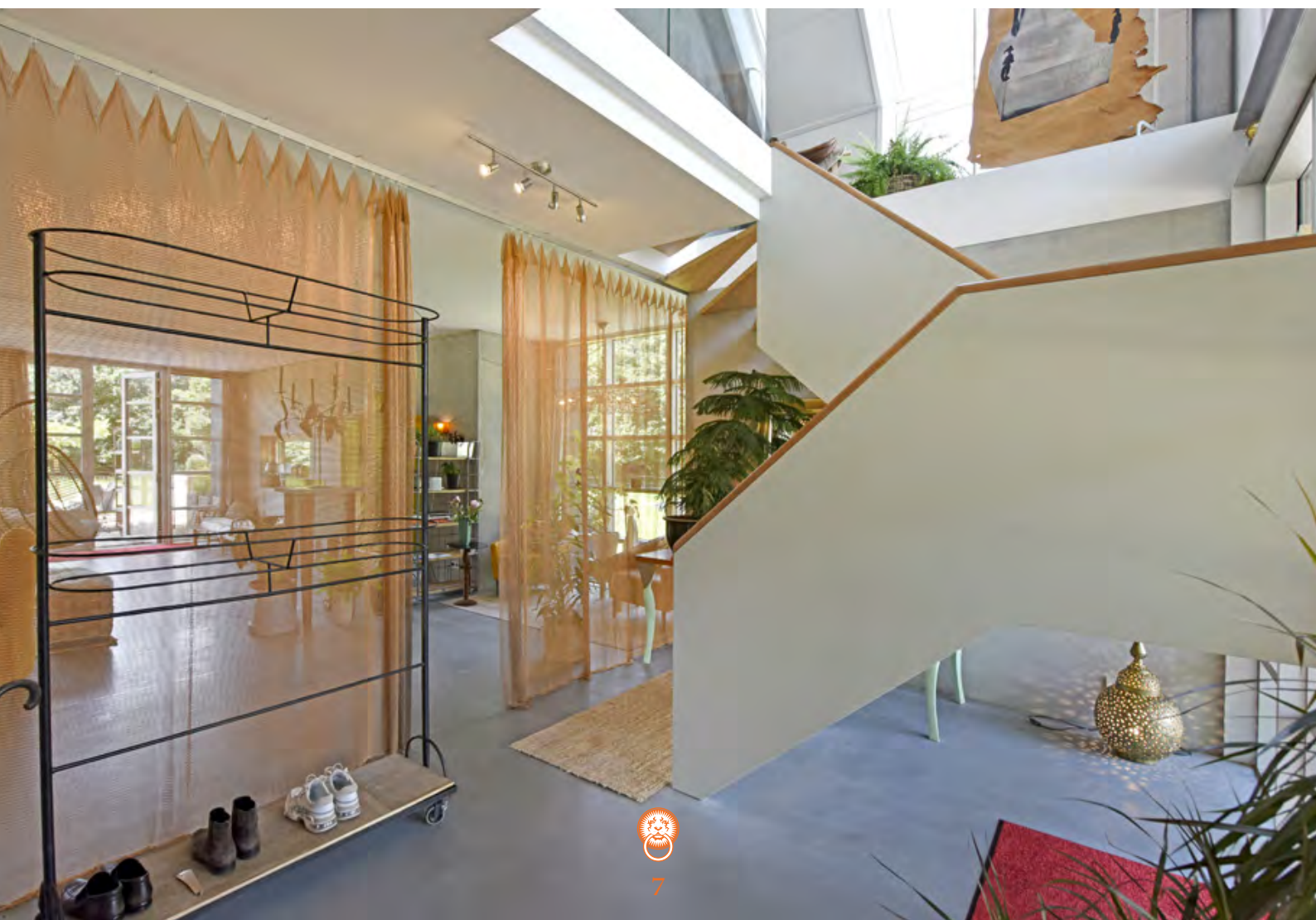
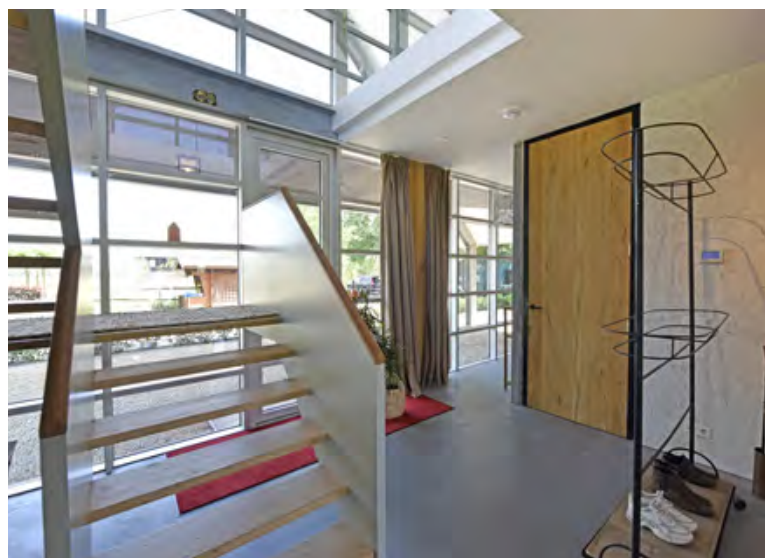




# Begane grond

## Entree

Wat een entree en wat een geweldig zicht over de weidse tuin met daarachter de bosranden van de Veluwe. Gekozen is voor een min of meer open verbinding met zowel living als met de verdieping. De constructie met glas komt zo optimaal tot zijn recht. Fraai is de ambachtelijke trapopgang. De leuningen zijn met leer bekleed, geïnspireerd door de scheepsjachtbouw. Zeker opvallend en onderscheidend is de entree naar de living uitgevoerd met een messing gordijn, gebaseerd op het principe van een maliënkolder. In het licht is het doorschijnend en licht weerkaatsend, terwijl het in het donker ondoorzichtig wordt.





## Woonkamer

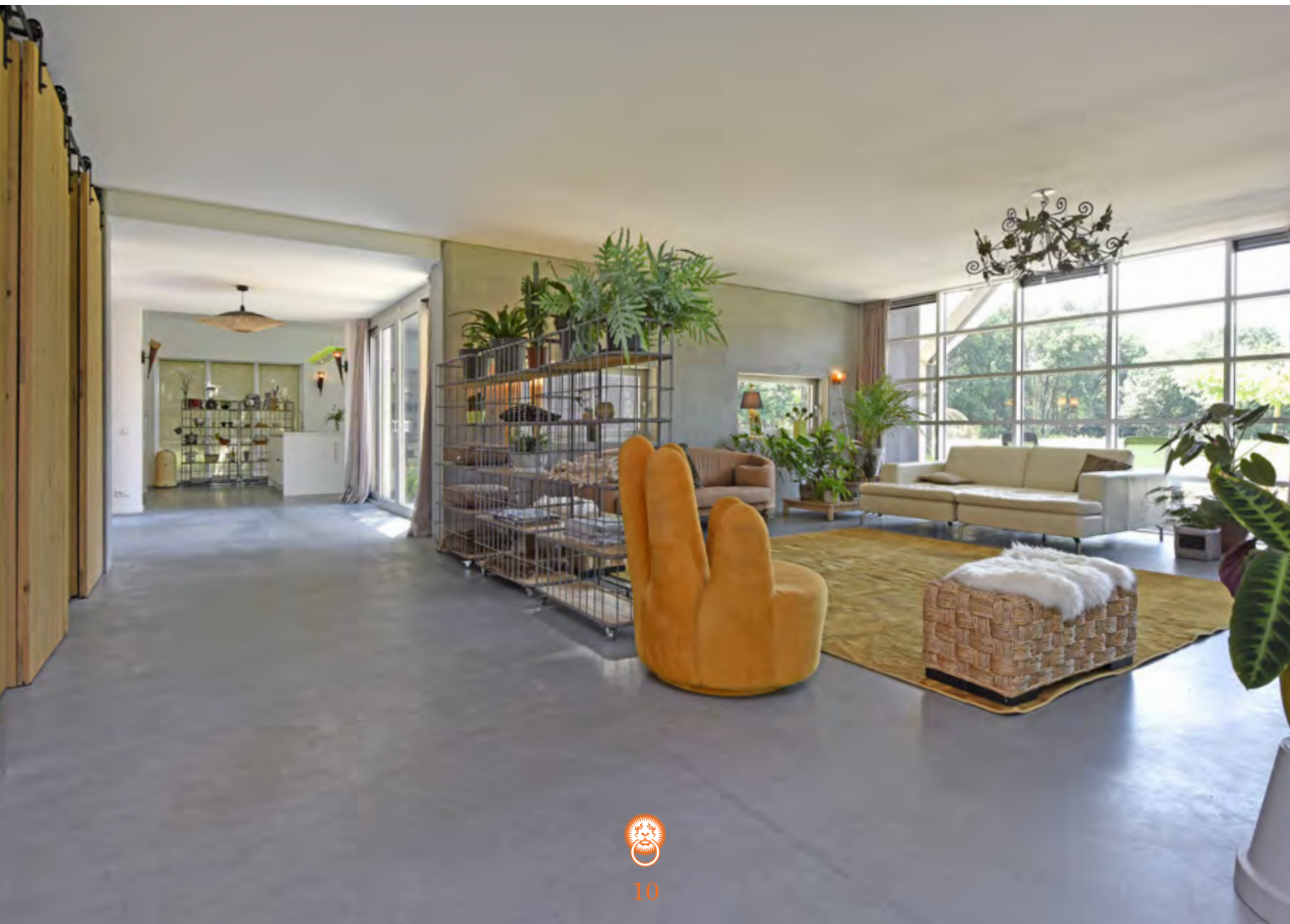
Een living met allure. Ruimtelijk, groots en licht dankzij de fenomenale raampartijen. Echt vanaf ieder zitje en elke positie komt de natuur binnen. Vanzelfsprekend zijn er openslaande deuren naar het fraaie overdekte terras. Veel vaste bergruimte is er dankzij een grote perfect gepositioneerde kastenwand met massief eiken barndeuren. Daarachter, uit het zicht, het toilet.















## Sluis

De sluis functioneert als fraaie corridor tussen de living en de woonkeuken. Met open verbindingen en met glasconstructies met schuifdeuren aan beide zijden. De keuken en de woonkamer zijn op deze wijze op unieke wijze met elkaar verbonden. Op de sluis is een sedumdak aangebracht.







### **Keuken**

De moderne keuken beschikt over een groot kookeiland en is compleet met luxe SMEG inbouw apparatuur met onder andere inductiekookplaat, vaatwasmachine en quooker. Daarbij een kastenwand met een combinatie stoomoven, koelkast en vriezer. Verder in de keuken een pelletkachel.

### **Bijkeuken**

Vanuit de keuken is er direct toegang tot de royale bijkeuken met daarin alle technische installaties. Ook treft u hier de wasmachine aansluiting en wasbak. Openslaande deuren geven toegang tot de tuin.









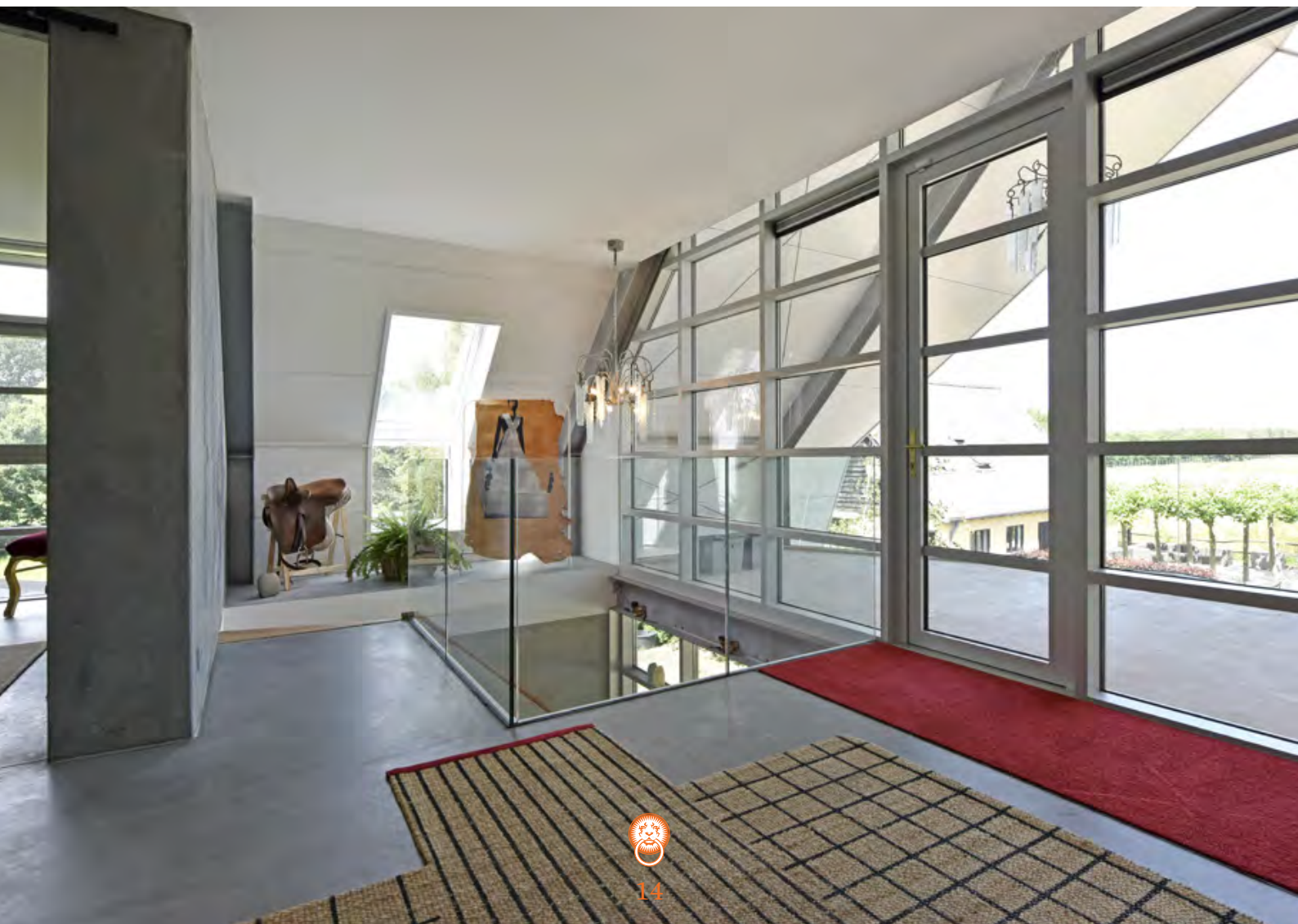
# Verdieping

## Overloop met balkon

De prachtige trapopgang biedt toegang tot de ruime overloop die nadrukkelijk is ingericht als leefruimte. Zo is het een heerlijke plek om thuis te werken. Daarbij is de kans groot dat u geregeld wordt afgeleid door het prachtige uitzicht op de Veluwe. Dan toch maar even het grote aangrenzende balkon oplopen. Zeker in de ochtend is dat een goed plan als de zon aan de horizon verschijnt. Verder op de overloop een kast met openslaande deuren.

## Master bedroom met badkamer

Een heerlijk ruime kamer met een plafond van maar liefst vijf meter hoog. Over de volle breedte glas dat natuurlijk opnieuw zorgt voor de mooiste vergezichten. In deze kamer een inbouwkast en directe toegang tot een fijne badkamer. De stalen spanten zorgen voor een onderscheidende industriële look. De badkamer is compleet met inloop regendouche, ligbad, toilet, dubbel wastafelmeubel en een elektrisch verwarmingspaneel.



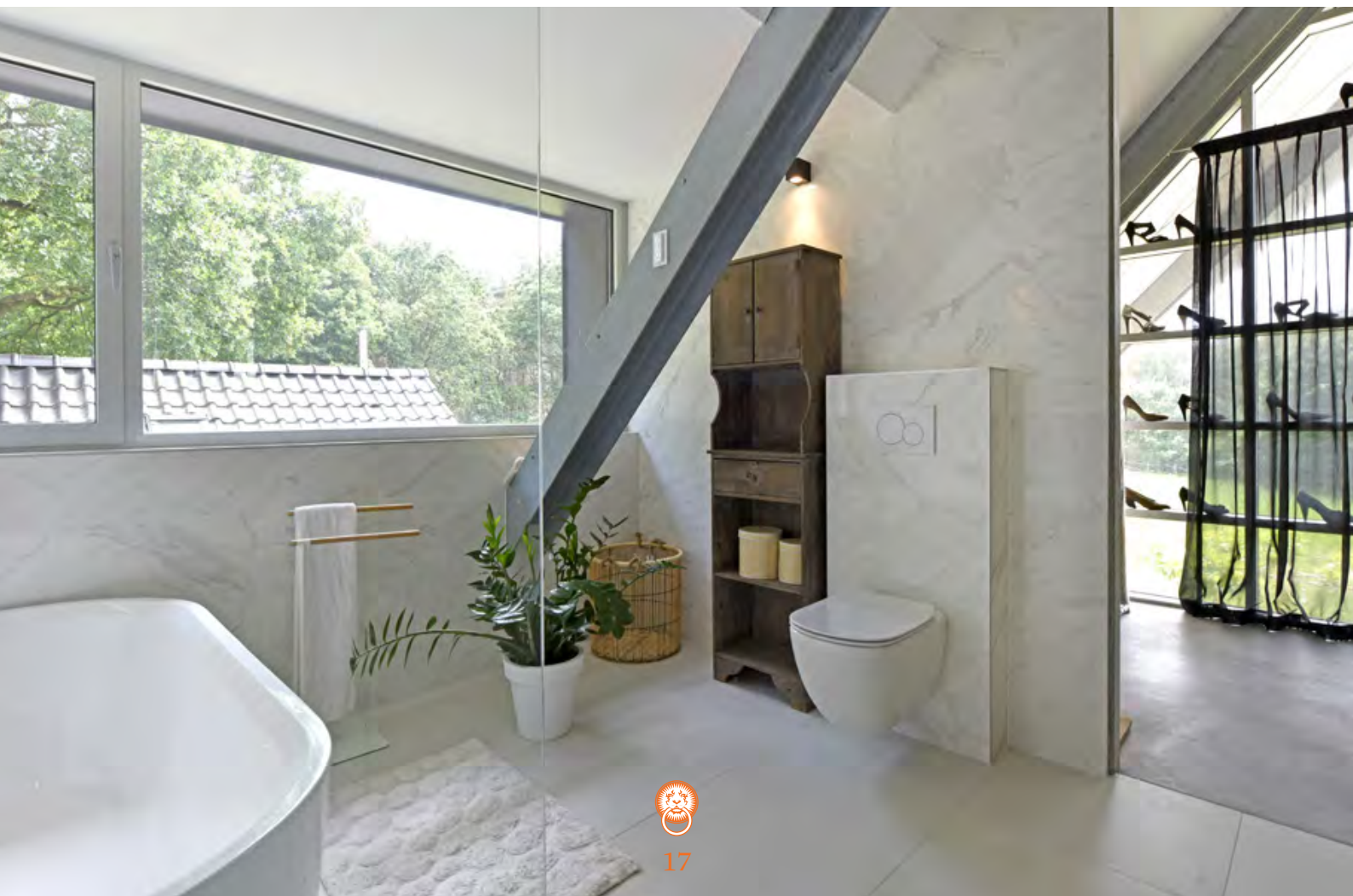
















### **Slaapkamer 2**

Weliswaar wat kleiner dan de master bedroom maar ook uitgevoerd met grote raampartijen.

### **Badkamer 2**

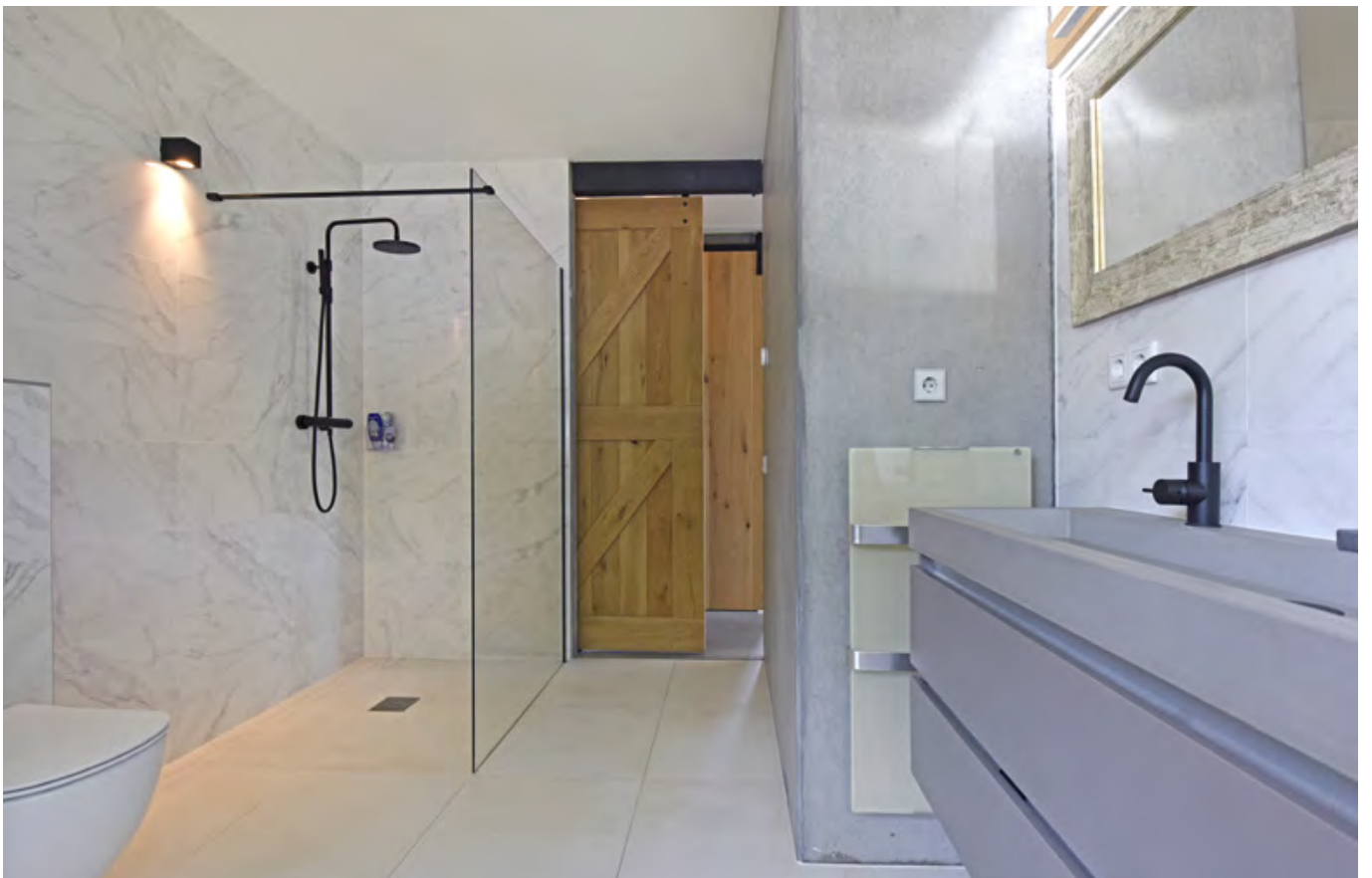
Vanaf de overloop is er toegang tot de tweede badkamer met een identieke industriële stijl en uitstraling. Ook in deze badkamer een inlopdouche, toilet, dubbel wastafelmeubel en elektrisch verwarmingspaneel.

### **Bergzolder**

Een vlizotrap vanaf de overloop zorgt voor toegang tot de bergzolder. Ook hier veel lichtinval en ruimte mede door de hoge nok van 2.27 meter.









# Buiten

## Tuin

De natuur rondom uw riante perceel is allemaal Natura 2000 gebied. De tuin ligt daarom letterlijk ingebed in de natuur. Bij de inrichting en aanleg is daar natuurlijk nadrukkelijk rekening mee gehouden. In het voorjaar van 2022 is er in overeenstemming met de provincie Gelderland en Staatsbosbeheer een ecologisch plantplan uitgevoerd. Het grasveld aan de voorzijde is volledig ingezaaid met wilde bloemen en kruiden. De oprijlaan wordt helemaal groen, doordat deze is geplaveid met grastegels. Er zijn honderden struiken en inheemse planten geplant. De prachtige bloemenweide maakt het geheel compleet.

## Terrassen

Natuurlijk wilt u van al dat moois genieten. En dat kan vanaf de terrassen die qua kleur, zitjes en potten met planten zijn geïnspireerd op zuidelijke mediterrane tuinen.

## Rondom

Rond de woning staan veel beukenhagen en rododendrons en daarachter dus de Natura 2000 natuurgebieden.





















# Bewoners vertellen

In 1998 kwamen we in contact met Kootwijkerdijk 22. Via Barneveld en Kootwijkerbroek kwamen we er aan. Er stond een klein boerderijtje, zo goed als onbewoonbaar met daarbij een veelheid aan (vervallen) opstallen over het gehele perceel. Het leek wel een heel dorp. Door de jaren hebben we vooral opgeruimd en opstallen ingeruild voor ruimte, zicht en rust. En waar ooit een vervallen boerderijtje stond, is nu een landelijke villa herrezen. Passend in deze tijd, toekomstbestendig en energieneutraal.

De natuurlijke omgeving was de inspiratiebron voor onze ideeën. In de basis zijn er twee zichtlijnen: oost-west en noord-zuid. Voor ons speelt het leven zich vooral af richting het zuidwesten. Hier ligt het ruime, grotendeels overdekte terras en een wat lager gelegen terras in de schaduw van zes dakplatanen. Een heerlijke plek om met vrienden en familie door te brengen. Aan de oostkant genieten we, vanaf onder andere het balkon, van de zonsopkomst. Pluspunten van onze villa zijn de centrale landelijke ligging en de natuurlijke omgeving (Natura 2000) die het perceel omgeeft. Met de overweldigende Veluwe flora en fauna, het wild (herten,

zwijnen, hazen, buizerds, dassen, konijnen en eekhoorns) en zoveel vogelsoorten.

Wilt u buitenshuis culinair genieten, dan hebben wij zeker tips. Restaurant Cèpes (Otterlo), Het Roode Koper (Ermelo) en de Echoput bij Apeldoorn: het zijn restaurants van Michelin niveau, dan wel met ster. Maar ook voor 'vandaag geen zin in koken', is er volop gastronomisch verantwoord aanbod zoals 't Hilletje in Kootwijk, Gasterij Zondag in Garderen en bij Gigi's in Voorthuizen waar het exotisch genieten is. Ook op cultureel gebied is er veel aanbod in Apeldoorn, Arnhem, Amersfoort, Barneveld, Kootwijk (Theater op 't zand), Radio Kootwijk, Kröller Mullermuseum en park de Hoge Veluwe. En direct vanuit huis kunt u eindeloze fiets- en wandeltochten maken.

De centrale ligging was voor ons een voorwaarde om ons hier te vestigen. De A1 op 2 km brengt u in 45 minuten in Amsterdam. De snelwegen A30, A50, A12 en A28 voeren naar alle denkbare windrichtingen. In Barneveld is een gratis transferium voor de auto. U stapt er zo op de trein.





# Bouwkundige gegevens

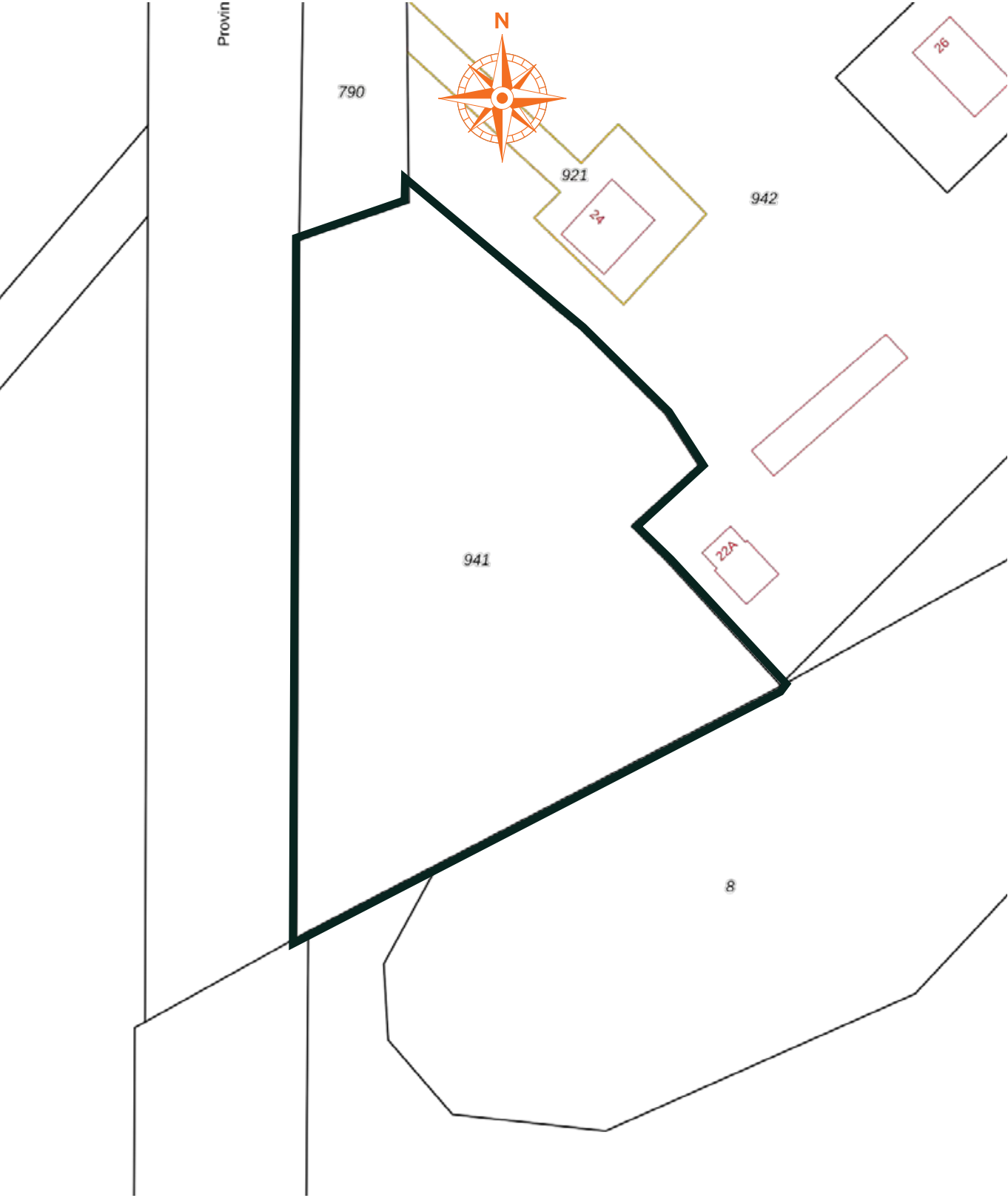
Structuur	De villa bestaat uit een betonnen, stenen, glazen, stalen hoofdmassa met 2 bouwlagen onder een rieten dak (woongedeelte), pannen dak (keukengedeelte) en plat sedum dak (glazen 'sluis' doorgang keuken naar woonkamer).
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdieping zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	Beton, stenen, hout en glas.
Kap	Rietgedekt en dakpannen (zadeldak).
Ramen, deuren en kozijnen	Staal, hout en glas.
Installaties en voorzieningen	Pelletkachel, rookkanaal, warmtepomp (lucht), vloerverwarming geheel, elektrische boiler, mechanische ventilatie, alarminstallatie, glasvezel kabel en zonnepanelen.
Isolatie	Dak, muur, vloer.
Energielabel	A+++
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 2021 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op, water, elektra, riolering en telefoon, glasvezel.





# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie C, nummer 941, groot 6.390 m<sup>2</sup>.





# Plattegronden

Begane grond





# Plattegronden

Eerste verdieping

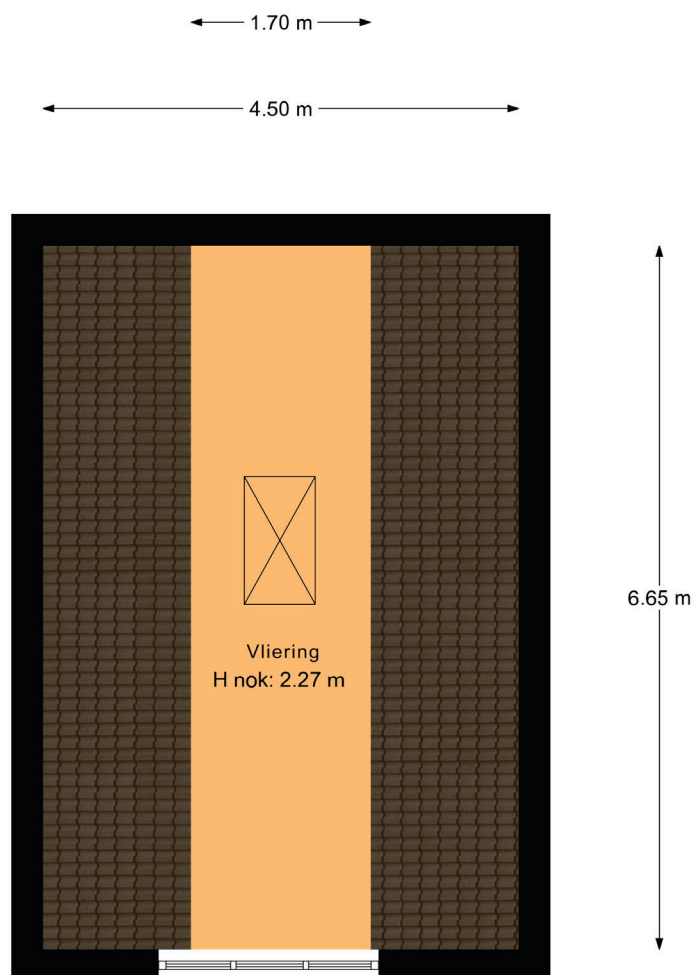




# Plattegronden

Bergzolder

---





# Interesse? Neem contact op met:

**Bartelo Dijk**  
De Landerije makelaars en adviseurs

**0575 74 30 90**  
brummen@landerije.nl



## Algemeen

### Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Barneveld, Raadhuisplein 2, Barneveld, tel. 14 0342, e-mail [info@barneveld.nl](mailto:info@barneveld.nl), internet [www.barneveld.nl](http://www.barneveld.nl).

### Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.







# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



*Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen*



Zutphensestraat 292  
6971 JR Brummen

0575 74 30 90  
brummen@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 69622388

IBAN NL91ASNB0706734831  
BTW NL001419826B31