

Ontdek
deze woning.
Kijk mee.



Kouter 31, Voorthuizen

**Hartelijk
welkom!**

Ziet u het voor zich? Uw thuis.

Alstublieft! De brochure van een woning die aan verschillende van uw wensen voldoet. U hebt nú nog het gevoel dat u bij een ander binnenkijkt. Probeer u voor te stellen hoe u deze woning straks zelf aankleedt en inricht. Binnenkort is het wellicht uw thuis. In de keuken kookt u straks misschien voor familie of vrienden. U doet zelt weg op uw eigen bank, bij de zachte klanken van uw vertrouwde muziek. Deze woning wordt de uitvalsbasis voor kleine en grote avonturen. De centrale plaats in uw leven. Ziet u het voor u? Als u nog vragen hebt, staan wij voor u klaar. Ontdek uw toekomstige woonplezier!

Jan Westeneng, Henk Westeneng en Daan de Waard
Uw woningmakelaars



Goed om te weten.

Woning	Kouter 31 te Voorthuizen
Vraagprijs	€ 925.000,- k.k.

Type	Vrijstaande woning
-------------	--------------------

Slaapkamers	3 (met mogelijkheid tot extra slaapkamer)
--------------------	---

Perceeloppervlakte	443 m ²
---------------------------	--------------------

Woonoppervlakte	170 m ²
------------------------	--------------------

Inhoud	687 m ³
---------------	--------------------

Tuin	rondom
-------------	--------

Garage	inpandig, 15 m ²
---------------	-----------------------------

Bouwjaar	2020
-----------------	------

Verwarming	luchtwaterwarmtepomp, boiler (300L), vloerverwarming
-------------------	--

Isolatie	Dak-, muur- en vloerisolatie, HR-glas
-----------------	---------------------------------------

Bekijk de video van deze woning!



Kouter 31



Een unieke uitstraling, dat kunnen we met recht zeggen van deze vrijstaande woning die in een scottisch cottage stijl gebouwd is.

Achter deze unieke gevel schuilt een moderne woning die volledig gasloos is. Dankzij de luchtwaterwarmtepomp, een boiler van 300L, 8 zonnepanelen en vloerverwarming en verkoeling op elke verdieping en in elke ruimte profiteert u hier van veel comfort. De hoogwaardige afwerking, een ruime keuken met erker, een garage en een prachtig aangelegde tuin maken het plaatje compleet.

Een buitenkans voor wie op zoek is naar (t)huis met sfeer en karakter!



Hal



De hal, een fijne binnenkamer die direct een verzorgde indruk maakt. Hier treft u de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en een verzorgde toiletruimte met toilet en fonteintje. Praktisch en stijlvol ingericht.



Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer, maar eerst even een pluspunt die het vermelden zeker waard is; de woning is in 2020 gebouwd wat betekent dat alles nog in uitstekende staat verkeert en u de komende jaren geen omkijken hebt naar onderhoud!

Woonkamer



De woonkamer is een lichte leefruimte waar u zich meteen thuis voelt. Door de meerdere raampartijen valt er veel daglicht naar binnen, wat de ruimte een open karakter geeft. De afwerking is strak en modern met een gestuukt plafond en lichte wanden die als een rustige basis perfect zijn voor elk interieur. Plaats een gezellige zithoek en u kunt gaan genieten met uw familie en vrienden.



Extra handig is de praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van uw spullen.







Keuken



De keuken is een stijlvolle én praktische ruimte waar koken echt een feestje wordt. De moderne keuken met strak kookeiland vormt een echte blikvanger in het interieur. De wand met kleurrijke tegels zorgt voor een verrassend accent dat het geheel een eigen uitstraling geeft.

Dankzij de royale opzet is er veel werk- en bergruimte. Alle kasten zijn voorzien van lades, waardoor niet alleen het opbergen maar ook het pakken van het keukengerei heel makkelijk is.

Een bijzonder detail; de hoge kasten zijn zwevend en in de muur gemonteerd.



Koken kunt u met al de nodige apparatuur, zoals een 4-pits BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven, een ruime koelkast, een Quooker met combi boiler, een vaatwasmachine en vier stopcontacten direct op het werkblad.



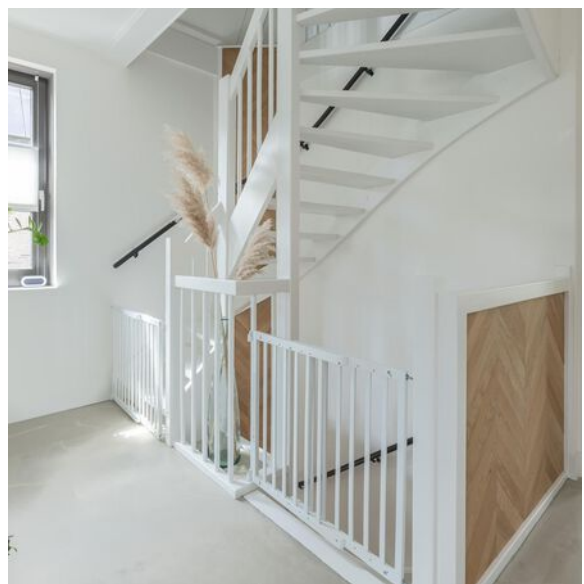


Aan de achterzijde bevinden zich openslaande deuren naar de achtertuin, een fijne verbinding met buiten én veel natuurlijk licht. Daarbij is er een sfeervolle erker, die u een perfecte plek biedt voor een gezellige eettafel. De erker is voorzien van veel raampartijen, zodat u ook hier profiteert van veel lichtinval én van een leuk uitzicht op de tuin.



Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft, net als de begane grond, een nette afwerking. Op de verdieping treft u drie fijne slaapkamers aan, twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Alle kamers zijn afgewerkt met een gestuukt plafond en lichte wanden. Daarbij treft u op de slaapkamers verduisterende plisségordijnen (top down), dit geeft sfeer aan de ruimte én zorgt daarbij voor de nodige privacy. Een leuk detail; de trap en het trapgat hebben de huidige bewoners bekleed met eiken plankjes in een Hongaarse punt, erg stijlvol!







De ouderslaapkamer heeft als kers op de taart een ruime inloopkast, een absolute meerwaarde. Hier bergt u moeiteloos al uw kleding en accessoires overzichtelijk op, terwijl u alles binnen handbereik heeft.



Badkamer



De badkamer straalt rust uit dankzij de stijlvolle en strakke afwerking. De ruimte is voorzien van een moderne tegelvloer die doorloopt op de wanden, wat zorgt voor één geheel. De andere wanden zijn wit en strak afgewerkt en daarbij is het plafond gestuukt. Centraal in de badkamer vindt u een royale inloopdouche met een regendouche, die gescheiden is van de ruimte met een glazen schuifwand. Verder is er een houten wastafelmeubel met twee wastafels, handig voor comfortabel gebruik met z'n tweeën. Boven het wastafelmeubel hangt een spiegel met verlichting en verwarming en daarnaast treft u in de ruimte een toilet aan. Kortom; een comfortabele badkamer die van alle gemakken is voorzien.



Tweede verdieping



De tweede verdieping van de woning geeft u veel ruimte en flexibiliteit. Het is een volwaardige verdieping met bergruimte achter knieschot, die geschikt is voor diverse doeleinden.

Denk hierbij aan een extra slaapkamer, een werkkamer of een speelruimte, de mogelijkheden zijn erg veel. Weet u al hoe u de ruimte gaat gebruiken?

De verdieping heeft een hoge, witte punt wat voor een erg ruimtelijk gevoel zorgt.



Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een aparte technische ruimte. Hier zijn de boiler, de warmtepompunit en de aansluitingen voor de witgoedapparatuur functioneel geplaatst. Een veelzijdige verdieping die zich volledig aanpast aan uw woonbehoefte.

Garage



De garage biedt u plek voor uw fietsen, voor een kast waar u uw schoenen en jassen in op kan bergen en voor het opbergen van uw tuinspullen. Erg praktisch! In de garage vindt u een keukenblok met een spoelbak en de aansluiting voor de witgoedapparatuur. Ideaal zo kunt u direct uw was opvouwen wat zorgt voor extra gemak in het dagelijkse huishouden. Daarnaast is de garage voorzien van openslaande deuren aan de voorzijde en een loopdeur aan de achterzijde. De garage is ook vanuit de keuken te bereiken.

Daarbij kunt u de auto parkeren op eigen oprit, ideaal!



Tuin

Deze fraai aangelegde en royale achtertuin biedt u de perfecte plek voor het buitenleven. De tuin is ingedeeld met een groot terras direct aan de woning. Hier kunt u met gemak een grote eettafel plaatsen waar u samen met familie of vrienden kunt dineren en genieten van lange zomeravonden. Verder is er in de tuin strakke bestrating gecombineerd met een gazon, diverse groene beplanting en fruitbomen, die dit geheel een verzorgde uitstraling geven.





Achter in de tuin is een gezellige 'zitkuil' gecreëerd. Het is een verlaagde zithoek met houten elementen, een heerlijke plek om te ontspannen samen met het gezin, familie of vrienden tot in de late uurtjes. De zitkuil is voorzien van een wasbak met een fontein en meerdere stopcontacten.

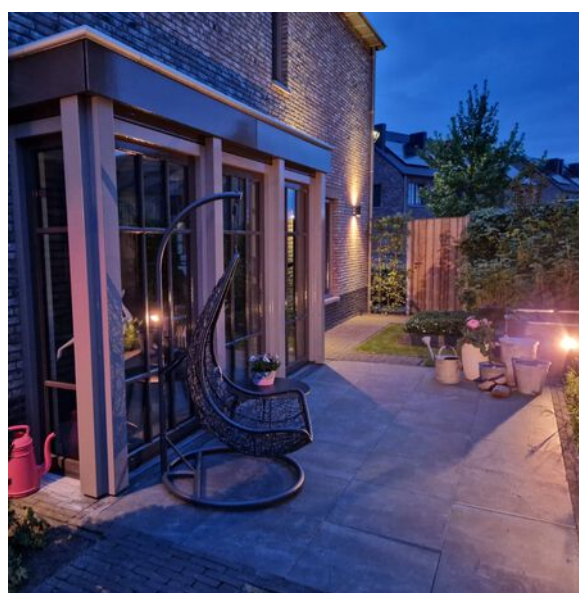
Daarnaast zijn er twee poorten die u toegang geven tot de voorzijde van de tuin, erg praktisch!







Aan de zijkant van de woning vindt u een stukje wilde tuin met verschillende planten die insecten en vlinders aantrekken wat zorgt voor extra leven en kleur in de tuin.



Woonomgeving



De woning ligt in één van de nieuwste wijken van Voorthuizen. De wijk is erg ruim en groen van opzet. Bij de aanleg van de wijk is zoveel mogelijk, van het toen al bestaande groen, behouden gebleven waardoor de jonge wijk een volwassen uitstraling heeft. Daarnaast komt er alleen bestemmingsverkeer in de wijk, hierdoor is de straat voor het huis heerlijk rustig. Nabij de woning zijn wandel- en fietspaden te vinden waar u kunt genieten van de natuur. Daarnaast is het dorpscentrum van Voorthuizen op loopafstand te bereiken. Ook zijn zowel de A1 als de A30 met vijf minuten te bereiken én op de fiets bereikt u, binnen 10 minuten, het treinstation van Barneveld-Noord. Een centrale locatie!



Algemeen



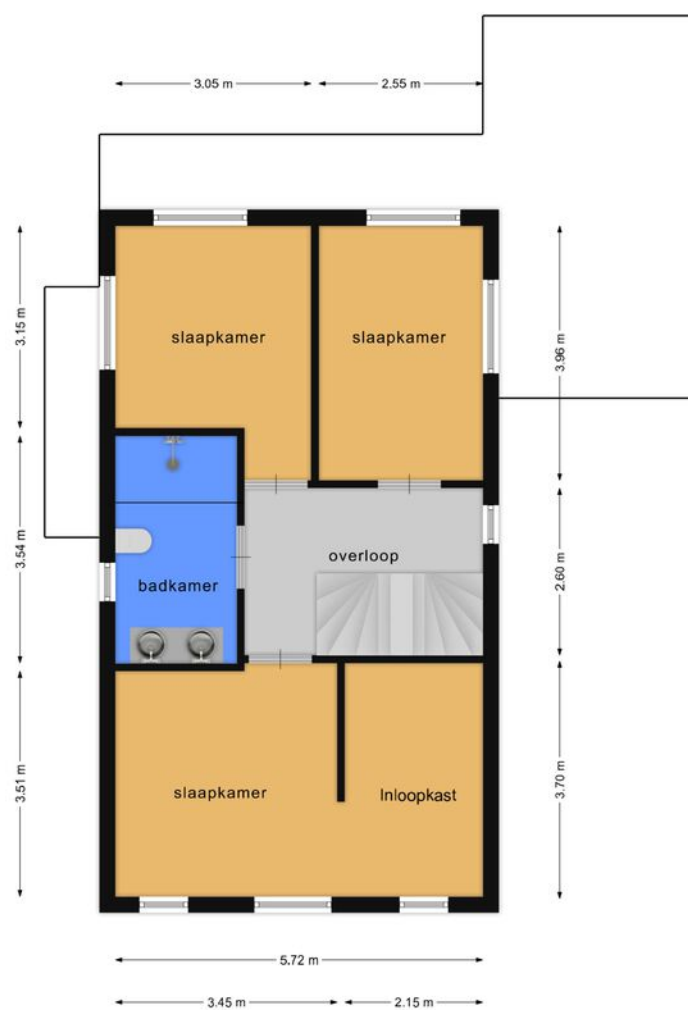
Kenmerken:

- Energielabel A
- 8 zonnepanelen
- Vloerverwarming én vloerverkoeling op elke verdieping
- Zonwering kan eenvoudig worden aangesloten dankzij de aangebrachte voorbereidingen op de begane grond (aan de achterzijde) en bij de slaapkamers aan de achterzijde op de eerste verdieping
- Gasloos | Luchtwaterwarmtepomp en boiler (300L)

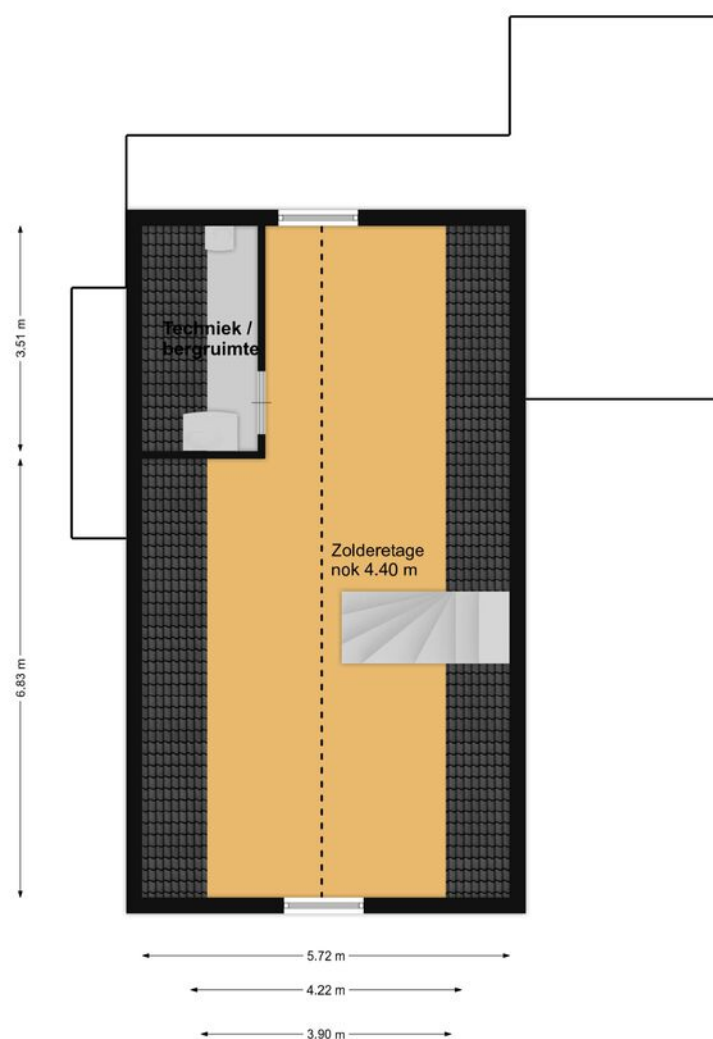
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Voorthuizen Sectie G Perceel 6156	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 2025
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 databankenrecht.

Veelvoorkomende termen. We leggen ze voor u uit.

A Bieding

Direct na de bezichtiging een bod uitbrengen? Een bod bestaat uit een prijs in euro's die u wilt betalen voor de woning. Daarnaast bestaat een bieding ook uit een opleverdatum en eventuele voorbehouden. Op grond van één van deze voorbehouden kan een koper de koopovereenkomst ontbinden.

Voorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen, mits er een financiering bij een hypotheekverstrekking instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van een nader te bepalen periode gelden. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom.

Voorbehoud bouwkundige keuring

Bij het maken van een voorbehoud van bouwkundige keuring werkt de verkoper uiteraard mee aan de keuring. De koper is vrij in het kiezen van een keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

Voorbehoud verkoop eigen woning

Bij het maken van een voorbehoud verkoop eigen woning heeft de koper de mogelijkheid om binnen een afgesproken termijn zijn eigen woning te verkopen. Als er een bod is gedaan en er geen voorkeursrecht is gegeven aan een andere belangstellende, wordt uw bod in behandeling genomen. De verkoper kan overigens besluiten niet in te stemmen met de door u gestelde voorwaarden.

Is de woning verkocht als de vraagprijs wordt geboden?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Pas als een bod door de verkoper wordt geaccepteerd, of als de bieder het tegenbod van de verkoper accepteert, is er een mondelinge koopovereenkomst. Na deze overeenstemming wordt er een schriftelijke koopovereenkomst opgesteld.

Biedlogboek

Het gebruik van een digitaal biedlogboek is bij verkoop van woningen verplicht. Als een woning definitief verkocht is, dan wordt het biedlogboek verstuurd naar alle bidders. Dat betekent dat een ieder die een bod heeft uitgebracht naderhand inzicht krijgt in alle andere biedingen. Hierdoor wordt het koopproces transparant voor iedereen.

B In onderhandeling

De makelaar gaat uw bod met de verkoper bespreken. U bent pas 'in onderhandeling' als de verkopende partij reageert op uw voorstel door het doen van een tegenbod. Vervolgens wordt er met u of uw aankoopmakelaar verder onderhandeld, totdat er over de prijs en alle voorwaarden overeenstemming



is bereikt. Stel dat er meerdere partijen interesse tonen, dan worden zij in de gelegenheid gesteld om eenmalig een eindvoorstel neer te leggen. U wordt als eerste kandidaat dan ook verzocht om uw eindvoorstel in te dienen. U bent hiertoe uiteraard niet verplicht. De verkoper beslist uiteindelijk wie hij de woning gunt. Is er geen overeenstemming bereikt? Dan wordt de onderhandeling afgebroken en is de makelaar vrij om met andere partijen in onderhandeling te gaan.

C Verkoop bij inschrijving

Wanneer er veel belangstelling is voor een woning, kan in overleg met de verkoper besloten worden om de woning te verkopen via inschrijving. Dit zal de makelaar aangeven op het moment dat iemand een bod wil doen. Alle geïnteresseerden krijgen een gelijke kans en mogen voor een bepaalde datum/tijdstip een bod uitbrengen.

Wordt een bod besproken met andere bidders?

Dit zal nooit gebeuren. Biedingen worden door de makelaar alleen besproken met de verkoper. Er wordt ook niet onderhandeld over biedingen. Moet de verkoper het hoogste bod accepteren? Nee, als het hoogste bod voor de verkoper niet acceptabel is, kan hij beslissen om het niet te verkopen. Ook kan een verkoper bijvoorbeeld een bod zonder voorbehouden (voorbehoud van financiering, bouwkundige keuring, verkoop eigen woning) accepteren dat lager is dan een bod met voorbehouden.

Wanneer is er sprake van een overeenkomst?

Als een particulier een woning koopt om zelf te gaan bewonen komt er een koopovereenkomst tot stand als alle betrokken partijen de koopovereenkomst getekend hebben. Wanneer een zakelijke koper of belegger een woning koopt, is een mondelinge overeenkomst al een koopovereenkomst.

D De koopovereenkomst

Op het moment dat de onderhandelingen zijn afgerond en er overeenstemming is bereikt, worden de afspraken tussen de verkoper en koper vastgelegd in een koopovereenkomst. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een standaard NVM-model koopovereenkomst. Alle mondelinge afspraken zijn hierin schriftelijk vastgelegd. Zodra alle partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, zal de koopover-



//

“Hebt u vragen over bepaalde termen of de gang van zaken? Eén van onze makelaars of secretaresses legt het u graag uit.”

Jan Westeneng

eenkomst naar de notaris worden verzonden. Aan de hand van onder andere de koopovereenkomst zal de notaris de akte van levering opmaken.

Bijkomende kosten: kosten koper

Bij het kopen van een bestaande woning krijgt u meestal te maken met een aantal bijkomende kosten, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten (voor onder meer het passeren van de akte van levering en hypotheekakte). Deze bijkomende kosten voldoet de koper. Bij het kopen van een nieuwbouwwoning zijn de meeste bijkomende kosten voor rekening van de verkoper. Bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting en notariskosten (voor onder meer het passeren van de akte van levering). Kosten van de eventuele hypotheekakte zijn wel voor rekening van de koper. Aanvullend zijn er nog kosten die betrekking hebben op de financiering, zoals afsluitprovisie, taxatiekosten, kosten voor een hypotheekakte en eventueel Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Een voordeel is dat deze financieringskosten over het algemeen aftrekbaar zijn voor de inkomstenbelasting.

Waarborgsom of bankgarantie

Het is gebruikelijk dat een koper enige tijd na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. De waarborgsom wordt vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie. Dit is een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is.

E Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht. Hij/zij heeft de plicht om eventuele gebreken te melden. Denk bijvoorbeeld aan de bouwkundige staat van het pand of de fundering. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar niets over melden. Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om onder andere de staat van de woning en de bestemmingsplanmogelijkheden te onderzoeken.

Ouderdomsclausule

Een oudere woning heeft niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de betreffende bouwperiode kan het zijn dat de woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

Niet-bewonersclausule/eigenarenclausule

Het is mogelijk dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of een belegger. De verkoper kan dan niet alles van de woning weten. Zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden.

F De overdracht

Enige tijd voor de overdrachtsdatum ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor de afwikkeling en ondertekening van de leveringsakte. Hierdoor vindt de eigendomsoverdracht plaats. Voorafgaand aan de overdracht vindt er een inspectie plaats van de woning. Als er een hypotheek op de woning gevestigd dient te worden, wordt na de eigendomsoverdracht aansluitend de hypotheekakte gepasseerd.

Uw toekomstig woonplezier. Daar doen we het voor.

Bij Westeneng genieten we er van als we mogen bijdragen aan het woonplezier van mensen. Daar zetten we ons graag voor in. Zeker, soms is het makkelijk. Als u snel de juiste woning vindt, en u kunt een goed bod doen dat wordt geaccepteerd, komt uw volgende adres al gauw in beeld. Het kan ook zijn dat we samen met u een intensieve zoektocht beginnen naar de

woning die aan al uw wensen voldoet. Of dat we u begeleiden in een spannende onderhandeling. Misschien kunnen wij u attenderen op de uitstekende verbouwingsmogelijkheden van een woning. Kortom: we voelen ons nauw betrokken bij u, en genieten van het persoonlijke contact dat dit oplevert. Dat mag u gerust een 'familietrekje' noemen van ons héle team.



Westeneng.
Altijd actief.



Thuis in Barneveld en omgeving

- Al meer dan 60 jaar zijn we actief in Barneveld en wijde omgeving. We kennen deze regio op ons duimpje.
- Vertrouwen is een kernwaarde van ons familiebedrijf. We zijn er zuinig op. Ons eenvoudige motto is: eerlijk duurt het langst.
- Altijd actief. Dát is ons karakter. We mogen dan veel ervaring hebben, elke dag gaan we op zoek naar nieuwe kansen.
- Ons hele team is erop ingericht u maximaal te ondersteunen. Van makelaar tot secretaresse: iedereen is ter zake kundig en u graag van dienst.

//

“Bij een eerste bezichtiging draait het echt om úw gevoel: kan deze woning uw thuis worden? Dat thuisgevoel, daar ben ik altijd naar op zoek!”

Jan Westeneng

We hebben misschien al een koper voor úw woning...

Zullen we u helpen uw eigen woning te verkopen? In onze Woningmatch database hebben we de gegevens van duizenden mensen die actief op zoek zijn naar een woning. Grote kans dus dat u hiermee snel de ideale koper vindt. We vertellen u daar graag meer over.



Geïnteresseerd? Wij helpen u graag!

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag: 08:00 - 12:30 en 13:00 - 17:00 uur

's Avonds en zaterdagochtend: op afspraak. Zondags gesloten.

Uw contactpersoon is buiten kantoor tijden (18:30 - 22:00 uur) op onderstaande nummer(s) bereikbaar:



Jan Westeneng
Woningmakelaar
06 - 51519541



Henk Westeneng
Woningmakelaar/Taxateur
06 - 24870518



Daan de Waard
Vastgoedadviseur
06 - 45295048



We zijn ook
snel bereikbaar via
WhatsApp:
0342 415 589

Thorbeckelaan 18, Barneveld
0342 415 589

info@westeneng.nl
www.westeneng.nl



westeneng
altijd actief