

Ontdek
deze woning.
Kijk mee.



Stationsweg 12, Barneveld

**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





Op deze idyllische locatie aan de rand van het Schaffelaarse Bos ligt deze prachtige villa met royale bijgebouwen aan de Stationsweg 12 te Barneveld. Hier ervaart u de natuur, maar tegelijkertijd bent u met enkele minuten bij de openbare voorzieningen. Zeer uniek! ----->>

Stationsweg 12



Het perceel van 11.535 m² is écht royaal te noemen: volop ruimte, rust en privacy.

In de fraai aangelegde parktuin vindt u een bosvijver, dierenweide, boomgaard met verschillende fruitbomen en héél veel groen.

Wonen op een plek waar ruimte, natuur en comfort samenkomen.
Dat is wat deze villa u biedt!



Goed om te weten.

Woning	Stationsweg 12 te Barneveld
Vraagprijs	€ 2.750.000,- k.k.
Type	Villa
Slaapkamers	5
Perceeloppervlakte	11.535 m ²
Woonoppervlakte	331 m ²
Inhoud	887 m ³
Parktuin	Rondom de woning
Bijgebouwen	Bijgebouw met garage en kantoor, veldschuur en dierenverblijf
Bouwjaar	2008
Verwarming	C.V.-ketel, open haard, vloerverwarming, wandverwarming, warmtepomp, gashaard

Bekijk de video van deze woning!



Hal entree



Welkom! Bij binnenkomst ziet u gelijk dat het een keurige woning betreft.

De hal biedt een ruime garderobe, heeft een meterkast en een verzorgde toiletruimte met een fonteintje. Bovendien is er op de gehele begane grond een hardstenen vloer met vloerverwarming aanwezig.

Verder heeft u vanuit hier toegang tot de woonkeuken en de bijkeuken.



Woonkeuken



Deze ruime woonkeuken is voorzien van een hoogwaardige Lodder keuken die u alles biedt wat u nodig heeft, met veel werk- en opbergruimte. Zo vindt u hier een combi-oven, een 5-pits inductiekookplaat (Siemens), een afzuigkap, vaatwasser, Quooker en een koel-/vriescombinatie. Daarnaast bevindt zich in de keuken een grote bijpassende servieskast. Ook is er genoeg ruimte voor een grote eettafel.





Wat een praktische ruimte is deze bijkeuken. De ruimte, die beschikt over een luxe keukenblok met een groot werkblad en veel opbergruimte, is voorzien van een afzuigkap en aansluitingen voor een wasmachine en een wasdroger. Vanuit de bijkeuken heeft u direct toegang tot het terras en de achterliggende tuin.

Kelder



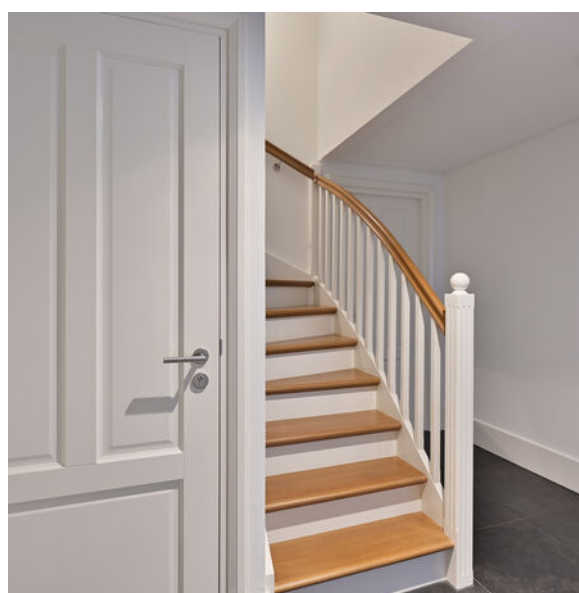
Het gehele voorhuis is onderkelderd. Via een vaste trap in de centrale hal bereikt u de ruim ingedeelde kelder. De grote kamer, die voorzien is van een keukenblok, kunt u voor diverse doeleinden gebruiken, zoals als extra slaapkamer, als werkruimte of als speelkamer. In het midden van de kelder is een grote provisieruimte aanwezig, terwijl zich onder de keldertrap een grote inloopkast bevindt.





Aan de andere zijde van de kelder bevindt zich een grote technische ruimte met diverse vaste kasten, zoals een opbergkast en een archiefkast.

Daarnaast zijn er nog afgesloten ruimtes voor de warmtepompinstallatie en het regelsysteem. Alles is netjes weggevoerd en toch goed bereikbaar.



Hal



Wat een fijne binnenkomst! De centrale hal is heerlijk ruim dankzij de vide, wat direct zorgt voor een gevoel van licht en ruimtelijkheid. In deze hal bevindt zich een garderobe voor de jassen en een keurige toiletruimte met fonteintje.

Vanuit de centrale hal verkrijgt u toegang tot de keuken, de kelder, de werkkamer en de woonkamer.

Kantoor | Werkruimte



Deze fijne ruimte kan gebruikt worden om thuis te werken of bijvoorbeeld gasten te ontvangen. De kamer is voorzien van ingebouwde boekenkasten en wordt stijlvol gescheiden van de aangrenzende kamer met glazen schuifdeuren.

In de aansluitende ruimte zorgt de sfeervolle haard voor warmte en gezelligheid, terwijl u geniet van uw zicht op de tuin.

Een fijne plek om in alle rust te werken, te lezen of te ontspannen.



Woonkamer



De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning waar hoge dubbele deuren toegang geven tot de tuin en het terras.

Dankzij deze hoge deuren heeft u veel licht en een ruim zicht op de tuin en het omliggende bos.



In deze ruimte vindt u een sfeervolle open haard en dubbele deuren naar een zij-terras.

1e verdieping



De overloop beschikt over twee vaste kasten en een vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Vanuit de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers, de centrale badkamer en de ouderslaapkamer.

De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn identiek en zijn beiden voorzien van twee vaste kledingkasten.

De derde slaapkamer is eveneens uitgerust met een vaste kledingkast.





De riante ouderslaapkamer is tot de nok doorgetrokken. Samen met de dakkapellen zorgt dit voor veel ruimte en licht.

U heeft hier door middel van dubbele deuren toegang tot het balkon, waar u een uitzicht heeft over de tuin en het aangrenzende bos.

Deze kamer, die voorzien is van twee diepe, vaste inloopkasten, geeft u direct toegang tot uw eigen badkamer. Deze badkamer heeft een inloopdouche, dubbele wastafel, vloerverwarming, toilet, designradiator en een vaste lage badkamerkast.





Badkamer



De centrale badkamer heeft een fijne indeling en voorziet u van alle gemakken. Zo vindt u hier een ligbad, toilet, inloopdouche, een dubbele wastafel, vaste hoge badkamerkast met dubbele deuren, vloerverwarming en een designradiator.



2e verdieping



Op de tweede verdieping bevindt zich een aparte technische ruimte die voorzien is van een CV-ketel met een aparte boiler en de WTW-installatie.

Daarnaast heeft deze verdieping een grote royale kamer, die voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden en die voorzien is van een Velux dakraam dat zorgt voor aangenaam daglicht.

Bijgebouw



Bij de woning hoort ook een royaal bijgebouw met dubbele garage die bereikbaar is via automatische deuren.

Hier vindt u een ruime bergkast met de motorunit voor het centrale stofzuigsysteem en de bediening van de automatische beregeningsinstallatie.





Via een aparte ingang bereikt u de eerste verdieping waar zich twee royale kantoorruimtes bevinden met in het midden een koffi corner en een aparte toiletruimte. De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.



In het bijgebouw bevindt zich ook een ruime fietsenberging waar u uw fietsen kunt stallen. Ook bevindt zich in deze ruimte een praktische trapkast. Verder is er een aparte opbergruimte beschikbaar voor bijvoorbeeld de opslag van tuinmeubels. Zowel de garage als de fietsenberging worden verwarmd door radiatoren.





Veldschuur



Op het perceel staat een ruime veldschuur welke de nodige stallingsruimte biedt voor tuinmachines en tuingereedschap.

De goed geïsoleerde schuur is voorzien van een werkbank en beschikt over extra opbergruimte op de vliering.

Daarnaast is er een binnenkennel voor de hond aanwezig met aansluitend een ruime buitenkennel.



Dierenverblijf



Op het voterrein zijn aparte dierenverblijven voor zowel schapen als kippen aanwezig, die gebruikt worden als nachtverblijf.

Het dierenverblijf voor schapen biedt u ook opbergruimte voor onder meer dierenvoeder.

Buitenruimte

Het perceel van maar liefst 11.535 m² biedt volop ruimte, rust en privacy midden in de natuur, waar u in elk seizoen kunt genieten van de prachtige kleuren. Aan de voorzijde van het perceel treft u aan de ene kant een dierenweide aan met een apart dierenverblijf en aan de andere kant een boomgaard met verschillende soorten fruitbomen (appels, peren en pruimen). Daarnaast is er nog een apart gedeelte aanwezig voor het klein fruit (bramen, bessen en frambozen).



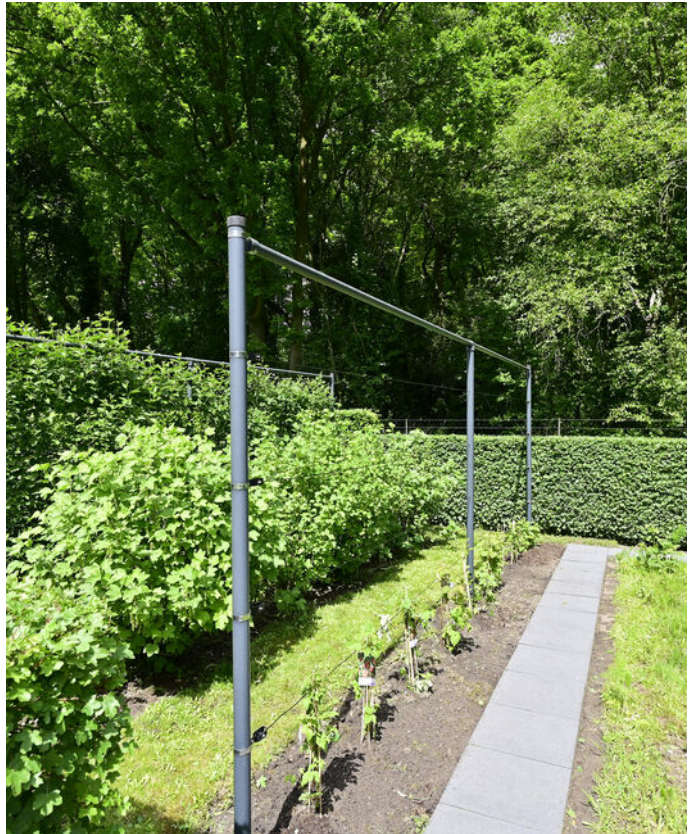


Aan de achterzijde van de woning loopt de tuin door en vindt u meerdere terrassen waar u comfortabel kunt zitten.

Vanaf hier heeft u uitzicht op de bosvijver, een sfeervol prieel en veel groen met verschillende soorten bomen en heesters, waaronder verschillende soorten rododendrons.

Het geheel is fraai aangelegd en volledig omzoomd door het Schaffelaarse Bos.









Woonomgeving

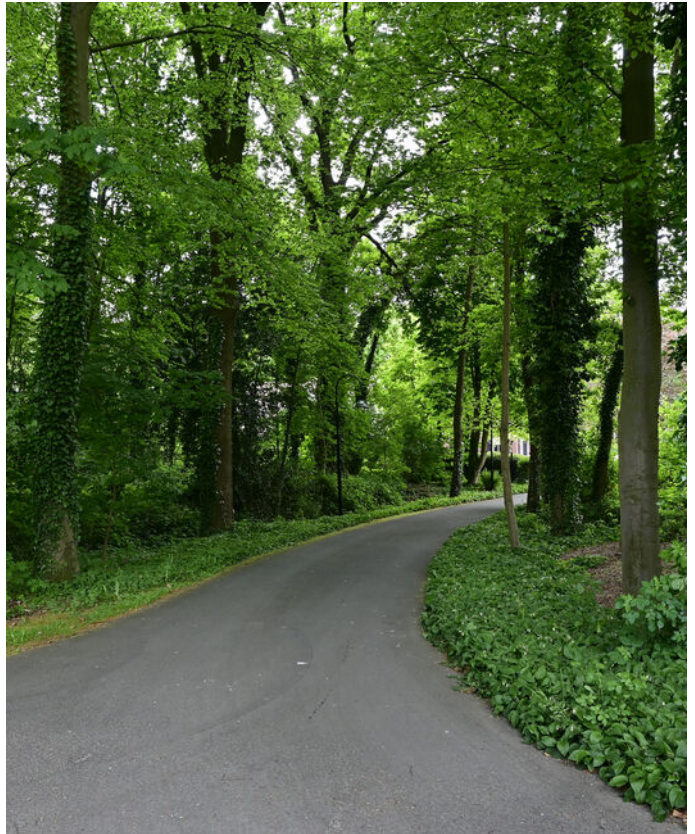


Wonen in het Schaffelaarse Bos in Barneveld betekent elke dag omringd zijn door de natuur. Zodra u de deur uitstapt, staat u midden in het bos.

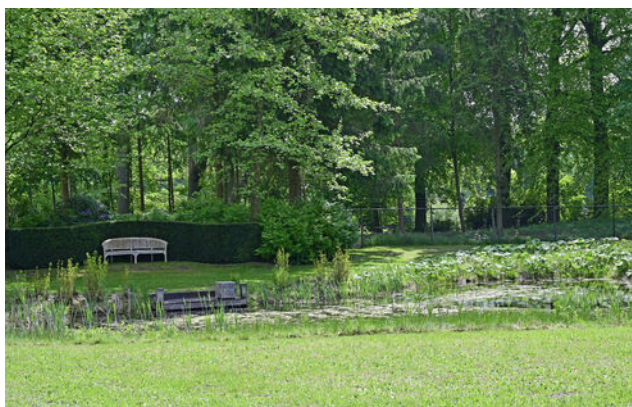
Tegelijkertijd bent u binnen enkele minuten in het gezellige winkelcentrum van Barneveld.

Daarnaast zijn diverse openbare voorzieningen, zoals kerken, scholen, bushaltes en de treinstations Barneveld-Centrum en Barneveld-Noord op korte afstand van de woning gelegen.



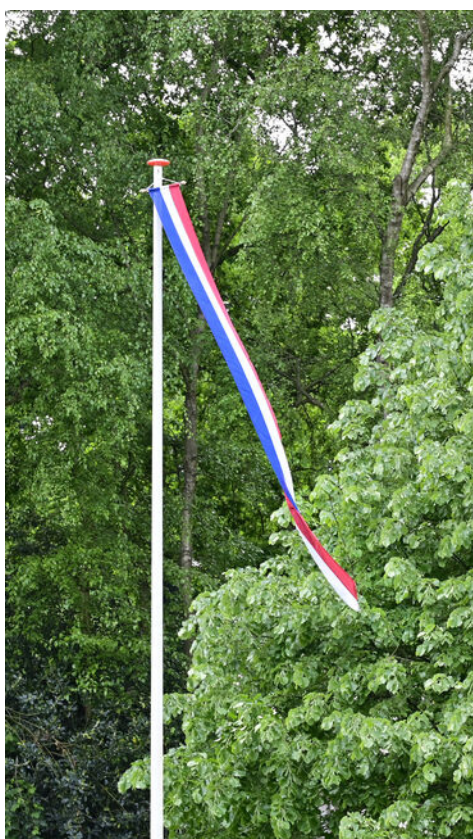


Algemeen



- Energielabel A+
- Wand- en/of vloerverwarming woning en bijgebouw
- Centraal stofzuigsysteem woning en bijgebouw
- Automatische zonwering woning en bijgebouw
- Voorhuis woning volledig onderkelderd
- Bijgebouw met kantoorruimtes en dubbele garage
- Geïsoleerde veldschuur en dierenverblijf
- Automatische beregening tuin
- Automatische toegangspoort
- Heras hekwerk om gehele terrein
- De woning en bijgebouwen verkeren in een zeer goede staat van onderhoud





Begane grond



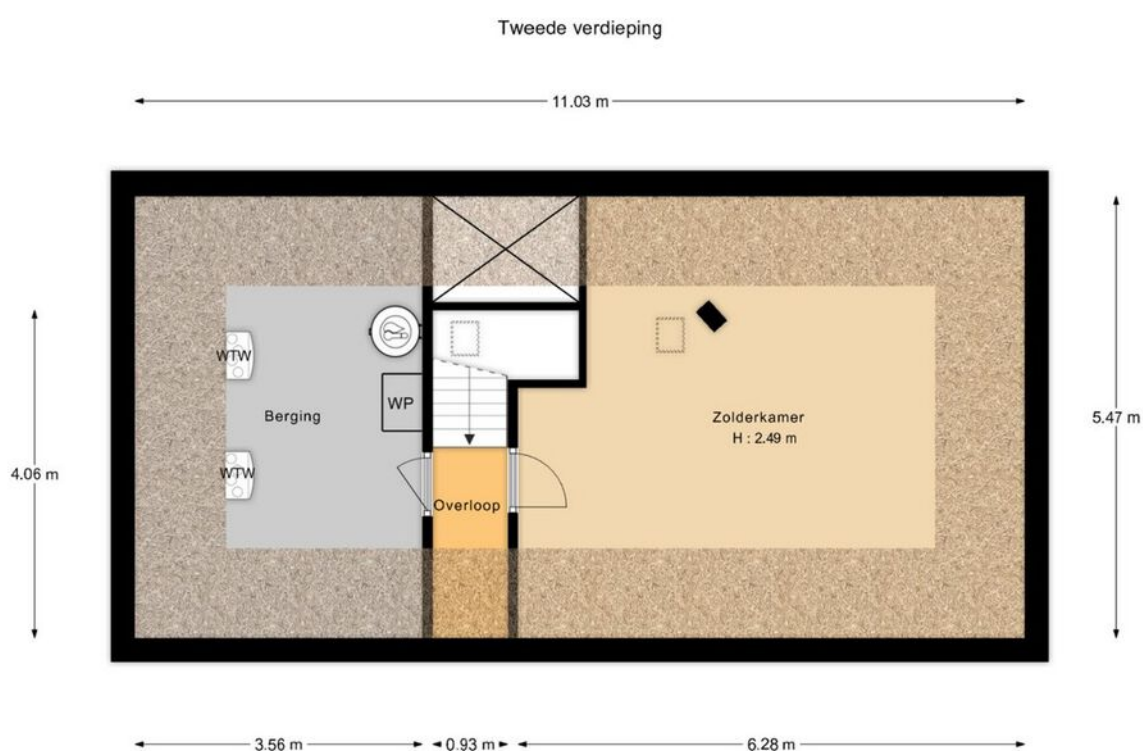
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter blijft geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

1e verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Roemburg & Woning Diagnose

2e verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kelder



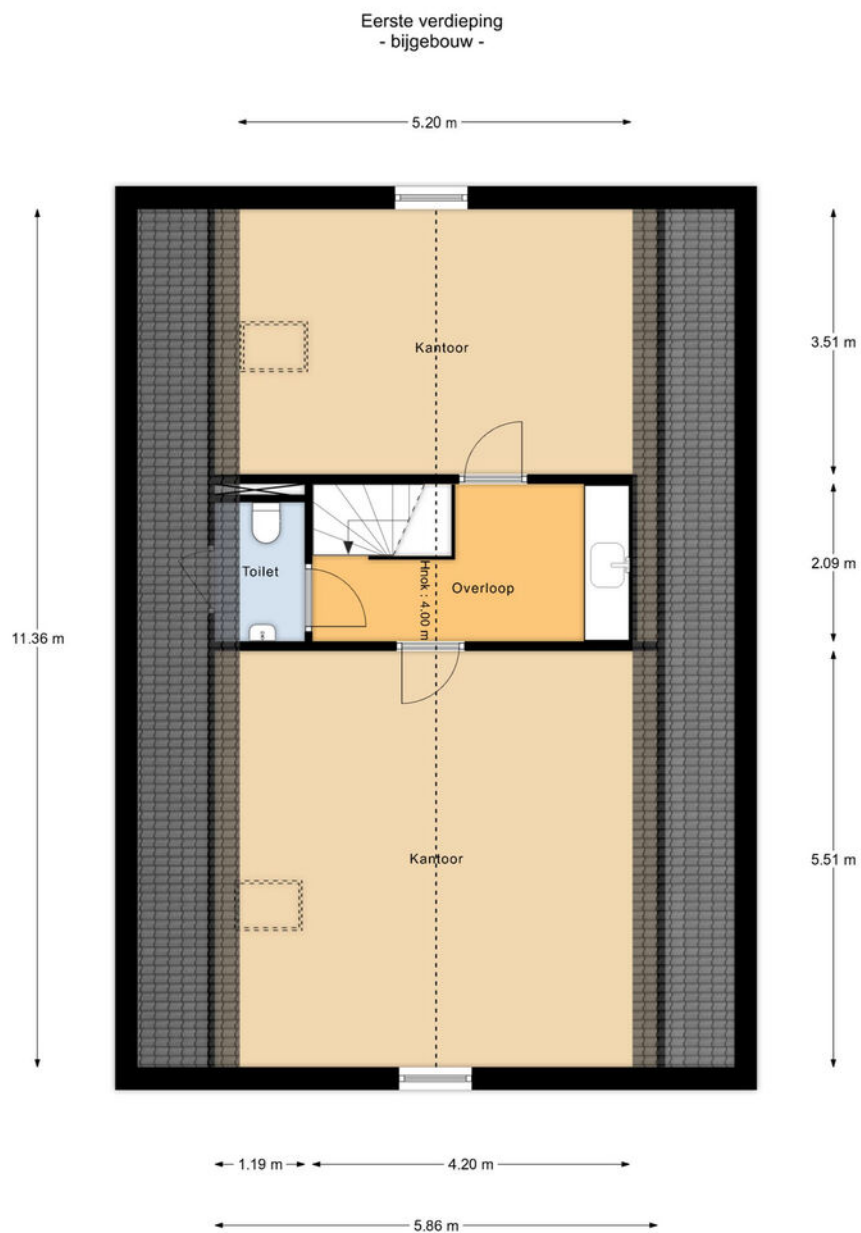
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

BG bijgebouw



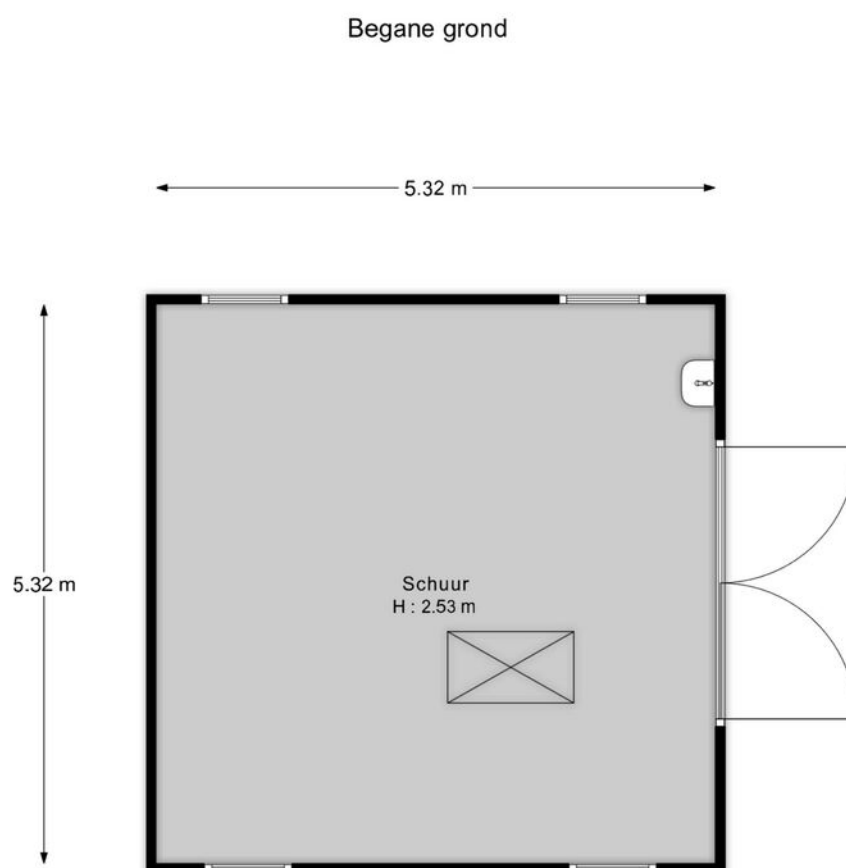
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

1e verd. bijgebouw



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

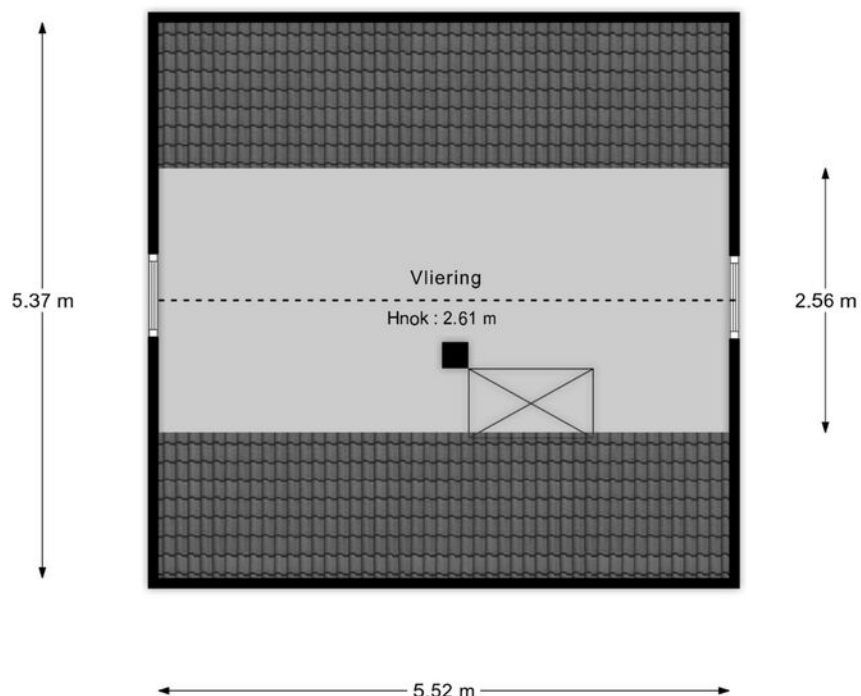
Veldschuur



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Vliering veldschuur

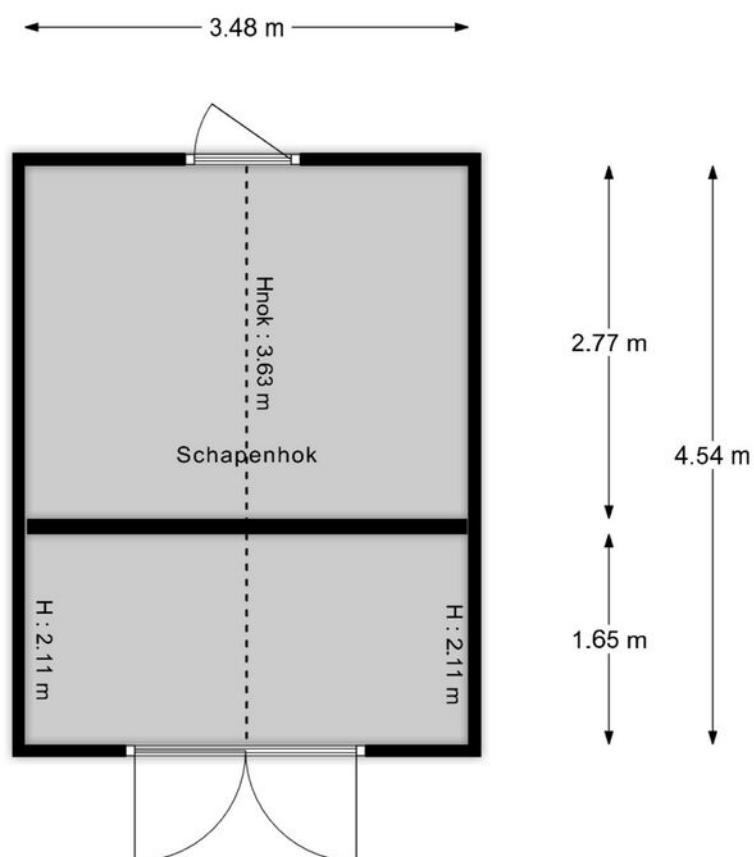
Vliering



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Dierenverblijf

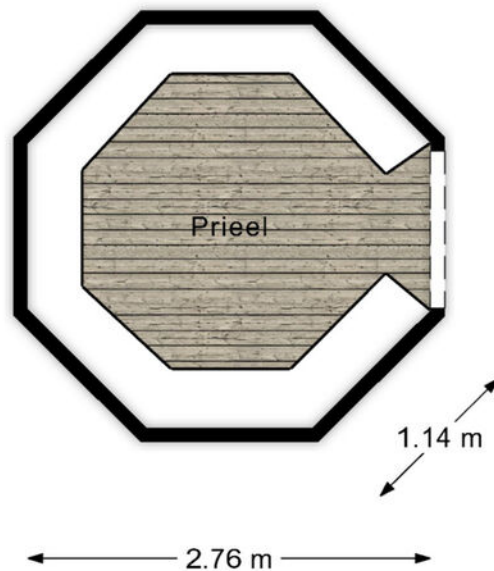
Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Prieel

Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart



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