westeneng
altijd actief

Ontdek deze woning. **Kijk mee.**



Rijksweg 94, 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 doezelt 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



Rijksweg 94







Soms schieten woorden tekort. Dit is zo'n woning! Een prachtige vrijstaande woning met een unieke uitstraling, volop mogelijkheden en een schitterende ligging. Op een royaal perceel van maar liefst 15.215 m², omringd door groen, geniet u hier van alle rust, ruimte en het buitenleven. Ook binnen is het bijzonder prettig wonen. De woning is keurig verzorgd, praktisch ingedeeld en biedt alle ruimte om uw woonwensen waar te maken. Dankzij de bijgebouwen, een paardenstal, de weilanden en een paddock is het object uitermate geschikt voor het houden van paarden. Een plek die u beslist zelf moet ervaren!

Goed om te weten.

Woning	**Rijksweg 94 te Voorthuizen**
Vraagprijs	€ 1.849.000,- k.k.

Type	Vrijstaande woning
Slaapkamers	4 (mogelijkheid voor slaapkamer begane grond)
Perceeloppervlakte	15.215 m²
Woonoppervlakte	173 m²
Inhoud	732 m³
Tuin	rondom
Bijgebouwen	totaal 229 m²
Bouwjaar	1933
Verwarming	cv-ketel (Nefit)
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Bekijk de video van deze woning!

Hal



De eerste kennismaking met de woning is de hal. Die geeft een goede indruk van de rest van de woning, verzorgd en royaal. De hal is keurig afgewerkt met een houtenvloer. In de hal treft u de meterkast aan en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal lopen we verder naar het leefgedeelte.



Woonkamer







Deze woonkamer heeft een warme uitstraling, prachtige details en een fijne hoeveelheid daglicht. Een ruimte waar u zich snel thuis zult voelen. De royale raampartijen met karakteristieke roedeverdeling zorgen voor een prettig lichtinval en geven de kamer een stijlvolle uitstraling. De ruimte heeft een goede basis met lichte wanden en een houten vloer. Zo kunt u hier gemakkelijk alle interieurstijlen combineren.



Door de ruime maatvoering kunt u de woonkamer geheel naar eigen wens indelen met verschillende hoekjes. Wordt u favoriete plekje in de gezellige zithoek bij de open haard? Verder is de kamer voorzien van openslaande deuren naar de tuin.



Multifunctionele ruimte







Extra leefruimte of juist een slaapkamer op de begane grond? Hier kan het allebei! Deze multifunctionele ruimte die direct aan de woonkamer grenst biedt net dat beetje extra. Een ruimte die u helemaal naar eigen wens kunt gebruiken. Door dit vertrek bij de woonkamer te betrekken, heeft u extra leefruimte. Maar misschien wilt u juist de mogelijkheid hebben om gelijkvloers te wonen. Ook dan biedt deze ruimte uitkomst. Er is namelijk al een douchecabine, een wastafelmeubel met wastafel en een separate toiletruimte aanwezig. Ideaal om als slaap- en badkamer te gebruiken.



Ook handig is de vaste kastenwand, zo kunt u gemakkelijk uw spullen opbergen. Via de woonkamer bereikt u deze ruimte, middels kamer-en-suitedeuren met glas-in-loodramen. Een prachtig authentiek detail dat direct karakter toevoegt én hierdoor hebt u de mogelijkheid om de ruimtes van elkaar af te sluiten.



Woonkeuken







Koken, tafelen en gezellig samenzijn komen in deze woonkeuken samen. De keuken heeft een moderne uitstraling dankzij de donkere kastfronten en een robuust werkblad. Er is volop ruimte om ingrediënten voor te bereiden, uitgebreid te koken en alles netjes op te bergen. Daarnaast is de keuken meer dan compleet. Zo beschikt u hier over een 4-pits keramische kookplaat, een afzuigkap, een Boretti-fornuis met een oven (de grote oven functioneert niet), koel-/vriescombinatie, ingebouwd koffiezetapparaat, combimagnetron, vaatwasmachine en een Quooker voor direct kokend water.





En terwijl er gekookt wordt, hoeft de rest niet ergens anders te wachten. De eettafel staat namelijk midden in de gezellige woonkeuken. Hier schuift u 's ochtends aan voor het ontbijt, drinkt u een kopje koffie in de middag en geniet u 's avonds van een goed diner.
De hoge, getoogde openslaande deuren geven deze woonkeuken extra karakter en sfeer. Zet op een mooie dag de deuren open en u loopt gemakkelijk van binnen naar buiten en andersom. De woonkeuken is voorzien van vloerverwarming wat het extra comfortabel maakt.





Naast de keuken is er een bergruimte gecreëerd. In deze ruimte vindt u de aansluiting voor de witgoedapparatuur.

Eerste verdieping

De woning beschikt over vier slaapkamers die allemaal op de eerste verdieping te vinden zijn. Alle kamers hebben een verzorgde uitstraling en een uitstekende maatvoering. Drie slaapkamers beschikken over een vaste kastenwand, ideaal zo blijven de kamers netjes en opgeruimd. In één van deze vaste kasten vindt u de cv-ketel opgesteld. Verder treft u op alle kamers een airconditioning aan.

























Op de overloop bevindt zich nog een vaste kastenwand waar u ook gemakkelijk uw spullen kunt opbergen. Verder bereikt u via de overloop de praktische vliering De vliering is voorzien van een dakraam en verder is hier ruimte voor het opbergen van uw spullen.

Badkamer



De badkamer is afgewerkt in een lichte kleurstelling en is lekker ruim. In de badkamer beschikt u over een ligbad, een douchecabine, een wastafel met daarboven een spiegel, een toilet, een toiletkast voor uw handdoeken en douchespullen en een designradiator.







Achterentree

Via de achterentree komt u binnen in een sfeervolle hal. De hal heeft een verzorgde uitstraling met een gestuukt plafond, een tegelvloer en lichte wanden. In de hal treft u een toiletruimte met toilet en fonteintje aan.









Tuin







Wat een plek. Wat een tuin. Hier geniet u van het buitenleven zoals het bedoeld is. Direct aan de woning bevindt zich een royale veranda met een houten balkenplafond met spotjes én heaters en een fraaie tegelvloer. Verder is er meer dan genoeg ruimte voor een zithoek. Extra genieten is het dankzij de open haard die voor een fijne warmte en sfeer zorgt. Verder is de veranda voorzien van elektrisch bedienbare screens. Zo zit u hier fijn beschut tegen de wind en de regen. Een heerlijke verlenging van de woning waar u al vroeg in het voorjaar plaatsneemt en tot ver in het najaar geniet van het buitenleven.




94



Aan de voorzijde van de woning ligt een fraai aangelegde tuin met een royaal gazon, een speelse indeling, kleurrijke beplanting, volwassen bomen en diverse hagen. De combinatie van grind, klinkerbestrating en hoogteverschillen geeft de tuin een eigen karakter. Elk seizoen ontdekt u weer iets nieuws in deze tuin.















Verder is het erf strak aangelegd en voorzien van een omheining en een carport. De klinkerbestrating verbindt de woning met verschillende bijgebouwen en biedt volop ruimte voor het parkeren van verschillende voertuigen. Daarnaast is het erf afgesloten middels een elektrisch bedienbaar toegangshek.
En dit is de perfecte plek voor diegene die paarden wil houden! De paardenstal, buitenrijbaan, omheinde paddocks en weilanden maken het compleet. En dit alles keurig aangelegd en onderhouden. Het buitenleven geeft u een plek waar u herinneringen maakt en waar u elk seizoen opnieuw geniet!





Bijgebouwen





Bij deze woning zijn meerdere bijgebouwen te vinden. Zo is het object uitermate geschikt voor het houden van paarden. Direct achter de woningen vinden we een bijgebouw, voorzien van openslaande deuren, een loopdeur en een bergzolder. Handig voor het opbergen van de tuinspullen, de fietsen en andere spullen. Daarna komen we bij de ruime paardenstal. In deze stal vindt u twee dakramen, een boiler (Daalderop) en drie dubbele uitgangen.















Verder beschikt het perceel over nog twee bijgebouwen. De ene is voorzien van schuifdeuren en is handig te gebruiken voor het stallen van de trekker en andere spullen. Het andere bijgebouw staat bij het weiland en is voorzien van vier loopdeuren. Aan ruimte ontbreekt het hier niet en de bijgebouwen bieden u volop mogelijkheden!

Woonomgeving





Landelijk wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Dat is wat deze locatie zo aantrekkelijk maakt! De woning is gelegen in het buitengebied van Voorthuizen, tussen Voorthuizen en Terschuur. Op fietsafstand bereikt u het gezellige dorpscentrum van Voorthuizen, met een ruim aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook voor liefhebbers van de natuur is dit een fijne uitvalsbasis. De uitgestrekte bossen van de Veluwe en recreatiegebied Zeumeren bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en ontspannen. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A1 en de A30 zijn ook omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar.



Algemeen







- Energielabel D
- Vloerverwarming in woonkeuken
- Airconditioning slaapkamers eerste verdieping
- Ramen voorzijde begane grond zijn voorzien van handmatig bedienbare screens
- Elektrisch bedienbare screens veranda
- Paardenbak heeft betonnen ondervloer
- Bouwjaar paardenstal is 2018
- In de koopovereenkomst wordt een as is where is-clausule opgenomen

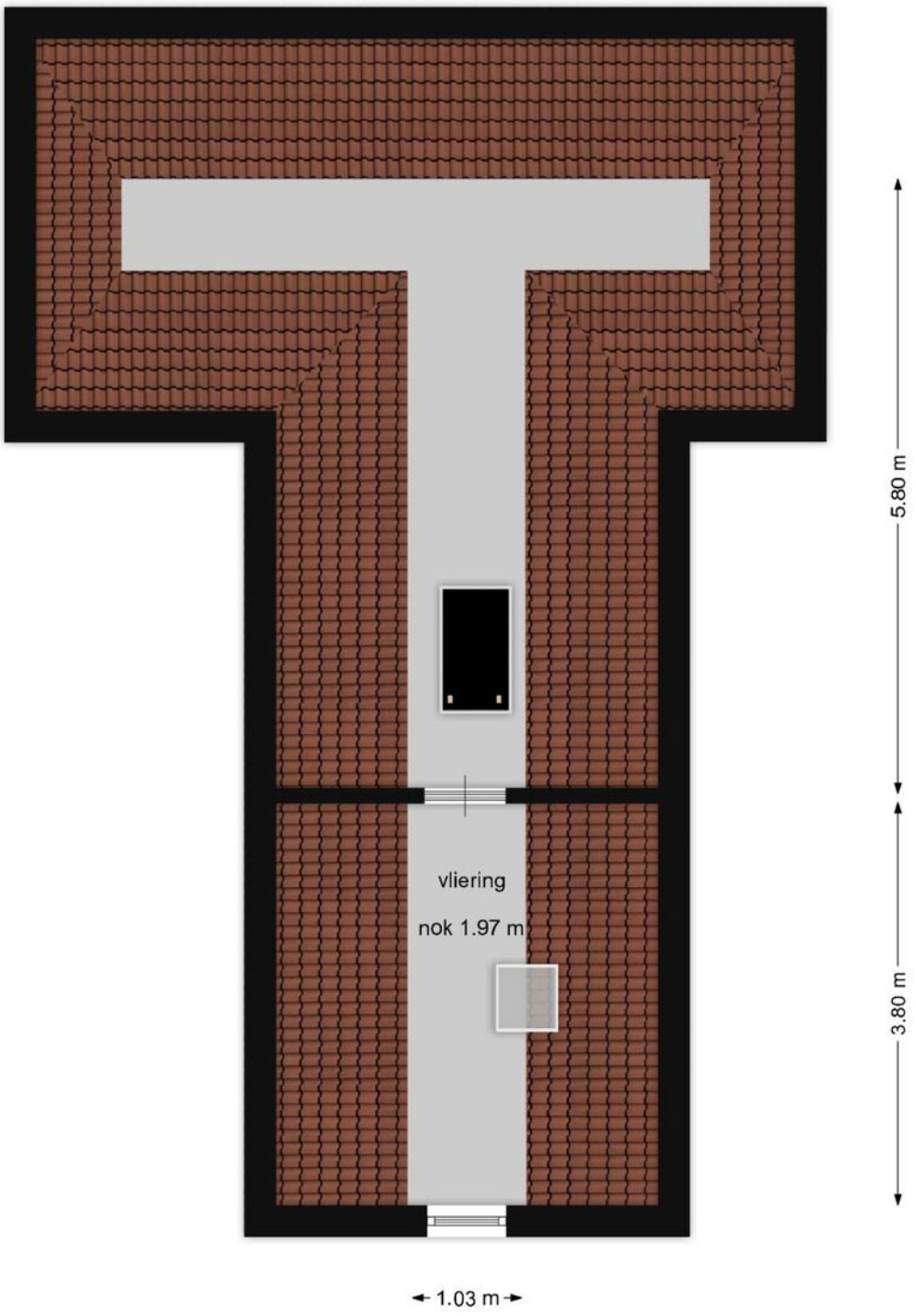
Begane grond



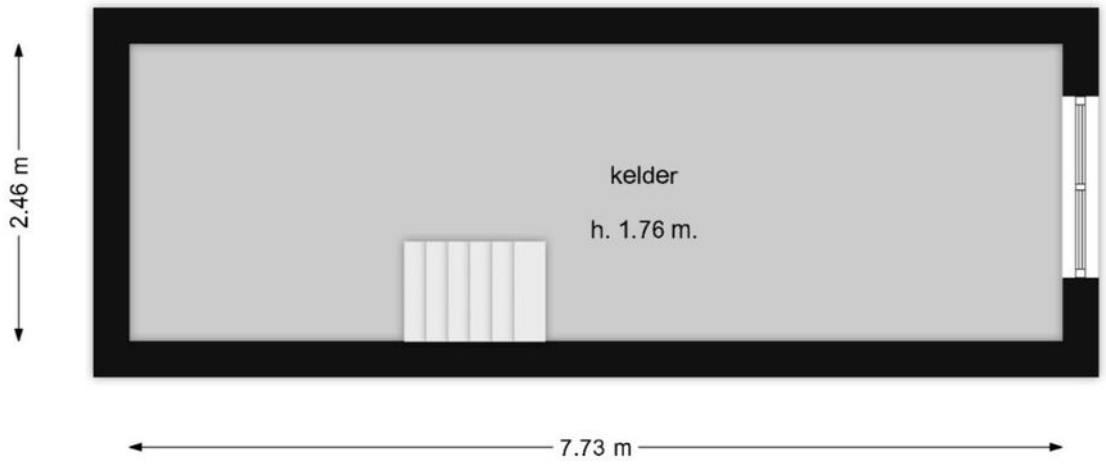
Eerste verdieping



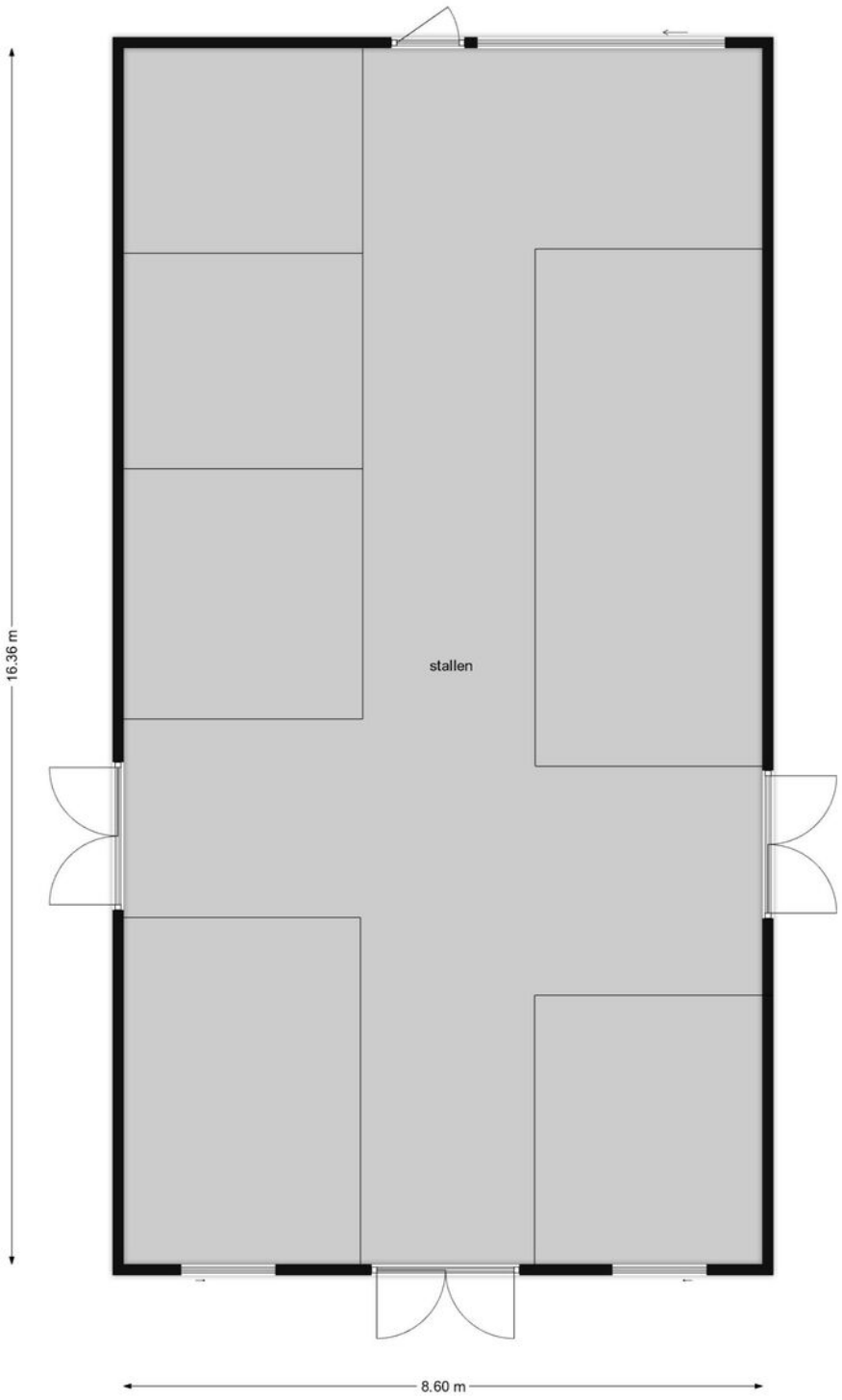
Vliering



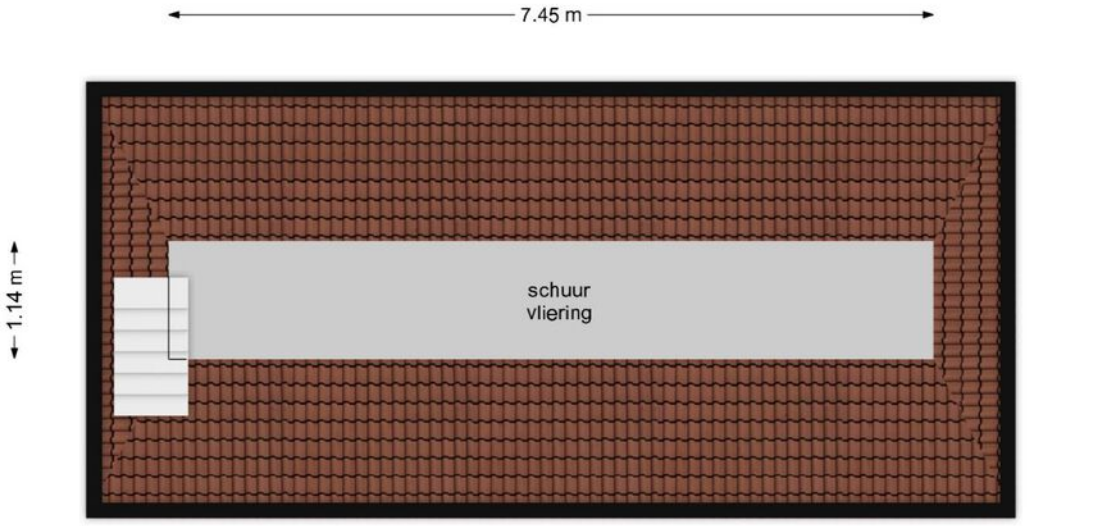
Kelder

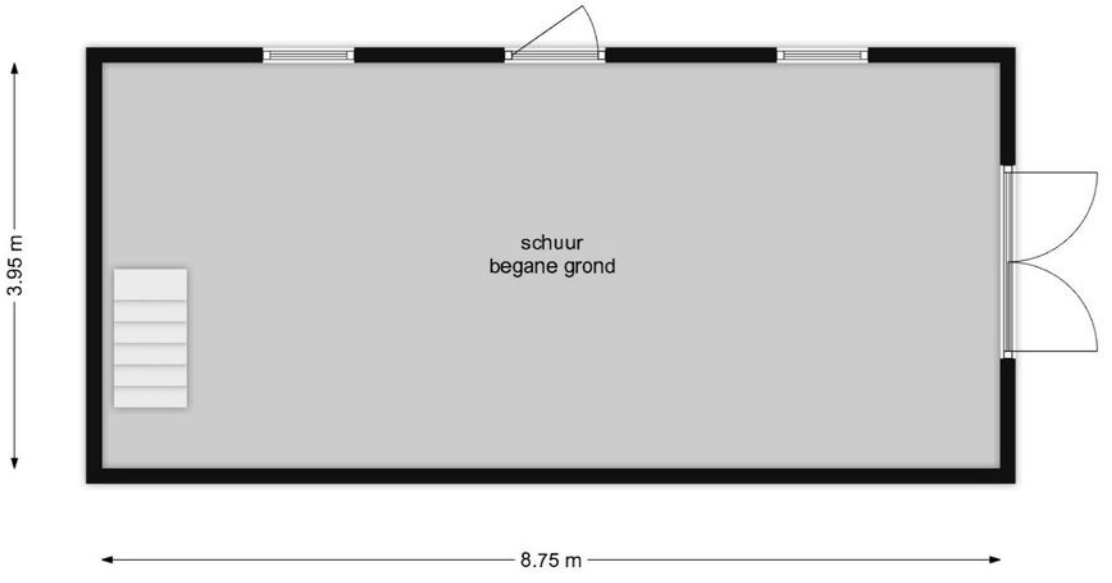


Bijgebouwen

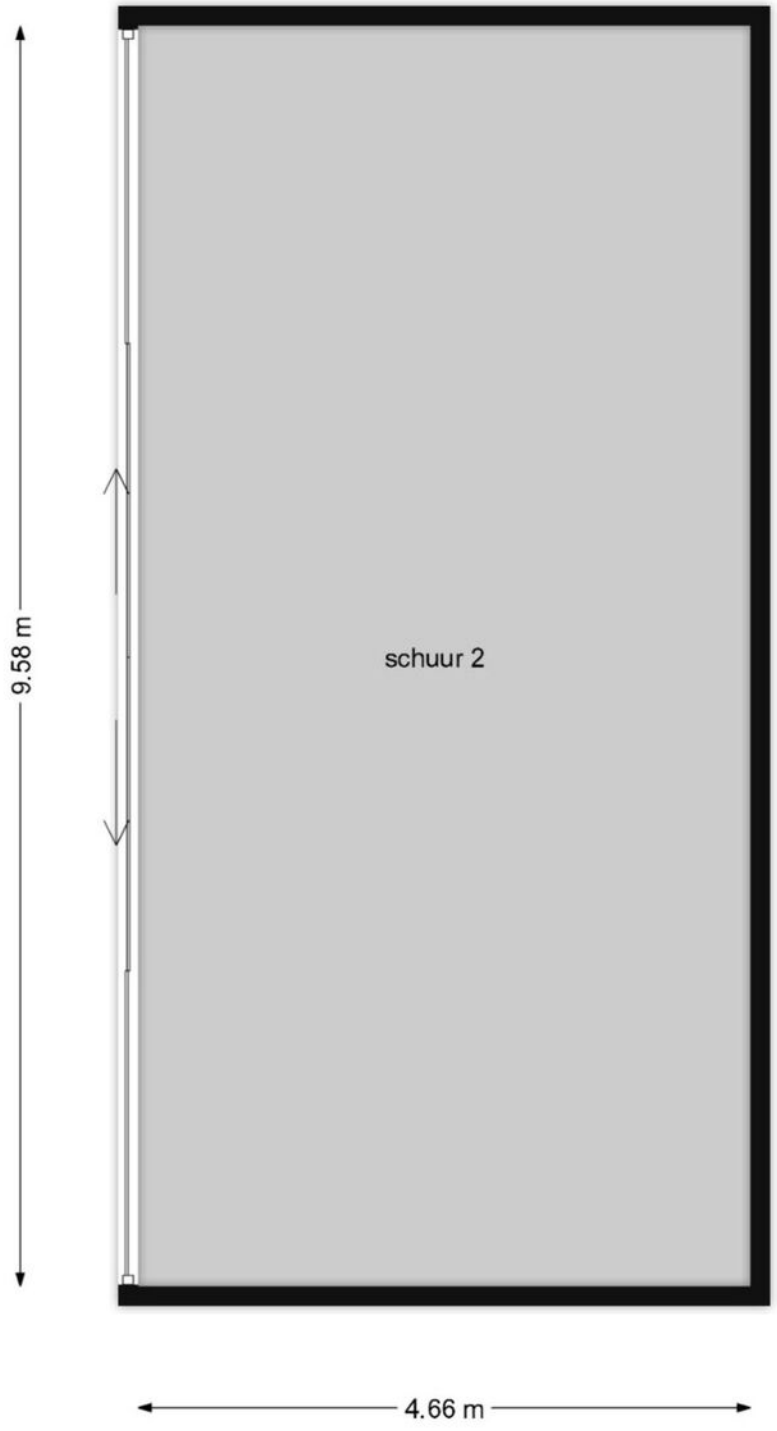


Bijgebouwen





Bijgebouwen



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 hypotheekverstrekkende 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 bieders. 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 bieders?
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 algauw 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 wíj 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.





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 kantoortijden (18:30 - 22:00 uur) op onderstaande nummer(s) bereikbaar:

We zijn ook
snel bereikbaar via
WhatsApp:
0342 415 589



Jan Westeneng
Woningmakelaar
06 - 51519541



Henk Westeneng
Woningmakelaar/Taxateur
06 - 24870518



Daan de Waard
Vastgoedadviseur
06 - 45295048

Thorbeckelaan 18, Barneveld
0342 415 589

info@westeneng.nl
www.westeneng.nl

NVM

westeneng
altijd actief