



VALKENIER 12 BARNEVELD



Op een mooie locatie aan een rustig hofje staat deze middenwoning met eigen parkeerplek en een grote vrijstaande schuur. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een prettige open keuken, een praktische bijkeuken en vier goed bemeten slaapkamers op de verdiepingen. De achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten en voorzien van een tuinveranda, waar u heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Ook aan duurzaamheid is gedacht: de woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen, HR-beglazing en beschikt over 9 zonnepanelen.

Kenmerken

Type	middenwoning
Kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Woonoppervlakte	121 m ²
Perceeloppervlakte	178 m ²
Inhoud	424 m ³
Bouwjaar	1980
Tuin	voortuin en achtertuin (zuidwest)
Schuur	v.v. van elektra, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel (Intergas, 2025)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, HR-glas
Energie label	A
Ligging	aan rustig hofje in woonwijk



Entree / hal

Via de overdekte entree betreedt u de woning en komt u in de hal met trapopgang.

Hier bevindt zich een keurig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal krijgt u middels een fraaie paneeldeur met glas toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

De lichte woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een prettige lichtinval.

De woonkamer is afgewerkt met gladde wanden en een nette laminaatvloer met hoge plinten. Daarnaast biedt een praktische trapkast extra bergruimte.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, die gelegen is aan de achterzijde van de woning.





Keuken en bijkeuken

De open keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat met afzuiginstallatie, combimagnetron, oven, koelkast en vaatwasser.

De keuken biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel. Ook hier geniet u van een prettige lichtinval dankzij het grote raam aan de tuinzijde, dat bovendien is uitgerust met elektrische screens.

Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken. Hier vindt u nog een extra aanrechtblok en tevens de witgoed aansluitingen. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de achtertuin.





1e verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een praktische schuifwandkast.

De master bedroom is royaal van formaat en heeft een prachtige lichtinval dankzij de grote kunststof dakkapel.

Daarnaast beschikt de kamer over een vaste kastenwand. De andere slaapkamer is voorzien van een groot dakraam.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.







Badkamer

De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, tweede toilet, wastafelmeubel en een designradiator.

Kortom: helemaal compleet!





2e verdieping

Op de tweede verdieping komt u allereerst op de overloop, die is voorzien van een airco-unit en toegang biedt tot een stookruimte met de cv-opstelling (2025) en de eerste slaapkamer.

Deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een groot Velux-dakraam en een vaste schuifwandkast.

Vanuit deze kamer bereikt u de tweede slaapkamer, die eveneens is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een groot Velux-dakraam dat zorgt voor een aangename lichtinval.



Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten. Onder de tuinveranda kunt u heerlijk genieten van het buitenleven.

Achterin de tuin bevindt zich een volledig geïsoleerde, grote schuur, ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap of voor het uitoefenen van een hobby. Deze schuur is eventueel ook in te richten als kantoor- en of praktijkruimte. Er is hier bekabeld internet en tevens is er afvoerverzorging en de mogelijkheid om een wateraansluiting te realiseren. De openslaande deuren dienen tevens als achterom en geven toegang tot een leuke speeltuin. Aan de voorzijde is er ruimte voor twee auto's, zodat u altijd op eigen terrein kunt parkeren.







Woonomgeving

Gelegen op een mooie locatie aan een rustig hofje, dichtbij het centrum. In de buurt is voldoende parkeergelegenheid en zijn er diverse speelvoorzieningen.

Algemene voorzieningen zoals scholen, sportvoorzieningen en winkels zijn op een korte (loop)afstand gelegen. De snelwegen A30 en A1 zijn met ca. 5 autominuten bereikbaar.



Algemeen

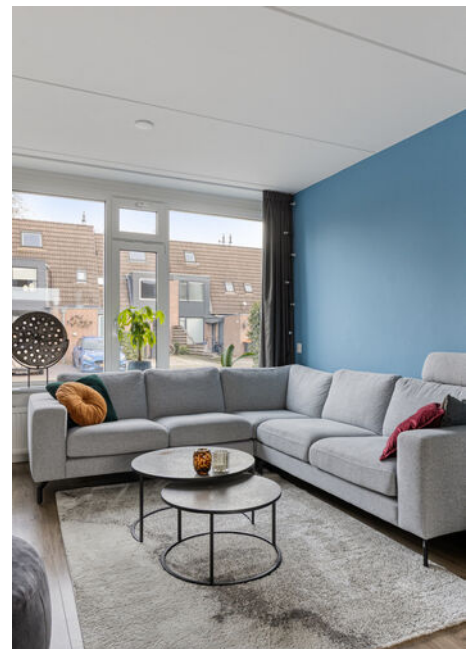
Spreekt deze sfeervolle woning u aan en bent u nieuwsgierig geworden naar het comfort en de ruimte van deze woning? Neem dan contact op met Wolfsgoed Makelaardij voor een bezichtiging.

Documentatie:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis:

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Op onze website www.wolfsgoed.nl/overons/10meestgesteldevragen, beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken op alle slaapkamers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Prikkabel met lampjes		X	

Lijst van zaken

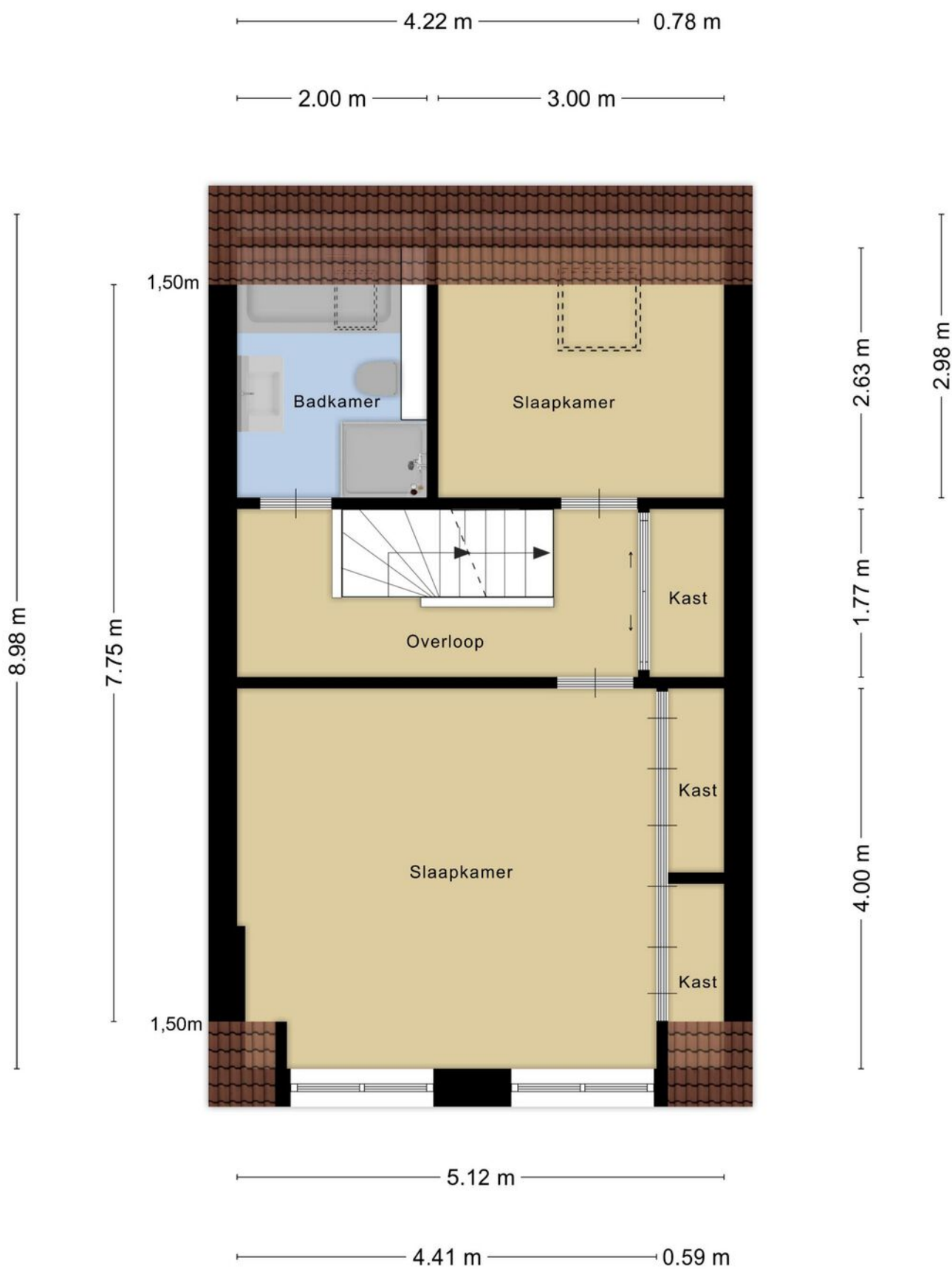
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Stellingkast in schuur		X	
Schappen in schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Plattegronden



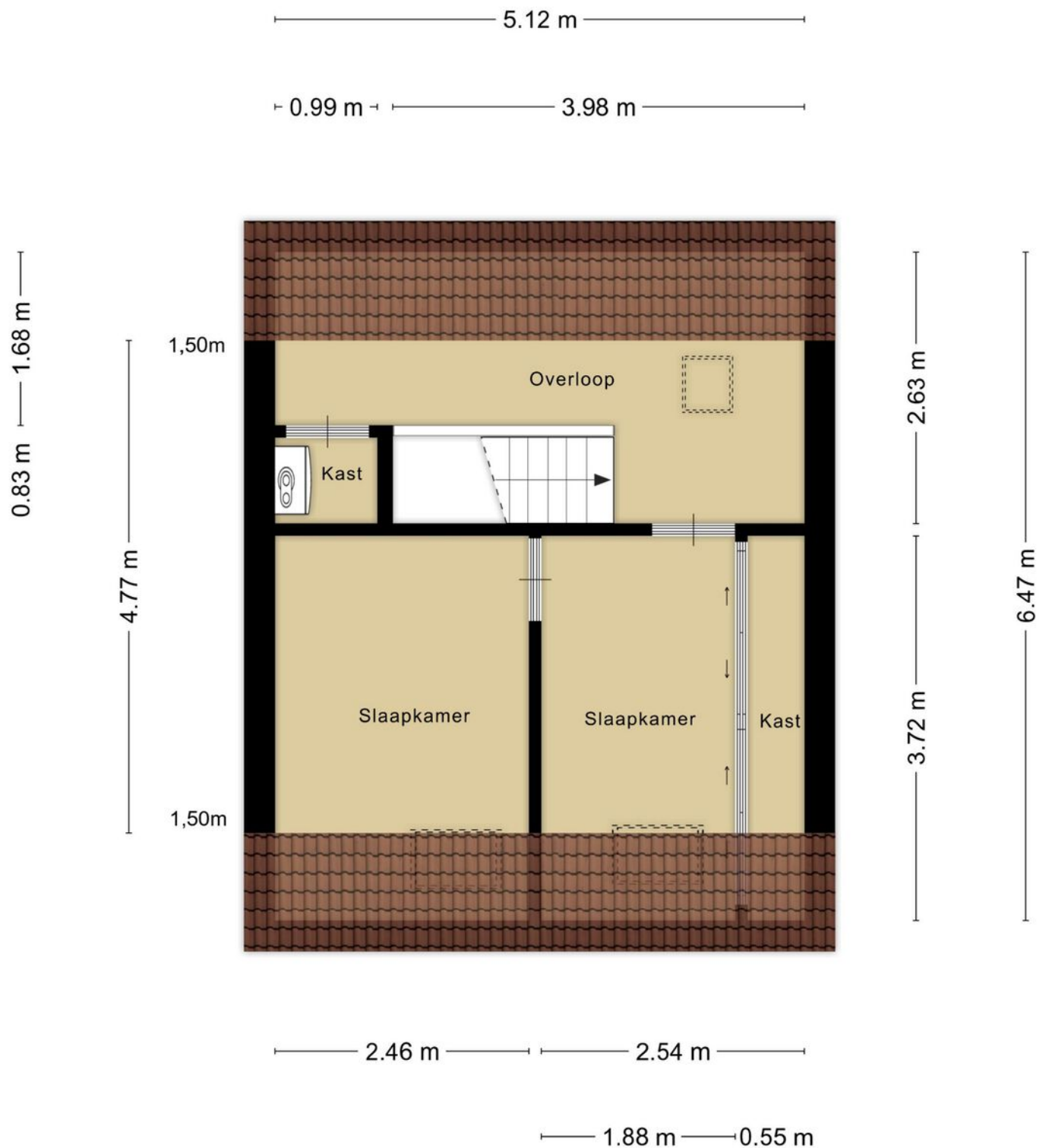
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

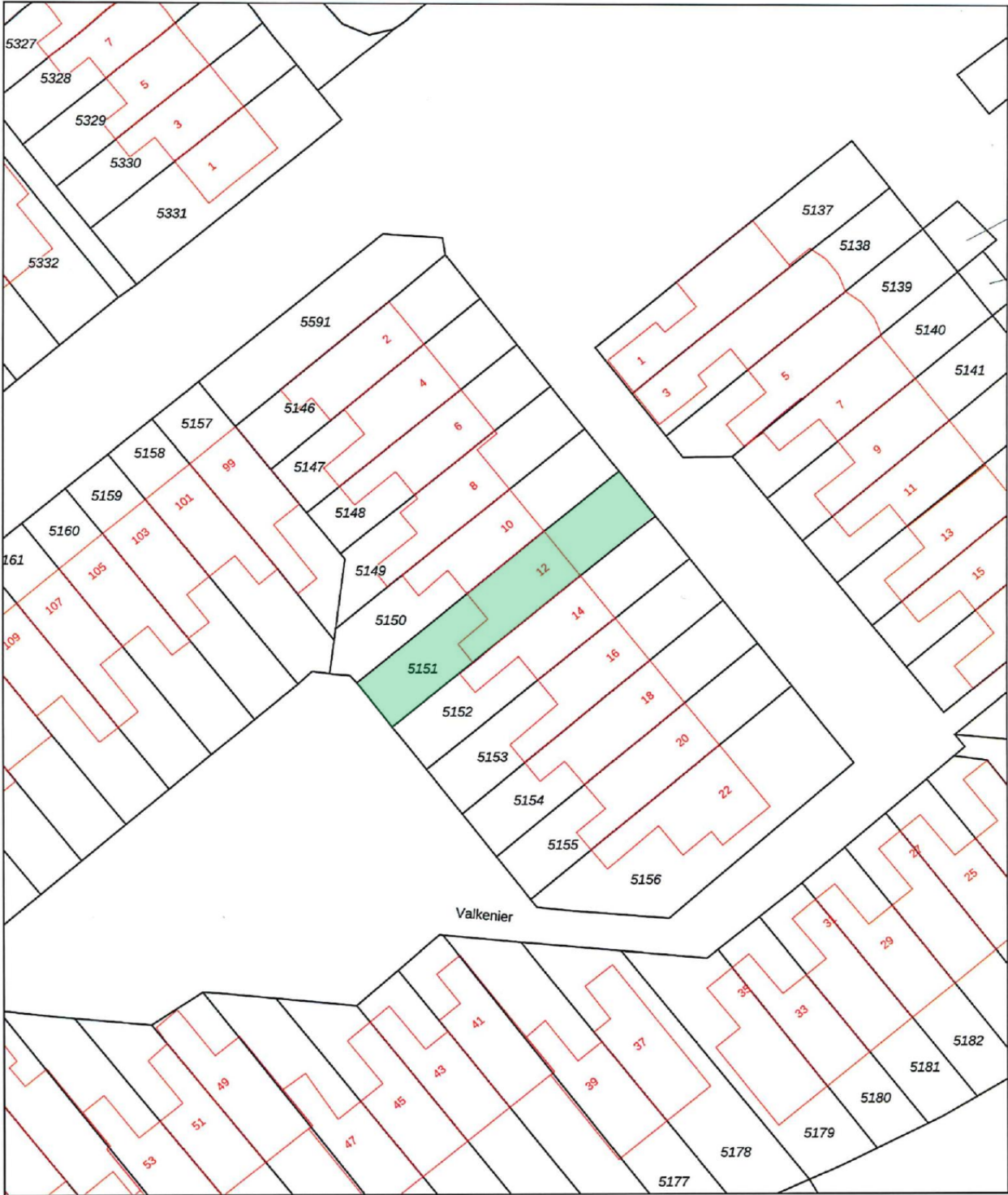
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WolfsgoedMakelaardij



Deze kaart is noordgericht.

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Barneveld

Sectie C

Perceel 5151

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.

kadaster



Wolfsgoed Makelaardij:

Overtreft vaak verwachtingen

In 2016 startte Hans van Wolfswinkel zijn eigen makelaarskantoor Wolfsgoed Makelaardij. De eerste maanden nog solo vanuit z'n garage, maar al snel verhuisde z'n makelaardij naar een karakteristiek pand in het centrum van Barneveld, waarin hij samenwerkt met z'n team. Allemaal gedreven makelaars, die graag **lekker actief aan de slag** gaan. We zetten daarbij graag **nét** dat extra stapje. Verder is een **persoonlijke en betrokken aanpak** ons uitgangspunt.

Verkoop

Sta je zelf op het punt om jouw huis te verkopen? Dan staan wij graag voor je klaar om je te helpen met vakkundig advies en een goede strategie, om zo uiteindelijk een vlotte verkoop te realiseren. Dankzij onze vakkennis, hebben we voor veel klanten een beter resultaat gerealiseerd, dan ze vooraf verwacht hadden.

Aankoop

In de huidige markt is het lastig om een woning te kopen. Gelukkig zijn wij goed op de hoogte van de actuele marktsituatie en kunnen je daardoor kundig begeleiden. Bovendien komen onze makelaars uit deze regio (sommigen zijn er zelfs geboren en getogen), dus we zijn ook goed op de hoogte van de lokale woningmarkt.

Taxaties

Snel een goed, gevalideerd NWWI-taxatierapport nodig voor de financiering van uw woning, het opnieuw bepalen van de rentecategorie of een duurzaamheidslening? Wij hebben hiervoor specialisten 'in huis', die officieel zijn ingeschreven bij de NRVT als registertaxateur.

Spreekt dit je aan?

Bel (0342 400 285) of mail (info@wolfsgoed.nl) ons dan. We staan je met alle plezier te woord!

"Deze makelaar weet wat er speelt in de markt, was altijd bereikbaar en heeft ons héél goed geholpen met de lastige keuzes die je moet maken in dit proces."

Een Funda-gebruiker





Wolfsgoed Makelaardij
Nairacstraat 11
3771 AW Barneveld

T. 0342 400 285
E. info@wolfsgoed.nl