



KALLENBROEKERWEG 97 BARNEVELD



Op een fraaie locatie, op korte afstand van het centrum, staat deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning in jaren '30-stijl met carport, stenen berging, een zonnige tuin op het zuiden en een dubbele parkeerplaats op eigen terrein. De woning heeft charmante kenmerken zoals een authentiek balkenplafond en ensuite-deuren, en beschikt over een ruime kantoor-/praktijkruimte op de begane grond. Het grootste deel van de kozijnen is vervangen door kunststof kozijnen en de woning beschikt over 10 zonnepanelen.

Kenmerken

Type	2-onder-1 kapwoning
Kamers	6 (waarvan 3 slaapkamers)
Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	260 m ²
Inhoud	446 m ³
Bouwjaar	1930
Tuin	achtertuin en voortuin
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel en 3x airco
Isolatie	dubbel glas, muur- en dakisolatie
Energielabel	C (10 zonnepanelen)
Ligging	aan doorgaande weg, nabij het bos en het centrum van Barneveld



Entree / hal

Via de entree betreedt u de woning en komt u in de hal met trapopgang. De stijlvolle trap en de fraaie paneeldeuren zorgen direct voor een warm welkom. De hal is voorzien van origineel betonemaille, wat gelijk een authentiek karakter geeft.

Vanuit de hal heeft u toegang tot zowel de keuken als de eetkamer.



Woonkamer

Wat een sfeervolle ruimte! De tuingerichte woonkamer heeft een ruimtelijk uitstraling dankzij het hoge plafond met authentieke balken.

De afwerking is modern en verzorgd, met een fraaie houten vloer, houten lambrisering en gladde wanden. De stijlvolle schouw met houtkachel zorgt voor extra warmte en sfeer. De karakteristieke ensuite deuren met glas-in-lood verbinden de woonkamer op een mooie manier met de eetkamer.

Vanuit de woonkamer bereikt u de keuken en via de openslaande tuindeuren het terras, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn. Voor extra comfort is er een airco-installatie aanwezig.





Eetkamer

Ook hier komt het karakter van de woning prachtig naar voren!

De erker aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval en een mooi zicht op de voortuin. De stijlvolle schouw, de oude boekenkast en de paneeldeuren versterken het authentieke karakter van deze ruimte. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners of gezellige avonden.

Keuken

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en is voorzien van een composiet aanrechtblad. Daarnaast beschikt de keuken over een stoer 5-pits gasfornuis met oven, een afzuiginstallatie, vaatwasser en koelkast.

Er is voldoende kastruimte aanwezig en daarnaast is er een praktische kelderkast voor extra provisieruimte. De keuken beschikt over voldoende opbergruimte.

Vanuit de keuken bereikt u het achterportaal met de toiletruimte.





Kantoor - / Praktijkrumte

Het achterportaal geeft toegang tot de kantoor-/praktijkrumte. Dit is een ideale extra kamer op de begane grond met vele gebruiksmogelijkheden.

Dankzij de grote raampartijen is dit een lichte en prettige rumte en er is tevens directe toegang tot de tuin. Via het achterportaal heeft deze rumte een eigen entree, zodat u eventuele klanten niet via de woning hoeft te ontvangen. De rumte is bovendien voorzien van een airco-installatie.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, die voorzien is van witgoedaansluitingen.





1e verdieping

De overloop met twee vaste kasten is afgewerkt met vloerbedekking en biedt toegang tot twee nette slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim, verzorgd afgewerkt en voorzien van een mooie tapijtvloer en vaste kasten.

Ook hier is aan duurzaamheid gedacht: de kozijnen van de slaapkamers en de badkamer zijn vervangen door kunststof kozijnen. De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een schuifwandenkast, ideaal voor het opbergen van kleding en beddengoed.

Een leuk detail is de zichtbare houten spantconstructie die deze kamer extra karakter geeft.





Badkamer

De keurige badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een ligbad, douchecabine, dubbel wastafelmeubel, design radiator, inbouwspots en 2e toilet. Vanuit het raam van de badkamer heeft u weids uitzicht over de achtergelegen weilanden.





2e verdieping

Via een vaste trap bereikt u de 2e verdieping. Hier treft u eerst de voorzolder met de opstelling van de C.V.-installatie en een airco-installatie.

Aansluitend bevindt zich de derde slaapkamer, een lichte kamer dankzij het grote Velux-dakraam. Door de hoge knieschotten met schuifdeuren is er op deze verdieping verrassend veel bergruimte aanwezig.



Tuin

De gezellige achtertuin biedt veel privacy en heeft een gunstige ligging op het zuiden. Er is voldoende ruimte voor een heerlijk terras waar u volop van de zon kunt genieten!

De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating, gazon en borders met beplanting. De twee dak platanen zorgen in de zomer voor natuurlijke schaduw. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met bergzolder en een achterom naar de Papaverhof, waar onder andere een speelplantsoen is gelegen.

Aan de achterzijde van de carport is bovendien een overkapping gerealiseerd, zodat u al vroeg in het seizoen buiten kunt zitten.





Woonomgeving

De woning is gelegen op een aantrekkelijke locatie nabij het centrum van Barneveld en op korte afstand van natuurgebied 'Het Paradijs'. De straat is ruim opgezet met veel groen en voldoende parkeergelegenheid.

Voorzieningen zoals scholen en winkels zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ook de snelwegen A1/A30 zijn binnen circa 5 autominuten te bereiken.



Algemeen

Spreekt deze prachtige 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			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- hanglamp gang		X	
- lamp kantoor		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten woonkamer		X	
- kasten kantoor		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- rolluiken	X		
- screens dakramen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- kruidenrekjes (zonder potjes)			X
- plankje / rekje naast fornuis	X		
- prikbord (hout)	X		
- magneet- & whiteboard		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- 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	
- brabantia prullenbak		X	
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
Kluis		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van zaken

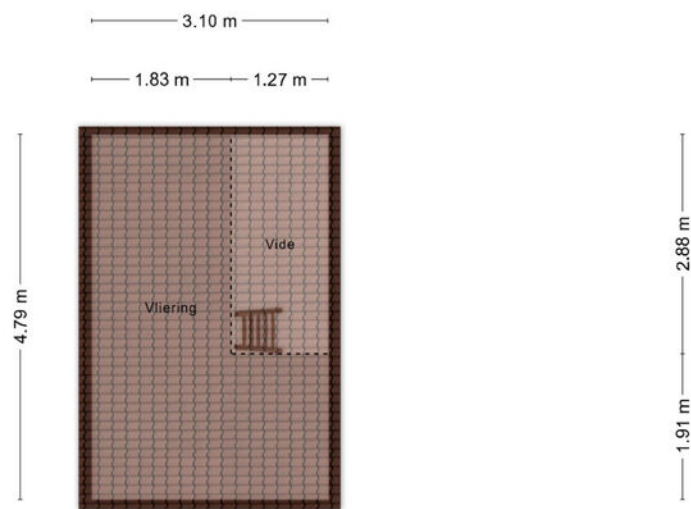
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
parasol (vaste voet)	X		
slanghaspel		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vaste planten moestuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- kippenhok	X		
- tuinset + bankje & OFYR		X	

Plattegronden

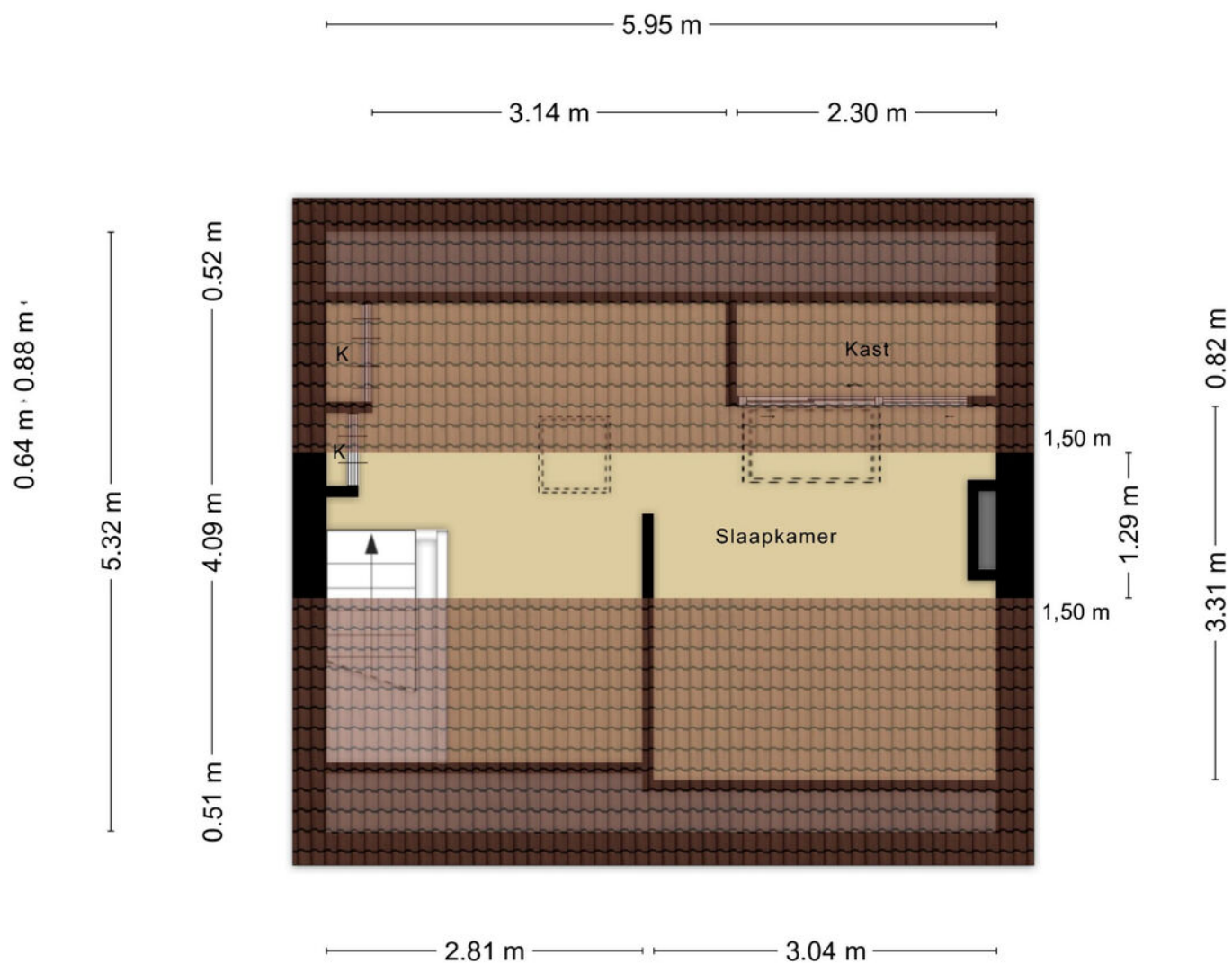


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WolfsgoedMakelaardij



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Barneveld

G

6323

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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