



**BERKENLAAN 25 BARNEVELD**





## Ligging

De woning ligt op een unieke locatie, in de woonwijk 'Vliegersveld' aan het eind van een doodlopend straatje.

Voor de woning is weinig tot geen verkeer, het is er altijd bijzonder rustig. Kinderen kunnen er vrij spelen.

Op korte afstand van het dorpscentrum van Barneveld en op loopafstand van het 'Schaffelaarse Bos'. Voorzieningen basis- en middelbare school, sportfaciliteiten en zwembad zijn in de nabijheid aanwezig.

De snelwegen A30 en A1 zijn op korte afstand gelegen (ca. 5 autominuten). Rondom de woning zijn er ruime parkeergelegenheden.







Welkom in deze sfeervolle woning! De kenmerken van deze woning zijn ruimte, licht en warmte. Een sfeer van gemoedelijke ontspanning. Het gevoel van "vakantie in eigen huis".

## Kenmerken

Type  
Bouwjaar

vrijstaande woning  
1981

Woonoppervlakte  
Perceeloppervlakte  
Inhoud

156 m<sup>2</sup>  
352 m<sup>2</sup>  
648 m<sup>3</sup>

Isolatie  
Energie label

volledig geïsoleerd en dubbel glas  
C





## Indeling parterre

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

Hier bevinden zich de meterkast en een moderne toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal krijgt u toegang tot de woonkamer.

Verder treft u op deze verdieping een lichte en ruime living, met grote raampartijen en perfect zicht op het groen buiten!

De moderne woonkeuken is een heerlijke plek om te koken en te tafelen. De praktische bijkeuken biedt volop bergruimte en direct toegang tot de tuin.







## Woonkamer

Wát een fraaie ruimte! De woonkamer kent een prachtige lichtinval dankzij de grote raampartijen in de voor-, zij- en achtergevel.

De woonkamer is voorzien van een houten parketvloer, gestucte wanden/plafond en inbouwspots. Een heerlijke ruimte om te vertoeven en een gezellige zithoek te creëren rondom de schouw met open haard.

De tuinzijde van de woonkamer beschikt over genoeg ruimte om een grote eettafel te plaatsen. De glazen achterpui zorgt daarbij voor een perfect zicht op de achtertuin. Eveneens treft u hier een vaste kastenwand (met ingebouwd bureau).













## Woonkeuken

De woonkeuken, bestaande uit een kookeiland en een wandopstelling met grote lades. De keuken beschikt over een Amerikaans granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur zoals een dubbele inductiekookplaat met gaswokbrander, afzuiginstallatie, combi-magnetron en vaatwasmachine.

Een fijne plek om te koken en daarnaast heeft u genoeg ruimte om uw provisie op te bergen.

Op de vloer liggen granieten tegels met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. De schuifpui biedt een mooie verbinding met de tuin en het terras.









## 1e verdieping

Middels de trapopgang bereikt u de 1e verdieping met toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een fraaie houten jatobavloer en een grote schuifwandenkast. Via een loopdeur is de loggia bereikbaar, welke op het zonnige zuidwesten is gesitueerd.

De overige twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen en voorzien van een keurige laminaatvloer.

Eén van de slaapkamers beschikt over een dakkapel, de andere slaapkamer is voorzien van een dakraam. Middels een vlizotrap op de overloop bereikt u de bergzolder.









## Badkamer

De lichte badkamer is ingericht met een vrijstaand ligbad, inloopdouche, tweede toilet, wastafel en inbouwspots.







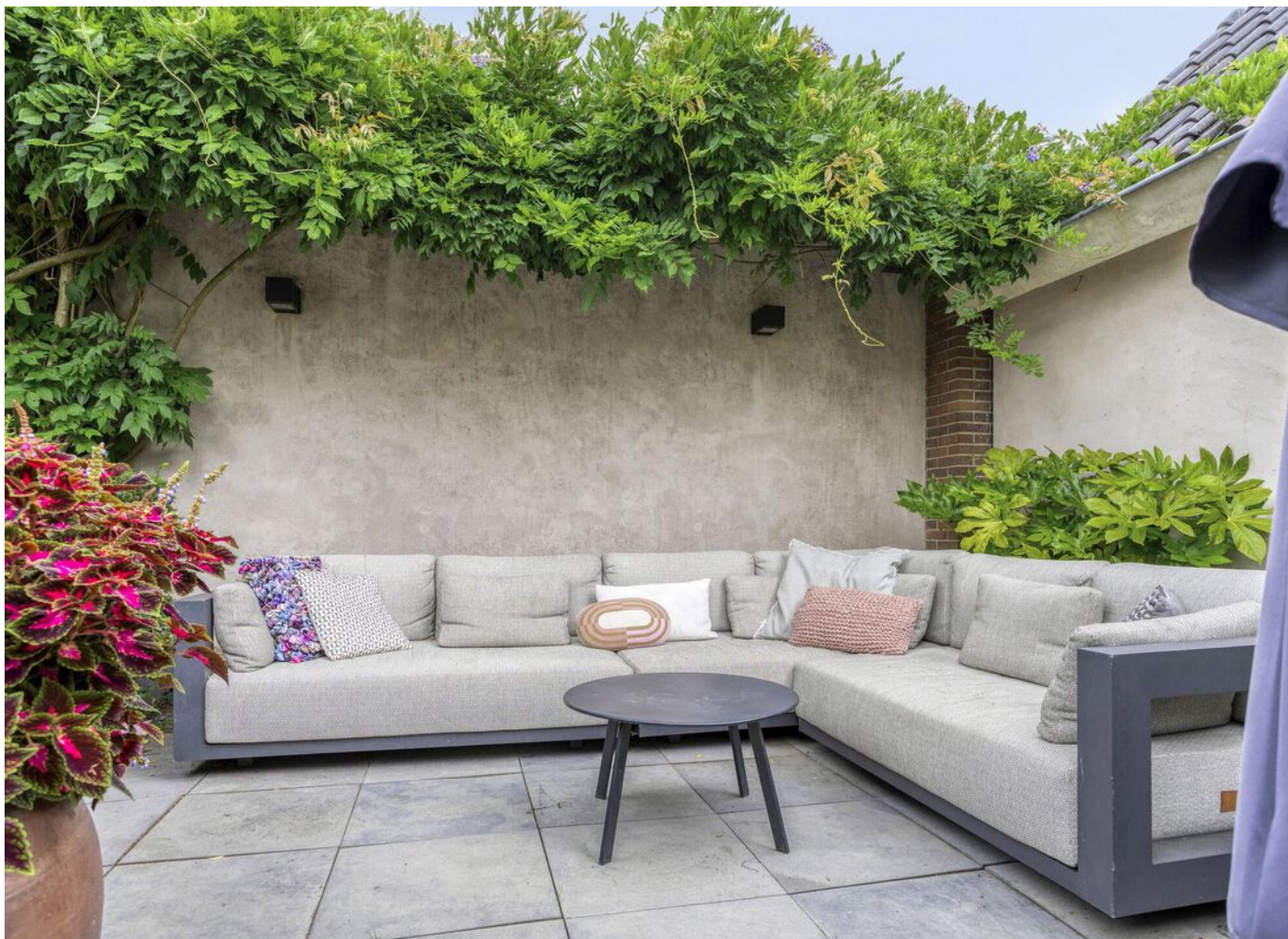
## Tuin

De door een tuinarchitect ontworpen tuin biedt weelderig groen en meerdere zonnige terrassen voor elk moment van de dag. Een plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. In de morgen een kopje koffie onder de bomen in de ochtendzon, dineren in de avondzon aan een grote tuintafel op het eeterras, loungen op het grote terras of rustig een boek lezen in de voortuin, alles kan.

De tuin is voorzien van moderne buitenverlichting en een sproei-installatie voor het gras en de verschillende borders.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime oprit, zodat uw auto altijd op eigen terrein geparkeerd kan worden. Vanaf de oprit bereikt u de garage.











# Algemeen

Spreekt deze vrijstaande woning u aan en bent u nieuwsgierig geworden naar de ligging 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](http://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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                                                              |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                                                     | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                                                                  |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                                                  | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                                                 |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                                                                   |               | X        |              |
|                                                                                                        |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                                                    |               |          |              |
| - Vaste kasten in woonkamer (bureau en boekenkast) en garderobe kast<br>hoofdslaapkamer blijven achter | X             |          |              |
|                                                                                                        |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                                               |               |          |              |
| - gordijnrails                                                                                         |               |          | X            |
| - gordijnen                                                                                            |               | X        |              |
| - overgordijnen                                                                                        |               | X        |              |
| - vitrages                                                                                             |               | X        |              |
| - rolgordijnen                                                                                         | X             |          |              |
| - lamellen                                                                                             |               |          | X            |
| - jaloezieën                                                                                           |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren                                                                             | X             |          |              |
|                                                                                                        |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                                                               |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                                                       | X             |          |              |
| - parketvloer                                                                                          | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                                                                                  | X             |          |              |
| - laminaat                                                                                             | X             |          |              |
| - plavuizen                                                                                            | X             |          |              |
|                                                                                                        |               |          |              |
| Overig, te weten                                                                                       |               |          |              |
| - spiegelwanden                                                                                        |               | X        |              |
|                                                                                                        |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                                                 |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                                                           | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                                                    |               |          |              |



## Lijst van zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - kookplaat                                                         | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                                      | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                         | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                         | X             |          |              |
| - koelkast                                                          |               | X        |              |
| - vriezer                                                           |               | X        |              |
| - vaatwasser                                                        |               |          | X            |
| - koffiezetapparaat                                                 |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                      |               |          |              |
| 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             |          |              |
| - toiletkast                                                        |               | X        |              |
| - toilet                                                            | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       |               | X        |              |
| Alarminstallatie                                                    |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                   | X             |          |              |
| Rolluiken                                                           | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                    | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             |               |          | X            |
| Zonnepanelen                                                        | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |



## Lijst van zaken

|                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| - CV-installatie                               | X             |          |                 |
| - boiler                                       | X             |          |                 |
| - geiser                                       | X             |          |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                       |               |          |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                          | X             |          |                 |
| Beplanting                                     | X             |          |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>         |               |          |                 |
| Buitenverlichting                              |               |          | X               |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder | X             |          |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                        |               |          |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                         | X             |          |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging            | X             |          |                 |

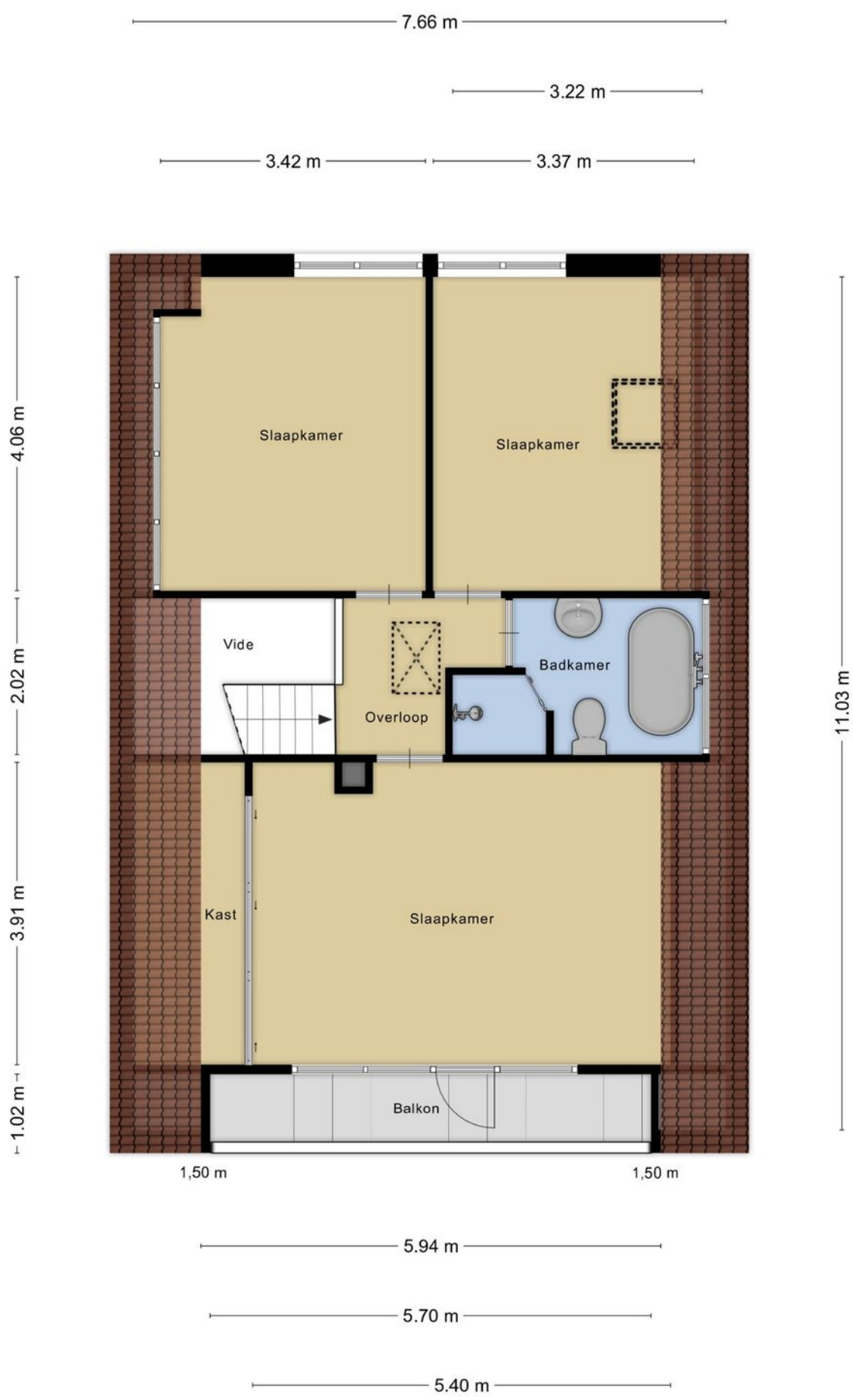


Plattegronden





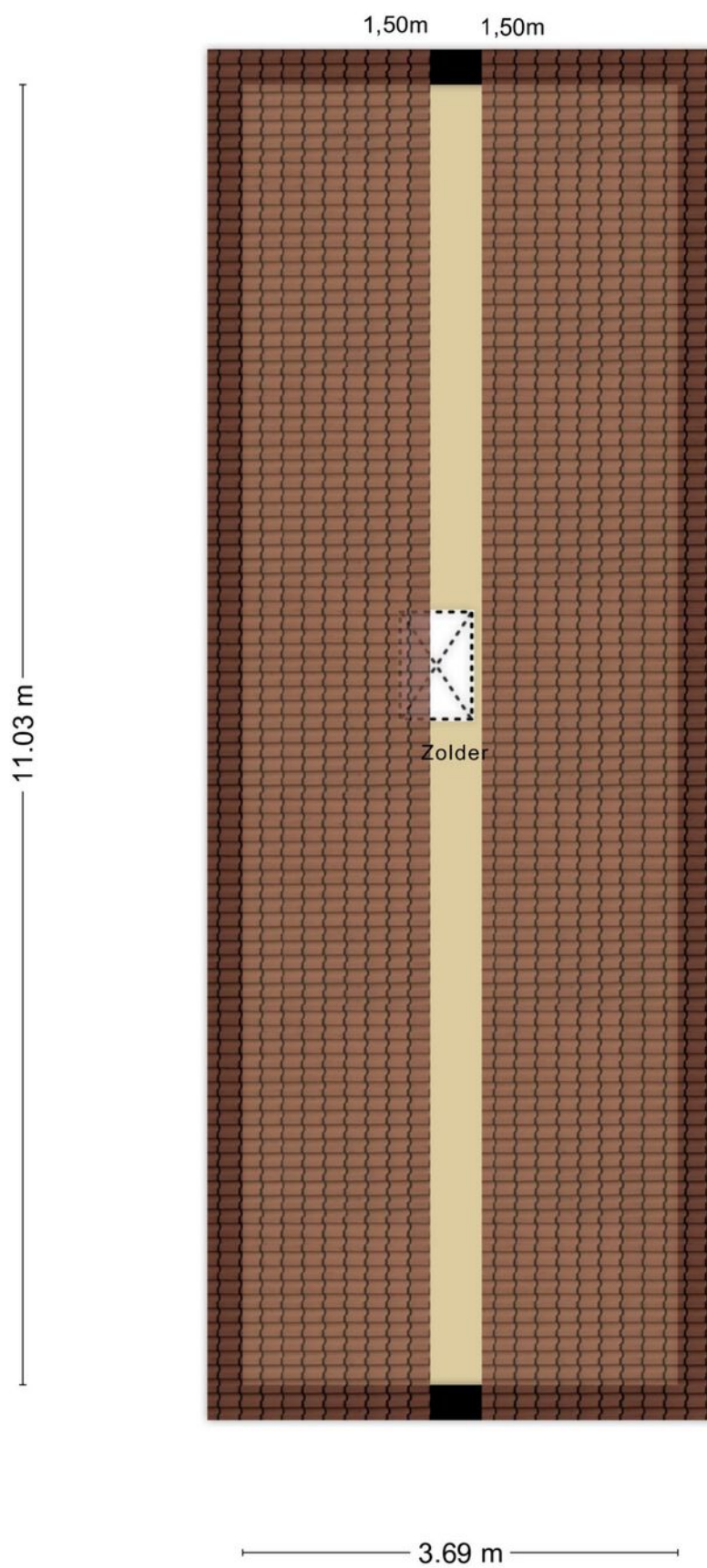
Plattegronden





---

# Plattegronden





# Plattegronden





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wolfsgoed



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

B

3890

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 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.

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](mailto: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





[illegible]



[illegible]



**Wolfsgoed Makelaardij**  
Nairacstraat 11  
3771 AW Barneveld

T. 0342 400 285  
E. [info@wolfsgoed.nl](mailto:info@wolfsgoed.nl)