

# TE KOOP

Van Limburg Stirumlaan 14 | Barneveld

Vraagprijs: € 650.000 k.k.



**Kantoor Harderwijk**  
Bruggestraat 24  
3841 CP Harderwijk

**Kantoor Ermelo**  
Stationsstraat 123  
3851 ND Ermelo

0341 456 455  
info@randmeermakelaars.nl  
www.randmeermakelaars.nl

**RANDMEER**  
MAKELAARS  NL

# Welkom bij, Randmeer Makelaars!

Wij willen jou allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Tijdens een bezichtiging en met deze brochure willen wij jou zo goed mogelijk informeren over dit huis. Deze brochure beschikt o.a. over een uitgebreide foto presentatie, een kadastrale kaart en plattegronden. Verder beschikt deze woning over een eigen woningwebsite. De doorverwijzing en QR code kun je verderop in deze brochure vinden.



Benieuwd naar de waarde van jouw woning en eens kennismaken? Dat kan gratis en vrijblijvend! Bij één van onze kantoren in Harderwijk of Ermelo of bij jou thuis. Uiteraard onder het genot van een kop koffie.



Benieuwd naar  
deze woning?

**Blader snel  
verder!** →

# Kenmerken van de woning



**Bouwjaar**

2012



**Inhoud**

523 m<sup>3</sup>



**Terras oppervlakte**

45 m<sup>2</sup>



**Woonoppervlakte**

154 m<sup>2</sup>



**Kamers**

4



**Slaapkamers**

3



**Badkamers**

1



**Energie label**

A





## Omschrijving

ROYAAL HERENHUIS MET RUIME DAKTUIN EN  
PARKEERPLAATS AAN DE RAND VAN HET CENTRUM

De Van Limburg Stirumlaan is één van die plekken waar alles samenkomt: wonen met stedelijke allure, uitzicht op water én alle voorzieningen op korte loopafstand. De bovengronds gebrachte Barneveldse Beek zorgt voor een uniek en bijna grachtachtig gevoel, terwijl winkels, horeca, het station en andere dagelijkse voorzieningen zich om de hoek bevinden. Rustig wonen aan de rand van het centrum? Hier kan het écht.

Via de entree kom je in de hal met meterkast en toegang tot de praktische wasruimte. Op deze verdieping bevindt zich tevens een multifunctionele kamer, ideaal als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of bijvoorbeeld voor een eigen praktijk aan huis. Uniek is de directe toegang tot de overdekte parkeergarage, waar je beschikt over een eigen parkeerplaats direct voor de deur – comfortabeler wordt het niet.

De eerste verdieping vormt het hart van de woning. De riante woonkamer is heerlijk licht en beschikt over openslaande deuren naar de royale daktuin. Binnen en buiten lopen hier naadloos in elkaar over.

Aan de voorzijde is het gezellige eetgedeelte gesitueerd, met Franse balkons en een fraai uitzicht over het beekje -

een heerlijke plek om de dag te beginnen of juist af te sluiten. Aansluitend aan het eetgedeelte ligt de open keuken, uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en volop werk- en kastruimte.

Op de bovenste verdieping vind je de royale master bedroom met een maatwerk inbouwkastenwand en een Frans balkon met openslaande deuren. Deze kamer is desgewenst eenvoudig op te splitsen in twee slaapkamers, wat het totaal dan op vier slaapkamers brengt.

De badkamer is ruim en compleet uitgevoerd met ligbad, inlopdouche, tweede toilet, badmeubel, handdoekenradiator en een elektrisch dakraam dat zorgt voor extra licht en ventilatie. Daarnaast is er nog een derde slaapkamer en een berging met de opstelling van de HR cv-ketel.

De keurig aangelegde daktuin op het zuiden is een absolute eyecatcher. Met een royaal terras en mooie beplanting is dit een heerlijke buitenruimte waar je in alle privacy kunt genieten van zon, rust en groen, midden in het centrum van Barneveld.

Dit woningtype is uniek in zijn soort (slechts 8 in de gemeente Barneveld) en komt zelden beschikbaar. Kortom: een royale stadwoning met verrassend veel ruimte, comfort en buitenleven op een unieke centrumlocatie.



#### INDELING

begane grond: hal/entree met meterkast, toegang tot de 1e slaap-/werkkamer/praktijkruimte, trapkast, ruimte voor de wasmachine/droger, uitstortgootsteen en deur met toegang tot de parkeergarage;

1e verdieping: hal, toilet met fonteintje, vaste kast, toegang tot de woonkamer met openslaande deuren naar de daktuin, open keuken met diverse inbouwapparatuur, eetgedeelte met franse balkons aan de voorzijde met uitzicht over de beek;

2e verdieping: overloop, 2e slaapkamer, badkamer met ligbad, inloopdouche, badmeubel, 2e toilet, handdoekenradiator en elektrisch dakraam, 3e slaapkamer met inbouwkastenwand en openslaande deuren en Frans balkon (mogelijkheid voor 4e slaapkamer), berging met opstelling cv-ketel.

#### VOORZIENINGEN

De centrale verwarming en de warmwatervoorziening geschieden via de HR CV combiketel uit 2012. Tevens is de woning uitgerust met mechanische ventilatie, vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping en een energielabel A.

#### PARKEREN en BERGING

Parkeren is hier optimaal geregeld. Vanaf de begane grond heb je directe toegang tot de overdekte parkeergarage, waar je beschikt over een eigen parkeerplaats direct voor de deur. Verder is er op iedere etage een vaste kast/berging aanwezig waar je je spullen buiten het zicht kunt opbergen.

#### VERDER / TUIN

De fraai aangelegde daktuin vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte. Dankzij het royale terras en de mooie beplanting is dit een plek waar je in alle rust en privacy kunt ontspannen, borrelen of dineren in de buitenlucht. De openslaande deuren vanuit de woonkamer zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

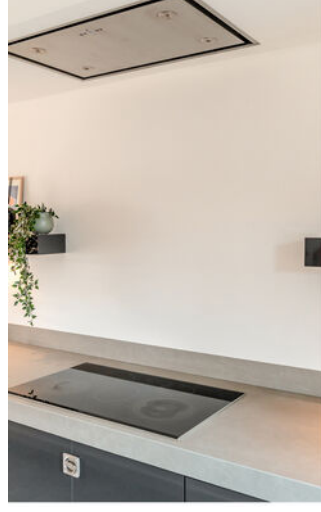
#### VvE

Deze woning maakt onderdeel uit van een kleinschalige VvE die zorg draagt voor het onderhoud aan de buitenzijde van de woning en de parkeergarage. De maandelijkse bijdrage aan de VvE is ca. €120,-.

#### BROCHURE

Van deze woning is een unieke woningwebsite ([vanlimburgstirumlaan14.nl](http://vanlimburgstirumlaan14.nl)) beschikbaar. Op deze website kunt u de brochure downloaden waar u alle gegevens van de woning kunt vinden.





**GRATIS WAARDEBEPALING**  
Een goed vertrekpunt om te weten wat jouw mogelijkheden binnen de woning markt zijn, is het laten bepalen van de waarde van jouw huidige woning. Wij doen het graag en geheel vrijblijvend voor jou. Scan de QR-code voor meer informatie.













































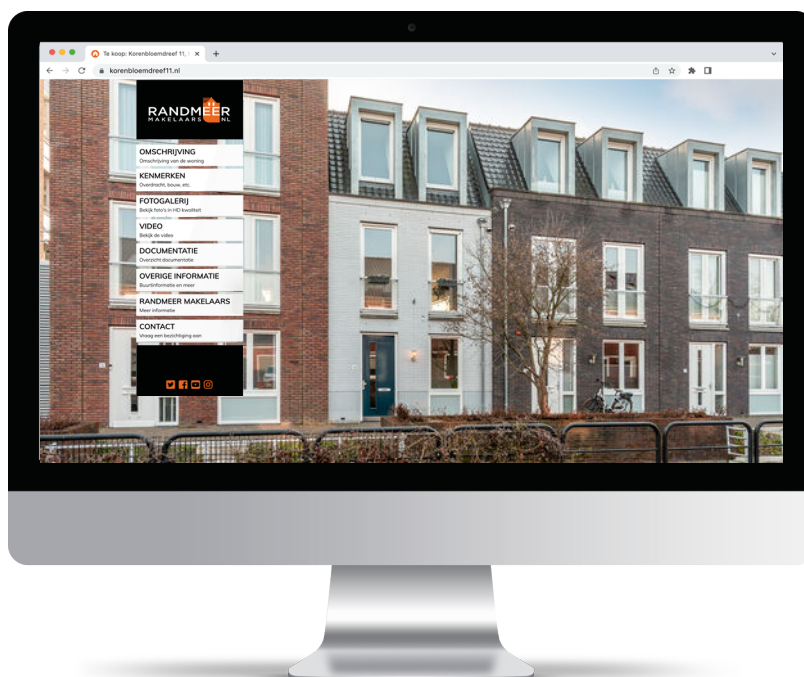


# www.VanLimburstirumlaan14.nl



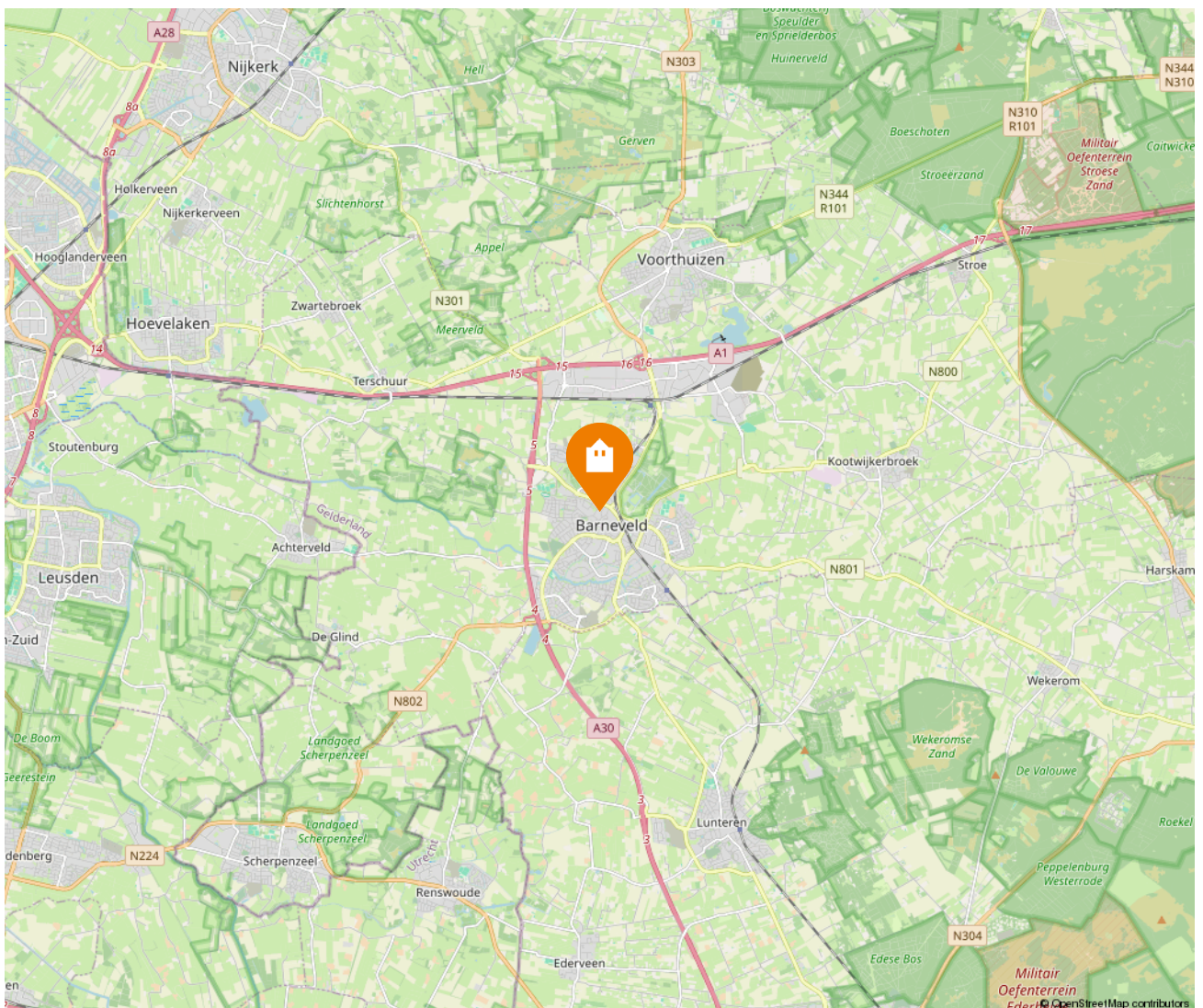
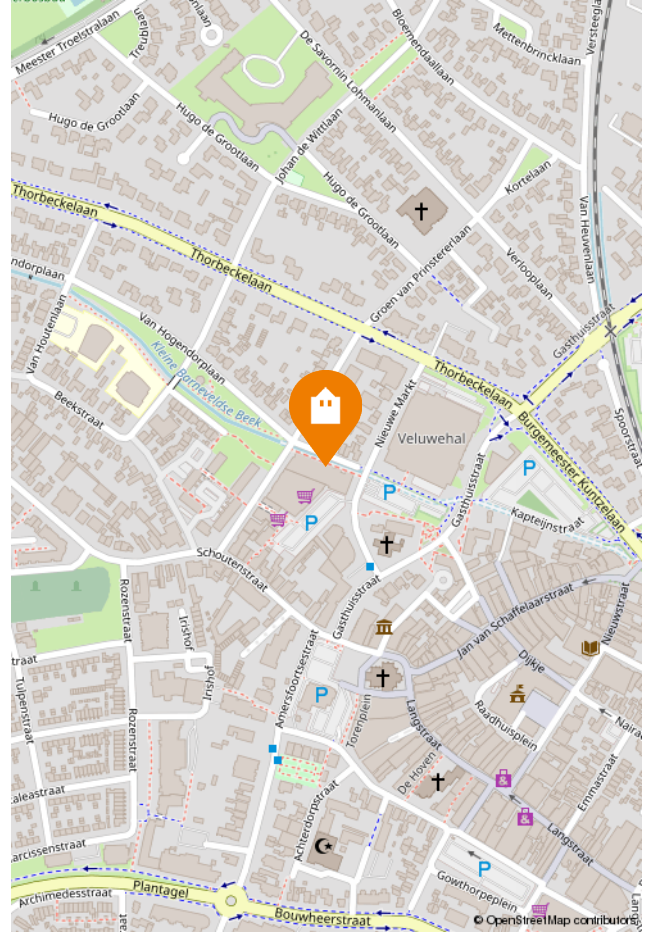
## MEER INFORMATIE?

Scan de QR code met je mobiel en bekijk de unieke woningwebsite en verdere verkoopdocumentatie.



# Locatie van de woning op de kaart!

Wonen in het centrum van Barneveld betekent genieten van levendigheid én gemak. Alle dagelijkse voorzieningen, gezellige winkels en horecagelegenheden bevinden zich op loopafstand. Dankzij de centrale ligging en uitstekende bereikbaarheid zijn steden als Amersfoort en Apeldoorn snel en eenvoudig te bereiken. Hier woont u comfortabel, met alles binnen handbereik en de Veluwe natuur op korte afstand.





# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
506801196

Datum registratie  
02-02-2026

Geldig tot  
02-02-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A



## Isolatie

1 Gevels	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	+	++
4 Vloeren	+/-	++
5 Ramen	+	++
6 Buitendeuren	+/-	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Van Limburg Stirumlaan 14  
3771CC Barneveld

BAG-ID: 0203010000445727

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2012  
Compactheid 1,49  
Vloeroppervlakte 159m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

Leon Harnisch

### Vakbekwaamheidsnummer

1604.1372.3380

### Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2020-54

### KvK-nummer

87870258

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

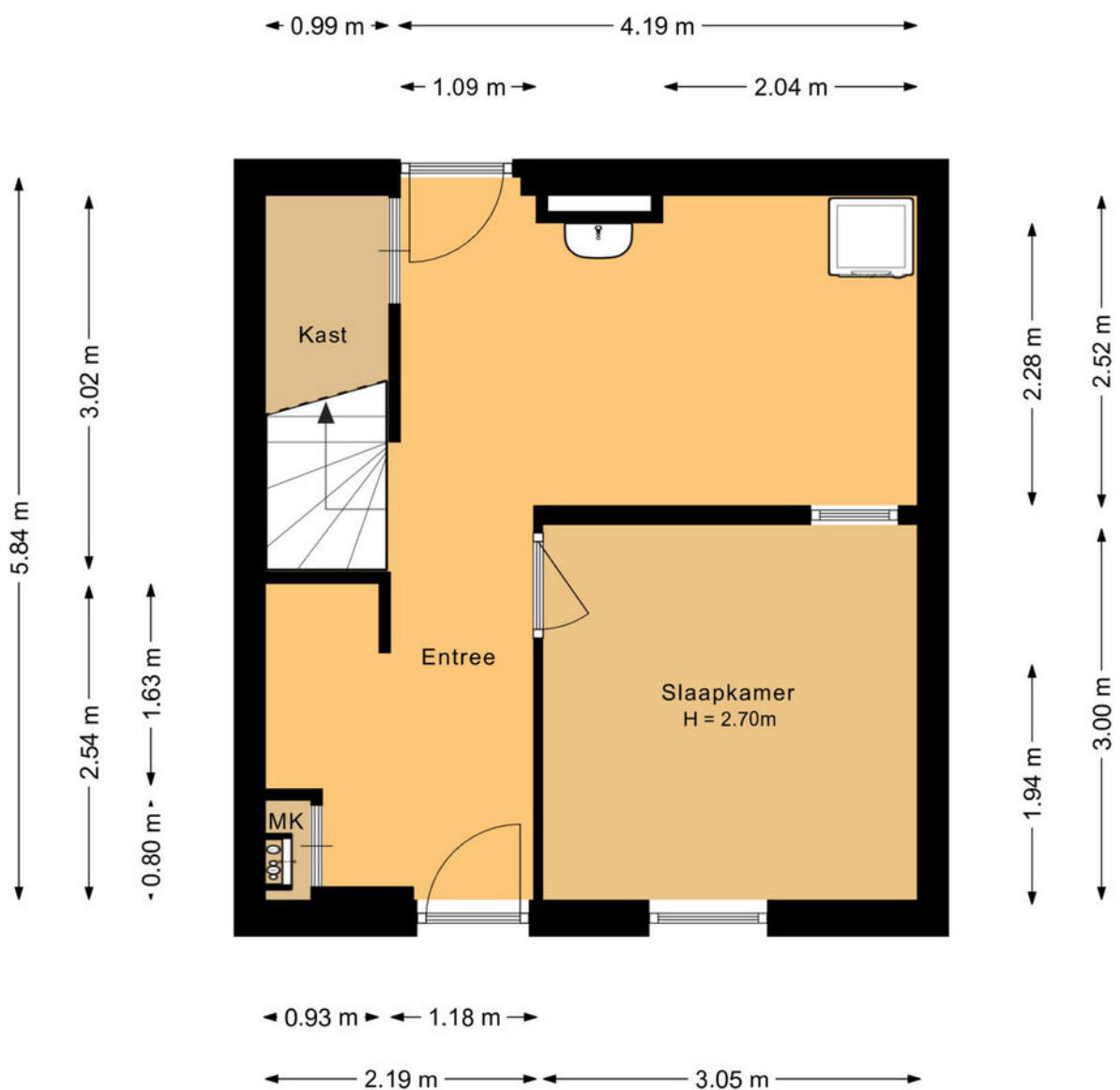
### Soort opname

Basisopname

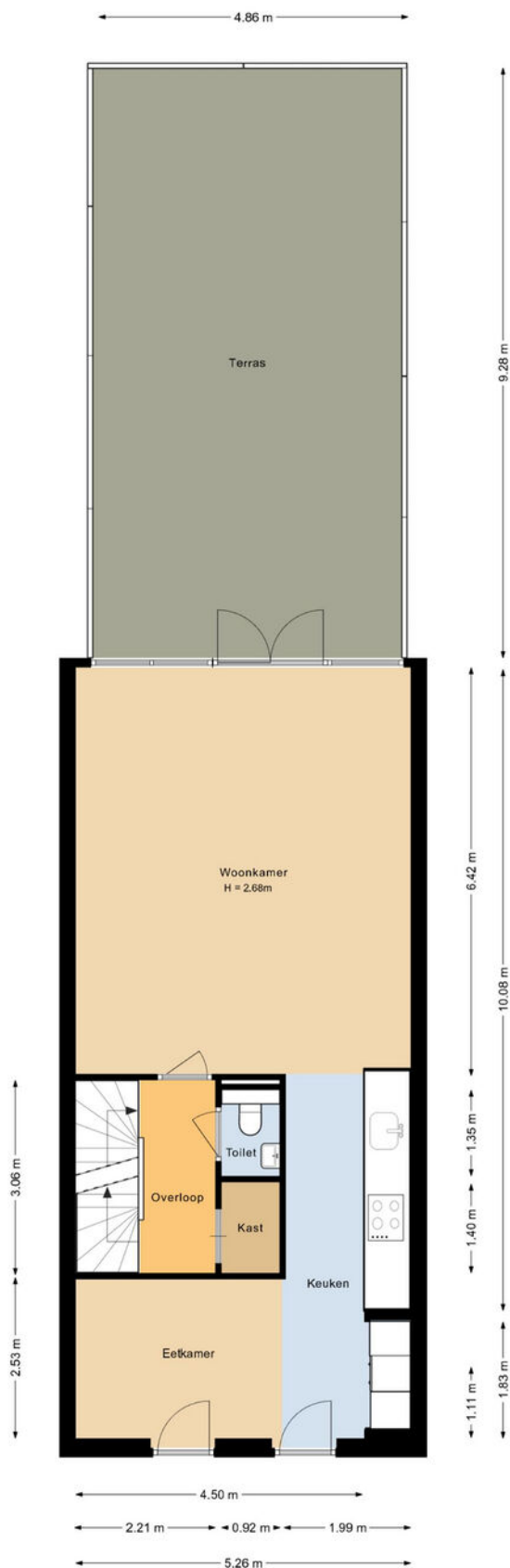


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

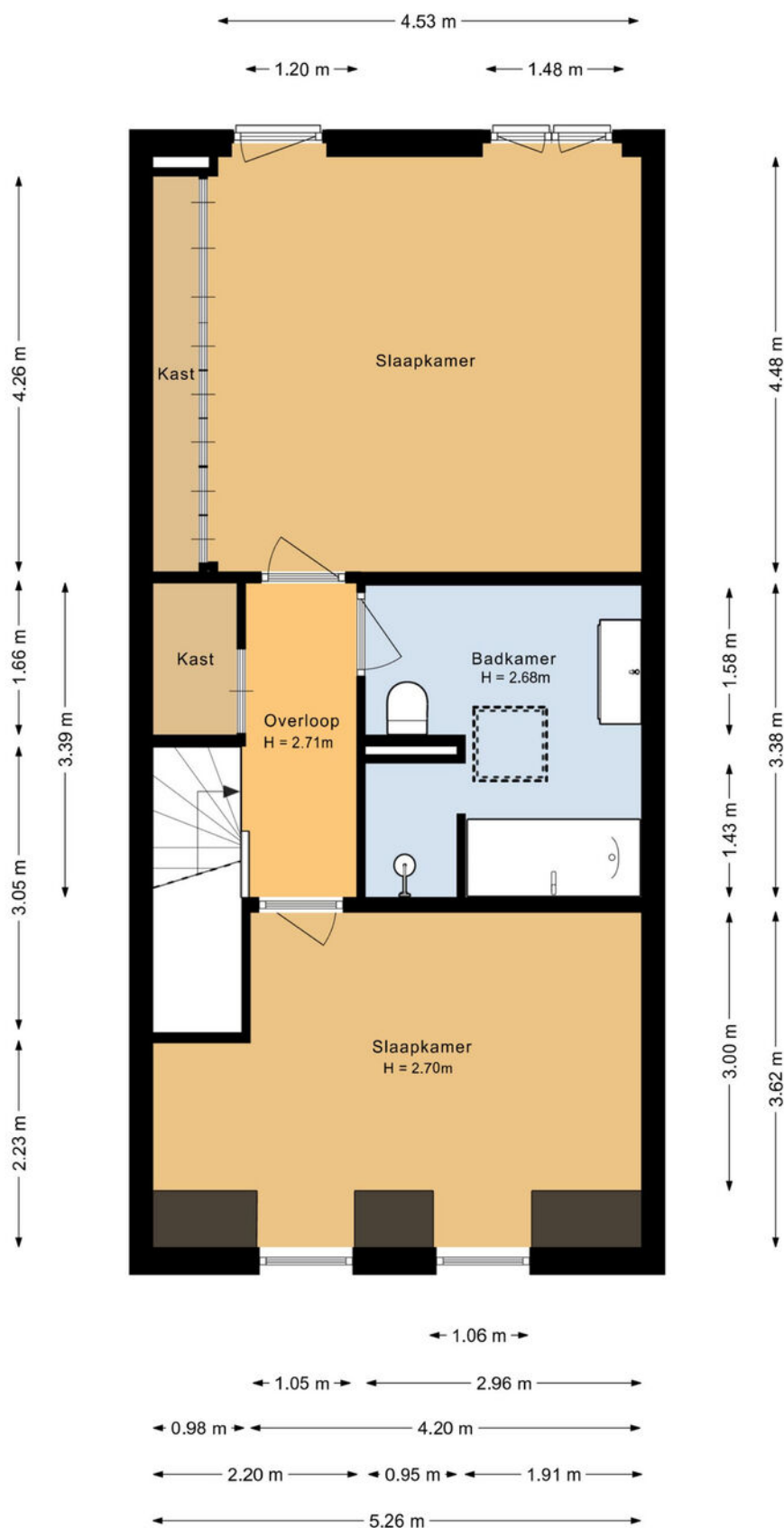
# Plattegrond | Begane grond



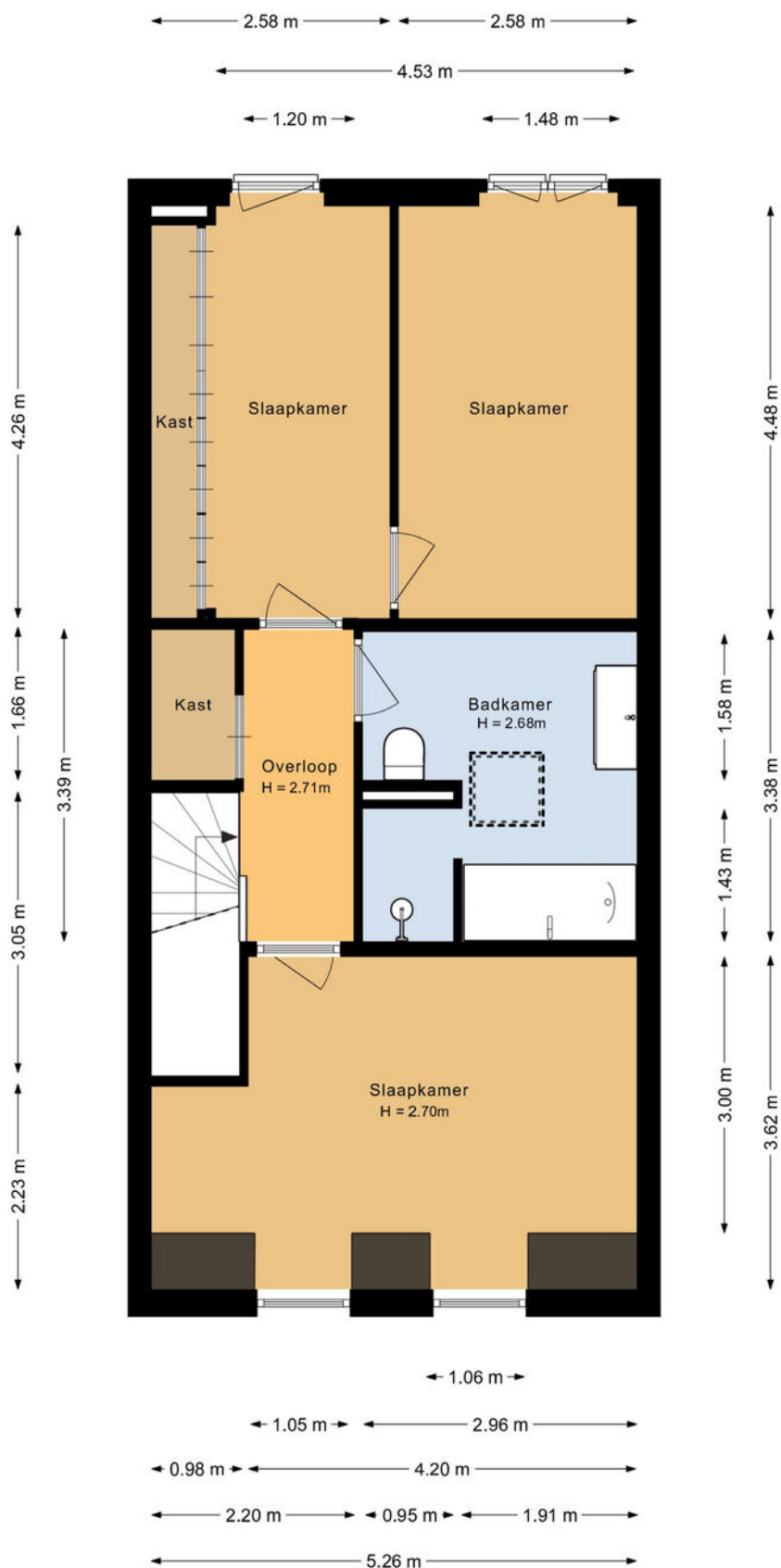
# Plattegrond | 1e verdieping



# Plattegrond | 2e verdieping



# Plattegrond | 2e verdieping (optioneel)



# Meetrapport

## Gebruikersoppervlakte en Bruto inhoud

Project : Barneveld, 3771 CC, Van Limburg Stirumlaan 14  
Opdrachtgever : Shofoto Shots & Photos  
Datum berekening : 02-02-2026



<b>Totaal Woning</b>	<b>Totaal Gebruikersoppervlak wonen</b>	<b>m2</b>	<b>154</b>
	<b>Overige inpandige ruimte</b>	<b>m2</b>	<b>0</b>
	<b>Gebouwegebonden buitenruimte</b>	<b>m2</b>	<b>45.1</b>
	<b>Externe Bergruimte</b>	<b>m2</b>	<b>0</b>
	<b>Totaal Bruto inhoud woning</b>	<b>m3</b>	<b>523</b>

<b>Begane grond</b>	<b>Totaal Gebruikersoppervlak wonen</b>	<b>29.9</b>
	Gebruikersoppervlak bouwlaag	29.9
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwegebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0

<b>Eerste verdieping</b>	<b>Totaal Gebruikersoppervlak wonen</b>	<b>63.8</b>
	Gebruikersoppervlak bouwlaag	63.8
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwegebonden buitenruimte	45.1
	Externe Bergruimte	0

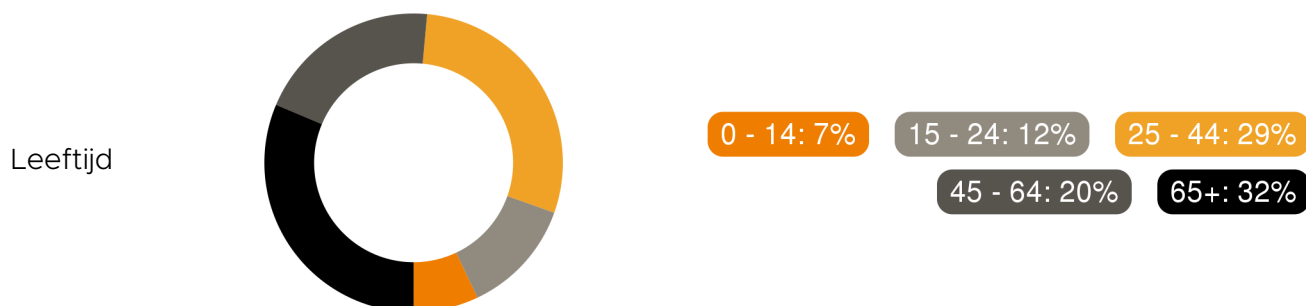
<b>Tweede verdieping</b>	<b>Totaal Gebruikersoppervlak wonen</b>	<b>59.9</b>
	Gebruikersoppervlak bouwlaag	59.9
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwegebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0

De meting en berekeningen zijn uitgevoerd volgens de "Meetinstructie Gebruikersoppervlakte woningen" en "Meetinstructie Bruto inhoud woningen" zoals beschreven in de NEN2580:2007 NL, getiteld "Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden," inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Dit meetcertificaat is onderworpen aan de veronderstellingen en voorbehouden die worden vermeld in dit meetrapport. Als Shofoto Shots & Photos binnen drie dagen geen reactie ontvangt, gaan we ervan uit dat u akkoord gaat met dit meetrapport. © Shofoto Shots & Photos

Hoewel de inmeting en berekeningen zorgvuldig, te goeder trouw en naar eer en geweten zijn uitgevoerd, aanvaardt Shofoto Shots & Photos geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten of omissies in de berekeningen.

# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Barneveld / Centrum Barneveld



47%



53%



0,9 per huishouden



Gemiddelde  
woningwaarde:

€ 416.000



## Over Randmeer Makelaars

Randmeer Makelaars is een kantoor van nu, maar met een kwaliteit die je 'traditioneel' mag noemen. We werken gedreven en met passie en gaan altijd voor het beste resultaat voor onze klanten. Bij huizen draait het om mensen, om gevoel. Wij snappen de emoties die daarbij komen kijken. Met onze kantoren in Harderwijk én Ermelo zijn we altijd dichtbij. Sinds 2006 werken we

vanuit ons moderne en gezellige kantoor in het historisch centrum van Harderwijk. Kom eens bij ons langs om kennis te maken. De koffie staat klaar!! Sinds april 2022 zijn wij gestart met ons prachtige kantoor in het centrum van Ermelo aan de Stationsstraat 123!



# Het team van Randmeer Makelaars



**Danny Klaassen**  
Eigenaar | NVM register  
makelaar en taxateur



**Maurits Buis**  
Eigenaar | NVM register  
makelaar en taxateur



**Sem Brouwer**  
NVM makelaar - taxateur



**Ilse van den Brink**  
Vastgoedadviseur



**Gerdien van  
Wijngaarden**  
Commercieel medewerker



**Marrit Landman-Visser**  
Assistent makelaar -  
woningstylist



**Jasper van der Burg**  
NVM makelaar i.o. -  
commercieel medewerker



**Nassim Ezzoubir**  
Vastgoedfotograaf -  
dronespecialist





# Aankoopmakelaar

Je gaat een huis kopen. Iets wat de meeste mensen maar een paar keer in hun leven doen. Een spannende, emotionele gebeurtenis die vraagt om professionele begeleiding. Zakelijk en zonder roze bril. Uitsluitend in jouw belang. Een aankoopmakelaar bespaart je tijd, geld en heel veel zorgen.



## SCHRIJF JE IN ALS ZOEKER!

Scan de QR code met je mobiel en vul het zoekformulier in!



### RANDMEER MAKELAARS ZORGT VOOR:

Een aankoopstrategie op maat  
Professionele en scherpe onderhandelingen  
Bouwkundige inspecties en keuringen en advies hierover  
Een **gratis waardebepaling** van het huis dat je op het oog hebt  
Marktkennis en kennis van de wet- en regelgeving

Kennis van ontbindende voorwaarden, uitsluitingsclausules en boetebedingen  
Controle van de notariële akte van levering  
Controle van de afrekening van de notaris  
Inspectie van de woning voor overdracht bij de notaris.

En uiteraard profiteer je als koper van ons uitgebreide netwerk. Bijvoorbeeld wanneer je een taxateur, een notaris of hypotheekadvies nodig hebt. Wij werken in de regio Harderwijk, Ermelo, Putten, Hierden, Hulshorst en Zeewolde.

# Reviews

## WAT OPDRACHTGEVERS OVER ONS ZEGGEN

Sinds de oprichting van ons makelaarskantoor in 2006 hebben wij al veel tevreden opdrachtgevers mogen helpen met de verkoop en aankoop van hun woning. Benieuwd naar ervaringen van opdrachtgevers die u voor gingen? Bekijk onze website voor nog meer referenties.

Meer reviews over ons kantoor lezen?



### “Na eerdere ervaringen wederom via Randmeer Makelaars snel en succesvol verkocht”

Randmeer is een zeer fijne makelaar. Professioneel team, welke o.a. qua online marketing en communicatie er bovenuit springen. De contacten met Maurits en de andere collega's verliepen vlekkeloos, ze doen altijd een stapje extra. Zowel de aankoop als de verkoop van mijn woning liepen via Randmeer. Absoluut een aanrader.

Timo & Yvonne geven ons een

9

### Na fijne ervaringen tijdens de koop van ons droomhuis ook de verkoop toevertrouwd aan Randmeer Makelaars.

Kenmerkend voor deze makelaar is dat ze oprecht van hun vak houden en betrokken zijn, en dat ook uitstralen. We hebben dit vooral ervaren in hun deskundige begeleiding en advisering gedurende het verkoopproces, van begin tot eind. De communicatie was open en helder. Altijd werden we goed op de hoogte gehouden en hun bereikbaarheid was uitstekend.

Agri & Erica geven ons een

9.8

# Verdere informatie

## ONDERZOEKSPlicht VOORBEHOUD

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeks-plicht en moet zich inspannen om omschrijving de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bij-voorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

## VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg. Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wet-telijke bedenktijd.

## PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

## VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheek-adviseur te overleggen.

## FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpoalfundering. Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn deze digitaal ter beschikking worden gesteld. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een on-afhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

## OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

## WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

## OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouw woning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

## NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

## Ook verkoopplannen?

Heb jij ook verkoopplannen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw huidige woning? Neem contact met ons op voor een **gratis** waardebepaling!



Bekijk ons complete woning aanbod op [randmeermakelaars.nl](http://randmeermakelaars.nl)



**Kantoor Harderwijk**  
Bruggestraat 24  
3841 CP Harderwijk

**Kantoor Ermelo**  
Stationsstraat 123  
3851 ND Ermelo

0341 456 455  
info@randmeermakelaars.nl  
www.randmeermakelaars.nl

**RANDMEER**  
MAKELAARS  NL