



**Patrijzenhof 13**  
**Barneveld**

€ 535.000,- k.k.



**STROOMBERG**

MAKELAARDIJ

# Kenmerken

Woonoppervlakte  
109 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
142 m<sup>2</sup>

Inhoud  
408 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1985

Kamers  
5 waarvan 4 slaapkamers

Energielabel  
volgt

Isolatie  
volledig geïsoleerd

Ligging  
in woonwijk gelegen



Stap binnen bij Patrijzenhof 13 in Barneveld en ervaar direct de warme en uitnodigende sfeer die deze charmante eindwoning te bieden heeft. Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt, biedt deze woning niet alleen praktische voordelen zoals parkeren op eigen terrein, maar ook een gevoel van thuiskomen: een plek waar gezelligheid en comfort hand in hand gaan. Met vier slaapkamers, een ruime achtertuin met veranda en een knusse woonkamer met houtkachel is dit een woning die het hele gezin ruimte en comfort biedt. Hier kunt u genieten van zonnige middagen in de tuin, terwijl de veranda uitnodigt om buiten te ontspannen, en 's avonds samenkomen rondom de houtkachel voor een warm en gezellig samenzijn. Het huis straalt een geborgen sfeer uit die direct het gevoel geeft dat u thuis bent.

## Begane grond

Bij binnenkomst van deze charmante woning komt u in de hal, die toegang biedt tot het toilet en de trapopgang naar de verdiepingen. De hal vormt een fijne overgang naar de lichte en sfeervolle woonkamer. Hier valt meteen de gezellige houtkachel op, die het geheel een warme en huiselijke sfeer geeft, een perfecte plek om te ontspannen of tijd door te brengen met het gezin.

De woonkamer staat in open verbinding met de U-vormige keuken, waardoor er een prettige leefruimte ontstaat waarin koken en samen zijn hand in hand gaan. De keuken is volledig uitgerust met een gasfornuis met meerdere ovens, een kraan met wasbak, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Vanuit de keuken loopt u door naar de praktische bijkeuken, die niet alleen extra bergruimte biedt, maar ook directe toegang geeft tot de achtertuin. Zo is alles functioneel ingericht en tegelijk gezellig en uitnodigend.

De achtertuin: een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een gezellige veranda, ideaal voor een loungeset of een diner met vrienden en familie. Daarnaast is er een praktische stenen fietsenberging, waardoor alles netjes en overzichtelijk blijft.



Welkom in deze  
gezellige eindwoning





# Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bereikt u via de ruime overloop de twee comfortabele slaapkamers. Beide kamers zijn licht en goed van formaat, ideaal als slaapkamers voor het gezin, een kantoor of hobbyruimte. De badkamer op deze verdieping is volledig uitgerust en praktisch ingedeeld: een toilet, een wastafelmeubel met spiegel en een ruime douche maken het een fijne plek om de dag te beginnen of ontspannen af te sluiten. Dankzij de indeling van deze verdieping ervaart u hier rust en privacy, terwijl alles toch binnen handbereik blijft.



Hoofdslaapkamer



## Tweede verdieping

De tweede verdieping van deze woning is verrassend ruim en praktisch ingedeeld. Hier vindt u nog twee slaapkamers, waarvan één momenteel wordt gebruikt als wasruimte. Beide kamers zijn voorzien van vloerbedekking en op de overloop is airconditioning aanwezig, waardoor het ook op warme dagen aangenaam vertoeven is.

Via een vlizotrap is de handige bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen of andere spullen die u niet dagelijks nodig heeft. Deze verdieping biedt daarmee extra flexibiliteit en ruimte, passend bij de wensen van een modern gezin.



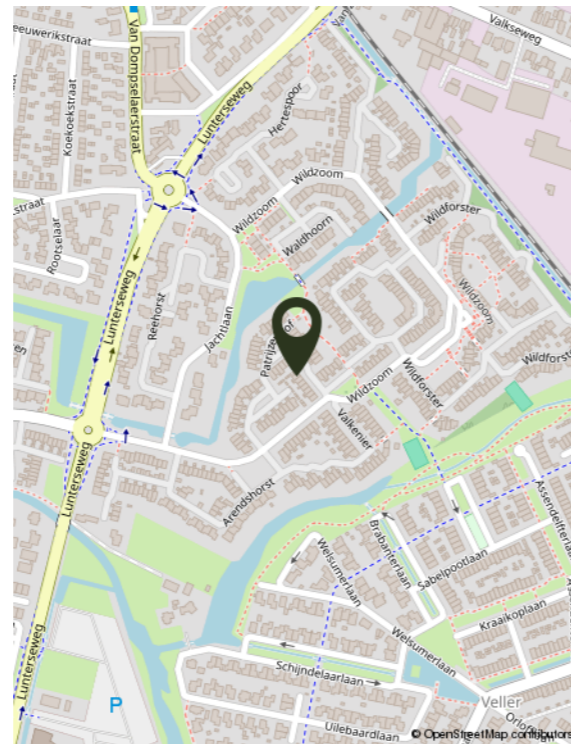






# Over de locatie

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt in Barneveld, waar het prettig wonen is voor gezinnen. Op korte afstand vindt u scholen, speeltuinen en groene wandelroutes, ideaal voor kinderen en natuurliefhebbers. Voor dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen is het centrum van Barneveld eenvoudig bereikbaar. Ook sportclubs en recreatiemogelijkheden liggen in de nabije omgeving. Dankzij de ligging en de goede bereikbaarheid met de auto combineert Patrijzenhof 13 rust met praktisch gemak.



# Begane grond



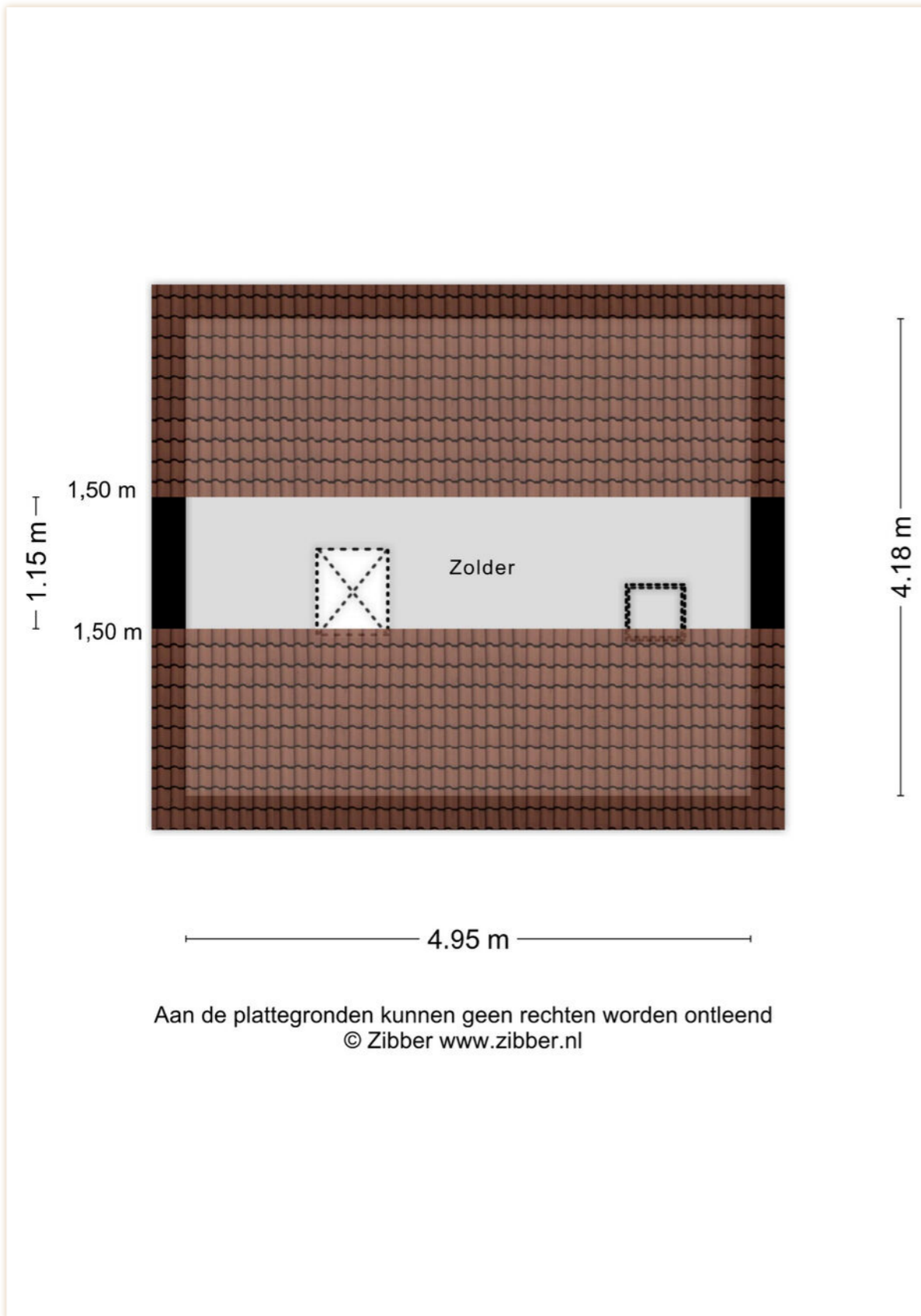
# Eerste verdieping



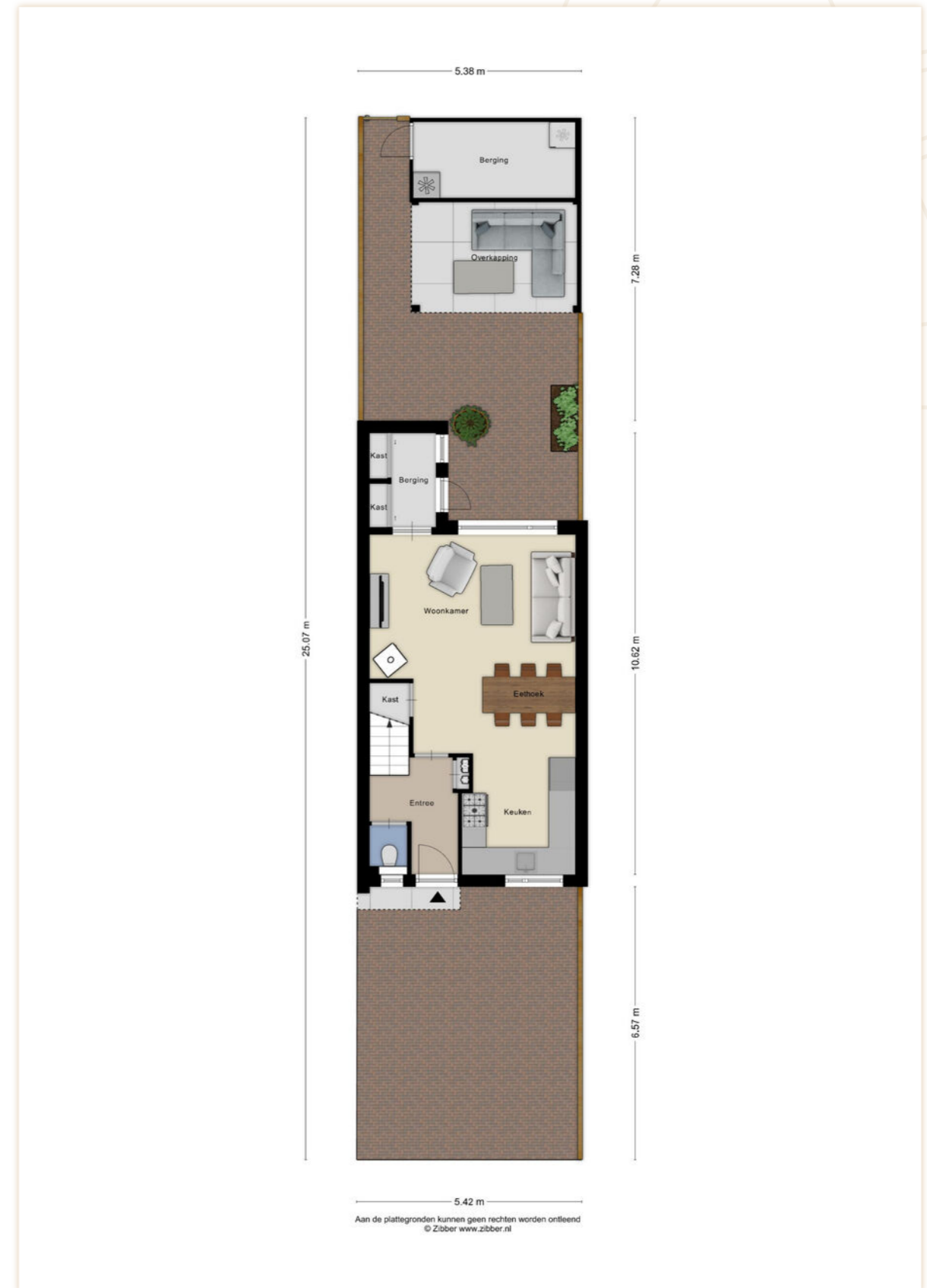
# Tweede verdieping



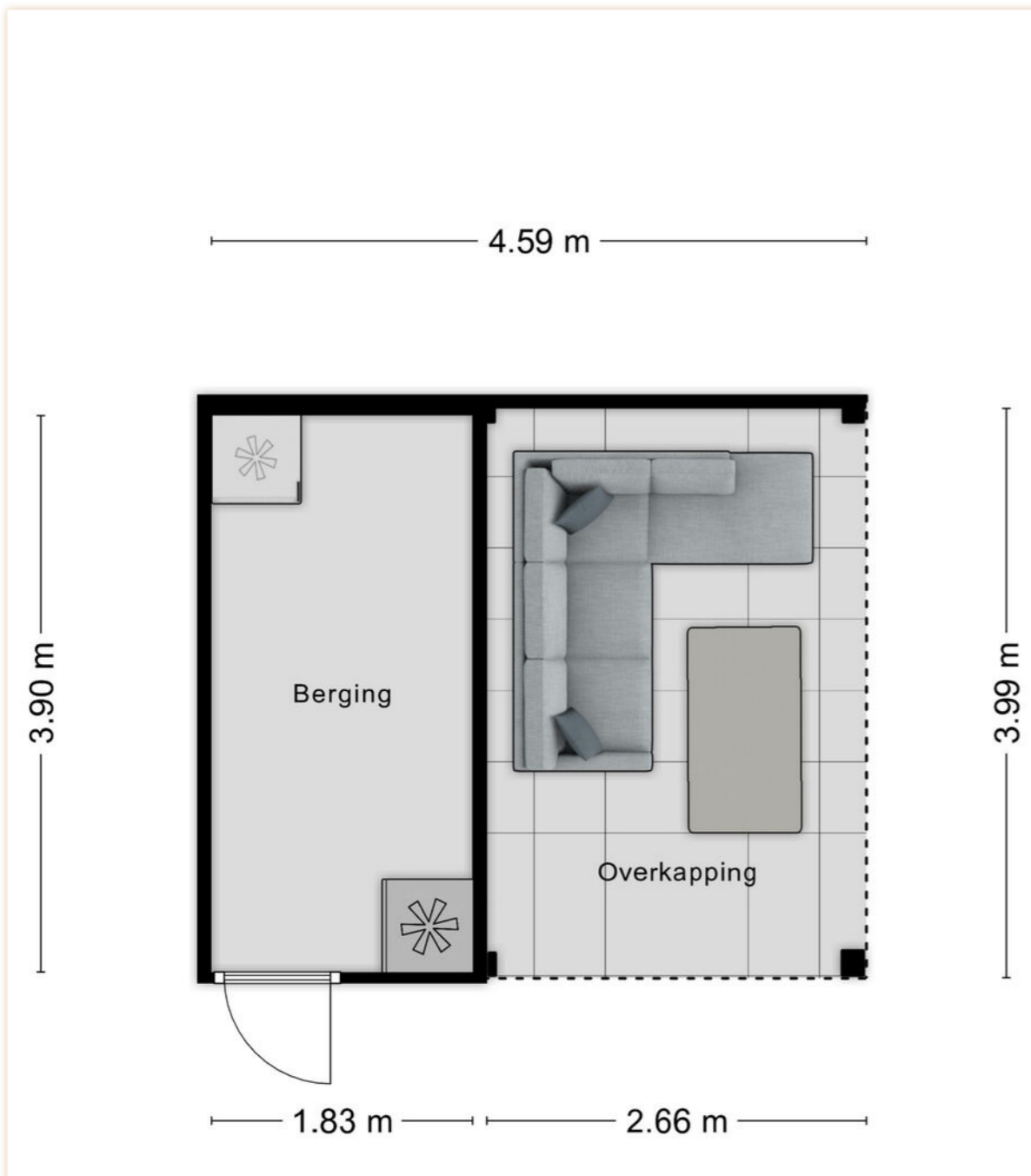
# Zolder



# Overzicht

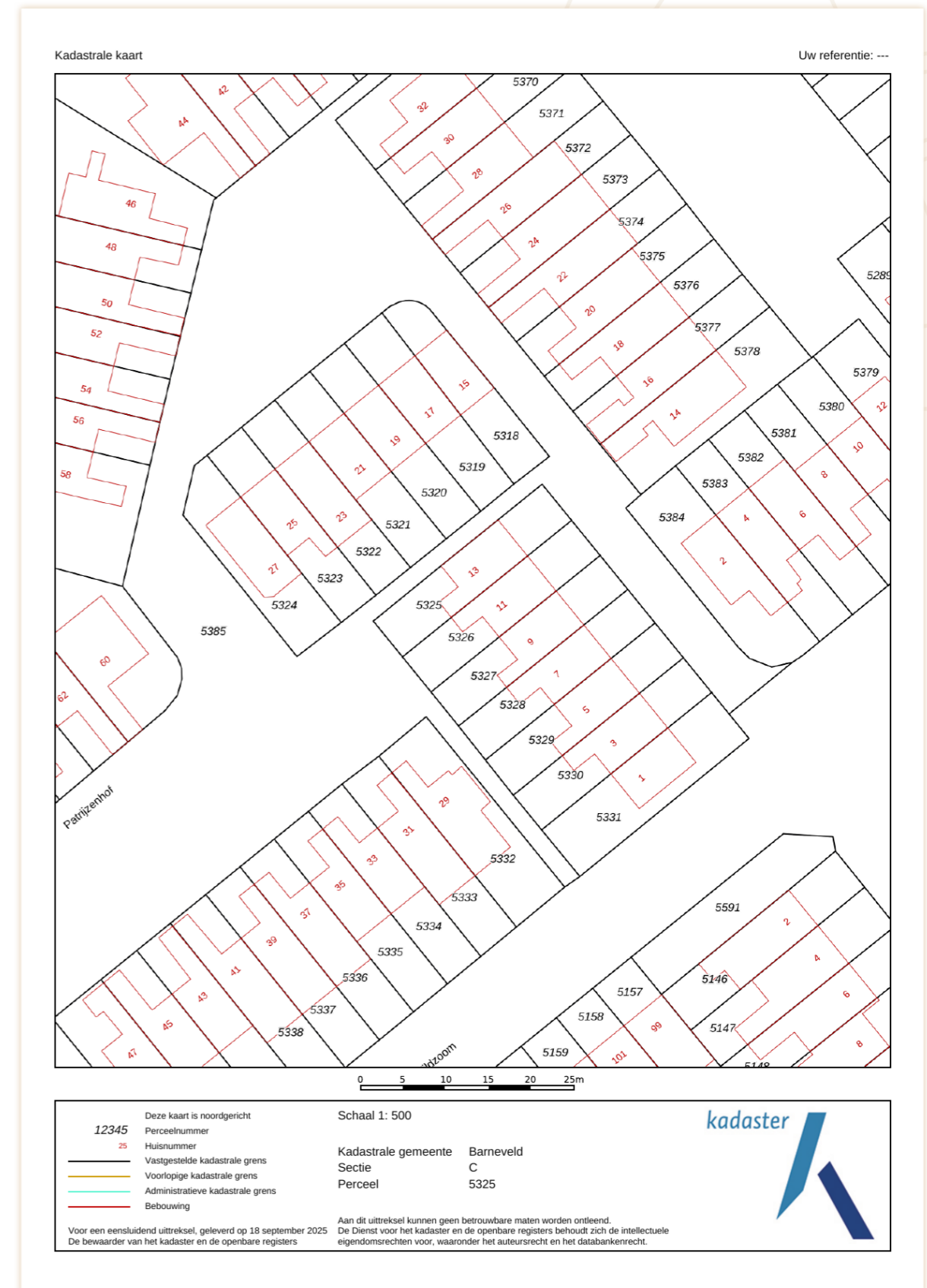


# Berging en veranda



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

# Kadastrale kaart



# 10 Interessante vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

## 4. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper

de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## 6. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper

zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## 7. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## 8. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

## 9. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van

een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

## 10. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Heb je nog vragen?  
Neem contact met ons op.





# STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Stroomberg Makelaardij staat voor u klaar!

Molenparkweg 10 | 6741 ZR Lunteren | 0318-482916 | [info@stroombergmakelaardij.nl](mailto:info@stroombergmakelaardij.nl)

