



**ROZENSTRAAT 36 BARNEVELD**



Op een ideale locatie, op loopafstand van het centrum van Barneveld, staat deze sfeervolle middenwoning met vrijstaande schuur en een zonnige achtertuin op het westen met veel privacy. Op de verdiepingen bevinden zich vier slaapkamers en een moderne badkamer. Met scholen, winkels en uitvalswegen in de buurt is dit een zeer comfortabele woning. Daarnaast is er aandacht voor duurzaamheid: de woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR-beglazing en 13 zonnepanelen.

## Kenmerken

|                    |   |
|--------------------|---|
| Type               | middenwoning  |
| Kamers             | 5 (waarvan 4 slaapkamers)                           |
| Woonoppervlakte    | 103 m <sup>2</sup>                                  |
| Perceeloppervlakte | 120 m <sup>2</sup>                                  |
| Inhoud             | 366 m <sup>3</sup>                                  |
| Bouwjaar           | 1970  |
| Tuin               | achtertuin en voortuin                              |
| Berging            | stenen schuur met zolder                            |
| Verwarming         | c.v.-ketel (2017) en airco-inverter                 |
| Isolatie           | dak-, muurisolatie en HR-beglazing (energielabel A) |
| Ligging            | nabij het centrum aan rustige straat                |



## Entree/ hal

Via de entree betreedt u de woning en komt u in de hal. Hier bevindt zich een keurig betegelde, moderne toiletruimte met zwevend toilet.

Vanuit de hal krijgt u middels een stijlvolle paneel deur met glas toegang tot de woonkamer.





## Woonkamer

De sfeervolle woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en keurig afgewerkt met strakke wanden, een gestuukt plafond met inbouwspots en een fraaie houten vloer. De houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid.

Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van een prettige lichtinval en biedt deze volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel.

Daarnaast bevindt zich hier de trapopgang naar de 1e verdieping met daaronder een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van extra provisie. Tevens is er een airco-unit aanwezig.







## Keuken

Via een stijlvolle toeg loopt u door naar de keuken aan de achterzijde van de woning.

De keuken beschikt over een L-vormige opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits keramische kookplaat met afzuiginstallatie, oven, vaatwasser en koelkast. De fraaie raampartijen zorgen niet alleen voor veel lichtinval, maar bieden tevens een mooi uitzicht over de achtertuin.

Vanuit de keuken is er toegang tot het achterportaal, voorzien van een wasmachineaansluiting. Vanuit hier bereikt u de achtertuin.





## Badkamer

De moderne badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. De verwarming van deze ruimte gaat middels een infraroodpaneel.

## 1e verdieping

De overloop biedt toegang tot drie verzorgde slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer. Tevens is de gehele verdieping uitgerust met kunststof kozijnen en elektrisch bedienbare rolluiken.

Twee slaapkamers beschikken over een praktische vaste kast en vanuit de slaapkamer aan de achterzijde heeft u toegang tot het balkon.

Via een vaste trap bereikt u de 2e verdieping.







## 2e verdieping

Op de 2e verdieping treft u allereerst een overloop met bergruimte, de C.V.-opstelling, een wasbak en een tweede aansluiting voor de wasapparatuur. Vervolgens bereikt u een ruime slaapkamer met aan beide zijden een kunststof Velux-dakraam, wat zorgt voor een aangename lichtinval.

Onder de schuine kap is praktische bergruimte gecreëerd. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.



## Tuin

De ruime, zonnige tuin op het westen biedt volop privacy en is verzorgd aangelegd met sierbestrating en groene borders.

Dankzij de gunstige zonligging kunt u hier tot in de avonduren van de zon genieten. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen schuur met praktische zolder en openslaande deuren naar de tuin, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

De tuin is bovendien bereikbaar via een praktische achterom.





## Woonomgeving

De woning is gelegen aan een mooie en rustige locatie nabij het centrum van Barneveld. De straat is breed opgezet met veel groen en parkeergelegenheid.

Algemene voorzieningen zoals scholen en winkels zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Snelwegen A1/A30 zijn op ca. 5 autominuten bereikbaar.



# Algemeen

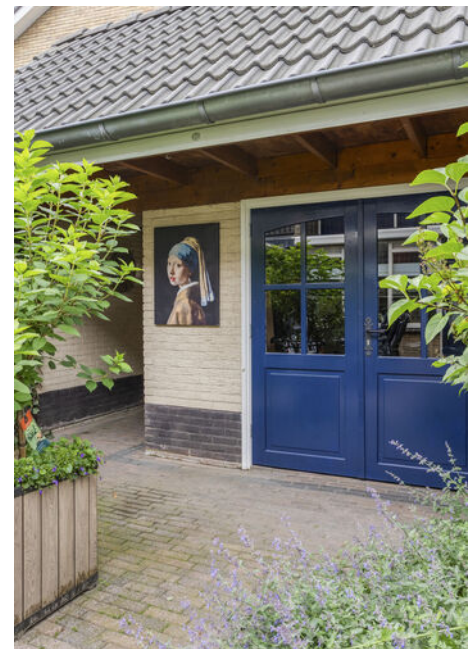
Spreekt deze sfeervolle woning u aan en bent u nieuwsgierig geworden naar het comfort en de ruimte van deze woning? Neem dan contact op met Wolfsgoed Makelaardij voor een bezichtiging.

## 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](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<br>overname |
|--|---------------|----------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |               |          |                 |
| Houtkachel                                 | X             |          |                 |
| Verlichting, te weten                      |               |          |                 |
| - inbouwspots/dimmers                      | X             |          |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/<br>dimmers | X             |          |                 |
| - losse (hang)lampen                       |               | X        |                 |
| -  | X             |          |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |               |          |                 |
| - gordijnrails                             | X             |          |                 |
| - overgordijnen                            | X             |          |                 |
| - vitrages                                 | X             |          |                 |
| - jaloezieën                               | X             |          |                 |
| - (losse) horren/rolhorren                 | X             |          |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                   |               |          |                 |
| - parketvloer                              | X             |          |                 |
| - laminaat                                 | X             |          |                 |
| - plavuizen                                | X             |          |                 |
| Overig, te weten                           |               |          |                 |
| - schilderij ophangstelsel                 | X             |          |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                     |               |          |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)               | X             |          |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten        |               |          |                 |
| - kookplaat                                | X             |          |                 |
| - afzuigkap                                | X             |          |                 |
| - magnetron                                | X             |          |                 |
| - oven                                     | X             |          |                 |
| - koelkast                                 | X             |          |                 |
| - vriezer                                  |               | X        |                 |
| - koel-vriescombinatie                     |               | X        |                 |
| - vaatwasser                               | X             |          |                 |
| - koffiezetapparaat                        |               | X        |                 |

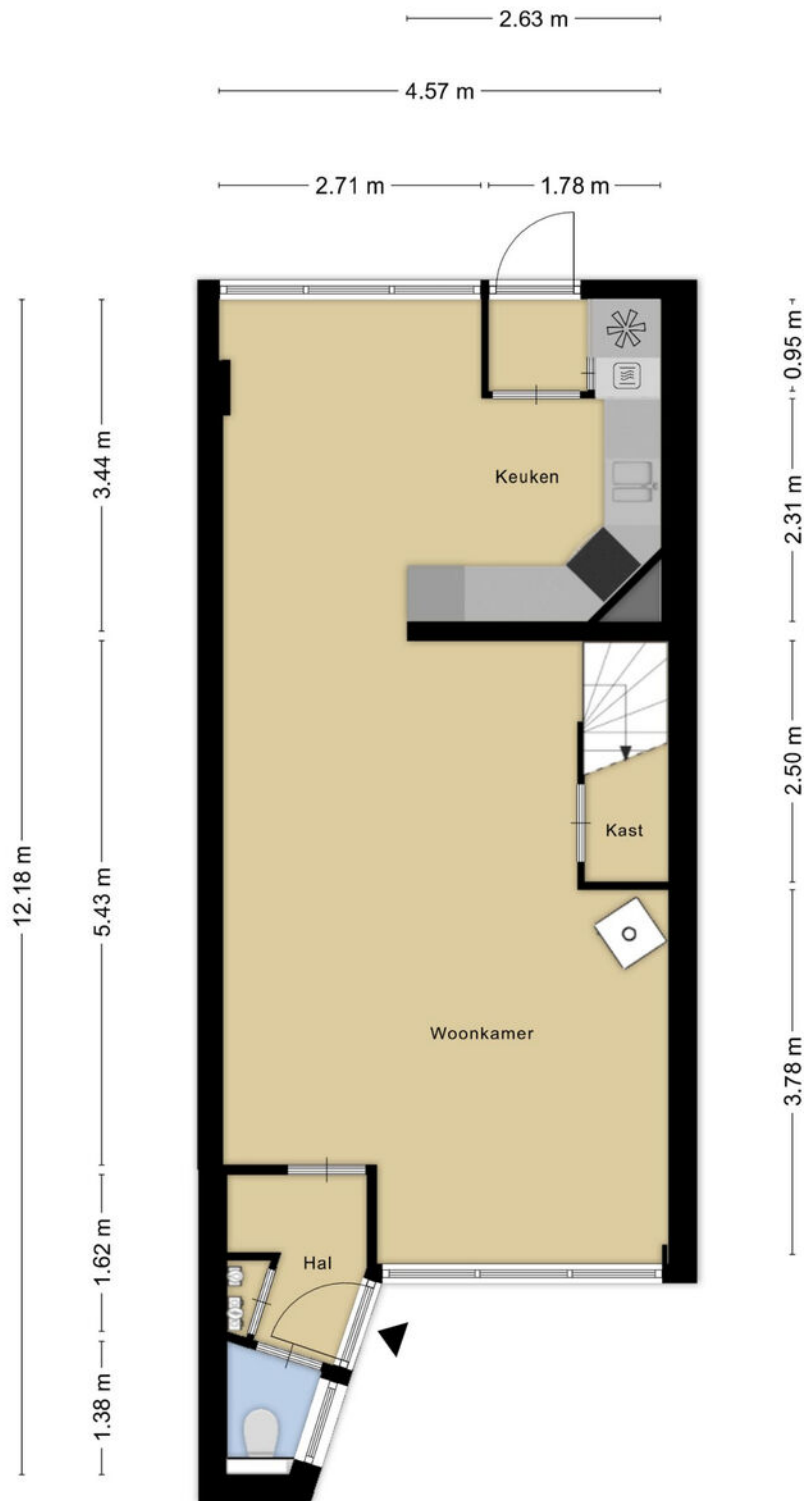
# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>  |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |               |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)  | X             |          |              |
| - wastafel  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |
| - toiletkast  | X             |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| Kluis   |               | X        |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                      | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Airconditioning   | X             |          |              |
| Screens   | X             |          |              |
| Rolluiken   | X             |          |              |
| Zonwering buiten  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat   | X             |          |              |
| Zonnepanelen  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten  |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| - Omega waterontharder  |               |          | X            |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |

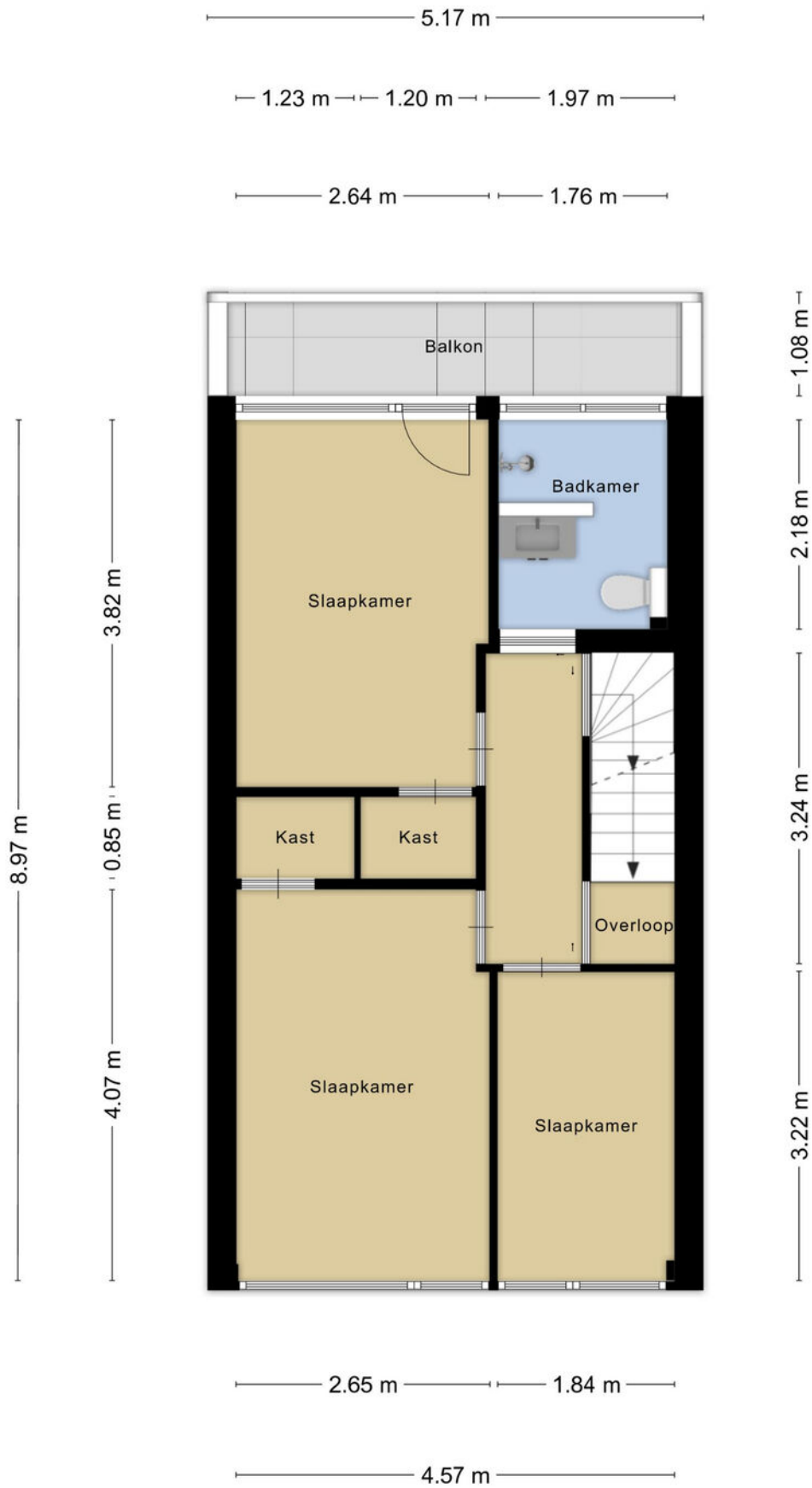
## Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter<br>overname |
|--|---------------|----------|-----------------|
| Tuinaanleg/bestrating                  | X             |          |                 |
| Bepanting                              | X             |          |                 |
|  |               |          |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |               |          |                 |
| Buitenverlichting                      | X             |          |                 |
|  |               |          |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                |               |          |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging    |               | X        |                 |
|  |               |          |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                   |               |          |                 |
| Overige tuin, te weten                 |               |          |                 |
| - vlaggenmast(houder)                  |               | X        |                 |
|  |               |          |                 |

# Plattegronden

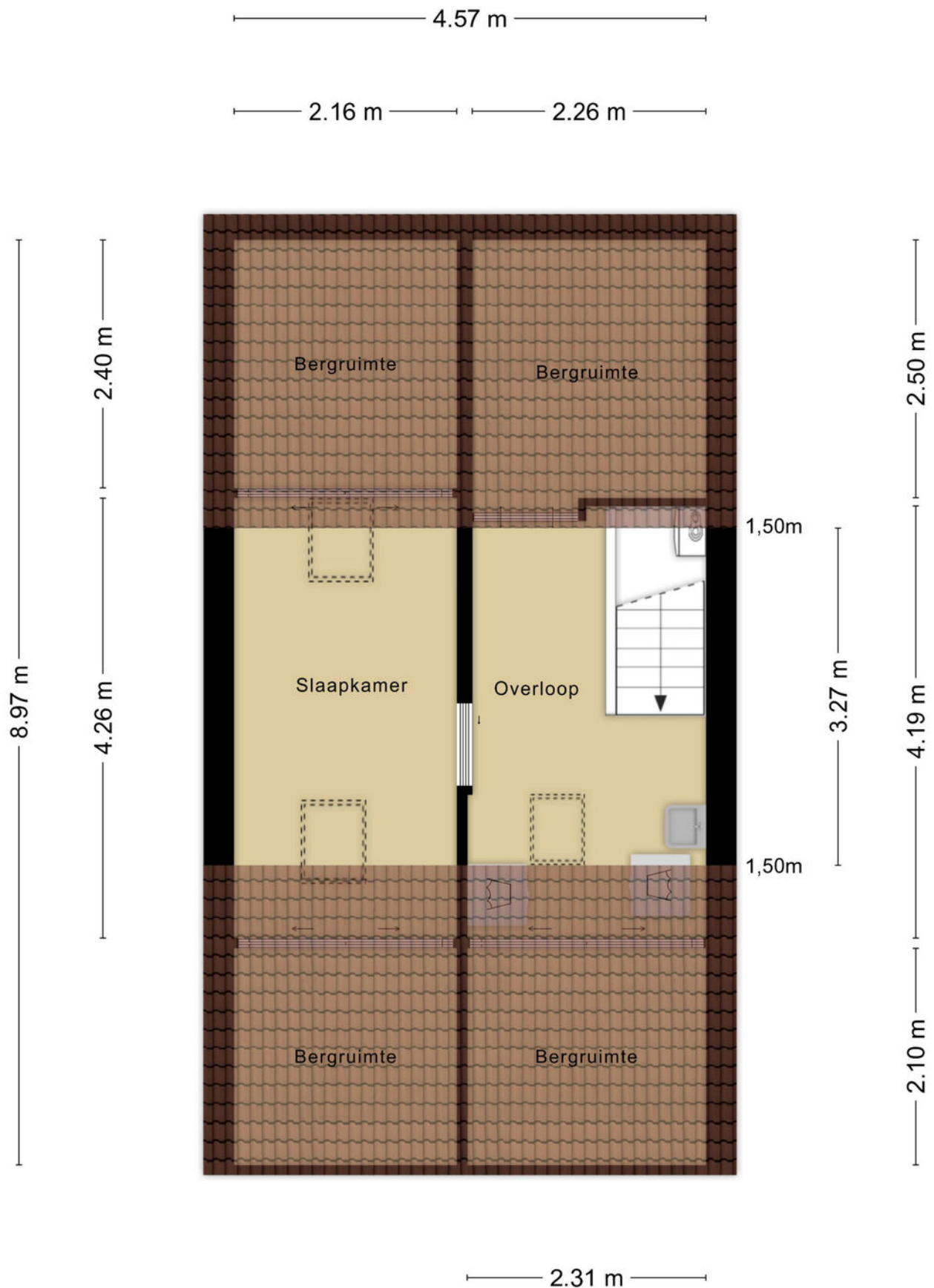


# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden

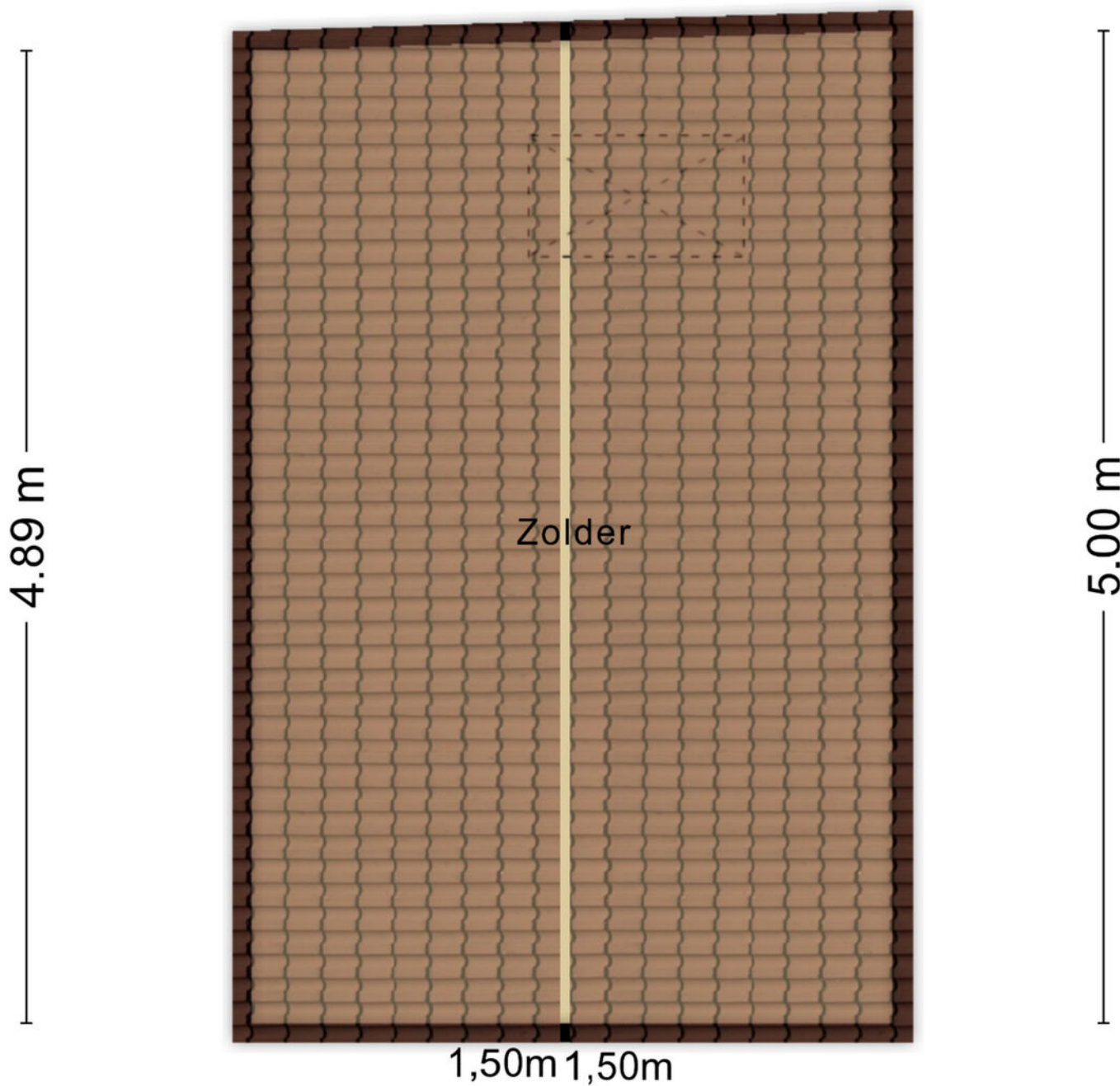


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---

## Plattegronden

3.23 m

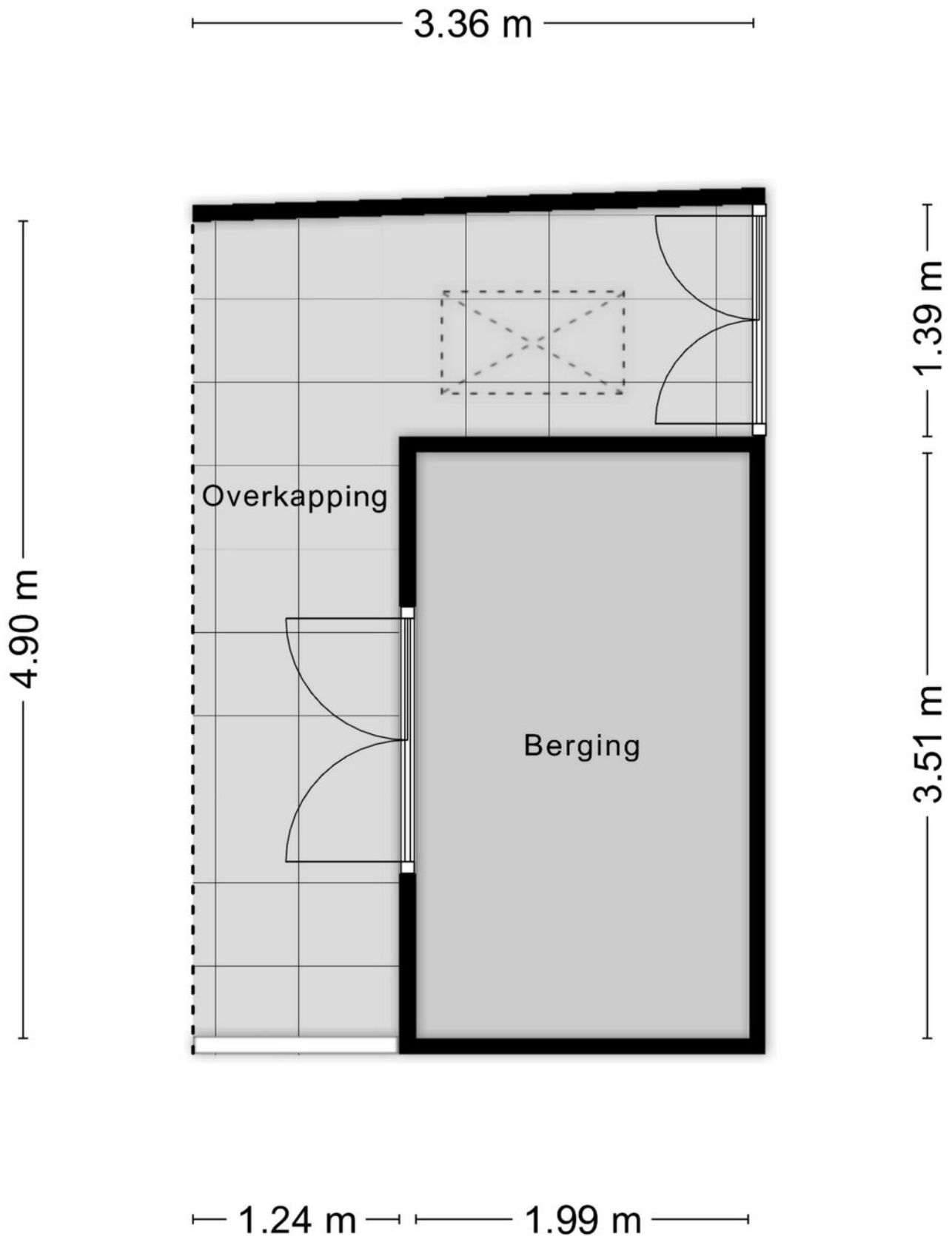


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---

---

## Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---

# Plattegronden



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WolfsgoedMakelaardij

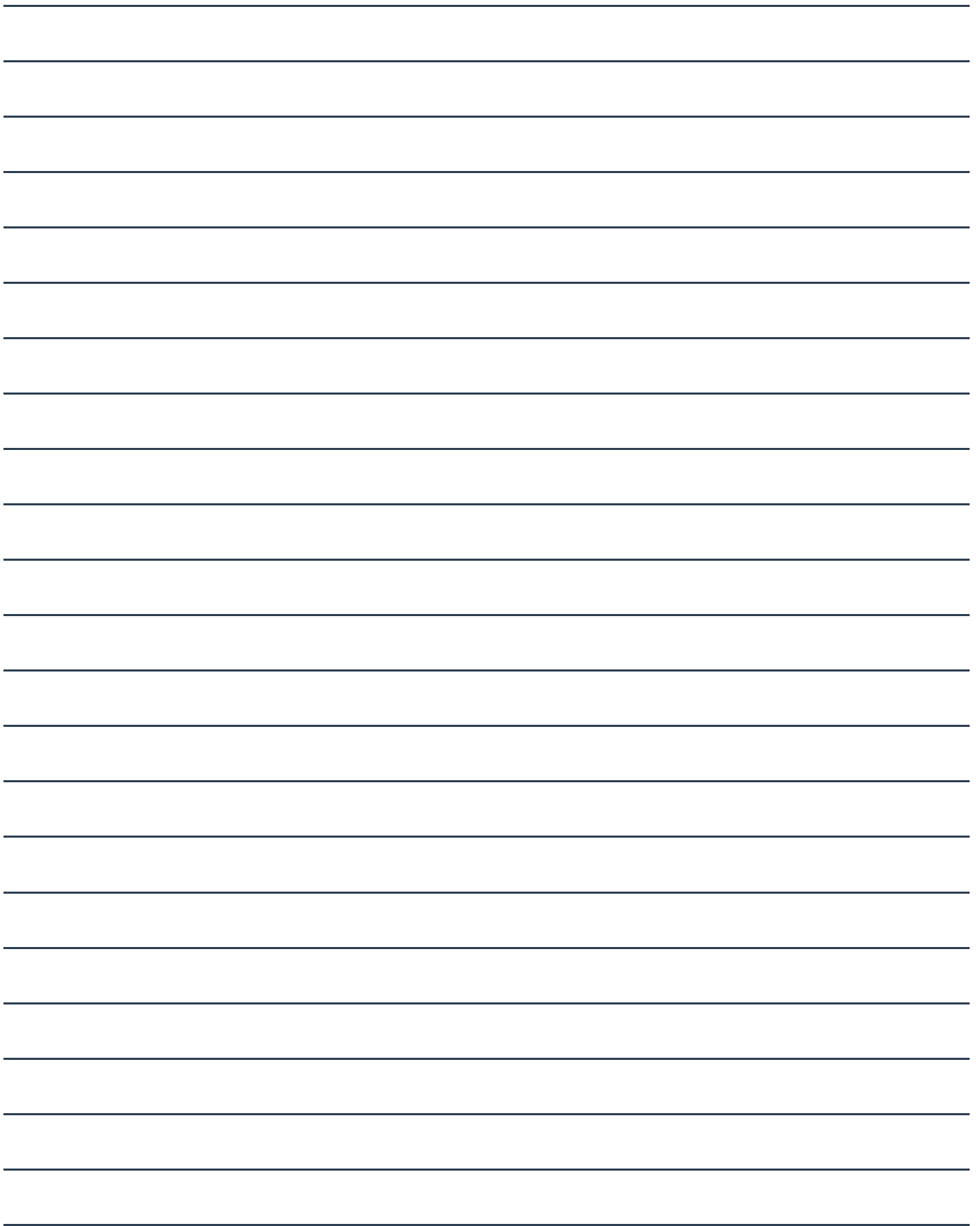


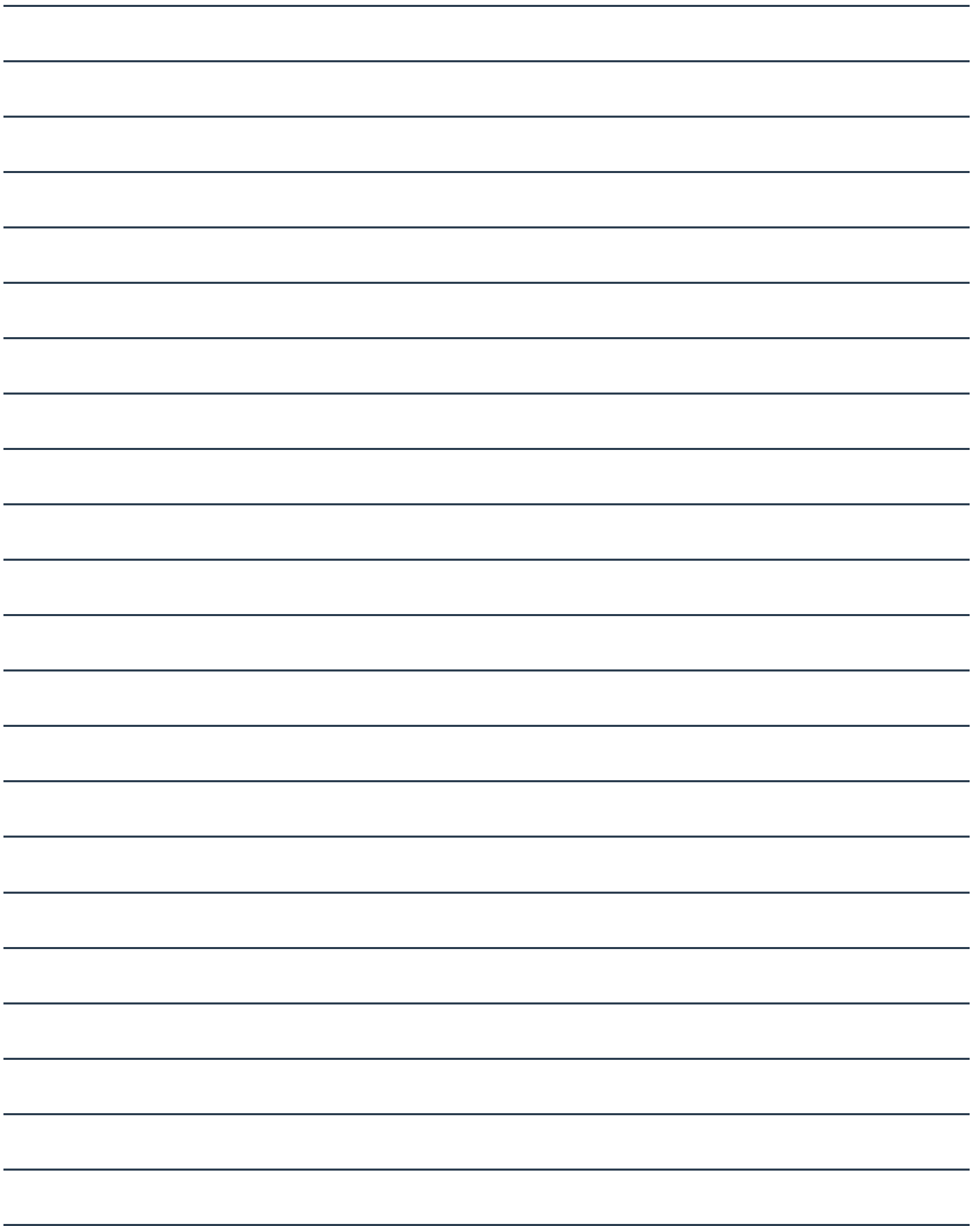
|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>12345</b><br/>Perceelnummer</p> <p>25<br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Barneveld</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 4208</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|---|---|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026  
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.







# 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





**WOLFSGOED**  
*makelaardij*



**0342 400 285**

**WWW.WOLFSGOED.NL**

**TE KOOP**

**Wolfsgoed Makelaardij**  
Nairacstraat 11  
3771 AW Barneveld

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