



Van Dedemlaan 19
Barneveld

€ 1.350.000,- k.k.



STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
214 m²

Perceeloppervlakte
1.134 m²

Inhoud
975 m³

Bouwjaar
1986

Kamers
7 waarvan 5 slaapkamers

Energielabel
C

Isolatie
volledig geïsoleerd

Ligging
**vrij uitzicht, landelijk
gelegen**



Vrijstaand rietgedekt landhuis 'De Schaapskooi' met dubbele garage en uniek vrij uitzicht.

Aan de Van Dedemlaan in Barneveld staat dit karakteristieke, rietgedekte landhuis met de naam De Schaapskooi. Een vrijstaande woning op een royaal perceel van 1.134 m², met veel privacy en een prachtig vrij uitzicht over de weilanden. De woning is gebouwd in 1986 en biedt met ca. 214 m² woonoppervlakte volop leefruimte. Binnen en buiten is het hier comfortabel wonen, met een mooie balans tussen landelijk en modern. De aanwezigheid van vijf slaapkamers en twee badkamers maakt dit huis zeer geschikt voor een gezin of levensloopbestendig wonen. De dubbele aangebouwde garage en ruime oprit zorgen voor extra gemak. Dit is een plek waar rust, ruimte en wonen samenkomen.

Begane grond

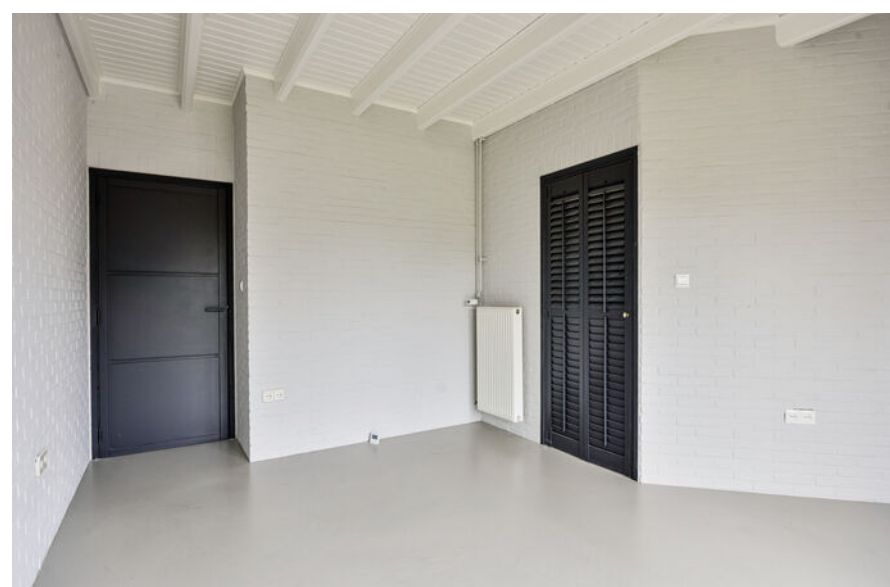
Via de entree kom je in een ruime hal met garderobe, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Op de begane grond ligt een moderne gietvloer, die doorloopt in de woonkamer en keuken. Vanuit de hal geven stalen deuren toegang tot de woonkamer en keuken, wat direct zorgt voor een prettige en open sfeer.

De woonkamer beschikt over een sfeervolle open haard met schouw en staat in open verbinding met de keuken en tuinkamer. De tuinkamer heeft grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin, met volop ruimte voor een royale eettafel. Door het vele glas is er veel lichtinval en een mooi zicht op de tuin. De open keuken is in 2015 geplaatst, uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van veel werk- en kastruimte. De keuken beschikt over een inductiekookplaat met afzuiging, een Quooker, dubbele oven, vaatwasser en koelkast, waardoor koken hier comfortabel en compleet is ingericht.









Op de begane grond bevindt zich een comfortabele slaapkamer met uitzicht op de achtertuin. Vanuit deze kamer is er directe toegang tot de achtertuin. De slaapkamer beschikt over een eigen badkamer en biedt daarmee volop privacy. De badkamer is voorzien van een ligbad, een inloopdouche en een wastafel met meubel. Deze indeling maakt de woning zeer geschikt voor levensloopbestendig wonen. Ook als logeer- of werkkamer is deze ruimte uitstekend te gebruiken.

Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot vier ruime slaapkamers en de tweede badkamer. De verdieping is voorzien van vloerbedekking en valt direct op door de hoge plafonds tot in de nok. De witte balken versterken de karakteristieke, landelijke uitstraling en geven de kamers een sfeervolle en lichte basis.

Alle slaapkamers zijn ruim van opzet en bieden veel daglicht en praktische indelingsmogelijkheden. Eén van de kamers is daarnaast bereikbaar via de trap in de garage, waardoor deze ruimte ook uitstekend geschikt is als kantoor aan huis, praktijkruimte, hobbykamer of gastenverblijf. Dankzij de royale indeling en rustige sfeer is deze verdieping ideaal voor een gezin.







De badkamer op de eerste verdieping is compleet uitgevoerd. Er is een ligbad met douche aanwezig, ideaal voor dagelijks gebruik. Daarnaast beschikt de badkamer over een dubbele wasbak met meubel en spiegel. Er is voldoende kastruimte voor handdoeken en toiletartikelen. De ruimte is praktisch ingericht en prettig in gebruik.

Kelder

Vanuit de hal op de begane grond is de kelder bereikbaar. Deze ruimte is ruim opgezet en voorzien van vaste opslagstellingen, waardoor er volop praktische bergruimte aanwezig is. De kelder leent zich uitstekend voor het bewaren van provisie, wijn, archiefstukken of seizoensspullen. Dankzij de constante temperatuur is het een veelzijdige en waardevolle extra ruimte in huis.





Exterieur

Rondom de woning ligt een royale, groen aangelegde tuin die direct het landelijke karakter van deze plek onderstreept. De tuin is fraai omsloten door volwassen hagen, borders, gazon en diverse bomen, waardoor er volop privacy ontstaat en het erf een bijzonder rustige en beschutte sfeer heeft. Op meerdere plekken in de tuin zijn fijne zitplekken te creëren: in de zon, juist in de schaduw van de bomen of met uitzicht over het groen en de omliggende weilanden.

Direct bij de woning bevindt zich een ruim terras met verzorgde bestrating, ideaal voor een grote eettafel of loungeopstelling. Vanuit hier loopt de tuin op natuurlijke wijze over in het gazon, de borders en de vijverpartij. De prachtige boomgaard met diverse fruitbomen geeft de tuin extra charme en zorgt voor een sfeervol, bijna parkachtig geheel. Het is een plek waar buitenleven, rust en ruimte op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Achter in de tuin staat een karakteristieke hooiberg met rieten dak. Deze vormt een echte blikvanger en biedt een heerlijke beschutte plek om te zitten, te eten of te genieten van het vrije uitzicht. Samen met de volwassen beplanting, de groene hagen, de bloeiende borders en de open doorkijkjes over het omliggende landschap ontstaat hier een bijzonder sfeervol erf met veel gebruiksmogelijkheden.

Daarnaast is er een vrijstaande houten berging met overkapping aanwezig, praktisch voor opslag en tegelijkertijd een fijne aanvulling op de buitenruimte.

Aan de woning is een dubbele stenen garage aangebouwd, voorzien van twee dubbele openslaande deuren, een betonnen vloer en elektra. De garage biedt ruimte voor meerdere voertuigen en extra opslag en is binnendoor bereikbaar via de bijkeuken. Boven de garage bevindt zich een extra ruimte, bereikbaar via een vaste trap, die uitstekend geschikt is voor bijvoorbeeld werken aan huis, hobby, sport of opslag. De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.



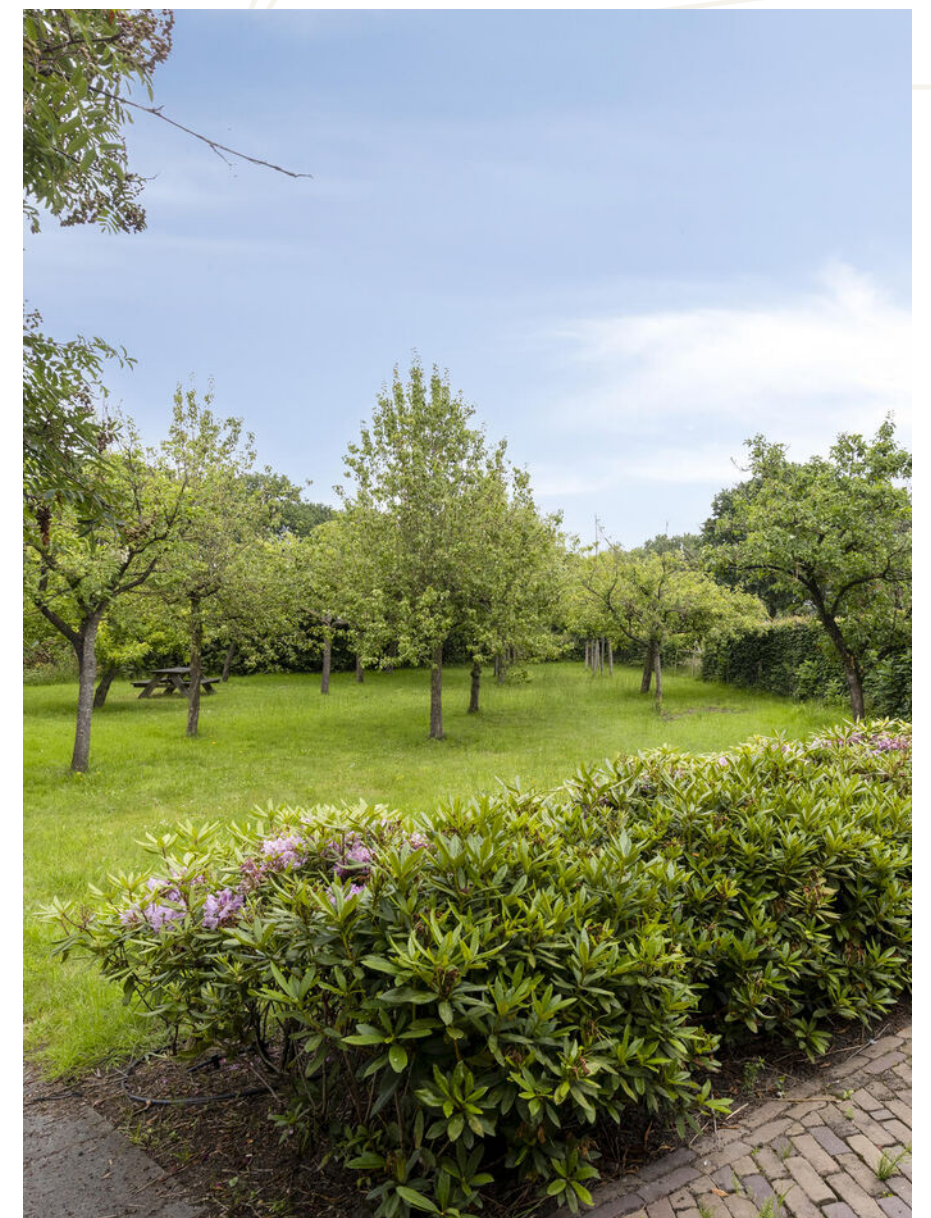


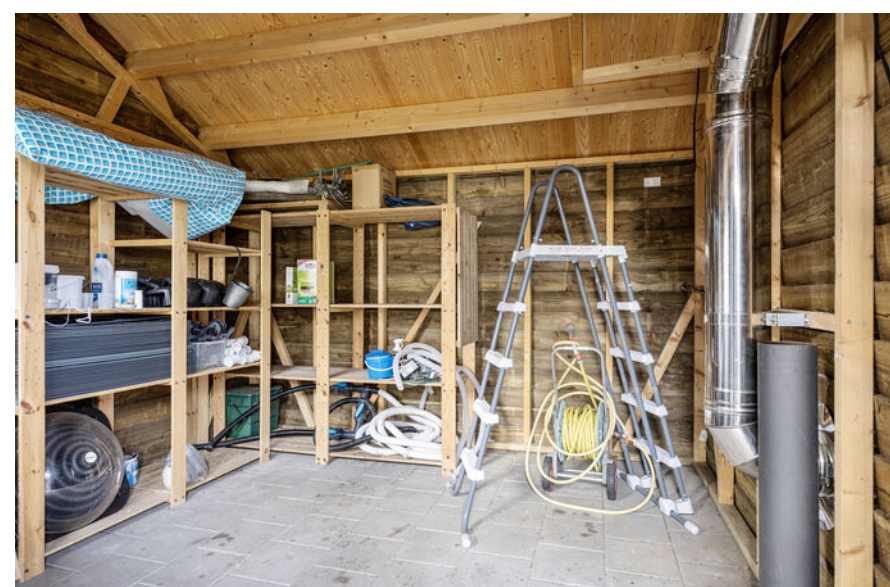






Prachtige boomgaard
met diverse bomen
en zitplekjes



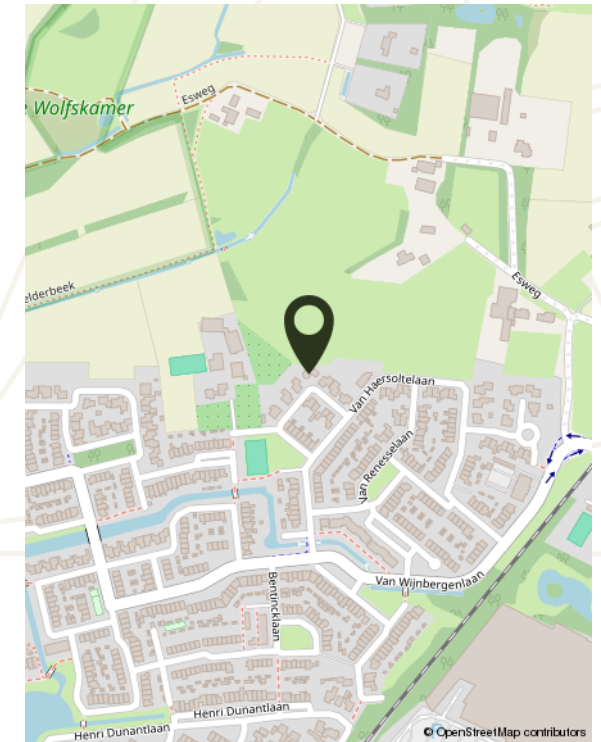


In de tuin staat een vrijstaande houten berging met een royale overkapping en pannendak. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van tuinspullen, fietsen of gereedschap, maar biedt dankzij de overkapping ook mogelijkheden voor een extra zitplek, buitenkeuken of beschut eetgedeelte. De houtkachel en de beschutte ligging maken dit een sfeervolle plek om ook op minder zonnige dagen van de tuin te genieten.



Over de locatie

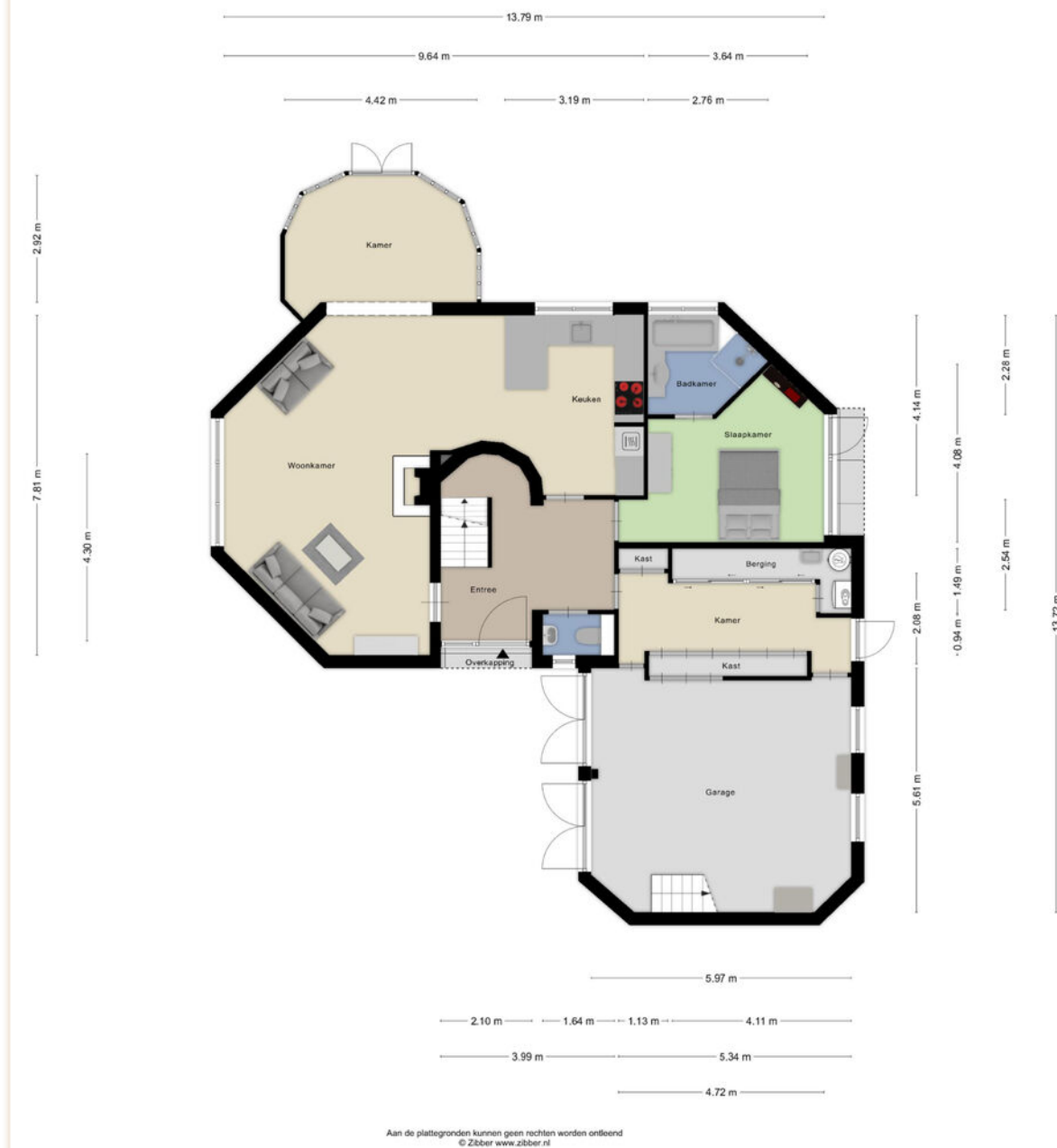
De Van Dedemlaan is een rustige en groene laan aan de rand van Barneveld. Vanuit de woning kijk je vrij uit over de omliggende weilanden, wat een uniek gevoel van ruimte geeft. Tegelijkertijd ligt het dorpscentrum van Barneveld op korte loopafstand. Scholen, winkels en andere voorzieningen zijn snel en eenvoudig bereikbaar. Ook het NS-station bevindt zich op korte afstand. De uitvalswegen A1 en A30 zorgen voor een goede bereikbaarheid richting de Randstad en andere delen van het land. Hier woon je landelijk, zonder afgelegen te zijn.



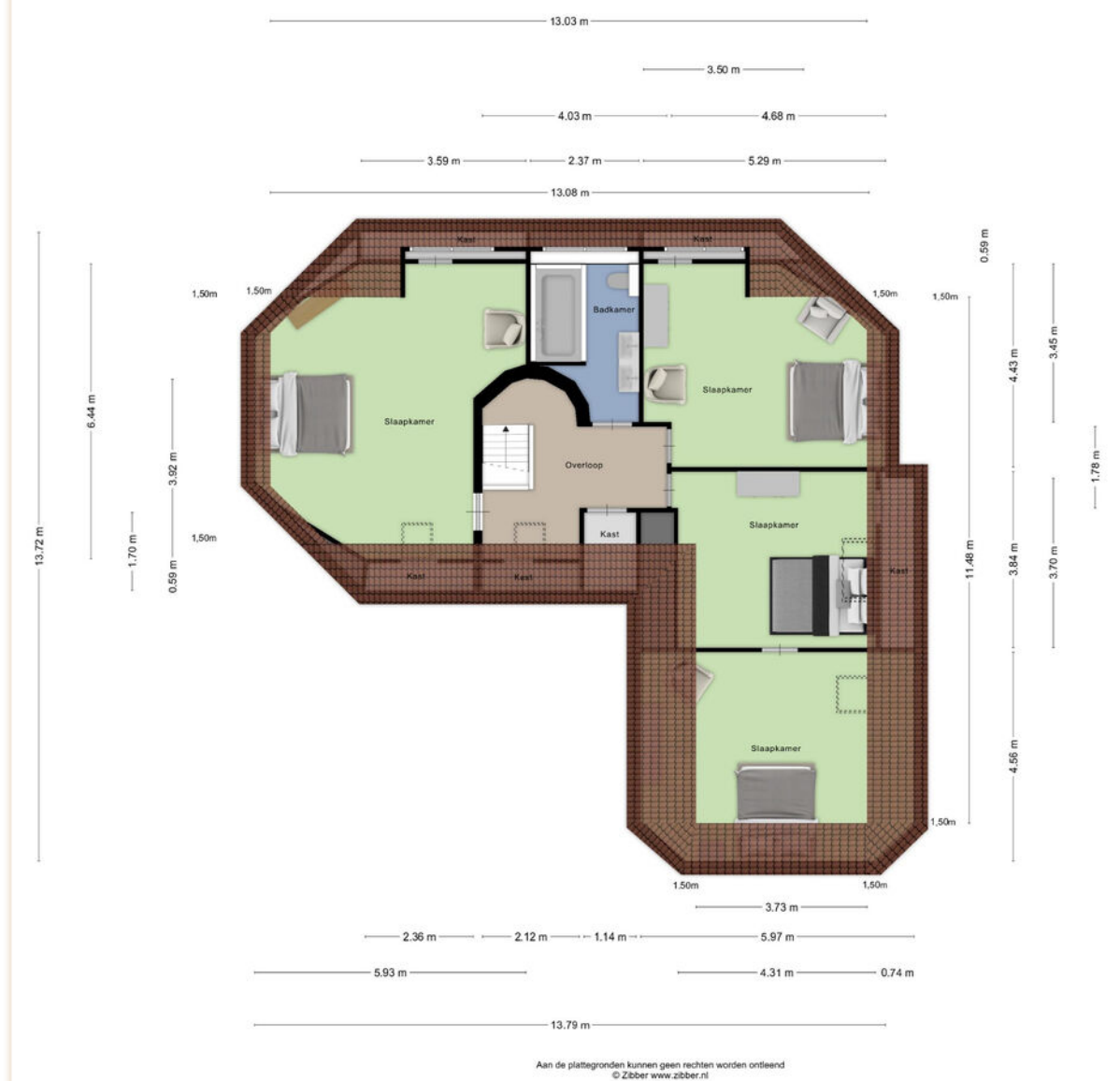
Dit is een artist impression



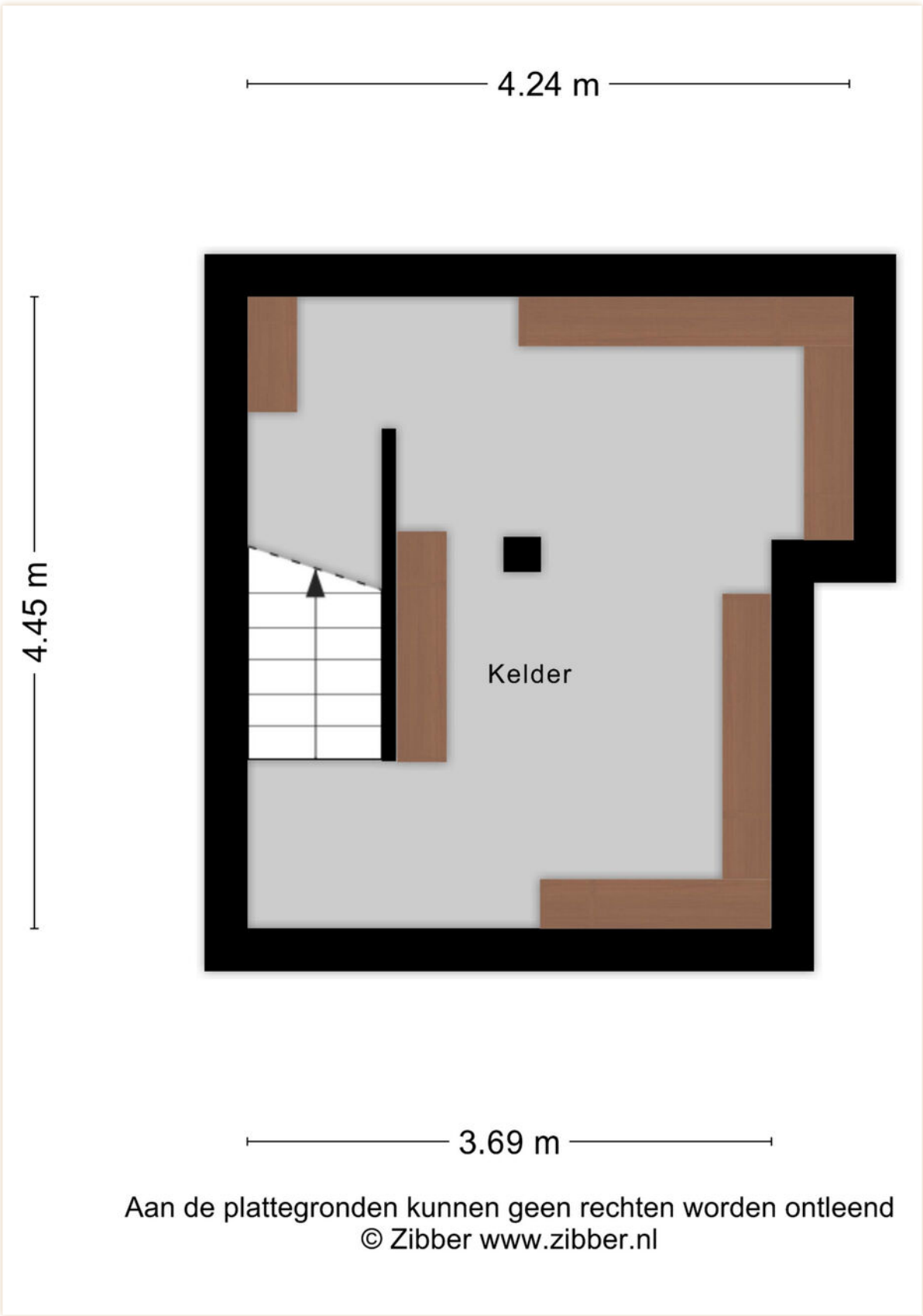
Begane grond



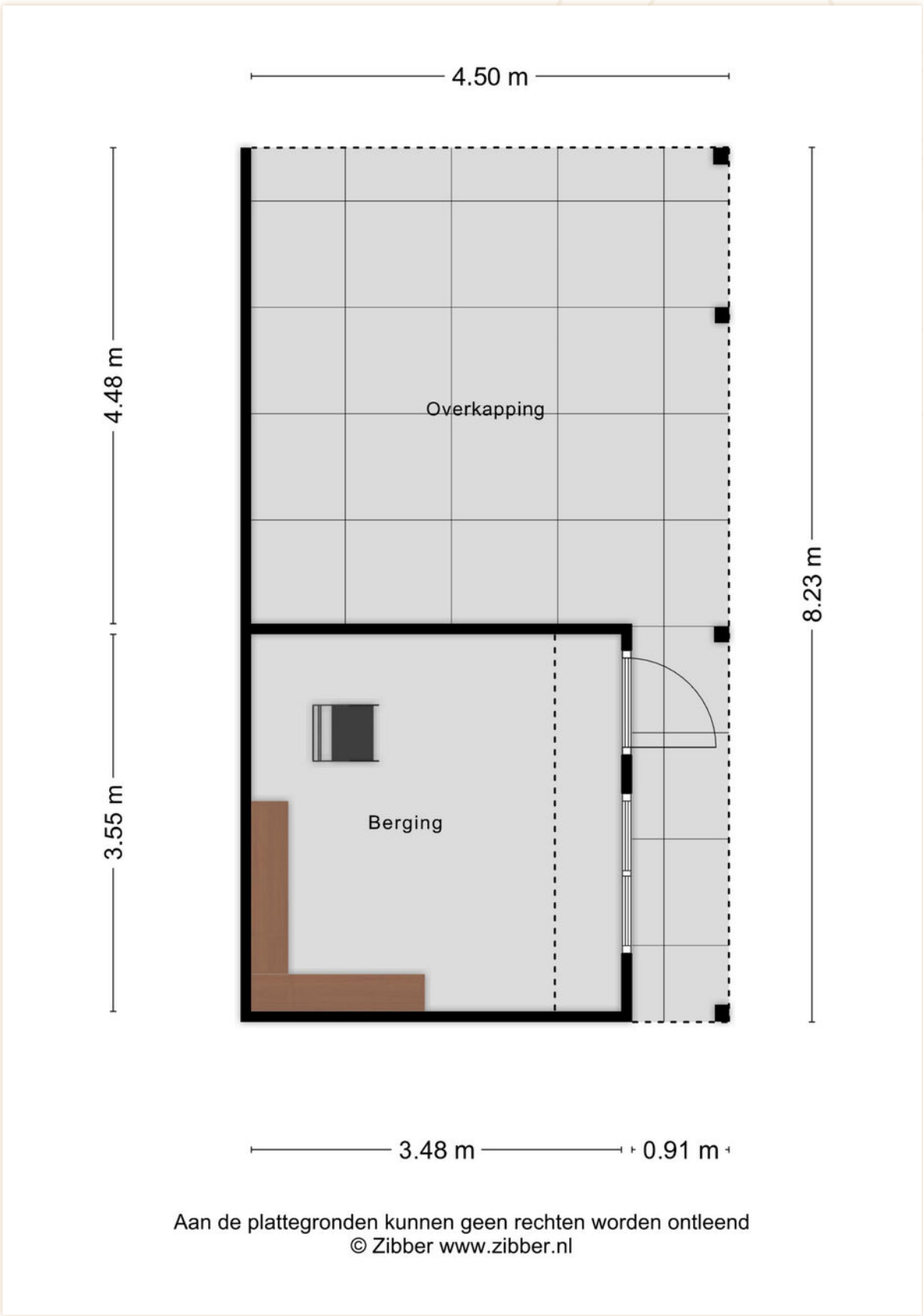
Eerste verdieping



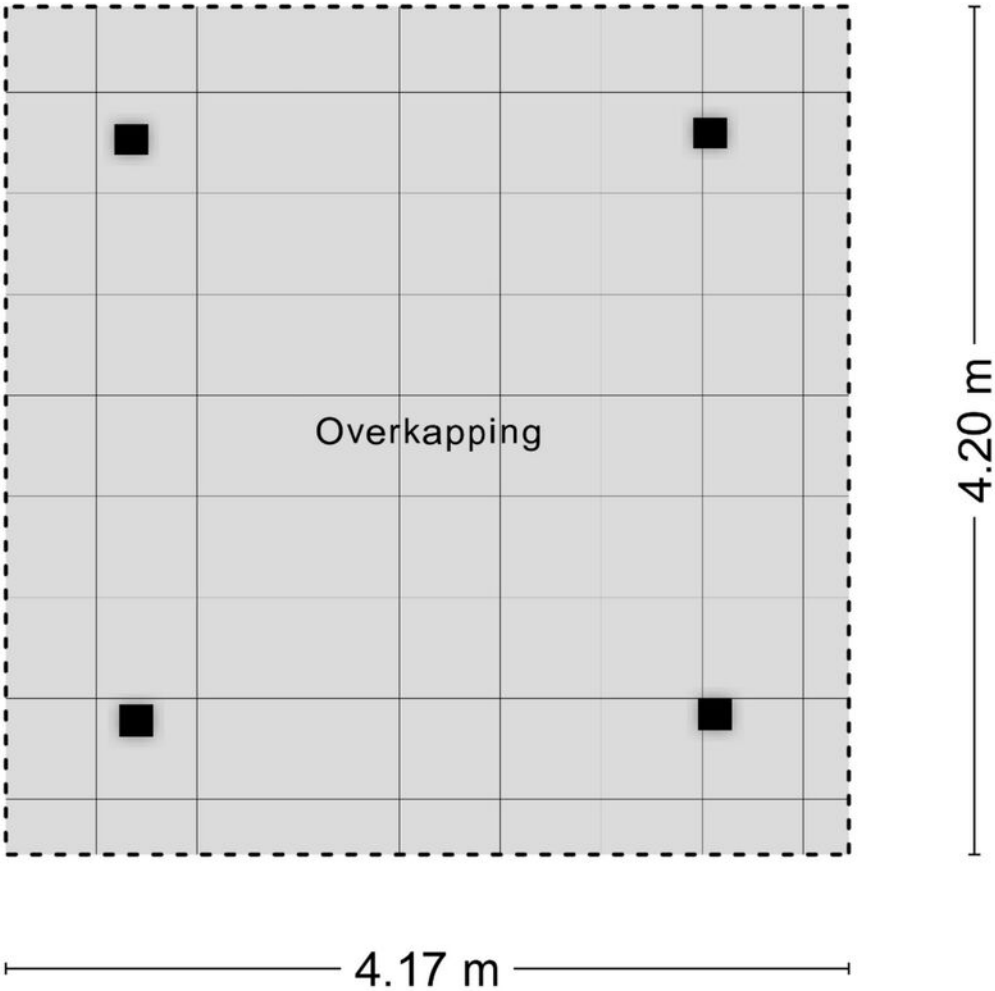
Kelder



Berging



Overkapping



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

Kadastrale kaart



Over ons

Een huis kopen of verkopen doet u niet elke dag. Het is een belangrijke stap in uw leven, vol keuzes en emoties. En juist daarom wilt u kunnen vertrouwen op een makelaar die niet alleen kennis van de markt heeft, maar ook oog heeft voor uw situatie. Stroomberg Makelaardij begrijpt dit. Al ruim 33 jaar begeleiden wij onze klanten met persoonlijke aandacht, eerlijk advies en betrokkenheid bij elke stap van het traject.

In 1992 startte Harry Stroomberg het makelaarskantoor in Lunteren. In 2021 droeg hij het stokje over aan zijn zoon Harmen, die het familiebedrijf voortzet. Harry is nog wel betrokken op de achtergrond, zodat zijn jarenlange ervaring behouden blijft.

Ons team bestaat uit mensen die de regio goed kennen en precies weten wat er speelt. We nemen de tijd om naar u te luisteren, denken actief mee en zijn pas tevreden als u dat ook bent. Iedere verkoop, aankoop of taxatie vraagt om maatwerk, en dat leveren we. We combineren korte lijntjes met een hoge mate van betrokkenheid.

Om u ook op financieel gebied goed te kunnen begeleiden, werken wij nauw samen met ervaren financieel adviseurs en banken. Zo bent u verzekerd van deskundig advies dat perfect aansluit bij uw persoonlijke situatie en wensen.

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, een taxatie, zakelijke vraagstukken of hypotheekadvies: wij zorgen voor persoonlijk advies dat aansluit op uw wensen en situatie.

Bent u klaar voor de volgende stap? Maak een afspraak voor een vrijblijvend adviesgesprek.



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:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) 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:

1. Financieringsvoorziening.
2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
3. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
4. NVM No-Risk clausule.

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:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) 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:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) 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 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

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

