WOLFSGOED
makelaardij

Persoonlijk
en sterk in
resultaat



ORLOFFLAAN 41

BARNEVELD

NVM funda

KENMERKEN







BIJZONDERHEDEN OP EEN RIJ

Bouw

Type	Middenwoning
Bouwjaar	2016
Aantal woonlagen	3

Oppervlaktes & inhoud

Woonoppervlakte	131 m²
Perceeloppervlakte	140 m²
Overig inpandig	2 m²
Externe bergruimte	13 m²
Inhoud	471 m³

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Ligging tuin	zuidwest
Berging	houten berging

Voorzieningen

Verwarming & warm water	CV ketel (Intergas, 2016)

Duurzaamheid

Energielabel	A ++
Isolatie / beglazing	volledig geïsoleerd, HR ++ glas
Zonnepanelen	ja, 12 stuks (2019)

Bekijk deze woning online

Op een fraaie locatie in de geliefde woonwijk ‘Veller’ staat deze moderne en uitgebouwde middenwoning met een woonoppervlak van maar liefst 131 m².

Een van de pluspunten is de heerlijke vrije ligging aan de voorzijde, met een fraai uitzicht over een groenstrook met speeltuin.

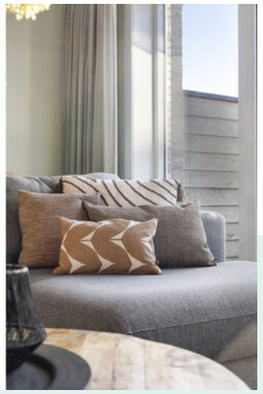
De woning beschikt over een royale, lichte woonkamer, die dankzij de openslaande deuren in directe verbinding staat met de tuin. Verder is er een moderne en compleet uitgeruste keuken en zijn er drie ruime slaapkamers en een stijlvolle badkamer op de 1e verdieping. Ook de 2e verdieping biedt volop ruimte, praktische indeling en beschikt over een extra, geluidsdichte kamer, ideaal als werk-, hobby- of muziekkamer. De sfeervol aangelegde achtertuin, gelegen op het zonnige zuidwesten, vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Daarnaast is er een extra ruime berging aanwezig.

Entree/hal

Via de entree betreedt u de hal met trapopgang. Hier bevindt zich de moderne, betegelde toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal heeft u via stijlvolle deur toegang tot de woonkamer.











Woonkamer

De uitgebouwde woonkamer is een heerlijke, lichte leefruimte. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren geniet u van een prettige lichtinval en een fraai uitzicht op de achtertuin.

De royale afmetingen bieden volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een grote eettafel.

De nette wanden en het gestuukte plafond zorgen voor een verzorgde uitstraling. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een stijlvol tv-meubel en een nette houtlook PVC-vloer met vloerverwarming.

De praktische trapkast biedt bovendien extra bergruimte en is ideaal voor het opbergen van provisie.







Keuken

De moderne, lichte keuken staat in open verbinding met de woonkamer en heeft dankzij het composieten werkblad een stijlvolle uitstraling.

De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt onder andere over een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, stoomoven, combimagnetron, ingebouwd koffieapparaat, koelkast en vriezer. Daarnaast biedt de praktische carrouselkast extra opbergruimte en zorgen de inbouwspots voor een verzorgde afwerking.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een stijlvolle, deels open inbouwkast met ruimte voor zowel opbergen als decoratie.

Vanuit de keuken heeft u bovendien vrij uitzicht op de tegenovergelegen speeltuin.





Een prachtige keuken van alle gemakken voorzien!







1e verdieping

De overloop biedt toegang tot drie verzorgde slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn prettig bemeten en bieden volop mogelijkheden voor een comfortabele inrichting.

De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een ruime inbouwkast uitgevoerd in een L-opstelling.

De slaapkamer aan de voorzijde is daarnaast voorzien van een Frans balkon.

De gehele eerste verdieping is verzorgd afgewerkt en voorzien van een nette laminaatvloer en strakke wanden.











Badkamer

De badkamer straalt luxe, comfort en kwaliteit uit.

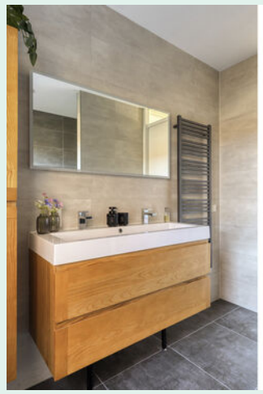
Deze modern afgewerkte, geheel betegelde badkamer beschikt over een royale inloopdouche voorzien van zowel een ingebouwde rainshower als handdouche met elektrische bediening, een stijlvol dubbel wastafelmeubel, een tweede toilet en designradiator.

Het strak gestuukte plafond met fraaie inbouwspots zorgt voor een moderne en sfeervolle uitstraling. Dankzij het grote raam valt er bovendien volop natuurlijk daglicht naar binnen en kan de ruimte op natuurlijke wijze worden geventileerd.

Een heerlijke, verzorgde ruimte waar comfort en luxe op een mooie manier samenkomen!



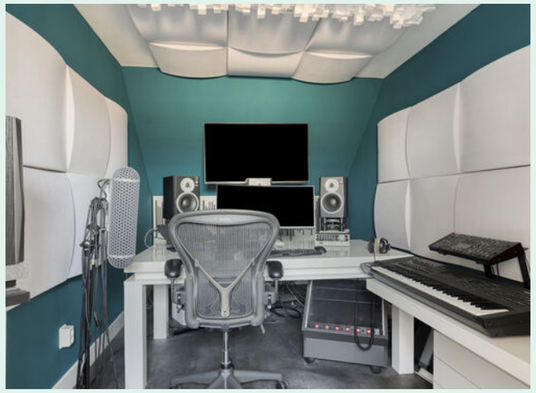












2e verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar u wordt verwelkomd op een ruime en lichte voorzolder. Het dakraam zorgt hier voor een prettige natuurlijke lichtinval. De voorzolder is praktisch ingericht met een wasopstelling, waarbij de wasmachine en droger fraai zijn weggewerkt achter een ombouw met werkblad. Daarnaast zijn er handige kasten aanwezig voor het opbergen van wasgoed en is er volop extra bergruimte.

Vanuit de voorzolder heeft u toegang tot een separate, geluidsdichte kamer, die zich uitstekend leent als comfortabele werkplek, hobbyruimte of bijvoorbeeld muziekstudio.

De topzolder is via een vlizotrap bereikbaar vanaf de overloop en biedt nog eens extra bergruimte voor spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Een verrassend complete en veelzijdige verdieping!

Recent opnieuw ingericht en voorzien van een extra grote berging!







Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is recent vernieuwd en opnieuw ingericht, waardoor deze er verzorgd en eigentijds bij ligt.

De tuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, zodat u hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. De strakke inrichting met een sfeervol vlonderterras, verhoogde plantenborders en kunstgras zorgt voor een mooi geheel en maakt de tuin bovendien onderhoudsvriendelijk.

Op zonnige dagen biedt het elektrische zonnescherm de mogelijkheid om op ieder gewenst moment een aangename schaduwplek te creëren.



... Achter in de tuin bevindt zich een praktische, uitgebouwde berging, die dankzij het royale formaat aanzienlijk meer ruimte biedt dan gebruikelijk. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. Een heerlijke buitenruimte waar u optimaal kunt genieten!



Vanuit de keuken uitzicht over een brede groenstrook met speeltoestellen







Woonomgeving

De woning is gelegen op een rustige locatie, uitkijkend op een speeltuin, aan een rustige straat in nieuwbouwwijk ‘Veller’.

De woonwijk ademt rust en groen, met speelplekken om de hoek en alle voorzieningen zoals scholen, kinderopvang en de supermarkt op loopafstand; perfect voor jong en oud!

Daarnaast is er in de straat volop parkeergelegenheid aanwezig en is station Barneveld Zuid op een paar minuten lopen bereikbaar.

Het dorpscentrum van Barneveld met diverse winkels en gezellige restaurantjes is met circa 10 minuten fietsafstand bereikbaar. Ook de snelwegen A1/A30 zijn op korte afstand gelegen.

WONEN IN BARNEVELD





BARNEVELD – DORPS, LEVENDIG EN VEELZIJDIG

Met ruim 36.000 inwoners is Barneveld een levendige en veelzijdige dorpskern waar veel te beleven én te ontdekken valt. Het gezellige centrum biedt een gevarieerd winkelaanbod, lokale ondernemers, restaurants en terrassen. Karakteristieke plekken zoals de Oude Kerk en Museum Nairac herinneren aan de rijke geschiedenis van het dorp.

Ook natuurliefhebbers komen aan hun trekken. Het Schaffelaarse Bos, met Kasteel De Schaffelaar als sfeervol middelpunt, biedt volop ruimte om te wandelen en te ontspannen.

Dankzij de drie treinstations en de gunstige ligging aan de A1 en A30 is Barneveld bovendien uitstekend bereikbaar. Met scholen, sportverenigingen, cultuur en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, is het een heerlijke plek om te wonen.

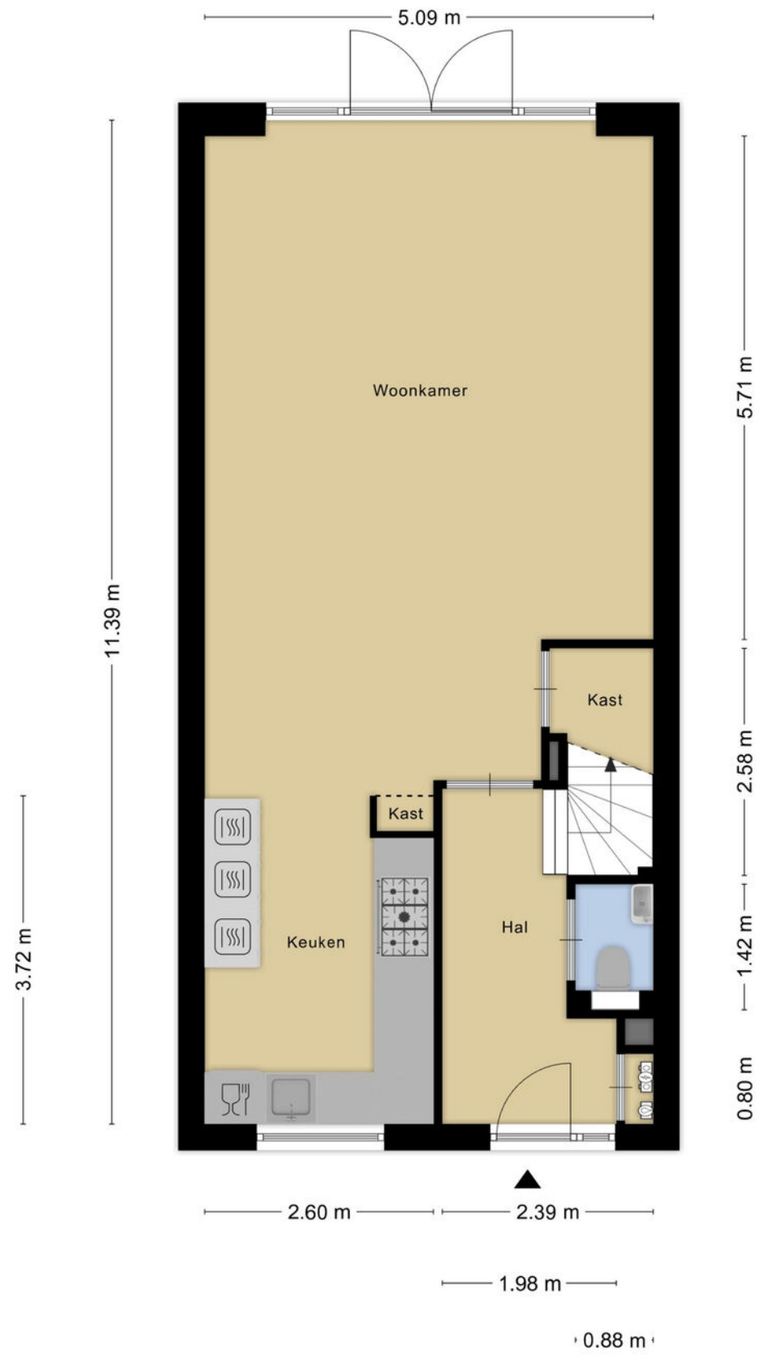
Voorzieningen in de omgeving

- Bruisend winkelcentrum
- Supermarkten, zorg, sportlocaties
- Diverse basisscholen en middelbare scholen
- Schaffelaarse bos, Het Paradijs
- 3 treinstations (Noord, Centrum, Zuid)
- Nabij A1 en A30



PLATTEGROND

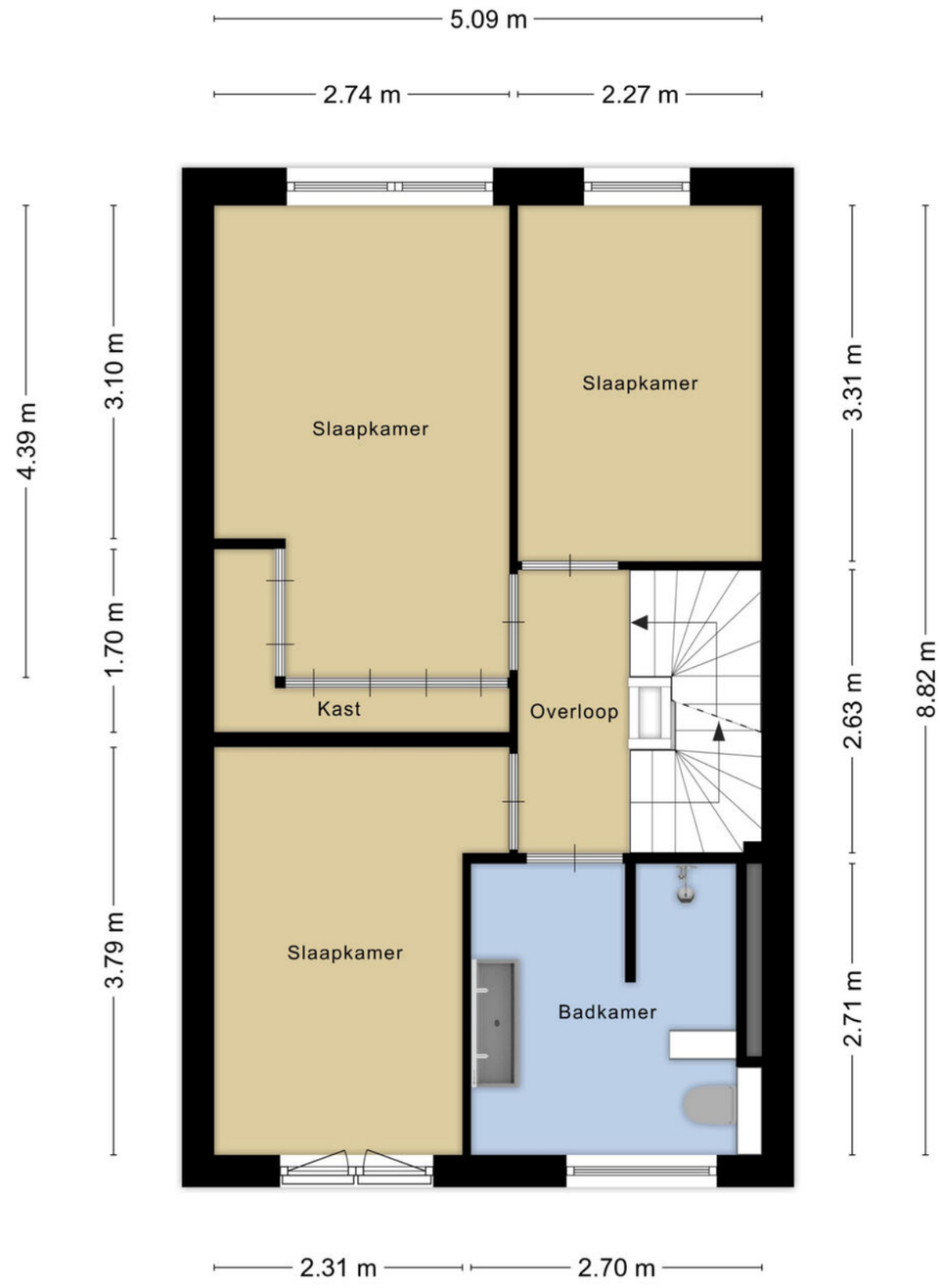
Begane grond



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

PLATTEGROND

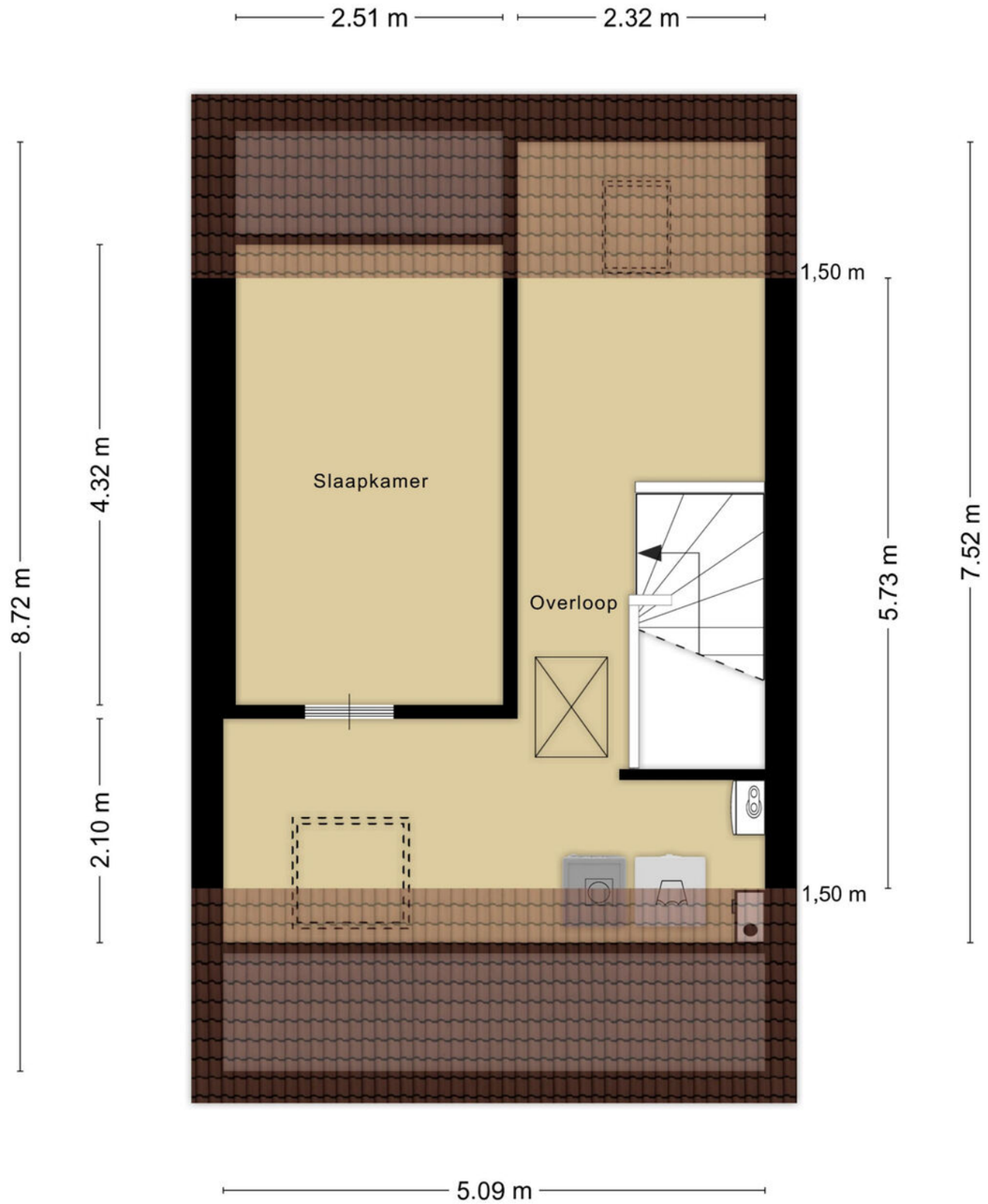
1e verdieping



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

PLATTEGROND

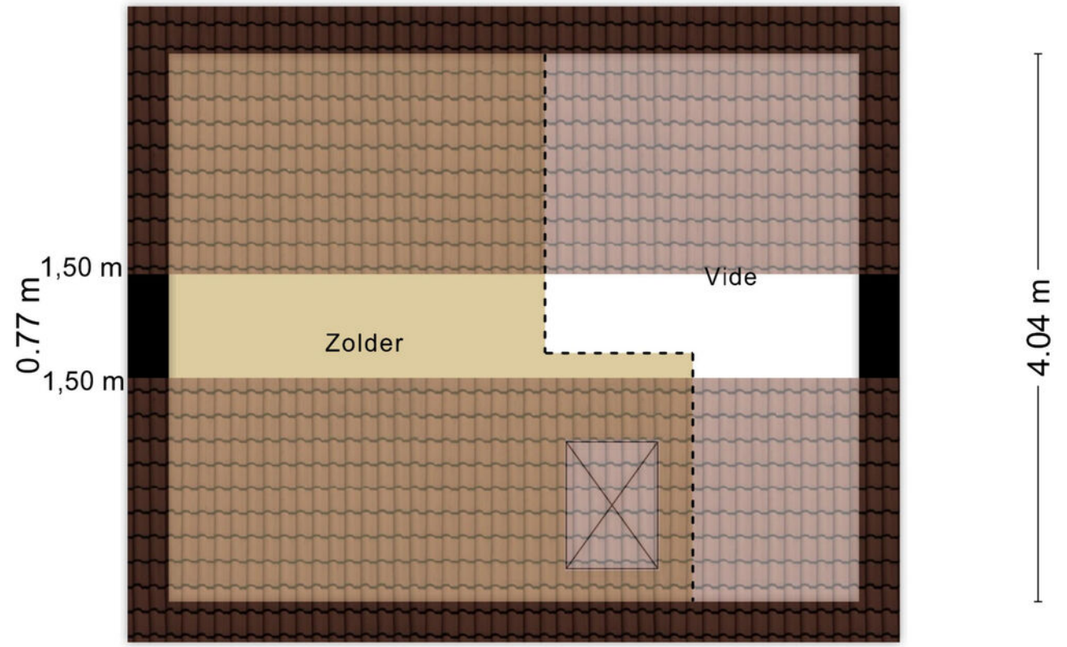
2e verdieping



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

PLATTEGROND

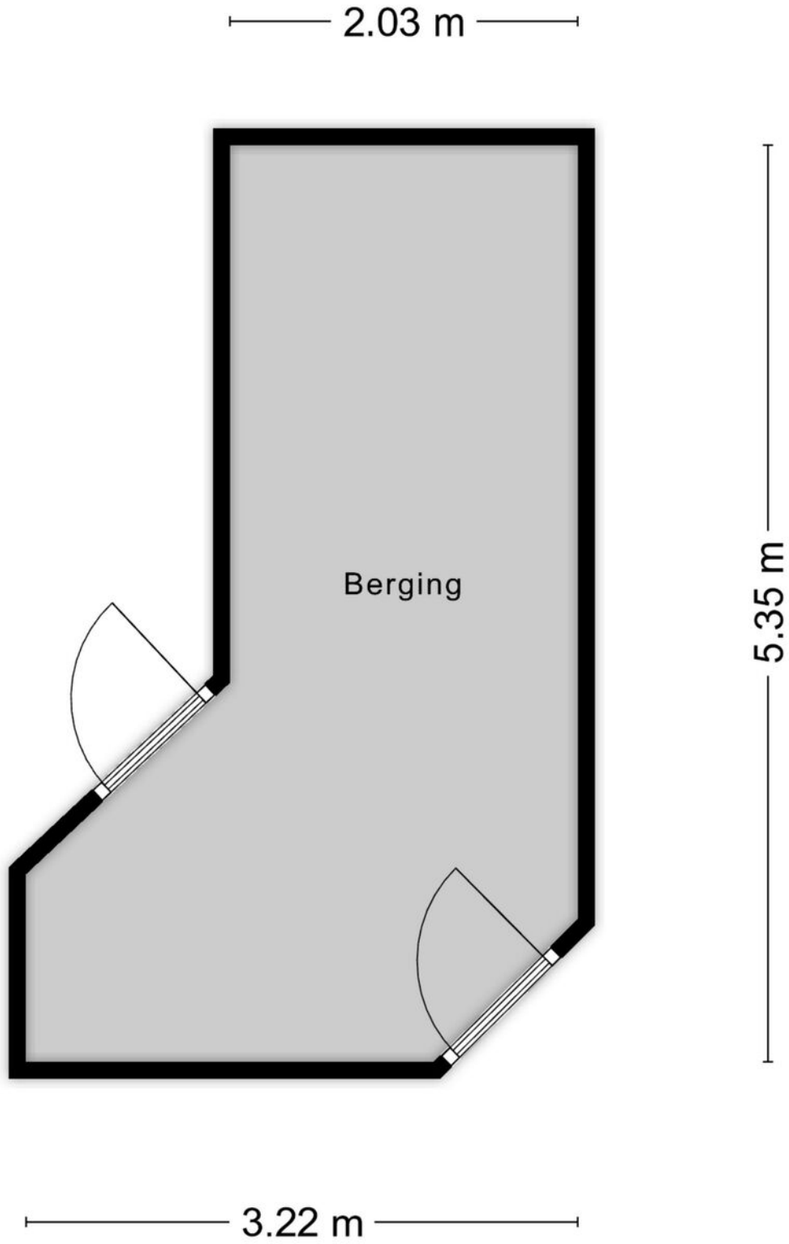
Zolder



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

PLATTEGROND

Berging



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

PLATTEGROND

Tuin



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

KADASTRALE KAART



Kadastrale gemeente
Barneveld

Sectie
C

Perceel nummer
8955

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Industriele Tafel lamp			x
(Losse) kasten, legplanken			
Wasmachinekast zolder	x		
Witte kastenwand zolder	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Overige			
Schilderij ophangsysteem	x		
Akoestische panelen studio (muren/plafond)			x
Hoogslaper kinderkamer			x
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel			x
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Kliko ombouw	x		
Stellingkast schuur		x	
Muurbeugels schuurtje		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

ONS TEAM

We staan voor je klaar!





Hans van Wolfswinkel

NVM REGISTER MAKELAAR - TAXATEUR



Ciska van den Brink

NVM REGISTER MAKELAAR - TAXATEUR



Corstian Morren

MAKELAAR IN OPLEIDING



Geanne Sebens

ASSISTENT-MAKELAAR



Kristien van den Brink

SECRETARESSE



Martine Groeneveld

SECRETARESSE

DANKZIJ ONS KLEINSCHALIGE TEAM ZIJN ONZE MEDEWERKERS BETROKKEN EN GOED GEÏNFORMEERD. ERVAAR HET GEMAK VAN ONZE PERSOONLIJKE WERKWIJZE.

Wij zijn graag jouw makelaar in Barneveld en omgeving. Daarom stellen wij ons eerst even aan je voor: Wolfsgoed Makelaardij, aangenaam!

Wolfsgoed Makelaardij is een jong makelaarskantoor opgericht in 2016 door Hans van Wolfswinkel. Inmiddels behoort Wolfsgoed tot de gevestigde makelaars in de regio Barneveld en heeft zelfs een top drie positie in aantallen transacties. Kenmerkend aan ons kantoor zijn de persoonlijke en frisse aanpak. Het verkopen of kopen van een huis is immers een unieke gebeurtenis. Wolfsgoed neemt u graag bij de hand en combineert vakmanschap met betrokkenheid.

Sinds begin 2019 is Wolfsgoed gevestigd in het dorpscentrum van Barneveld. Een plek waar we met veel plezier werken en waar we trots op zijn. Ook onze klanten ervaren het gemak van een centraal gevestigde makelaar, makkelijk om even iets langs te brengen of voor het ondertekenen van een koopovereenkomst.
Al onze teamleden komen overigens uit de zo rustieke en groene regio van Barneveld. Sommigen zijn hier zelfs geboren, dus we zijn als team goed op de hoogte van de lokale sferen, steegjes, speeltuinen, woonwijken, nieuwbouwontwikkelingen, (on)mogelijkheden, eigen(aardig)heden, etcetera.

Met onze makelaars en volop kennis bij de binnendienst is ons hele team goed toegerust en op de hoogte van lopende aan- en verkooptrajecten. Dus wanneer je met Wolfsgoed in zee gaat, kun je ons gehele team benaderen voor vragen!

DE VOLGENDE STAPPEN
HOE NU VERDER, NA DE BEZICHTIGING

Bedankt voor uw interesse en de bezichtiging.
Graag informeren we u over de volgende stappen en mogelijkheden.

Terugkoppeling
Graag ontvangen we uw terugkoppeling over hoe u de bezichtiging hebt ervaren en of u met de woning verder wilt. Ook als u niet verder wilt.
Mail ons: info@wolfsgoed.nl
Bel of App ons: 0342-400285

MOVE-portaal
In dit portaal staat verdere documentatie over de woning. En als er een biedtermijn is ingesteld is hierover de informatie te vinden en is het mogelijk om via MOVE een bieding te doen.
Ga naar move.nl om in te loggen in het portaal

Waardebepaling
Bent u n.a.v. deze bezichting geïnteresseerd in de waarde van uw eigen woning? Wij komen graag vrijblijvend bij u langs voor een waardebepaling.
Scan de QR-code en vraag je gratis waardebepaling aan

Zoekopdracht
Is deze woning niet de juiste? Wij kunnen vrijblijvend een zoekopdracht voor u aanmaken. U ontvangt dan via e-mail het nieuwste aanbod dat past bij uw woonwensen.

Bel ons kantoor, dan helpen wij u graag verder

10 Meest gestelde vragen
De meeste van onze klanten hebben dezelfde vragen. Om U al op weg te helpen hebben wij op onze website de 10 meest gestelde vragen verzameld. Mocht uw vraag er niet tussen staan, schroom niet om ons te benaderen.

Bekijk de 10 meest gestelde vragen

NVM
Als NVM-makelaar bieden wij u zekerheid, kwaliteit en deskundigheid.
Ontdek de voordelen:
- Deskundige en betrouwbare begeleiding
- Toegang tot het grootste woningaanbod
- Groot netwerk en bereik
- Kwaliteit en continuïteit gewaarborgd

Wij gaan zorgvuldig om met de privacy van onze klanten. Lees onze privacyverklaring online.

Disclaimer
Alle informatie in deze brochure is met zorg opgesteld, maar er kunnen fouten in zijn geslopen. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

AANTEKENINGEN

We staan voor je klaar!

WOLFSGOED
makelaardij

Nairacstraat 11,
3771 AW Barneveld
0342 400 285
0342 400 285
info@wolfsgoed.nl
www.wolfsgoed.nl