

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Brahmalaan 51**

**Barneveld**



**Janssen & van Dijk**  
**Garantiemakelaars B.V.**  
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)





**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar

**Wat leuk dat je interesse hebt  
in deze woning!**

**Moderne tussenwoning in de geliefde  
wijk Veller!**

Koopsom € 439.000,- k.k.







# Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	2013
<b>Inhoud</b>	422 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	117 m <sup>2</sup>
<b>Externe buitenruimte</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	138 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Zuid
<b>Energie label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3





# Omschrijving van de woning

Gelegen in de populaire wijk Veller in Barneveld, biedt deze tussenwoning uit 2013 maar liefst 117 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak. Een ideale woning voor een gezin, met een perfect evenwicht tussen comfort, stijl en praktische ruimte.

– **Geniet van de zon in je eigen tuin:** Stap de zonnige tuin op het zuiden in, compleet met een overkapping en elektrische buitenzonwering – de perfecte plek om te ontspannen of te genieten van een gezellige barbecue met vrienden en familie.

– **Licht en ruimte in de woonkamer en keuken:** De ruime woonkamer en open keuken van 42 m<sup>2</sup> bieden volop licht en ruimte. De moderne inbouwkeuken is van alle gemakken voorzien, met inbouwapparatuur die koken tot een plezier maakt.

– **Comfort op iedere verdieping:** Met vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping, is het hele huis heerlijk comfortabel. En dankzij het energielabel A, geniet je bovendien van lage energiekosten en een duurzame woning.

– **Ruime slaapkamers en een stijlvolle badkamer:** De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers, ideaal voor een gezin. De badkamer is tijdloos en compleet ingericht – de perfecte plek om te ontspannen na een lange dag.

– **Zolder met potentie:** De zolder is een open ruimte met veel mogelijkheden. Creëer hier een extra slaapkamer, een werkplek of een gezellige hobbykamer – de keuze is aan jou!

– **Locatie:** De woning ligt in de geliefde wijk Veller, een rustige en kindvriendelijke buurt met uitstekende voorzieningen en goede bereikbaarheid van uitvalswegen. Hier woon je op een fijne, centrale locatie met alles binnen handbereik.

– **Goed om te weten:** verkopers waren in de hal en trapopgang al begonnen met het verwijderen van het behang. Ook is er desgewenst een nieuwe PVC-vloer ter overname (visgraatmotief voor de begane grond en recht voor de 1e verdieping). Je kunt hier dus direct aan de slag om er jouw eigen paleisje van te maken!

Ben je benieuwd of deze woning jouw nieuwe thuis kan worden? Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden die deze woning jou te bieden heeft!

## Begane grond

Je komt de woning binnen in de opvallend ruime entreehal, waar je de meterkast, toiletruimte en trapopgang vindt. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is tijdloos betegeld met witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels.

Vanuit de hal krijg je toegang tot de woonkamer en keuken, die samen maar liefst 42m<sup>2</sup> woonplezier bieden! De keuken is straatgericht en voorzien van een L-vormige inbouwkeuken met taupekleurige fronten en een antracietkleurig gemêleerd kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast, combi oven, vaatwasser, spoelbak, 5-pits gaskookplaat (inclusief wokbrander) en een brede schouw waarin de afzuigkap is verwerkt.

De heerlijk ruime woonkamer is voorzien van een trap-/voorraadkast en een deur naar de tuin (inclusief hordeur). De kamerbrede pui aan de achterzijde zorgt voor een hele fijne lichtinval op de begane grond!

## Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van een houtstructuur PVC-vloer met vloerverwarming en hoge witte plinten.

## 1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer heeft een oppervlakte van 14m<sup>2</sup> en is voorzien van bergruimte achter de knieschotten en 2 grote Velux-dakramen met verduisteringsgordijnen (en 1 met hor). De andere 2 slaapkamers (9 en 8m<sup>2</sup>) zijn ook voorzien van een groot Velux-dakraam en 1 van deze kamers beschikt ook over bergruimte achter de knieschotten.

De ruime badkamer is in dezelfde kleurstelling betegeld als de toiletruimte op de begane grond en is ingericht met een wandcloset, een wastafelmeubel, een spiegel met verlichting, een ligbad met glazen douchescherm, een wandmeubel en een designradiator.

## Afwerking 1e verdieping

De 1e verdieping is voorzien van vloerverwarming, vloerbedekking en hoge witte plinten. Een deel van de wanden is afgewerkt met behang en een deel heeft een sausbare wandafwerking.

## 2e Verdieping

De 2e verdieping is nu nog 1 grote open ruimte met een Velux-dakraam, een radiator en bergruimte achter de knieschotten. Je vindt hier ook de aansluiting voor de wasmachine, de mechanische ventilatie-unit en de HR-cv-combi ketel (Intergas Kombi Kompakt HRE uit 2013). Via een luik met aluminium trap krijg je toegang tot de praktische bergzolder.

## Afwerking 2e verdieping

De rechte wanden hebben een sausbare, gladde wandafwerking en op de vloer ligt een houtstructuur vinylvloer.

## Tuin

De achtertuin is ca. 11 meter diep en ca. 5,10 meter breed en heeft een zonnige situering op het zuiden, waar je op het grote terras bij de achtergevel heerlijk van kunt genieten. Heb je liever wat schaduw, dan kun je die opzoeken onder de overkapping naast de berging of door de elektrische buitenzonwering te laten zakken (deze beslaat nagenoeg de gehele breedte van het terras). Verder is de tuin voorzien van kunstgras en een buitenkraan. Achterin de tuin staat een houten berging met aangrenzende overkapping en via de houten poortdeur bereik je het achtergelegen voetpad.

De voortuin is voorzien van bestrating, split en 2 boompjes.

## Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer + keuken: ca. 42m<sup>2</sup>

### 1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 13m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 9m<sup>2</sup>

Slaapkamer III: ca. 8m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 5m<sup>2</sup>

### 2e Verdieping

Zolderverdieping: ca. 19m<sup>2</sup>

### Tuin

Berging: ca. 8m<sup>2</sup>

Overkapping: ca. 6m<sup>2</sup>

## Omgeving

De woning ligt in de rustige, groene wijk Veller in Barneveld, een ideale omgeving voor gezinnen. De wijk biedt een fijne mix van natuur en stedelijke voorzieningen. In de nabije omgeving vind je scholen, winkels, supermarkten en sportfaciliteiten. Ook zijn er diverse speelplaatsen en groene gebieden voor ontspanning en recreatie. De woning is goed bereikbaar via de A1 en A30, waardoor steden als Amersfoort en Utrecht snel te bereiken zijn. Daarnaast ligt station Barneveld Centrum op korte afstand, met goede treinverbindingen naar omliggende steden. Ook zijn er busverbindingen naar andere locaties in de regio.

## Hypotheek?

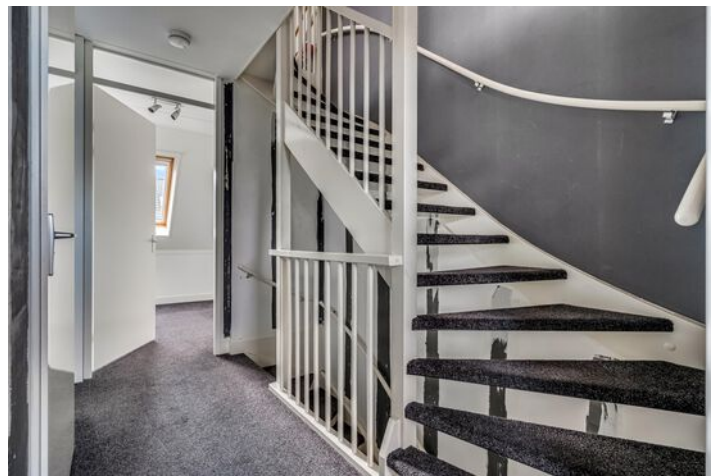
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres [hypotheken@janssengerritsen.nl](mailto:hypotheken@janssengerritsen.nl).

Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.







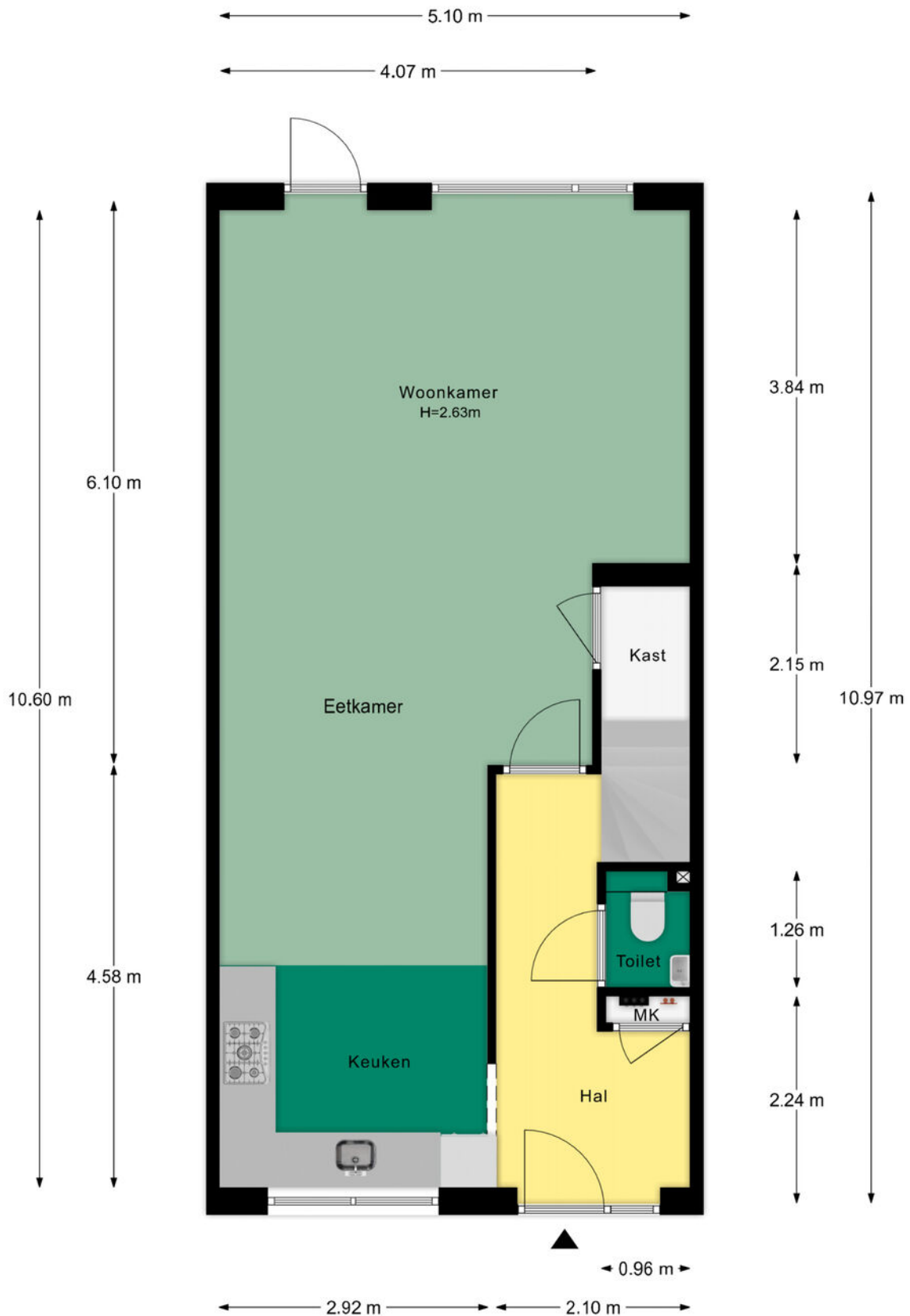






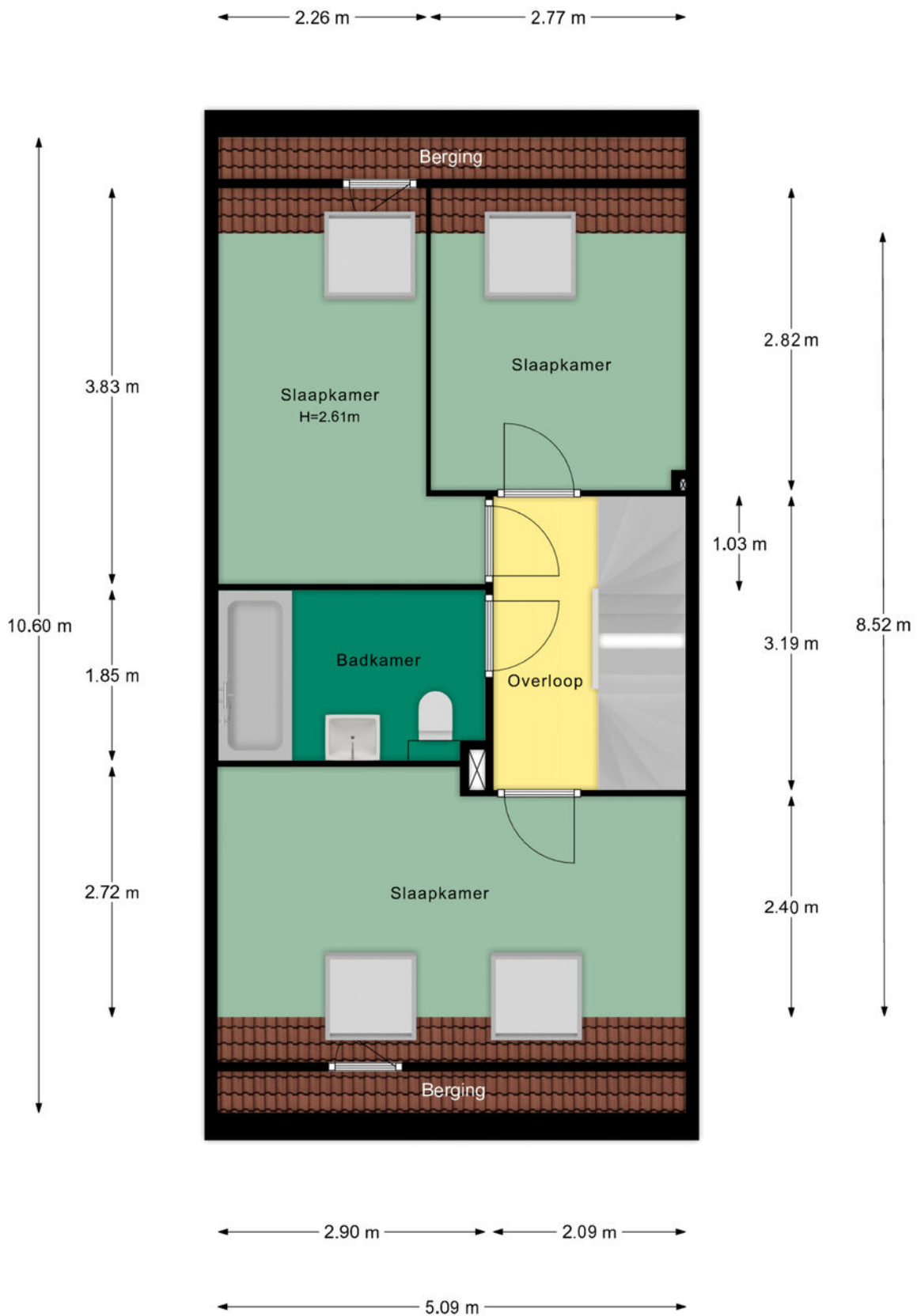


# Begane grond



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

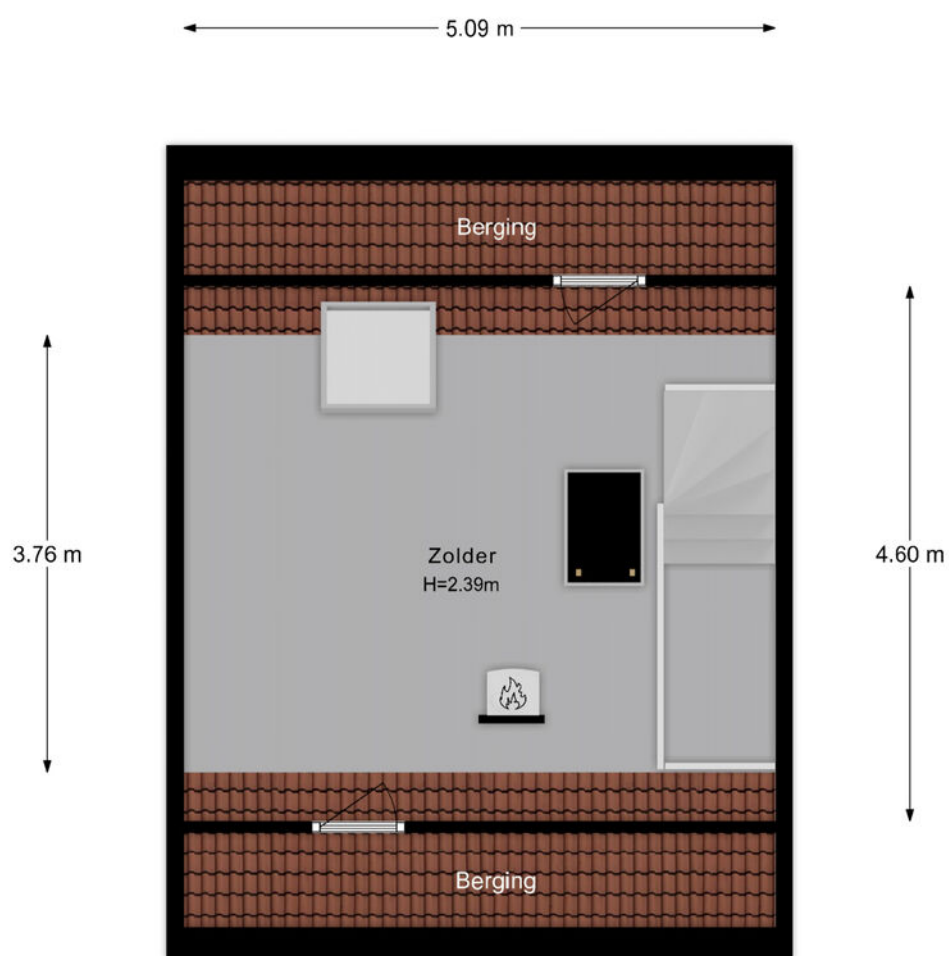
# 1e Verdieping



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

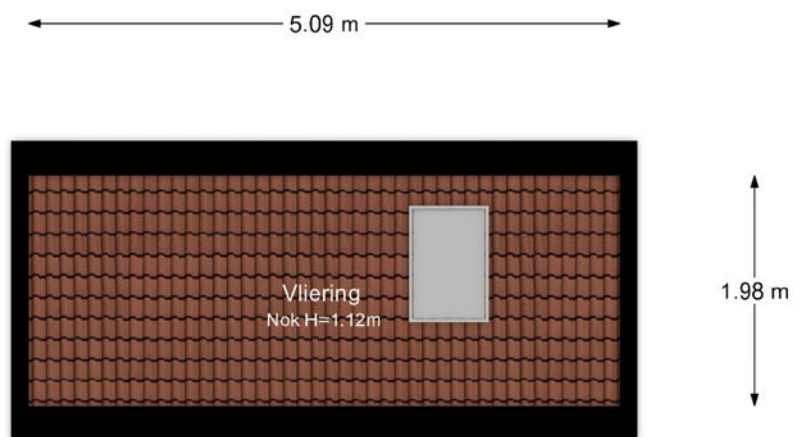


# 2e Verdieping



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

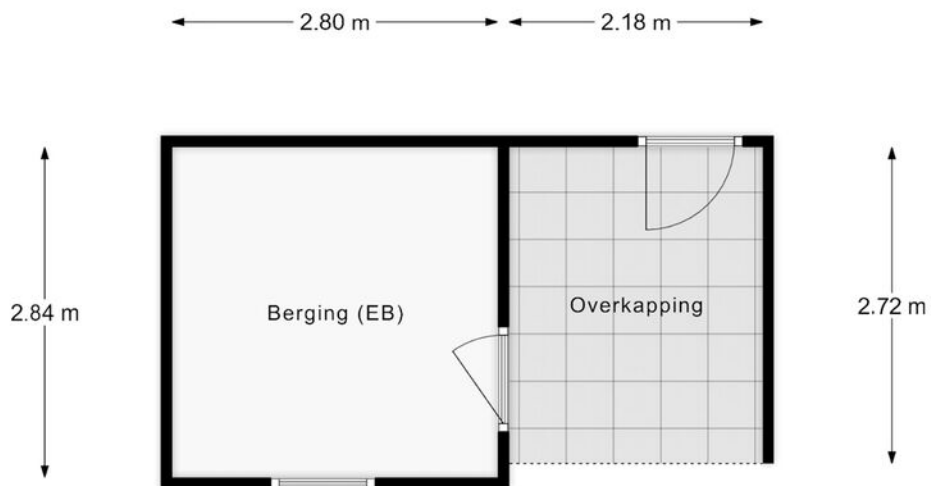
# Vliering



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



# Berging



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brahmalaan 51

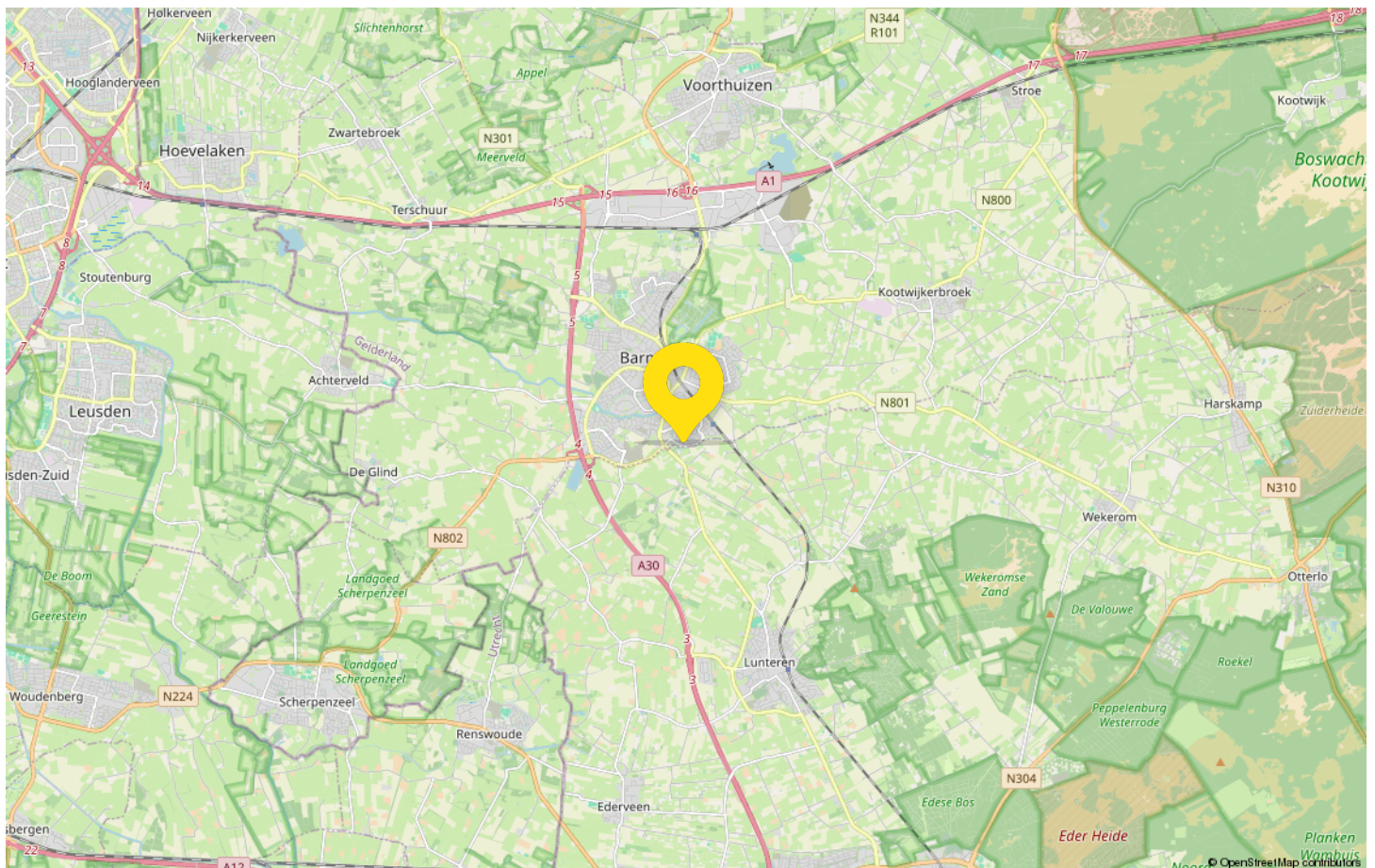
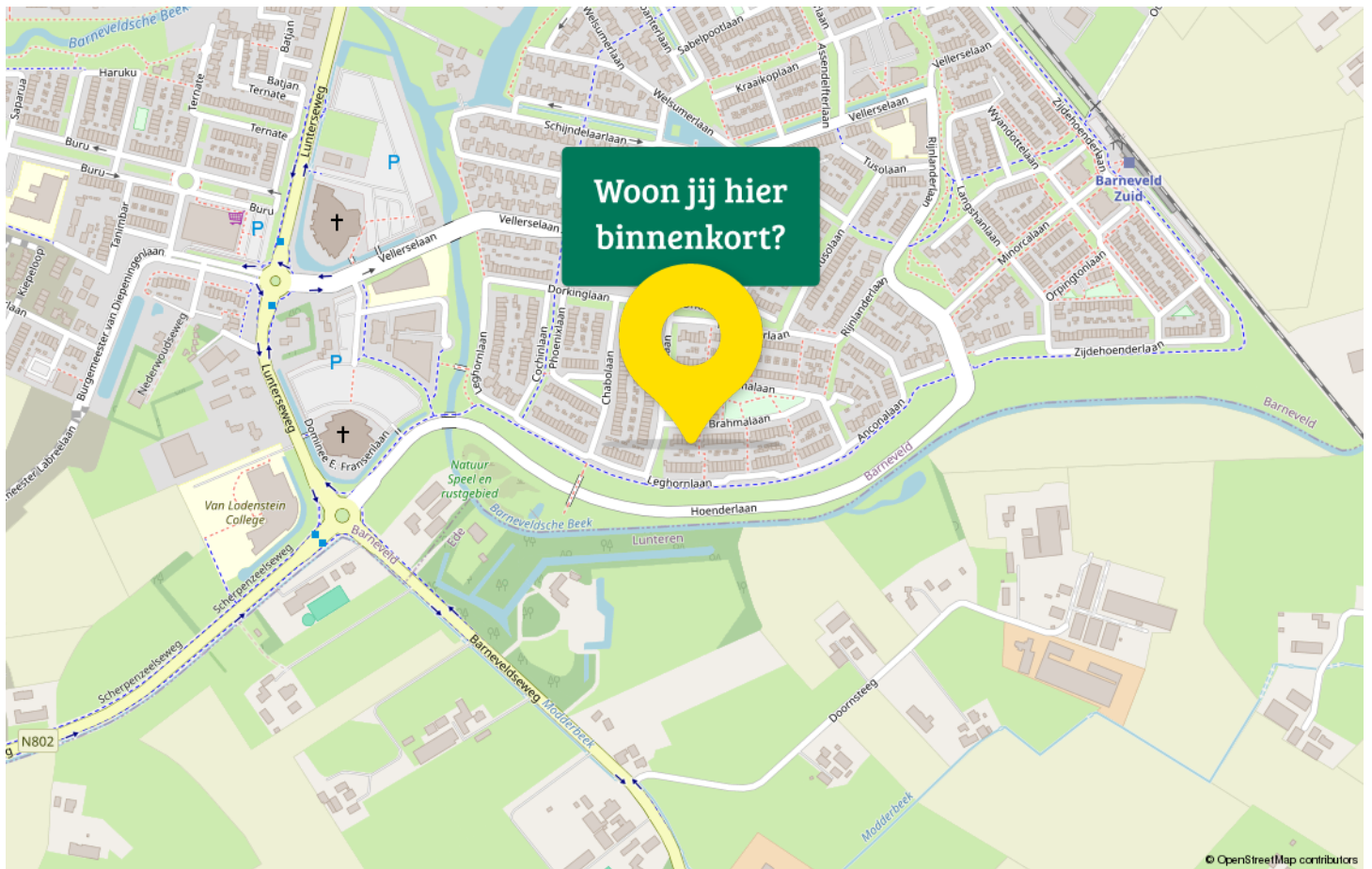


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Barneveld</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 8474</p>	
--	--	--

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.



# Locatie op de kaart







### Gratis waardebeoordeling?

**Overweeg je om jouw woning te gaan verkopen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning? Dan komen wij graag bij jou langs om persoonlijk kennis te maken en een reële verkoopopbrengst van jouw woning te bepalen.**

Naast een reële inschatting van de huidige marktwaarde krijg je tijdens dit persoonlijke gesprek ook een goed advies over de verkoopstrategie voor jouw woning. Dit persoonlijke gesprek is volledig vrijblijvend en kosteloos.

#### Jouw voordelen

- Er zijn geen kosten aan verbonden
- Advies over de verkoopopbrengst van jouw woning
- Advies over de verkoopstrategie voor jouw woning
- Uitgewerkt persoonlijk verkoopadvies op basis van jouw wensen
- Verkoopgarantie: je betaalt pas courtage als jouw woning is verkocht



#### Adresgegevens

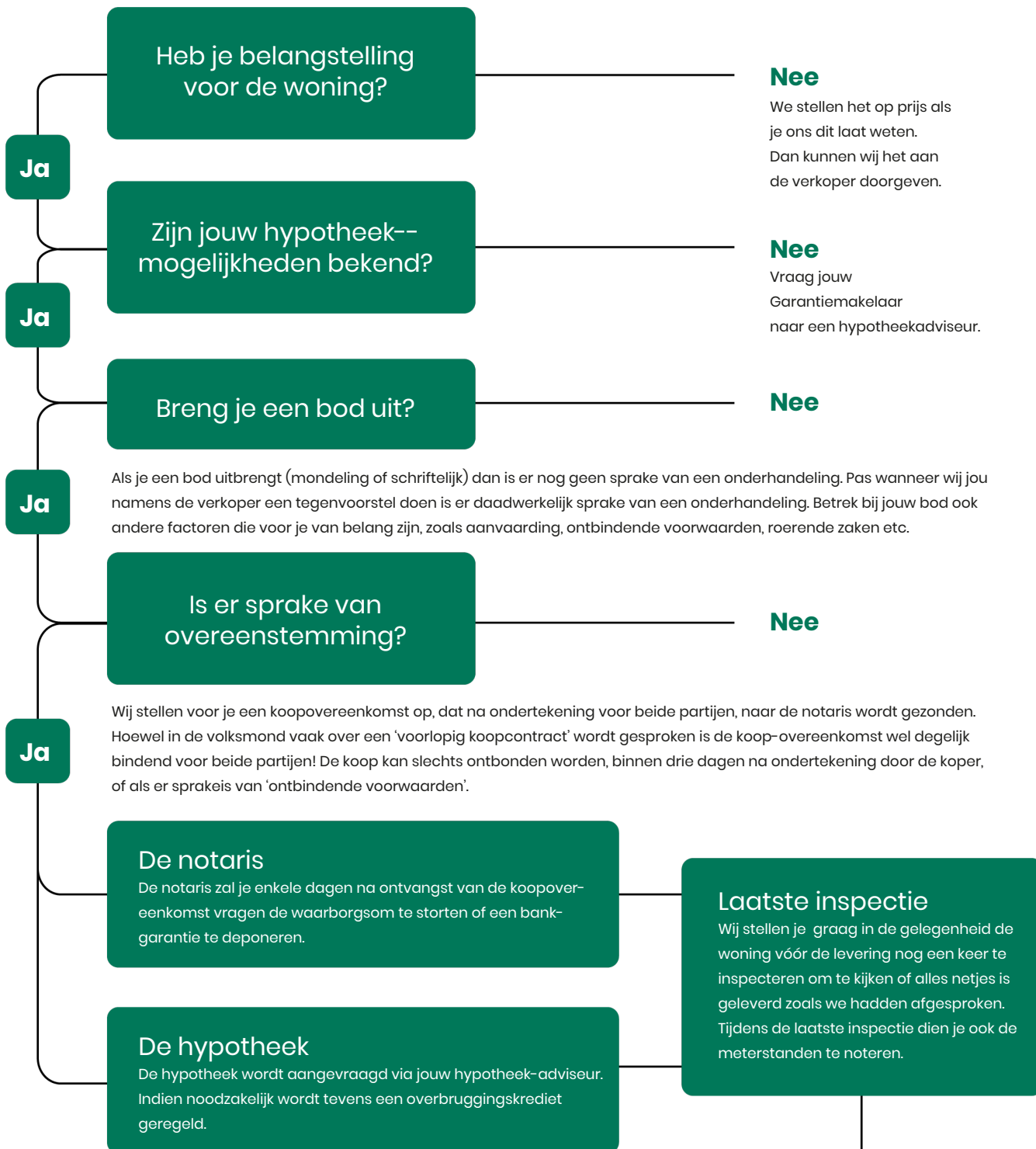
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

#### Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.









## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0318 – 524 123**

[info@janssensvandijk.nl](mailto:info@janssensvandijk.nl)

[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)



**JANSSEN &  
VAN DIJK**  
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

