

**TE KOOP**

# **Brahmalaan 10**

Barneveld



# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Brahmalaan 10, Barneveld



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklare middenwoning in geliefde wijk 'Veller'.

Deze goed onderhouden woning is een pareltje dat je moet komen bekijken. Met "maar" ca. 98m<sup>2</sup> woonoppervlakte verrast deze woning met slimme indeling en berguimten (o.a. een schuur met zeer grote zolder over de breedte van de tuin) en een serre met heater. Bovendien heeft de woning een A++++ energielabel en is de woning gasloos na volledig verduurzaamd te zijn in 2023. Kijkt u mee?

Begane grond:

De entree verrast met een nette volledige inloopmat. De jassen kunt u ophangen aan het hang- en legmeublement om de hoek. Hier is ook de 3 fasen meterkast gesitueerd, die uitgebreid is voor elektrische installaties in 2022. In de hal treft u ook het toilet aan. Het volledig betegelde toilet is voorzien van natuursteen wastafel en zwevend wandcloset. De trap is op beide verdiepingen heerlijk volledig bekleed met antraciet tapijt.



**Woningbrochure: Brahmalaan 10, Barneveld**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

U vindt in de hal een zeer ruime voorraadkast, waar ook alle schoenen een plekje in kunnen krijgen.

De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 18m<sup>2</sup> en is voorzien van een combinatie van lichte wanden en behang. De gehele beneden- en eerste verdieping zijn voorzien van PVC vloer en vloerverwarming. Vanuit de woonkamer kijkt u door de ramen tot aan de vloer uit op de grote serre en de onderhoudsvrije achtertuin. Deze serre, met een oppervlakte van ruim 12 m<sup>2</sup>, is een heerlijke plek om naar wens gebruik van te maken. Doordat hij voorzien is van extra isolatie en een heater, en goed aangesloten glazen deuren kan deze dienst doen als extra woonruimte, speelruimte, sportruimte, of extra buitenruimte. De serre heeft een vloer met grote keramische tegels, welke thans is overdekt met een sportvloer.

Aan de voorkant van de woning is de strakke grijze keuken met beton ciré afwerking geplaatst. Met alle benodigde inbouwapparatuur kunt hier naar hartenlust koken en bakken terwijl u zicht hebt op de wijk en de gezellige speelplaats. U vindt hier onder andere een Howatt kokend water boiler/ kraan (2019), vaatwasser (2019) en een inductiekookplaat (2022). Het aanrechtblad is in 2022 voorzien van een nieuwe toplaag.

## Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vindt u twee slaapkamers en de badkamer. Deze gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming. De twee slaapkamers zijn voorzien van een PVC vloer en de badkamer van een tegelvloer. In de badkamer vindt u 1 van de weinige radiatoren in de woning. De ouderslaapkamer is verrassend groot van formaat en voorzien van een inbouwkast met schuifdeuren en grote spiegel. Deze kamer heeft twee dakramen met hor en rolgordijn. Ook is er een mooie rail met verlichting en een aansluiting voor een tv. De badkamer is deels betegeld en deels voorzien van beton ciré. Deze is compleet met ingemetselde douchecabine met glazen deur (opnieuw betegeld in 2023), wastafel, zwevend wandcloset, handdoekenrek en opbergkast.

## Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping treft u een prachtige slaapkamer aan. Deze is voorzien van een dakraam met hor en rolgordijn. Deze verdieping is voorzien van licht laminaat en hier hangt op de slaapkamer een radiator. In de hal is de wasmachineaansluiting en de volledige warmtepomp (2023). Ook de aansluiting voor de 12 zonnepanelen is hier te vinden. Er is op deze verdieping extra bergruimte gerealiseerd met schuifdeuren. Tevens is er met een nette uitschuiftrap toegang tot een ruime vliering.

## Tuin:

De achtertuin is volledig besloten en onderhoudsvrij te noemen met tegels, die ook doorgelegd zijn naar de poortdeur. Verrassend is de goede maat schuur met werkbank en werkkast. Boven deze schuur vindt u de grootste verrassing van deze woning; namelijk een zolderverdieping over de gehele breedte van de tuin. De tuinpoort is extra breed, voor als u bijvoorbeeld groot gereedschap of een motor heeft. Het buitenschilderwerk is overigens in 2022 gedaan.

Kortom; een woning met een indeling en afwerking waarover is nagedacht, welke in de afgelopen 2 jaar volledig is verduurzaamd, zodat u er de komende jaren prettig bij zit!

















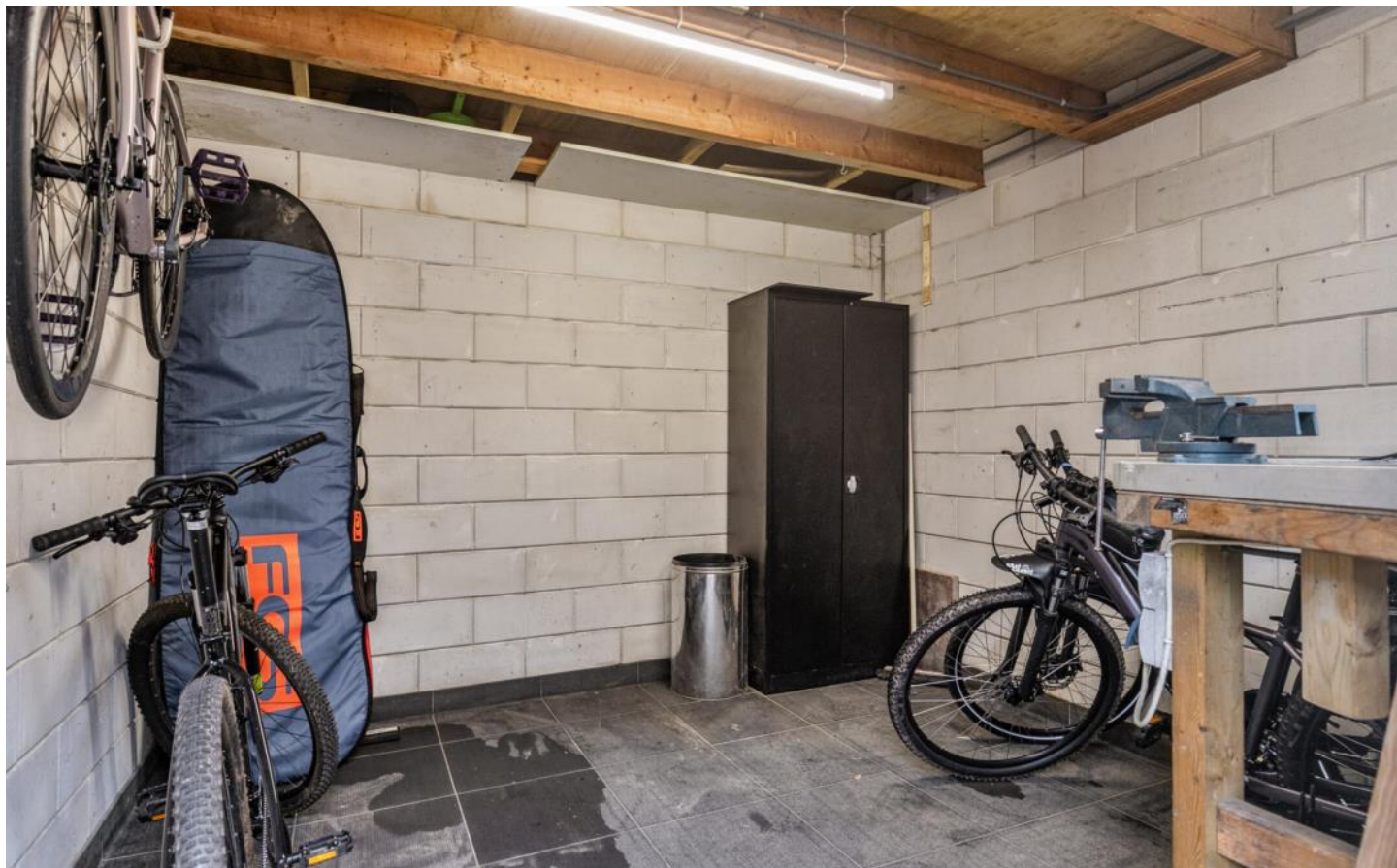




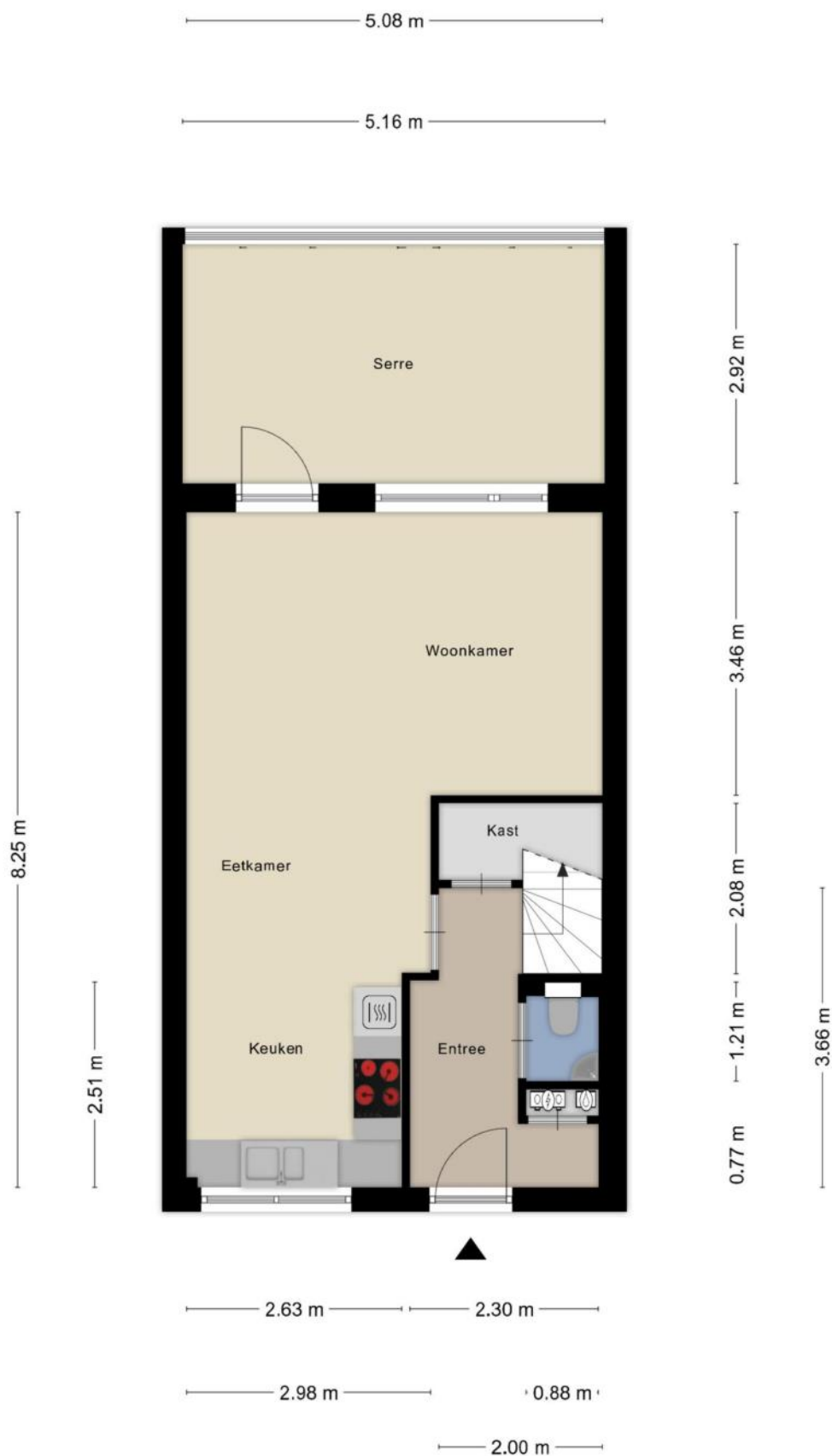








# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

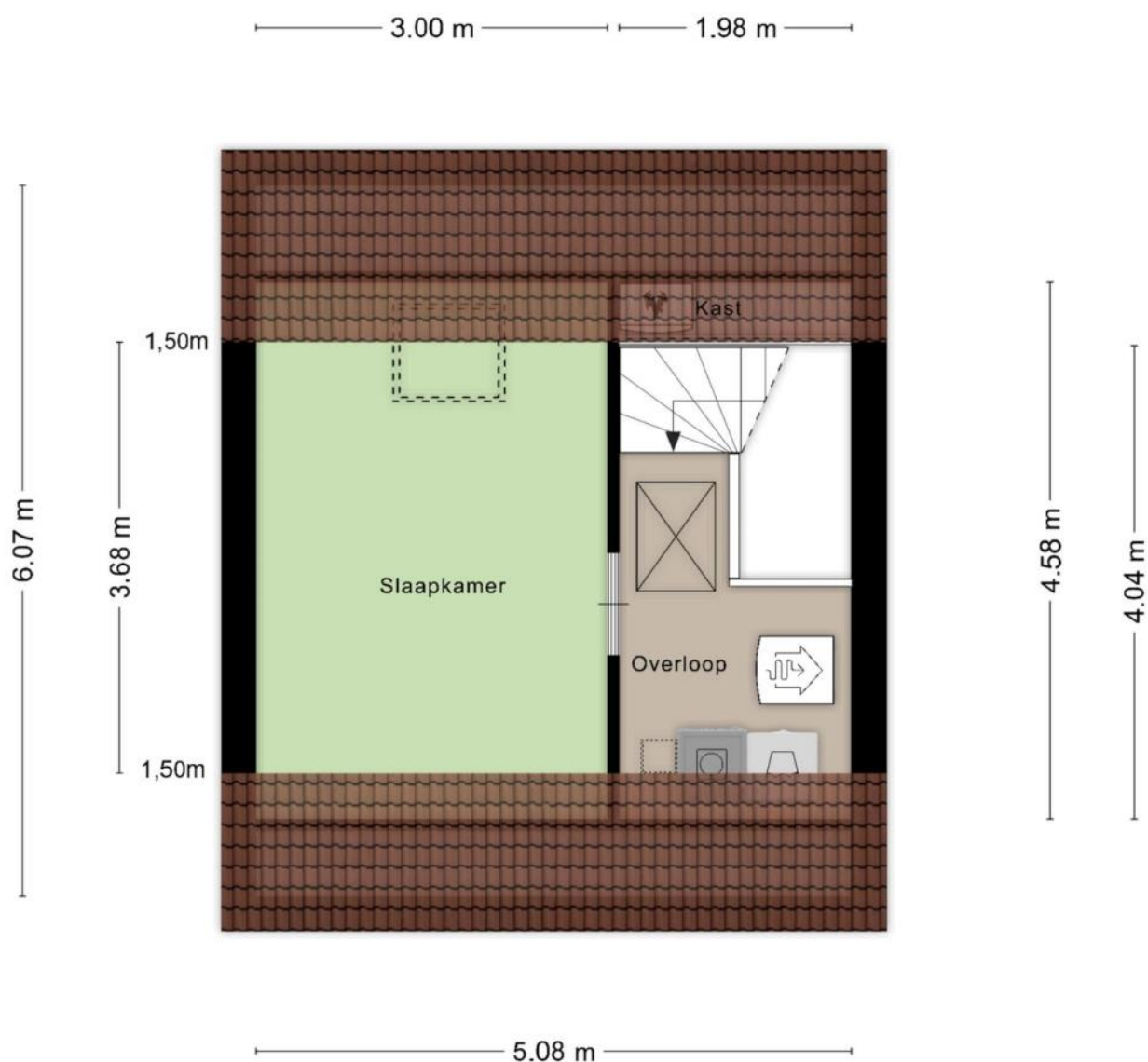


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

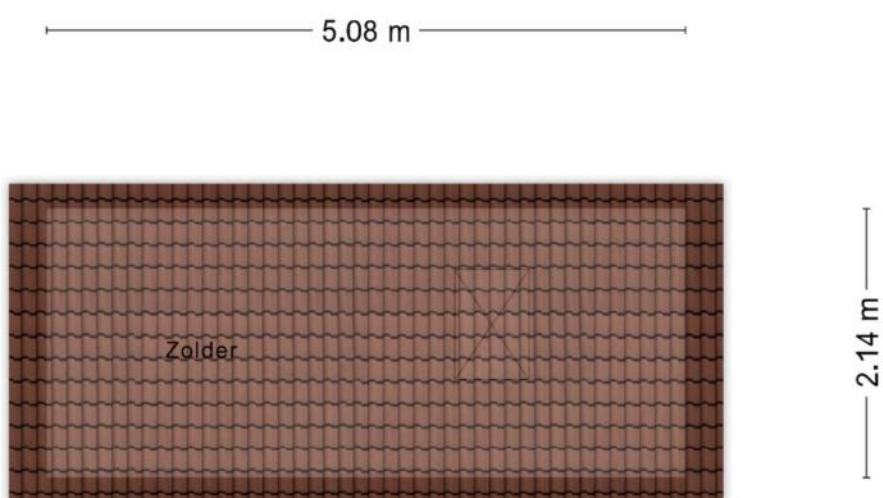
# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

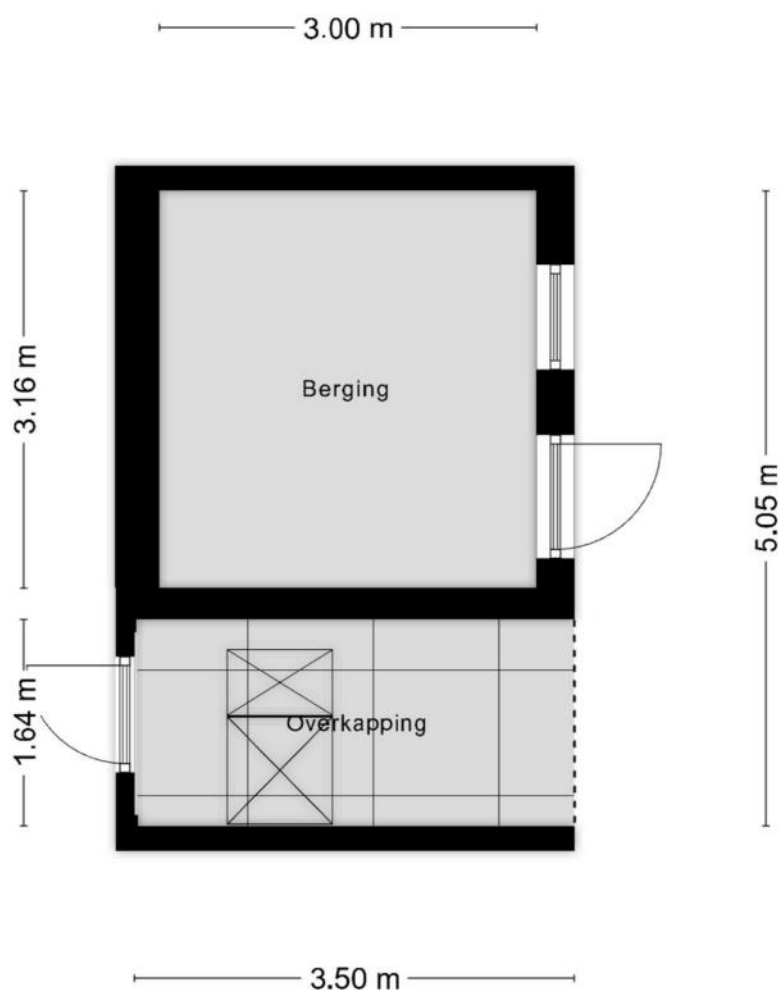


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

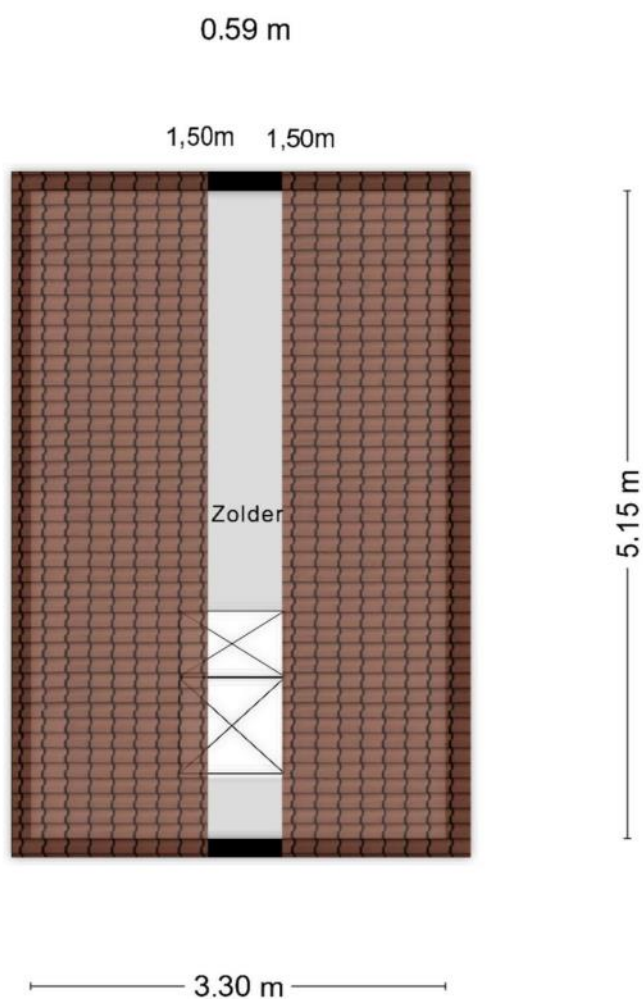
# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2013
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	139 m <sup>2</sup>
Inhoud	400 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	98 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

## Energie

Energie label	A++++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom, Doorstroomboiler

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	37 m² (7,0m diep en 5,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Met vliering

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

## Kadastrale gegevens

### Barneveld C 8455

Oppervlakte	139 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Houten kast in de voortuin blijft achter.

Heater in de serre ter overname.

Rubber vloertegels serre evt ter overname.

Werkbank schuur en kast nader te bepalen.

Lampen blijven gedeeltelijk achter.

Losse kast op de zolder blijft achter.



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*



# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Barneveld

Sectie C

Perceel 8455

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.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.