

## Hessenweg 229 Achterveld



**Vraagprijs € 698.000 k.k.**



Geniet van het buitenleven!

Op een prachtige plek, aan de rand van het landelijke Achterveld. Staat deze charmante vrijstaande woning met grote vrijstaande schuur (20 x 11) en diverse opstallen. De woning ligt op een fantastisch perceel van maar liefst 1.094 m<sup>2</sup> en ligt zowel aan de voorzijde als achterzijde geheel vrij! Het perceel biedt u nog diverse mogelijkheden, hier kunt u uw droom verwezenlijken!

Op korte afstand liggen diverse voorzieningen zoals een grote supermarkt, diverse scholen, restaurants en sportfaciliteiten. Binnen enkele minuten rijden bent u in het hart van Leusden of Barneveld. Uitvalswegen A 28 en A 1 liggen eveneens gemakkelijk dichtbij. Komt u ook een keertje kijken?

De indeling is als volgt:

Entree, gezellige hal met meterkast, trap naar de eerste verdieping en toiletgelegenheid met zwevend toilet en fonteintje, toegang naar de werkkamer met vaste kastenwand, heerlijk ruime woonkamer aan de voorzijde van de woning, in L-vorm met aansluitend een gezellige woonkeuken met een aparte eetgedeelte en openslaande deuren naar de achtertuin. De keuken beschikt over veel bergruimte, een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasmachine, koelkast en vriezer, aansluitend bereikt u de bijkeuken met aansluitpunten voor de wasapparatuur en toegang naar de badkamer met ligbad, wastafel en toilet. Via de achterdeur komt u in een ruime berging met aansluitend het atelier.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met veel lichtinval door het dakkapel aan de zijkant, een bijzonder ruime slaapkamer over de gehele breedte van de woning aan de voorzijde, twee slaapkamers aan de achterzijde. Één van de slaapkamers heeft toegang naar het dakterras aan de achterzijde. De badkamer (2020) is voorzien van groot ligbad, douche, wastafel met meubel en zwevend toilet. De wanden zijn voorzien van een gladde en strakke stuclaag.

Tweede verdieping:

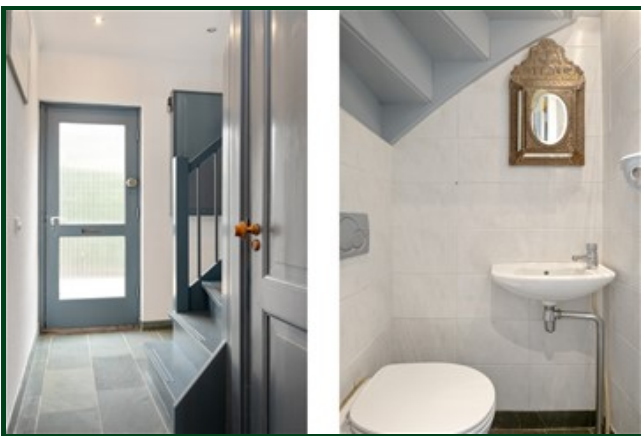
Via de vaste trap te bereiken zolderetage, ruime voorzolder met veel bergruimte, gezellige vierde slaapkamer met groot dakraam en raam aan de achterzijde.

Achter de woning bevindt zich diverse opstallen, waaronder een ruime berging, een veranda en een gezellige hooimijt.

De vrijstaande royale schuur is voor zeer veel doeleinden geschikt en biedt een tal van mogelijkheden. De schuur heeft een oppervlakte van 20 x 11 meter.

Om een goede indruk te krijgen van de woning en alle opstallen, nodigen wij u heel graag een keer uit om te komen kijken, u bent van harte welkom!

<b>Soort woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Ligging</b>	Landelijk gelegen
<b>Woonopp</b>	148 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	550 m <sup>3</sup>
<b>Perceelopp</b>	1095 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1929
<b>Schuur / Berging</b>	vrijstaand steen
<b>Onderhoud binnen</b>	goed
<b>Onderhoud buiten</b>	goed
<b>Daktype</b>	zadeldak
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Voorzieningen</b>	dakraam;natuurlijke ventilatie;tv kabel;zonnecollectoren
<b>Isolatievormen</b>	dakisolatie;vloerisolatie;dubbel glas
<b>Kadastrale gemeente</b>	Stoutenburg
<b>Gemeentecode</b>	B
<b>Sectie</b>	B
<b>Perceel</b>	2745
<b>Soort eigendom</b>	Volle eigendom







**Kies een bevlogen aankoopmakelaar!**

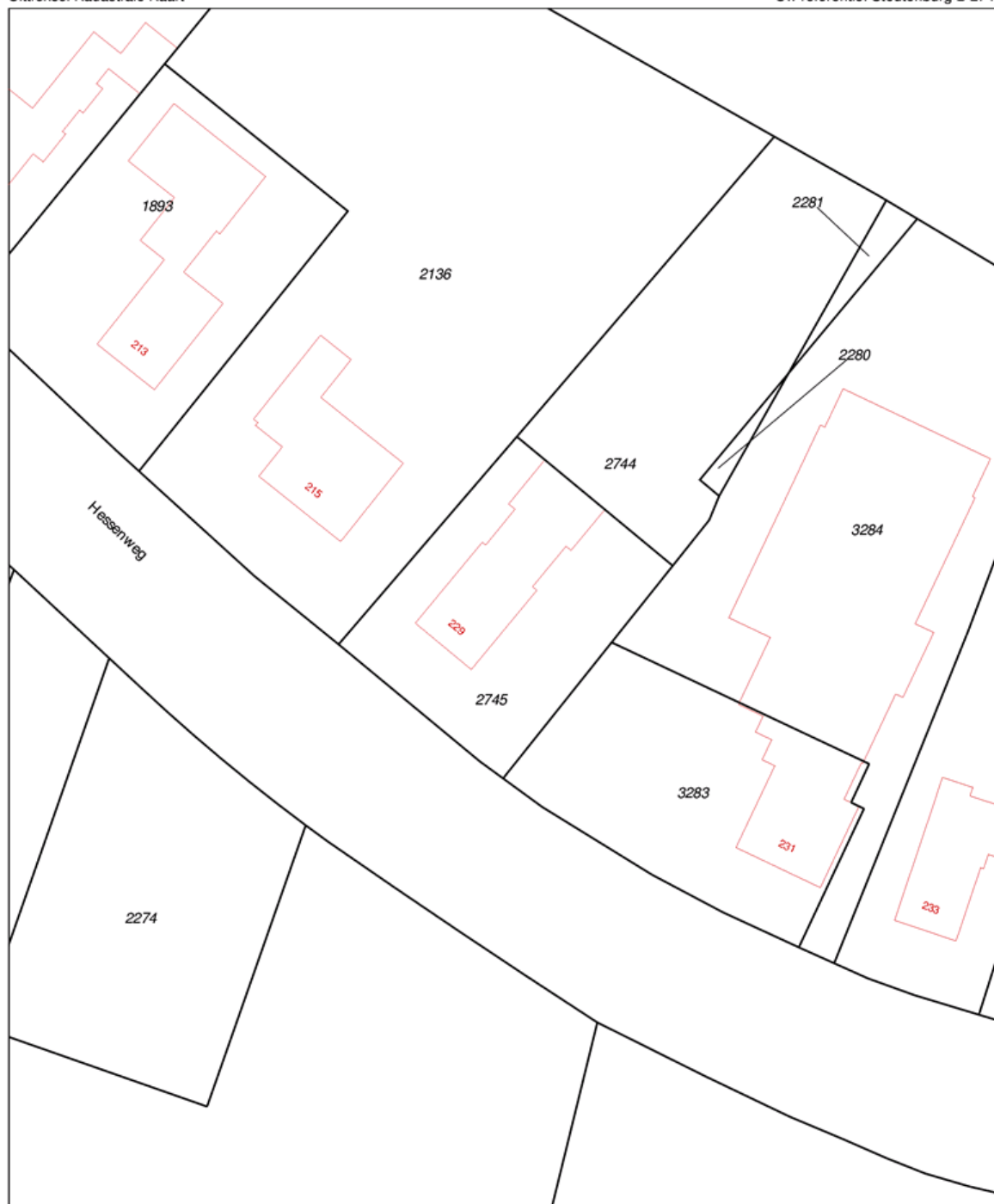


**NVM**

Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

[nvm.nl](http://nvm.nl)





<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente <b>Stoutenburg</b></p> <p>Sectie <b>B</b></p> <p>Perceel <b>2745</b></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.



Velperweg 27  
6824 BC Arnhem  
026 820 00 40  
info@topr.nl  
www.topr.nl  
IBAN NL08 INGB 0007 6604 51  
KVK 09174618  
BTW NL818469602B01

## Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte conform Branchebrede meetinstructie

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl  
Datum: 01/02/2020  
Plaats: Arnhem

## Uw adres gegevens

Adres:	Hessenweg 229
Woonplaats:	Achterveld
Postcode:	3791PG
Datum berekening metrages:	01/02/2020



# Inhoudsopgave

1. Meetcertificaat	3
2. Toelichting bij meetrapport	4
Bruto vloeroppervlak	4
Bruto inhoud	4
Totaal gebruiksoppervlakte	4
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	4
Gebruiksoppervlakte wonen	5
Gebouwgebonden buitenruimte	5
Externe bergruimte	5
Voorbehouden & aannames	5
3. Meetrapport	6
4. Plattegronden	7



Velperweg 27  
6824 BC Arnhem  
026 820 00 40  
info@topr.nl  
www.topr.nl  
IBAN NLD6 INGB 0007 6604 51  
KvK 09174618  
BTW NL818469602B01

## Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl  
Datum: 01/02/2020  
Plaats: Arnhem

### Uw adres gegevens

Adres:	Hessenweg 229
Woonplaats:	Achterveld
Postcode:	3791PG
Datum berekening metrages:	01/02/2020

### Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	157 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte:	31 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	33 m <sup>2</sup>

### Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	550 m <sup>3</sup>
Inhoud bijgebouw:	95 m <sup>3</sup>

Getekend door:  
J. van Seters

*Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meet en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin tegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleent worden tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.*

# Toelichting bij meetrapport

## Informatie over het rapport

Topr heeft een Branchebreed meetrapport samengesteld. Hierin worden de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen 2018' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen 2018'.

## Bruto inhoud

Topr hanteert conform de Meetinstructie 2018 standaardmaten voor de dikte van de verdiepingvloeren, van de begane-grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm. In afwijking van het vooraangaande wordt voor de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft) een aanname van 40cm gedaan. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouwgebonden buitenruimte; en
- Externe bergruimte.

De oppervlakte met een netto hoogte van minder dan 1,50 m wordt conform NEN 2580 niet tot gebruiksoppervlakte gerekend. De oppervlakte onder een trap worden evenals dragende en niet-dragende binnenwanden wel meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen. Tevens worden de volgende elementen niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden indien deze 4,0 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- De oppervlakte van een liftschaft

## Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt conform de Meetinstructie 2018 gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien één van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m<sup>2</sup> (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m<sup>2</sup>) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

# Toelichting bij meetrapport

## Gebouwegebonden buitenruimte

Ingevolge de Meetinstructie 2018 is een buitenruimte gebouwegebonden indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Bijvoorbeeld een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwegebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwegebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwegebonden buitenruimte wordt conform de Meetinstructie 2018 onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwegebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwegebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

## Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

## Voorbehouden & aannames

- Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.
- Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> BVO en meer Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> BVO en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5%, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat. Bij gebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> BVO geldt: Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>.
- Omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt het gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Tevens worden er vaste aannames gedaan omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer. Deze wordt aangenomen als 40cm.

# Meetrapport oppervlakte

Inpandig gebruiksoppervlak	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
	88.81					
		51.62				
			16.46			
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m <sup>2</sup>	88.81	51.62	16.46	0.00	0.00	156.89

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
Totaal overig inpandige ruimte(n) m <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m <sup>2</sup>	88.81	51.62	16.46	0.00	0.00	156.89
--	-------	-------	-------	------	------	--------

Gebouwgebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
		30.78				
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m <sup>2</sup>	0.00	30.78	0.00	0.00	0.00	30.78

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
	10.78					
	22.11					
Totale externe bergruimte(n) m <sup>2</sup>	32.89	0.00	0.00	0.00	0.00	32.89

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meet en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin tegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleent worden tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

# Meetrapport inhoud

Inpandig gebruiksoppervlak	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m <sup>3</sup>
	101.10				3.40	343.74
		60.81			2.54	154.46
			43.71		2.36	51.58

Totaal inpandig gebruiksoppervlak m <sup>2</sup>	101.10	60.81	43.71	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	549.78
--	--------	-------	-------	------	-----------------------	--------

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m <sup>3</sup>

Totaal overig inpandige ruimte(n) m <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	0.00
--	------	------	------	------	-----------------------	------

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m <sup>2</sup>	101.10	60.81	43.71	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	549.78
--	--------	-------	-------	------	-----------------------	--------

Gebouwegebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m <sup>3</sup>
		30.78				

Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m <sup>2</sup>	0.00	30.78	0.00	0.00	0.00	0.00
---	------	-------	------	------	------	------

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m <sup>3</sup>
	12.24				2.53	30.97
	24.15				2.64	63.76

Totale externe bergruimte(n) m <sup>2</sup>	36.39	0.00	0.00	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	94.73
---	-------	------	------	------	-----------------------	-------

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meet en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin tegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

