

Hessenweg 128 Achterveld



Vraagprijs € 1.595.000 k.k.



Dromen laten uitkomen!

Tussen Stoutenburg en Achterveld ligt er aan de rechterzijde ineens een heel klein straatje met een paar huizen, wanneer je het straatje inrijdt zie je aan de linkerkant een indrukwekkende woonboerderij verschijnen. Via de lange oprijlaan rijdt je het perceel op en ben je waarschijnlijk gelijk onder de indruk van de strakke bouwvorm en de fantastische landelijke ligging!

De huidige bewoners hebben de voorgevel en een deel van de oude zijgevels en de brandmuur laten staan en zijn daarna begonnen met de bouw van een prachtige duurzame boerderij met alle hedendaagse gemakken met behoud van de authentieke stijl en uitstraling. De woning beschikt onder andere over prachtige details waaronder: strak vormgegeven dakkapellen met zinken afwerking, grote ramen met idyllische vergezichten, een warmtepomp en 45 zonnepanelen! Het moderne bijgebouw is geheel in hout opgetrokken en beschikt over een carport, grote garage en veranda. Er is zo veel te vertellen, dat doen we graag tijdens een uitgebreide bezichtiging, u bent van harte welkom!

De indeling is als volgt:

Entree, ruime hal met moderne toiletgelegenheid met zwevend toilet en fonteintje van Belgisch hardsteen. Stenen trap naar de eerste verdieping en onder de trap een garderobekast. Aparte werkhoeek met openslaande deuren naar buiten, toegang naar de kelder en opkamer. De bijzonder ruime en uiterst sfeervolle woonkamer loopt vloeiend over in de gezellige woonkeuken, samen zijn ze één geheel. De handgemaakte keuken beschikt over een spoeleiland, een kookeiland en twee grote kasten en veel afzetvlak. Uiteraard is er diverse inbouwapparatuur aanwezig. Het woongedeelte beschikt over een drietal openslaande deuren waardoor je de tuin volledig de woonkamer in laat komen. De brandmuur is de natuurlijke scheiding tussen het originele woonhuis en de oude deel. In het achterste deel bevinden zich nu een royale slaapkamer met wastafel en douche en toegang naar de tuin. Via de hal is de bijkeuken te bereiken welke is voorzien van een wastafel, aansluitpunten voor de wasapparatuur en de warmtepomp met warm water boiler en toegang naar buiten. Tevens is vanuit de hal een tweede slaapkamer met toiletgelegenheid en eveneens toegang naar buiten. Aan het einde van de gang kom je in de meer dan fantastische deel, een prachtige ruimte met een hoge nok waarbij de details zoals houten balken geheel in evenwicht zijn met de huidige wooneisen. Via de 4 harmonica vouwdeuren met loopdeur aan de achterzijde is de tuin te bereiken, ook via diverse zijdeuren loopt u zo de tuin in. Boven de slaapkamers bevindt zich een grote, nog in te delen ruimte. Er is hier meer dan voldoende ruimte over voor het creëren van extra slaapkamers. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. Het woongedeelte, slaapkamers, bijkeuken en hal zijn voorzien van een natuurstenen vloer.

Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers, ieder voorzien van een laminaat vloer en een dakkapel. De badkamer beschikt over een groot ligbad, aparte douche, grote wastafel met meubel en toilet. De badkamer beschikt eveneens over een dakkapel.

Het strak vormgegeven bijgebouw ligt direct naast de boerderij en heeft een carport aan de voorzijde, een grote schuur met twee openslaande deuren en daglichttoetreding plus een gezellige veranda met uitzicht over de voortuin.

De omsloten tuin ligt geheel vrij en heeft diverse hoekjes van waaruit je prachtige vergezichten hebt over de weilanden en het vele groen. De voortuin is authentiek ingericht met een groot gazon en diverse groene borders.

De hoofdtuin heeft een groot terras direct bij het huis, grasvelden met wilde bloemen en een grote poel.

Rondom de woning is, zoals het bij een boerderij vroeger ook het geval was veel grind. Er is veel parkeergelegenheid op eigen terrein.

- Het oorspronkelijke bouwjaar is 1914, gerenoveerd in 2017/2018
- Dubbele bewoning mogelijk
- Rust, ruimte en symmetrie spelen een centrale rol in de woonboerderij

Soort woning	Woonboerderij
Ligging	Aan bosrand;aan rustige weg;buiten bebouwde kom;landelijk gelegen;open ligging;vrij uitzicht
Woonopp	385 m ²
Inhoud	1905 m ³
Perceelopp	5865 m ²
Bouwjaar	1914
Schuur / Berging	vrijstaand hout
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Daktype	zadeldak
Verwarming	open haard;vloerverwarming geheel;warmtepomp
Voorzieningen	dakraam;glasvezel kabel;natuurlijke ventilatie;rookkanaal;tv kabel;zonnepanelen
Isolatievormen	dakisolatie;muurisolatie;vloerisolatie;dubbel glas;volledig geïsoleerd
Kadastrale gemeente	Stoutenburg
Gemeentecode	C
Sectie	C
Perceel	2966
Soort eigendom	Volle eigendom















**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

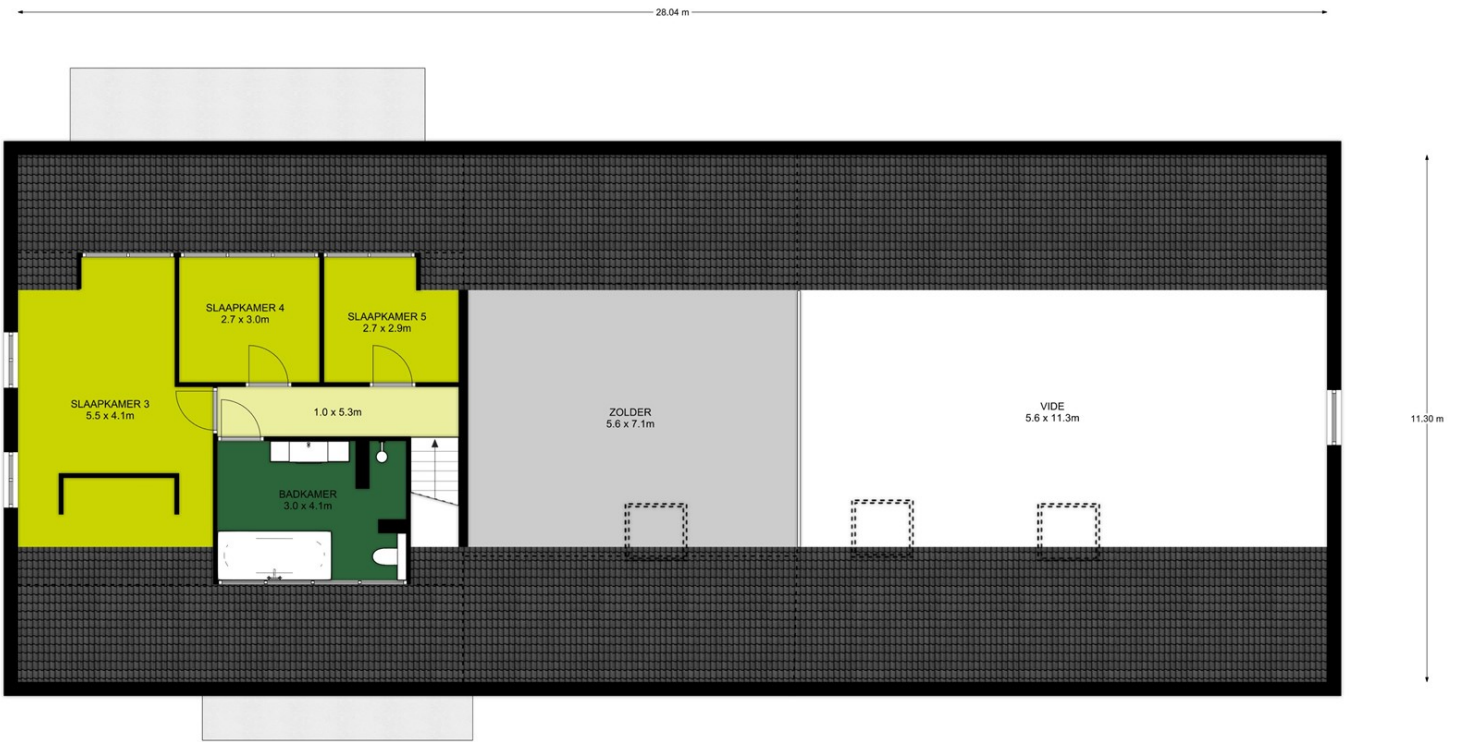
Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl

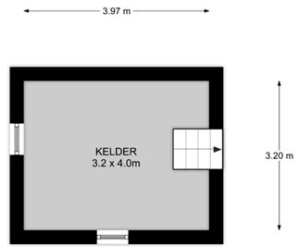




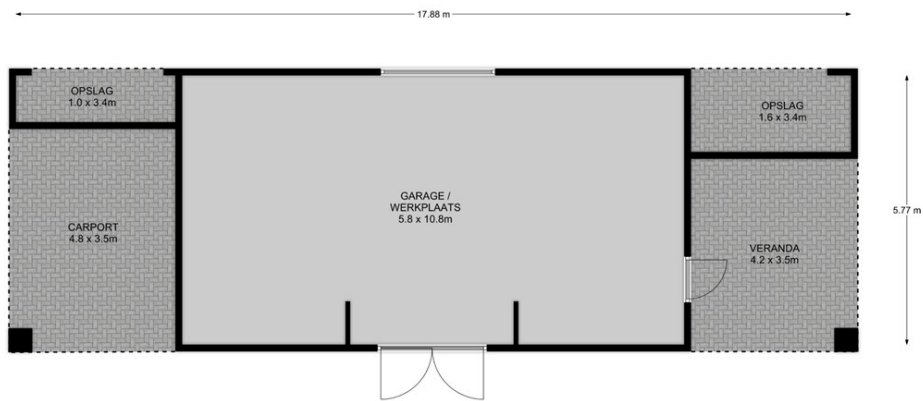
Begane grond, Hessenweg 128 te Achterveld
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



1e Verdieping, Hessenweg 128 te Achterveld
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Kelder, Hessenweg 128 te Achterveld
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Begane grond, Hessenweg 128 te Achterveld
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



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: 28/05/2020
Plaats: Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Hessenweg 128
Woonplaats:	Achterveld
Postcode:	3791 PL
Datum berekening metrages:	28/05/2020

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	264 m ²
Overige inpandige ruimte:	177 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	0 m ²
Externe bergruimte:	62 m ²

Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	1905 m ³
Inhoud bijgebouw:	226 m ³

Getekend door:
J. van Seters

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente 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. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin 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' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen'.

Bruto inhoud

Topr hanteert conform de Meetinstructie standaardmaten voor de dikte van de verdiepingsvloeren, 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 voorafgaande 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.

Gebruiksoppervlakte wonen

Het gebruiksoppervlak komt tot stand door, indien aanwezig, de oppervlaktes lager dan 1,50 meter, niet toegankelijke ruimtes en de aftrekposten te verrekenen met het totale vloeroppervlak. 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 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m² of groter is;
- Nissen kleiner dan 0,5 m²;
- De oppervlakte van een liftschaft

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt conform de Meetinstructie 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 m² (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, opvouwbaar of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) 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 m² BVO en meer Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Bij gebouwen van 200 m² 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 m² 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 m².
- 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 ²
		203.70				
			59.90			
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	0.00	203.70	59.90	0.00	0.00	263.60

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	12.70					
		124.50				
			39.76			
Totaal overig inpandige ruimte(n) m ²	12.70	124.50	39.76	0.00	0.00	176.96

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	12.70	328.20	99.66	0.00	0.00	440.56
----------------------------------------------------	-------	--------	-------	------	------	--------

Gebouwgebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
		62.31				
Totale externe bergruimte(n) m ²	0.00	62.31	0.00	0.00	0.00	62.31

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente 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. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin 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.

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 ³
		218.30			3.58	781.51
			116.80		4.16	242.94

Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	0.00	218.30	116.80	0.00	Totaal m ³	1024.45
--------------------------------------------------	------	--------	--------	------	-----------------------	---------

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 ³
	17.36				2.13	36.97
		135.30			3.38	457.31
			222.80		3.47	386.55

Totaal overig inpandige ruimte(n) m ²	17.36	135.30	222.80	0.00	Totaal m ³	880.83
--------------------------------------------------	-------	--------	--------	------	-----------------------	--------

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	17.36	353.60	339.60	0.00	Totaal m ³	1905.28
----------------------------------------------------	-------	--------	--------	------	-----------------------	---------

Gebouwegebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m ³

Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ²	0.00	0.00	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 ³
		72.96			3.10	226.17

Totale externe bergruimte(n) m ²	0.00	72.96	0.00	0.00	Totaal m ³	226.17
---------------------------------------------	------	-------	------	------	-----------------------	--------

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente 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. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin 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.

