

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

Te koop ●

A +++



- ➡ Duurzame, hoogwaardige woon-werkcombinatie
- ➡ Multifunctionele en volledig uitgeruste bedrijfsruimte
- ➡ Uitstekende locatie met perfecte bereikbaarheid én rust

📍 **Otelaarseweg 23-25**
Barneveld



Scan en bekijk ook de
online presentatie van
dit object.



Midden Nederland
MAKELAARS

Inhoud



€ 2.395.000,- k.k.

De perfecte balans tussen representatieve werkruimte en sfeervol wonen maakt dit object uitzonderlijk in zijn soort.

Vraag gerust naar een bezichtiging en ervaar zelf deze unieke plek!



Jaap Ridderhof
Partner, rentmeester en
makelaar/taxateur o.g.

Locatie	3
Omschrijving woonhuis	4
Begane grond	6
Plattegrond begane grond	11
Eerste verdieping	12
Plattegrond eerste verdieping	14
Tuin	15
Multifunctionele bedrijfsruimte	16
Aanvullende informatie	17
Kadastrale kaart	18

Video



360°



Locatie



De combinatie van wonen en werken op één erf vraagt om een unieke ligging; en dat is exact wat de Otelaarseweg biedt. Deze locatie biedt bijvoorbeeld (zelfstandig) ondernemers het beste van twee werelden: een centrale ligging met uitstekende bereikbaarheid gecombineerd met een groene, ruimtelijke woonomgeving.

Binnen enkele minuten rijdt u op de A30 of de A1, waardoor steden zoals Utrecht en Arnhem, maar ook de Randstad snel en eenvoudig te bereiken zijn. Toe aan rust en ontspanning? Bezoek dan het nabijgelegen Landgoed 'Het Paradijs' of pak de fiets richting het gezellige dorpscentrum van Barneveld met onder andere diverse winkels, scholen en horecagelegenheden.



Omschrijving woonhuis



Een zeldzame kans voor wie op zoek is naar een duurzame, hoogwaardige woon-werkcombinatie met luxe voorzieningen, een uitstekende bereikbaarheid én een unieke ligging aan de rand van Barneveld. Deze prachtige villa met grote multifunctionele bedrijfshal heeft het allemaal!

Het geheel is met zorg ontworpen, gebouwd en onderhouden, met oog voor detail, duurzaamheid en functionaliteit.

Deze in 2014 gebouwde villa is volledig geïsoleerd en voldoet aan alle hedendaagse eisen. Verwarmen én koelen gebeurt via een energiezuinig warmtepompsysteem, ondersteund door vloerverwarming (met koelfunctie) op de begane grond en eerste verdieping.

Tijdens de bouw zijn er bewuste materiaalkeuze gemaakt met oog op duurzaamheid en uitstraling, welke de woning nagenoeg onderhoudsvrij maken. Kunststof kozijnen en windveren, duurzaam hout voor de overstekken, handvorm gevelstenen en keramische pannen zijn hier slechts enkele voorbeelden van.

Binnen laat ook de afwerking niet te wensen over. Hoge plinten, inbouwspots, strak stucwerk en stompe houten deuren vormen een prachtig geheel met onder andere de houtlook plavuizenvloer en het neutrale kleurgebruik. De woning is geheel voorzien van vloerverwarming (met koelfunctie). Extra comfort wordt geboden door het ingebouwde centraal stofzuigsysteem.



Begane grond



Via de hoofdentree wordt u ontvangen in de royale hal. De stijl die u aantreft bij het binnengaan van deze villa is door de gehele woning doorgevoerd. De entree met vide en hoge plafonds geven de hoofdentree extra allure.

Nadat u uw jas heeft opgehangen in de garderobe nis, loopt u via dubbele openslaande deuren de woonkeuken binnen.

Het landelijke keukenblok met granieten blad is van alle gemakken voorzien, zoals onder andere een inductiekookplaat, afzuigkap, heteluchtoven/magnetron, vaatwasser en koelkast.

De woonkeuken biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eetkamertafel voor het hele gezin en staat via een grote schuifpui in verbinding met de tuin en overkapping. De grote schuifpui geeft niet alleen prachtig zicht op de tuin en achterliggende landerijen, maar ook veel lichtinval in de ruimte.





Begane grond



Aan de voorzijde van de woning is de ruime woonkamer gelegen, voorzien van een spekkachel. De woonkamer is en suite verbonden met de keuken en heeft ook dubbele openslaande deuren naar de hal.



Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer met aansluitend een ruime badkamer met ligbad, inloopdouche, wasmeubel, toilet en decorradiator om de handdoeken te drogen.

Daarnaast is er ook een separaat toilet.

Begane grond



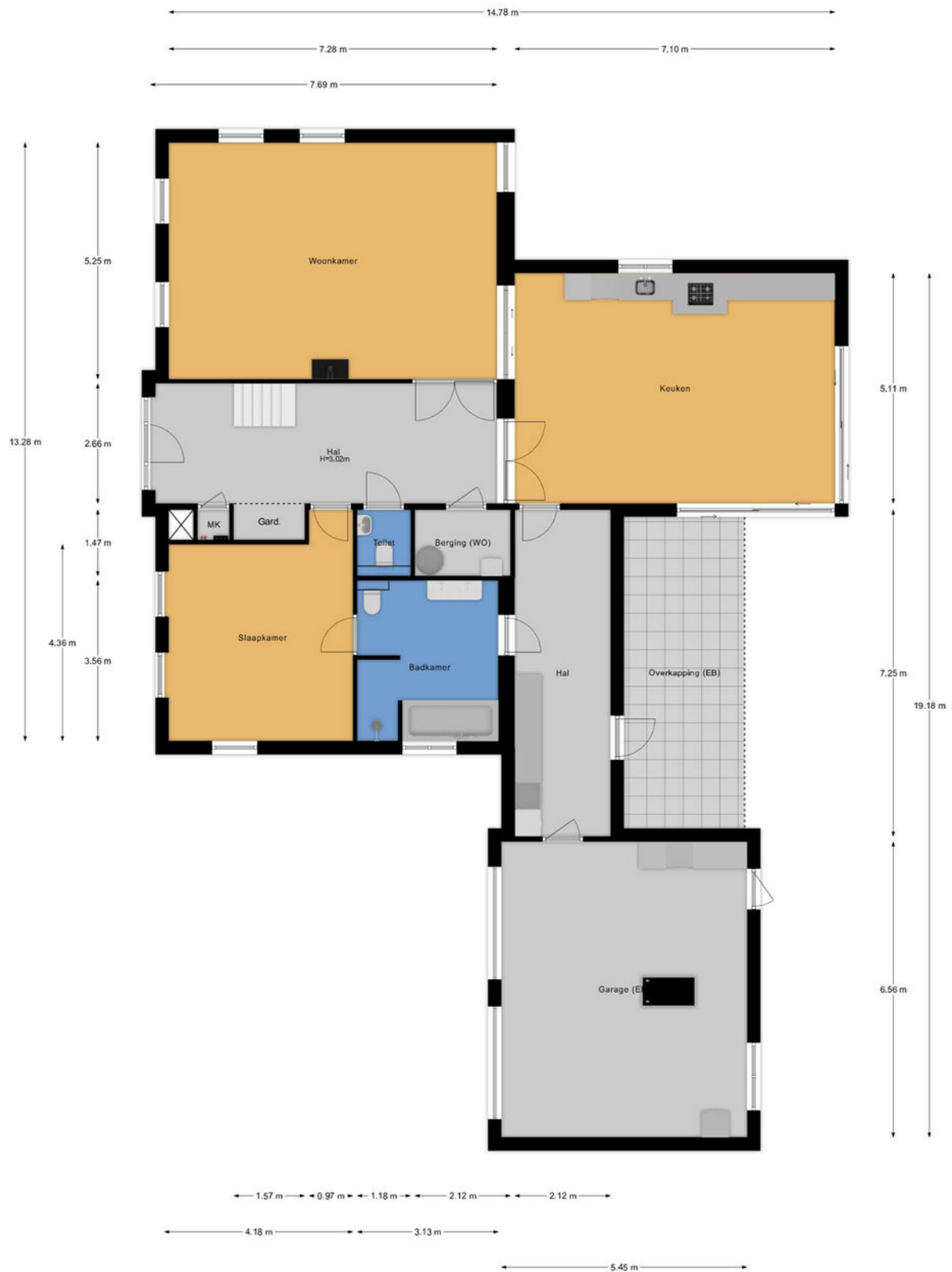
Tot slot is vanuit de centrale hal de meterkast en een berging c.q. technische ruimte met opstelplaats voor het verwarmingssysteem en het warmwater voorraadvat bereikbaar.

Aan de achterzijde van de woning verbindt een hal/ bijkeuken de woning vanuit de keuken met de aangebouwde garage. In deze bijkeuken is er een vaste kastenwand geplaatst met aansluitingen voor de witgoedapparatuur.

Zowel de garage als de hal hebben een achter entree. De ruime dubbele garage beschikt over automatisch op afstand bedienbare Hormann deuren, een vaste kastenwand voorzien van een koel-/vriescombinatie, (stoom)oven en opstelplaats voor het stofzuigsysteem. Tot slot is er een zolderruimte welke bereikbaar is middels een vlizotrap.



Plattegrond begane grond



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping

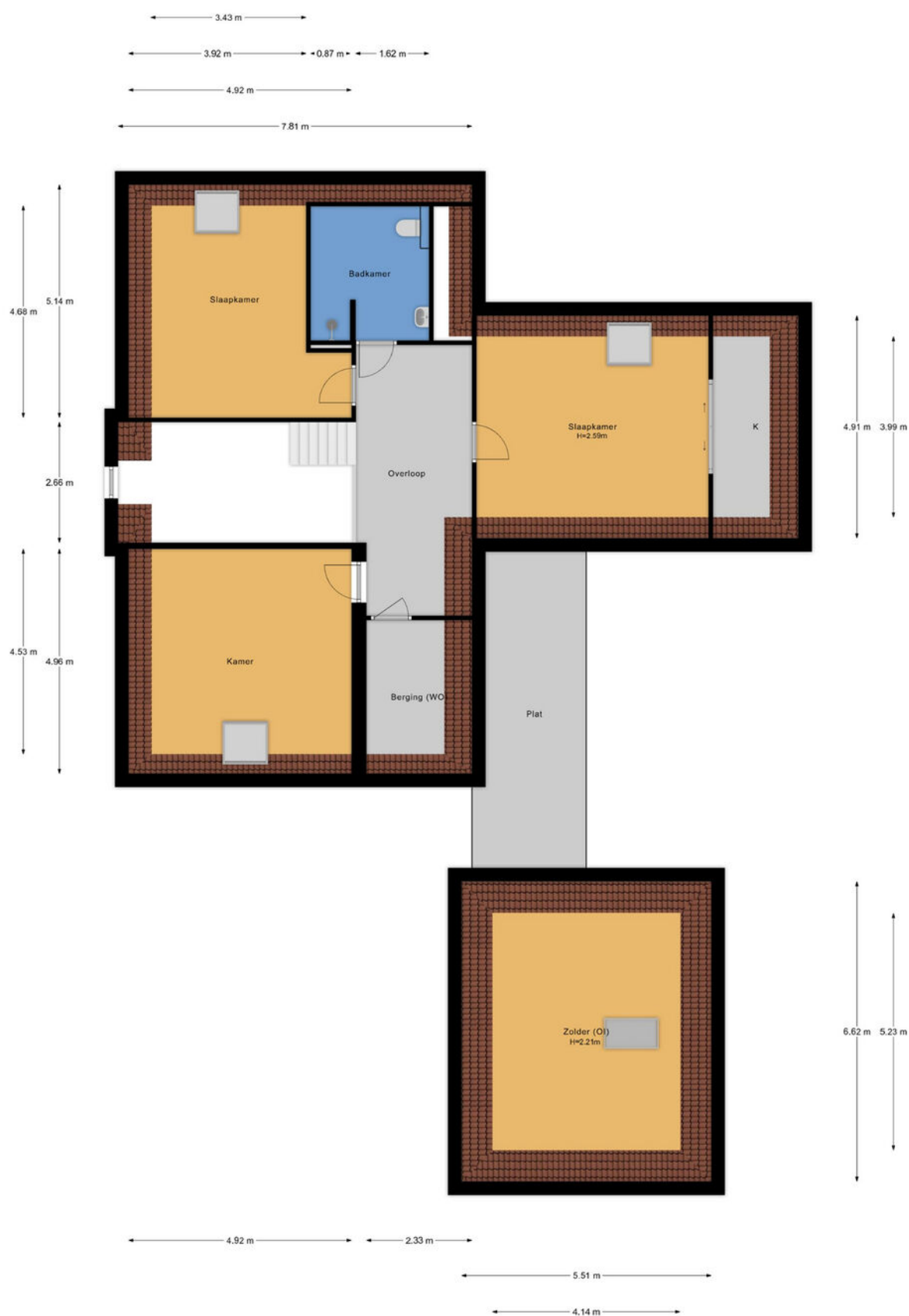


Op de eerste verdieping treft u de overloop met vide, een bergkast en drie royale slaapkamers, waarvan er één is voorzien van een vaste kastenwand. Op de gehele eerste etage is vloerbedekking aangebracht.

Ook bevindt zich op de verdieping een tweede badkamer in neutrale kleurstelling. Deze beschikt over een douche, wastafel en toilet.



Plattegrond eerste verdieping



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Tuin



De fraai aangelegde en uitstekend onderhouden tuin heeft een speelse uitstraling dankzij de sierlijke rondingen in het ontwerp. Op één van de zonnige terrassen geniet u in alle rust van het weidse uitzicht, terwijl de automatische beregeningsinstallatie zorgt voor een gezonde en groene beplanting en een strak gazon, zonder dat u hier omkijken naar heeft.

Multifunctionele bedrijfsruimte

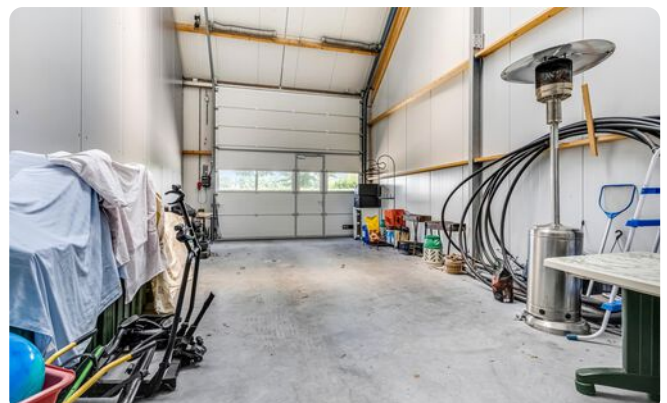


De veelzijdige en compleet uitgeruste bedrijfsruimte is opgetrokken van duurzame materialen. De constructie van stalen spanten wordt omvangen door de buitenwanden, welke zijn opgetrokken van steen en deels van geïsoleerde damwandplaten. Het dak bestaat uit geïsoleerde sandwichpanelen, waar tevens 26 zonnepanelen op zijn gepositioneerd. Aan de zijkant is er een aangebouwde overkapping gerealiseerd. Inpandig is de ruimte afgewerkt met een 15 tot 20 cm geïsoleerde, gevlinderde betonvloer. Er zijn brandblusvoorzieningen en krachtstroom aanwezig.



De multifunctionele bedrijfsruimte is onderverdeeld in een vijftal compartimenten. Eén compartiment van 14,5 x 10 meter, voorzien van een separaat toilet. Vier compartimenten met een afmeting van 14,5 x 5 meter. Eén van deze vier compartimenten is voorzien van een separaat toilet én entresol van ca. 50 m². Iedere ruimte is afzonderlijk toegankelijk middels een eigen sectionaaldeur met loopdeur.

Het geheel is omringd door solide erfverharding bestaande uit overwegend keramische klinkers. Aan de zijkant zijn er stelconplaten aangebracht.



Aanvullende informatie



Nutsvoorzieningen:

Er is een eigen waterbron aanwezig met ontijzeringsinstallatie. Het perceel is aangesloten op elektra en tevens op (pers)riolering. Aan de weg ligt er een glasvezelaansluiting, welke desgewenst kan worden binnengebracht.

Kadastrale informatie:

Het totale perceel is kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie A, nummers 2435 (gedeeltelijk) en 2436 (gedeeltelijk), totaal groot ca. 9.000 m².

Bestemmingsplan informatie:

De locatie beschikt over een bedrijvenbestemming, nader aangeduid als aannemersbestemming (milieucategorie 3.2) met bijbehorende bedrijfswoning. Ideaal voor ondernemers die wonen en werken willen combineren op één hoogwaardige, goed bereikbare locatie, omringd door groen en vrijheid.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: lvg



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Barneveld	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2436	
	Bebouwing	Schematische weergave	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juni 2025		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Gratis verkoopadvies •

- **Meeste transacties**
Wij verkopen jaarlijks de meeste huizen in Midden-Nederland
- **Lokale marktkennis**
Onze makelaars zijn ervaren en thuis in uw omgeving
- **Tevreden verkopers**
Meer dan 200 tevreden verkopers bevelen ons aan



Uw woning verkopen?

Vrijblijvend kennismaken

We snappen dat u een goed gevoel wilt hebben bij de makelaar die uw huis verkoopt. Daarom komen we graag kennismaken. Daarbij geven wij u meteen een inschatting van de marktwaarde van uw huis. Ook leggen we uit hoe we dat zouden aanpakken: uw huis verkopen. U kunt na afloop rustig beslissen.

Het eerste gesprek en de waardebeoordeling zijn vrijblijvend.

De beste presentatie van uw woning

Mogen we uw huis verkopen? Dan zetten we uw woning op alle mogelijke websites, social media en via mailings naar honderden woningzoekers die bij ons staan ingeschreven. Met professionele foto's, een woningvideo en 3D-plattegrond krijgen potentiële kopers de juiste eerste indruk. Laat die bezichtigingen maar komen!

Uw huis verkopen met een slimme verkoopstrategie

Doordat we veel huizen verkopen in de regio, weten we als geen ander hoe u op dit moment de beste prijs voor uw woning krijgt. We stemmen vooraf met u de verkoopstrategie af. Zetten we hoog in en mikken we op die ene koper? Of blijven we juist precies onder die psychologisch aantrekkelijke vraagprijs? Wij adviseren, u bepaalt hoe we uw huis verkopen!

We ontzorgen u tot aan de laatste handtekening

Na elke bezichtiging informeren we u snel over de indruk van de kijkers. Soms hebben we het eerste bod dan al op zak. We bespreken wat een slimme reactie is, waarna onze ervaren makelaars voor u het maximale uit de onderhandelingen halen. Qua verkoopprijs, verkoopcondities én overdrachtstermijn. Is de verkoop rond? Dan blijven we er voor u en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Van het koopcontract tot de opleverinspectie en de begeleiding van de overdracht bij de notaris.

Uw huis verkopen zonder zorgen, dat is ons werk!

Waarom kiezen voor Midden Nederland Makelaars •



**Midden Nederland
MAKELAARS**

Agrarisch

Agrarisch en landelijk vastgoed is een vakgebied dat gespecialiseerde kennis vereist. Die kennis vindt u bij Midden Nederland Makelaars met professionals die dag-in-dag-uit bezig zijn op dit specifieke gebied van de makelaardij. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en NVM Landelijk Vastgoed.



**Midden Nederland
MAKELAARS**

Wonen

Met zes vestigingen in de regio heeft Midden Nederland Makelaars een prachtig netwerk met heel veel woningzoekenden, welke in ons bestand ingeschreven staan. Elke vestiging wordt bemand door professionele NVM makelaars.



**Midden Nederland
MAKELAARS**

Bedrijfsonroerendgoed

Door de diepgaande kennis die onze bedrijfsmakelaars hebben, worden ze veelvuldig ingeschakeld. Voor verkoop, verhuur en taxaties van winkels, kantoren, bedrijfspanden, bedrijfscomplexen en bouwgrond.



**Midden Nederland
HYPOTHEKEN**

Hypotheken

Midden Nederland Hypotheken is niet gebonden aan een bank of enig andere financiële instelling. Dat stelt ons in staat de hypotheek samen te stellen tegen de meest gunstige condities. Met recht echt maatwerk.

Vestiging Barneveld

barneveld@mn.nl - 0342 423 400
Kampstraat 32, Barneveld

Vestiging Harderwijk

harderwijk@mn.nl - 0341 411 541
Kuipwal 41, Harderwijk

Vestiging Putten

putten@mn.nl - 0341 354 011
Dorpsstraat 64/66, Putten

Vestiging Ermelo

ermelo@mn.nl - 0341 553 773
Raadhuisplein 1, Ermelo

Vestiging Nijkerk

nijkerk@mn.nl - 033 246 06 01
Oranjelaan 6, Nijkerk

Vestiging Voorthuizen

voorthuizen@mn.nl - 0342 472 072
Sportparkstraat 2, Voorthuizen