



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ
EXCLUSIEF WONEN



Zuylenburg **3**
Veenendaal



Met trots presenteren wij u middels deze glossy de woning!

Als koper heeft u tegenwoordig veel aanbod om uit te kiezen en dat vraagt om een goed plan van aanpak en een onderscheidende manier van presenteren.

Wij van Zonnenberg Makelaardij hebben daarin wat te bieden! Samen met de opdrachtgever verrichten wij al het mogelijke om de woning optimaal te presenteren in de woningmarkt middels o.a. deze exclusieve glossy. Elementen die u hierin terug vindt zijn professionele fotografie waaronder detail- en hoogtefotografie, krachtige teksten, plattegronden en stylingadvies.

Kortom, deze glossy is met alle mogelijke aandacht tot stand gebracht en wij zijn dan ook trots dat wij deze woning aan u mogen presenteren. Met deze glossy bieden wij u een mooie houvast van hoe de woning er in werkelijkheid uit ziet en zo proberen wij u te overtuigen om tot koop van deze woning over te gaan.

Namens ons hele team wens ik u veel lees- en kijkplezier.

Met vriendelijke groet,

Wistik Zonnenberg
Register Makelaar/Taxateur o.z. & Eigenaar

Welkom in Veenendaal
Zuylenburg 3





Intro

In deze luxe en lichte villa ervaart u iedere dag een vakantiegevoel. Vanuit meerdere kamers loopt u zo de zonnige tuin in. De heerlijke lichte woonkamer heeft grote raampartijen die het contact met buiten optimaal maken. De afwerking en het materiaalgebruik is hoogwaardig, zoals de teakhouten kozijnen en het dak van Franse leien. Uniek is het fantastische binnenzwembad. Het hele jaar door neemt u er een frisse duik. De open keuken voorziet in alle gemakken. Met drie badkamers, vier toiletten, drie slaapkamers op de begane grond en nog drie kamers op de eerste verdieping, biedt de woning veel comfort, ruimte en mogelijkheden. In deze villa ervaart u zowel binnen als buiten een gevoel van vrijheid en privacy: alle ingrediënten van een droomvilla.



Leefomgeving

De locatie van deze villa is in een woord fantastisch, in de ruim opgezette en chique villawijk De Salamander, met tegenover de woning een fraai plantsoen. U bevindt zich op steenworp afstand van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Vanuit huis wandelt of fietst u zo het bos in. In deze oase van rust hoort u 's nachts de bosuil en ziet u overdag eekhoorns. Tegelijkertijd bevinden scholen, supermarkten en sportgelegenheden zich ook nabij. In 10 minuten fietst u naar het centrum van Veenendaal, een dynamische plaats met stedelijke allure met een theater, restaurants en veel winkels. De ligging nabij uitvalswegen is gunstig, binnen 10 autominuten rijdt u op de A12. Veenendaal telt drie NS-stations.





Begane grond

Vanuit de ruime entree met garderobe en toilet, bereikt u via dubbele binnendeuren de grote living en open keuken.







Woonkamer

Meerdere kamerhoge symmetrische raampartijen met teakhouten kozijnen zorgen voor een heerlijke lichtinval. Zowel de royale zithoek als de ruime eethoek nodigen uit tot ontspannen. De schuifpui zorgt ervoor dat u eenvoudig het terras oploopt. Blikvanger is de brede, gesloten houtkachel in marmeren ombouw. Steekt u die op koude dagen aan, dan geniet u van het sfeervolle haardvuur. Opvallend is ook de fraaie, zandkleurige Senso gietvloer (2021). De elektrisch bedienbare zonwering (2022) is weggewerkt in de dakrand. Dit zijn maar enkele voorbeelden van de hoogwaardige afwerking die u door de gehele woning aantreft.



Keuken

De open keuken heeft een deur en een schuifpui naar het terras. Buiten eten wordt zo wel erg aantrekkelijk. Het vertrek is ruim genoeg voor een tweede eethoek. Zo hoeft u het gesprek niet te onderbreken wanneer u aan het koken bent. De inrichting bestaat uit een strak L-vormig keukenmeubel voorzien van combioven (2021) en vaatwasser (2017).

De aparte bijkeuken is betegeld en voorzien van keukenmeubel en de witgoedaansluiting.





Zwembad

Uniek aan deze heerlijke villa is het binnenzwembad. U bereikt het via de hal, slaapkamer of het terras. Het vertrek is verwarmd en betegeld. Het verwarmde zwembad zelf is ook betegeld en voorzien van jet-stream en roldek. Zo kunt u in de zomer en de winter zwemmen. De binnenruimte rond het bad is geschikt voor wellness, fitness of gewoon om te relaxen in de zon. Er zijn twee grote schuifpuien naar het terras en de tuin. Fraai detail: het hoge plafond en de wand zijn afgewerkt met zeldzaam Alerce teakhout. Aangrenzend is er een ruime badkamer en aparte installatieruimte.









Slaapkamers

Drie ruime slaapkamers bevinden zich beneden en drie (slaap)kamers zijn op de eerste verdieping gesitueerd. De masterbedroom is op de begane grond en heeft een fantastisch uitzicht op de tuin. Via de schuifpui betreedt u het terras en de tuin. Daarnaast is het vertrek uitgerust met een zeer royale inloopkast. Ook de tweede en derde slaapkamer op de begane grond zijn uitgerust met schuifpui naar het terras en de tuin. De kamers op de eerste verdieping zijn ingericht als slaapkamer en werkruimtes. Alle drie de kamers zijn ruim, multifunctioneel en voorzien van een dakkapel. Eén slaapkamer is voorzien van een wastafel. Ook bevinden zich op deze verdieping twee grote opbergruimtes.



Kwaliteit

Verder is vermeldenswaardig dat voor deze onder architectuur gebouwde villa alleen de meest hoogwaardige materialen zijn gebruikt: Het dak is met Franse leien in dubbele dekking gelegd, de woning heeft een ruime overstek waardoor de witte glazuurstenen extra schoon blijven. Verder heeft de woning betonnen verdiepingsvloeren, een sterke staalconstructie (Hendriks), droge verharde (deels verlichte) hoge kruipruimtes, zware kopse binnendeuren in stalen profiel, en rondom een alarminstallatie. Kortom: solide gebouwd, zonder compromis.

De afgelopen jaren is de woning gerenoveerd en verder verduurzaamd. Het is uitgerust met 29 zonnepanelen (uit het zicht op een plat deel van het dak), isolatiematerialen en een cv-installatie van het merk Nefit. Er zijn veel elektrapunten en meer dan 20 elektra-groepen, waaronder enkele met krachtstroom. Het buitenschilderwerk is gedaan in 2019. De staat van onderhoud is perfect.



Badkamer

Alle drie de slaapkamers beneden hebben directe toegang tot de drie badkamers. Een is modern ingericht met inloopdouche, toilet en wastafel in meubel. De tweede is zeer ruim en geheel betegeld. U vindt er een ligbad, toilet, dubbele wastafel in meubel en kamerhoge raampartij. Ook de derde is modern ingericht, voorzien van inloopdouche, wastafel in meubel en toilet. Daarnaast is er beneden nog een werkkamer.







le verdieping



Tuin + garage

De villa is voorzien van een royale tuin rondom op het perceel van 1221 m². Het geheel wordt omzoomd door een hek met afsluitbare deuren. De voortuin is divers beplant en heeft een brede oprit naar de dubbele, inpandige garage voor twee grote auto's en meerdere fietsen. Ook is daar de toegang tot de bijkeuken en de voorraad/wijnkast. Beide garagedeuren zijn op afstand te bedienen. De garage is verwarmd en voorzien van een wasbak en inbouwkast. De garage meet 40m² en is niet bij het woonoppervlakte gerekend. In de dakrand van de woning zit rondom automatische buitenverlichting. De achtertuin biedt veel privacy en heeft een heerlijk groot terras.



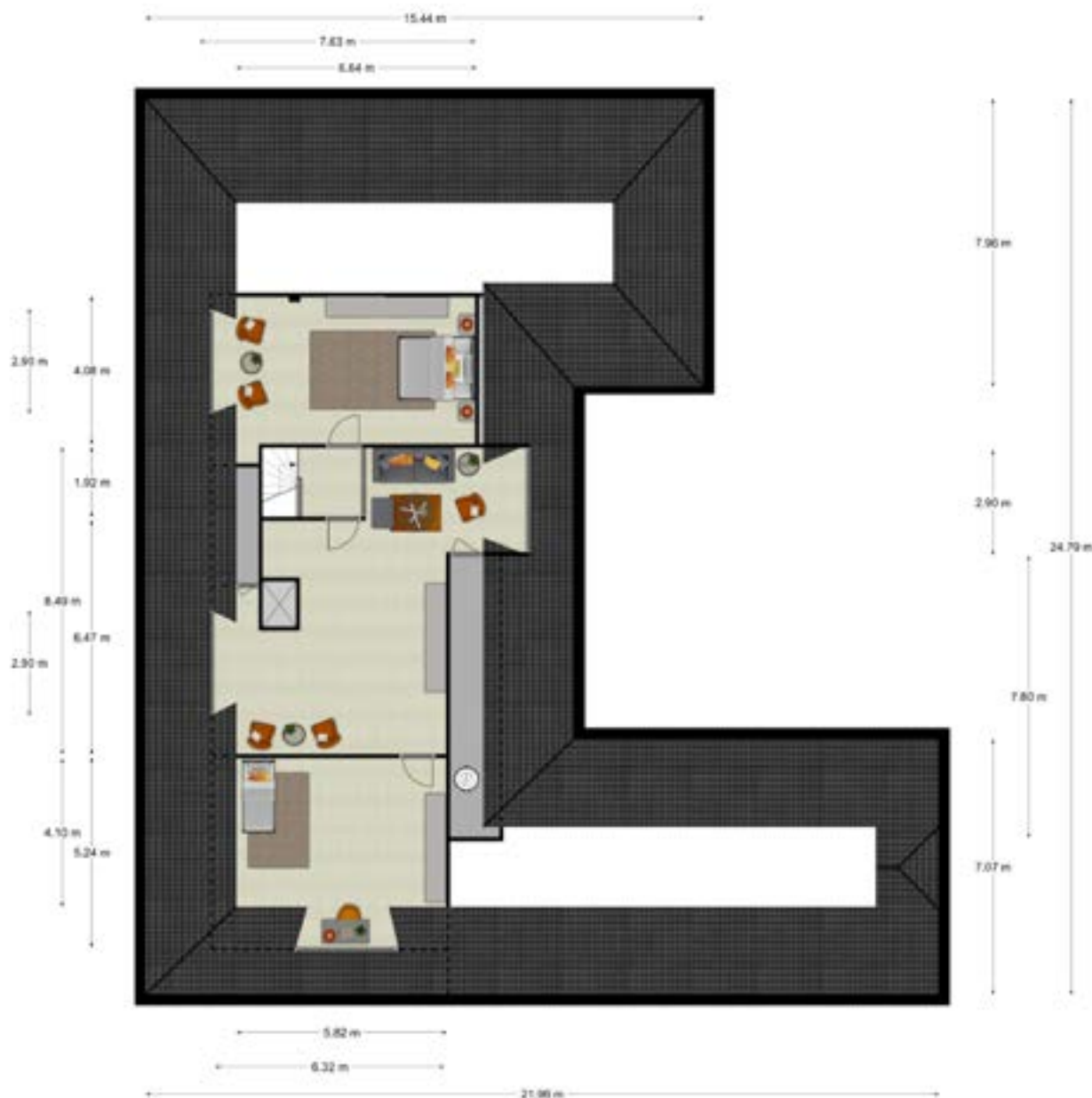
Gelegen op het zuiden en westen kunt u er op elk moment van de dag kiezen tussen zon of juist schaduw. Het terras nabij het zwembad is gedeeltelijk overdekt. Hier kunt u tot laat in de avond vertoeven. Voor tuingereedschap, bbq etc. is er een inpandige opbergruimte bij het terras. De tuin aan de andere zijde heeft een moestuintje, daar is ook plaats voor een trampoline en schommel. Aan de achterzijde staat een houtopberghokje. De woning is rondom betegeld. Verder zijn er vier buitenkraantjes en is er tuinverlichting.







BEGANE GROND



1^e VERDIEPING

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	ca. 459 m ²
Overige in pandige ruimte	ca. 43 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 15 m ²
Inhoud woning	ca. 1.753 m ³
Perceeloppervlakte	ca. 1.221 m ²

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Veenendaal
Sectie	B
Nummer	5362



Algemene gegevens

Type woning: vrijstaande villa

Met dubbele garage en binnenzwembad

Aantal kamers: 7

Aantal slaapkamers: 6

Aantal badkamers: 3

Bouwjaar: 1980

Parkeerruimte: 5 auto's, op eigen terrein waarvan 2 in de garage

Technische gegevens

Warmwatervoorziening: Nefit Ecomline 43 2010 en boiler 120 liter 1997

Verwarmvoorziening: luchtverwarming (tevens koeling) met 2 separaat werkende ketels Brink B-25 HR 1998

Mechanische ventilatie: aanwezig

Isolatie: dak- en muurisolatie

Dubbel glas: begane grond volledig, bovenverdieping niet

Glasvezel kabel, TV kabel

Kozijnen en deuren: Voorzijde woning: teakhout, tuinzijde: aluminium

Zwembad installatie: Afmeting zwembad: 9 bij 3,80 meter, 1,5 meter diep,

tegenstroom jet-stream: Bosch 380v, 2,5 kW 48m³/h, Zandfilterpompinstallatie:

Sta-rite 380v 860w 14,2 m²/h met regelpaneel pc-400-es, Quel UV Desinfectie Unit 120w, Roldeck met witte lamellen, rvs, 24v, Automatische waterstand regelaar WSR.

Zonnepanelen: 29 panelen 300Wp totaal 8700Wp, SolarEdge optimizers en omvormer (2018)

Gesloten haardkachel: Barbas Cuatro-3 90, label A (2018)

Zonneschermen: Totaal 13,4 meter bij 3,25 uitval, in dakrand weggewerkt (2022)

Beveiliging: Galaxy Honeywell (2020) / Energielabel: C



WISTIK
ZONNENBERG

Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



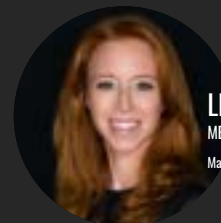
GERBEN
KEUNING

Makelaar Wonen



JORDY
VAN KREEEL

Makelaar Wonen



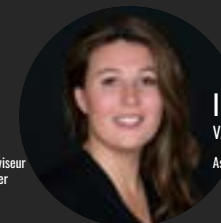
LENNEKE
MEIJER

Makelaar Wonen



JIMMY
SPELBOS

Erkend Hypotheekadviseur
bij Velthuyse & Mulder



IRIS
VAN VIEGEN

Assistent Makelaar

ZONNENBERG MAKELAARDIJ B.V.

Kantoor Veenendaal

0318 - 55 96 00

Kerkewijk 108

3904 JG Veenendaal

Kantoor Rhenen

0317 - 22 80 18

Frederik van de Paltshof 12

3911 LB Rhenen

Kantoor Ede-Wageningen

0318 - 79 60 05

Stationsweg 94 B

6711 PW Ede

Maandag t/m vrijdag 09.00 - 12.30 & 13.30 - 17.30 uur

Kantoor Rhenen zaterdag 10.00 tot 14.00 uur

Buiten onze kantooortijden kunt u in overleg

uiteraard een afspraak maken.

Volg ons op:



/ zonnenbergmakelaardij

www.zonnenbergmakelaardij.nl

info@zonnenbergmakelaardij.nl