

# TE KOOP



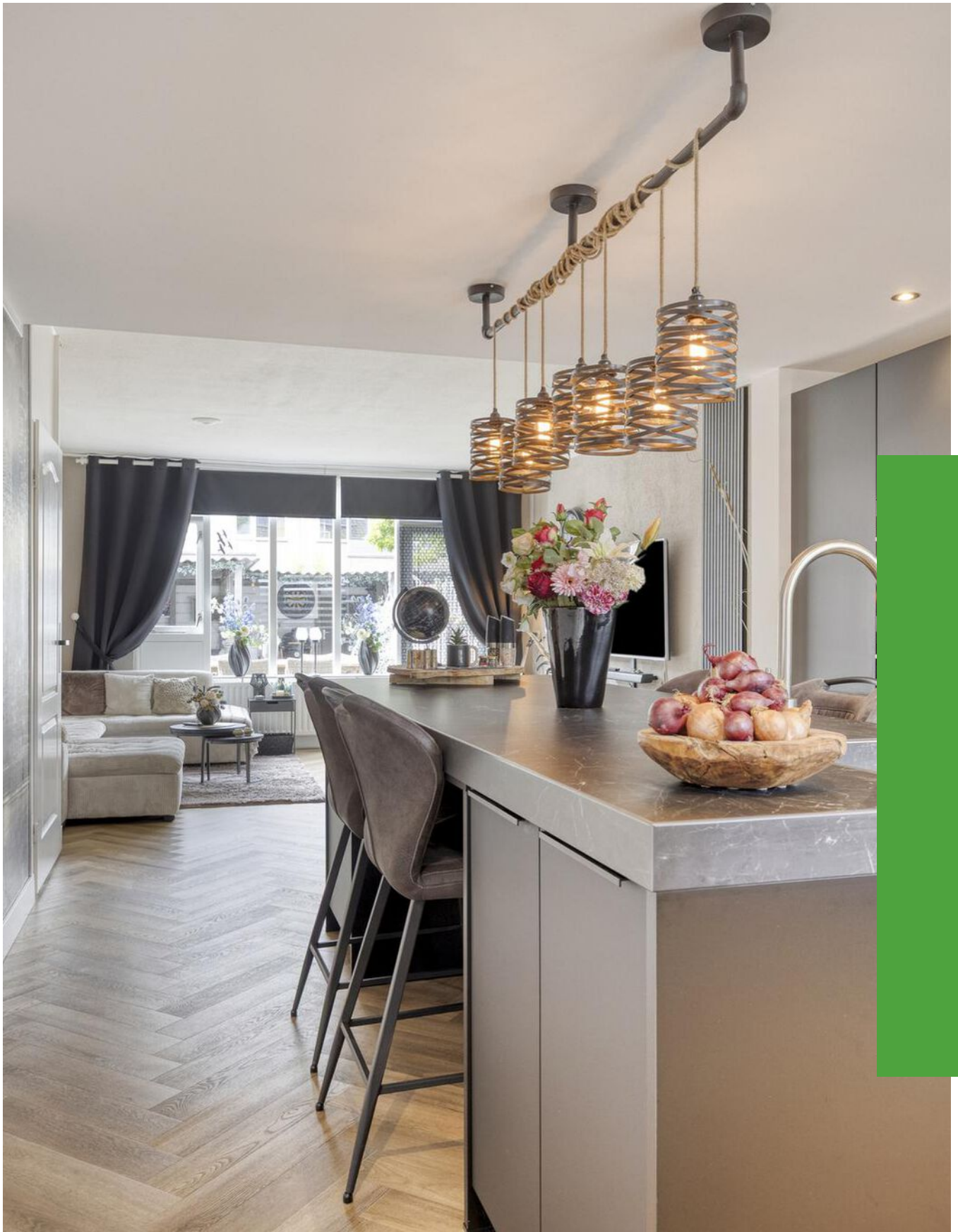
## 't Koetshuis 5, Veenendaal

Vraagprijs € 450.000 k.k.

Peter van den Top  
makelaars  
Kerkewijk 28  
3901 EG Veenendaal

0318-516155  
[www.petervandentopmakelaars.nl](http://www.petervandentopmakelaars.nl)  
[info@petervandentopmakelaars.nl](mailto:info@petervandentopmakelaars.nl)

**Peter van den Top**  
makelaars



*“Kom binnenkijken!”*



## Kenmerken

Woonoppervlakte  
**123 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**129 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**434 m<sup>3</sup>**

Energie label  
**C**

## Omschrijving

't Koetshuis 5, Veenendaal

Moderne en instapklare tussenwoning met luxe woonkeuken, vier slaapkamers en zonnige tuin met veranda

Deze woning combineert ruimte, stijl en comfort tot een prachtig geheel van 122 m<sup>2</sup> woonplezier. Met vier volwaardige slaapkamers, een moderne afwerking én een sfeervolle tuin met veranda biedt deze tussenwoning alles wat u zoekt in een eigentijdse gezinswoning. De woonkeuken is een ware eyecatcher, voorzien van hoogwaardige apparatuur en een groot eiland. Ook de badkamer is luxe uitgevoerd, met vrijstaand ligbad en inloopdouche. Op de tweede verdieping vindt u een ruime (slaap)kamer met dakraam en veel bergruimte, perfect als ouderslaapkamer, werkkamer of hobbykamer. Het perceel van 129 m<sup>2</sup> is optimaal benut met een onderhoudsvriendelijke achtertuin, overdekt terras en berging. Hier hoeft u werkelijk niets meer aan te doen—verhuizen en genieten maar!

### De buurt

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Dragonder- Noord. In de directe omgeving vindt u meerdere basisscholen, speeltuinen, sportverenigingen en winkelcentrum Aller Erf voor uw dagelijkse boodschappen. Dankzij de nabijheid van NS-station De Klomp en de uitvalswegen richting de A12 bent u uitstekend bereikbaar. Ook natuurliefhebbers komen aan hun trekken: u woont hier op korte afstand van de Utrechtse Heuvelrug en diverse wandel- en fietsroutes.

### Begane grond

U komt binnen in de hal met garderobe, meterkast en toegang tot zowel de woonkamer als de berging. De royale leefruimte is volledig in stijl afgewerkt met een visgraat parketvloer en gestuukte wanden. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij aan de achterzijde en biedt toegang tot de tuin en een tussenhalletje, waar het moderne toilet met fonteintje en de trap naar boven zijn gesitueerd. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe open keuken, uitgevoerd in een donkere kleurstelling, hexagon wandtegels en een royaal eiland met zitgedeelte. U beschikt hier over topapparatuur van AEG, waaronder een combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een brede inductiekookplaat met afzuigkap.





#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vindt u drie slaapkamers, elk met een eigen sfeer en goede afmetingen. Eén van de kamers is voorzien van een inbouwkast. De luxe badkamer is een echte blikvanger en prachtig afgewerkt. Hier beschikt u over een vrijstaand ligbad, een ruime inloofdouche met nis, een modern wastafelmeubel en een tweede toilet. De afwerking is strak en warm tegelijk, met grote wand- en vloertegels en een accentmuur in natuursteenlook.

#### Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar u een lichte overloop met witgoedaansluitingen en extra bergruimte aantreft. Aangrenzend bevindt zich een vierde slaapkamer met een prettige lichtinval en eveneens extra opbergruimte onder het schuine dak. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden: of u nu een master bedroom, thuishkantoor of hobbyruimte zoekt—het past allemaal.

#### Buitenruimte

De achtertuin is fraai aangelegd, onderhoudsvriendelijk en volledig betegeld. Achter in de tuin bevindt zich een grote houten veranda met loungehoek en televisieaansluiting—dé plek om het hele jaar door te ontspannen of gasten te ontvangen. De tuin ligt op het zuiden, waardoor u vanaf de middag tot in de avond van de zon geniet. Daarnaast beschikt u over een stenen berging met elektra en een achterom.

#### Bijzonderheden

- Instapklare tussenwoning van 122 m<sup>2</sup> woonoppervlak
- Perceel van 129 m<sup>2</sup> eigen grond
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Luxe keuken met eiland en AEG inbouwapparatuur
- Stijlvolle badkamer met ligbad en inloofdouche
- Fraai aangelegde tuin met veranda en berging
- Gehele begane grond voorzien van visgraat parketvloer
- Gunstige ligging nabij station, scholen, sportvoorzieningen, winkels en uitvalswegen

#### Afsluiting

Zoekt u een instapklare woning met karakter, comfort en ruimte? 't

Koetshuis 5 in Veenendaal heeft het allemaal. Plan snel een bezichtiging in en ervaar het zelf. Deze woning zou zomaar uw nieuwe thuis kunnen zijn—een plek waar sfeer, luxe en functionaliteit samenkomen.

Laat je verrassen door de ruimtelijke ervaring van 't Koetshuis 5 en ervaar zelf hoe comfort, lichtinval en moderne luxe hier samenkomen. Dit is een plek waar je je, met je gezin, meteen thuis zal voelen.

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een vrijblijvende uitnodiging om in onderhandeling te treden.







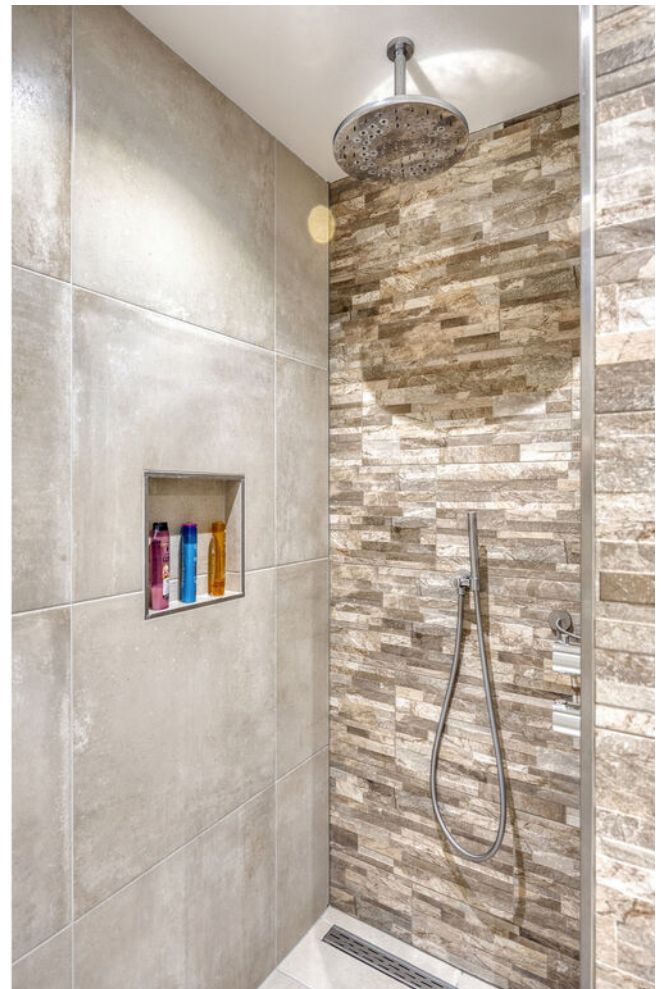
























# Plattegrond

## Begane grond en tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

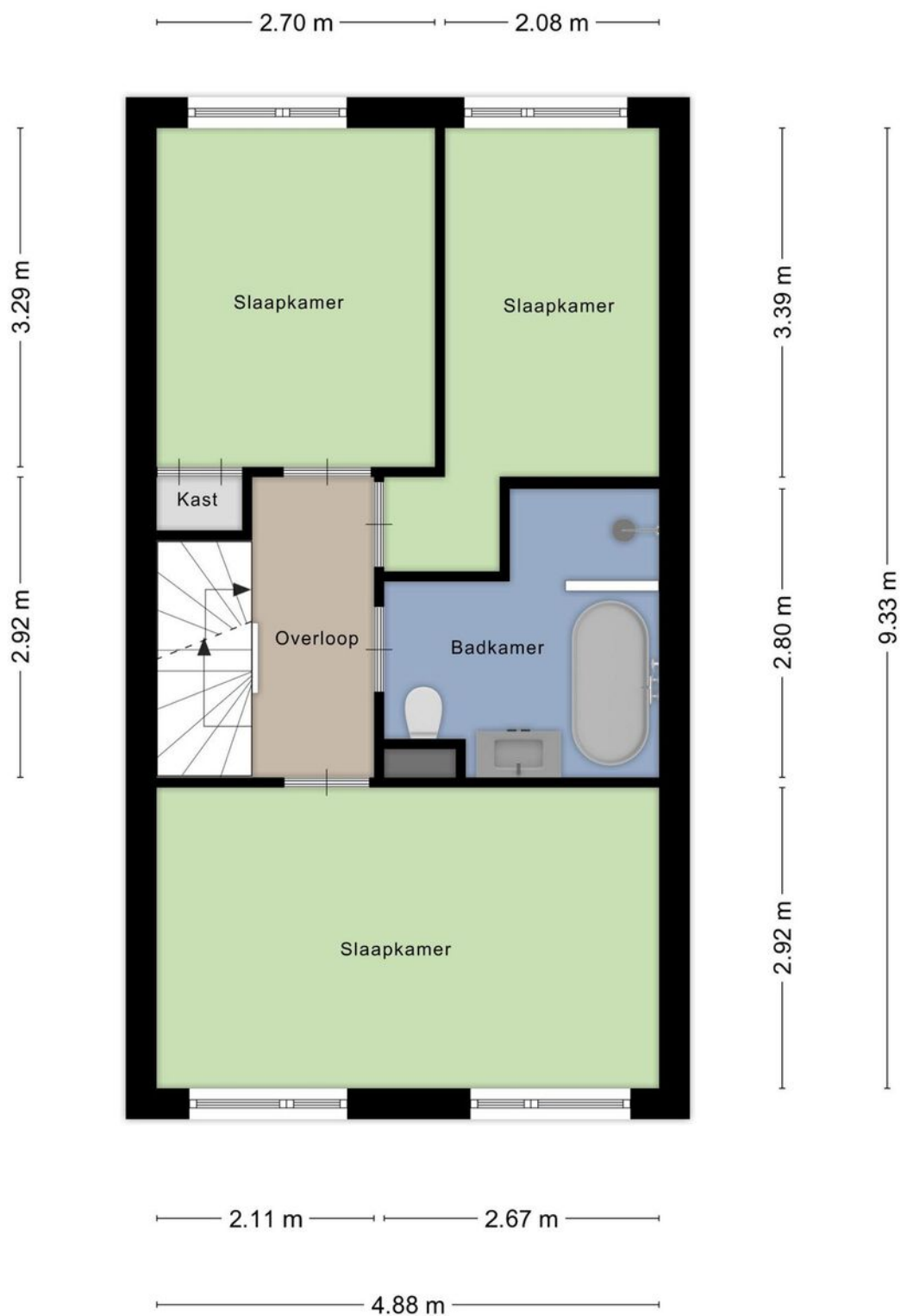
# Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

## Eerste verdieping



# Plattegrond

## Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

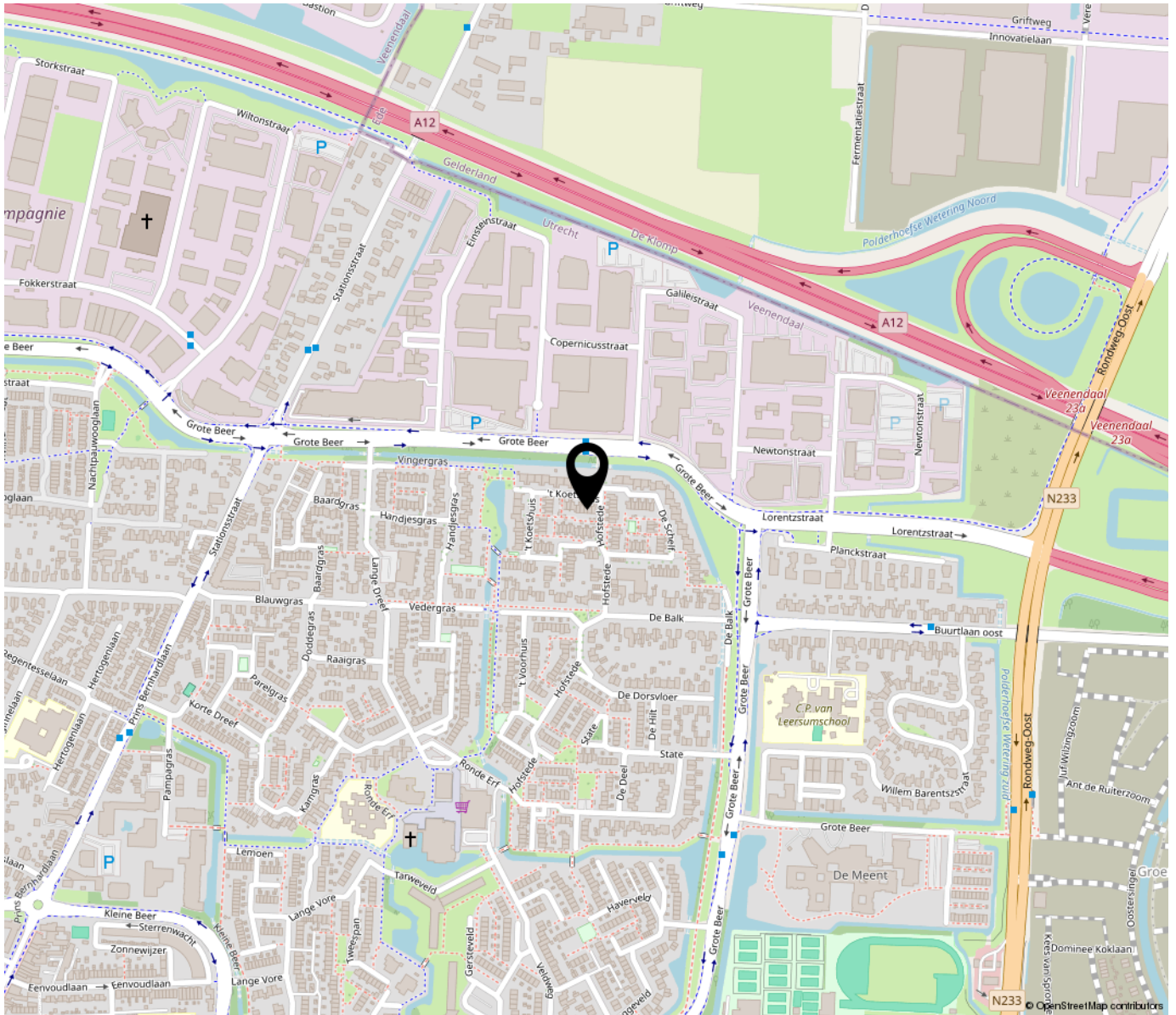
# Kadaster

## van 't Koetshuis 5

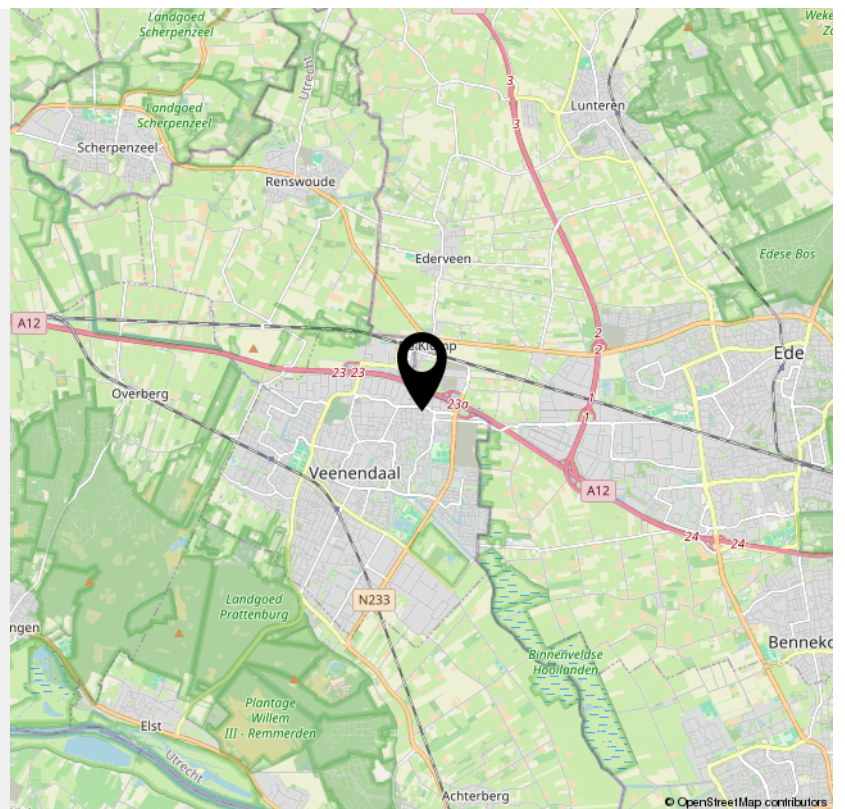
Kadastrale kaart

Uw referentie: 't Koetshuis 5





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*



## > Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X   |
| Allesbrander                             |               |          |              | X   |
| Houtkachel                               |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |     |
| Radiatorafwerking                        |               |          |              | X   |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |     |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |
| -                                        |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |
| -                                        |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |     |
| - gordijnen                              | X             |          |              |     |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |     |
| - vitrages                               | X             |          |              |     |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |     |
| - lamellen                               | X             |          |              |     |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |     |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |

## > Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                   |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten            |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                    | X             |          |              |     |
| - parketvloer                       | X             |          |              |     |
| - houten vloer(delen)               |               |          |              | X   |
| - laminaat                          | X             |          |              |     |
| - plavuizen                         | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     | X             |          |              |     |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Woning - Keuken                     |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |     |
| - kookplaat                         | X             |          |              |     |
| - (gas)fornuis                      | X             |          |              |     |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |     |
| - magnetron                         | X             |          |              |     |
| - oven                              | X             |          |              |     |
| - combi-oven/combimagnetron         | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - koelkast                        | X             |          |              |     |
| - vriezer                         | X             |          |              |     |
| - koel-vriescombinatie            | X             |          |              |     |
| - vaatwasser                      | X             |          |              |     |
| - Quooker                         |               |          |              | X   |
| - koffiezetapparaat               |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| Keukenaccessoires, te weten       |               |          |              |     |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| Woning - Sanitair/sauna           |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren              |               |          |              | X   |
|                                   |               |          |              | X   |
|                                   |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren |               |          |              |     |
| - toilet                          | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                 |               |          |              | X   |
| - toiletborstel(houder)           |               |          |              | X   |
| - fontein                         | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                                               |               |          |              | X   |
| -                                                               |               |          |              | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren                             |               |          |              |     |
| - ligbad                                                        | X             |          |              |     |
| - jacuzzi/whirlpool                                             |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scherf)                                        | X             |          |              |     |
| - stoomdouche (cabine)                                          |               |          |              | X   |
| - wastafel                                                      | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel                                                | X             |          |              |     |
| - planchet                                                      |               |          |              | X   |
| - toiletkast                                                    |               |          |              | X   |
| - toilet                                                        | X             |          |              |     |
| - toilethouder                                                  |               |          |              | X   |
| - toiletborstel(houder)                                         |               |          |              | X   |
| -                                                               |               |          |              | X   |
| -                                                               |               |          |              | X   |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br>energiebesparing |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                                 |               |          |              | X   |
| Brievenbus                                                      | X             |          |              |     |
| Kluis                                                           |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel                                                   | X             |          |              |     |
| Alarminstallatie                                                |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                 | X             |          |              |     |
| Rookmelders                                                     | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat                                               | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Airconditioning                                                   |               |          |              | X   |
| Screens                                                           |               |          |              | X   |
| Rolluiken                                                         |               |          |              | X   |
| Zonwering buiten                                                  | X             |          |              |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 | X             |          |              |     |
| Waterslot wasautomaat                                             | X             |          |              |     |
| Zonnepanelen                                                      |               |          |              | X   |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                  | X             |          |              |     |
| - boiler                                                          | X             |          |              |     |
| - geiser                                                          |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| Tuin - Inrichting                                                 |               |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |     |
| Beplanting                                 | X             |          |              |     |
|                                            |               |          |              | X   |
| Tuin - Verlichting/installaties            |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              | X   |
| Tuin - Bebouwing                           |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |              | X   |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              | X   |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |     |
| - (sier)hek                                |               |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)                      |               |          |              | X   |
| -                                          |               |          |              | X   |
| -                                          |               |          |              | X   |
| Overig - Contracten                        |               |          |              |     |
| CV: Moet worden overgenomen                |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |     |



Peter van den Top makelaars

Kerkewijk 28,  
3901 EG Veenendaal

0318-516155

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

## Welkom bij

### Peter van den Top Makelaars

Als middelgroot makelaarskantoor is Peter van den Top Makelaars al vele jaren een **begrip in Veenendaal en omgeving**. Dat komt niet alleen door onze ruime ervaring, maar vooral door de persoonlijke aandacht en de vriendelijke, professionele werkwijze.

Wij staan graag voor u klaar op het gebied van **verkoop, aankoop en taxaties van woningen**. Hierbij nemen we alle zorg uit handen en begeleiden we u het gehele traject.

Ons motto is: **“Zeg wat je doet en doe wat je zegt”**. Dit gezegde is zeker niet vanzelfsprekend. Ons kantoor wordt door onze opdrachtgevers daarom op Funda beloond met een **gemiddelde score van 9,8** en daar zijn wij zeer trots op!

Naast **particulieren** kunnen ook **zakelijke klanten** bij Peter van den Top Makelaars terecht. Door de jaren heen hebben we diverse aannemers, beleggers en projectontwikkelaars bijgestaan bij de initiëring, ontwikkeling en verkoop van nieuwbouwprojecten. Ze zeggen weleens: de verkoop van een nieuwbouwproject is een vak apart. Wij kunnen met een gerust hart stellen: **‘ons vak!’**

Dus of u nu op zoek bent naar een nieuwe woning, uw woning wilt verkopen of een gevalideerd taxatierapport nodig hebt.

**Peter van den Top Makelaars staat graag voor u klaar!**





## Verkoop

Uw huis verkopen is geen alledaagse gebeurtenis. Het gaat om serieuze bedragen en er spelen soms meerdere belangen. Het verkopen van een woning is veel meer dan 'even een bord in de tuin plaatsen'. Bij Peter van den Top Makelaars helpen we u graag door deze spannende periode. Dat begint bij een eerste gesprek en eindigt pas na de notariële overdracht. We nemen u tijdens het gehele traject veel werk en zorg uit handen. Van woningbezichtiging tot onderhandelingen en van professionele verkoopbrochures tot online exposure.

Peter van den Top Makelaars werkt als verkoopmakelaar exclusief voor ú. Dit betekent dat uw belang, een optimaal verkoopresultaat, altijd voorop staat.

Nadat we de juiste vraagprijs hebben vastgesteld, gaan we uw woning maximaal onder de aandacht brengen. Met een uitgebreide brochure en in onze digitale etalage, maar ook online op o.a. onze website, Funda en op onze social media kanalen. Ook beschikken we over een database van woningzoekenden. Kortom, we stellen letterlijk alles in het werk om uw woning te verkopen en staan u bij van A tot Z.

## Aankoop

Bent u op zoek naar een nieuwe woning? Kunt u uw droomhuis maar niet vinden? Peter van den Top Makelaars heeft jarenlange ervaring en kent de woningmarkt in Veenendaal en omgeving tot in details. Naast onze eigen woningportefeuille, bekijken we ook het aanbod van collega-makelaars en gebruiken we ons uitgebreide netwerk om u zo goed mogelijk te begeleiden bij uw zoektocht.

We hebben uw mogelijke droomwoning gevonden. En nu? Onze aankoopmakelaar maakt een afspraak om het huis samen met u te bezichtigen. Uiteraard letten wij hierbij op alle mogelijke gebreken, achterstallig onderhoud etc. Bent u geïnteresseerd in uw deze woning? Dan stellen we samen een biedingsvoorstel op, waarna wij namens u de onderhandelingen verzorgen. Is de koopsom akkoord? Dan nemen we alles nog een keer uitvoerig door, lichten e.e.a. toe en kunt u de koopovereenkomst tekenen. Vervolgens zullen we u bij de laatste inspectie begeleiden en na de overdracht bij de notaris, kunnen we samen met u het glas heffen.



### **Taxaties/waardebepaling**

Vrijwel elke financiële instelling (denk aan banken en andere hypotheekverstrekkers) vraagt tegenwoordig om een gevalideerd taxatierapport. Dit is noodzakelijk bij het verkrijgen van een hypotheek, maar ook vaak bij o.a. echtscheidingen, nalatenschappen en fiscale constructies. Via Peter van den Top Makelaars worden alle taxaties uitgevoerd door een beëdigd makelaar/taxateur, die is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam en is aangesloten bij VastgoedPRO.

Hierdoor bent u altijd verzekerd van een deskundige en objectieve waardebepaling en een gedetailleerd en vakkundig taxatierapport dat door vrijwel elke instelling wordt geaccepteerd. De uitgevoerde taxaties zijn alleen voor particulieren.

### **Projectontwikkeling**

Peter van den Top Makelaars is al vele jaren betrokken bij de initiëring, ontwikkeling en verkoop van nieuwbouwprojecten in Veenendaal en omgeving. Diverse projectontwikkelaars, aannemers en beleggers weten ons te vinden voor verkoop van nieuwbouwwoningen.

Het ene project is het andere niet. Verschillende woningen, prijsklassen, inschrijvoorwaarden en de omvang: het is elke keer weer maatwerk.

Vanuit onze jarenlange ervaring adviseren we graag gedurende het gehele traject; van ontwikkelingsfase tot en met de eigendomsoverdracht aan de koper bij de notaris. Bent u nieuwsgierig naar onze werkwijze? Of wilt u gewoon eens vrijblijvend kennismaken? Neem gerust contact op voor een kopje koffie en een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

### **Over ons**

Peter van den Top Makelaars werd in januari 2003 opgericht door Peter van den Top. Inmiddels is het veelzijdige makelaarskantoor uitgegroeid tot een begrip in de regio Veenendaal. Ons kantoor aan de Kerkewijk 28 ligt aan een doorgaande weg met fraaie verkoopetalage. Loop gerust eens langs (of binnen) bij ons kantoor. Onze enthousiaste makelaars zijn u graag van dienst met aankoop, verkoop, taxaties en projectontwikkeling/ nieuwbouwprojecten. Op vriendelijke wijze en met veel persoonlijke aandacht staan we u graag bij als aankoop- of verkoopmakelaar.

### **Wie weet tot snel!**

**Het team van  
Peter van den Top Makelaars**

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

---

Peter van den Top  
makelaars  
Kerkewijk 28  
3901 EG Veenendaal

0318-516155  
[www.petervandentopmakelaars.nl](http://www.petervandentopmakelaars.nl)  
[info@petervandentopmakelaars.nl](mailto:info@petervandentopmakelaars.nl)

**Peter van den Top**  
makelaars