



**Veenendaal**  
**Groene Grens 30**

**Vraagprijs**  
**€ 1.975.000,- k.k.**



Ontdek deze unieke en architectonisch ontworpen VILLA, prachtig gelegen op een idyllische kavel aan het water en grenzend aan natuurgebied De Groene Grens. De villa straalt luxe en verfijning uit, met een indrukwekkende plafondhoogte van 5.4 meter, warme houten details en een harmonieuze verbinding met de natuurlijke omgeving. Binnen biedt de villa ruim opgezette en lichte leefruimtes, waaronder een riante woonkamer, een heerlijke woonkeuken, meerdere slaap- en werkkamers, twee stijlvolle badkamers, een garage en een souterrain voor extra ruimte en functionaliteit. Kortom: de perfecte balans tussen comfort en verfijning, met adembenemende uitzichten. Dit is een unieke woonbeleving op een toplocatie!

# OMSCHRIJVING

**Begane grond:** bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een riante entree van maar liefst 33 m<sup>2</sup>. De enorme glaspartij over de volle breedte met houten jaloezieën en zichtbare houten spanten zorgt voor een spectaculaire lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Nagenoeg de gehele woning is voorzien van een stijlvolle keramische tegelvloer met een Belgisch hardsteenlook. Bovendien is er een doordacht lichtplan aanwezig en is de woning volledig uitgerust met wand-, vloer- en plafondspots. Vanuit de entree krijgt u toegang tot een garderobekast, de meterkast (20 groepen), de toiletruimte en bovendien kunt u hiervandaan de garage bereiken.

Via de stalen openslaande deuren bereikt u de woonkamer, een indrukwekkende ruimte met een imposante hoogte van 5.4 meter. Grote raampartijen, vloersspots en openslaande deuren naar het terras versterken het open karakter van deze ruimte. De woonkeuken is een droom voor kookliefhebbers en biedt een combinatie van stijl en functionaliteit. Dankzij de royale raampartijen is er veel lichtinval, en door deze ramen zijn er diverse doorkijkjes naar buiten waar u geniet van een prachtig uitzicht. De hoogwaardige Rhijnart-keuken bestaat uit twee rechte keukenopstelling en een kookeiland. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap, stoomoven, combi-oven, koffieautomaat, vaatwasser, koelkast, vriezer en een spoelbak met Quooker. Al de inbouwapparatuur is van het gerenommeerde merk Miele. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken (7 m<sup>2</sup>) met vaste kasten, een spoelbak en een boiler. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger ondergebracht. Op de begane grond bevindt zich naast de entree een veelzijdige slaap-/werkkamer van 13.5 m<sup>2</sup>, ideaal als thuishkantoor, praktijkruimte aan huis of hobbyruimte. Verder krijgt u vanuit de woonkamer toegang tot een riante slaapkamer van 20 m<sup>2</sup>, die verbonden is met een kastenkamer en een en-suite badkamer van 11 m<sup>2</sup>. Deze stijlvolle badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, hangend toilet en een eikenhouten wastafelmeubel met twee waskommen en twee bijpassende kolomkasten.

**Eerste verdieping:** een stijlvolle Z-trap met bordes leidt vanuit de woonkamer naar de eerste verdieping. Een architectonische eyecatcher is de 'brug' op de eerste verdieping, een vide met glazen wand die een uniek ruimtelijk effect creëert en een prachtig uitzicht biedt over de woonkamer, de hal en de tuin. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers van 18.8 en 16.9 m<sup>2</sup>. De grootste slaapkamer beschikt over een vaste kast en de andere kamer is voorzien van openslaande deuren naar het balkon. Vanaf dit balkon (circa 4 m<sup>2</sup>) geniet u van een panoramisch uitzicht op de natuur. De luxe badkamer (9.5 m<sup>2</sup>) is voorzien van een vrijstaand ligbad, een inloopdouche, hangend toilet en een eiken wastafelmeubel met een stijlvolle waskom.

**Souterrain:** via een vaste trap is het souterrain te bereiken van 34.3 m<sup>2</sup>. Hier bevinden zich een opslagruimte en de installatieruimte met de aardwarmtepomp (Alpha Innotec), buffervat (500 liter) en de beregeningsinstallatie.

**Tuin:** de tuin van deze villa is een unieke, organisch vormgegeven buitenruimte, perfect in harmonie met het omliggende natuurgebied. Gelegen aan het water en grenzend aan een beschermd landschap, biedt deze kavel een blijvend vrij uitzicht tot minimaal 2068. Hier geniet u dagelijks van een schilderachtig decor met fazanten, reeën, watervogels en andere dieren die zich thuis voelen in deze prachtige omgeving. Verder heeft de tuin meerdere riante terrassen, een idyllisch terras aan het water en een sfeervol berkenhoekje voor rust en ontspanning. Dankzij de beregeningsinstallatie die in de hele tuin aanwezig is, blijft de tuin groen en weelderig, terwijl het organische ontwerp naadloos aansluit bij de architectuur van de villa. De beregeningsinstallatie wordt computermatig bediend. Deze tuin biedt een perfecte balans tussen luxe en natuur, waar u in alle privacy kunt genieten van de rust, de seizoenen en het spectaculaire uitzicht. Een droomplek voor natuurliefhebbers en levensgenieters! De villa beschikt over een praktische berging van 10 m<sup>2</sup>, goed bereikbaar vanaf buiten en voorzien van een uitstortgootsteen. Daarnaast is er een garage van 22.6 m<sup>2</sup> met een elektrische sectionaaldeur en directe toegang tot de berging. Extra opslagruimte vindt u op de bergzolder van 20 m<sup>2</sup>, waar de ventilatiebox is ondergebracht.

## **Aanvullend:**

- domoticasysteem, alarmsysteem en rook- en brandmelders in de gehele woning;
- door de gemeente gegarandeerd blijvend vrij uitzicht tot minimaal 2068.









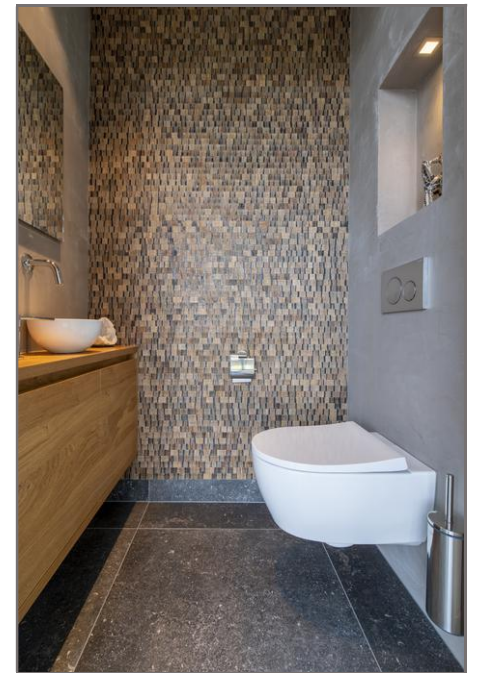








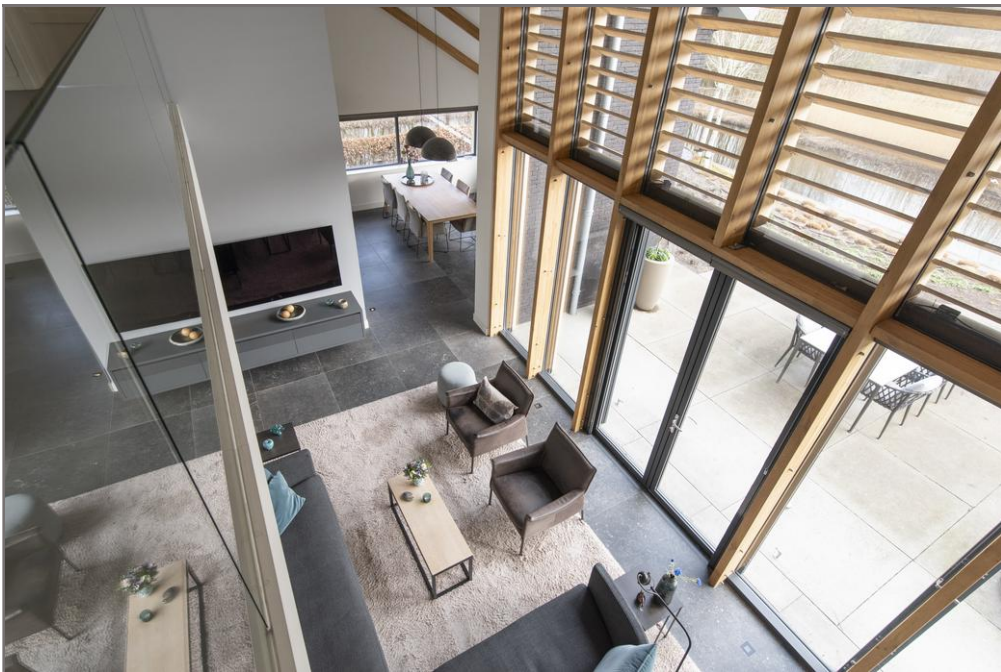




































De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



← 3.81 m →



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.





Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345

Perceelnummer

26

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorgestelde kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beplanting

Kadastrale gemeente

Veenendaal

Sectie

K

Perceel

7201

kadaster



Voor een eenduidend uitspraak, gelieve u op 21 maart 2025  
De bevrader van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uitspraak kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers bevoegd zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



## KENMERKEN

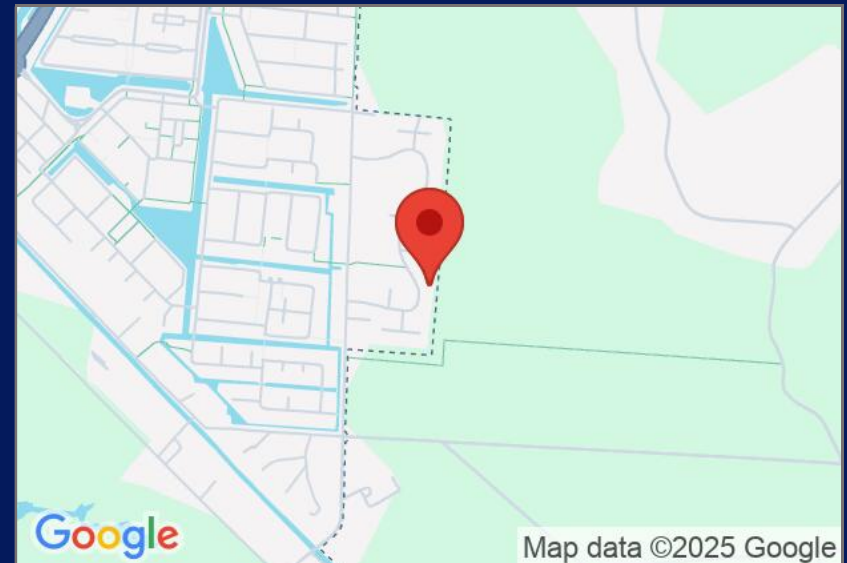
|                     |                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar            | : 2017                                                               |
| Woning type         | : Vrijstaande woning                                                 |
| Inhoud              | : 1.100 m <sup>3</sup>                                               |
| Woonoppervlakte     | : 278 m <sup>2</sup> + 34 m <sup>2</sup> overige ruimte              |
| Aantal kamers       | : 6 (waarvan 4 slaapkamers)                                          |
| Verwarming          | : Via vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie |
| Warmwater           | : Via aardwarmte                                                     |
| Energie label       | : A                                                                  |
| Roerende zakenlijst | : Ter inzage in Move                                                 |
| Aanvaarding         | : in overleg                                                         |

## KADASTRALE GEGEVENS

|          |              |
|----------|--------------|
| Gemeente | : Veenendaal |
| Sectie   | : K          |
| Nummer   | : 7201       |

Totale kavelgrootte : 925 m<sup>2</sup>

### Locatie Groene Grens 30, 3907 HW Veenendaal



Hoewel deze verkoopbrochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld kan de makelaar geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele per abuis opgenomen onjuiste of onvolledige informatie.

# GEÏNTERESSEERD?

## **Bezichtigen?**

Als u geïnteresseerd bent in deze woning, neem dan zo spoedig mogelijk contact op met één van onze medewerk(st)ers om een afspraak te maken.

## **Meer weten over de woning?**

Zodra u een bezichtiging heeft ingepland, ontvangt u van ons een account op move.nl. In dit account staat meer informatie over de woning, waaronder de roerende zakenlijst en de vragenlijst. In deze lijsten hebben de verkopers onder andere aangegeven welke zaken er meegaan bij de verkoop en welke zaken er achterblijven in de woning.

## **Bieden?**

Heeft u de woning bezichtigd en wilt u een bod uitbrengen, ga dan naar uw account op move.nl. Hier vindt u een kopje 'bod uitbrengen' waar u uw bod kunt plaatsen. De makelaar zal het voorstel met de verkopers bespreken. Naast de prijsonderhandelingen zijn ook andere voorwaarden van belang, zoals de opleveringsdatum en een voorbehoud van financiering. Goed om te weten is dat uw bod altijd vertrouwelijk wordt behandeld.

## **Een verkoopdeal en nu?**

Nadat er een mondeling akkoord is bereikt, vragen wij u om uw persoonlijke gegevens in te vullen op move.nl. Vervolgens worden de gemaakte afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst overeenkomstig het model dat is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars in onroerende goederen.

Deze concept koopovereenkomst wordt met een toelichting voor u vrijgegeven op move.nl. Daarna wordt er een afspraak gepland om de koopovereenkomst door te nemen en te ondertekenen. Na ondertekening is de koopovereenkomst, eventueel onder voorbehoud, definitief tot stand gekomen.

## **Bankgarantie of waarborgsom?**

Nadat de ontbindende voorwaarden die in de koopovereenkomst zijn opgenomen, zijn verlopen, dient u als koper een waarborgsom of bankgarantie te storten. Dit bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom en dient gestort te worden bij de door koper gekozen notaris. Een hypotheekadviseur kan u hier verdere informatie over geven.

## **De eigendomsoverdracht**

Op de dag waarop het eigendom van de woning wordt overgedragen, heeft u de gelegenheid om de woning voorafgaand aan de overdracht te inspecteren. Wij adviseren u hier zeker gebruik van te maken, zodat u kunt constateren of de gemaakte afspraken zijn nagekomen. Tevens zullen dan ook de meterstanden worden opgenomen. Wij zullen te zijner tijd contact met u opnemen voor deze inspectie-afspraken.

**Heeft u nog vragen? Aarzel dan niet en neem contact met ons op!**





# Diepeveen

## MAKELAARS

**Diepeveen Makelaars**  
0318 – 51 90 11

Brouwersgracht 2  
[info@diepeveenmakelaars.nl](mailto:info@diepeveenmakelaars.nl)

3901 TJ Veenendaal  
[www.diepeveenmakelaars.nl](http://www.diepeveenmakelaars.nl)