



Veenendaal

Edelvalk 42



'Samen meer in huis'

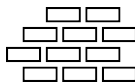
Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur



Kenmerken en gegevens



soort woning
Eengezinswoning



bouwjaar
1987



perceeloppervlakte
352 m²



aantal kamers
5

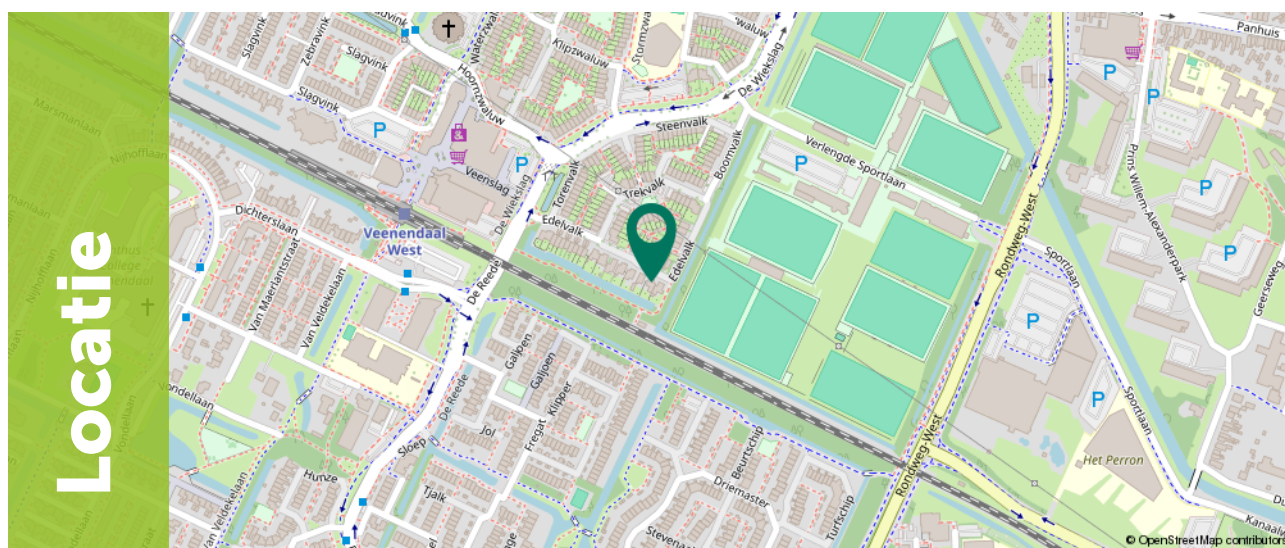


woonoppervlakte
154 m²



tuinligging
Zuidwest

Type woning	Geschakelde woning
Inhoud woning	598 m ³
Bouwjaar	1987
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Energie label	C
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbelglas
CV ketel	Remeha 2017
Aanvaarding	In overleg



Omschrijving

Op zoek naar een royale half vrijstaande woning met garage in Veenendaal-West? Kom dan snel kijken bij Edelvalk 42 te Veenendaal. Deze woning is perfect gelegen; aan de achterzijde vrij aan het water, op loopafstand van een winkelcentrum, NS-station en ook nog eens meer dan voldoende parkeergelegenheid in de omgeving en op eigen terrein.

De volgende elementen zullen je ook vast verrassen: royale woonkamer van bijna 40m² met veel lichtinval, moderne keuken met diverse inbouwapparatuur, praktische bijkeuken, 3 royale slaapkamers op de verdieping, ruim kantoor dat multifunctioneel gebruikt kan worden, zeer diepe garage, aangebouwde serre (2021), vrije ligging aan het water en een eigen oprit.

De woning ligt in de geliefde, kindvriendelijke woonwijk Veenendaal West. NS-station Veenendaal-West ligt op steenworp afstand met daarnaast winkelcentrum "De Ellekoot" waar verschillende winkels gevestigd zijn zoals een supermarkt, drogisterij, bakker, slager, groenteman, bloemenzaak alsook een apotheek. Ook het bruisende winkelhart van Veenendaal is binnen 10 minuten op de fiets te bereiken. Tevens zijn in de directe omgeving de Prattenburgse bossen waar heerlijk gewandeld of gefietst kan worden. Ook speel- en sportgelegenheden, binnen- en buitenzwembad en scholen voor basis, middelbaar en voortgezet onderwijs zijn in de directe omgeving te vinden. Kortom de ideale uitvalsbasis.



Begane grond

Via de eigen oprit kom je bij de entree en hal met meterkast en separaat toilet. Vanuit daar is de woonkamer te bereiken.

De woonkamer, die een afmeting heeft, van bijna 38m², is voorzien van een sfeervolle laminaatvloer, neutrale wanden en heerlijk veel lichtinval.

Door de prettige indeling is er ruimte genoeg voor een grote eettafel en ontstaat er een gezellige verbinding tussen woonkamer en keuken.





Begane grond

De keuken heeft een moderne kleurstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, magnetron, combi-oven-magnetron, koelkast, 10L close-in boiler en een vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken en daarnaast nog een berging voor het opslaan van spullen en de witgoed aansluitingen.

De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.





1e Verdieping

Door middel van de vaste trap kom je op de overloop. Deze geeft toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en de extra overloop richting het kantoor met veel opbergruimte in vaste kasten.

De slaapkamers hebben een afmeting van ca. 17m² (inclusief inloopkast), 11m² en 9m².

De slaapkamers, met voldoende lichtinval, zijn voorzien van een recent gelegde laminaatvloer en neutrale wanden.





1e Verdieping

De badkamer is betegeld in een moderne kleurstelling en beschikt over een inloopdouche, wastafel met wastafelmeubel, toilet ligplek met infrarood warmtelamp (hier is ook plek genoeg voor een ligbad) en een raam om extra goed te kunnen ventileren.

De extra overloop biedt veel opbergruimte en toegang tot het kantoor. Het kantoor heeft een afmeting van circa 22m², is deels voorzien van rolluiken en is multifunctioneel te gebruiken als kantoorruimte, slaapkamer, sportruimte of hobbyruimte.

De vliering, van ruim 25m², is via een vlizotrap (uit 2025) te bereiken en zorgt voor nog meer opbergruimte.







Exterieur

Wat een fantastische ligging aan het water! Hier kun je echt tot rust komen en genieten van het buitenleven.

De tuin is gelegen op het zuidwesten en door die ligging is er altijd wel een plekje om in het zonnetje of de schaduw te zitten. De recent geplaatste serre zorgt ervoor dat je ook echt al snel in het jaar of tot laat in het jaar buiten kunt zitten. De fijne ligging aan het water geeft een speels effect en zorgt voor extra veel privacy.

De garage heeft een afmeting van ca. 21m² en is ideaal te gebruiken voor het opslaan van spullen of het stallen van fietsen.













Plattegrond

Begane grond



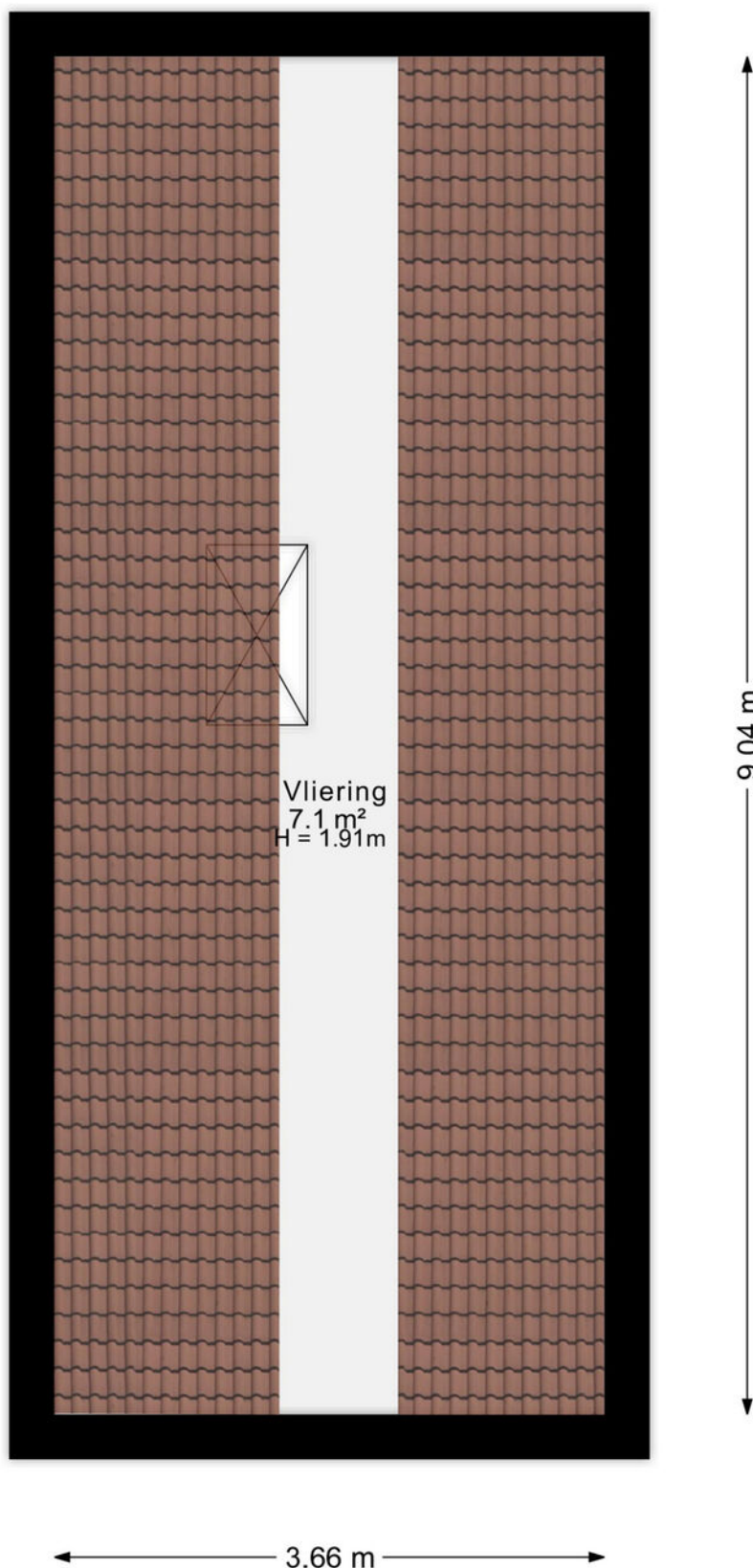
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Vliering





Omgeving

't Veen, oftewel Veenendaal mag dan wel wat klein zijn en in die zin misschien onbekend, aan de gezelligheid en verschillende faciliteiten ligt het in ieder geval niet. Met in totaal ruim 67.000 inwoners, zowel jong als oud, is er voor ieder wat wils.

Het bruisende centrum van Veenendaal beschikt over gezellige terrasjes, verschillende soorten indoor en outdoor faciliteiten voor kinderen. Hoewel, voor de indoor kartbaan ben je echter nooit te oud. Ook de sporters onder ons hoeven zich geen moment te vervelen, er zijn namelijk meer dan 20 verschillende sportclubs te vinden. Ook is Veenendaal onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug. Hierdoor is de omgeving voorzien van de mooiste fiets- en wandelroutes door de natuur. Neem eens een kijkje in de voormalige zandgroeve Kwintelooyen.

Veenendaal is onderverdeeld in meerdere wijken zoals het Franse Gat, Petenbos, Dragonder-oost en noord en Engelenburg. In elke wijk zijn er diverse winkelcentra met supermarkten, drogisterijen en bakkers. Daarnaast zijn door heel Veenendaal meer dan 25 verschillende basisscholen en vier middelbare scholen te vinden. Doordat Veenendaal qua oppervlak wat kleiner is ben je zo van de ene naar de andere kant, zowel op de fiets als met de auto. Dat betekent ook dat je zo op de A12 zit, of juist de andere kant op naar de A15.



Een onbezorgde financiële woontoeekomst voor jou. Dat is de drijfveer van ons team.

Onder één dak bieden we je alle diensten om je zo veel mogelijk te ontzorgen bij alles omtrent het onderwerp wonen. Denk hierbij aan de aan- of verkoop van een (nieuwbouw)woning, een verbouwing, taxatie, projectontwikkeling, verhuur en het afsluiten van een hypotheek of verzekering. Met vijf vestigingen in Amersfoort, Arnhem, Ede, Veenendaal en Wageningen zijn wij actief in een grote regio.

Samen meer in huis.



Annelies van Veluw-Boer
06-15362122
anneliesboer@ditters.nl



Anoushka Wijnberger
0318-529968
anoushkawijnberger@ditters.nl

De 10 redenen voor een hypotheek bij Ditters

Een hypotheek kunt u overal afsluiten. Ogenscheinlijk is het verschil tussen de aanbieders niet zo groot. Maar schijn bedriegt. 10 redenen om voor een hypotheek van Ditters te kiezen.

1

Deskundig De adviseurs van Ditters zijn ervaren en uitstekend opgeleid. Ze worden periodiek getraind, zodat zij op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen. Zo krijgt u altijd een actueel advies.

6

Transparant Wat kost het afsluiten van een hypotheek? Bij Ditters weet u het direct. U krijgt een gespecificeerd overzicht van de kosten voor ons advies.

2

Voordelig Ditters biedt de keuze uit meer dan 30 aanbieders van Hypotheken en vindt dus altijd de beste deal. Een heel verschil met bijvoorbeeld een bank die slechts één voorstel kan doen.

7

Team Omdat makelaars en hypotheekadviseurs bij Ditters een team vormen, schakelen zij snel. Ze werken intensief samen bij bijvoorbeeld de aankoop van een woning. Zo weet u snel of uw woonwensen zijn te realiseren.

3

Onafhankelijk en objectief Ditters is volledig onafhankelijk. De adviseurs kunnen dus altijd in alle vrijheid namens u onderhandelen over de beste voorwaarden.

8

Reëel Natuurlijk verkopen we graag een hypotheek, maar niet ten koste van alles. We willen dat u vandaag en morgen zorgeloos woont en geld overhoudt voor andere dingen dan 'wonen'. Daarom geven we u een reëel advies, zodat het huis geen blok aan uw been wordt.

4

Daadkrachtig Bij Ditters zijn de lijnen kort. Na het eerste contact kunt u al binnen 24 uur aan tafel zitten met één van onze hypotheekadviseurs.

9

Betrokken We blijven betrokken bij uw financiële situatie. We nemen periodiek contact met u op om uw hypotheek door te nemen en anticiperen zo op eventuele wijzigingen in uw situatie.

5

Persoonlijk Bij Ditters heeft u altijd een vast aanspreekpunt. Dus bent u verzekerd van persoonlijk advies en wordt u niet geholpen door de zoveelste anonieme 'accountmanager' die wellicht morgen alweer elders werkt.

10

Helder Het afsluiten van een hypotheek is doorgaans geen simpele zaak. Moeilijke termen, ingewikkelde berekeningen. Ditters houdt het graag eenvoudig en legt alles uit in heldere taal.

Is uw droomhuis haalbaar? Kom in gesprek.

Ook voor een gedegen hypotheek- en verzekeringsadviseur bent u bij Ditters aan het juiste adres. Als tussenpersoon zijn wij in staat om voor u de gunstigste aanbieder te vinden.

Onze erkende adviseurs berekenen uw mogelijkheden, zodat u de hypotheek en verzekering krijgt die bij u past.

**Amersfoort**

Daltonstraat 38
3817 VB Amersfoort
033 – 30 12 605
amersfoort@ditters.nl
www.ditters.nl

**Arnhem**

Willemplein 29
6811 KC Arnhem
026 - 3033633
arnhem@ditters.nl
www.ditters.nl

**Ede**

Stationsweg 89
6711 PM Ede
0318 - 657 657
ede@ditters.nl
www.ditters.nl

**Veenendaal**

Einsteinstraat 50
3902 HN Veenendaal
0318 – 52 99 68
veenendaal@ditters.nl
www.ditters.nl

**Wageningen**

Stadsbrink 1G
6707 AA Wageningen
0317 - 745 645
wageningen@ditters.nl
www.ditters.nl