

**TE KOOP**

## **Valreep 10**

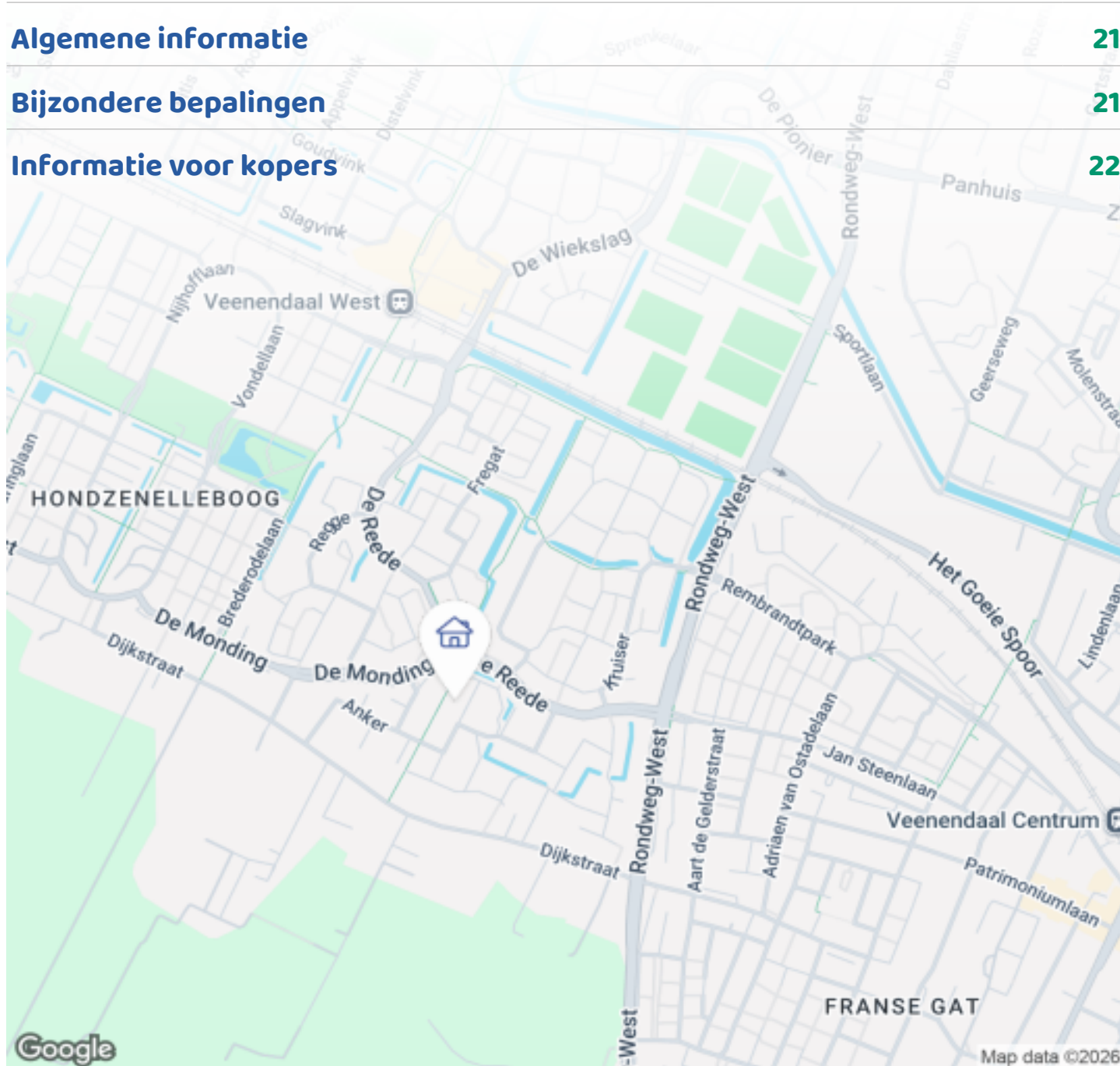
Veenendaal



**Vraagprijs**  
**€ 1.200.000**  
**kosten koper**

## WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 11 |
| Kenmerken                  | 14 |
| Zakenlijst                 | 18 |
| Huis op de kaart           | 20 |
| Algemene informatie        | 21 |
| Bijzondere bepalingen      | 21 |
| Informatie voor kopers     | 22 |



## Woningbrochure: Valreep 10, Veenendaal

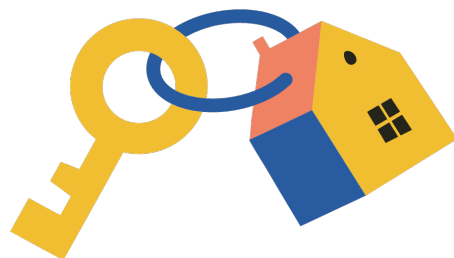
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Aan een boomrijke, veilige, kindvriendelijke laan (woonerf), staat deze vrijstaande woning, met 8 slaapkamers (waarvan 2 hele grote) en 3 badkamers. Het ultieme huis voor een groot, of samengesteld gezin met eventueel kantoor- of praktijk aan huis. Verwarmde garage voor 2 auto's en 2 schuren. Om de hoek is een uitdagend speelterrein. Op loopafstand van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Op loop- of fietsafstand: twee winkelcentra, een NS-station, een bushalte en scholen van alle gezindten voor basis en voortgezet onderwijs. Ook uitermate geschikt als gezinsvervangend tehuis.

Begane grond:

Hal/entree met garderobe en meterkast. Toilet met fonteintje. Slaapkamer met badkamer. Praktijk- c.q. kantoorruimte met schuifpui naar terras en deur, die toegang biedt tot de garage. Lange gang, met trapkast, naar royale living met houtkachel (aangesloten op de cv-ketel), die het hele huis verwarmd. Schuifpui naar terras. Open keuken met diverse inbouwapparatuur,



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

waaronder een inductie kookplaat. In de living ligt gedeeltelijk een eiken parketvloer en gedeeltelijk een plavuizenvloer. De plavuizenvloer loopt door naar de keuken, de gang, de entree en de toilet. Alle ramen op de begane grond zijn van kunststof met HR++ glas.

## Eerste verdieping:

De eerste verdieping bereikt u via een rechte trap (uitermate geschikt voor traplift). Ruime overloop met 5 slaapkamers (waarvan 1 zeer royale en 1 met balkon). 2e Badkamer met groot ligbad, douche, dubbele wastafel met meubel, aansluiting voor wasmachine en droger en veel kastruimte. Op de overloop een aparte toilet met fonteintje. Inbouwkasten tussen 2 slaapkamers. Verdieping gedeeltelijk voorzien van kunststof draai/kiep kozijnen met HR++ glas en 4 Velux dakvensters.

## Tweede verdieping:

Deze kamer heeft een afmeting van ca. 56 m<sup>2</sup> en een badkamer van 5,5 m<sup>2</sup>. De badkamer is voorzien van een regendouche, handdouche, afzuiginstallatie, design badkamermeubel, design radiator en grote zitruimte onder de douche. Aan de kopse kanten van deze verdieping zijn draai/kiep kunststof ramen geplaatst met HR++ glas. De lichtinval aan de oostkant van de kamer geschiedt door drie grote Velux kunststof dakvensters, eveneens met HR++ glas. Momenteel in gebruik als poolkamer. En veel bergruimte

## Tuin.

Zeer brede achtertuin (oorspronkelijk twee percelen), gelegen op het zuidwesten  
Aan de achterzijde van de woning loopt een fietspad. De tuin is voorzien van een poort naar dit fietspad. Ook is de tuin vanaf de voorzijde goed bereikbaar met de fiets.

De woning wordt begrensd door een voor- zij- en achtertuin. De achtertuin is ingericht voor het vermaak van kinderen. Er ligt een verdiept, multifunctioneel sportveldje met op de twee gemetselde muren een teruglopend hekwerk, om de ballen zo goed mogelijk binnen het perceel te houden. De voortuin is sober ingericht, afgestemd op de eikenbomen voor het huis.

Direct achter de woning ligt een terras over de volledige breedte van het huis, dus via beide schuifpuien toegankelijk.

Beide schuren, in spouw opgetrokken, met verwarming, bieden veel bergruimte en de mogelijkheid tot binnensport.







# FOTO'S

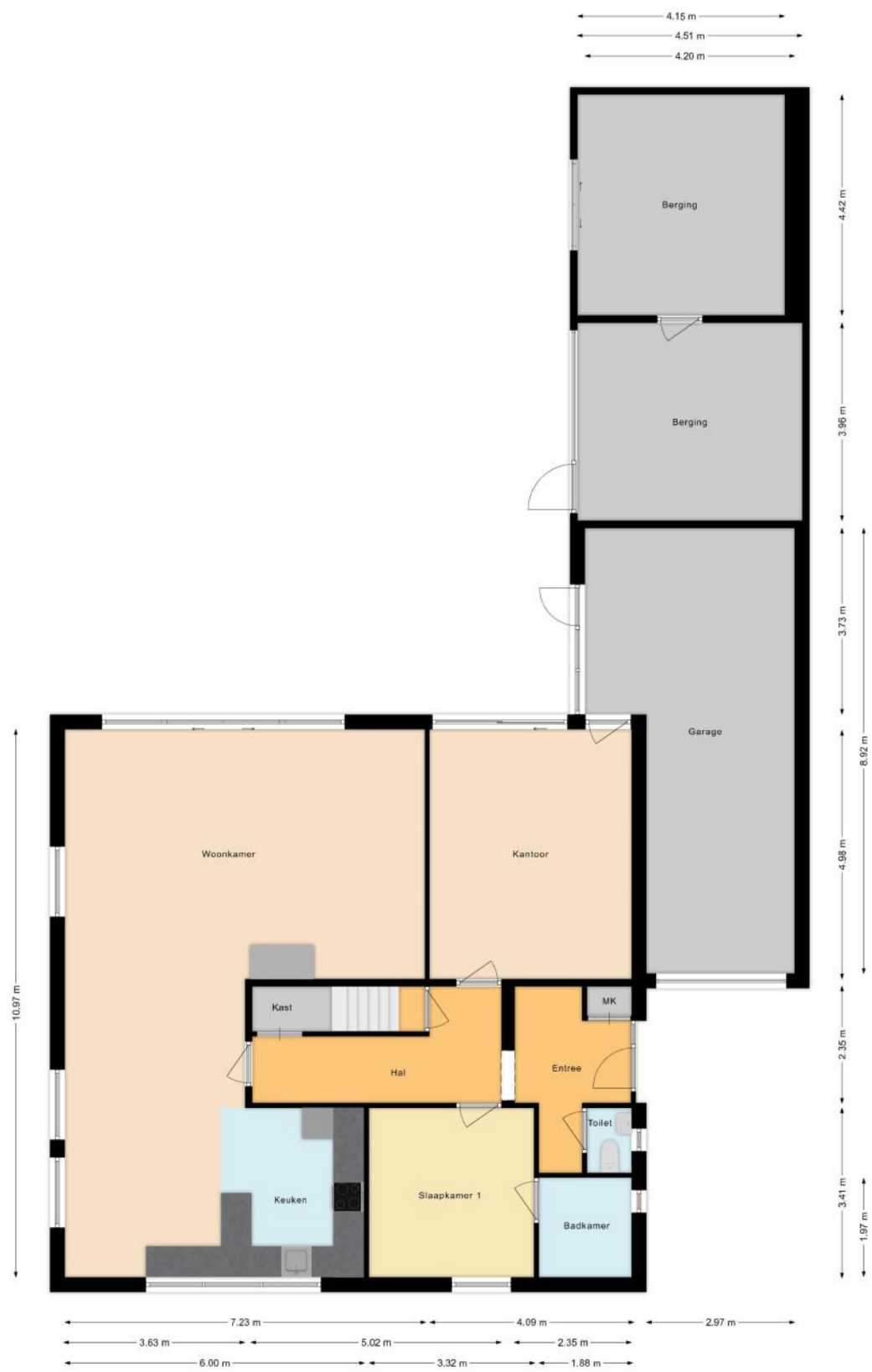








# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Vrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                      |
| Bouwjaar       | 1979                                |
| Soort dak      | Zadeldak                            |
| Materiaal dak  | Pannen                              |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte | 494 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 1044 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 277 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte  | 67 m <sup>2</sup>  |

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 9 kamers (waarvan 8 slaapkamers)                                                                |
| Aantal badkamers      | 3 badkamers en 2 aparte toiletten                                                               |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, 3 douches, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels                                |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                                                                     |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |

## Energie

|                    |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
| Energielabel       | C                                      |
| Isolatie           | Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas |
| Verwarming         | Cv-ketel                               |
| Warm water         | Cv-ketel                               |
| Merk/type cv-ketel | Remeha                                 |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2022                                   |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                               |

## Buitenruimte/omgeving

|         |                              |
|---------|------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg, In woonwijk |
| Tuin    | Tuin rondom                  |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Schuur/berging | Aangebouwd steen |
|----------------|------------------|

## Garage

|            |                  |
|------------|------------------|
| Soort      | Aangebouwd steen |
| Capaciteit | 2 auto's         |

## Parkeergelegenheid

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Op eigen terrein |
|--------------------------|-------------------------------------|

## Bedrijfsruimte

|          |                |
|----------|----------------|
| Type     | Praktijkruimte |
| Situatie | Inpandig       |
| Status   | Mogelijk       |

## Kadastrale gegevens

### Veenendaal B 6274

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 494 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten             | ●                |             |                 |
| Buitenverlichting                | ●                |             |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Rolluiken                        | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Zonnepanelen                     | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                 | ●                |             |                 |
| Vitrages woonkamer               | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum          | ●                |             |                 |
| Laminaat                         | ●                |             |                 |
| Parket                           | ●                |             |                 |
| Boiler                           | ●                |             |                 |
| Close-in boiler                  | ●                |             |                 |
| Kachels                          | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Fornuis                          | ●                |             |                 |
| Kookplaat                        | ●                |             |                 |
| Koelkast                         | ●                |             |                 |
| Oven                             | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 |                  | ●           |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vrieskast                        |                  | ●           |                 |
| Vaatwasser                       | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur         | ●                |             |                 |
| Dimmers                          | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Binnenverlichting                               |                  |             | •               |
| Losse kasten                                    |                  |             | •               |
| Boeken-, legplanken                             |                  |             | •               |
| Wastafelaccessoires                             | •                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               | •                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | •                |             |                 |
| Plavuizen                                       | •                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | •                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                               |                  | •           |                 |
| Wastafelmeubel                                  | •                |             |                 |
| Brievenbus                                      | •                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | •                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | •                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | •                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | •                |             |                 |



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

## HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veenendaal

Sectie B

Perceel 6274

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.