

Veenendaal

Valleistraat 4



'Samen meer in huis'

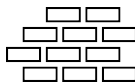
Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur



Kenmerken en gegevens



soort woning
Eengezinswoning



bouwjaar
1905



perceeloppervlakte
119 m²



aantal kamers
5



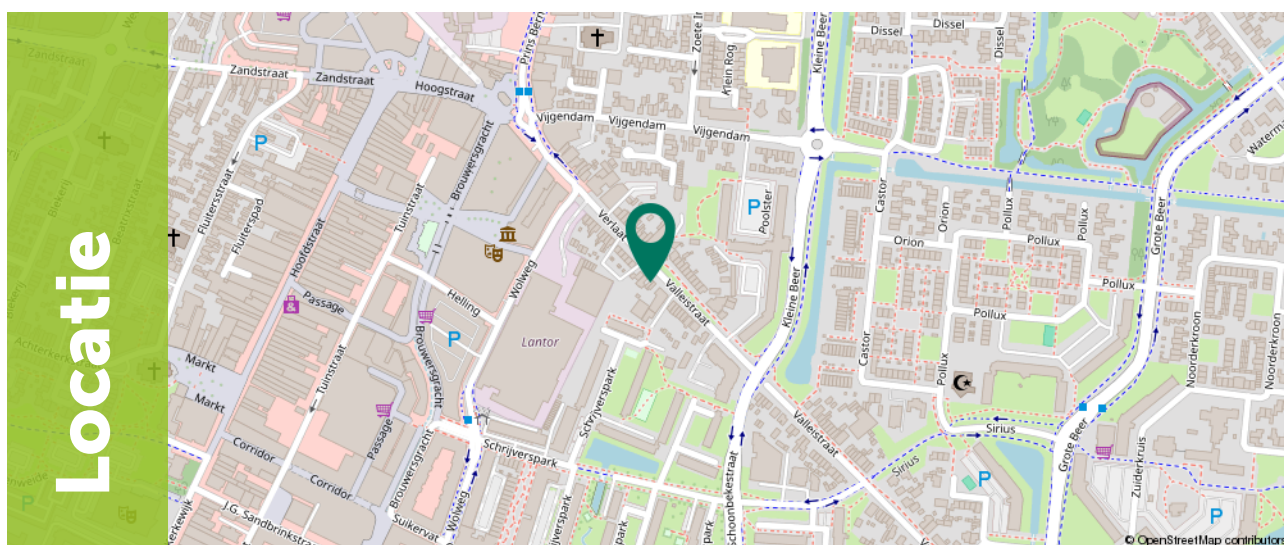
woonoppervlakte
83 m²



tuinligging
Zuidwesten

Type woning	Twee onder een kapwoning
Inhoud woning	304 m ³
Bouwjaar	1905
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Energie label	D
Verwarming	Cv ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
CV ketel	Atag 2010
Aanvaarding	In overleg

Locatie



Ditters
samen meer in huis

Omschrijving

Ben jij op zoek naar een karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met o.a. 4 slaapkamers, HR++ beglazingen een moderne en een recent vernieuwde badkamer met vloerverwarming (2023)? Wil jij graag wonen op loopafstand van het winkelcentrum met alle dagelijkse voorzieningen nabij?

Dan is deze unieke woning wellicht iets voor jou!

Belangrijke kenmerken:

- Energielabel D met HR++ beglazing
- Muur-/ vloer- en dakisolatie
- 4 slaapkamers
- Moderne badkamer uit 2023
- Schilderwerk in 2025 uitgevoerd



Begane grond

Via de entree kom je direct binnen in de lichte woonkamer van 16,4 m².

De sfeervolle erker zorgt voor een prettige lichtinval en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele hoekbank en een gezellige zithoek.

De open haard maakt deze ruimte extra aangenaam tijdens de koude wintermaanden.





Begane grond

Centraal in de woning bevindt zich het eetgedeelte, dat in open verbinding staat met de ruime keuken van 13 m².

De keuken is uitgevoerd met zwarte kastfronten en een donker werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, magnetron, oven, koelkast en vaatwasser.

Het toilet bevindt zich in een separate ruimte tegenover de keuken.

Aan de achterzijde van de woning zijn nog twee losse, praktische opbergkasten aanwezig en geven openslaande tuindeuren direct toegang tot de tuin.





1e Verdieping

Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger en een handige inbouwkast.

Vanuit de overloop is tevens het balkon van 7,1 m² bereikbaar, dit is een ruime zitplek waar je heerlijk op een beschut plekje kan genieten van het buitenleven.

De verdieping beschikt over een slaapkamer van 6,5 m² met een ingebouwde kastenwand.

Vanuit deze kamer is de tweede slaapkamer van 10,1 m² bereikbaar.

Beide slaapkamers genieten van een prettige lichtinval.





2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich nog twee slaapkamers bevinden van respectievelijk 4,5 m² en 6,3 m².

De kleinste kamer is voorzien van een dakkapel (vernieuwd in 2023), terwijl de grotere kamer beschikt over een dakraam.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een in 2023 vernieuwde/gemoderniseerde badkamer van 3,1 m², die is voorzien van elektrische vloerverwarming en uitgevoerd in een speelse kleurstelling.

De badkamer beschikt over een wastafelmeubel, inloopdouche, ligbad en toilet, wat zorgt voor optimaal comfort.







Exterieur

De zonnige achtertuinen zijn gelegen op het zuidwesten en bieden volop ruimte voor een gezellige loungehoek en een speelplek voor kinderen.

Tevens is er een houten berging van 6,1 m², ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

De tuin is bovendien via de zijkant van de woning bereikbaar, wat extra praktisch is.

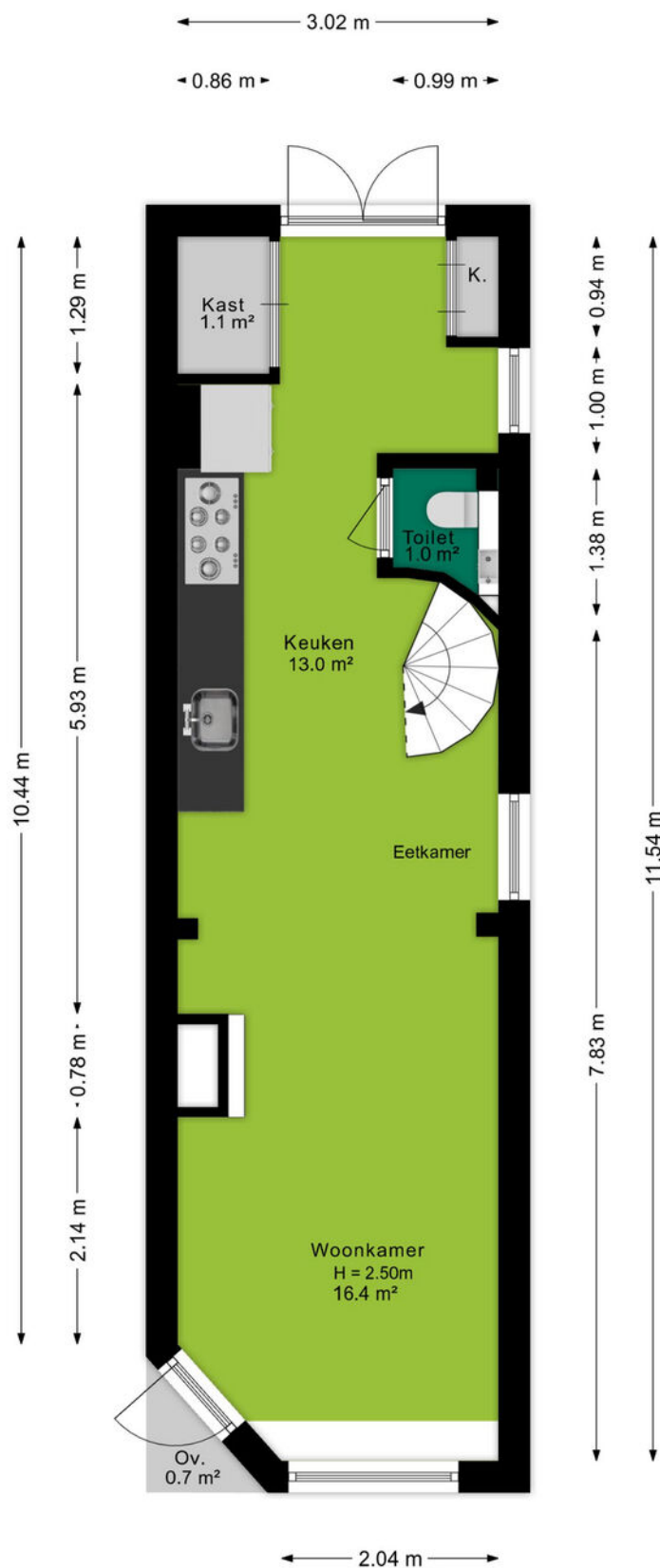
Een gedeelte van de tuin is bereikbaar via het naastgelegen perceel, met een vastgelegd recht van overpad.





Plattegrond

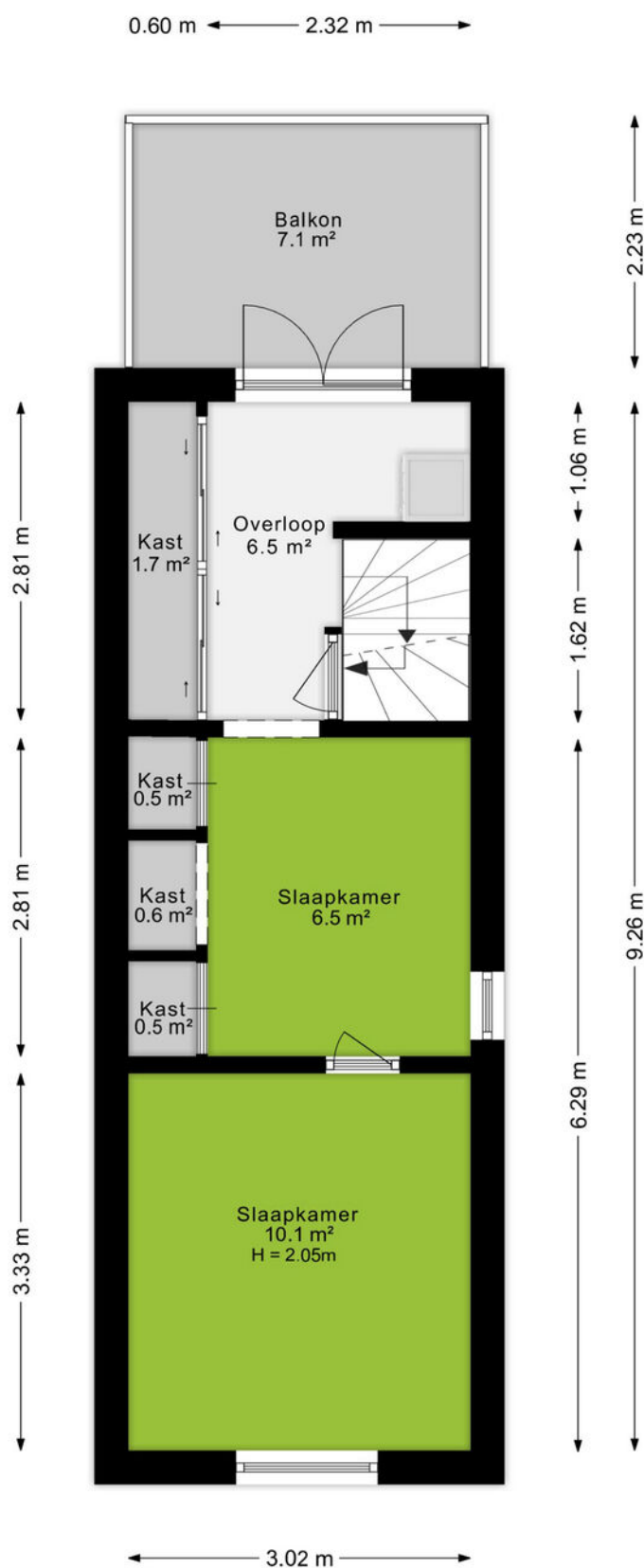
Begane grond



Ditters
samen meer in huis

Plattegrond

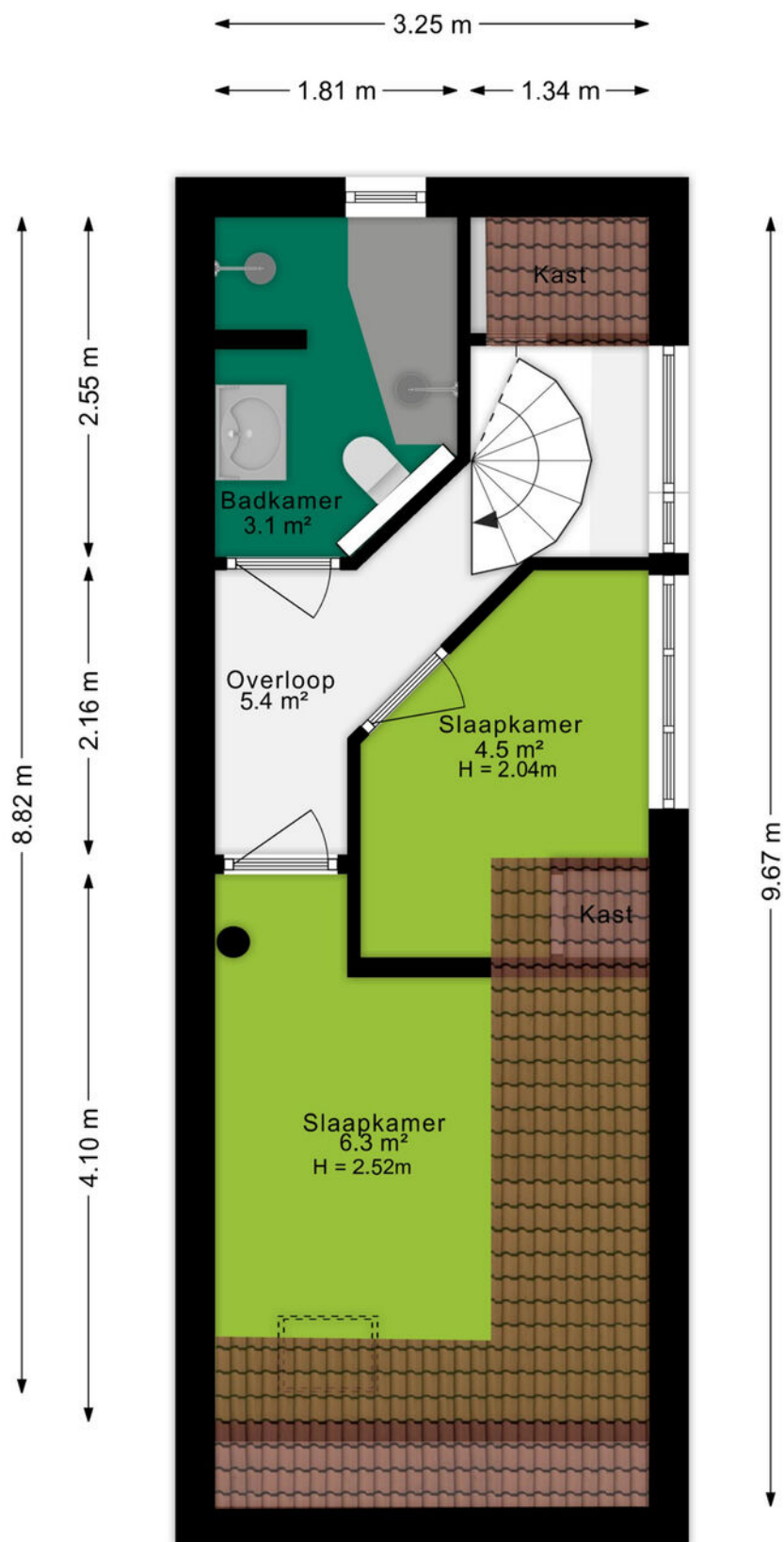
1e verdieping



Ditters
samen meer in huis

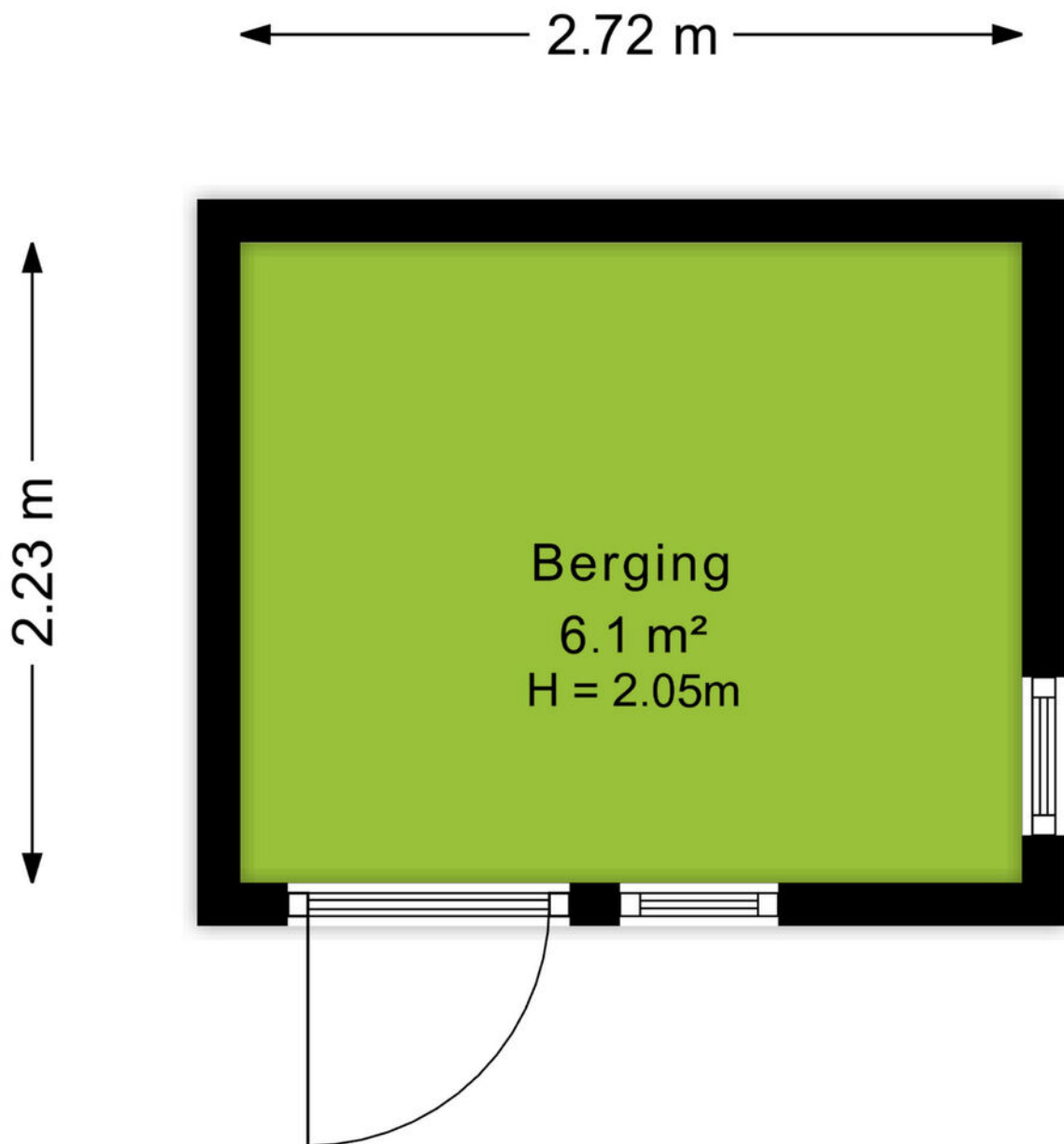
Plattegrond

2e verdieping



Plattegrond

Berging





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.



Over ons

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.



Kevin van den Heuvel
06-34605740
kevinvandenheuvel@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