



POLLUX 161, VEENENDAAL

€ 315.000 k.k.

www.pollux161.nl

Pollux 161, Veenendaal

Pollux 161 in Veenendaal trakteert je op net dat beetje extra: een royale woonkamer vol licht, drie fijne slaapkamers, een moderne keuken, een verzorgd balkon met ochtendzon en een eigen berging. En dat alles op de vierde verdieping van een keurig appartementencomplex met lift. Voeg daar een energielabel B en een toplocatie vlak bij het centrum aan toe, en je begrijpt: dit is jouw kans op comfortabel én zorgeloos wonen.

Rustig wonen en het centrum van Veenendaal om de hoek, een fijne combinatie. Vanuit je voordeur wandel je zo naar de winkels, gezellige cafés of een avondje uit. De ligging is ideaal: op korte afstand van NS-station Veenendaal-Centrum en Veenendaal-De Klomp en met snelle toegang tot de uitvalswegen A12, A30 en A15. Ook scholen, sportclubs en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik. Hier woon je in een omgeving waar gemak en comfort moeiteloos samenkomen.

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op pollux161.nl voor meer informatie.

Specificaties:

- Bouwjaar: 1972
- Woonoppervlakte: ca. 89 m²
- Energietabel: B

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst in het appartementencomplex valt meteen de verzorgde uitstraling op. De hoofdentree is afgesloten en voorzien van videofoon, brievenbussen, een lift en een trapopgang.

Appartement

Op de vierde verdieping stap je het appartement binnen via het voorportaal, waar zich de meterkast en een vaste kast met de CV-installatie bevinden. De ruime hal die volgt, vormt het hart van de woning en biedt toegang tot vrijwel alle vertrekken. De sfeer voelt direct goed.

De woonkamer ca. 26 m² groot, voelt direct prettig en ruim aan. Dankzij de grote ramen valt het daglicht volop naar binnen en geniet je van een vrij uitzicht. De indeling is praktisch, met meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. Het is een fijne plek om te ontspannen, te werken of gasten te ontvangen. En zodra het weer het toelaat, loop je vanuit de woonkamer zo het royale balkon op.

Aan de galerijzijde ligt de moderne keuken, in 2025 vernieuwd en met oog voor detail ingericht. De strakke afwerking en slimme indeling zorgen voor een frisse, opgeruimde uitstraling. Je beschikt hier over alle benodigde inbouwapparatuur: een inductie kookplaat, design afzuigkap, magnetron, oven, koel- vriescombinatie en vaatwasser. Of je nu uitgebreid wilt koken of snel een maaltijd wilt bereiden, hier doe je het met plezier.

Het appartement telt drie slaapkamers: één van ca. 14 m² aan de galerijzijde en twee aan de achterzijde (ca. 9 m² en 9,1 m²), waarvan er één direct toegang geeft tot het balkon. Werk, hobby of logees, hier kun je alle kanten op.

De badkamer is ingericht in een neutrale kleurstelling. Je vindt hier een ruime inloopdouche met glazen scheidingswand, een wastafel met meubel en spiegelkast en de aansluiting voor de wasmachine. De toiletruimte is apart van de badkamer en afgewerkt met een mozaïektegel als speels accent.

Het balkon van circa 12 m² op het oosten is een heerlijke plek voor je ochtendkoffie of een goed boek in het zonnetje. Dankzij de ligging op de vierde verdieping heb je hier volop privacy en een vrij uitzicht. Er is voldoende ruimte voor een zitje en planten of kruidenbakken om het helemaal eigen te maken.

Op de begane grond beschik je over een eigen berging van ca. 7 m², ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van spullen. Daarnaast is er een gezamenlijke fietsenstalling en ruime parkeergelegenheid rondom het complex.

Goed om te weten:

- Voor deze woning is energielabel B afgegeven;
- Remeha CV-installatie aanwezig (2005, eigendom en wordt elk jaar onderhouden);
- Keuken volledig vernieuwd in september 2025;
- Actieve en gezonde VvE, servicekosten €210,91 per maand;
- Aanvaarding in overleg.

Nieuwsgierig? Laat je verrassen tijdens een bezichtiging. Voor het inplannen van een afspraak neem je contact op met ons kantoor. We laten je dit fijne appartement graag live ervaren!

Hoewel deze verkooptekst met de grootst mogelijke zorg is samengesteld. Kan de makelaar geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele per abuis opgenomen onjuiste of onvolledige informatie.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 315.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Bijdrage VVE	€ 210,91 per maand

Bouw

Soort appartement	Galerijflat
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1972
Soort dak	Plat dak

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	88 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
Externe Bergruimte	9 m ²
Inhoud	289 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 inloopdouche, 1 wasmachineaansluiting, 1 wastafel en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op	4 ^e
Voorzieningen	Buitenzonwering, glasvezel kabel, lift, natuurlijke ventilatie en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	B 
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Remeha uit 2005, eigendom

Kadastrale gegevens

Veenendaal K 4569

Omvang

Appartementsrecht of complex

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

In woonwijk

Tuin

Geen tuin

Balkon/dakterras

Balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging

Inpandige berging (1)

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

VVE Checklist

Inschrijving KvK

Ja

Jaarlijkse vergadering

Ja

Periodieke bijdrage

Ja (€ 210,91)

Reservefonds aanwezig

Ja

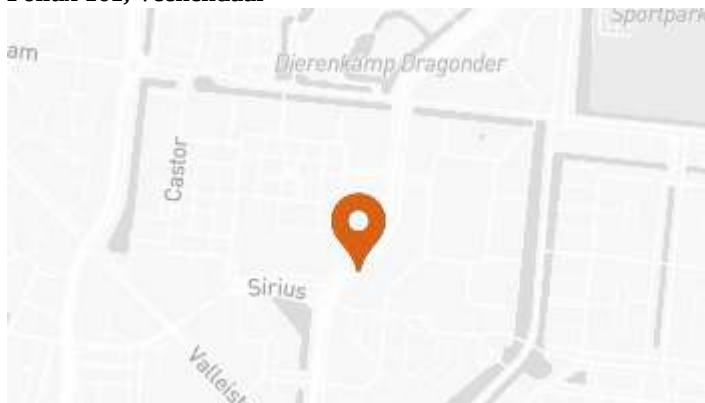
Onderhoudsplan

Ja

Opstalverzekering

Ja

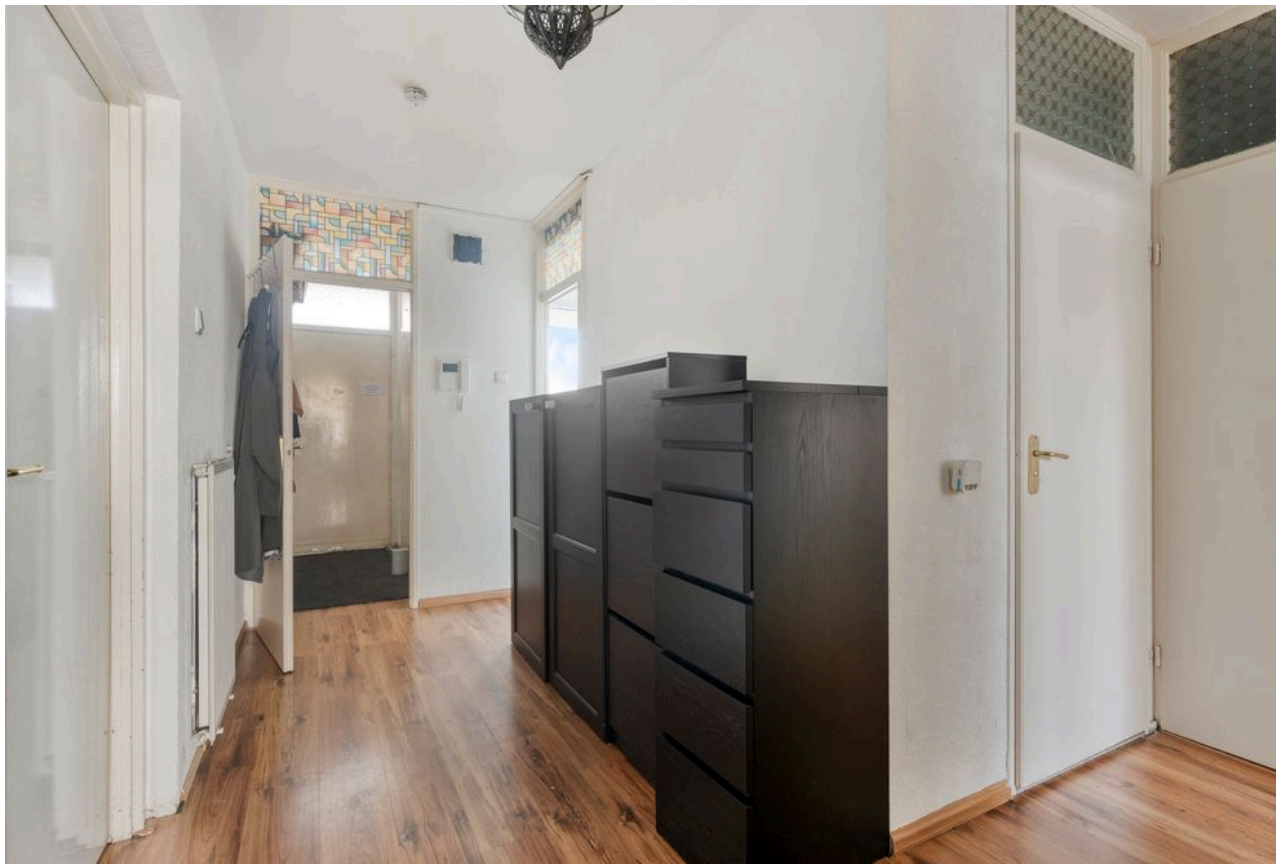
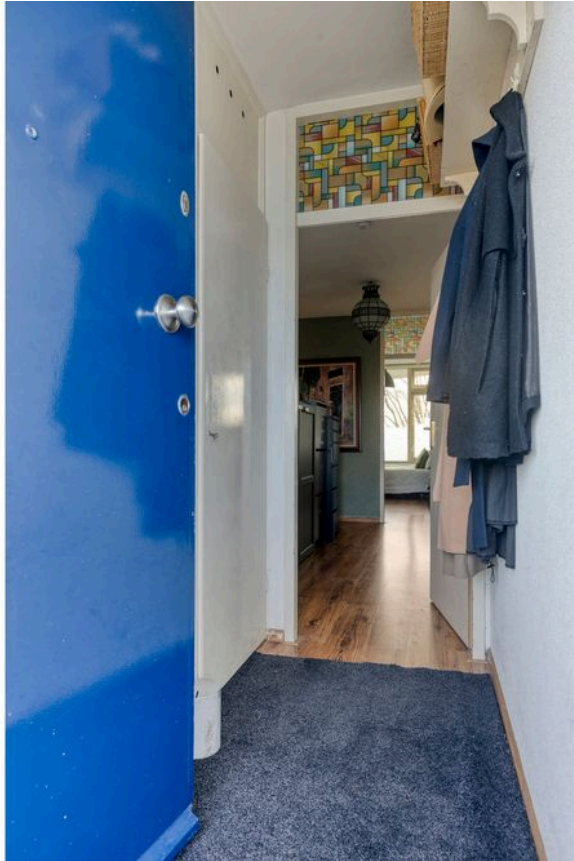
Pollux 161, Veenendaal



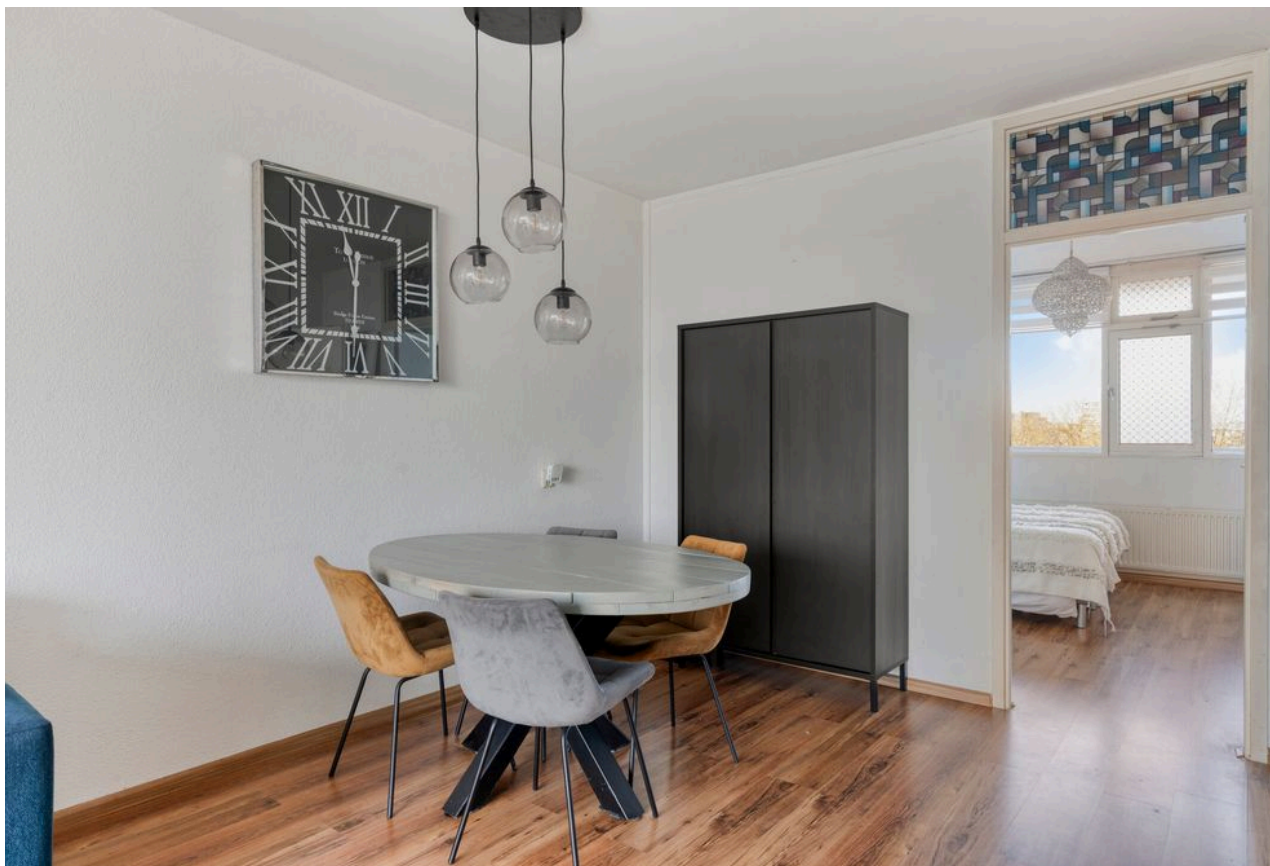








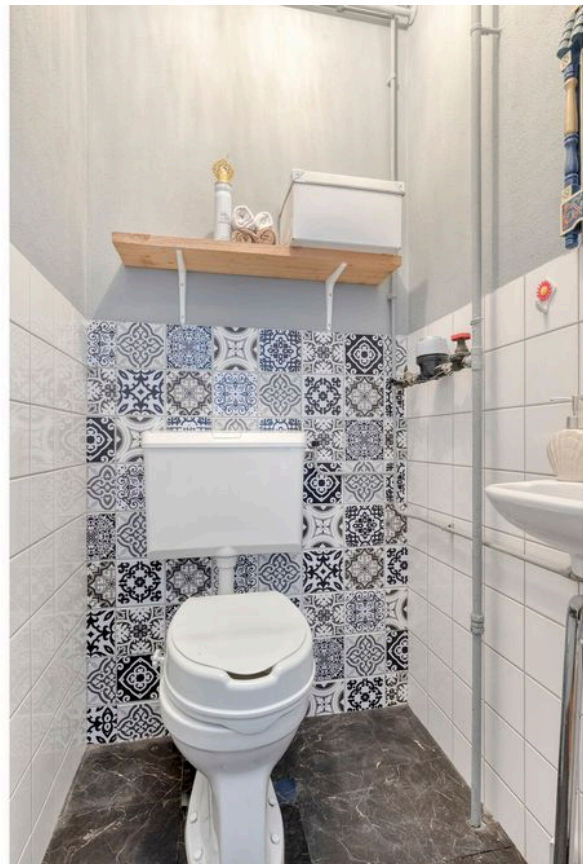












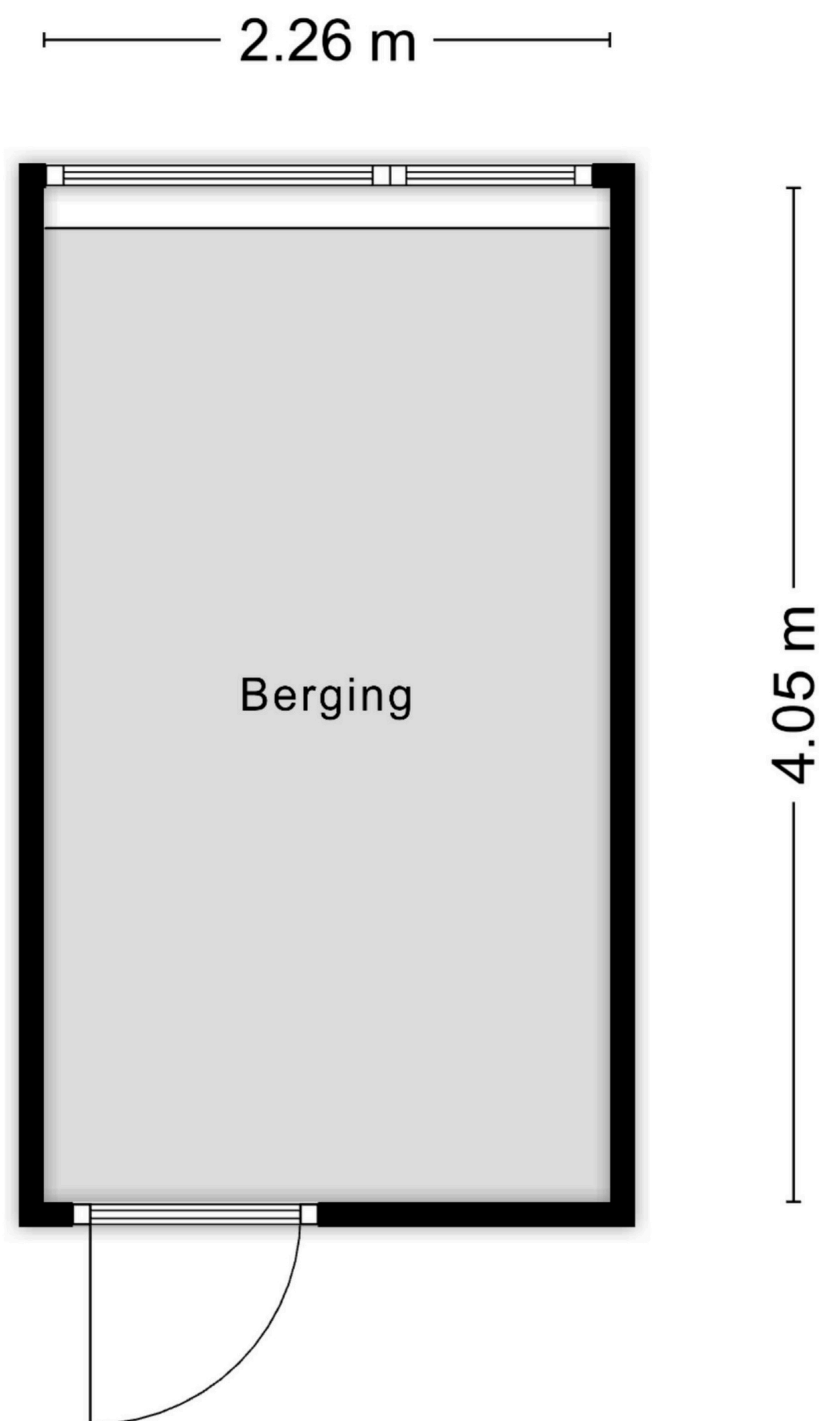




Plattegronden



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



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

Een huis kopen of verkopen is een ingrijpende gebeurtenis. Het is kijken en keuren, wikken en wegen, beleven en berekenen, keuzes maken en knopen doorhakken. En dat doet u graag goed geïnformeerd en weloverwogen. Maar een huis kopen doet u nooit vaak genoeg om er écht bedreven in te raken. Een huis verkopen evenmin. Het is een vak apart. En dus zoekt u deskundig advies en professionele begeleiding bij iemand die wel die ervaring heeft. Iemand die dat vak als geen ander verstaat.

Ginkel Bemmelen NVM Makelaars is al meer dan 80 jaar actief op de Veenendaalse woningmarkt. Die rijke ervaring combineren we met actuele kennis en vaardigheden op het gebied van marketing en verkoop. Voor de verkoop van uw huis maken we een compleet marketingplan. En met een professionele presentatie bereiken we, onder meer via internet en sociale media, de juiste doelgroep voor uw woning.

Onze ervaring is minstens zo waardevol wanneer u een huis wilt kopen. Natuurlijk wilt u een scherpe prijs maar bovenal wilt u waar voor uw geld. En daarbij spelen tal van factoren een rol. Hoe is bijvoorbeeld de bouwkundige staat van de woning? Staat het huis in een aantrekkelijke omgeving? En is het goed bereikbaar? Op basis van no cure no pay, zetten wij ons ervoor in dat u voor de scherpste prijs de woning krijgt die het best bij u past.

Als u kiest voor Ginkel Bemmelen, dan kiest u dus voor kwaliteit en ervaring, maar ook voor persoonlijke aandacht. Want zonder oprechte betrokkenheid kunnen wij ons werk niet goed doen. En dat geeft vertrouwen, over en weer. We staan graag voor u klaar.

*Ons verkoopteam
staat voor u klaar*





Voor je hypotheek kun je terecht bij Het Groene Huis Hypotheken. De erkende adviseurs denken met je mee en geven je een even objectief als verhelderd advies.

Na een inventarisatie van jouw persoonlijke situatie wordt er samen met je gekeken welke hypotheek het beste bij je past. De hypotheekadviseurs verzorgen jouw aanvraag en zij zorgen dat alles op tijd geregeld wordt.

Natuurlijk wil je ook dat je huis verzekerd is. Het Groene Huis Verzekeringen adviseert over alle verzekeringen in en om de woning. Je kunt hier terecht voor nieuwe verzekeringen maar ook voor een objectieve vergelijking van je bestaande pakket. Fijn om een adres te hebben in de directe omgeving waar je ook altijd even binnen kunt lopen.

Telefoonnummer : 0318-55 32 32
E-mailadres: info@groene-huis.nl



Goed gevoel



UW MAKELAAR IN VEENENDAAL

GINKELBEMMELEN.NL

Ginkel Bemmelen NVM Makelaars is een professioneel makelaarskantoor met veel kennis van en ervaring op de woningmarkt. Wij zijn gespecialiseerd in bemiddeling bij de aan- en verkoop van woningen en taxaties van onroerend goed. Hét adres voor iedereen die in Veenendaal of omgeving op zoek is naar objectieve en actieve begeleiding voor het kopen en verkopen een woning. Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?