

PROFESSIEONEEL EN PERSOONLIJK
ervaren en eigentijds



PRINSESSELAAN 11, VEENENDAAL

€ 597.500 k.k.

www.prinsesselaan11.nl

Prinsesselaan 11, Veenendaal

Een charmante uitgebouwde twee onder één kapwoning met karakter en sfeer op een toplocatie: Prinsesselaan 11 is een woonparel met maar liefst 4 slaapkamers, een moderne keuken, een sfeervolle woonkamer met gashaard en fraaie details zoals houten balken. Buiten wacht een ruime tuin met een berging, veranda en een volledig uitgeruste werkruimte, voorzien van een eigen cv-ketel, keukenblok en toilet, ideaal voor werken aan huis of hobby's. Ook heb je de luxe van een eigen oprit. Deze 5 kamerwoning biedt een comfortabele leefomgeving voor gezinnen die op zoek zijn naar iets bijzonders.

Gelegen in een gewilde, kindvriendelijke straat vlak bij het bruisende centrum van Veenendaal. Hier woon je in een gezellige buurt met veel jonge gezinnen, waar het dagelijks leven comfortabel en praktisch is ingericht. Je vindt alle voorzieningen op loopafstand: van winkels, supermarkten en gezellige horeca tot basisscholen, speeltuinen en sportverenigingen. Alles wat je nodig hebt, ligt letterlijk om de hoek. Ook voor forenzen is dit een fijne uitvalsbasis, want station Veenendaal Centrum en Veenendaal-De Klomp ligt op korte afstand en het openbaar vervoer is uitstekend geregeld. Een fijne mix van rust, gemak en levendigheid.

Deze woning heeft een eigen website. Kijk op prinsesselaan11.nl voor meer informatie.

Specificaties:

- Bouwjaar: 1935
- Woonoppervlakte: ca. 98m² (dit is inclusief tweede verdieping)
- Perceeloppervlakte: 256m²
- Energielabel: C

Indeling

Begane grond

Je stapt binnen in een uitnodigende hal met garderobe, praktische meterkast, toilet en de trap naar de eerste verdieping. De speelse tegelvloer geeft meteen karakter aan de ruimte en zet de toon voor de rest van het huis.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en ademt sfeer: een groot raam zorgt voor veel daglicht, de houten balken geven het geheel karakter en de gashaard met schouw vormt een warme blikvanger tussen de zit- en eethoek. Je voelt hier direct de fijne balans tussen knus en ruimtelijk. De zithoek aan de voorzijde nodigt uit tot ontspannen, terwijl de eethoek aan de achterzijde juist verbonden is met de tuin, dankzij de grote schuifpui die het buitenleven letterlijk naar binnen haalt. De houten vloer maakt het plaatje compleet.

De open keuken is uitgevoerd met grijze fronten, een donkergrijs werkblad en een stijlvolle uitstraling die goed past bij de rest van het interieur. De keuken beschikt over alle gemakken: een gaskookplaat, afzuigkap (stijlvol weggewerkt in de schouw), combi magnetron, vaatwasser en koelkast. De grijze tegelvloer is praktisch en sluit mooi aan bij de uitstraling van de ruimte. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de bijkeuken en tot de hal, handig en efficiënt.

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken: een functionele en praktische ruimte met aansluitingen voor wasapparatuur en voldoende plek voor extra opberging. Ideaal voor het bewaren van voorraad, het wegzetten van schoonmaakspullen of als extra werkruimte. Via de achterdeur loop je bovendien direct de tuin in.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers: één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde van de woning. Alle kamers zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer en rolluiken, wat zorgt voor comfort en eenheid in stijl. De master bedroom is daarnaast uitgerust met een vaste kast, praktisch en ruimtebesparend. Op de overloop komt het karakter van de woning mooi tot zijn recht, met de klassieke houten trap als charmant detail.

De badkamer heeft een klassieke uitstraling met een sfeervolle tegelvloer in een speels patroon. Je vindt er een ligbad, een wastafel met meubel en comfortabele vloerverwarming. Een fijne plek om rustig wakker te worden of juist ontspannen de dag af te sluiten.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is verrassend ruim en sfeervol, mede dankzij een dakkapel en meerdere dakramen die zorgen voor prettig daglicht. Ondanks de schuine kanten voelt de ruimte licht en open aan. De houten spanten geven karakter, terwijl de visgraat PVC-vloer een stijlvolle basis vormt. Onder de schuine kanten is bovendien extra bergruimte gecreëerd, de ideale plek voor een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Tuin

De achtertuin is verzorgd en verrassend ruim, met een fijne combinatie van strak straatwerk en groene borders. Er is volop plek voor een grote tuintafel, een loungeset of speelruimte voor kinderen. Dankzij de ligging en indeling geniet je hier van veel privacy, een ideale plek om in alle rust buiten te leven en te ontspannen.

Achterin de tuin staat een multifunctioneel tuinhuis met aangrenzende veranda, een heerlijke plek om tot rust te komen, beschut te zitten of te genieten van lange zomeravonden. In het tuinhuis bevinden zich een berging en een volledig ingerichte werkruimte (ca. 15 m²), compleet met eigen cv-ketel, keukenblok en toilet. Ideaal voor wie graag thuis werkt of een hobbyruimte zoekt met alle comfort binnen handbereik.

Goed om te weten:

- Voor deze woning is energielabel C afgegeven;
- Voorzien van muur-, vloer en dakisolatie;
- Dubbel glas en HR++ glas aanwezig;
- Remeha CV-installatie (2020, eigendom);
- De werkruimte in het tuinhuis is voorzien van een eigen CV (Remeha, 2015, eigendom), isolatie, vloerverwarming, keukenblok en toilet;
- In 2023 geschilderd aan de binnenzijde, buiten schilderwerk is van 2020;
- De zolderverdieping van deze woning voldoet niet aan de NEN-2580 norm voor woonoppervlakte, waarin een minimale hoogte van 2.00 meter wordt gehanteerd. In de advertentie is de zolderoppervlakte van circa 9,8 m2 desondanks meegenomen in de vermelde woonoppervlakte. Formeel kwalificeert deze ruimte als overige inpandige ruimte;
- Aanvaarding in overleg.

Een sfeervolle woning met moderne keuken, comfortabele badkamer, vier slaapkamers en een zonnige tuin met tuinhuis, perfect voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een fijne leefomgeving vlak bij het centrum van Veenendaal.

Ben je nieuwsgierig geworden en wil je deze woning zelf ervaren? Plan snel een bezichtiging via ons kantoor, wij staan klaar om je alles te laten zien!

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	€ 597.500 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1935
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	98 m ²
Externe Bergruimte	27 m ²
Perceeloppervlakte	256 m ²
Inhoud	346 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 ligbad, 1 vloerverwarming, 1 wastafel en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rolluiken, schuifpui en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Remeha uit 2020, eigendom

Kadastrale gegevens

Veenendaal H 3388

Oppervlakte	256 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuin
Achtertuint	136 m ² (17m diep en 8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen

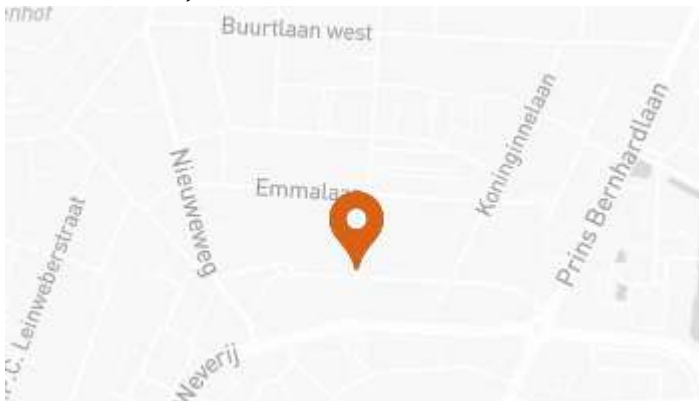
Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande houten berging (1)
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren
--------------------------	---------------------------------------

Prinsesselaan 11, Veenendaal





























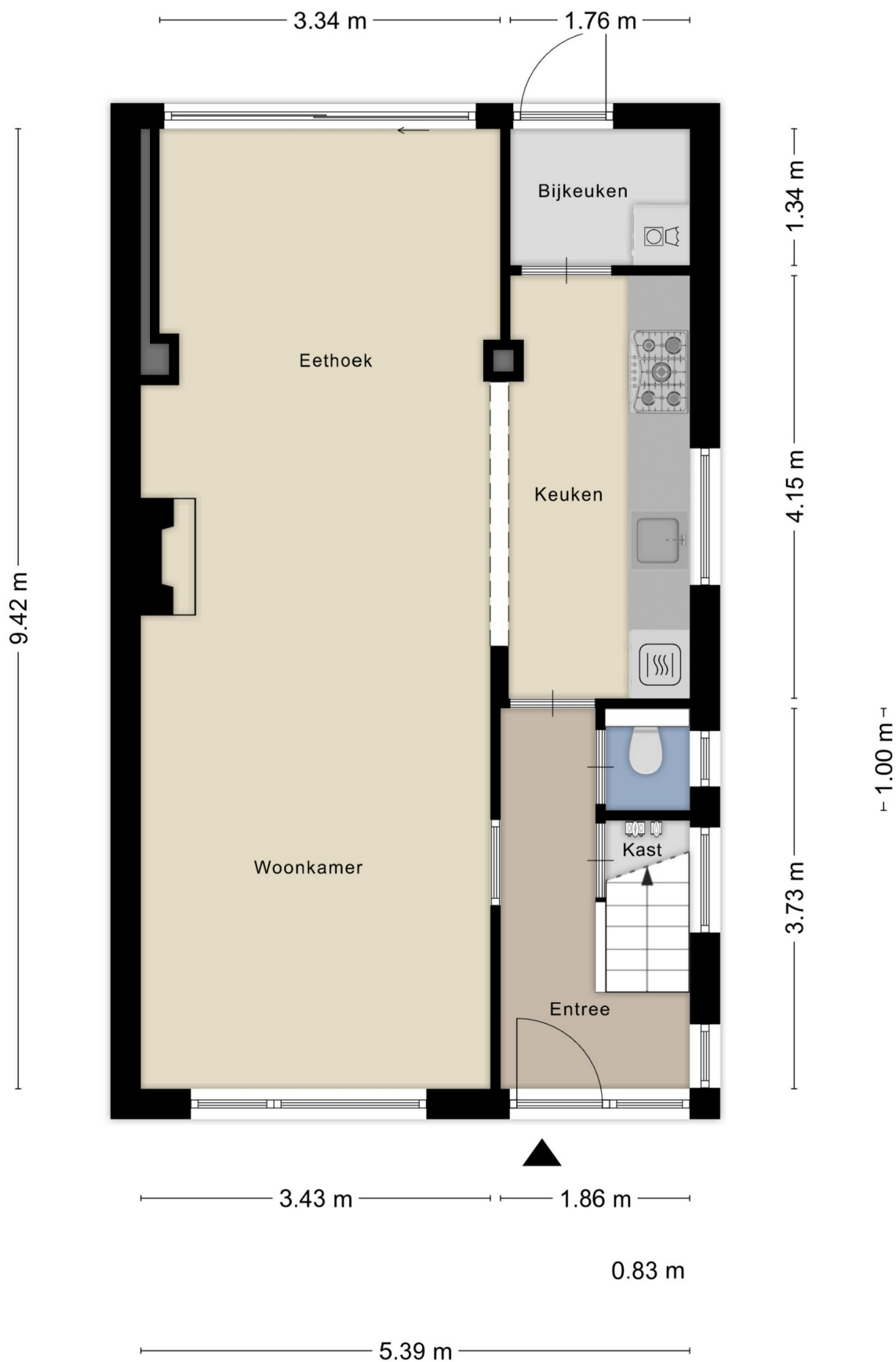








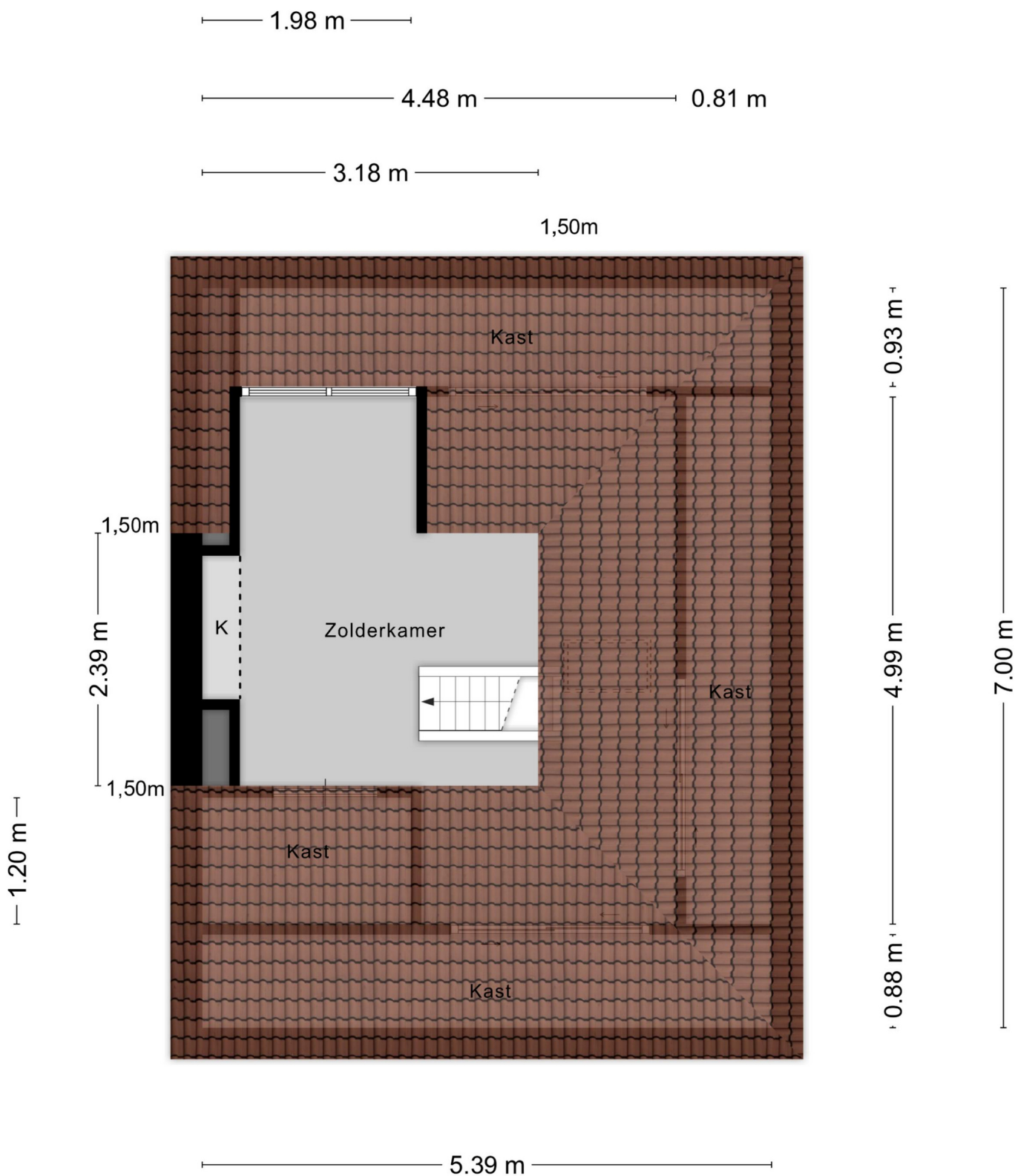
Plattegronden



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

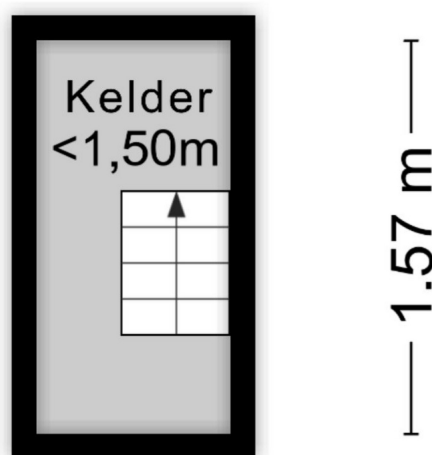


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

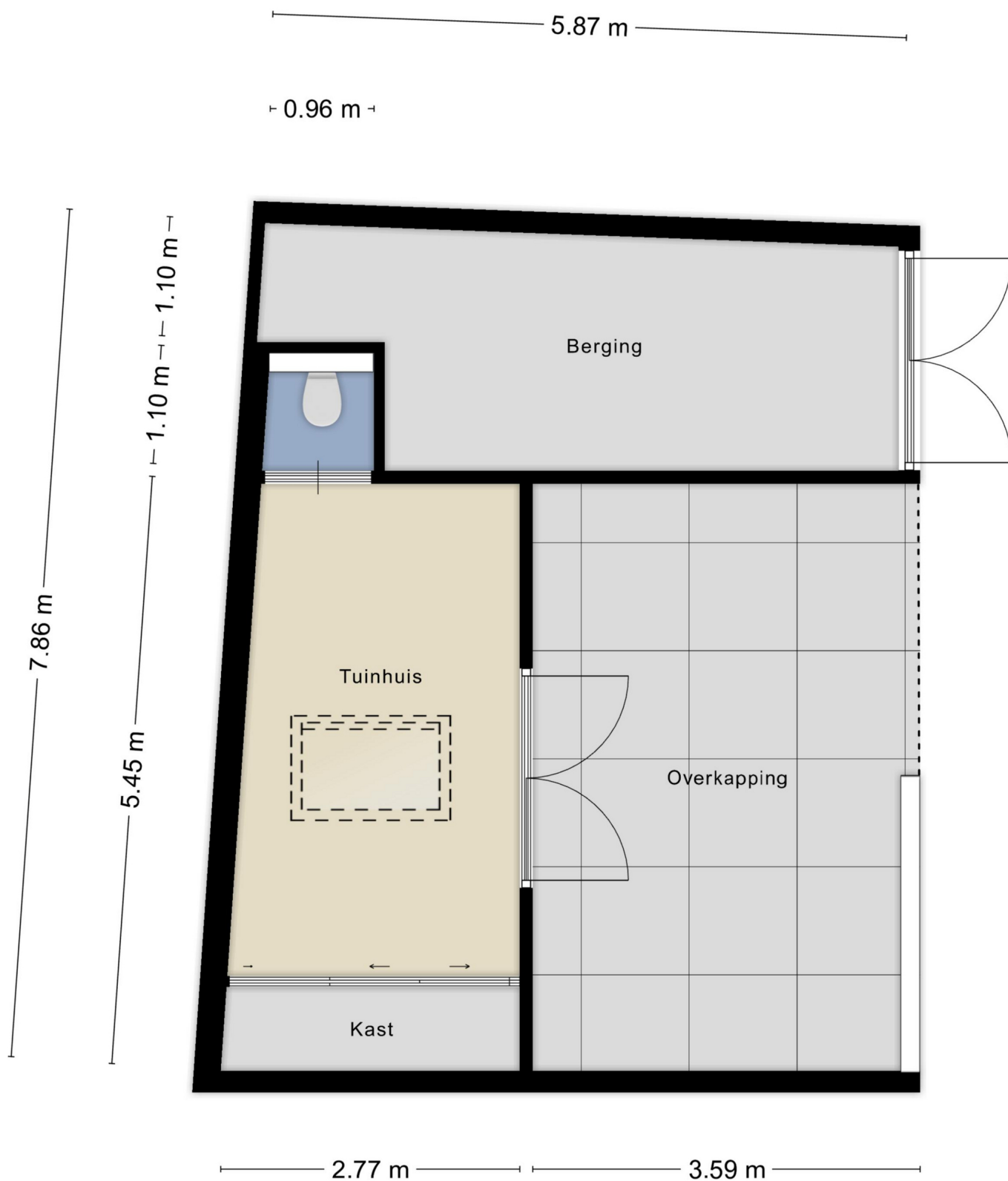


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

0.77 m



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



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?