



GROENELAAN 27, VEENENDAAL

€ 595.000 k.k.

www.groenelaan27.nl

Groenelaan 27, Veenendaal

Soms stap je een woning binnen en voel je het direct: dit klopt. Deze karakteristieke, vrijstaande jaren '30-woning combineert authentieke charme met een eigentijdse afwerking waar je u tegen zegt. Denk aan balkenplafonds, paneeldeuren en glas-in-loodramen, maar óók aan vloerverwarming op de begane grond, een eikenhouten vloer, een royale uitbouw én een stijlvolle dakserre (2021). Met als kers op de taart een royaal bijgebouw met bergzolder is dit een huis dat met je meegroeit. Hier woon je sfeervol, comfortabel én toekomstgericht.

De woning ligt in een rustige, geliefde woonomgeving, direct achter de Kerkewijk. Je wandelt zo richting het centrum van Veenendaal, scholen liggen op korte afstand en ook de Prattenburgse Bossen zijn dichtbij. Een fijne plek voor wie het dorpse karakter waardeert, maar graag alle voorzieningen binnen handbereik heeft. Hier woon je beschut en toch centraal, precies die combinatie waar je blij van wordt.

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op groenelaan27.nl.

Specificaties:

- Bouwjaar: 1939
- Woonoppervlakte: ca. 105 m²
- Perceeloppervlakte: 200 m²
- Energielabel: C

Indeling

Begane grond

Via de voortuin stap je binnen bij de karaktervolle entree, waar de voordeur wordt omlijst door sfeervolle glas-in-loodramen die direct de toon zetten voor wat je binnen mag verwachten.

Parkeren? Dat doe je hier comfortabel op eigen terrein, met ruimte voor één auto direct bij de woning.

Zodra je binnenstapt, springt de stijlvolle granieten vloer direct in het oog. De hal vormt het warme welkom van de woning en biedt toegang tot de meterkast, de trapopgang naar boven en de woonkamer. Precies zo'n entree waar de charme van de jaren '30 je meteen omarmt.

De woonkamer is zo'n plek waar je automatisch wat langer blijft hangen. Een royale leefruimte waar sfeer en comfort moeiteloos samenkomen. Dankzij de grote raampartijen én de karakteristieke glas-in-loodramen heeft de ruimte een prachtige lichtinval. De eikenhouten vloer met vloerverwarming zorgt voor aangename warmte onder je voeten, terwijl de moderne Bellfire gashaard het geheel extra gezellig maakt. En dan die en-suite deuren met glas in lood... een charmante knipoog naar het verleden die de ruimte nét dat beetje extra allure geeft.

Aan de achterzijde is de woning in 2010 uitgebouwd, waardoor een royale woonkeuken is ontstaan. Grote tegels, strakke wandafwerking en een elektrisch bedienbare dakkoepel met regensensor zorgen voor comfort en licht. De hoekkeuken met taupekleurige fronten en wit composiet werkblad is tijdloos en praktisch. Voorzien van een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, rvs afzuigschouw, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven.

Aansluitend vind je het achterportaal met wasmachineaansluiting en de Nefit Topline combiketel (2010, eigendom) met zonneboilersysteem. Vanuit hier bereik je de badkamer en het separate toilet. De badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, een designradiator en wastafelmeubel. Comfortabele vloerverwarming maakt het geheel af.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping tref je twee ruime slaapkamers (ca. 12 m² en 9 m²), beide voorzien van vaste kasten en karakteristieke balkenplafonds. De ouderslaapkamer biedt toegang tot het platte dak van de uitbouw. De overloop beschikt over een vaste kast en geeft toegang tot een nette toiletruimte met wastafel.

Tweede verdieping

Via de vaste trap kom je op de verrassend ruime tweede verdieping, waar in 2021 een dakserre is geplaatst. Deze toevoeging zorgt niet alleen voor extra vierkante meters, maar vooral voor een prachtige hoeveelheid daglicht die de verdieping een open en luchtig karakter geeft. Hier bevinden zich twee slaapkamers, beide prettig van formaat en dankzij de dakserre en dakramen heerlijk licht. Een volwaardige verdieping die voelt als een natuurlijke verlenging van het wooncomfort.

Achtertuint

De diepe achtertuin op het zuidoosten is er zo één waar je spontaan blij van wordt. Hier geniet je van volop zon, de eerste koffie in de ochtend tot lange zomeravonden met vrienden. De tuin is speels ingedeeld met een fijne zitplek, een gazon en beplanting die zorgt voor sfeer én privacy.

Achterin staat de ruime bijgebouw (voorzien van spouw, verwarming en water/wasbak) van maar liefst ca. 32 m², compleet met praktische bergzolder en een overkapping. Of je nu droomt van een hobbyruimte, een klusatelier of gewoon royale opslag: hier kan het allemaal.

Goed om te weten:

- Vloerverwarming op de begane grond;
- Dakserre geplaatst in 2021;
- Dak in 2021 volledig vernieuwd en opnieuw geïsoleerd;
- 10 zonnepanelen aanwezig.
- Bijgebouw aan achterzijde van de woning in spouw gebouwd;
- De woning is volledig voorzien van dubbel glas;
- Aanvaarding in overleg;

Sfeer, ruimte en een hoogwaardige afwerking komen hier prachtig samen. Een vrijstaande jaren '30-woning met uitbouw, dakserre, vloerverwarming én een zonnige tuin, klaar voor een nieuw hoofdstuk.

Ben je net zo enthousiast als wij? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de charme en het comfort van deze bijzondere woning. We leiden je graag rond.

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	€ 595.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort dak	Mansarde dak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	105 m ²
Externe Bergruimte	32 m ²
Perceeloppervlakte	200 m ²
Inhoud	391 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 ligbad, 1 wastafel en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Buitenzonwering, dakraam en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel en gashaard
Warm water	Cv-ketel en zonneboiler
Type ketel	Combiketel Nefit Trendline uit 2010, eigendom

Kadastrale gegevens

Veenendaal C 1139

Oppervlakte	200 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin	103 m ² (20.5m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

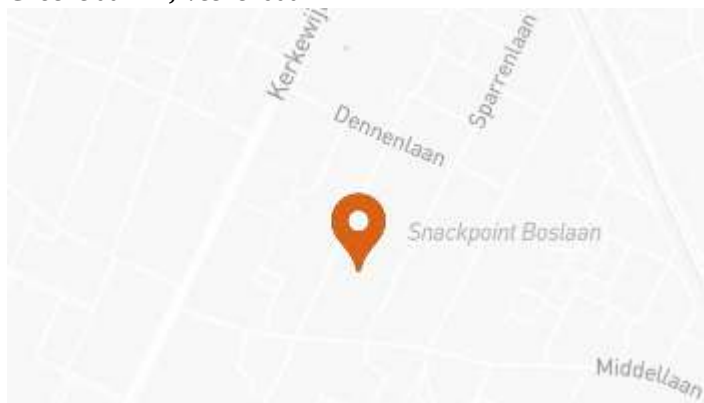
Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande stenen berging (1)
Voorzieningen	Met vloering en voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Groenelaan 27, Veenendaal





















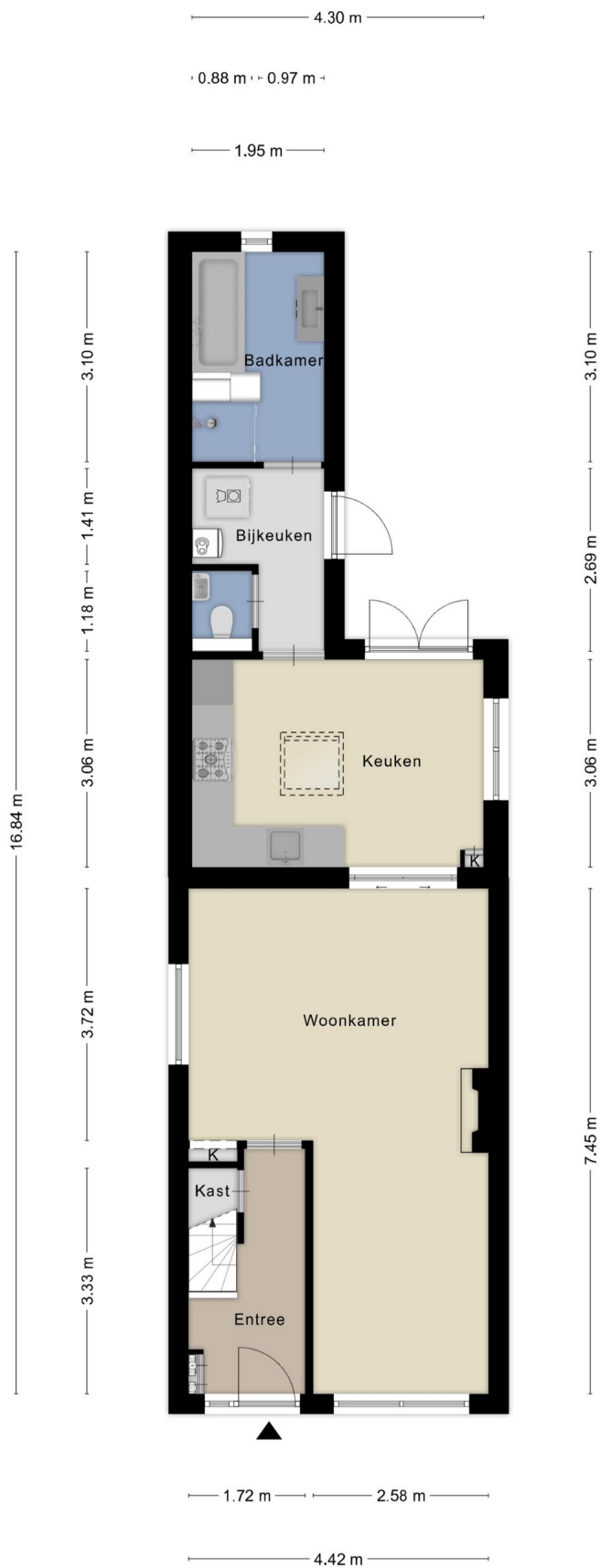








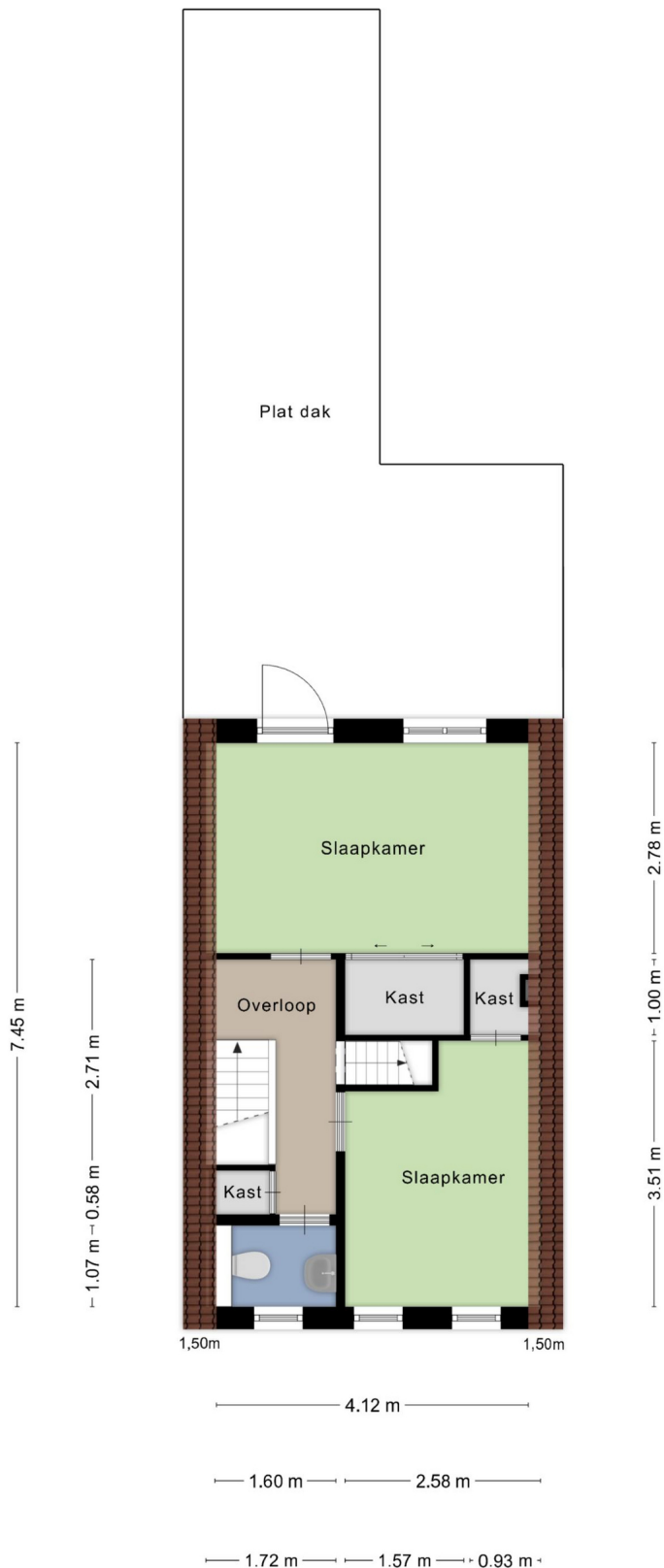




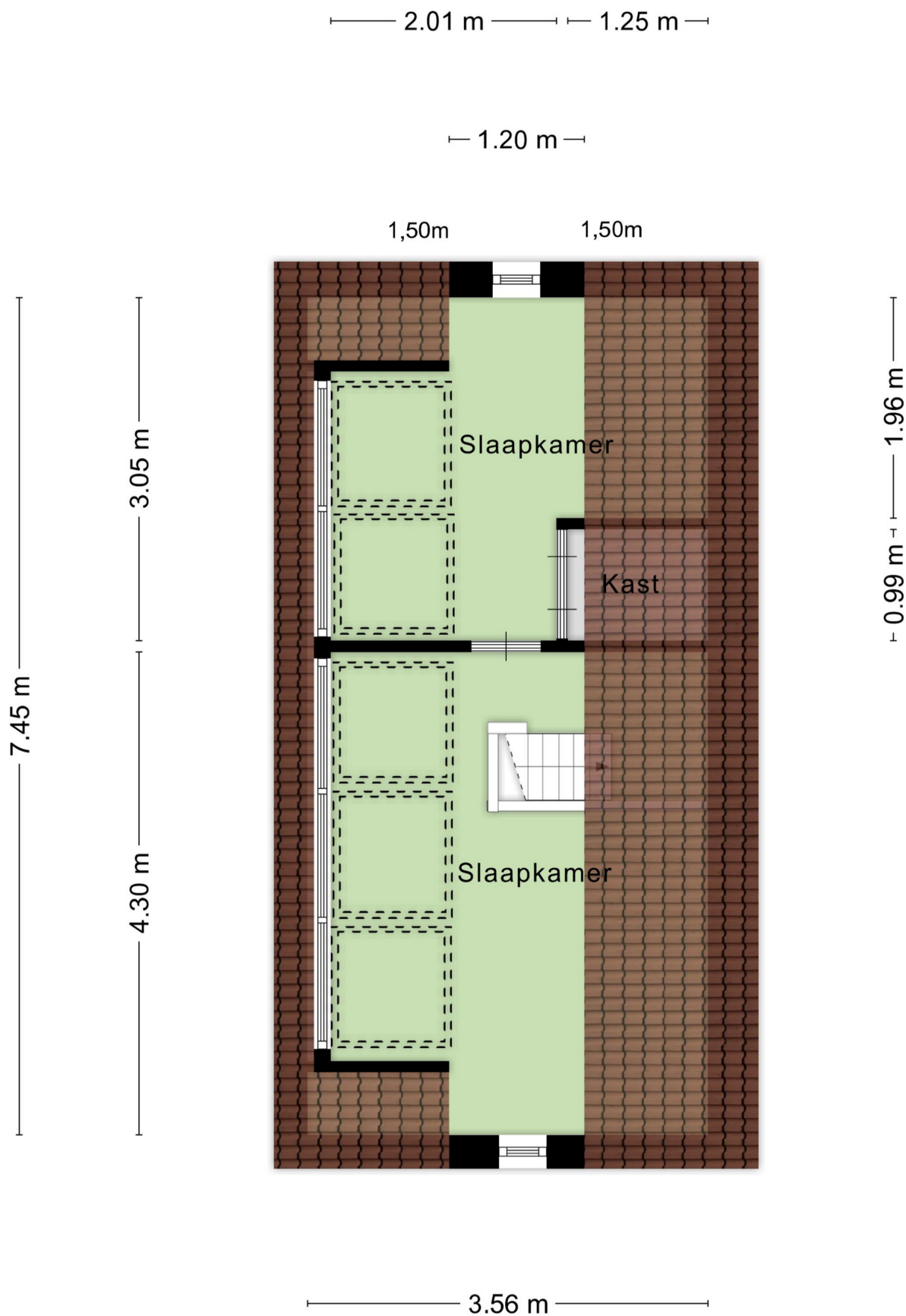
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

0.70 m 0.79 m

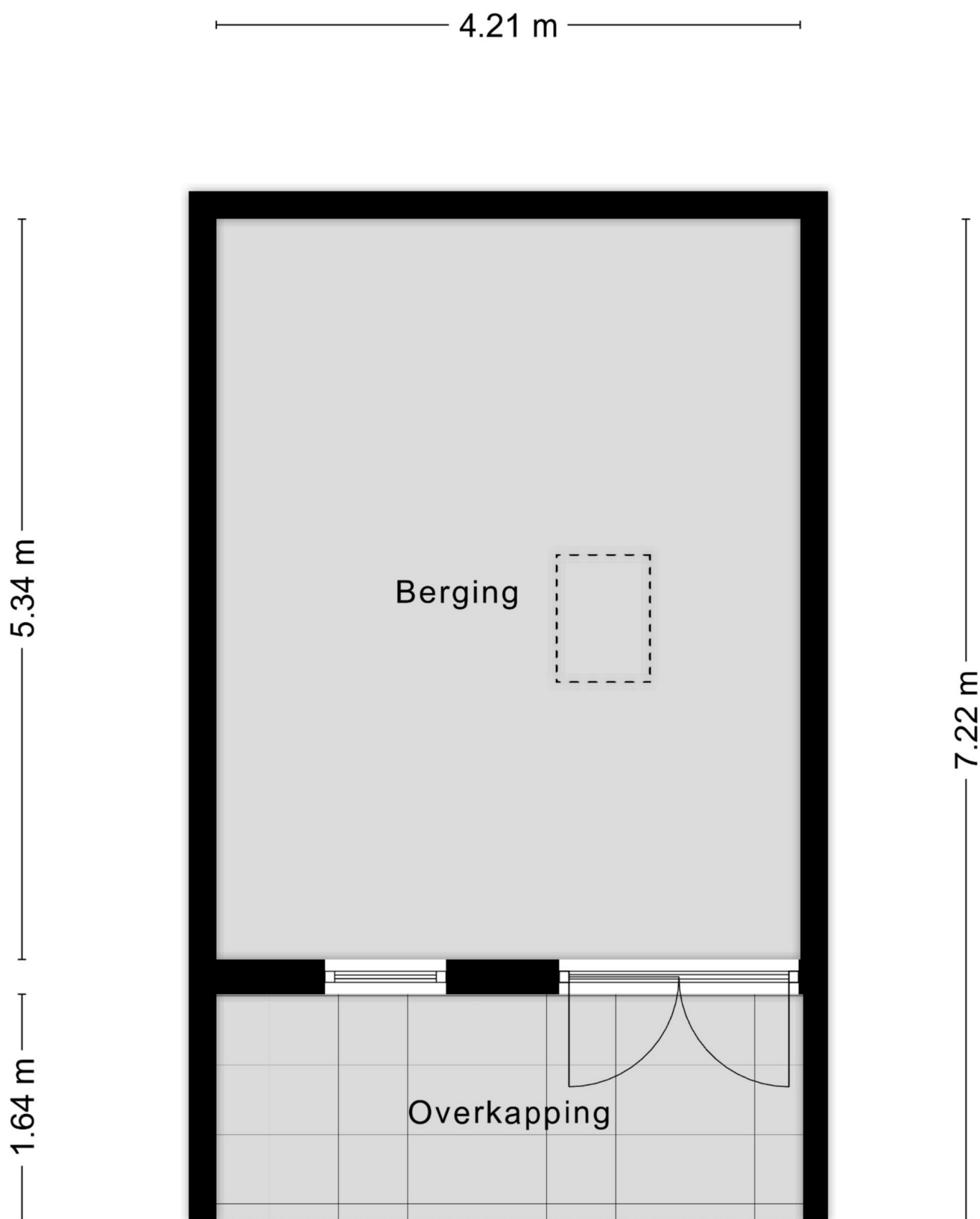
4.42 m



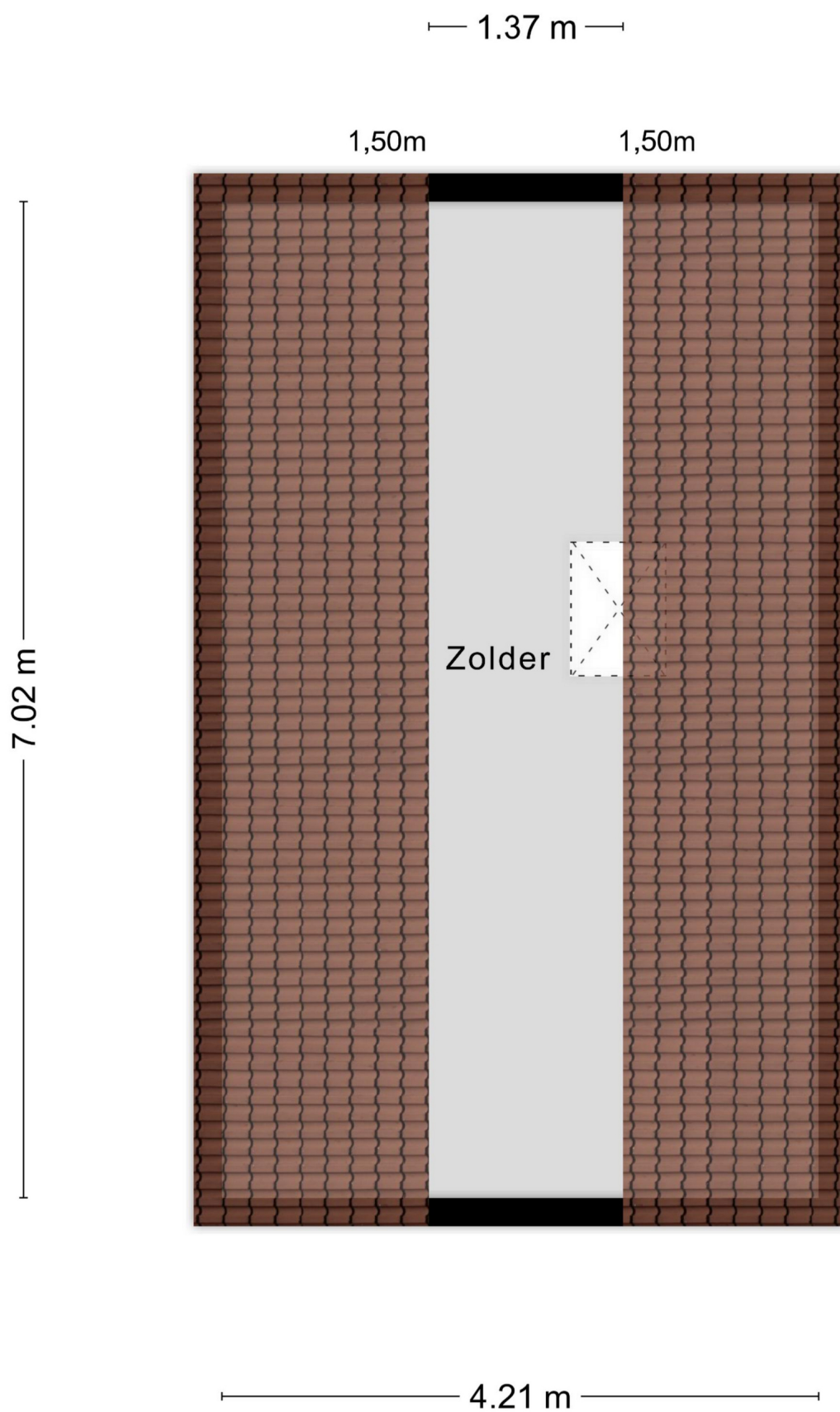
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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?