

Veenendaal

Koenestraat 40



'Samen meer in huis'

Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur



Kenmerken en gegevens



soort woning
Herenhuis



bouwjaar
2010



perceeloppervlakte
286 m²



aantal kamers
6

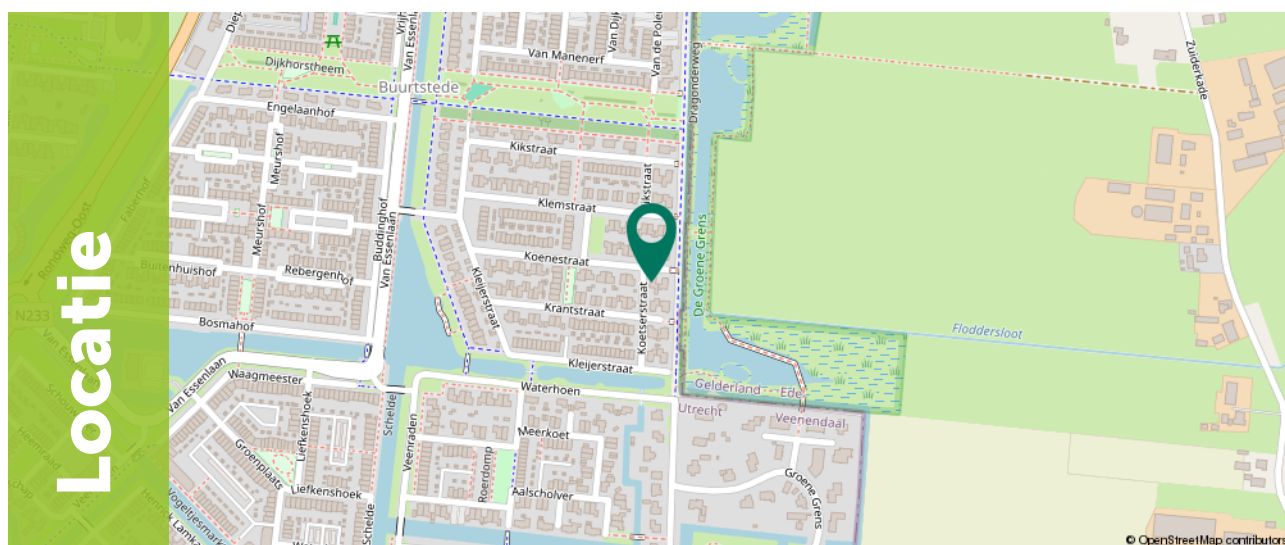


woonoppervlakte
201 m²



tuinligging
Zuid

Type woning	Halfvrijstaande woning
Inhoud woning	790 m ³
Bouwjaar	2010
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, landelijk gelegen
Energielabel	A+
Verwarming	Stadsverwarming
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warm water	Stadsverwarming
Aanvaarding	In overleg



Omschrijving

Zoek je comfort, ruimte, werkkamer of praktijkruimte met pantry aan huis en een fijne ligging? Dan is deze half vrijstaande woning aan de Koenestraat 40 in Veenendaal iets voor jou.

Met een eigen oprit mét laadpaal, vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping, een moderne keuken, kantoor- praktijkruimte op de begane grond, drie ruime slaapkamers, ouderslaapkamer met 'Frans balkon' en een open zolder vol mogelijkheden, biedt deze woning alle comfort. De royale, zonnige tuin op het zuiden en het A+ energielabel met 14 zonnepanelen maken het bovendien een toekomstbestendige keuze.

Je woont hier in een groene, kindvriendelijke wijk in Veenendaal-Oost. Het centrum bereik je gemakkelijk met de fiets en in de buurt vind je scholen, sportfaciliteiten, speelplekken en goede uitvalswegen. Natuurgebied De Groene Grens ligt op loopafstand—perfect voor een ommetje of een frisse neus.



Begane grond

Via de entree, waar het toilet, de meterkast en de trapopgang zich bevinden, kom je in de ruime, lichte woonkamer.

Dankzij de grote schuifpui en het bijzondere raam in de zijgevel valt er veel daglicht binnen en heb je mooi zicht op de tuin.

Er is genoeg plek voor een royale hoekbank én gezellige zithoekjes.





Begane grond

Aan de voorzijde liggen de keuken en het eetgedeelte; hier is ruimte voor een grote eettafel.

De keuken is strak afgewerkt met witte kasten en een graniet antraciet grijs werkblad, en volledig uitgerust met inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser en een Quooker.







Begane grond

Vanuit de woonkamer bereik je ook een kantoorpraktijkruimte met pantry, toiletruimte en een berging. Ideaal voor wie thuiswerkt, een eigen bedrijf aan huis heeft of een fijne hobbyruimte zoekt.

Deze ruimte heeft bovendien een eigen entree via de oprit. In de bijkeuken vind je een aanrechtblad en aansluitingen voor extra apparatuur, zoals een tweede koelkast of vriezer.





1e Verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers van 16,7 m², 13,9 m² en 11,8 m².

Alle kamers hebben meerdere raampartijen en de grootste slaapkamer beschikt over een ingebouwde kastenwand.

De moderne badkamer van 7,3 m² is afgewerkt met witte en antracietgrijze tegels en voorzien van een ruime dubbele wastafelmeubel, toilet, douche en een luxe bubbelbad.







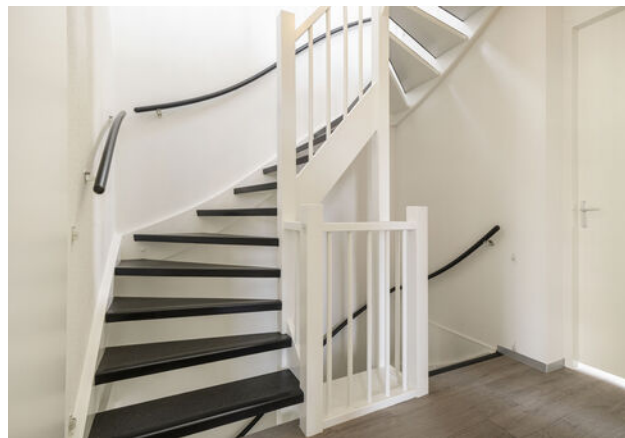


2e Verdieping

Via een vaste trap kom je op de open zolder van ca. 37,9 m².

Hier kun je eenvoudig een vierde slaapkamer realiseren of juist een werk-/sportruimte maken. De te openen dakramen zorgen voor veel licht en ventilatie.

Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.



Exterieur

De op het zuiden gelegen, onderhoudsvriendelijke tuin heeft genoeg plaats voor een comfortabele loungehoek en een speelruimte voor de kinderen.

Een heerlijke tuin om te genieten van het buitenleven, zowel in de zon als in de schaduw.

Dankzij de handige zij-ingang kom je gemakkelijk met fietsen, kliko's en tuingereedschap achterom.









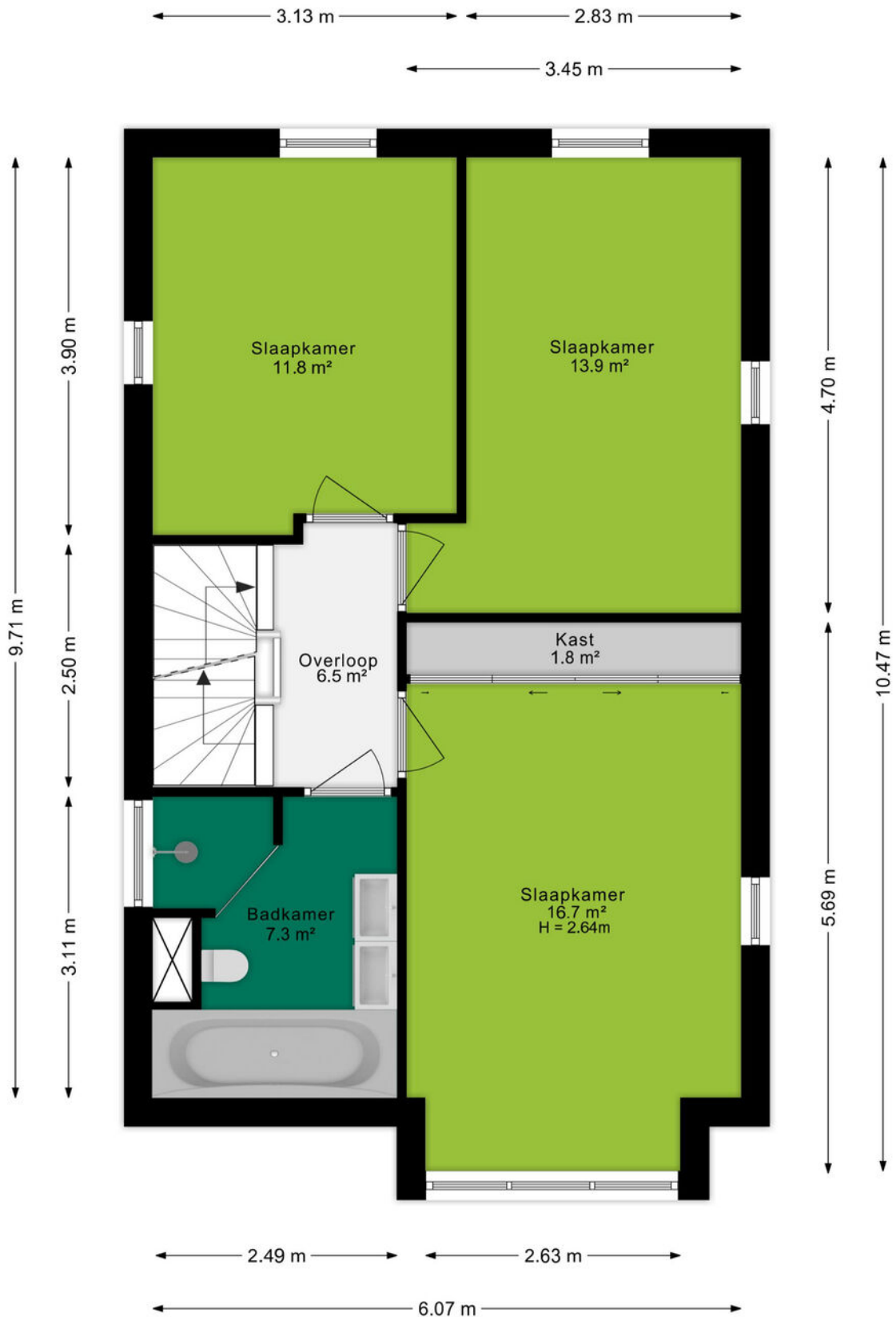
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

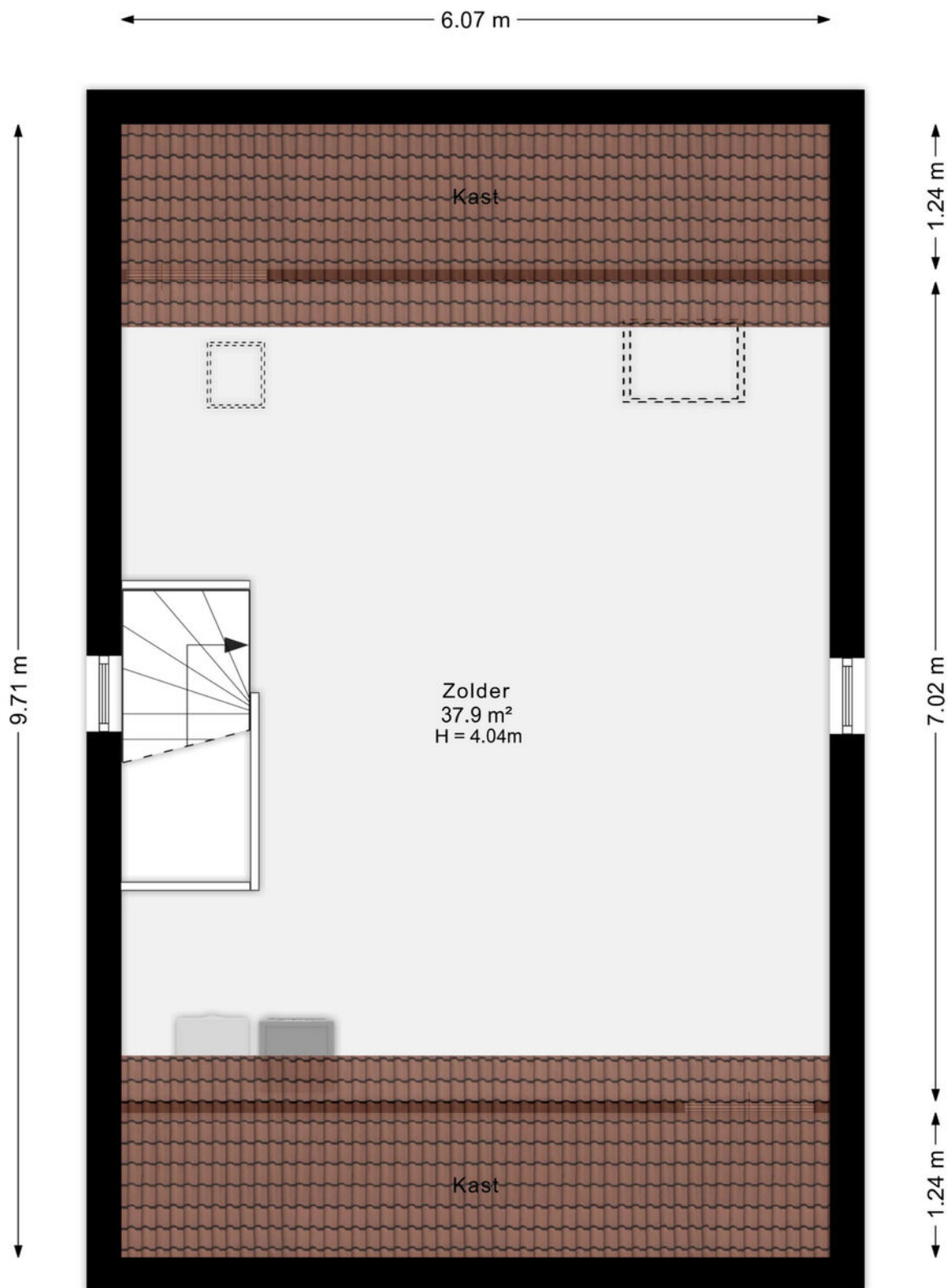
Eerste verdieping



Ditters
samen meer in huis

Plattegrond

Zolder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koenestraat 40



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veenendaal

Sectie K

Perceel 6016

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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.



Jan van Doorn
06-52857200
janvandoorn@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