

TE KOOP

Faberhof 66

Veenendaal



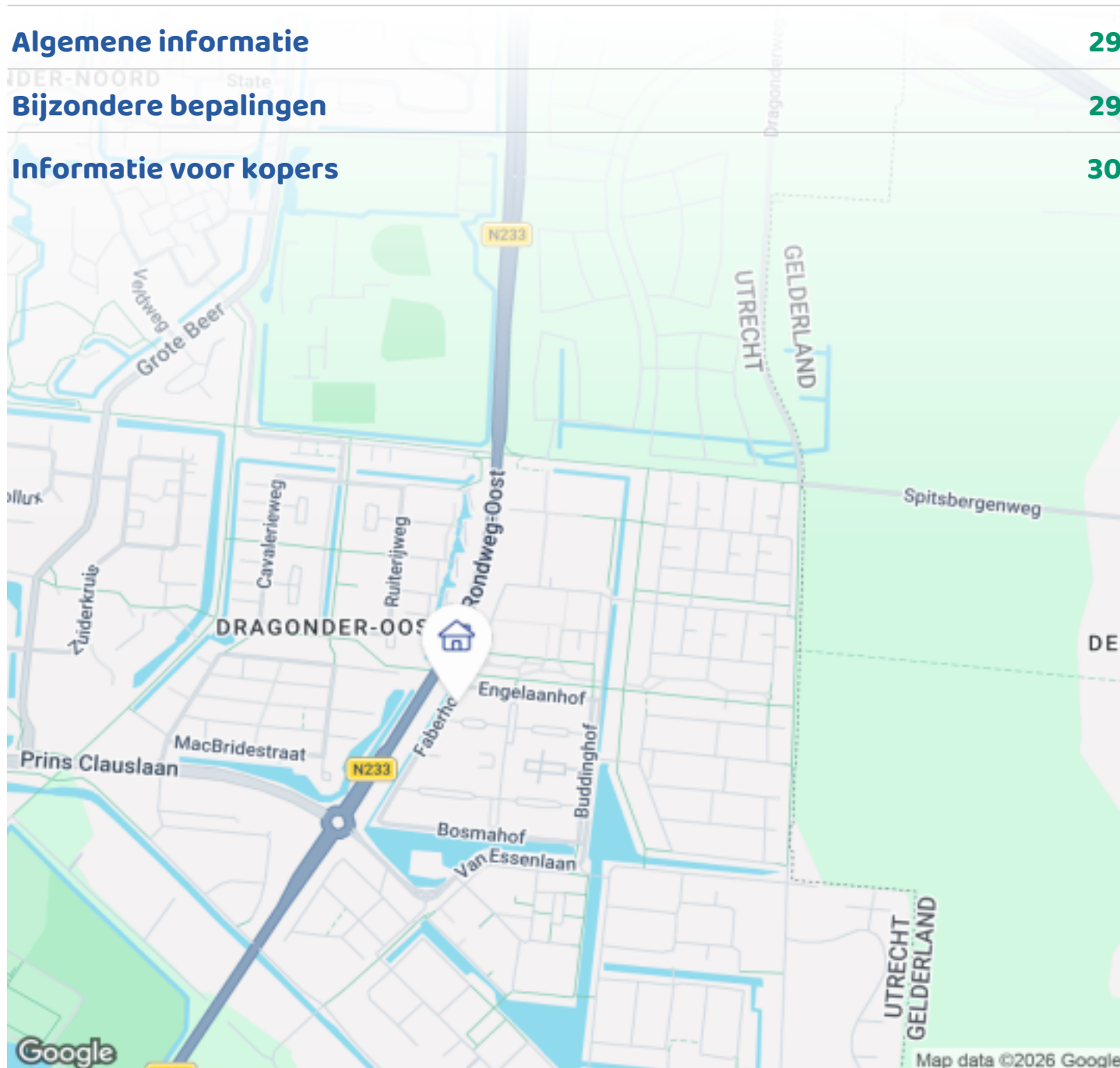
Vraagprijs

€ 485.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Faberhof 66, Veenendaal

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Moderne Eengezinswoning met Energielabel A en 4 Slaapkamers in een Kindvriendelijke Wijk in Veenendaal Oost! Met een zonnige tuin van ca. 9 meter lang!

Deze prachtige, energiezuinige eengezinswoning biedt alles wat je zoekt voor een comfortabel en duurzaam gezinshuis. Gelegen in een rustige wijk in Veenendaal Oost, geniet je van een ideale ligging met alle voorzieningen binnen handbereik.

Kenmerken van de woning:

- Vier ruime slaapkamers: De woning beschikt over 4 slaapkamers, ideaal voor een gezin. Bovendien is de mogelijkheid aanwezig om een 5de slaapkamer te creëren, bijvoorbeeld door het aanpassen van de 5de kamer op de 2de verdieping.
- Mooie en goed uitgeruste keuken: De woning beschikt over een moderne, volledig ingerichte keuken met hoogwaardige apparatuur. Het is een perfecte ruimte voor het bereiden van maaltijden voor het hele gezin.



Woningbrochure: Faberhof 66, Veenendaal

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Dankzij het slimme design en de ruime opzet is het een fijne plek om te koken en samen te zijn.

- Luxe badkamer: De badkamer inclusief 2de toilet biedt een luxe uitstraling. Met een ruime inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel (met twee wastafels) en een goed onderhouden afwerking is dit de ideale plek om te ontspannen na een drukke dag.
- Energiezuinig: Dankzij het energielabel A ben je verzekerd van lage energiekosten. Het welbekende DEVO systeem zorgt daarnaast voor het juiste binnenklimaat (verwarming en koeling) en het warme water.
- Recent buitenschilderwerk (2025): De woning is in 2025 volledig aan de buitenzijde geschilderd, wat bijdraagt aan de frisse uitstraling en het onderhoud van de woning.
- Veilig wonen: De woning beschikt over het Politiekeurmerk Veilig Wonen, wat extra gemoedsrust biedt voor jou en je gezin.
- Onderhoudsvriendelijke tuin: De achtertuin is niet alleen zonnig, maar ook onderhoudsvriendelijk, zodat je meer tijd hebt om te genieten van het buitenleven en minder tijd kwijt bent aan tuinonderhoud.
- Goed parkeren: Aan zowel de voor- als achterkant van de woning is er voldoende parkeergelegenheid, wat het extra makkelijk maakt om je auto dichtbij huis te parkeren. Ook zijn er laadpalen aanwezig voor elektrische auto's.
- Ruime berging, trappenkast en extra vliering: De woning beschikt over een praktische ruime berging voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Daarnaast is er een extra vliering en trappenkast in de woning, wat extra opbergruimte biedt voor alles wat je niet dagelijks nodig hebt.
- Separaat toilet beneden: De woning beschikt over een apart toilet op de begane grond, wat bijzonder praktisch is voor gasten en het dagelijks comfort van het gezin. Het toilet is modern en netjes afgewerkt.

Ligging:

Deze woning is gelegen in een gezellige, kindvriendelijke wijk in Veenendaal Oost, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Supermarkten, zorginstellingen en het openbaar vervoer zijn op korte afstand te bereiken. Voor gezinnen met kinderen is de

locatie ideaal, met meerdere basisscholen en kinderopvangcentra op loopafstand. Bovendien ben je in slechts +/-10 minuten in het bruisende centrum van Veenendaal, waar je terecht kunt voor leuke winkels, restaurants en gezellige cafés.

Goede bereikbaarheid:

De woning heeft een uitstekende ligging ten opzichte van de snelwegen A12, A30 en A15, wat zorgt voor een snelle verbinding naar omliggende steden en regio's. Of je nu naar Utrecht, Arnhem of andere steden wilt reizen, je bent zo op de snelweg.

Samenvattend:

Deze woning biedt niet alleen de perfecte balans tussen rust en bereikbaarheid, maar ook het comfort van een energiezuinige en goed onderhouden woning. Met de ruime berging, extra vliering, onderhoudsvriendelijke tuin en de mogelijkheid om een 5de slaapkamer te creëren, is dit huis ideaal voor een groeiend gezin. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf!

Extra omschrijving van de woning:

De woning:

Bij het binnenkomen van de woning komt u in de entreehal, waar zich de meterkast en een aparte toiletruimte bevinden, voorzien van een hangtoilet, fonteintje, witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels. Via een deur kunt u doorlopen naar de woonkamer, die grote ramen heeft en een deur naar de zonnige tuin. In de woonkamer heeft u de beschikking over een afgesloten trappenkast met schappen. Er is veel lichtinval in zowel de woonkamer als de keuken. De keuken is voorzien van een kunststof aanrechtblad met een RVS afzuigkap, een keramische kookplaat (4 pitten), een combimagnetron, vaatwasmachine, inbouwkoelkast, aparte diepvriezer en extra kastruimte om spullen in op te bergen. Twee ladeblokken en veel kastruimte!

De benedenverdieping is voorzien van een extra brede, lichtgrijze laminaatvloer met V-groef. Daarnaast is er beneden zuinige vloerverwarming en koeling voor de

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zomer, met het welbekende DEVO-systeem. De drie moderne DUO-rolgordijnen aan de achterzijde zijn inbegrepen. Dit zorgt voor een mooie sfeer in de woonkamer! Door de buitenzonwering (elektrisch) kunt u met een handomdraai het licht in de woonkamer bepalen. De wand is aan één kant beneden lichtgrijs gesausd, de overige wanden zijn wit.

Eerste verdieping (1de):

De eerste verdieping heeft drie grote slaapkamers en een badkamer, uitgerust met twee wastafels/kranen, een inloopdouche met glazen wand, een moderne opbergkast, een hangtoilet en een designradiator. Op deze verdieping ligt in de gang en op de slaapkamers een lichte laminaatvloer met houtstructuur, die er goed uitziet. Voor elk raam hangt een nieuw lichtgrijs rolgordijn en er zijn gordijnen aanwezig. Ook op deze verdieping kunt u gebruik maken van de zuinige vloerverwarming en/of koeling.

Tweede verdieping (2de):

Op de tweede verdieping bevindt zich een extra slaapkamer, of, indien gewenst, een studeer-/werkkamer/hobbykamer. Op de overloop kunt u de wasmachine en droger aansluiten. Deze verdieping heeft twee ruimtes, waarin u ook extra spullen kunt opbergen of gebruik kunt maken van een extra (slaap)kamer. Daarnaast is de mechanische ventilatie van de woning in deze ruimte opgesteld. De vloer is voorzien van een mooie vinylvloer met een grijze houtstructuur.

Derde verdieping (3de):

Via een vlizotrap komt u op de derde verdieping, waar zich extra opbergruimte bevindt. Hier kunt u nog meer spullen opbergen.

De tuin:

De tuin ligt op het zuid - oosten (MET VEEL ZON!). De tuin is grotendeels onderhoudsvrij, met een terras waar u heerlijk buiten kunt leven, BBQ'en of zonnen. Aan beide zijden van de tuin staan hardhouten schuttingen. In de achtertuin staat een houten berging met betonvloer en schappen. Via de poort kunt u door een gang naar extra parkeerruimte lopen, en eventueel

kunt u daar ook parkeren. In de voortuin ligt wit grind en staat een natuurlijke beukenhaag.

Aanvaarding in overleg.

Interesse?

Bel of e-mail ons voor het maken van een bezichtigingsafspraak!

Disclaimer:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

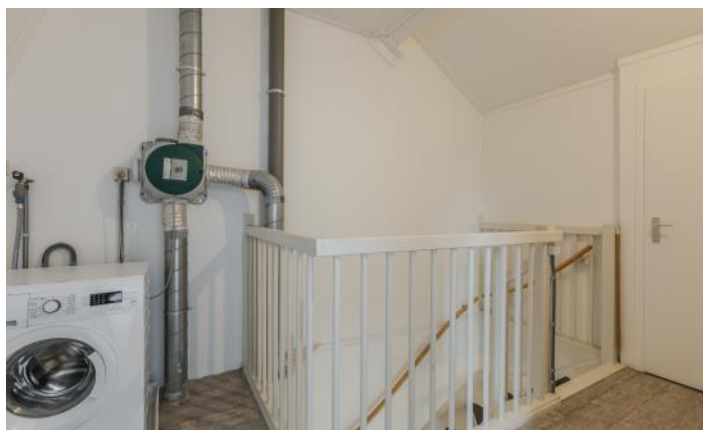








FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





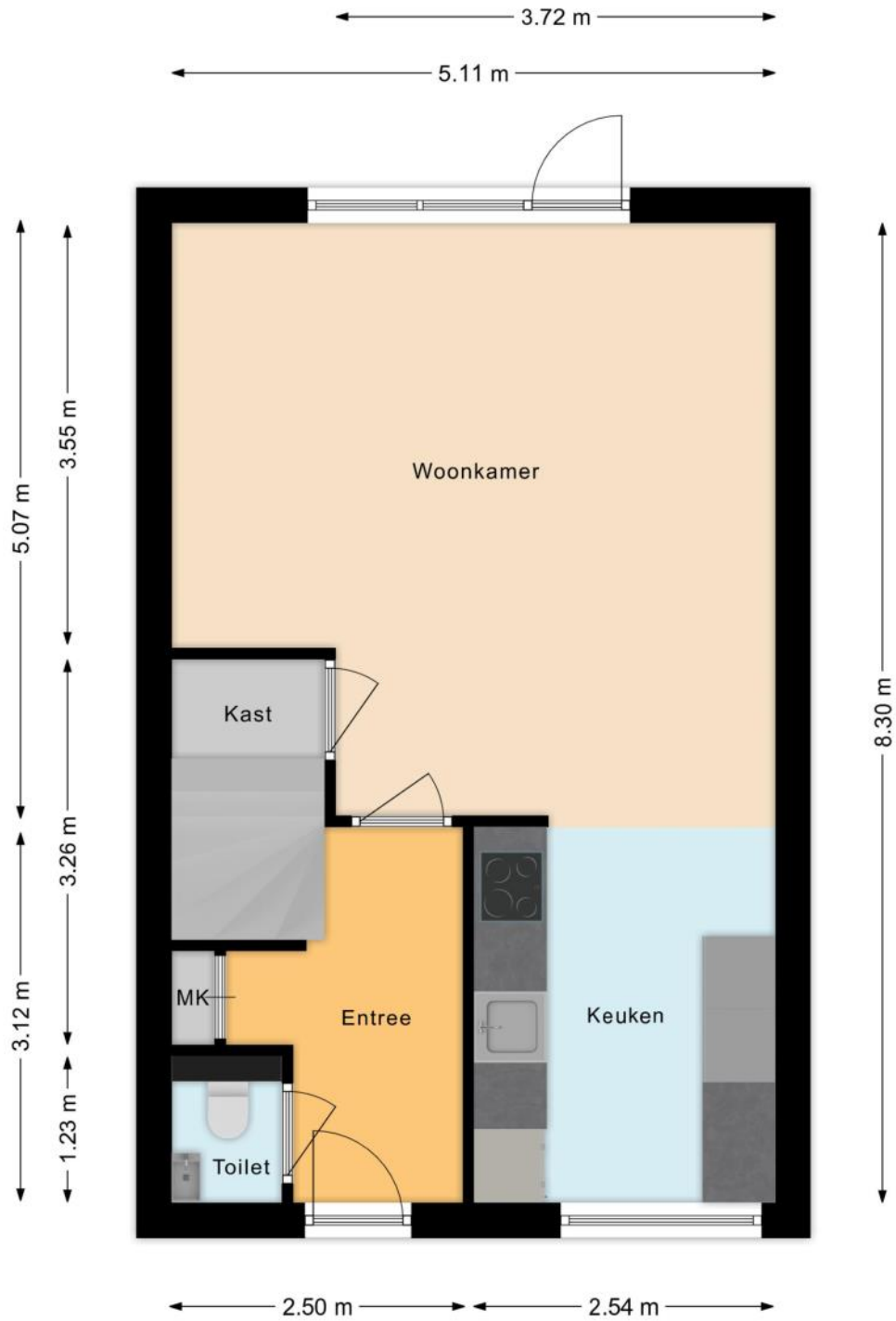
FOTO'S



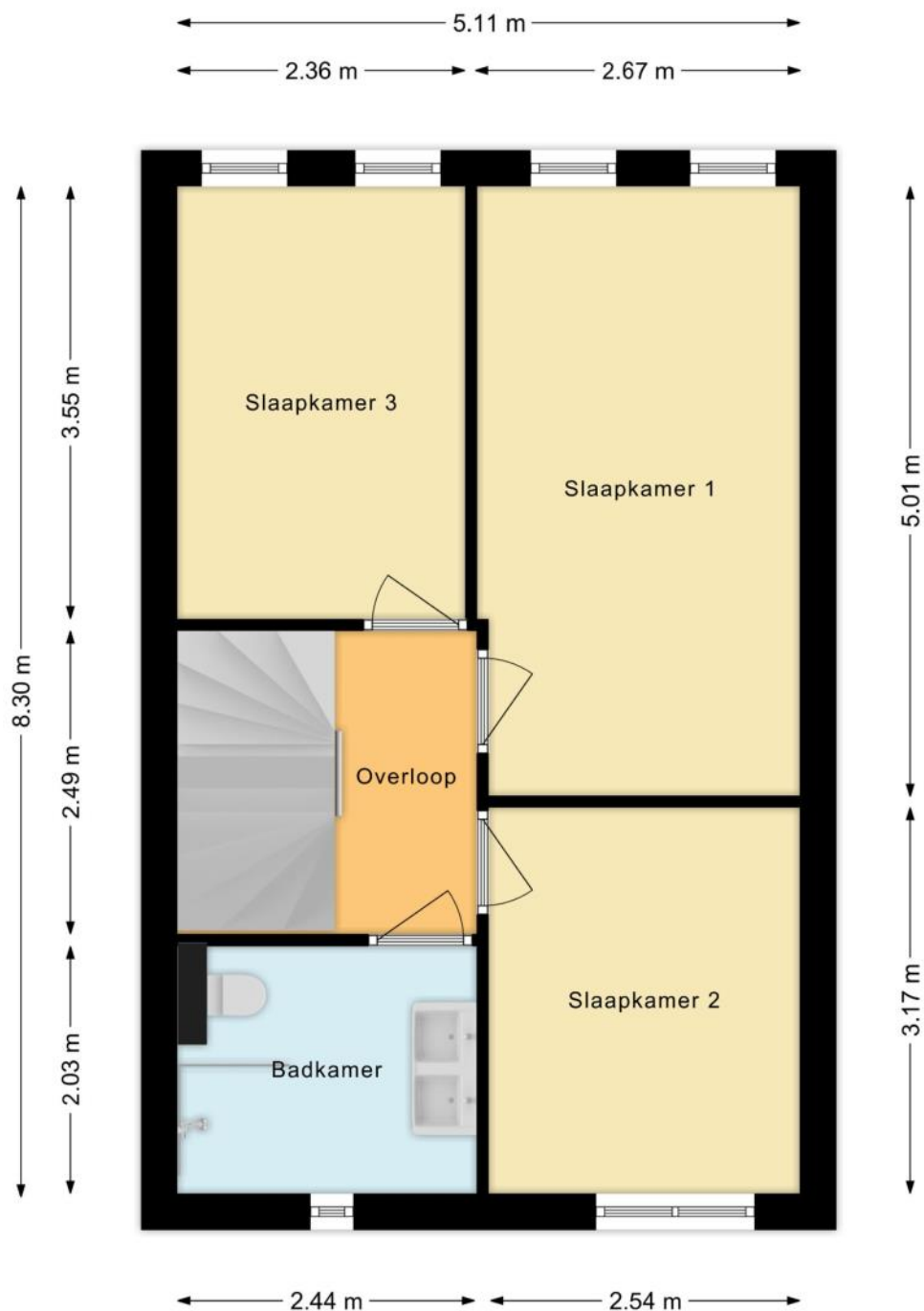
Woningbrochure: Faberhof 66, Veenendaal

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

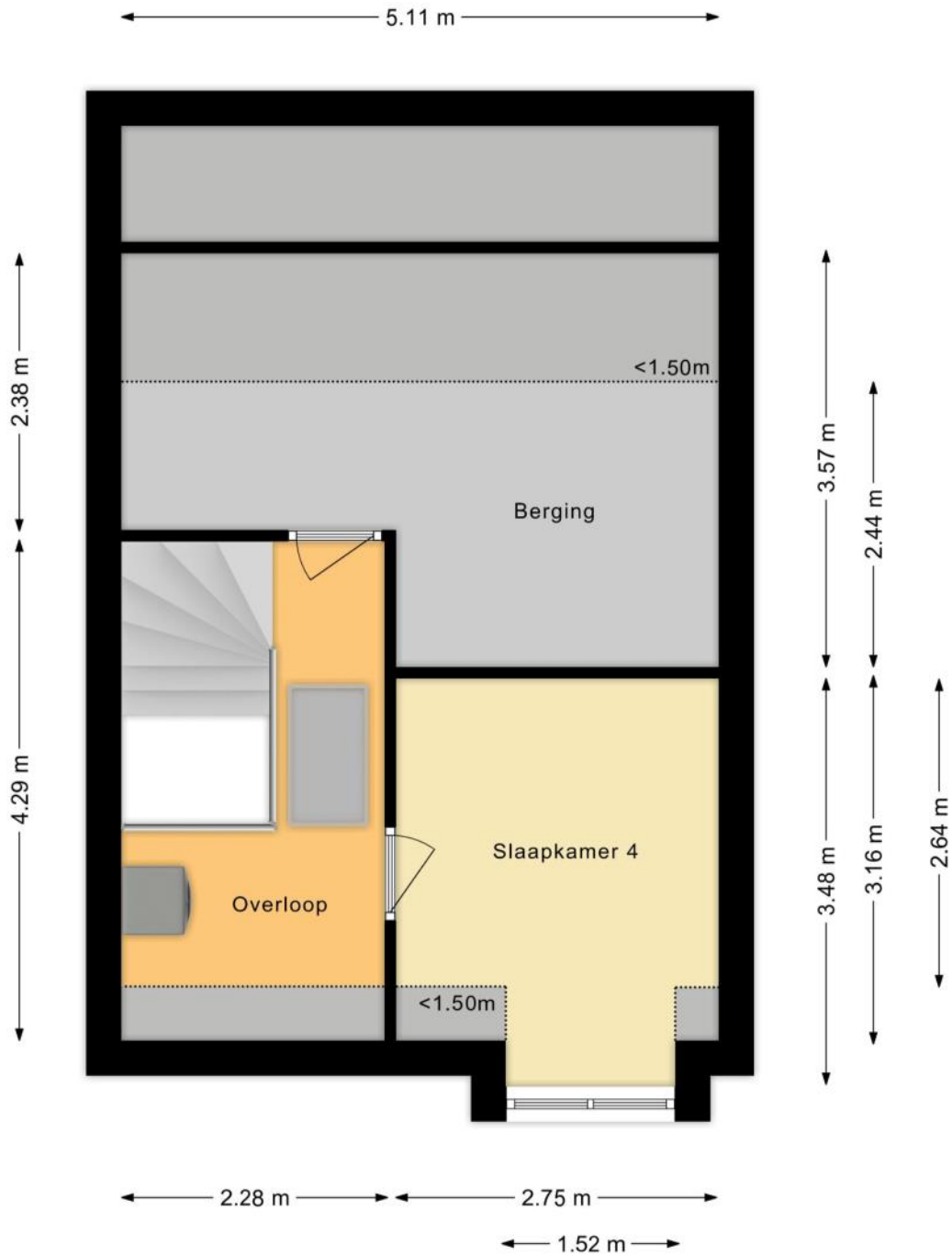
PLATTEGROND



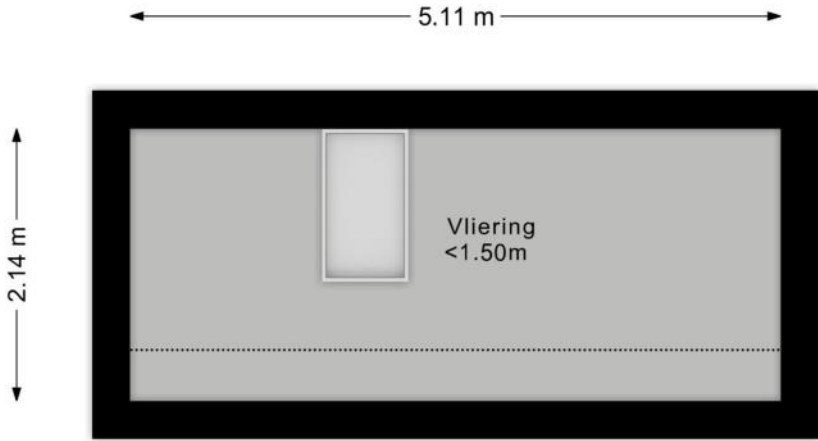
PLATTEGROND



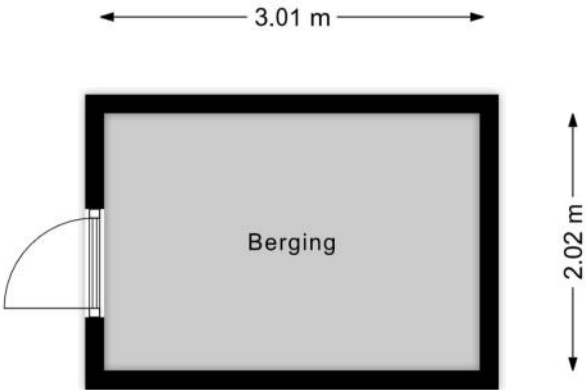
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2010
Soort dak	Lessenaarsdak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	116 m ²
Inhoud	418 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	113 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	45 m² (9,0m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaand hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Kadastrale gegevens

Veenendaal K 6117

Oppervlakte

116 m²

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Kledingkast in de slaapkamer met 3 deuren en een spiegel blijft achter.

2 x bloembakken achtertuin blijven achter.

Klikohok aan de voorkant van de woning blijft achter.

Videodeurbel gaat mee en normale deurbelknop blijft achter.

Postzakvanger blijft achter.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veenendaal	
	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6117	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.