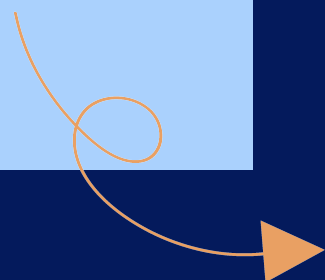


te koop



**DODDEGRAS 12
VEENENDAAL**

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.





Deze royale uitgebouwde hoekwoning in de populaire wijk Dragonder biedt circa 150 m² woonruimte, een lichte woonkamer met uitbouw, vier slaapkamers en een verzorgde achtertuin met veranda en veel privacy. Met 11 zonnepanelen, twee bergingen en een gunstige ligging nabij voorzieningen, groen en NS-station is dit een ideaal gezinshuis met comfort en ruimte.



Kenmerken

BOUWJAAR 1975	WOONOPPERVLAKTE 149 m ²	ENERGIELABEL B	SLAAPKAMERS 4
INHOUD 490 m ³	PERCEELOPPERVLAKTE 249 m ²	WOONLAGEN 3	EXTERNE RUIMTE 6 m ²

Omschrijving

RUIM, LICHT EN COMPLEET GEZINSHUIS MET VERANDA EN VEEL PRIVACY IN DRAGONDER

Deze royale UITGEBOUWDE HOEKWONING is gelegen op een rustige locatie in de populaire wijk Dragonder en biedt een heerlijke leefruimte van bijna 150 m²! De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, 4 slaapkamers en een nette badkamer. De uitbouw vormt een prachtige tweede zithoek of een ideale speelruimte voor kinderen. De diepe achtertuin met VERANDA is gelegen op het oosten en biedt veel privacy, waardoor u hier heerlijk kunt ontspannen. Daarnaast is de woning voorzien van twee BERGINGEN en zijn er 11 zonnepanelen geïnstalleerd. In de directe omgeving vindt u diverse groenstroken en speeltuintjes. Ook liggen voorzieningen, zoals het wijkwinkelcentrum 'Aller Erf', een NS-station en diverse uitvalswegen binnen handbereik. Een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte en een centrale ligging!

Bouwjaar: 1975. Perceel: 249 m². Woonoppervlakte: 149 m². Energielabel: B.

Indeling:

Begane grond: via de groen aangelegde voortuin, met een markante boom als blikvanger, bereikt u middels een looppad de entree. Naast de entree bevindt zich de inpandige berging (7,2 m²), ideaal voor fietsen en opslag. U komt binnen in een ruime ontvangsthal met toegang tot de toiletruimte, de meterkast (8 groepen) en de trapgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een hangend toilet en fonteintje.

Door middel van een glaspaneeldeur komen we in het midden van de woning uit. De woonkamer is aan de tuinzijde gesitueerd en biedt dankzij de grote raampartijen een fraai zicht op de tuin. Ook zorgen deze ramen gegarandeerd voor veel lichtinval. Centraal in de zithoek staat een sfeervolle elektrische haard, een gezellige plek om samen te zitten. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de royale uitbouw, een heerlijke plek die de woning extra leefruimte en comfort geeft. Of u hier nu een tweede zithoek, speelruimte voor de kinderen of hobbyruimte realiseert, de mogelijkheden zijn volop aanwezig. De raampartijen aan beide zijden zorgen voor een lichte en open sfeer.

De open keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en is uitgevoerd in een L-vormige opstelling. Deze opstelling is afgewerkt met roomwitte paneelfronten en een composieten aanrechtblad. De achterwand is betegeld met rustieke lichte wandtegeltjes. De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, schouw, koelkast, vaatwasser en een spoelbak met Quooker. Naast de keuken is er ruimte voor het plaatsen van een eettafel. De begane grond is afgewerkt met een plavuizen vloer en lichte wandafwerking. De ronde muur zien we op elke verdieping terugkomen en geeft de woning een speels en uniek karakter.

Eerste verdieping: vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers van ca. 14,3, 12,8 en 10,3 m², de badkamer en een vaste kast. De slaapkamers zijn ruim opgezet en afgewerkt met een laminaatvloer en behangen wanden. De hoofdslaapkamer beschikt over een vaste kast. De badkamer (7 m²) is volledig betegeld met witte wandtegels voorzien van een groene sierbries en groen-witte vloertegels. De ruimte is voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel, hangend toilet en designradiator. Er kan op zowel mechanische als natuurlijke wijze geventileerd worden door het aanwezige raam.

Tweede verdieping: via de vaste trap bereikt u de voorzolder op de tweede verdieping. Deze is voorzien van een dakraam en een vaste kast met daarin de witgoed aansluitingen en de cv-ketel (Remeha, 2021). Vanaf de voorzolder heeft u toegang tot een ruime vierde slaapkamer van ca. 13,6 m². Deze slaapkamer is aan de achterzijde voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en behangen wanden.



RUIM, LICHT EN COMPLEET GEZINSHUIS MET VERANDA EN VEEL PRIVACY IN DRAGONDER

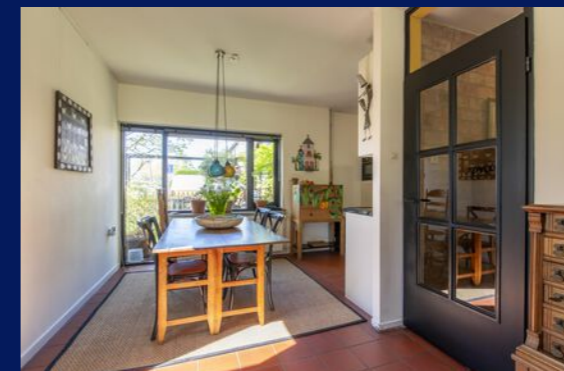
Tuin: achter de woning ligt een verzorgd aangelegde tuin met een gunstige ligging op het oosten. Dankzij het ontbreken van inkijk van achterburen geniet u hier van veel privacy. De tuin is ingericht met ruime borders en diverse groene beplanting. Direct bij de achtergevel bevindt zich een royaal terras, voorzien van een zonnenscherm zodat u ook op warme dagen comfortabel in de schaduw kunt zitten. Achterin de tuin staat een prachtige veranda met een fraaie houten balkenconstructie. Deze sfeervolle overkapping vormt een verlengstuk van de leefruimte en is een ideale plek om beschermd te genieten. Aan deze veranda bevindt zich een houten berging v.v. elektra, ideaal voor opslag of als praktische werkruimte.

Aanvullend:

- 11 zonnepanelen geplaatst;
- aanvaarding: in overleg. Voorkeur verkoper: augustus 2026.

Aan de inhoud van deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend en aanvaardt Diepeveen Makelaars geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.



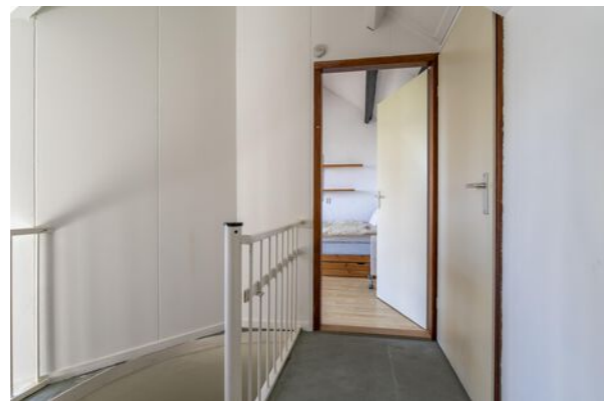
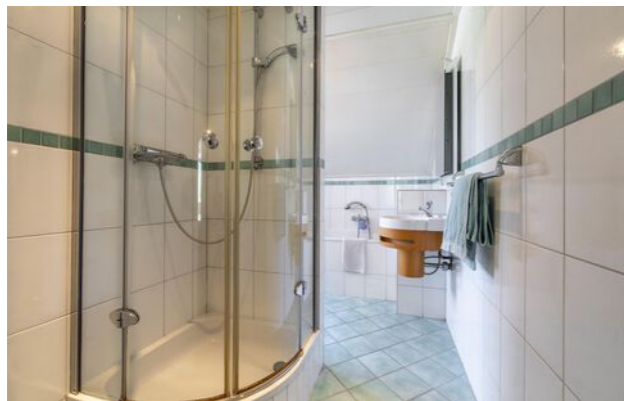


BEGANE GROND

Via de groen aangelegde voortuin met markante boom bereikt u de entree, met naastgelegen inpandige berging voor fietsen en opslag. De ruime hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast en de trapopgang. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij grote raampartijen en beschikt over een sfeervolle elektrische haard. De royale uitbouw vormt een veelzijdige extra leefruimte, ideaal als tweede zithoek, speel- of hobbyruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in L-opstelling met diverse inbouwapparatuur, terwijl de plavuizen vloer en de speelse ronde muur zorgen voor een verzorgd en uniek geheel.



woning.



TUIN & OMGEVING

Achter de woning ligt een verzorgd aangelegde tuin met een gunstige ligging op het oosten. Dankzij het ontbreken van inkijk van achterburen geniet u hier van veel privacy. De tuin is ingericht met ruime borders en diverse groene beplanting. Direct bij de achtergevel bevindt zich een royaal terras, voorzien van een zonnenscherm zodat u ook op warme dagen comfortabel in de schaduw kunt zitten. Achterin de tuin staat een prachtige veranda met een fraaie houten balkenconstructie. Deze sfeervolle overkapping vormt een verlengstuk van de leefruimte en is een ideale plek om beschermd te genieten. Aan deze veranda bevindt zich een houten berging v.v. elektra, ideaal voor opslag of als praktische werkruimte.

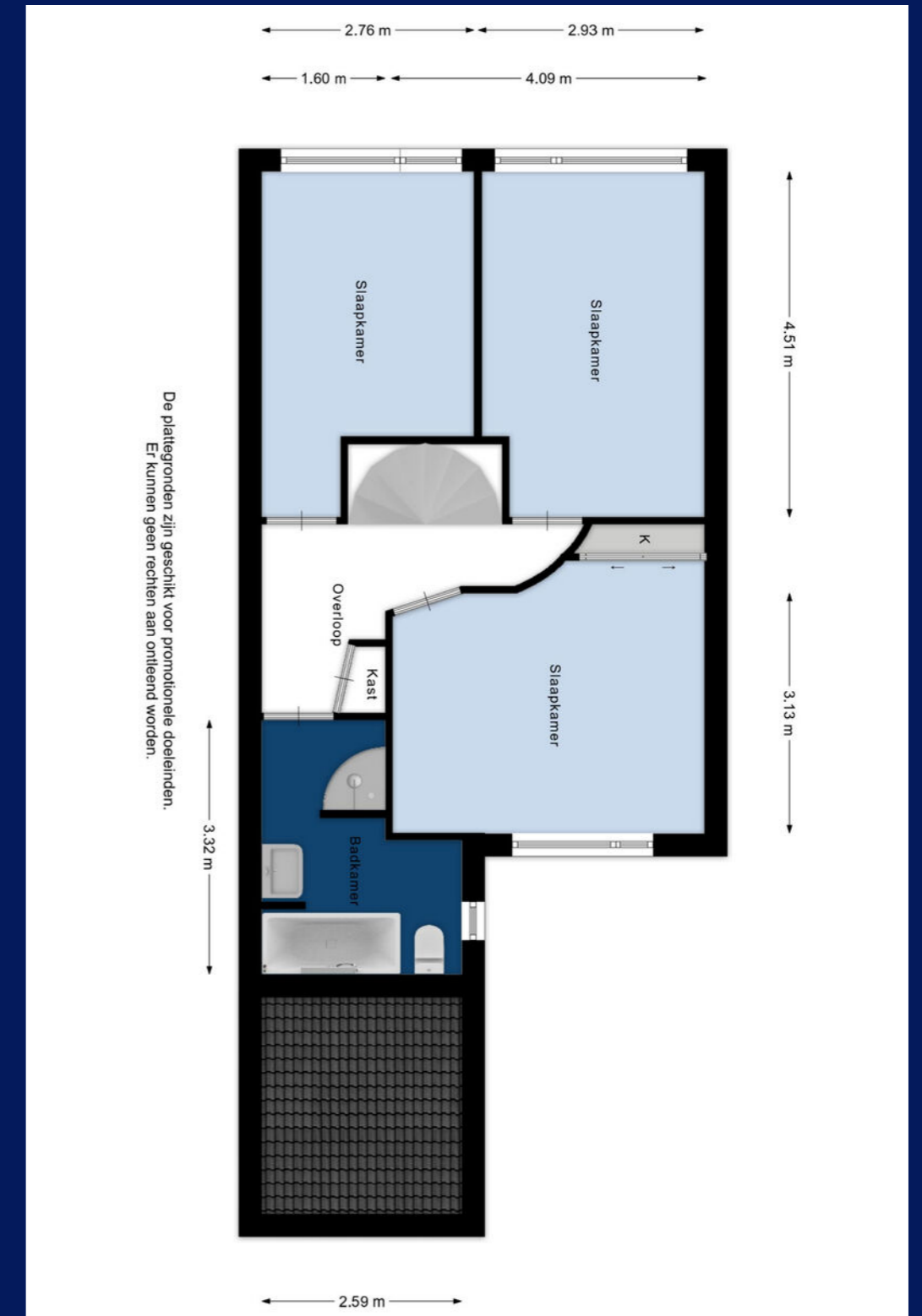




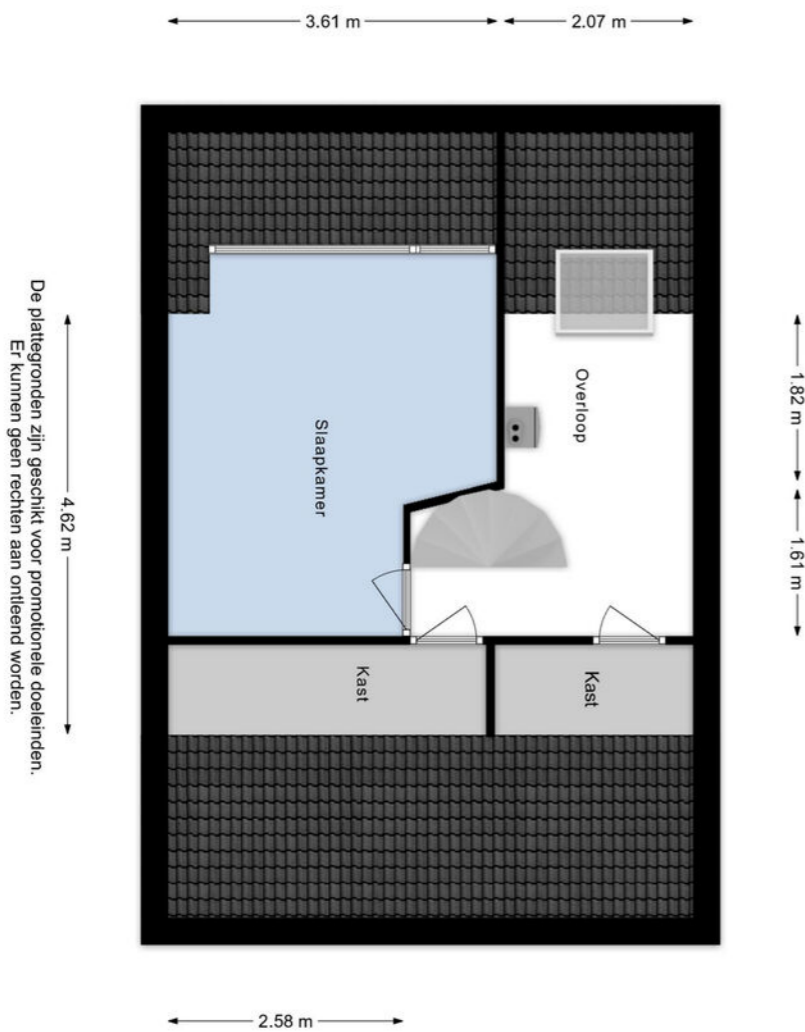
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

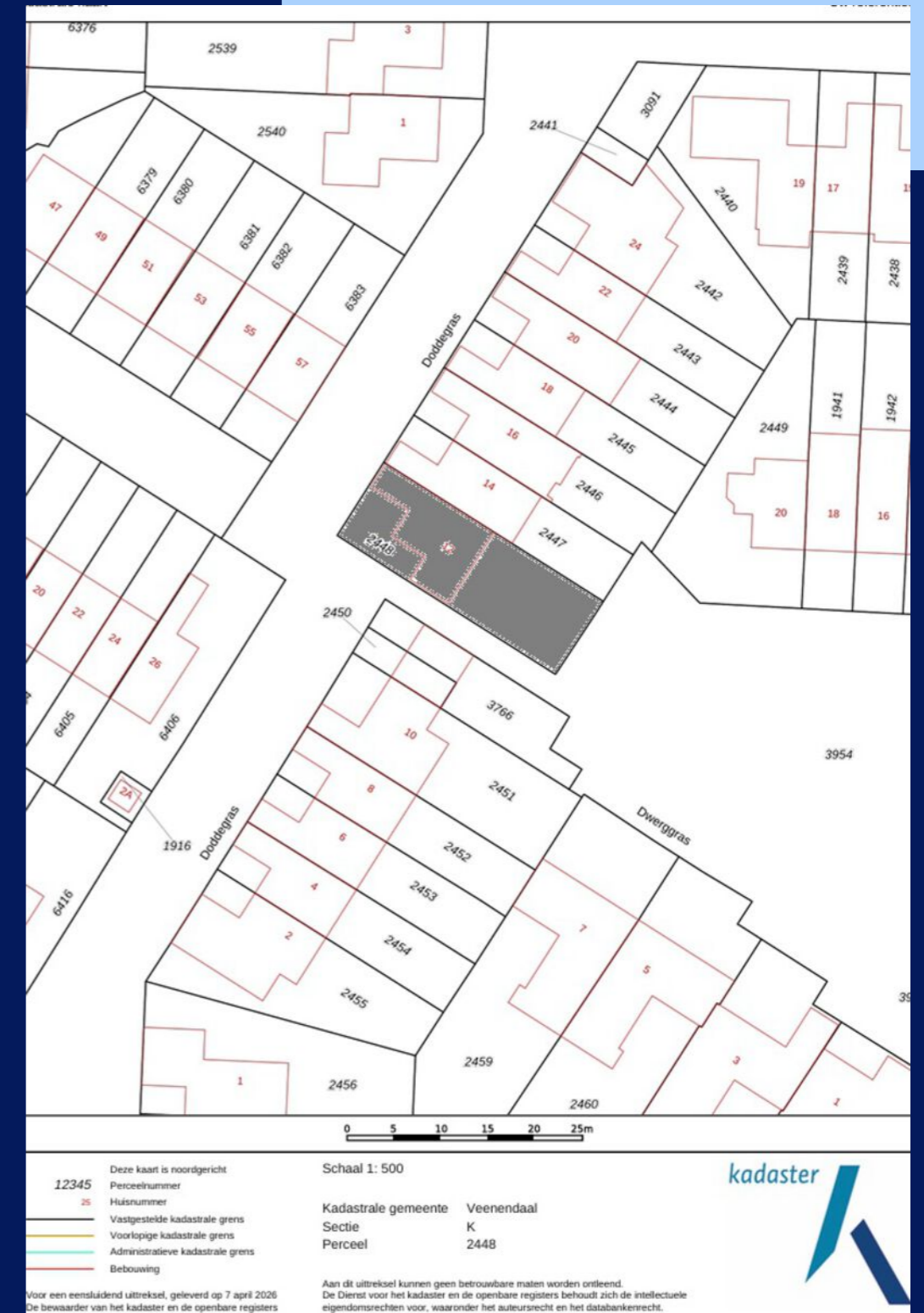


De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kadaster

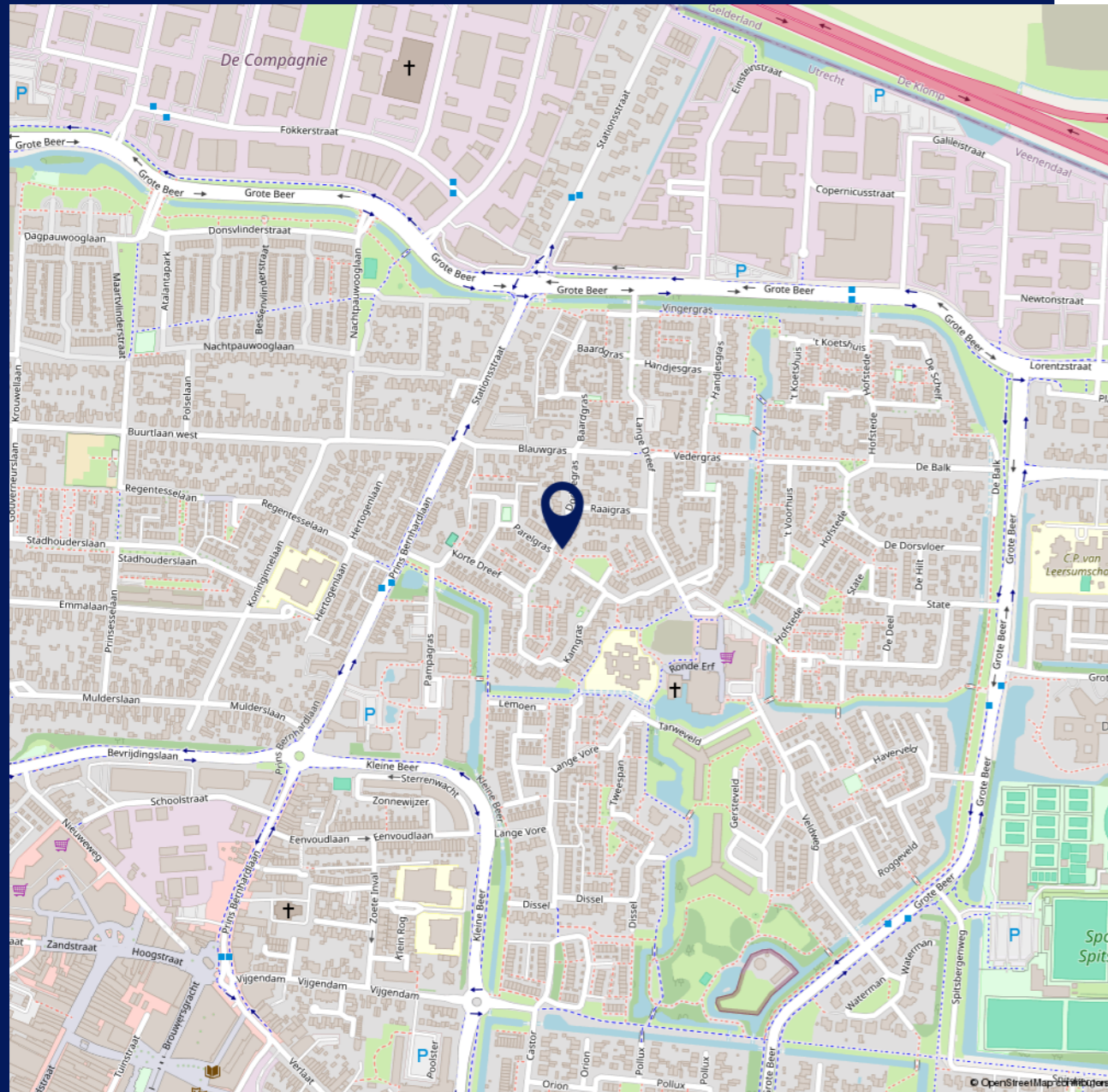
ADRES
KADASTRALE GEMEENTE
SOORT EIGEN GROND
KADASTRAAL PERCEEL
KADASTRAAL SECTIE

Doddegras 12
Veenendaal
Volle eigendom
2448
K



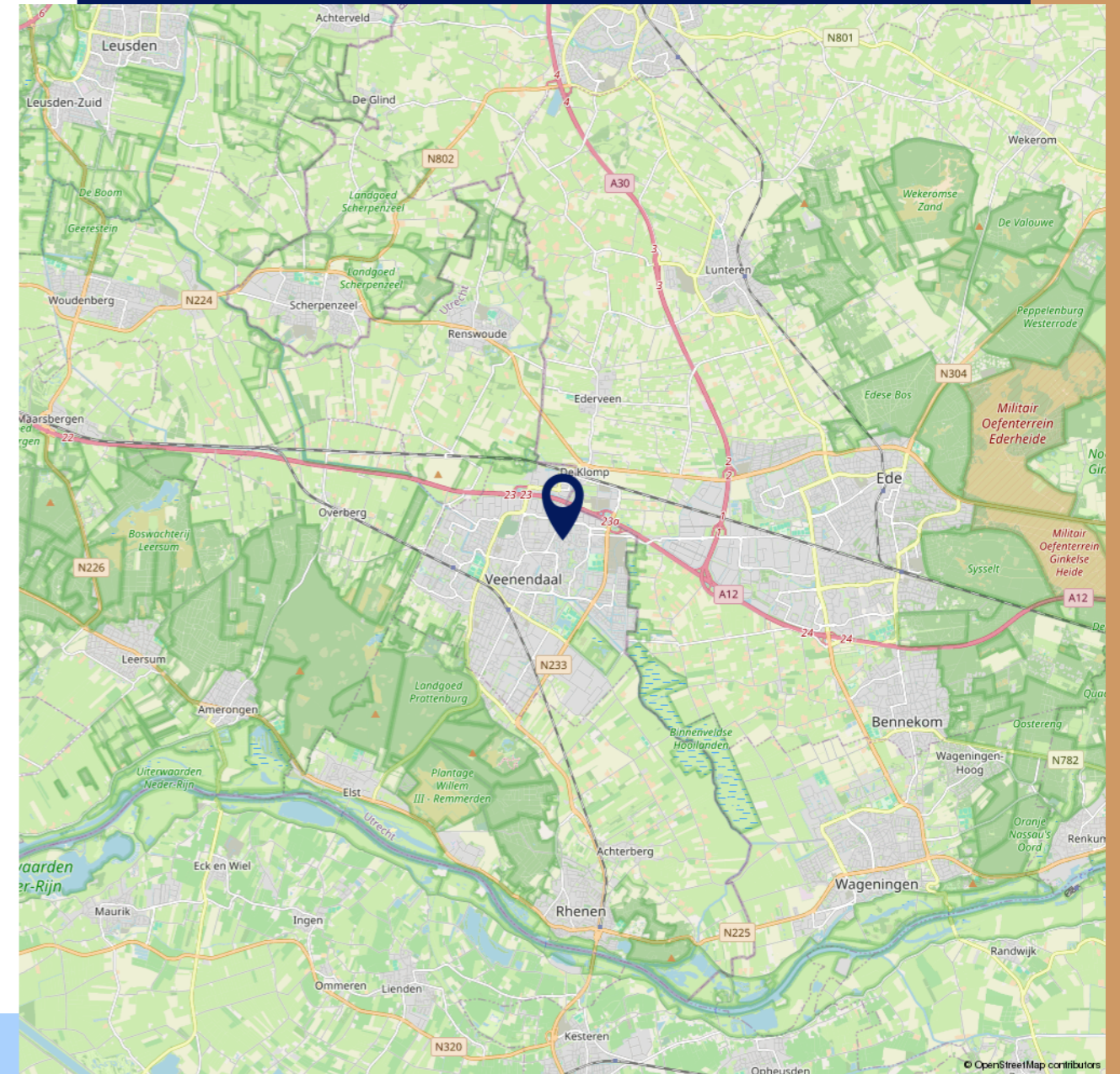
Locatie op de kaart

LOKAAL



Locatie op de kaart

REGIONAAL



Extra informatie

Lees verder en ontdek alle ins en outs!

Bezichtiging

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie; laat ons gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt c.q. een overeenkomst sluit, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor kopers in het bijzonder, van belang zijn voor het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, kadaster e.d., bouwkundig onderzoek, marktonderzoek en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Neem uw eigen NVM-Makelaar mee

Indien u niet deskundig bent om zelf de aankoop te verrichten, adviseren wij u een NVM-aankoopmakelaar in de hand te nemen. Hij is een specialist in het begeleiden van de aankoop van woningen. Hij kent de markt, hij kan u met raad en daad terzijde staan bij het aankopen van uw nieuwe huis en bij het complexe proces dat hieraan vooraf gaat.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over de datum van de aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarde(n) en eventuele overname van roerende zaken. U kunt uw bod zowel telefonisch als schriftelijk (via e-mail) uitbrengen.

Koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. De schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld door ons kantoor conform de modelkoopovereenkomst, vastgesteld door de NVM, Vastgoed Pro, VBO makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/ waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is 10 % van de koopsom en dient door de koper te worden gesteld/voldaan bij de notaris.

Energie label

Indien verkoper beschikt over een energie label dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, dan zal dit worden vermeld.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (van het Kadaster). De kosten zijn voor rekening van de koper. De notaris zal, zodra hij de koopovereenkomst heeft ontvangen, de inschrijving verzorgen. Het laten inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving heeft aldus een dubbele basis: inschrijving op grond van het Burgerlijk Wetboek (als bescherming tegen latere faillissementen, overdrachten en beslagen) en inschrijving op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (als bescherming tegen een later gevestigd voorkeursrecht). Als het passeren van de akte van levering langer dan zes maanden na de aankoop is gepland, is het verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving. De inschrijving heeft namelijk een geldigheidsduur van zes maanden. Overigens, ook als niet direct opdracht aan de notaris wordt verstrekt om de koopovereenkomst in te laten schrijven, behoudt de koper het recht om dat op eigen kosten alsnog te laten doen. Dat geldt ook voor het laten inschrijven op een eerder moment dan in de koopovereenkomst is opgenomen.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop in Nederland verboden. Woningen die voor of rond die datum zijn gebouwd kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal bij die woningen een clausule worden opgenomen, waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en verkoper te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen is bekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In de koopakte zal bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart hiermee bekend te zijn en dat het eventueel ontbreken van één of meer gebruikseigenschappen voor rekening en risico van de koper komt.

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzicht van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper.
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.

Documentatie

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

DESKUNDIG, BETROKKEN EN PERSOONLIJK

Bij Diepeveen Makeaars in Veenendaal helpen we al 40 jaar bij het verkopen van je huis, het vinden van je droomwoning en het uitvoeren van taxaties. Of het nu gaat om bestaande bouw of een nieuwbouwproject, met onze lokale kennis en ervaring adviseren we je altijd gericht.

Ons kantoor wordt geleid door Elco Diepeveen (Register Makelaar/Taxateur) en Brian Mol (Register Makelaar/Aankoop Specialist). Samen met ons enthousiaste team staan we klaar om met je mee te denken en je vakkundig te begeleiden.

Persoonlijke aandacht vinden we belangrijk. Daarom nemen we graag de tijd om jou en je wensen goed te leren kennen. Vul het formulier in of bel ons en plan direct een afspraak – wij kijken ernaar uit je te ontmoeten!



JOUW WOONWENS Onze missie!



ELCO DIEPEVEEN

BRIAN MOL



CONTACT

Brouwersgracht 2
3901 TJ Veenendaal
(0)318 519 011
info@diepeveenmakelaars.nl

Interesse in deze woning?

NEEM CONTACT MET ONS OP



 **diepeveen**

Brouwersgracht 2
3901 TJ Veenendaal
(0)318 519 011
info@diepeveenmakelaars.nl

DIEPEVEENMAKELAARS.NL