



**MIDDELLAAN 69
VEENENDAAL**

VRAAGPRIJS € 549.000 K.K.



Karakteristieke jaren '30 woning, volledig gasloos en recent gemoderniseerd, met uitbouw, luxe woonkeuken en badkamer, drie slaapkamers (vier mogelijk) en een diepe, privacyrijke tuin met garage en veranda op een centrale ligging.



Kenmerken

BOUWJAAR 1936	WOONOPPERVLAKTE 101 m ²	ENERGIELABEL C	SLAAPKAMERS 3
INHOUD 330 m ³	PERCEELOPPERVLAKTE 326 m ²	WOONLAGEN 3	EXTERNE RUIMTE 25 m ²

Omschrijving

EEN SFEERVOLLE JAREN '30 WONING WAAR KARAKTER EN MODERN COMFORT PERFECT SAMENKOMEN

Deze karakteristieke jaren '30 woning biedt een unieke combinatie van authentieke charme en modern comfort: volledig gasloos en recent uitgebouwd en verbouwd. De ideale woning voor gezinnen met o.a. een gezellige voorkamer, ruime woonkamer met open woonkeuken, luxe badkamer en drie slaapkamers (een vierde is eenvoudig te realiseren). De diepe achtertuin biedt veel privacy, een groot terras en een royale houten garage met veranda. Voor de deur is een oprit, en de ligging aan de Middellaan is perfect: dichtbij voorzieningen én de natuur. Kortom: een bijzonder gezinshuis dat modern wooncomfort combineert met jaren '30 karakter, ruimte en privacy.

Bouwjaar: 1936. Perceel: 326 m². Woonoppervlakte: 101 m². Energielabel: C.

Indeling:

Begane grond: vanaf de straat valt direct de charmante uitstraling van deze jaren '30 woning op. De voortuin met grind en staptiegels leidt naar de voordeur, die fraai is vormgegeven met een toog en beschermt licht onder het klassieke overstek van de erker. Een eerste indruk die meteen sfeer ademt!

Binnenkomend in de hal wordt u verwelkomd door de originele granieten vloer — een prachtig detail dat de authentieke stijl van de woning benadrukt. Vanuit de hal is er toegang tot de eerste verdieping, de meterkast (12 groepen) en de sfeervolle leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de eetkamer van 11 m², een fijne plek met ruimte voor een grote eettafel en vrij zicht op de straat. De eetkamer en woonkamer worden van elkaar gescheiden door prachtige en-suite deuren. De woonkamer vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte voor een royale zithoek. Dankzij het zijraam met glas-in-lood bovenlicht en de traditionele potkachel (niet aangesloten, nemen verkopers mee) is dit een heerlijke, lichte en gezellige plek om samen te komen.

De woonkamer loopt over in de ruime woonkeuken, samen zo'n 36 m². Grote ramen aan de zijkant en openslaande deuren naar de tuin zorgen hier voor een prettige verbinding met buiten. De keuken (geplaatst in 2023) heeft een landelijke uitstraling die perfect past bij het bouwjaar van de woning. Er is gekozen voor lichte cassettefronten met v-groef, sierlijke handgrepen en een keramisch aanrechtblad in een marmerlook. De keuken is uitgerust met moderne apparatuur, waaronder een inductie kookplaat met geïntegreerde downdraft-afzuiging, een combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een spoelbak. Het kookeiland biedt aan één zijde een bar — dé plek voor een kop koffie, een goed gesprek of een borrel met vrienden. De gehele begane grond is afgewerkt met dezelfde laminaatvloer en zien we in de voorkamer nog een mooi origineel plafond. Verder is de begane grond voorzien van een airco-installatie voor verwarmen en koelen.

Via een stoere houten schuifdeur bereikt u het achterportaal met wastafel. Vanuit hier is er toegang tot zowel de toiletruimte als de badkamer. Beide ruimtes zijn recent vernieuwd en eigentijds afgewerkt, met een knipoog naar modern comfort. De toiletruimte is deels afgewerkt met marmerlook tegels en met betoncire en voorzien van een hangend toilet. De naastgelegen, separate badkamer (8.2 m²) heeft dezelfde afwerking als de toiletruimte, waardoor het zo een rustige uitstraling heeft. In de badkamer vindt u een stijlvol wastafelmeubel met dubbele spoelbak en spiegel en een royale inlooptdouche. De wand rondom de douche is afgewerkt met grote marmerlook tegels, wat de ruimte een luxe uitstraling geeft. Verder zijn de witgoed aansluitingen en de elektrische boiler (eigendom) hier ondergebracht en maken de ingebouwde kranen en de regendouche het geheel compleet. Dankzij het kunststof raam is er bovendien voldoende natuurlijke ventilatie aanwezig.

EEN SFEERVOLLE JAREN '30 WONING WAAR KARAKTER EN MODERN COMFORT PERFECT SAMENKOMEN

uitbouw. Beide slaapkamers beschikken over handige vaste kasten en de tweede slaapkamer is uitgerust met een airco-installatie, waarmee u de ruimte zowel kunt verwarmen als koelen — ideaal voor elk seizoen. De andere slaapkamer is voorzien van een infraroodpaneel. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van hetzelfde sfeervolle tapijt, wat zorgt voor een rustige en warme uitstraling.

Tweede verdieping: een vaste, smalle trap biedt toegang tot de tweede verdieping. De trapopgang is aan de bovenzijde netjes afgesloten met een luik. Hier is slaapkamer gecreëerd met een vloeroppervlakte van 14 m². Een fijne kamer waar daglicht binnenvalt via het dakraam.

Tuin: via de openslaande deuren vanuit de keuken komen we in de diepe achtertuin van deze woning. Naast de woning bevinden zich een dubbele poortdeur, waardoor de tuin ook via een brede opening bereikbaar is. De tuin is speels aangelegd met grindvlakken, klinkerpaadjes en borders met diverse planten. Links achter de woning bevindt zich een terras en achterin de tuin staat een grote houten garage van 25 m², voorzien van elektra. Deze garage beschikt aan de voorzijde over een veranda van 5 m², een fijne en beschutte plek om van het buitenleven te genieten. De garage wordt afgesloten met dubbele getoogde deuren, een mooi detail dat het element van de voordeur terug laat komen. De tuin biedt veel privacy en een gevarieerde, sfeervolle buitenruimte. Kortom: een royale en uitnodigende tuin die perfect is voor ontspanning en plezier!

Aanvullend:

- gehele woning wordt verwarmd middels airco en infraroodpanelen;
- aanvaarding: in overleg.

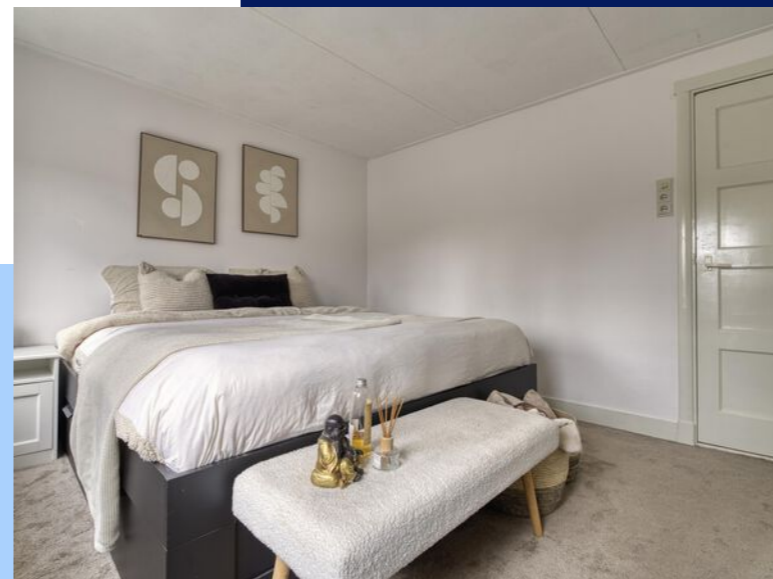
Aan de inhoud van deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend en aanvaardt Diepeveen Makelaars geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.





BEGANE GROND

Vanaf de straat valt direct de charmante uitstraling van deze jaren '30 woning op, met een sfeervolle voortuin en karakteristieke entree. In de hal wordt u verwelkomd door een originele granieten vloer, die direct de authentieke sfeer benadrukt. De voorkamer en woonkamer worden gescheiden door en-suite deuren, waarbij de woonkamer uitblinkt in licht, ruimte en karakteristieke details zoals glas-in-lood. Aansluitend bevindt zich de royale woonkeuken (2023), voorzien van een kookeiland, moderne inbouwapparatuur en openslaande deuren naar de tuin. Aan de achterzijde zijn via het portaal de recent vernieuwde toiletruimte en luxe badkamer bereikbaar, beide stijlvol afgewerkt en voorzien van hedendaags comfort.



woning

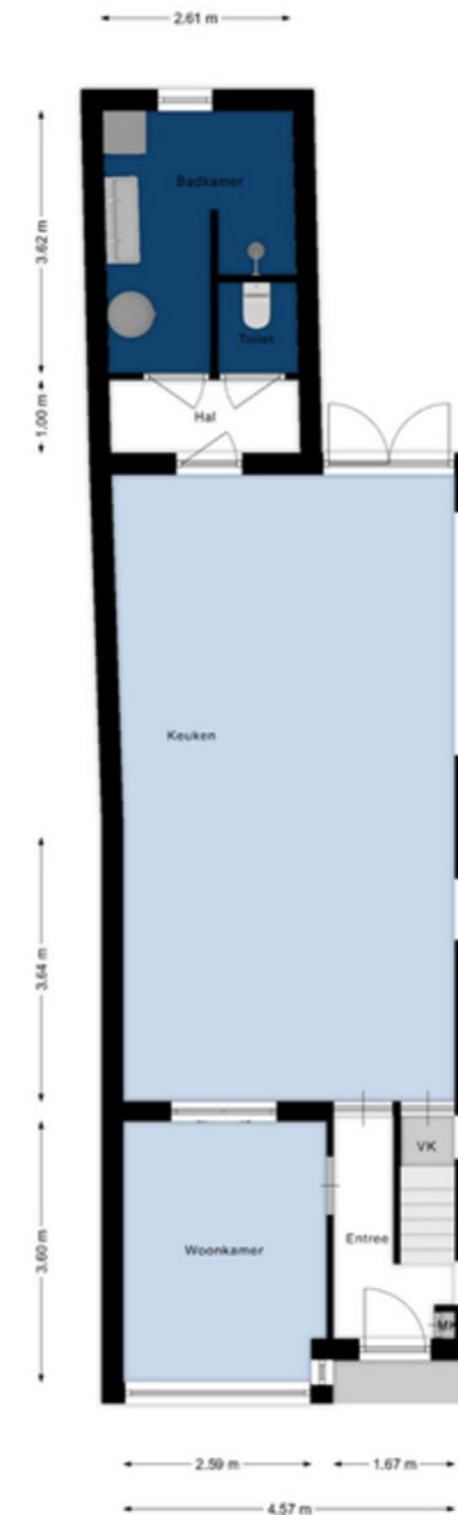


TUIN & OMGEVING

Via de openslaande deuren vanuit de keuken komen we in de diepe achtertuin van deze woning. Naast de woning bevinden zich een dubbele poortdeur, waardoor de tuin ook via een brede opening bereikbaar is. De tuin is speels aangelegd met grindvlakken, klinkerpadjes en borders met diverse planten. Links achter de woning bevindt zich een terras en achterin de tuin staat een grote houten garage van 25 m², voorzien van elektra. Deze garage beschikt aan de voorzijde over een veranda van 5 m², een fijne en beschutte plek om van het buitenleven te genieten. De garage wordt afgesloten met dubbele getoogde deuren, een mooi detail dat het element van de voordeur terug laat komen. De tuin biedt veel privacy en een gevarieerde, sfeervolle buitenruimte. Kortom: een royale en uitnodigende tuin die perfect is voor ontspanning en plezier!



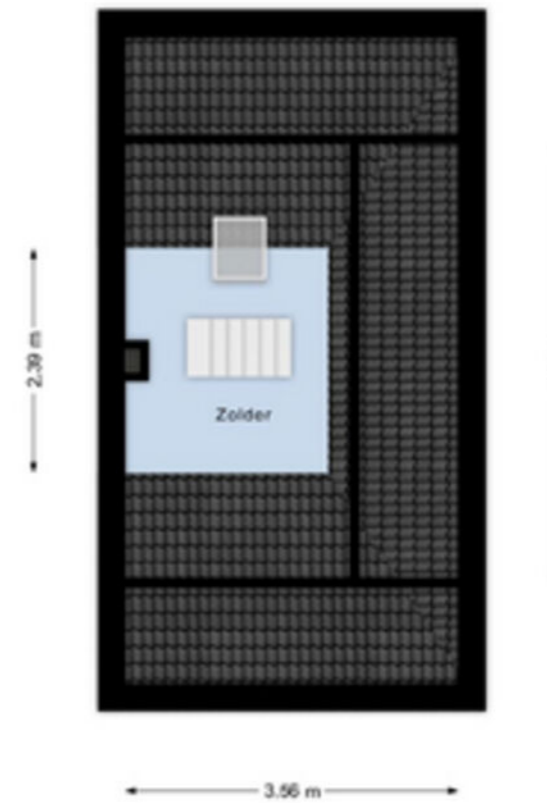
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



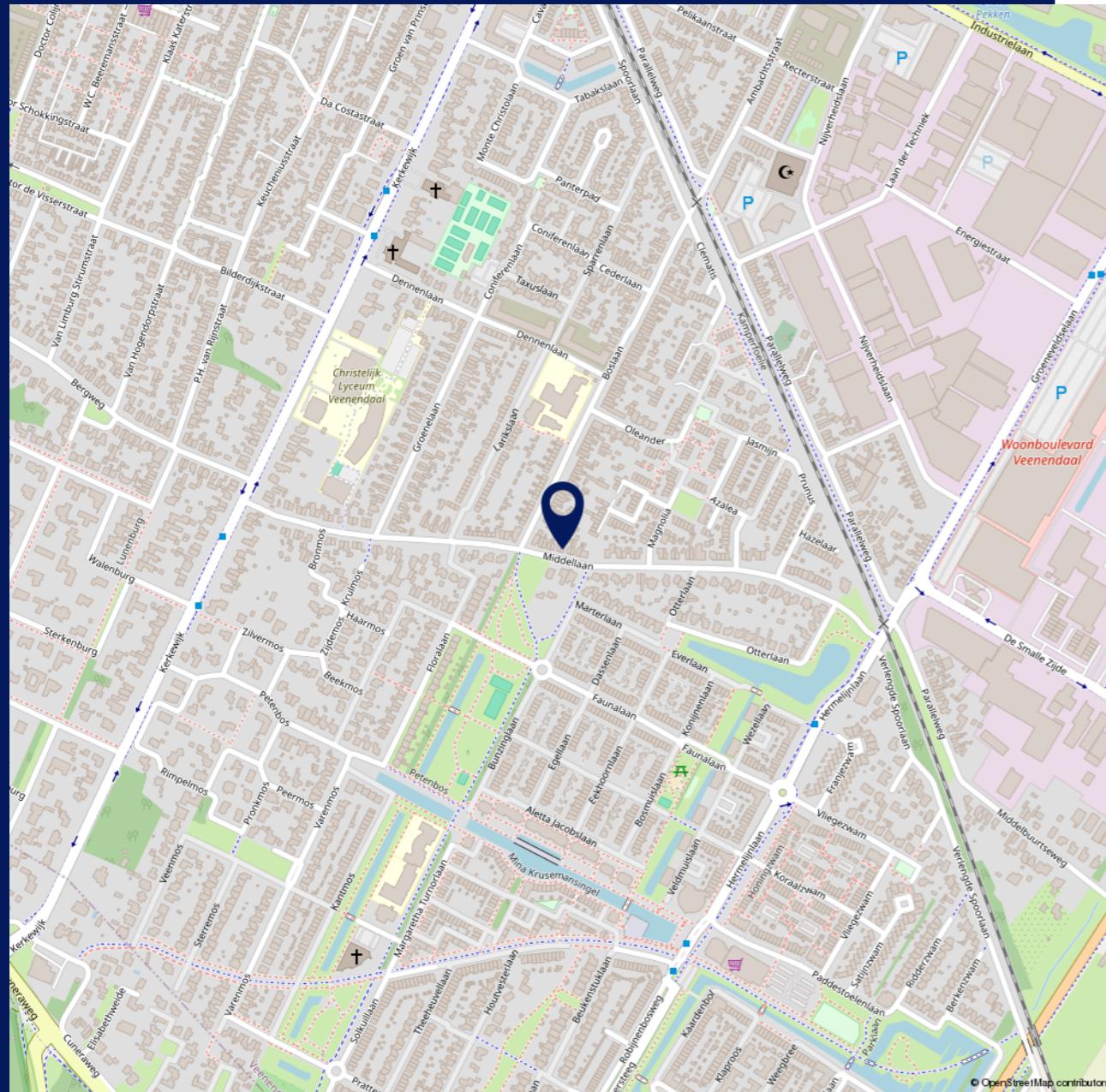
Kadaster

ADRES	Middellaan 69
KADASTRALE GEMEENTE	Veenendaal
SOORT EIGEN GROND	Volle eigendom
KADASTRAAL PERCEEL	1714
KADASTRAAL SECTIE	C



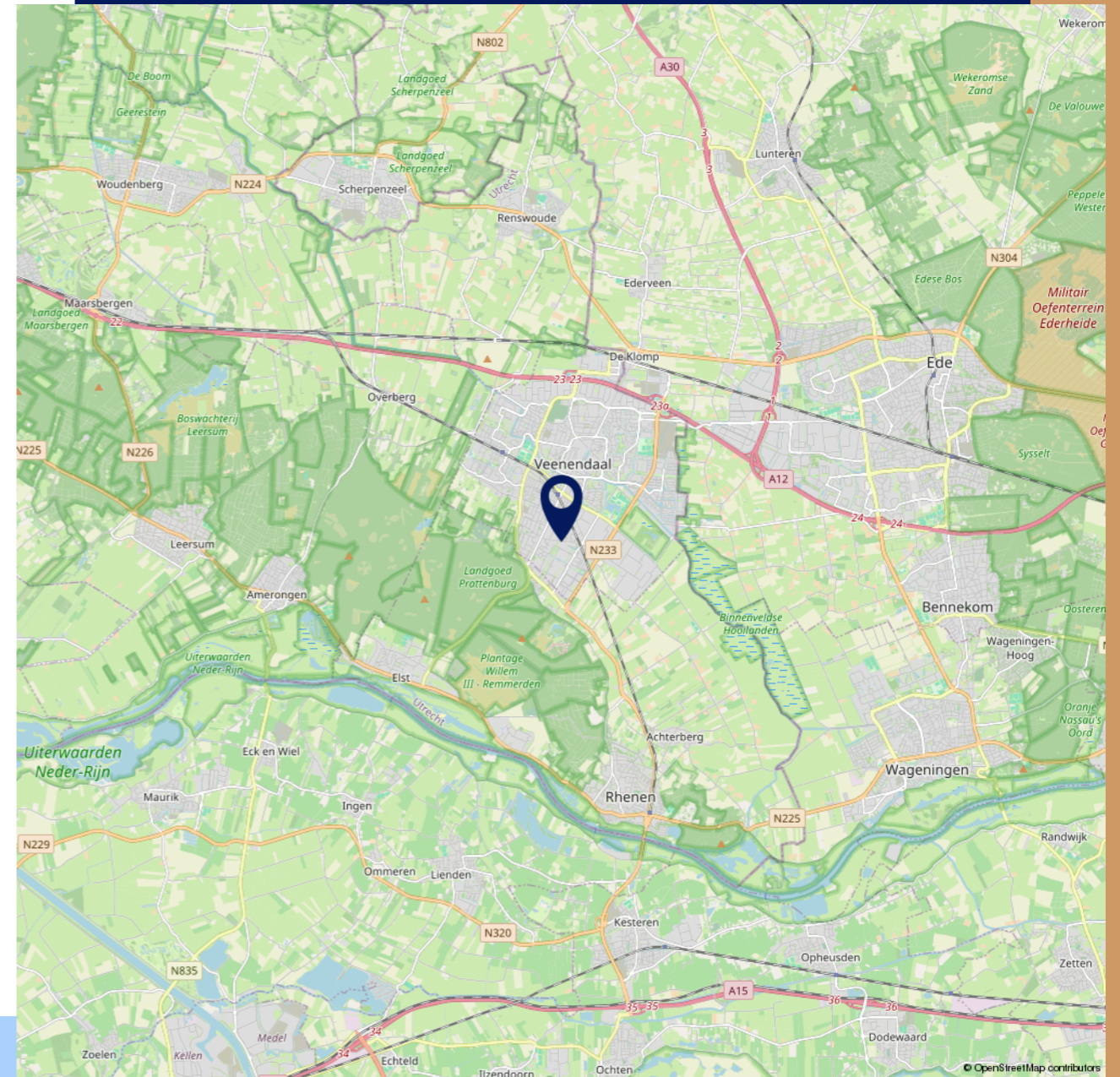
Locatie op de kaart

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