



**EDELVALK 38, VEENENDAAL**

**€ 839.000 k.k.**

**[www.edelvalk38.nl](http://www.edelvalk38.nl)**

## Edelvalk 38, Veenendaal

Een fijne balans tussen ruimte, comfort en een moderne afwerking, dat is precies wat je ervaart bij Edelvalk 38. Deze uitgebouwde vrijstaande woning beschikt over circa 150 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vijf slaapkamers en een sfeervolle tuinkamer (2023). De woning is de afgelopen jaren op meerdere punten gemoderniseerd, met als hoogtepunt de recent vernieuwde badkamer. In combinatie met de zonnige tuin aan het water en de praktische indeling is dit een huis waar je zorgeloos kunt wonen en volop kunt genieten.

Gelegen in het geliefde Veenendaal-West woon je hier in een rustige en prettige woonomgeving. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je zo naar winkelcentrum De Ellekoot. Het NS-station Veenendaal-West en de uitvalswegen richting de A12 en A30 liggen bovendien op korte afstand, wat zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. Ook het centrum van Veenendaal met een breed aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen ligt binnen handbereik. Zin in natuur? Binnen enkele minuten sta je in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Een omgeving die moeiteloos het beste van twee werelden combineert.

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op [edelvalk38.nl](http://edelvalk38.nl) voor meer informatie.

### Specificaties:

- Bouwjaar: 1981
- Woonoppervlakte: ca. 180 m<sup>2</sup> (inclusief tuinkamer)
- Perceeloppervlakte: 353 m<sup>2</sup>
- Energielabel: C

### Indeling

#### Begane grond

Je komt binnen in een strak afgewerkte hal waar meteen de toon wordt gezet: modern, warm en verzorgd. De garderobe is slim weggewerkt in maatwerkkasten en ook het toilet is stijlvol uitgevoerd. Vanuit de hal heb je direct toegang tot zowel de keuken als de woonkamer, wat zorgt voor een prettige en open verbinding tussen de leefruimtes. Daarnaast bereik je vanuit hier de trap naar de eerste verdieping en is ook de inpandige garage toegankelijk. De afwerking met zwarte accenten en subtiele spotverlichting maakt het geheel helemaal af.

Vanuit de hal loop je direct de keuken in, die aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. De keuken is uitgevoerd in een handige U-opstelling met witte fronten en een donker werkblad, wat zorgt voor een tijdloze en verzorgde uitstraling. Hier heb je volop werk- en bergruimte tot je beschikking en dankzij de complete inbouwapparatuur is het een plek waar koken vanzelf prettig wordt. Aansluitend bevindt zich de eethoek, waar het zijraam zorgt voor een mooie lichtinval en een fijne plek creëert om samen te komen.

In de uitgebouwde woonkamer, waar ruimte en sfeer samenkomen, is plek voor een royale zithoek rondom de open haard, terwijl de houten vloer warmte en karakter toevoegt aan het geheel. De indeling is praktisch en uitnodigend, met voldoende ruimte voor zowel ontspanning als gezellig samenzijn. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en versterken het open gevoel van deze leefruimte.

Als verlengstuk van de woonkamer is er de tuinkamer, een echte toevoeging aan het wooncomfort. Deze ruimte is voorzien van veel glas, schuifdeuren en een sfeervolle haard, waardoor je hier het hele jaar door kunt genieten. In de winter is het een knusse plek, terwijl je in de zomer de deuren opent en het buitenleven naar binnen haalt. Met de visgraatvloer, spotverlichting en de aanwezige buitenkeuken met BBQ is dit een plek waar je graag tijd doorbrengt, van lange avonden tot ontspannen weekenden.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie prima slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en een fijne maatvoering. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wastafel, terwijl de twee kamers aan de achterzijde een rustig uitzicht op de tuin bieden. De ruimtes zijn stuk voor stuk prettig in gebruik en bieden volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of hobbykamer. De afwerking is netjes en in lijn met de rest van de woning, wat zorgt voor een rustig en verzorgd geheel.

De badkamer is een absolute eyecatcher en recent vernieuwd. Hier geniet je van een luxe inloofdouche met een regendouche en een zitje aan beide zijden, een modern wastafelmeubel en een tweede toilet. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. De neutrale tinten en warme materialen zorgen voor een sfeervol en eigentijds geheel waar je iedere dag prettig gebruik van maakt.

#### Tweede verdieping

Op de voorzolder vind je een praktische ruimte met de opstelling voor de wasapparatuur en de cv-ketel. Daarnaast is er een wastafel aanwezig en heb je toegang tot de bergruimte onder de schuine kap, ideaal voor het netjes opbergen van seizoensspullen en alles wat je uit het zicht wilt houden.

Aansluitend bereik je de twee slaapkamers op deze verdieping. De master bedroom is ruim opgezet en voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort, zeker tijdens warme dagen. De tweede kamer is eveneens van goed formaat en flexibel in te richten, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

#### Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en ligt op het zonnige zuiden, waardoor je hier op elk moment van de dag wel een fijn plekje vindt. De combinatie van strakke bestrating, groene hagen en gazon zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling, terwijl je hier bovendien geniet van veel privacy. Verspreid over de tuin zijn meerdere terrassen gecreëerd, waardoor je eenvoudig kunt kiezen tussen zon en schaduw. Via een trap bereik je het terras aan het water, een heerlijke plek om de dag af te sluiten of juist rustig op te starten.

Naast de woning bevindt zich de inpandig bereikbare garage, in combinatie met een recent verbouwde carport (2025). De garage is ideaal als berg- of hobbyruimte, terwijl je onder de carport en op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid hebt. Daarnaast is er in de directe omgeving ook openbare parkeerruimte aanwezig. Een fijne combinatie van gemak en functionaliteit.

Goed om te weten:

- Voor deze woning is energielabel C afgegeven;
- Nefit CV-installatie aanwezig (2023, eigendom);
- Muur-, vloer- en dakisolatie aanwezig in combinatie met dubbel glas;
- Vloerverwarming in de hal en in de badkamer;
- Nieuwe badkamer van slechts enkele maanden oud;
- Met zorg verbouwd en uitgevoerd met hoogwaardige materialen;
- Luxe tuinkamer (2023) met glazen schuifwanden, haard en buitenkeuken;
- De tuinkamer voldoet niet aan de NEN 2580-norm voor woonoppervlakte. Desondanks is de oppervlakte van de tuinkamer van circa 30 m2 meegerekend bij de totale woonoppervlakte, terwijl deze formeel als gebouw gebonden buitenruimte moet worden aangemerkt;
- Tuin op het zuiden aan het water;
- Garage met carport en parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Aanvaarding in overleg.

Een instapklare, vrijstaande woning met verrassend veel ruimte, moderne afwerking en een heerlijke tuin aan het water, precies wat je zoekt als je ruim en stijlvol wilt wonen.

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan contact op met ons kantoor en plan een bezichtiging. We laten je deze woning graag persoonlijk ervaren.

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	€ 839.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1981
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

### Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	180 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	19 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	353 m <sup>2</sup>
Inhoud	601 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	7 (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 inloopdouche, 1 toilet, 1 wastafel en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Airconditioning, buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, schuifpui en Kabel TV

### Energie

Definitief energielabel	<b>C</b>
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel en elektrische boiler eigendom
Type ketel	Nefit Proline uit 2023, eigendom

## Kadastrale gegevens

Veenendaal D 5738

Oppervlakte	353 m <sup>2</sup>
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, aan water en in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuin
Achtertuint	115 m <sup>2</sup> (10m diep en 11.5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

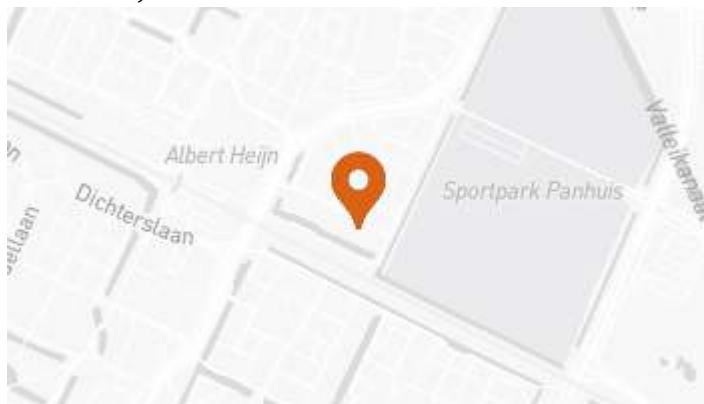
## Parkeergelegenheid

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

## Garage

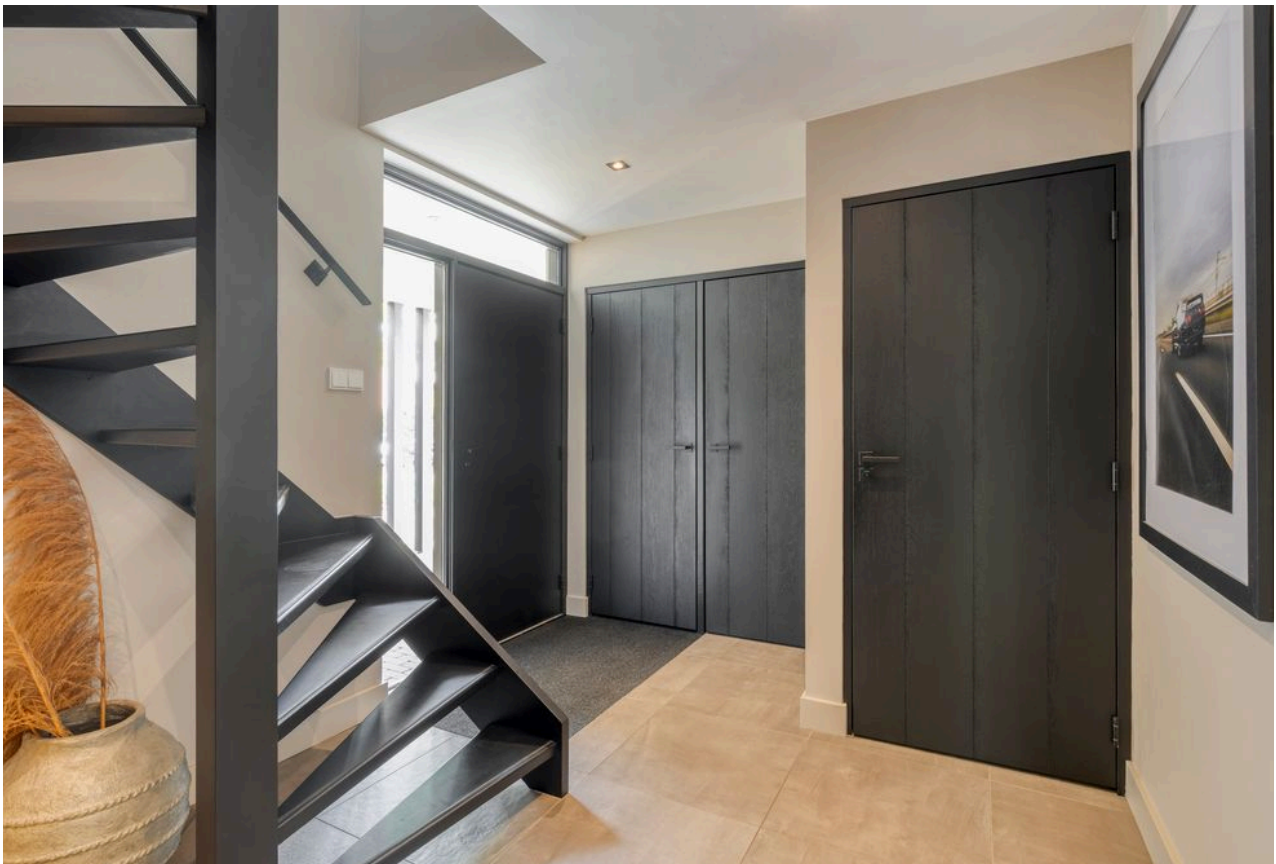
Soort garage	Aangebouwd stenen en carport
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Edelvalk 38, Veenendaal











Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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*





# HET GROENE HUIS

HYPOTHEKEN & VERZEKERINGEN

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](mailto: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?