

te koop

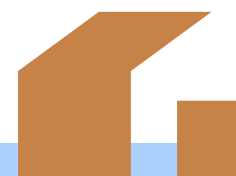


**BETJE WOLFFLAAN 20**  
**VEENENDAAL**

VRAAGPRIJS € 1.098.000 K.K.



Aan een groene, rustige straat aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug staat deze royale vrijstaande woning met oprit en een levensloopbestendige indeling op een perceel van 665 m<sup>2</sup>. Met 205 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vijf slaapkamers, twee badkamers, een ruime garage en een tuin met vrij uitzicht richting de Slaperdijk, komt hier comfort en natuur perfect samen.



## Kenmerken

BOUWJAAR 1992	WOONOPPERVLAKTE 205 m <sup>2</sup>	ENERGIELABEL A	SLAAPKAMERS 5
INHOUD 878 m <sup>3</sup>	PERCEELOPPERVLAKTE 665 m <sup>2</sup>	WOONLAGEN 3	EXTERNE RUIMTE -

## Omschrijving

### WONEN IN RUST EN RUIMTE MET VRIJ UITZICHT AAN DE RAND VAN DE NATUUR

Aan een fraaie, lommerrijke straat en aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug staat deze royale vrijstaande woning met eigen oprit, volop leefruimte en een prachtige ligging nabij groen. De directe omgeving wordt gekenmerkt door volwassen bomen, een ruim opgezette woonstructuur en een prettige, rustige sfeer, terwijl dagelijkse voorzieningen, scholen, winkels en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. De woning combineert ruimte, comfort en veelzijdigheid met een bijzonder fraaie ligging en vrij uitzicht richting de Slaperdijk en het omliggende bosgebied. Gelegen op een ruim perceel en omgeven door een fraai aangelegde tuin, staat wonen hier volledig in het teken van rust en privacy. Binnen beschikt de woning over een ruim en licht woonprogramma, een levensloopbestendige indeling op de begane grond met een slaapkamer en badkamer, vier volwaardige slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping en een inpandige garage van 36 m<sup>2</sup>. Dankzij de diverse inrichtingsmogelijkheden is dit een woning die moeiteloos meebeweegt met uw woonwensen, nu en in de toekomst. Rust, privacy en ruimte komen hier op natuurlijke wijze samen met het comfort van een centrale ligging en de nabijheid van natuurgebieden, ideaal voor een wandeling of fietstocht.

Bouwjaar: 1992. Perceel: 665 m<sup>2</sup>. Woonoppervlakte: 205 m<sup>2</sup>. Energielabel: A.

Indeling:

Begane grond: deze vrijstaande woning met eigen oprit, volop leefruimte en een prachtige ligging nabij het bos. Via de ruime oprit, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, bereikt u de woning.

We komen de woning binnen in de royale entreehal van circa 15 m<sup>2</sup>, een fijne ontvangst met volop ruimte. Hier bevinden zich de meterkast (10 groepen), een garderobe, de trapopgang naar de verdieping en de toiletruimte. De toiletruimte is volledig betegeld en uitgevoerd met een hangend toilet en fonteintje. De begane grond biedt een bijzonder royale leefruimte: de woonkamer en keuken samen circa 62 m<sup>2</sup>. De woonkamer is ruim opgezet en geniet van een prachtige lichtinval dankzij ramen aan meerdere zijden. Een schuifpui zorgt voor een directe verbinding met buiten en versterkt het open karakter van de ruimte. De aanwezige haard vormt een sfeervol middelpunt, terwijl de in 2023 geplaatste airconditioning bijdraagt aan extra comfort in alle seizoenen. De open keuken is uitgevoerd in een U-opstelling met lichte fronten en een kunststof aanrechtblad dat doorloopt in een achterwand. De keuken is compleet uitgerust met een keramische kookplaat, vlakscherm afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en een speelbak.

De woonkamer, keuken en entreehal zijn afgewerkt met een vloer van Noorse leisteen met vloerverwarming en de wanden zijn voorzien van schoon metselwerk en spachtelputz.

Teruggelaten in de entree krijgt u toegang tot een praktisch en comfortabel ingedeeld deel van de woning, geheel gericht op gelijkvloers wonen. Vanuit hier zijn de slaapkamer, badkamer en bijkeuken bereikbaar. De slaapkamer op de begane grond heeft een oppervlakte van 16,9 m<sup>2</sup> en is ruim van opzet. De kamer is voorzien van een schuifwandkast en rolluiken, wat zorgt voor extra comfort, privacy en verduistering. Dankzij de ligging aan de tuinzijde is dit een rustige en prettige slaapruiimte. De aangrenzende badkamer van circa 10,5 m<sup>2</sup> is compleet uitgevoerd en volledig betegeld in een lichte kleurstelling. De badkamer is voorzien van een douche, een ligbad, een toilet en een wastafelmeubel met bergruimte. De royale afmetingen maken de ruimte functioneel én comfortabel, met volop mogelijkheden om deze naar eigen wens te moderniseren. De bijkeuken van 10,4 m<sup>2</sup> vormt een waardevolle aanvulling op de begane grond. Deze ruimte is uitgerust met witgoed aansluitingen, vaste kasten en biedt praktische bergruimte. Daarnaast is hier een deur naar buiten, ideaal voor dagelijks gebruik en het betreden van de tuin. Dit complete woonprogramma op de begane grond maakt de woning uitermate geschikt voor wie levensloopbestendig wil wonen, zonder concessies te doen aan ruimte en comfort.

## WONEN IN RUST EN RUIMTE MET VRIJ UITZICHT AAN DE RAND VAN DE NATUUR

Aanvullend beschikt de woning over inpandige toegang tot de garage, wat het wooncomfort verder vergroot. De garage van circa 36 m<sup>2</sup> is ruim bemeten en multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld voor het stallen van auto's, als hobbyruimte of extra bergruimte. De garage is afgesloten met twee sectional deuren en voorzien van zijramen, waardoor er prettig daglicht binnenvalt.

Eerste verdieping: via de vaste trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot maar liefst vier slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Hiermee is deze verdieping uitermate geschikt voor grotere gezinnen of het creëren van logeer- en hobbyruimtes. De eerste slaapkamer is royaal van formaat met een vloeroppervlakte van circa 16 m<sup>2</sup> en beschikt over een dakkapel en een screen. De tweede slaapkamer heeft een vloeroppervlakte van 12,5 m<sup>2</sup> en is eveneens prettig van afmeting, ideaal als kinder- of werkkamer. De derde slaapkamer meet 11 m<sup>2</sup> en is voorzien van een vaste kast en de opstelling van de cv-combiketel (Nefit, '23). De vierde slaapkamer, eveneens 12,5 m<sup>2</sup>, beschikt net als de eerste slaapkamer over een dakkapel. De badkamer op deze verdieping heeft een oppervlakte van circa 4,2 m<sup>2</sup> en is ingericht met een douche, een wastafel met spiegelkast en een dakraam voor natuurlijke lichtinval en ventilatie. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig. Zowel de badkamer als het toilet zijn volledig betegeld met witte wand- en vloertegels. Deze complete eerste verdieping biedt volop ruimte en flexibiliteit en vormt een waardevolle aanvulling op het reeds aanwezige woonprogramma op de begane grond.

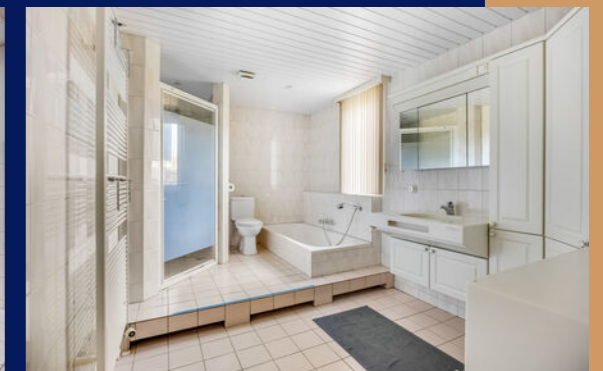
Tweede verdieping: vanaf de eerste verdieping is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar. Deze praktische zolderruimte heeft een vloeroppervlakte van 26 m<sup>2</sup> en is voorzien van twee dakramen, waardoor er daglicht binnenvalt. Op de zolder bevindt zich tevens de zonneboiler (geplaatst in 2006). Een ideale ruimte voor extra opslag, archief of seizoensspullen!

Tuin: de woning wordt omringd door een royale, groen aangelegde tuin die met zorg en aandacht is ingericht en perfect aansluit bij de rustige, natuurlijke omgeving. Dankzij de ligging rondom de woning geniet u hier van een ideale balans tussen zon en schaduw, waardoor elk seizoen en elk moment van de dag een passende plek biedt om buiten te verblijven. De tuin beschikt over vier verschillende terrassen, strategisch gesitueerd rondom de woning. Direct aan de woning vindt u een prettig terras bij de woonkamer, ideaal voor een ontbijt in de ochtendzon of een lange zomeravond aan tafel. Verder in de tuin zijn meerdere terrassen aangelegd, zowel beschut als meer open, waardoor u altijd kunt kiezen tussen zon, halfschaduw of een koele plek op warme dagen. De diverse borders met volwassen beplanting, hagen en groenblijvende struiken geven de tuin een sfeervolle en natuurlijke uitstraling en zorgen tegelijkertijd voor een zeer hoge mate van privacy. Hier zit u volledig vrij en ongestoord, met alleen het groen en de rust om u heen. Een bijzonder aantrekkelijk aspect van deze tuin is het vrije uitzicht richting de Slaperdijk en het achterliggende bosgebied. Dit uitzicht versterkt het gevoel van ruimte en verbondenheid met de natuur. Aan de achterzijde grenst de tuin bovendien aan een sloot, wat niet alleen bijdraagt aan de rust en het landelijke karakter, maar ook de mogelijkheid biedt om hier een extra terras aan het water te realiseren. Een unieke plek om te genieten van het uitzicht, het kabbelende water en de omliggende natuur. Deze tuin is meer dan alleen buitenruimte: het is een plek om tot rust te komen, te ontspannen en te genieten van privacy, groen en vrijheid – een waardevolle aanvulling op het wooncomfort van deze vrijstaande woning.

Aanvullend:

- woning v.v. 16 zonnepanelen uit 2009;
- woning is v.v. een alarmsysteem;
- aanvaarding: in overleg. Voorkeur verkopers: vanaf juli '26.





### BEGANE GROND

De woning beschikt over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een royale entreehal met alle basisvoorzieningen. De begane grond biedt circa 62 m<sup>2</sup> aan leefruimte met een lichte woonkamer, haard, airconditioning en een open keuken in U-opstelling. De afwerking met Noorse leisteen en vloerverwarming zorgt voor een comfortabele en verzorgde uitstraling. Daarnaast is er een volledig gelijkvloers woonprogramma met een ruime slaapkamer, complete badkamer en praktische bijkeuken. De inpandige garage van circa 36 m<sup>2</sup> maakt het geheel compleet en multifunctioneel.

woning

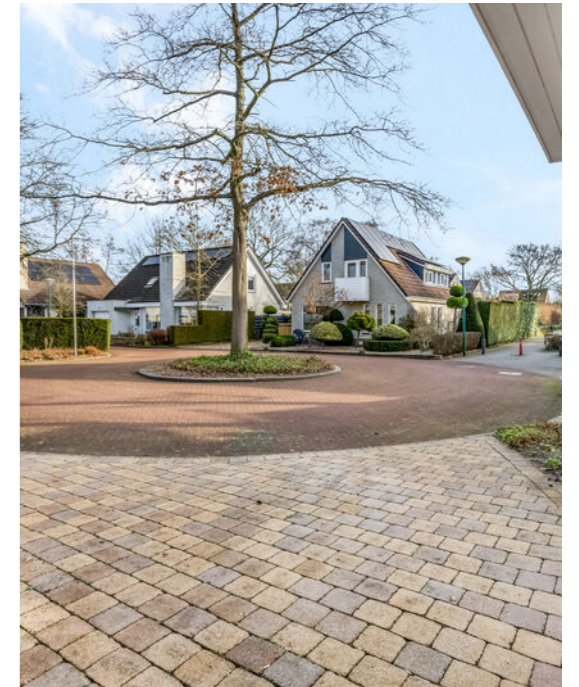


### TUIN & OMGEVING

De woning wordt omringd door een royale, groen aangelegde tuin met een ideale balans tussen zon en schaduw. Verspreid rondom de woning liggen vier terrassen, waardoor er altijd een fijne plek is om buiten te zitten. De volwassen beplanting en hagen zorgen voor veel privacy en een sfeervolle, groene uitstraling.

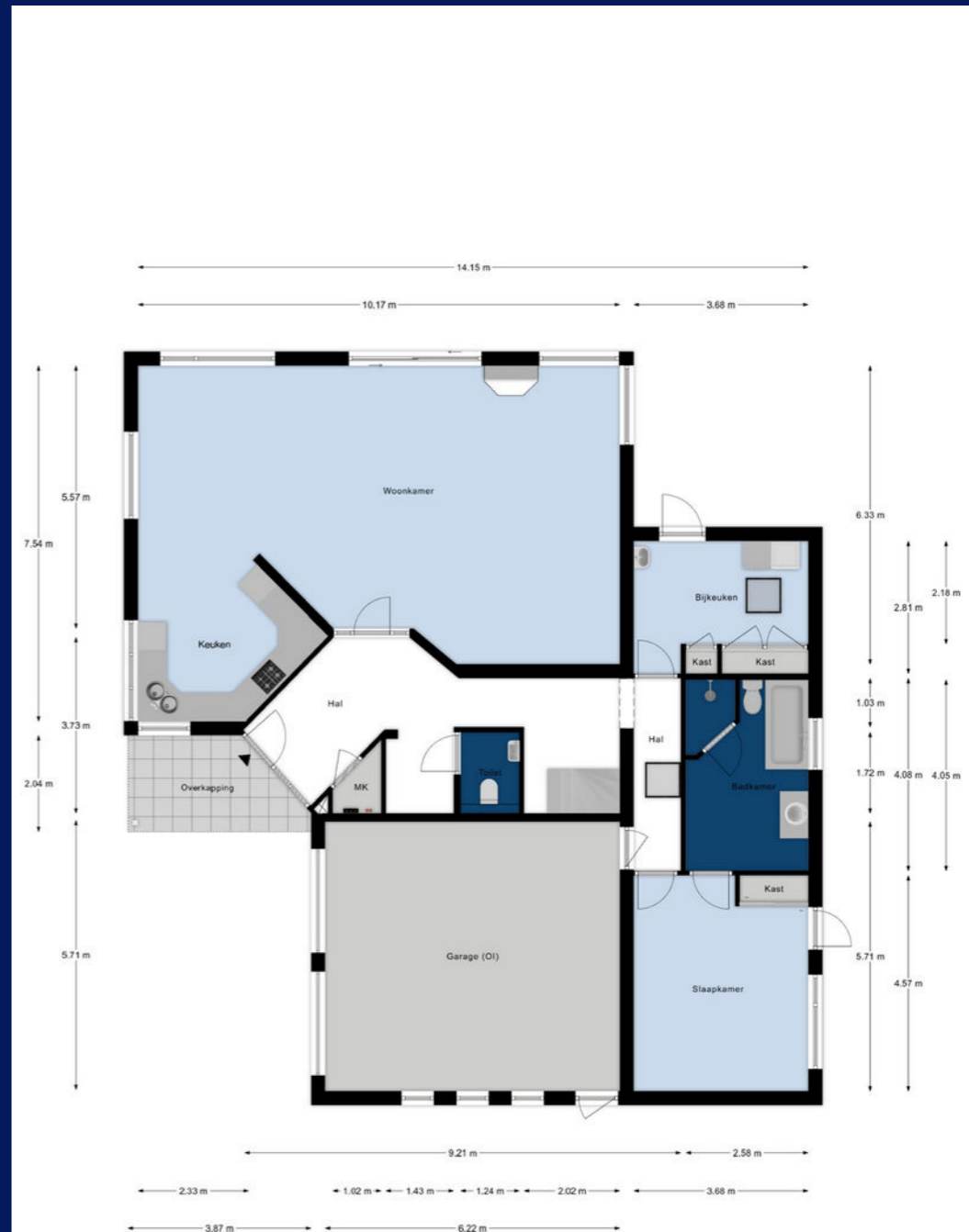
Het vrije uitzicht richting de Slaperdijk en het achterliggende bosgebied geeft een bijzonder gevoel van ruimte. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een sloot, wat het landelijke karakter versterkt en mogelijkheden biedt voor een terras aan het water. Een tuin waar rust, privacy en natuur samenkomen.

woning



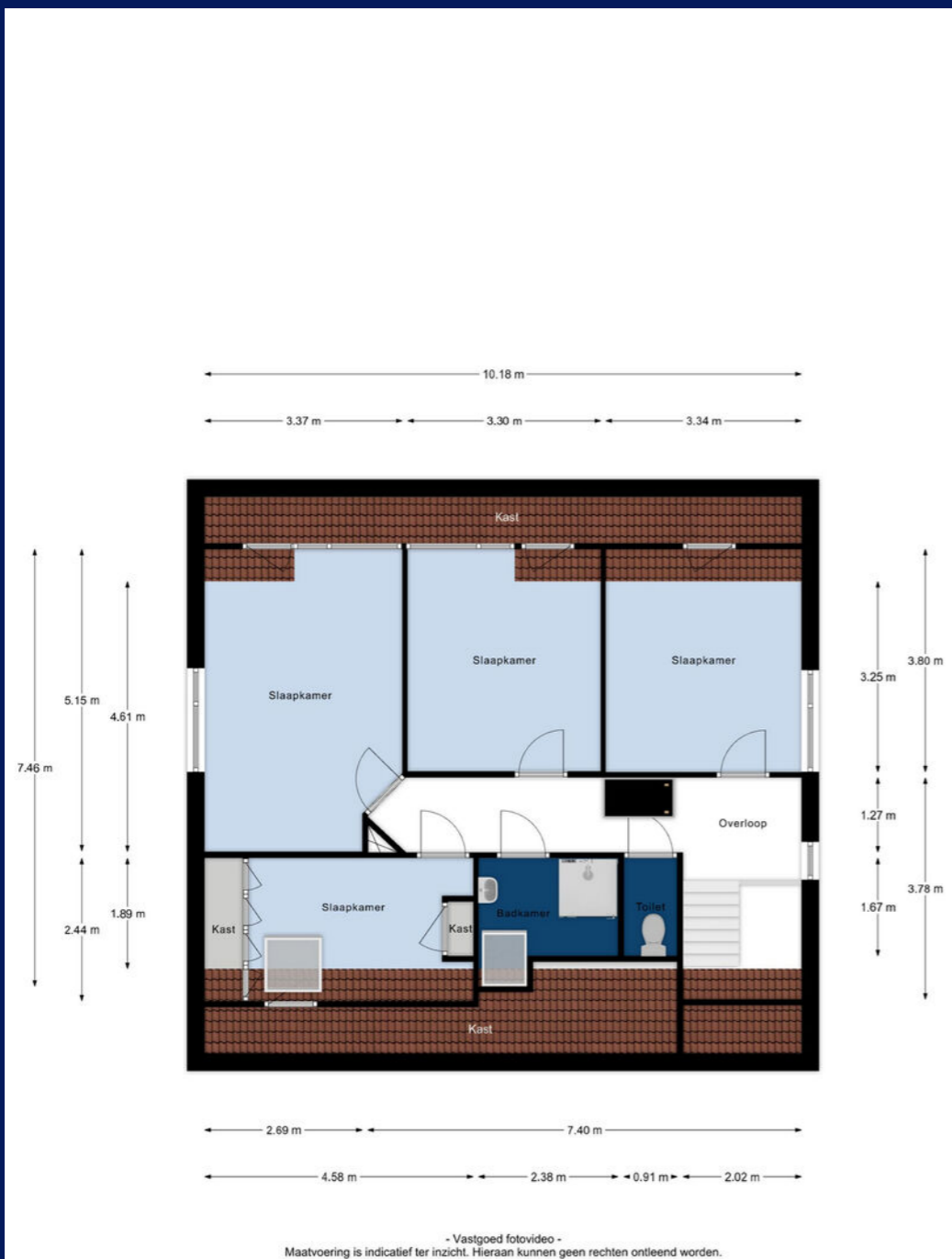


## Plattegrond

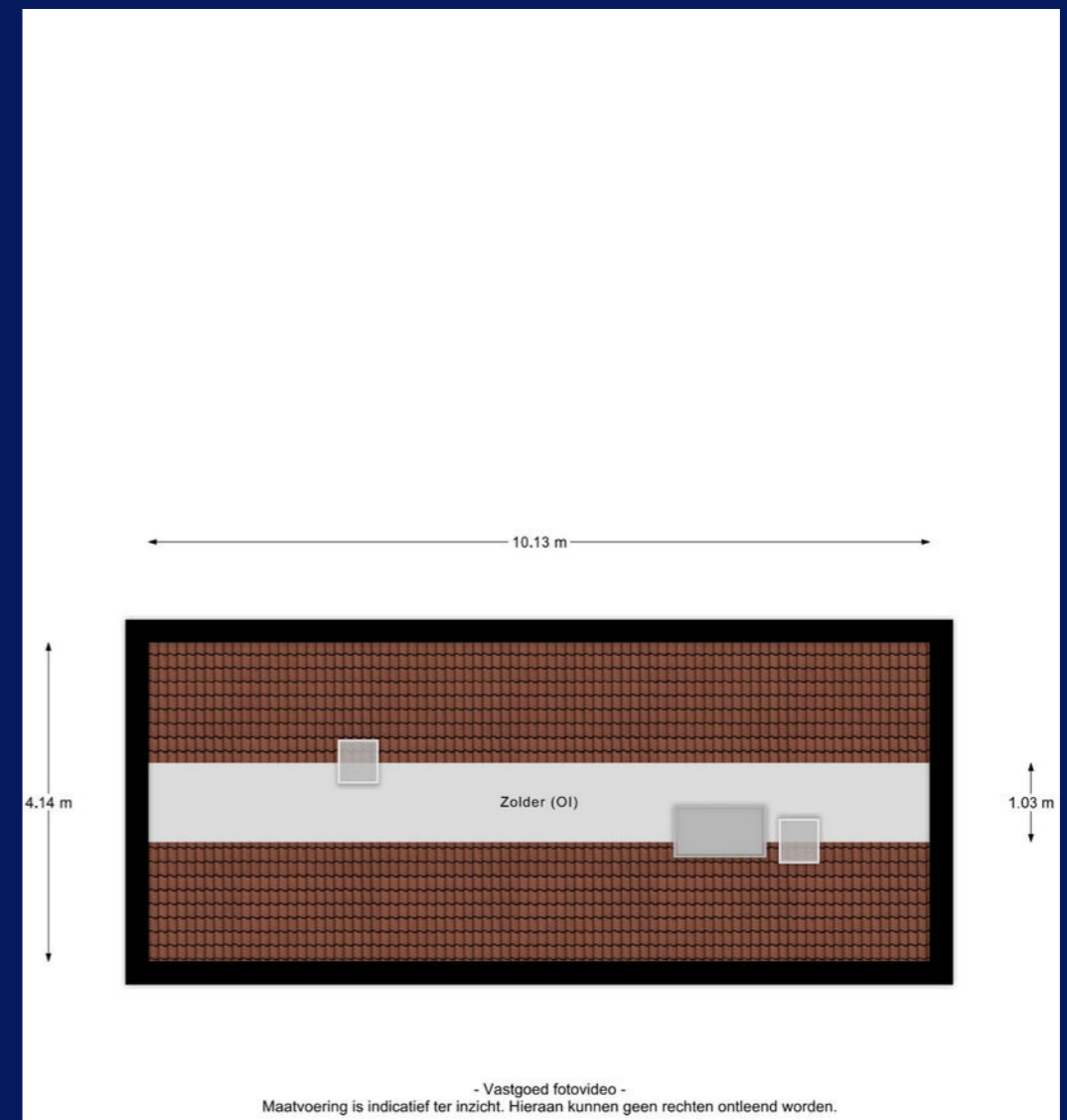


- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

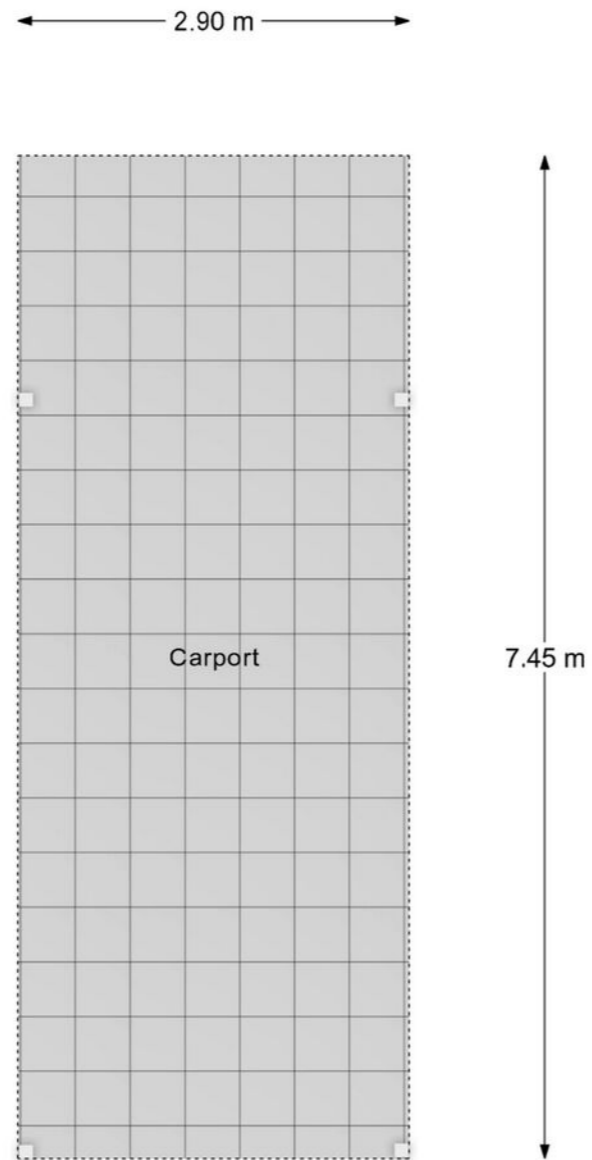
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond

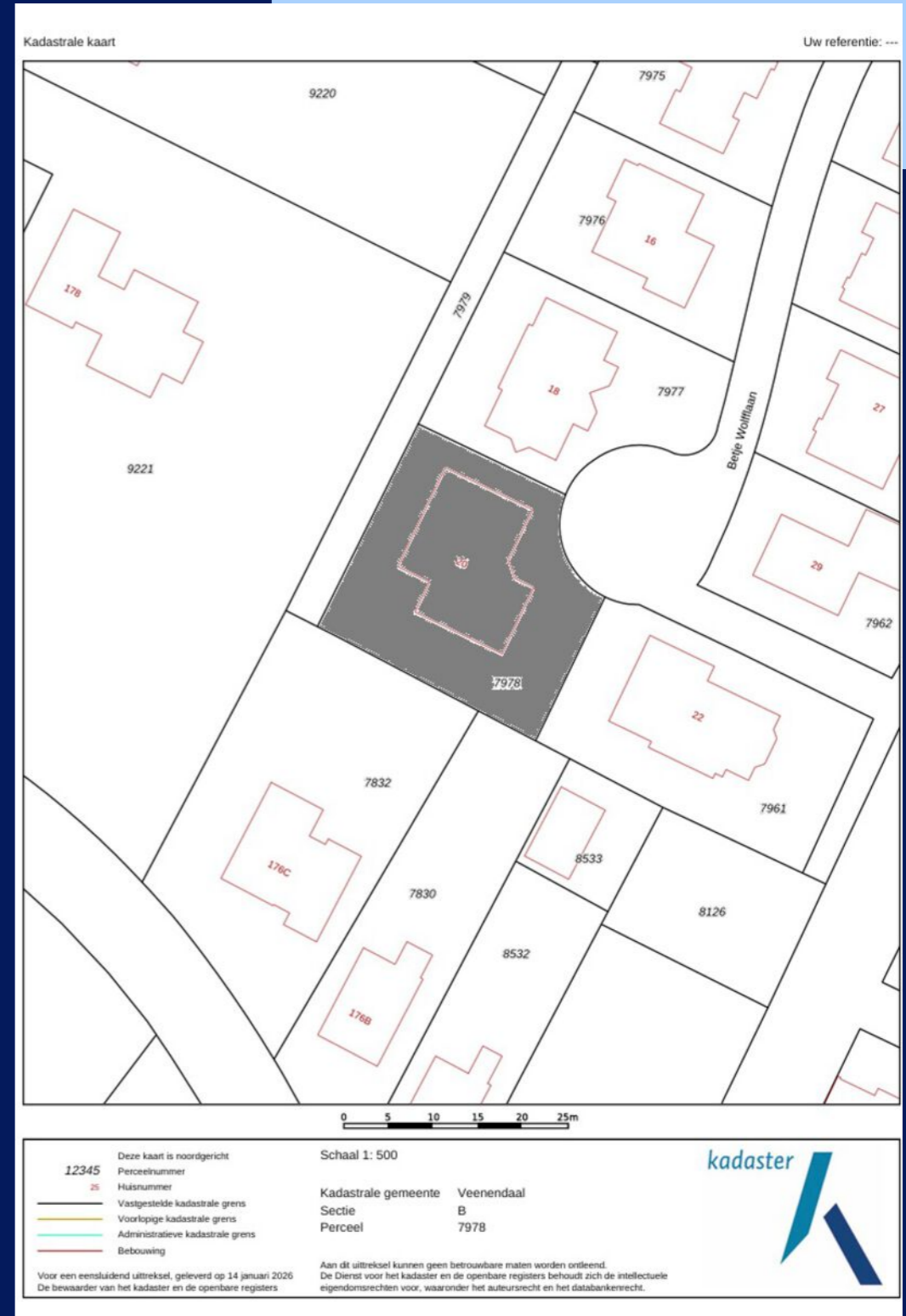


- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

## Kadaster

ADRES  
KADASTRALE GEMEENTE  
SOORT EIGEN GROND  
KADASTRAAL PERCEEL  
KADASTRAAL SECTIE

Betje Wolfflaan 20  
Veenendaal  
Volle eigendom  
7978  
B



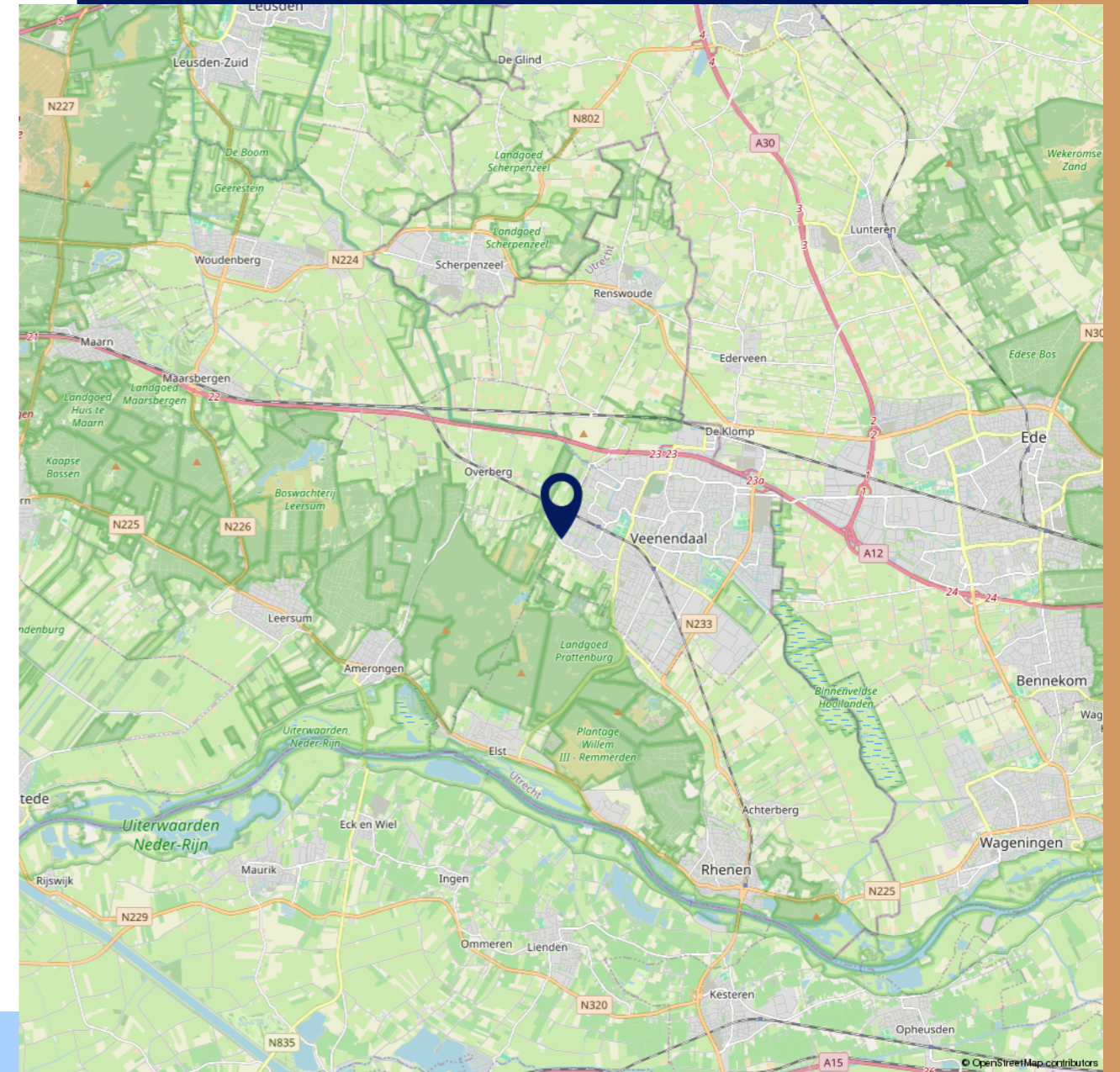
# Locatie op de kaart

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.

#### Energielabel

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](mailto: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](mailto:info@diepeveenmakelaars.nl)

[DIEPEVEENMAKELAARS.NL](http://DIEPEVEENMAKELAARS.NL)