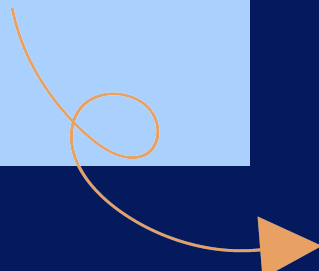


te koop



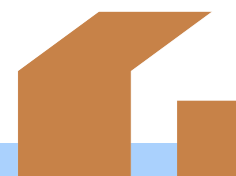
**AARDBEIVLINDERSTRAAT 10  
VEENENDAAL**

VRAAGPRIJS € 419.000 K.K.





Deze speels ingedeelde hoekwoning (1996) biedt verrassend veel ruimte en comfort, met een lichte woonkamer, (half)open keuken, drie slaapkamers, een complete badkamer en een brede, groene tuin met veel privacy en een eigen parkeerplaats. Gelegen in de kindvriendelijke wijk Gelderse Blom, dichtbij voorzieningen en uitvalswegen, is dit een ideale starterswoning met volop mogelijkheden.



## Kenmerken

BOUWJAAR 1996	WOONOPPERVLAKTE 95 m <sup>2</sup>	ENERGIELABEL B	SLAAPKAMERS 3
INHOUD 314 m <sup>3</sup>	PERCELOPPERVLAKTE 232 m <sup>2</sup>	WOONLAGEN 2	EXTERNE RUIMTE 9 m <sup>2</sup>

## Omschrijving

### SPEELS VORMGEGEVEN HOEKWONING MET BREDE TUIN EN EIGEN PARKEERPLEK

Deze speels vormgegeven HOEKWONING is dé kans als u net even wat extra's zoekt. Met een brede tuin, de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren én een vrije ligging, woont u hier verrassend ruim en comfortabel. Binnen valt direct de prettige lichtinval op en beschikt de woning over een ruime woonkamer, een (half)open keuken, drie slaapkamers en een complete badkamer: een fijne basis om uw eigen thuis van te maken. De ligging in de geliefde wijk Gelderse Blom maakt het geheel extra aantrekkelijk. In de directe omgeving vindt u diverse scholen, speeltuintjes en de grote speeltuin 'De Pol'. Hier woont u in een kindvriendelijke buurt, terwijl het centrum en de uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar zijn. Kortom: een ideale starterswoning met ruimte, licht en volop mogelijkheden!  
Bouwjaar: 1996. Perceel: 232 m<sup>2</sup>. Woonoppervlakte: 95 m<sup>2</sup>. Energielabel: B.

#### Indeling:

Begane grond: op een mooie plek, op de hoek van de straat, staat deze speels vormgegeven HOEKWONING met een opvallend vrije ligging. Dankzij het gemeentelijke plantsoen naast de woning ervaart u hier extra ruimte, privacy en een prettig gevoel van vrijheid. Een ideale kans voor starters die comfortabel willen wonen op een prachtige locatie.

Via de entree aan de voorzijde komt u binnen in de hal, waar zich de meterkast (7 groepen), de toiletruimte en de trapgang naar de eerste verdieping bevinden. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een toilet en fonteintje. Vanuit de hal heeft u toegang tot de tuingerichte woonkamer en de open keuken. De begane grond is afgewerkt met een lichte plavuizenvloer. In de woonkamer is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en dankzij de vele ramen profiteert u van een prettige lichtinval. Verder krijgt u vanuit de woonkamer toegang tot de praktische trapkast. In de halfopen keuken staat een L-vormige opstelling met lichte fronten en is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en een spoelbak. Aansluitend bereikt u vanuit de hal de inpandige berging van 3,1 m<sup>2</sup>, waar tevens de cv-combiketel (Atag, '15) is opgesteld.

Eerste verdieping: via de vaste trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 11,6 m<sup>2</sup>, 11,2 m<sup>2</sup> en 7,3 m<sup>2</sup> en zijn alle afgewerkt met een vinylvloer, behang en een gestuct plafond. De twee grootste slaapkamers beschikken bovendien over een praktische vaste schuifwandkast. De badkamer (circa 4,7 m<sup>2</sup>) is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en uitgerust met een douchecabine, een wastafel en een toilet. Dankzij het grote raam en het losse smalle raam profiteert u hier van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Vanaf de overloop heeft u daarnaast toegang tot een vaste kast.

Tuin: wat een fijne buitenruimte! Achter de woning ligt een brede tuin met volop mogelijkheden. De tuin is momenteel groen en sfeervol aangelegd, wat zorgt voor een rustige en natuurlijke beleving. U treft hier een mooie variatie aan bomen, struiken en bloemen, gecombineerd met een terras waar u heerlijk kunt zitten. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging van 8,5 m<sup>2</sup>, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap. Aan de zijkant van de woning ligt een extra zijtuin, waar u onder de luifel een tweede, beschut terras vindt. Ook hier is het groen rijk aanwezig, wat bijdraagt aan het vrije en prettige gevoel rondom de woning. De achtertuin is gelegen op het oosten, terwijl de zijtuin gunstig op het zonnige zuiden ligt. Hierdoor is er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. Aan de voorzijde heeft u bovendien de beschikking over een eigen parkeerplaats op eigen terrein. Kortom: een heerlijke buitenruimte met veel privacy en mogelijkheden om geheel naar eigen smaak in te richten.



**SPEELS VORMGEGEVEN HOEKWONING MET BREDE TUIN  
EN EIGEN PARKEERPLEK**

Aanvullend:

- het dak van de schuur wordt vernieuwd;
- de woning is voorzien van zonnepanelen;
- aanvaarding: in overleg. Voorkeur verkopers: september '26.

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

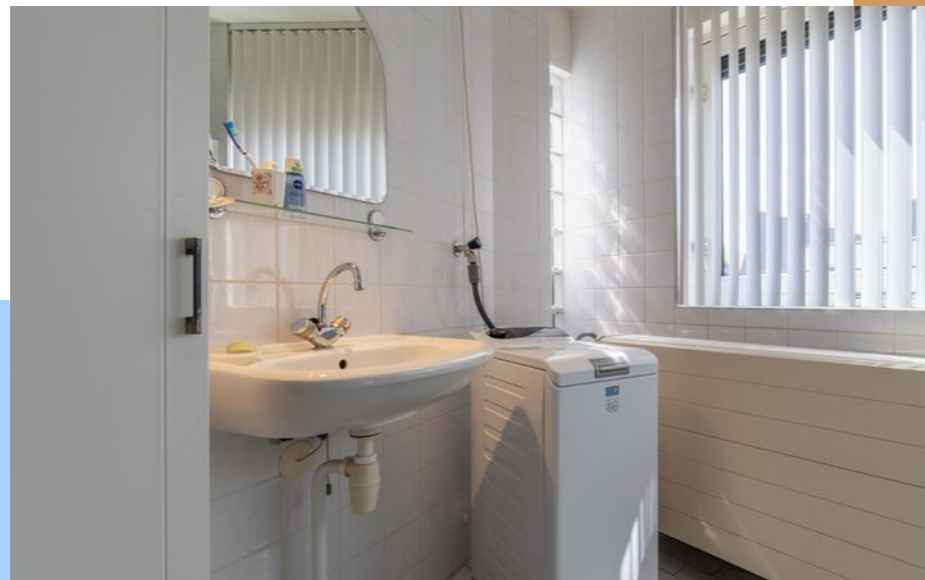




### BEGANE GROND

Deze speels vormgegeven hoekwoning ligt op een mooie plek op de hoek van de straat en biedt dankzij het naastgelegen plantsoen veel ruimte, privacy en een vrij gevoel. Het is een ideale woning voor starters die comfortabel willen wonen op een aantrekkelijke locatie. Via de entree komt u in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vanuit hier bereikt u de lichte, tuingerichte woonkamer en de halfopen keuken. De keuken is compleet uitgerust met inbouwapparatuur en er is daarnaast een praktische inpandige berging aanwezig.



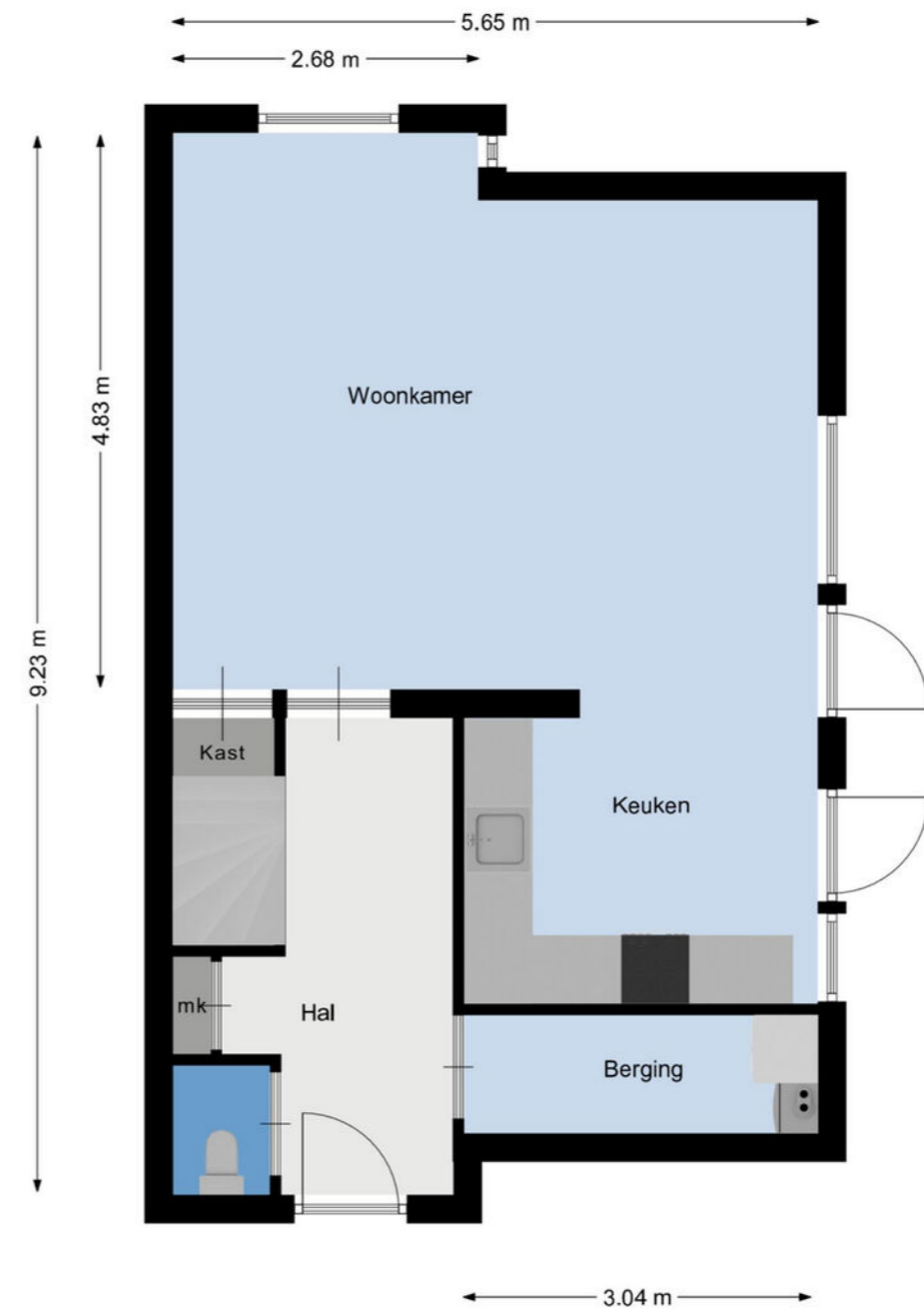


### TUIN & OMGEVING

De woning beschikt over een brede, sfeervol aangelegde tuin met veel groen en een rustige uitstraling. In de tuin vindt u een mix van bomen, struiken en bloemen, evenals een terras om comfortabel buiten te zitten. Achterin staat een houten berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Daarnaast is er een zijtuin met een tweede, beschut terras onder een luifel. Dankzij de ligging op het oosten en zuiden en een eigen parkeerplaats aan de voorzijde, biedt de buitenruimte volop zon, privacy en mogelijkheden.



## Plattegrond



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

## Plattegrond



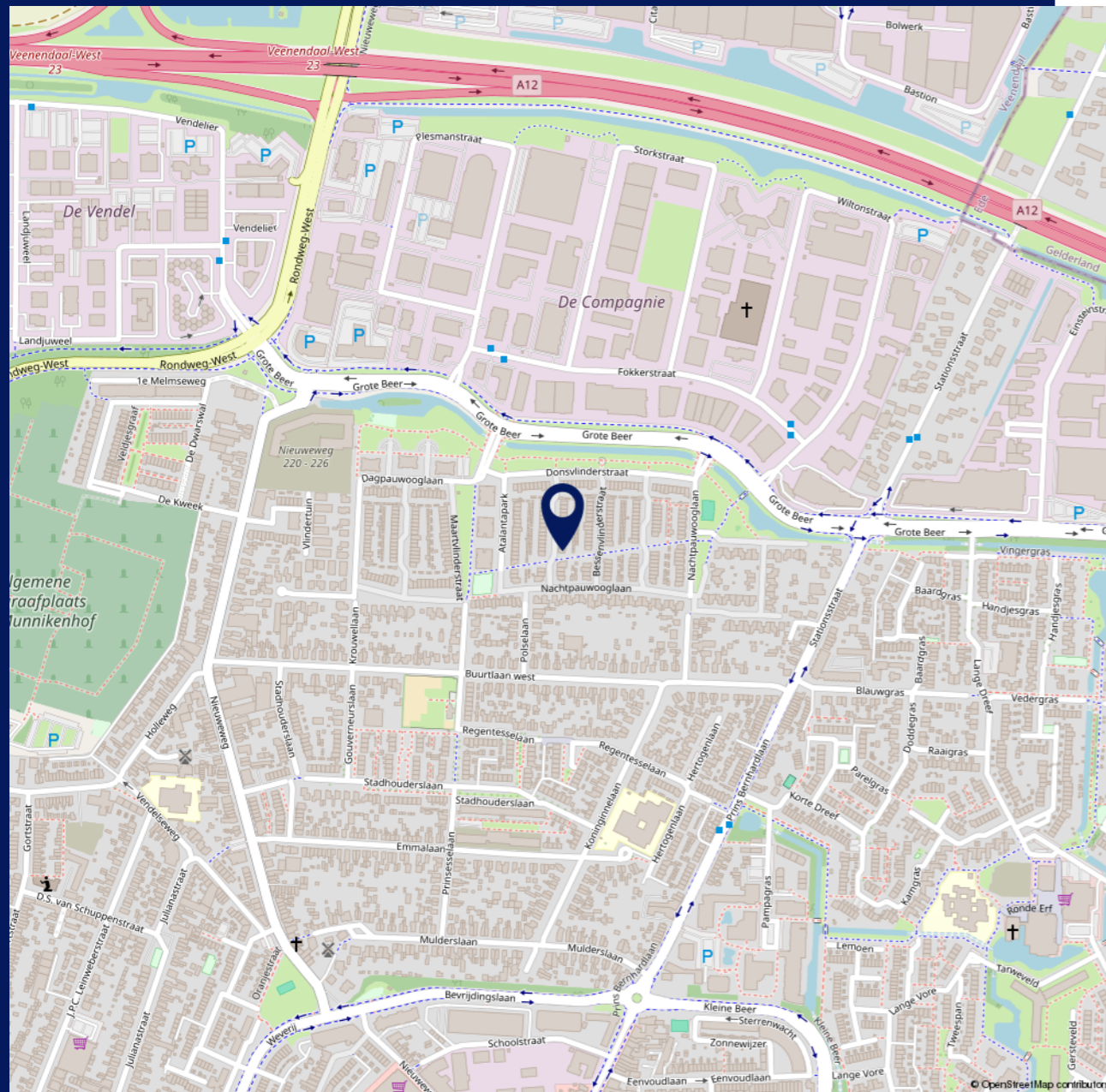
## Kadaster

ADRES	Aardbeivlinderstraat 10
KADASTRALE GEMEENTE	Veenendaal
SOORT EIGEN GROND	Volle eigendom
KADASTRAAL PERCEEL	2959
KADASTRAAL SECTIE	H



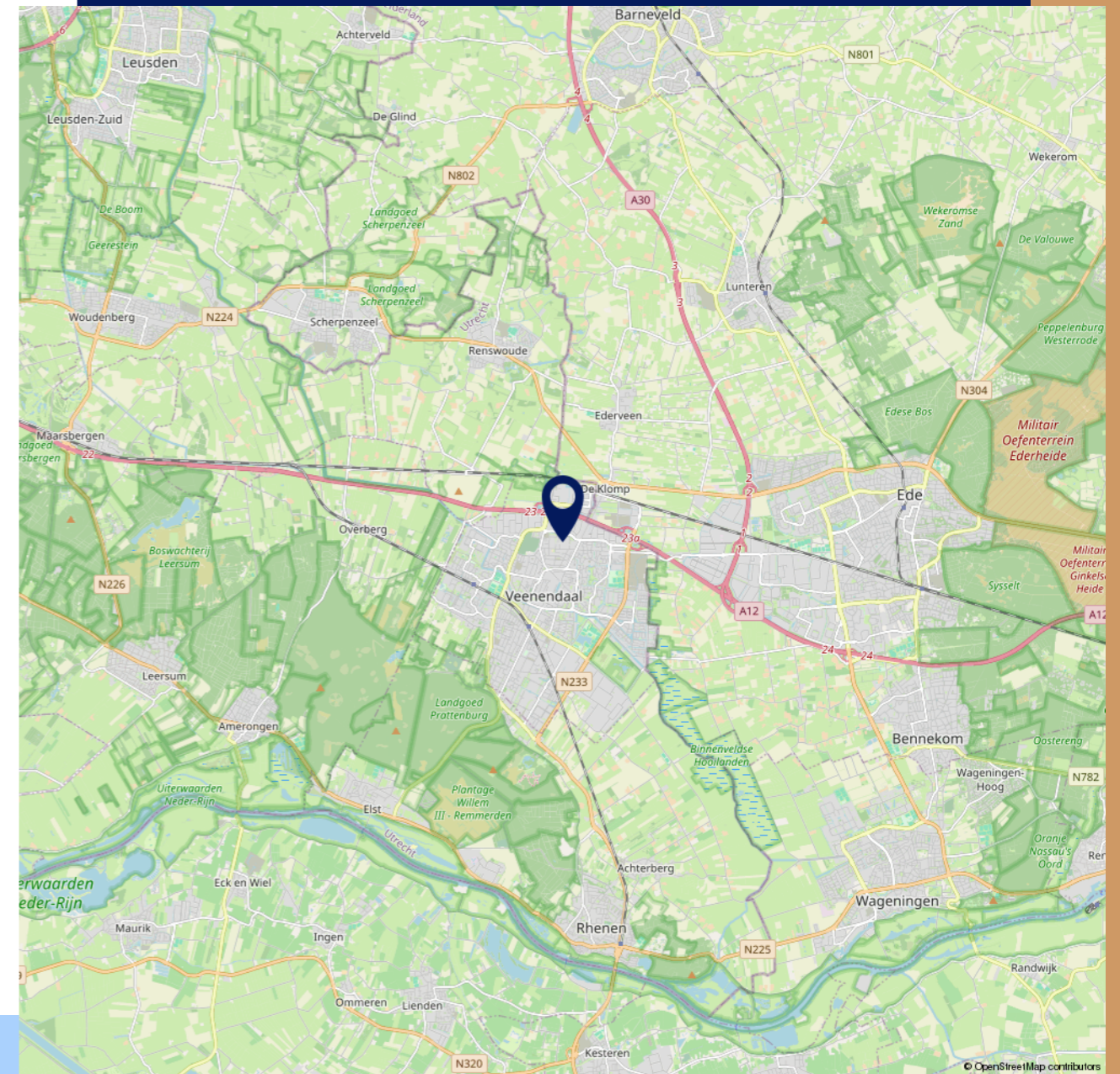
# Locatie op de kaart

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.

#### Notaris keuze

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)