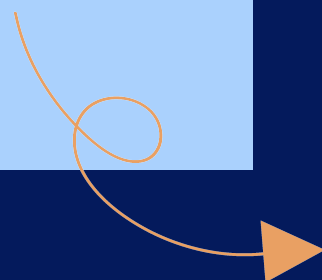


te koop



**ORANJESTRAAT 7
VEENENDAAL**

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.





Deze goed onderhouden monumentale tussenwoning uit 1905 combineert karakter en comfort met een lichte woonkamer, uitgebouwde woonkeuken, drie slaapkamers, zonnige tuin op het noordwesten en een royale garage van 23 m². Gelegen aan een sfeervolle straat nabij het centrum van Veenendaal, met vrij uitzicht en goede voorzieningen.



Kenmerken

BOUWJAAR 1905	WOONOPPERVLAKTE 100 m ²	ENERGIELABEL E	SLAAPKAMERS 3
INHOUD 330 m ³	PERCEELOPPERVLAKTE 175 m ²	WOONLAGEN 3	EXTERNE RUIMTE 23 m ²

Omschrijving

MONUMENTALE TUSSENWONING MET ZONNIGE TUIN, GARAGE EN NABIJ HET CENTRUM.

Deze goed onderhouden monumentale TUSSENWONING brengt sfeer en historie samen: u woont hier namelijk aan een karakteristieke straat met kenmerkende leibomen en authentieke voorgevels. U geniet van verrassend veel comfort, met een lichte woonkamer, een uitgebouwde woonkeuken, drie slaapkamers en een nette badkamer. Aan de voorzijde heeft u vrij uitzicht over de groenstrook. De verzorgde achtertuin ligt op het noordwesten en biedt volop zon en mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een kantoor aan huis. De royale GARAGE van maar liefst 23 m² maakt het geheel extra aantrekkelijk. De ligging is gunstig, in de buitenring van het centrum van Veenendaal, met een ruim aanbod aan winkels, horecagegelegenheden en scholen. Bovendien zijn de uitvalswegen richting de A12 en A15 snel bereikbaar. Bouwjaar: 1905. Perceel: 175 m². Woonoppervlakte: 100 m². Energielabel: E.

Indeling:

Begane grond: via de groenstrook, het rustige voetpad en de groen aangelegde voortuin betreden we de entree van de woning. In de ontvangsthal zijn de meterkast (5 groepen) en de trapopgang naar de verdieping ondergebracht. De hal is afgewerkt met antraciete vloertegels en spachtelputz wandafwerking. Door een glazen paneeldeur betreden we de straatgerichte woonkamer. We zien dat hier een gezellige zithoek is gecreëerd rondom de sfeervolle gashaard. Doordat de woning aan de voorzijde vrij is gelegen aan een parkje, heeft u vanuit de zithoek een fraai uitzicht!

Met een klein opstapje is de fijne woonkeuken in het midden van de woning te bereiken. Allereerst zien we hier een deur die toegang geeft tot de kelder van circa 4,5 m². Vervolgens zien we een L-vormige keukenopstelling die is afgewerkt met beukenkleurige fronten en een kunststof aanrechtblad. De keuken is uitgerust met een 4-pits keramische kookplaat, vlakscherm afzuigkap, combi-magnetron en een spoelbak. Doordat de woning aan de achterzijde is uitgebouwd is er een royale woonkeuken gerealiseerd. Er is volop ruimte aanwezig voor een eettafel. Ook bevindt zich hier een vaste kast die gebruikt wordt als voorraadkast en waarin de witgoed aansluitingen zijn ondergebracht. De achtergevel is voorzien van openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. De woonkamer en woonkeuken zijn afgewerkt met een laminaatvloer in een licht eiken kleurstelling en spachtelputz wandafwerking.

Door een mooie paneeldeur met glas in lood is het achterportaal te bereiken. Deze biedt toegang tot de badkamer en de toiletruimte. De separate toiletruimte is afgewerkt met witte hoogglans wandtegels en antraciete vloertegels en is voorzien van een hangend toilet. De nette badkamer (3,6 m²) beschikt over dezelfde afwerking als de toiletruimte. Het vertrek is voorzien van een bad-/douchecombinatie met whirlpoolfunctie, een wastafelmeubel met kolomkast en een designradiator. Door het aanwezige raam kan er naast natuurlijk ventilatie ook mechanische geventileerd worden.

Eerste verdieping: door middel van de vaste trap betreden we de overloop op deze verdieping. Op de overloop zien we een kleine wasbak met daarboven een spiegel en een inbouwspot. De hoofdslaapkamer (17,5 m²) is aan de voorzijde van de woning gelegen en beslaat de volle breedte van de woning. Dit ruime vertrek is voorzien van een grote kastenwand met schuifdeuren. De tweede en derde slaapkamer zijn beide aan de tuinzijde gelegen en meten 7,4 en 6,0 m². Beide vertrekken zijn netjes afgewerkt met een gestuct plafond met inbouwspots en daarnaast is de gehele verdieping afgewerkt met een laminaatvloer in een eikenlook.

Bergzolder: vanaf de overloop is de kleine bergzolder te bereiken. Hier is naast veel bergruimte ook de cv-combiketel (Remeha, 2005) ondergebracht.

MONUMENTALE TUSSENWONING MET ZONNIGE TUIN, GARAGE EN NABIJ HET CENTRUM.

Tuin: de verzorgde achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt een fijne combinatie van bestrating en groen. Direct achter de woning bevindt zich een royaal terras, een heerlijke plek om te zitten en te genieten van de zon. Verderop in de tuin zorgt een gazon, in combinatie met de groene erfafscheidingen, voor een prettige en beschutte sfeer met veel privacy. Achterin de tuin staat een ruime stenen garage van circa 23 m², die ook vanaf het achterpad met de auto bereikbaar is. Aan de tuinzijde beschikt de garage over een extra ruimte, die zich uitstekend leent als hobbyruimte of kantoor aan huis. Deze ruimte is gedeeltelijk geïsoleerd en voorzien van elektra en een praktische bergyliering. Naast de garage loopt een pad met poort naar het achtergelegen pad, wat zorgt voor een praktische en goed toegankelijke indeling van het geheel.

Aanvullend:

- het karakteristieke straatbeeld met authentieke gevels en bomen is door de gemeente beschermd, de woning is een gemeentelijk monument;
- aanvaarding: in overleg. Voorkeur verkoper: augustus 2026.

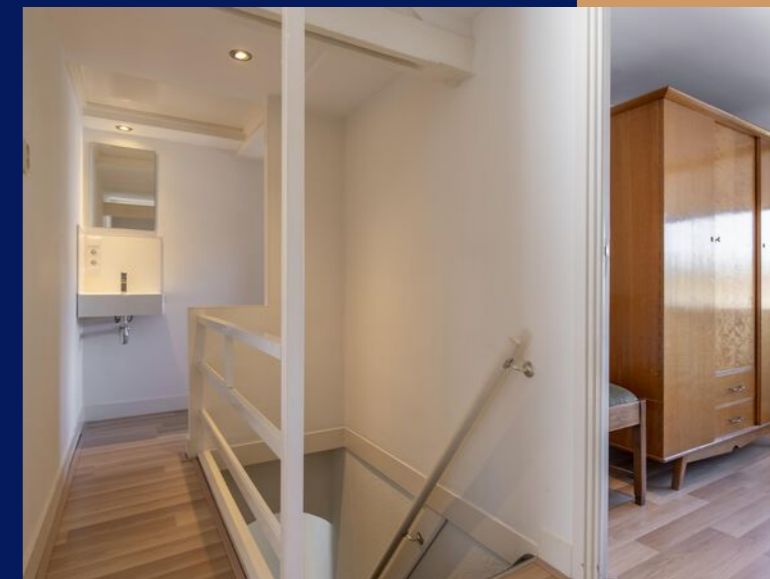
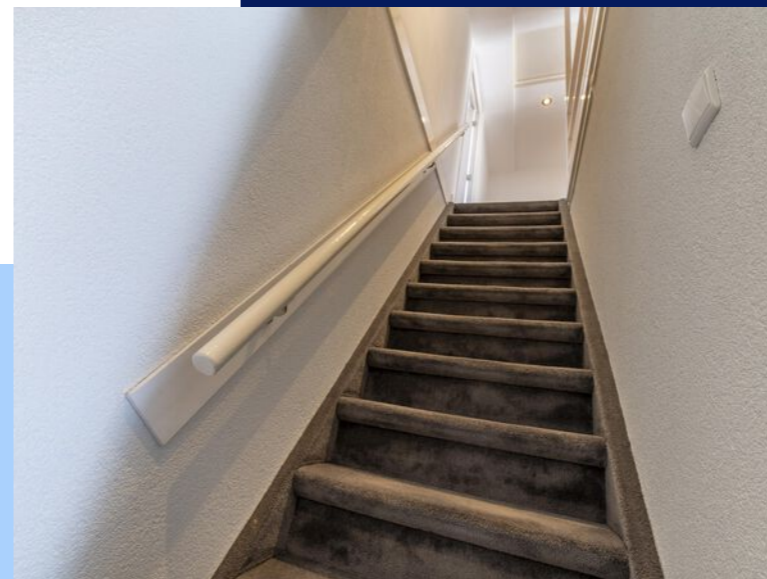
Aan de inhoud van deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend en aanvaardt Diepeveen Makelaars geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.





BEGANE GROND

Via de groen aangelegde voortuin en het rustige voetpad bereikt u de entree van de woning met hal, meterkast en trapopgang. De straatgerichte woonkamer heeft een gezellige zithoek met gashaard en vrij uitzicht op het parkje. Aansluitend ligt de uitgebouwde woonkeuken met L-opstelling, diverse inbouwapparatuur en ruimte voor een eettafel. Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot de zonnige achtertuin en is er ook een praktische kelder en voorraadkast aanwezig. Het achterportaal leidt naar een separate toiletruimte en een nette badkamer met whirlpool, wastafelmeubel en designradiator.



WOLFF

woning



TUIN & OMGEVING

De verzorgde achtertuin ligt op het noordwesten en combineert bestrating met groen. Direct achter de woning bevindt zich een royaal terras waar u heerlijk van de zon kunt genieten. Het gazon en de groene erfafscheidingen zorgen voor een beschutte en privacyvolle sfeer. Achterin staat een ruime stenen garage van circa 23 m², bereikbaar via het achterpad. De garage beschikt over een extra, deels geïsoleerde ruimte met elektra en bergverlating, ideaal als hobbyruimte of kantoor aan huis.

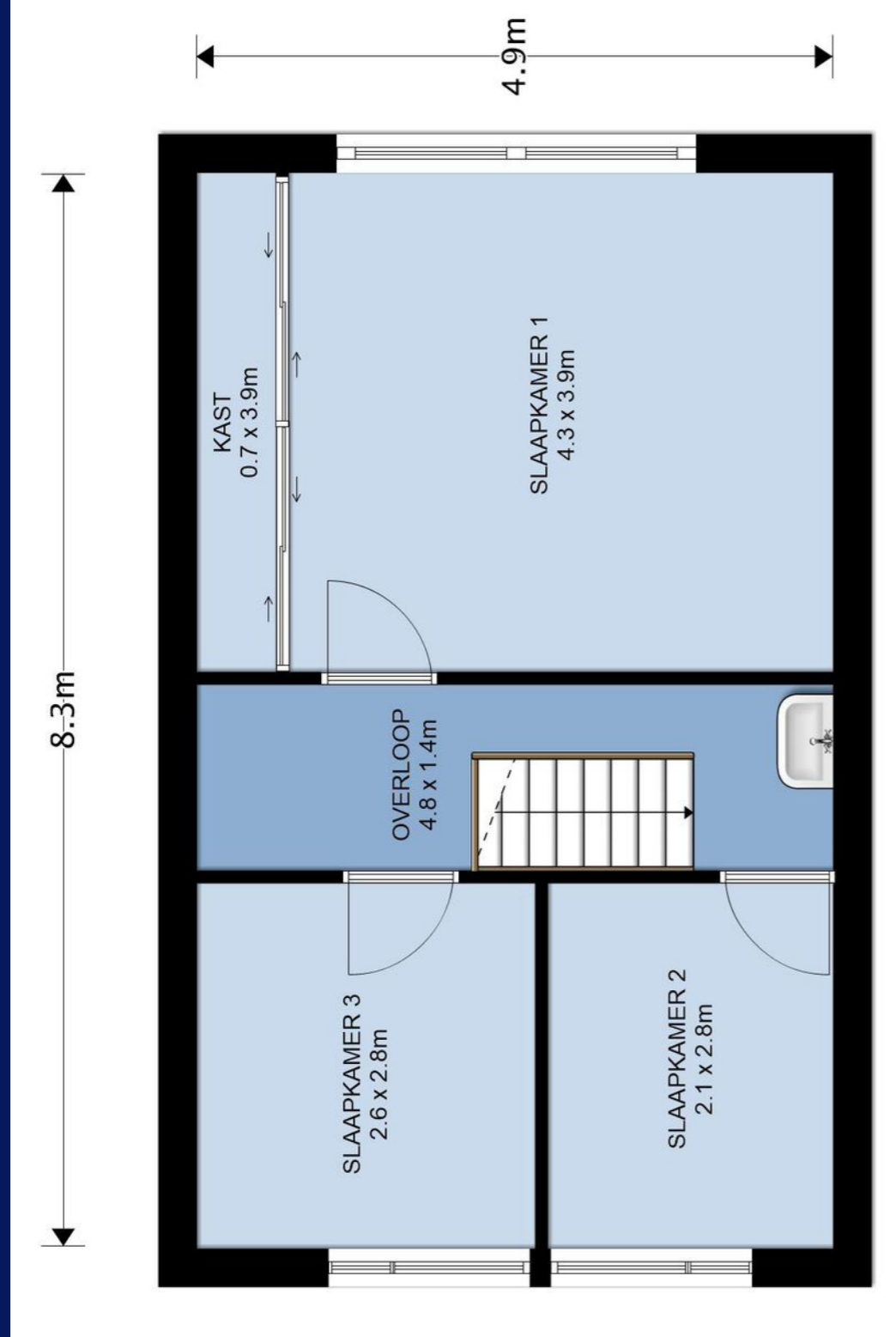
woning



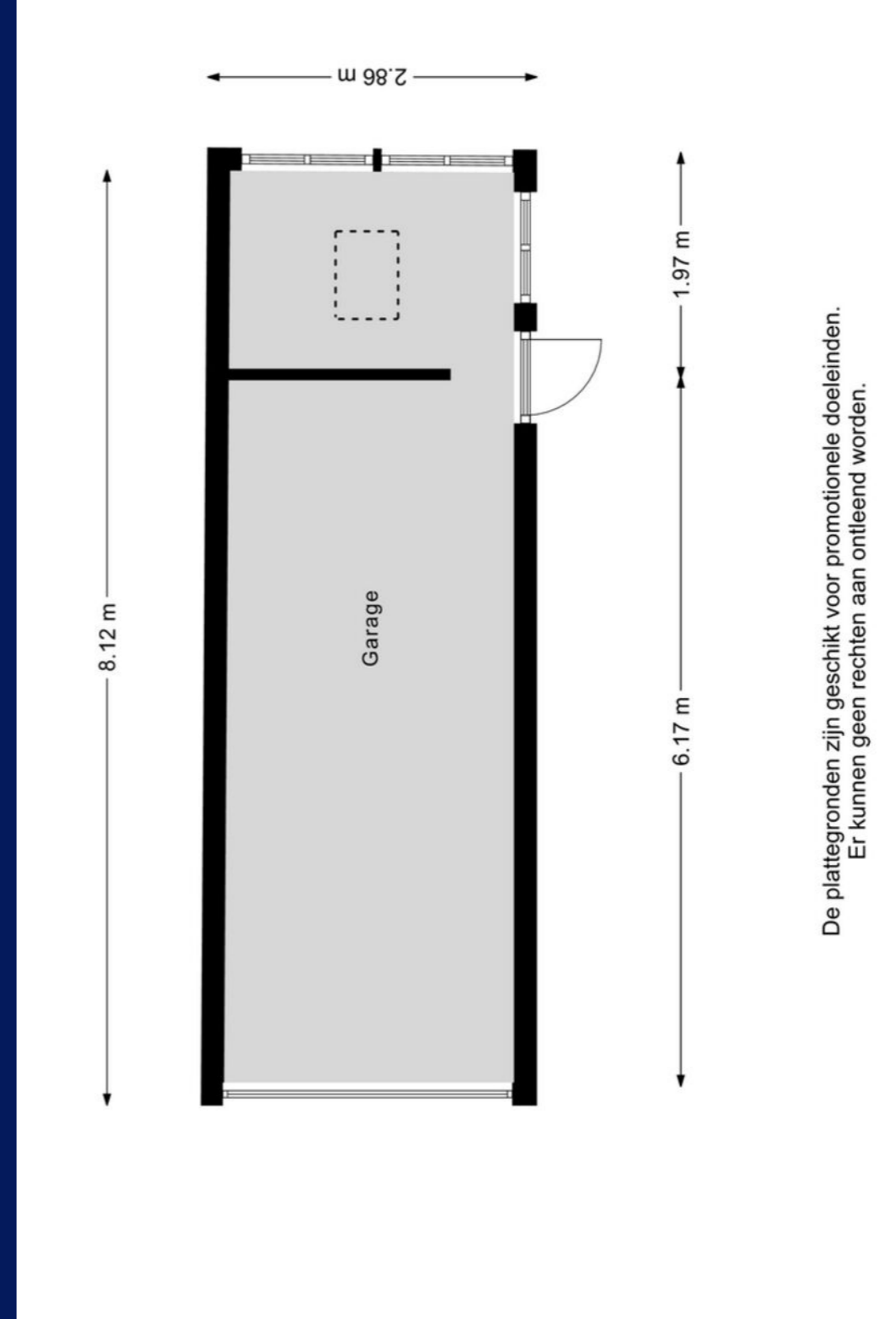
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

ADRES Oranjestraat 7
 KADASTRALE GEMEENTE Veenendaal
 SOORT EIGEN GROND Volle eigendom
 KADASTRAAL PERCEEL 7020
 KADASTRAAL SECTIE D



12345 Deze kaart is noordgericht
 25 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

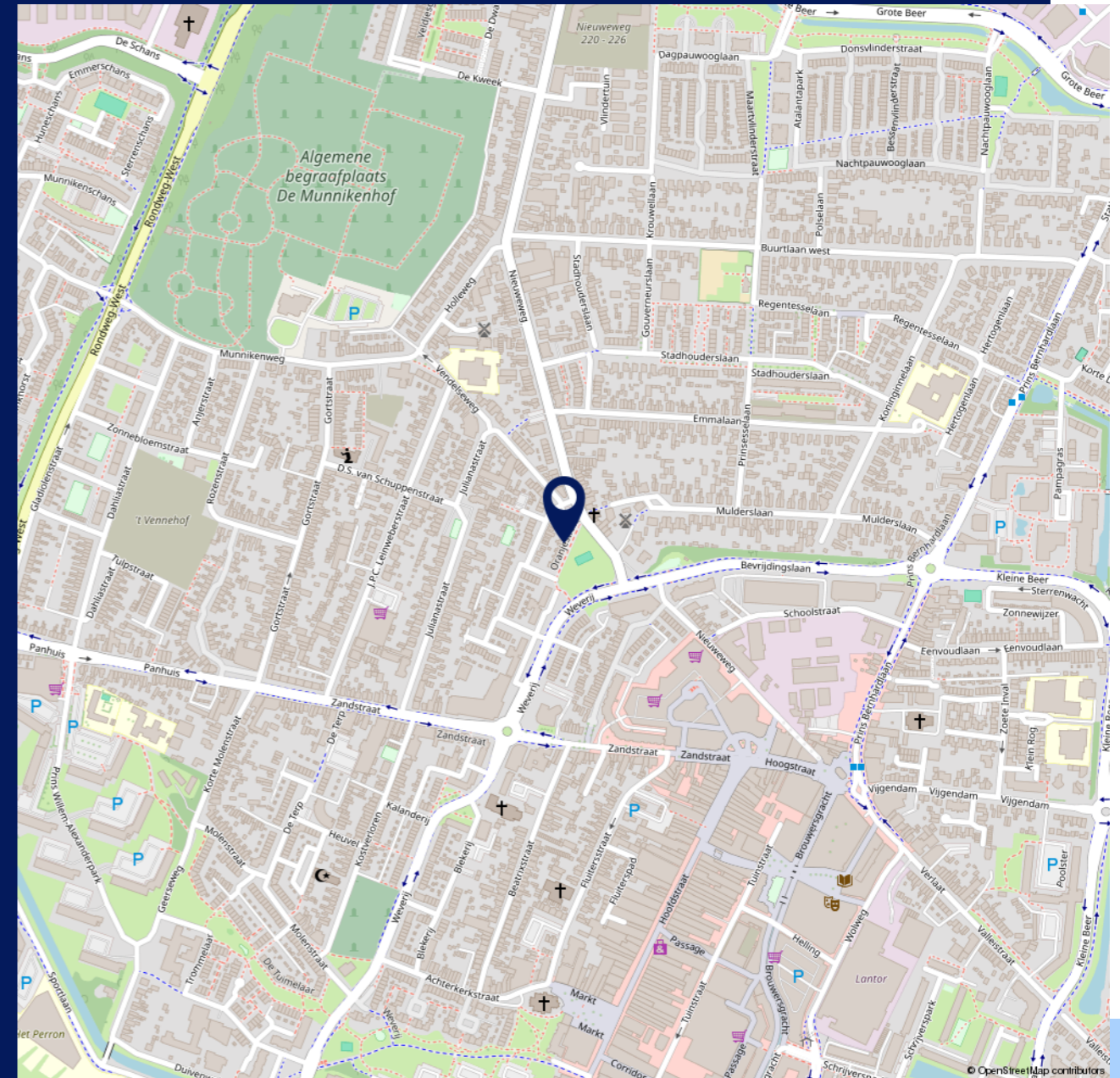
Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Veenendaal
 Sectie D
 Perceel 7020

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Locatie op de kaart

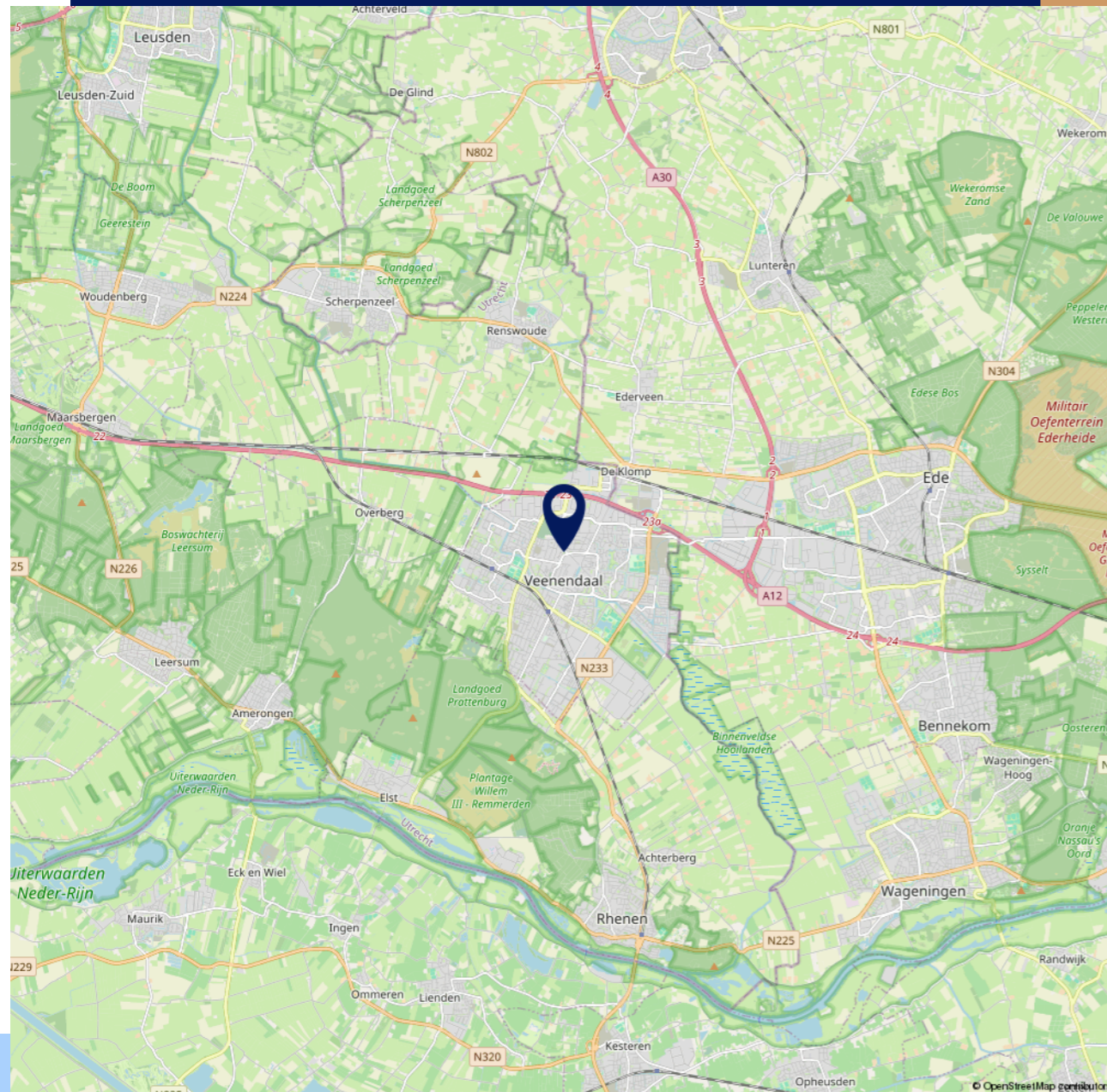
LOKAAL



© OpenStreetMap contributors

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!



ELCO DIEPEVEEN

BRIAN MOL

**Interesse in deze
woning?**

NEEM CONTACT MET ONS OP

JOUW WOONWENS
Onze missie!

CONTACT

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



diepeveen

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

DIEPEVEENMAKELAARS.NL