



ACHTERBERGLAAN 11, VEENENDAAL

€ 498.500 k.k.

www.achterberglaan11.nl

Achterberglaan 11, Veenendaal

Hier woon je op zo'n plek waar alles samenvalt. Rust, ruimte en comfort komen prachtig bijeen in deze verrassend royale tussenwoning aan de Achterberglaan 11. Met vijf slaapkamers, ruim 119 m² woonoppervlakte, een zonnige tuin op het zuiden met veranda, een carport én energielabel A biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen. Instapklaar, uitstekend onderhouden en met opvallend veel leefruimte, een huis dat niet alleen praktisch klopt, maar ook meteen goed voelt.

In dit zeer geliefde deel van Veenendaal-West woon je in een groene en kindvriendelijke woonomgeving waar rust en levendigheid mooi in balans zijn. De wijk kenmerkt zich door een fijne mix van gezinnen, veel groen en een prettige woonopzet met speelgelegenheden om de hoek. Je wandelt zó het bos in, terwijl scholen, sportvoorzieningen, winkels, station Veenendaal-West en de dagelijkse boodschappen bij De Ellekoot allemaal erg dichtbij zijn. Dankzij de rustige ligging met alleen bestemmingsverkeer geniet je hier van privacy en ontspanning, met alle voorzieningen verrassend dichtbij.

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op achterberglaan11.nl voor meer informatie.

Specificaties

- Bouwjaar: 1991
- Woonoppervlakte: ca. 119 m²
- Perceeloppervlakte: 148 m²
- Energielabel: A

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in een verzorgde hal met garderobe, meterkast, toilet en (gerenoveerde) trapopgang naar de verdieping. Wat direct opvalt, is de fraaie visgraatvloer die vanuit de hal stijlvol doorloopt over de begane grond en zorgt voor rust en eenheid in het interieur. Een warm welkom, letterlijk en figuurlijk, met een afwerking die meteen de toon zet voor de rest van de woning.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde, met ramen tot op de grond en een deur naar de zonnige tuin. Hier vloeien binnen en buiten mooi in elkaar over. De zithoek voelt ruim en uitnodigend, comfortabel wonen in ieder seizoen.

Aan de voorzijde ligt de royale keuken in U-opstelling, een fijne plek voor kookliefhebbers. Met veel werk- en bergruimte, donkere fronten gecombineerd met een licht granieten werkblad en zicht op zowel eethoek als woonkamer, is dit een keuken waar functionaliteit en sfeer samenkomen. Uiteraard voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed ingedeelde slaapkamers. De master bedroom met airco aan de achterzijde is royaal opgezet en profiteert van een rustige ligging. Daarnaast vind je hier nog twee volwaardige kamers, ideaal voor kinderen, thuiswerken of hobbyruimte. Prettig detail: alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken, wat zorgt voor comfort en privacy.

De badkamer is tijdloos uitgevoerd met witte en donkere tegelcombinaties en compleet ingericht. Een inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel met royaal meubel, toilet en vlakke radiator maken dit tot een verzorgde en comfortabele ruimte.

Tweede verdieping

Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor wasapparatuur, de cv-opstelling en toegang tot een praktische vliering voor extra bergruimte. Door de extra hoge kap voelt deze verdieping prettig ruim aan. Ook achter de schotten is voldoende opbergruimte.

Aansluitend bevinden zich nog twee volwaardige slaapkamers, een absolute meerwaarde voor gezinnen of wie extra ruimte zoekt. Of je ze nu gebruikt als kinderkamers, thuiswerkplek of logeerruimte, de kamers zijn verrassend licht en goed bruikbaar. Dankzij de Velux dakramen komt er bovendien prettig daglicht binnen en zijn de ruimtes comfortabel in gebruik. Juist deze royale tweede verdieping geeft de woning nét dat extra beetje onderscheid.

Tuin

De achtertuin op het zuiden is een heerlijke verlenging van de woonruimte, met volop zon en een fijne beschutte sfeer. Of je nu graag buiten eet, kinderen laat spelen of geniet van een rustige ochtend in de zon, hier kan het allemaal.

De luxe en royale overkapping biedt een fijne plek om ook op minder warme dagen buiten te zitten, terwijl het zonnescherm op zonnige momenten juist voor prettige schaduw zorgt. Zo is er altijd een fijne plek te vinden, van vroege lente tot late zomer. De carport en parkeergelegenheid op eigen terrein maken het plaatje compleet. Daarnaast is er nog een royale berging met vliering om de fietsen te stallen en spullen te bergen.

Goed om te weten:

- Voor deze woning is energielabel A afgegeven;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas;
- Remeha CV-installatie (2017, eigendom);
- Airconditioning op de begane grond en in de master bedroom;
- In 2022 vernieuwde kunststof achterpui, kozijnen, gevelbeplating en dakramen;
- Uitzonderlijk ruime tweede verdieping met vliering;
- Carport en voldoende parkeermogelijkheden rondom de woning;
- Rustige ligging met alleen bestemmingsverkeer;
- Bos, station en voorzieningen op korte afstand;
- Aanvaarding in overleg.

Een instapklare gezinswoning met verrassend veel ruimte, een zonnige tuin, fijne ligging en comfort op alle niveaus, Achterberglaan 11 heeft alles in huis om jouw volgende hoofdstuk te worden.

Zie je jezelf hier al wonen? Wacht dan niet te lang en plan een bezichtiging via ons kantoor. We laten je deze heerlijke 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 | € 498.500 k.k. |
| Status | Beschikbaar |
| Aanvaarding | In overleg |

Bouw

| | |
|----------------|-------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, tussenwoning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1991 |
| Soort dak | Zadeldak bedekt met pannen |
| Keurmerken | Energie Prestatie Advies |

Oppervlakte en Inhoud

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 119 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 1 m ² |
| Externe Bergruimte | 8 m ² |
| Perceeloppervlakte | 148 m ² |
| Inhoud | 421 m ³ |

Indeling

| | |
|-----------------------|---|
| Aantal kamers | 7 (5 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1 badkamer en 1 apart toilet |
| Badkamervoorzieningen | 1 douche, 1 toilet, 1 wastafel en 1 wastafelmeubel |
| Aantal woonlagen | 3 woonlagen en een vliering |
| Voorzieningen | Airconditioning, buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, rolluiken en Kabel TV |

Energie

| | |
|-------------------------|--|
| Definitief energielabel | A |
| Isolatie | Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd |
| Verwarming | Cv-ketel en vloerverwarming gedeeltelijk |
| Warm water | Cv-ketel |
| Type ketel | Combiketel Remeha Tzerra gas gestookt uit 2017, eigendom |

Kadastrale gegevens

| | |
|-------------------|--------------------|
| Veenendaal B 7746 | |
| Oppervlakte | 148 m ² |
| Omvang | Geheel perceel |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

Buitenruimte

| | |
|----------------|---|
| Ligging | Aan bosrand, aan rustige weg en in woonwijk |
| Tuin | Achtertuintuin en voortuin |
| Achtertuintuin | 78 m ² (0.13m diep en 0.06m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuiden |

Bergruimte

| | |
|----------------|--------------------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaande stenen berging (1) |
| Voorzieningen | Met vloering |

Parkeergelegenheid

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

Garage

Soort garage

Carport

Achterberglaan 11, Veenendaal











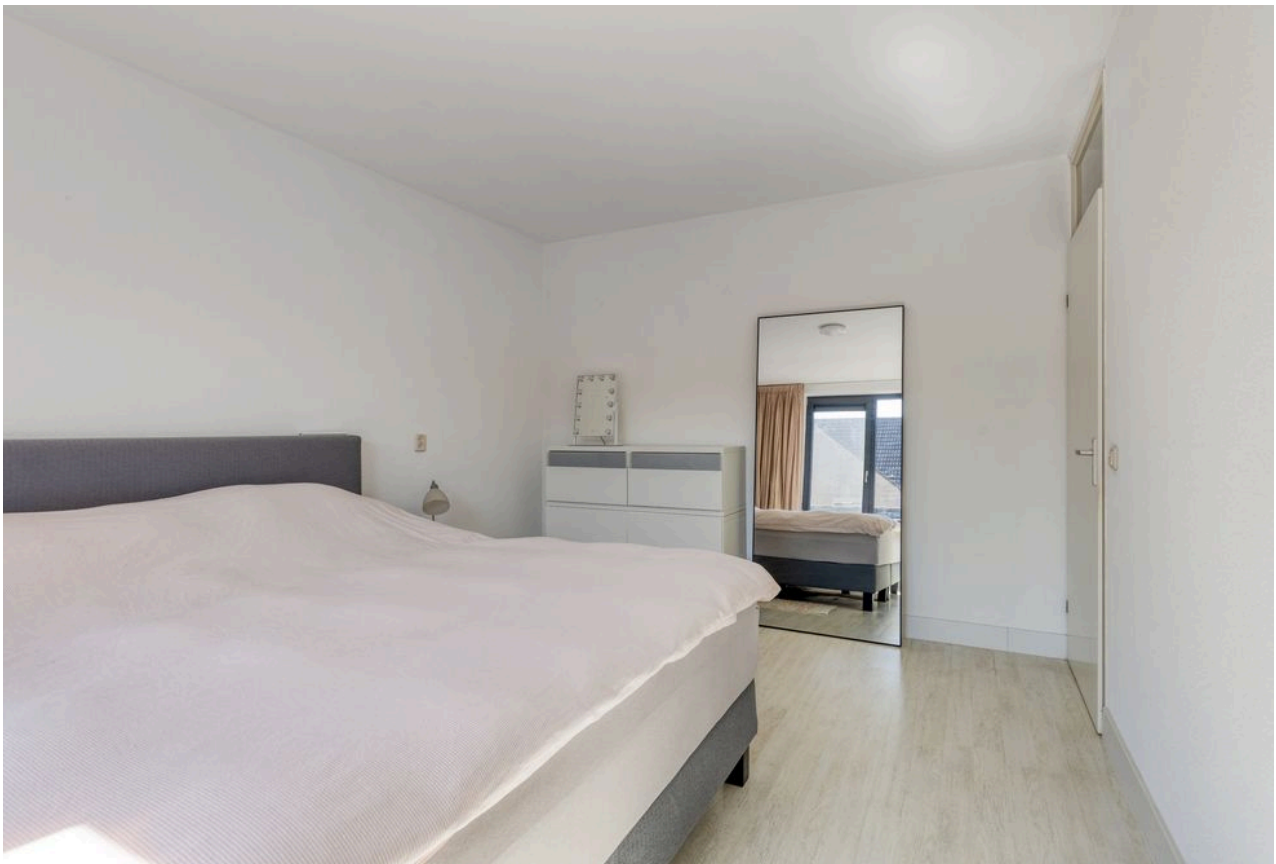


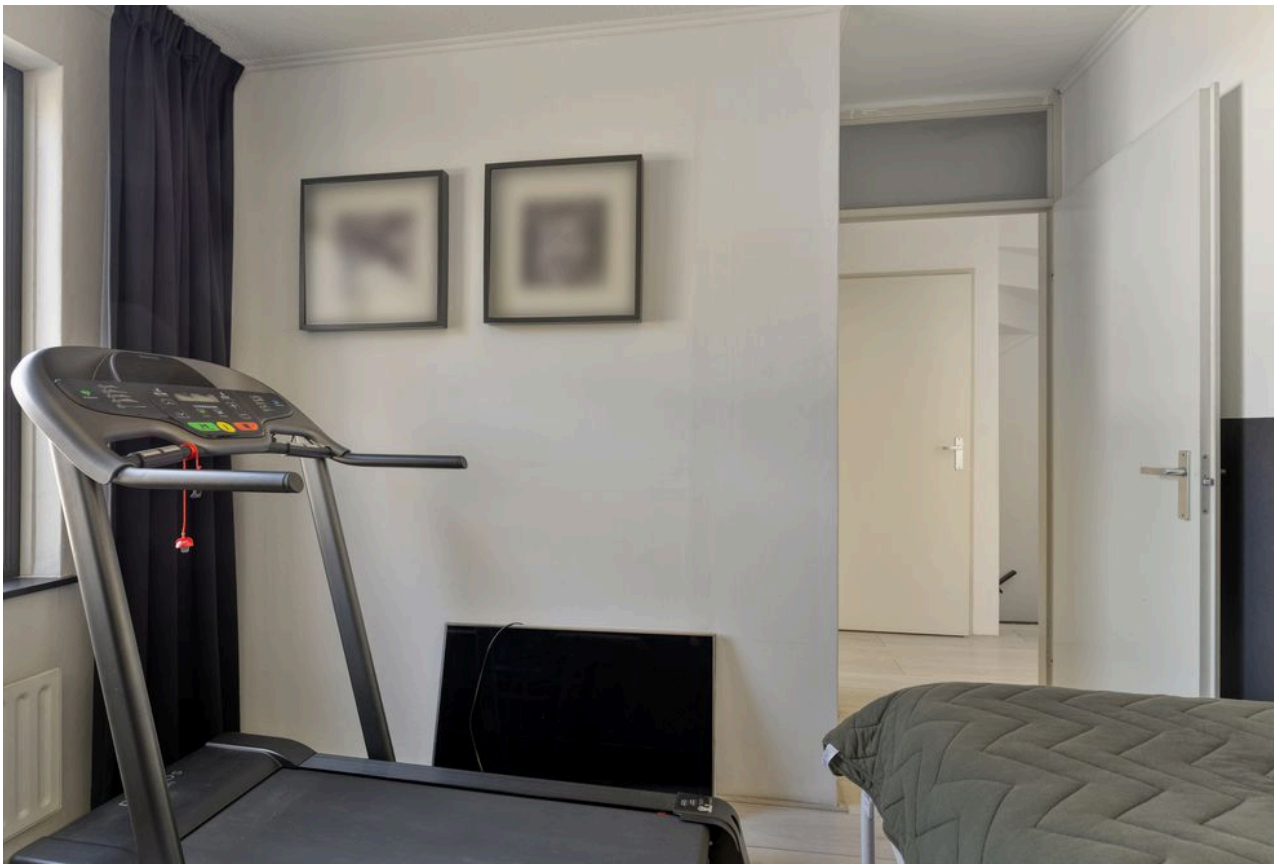


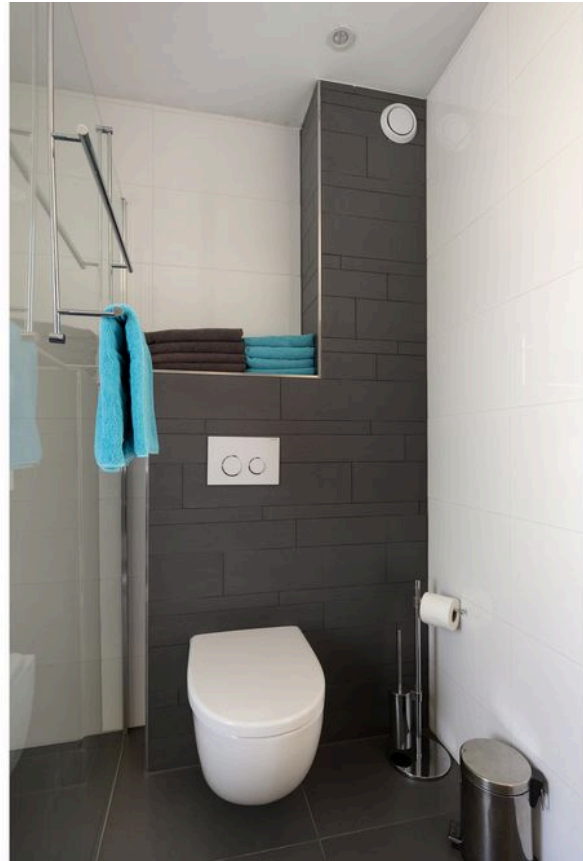
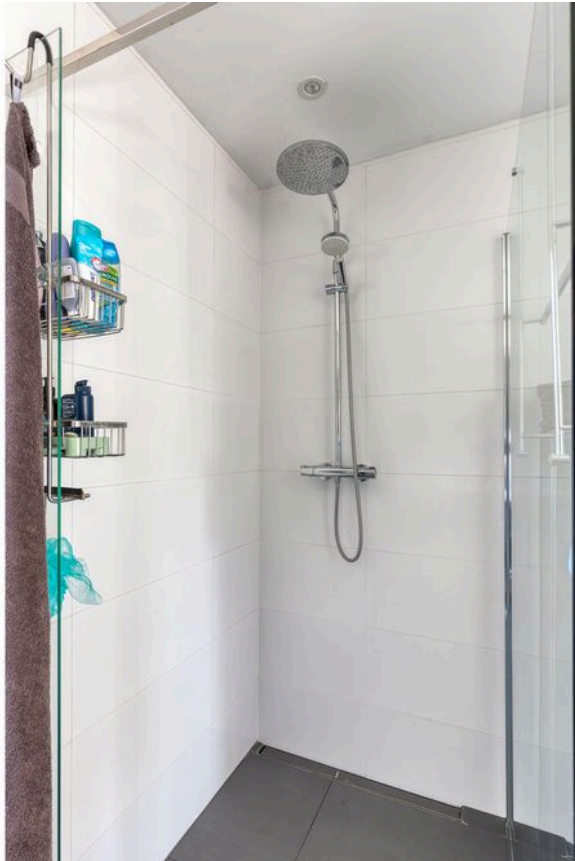




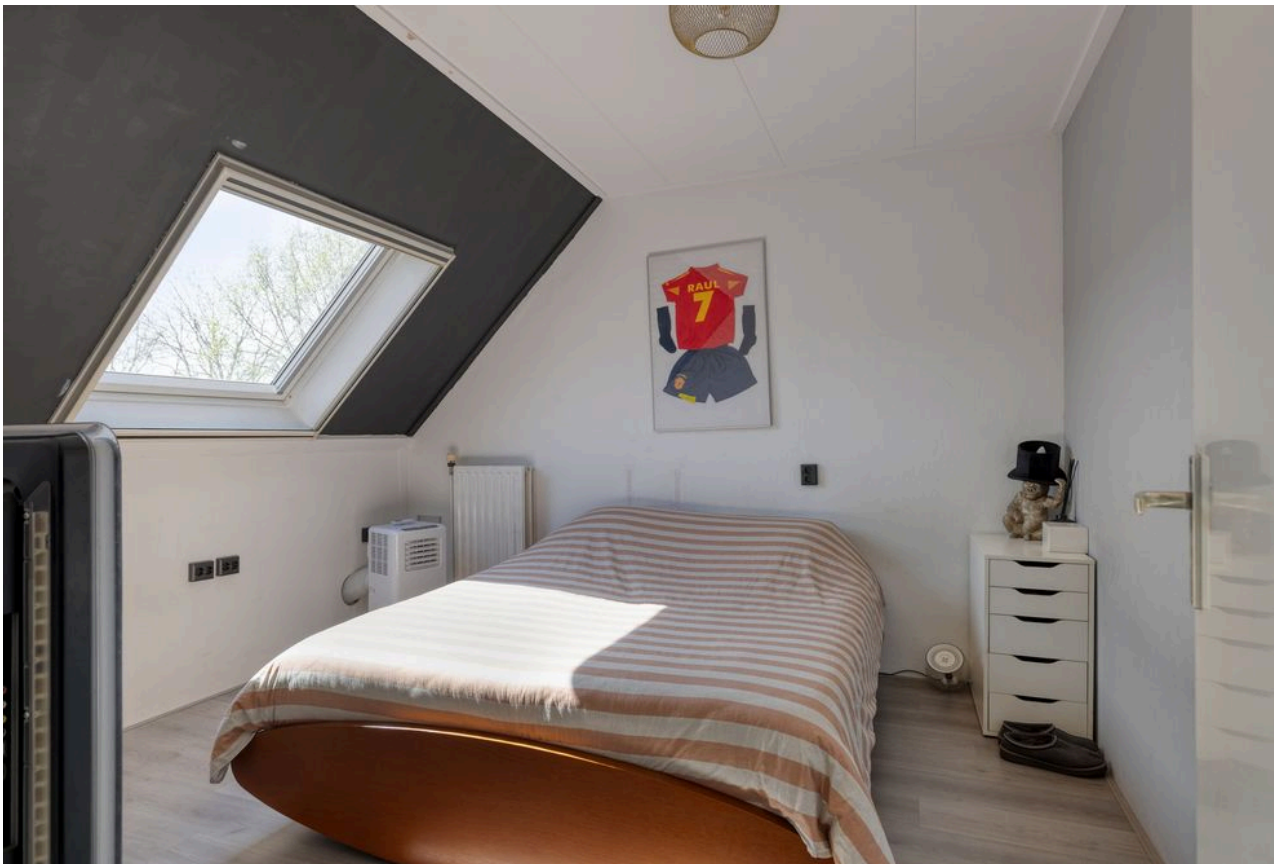






















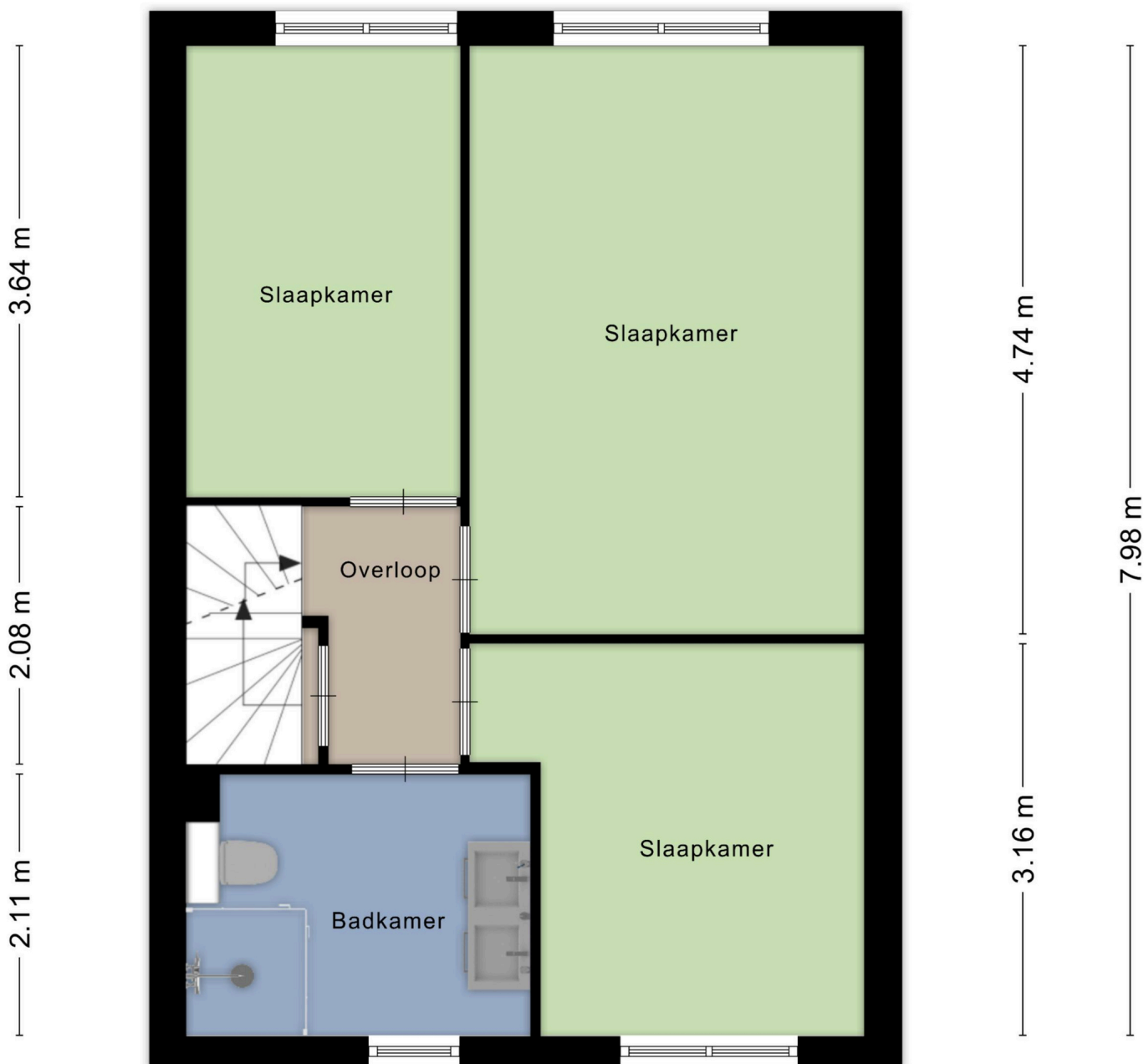
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

5.47 m

2.21 m 3.18 m



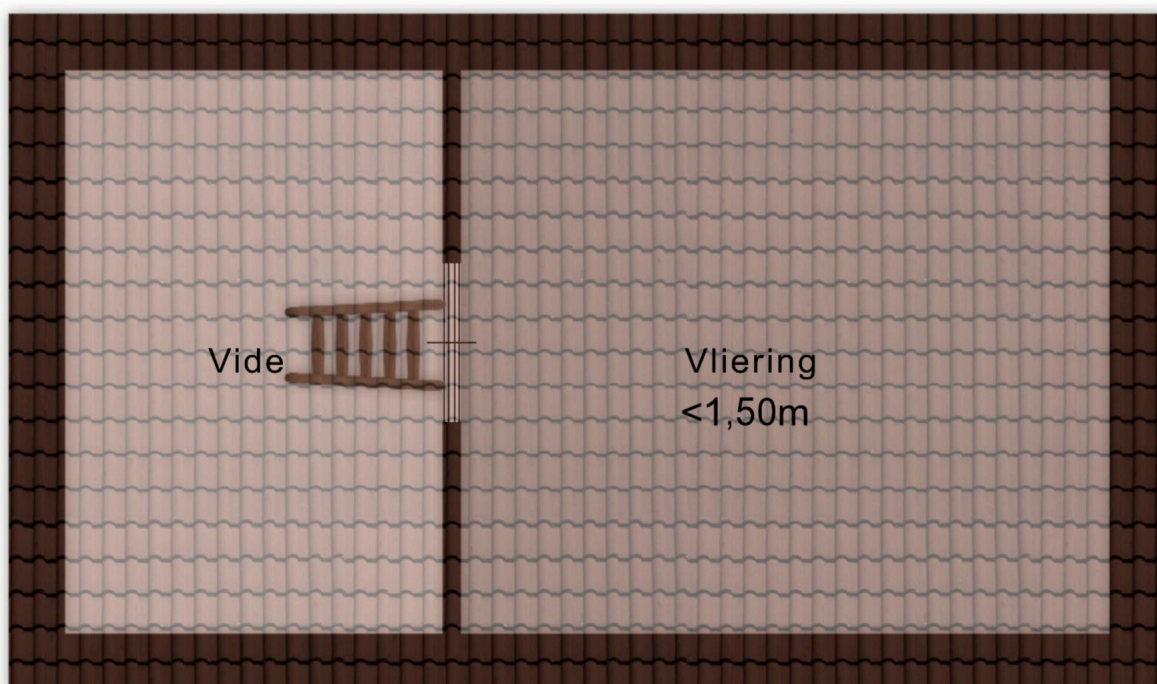
2.78 m 2.61 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



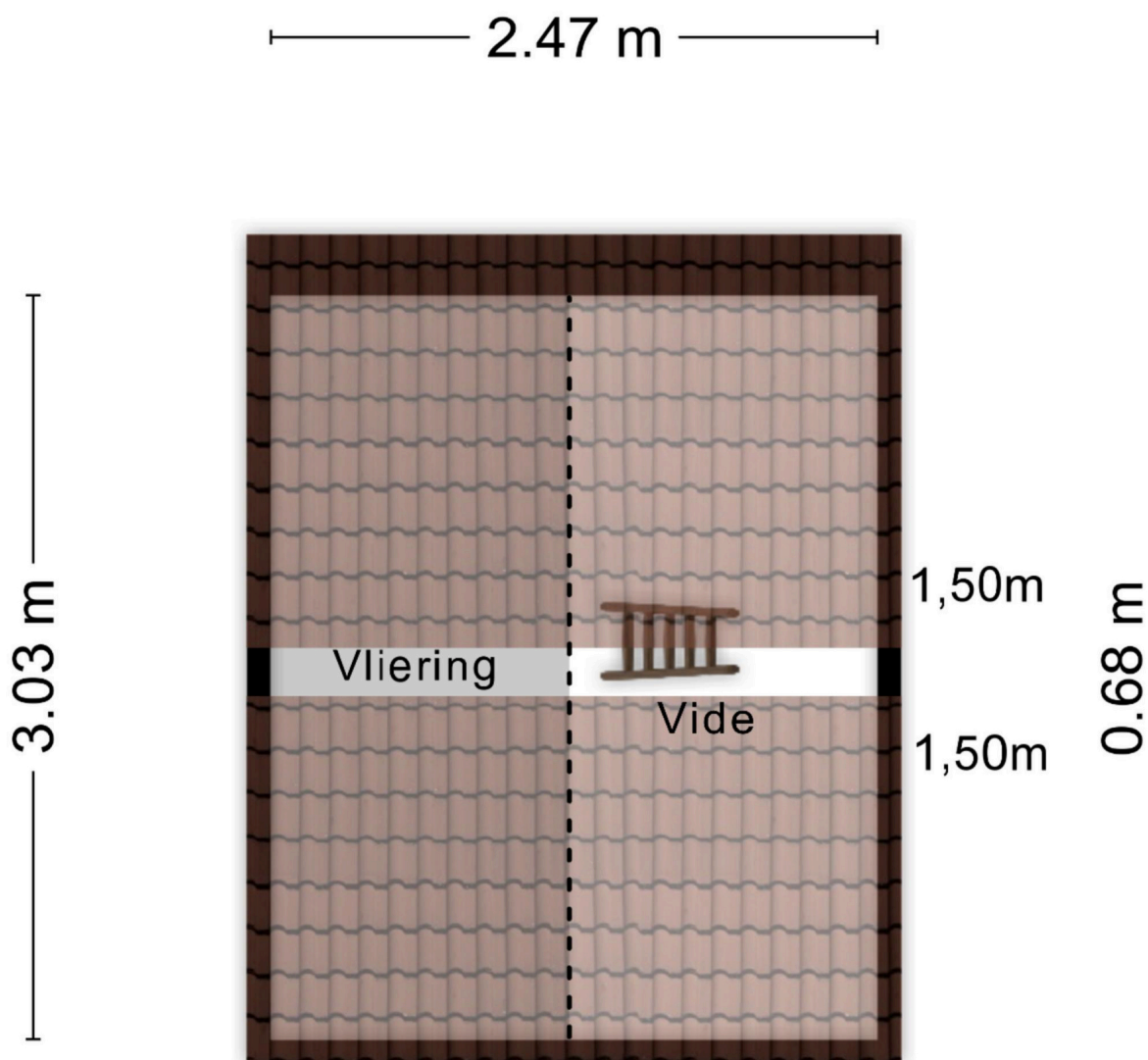
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1.97 m 3.40 m

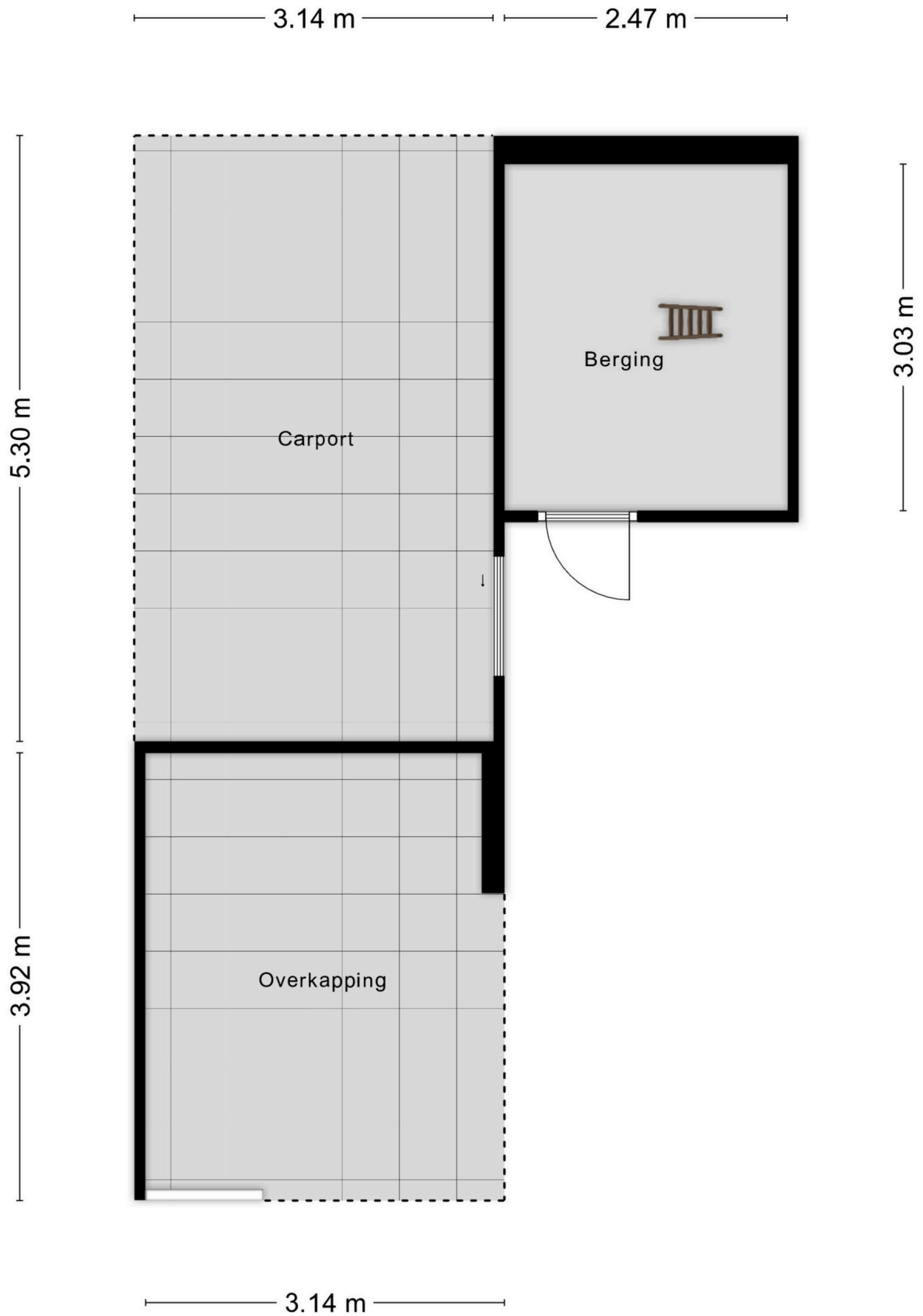


5.47 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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



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?