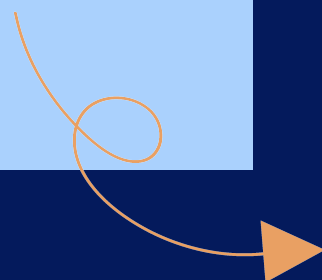


te koop



**BLAUWGRAS 10  
VEENENDAAL**

VRAAGPRIJS € 515.000 K.K.





- Deze gemoderniseerde en uitgebouwde hoekwoning biedt een lichte, instapklare leefruimte met drie slaapkamers en een luxe badkamer. Met een fraai aangelegde tuin, veranda, geïsoleerde salonruimte, garage en eigen oprit combineert de woning comfort, ruimte en veelzijdige mogelijkheden voor wonen en werken.



## Kenmerken

BOUWJAAR 1960	WOONOPPERVLAKTE 86 m <sup>2</sup>	ENERGIELABEL A	SLAAPKAMERS 3
INHOUD 284 m <sup>3</sup>	PERCELOPPERVLAKTE 305 m <sup>2</sup>	WOONLAGEN 2	EXTERNE RUIMTE 42 m <sup>2</sup>

## Omschrijving

### INSTAPKLAAAR, STIJLVOL EN VERRASSEND VEELZIJDIG WONEN

Bent u op zoek naar een woning met ruimte, comfort en volop mogelijkheden? Dan is deze fraaie HOEKWONING absoluut een bezichtiging waard. De woning is de afgelopen jaren met zorg gemoderniseerd en UITGEBOUWD, wat heeft geresulteerd in een lichte en stijlvolle leefruimte met een prettige sfeer. Hier woont u écht instapklaar. Ook de verdieping is netjes en eigentijds uitgevoerd, met drie slaapkamers en een luxe badkamer die perfect aansluiten bij het geheel. De achtertuin maakt het geheel extra bijzonder. Deze is niet alleen fraai aangelegd, maar biedt ook volop mogelijkheden. Met een sfeervolle veranda en een volledig geïsoleerde salonruimte: perfect voor een kantoor, praktisch aan huis of hobbyruimte, creëert u hier eenvoudig uw ideale combinatie van wonen en werken. De ruime GARAGE en brede oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein maken het plaatje compleet. Kortom: een woning die uitblinkt in afwerking, ruimte én flexibiliteit. Een plek waar u direct kunt genieten en die met u meegroeit in uw woonwensen.

Bouwjaar: 1960. Perceel: 305 m<sup>2</sup>. Woonoppervlakte: 86 m<sup>2</sup>. Energielabel: A.

#### Indeling:

Begane grond: deze hoekwoning combineert ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking op een manier die direct overtuigt. Vanaf de straat valt meteen de brede oprit naast de woning op, met volop ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. De fraai aangelegde voortuin, met grind, een strak haagje en twee stijlvolle witte borderbakken met boompjes, geeft het geheel een verzorgde en uitnodigende uitstraling.

Via de voordeur aan de voorzijde betreedt u de woning en komt u binnen in de ontvangsthall, waar de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast, de meterkast (15 groepen) en de toiletruimte zijn ondergebracht. De toiletruimte heeft een verzorgde uitstraling met betonlook wanden en donkere wand- en vloertegels en is voorzien van een hangend toilet en een fonteintje. Vanuit de hal bereikt u via een karaktervolle houten schuifdeur de leefruimte: en die maakt direct indruk. De begane grond is in 2017/2018 royaal uitgebouwd en grondig verbouwd, wat heeft geresulteerd in een heerlijke, open woonruimte met een hoog afwerkingsniveau. De combinatie van een lichtgrijze plavuizen vloer, hoge plinten, strak gestucte wanden en een gestuct plafond met inbouwspots zorgt voor een moderne en rustige basis. In de uitbouw aan de achterzijde brengen twee lichtkoepels een overvloed aan daglicht naar binnen, aangevuld met een zijraam in de keuken waardoor de ruimte nog lichter en ruimtelijker aanvoelt.

De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en vormt een sfeervolle plek om te ontspannen, met de houtkachel als middelpunt. Vanuit hier is er een open zichtlijn naar de achterzijde van de woning, waar voldoende ruimte is voor een royale eettafel. De open woonkeuken vormt een harmonieus geheel met de leefruimte en is stijlvol ingericht met een rechte opstelling en een centraal geplaatst spoeliland. De houtlook fronten in combinatie met klassieke grepen en een composiet werkblad geven de keuken een warme, tijdloze uitstraling. Uiteraard is de keuken voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, koelkast met vriesvak, vaatwasser en een spoelbak. Aan de achterzijde zorgen dubbele tuindeuren en een separate loopdeur voor een prettige verbinding met de tuin en een mooie lichtinval gedurende de dag.

Eerste verdieping: via de vaste trap, fraai afgewerkt met geïntegreerde spots in de wand, bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heeft u toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk keurig afgewerkt met een laminaatvloer, strak gestucte wanden en inbouwspots in het plafond, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een deur naar het platte dak. Daarnaast is hier een kastenwand gerealiseerd met een robuuste houten balk en katrolsysteem: een stoer en uniek detail dat direct opvalt.

## Omschrijving

### INSTAPKLAAR, STIJLVOL EN VERRASSEND VEELZIJDIG WONEN

Tuin: de achtertuin is een heerlijke plek waar u elk seizoen van kunt genieten. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras met een elektrische zonwering, voorzien van een geïntegreerde ledstrip. Een fijne plek om tijdens zomeravonden comfortabel buiten te zitten. Aansluitend is er een gazon met een speelse indeling, afgewisseld met beplanting en ruimte voor bijvoorbeeld een picknicktafel of loungeplek. Aan de zijkant van de tuin is een jacuzzi geplaatst, die eventueel achterblijft en zorgt voor een extra luxe element. Tevens zijn over de gehele oprit inbouwspots in het straatwerk aangebracht, wat in de avond een sfeer vol beeld geeft. Ook is de veranda voorzien van inbouwspots.

Achterin de tuin bevindt zich een fraaie, in 2018 gerealiseerde bijgebouw met o.a. een houten veranda met glazen schuifwanden. Deze ruimte vormt een verlengstuk van het buitenleven en biedt een beschutte plek om het hele jaar door te genieten, met een mooi zicht op de tuin. Aangrenzend treft u de multifunctionele salonruimte (10,3 m<sup>2</sup>), eveneens gerealiseerd in 2018. Deze ruimte is volledig geïsoleerd (vloer, wanden en dak) en afgewerkt met een geïsoleerde betonnen vloer. Dankzij de aanwezigheid van water, afvoer en airconditioning is deze ruimte uitermate geschikt voor diverse doeleinden, zoals een kantoor aan huis, praktijkruimte, salon of hobbyruimte. Daarnaast beschikt het bijgebouw over een ruime garage van 31 m<sup>2</sup> met praktische indeling en een bergzolder. De garage wordt afgesloten aan de opritzijde met een elektrische sectionaaldeur. De brede oprit naast de woning biedt bovendien volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Aanvaarding: in overleg.

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





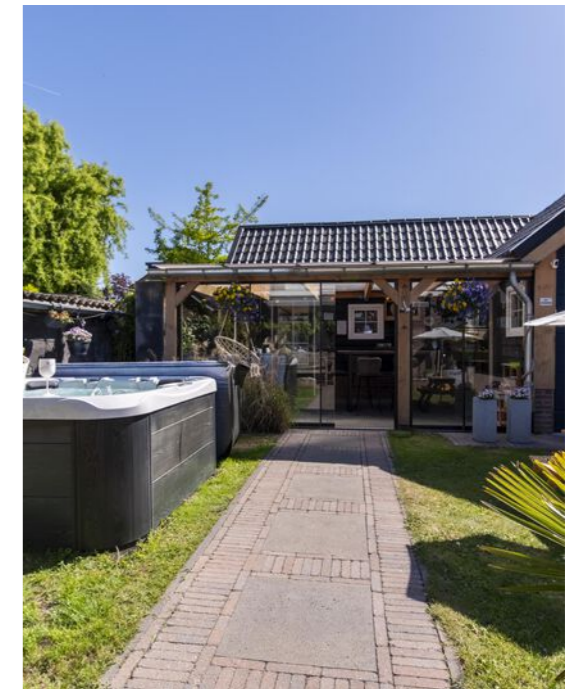
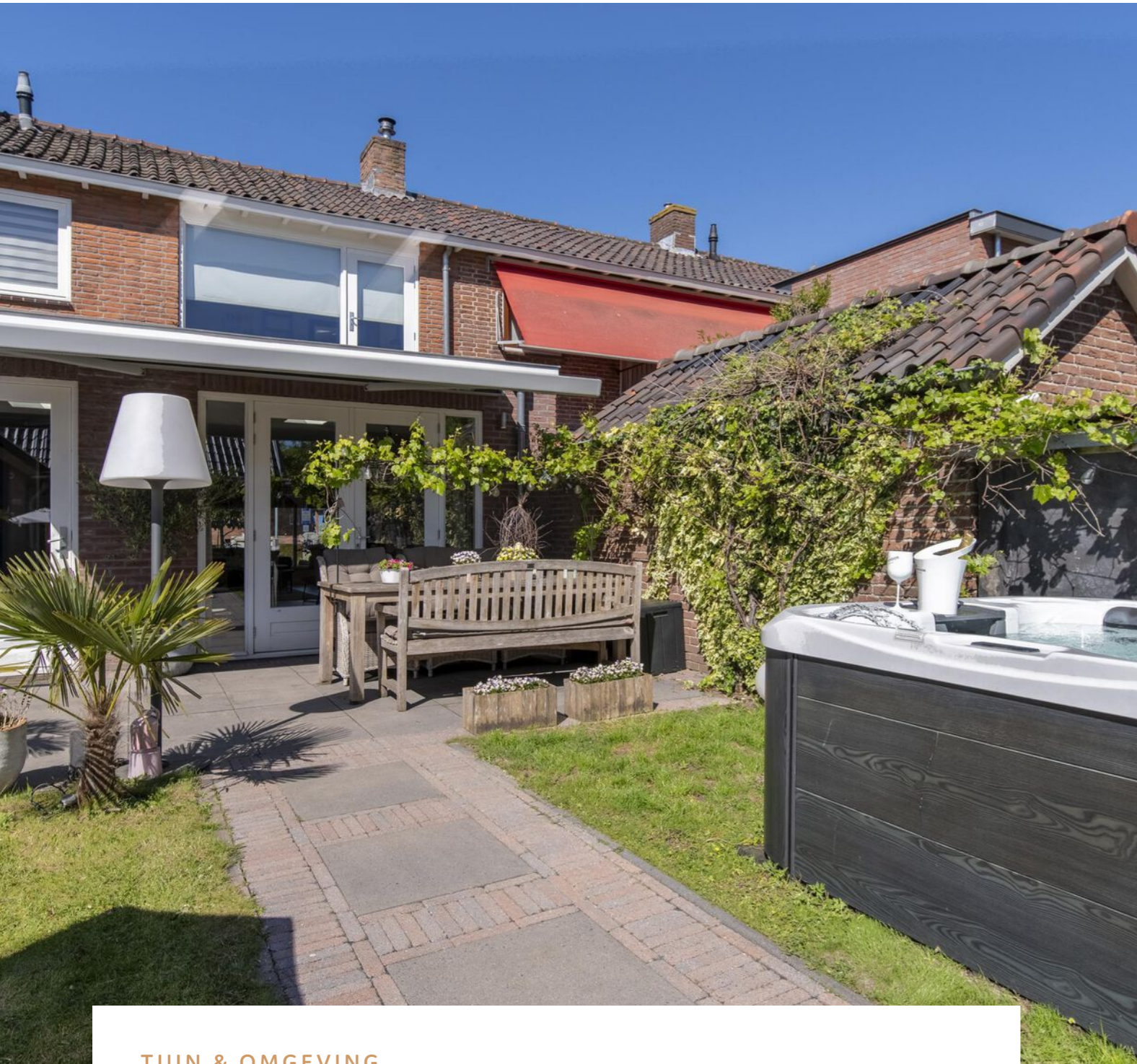
### BEGANE GROND

Deze hoekwoning combineert ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking met een verzorgde en uitnodigende uitstraling. De brede oprit biedt plaats aan meerdere auto's op eigen terrein en de fraai aangelegde voortuin versterkt de eerste indruk. Via de hal, met trapopgang, trapkast, meterkast en modern toilet, betreedt u de woning. De begane grond is in 2017/2018 uitgebouwd en verbouwd tot een ruime, open leefruimte met een hoog afwerkingsniveau. Dankzij de moderne afwerking en de lichtkoepels met extra zijraam geniet de ruimte van veel daglicht en een ruimtelijk gevoel.



WOLFF

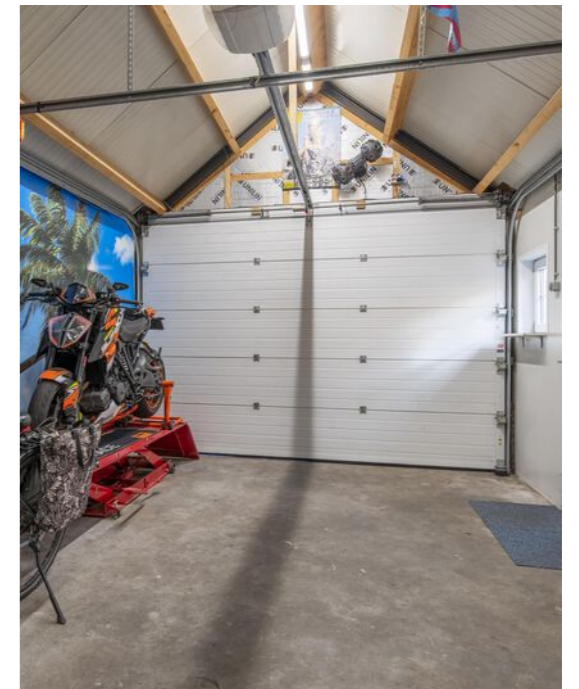
woning



### TUIN & OMGEVING

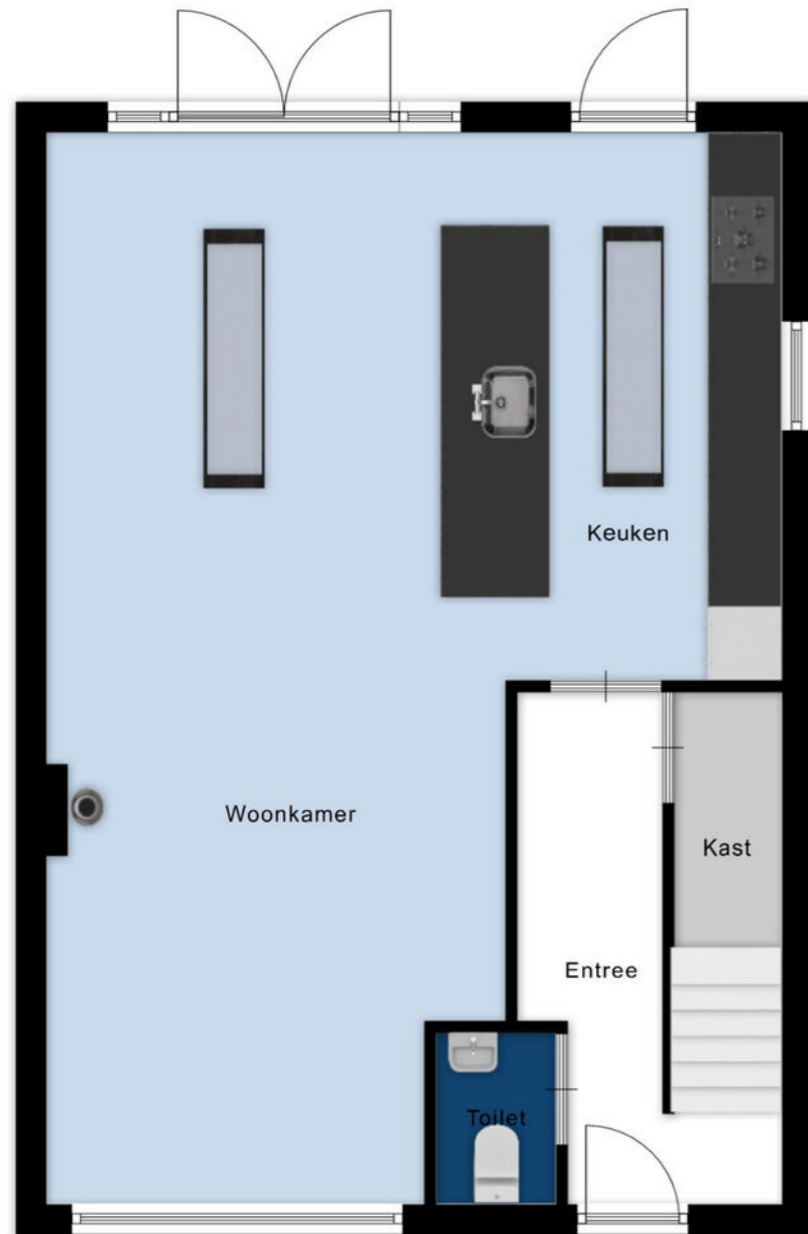
De achtertuin is fraai aangelegd en biedt een heerlijke combinatie van sfeer, comfort en functionaliteit. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras met elektrische zonwering en geïntegreerde ledverlichting, waardoor u hier ook in de avonden prettig buiten kunt zitten. Het gazon, de groene beplanting en de jacuzzi zorgen voor een ontspannen en luxe buitenbeleving. De inbouwspots in het straatwerk en de veranda geven de tuin en oprit in de avond een extra sfeervol karakter. Achterin de tuin staat een in 2018 gerealiseerd bijgebouw met een houten veranda voorzien van glazen schuifwanden en een multifunctionele, volledig geïsoleerde salonruimte met airconditioning en wateraansluiting. Daarnaast beschikt het bijgebouw over een royale garage met bergzolder en biedt de brede oprit volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

woning



# Plattegrond

BEGANE GROND



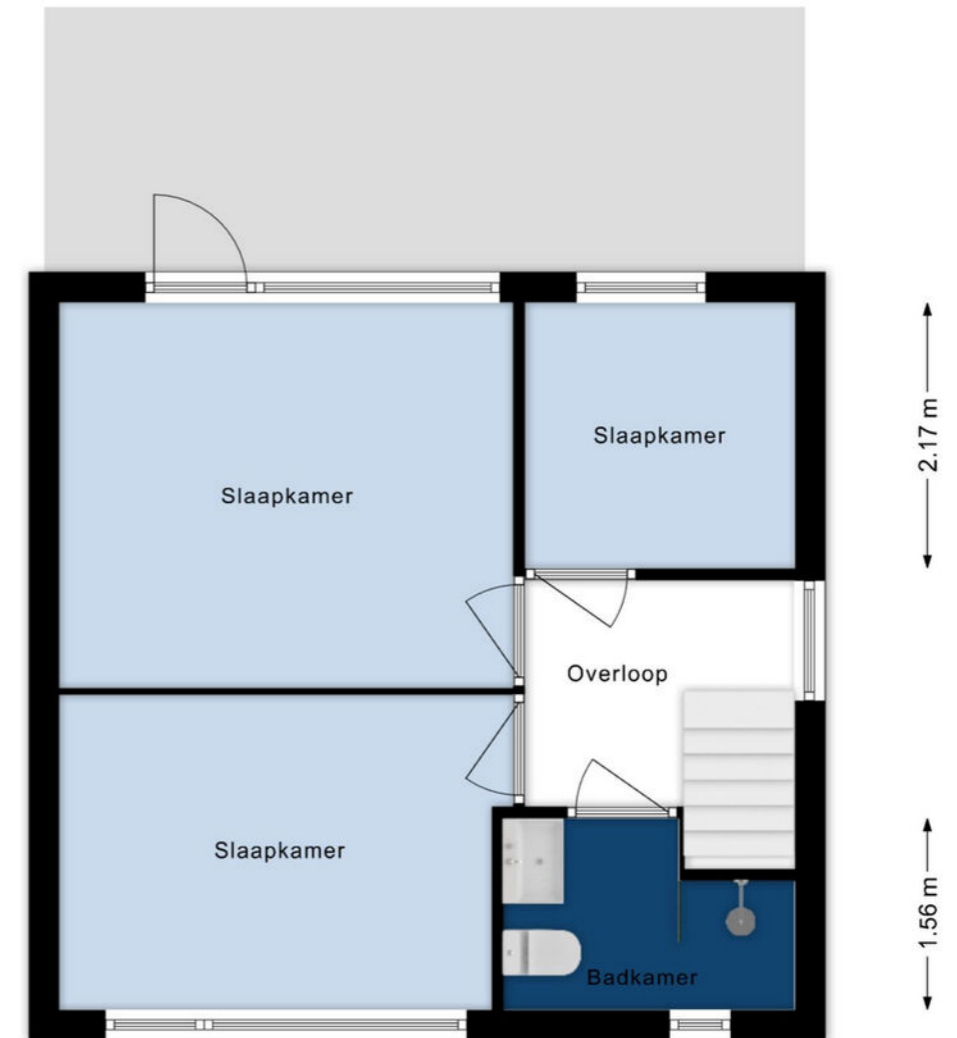
3.09 m

6.01 m

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

# Plattegrond

EERSTE VERDIEPING



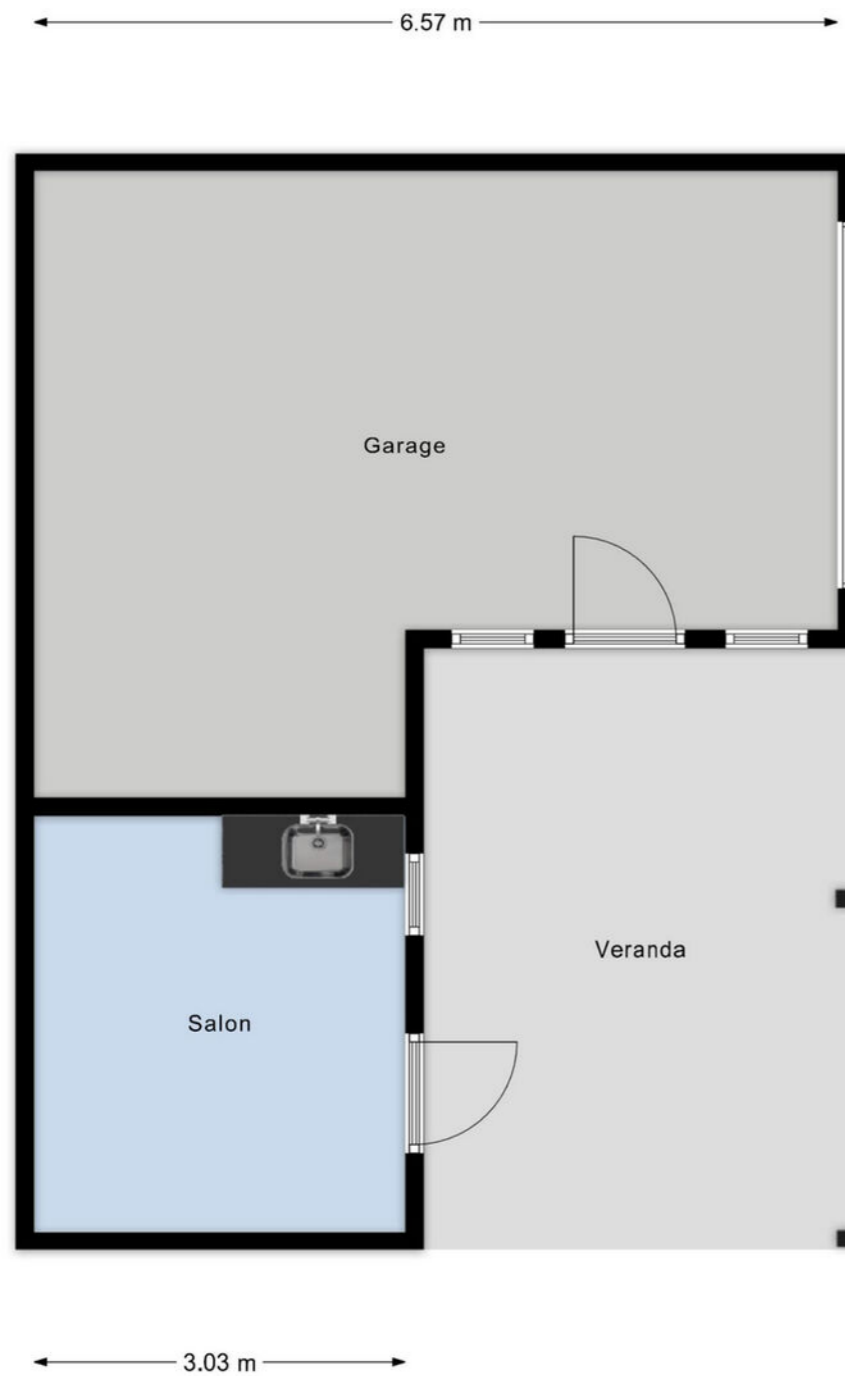
3.71 m 2.20 m

3.53 m 2.35 m

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

# Plattegrond

TWEEDE VERDIEPING




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

# Kadaster

ADRES	Blauwgras 10
KADASTRALE GEMEENTE	Veenendaal
SOORT EIGEN GROND	Volle eigendom
KADASTRAAL PERCEEL	900
KADASTRAAL SECTIE	K



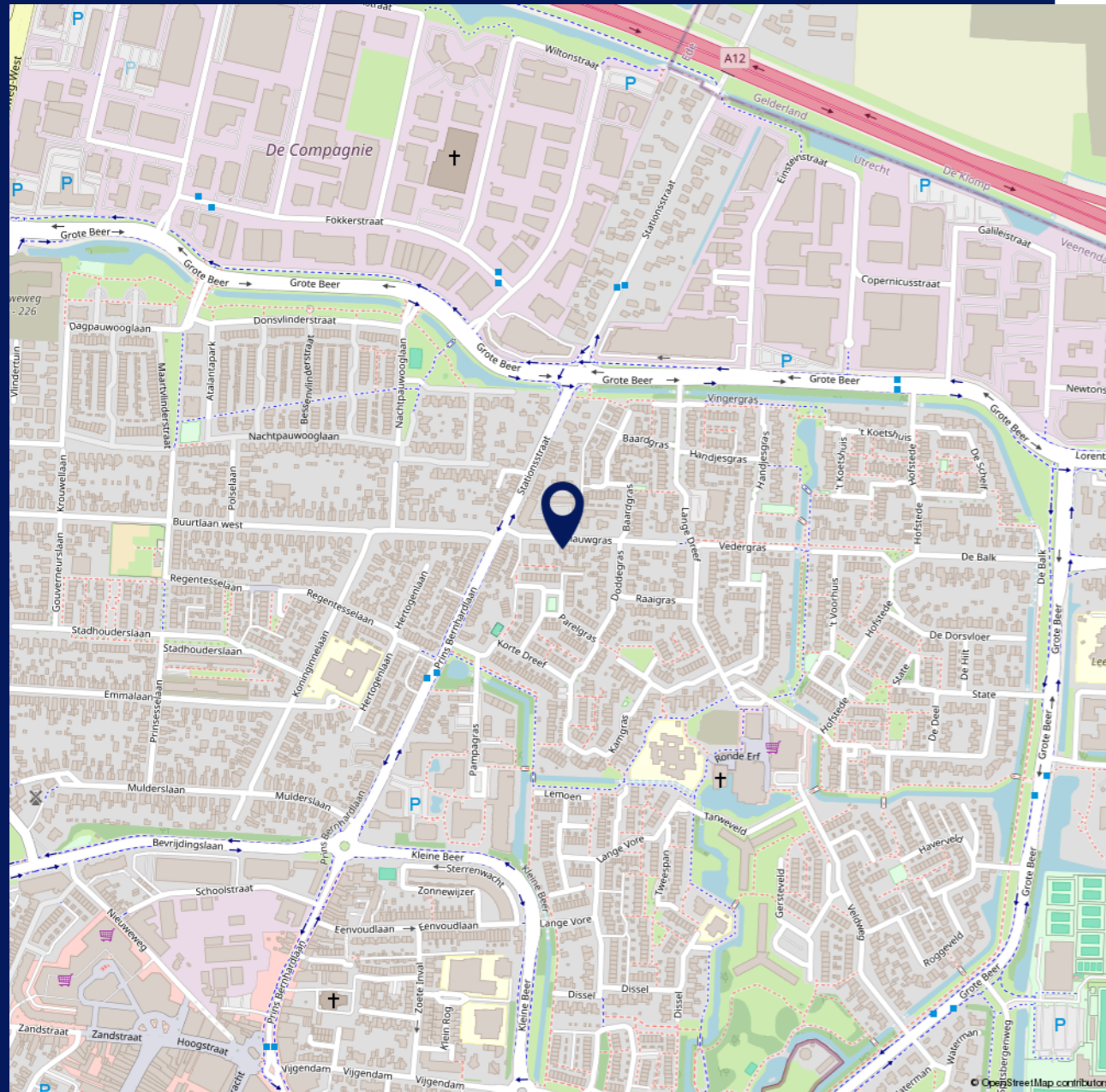
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Veenendaal	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 900	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

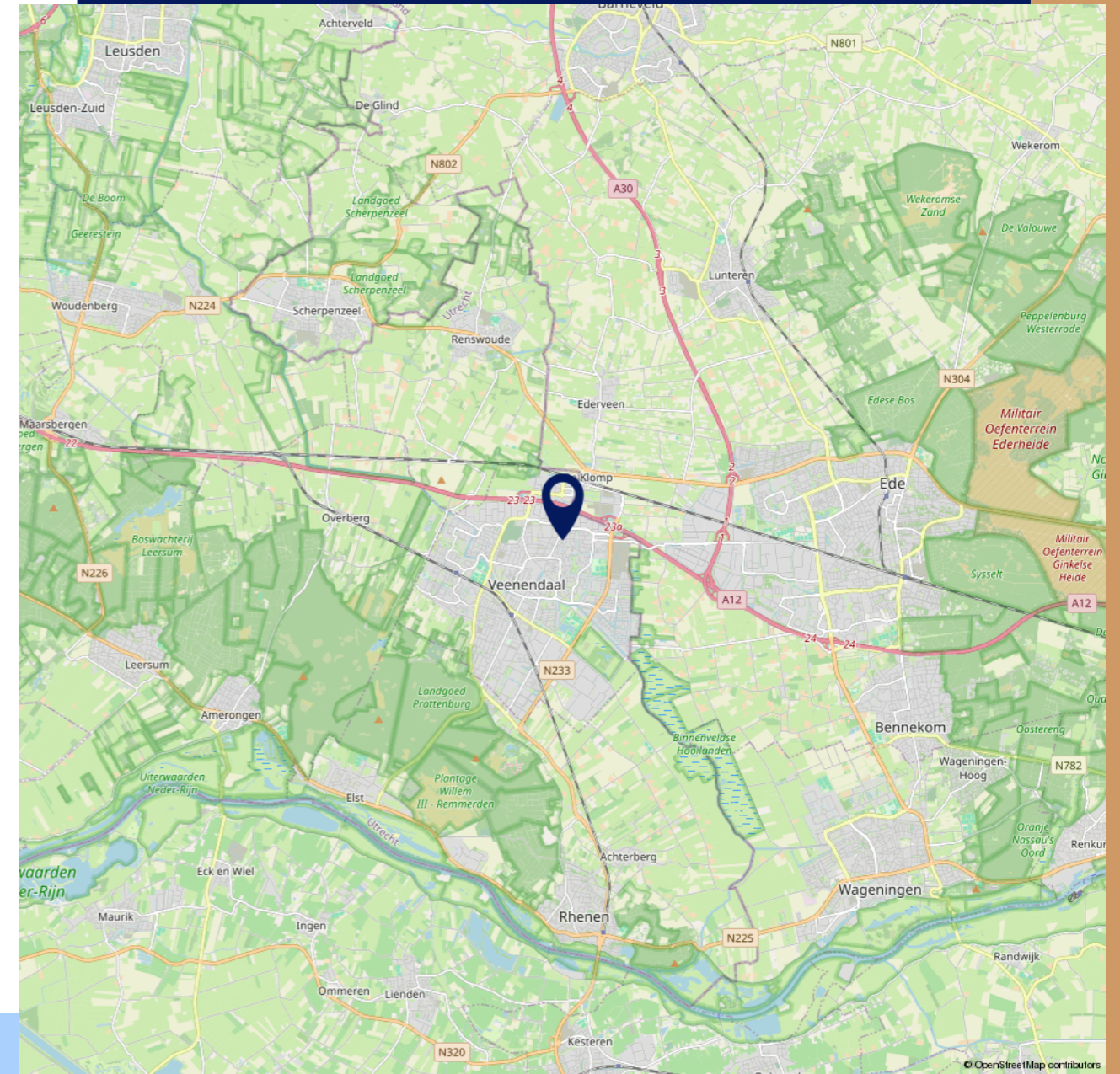
# Locatie op de kaart

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.

#### 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)