

PROFESSIONEEL EN PERSOONLIJK
ervaren en eigentijds



BROUWERSGRACHT 38, VEENENDAAL

€ 725.000 k.k.

www.brouwersgracht38.nl

Brouwersgracht 38, Veenendaal

Met uitzicht over de stadsgracht en het bruisende centrum letterlijk aan je voeten, woon je aan de Brouwersgracht 38 verrassend ruim en comfortabel. Dit royale appartement van maar liefst ca. 141 m² woonoppervlakte bevindt zich in een luxe, verzorgd complex en combineert het gemak van gelijkvloers wonen met de levendigheid van de binnenstad. Binnen word je verwelkomd door lichte ruimtes, drie slaapkamers, volop bergruimte en een heerlijk ruim terras op het oosten. Daarbij beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats en berging onderin het complex en een fraaie gezamenlijke binnentuin.

Wonen in het centrum, op de eerste verdieping, betekent hier genieten van alles binnen handbereik. Een boodschap halen, een kop koffie op het terras, even de stad in of een wandeling langs de gracht; je loopt er zo naartoe. Tegelijkertijd voelt het appartement verrassend rustig aan. Dankzij de slimme opzet van het complex met meerdere entrees ervaar je niet het gevoel van een groot appartementencomplex, maar juist een prettige en kleinschalige woonbeleving. De verzorgde binnentuin draagt daar mooi aan bij en zorgt voor een groene, vriendelijke sfeer. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: openbaar vervoer, uitvalswegen en fijne fietsverbindingen bevinden zich in de directe omgeving.

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op brouwersgracht38.nl voor meer informatie.

Specificaties

- Bouwjaar: 2008
- Woonoppervlakte: ca. 141 m²
- Energielabel: A

Indeling

Begane grond

Op de begane grond kom je binnen via de verzorgde centrale entree van gebouw Sajat. Hier bevinden zich de brievenbussen en de video-intercominstallatie, waardoor je bezoekers eenvoudig en veilig toegang kunt verlenen. Vanuit de entree bereik je de lift en het trappenhuis naar de eerste woonlaag, waar het appartement zich bevindt. Ook de parkeergarage en bergingen zijn vanuit deze entree goed bereikbaar.

Appartement

Het appartement is gelegen op de eerste woonlaag. Je komt binnen in de ruime hal, waar plek is voor een garderobe en waar je ook bergruimte en de meterkast vindt. Vanuit hier loop je door naar de keuken en woonkamer. De binnenkomst geeft direct een goed beeld van de rest van het appartement: verzorgd, ruim en met een fijne samenhang. De vloer loopt mooi door, waardoor de ruimtes rustig en als één geheel aanvoelen.

De keuken bevindt zich aansluitend aan de entreehal en is uitgevoerd in lichte kleuren. De opstelling is praktisch en verzorgd, voorzien van standaard inbouwapparatuur en keurig onderhouden. De keuken oogt netjes en functioneel. Het losse keukenblok zorgt voor extra werk- en bergruimte en vormt tegelijkertijd een mooie, natuurlijke scheiding met de eetkamer. Hier kook je met gemak een uitgebreide maaltijd terwijl je contact houdt met de rest van de leefruimte. Vanuit de keuken loop je zo de woonkamer in.

De woonkamer is heerlijk royaal en dankzij de grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen. Het uitzicht over de stadsgracht en het centrum geeft de ruimte een levendig decor. Aan de kant van de woonkamer is volop plek voor een comfortabel zitgedeelte. Ook is hier airconditioning aanwezig, wat zorgt voor extra comfort op warme dagen en bovendien kan verwarmen. Dit is een fijne plek om rustig te ontspannen, maar ook om gezellig bezoek te ontvangen. Bij de deuren naar het terras is ruimte voor een royale eethoek, heerlijk in het licht en dichtbij de keuken. Vanuit hier stap je zo naar buiten, waar je in de ochtend al vroeg van de zon kunt genieten.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de hal van het slaapgedeelte. Er zijn drie slaapkamers, stuk voor stuk prettig van formaat en praktisch in te delen. De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en biedt voldoende plek voor een grote kastopstelling. De overige twee kamers zijn ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of werkkamer aan huis. Door de fijne lichtinval voelen ook deze ruimtes aangenaam en rustig aan. Zo biedt het appartement volop mogelijkheden om wonen, werken en logeren comfortabel te combineren.

De badkamer is netjes uitgevoerd en goed onderhouden. De ruimte beschikt over de gebruikelijke voorzieningen en sluit qua stijl mooi aan bij de rest van het appartement. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig, wat extra comfort biedt voor bewoners en gasten. Praktisch gemak staat hier duidelijk centraal.

In totaal zijn er drie bergingen aanwezig in het appartement, waardoor je verrassend veel bergruimte hebt. In één van deze bergingen bevinden zich de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Zo blijft alles netjes uit het zicht en heb je voldoende ruimte voor voorraad, huishoudelijke spullen of andere praktische zaken.

Buitenruimte

Het ruime terras op het oosten vormt een heerlijke verlenging van de woonkamer. Hier zit je al vroeg in de ochtend comfortabel buiten op het terras grenzend aan de binnentuin. Wat een rust ervaar je hier en dat terwijl je midden in het stadshart van Veenendaal woont. Met een eigen parkeerplaats en separate berging onderin het complex is het wooncomfort compleet.

Goed om te weten:

- Energielabel A;
- Volledig geïsoleerd;
- Nefit Trendline CV-ketel aanwezig (2022, eigendom);
- 10 liter close-in boiler aanwezig in de keuken voor warm water;
- Airconditioning aanwezig voor koelen en verwarmen;
- Screens aanwezig voor alle ramen;
- Zonnepanelen geplaatst door VvE voor gebruik algemene voorzieningen;
- Buitenschilderwerk in 2026 en in 2027;
- Eigen parkeerplaats en berging;
- Actieve VvE, stukken zijn op te vragen;
- Maandelijkse servicekosten € 325,79;
- Aanvaarding in overleg;

Een appartement als dit kom je niet dagelijks tegen. De combinatie van ruimte, comfort, rust én een centrale ligging maakt dit een heerlijke plek voor wie gelijkvloers en zorgeloos wil wonen zonder concessies te doen aan leefruimte of sfeer.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan gerust contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging. Wij laten je deze verrassend ruime en comfortabele 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	€ 725.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Bijdrage VVE	€ 325,79 per maand

Bouw

Soort appartement	Portiekflat
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2008
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen en toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking


Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	141 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²
Inhoud	464 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 apart toilet
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op	1 ^e
Voorzieningen	Airconditioning, buitenzonwering, glasvezel kabel, lift, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, Kabel TV en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dakisolatie, HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel en elektrische boiler eigendom
Type ketel	Combiketel Nefit Trendline uit 2022, eigendom

Kadastrale gegevens

Veenendaal D 9016	
Omvang	Appartementsrecht of complex
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	In centrum
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	17 m ² (3.22m diep en 5.13m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten
Balkon/dakterras	Balkon aanwezig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeergarage
--------------------------	---------------

Garage

Soort garage	Parkeerplaats
--------------	---------------

VVE Checklist

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja (€ 325,79)
Reservefonds aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

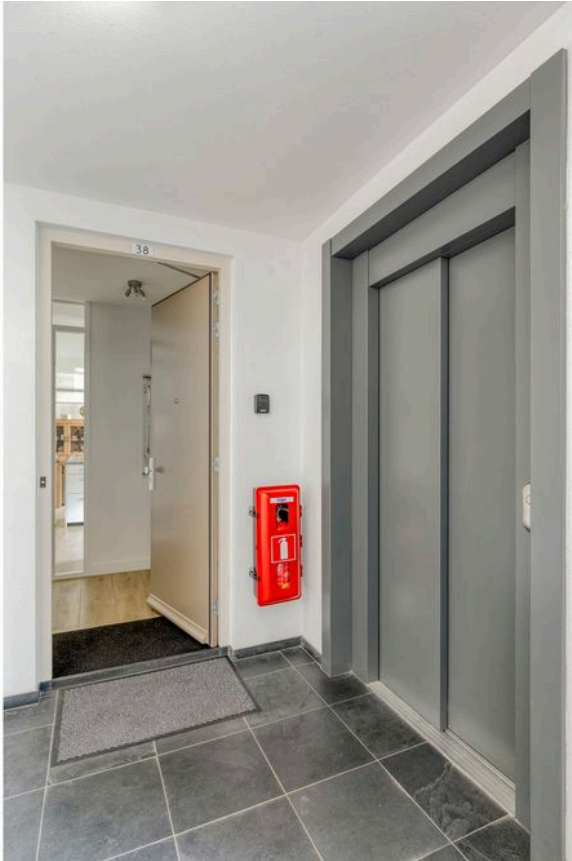
Brouwersgracht 38, Veenendaal











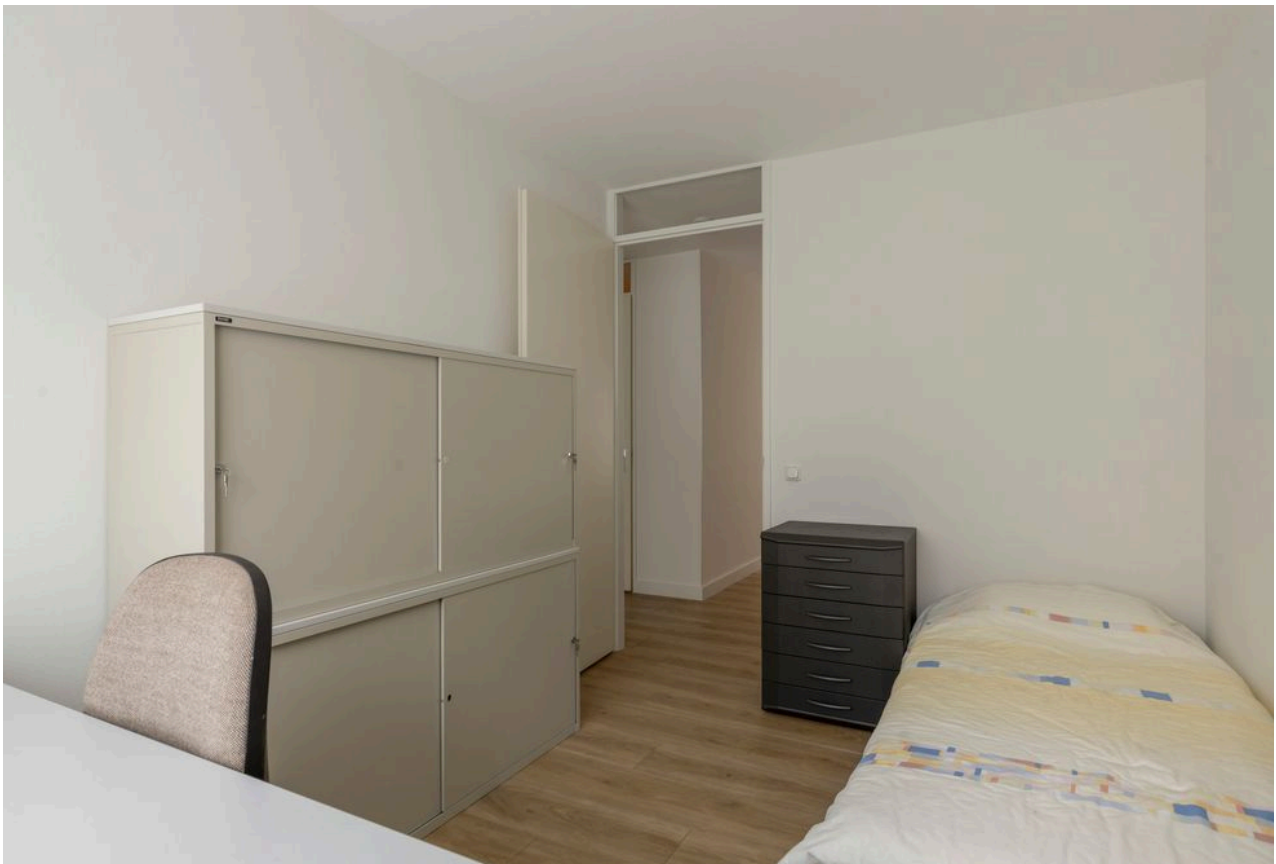






















Plattegronden



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?