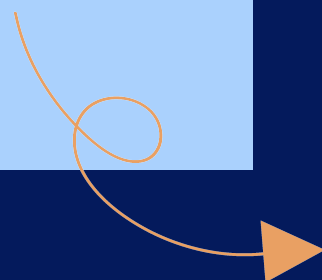


te koop



HOUTVESTERLAAN 13
VEENENDAAL

VRAAGPRIJS € 745.000 K.K.





- Ruime halfvrijstaande woning in de populaire wijk Petenbos met vijf slaapkamers, twee badkamers, een serre, garage en oprit. De woning is energiezuinig (label A) en beschikt over een diepe, groene achtertuin met sauna en veel privacy. Gelegen nabij scholen, natuur, het centrum van Veenendaal en uitvalswegen.



Kenmerken

BOUWJAAR 1995	WOONOPPERVLAKTE 168 m ²	ENERGIELABEL A	SLAAPKAMERS 5
INHOUD 560 m ³	PERCELOPPERVLAKTE 336 m ²	WOONLAGEN 3	EXTERNE RUIMTE 19 m ²

Omschrijving

VERRASSEND RUIME EN COMFORTABELE GEZINSWONING OP EEN PRACHTIG GROENE LOCATIE.

Deze royale HALFVRIJSTAANDE WONING met vrijstaande GARAGE en OPRIT is gelegen op een fraaie locatie in de geliefde wijk Petenbos. De woning combineert een uitstekende ligging met verrassend veel leefruimte, een praktische indeling en een prachtig groene achtertuin. Binnenshuis treft u een ruime woonkamer, een sfeervolle serre, een halfopen keuken, maar liefst vijf volwaardige slaapkamers en twee badkamers aan. De diepe achtertuin van circa 18,5 meter vormt een oase van rust en privacy en beschikt zelfs over een eigen sauna met overkapping. De ligging is eveneens bijzonder aantrekkelijk. U woont hier in een rustige en groene woonomgeving met scholen, sportvoorzieningen en natuurgebied Kwinteloijen op korte afstand. Ook het centrum van Veenendaal, NS-stations en uitvalswegen richting de A12 zijn uitstekend bereikbaar. Kortom: een verrassend ruime (gezins-)woning op een geliefde locatie in Veenendaal!

Bouwjaar: 1995. Perceel: 336 m². Woonoppervlakte: 168 m². Energielabel: A.

Indeling:

Begane grond: vanaf de rustige straat met laagbouw aan de overzijde, komen we via de royale oprit met parkeergelegenheid voor twee tot drie auto's bij de entree in de voorgevel van de woning. In de ontvangsthall bevinden zich de meterkast (8 groepen), een praktische garderoberuimte, de trapopgang naar de verdieping en de toiletruimte. Deze toiletruimte is volledig betegeld, voorzien van vloerverwarming en uitgevoerd met een toilet en fonteintje.

Vanuit de hal betreden we vervolgens de uitgebouwde woonkamer. Direct valt de aangename hoeveelheid leefruimte op. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek rondom de sfeervolle houtkachel. Dankzij de schuifpui naar de tuin, het extra zijraam en de open verbinding met de serre profiteert deze ruimte van een uitstekende lichtinval gedurende de gehele dag. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken. Vanuit het brede raam kijkt u uit over de rustige straat en het omliggende groen, wat zorgt voor een prettig en ruimtelijk gevoel tijdens het koken. De keuken is uitgevoerd in een praktische U-vormige opstelling met een granieten werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een dubbele spoelbak.

Aan de achterzijde vormt de serre een bijzonder aantrekkelijk verlengstuk van de woonkamer. Deze ruimte staat in open verbinding met het woongedeelte en wordt gekenmerkt door een fraaie lichtstraat en volledige glazen gevels. Hierdoor ontstaat een heerlijke plek waar u het hele jaar door kunt genieten van het uitzicht op de tuin en een optimale verbinding met buiten ervaart. De serre is uitstekend geschikt als tweede zithoek, speelkamer of een fijne plek om te ontspannen. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping: via een vaste trap bereiken we de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier wordt toegang geboden tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De absolute blikvanger van deze verdieping is de royale hoofdslaapkamer van maar liefst circa 21,5 m². Dankzij de dakkapel beschikt deze kamer over extra ruimte en een prettige lichtinval. Daarnaast is de slaapkamer voorzien van een praktische walk-in-closet; een luxe toevoeging die zorgt voor volop bergruimte en extra comfort. Ook de overige slaapkamers zijn verrassend ruim van opzet. Met oppervlaktes van circa 11,6 m² en 8,5 m² zijn deze kamers uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer heeft een oppervlakte van circa 5,7 m² en is volledig betegeld uitgevoerd. Deze ruimte beschikt over een ligbad, een inloopdouche, een wastafel en een designradiator. Daarnaast bevindt zich op de verdieping een separate toiletruimte, uitgevoerd met een toilet en fonteintje.

Omschrijving

VERRASSEND RUIME EN COMFORTABELE GEZINSWONING OP EEN PRACHTIG GROENE LOCATIE.

Tweede verdieping: via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Op de voorzolder zijn de wasmachineaansluiting, de cv-ketel (Remeha, 2016) en de omvormer van de zonnepanelen ondergebracht. Dankzij het aanwezige dakraam heeft deze ruimte van een prettige lichtinval. Vanaf de voorzolder heeft u toegang tot twee volwaardige slaapkamers van circa 13,0 m² en 11,5 m² en een tweede badkamer. De slaapkamers kenmerken zich door de hoge plafonds en de grote raampartijen, waardoor een verrassend ruimtelijk en licht geheel is ontstaan. Praktische knieschotten bieden bovendien extra bergruimte. De volledig betegelde tweede badkamer (1,8 m²) vormt een waardevolle aanvulling op de woning en is uitgerust met een douche en wastafel. Ideaal voor grotere gezinnen, gasten of thuiswonende kinderen.

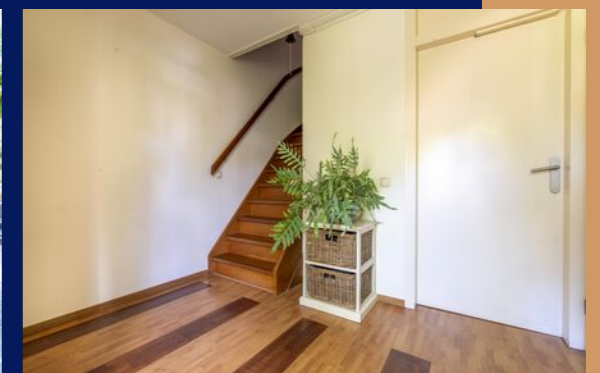
Tuin: De royale achtertuin is een heerlijke plek voor liefhebbers van groen, rust en privacy. Met een diepte van circa 18,5 meter en een breedte van circa 10 meter biedt deze buitenruimte verrassend veel gebruiksmogelijkheden. De tuin is sfeervol aangelegd met een groot gazon, diverse bomen, kleurrijke beplanting en meerdere zitplekken, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Direct achter de woning bevindt zich een terras dat voorzien is van een zonnenscherm. Achterin de tuin is een gezellige tweede zithoek gecreëerd bij het houten tuinhuis met overkapping en sauna. Een bijzonder pluspunt waarmee u kunt genieten van uw eigen wellnessvoorziening in een groene en beschutte omgeving. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande stenen garage van circa 19 m². Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen of het opbergen van spullen.

Aanvullend:

- in 2020 is de begane grond vloer extra geïsoleerd met PUR-schuim;
- de woning is voorzien van 7 zonnepanelen;
- alle kozijnen zijn in 2019 vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas, behalve de serre (HR++ glas in bestaande houten kozijnen), de schuifpui (dubbel glas) en hal (ongewijzigd);
- de woning is voorzien van een centraal stofzuigsysteem met op elke verdieping een aansluitpunt.
- aanvaarding: in overleg. Voorkeur verkopers:

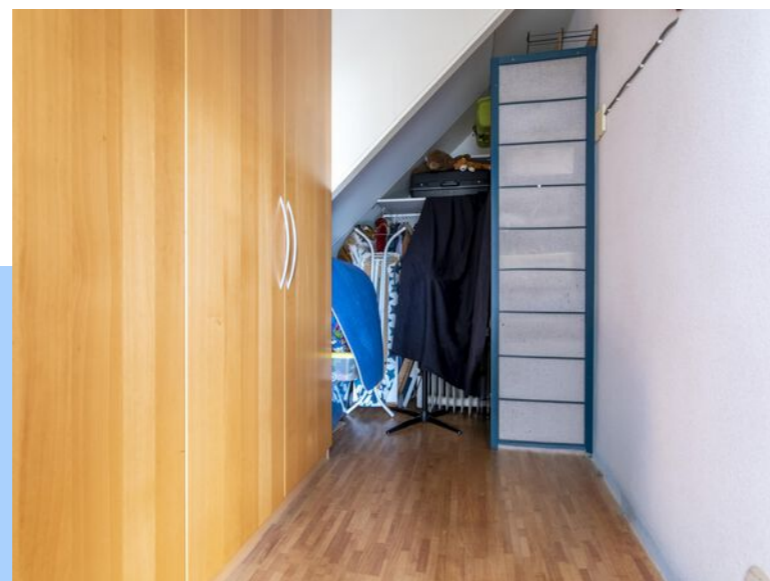
Aan de inhoud van deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend en aanvaardt Diepeveen Makelaars geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.

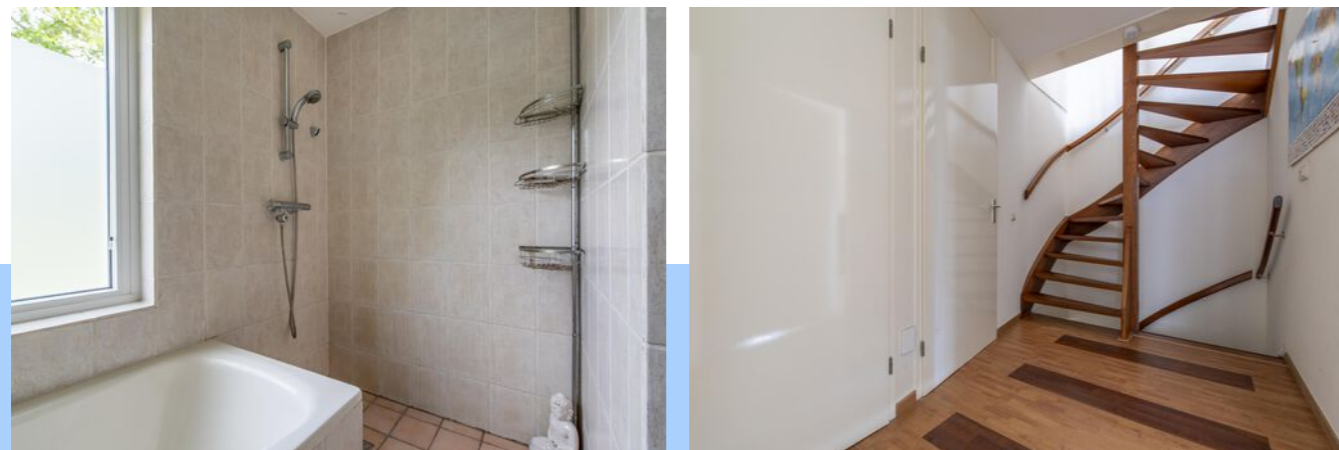


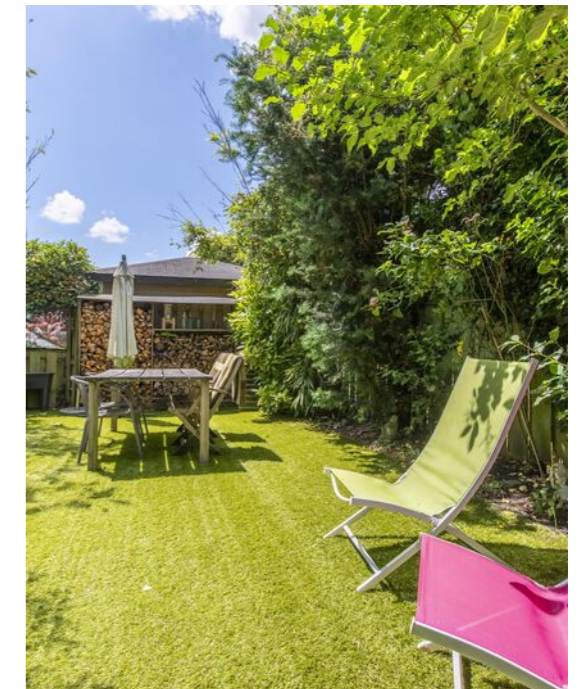
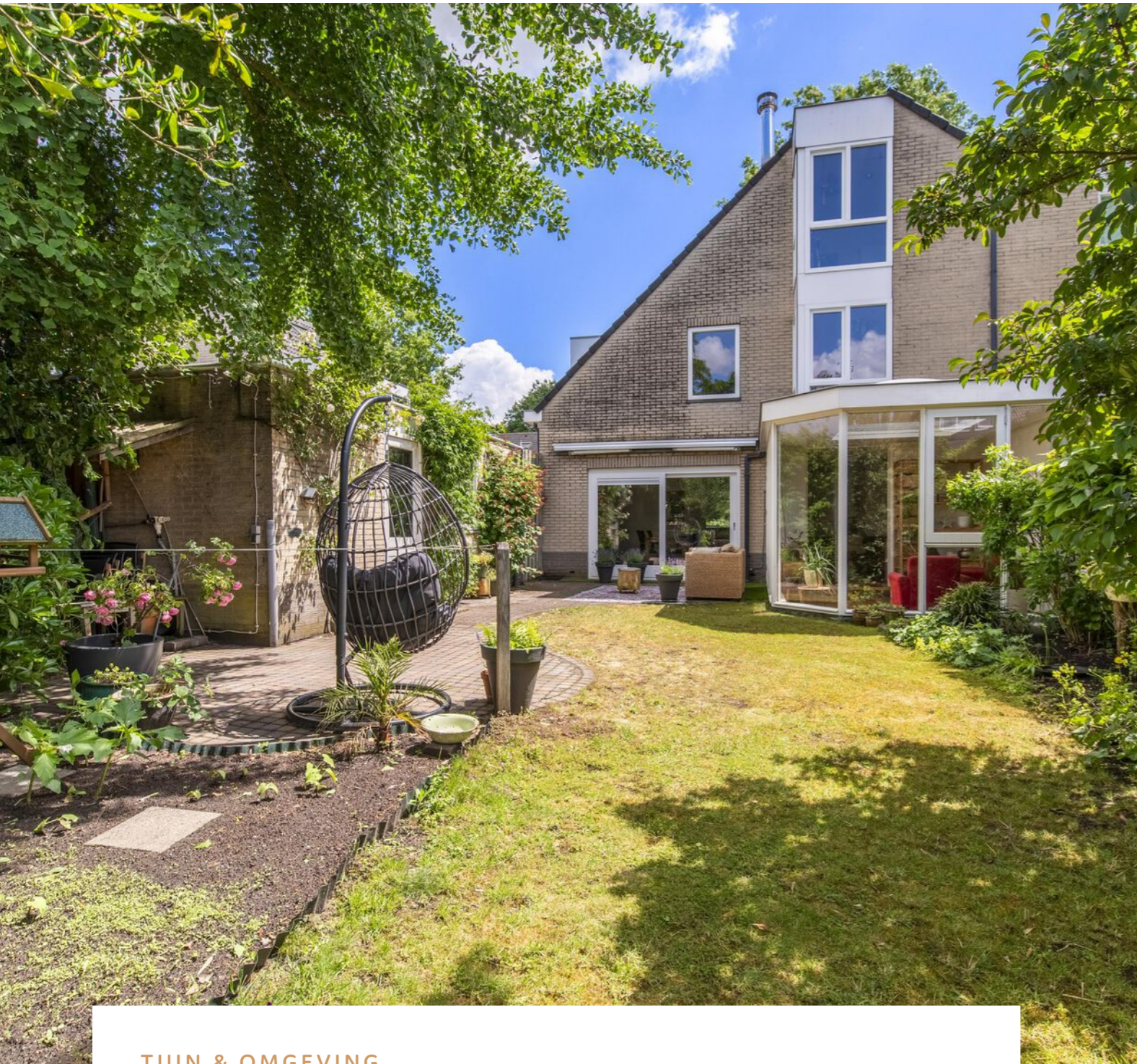


BEGANE GROND

Via de royale oprit met parkeergelegenheid voor twee tot drie auto's bereikt u de entree van de woning. De ontvangthal biedt toegang tot de meterkast, garderoberuimte, toiletruimte en de trap naar de verdieping. De uitgebouwde woonkamer is opvallend ruim en biedt volop plaats voor een royale zithoek rondom de sfeervolle houtkachel. Dankzij de schuifpui, het zijraam en de open verbinding met de serre geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht. Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken met een praktische U-opstelling, granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur. De serre vormt een lichte en sfeervolle uitbreiding van de woonkamer en biedt een prachtig uitzicht op de tuin, terwijl de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.



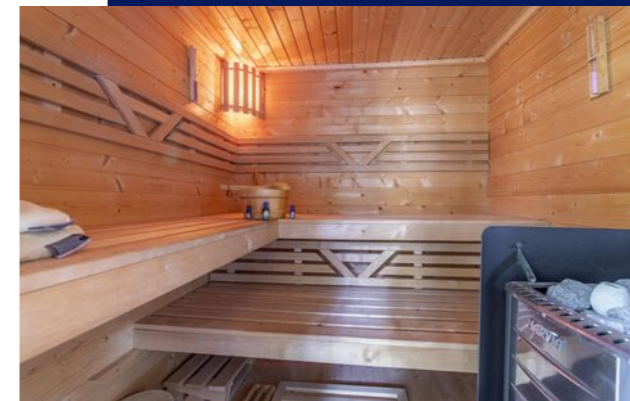




woning

TUIN & OMGEVING

De royale achtertuin is een heerlijke plek voor liefhebbers van groen, rust en privacy. Met een diepte van circa 18,5 meter en een breedte van circa 10 meter biedt deze buitenruimte verrassend veel gebruiksmogelijkheden. De tuin is sfeervol aangelegd met een groot gazon, diverse bomen, kleurrijke beplanting en meerdere zitplekken, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Direct achter de woning bevindt zich een terras dat voorzien is van een zonnescherm. Achterin de tuin is een gezellige tweede zithoek gecreëerd bij het houten tuinhuis met overkapping en sauna. Een bijzonder pluspunt waarmee u kunt genieten van uw eigen wellnessvoorziening in een groene en beschutte omgeving. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande stenen garage van circa 19 m². Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen of het opbergen van spullen.



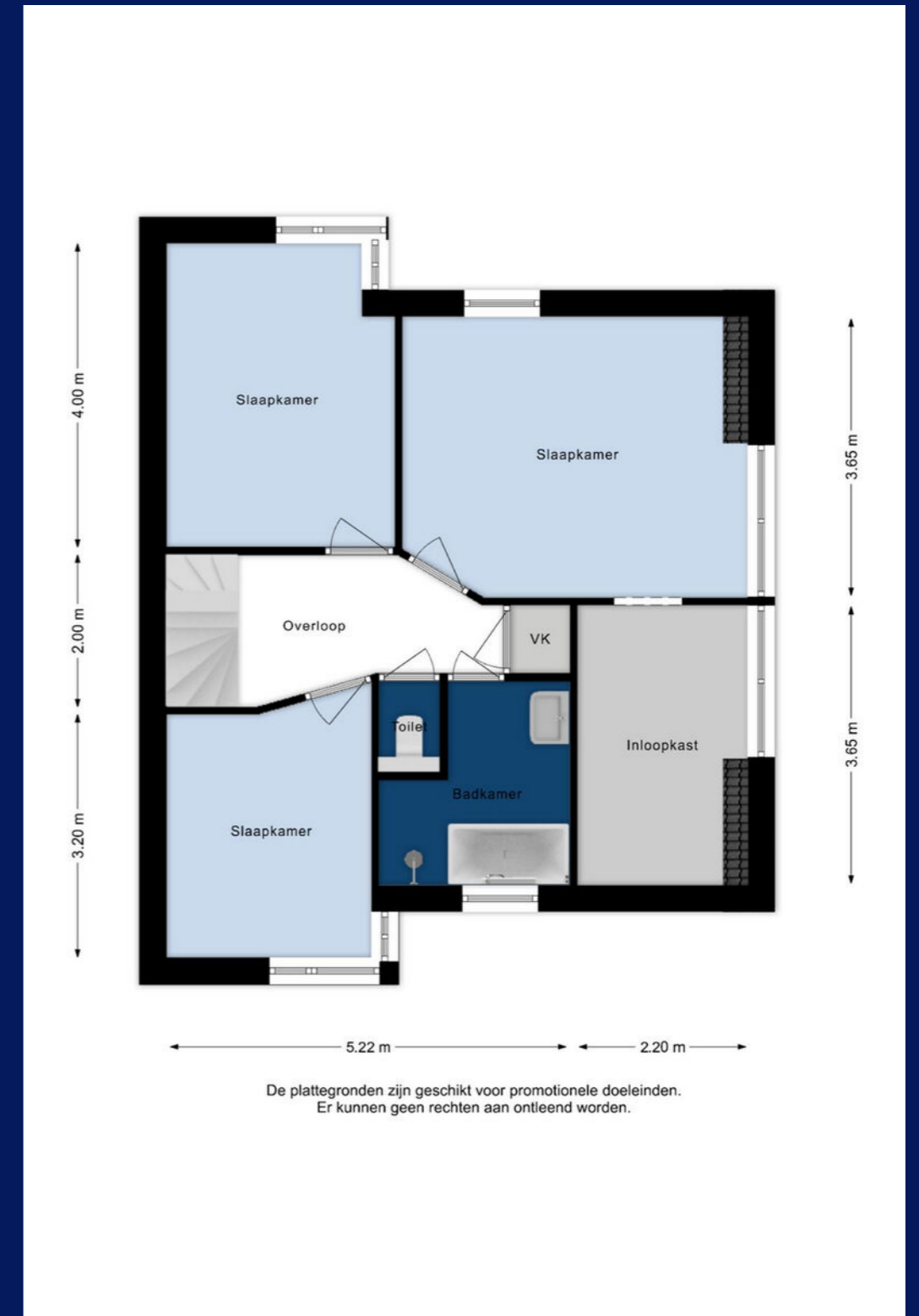
Plattegrond

BEGANE GROND



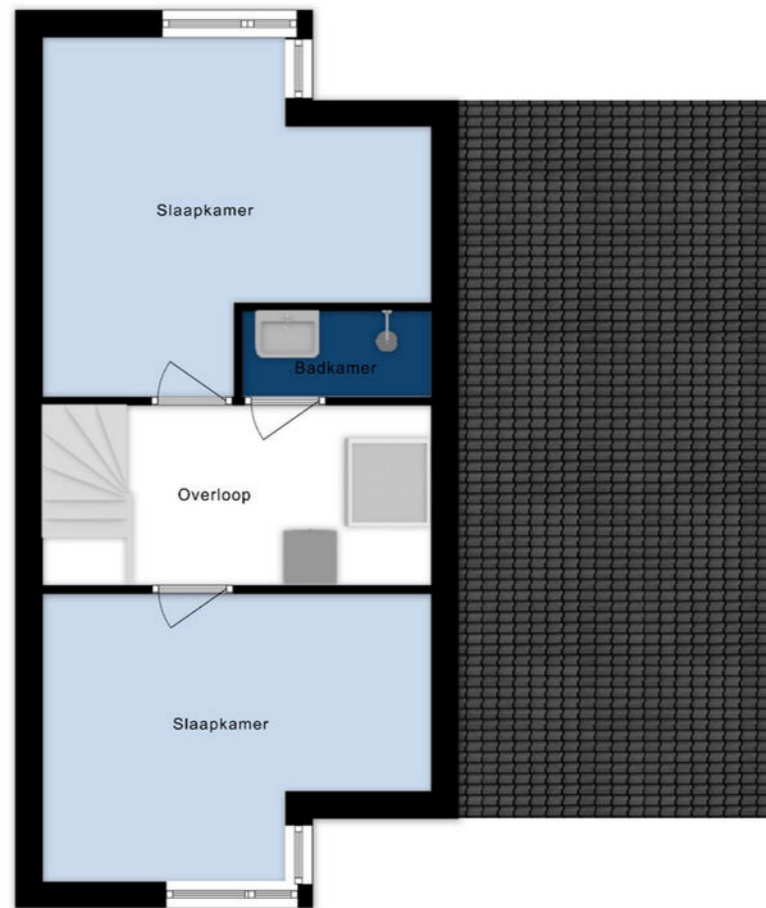
Plattegrond

EERSTE VERDIEPING



Plattegrond

TWEEDE VERDIEPING



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

Kadaster

ADRES
KADASTRALE GEMEENTE
SOORT EIGEN GROND
KADASTRAAL PERCEEL
KADASTRAAL SECTIE

Houtvesterlaan 13
Veenendaal
Volle eigendom
2187
F



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

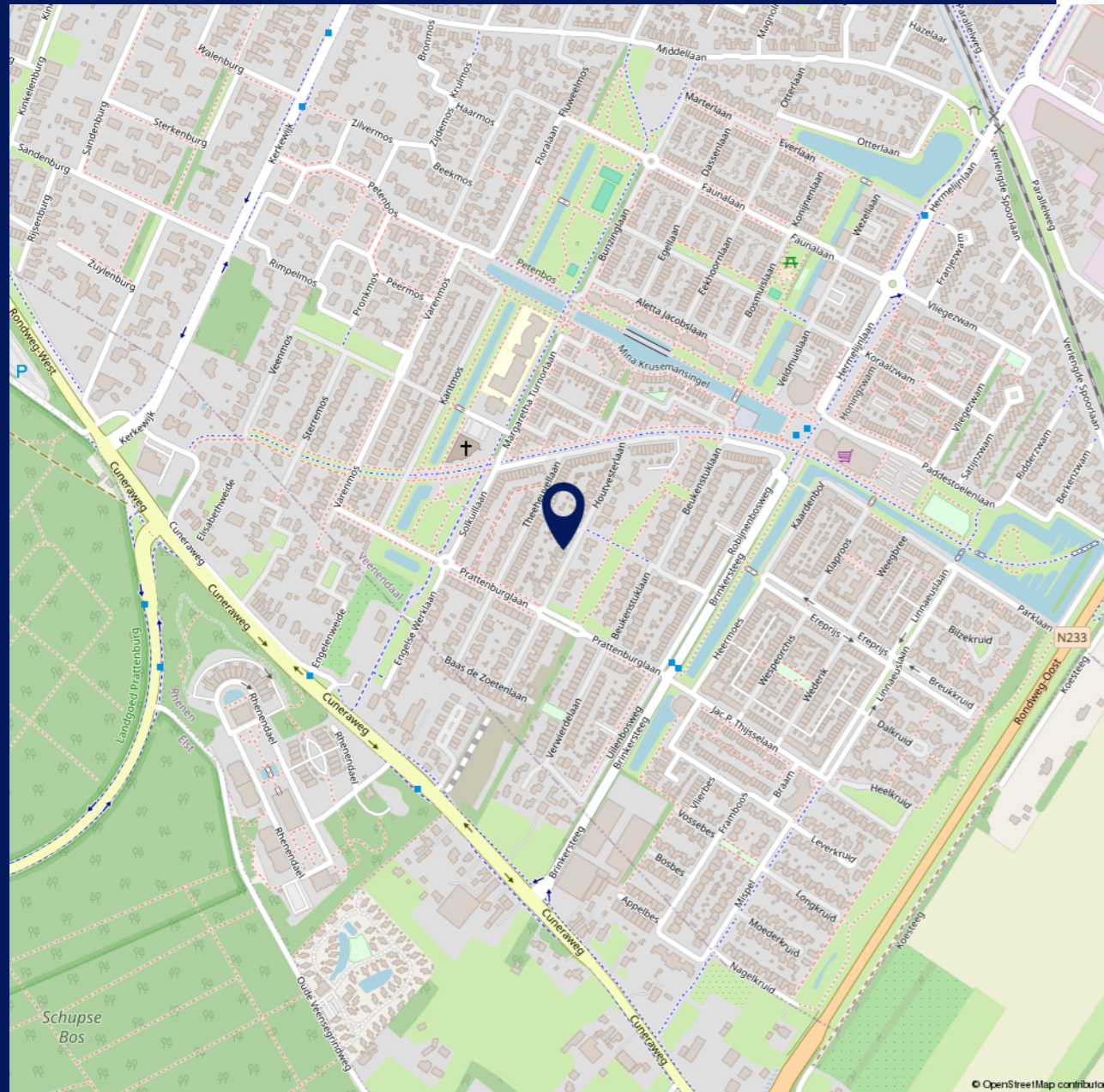
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Veenendaal
Sectie F
Perceel 1910

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.

Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op 9 juni 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

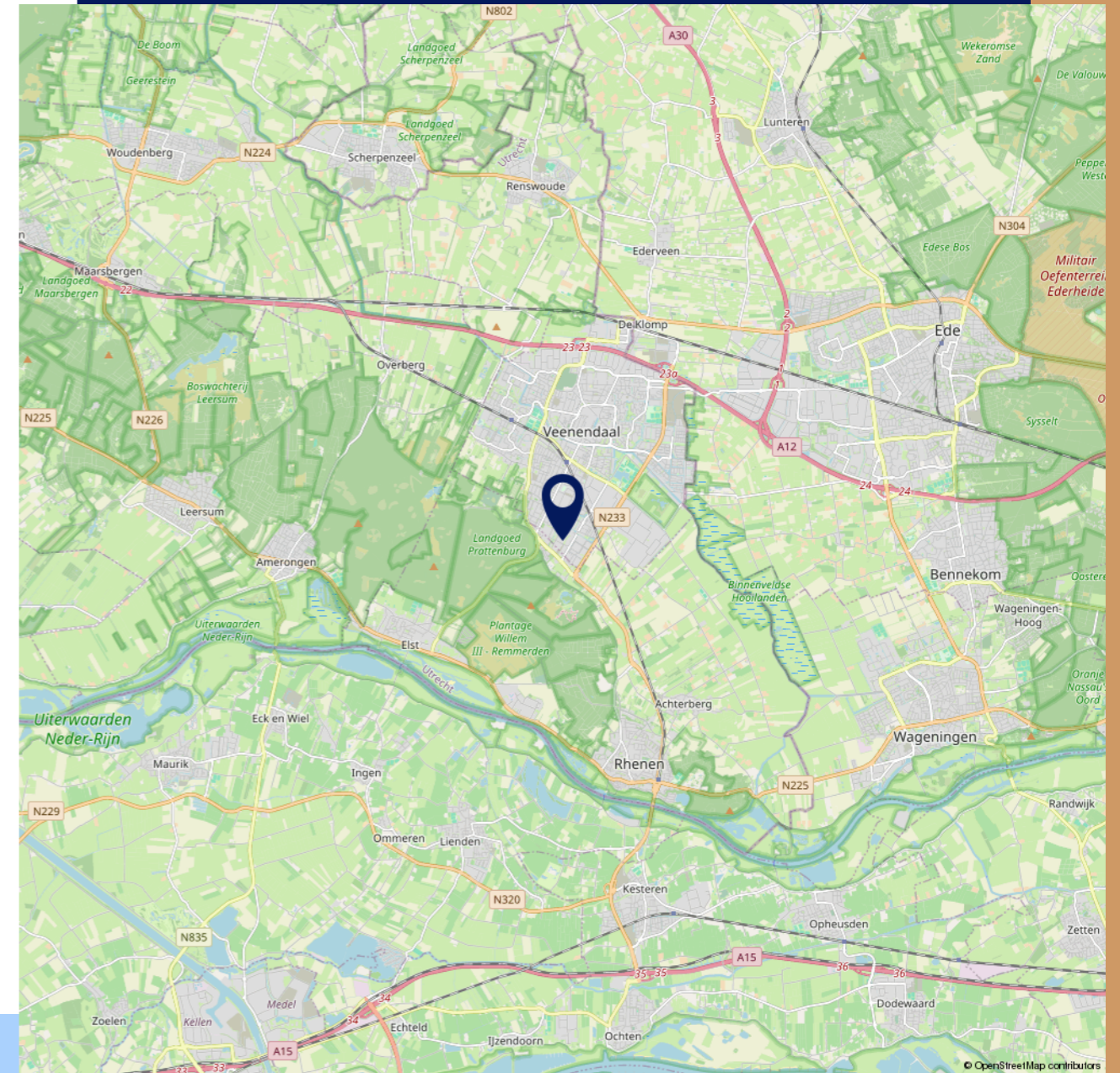
Locatie op de kaart

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

Interesse in deze woning?

NEEM CONTACT MET ONS OP



 **Diepeveen**

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

DIEPEVEENMAKELAARS.NL