



**GOUDVINK 35, VEENENDAAL**

**€ 449.000 k.k.**

**[www.goudvink35.nl](http://www.goudvink35.nl)**

## Goudvink 35, Veenendaal

Sommige woningen voelen direct goed zodra je de voordeur achter je sluit. Dit is er zo één. Een verrassend ruime tussenwoning waar licht, rust en comfort moeiteloos samenkomen. De moderne afwerking, royale leefruimte, vier volwaardige slaapkamers én een sfeervol aangelegde tuin maken dit een woning waar je niet alleen woont, maar echt thuiskomt. Hier hoeft je eigenlijk alleen nog je verhuisdozen uit te pakken.

Veenendaal-West is zo'n wijk waar groen en gemak prettig hand in hand gaan. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je zo naar winkelcentrum De Ellekoot en ook het gezellige centrum van Veenendaal ligt op fietsafstand. Scholen, sportvoorzieningen, NS-station Veenendaal-West en diverse uitvalswegen zijn bovendien vlot bereikbaar. En wil je even je hoofd leegmaken? De bossen van de Utrechtse Heuvelrug liggen dichtbij voor een fijne wandeling, hardlooprondje of stevige fietstocht.

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op [goudvink35.nl](http://goudvink35.nl) voor meer informatie.

### Specificaties

- Bouwjaar: 1987
- Woonoppervlakte: ca. 102 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 157 m<sup>2</sup>
- Energielabel: B

### Indeling

#### Begane grond

Via de verzorgde voortuin stap je binnen in een nette hal met meterkast, modern toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De entree voelt verzorgd en vormt direct een prettige binnenkomer.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De moderne vloer, rustige kleurstellingen en royale afmetingen zorgen voor een sfeervolle leefruimte waarin je eenvoudig verschillende zithoeken kunt creëren. De openslaande deur naar de achtertuin verbindt binnen moeiteloos met buiten en laat het daglicht rijkelijk binnenstromen.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling met een warme houtlook. Dankzij de praktische U-opstelling beschik je over veel werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur; inductiekookplaat, oven, koelkast en vaatwasser en biedt ruimte voor een gezellige eethoek aan het grote raam, waar je tijdens het ontbijt uitkijkt op de groene straat.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. De kamers zijn stuk voor stuk keurig afgewerkt, voorzien van veel daglicht en multifunctioneel in te delen als slaapkamer, kinderkamer of thuiswerkplek. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde dankzij de dakkapel extra ruimte en een fijne lichtinval heeft. Ook de overige kamers zijn prettig bemeten en praktisch ingedeeld.

De complete badkamer beschikt over een ligbad, separate douche, wastafelmeubel en tweede toilet. Dankzij de dakkapel voelt de ruimte extra ruim aan, valt er prettig veel natuurlijk licht binnen en kun je uitstekend ventileren. Een comfortabele badkamer waar je de dag ontspannen begint én afsluit.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping verrast met een ruime voorzolder, een royale vierde slaapkamer en volop bergruimte achter de knieschotten. De wasmachineaansluiting is netjes weggewerkt achter een kast en de cv-ketel bevindt zich op de overloop. Dankzij de dakramen is ook deze verdieping aangenaam licht en ideaal als slaapkamer, hobbyruimte of rustige thuiswerkplek.

### Achtertuint

De achtertuin is met veel zorg aangelegd en vormt een heerlijke plek om ieder seizoen van buiten te genieten. Sierbestrating, beplanting en een prachtige Japanse esdoorn geven de tuin een sfeervolle uitstraling. Achterin bevindt zich een stenen berging en een praktische overkapping, ideaal voor fietsen, tuinspullen of gereedschap. Dankzij de achterom is de tuin bovendien eenvoudig bereikbaar.

### Goed om te weten

- Energielabel B aanwezig
- Rolluiken geplaatst (2024) op de eerste verdieping aan de voorzijde
- Laminaatvloer op de begane grond uit 2017;
- Vloeren op de verdiepingen vernieuwd in 2020/2021;
- kunststof kozijnen aan de voorzijde geplaatst in 2020;
- Eerste verdieping gestuct en geschilderd in 2021;
- Inbouw kastenwand en radiatorombouw gerealiseerd op de eerste verdieping in 2021;
- Hal en trapgat zijn in 2023 geschilderd;
- Aanvaarding in overleg.

Deze woning combineert ruimte, comfort en een verzorgde afwerking op een fijne locatie. Een huis waar je jarenlang met plezier kunt wonen en waar iedere ruimte uitnodigt om er je eigen thuis van te maken.

Ben je nieuwsgierig geworden en wil je zelf ervaren hoe compleet deze woning is? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten je deze verrassend ruime woning graag persoonlijk zien.

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

Prijs	€ 449.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Type	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1987
Soort dak	Zadeldak (Pannen)

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	102 m <sup>2</sup>
Oppervlakte bouwgerelateerde buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	157 m <sup>2</sup>
Inhoud	363 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamer faciliteiten	Douche, ligbad, toilet, wastafel en wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Woonfaciliteiten	Buitenzonwering, dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rolluiken en kabel tv

## Energie

Energie label	B
Type isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Type verwarming	CV-ketel
Type warm water	CV-ketel
CV-ketel	Combiketel Nefit uit 2004, eigendom

## Buitenruimte

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin en voortuintuin
Achtertuintuin	95 m <sup>2</sup> (19 meter diep en 5 meter breed)
Tuinligging	Gelegen op het zuiden bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur/berging  
Voorzieningen

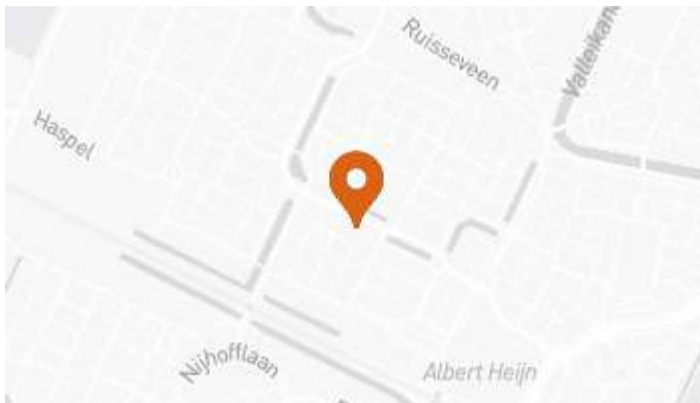
Vrijstaande stenen berging  
Elektriciteit

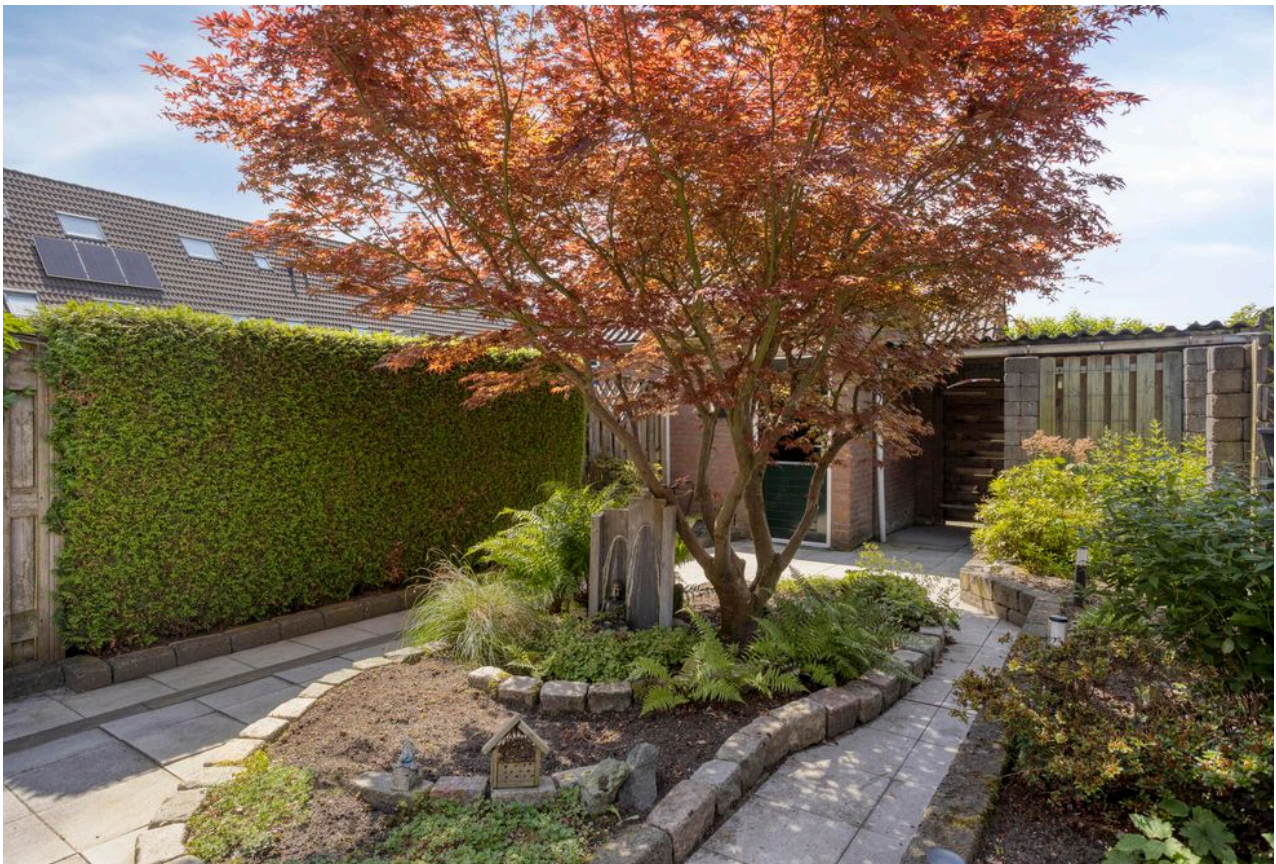
## Parkeren

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

## Goudvink 35, Veenendaal







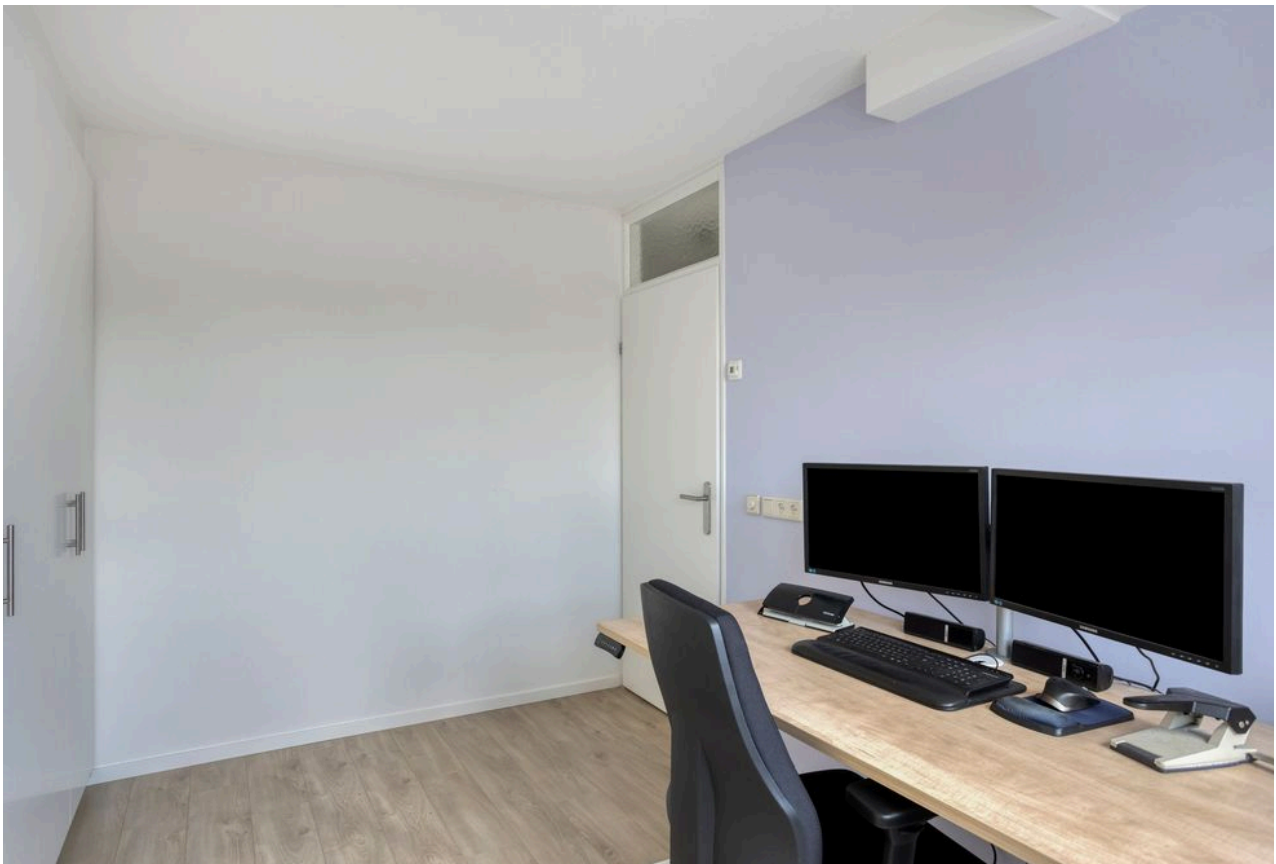














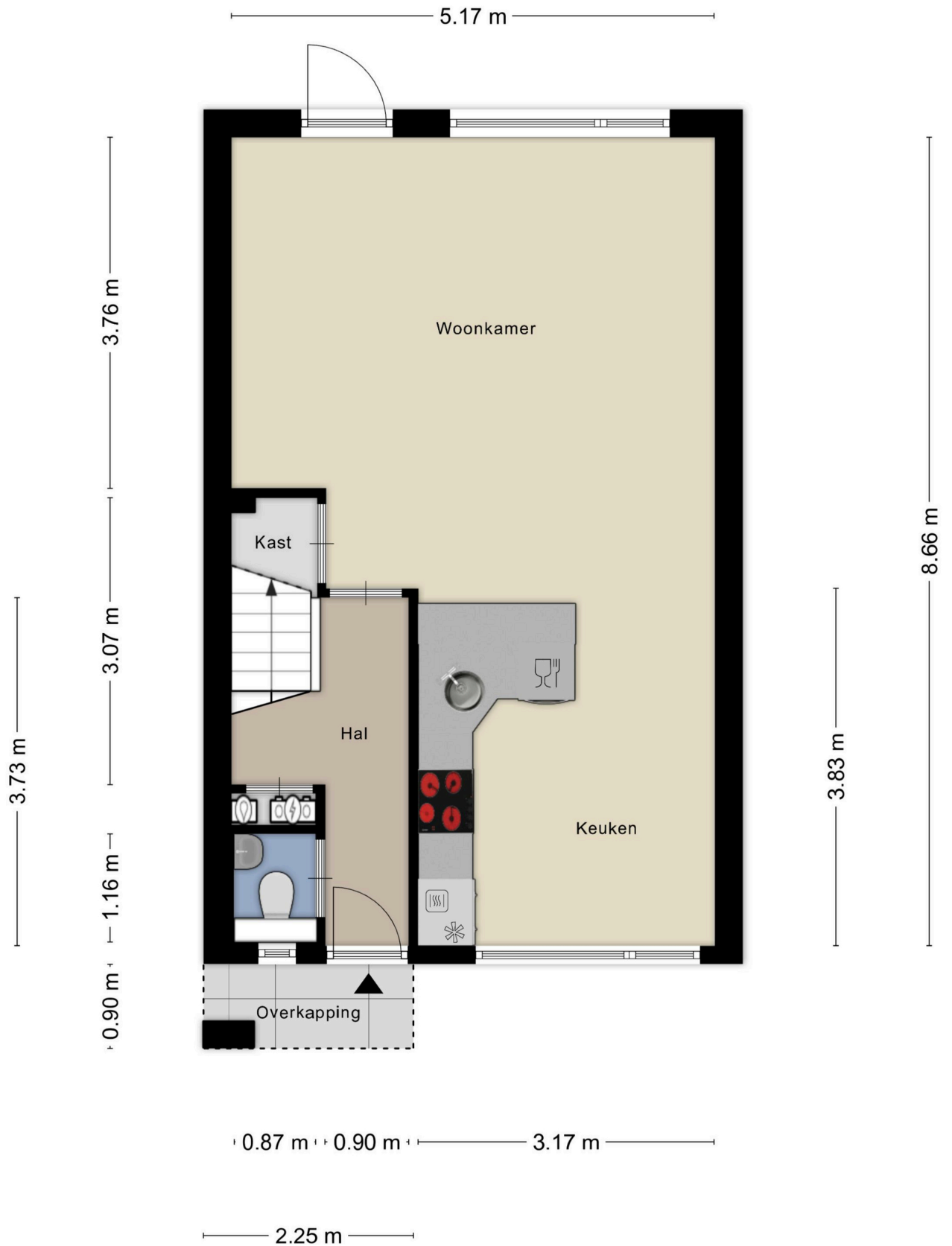








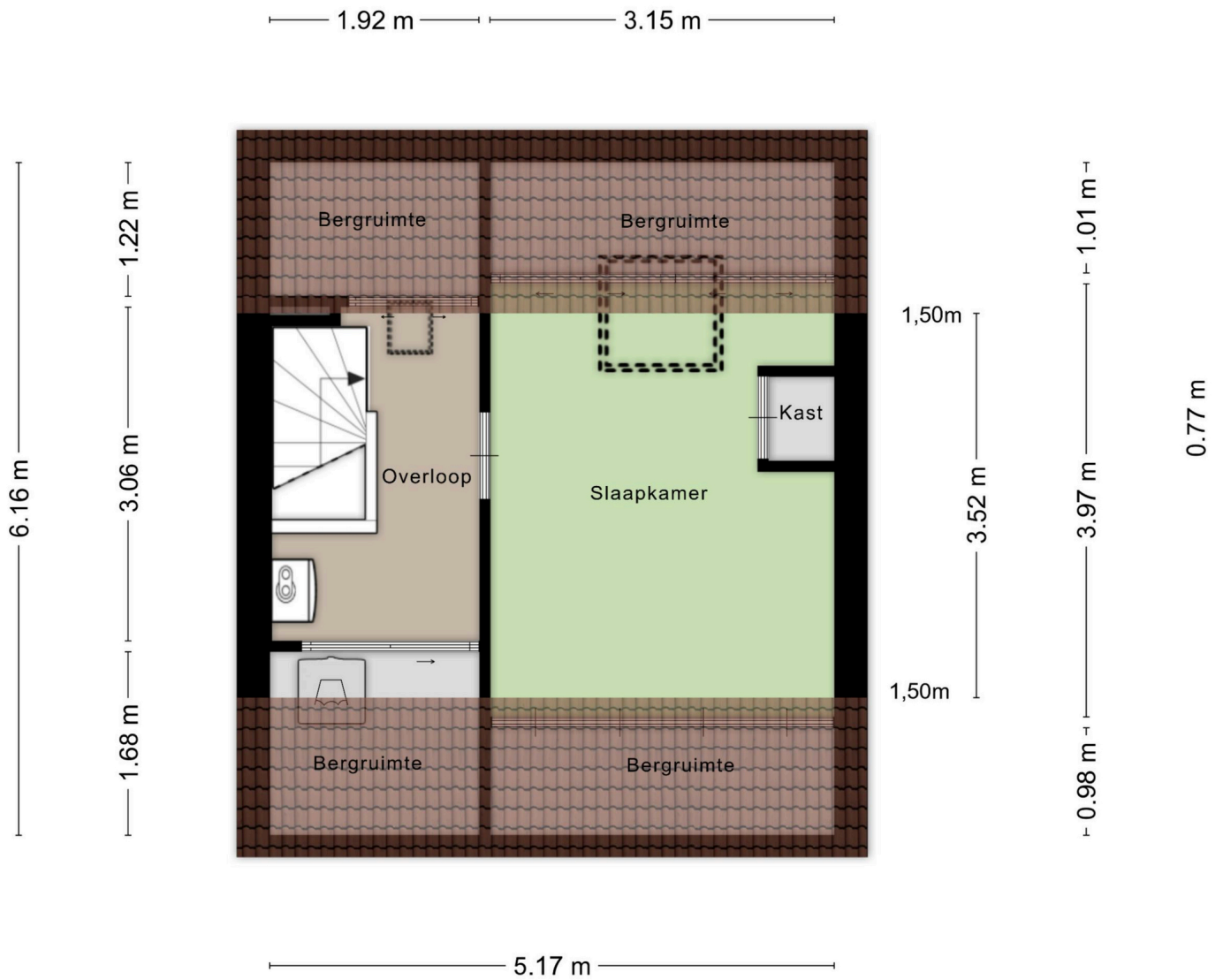
Plattegronden



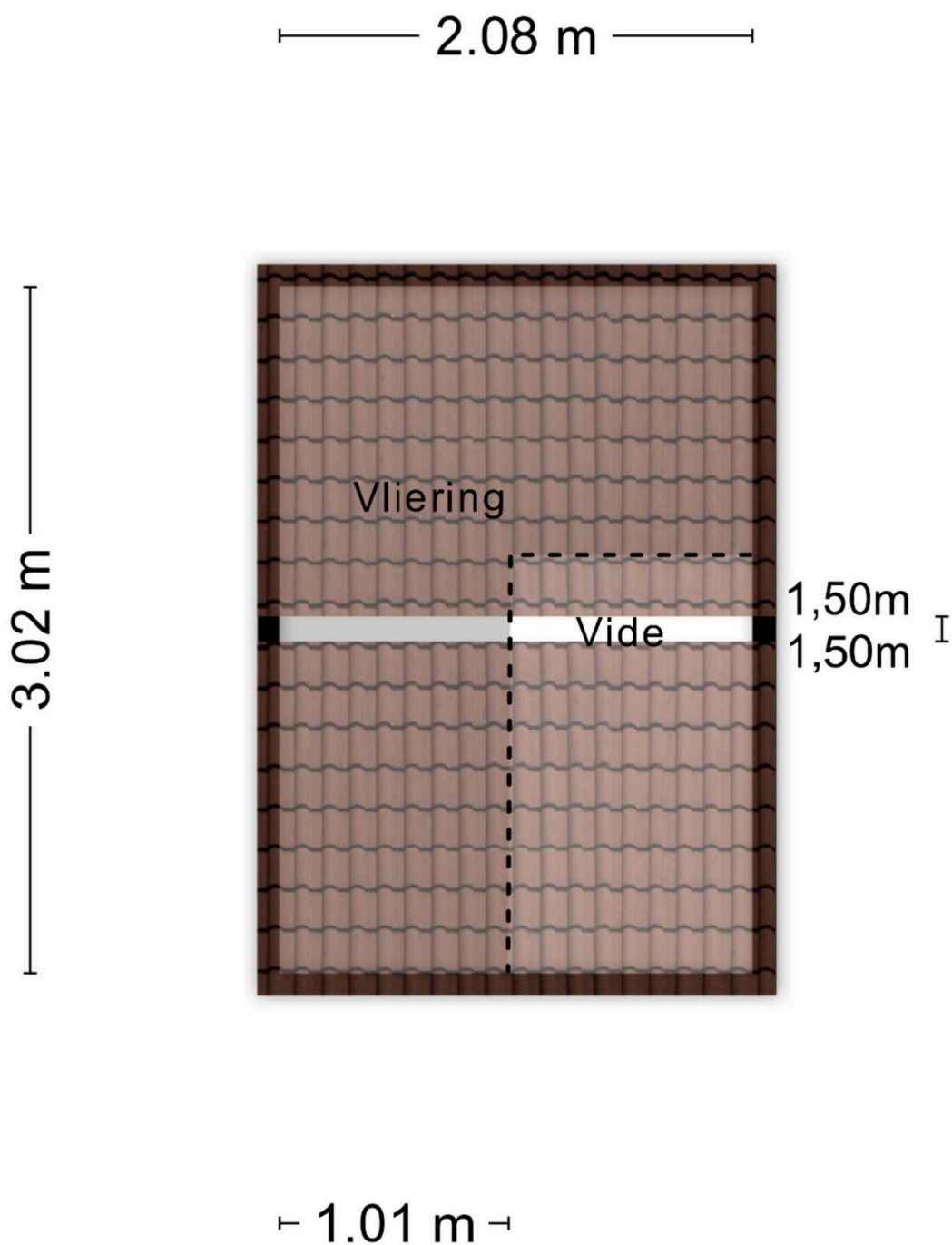
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



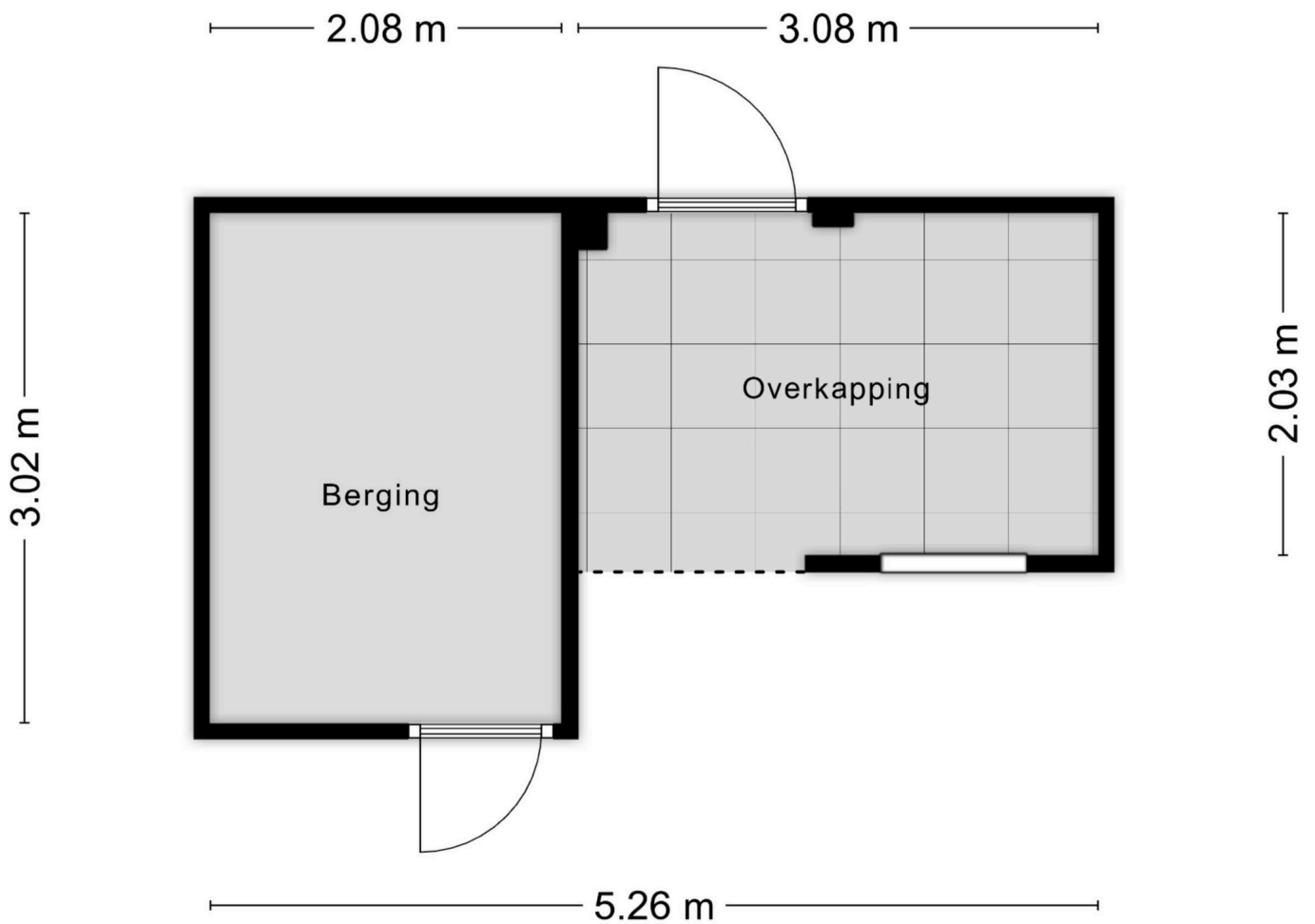
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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](mailto: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?