



**KOENESTRAAT 3
VEENENDAAL**

VRAAGPRIJS € 535.000 K.K.

Omschrijving

"Uitgebouwd, energiezuinig en klaar voor de toekomst, op een mooie locatie in Veenendaal-Oost."

Indeling:

Begane grond: via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De ontvangsthall is voorzien van de meterkast (9 groepen), de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. De toiletruimte is in 2026 vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl. De ruimte is volledig betegeld met grote betonlook tegels en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje met zwart sanitair.

Via de moderne deur met zwarte staallook bereikt u de woonkamer met open keuken. De uitgebouwde woonkamer van circa 34 m² is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de brede schuifpui naar de achtertuin. De ruimte is strak afgewerkt en voorzien van een pvc-vloer in houtlook met comfortabele vloerverwarming én vloerkoeling. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken. Deze is eind 2021 vernieuwd en uitgevoerd in twee strakke rechte opstellingen met matzwarte fronten en een granieten werkblad, wat zorgt voor een luxe en tijdloze uitstraling. De fraaie erker aan de voorzijde zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. De keuken biedt veel bergruimte en is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, oven en combi-oven.

Eerste verdieping: via de vaste trap, voorzien van nette traprenovatie, bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier zijn de drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk. De verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers van circa 16 m², 12 m² en 7,4 m². Alle kamers zijn netjes afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer in houtlook en strak afgewerkte wanden met renovliesbehang, waardoor ze direct te betrekken zijn. Ook op deze verdieping komt de fraaie erker terug. Deze zorgt in de slaapkamer aan de voorzijde voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken. De badkamer (ca. 6,7 m²) is verzorgd afgewerkt en voorzien van een tijdloze combinatie van witte en antracietkleurige betegeling. De ruimte is compleet ingericht met een ligbad, een royale inloofdouche met glazen bouwstenen als scheidingswand, een wastafelmeubel met spiegelkast en een hangend toilet. Dankzij de praktische indeling en de neutrale afwerking is dit een badkamer waar u nog jarenlang plezier van kunt hebben.

Tweede verdieping: via de vaste trap bereikt u de royale tweede verdieping (ca. 28,6 m²), die dankzij de ruime opzet tal van gebruiksmogelijkheden biedt. Zo kunnen hier eenvoudig één of zelfs twee extra slaapkamers worden gerealiseerd. Uiteraard is de verdieping ook ideaal om als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra bergruimte te gebruiken. Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur en de installatie van het duurzame DEVO-systeem. Het aanwezige dakraam zorgt voor natuurlijk lichtinval en de vloer is afgewerkt met laminaat.

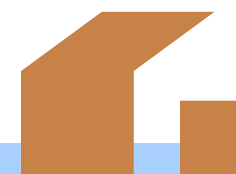
Tuin: de achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en gelegen op het noorden. De tuin is voorzien van sierbestrating, vaste plantenborders en een composiet vlonder waar een gezellig terras is gecreëerd. Dankzij de indeling van de tuin vindt u op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. De nette houten schuttingen zorgen voor veel privacy en achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging van circa 7,1 m², voorzien van elektra. Via de poortdeur heeft u directe toegang tot het achtergelegen pad.

Aanvullend:

- de woning is v.v. 15 zonnepanelen;
- verwarming/koeling gaat via het DEVO-systeem;
- aanvaarding: in overleg. Voorkeur verkopers: november 2026.



- Uitgebouwde tussenwoning in Veenendaal-Oost
- Instapklaar met o.a. een moderne keuken (2021)
- Drie slaapkamers
- Open tweede verdieping met volop mogelijkheden
- Energiezuinig met 15 zonnepanelen
- Dichtbij natuurgebied De Groene Grens



Kenmerken

BOUWJAAR
2010

WOONOPPERVLAKTE
133 m²

ENERGIELABEL
A

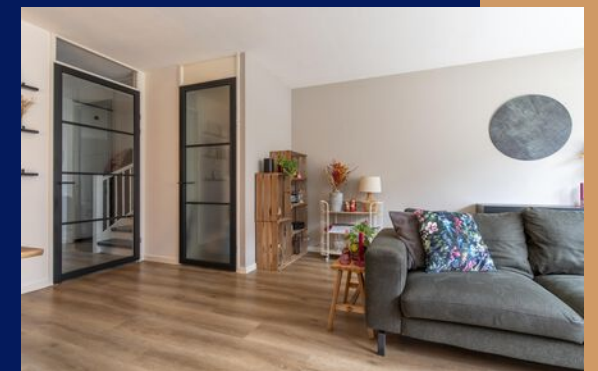
SLAAPKAMERS
3

INHOUD
439 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
119 m²

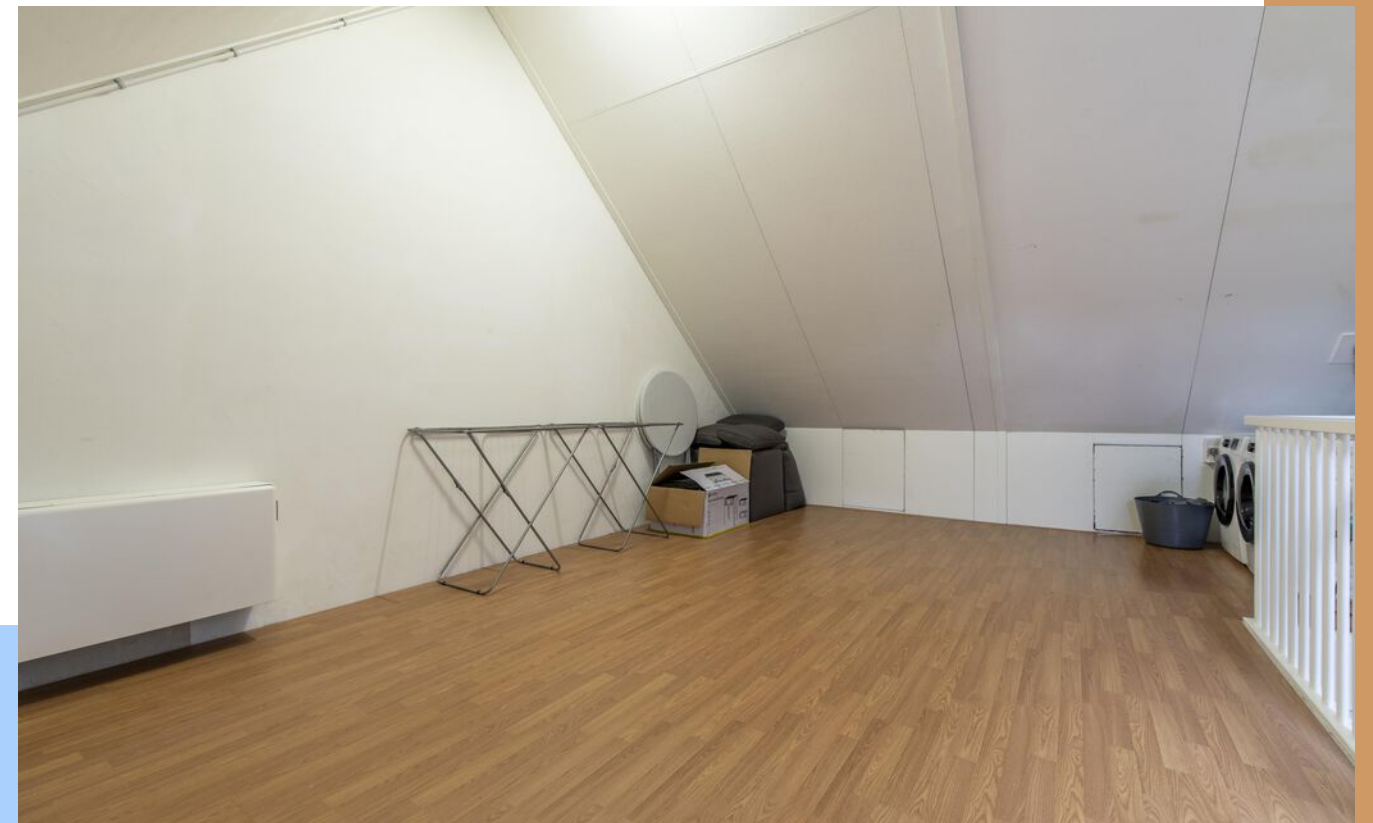
WOONLAGEN
3

EXTERNE RUIMTE
7 m²



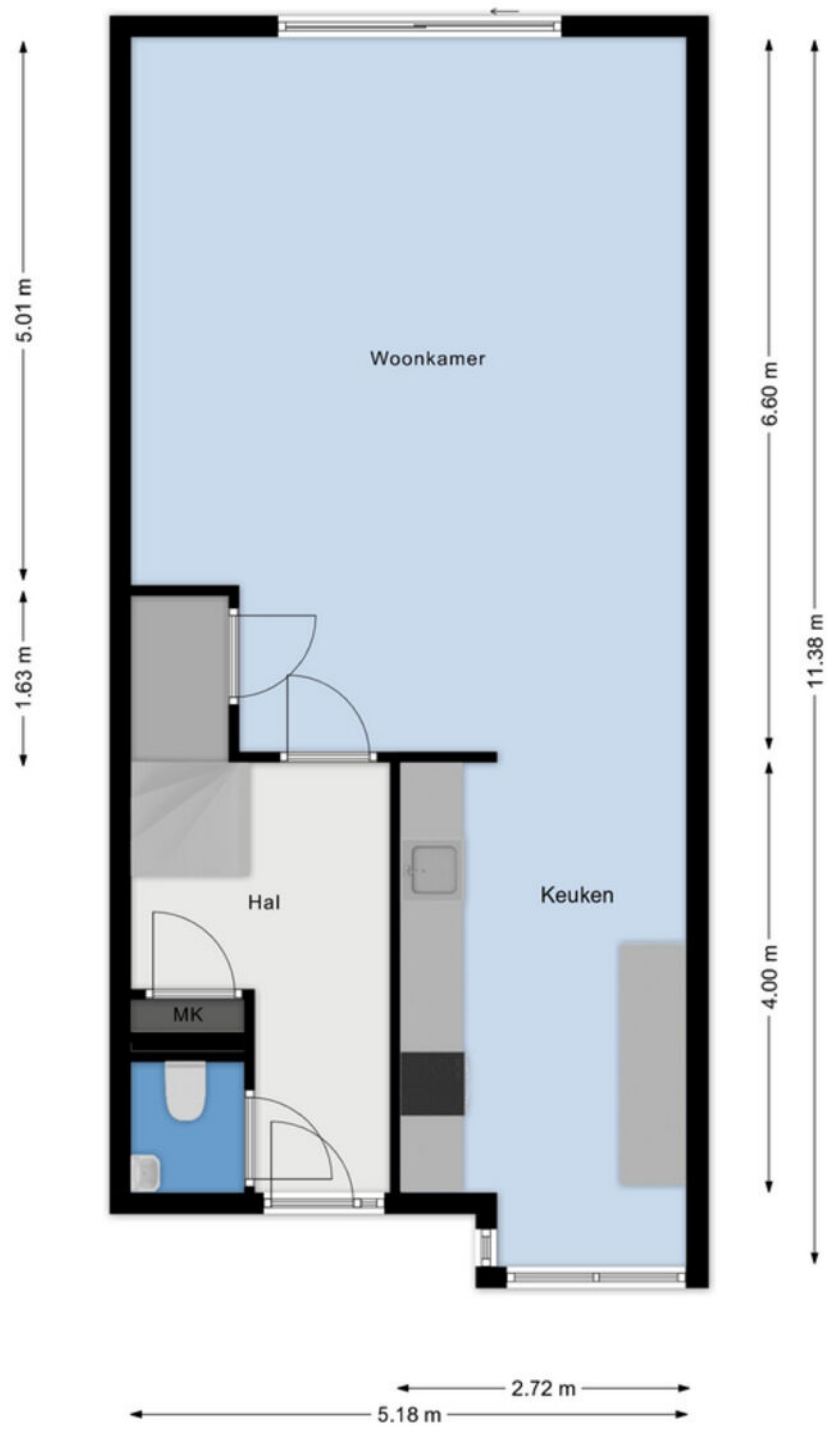






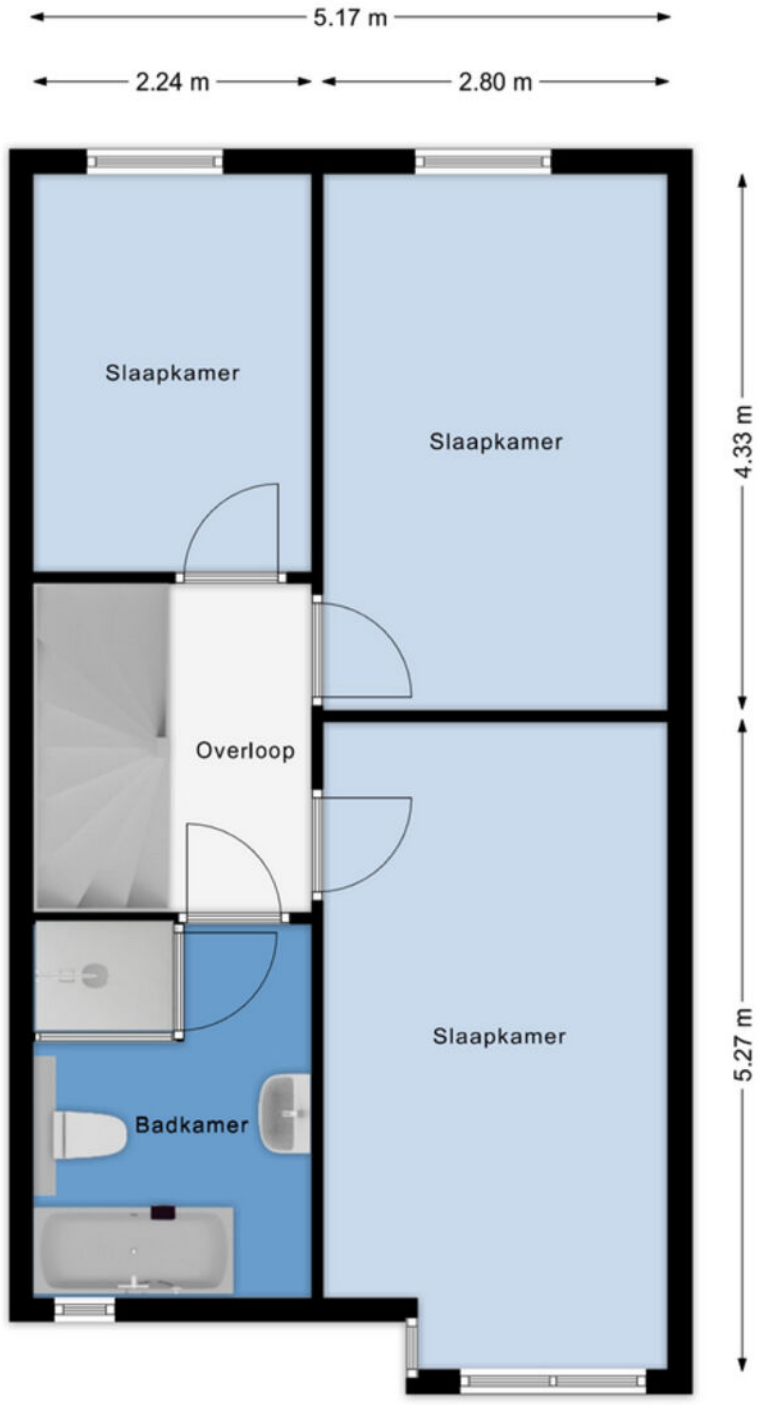


Plattegrond
BEGANE GROND



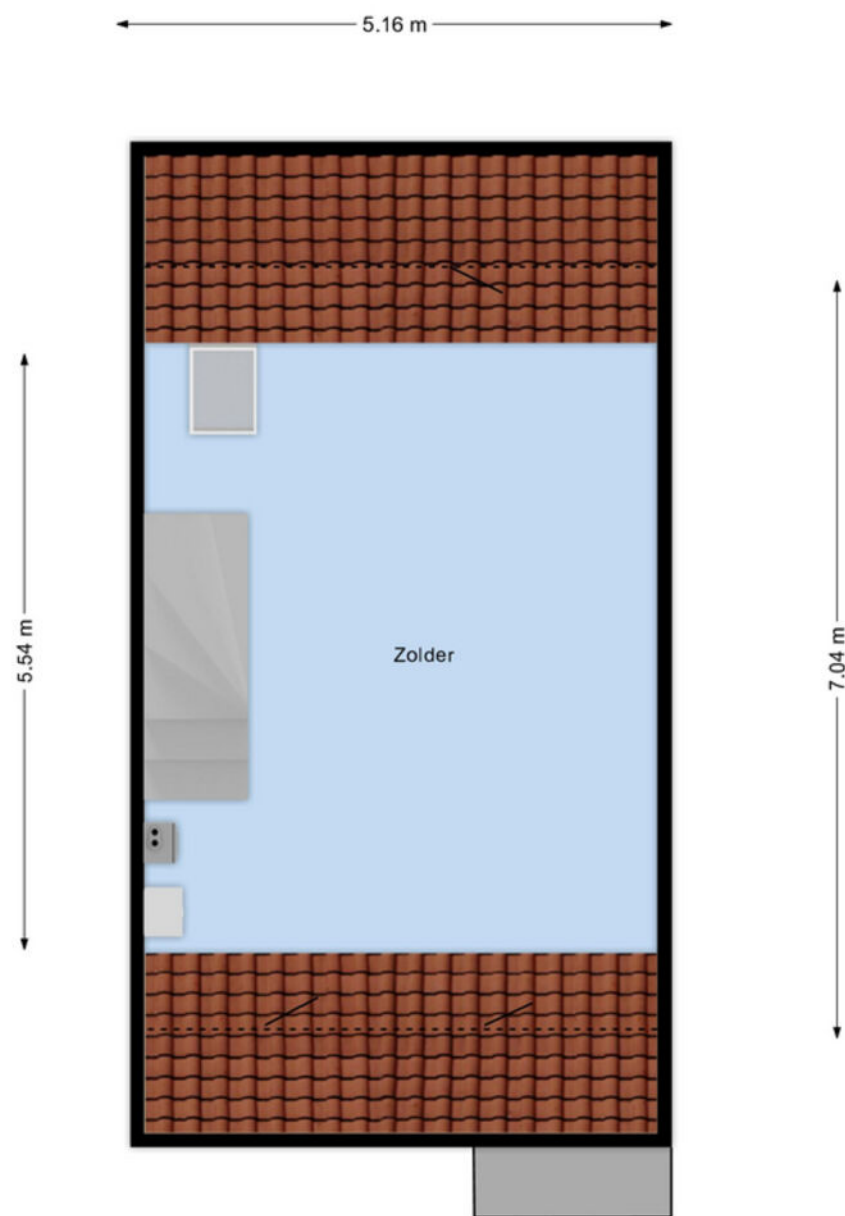
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Plattegrond
EERSTE VERDIEPING



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.

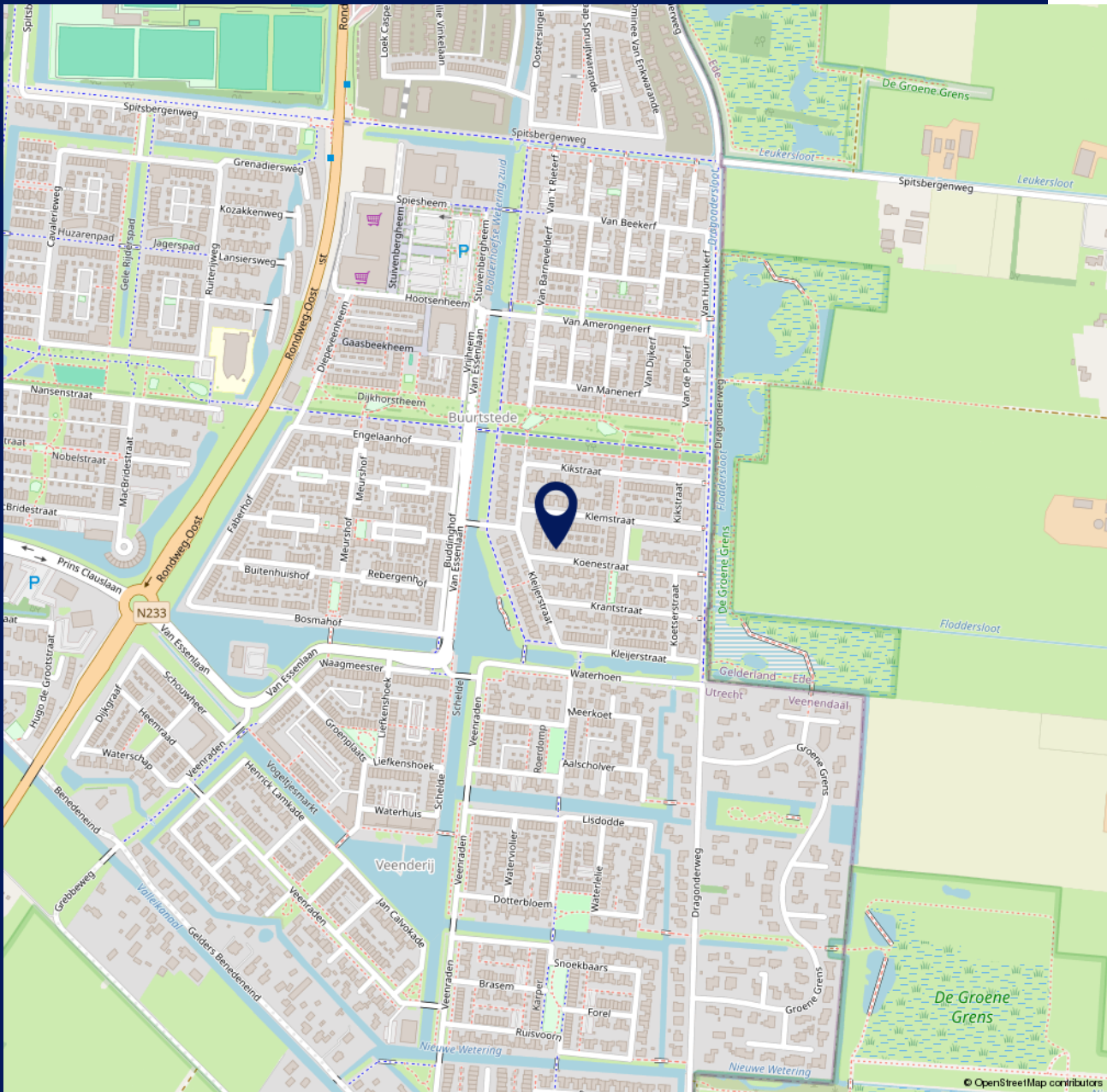
Kadaster

ADRES	Koenestraat 3
KADASTRALE GEMEENTE	Veenendaal
SOORT EIGEN GROND	Volle eigendom
KADASTRAAL PERCEEL	5984
KADASTRAAL SECTIE	K </td



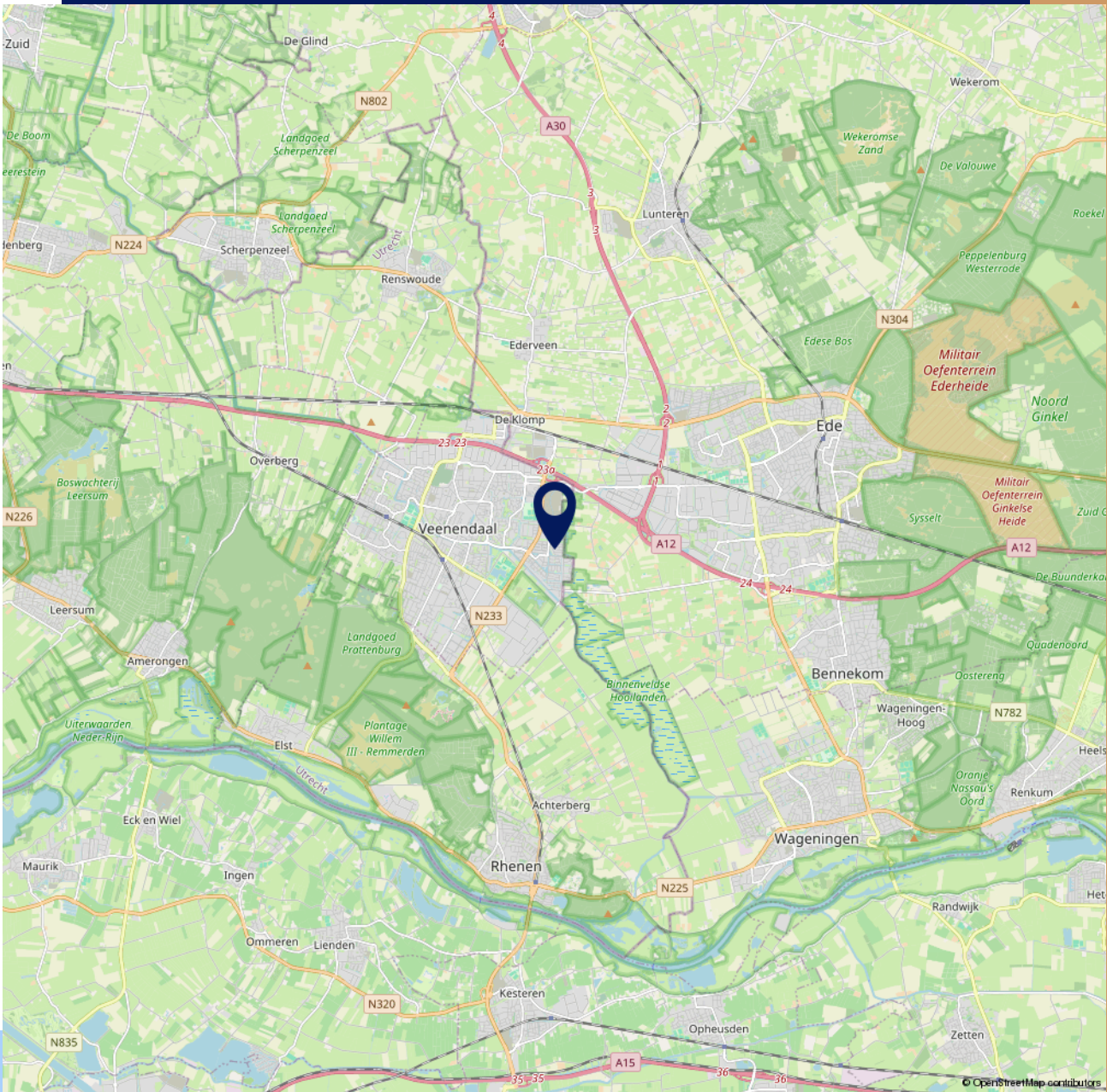
Locatie op de kaart

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.

Energielabel

Indien verkoper beschikt over een energielabel 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