



BOSLAAN 117, VEENENDAAL

€ 435.000 k.k.

www.boslaan117.nl

Boslaan 117, Veenendaal

Jaren '30-charme met het wooncomfort van vandaag? Boslaan 117 brengt die twee verrassend mooi samen. Deze twee-onder-een-kapwoning heeft de karakteristieke uitstraling van toen, maar is de afgelopen jaren flink met zijn tijd meegegaan. Zo is in 2023 de complete begane grond verbouwd en is er een uitbouw gerealiseerd, waarbij onder andere de keuken en badkamer zijn vernieuwd. Je beschikt over circa 75 m² woonoppervlakte en drie slaapkamers. Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal klaar voor nu: de woning is gasloos, voorzien van een warmtepomp en beschikt over energielabel A+. En ook buiten is er volop ruimte. Het perceel van 406 m² zorgt voor een verrassend diepe achtertuin, waar je alle plek hebt om heerlijk van het buitenleven te genieten.

De woning ligt in een populaire en kindvriendelijke omgeving in Veenendaal. Scholen zijn dichtbij en ook winkelcentrum Petenbos, NS station Veenendaal-Centrum en het gezellige centrum van Veenendaal bereik je binnen enkele minuten. Daarmee woon je hier prettig centraal, terwijl je thuis juist kunt genieten van je eigen plek en die heerlijk diepe tuin. Een fijne combinatie voor wie op zoek is naar een thuis met karakter, comfort en ruimte buiten.

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op boslaan117.nl voor meer informatie.

Specificaties

- Bouwjaar: 1934
- Woonoppervlakte: ca. 75 m²
- Perceeloppervlakte: 406 m²
- Energielabel: A+

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin loop je naar de voordeur en stap je binnen in de sfeervolle hal. De lambrisering geeft de ruimte direct karakter en past mooi bij de uitstraling van de woning. Hier vind je de trapopgang naar de eerste verdieping en de meterkast.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en voelt dankzij het grote raam prettig licht aan. Hier maak je gemakkelijk een gezellige zithoek waar je na een lange dag even bijkomt. Richting de keuken is daarnaast voldoende ruimte voor een fijne eethoek, met als leuke extra een aparte koffiebar. De aanwezige airconditioning biedt zowel op warme als koudere dagen extra comfort. De open verbinding met de keuken zorgt bovendien voor een ruimtelijk geheel en prettig contact tussen beide ruimtes.

Aan de achterzijde in de uitbouw ligt de moderne keuken uit 2023, een plek die gezien mag worden. De lichte fronten en het bijpassende werkblad vormen een rustige, stijlvolle basis, waarbij de tegel op de achterwand voor een mooi accent zorgt. De lichtstraat brengt van bovenaf bovendien een fijne hoeveelheid daglicht naar binnen. Het lange, rechte keukenblok houdt het geheel strak en overzichtelijk en is van alle gemakken voorzien: een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Kortom, een keuken waarin je alles bij de hand hebt om uitgebreid te koken of juist snel iets lekkers op tafel te zetten.

Naast de keuken bevindt zich een hal met toegang tot de berging, waar de warmtepomp staat opgesteld. Aan de achterzijde vind je nog een tweede hal met praktische kastruimte, de wasmachineaansluiting en het separate toilet. De badkamer is rechtstreeks vanuit de keuken bereikbaar.

De badkamer is eveneens in 2023 vernieuwd en heeft een verzorgde, eigentijdse uitstraling met een warme twist. De houtlook vloertegels combineren mooi met de donkere tegels, terwijl de steenstrips een wat stoerder en rustieker accent toevoegen. Ook qua comfort is er aan alles gedacht: je beschikt over een ligbad én een ruime inloopdouche met regendouche. Het badkamermeubel met waskom maakt het geheel compleet. Een sfeervolle badkamer waarin modern comfort en warme materialen mooi samenkomen.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar. Twee kamers liggen aan de achterzijde en profiteren dankzij de dakkapel van extra ruimte en prettig daglicht. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. De kamers zijn naar wens in te delen: als comfortabele slaapkamer, praktische werkkamer of bijvoorbeeld een fijne hobbyruimte. De ouderslaapkamer beschikt bovendien over airconditioning. Via de ouderslaapkamer bereik je tevens een kleine vliering, echt zo'n praktische extra plek waar koffers, kerstspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt prima uit het zicht kunnen worden opgeborgen.

Achtertuint

En dan naar buiten, want hier heeft Boslaan 117 nog een flinke troef achter de hand. De achtertuin is bijzonder diep, ligt op het zuidoosten en biedt daardoor volop ruimte om op verschillende momenten van de dag van de zon te genieten. Door de royale afmetingen kun je de tuin gemakkelijk indelen met meerdere zitplekken, een ruim terras en voldoende groen. Ook voor speelruimte of een plek om te tuinieren blijft er meer dan genoeg ruimte over. Met een perceel van maar liefst 406 m² is dit dan ook een opvallend royale buitenruimte voor dit type woning.

Achter in de tuin staat een berging, handig voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Via de zijkant van de woning is de achtertuin bovendien eenvoudig achterom bereikbaar.

Goed om te weten

- Twee-onder-een-kapwoning uit 1934;
- Beneden verdieping in 2023 verbouwd en uitbouw gerealiseerd;
- Moderne keuken vernieuwd in 2023;
- Badkamer vernieuwd in 2023;
- Energielabel A+;
- Woning is in 2023 nageïsoleerd;
- Voorzien van een warmtepomp en twee airco's;
- Zeer diepe achtertuin gelegen op het zuidoosten;
- Aanvaarding in overleg;

Boslaan 117 is er eentje voor wie verliefd wordt op jaren '30-karakter, maar ondertussen wel graag comfortabel en energiezuinig woont. Tel daar drie slaapkamers, een keuken en badkamer uit 2023 én die heerlijk diepe tuin bij op en je hebt een verrassend compleet huis voor starters.

Benieuwd of Boslaan 117 bij je past? Kom dan vooral eens binnenkijken en ervaar zelf de sfeer, de ruimte en natuurlijk die verrassend diepe tuin. Neem contact op met ons kantoor om een bezichtiging in te plannen. We laten je de woning graag 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

Aanvaarding	In overleg
Prijs	€ 435.000 k.k.
Status	Beschikbaar

Bouw

Type	Eengezinswoning, twee onder een kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1934
Soort dak	Zadeldak (Pannen)

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	75 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	406 m ²
Inhoud	266 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamer faciliteiten	Inloopdouche, ligbad, vloerverwarming en wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Airco, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie en tv kabel

Energie

Energielabel	A+
Type isolatie	Dakisolatie, hr glas, muurisolatie en vloerisolatie
Type verwarming	Gedeeltelijke vloerverwarming en warmtepomp

Kadastrale gegevens

Perceel	Veenendaal C 2582
Oppervlakte	406 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin	275 m ² (55 meter diep en 5 meter breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande houten berging
----------------	----------------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Boslaan 117, Veenendaal













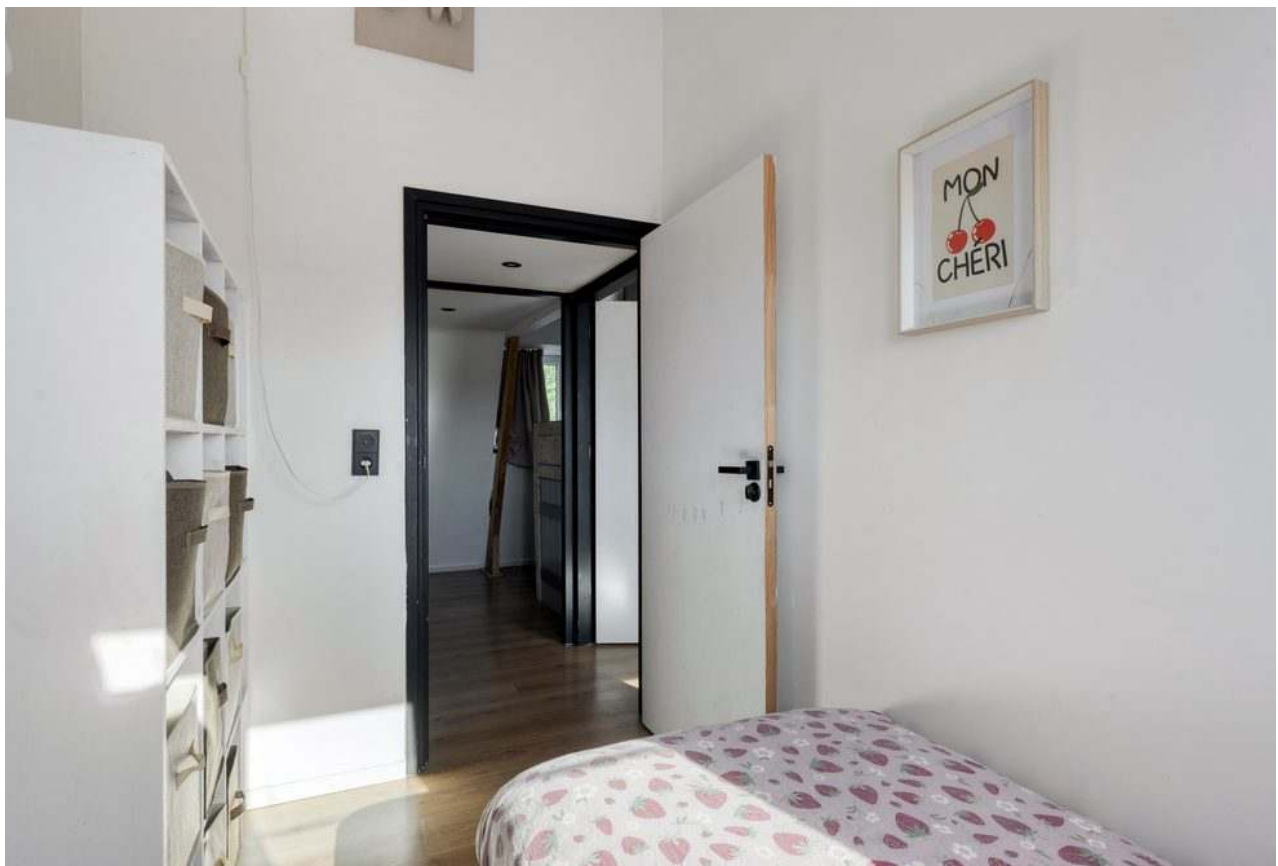








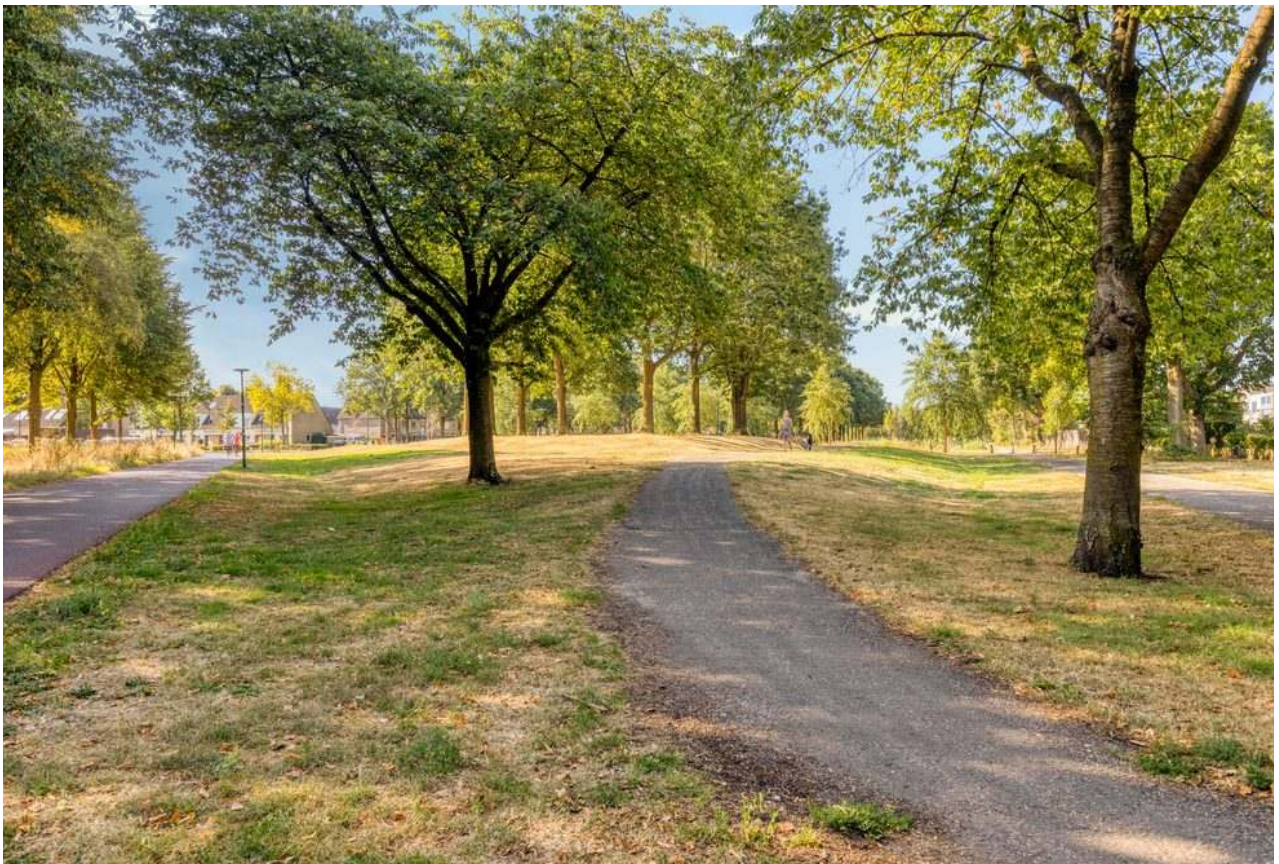












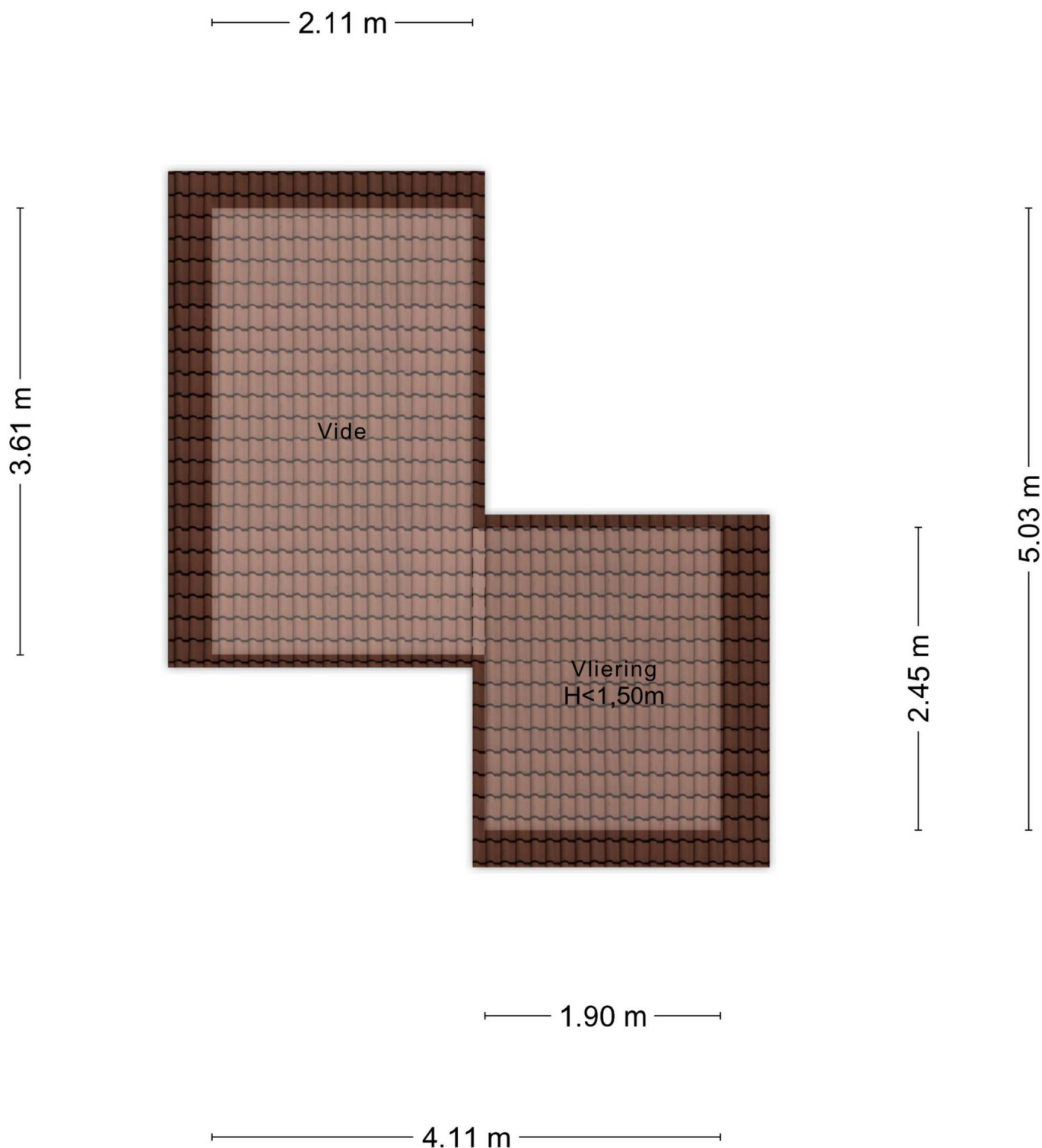




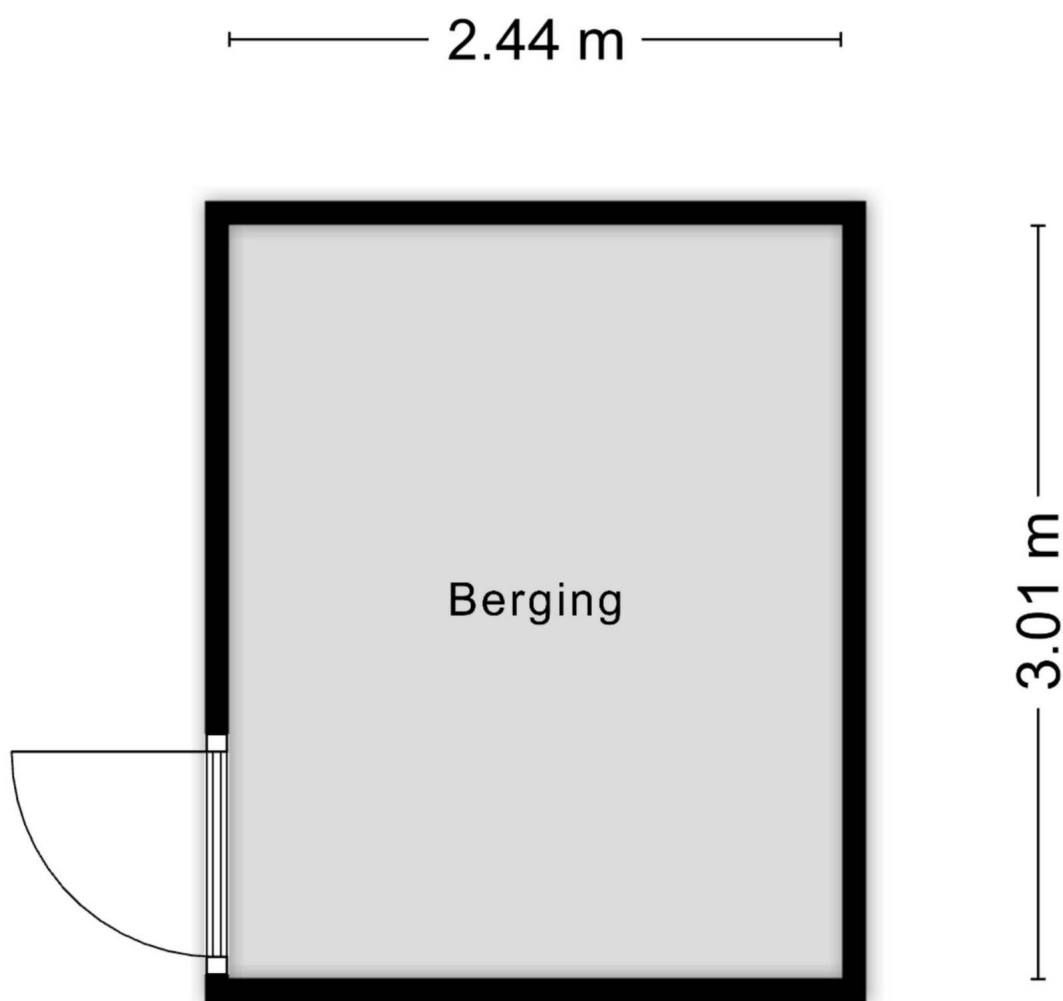
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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*





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?