

PROFESSIEONEEL EN PERSOONLIJK
ervaren en eigentijds



KERKEWIJK 179, VEENENDAAL

€ 798.000 k.k.

www.kerkewijk179.nl

Kerkewijk 179, Veenendaal

Aan de Kerkewijk staat deze verrassend ruime uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning uit 1958, die door uitgebreide verbouwingen en renovaties een compleet nieuw hoofdstuk heeft gekregen. Met maar liefst 147 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers, een garage, veranda, 26 zonnepanelen én energielabel A++ woon je hier bijzonder comfortabel.

De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont hier nabij scholen, het station, bushaltes, tennisbanen en het gezellige winkelcentrum van Veenendaal. Zin om na een drukke dag de natuur in te trekken? De bos- en wandelgebieden liggen op loop- en fietsafstand. Ook de A12 en A15 zijn vlot bereikbaar, waardoor deze plek prettig centraal ligt. En thuiskomen gaat minstens zo gemakkelijk, op de dubbele oprit parkeer je twee auto's gewoon op eigen terrein.

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op kerkewijk179.nl voor meer informatie.

Specificaties:

- Bouwjaar: 1958 (gerenoveerd en verbouwd)
- Woonoppervlakte: ca. 147 m² (inclusief zolder)
- Perceeloppervlakte: 456 m²
- Energielabel: A++

Indeling

Begane grond

Via het aparte toegangspad bereik je de zijentree. Eenmaal binnen kom je in een ruime en lichte hal met een natuurstenen vloer, trapopgang en een gerenoveerde meterkast met ruim voldoende groepen en voorzieningen. Hier bevindt zich ook de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Een verzorgde binnenkomst die meteen laat zien hoeveel aandacht er aan deze woning is besteed.

De leefruimte is royaal opgezet en heeft een fijne verdeling tussen eten en ontspannen. In de ruime eetkamer is volop plaats voor een lange tafel, zo'n plek waar ontbijt langzaam overgaat in koffie en een etentje gerust wat langer mag duren. Twee dubbele openslaande deuren verbinden deze ruimte met buiten. Via de schuifdeuren bereik je de lichte woonkamer met schouw en houtkachel. Die laatste zorgt niet alleen voor sfeer, maar is ook aangesloten op de cv en Atlantic warmtepompboiler en kan dus het hele huis verwarmen bij gebruik van de houtkachel. De walnotenhouten vloer met vloerverwarming geeft de woonkamer daarbij een warme, luxe uitstraling.

De moderne keuken heeft een royale hoekopstelling met eiland en biedt heerlijk veel werk- en kastruimte. Aan apparatuur vind je onder andere een 4-pits inductiekookplaat, vaatwasser, afzuigkap, oven, spoelbak en close-in boiler. Ook is er een gezellig zithoekje met televisie, ideaal voor de kinderen of voor gezelschap tijdens het koken.

De natuurstenen vloer is voorzien van vloerverwarming en loopt mooi door richting de eetkamer, hal en bijkeuken.

In die praktische bijkeuken beschik je bovendien over een extra spoelbak en diverse kastruimtes. Daarnaast is hier plaats voor een extra koel-vriescombinatie (ter overname).

Eerste verdieping

Boven kom je uit op een ruime en opvallend lichte overloop. Het grote raam laat hier volop daglicht naar binnen vallen en de accenttegel in de vloer geeft de ruimte nét even wat extra karakter. Op de overloop is ook de praktische washoek met kastruimte en aansluitingen voor de wasmachine en droger slim ingepast. Vanaf hier bereik je drie slaapkamers, waarvan twee zich aan de achterzijde bevinden. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast en daarnaast is er een aparte inloopkast. Zo is er volop ruimte voor kleding, linnengoed en alles wat je graag netjes uit het zicht houdt.

En dan zijn er niet één, maar twee badkamers. De moderne, lichte badkamer beschikt over een wastafel, toilet en een royale inloop-/stoomdouche met zitgedeelte en stortdouche. Via Bluetooth verbind je eenvoudig je telefoon met de ingebouwde radio, zodat je tijdens het douchen naar je favoriete muziek kunt luisteren. Thuis even de spa-stand aanzetten kan hier gewoon. Aan de voorzijde vind je de tweede moderne badkamer met ligbad/douche, wastafel en toilet. Vooral tijdens de ochtendspits is zo'n tweede badkamer geen overbodige luxe.

Tweede verdieping

Via de trap bereik je eerst de praktische voorzolder, waar extra bergruimte aanwezig is en de technische installaties netjes hun plek hebben gekregen. Vanuit hier stap je door naar het ruime slaapvertrek met dakraam, dat voor prettig daglicht zorgt, en aanvullende bergruimte. Een fijne extra slaapkamer die deze verdieping tot een volwaardig onderdeel van de woning maakt.

Buitenruimte

Ook buiten heeft deze woning meerdere fijne plekken om uit te kiezen. De ruime zijtuin beschikt over een terras en biedt veel privacy, terwijl de beschutte voortuin een prettige groene buffer vormt. Naast de woning staat een fraai afgewerkte veranda van ca. 16 m², een heerlijke plek voor lange zomeravonden of juist een kop koffie wanneer het Nederlandse weer even twijfelt. De ingebouwde buitenbarbecue maakt het terras extra gezellig.

Via de eigen oprit bereik je bovendien de garage van ca. 17 m² met volop bergruimte. Op de dubbele oprit is plaats voor twee auto's, zodat parkeren op eigen terrein hier uitstekend geregeld is. Extra praktisch is dat de schutting achter de oprit volledig geopend kan worden. Hierdoor ontstaat naast de garage nog extra ruimte om bijvoorbeeld een aanhanger, caravan of auto op eigen terrein te parkeren.

Goed om te weten

- De woning is in 2013, 2015 en 2017 verbouwd en geheel gerenoveerd;
- volledig gasloos en voorzien van energielabel A++;
- De zolderverdieping van deze woning voldoet niet aan de eisen om volgens de NEN 2580-norm als woonoppervlakte te worden aangemerkt. Desondanks is de zolderoppervlakte meegerekend in de totale woonoppervlakte, terwijl deze formeel als overige inpandige ruimte moet worden aangemerkt;
- voorzien van Remeha Elga warmtepomp uit 2023 met elektrische ondersteuning van Bosch elektrische cv-ketel;
- voorzien van een warmtepompboiler van 200 liter;
- maar liefst 26 zonnepanelen;
- vloerverwarming aanwezig op de begane grond;
- afzonderlijke temperatuurregeling voor de leefvertrekken via Honeywell Evohome;
- houtkachel kan tevens bijdragen aan de cv-verwarming en verwarming van de warmwaterboiler;
- twee moderne badkamers aanwezig;
- woning is aan de achterzijde uitgebouwd op zowel de begane grond als de eerste verdieping;
- garage van ca. 17 m² en eigen oprit met plaats voor twee auto's;
- veranda van ca. 16 m² met buitenbarbecue;
- aanvaarding in overleg;

Kortom: een karaktervolle jaren '50-woning die dankzij renovaties, royale uitbreidingen en een indrukwekkend pakket aan duurzame voorzieningen helemaal met zijn tijd is meegegaan. Ruimte, sfeer, comfort én een bijzonder energiezuinig karakter komen hier heel prettig samen.

Zie je jezelf al zitten onder de veranda, koken aan het keukeneiland of op een winteravond bij de houtkachel? Dan wordt het tijd om de Kerkewijk in het echt te ervaren. Neem contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging. We laten je deze verrassend complete woning graag van binnen en buiten 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
Vraagprijs	€ 798.000 k.k.
Status	Beschikbaar

Bouw

Type	Eengezinswoning, twee onder een kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1958
Soort dak	Zadeldak (Pannen)

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	147 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Perceeloppervlakte	456 m ²
Inhoud	523 m ³

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamer faciliteiten	Douche, ligbad, 2 toiletten, 2 wastafels en inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, tv kabel en zonnepanelen

Energie

Energielabel	A++
Type isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Type verwarming	Houtkachel, gedeeltelijke vloerverwarming en warmtepomp
Type warm water	Elektrische boiler (eigendom)

Kadastrale gegevens

Perceel	Veenendaal C 1531
Oppervlakte	456 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuin, voortuin en zijtuin

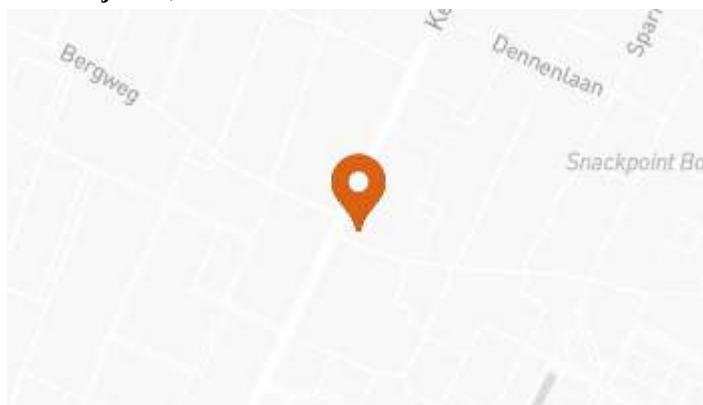
Garage

Type garage	Vrijstaande stenen garage
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Elektriciteit

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren
--------------------------	---------------------------------------

Kerkewijk 179, Veenendaal

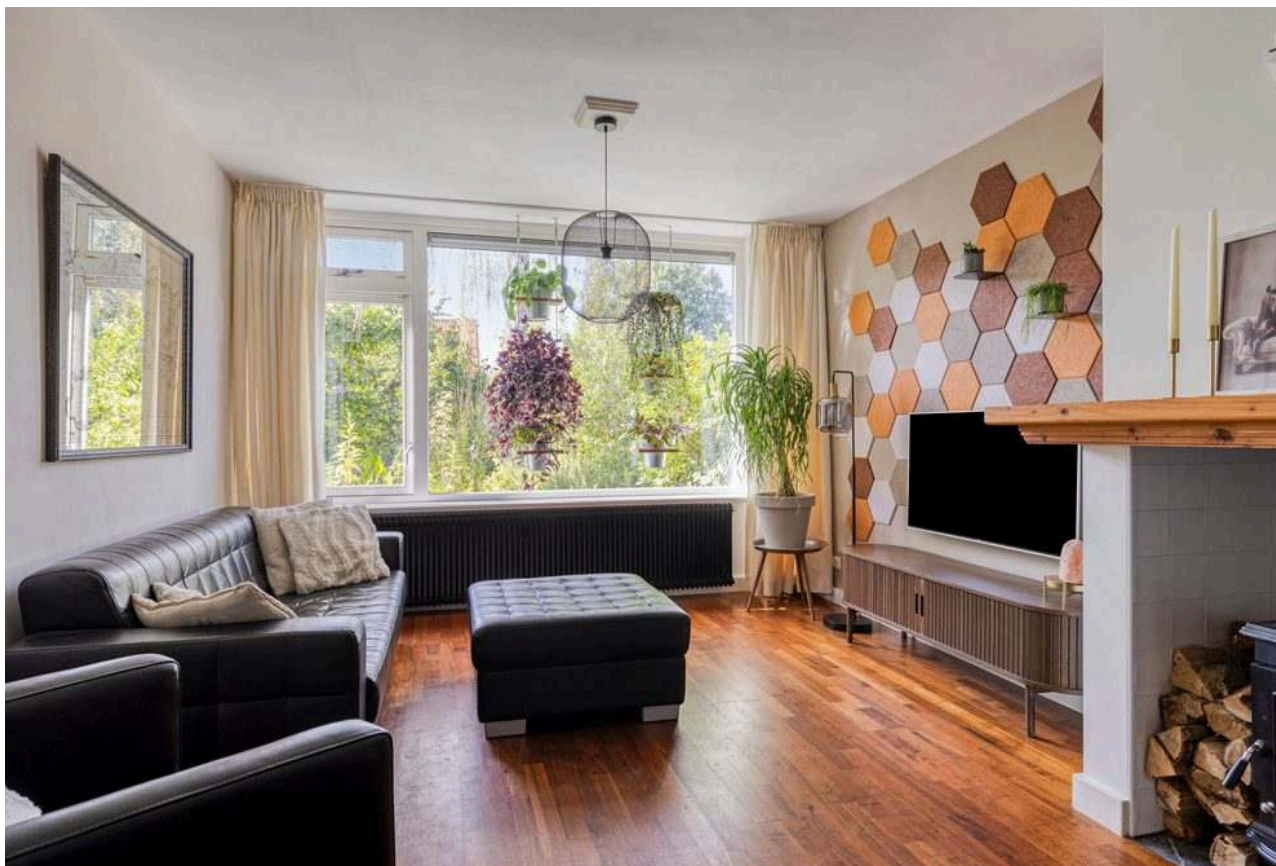












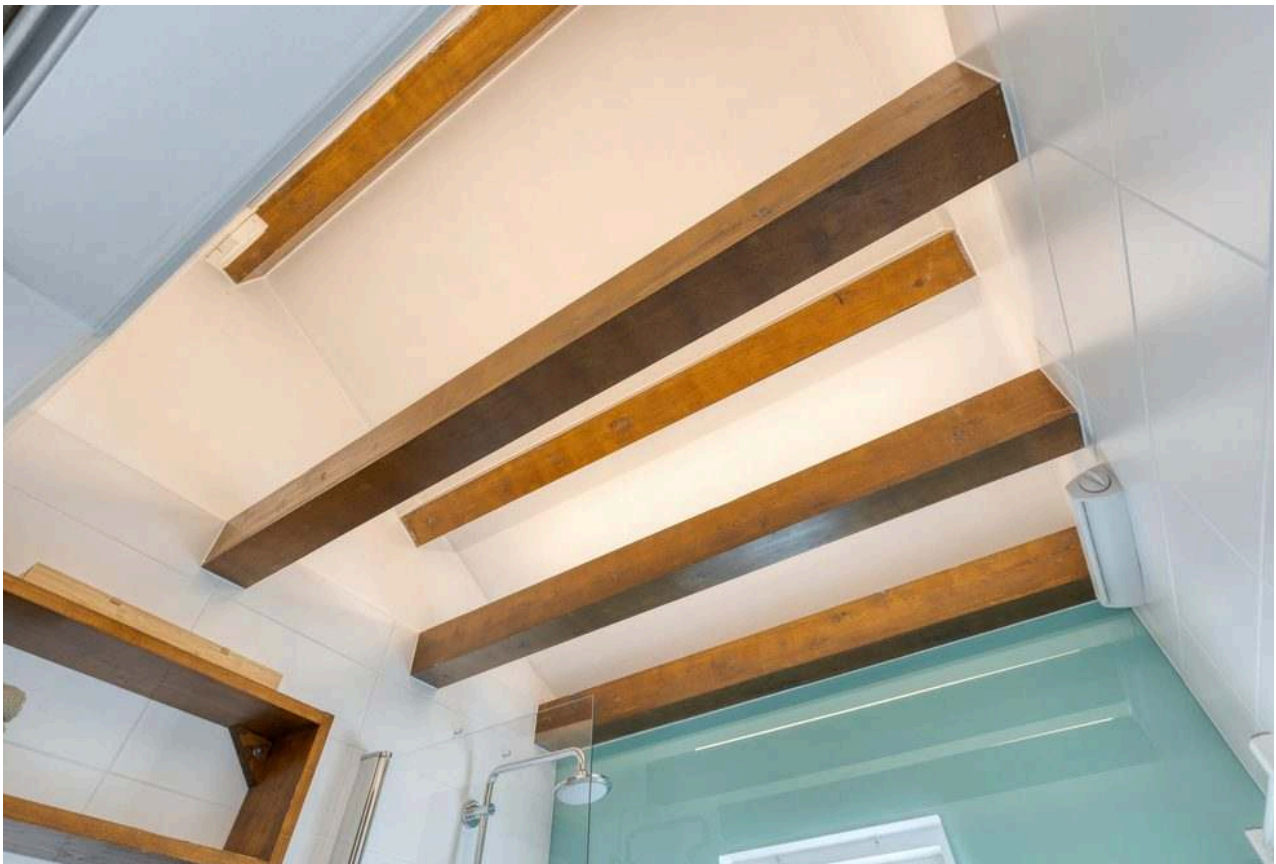


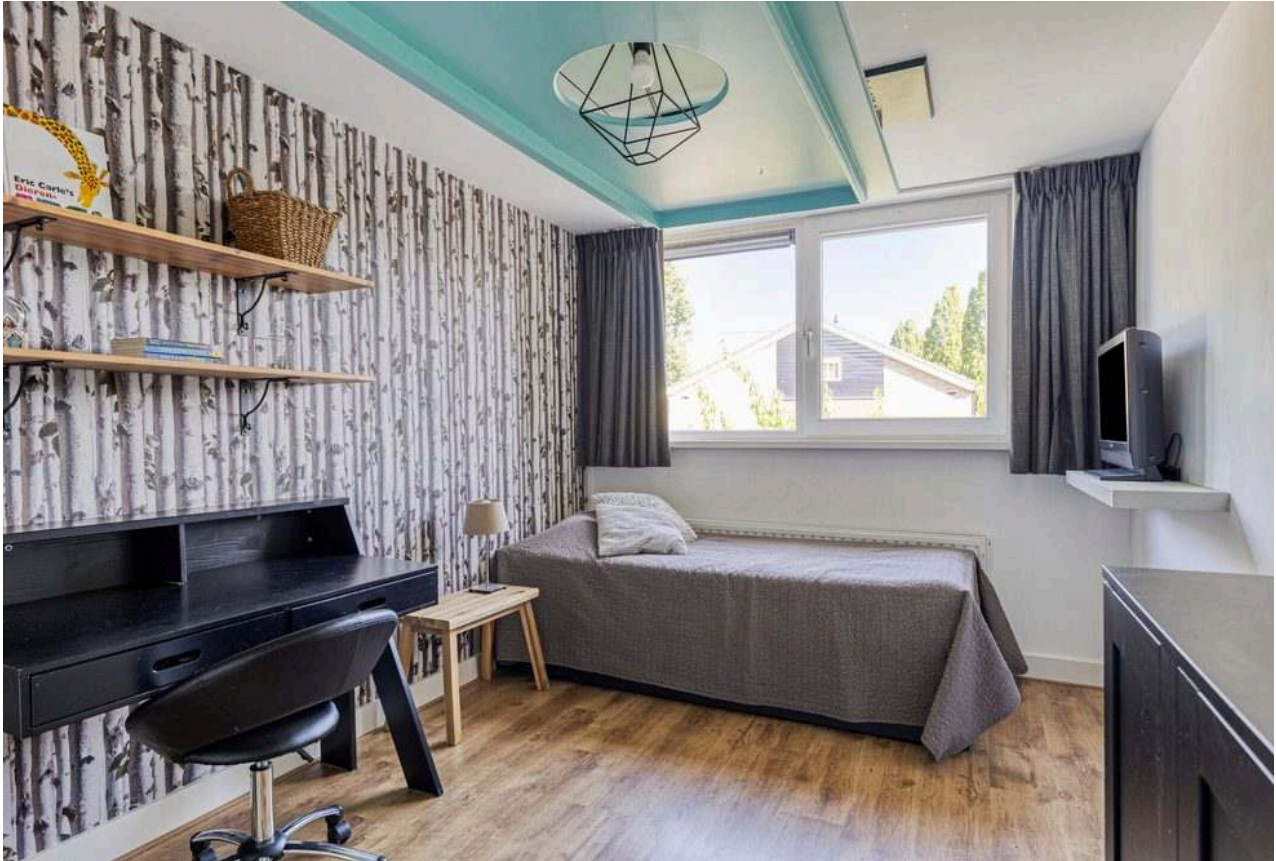








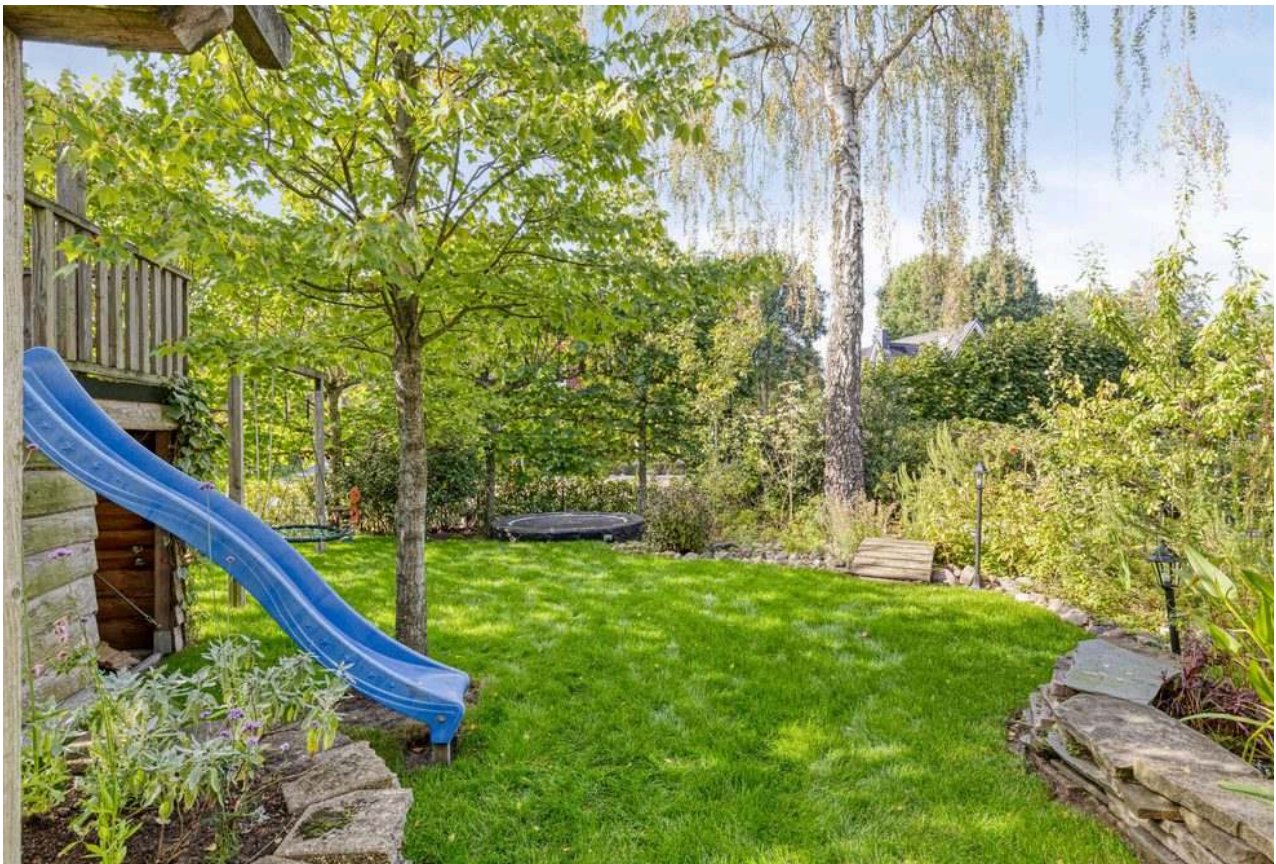




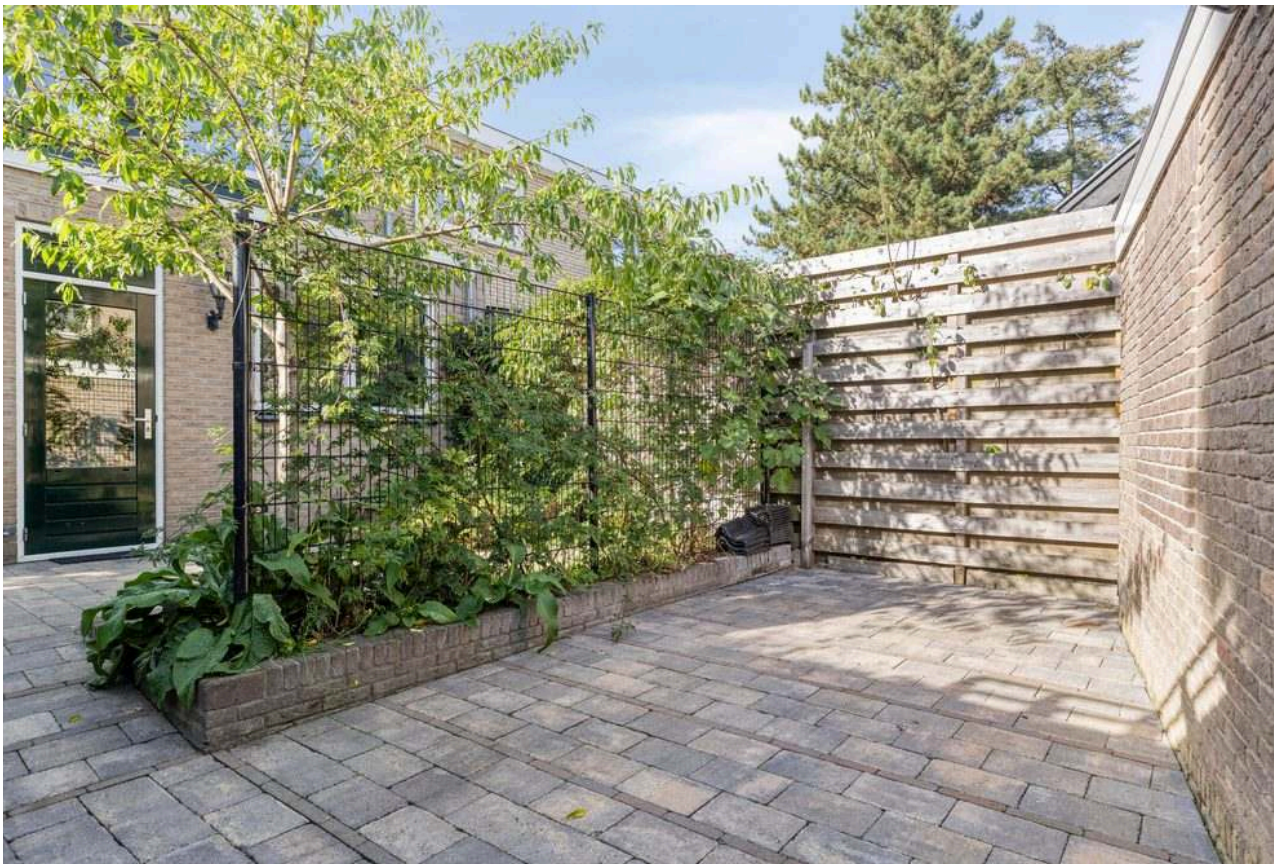










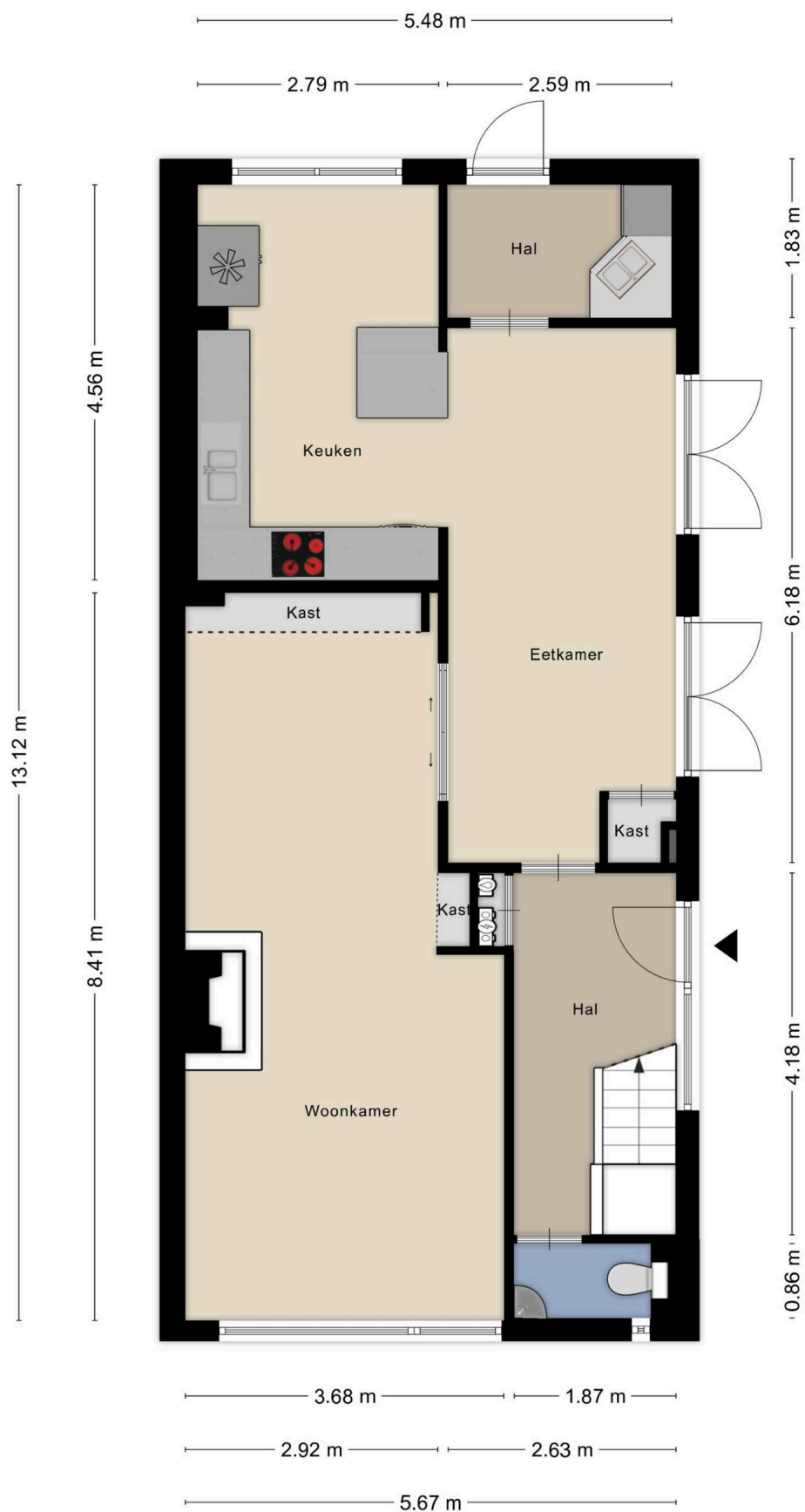








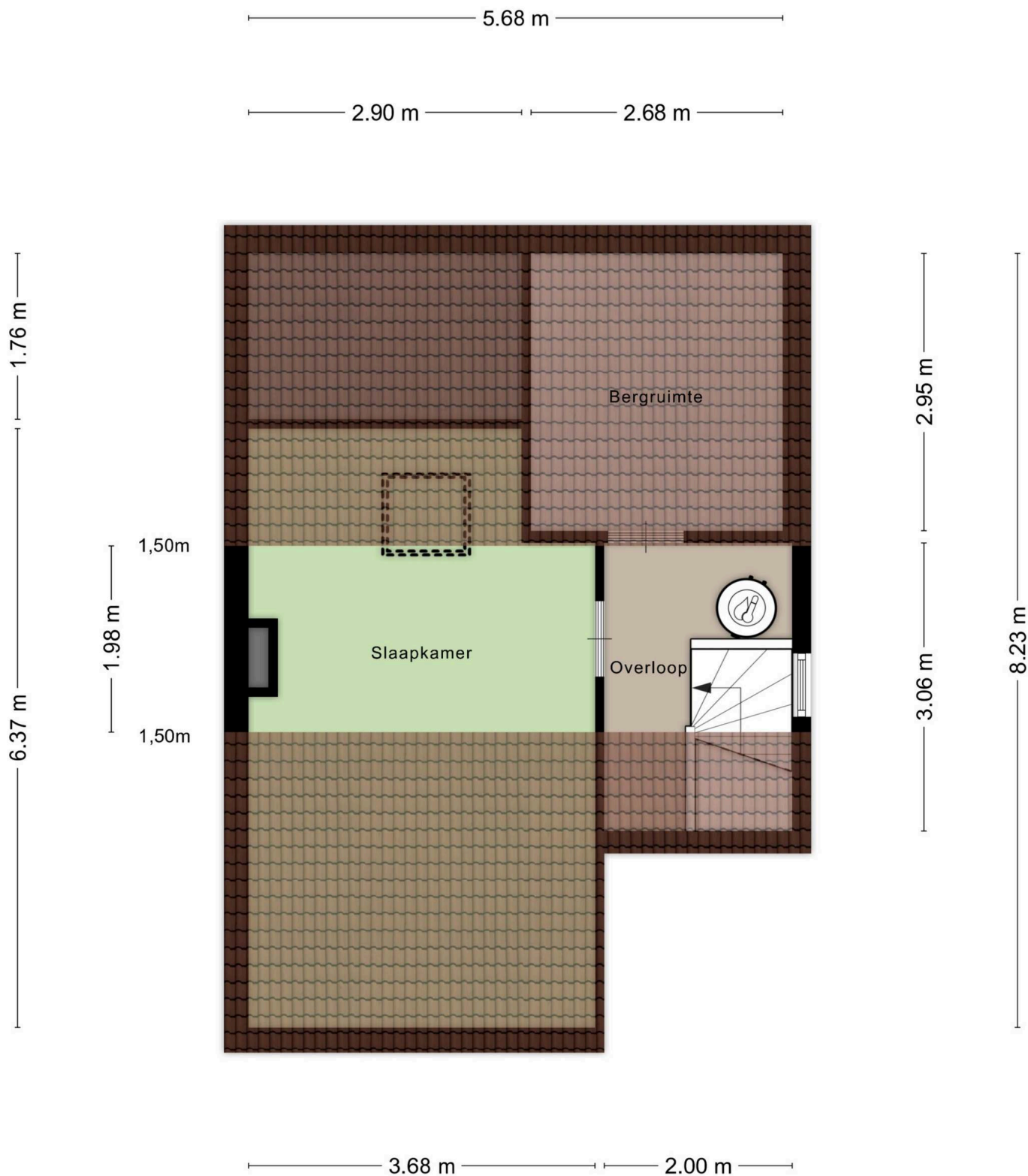
Plattegronden



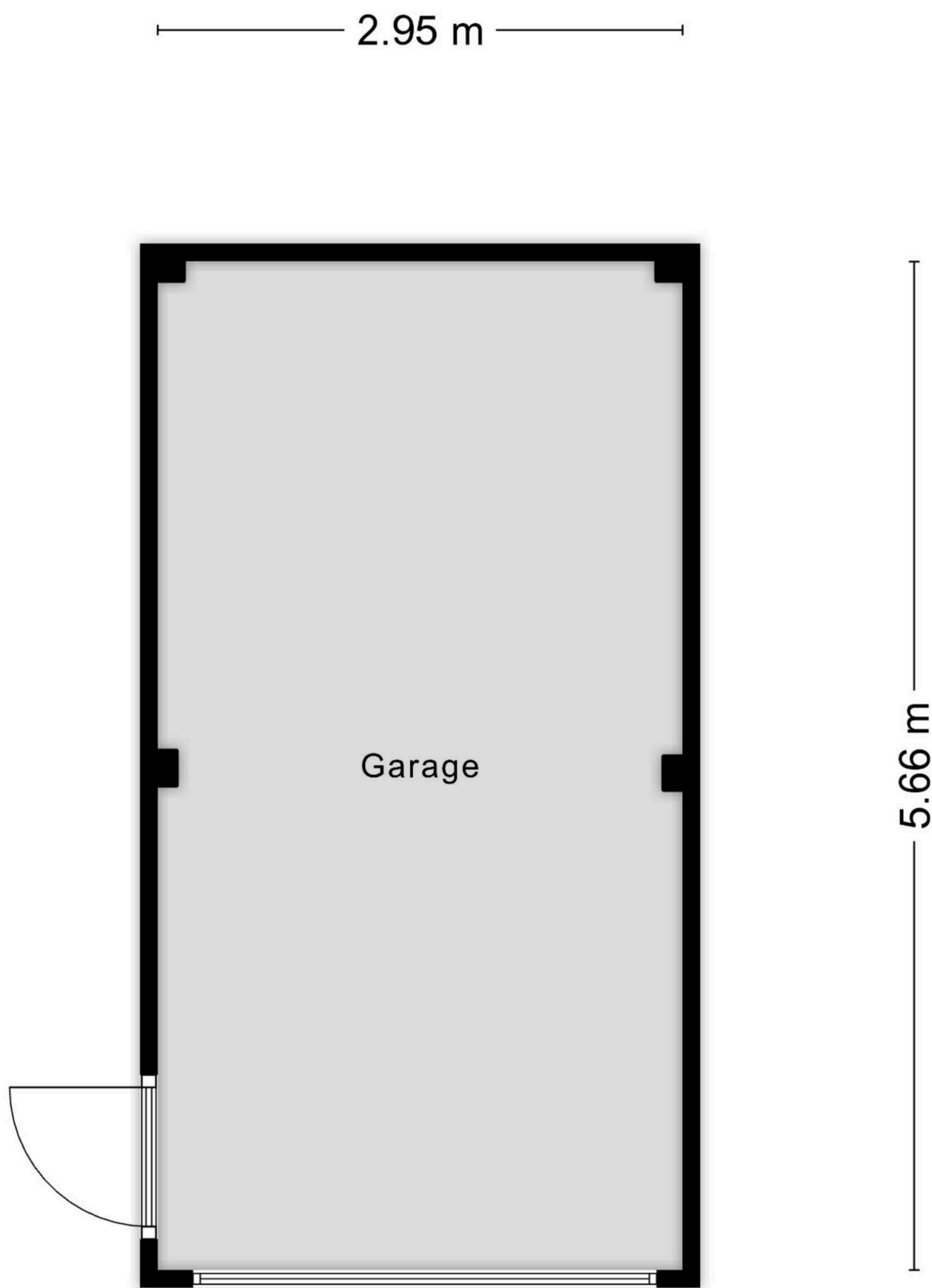
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

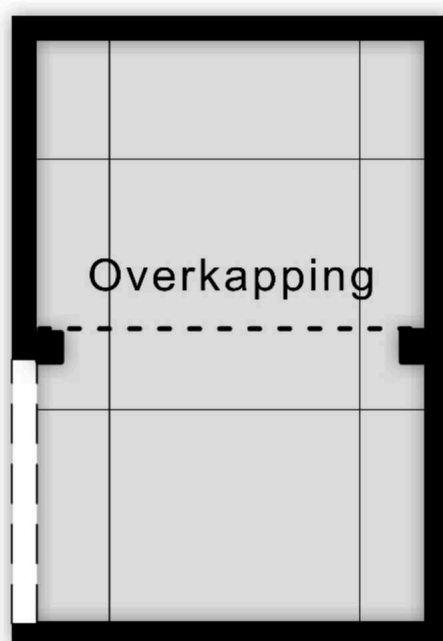


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

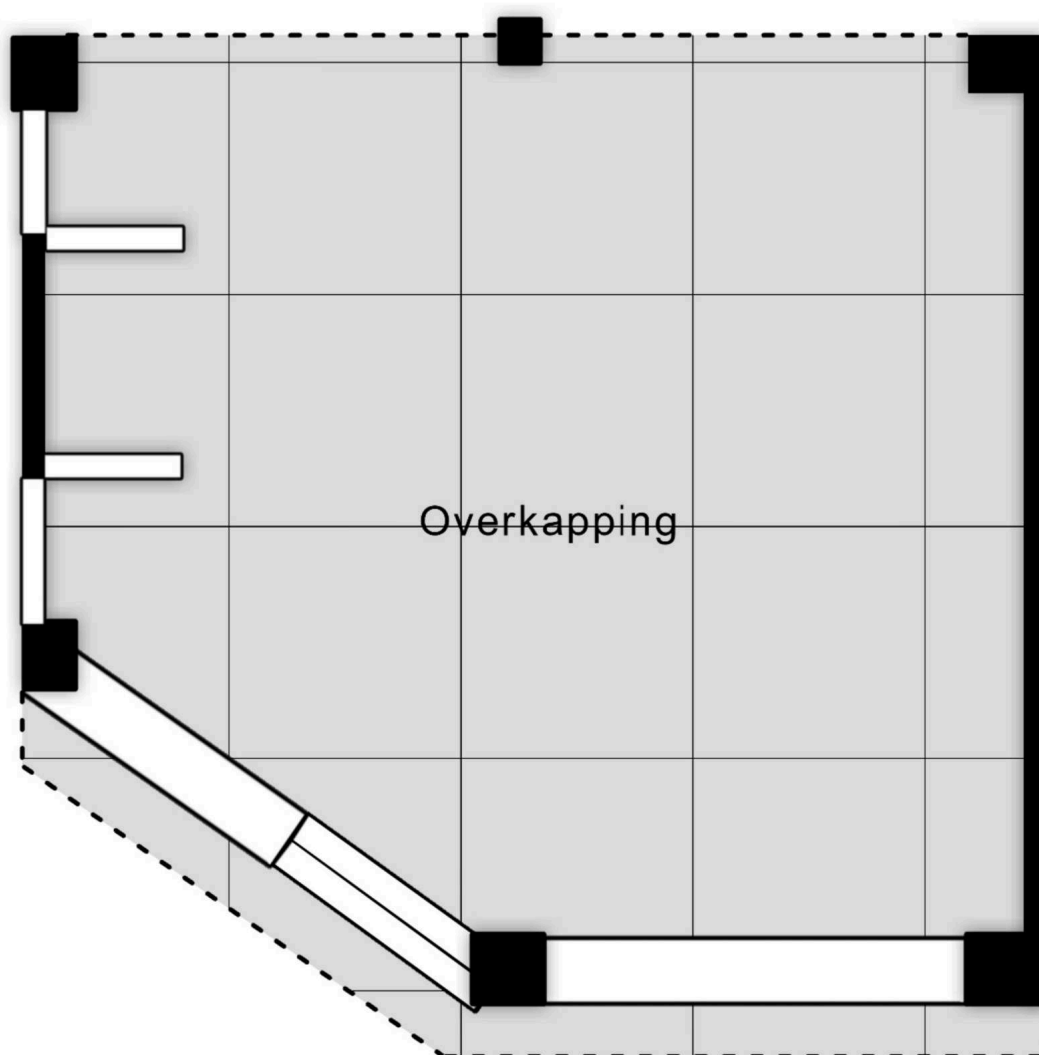
— 1.55 m —



— 2.32 m —

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

4.32 m



4.40 m

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?