Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS

PROFESSIONEEL EN PERSOONLIJK
ervaren en eigentijds



DIJKSTRAAT 162, VEENENDAAL

€ 794.000 k.k.

www.dijkstraat162.nl

Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

Dijkstraat 162, Veenendaal

Sommige huizen blijken van binnen nét even royaler dan je vanaf de straat verwacht. Dijkstraat 162 is er zo één. Achter de gevel van deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met dwarskap gaat maar liefst 158 m² woonoppervlakte schuil, compleet met zes slaapkamers, een garage en een verrassend speelse begane grond. Ook buiten zit je goed, met een perceel van 282 m² en een brede, prachtig aangelegde achtertuin.

Ook de ligging maakt Dijkstraat 162 tot een fijne uitvalsbasis. Je woont hier in Veenendaal-West, een prettige woonomgeving waar groen en dagelijkse voorzieningen mooi samenkomen. Vanuit huis sta je vlot tussen de bomen en op de wandel- en fietspaden van de Utrechtse Heuvelrug – ideaal voor een rondje hardlopen, een stevige boswandeling of een zondag waarop de wandelschoenen spontaan uit de kast komen. Tegelijkertijd heb je alles voor het dagelijks leven binnen handbereik: winkelcentrum De Ellekoot en het NS-station zijn goed bereikbaar. Zo woon je heerlijk dicht bij de natuur, zonder het gemak van Veenendaal te hoeven missen.

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op Dijkstraat162.nl voor meer informatie.

Specificaties:
• Bouwjaar: 1991
• Woonoppervlakte: ca. 158 m²
• Perceeloppervlakte: 282 m²
• Energielabel: A

Indeling

Begane grond
Je komt binnen in de hal, waar de verzorgde uitstraling van de woning meteen een fijne eerste indruk geeft. Hier vind je de garderobe voor jassen en schoenen, de meterkast en het toilet. Ook de trap naar de eerste verdieping bevindt zich hier. Vanuit de hal loop je vervolgens door naar de leefruimtes op de begane grond.

Aan de achterzijde van de woning ligt de royale woonkamer, met volop ruimte voor een comfortabele zithoek. De uitbouw zorgt voor extra leefruimte en dankzij de lichtstraat valt er prettig veel daglicht naar binnen. Bij de zithoek zorgt de gaskachel voor extra sfeer, vooral wanneer het buiten wat kouder wordt. Via de openslaande deuren stap je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op mooie dagen moeiteloos in elkaar overlopen. Een fijne leefruimte waar een royale bank, favoriete fauteuil én gezellige avond met vrienden gemakkelijk hun plek vinden.

In het middengedeelte vind je de moderne keuken in wit hoogglans. Deze is uitgerust met onder andere een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, afzuigkap en koelkast. Aan de voorzijde bevindt zich het royale eetgedeelte, waardoor keuken en eettafel samen bijna het karakter van een woonkeuken krijgen. Ontbijten, uitgebreid tafelen of nog even de laptop open terwijl er wordt gekookt: het kan hier allemaal naast elkaar. Juist deze indeling maakt de begane grond net even anders en verrassend gezellig. De aanwezige airco, die zowel kan koelen als verwarmen, zorgt daarbij het hele jaar door voor extra comfort.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping wachten maar liefst vier slaapkamers. Daarmee is er volop ruimte voor een groot gezin, maar ook voor een werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte. De master bedroom is voorzien van airco, die zowel kan koelen als verwarmen en daarmee in ieder seizoen voor extra comfort zorgt. De kamer boven de garage beschikt over een dakkapel, waardoor hier extra ruimte en prettig daglicht zijn gecreëerd. De verschillende kamers zijn flexibel in te delen en groeien gemakkelijk mee met veranderende woonwensen: vandaag een kinderkamer, morgen misschien die langgekoesterde thuiswerkplek.

De badkamer is licht uitgevoerd en compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche met glazen douchewand en een wastafelmeubel met spiegelkast. Een hoge kast zorgt voor handige extra bergruimte. Een praktische en verzorgde badkamer waar je zowel snel onder de douche kunt springen als uitgebreid in bad kunt liggen.

Tweede verdieping
Ook op de tweede verdieping gaat de ruimte gewoon nog even door. Vanaf de overloop bereik je twee kamers, één aan iedere zijde van de woning. Beide ruimtes maken deze verdieping verrassend compleet en zorgen ervoor dat het huis in totaal maar liefst zes slaapkamers telt.

En alsof dat nog niet genoeg luxe is, vind je op deze verdieping ook een eigen sauna: dé plek om na een drukke dag de deur achter je dicht te trekken en heerlijk te ontspannen.

Achtertuin
En dan naar buiten, want ook daar heeft deze woning iets leuks in petto. De achtertuin is breed en fraai aangelegd, met mooie borders die voor kleur en groen zorgen. Meerdere terrassen geven je de mogelijkheid om verschillende zitplekken te creëren: koffie hier, lange zomeravond daar. De tuin vormt bovendien een fijne verlenging van de woonkamer en is via de openslaande deuren direct bereikbaar. Een verzorgde buitenruimte met sfeer, volwassen beplanting en volop plek om van mooie dagen te genieten.

Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. De garage is zowel inpandig als buitenom bereikbaar en biedt volop praktische ruimte. Hier bevindt zich bovendien een extra keukenblok met gootsteen, handig voor allerlei klusjes in en om het huis. Daarnaast is er een berging aanwezig voor fietsen, tuingereedschap en alles wat je graag netjes uit het zicht opbergt. Zo is er naast alle leefruimte in huis ook aan praktische bergruimte geen gebrek.

Goed om te weten
• Voor deze woning is energielabel A afgegeven;
• Remeha cv-ketel uit 2009 (eigendom);
• 3 airco-units uit 2021/2022, geschikt voor zowel koelen als verwarmen;
• Gaskachel uit 2004;
• 14 zonnepanelen aanwezig;
• Vloerisolatie aangebracht in 2023;
• Uitbouw voorzien van HR++ glas, overige beglazing uitgevoerd in dubbel glas;
• Schilderwerk uitgevoerd in 2026;
• Aanvaarding in overleg;

Dijkstraat 162 is zo'n huis waar ruimte de rode draad vormt. Zes slaapkamers, een verrassend leuke begane grond, garage, eigen oprit en een tuin die al met zorg voor je is aangelegd. Tel daar de ligging bij de natuur bij op en je hebt een bijzonder compleet gezinshuis.

Kun je jezelf hier al zien wonen? Dan wordt het tijd om de ruimtes, de lichtstraat en die fijne tuin in het echt te ervaren. Neem contact op met ons kantoor en plan een bezichtiging. We laten je Dijkstraat 162 graag van voor tot achter aan je 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	€ 794.000 k.k.
Status	Beschikbaar

Bouw

Type	Eengezinswoning, twee onder een kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1992
Soort dak	Zadeldak (Pannen)

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	158 m²
Overige inpandige ruimte	24 m²
Oppervlakte bouwgerelateerde buitenruimte	8 m²
Externe bergruimte	5 m²
Perceeloppervlakte	282 m²
Inhoud	645 m³

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamer faciliteiten	Douche, dubbele wastafel, ligbad, toilet en wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Airco, buitenzonwering, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, sauna|sauna's, tv kabel en zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Type isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, hr glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Type verwarming	CV-ketel en gaskachel
Type warm water	CV-ketel en zonneboiler
CV-ketel	Remeha uit 2009, eigendom

Kadastrale gegevens

Perceel	Veenendaal B 7351
Oppervlakte	282 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	In bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin	Achtertuin en voortuin
Achtertuin	95 m² (10 meter diep en 9,50 meter breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande houten berging

Garage

Type garage	Aangebouwde stenen garage
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Elektriciteit en water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren
Aantal parkeerplaatsen	1 parkeerplaats

Dijkstraat 162, Veenendaal



Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS





Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS





Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS





Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS







Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

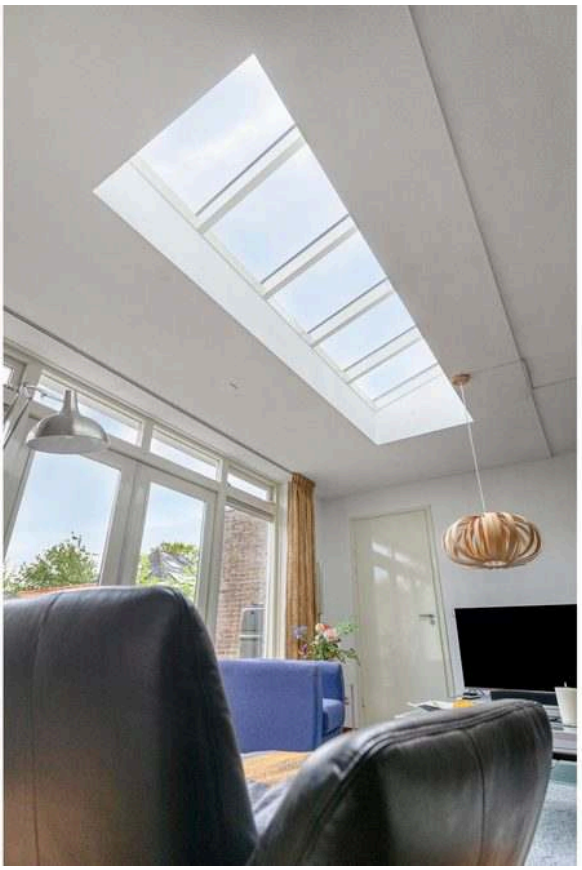
Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS





Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS







Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS





Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl









Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS





Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl









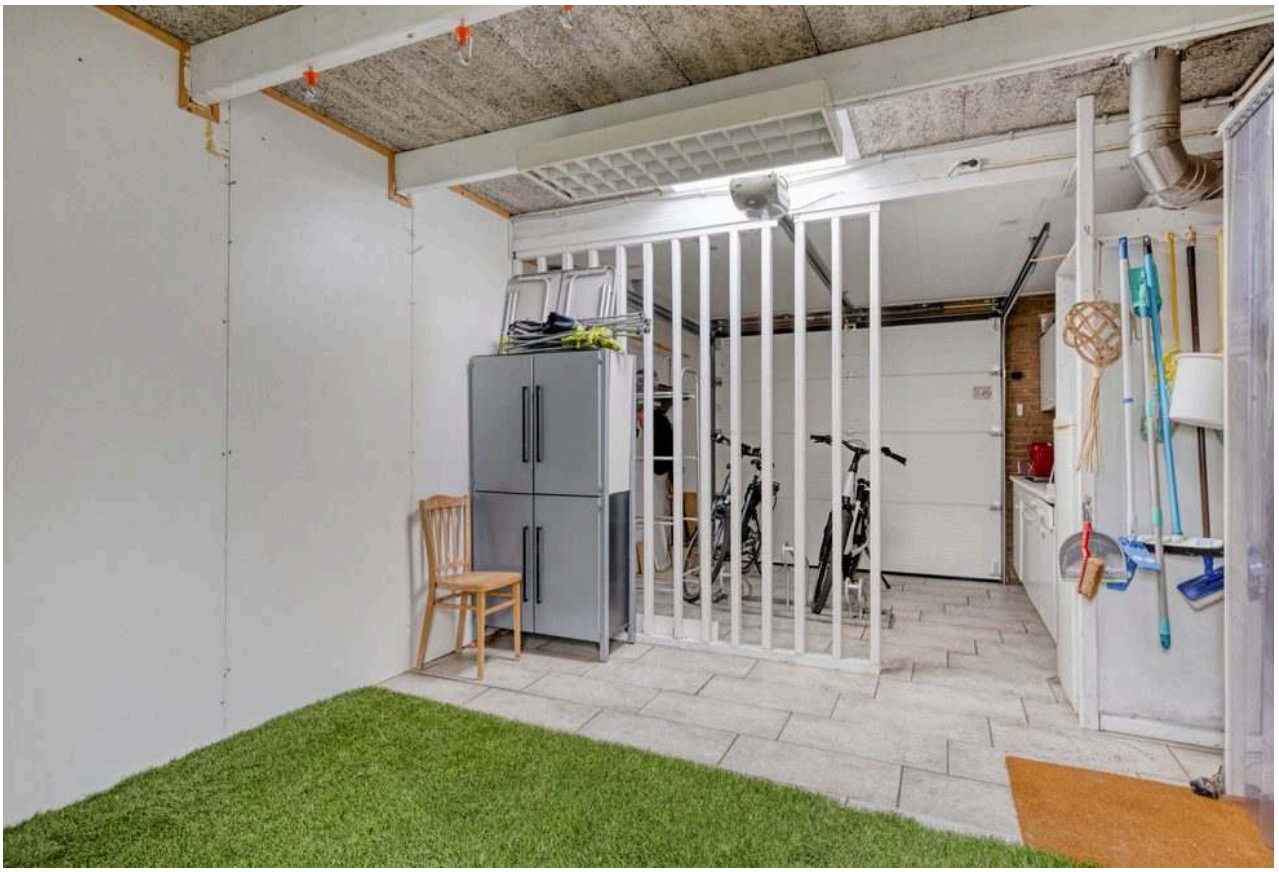












Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS





Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS





Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS





Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS





Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS





Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS





Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

Ginkel Bemmelen
NVM MAKELAARS

Plattegronden



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

Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS



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

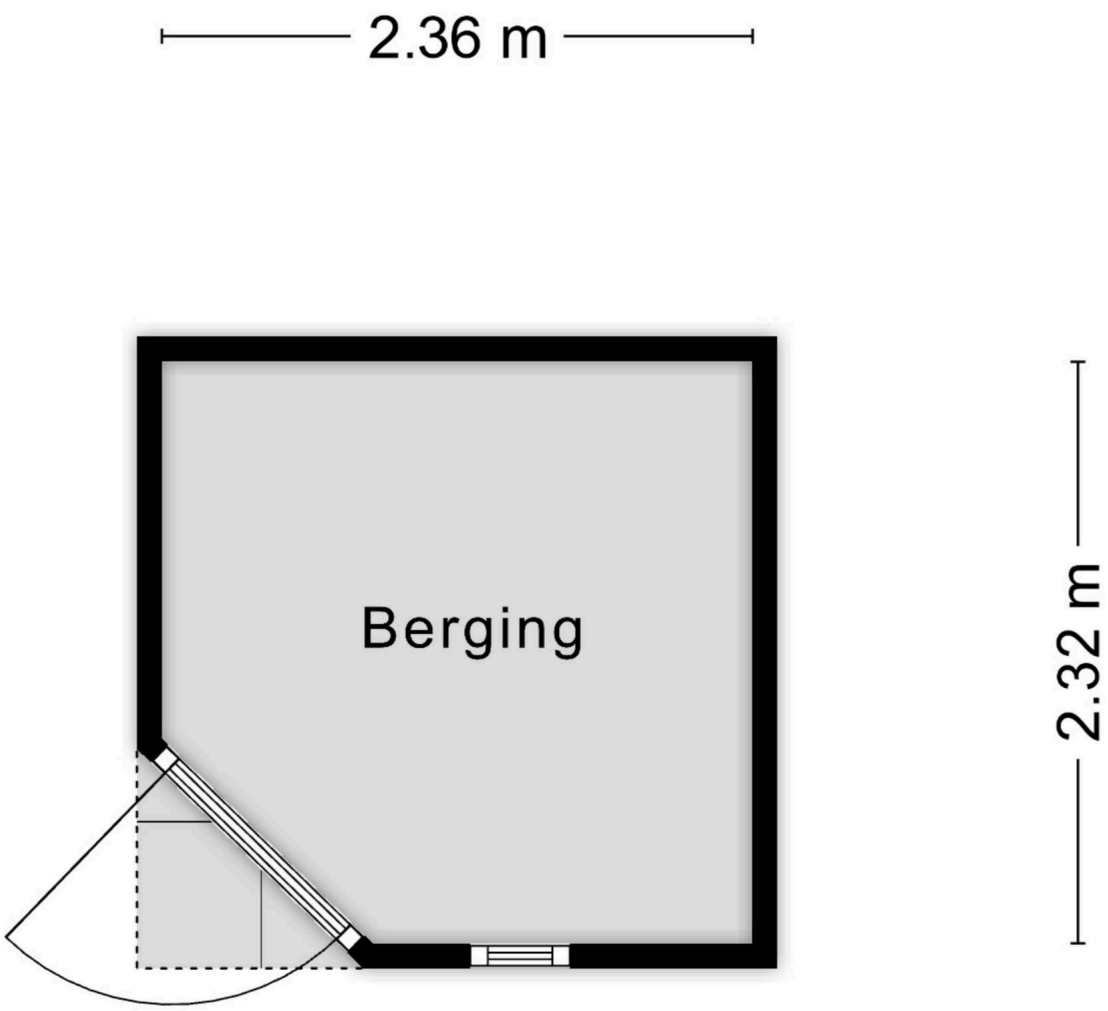
Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS



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

Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl

Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS

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 betrokken heid 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



Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • **www.ginkelbemmelen.nl**

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



Ginkel
Bemmelen
NVM MAKELAARS

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?

Boompjesgoed 16, Veenendaal • 0318-529919
info@ginkelbemmelen.nl • www.ginkelbemmelen.nl