



VAN HOGENDORPSTRAAT 2, VEENENDAAL

€ 775.000 k.k.

www.vanhogendorpstraat2.nl

Van Hogendorpstraat 2, Veenendaal

Een huis met karakter, maar dan wél helemaal van nu. Aan de Van Hogendorpstraat 2 staat deze gemoderniseerde uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met maar liefst 140 m² bruikbare woonmeters (inclusief 2de verdieping) op een royaal perceel van 338 m². Binnen gaan sfeer en eigentijds wooncomfort verrassend leuk samen, met een gezellige woonkamer, een fantastische woonkeuken, vier slaapkamers en twee badkamers. En buiten? Daar wacht een diepe, vrije tuin op het westen met een heerlijke veranda, volop groen en alle ruimte om lang buiten te blijven. Met daarnaast een eigen oprit voor twee auto's en praktische bergruimte is dit zo'n huis waar het totaalplaatje gewoon klopt.

Je woont hier in het geliefde Veenendaal-Zuid, een groene en rustige woonomgeving met verrassend veel binnen handbereik. Voor een wandeling, hardloopronde of middag de natuur in ligt de Utrechtse Heuvelrug heerlijk dichtbij. De dagelijkse boodschappen doe je gemakkelijk bij winkelcentrum Bruïneplein en voor winkels, horeca en gezellige terrassen fiets je zo naar Veenendaal-Centrum. Ook NS-station Veenendaal-Centrum ligt vlakbij en de uitvalswegen richting Arnhem, Utrecht en Amersfoort zijn snel bereikbaar. Een fijne plek waar groen wonen en praktisch gemak moeiteloos samengaan.

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op Vanhogendorpstraat2.nl voor meer informatie.

Specificaties:

- Bouwjaar: 1958
- Woonoppervlakte: ca. 123 m² (dit is excl. 2de verdieping waar nog een slaapkamer en badkamer zijn)
- Perceeloppervlakte: 338 m²
- Energielabel: C

Indeling

Begane grond

De entree zet meteen de toon voor de rest van het huis. Dankzij het raam dat tot aan de vloer reikt, krijgt daglicht hier alle ruimte. De stijlvolle visgraatvloer met vloerverwarming zorgt daarbij voor een warme en verzorgde basis. In de hal vind je het toilet, de garderobe en de toegang tot de verschillende leefruimtes.

Vanuit de hal stap je ook de aparte wasruimte binnen. Deze is praktisch en verzorgd ingericht, waarbij de wasapparatuur mooi is opgenomen in een vaste ombouw. Daarnaast is er volop kastruimte voor voorraad, schoonmaakpullen en andere praktische zaken. Een slimme toevoeging die zorgt voor nét dat beetje extra gemak in het dagelijks leven.

De woonkamer is zo'n plek waar je vanzelf wat langer blijft zitten. Een fijne ruimte met een warme uitstraling, prettige lichtinval en genoeg plek voor zowel een royale zithoek als gezellige hoekjes. De houtkachel zorgt voor extra sfeer wanneer het buiten wat kouder wordt. Door de indeling voelt de woonkamer ruim, maar tegelijkertijd heerlijk huiselijk.

En dan de woonkeuken: een royale en gezellige leefruimte met volop plek voor een grote eettafel en openslaande deuren naar de achtertuin. De keuken zelf is in 2023 vernieuwd en uitgevoerd met donkere fronten, een licht werkblad en een royaal kookeiland, wat het geheel een stijlvolle, eigentijdse uitstraling geeft. Ook aan apparatuur ontbreekt het niet: je beschikt over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, Quooker en koffiezetapparaat. Een heerlijke plek om te koken, samen te eten en daarna vooral nog even te blijven zitten.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. Op de overloop bevindt zich een vaste kast, ideaal voor linnengoed en andere spullen die je graag binnen handbereik opbergt. De drie slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of een kinderkamer. Twee slaapkamers beschikken bovendien over een eigen vaste kast, waardoor er direct extra bergruimte aanwezig is. De master bedroom aan de voorzijde heeft als fijne extra een eigen balkon. Een heerlijke toevoeging die de slaapkamer nét dat beetje extra comfort geeft.

De badkamer heeft een stoere, eigentijdse uitstraling, waarbij de grijstinten en de betonlook voor een rustig geheel zorgen. De ruime inloopdouche is voorzien van een regendouche en praktische nisjes voor de verzorgingsproducten. Aan de andere zijde staat een breed wastafelmeubel met twee opzetkommen en twee kranen, prettig wanneer je hier 's ochtends met z'n tweeën staat. Het daglicht en de subtiele inbouwspots maken de ruimte compleet.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping weet te verrassen. Hier vind je de vierde slaapkamer, die dankzij de dakkapel aan de ene zijde en het grote dakraam aan de andere zijde opvallend ruim en licht aanvoelt. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en stahoogte en biedt bovendien plaats aan de eigen badkamer op deze verdieping. Daarmee ontstaat hier bijna een verdieping op zichzelf. Een heerlijke plek voor een ouder kind of logees, maar door de ruimte en privacy ook uitstekend geschikt als master bedroom. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel en maakt het geheel extra comfortabel. Daarnaast is er achter de knieschotten praktische bergruimte aanwezig.

Tuin

De diepe achtertuin op het westen is een heerlijke verlenging van het huis. Vanuit de woonkeuken stap je via de openslaande deuren zo het terras op, waardoor binnen en buiten op zonnige dagen moeiteloos in elkaar overlopen. De tuin is groen aangelegd, biedt veel privacy en heeft een royaal gazon met volop ruimte om te spelen, tuinieren of simpelweg van het buitenleven te genieten. Dankzij de diepte zijn er verschillende fijne plekjes te vinden om gedurende de dag van de zon te genieten.

Achter in de tuin staat een sfeervolle veranda met aangrenzende berging. Dankzij de glazen schuifwanden kun je de veranda volledig afsluiten, waardoor je hier ook op koelere of minder zonnige dagen heerlijk beschut zit. Zet de schuifwanden open zodra het weer het toelaat en het buitengevoel is meteen compleet. Ook praktisch is eraan gedacht: de veranda is voorzien van meerdere stopcontacten en USB-oplaadpunten, handig voor verlichting, muziek of het opladen van je telefoon. De berging ernaast biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Zo vormt dit achter in de tuin een comfortabele extra verblijfsplek waar je een groot deel van het jaar plezier van hebt.

Goed om te weten:

- Voor deze woning is energielabel C afgegeven;
- Dak-, vloer- en muurisolatie en HR++ glas;
- Intergas cv-ketel uit 2018 (eigendom);
- Vier slaapkamers en twee badkamers;
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- Diepe, vrije achtertuin op het westen met veranda en berging;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's;
- Schilderwerk uitgevoerd in 2024;
- Aanvaarding in overleg.

Van Hogendorpstraat 2 brengt precies die elementen samen die een huis prettig maken: karakter en gezelligheid, maar ook een moderne woonkeuken, veel comfort en verrassend veel ruimte. Tel daar de diepe tuin, veranda, vier slaapkamers, twee badkamers en de prachtige groene ligging bij op en het plaatje is behoorlijk compleet.

Benieuwd of het hier in het echt net zo fijn voelt? Dat begrijpen we. Neem contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging. We laten je de woning, de woonkeuken én natuurlijk die heerlijke achtertuin graag uitgebreid 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	€ 775.000 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	123 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Oppervlakte bouwgerelateerde buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	14 m ²
Perceeloppervlakte	338 m ²
Inhoud	498 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamer faciliteiten	Dubbele wastafel, inloopdouche, vloerverwarming, 2 wastafelmeubels, douche en wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal en tv kabel

Energie

Energielabel	C
Type isolatie	Dakisolatie, hr glas, muurisolatie en vloerisolatie
Type verwarming	CV-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Type warm water	CV-ketel
CV-ketel	Intergas uit 2018, eigendom

Kadastrale gegevens

Perceel	Veenendaal B 7049
Oppervlakte	338 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin	Achtertuinten en voortuin
Achtertuinten	158 m ² (21 meter diep en 7,50 meter breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen bereikbaar via achterom

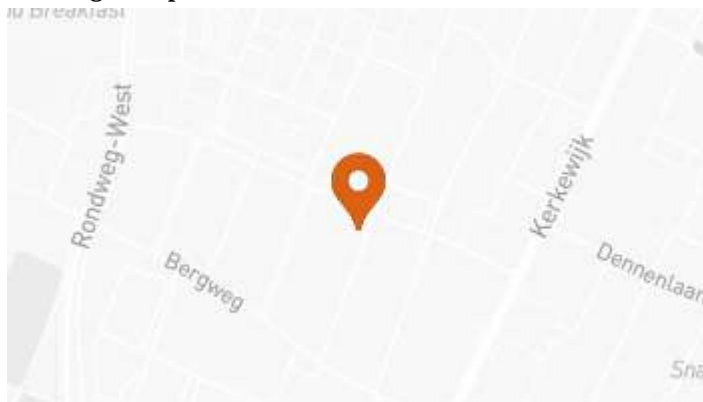
Bergruimte

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

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren
Aantal parkeerplaatsen	2 parkeerplaatsen

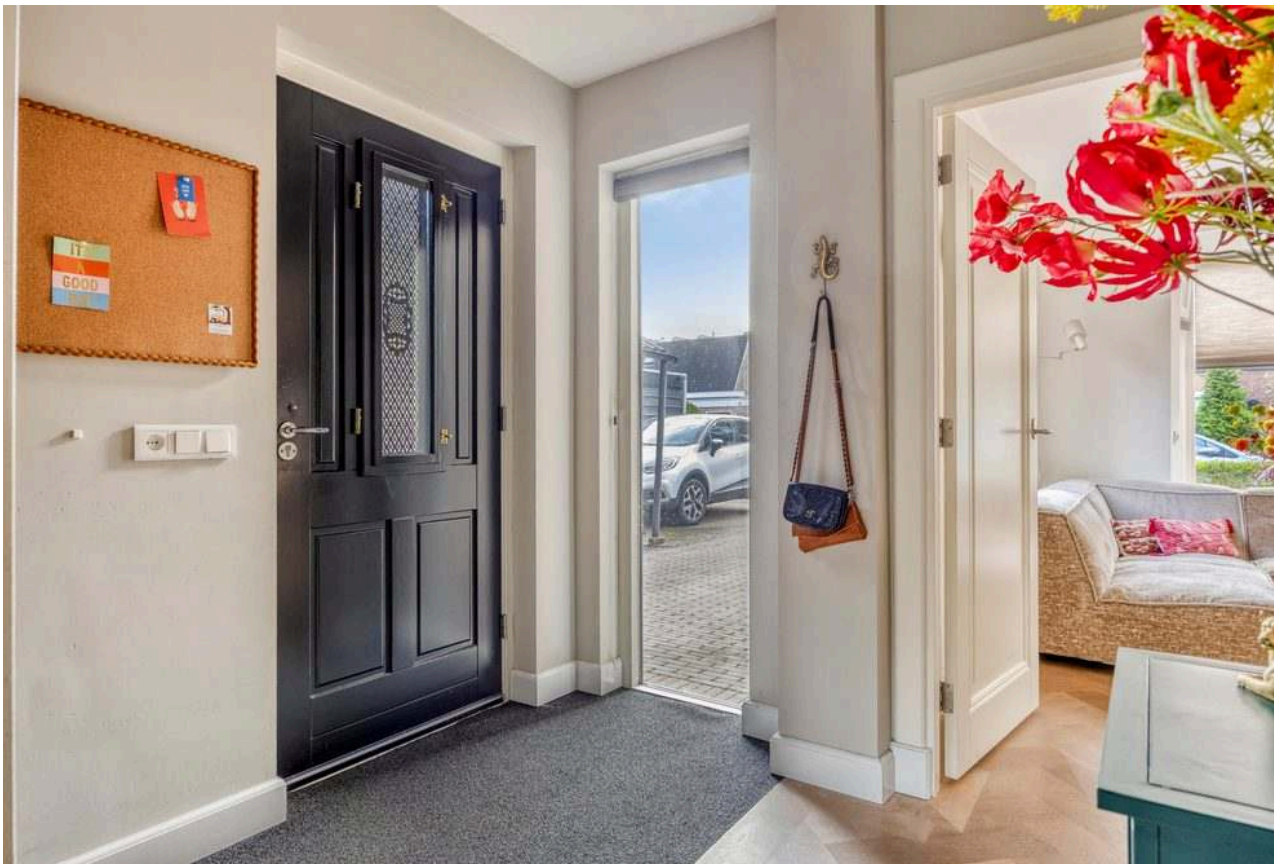
Van Hogendorpstraat 2, Veenendaal













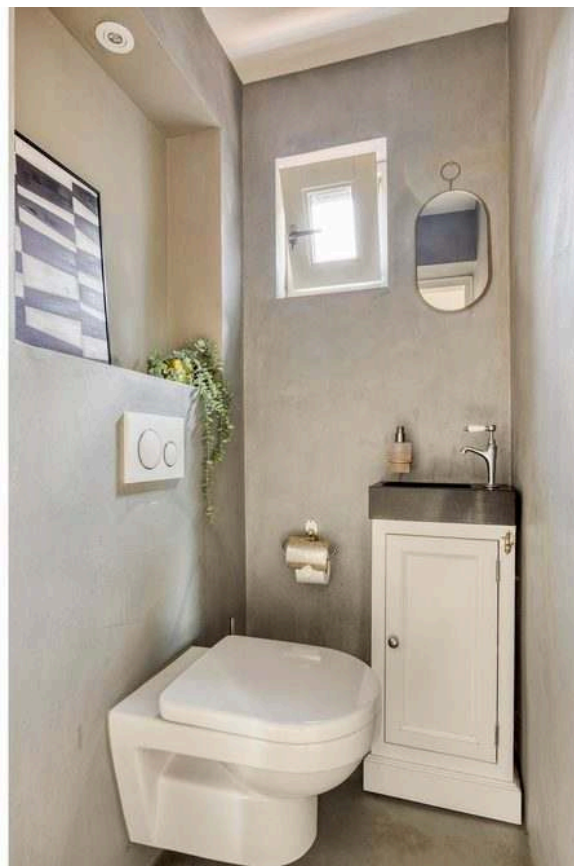
































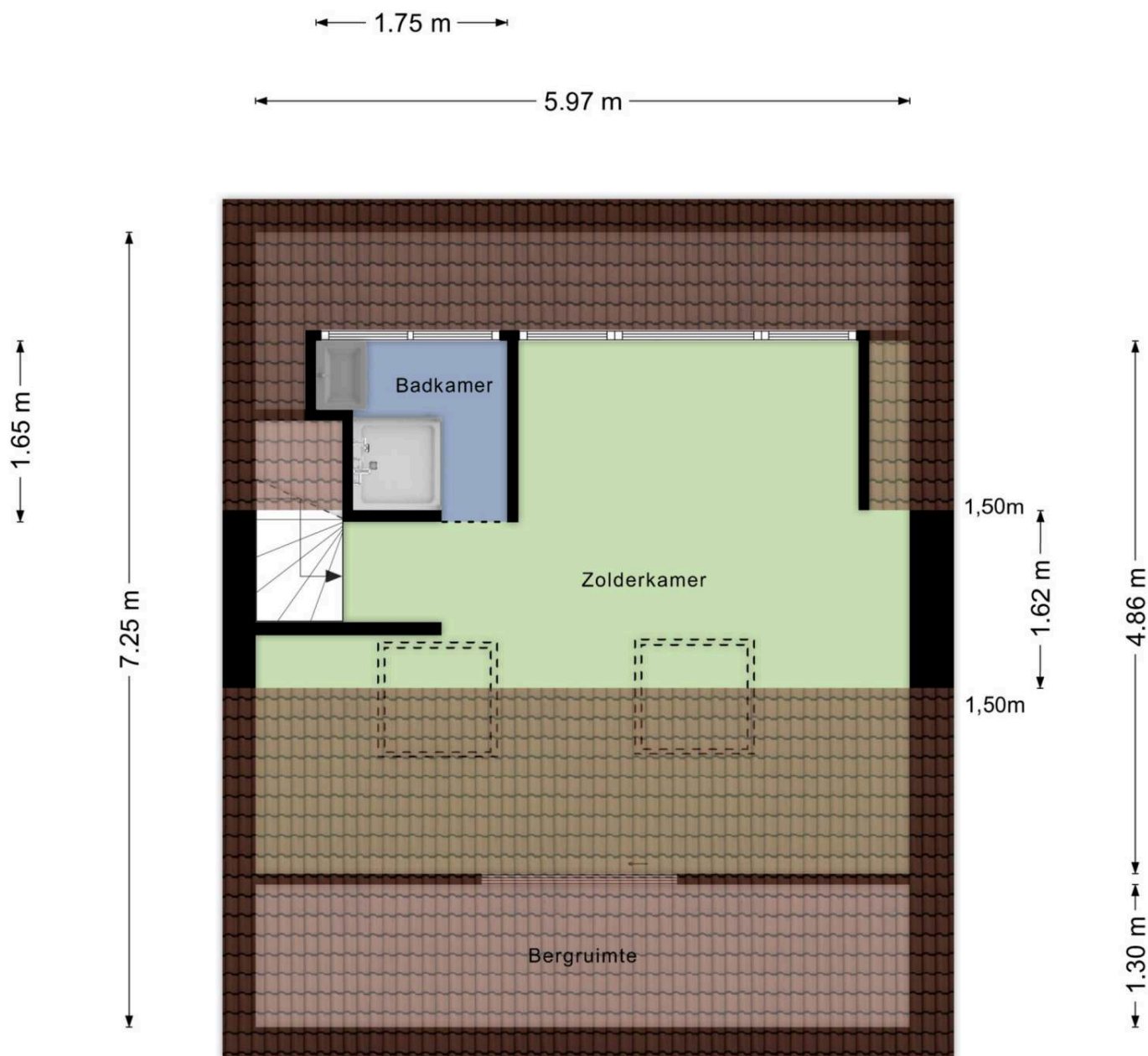
Plattegronden



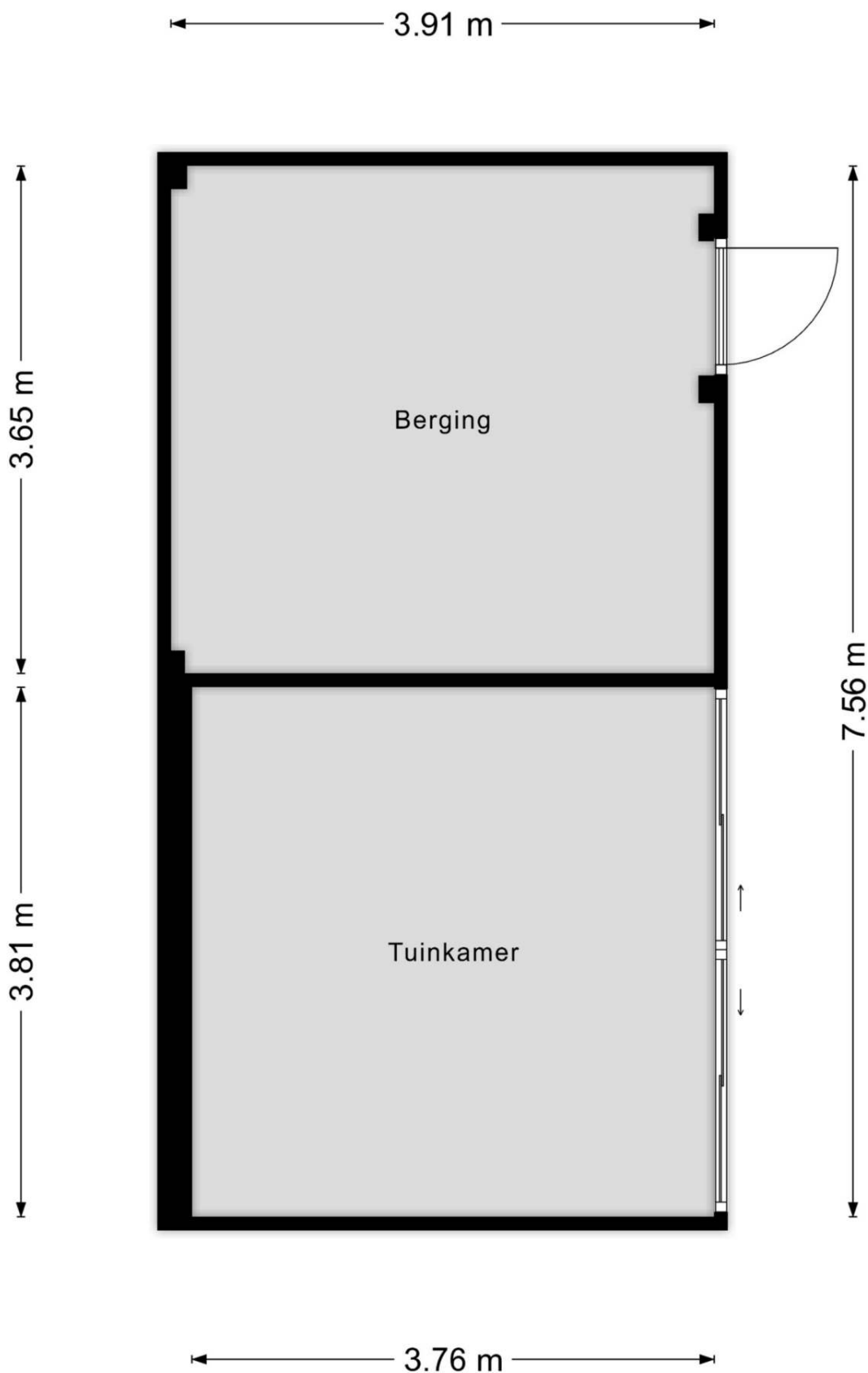
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

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?