



**BREDERODELAAN 28
VEENENDAAL**

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



- Ruime tussenwoning
- Moderne woonkamer en onlangs vernieuwde keuken (2024)
- Vier slaapkamers
- Complete badkamer
- Verzorgde achtertuin op het noordwesten
- Gelegen in een kindvriendelijke buurt



Kenmerken

BOUWJAAR 1991	WOONOPPERVLAKTE 120 m ²	ENERGIELABEL A	SLAAPKAMERS 4
INHOUD 396 m ³	PERCEELOPPERVLAKE 141 m ²	WOONLAGEN 3	EXTERNE RUIMTE 11 m ²

Omschrijving

EEN INSTAPKLARE GEZINSWONING MET VOLOP RUIMTE, MODERN COMFORT EN EEN FIJNE TUIN!

Deze verrassend ruime tussenwoning combineert veel leefruimte met een verzorgde afwerking en een fijne ligging in Veenendaal-West. De woning beschikt over een royale woonkamer, een moderne halfopen keuken uit 2024 en maar liefst vier slaapkamers. Op de tweede verdieping bevindt zich een bijzonder ruime vierde slaapkamer met maar liefst vier dakramen, ideaal als ouderslaapkamer, werkruimte of een combinatie van beide. De eerste verdieping biedt drie slaapkamers en een complete badkamer. Buiten beschikt de woning over een beschutte achtertuin op het noordwesten, met meerdere zitplekken, groene borders en een ruime stenen berging. De ligging maakt het geheel extra aantrekkelijk: rustig en kindvriendelijk, met scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen op korte afstand. Kortom: een complete en instapklare gezinswoning met veel ruimte, vier slaapkamers en een fijne ligging. Bouwjaar: 1991. Perceel: 141 m². Woonoppervlakte: 120 m². Energielabel: A.

Indeling:

Begane grond: vanaf de straat, waar meerdere parkeerplaatsen direct voor de woning aanwezig zijn, bereiken we de verzorgde voortuin. Deze is deels bestraat en biedt voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een gezellig bankje, een fijne plek om even buiten van de zon te genieten. Via de voordeur komen we binnen in de ontvangsthall. Hier zijn de meterkast (11 groepen), de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping ondergebracht. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een hangend toilet.

Een paneeldeur geeft vervolgens toegang tot de woonkamer. Bij binnenkomst valt direct één ding op: wat een ruimte! De woonkamer is royaal opgezet, heerlijk licht en strak afgewerkt. De in 2024 gelegde pvc-vloer in visgraatmotief vormt een stijlvolle basis en sluit mooi aan bij de gespachtelde wanden en het strakke plafond. Alles bij elkaar zorgt dit voor een moderne, rustige uitstraling waardoor de woning direct instapklaar aanvoelt. Aan de achterzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar dankzij de brede raampartij volop daglicht naar binnen valt en er bovendien prettig contact is met de achtertuin. Midden in de leefruimte is plaats voor een grote eettafel, waardoor wonen en tafelen op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Vanuit dit gedeelte is tevens de praktische trapkast bereikbaar, ideaal voor het opbergen van voorraad en andere huishoudelijke spullen. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken, die eveneens in 2024 is geplaatst en helemaal aansluit bij het moderne karakter van de woning. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-vormige opstelling met hoogglans witte, greeploze fronten, gecombineerd met een hoge kastenwand in een donkere houtlook. Het composieten werkblad zorgt daarbij voor een luxe en tijdloze uitstraling. Ook qua apparatuur is aan alles gedacht: de keuken beschikt onder meer over een inductiekookplaat met geïntegreerde downdraftafzuiging, een combi-oven, koelkast met vrieslades, vaatwasser en spoelbak. Dankzij het brede raam aan de voorzijde is ook hier sprake van veel natuurlijk licht. De combinatie van de royale leefruimte, de fraaie visgraatvloer, de moderne keuken en de verzorgde afwerking maakt deze begane grond tot een heerlijke woonverdieping waar u eigenlijk alleen nog uw eigen meubels hoeft neer te zetten.

Eerste verdieping: vanaf de overloop op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn circa 12,9 m², 10,3 m² en 7,7 m² groot en zijn afgewerkt met laminaat of tapijt. De wanden zijn voorzien van behang, waarbij iedere ruimte een eigen sfeer heeft. De grootste slaapkamer is voorzien van airconditioning, waardoor het tijdens warme zomerdagen ook aangenaam is. Verder is de kleinste slaapkamer voorzien van een rolluik. Ook de badkamer is royaal uitgevoerd en meet circa 5,6 m². De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een kwartronde douchecabine, een ligbad, een hangend toilet en een wastafelmeubel met spiegelkast. Daarnaast is er een praktische kolomkast aanwezig voor extra opbergruimte. Ventileren kan zowel mechanisch als op natuurlijke wijze via het raam.

Omschrijving

**EEN INSTAPKLARE GEZINSWONING MET VOLOP RUIMTE,
MODERN
COMFORT EN EEN FIJNE TUIN!**

Tweede verdieping: door middel van de vaste trap bereiken we de tweede verdieping, waar de ruimte opnieuw positief verrast. Op de voorzolder bevinden zich een dakraam, de cv-combiketel (Atag A244C, '14) en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Vanaf de voorzolder is de vierde slaapkamer bereikbaar en hier geldt eigenlijk maar één reactie: wauw, wat een ruimte! Met een vloeroppervlakte van circa 26,3 m² biedt deze kamer bijzonder veel gebruiksmogelijkheden. Maar liefst vier dakramen zorgen voor een overvloed aan daglicht en geven de ruimte een open en aangename sfeer. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt dankzij de royale afmetingen eenvoudig plaats aan meerdere functies. Zo is dit bijvoorbeeld een fantastische ouderslaapkamer, waarbij er daarnaast meer dan genoeg ruimte overblijft voor een comfortabele thuiswerkplek, leeshoek of extra kastruimte. Een verrassend complete verdieping die de woning nét dat beetje extra geeft.

Tuin: aan de achterzijde van de woning wacht een fijne en beschutte achtertuin, gelegen op het noordwesten. De tuin is grotendeels bestraat, terwijl de groene borders zorgen voor een prettige en sfeervolle uitstraling. Een leuke blikvanger is de met groen begroeide pergola in het midden van de tuin, die op een natuurlijke manier verschillende zitplekken van elkaar scheidt en extra karakter geeft aan het geheel. Direct aan de woning is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en dankzij het elektrisch bedienbare zonnescherm aan de achtergevel creëert u hier op warme dagen eenvoudig een aangename schaduwplek. Verderop in de tuin is nog een tweede zitgedeelte aanwezig. Achterin de tuin staat een stenen berging van circa 10,7 m², voorzien van elektra en daarmee ideaal voor het stallen van fietsen, tuinspullen of het creëren van extra bergruimte. Vanuit de berging is bovendien het achterpad bereikbaar, wat het geheel extra praktisch maakt.

Aanvullend:

- uitbouw op de begane grond is v.v. vloerverwarming;
- aanvaarding: in overleg. Voorkeur verkopers: februari '27.

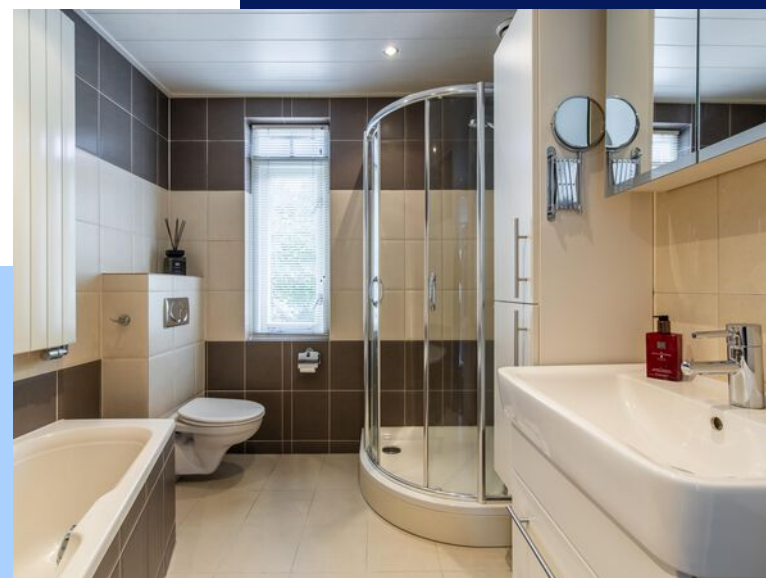
Aan de inhoud van deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend en aanvaardt Diepeveen Makelaars geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.





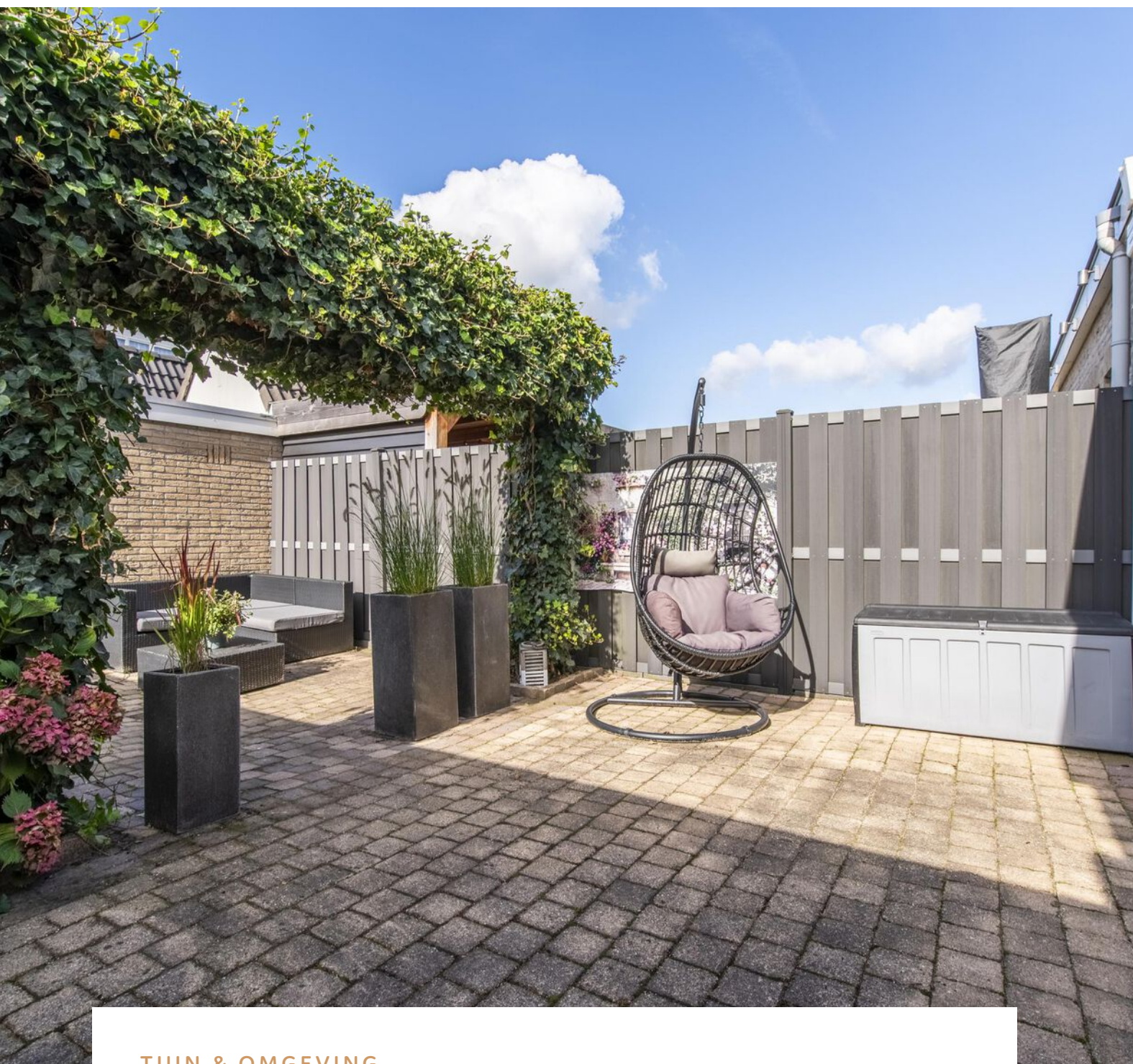
BEGANE GROND

De begane grond beschikt over een ruime entreehal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. De royale woonkamer is heerlijk licht en modern afgewerkt met een visgraat-pvc-vloer, gespachtelde wanden en een strak plafond. Aan de achterzijde bevindt zich het zitgedeelte met uitzicht op de tuin en ruimte voor een grote eettafel. De praktische trapkast biedt extra opbergruimte. Aan de voorzijde ligt de moderne halfopen keuken uit 2024, uitgevoerd in een stijlvolle L-opstelling met hoogglans witte fronten en een donkere houtlook. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast, vaatwasser en composieten werkblad.





woning



TUIN & OMGEVING

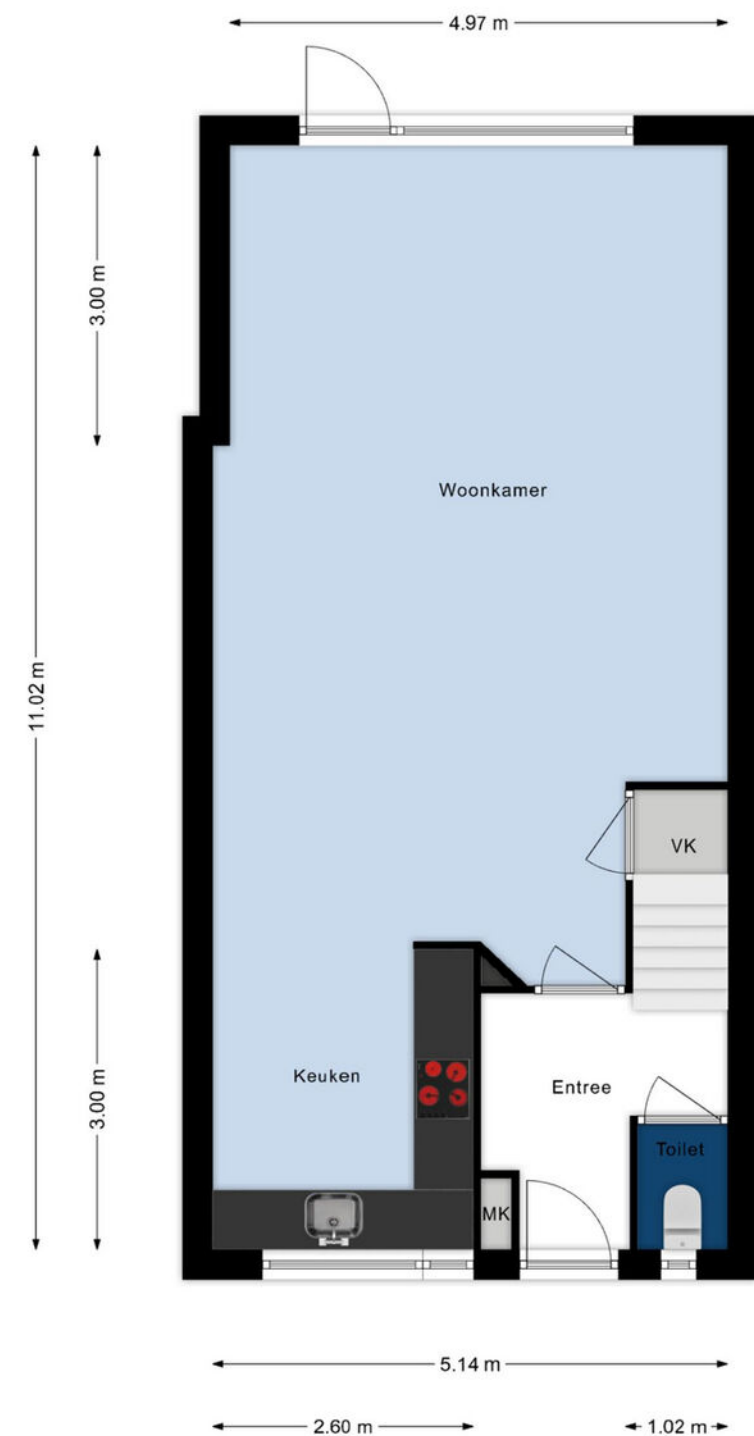
De beschutte achtertuin ligt op het noordwesten en is grotendeels bestraat, met groene borders voor een sfeervolle uitstraling. Een begroeide pergola verdeelt de tuin op natuurlijke wijze in meerdere zitplekken. Direct aan de woning is ruimte voor een comfortabele zithoek. Het elektrisch bedienbare zonnescherf zorgt op warme dagen voor aangename schaduw. Achterin de tuin staat een ruime stenen berging van circa 10,7 m², voorzien van elektra. Vanuit de berging is het achterpad bereikbaar, wat zorgt voor extra praktisch gemak.





Plattegrond

BEGANE GROND

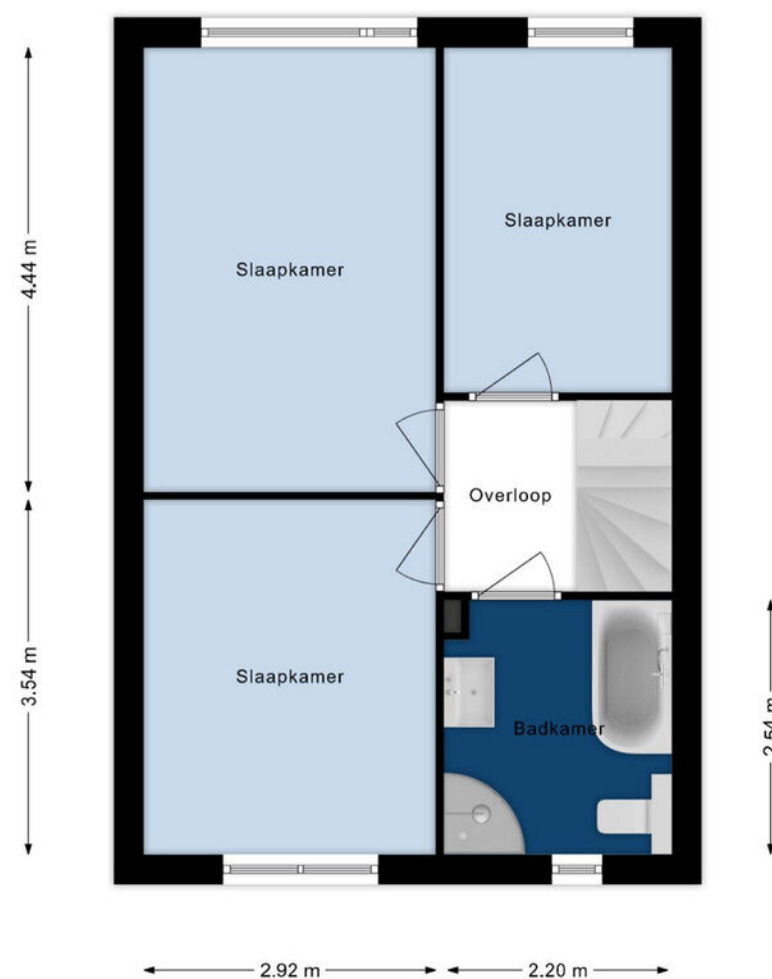


De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Plattegrond

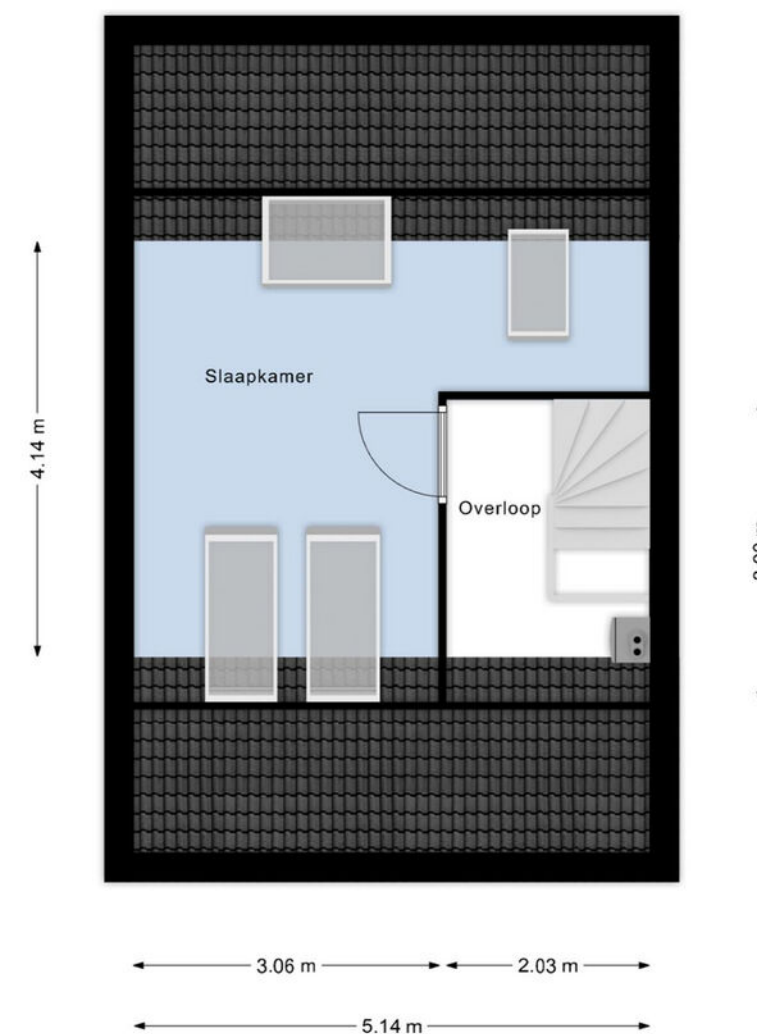
EERSTE VERDIEPING



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

Brederodelaan 28

KADASTRALE GEMEENTE

Veenendaal

SOORT EIGEN GROND

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

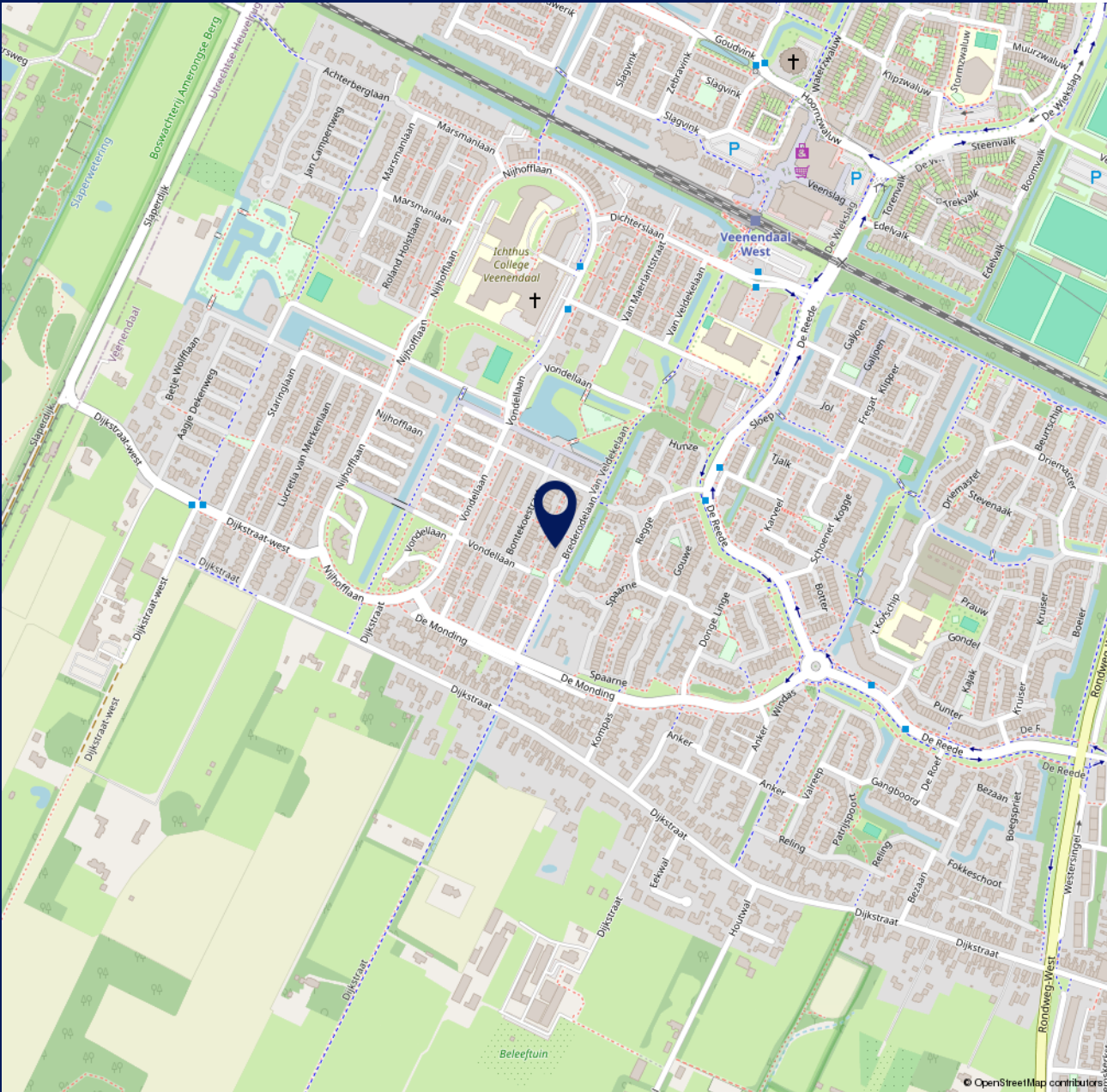
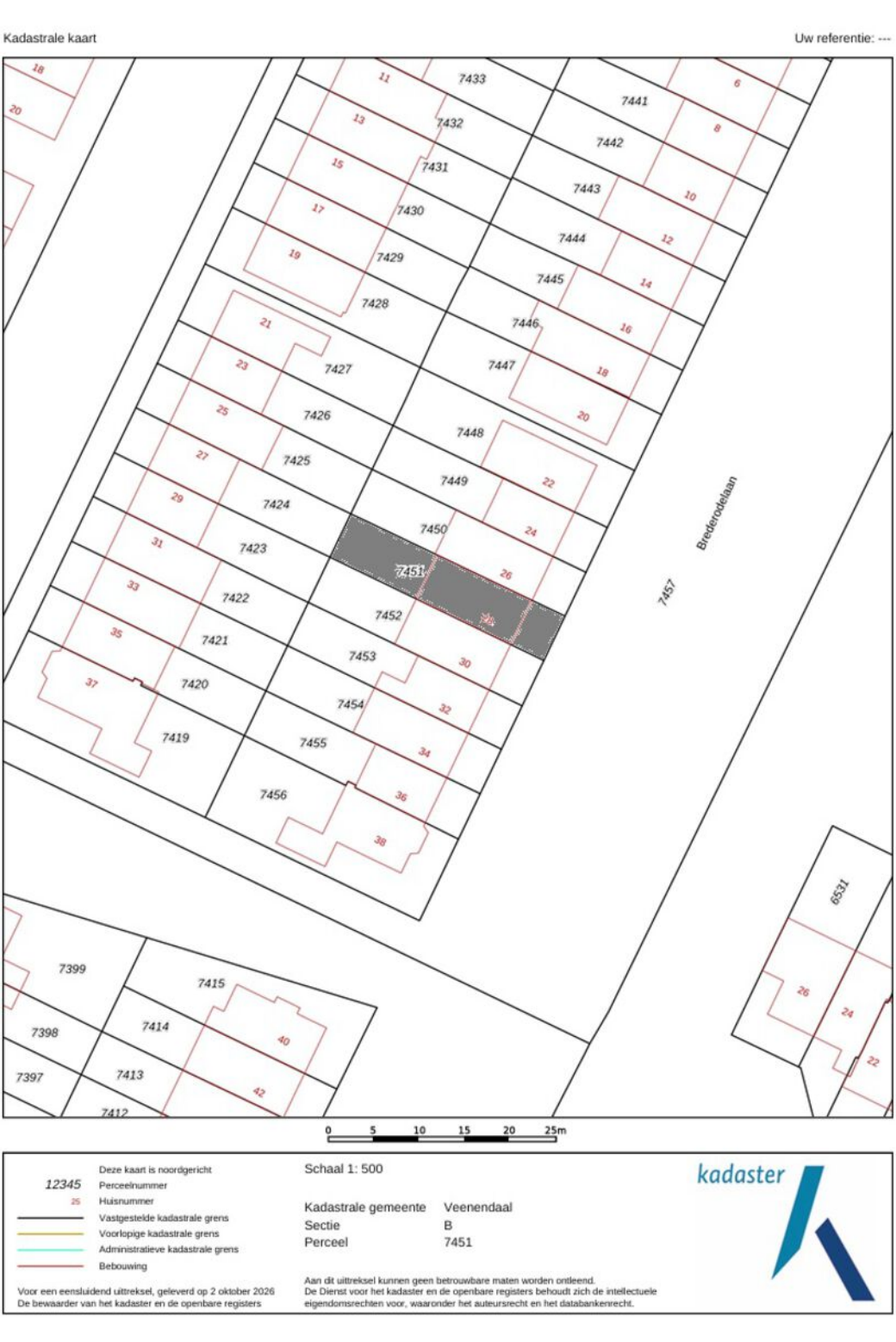
7451

KADASTRAAL SECTIE

B

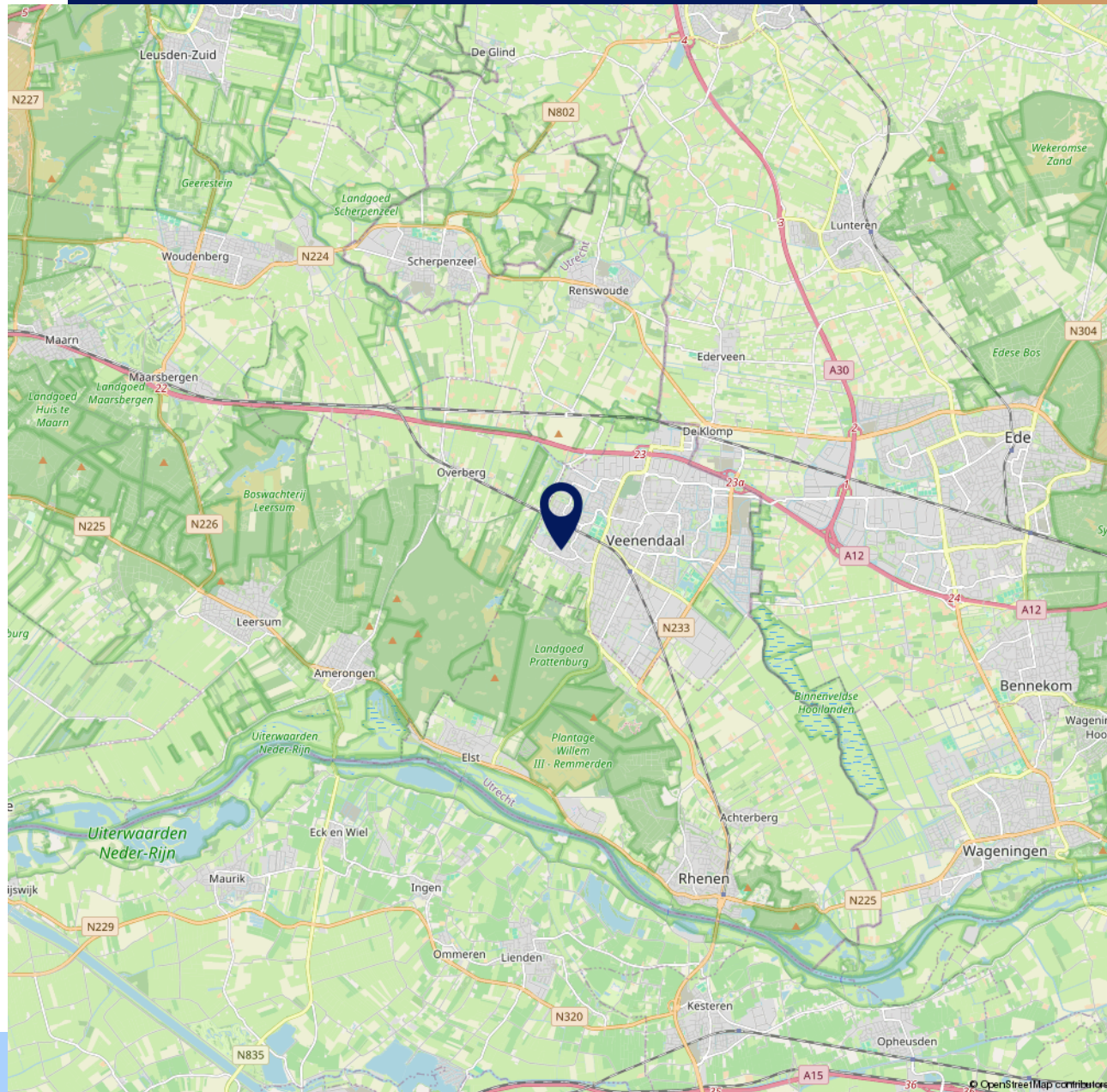
Locatie op de kaart

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!



ELCO DIEPEVEEN

BRIAN MOL



JOUW WOONWENS
Onze missie!



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