



POLSELAAN 12, VEENENDAAL

€ 825.000 k.k.

www.polselaan12.nl

Polselaan 12, Veenendaal

Sommige woningen verrassen je pas echt zodra je binnenstapt! Dat geldt zeker voor deze royale twee-onder-een-kapwoning aan de Polselaan 12. Met maar liefst 197 m² woonoppervlakte, een uitgebouwde woonkeuken, vier slaapkamers, twee garages en een perceel van ca. 540 m² is dit een thuis dat moeiteloos meebeweegt met een gezinsleven in alle fases. De woning combineert ruimte, comfort en dagelijkse voorzieningen op een bijzonder fijne manier.

De woning ligt in de geliefde wijk De Pol, een ruim opgezette en kindvriendelijke woonomgeving met speeltuin De Pol om de hoek. Op korte afstand bevindt zich het levendige centrum van Veenendaal, waar je terecht kunt voor een uitgebreid winkelaanbod, gezellige terrassen en diverse restaurants. Ook scholen, sportvoorzieningen en station Veenendaal-De Klomp zijn eenvoudig bereikbaar. Een wijk waar het gemak van alle dagelijkse voorzieningen moeiteloos samengaat met een fijne en rustige woonomgeving.

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op polselaan12.nl voor meer informatie.

Specificaties:

- Bouwjaar: 1975
- Woonoppervlakte: ca. 197 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 540 m²
- Energielabel: B

Indeling

Begane grond

Via de voordeur stap je binnen in de hal met garderobe, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Een stijlvolle stalen deur vormt de overgang naar het leefgedeelte en zorgt voor een eigentijdse eerste indruk. Het spanplafond met geïntegreerde spotverlichting geeft de begane grond een verzorgde en strakke uitstraling.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale zithoek. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht hier rijkelijk naar binnen en ontstaat een prettige, lichte leefruimte waar je moeiteloos een gezellige avond doorbrengt. De open haard, omlijst door een natuurstenen schouw, vormt een sfeervolle blikvanger. Door de zeer ruime uitbouw aan de achterzijde loopt de woonkamer naadloos over in de woonkeuken, waardoor een heerlijke leefruimte is ontstaan.

De woonkeuken voelt als het kloppende hart van het huis. Vloerverwarming zorgt voor aangenaam comfort, terwijl de lichtkoepel en schuifpui over de volledige breedte van de achtergevel zorgen voor een prachtige hoeveelheid daglicht. Vanuit de eethoek kijk je heerlijk uit over de achtertuin. Het eiland beschikt over een spoel- en kookgedeelte en een gezellige bar aan de kopse zijde. Aan weerszijden van het eiland is praktische bergruimte aanwezig. De hoogglans witte keuken met donker werkblad wordt compleet gemaakt door een royale kastenwand met koelkast, vriezer, vaatwasser, stoom-oven, combi-oven, magnetron en Quooker. Of het nu gaat om een snel ontbijt op een doordeweekse ochtend of een avond tafelen met vrienden, deze keuken vormt met gemak het decor voor ieder moment van de dag.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop met vaste kast toegang tot drie slaapkamers. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met een fijne breedte en prettige lichtinval. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, ideaal als kinderkamers, logeerkamer of kleedkamer. Door de prettige indeling zijn de kamers goed in te richten en blijft er voldoende ruimte over voor kasten en persoonlijke spullen.

De badkamer is uitgevoerd in een combinatie van lichte en donkere tegels en is speels ingedeeld door middel van een tussenwand. Aan de voorzijde bevindt zich een dubbele wastafel met meubel. Achter de tussenwand zijn een toilet en een inloopdouche met stortdouche gerealiseerd, waardoor optimaal gebruik is gemaakt van de beschikbare ruimte.

Tweede verdieping

De voorzolder is voorzien van een dakkapel met Velux dakraam, waardoor hier prettig daglicht binnenvalt. Hierdoor is een fijne plek ontstaan die zich uitstekend leent als thuiswerkplek of hobbyruimte. Onder de schuine kap is bovendien praktische bergruimte aanwezig.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een vierde slaapkamer met vaste kast en wastafel. Aangrenzend bevindt zich een separate wasruimte met extra bergruimte. Via een vlizotrap is bovendien de vliering bereikbaar, een handige plek voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin

De diepe achtertuin is gelegen op het oosten en biedt een fijne combinatie van groen en privacy. Hier kun je in alle rust van het buitenleven genieten. De afwisseling van bestrating, gazon en beplanting zorgt voor een verzorgd geheel, terwijl het subtiele niveauverschil de tuin een speels karakter geeft. Naast de garage is een veranda gerealiseerd, waardoor je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het seizoen beschut buiten kunt zitten. Dankzij de aanwezige screens is het hier ook op warme zomerdagen aangenaam vertoeven. Met de royale afmetingen en diverse indelingsmogelijkheden biedt de tuin volop ruimte om naar eigen wens in te richten.

Bijzonder prettig zijn de twee garages. De eerste garage is bereikbaar vanaf de oprit én vanuit de achtertuin, terwijl de tweede garage in het verlengde daarvan is geplaatst en bereikbaar is vanuit de tuin. Hierdoor is er volop ruimte voor opslag, fietsen, tuingereedschap of het uitoefenen van een hobby. Op eigen terrein kun je drie auto's parkeren en daarnaast is er parkeergelegenheid in de straat.

Goed om te weten:

- Voor deze woning is energielabel B afgegeven;
- Intergas cv-ketel uit 2025 (eigendom);
- Dak-, muur- en vloerisolatie aanwezig;
- Dakramen op zolder hebben een geïntegreerde screen;
- Combinatie dubbel glas en HR glas;
- 12 zonnepanelen (2020);
- Kunststof kozijnen aanwezig;
- Rolluiken aanwezig voor alle ramen aan de voorzijde;
- Projectnotaris is Ottens;
- Er is een mogelijkheid om ca. 190 m² tuin bij te kopen. Dit kun je navragen bij de makelaar;
- Aanvaarding in overleg.

Met de royale woonkeuken, vier slaapkamers, een verrassend ruime tweede verdieping met vliering, twee garages en een perceel van ca. 540 m² biedt deze woning volop ruimte voor een gezin dat wil wonen, groeien en genieten.

Ben je nieuwsgierig geworden en zie je jezelf hier al wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het comfort en de fijne sfeer die deze woning te bieden heeft.

Neem contact op met ons kantoor, wij laten je deze verrassend ruime gezinswoning 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	€ 869.000 k.k.
Status	Beschikbaar

Bouw

Type	Eengezinswoning, twee onder een kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Soort dak	Zadeldak (Pannen)

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	197 m ²
Overige inpandige ruimte	40 m ²
Oppervlakte bouwgerelateerde buitenruimte	20 m ²
Perceeloppervlakte	540 m ²
Inhoud	836 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamer faciliteiten	Dubbele wastafel, inloepdouche, toilet en wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Airco, buitenzonwering, dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rolluiken, rookkanaal, schuifpui, tv kabel en zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Type isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, hr glas, muurisolatie en vloerisolatie
Type verwarming	CV-ketel
Type warm water	CV-ketel
CV-ketel	Combiketel Intergas uit 2025, eigendom

Kadastrale gegevens

Perceel	Veenendaal H 2919
Oppervlakte	730 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin	270 m ² (30 meter diep en 9 meter breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten

Garage

Type garage	Vrijstaande stenen garage
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Elektriciteit

Parkeergelegenheid

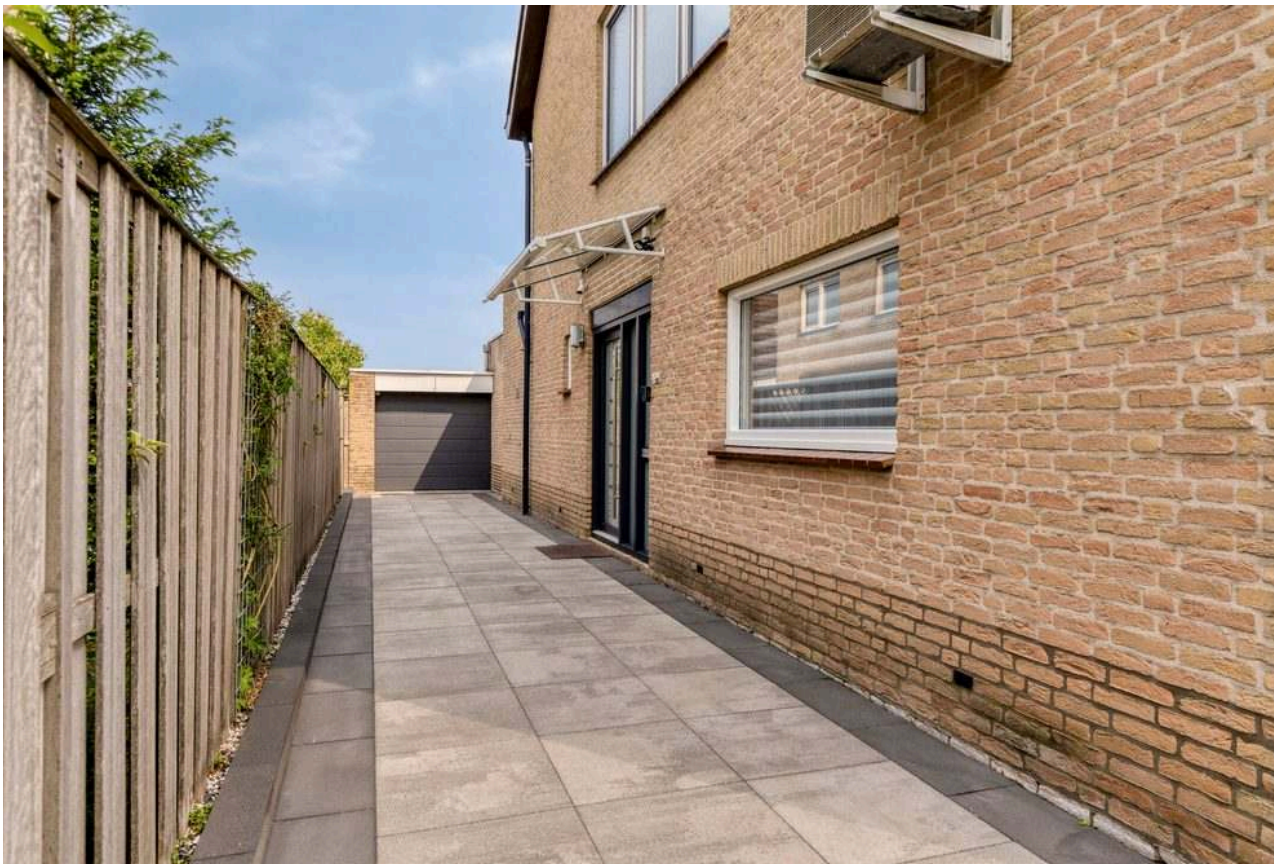
Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren
Aantal parkeerplaatsen	2 parkeerplaatsen

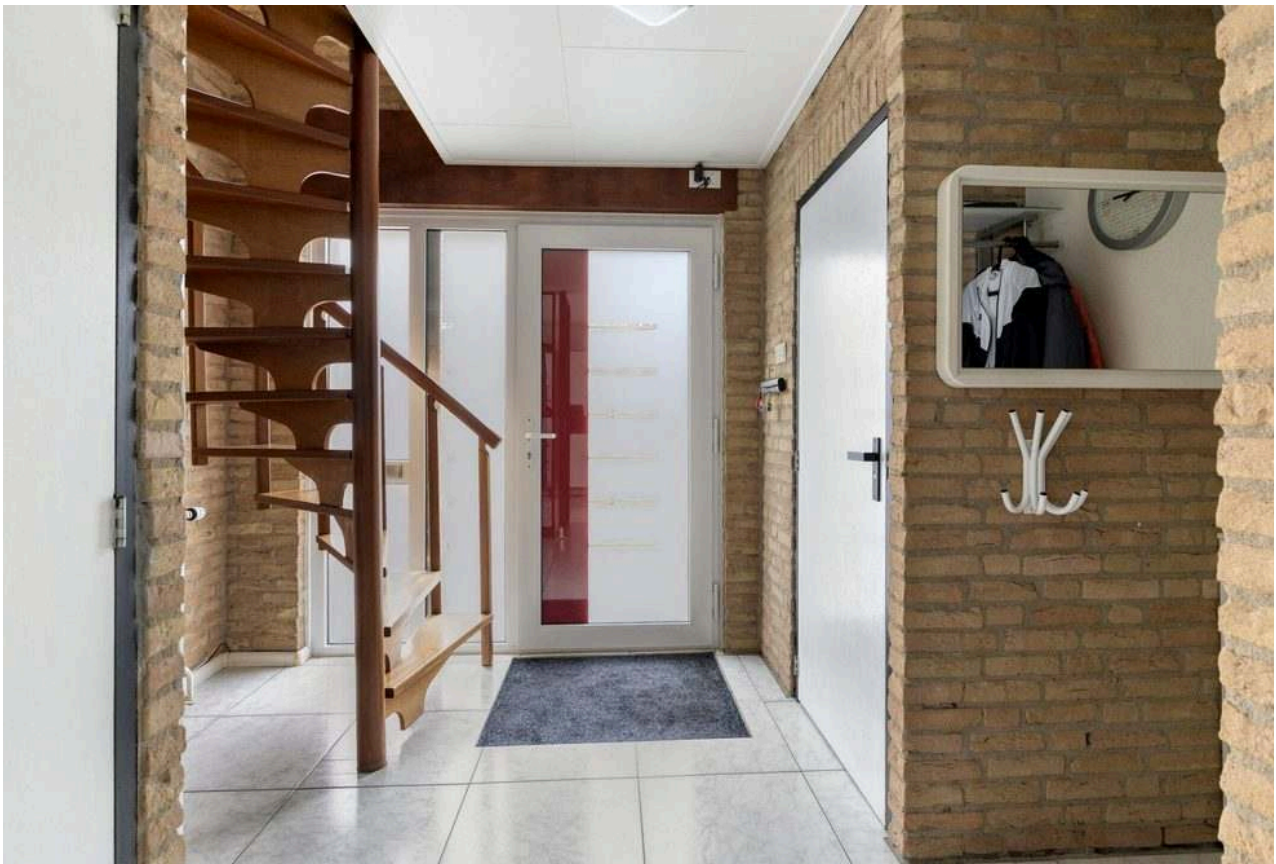
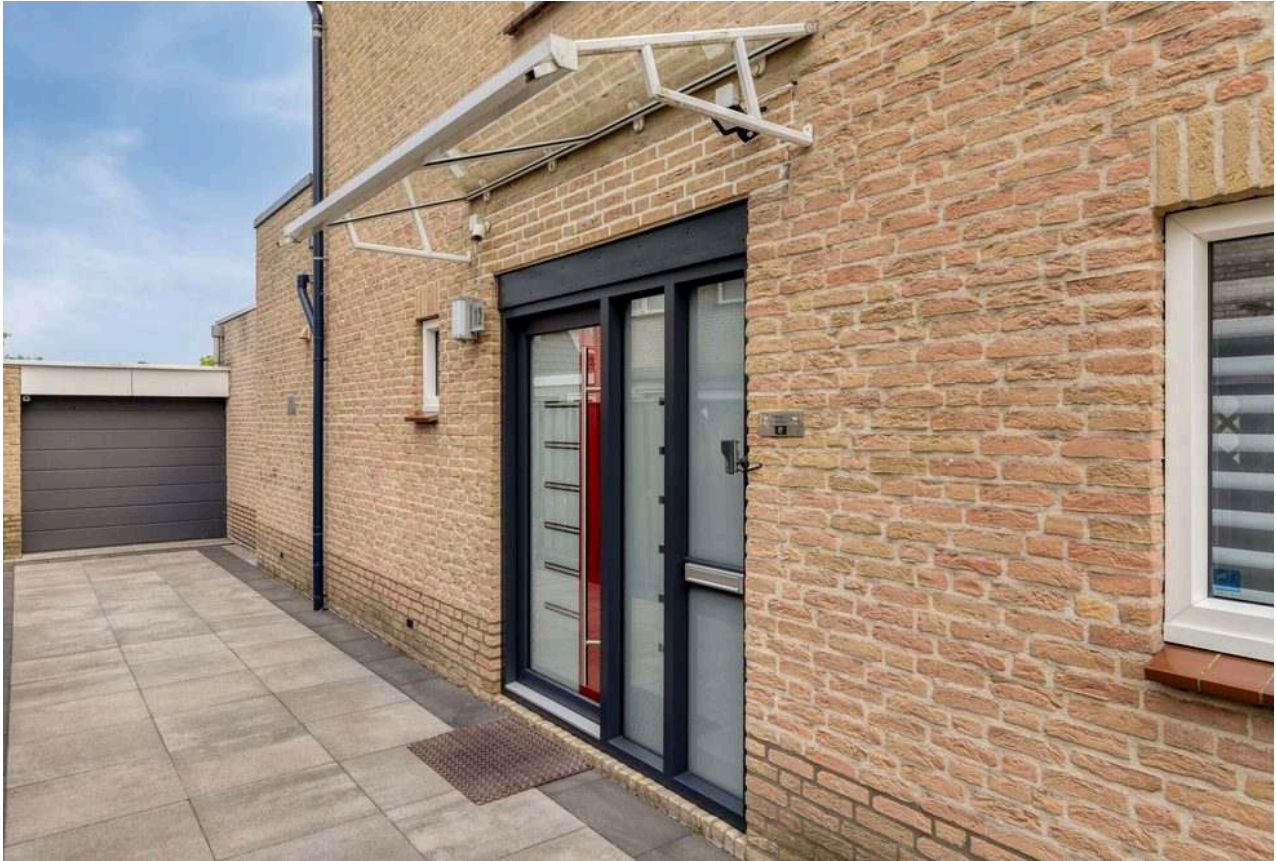
Polselaan 12, Veenendaal

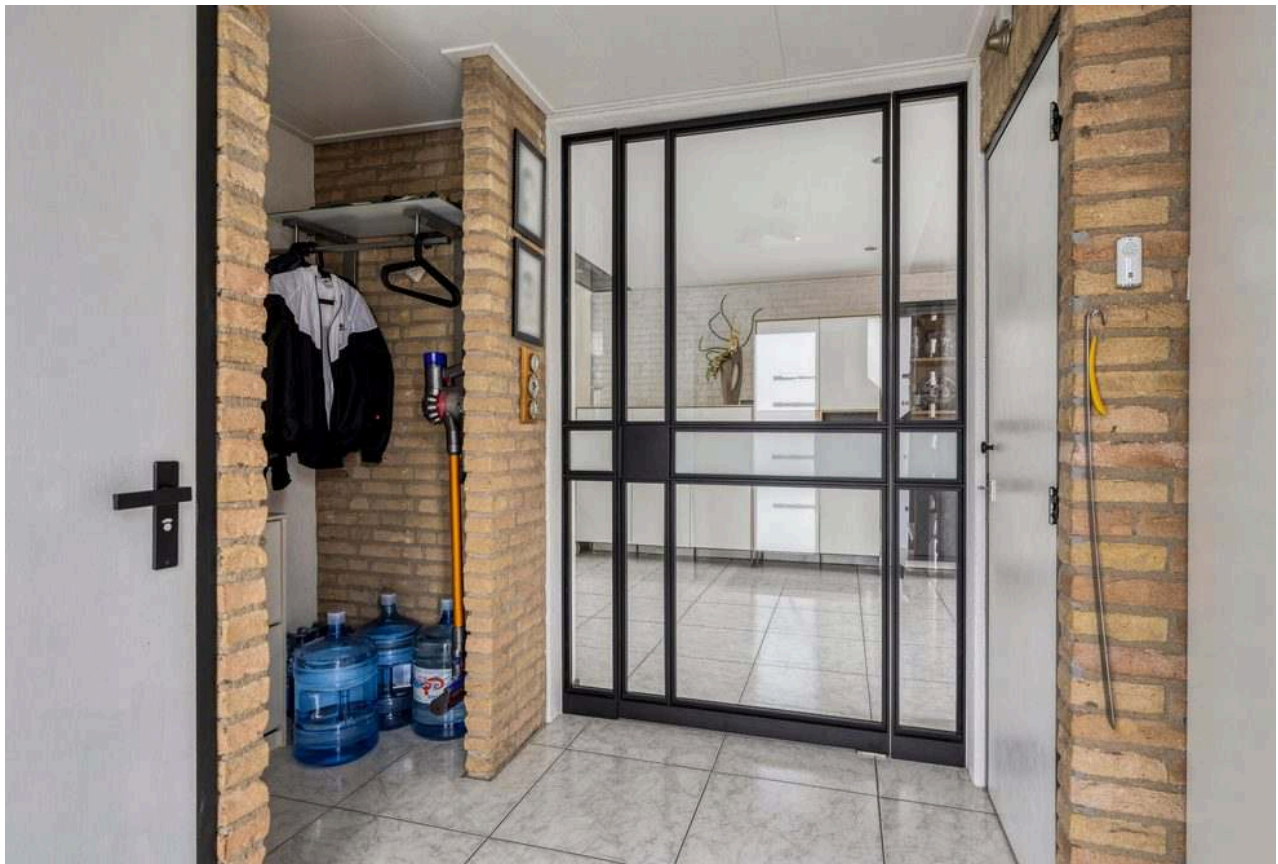


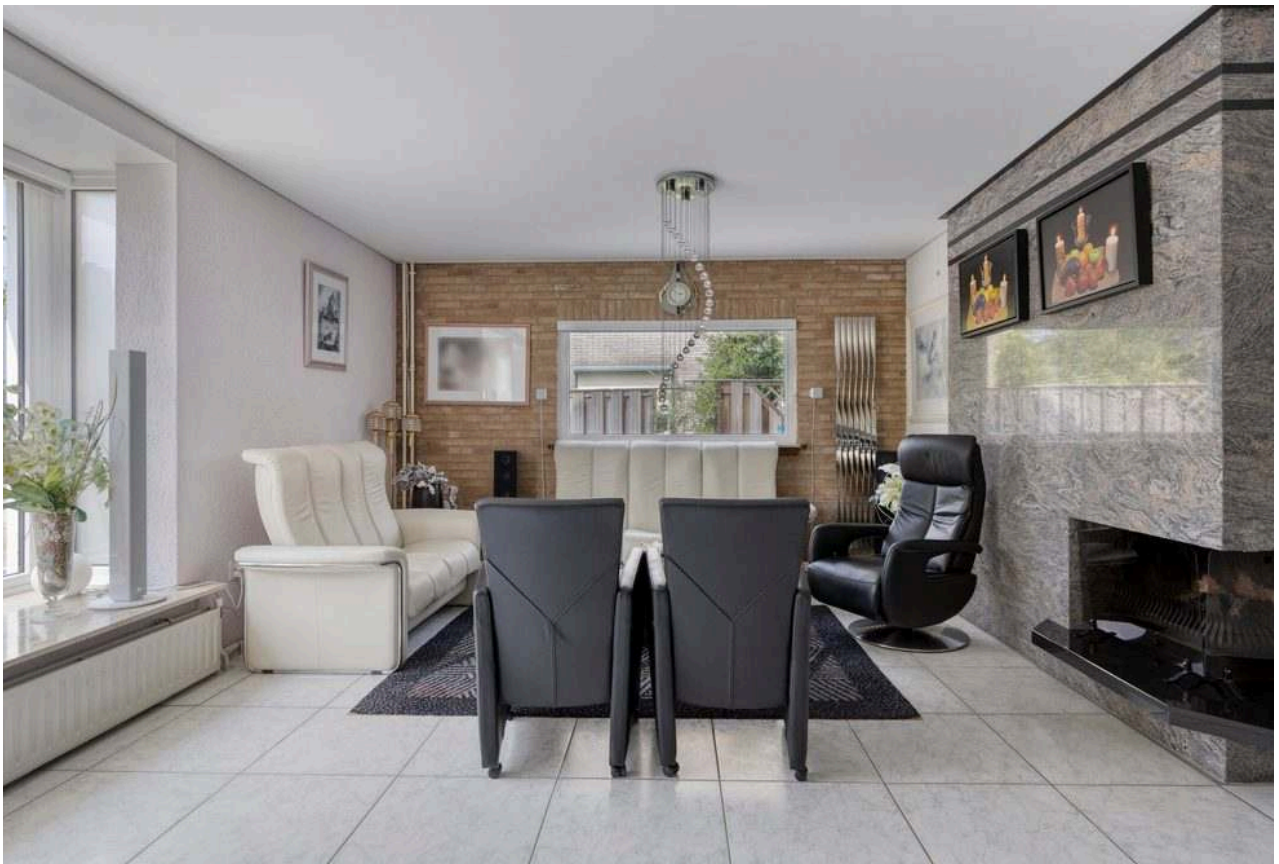


















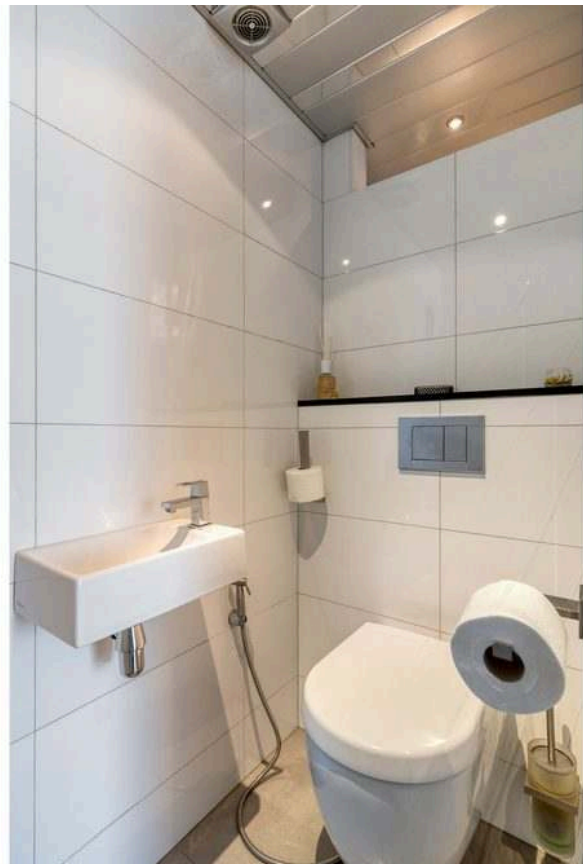






















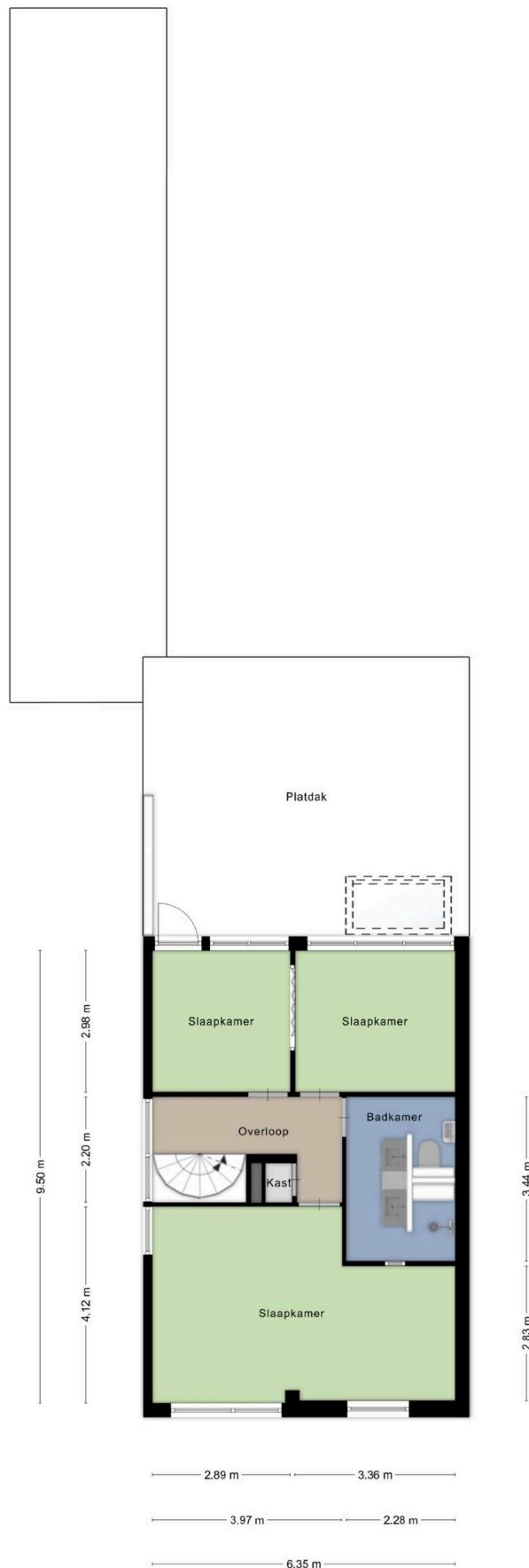




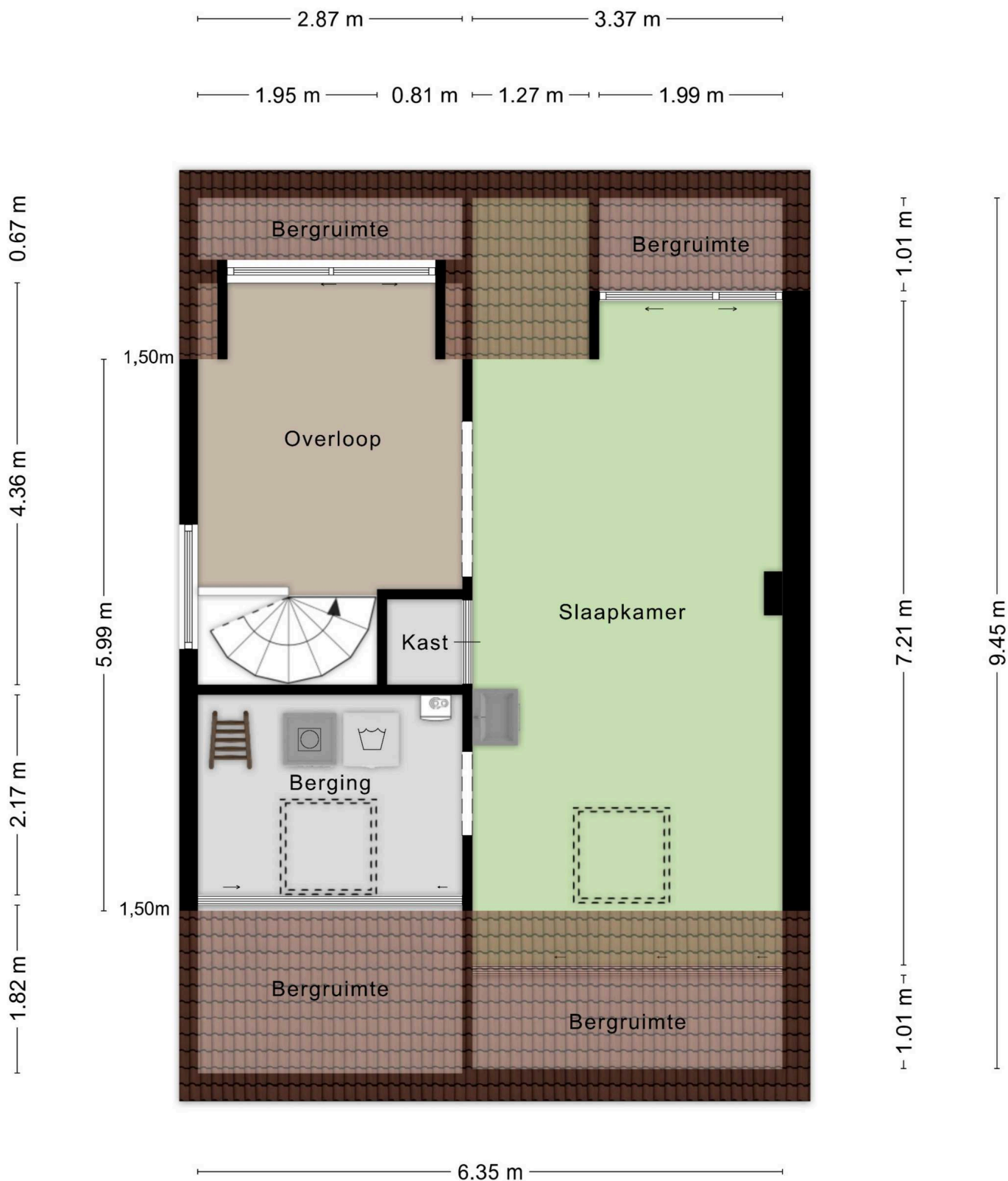




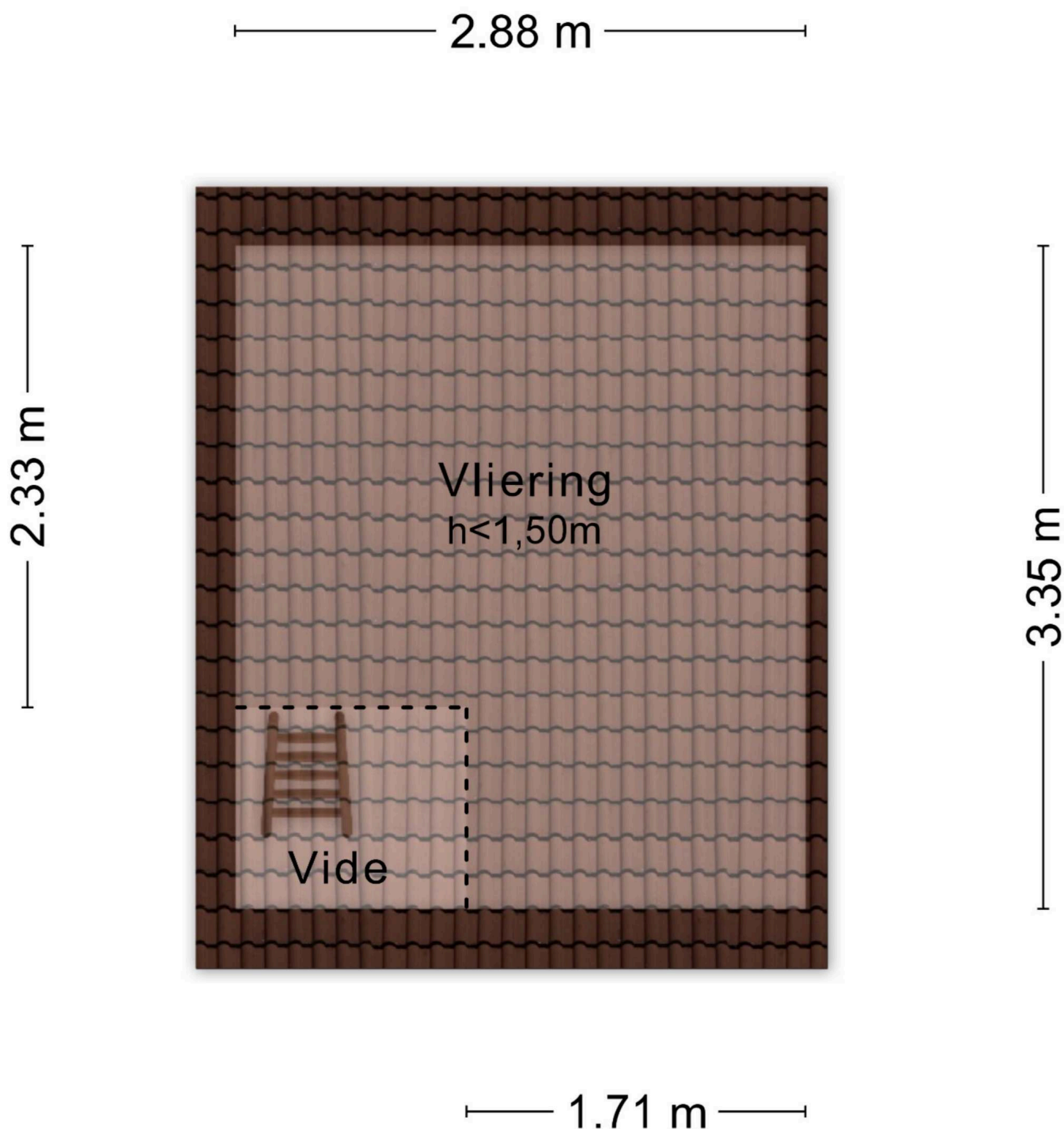
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zlobor www.zlobor.nl



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?