

PROFESSIEONEEL EN PERSOONLIJK
ervaren en eigentijds



POLLUX 28, VEENENDAAL

€ 472.000 k.k.

www.pollux28.nl

Pollux 28, Veenendaal

Aan de Pollux 28 in Veenendaal staat deze verrassend royale hoekwoning te popelen om nieuwe bewoners te verwelkomen! Met maar liefst 135 m² woonoppervlakte, een perceel van 216 m² en een fijne ligging tegenover een groen plantsoen is dit zo'n huis waar je alle kanten mee op kunt. Of je nu een groeiend gezin hebt, graag vanuit huis werkt of gewoon houdt van lekker veel leefruimte: hier krijg je de ruimte. Letterlijk en figuurlijk!

En de omgeving? Die is minstens zo fijn! Je woont hier in de geliefde, kindvriendelijke wijk Dragonder, waar groen en gezelligheid hand in hand gaan. Vanuit je voordeur kijk je uit over een groen plantsoen en om de hoek ligt het Dragonderpark, mét dierenweide. Leuk voor de kinderen, maar stiekem ook gewoon heerlijk voor een ontspannen wandeling. Scholen, sportvoorzieningen en wijkwinkelcentrum Het Erf liggen op loopafstand. Zin in een middagje shoppen of een terrasje pakken? Het bruisende centrum van Veenendaal bereik je binnen enkele minuten fietsen. Ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar. Rustig wonen zonder iets te hoeven missen, dat klinkt toch goed?

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op pollux28.nl.

Specificaties

- Bouwjaar: 1972
- Woonoppervlakte: 135 m²
- Perceeloppervlakte: 216 m²
- Energielabel: A

Indeling

Begane grond

We beginnen bij de voordeur! Via de overdekte entree stap je binnen in de ontvangsthal. Hier vind je de meterkast, de toiletruimte, een handige trapkast voor alle spullen die je liever uit het zicht houdt en de trap naar de eerste verdieping. Een praktische binnenkomer dus!

Loop je door naar de woonkamer, dan valt meteen op hoeveel licht en ruimte deze woning te bieden heeft. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde is het hier heerlijk licht. Aan de voorzijde creëer je een gezellige zithoek met uitzicht op het groene plantsoen. Aan de achterzijde is alle ruimte voor een flinke eettafel waar je met gemak de hele familie aan uitnodigt. Lange diners, spelletjesavonden of gewoon uitgebreid bijkletsen: hier schuift iedereen graag aan. En ook aan het wooncomfort is gedacht! In 2025 is er een Daikin airconditioning geplaatst die de volledige begane grond verwarmt en op warme zomerdagen voor heerlijke verkoeling zorgt. Lekker comfortabel, in ieder seizoen! En met de tuin zo dichtbij haal je op mooie dagen het buitenleven er gewoon bij.

Ook de keuken mag er zijn! Deze is in 2012 geplaatst en uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met volop werk- en kastruimte. Aan apparatuur geen gebrek: je vindt hier een oven, koelkast met vriesvak, afzuigkap, een inductiekookplaat uit 2023 en een vaatwasser uit 2025. Van een snelle maaltijd tot uitgebreid koken in het weekend, hier draai je je hand er niet voor om. En ben je klaar met kokkerellen? Via de keukendeur stap je zo de zonnige achtertuin in.

Eerste verdieping

Een verdieping hoger wordt het ruimtegevoel doorgezet! Vanaf de overloop heb je toegang tot drie heerlijk ruime slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit er vier, maar door kamers samen te voegen zijn er extra royale vertrekken ontstaan. Dat betekent lekker veel plek voor een groot bed, een flinke kledingkast of misschien wel die fijne thuiswerkplek waar je al zo lang van droomt. Dankzij de rechte gevels zijn de kamers bovendien praktisch in te richten, zonder lastige schuine hoeken. En wil je de indeling in de toekomst veranderen? Dan zijn er volop mogelijkheden om de ruimtes naar eigen wens te benutten.

De badkamer is uitgevoerd in een rustige, neutrale kleurstelling en beschikt over alles wat je dagelijks nodig hebt. Je vindt hier een douche, wastafel en een tweede toilet. Ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn hier aanwezig. Wel zo praktisch!

Tweede verdieping

Nog meer ruimte nodig? Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met een royale vierde slaapkamer. Een heerlijke plek voor een tiener, een rustige werkkamer of een comfortabele master bedroom. En met de mogelijkheid om deze ruimte op te splitsen in twee slaapkamers, groeit dit huis gewoon met je mee! Op de overloop vind je daarnaast handige bergruimte en de opstelling van de cv-ketel.

Achtertuin

Zonnestralen, een goed boek en een koud drankje binnen handbereik. Klinkt als een prima middag, toch? De diepe achtertuin ligt op het geliefde zuidwesten en is daarmee een heerlijke plek voor zonliefhebbers. Dankzij de royale afmetingen kun je hier alle kanten op. Een gezellige loungeset, een grote buitentafel voor lange zomeravonden, een barbecuehoek én ruimte voor de kinderen om te spelen? Het past allemaal! Achter in de tuin staat bovendien een praktische stenen berging waar je fietsen, tuingereedschap en andere spullen netjes kunt opbergen. Hier wordt het buitenleven minstens zo gezellig als binnen!

Goed om te weten

- Energielabel A;
- Dak- en vloerisolatie aangebracht in 2024;
- Houten kozijnen op de begane grond;
- Kunststof kozijnen op de eerste verdieping;
- Daikin airconditioning geplaatst in 2025;
- 10 zonnepanelen aanwezig;
- Cv-combiketel uit 2021 (eigendom);
- Vier slaapkamers aanwezig, met de mogelijkheid om er vijf van te maken;
- Diepe achtertuin gelegen op het zuidwesten;
- Stenen berging aanwezig;
- Aanvaarding in overleg.

Een huis dat met je meegroeit! Met volop leefruimte, een zonnige tuin, duurzame voorzieningen en een groene ligging heeft Pollux 28 alles in huis voor jarenlang woonplezier. Een fijne gezinswoning waar je vandaag al heerlijk woont en morgen nog alle kanten mee op kunt.

Kun jij jezelf hier al zien wonen? Met de kinderen spelend in de tuin, een gezellige eettafel vol vrienden of juist lekker ontspannen op de bank met uitzicht op het groen? Kom dan vooral zelf de sfeer proeven! Neem contact op met ons kantoor en plan een bezichtiging van Pollux 28 in Veenendaal. We laten je deze verrassend ruime hoekwoning 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
Vraagprijs	€ 472.000 k.k.
Status	Beschikbaar

Bouw

Type	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1972
Soort dak	Zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	135 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	216 m ²
Inhoud	460 m ³

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamer faciliteiten	Douche, toilet en wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	3 woonlagen

Energie

Energielabel	A
Type isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Type verwarming	CV-ketel
Type warm water	CV-ketel
CV-ketel	Combiketel Atag uit 2021

Kadastrale gegevens

Perceel	Veenendaal K 6170
Oppervlakte	216 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	In woonwijk en vrij uitzicht
Tuin	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin	78 m ² (12 meter diep en 6,50 meter breed)

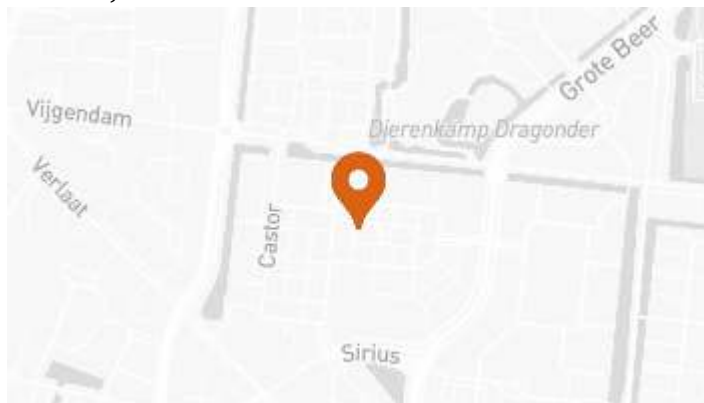
Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande stenen berging
----------------	----------------------------

Parkeergelegenheid

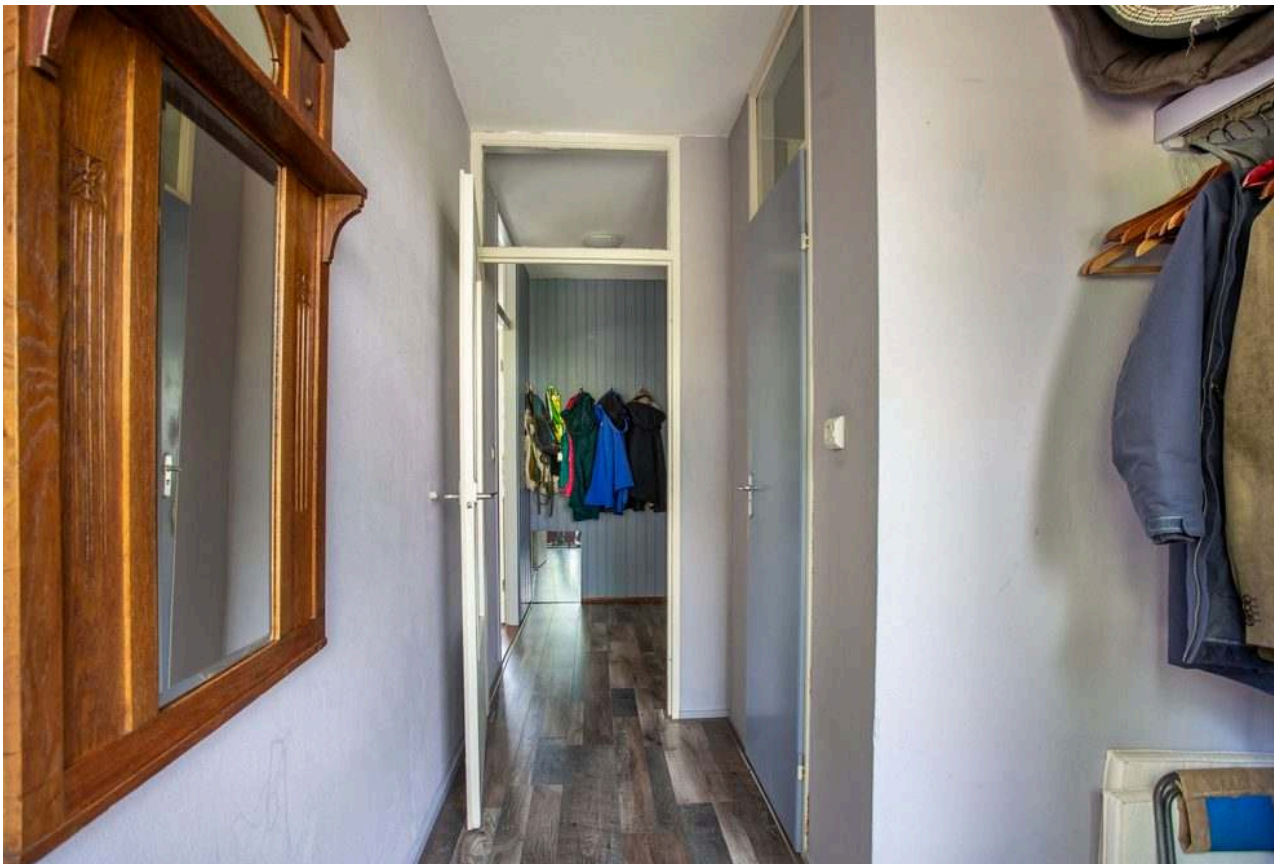
Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Pollux 28, Veenendaal







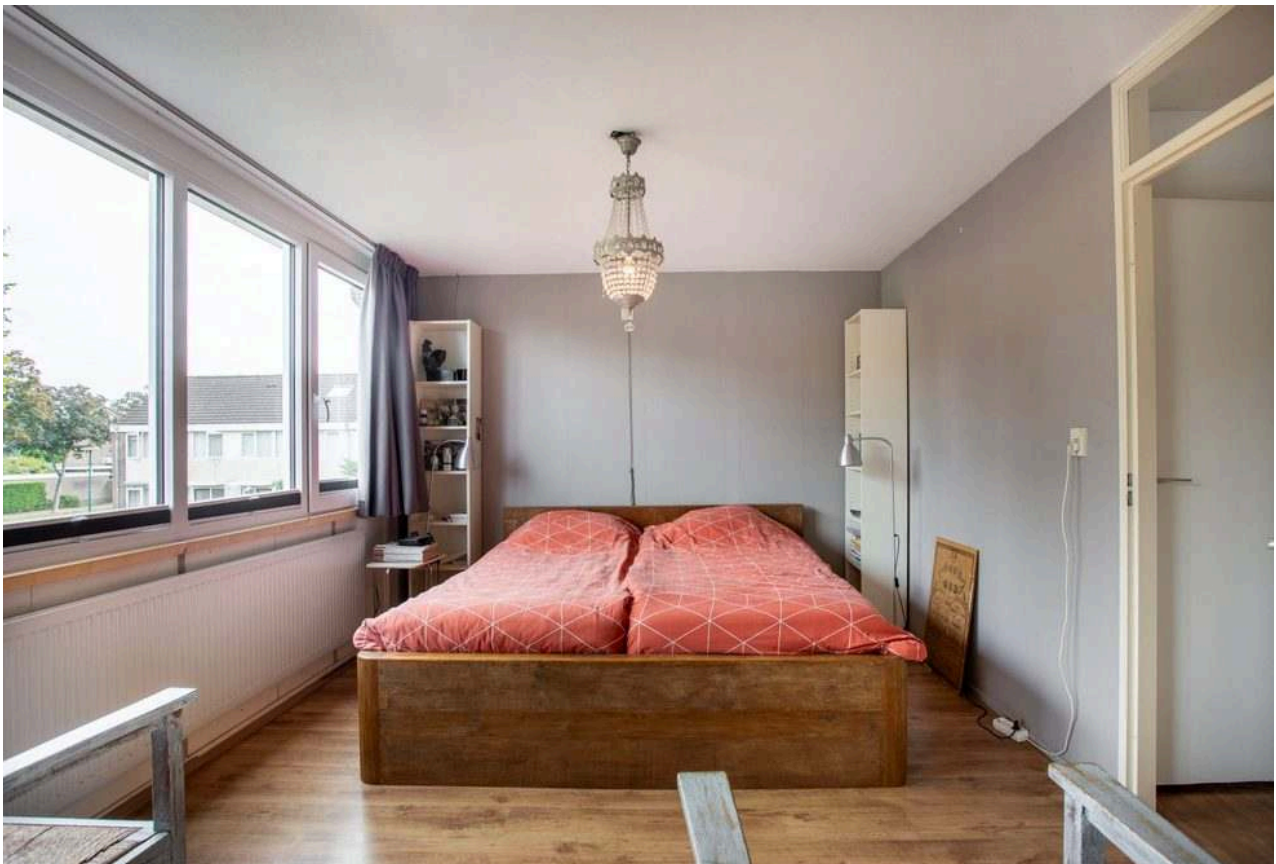


















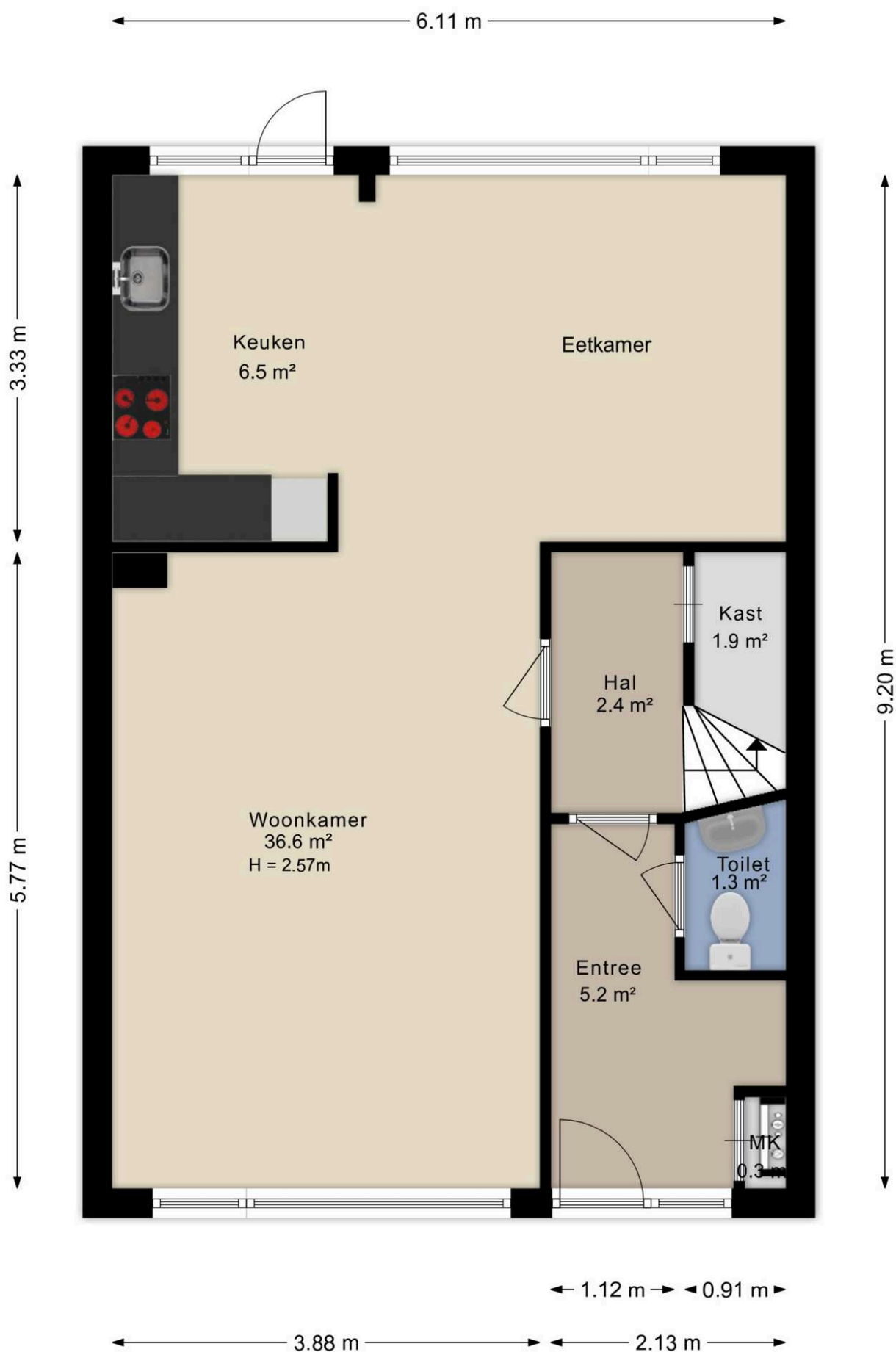


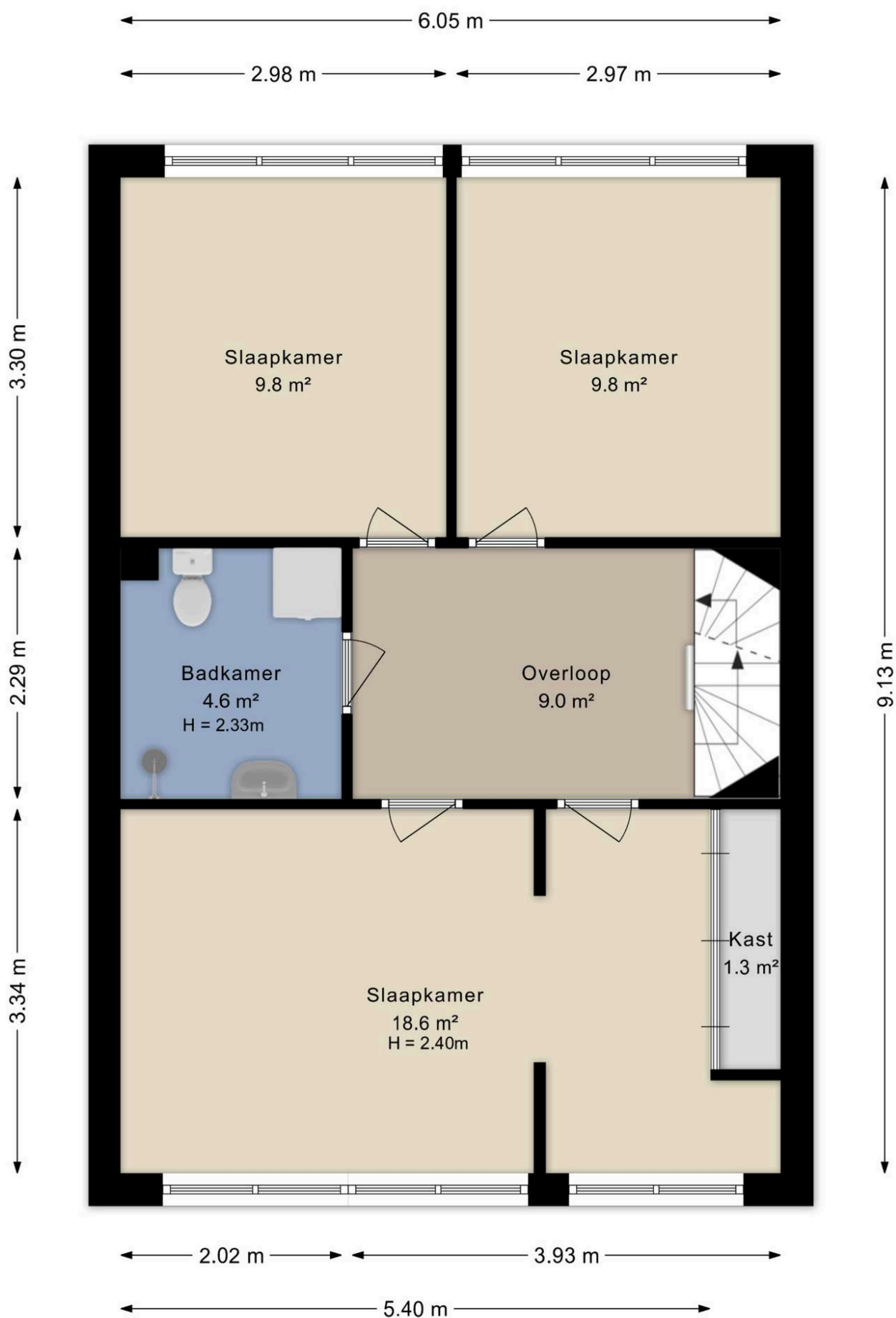






Plattegronden





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?