



TUINFLUITER 1, VEENENDAAL
€ 649.000 k.k.
www.tuinfluiter1.nl

Tuinfluiters 1, Veenendaal

Stap binnen bij Tuinfluiter 1, een veelzijdige twee-onder-een-kapwoning met carport waar ruimte en comfort centraal staan. Met een royale woonoppervlakte en tal van duurzame voorzieningen zoals vloerverwarming, een warmtepomp en zonnepanelen, biedt deze woning alles wat je nodig hebt. De sfeervolle woonkamer met gashaard vormt het hart van de woning, een heerlijke plek om te ontspannen of te genieten met vrienden en familie. De grote keuken, grenzend aan een praktische bijkeuken, biedt alle ruimte om uitgebreid te koken en op te bergen. En buiten wacht een fraai aangelegde tuin waar je volop van het buitenleven kunt genieten.

De woning ligt in een rustige, groene wijk waar je echt tot rust komt. Toch zijn alle voorzieningen dichtbij: scholen, sportfaciliteiten, winkels en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Daarnaast ligt winkelcentrum De Ellekoot op steenworp afstand, waar je terecht kunt voor al je dagelijkse boodschappen en meer. Voor natuurliefhebbers is het Ruisseveen Park letterlijk om de hoek, een heerlijke plek om te wandelen, sporten of gewoon te genieten van het groen. Daarnaast wandel/fiets je zo richting de Slaperdijk en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Met het verdwijnen van de hoogspanningsleidingen in de nabije toekomst wordt de omgeving nóg aantrekkelijker. Dit is wonen in een buurt die perfect past bij jonge gezinnen.

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op tuinfluiter1.nl voor meer informatie.

Specificaties

- Bouwjaar: 1987
- Woonoppervlakte: ca. 126 m²
- Perceeloppervlakte: 257 m²
- Energielabel: B

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst in de hal word je verwelkomd door een ruime en overzichtelijk entree. Hier vind je het toilet, de garderobe, de meterkast en een handige trapkast waar je volop spullen kunt opbergen. De warme uitstraling en nette afwerking maken dit een fijne binnenkomst.

De woonkamer is een lichte en sfeervolle ruimte dankzij de grote ramen, die een prachtig uitzicht bieden op de tuin en de groenstrook. Het natuurlijke licht maakt deze ruimte uitnodigend en comfortabel. De gashaard geeft extra warmte en gezelligheid, perfect voor lange winteravonden. Er is voldoende plek voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel, ideaal om samen te komen met vrienden en familie.

De keuken is royaal en praktisch opgezet, een waar paradijs voor kookliefhebbers. Natuurlijk is er ook de nodige inbouwapparatuur aanwezig; gaskookplaat, oven en een vaatwasser. Met voldoende werkruimte en directe toegang tot de bijkeuken kun je hier naar hartenlust experimenteren met recepten. De bijkeuken zelf is een praktische aanvulling: een ideale plek voor je koelkast en vriezer, maar ook voor de wasmachine en de droger. Vanuit de bijkeuken loop je zo de achtertuin in.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers (voorheen 3). De ouderslaapkamer is bijzonder royaal en biedt de mogelijkheid om te worden opgesplitst in twee aparte kamers, wat extra flexibiliteit geeft. Deze kamer is voorzien van een dakkapel voor extra lichtinval en op maat gemaakte kasten onder de schuine kant, waardoor de ruimte optimaal wordt benut. Wil je de huidige indeling behouden? Dan kun je overwegen om een dakopbouw op de garage te realiseren, waarmee je eenvoudig een extra slaapkamer creëert (let op: vergunning van de gemeente nodig). De tweede slaapkamer, eveneens met dakkapel, is ideaal als kinder- of logeerkamer.

De badkamer is modern en praktisch ingericht, met een wastafel en meubel, spiegel met led verlichting, een ruime inloopdouche met regendouche en een toilet. De lichte afwerking en nette betegeling zorgen voor een frisse uitstraling. Hier kun je heerlijk ontspannen na een lange dag of de dag fris beginnen in een comfortabele omgeving. De badkamer is voorzien van alles wat je nodig hebt voor optimaal gebruiksgemak.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een praktische overloop met aan beide zijden knieschotten voor extra opbergruimte en een derde slaapkamer. Deze kamer is licht en functioneel en kan ook gebruikt worden als werkplek of hobbyruimte. Dankzij de slimme indeling wordt de beschikbare ruimte optimaal benut, waardoor deze verdieping een waardevolle toevoeging is aan het huis.

Tuin

De achtertuin is een heerlijke plek om tot rust te komen. De tuin is fraai aangelegd met een groot terras, groen en voldoende ruimte om te tuinieren, te spelen of gewoon lekker buiten te zitten. Dankzij de royale afmetingen biedt de tuin volop mogelijkheden om het helemaal naar eigen wens in te richten, van een gezellige loungehoek tot een ruime eettafel voor barbecues met vrienden en familie.

De voortuin is eveneens keurig onderhouden en draagt bij aan de nette uitstraling van de woning. Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit met plek voor twee auto's, waarvan één onder de carport kan staan. De carport is extra hoog, wat het ideaal maakt voor het stallen van een camper of caravan. Dit maakt de woning niet alleen aantrekkelijk voor gezinnen, maar ook voor reisliefhebbers.

Goed om te weten

- Voor deze woning is energielabel B afgegeven;
- De 8 zonnepanelen (2023) zijn ideaal voor lagere energiekosten;
- HR-combiketel (Remeha, 2009) en gekoppelde warmtepomp (2021) voor duurzame verwarming;
- Vloerverwarming op de begane grond voor optimaal comfort;
- Mogelijkheid voor dakopbouw op de garage (vergunningsplichtig);
- Aanvaarding in overleg.

Benieuwd naar deze sfeervolle woning? Plan dan snel een bezichtiging via ons kantoor. Wij laten je graag zien waarom Tuinfluiter 1 jouw droomhuis is!

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

Vraagprijs	€ 649.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1987
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	126 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Perceeloppervlakte	257 m ²
Inhoud	525 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 inloopdouche, 1 toilet, 1 wastafel en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie, Kabel TV en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel en warmtepomp
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Remeha gas gestookt uit 2009, eigendom

Kadastrale gegevens

Veenendaal D 6729	
Oppervlakte	257 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuin en voortuin
Achtertuin	68 m ² (7.5m diep en 9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren
--------------------------	---------------------------------------

Garage

Soort garage	Aangebouwd stenen
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Voorzien van elektra en voorzien van water

Tuinfluit 1, Veenendaal





























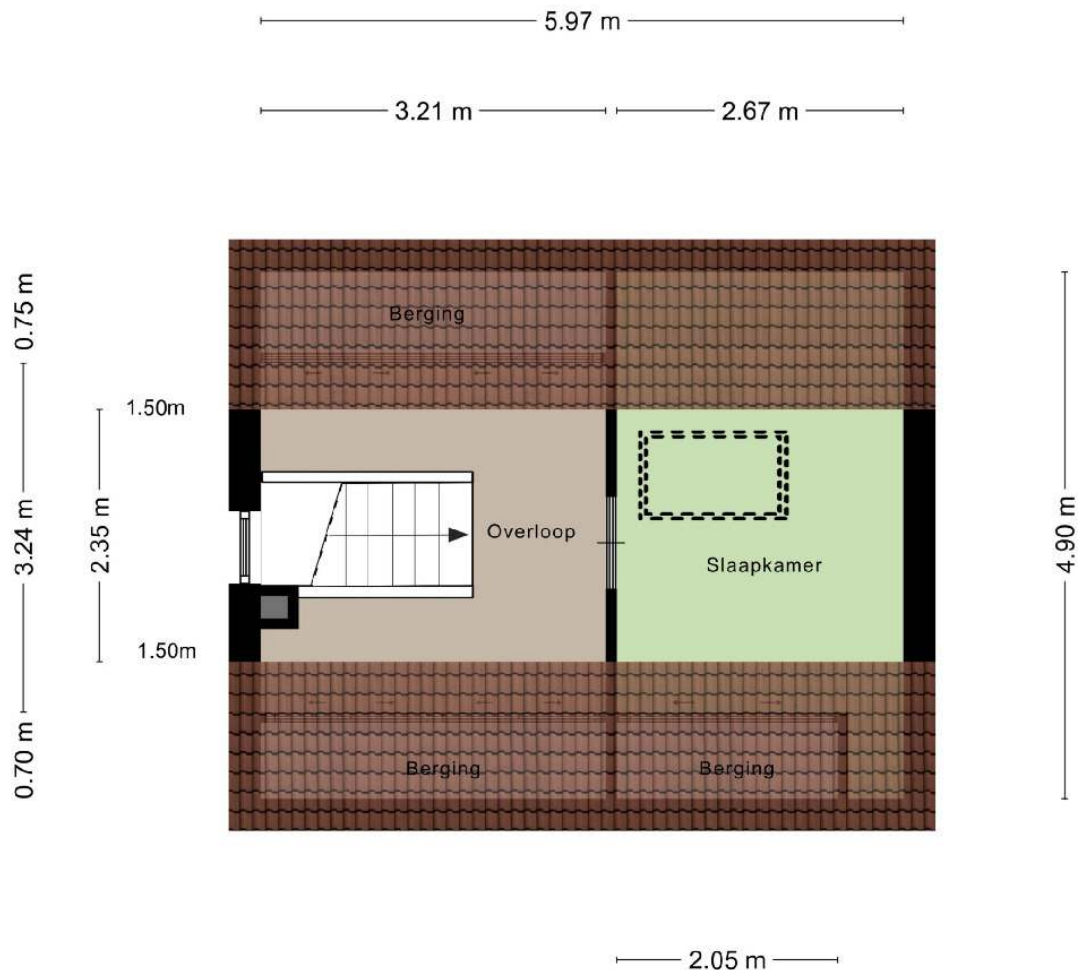




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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?