

TE KOOP
€ 419.000 K.K.



'T Koetshuis 16
3902 RG Veenendaal



Inleiding

LET OP! De genoemde prijs betreft een inzetprijs – de inzetprijs is het minimale bedrag wat u als koper dient te bieden om in onderhandeling te komen met verkoper(s). De vraagprijs bedraagt € 439.500,- k.k.

Deze royale woning is zeer fraai gelegen aan een brede watergang. Dit plezier aan het water wordt gefaciliteerd door een schitterende vlonder aan het water, een extra zonneterras en een heerlijke veranda! U kunt zich voorstellen hoe prettig dit moet zijn op de zomerdag.

Qua ruimte geen gebrek, ter illustratie: deze woning heeft een inhoudsmaat van 603 m³, een woonoppervlakte van 155 m² en een riant in pandige garage.

Volgens de huidige bewoners is de leefkeuken het fijnste vertrek. Met aan de tuinzijde een riant schuifpui en naar de woonkamer toe de stalen en-suite deuren, een moderne keukenopstelling, voldoende ruimte voor een gigantische eettafel en daarnaast zelfs nog plek voor een fijne leeshoek. Allemaal ingrediënten die dit tezamen met een gezinsleven maken tot de gezelligste plek van het huis. Dit is wooncomfort in het kwadraat.



Ligging en indeling

De ruime oprit (met twee parkeerplekken op eigen terrein), 18 zonnepanelen, een tweetal balkons op het zonnige zuiden en een mooie ligging in de wijk Dragonder-Noord vullen uw woonbehoeften naadloos aan.

Begane grond

Via de voortuin (2018) met twee auto opstelplaatsen komen wij bij de entree van de woning. De riante hal geeft toegang tot de bijkeuken, de toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje), de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping met een prachtige spiltrap en de doorgang naar de woonkamer. De doorzonwoonkamer heeft veel lichtinval, een Chinees lestenenvloer met vloerverwarming, een sfeervolle gaskachel en beschikt over prachtige stalen en-suite deuren. Via deze pui vinden wij doorgang naar de ruime leefkeuken. Bij binnenkomst wordt uw aandacht direct getrokken door het panoramazicht op de achtertuin (de antracietkleurige aluminium pui over de gehele breedte van de woning haalt “buiten naar binnen” en visa versa). De grote eettafel verradt direct dat dit één van de belangrijkste plekken is in de woning. De keuken met schiereiland (2009) heeft een directe verbinding met de eethoek.



Ligging en indeling

Het vergt dus weinig inbeeldingsvermogen dat deze ruimte zich leent voor familiediners, late avondjes borrelen etc. De keuken beschikt over de volgende apparatuur: een 4-pits keramische kookplaat, een combimagnetron, een vaatwasser en een koelkast. Verder is er veel opbergruimte aanwezig en een verlaagd plafond met spotjes.

Vanuit de keuken is er een loopdeur naar de veranda (achtertuin), maar ook een doorgang naar de bijkeuken met de witgoedaansluitingen. Vanuit de bijkeuken is er zowel een doorgang naar de hal als naar de garage van ruim 19 m².

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn er een viertal slaapkamers te bereiken. Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een dakkapel en een inbouwkast met CV-opstelling (Nefit Ecomline HR, 2000). Daarnaast treffen we de toiletruimte en badkamer I.

Badkamer I is voorzien van een wastafel en douchecabine. Slaapkamer II is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een aangrenzend balkon (op het zonnige zuiden). Slaapkamer III is eveneens aan de voorzijde gelegen en ook voorzien van een eigen balkon en tevens een vanuit de kamer te bereiken badkamer.



Ligging en indeling

Badkamer II is voorzien van een wastafel in meubel, een design radiator en een ligbad met whirlpool. Slaapkamer IV is aan de achterzijde gelegen en uitgerust met een dakkapel. De van oorsprong vijfde slaapkamer is thans omgetoverd tot inloopkast. Het is eenvoudig deze kamer weer tot slaapkamer te maken. In deze vijfde kamer is een vaste trap naar de zolderverdieping gerealiseerd.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap komen wij bij de riante zolderruimte. De ruimte leent zich voor een werkplek, zoals de huidige eigenaren dit ook hebben gecreëerd. Verder is hier veel opbergruimte aanwezig (knieschotten) en twee grote Velux dakramen.



Ligging en indeling

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1975;
- Energielabel B;
- Verwarming en warmwater middels CV-ketel (Nefit Ecomline HR, 2000);
- Een vijftal slaapkamers, een ruime leefkeuken en een tweetal badkamers;
- De tuin beschikt over een veranda, diverse zitplekken en uitzicht op een brede watergang;
- Ruime oprit waar met gemak twee auto's kunnen worden geparkeerd;
- De begane grond vloer is volledig geïsoleerd, de woning is voorzien van dubbele beglazing en triple beglazing. Verder zijn er 18 zonnepanelen aanwezig aan de voorzijde van de woning;
- Levensloopbestendig wonen? De inpandige garage is geschikt te maken als extra slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Op korte afstand van wijkwinkelcentrum 'Aller Erf', dichtbij het Dragonderpark, scholen, sportaccommodaties en nog vele andere voorzieningen;
- We nodigen u van harte uit voor een vrijblijvende bezichtiging. Wees welkom en laat u door onze makelaars enthousiasmeren en informeren.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 419.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	301 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	155,1 m ²
Inhoud	603 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	36,8 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2
Aantal balkons	2

Locatie

Ligging	Aan water In woonwijk Nabij school Nabij snelweg
Type	Achtertuin
Oriëntering	Noorden
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin

Kenmerken

Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2000
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

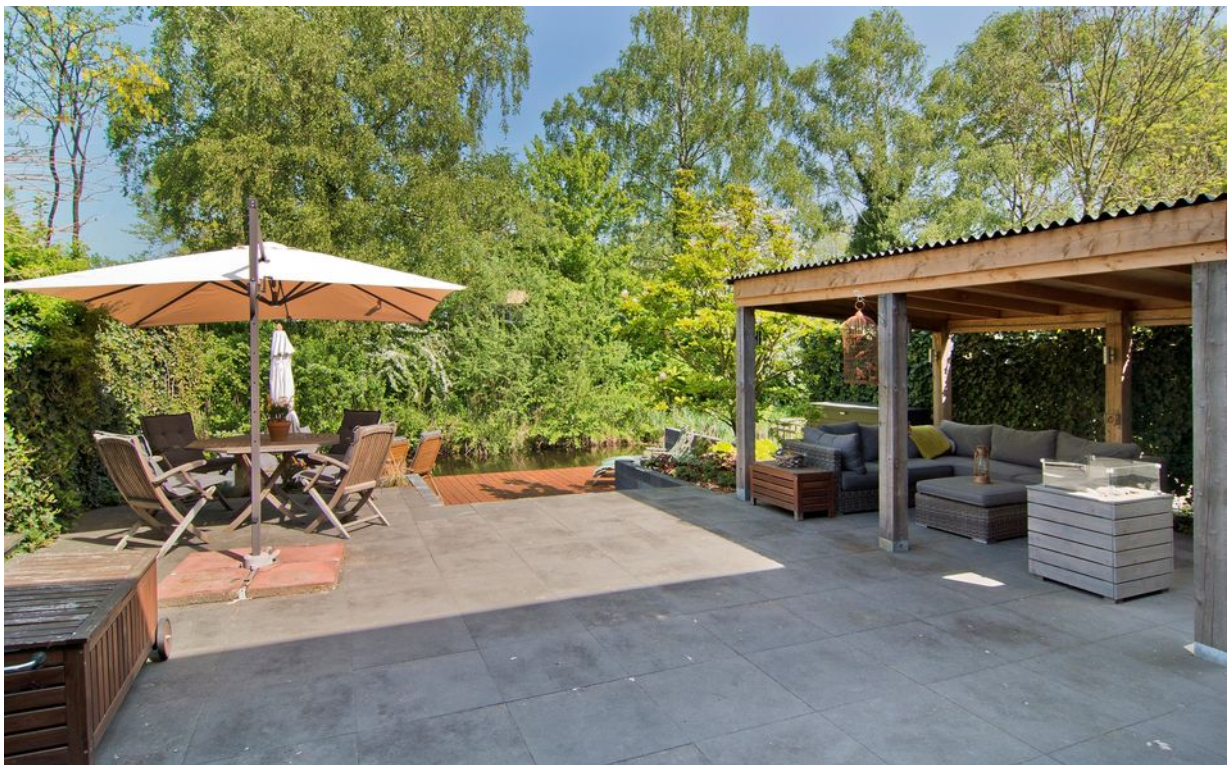
Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gaskachels
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft een balkon	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



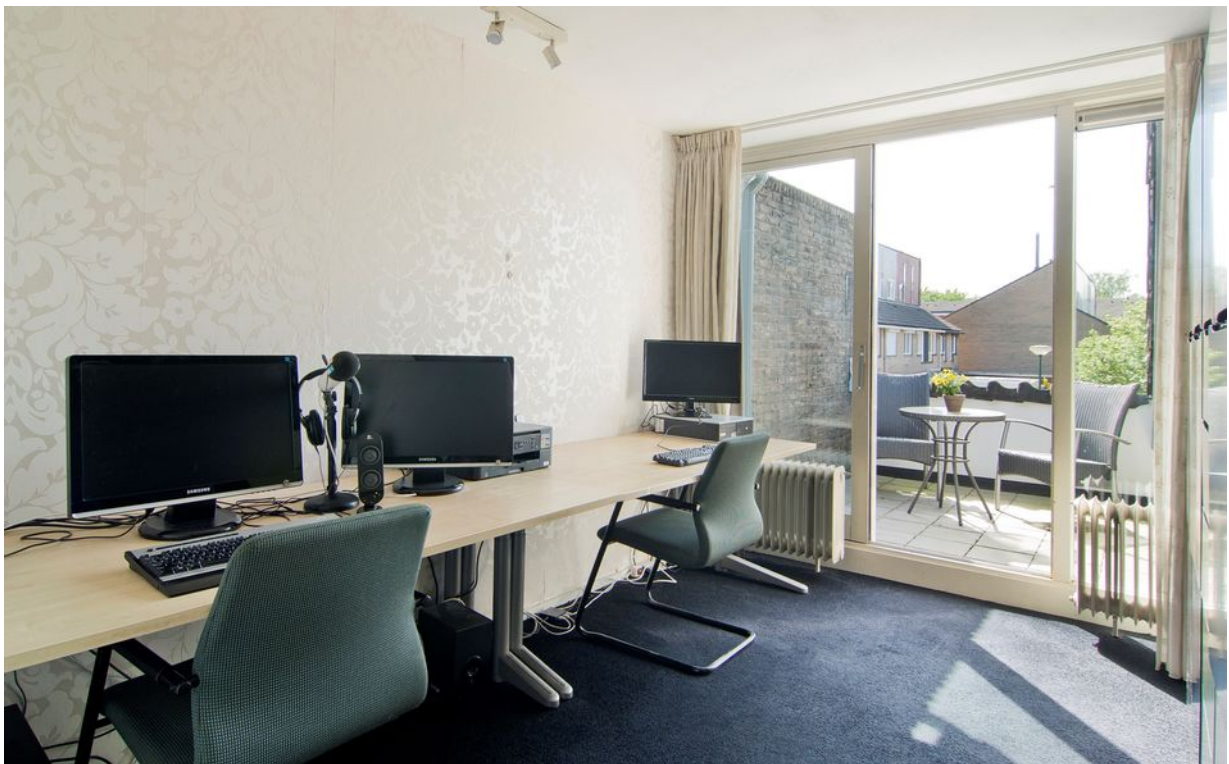
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



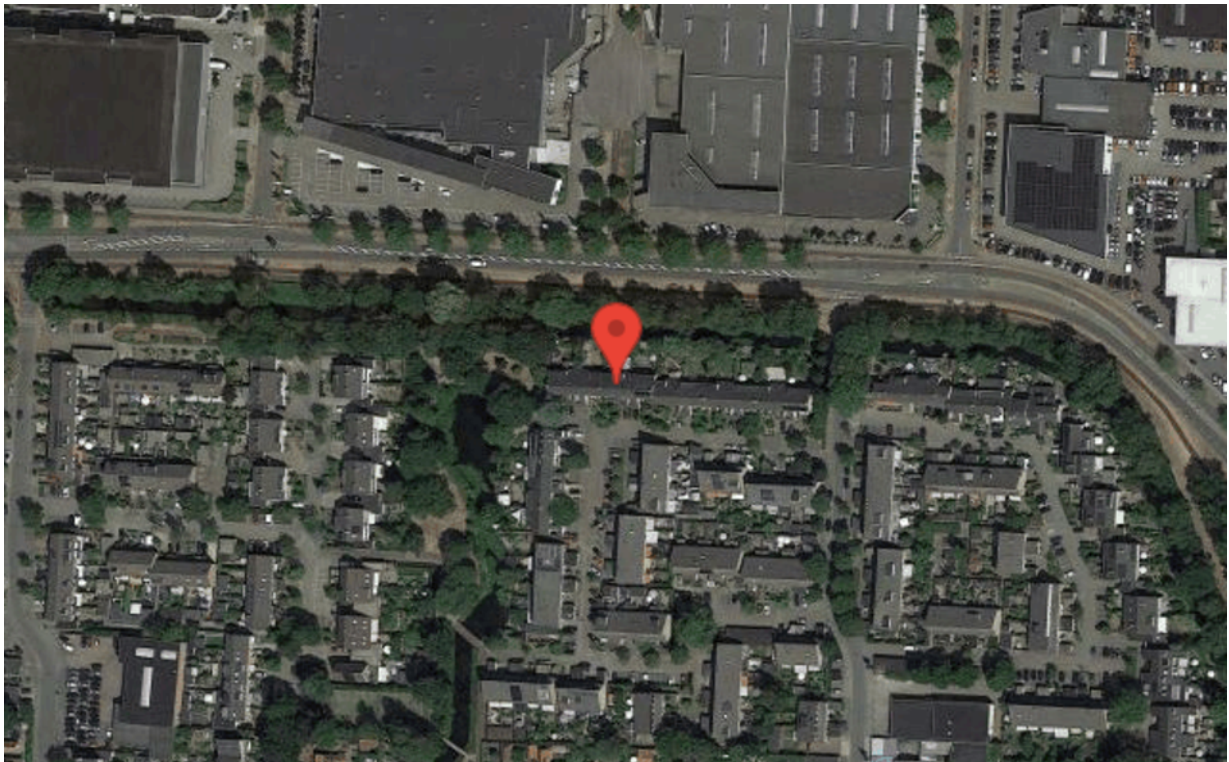
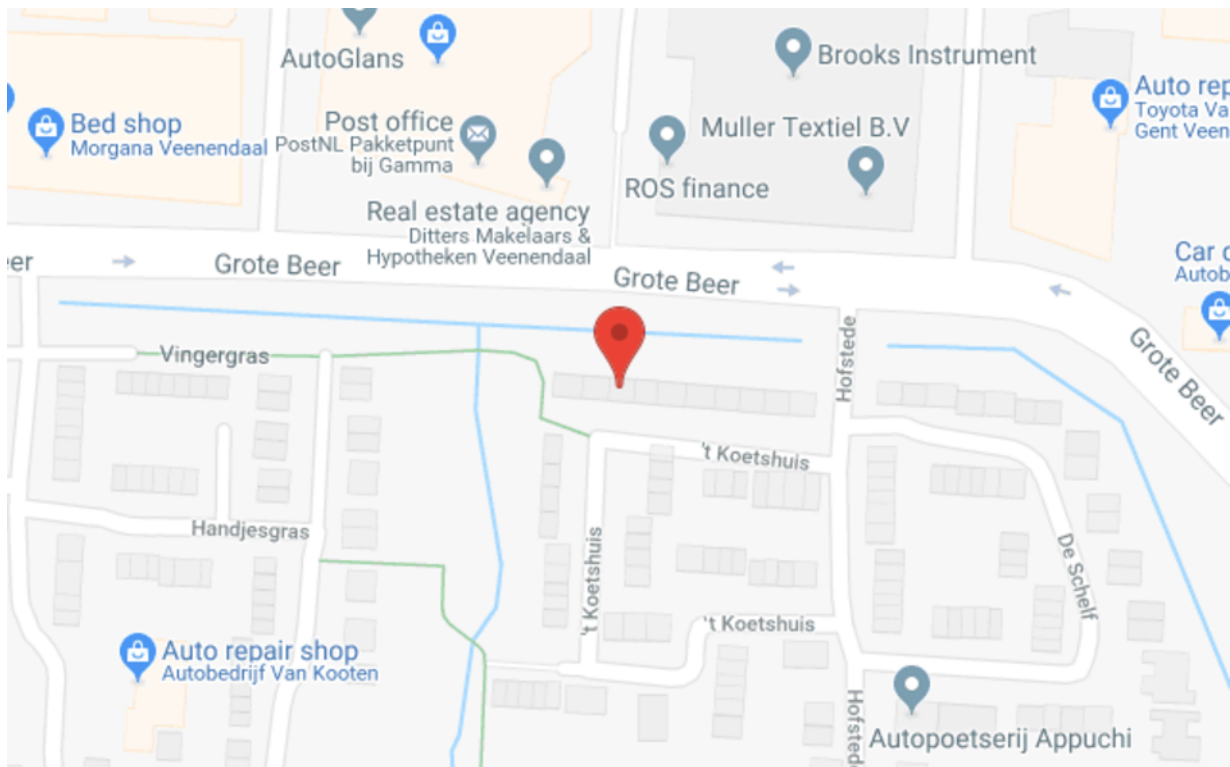
Foto's



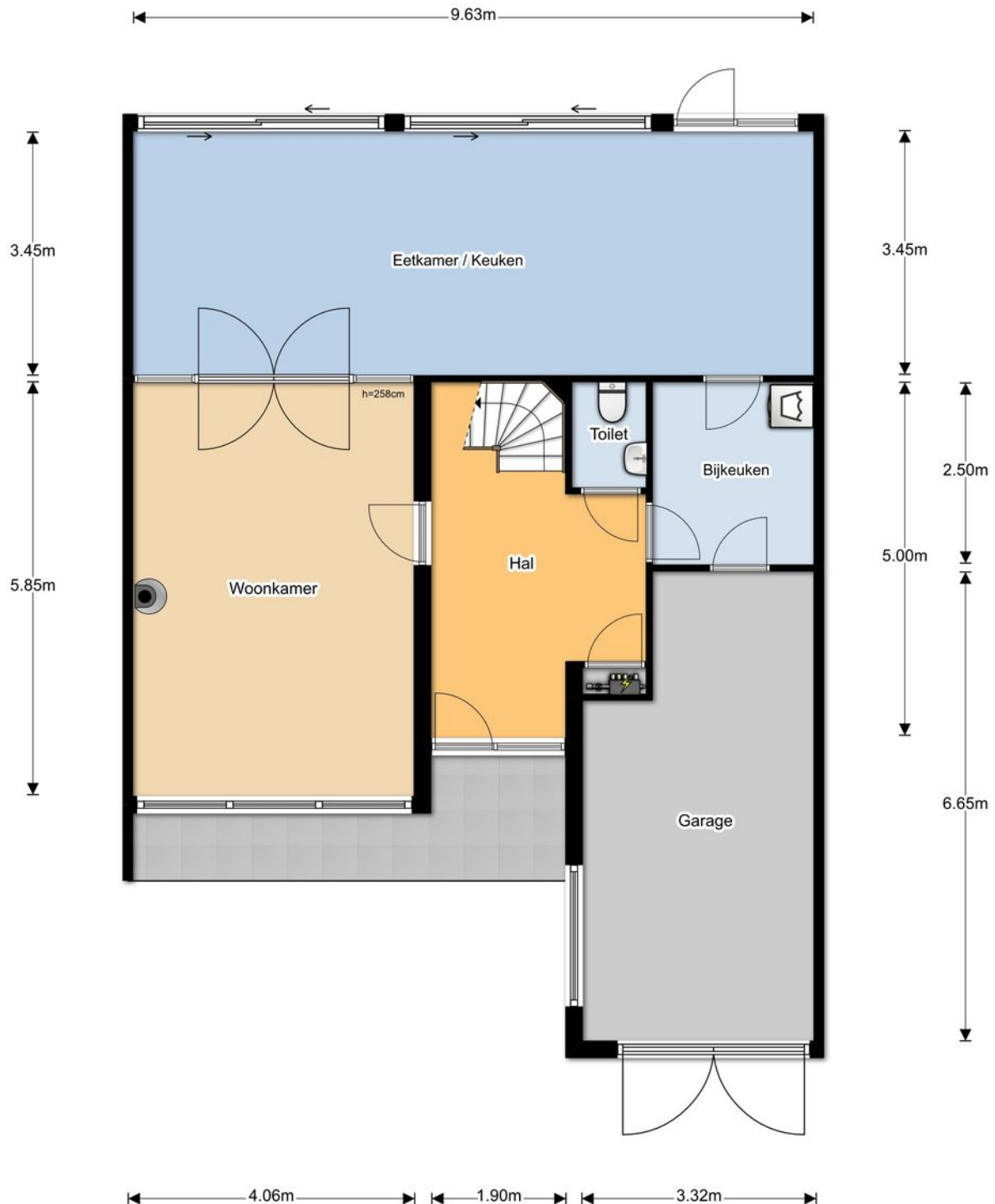
Foto's



Google maps



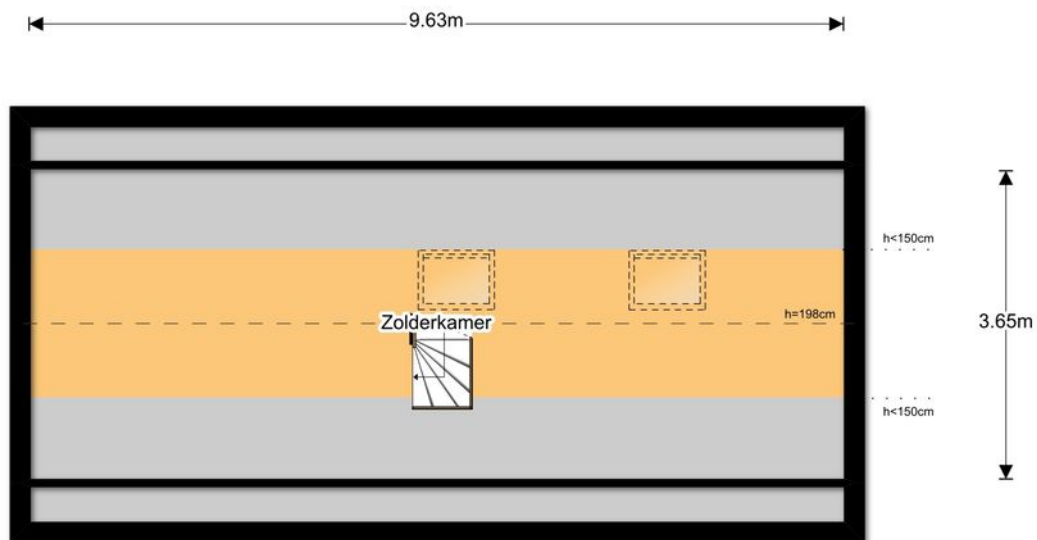
Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen





Vastgoed Concept B.V.

Stationsstraat 74
3905 JK Veenendaal
0318-504345
info@vastgoedconcept.nl