



**ZONNENBERG**  
MAKELAARDIJ  
EXCLUSIEF WONEN

**Kerkewijk**  
Veenendaal

**104**



## Met trots presenteren wij u middels deze glossy de woning!

Als koper heeft u tegenwoordig veel aanbod om uit te kiezen en dat vraagt om een goed plan van aanpak en een onderscheidende manier van presenteren.

Wij van Zonnenberg Makelaardij hebben daarin wat te bieden! Samen met de opdrachtgever verrichten wij al het mogelijke om de woning optimaal te presenteren in de woningmarkt middels o.a. deze exclusieve glossy. Elementen die u hierin terug vindt zijn professionele fotografie waaronder detail- en hoogtefotografie, krachtige teksten, plattegronden en stylingadvies.

Kortom, deze glossy is met alle mogelijke aandacht tot stand gebracht en wij zijn dan ook trots dat wij deze woning aan u mogen presenteren. Met deze glossy bieden wij u een mooie houvast van hoe de woning er in werkelijkheid uitziet.

Namens ons hele team wens ik u veel lees- en kijkplezier.

Met vriendelijke groet,

Wistik Zonnenberg  
Register Makelaar/Taxateur o.z. & Eigenaar





# Intro

De charmes van deze twee-onder-een-kapvilla zullen u vanaf de eerste oogopslag verleiden. Prachtige jaren '30 elementen, zoals een vestibule, glas-in-lood ramen en een eetkamer en-suite, vormen hier de basis voor een flinke dosis karakter en authenticiteit.

Zoals het exterieur doet vermoeden, is deze charmante woning ruim opgezet. Met 195 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte, een perceel van ruim 720 m<sup>2</sup> en een bijgebouw van circa 157 m<sup>2</sup> biedt deze woning veel ruimte om aan al uw woonwensen te voldoen. De woning beschikt standaard over vijf slaapkamers, een tweetal badkamers en een multifunctioneel bijgebouw dat voor diverse doeleinden geschikt is. Of het nu gaat om mantelzorg, een praktijk of kantoor aan huis, voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en motoren, of het realiseren van een eigen mancave, op Kerkewijk 104 is het allemaal mogelijk.

Op het gebied van duurzaamheid is de woning uitgerust met zestien zonnepanelen.





# Info

Het fijne van wonen aan de Kerkewijk is dat u op loopafstand bent van het bos, het levendige centrum met al haar voorzieningen, het theater 'de Lampegiet', en het NS-treinstation Veenendaal-Centrum.







# Woonkamer

Bij binnenkomst in deze charmante jaren '30 villa komt u in de ruime en sfeervolle hal (15 m<sup>2</sup>), die direct de toon zet met zijn authentieke details. De prachtige vestibule geeft toegang tot een lichte en uitnodigende kantoorruimte (5,5 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde, ideaal voor thuiswerken of als rustige studeerkamer. Vanuit de hal bereikt u het gastentoilet.

Vanuit de hal komt u direct in de riante woonkamer (28,8 m<sup>2</sup>). Deze ruimte ademt karakter door de hoge plafonds, grote ramen en originele jaren '30 details. De woonkamer is een perfecte plek om te ontspannen, met veel natuurlijk licht dat de kamer binnenstroomt.









# Keuken

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de eetkamer (19 m<sup>2</sup>), verbonden door prachtige en-suite deuren. De eetkamer biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel, waar u kunt genieten van diners met familie en vrienden.

De eetkamer leidt naar de ruime keuken (10,7 m<sup>2</sup>). Deze keuken is ideaal voor culinaire liefhebbers, met veel werkruimte en moderne voorzieningen, terwijl de sfeer van het verleden behouden is. Grenzend aan de keuken vindt u de bijkeuken (5,5 m<sup>2</sup>), een praktische ruimte voor extra opslag, het doen van de was of als bijkeuken voor extra apparatuur.



# Slaapkamer & badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, elk met hun eigen unieke charme. De grootste slaapkamer (22,5 m<sup>2</sup>) heeft toegang tot een zonnig balkon, waar u 's ochtends kunt genieten van een kopje koffie terwijl u uitkijkt over de voortuin. De tweede slaapkamer (16 m<sup>2</sup>) en derde slaapkamer (10,5 m<sup>2</sup>) bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De centraal gelegen badkamer (6,2 m<sup>2</sup>) is stijlvol en praktisch ingericht, voorzien van een bad, aparte douche, een toilet en een wastafel. De overloop (6,7 m<sup>2</sup>) biedt toegang tot alle kamers en straalt sfeer uit door de originele jaren '30 details.

De tweede verdieping is verrassend ruim en biedt nog eens twee slaapkamers, beiden voorzien van dakramen die zorgen voor een mooie lichtinval. De grootste slaapkamer (12 m<sup>2</sup>) is perfect als kinderkamer of gastenverblijf. De tweede slaapkamer (9 m<sup>2</sup>) kan dienen als kinderkamer of hobbyruimte. Daarnaast is er een tweede bescheiden badkamer aanwezig op deze verdieping, wat het comfort en gemak in huis vergroot.

Ook de overloop geeft, mede dankzij haar dakkapel, de nodige extra ruimte. Deze indeling biedt volop ruimte en mogelijkheden voor een gezin.











# Tuin

De tuin is een prachtige verschijning, aangelegd onder architectuur. Zowel de oprit als de achteruitgang aan de Groen van Prinstererstraat bieden voldoende parkeergelegenheid.







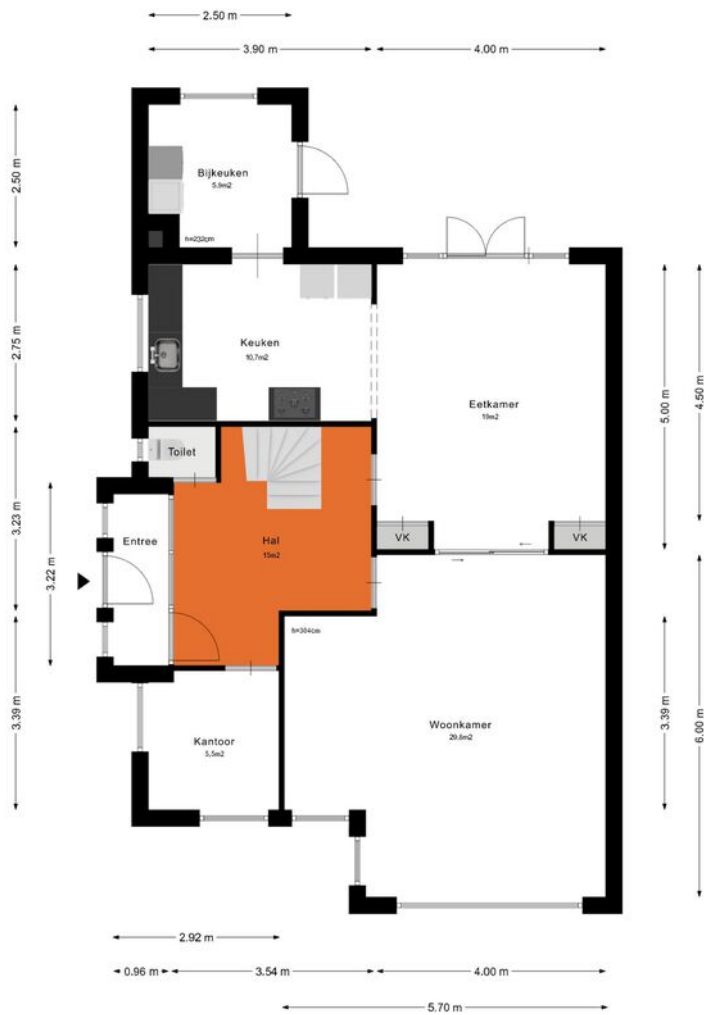
# Bijgebouw

Het bijgebouw is royaal bemeten en biedt een blanco canvas voor de nieuwe bewoner om naar eigen inzicht in te richten. Met een vloeroppervlakte van 157 m<sup>2</sup> zijn de mogelijkheden vrijwel onbeperkt. Oorspronkelijk was dit gebouw in gebruik als dierenartsenpraktijk, maar momenteel doet het dienst als stalling voor fietsen en een motor.

In overleg met de gemeente kunt u dit bijgebouw geheel naar eigen wens invullen. Denk bijvoorbeeld aan een sfeervolle tuinkamer waar u kunt ontspannen, een uitgebreide hobbyruimte voor uw creatieve projecten, een privé gym voor uw dagelijkse workouts, of een kantoor aan huis om ongestoord te kunnen werken. Met zoveel ruimte kunt u zelfs meerdere van deze opties combineren. Of waarom niet het hele lijstje realiseren? De mogelijkheden zijn eindeloos en het bijgebouw biedt u de flexibiliteit om uw leefwensen volledig te vervullen.

Ook de mogelijkheid van mantelzorg is een passende invulling.





## BEGANE GROND



## 1e VERDIEPING

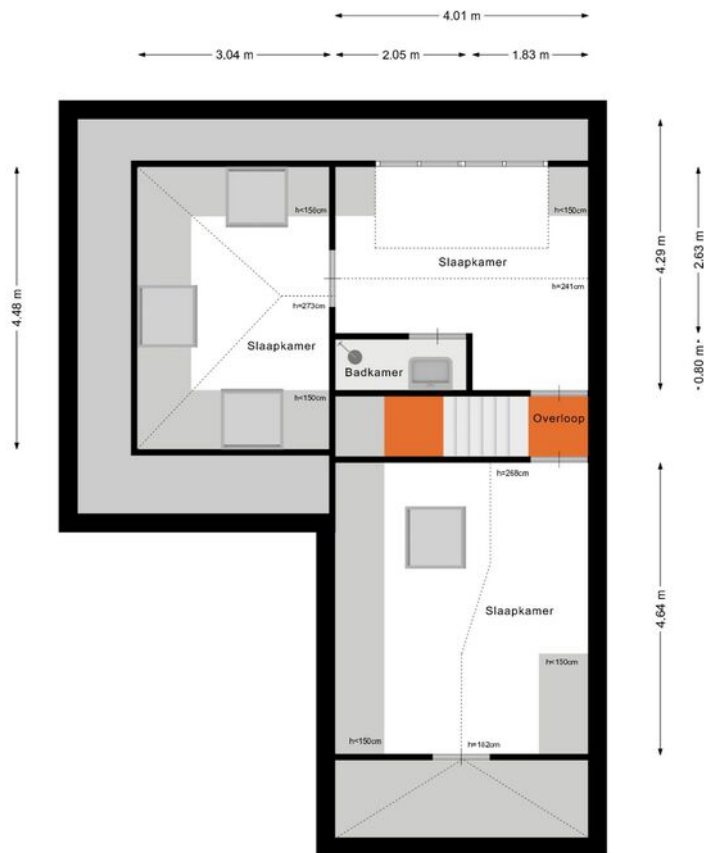
# Kenmerken

## Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	195m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	9m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	6m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	157m <sup>2</sup>

## Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Veenendaal
Sectie	B
Nummer	4679



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvering kunnen geen aanspraken worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

2e VERDIEPING



### Algemene gegevens

Type woning: 2 onder-1-kapvilla

Bouwjaar: 1935

Aantal kamers: 8

Aantal slaapkamers: 5

Aantal badkamers: 2 badkamers

Parkeerruimte: op eigen terrein

Aanwezig: balkon, vrijstaande houten berging

Ligging tuin: westen

Tuin bereik: via de zijkant en achterom



**WISTIK**

ZONNENBERG

Register Makelaar/Taxateur  
Eigenaar



**JORDY**

VAN KREEL

Makelaar Wonen



**MARK**

VAN DEN BERG

Register Makelaar/Taxateur



**GERT**

VAN GROOTHEEST

Makelaar



### Technische gegevens

Warmwatervoorziening: CV-ketel van Remeha Avanta (CW5),  
gas gestookte combiketel uit 2021, eigendom

Verwarmvoorziening: CV-ketel, vloerverwarming in de keuken,  
houtkachel

Voorzieningen: 16-PV panelen aanwezig (eigendom, 2018)

Isolatie: De spouwmuur en vloeren zijn na-geïsoleerd

Dubbelglas: Grotendeels dubbelglas

Glasvezel aanwezig

### ZONNENBERG MAKELAARDIJ B.V.

Kantoor Veenendaal

☎ 0318 - 55 96 00

📍 Kerkewijk 108

3904 JG Veenendaal

Kantoor Rhenen

☎ 0317 - 22 80 18

📍 Frederik van de Paltshof 12

3911 LB Rhenen

Kantoor Ede-Wageningen

☎ 0318 - 79 60 05

📍 Stationsweg 94 B

6711 PW Ede

🏠 Maandag t/m vrijdag 09.00 - 12.30 & 13.30 - 17.30 uur

Kantoor Rhenen 1e zaterdag van de maand 09.00 - 13.00 uur.

Kantoor Ede-Wageningen op afspraak geopend

Buiten onze kantooortijden kunt u in overleg uiteraard een

afspraak maken.

Volg ons op:

 / zonnenbergmakelaardij

🌐 [www.zonnenbergmakelaardij.nl](http://www.zonnenbergmakelaardij.nl)

✉ [info@zonnenbergmakelaardij.nl](mailto:info@zonnenbergmakelaardij.nl)