



**PATRIMONIUMLAAN 116**  
**VEENENDAAL**







# INTRO

Karakteristieke jaren '30 charme met een achtertuin die echt de diepte in gaat

Zoekt u een woning waar sfeer en modern wooncomfort moeiteloos naast elkaar bestaan? Aan de Patrimoniumlaan 116 komt het karakter van een jaren '30 woning samen met een afwerking die direct verzorgd en eigentijds aanvoelt. Binnen zorgen de lichte leefruimtes, rustige kleurstellingen en de strakke afwerking voor een prettige woonomgeving waar weinig meer hoeft te gebeuren. Tegelijkertijd geven details als de dakkapellen, openslaande tuindeuren en de diepe achtertuin deze woning nét dat extra gevoel van ruimte.

Patrimoniumlaan 116 ligt in een groene woonstraat in Veenendaal met veel karakteristieke bebouwing uit dezelfde periode. In de directe omgeving bevinden zich supermarkten, basisscholen, sportvoorzieningen en diverse winkels op loopafstand.





# WOONKAMER

Aangekomen bij de woning valt de verzorgde uitstraling van de voorzijde op, met parkeren op eigen terrein en een nette voortuin die goed aansluit bij het karakter van de woning.

Via de entreehal met trapopgang is er toegang tot de leefruimte. Aan de voorzijde is plek voor een sfeervolle zithoek, waar de grote raampartij zorgt voor een prettige lichtinval en uitzicht op de rustige straat. Verder richting de achterzijde ontstaat vanzelf ruimte voor een royale eethoek, direct grenzend aan de openslaande tuindeuren.

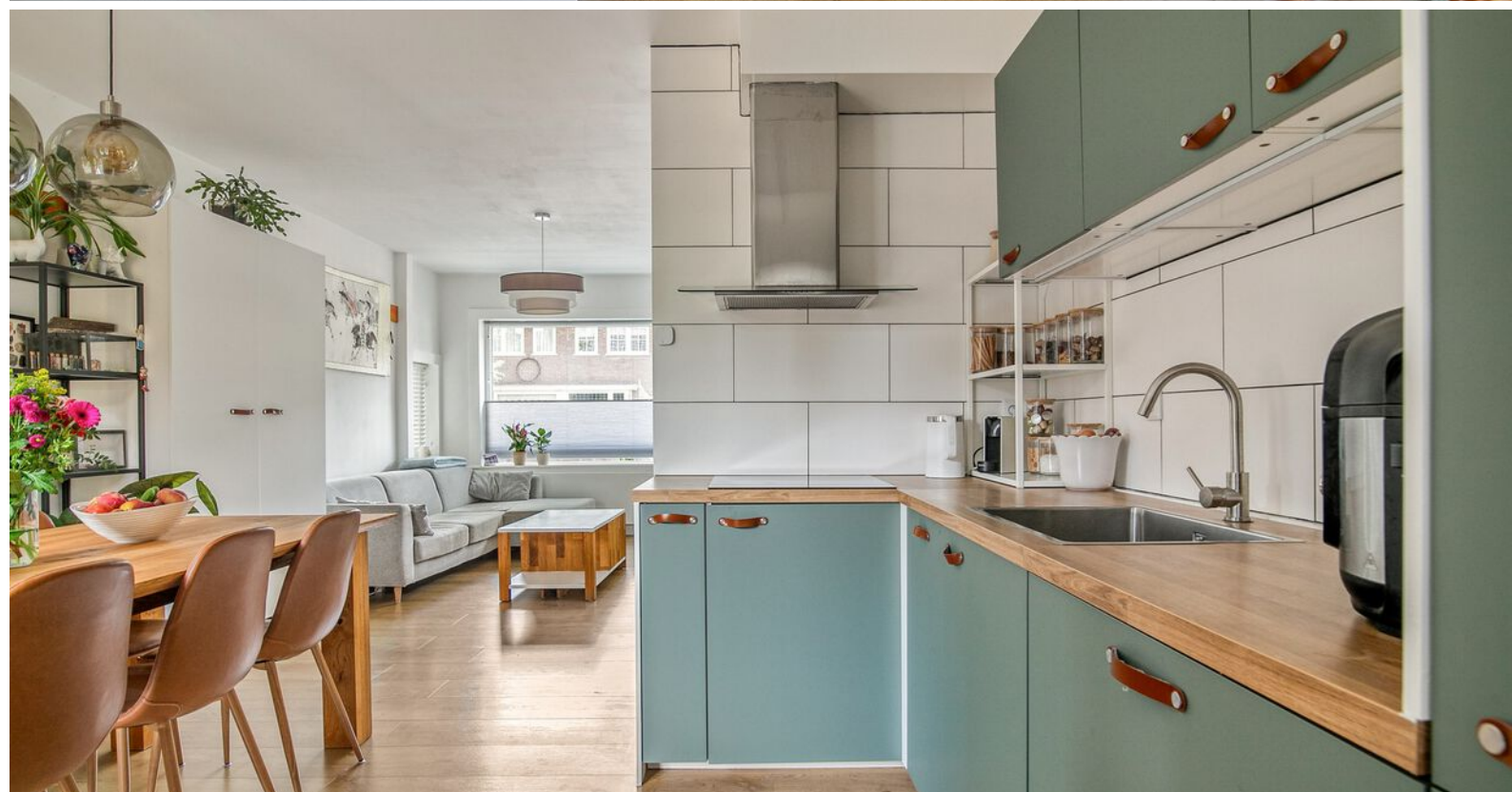


# KEUKEN

Aansluitend ligt de moderne keuken in hoekopstelling, uitgevoerd in eigentijdse tinten en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De combinatie van de houtlook werkbladen, strakke wandtegels en rustige kleurstelling geeft de ruimte een moderne uitstraling.

Verder bevinden zich op de begane grond een modern toilet met fonteintje en de doucheruimte, die netjes is afgewerkt en voorzien van een regendouche.







# 1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee slaapkamers en een tweede toiletruimte.

Beide slaapkamers beschikken over een dakkapel, waardoor niet alleen extra ruimte ontstaat, maar ook veel daglicht binnenvalt. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullend meubilair, terwijl de tweede kamer zich goed leent als slaap-, werk- of hobbykamer.



# SANITAIR

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een modern toilet met wastafelmeubel voorzien van opbouwkom, wand gemonteerde kraan en een verlichte spiegel.



# 2e VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich de zolderkamer, afgewerkt met een Hongaarse puntvloer van vinyl en voorzien van een dakraam dat zorgt voor natuurlijk daglicht.

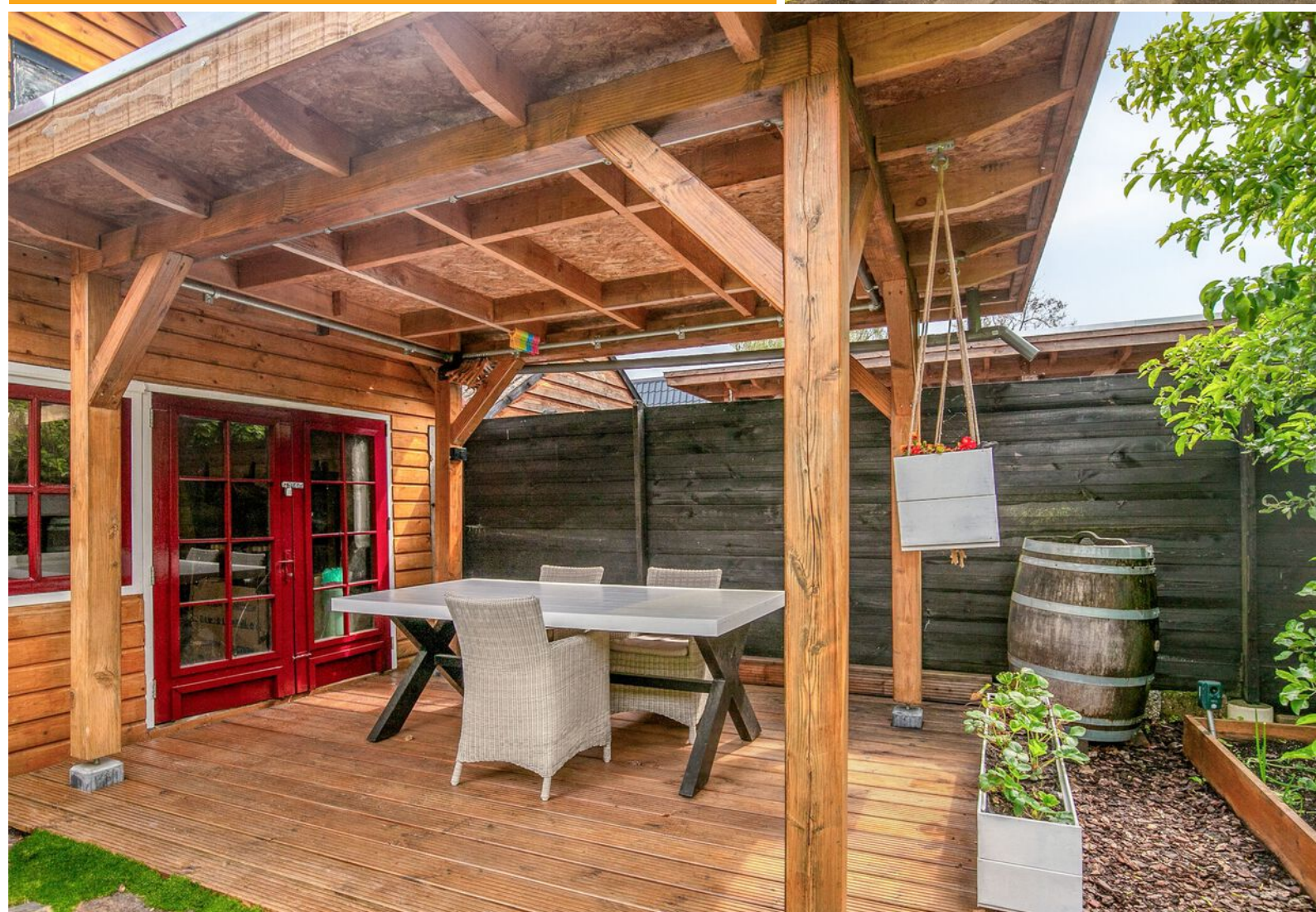
Door de schuine kapconstructie en de zichtbare lijnen van het dak heeft deze ruimte een eigen sfeer, waardoor deze verdieping zich uitstekend leent als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

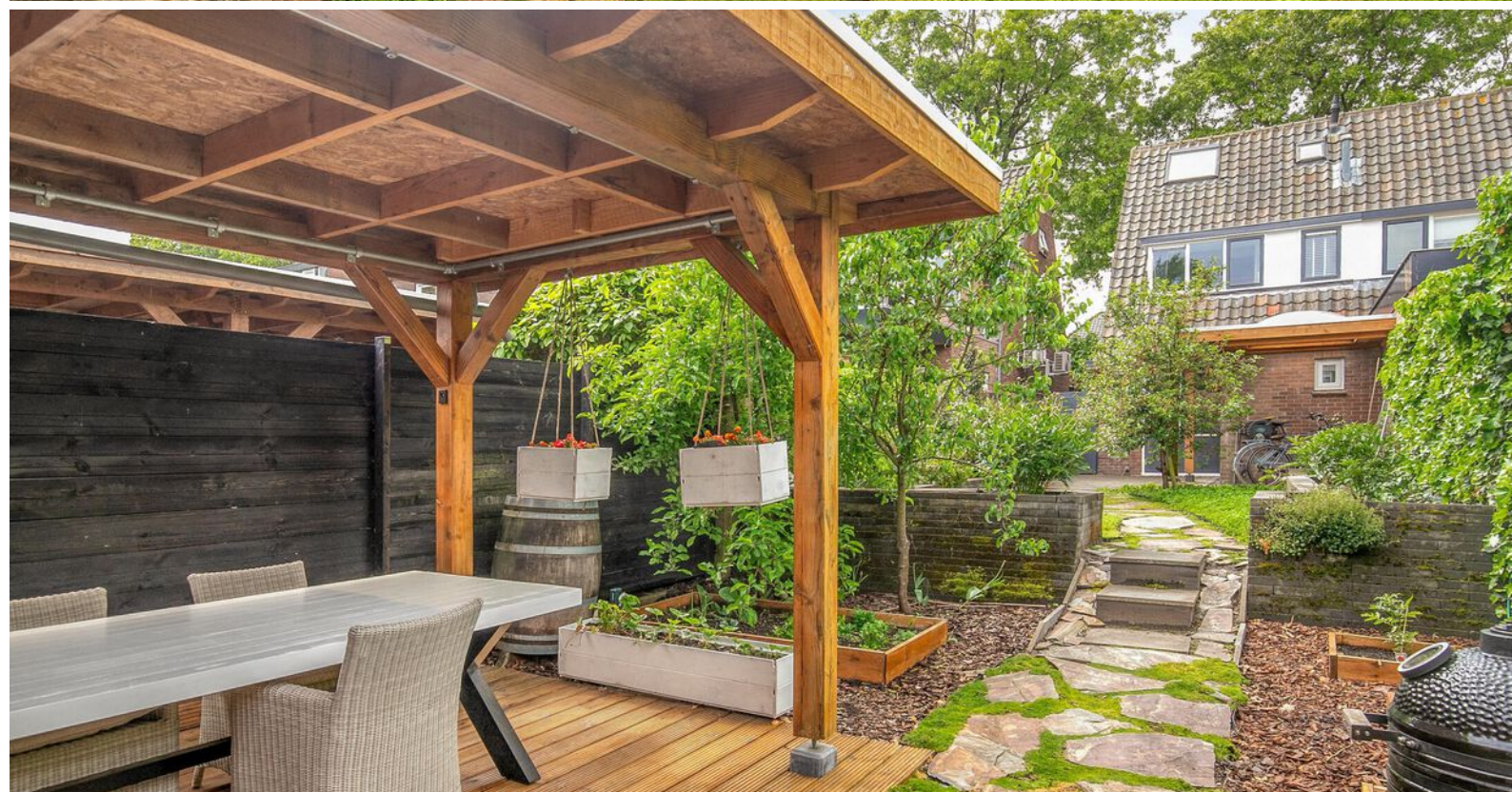


# TUIN

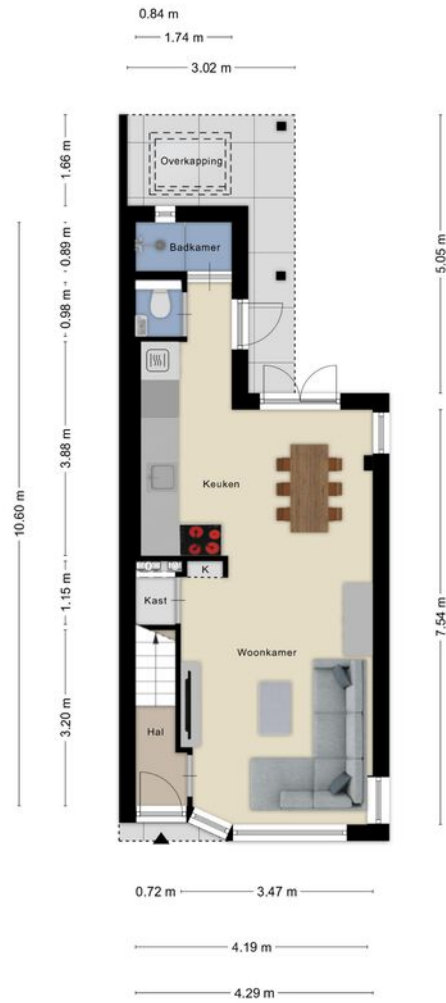
Achter de woning ligt een opvallend diepe en beschutte achtertuin met een afwisselende inrichting van groen, terrassen en looppaden. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping met lichtkoepel. En verderop in de tuin staat een royale berging met aangrenzende overkapping, waardoor ook op minder zonnige dagen buiten genoten kan worden. Dankzij de grootte van deze ruimte is er volop plek voor fietsen, opslag of hobbygebruik. De berging is voorzien van openslaande deuren en een praktische vliering voor extra opslag.

Door de diepte van het perceel ontstaat een tuin die niet alleen veel privacy biedt, maar ook op verschillende momenten van de dag prettig gebruikt kan worden.





# BEGANE GROND



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

## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

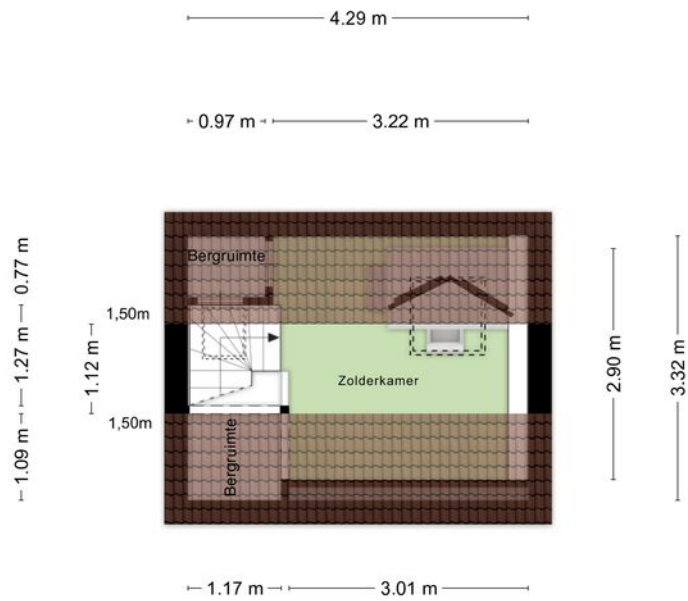
Gebruikersoppervlak wonen	64m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	5m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	8m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	31m <sup>2</sup>
Inhoud woning	243m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	230m <sup>2</sup>

## 1e VERDIEPING



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

## 2e VERDIEPING



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

# KENMERKEN

## Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

Veenendaal

Sectie

B

Nummer

4898



## ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: 2-onder-1-kapwoning  
Bouwjaar: 1938  
Aantal kamers: 4  
Aantal slaapkamers: 3  
Aantal badkamers: 1  
Parkeerruimte: op de eigen oprit en in de directe omgeving aanwezig  
Aanwezig: oprit, veranda, grote vrijstaande berging met verdieping, overkapping en aanbouw woonruimte  
Ligging tuin: noord  
Tuin bereik: via de woning en een achterom

## TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: HR cv-ketel, Remeha, bouwjaar 2021 + infrarood panelen  
Verwarmvoorziening: HR cv-ketel, Remeha, bouwjaar 2021  
Zonnepanelen: niet aanwezig  
Voorzieningen: vliering/verdieping op de grote vrijstaande berging  
Mechanische ventilatie: niet aanwezig  
Isolatie: dak, spouw- en vloerisolatie aanwezig  
Dubbel glas: geheel (grotendeels HR++)  
Glasvezel kabel aanwezig  
Kozijnen: hout

## ONZE ADVISEURS



**WISTIK**  
ZONNENBERG  
Register Makelaar/Taxateur  
Eigenaar



**JORDY**  
VAN KREEL  
Makelaar Wonen



**JIMMY**  
SPELBOS  
Erkend Hypotheekadviseur  
bij Velthuyse & Mulder

## ZONNENBERG MAKELAARDIJ

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

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

Aan de samenstelling van deze brochure is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de brochure, zoals foto's, teksten, vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend. Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of herpublicering van gegevens daaruit is niet toegestaan.

