



Rijsenburg 6, Veenendaal  
€ 875.000,- k.k.



**Peter van den Top**  
makelaars



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 875.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2019
Gemeente	Veenendaal
Grootte	351 m <sup>2</sup>

### Oppervlakte

Wonen	ca. 191 m <sup>2</sup>
Parkeren	Twee parkeerplekken op eigen terrein, openbaar parkeren
Tuin	ca. 160 m <sup>2</sup>
Garage/berging	ca. 19 m <sup>2</sup>

### Indeling

Slaapkamers	5
Badkamervoorziening	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Aantal woonlagen	3 woonlagen

### Energie

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	CV Ketel (Intergas) en vloerverwarming begane grond (exclusief garage/berging)
Zonnepanelen	16 stuks

Deze ruime, moderne en luxe twee-onder-een-kapwoning met garage aan de Rijsenburg 6 in Veenendaal biedt een perfecte combinatie van comfort en stijl. Met maar liefst vijf ruime slaapkamers, een lichte woonkamer, een royale leefkeuken en een moderne badkamer, voldoet deze woning aan al je woonwensen. De zonnige achtertuin met veranda is de ideale plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Bovendien zorgen de 16 zonnepanelen ervoor dat de woning energiezuinig en toekomstbestendig is. Deze woning biedt alles wat je zoekt in een moderne woonomgeving.

Rijsenburg 6 bevindt zich in de wijk Nieuw Salamander, aan de bosrand en rand van Veenendaal, een ideale locatie voor wie rust en bereikbaarheid zoekt. Het centrum van Veenendaal ligt op slechts enkele minuten afstand, waardoor je alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt. Scholen, sportclubs, supermarkten en recreatiemogelijkheden zijn in de nabije omgeving te vinden, net zoals de OV-voorzieningen die zorgen voor een uitstekende verbinding naar andere dorpen en steden. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel in steden als Utrecht en Arnhem. Een fijne buurt die jou het beste van beide werelden biedt: rust en toch dichtbij alle nodige faciliteiten.

## Indeling woning

### Begane grond

De goed onderhouden voortuin leidt je naar de entree van de woning, waar je de woning binnenkomt via de eigen oprit. Bij binnenkomst sta je in een ruime, goed verzorgde hal die centraal in de woning is gelegen. Hier heb je genoeg ruimte voor een kapstok of opbergmeubel, en ook vind je hier de trap naar de 1e verdieping, de meterkast, opbergkast en de toiletruimte. Deze hal vormt de perfecte binnenkomst en leidt je naar de rest van de woning die op de begane grond is voorzien van keramisch parket en vloerverwarming.

De woonkamer biedt een open indeling, wat een gevoel van ruimte en licht creëert. Dankzij de vele raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde komt er veel natuurlijk daglicht binnen. De woonkamer heeft een royale zithoek aan de achterzijde en een gezellige eethoek aan de voorzijde. Een extra pluspunt is de aanwezige airconditioning, die zorgt voor een aangename temperatuur tijdens warme en koude dagen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime, luxe uitgevoerde en moderne leefkeuken. Het riante schiereiland is het middelpunt van de keuken, compleet met een inductiekookplaat en afzuigkap. Daarnaast is de keuken voorzien van een ingebouwde oven, combi oven, warmhoudlade, vaatwasmachine, koelkast, vriezer, spoelbak en Quooker. De slimme opbergmogelijkheden in de kasten en lades zorgen ervoor dat je altijd voldoende ruimte hebt.

De bar aan het keukeneiland maakt het geheel af en creëert een gezellige plek voor ontbijt of een snelle kop koffie. Deze keuken is van alle gemakken voorzien en biedt alles wat je nodig hebt om culinair te genieten.

## Eerste verdieping

De trap in de hal leidt naar de 1e verdieping, waar drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer zich bevinden. Deze verdieping is voorzien van een laminaat vloer, biedt een comfortabele en functionele indeling, met voldoende ruimte voor het hele gezin. Tevens bevindt zich hier een separate toiletruimte.

Op de 1e verdieping zijn alle slaapkamers goed onderhouden en voorzien van grote raampartijen, wat zorgt voor veel natuurlijk lichtinval. De kamers bieden voldoende ruimte voor een bed en opbergmeubel of bureau, waardoor ze multifunctioneel inzetbaar zijn. Twee van de drie slaapkamers zijn zelfs voorzien van airconditioning, ideaal voor warme zomernachten.

De moderne luxe badkamer bevindt zich grenzend aan de overloop en is van alle gemakken voorzien. Met een ruime inloopdouche, groot ligbad / whirlpool, dubbele wastafel met opbergmeubel en spiegelkast is deze badkamer een heerlijke ruimte om te ontspannen of de dag te beginnen. De vloer- en wandtegels zorgen voor een strakke en moderne uitstraling, de eikenhouten wandplanken zorgen voor een warme uitstraling en de handdoekradiator voor comfortabele warmte.

## Tweede verdieping

Op de 2e verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, welke o.a. zijn voorzien van dakkapellen, beide goed onderhouden en multifunctioneel inzetbaar. Deze kamers kunnen dienen als hobbykamer, logeerkamer of thuiswerkplek. Daarnaast is deze royale verdieping voorzien van een laminaat vloer en hier is een cv installatie, mechanische ventilatie unit, witgoed aansluiting en airconditioning aanwezig, wat zorgt voor extra wooncomfort.

## Tuin

De zonnige, ruime en goed onderhouden achtertuin biedt een heerlijke plek om te ontspannen. Vanuit de woonkamer stap je via de schuifpui zo het terras op, waar voldoende ruimte is voor een loungeset of tuintafel. De grotendeels bestrate tuin is onderhoudsarm, de sfeervolle veranda achterin de tuin zorgt voor een ideale plek om te loungen of van het buitenleven te genieten. Geniet hier volop van de zonuren op een zomerse dag.

Grenzend aan de oprit vind je de garage en berging, perfect voor het opslaan van fietsen, gereedschap of andere spullen die je graag veilig wilt opbergen.

## Bijzonderheden

- Ruime twee-onder-een-kapwoning
- De garage is nu gesplitst in twee bergingen. Vrij eenvoudig kan hier weer een volledige garage van gemaakt worden
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming
- Vijf ruime slaapkamers
- Lichte woonkamer en royale leefkeuken
- Moderne luxe badkamer
- Zonnige achtertuin, welke gelegen is op het Noordwesten, met sfeervolle veranda
- Energiezuinige woning dankzij 16 zonnepanelen
- Gelegen aan de rand van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en Veenendaal met uitstekende voorzieningen en bereikbaarheid
- De woonkamer, 2 slaapkamers en de 2<sup>e</sup> verdieping zijn voorzien van airconditioning
- Goed onderhouden voortuin en ruime oprit voor meerdere auto's

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Veenendaal

Sectie: B

Nummer: 9135

Grootte: 351 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2019

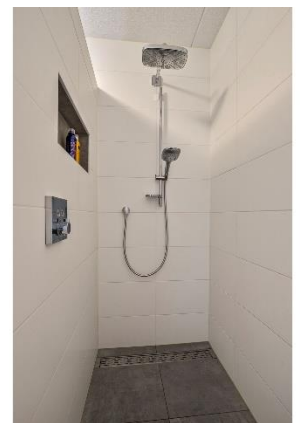
## Foto's

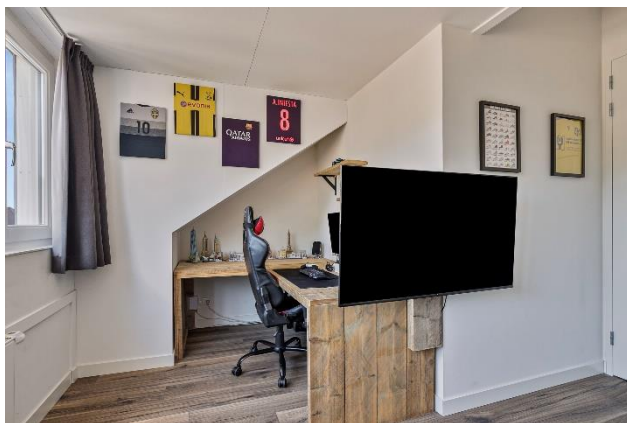
















# Rijsenburg 6, Veenendaal

## Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

*In deze plattegrond zijn circa-maten genoemd. Peter van den Top Makelaars is niet verantwoordelijk voor de maatvoering. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.*

# Rijsenburg, Veenendaal

## 1e verdieping

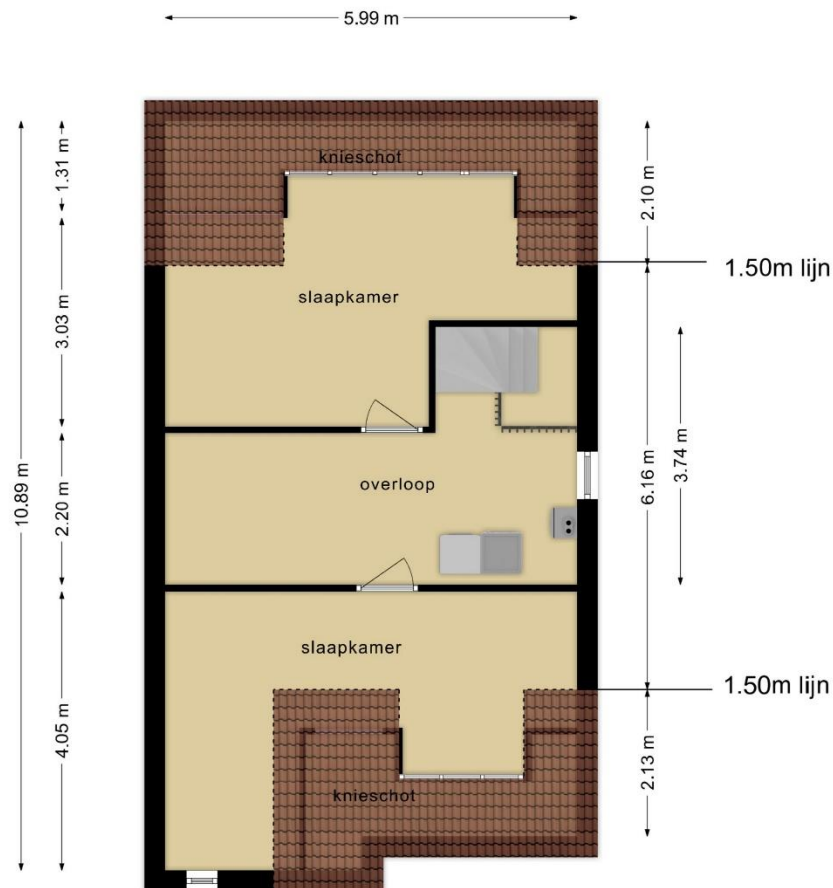


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

*In deze plattegrond zijn circa-maten genoemd. Peter van den Top Makelaars is niet verantwoordelijk voor de maatvoering. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.*

# Rijsenburg 6, Veenendaal

## 2e verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

*In deze plattegrond zijn circa-maten genoemd. Peter van den Top Makelaars is niet verantwoordelijk voor de maatvoering. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.*

## Welkom bij

### Peter van den Top Makelaars

Als middelgroot makelaarskantoor is Peter van den Top Makelaars al vele jaren een **begrip in Veenendaal** en omgeving. Dat komt niet alleen door onze ruime ervaring, maar vooral door de **persoonlijke aandacht en de vriendelijke, professionele werkwijze.**

Wij staan graag voor u klaar op het gebied van **verkoop, aankoop en taxaties van woningen.** Hierbij nemen we alle zorg uit handen en begeleiden we u het gehele traject.

Ons motto is: "Zeg wat je doet en doe wat je zegt". Dit gezegde is zeker niet vanzelfsprekend. Ons kantoor wordt door onze opdrachtgevers daarom op Funda beloond met een **gemiddelde score van 9,8** en daar zijn wij zeer trots op!

Naast **particulieren**, kunnen ook **zakelijke klanten** bij Peter van den Top Makelaars terecht. Door de jaren heen hebben we diverse aannemers, beleggers en projectontwikkelaars bijgestaan bij de initiëring, ontwikkeling en verkoop van nieuwbouwprojecten. Ze zeggen weleens: de verkoop van een nieuwbouwproject is een vak apart. Wij kunnen met een gerust hart stellen: **'ons vak!'**

Dus of u nu op zoek bent naar een **nieuwe woning**, uw woning wilt **verkop**en of een **gevalideerd taxatierapport** nodig hebt...

Peter van den Top Makelaars staat graag voor u klaar!





## Verkoop

Uw huis verkopen is geen alledaagse gebeurtenis. Het gaat om serieuze bedragen en er spelen soms meerdere belangen. Het verkopen van een woning is veel meer dan 'even een bord in de tuin plaatsen'. Bij Peter van den Top Makelaars helpen we u graag door deze spannende periode. Dat begint bij een eerste gesprek en eindigt pas na de notariële overdracht. We nemen u tijdens het gehele traject veel werk en zorg uit handen. Van woningbezichtiging tot onderhandelingen en van professionele verkoopbrochures tot online exposure...

Peter van den Top Makelaars werkt als verkoopmakelaar exclusief voor ú. Dit betekent dat uw belang, een optimaal verkoopresultaat, altijd voorop staat.

Nadat we de juiste vraagprijs hebben vastgesteld, gaan we uw woning maximaal onder de aandacht brengen. Met een uitgebreide brochure en in onze digitale etalage, maar ook online op o.a. onze website, Funda en op onze social media kanalen. Ook beschikken we over een database van woningzoekenden. Kortom, we stellen letterlijk alles in het werk om uw woning te verkopen en staan u bij van A tot Z.



## Aankoop

Bent u op zoek naar een nieuwe woning? Kunt u uw droomhuis maar niet vinden? Peter van den Top Makelaars heeft jarenlange ervaring en kent de woningmarkt in Veenendaal en omgeving tot in details. Naast onze eigen woningportefeuille, bekijken we ook het aanbod van collega-makelaars en gebruiken we ons uitgebreide netwerk om u zo goed mogelijk te begeleiden bij uw zoektocht.

We hebben uw mogelijke droomwoning gevonden. En nu? Onze aankoopmakelaar maakt een afspraak om het huis samen met u te bezichtigen. Uiteraard letten wij hierbij op alle mogelijke gebreken, achterstallig onderhoud etc. Bent u geïnteresseerd in uw deze woning? Dan stellen we samen een biedingsvoorstel op, waarna wij namens u de onderhandelingen verzorgen. Is de koopsom akkoord? Dan nemen we alles nog een keer uitvoerig door, lichten e.e.a. toe en kunt u de koopovereenkomst tekenen. Vervolgens zullen we u bij de laatste inspectie begeleiden en na de overdracht bij de notaris, kunnen we samen met u het glas heffen.

## Taxaties/waardebepaling

Vrijwel elke financiële instelling (denk aan banken en andere hypotheekverstrekkers) vraagt tegenwoordig om een gevalideerd taxatierapport. Dit is noodzakelijk bij het verkrijgen van een hypotheek, maar ook vaak bij o.a. echtscheidingen, nalatenschappen en fiscale constructies. Via Peter van den Top Makelaars worden alle taxaties uitgevoerd door een beëdigd makelaar/taxateur, die is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam en is aangesloten bij VastgoedPRO.

Hierdoor bent u altijd verzekerd van een deskundige en objectieve waardebeoordeling en een gedetailleerd en vakkundig taxatierapport dat door vrijwel elke instelling wordt geaccepteerd. De uitgevoerde taxaties zijn alleen voor particulieren.

## Projectontwikkeling

Peter van den Top Makelaars is al vele jaren betrokken bij de initiëring, ontwikkeling en verkoop van nieuwbouwprojecten in Veenendaal en omgeving. Diverse projectontwikkelaars, aannemers en beleggers weten ons te vinden voor verkoop van nieuwbouwwoningen.

Het ene project is het andere niet. Verschillende woningen, prijsklassen, inschrijfvoorwaarden en de omvang: het is elke keer weer maatwerk.

Vanuit onze jarenlange ervaring adviseren we graag gedurende het gehele traject; van ontwikkelingsfase tot en met de eigendomsoverdracht aan de koper bij de notaris. Bent u nieuwsgierig naar onze werkwijze? Of wilt u gewoon eens vrijblijvend kennismaken? Neem gerust contact op voor een kopje koffie en een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

## Over ons

Peter van den Top Makelaars werd in januari 2003 opgericht door Peter van den Top. Inmiddels is het veelzijdige makelaarskantoor uitgegroeid tot een begrip in de regio Veenendaal. Ons kantoor aan de Kerkewijk 28 ligt aan een doorgaande weg met fraaie verkoopetalage. Loop gerust eens langs (of binnen) bij ons kantoor. Onze enthousiaste makelaars zijn u graag van dienst met aankoop, verkoop, taxaties en projectontwikkeling/nieuwbouwprojecten.

Op vriendelijke wijze en met veel persoonlijke aandacht staan we u graag bij als aankoop- of verkoopmakelaar.

Wie weet tot snel!

**Het team van**

**Peter van den Top Makelaars**