

B



3

Kerklaan

3905 MC VEENENDAAL

KANTOORRUIMTE

Te koop € 1.095.000 k.k.



Ruimte voor jouw ideeën!



Kenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Soort woning	villa
Aantal kamers	12
Aantal slaapkamers	6
Energie label	B
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	cv ketel(2023), vloerverwarming gedeeltelijk
Ligging tuin	noorden
Berging	aangebouwd steen



Woonoppervlakte	324 m²
Perceeloppervlakte	890 m²
Woning inhoud	1422 m³
Bouwjaar	1998

Kennismaking

met Kerklaan 3

Deze royale vrijstaande (zorg)villa is multifunctioneel van bestemming, voorzien van een luxueuze afwerking, energiezuinig en ook nog eens gelegen aan een autoluwe straat op een perceel van 890m².

Met een vergunning voor 15 kamers is deze villa ook zeker geschikt als beleggingsobject. Deze 15 kamers zijn middels een eenvoudige verbouwing te realiseren.

De moderne vrijstaande villa biedt 1 slaapkamer op de begane grond en 5 slaapkamers op de verdieping. Daarnaast vind je in de woning 2 moderne badkamers, een luxe open woonkeuken, een ruime open zolder, royale dubbele garage, een badkamer op de begane grond en een kantoorruimte. De villa is ook nog voorzien van een royale oprit waar je meer dan genoeg auto's op kwijt kunt. De dubbele stenen garage heeft elektrisch bedienbare segmentdeuren. Dit is nog niet alles... De tuin is rondom de villa en is een oase van ontspanning en groen. De villa is voorzien van een hybride CV-ketel met maar liefst 23 zonnepanelen. Hierdoor beschikt de villa over een optimale energiebesparing en energieopbrengst en is de villa heel milieuvriendelijk.

De villa is gelegen in de wijk De Batterijen. De Kerklaan is een doodlopende straat, gesitueerd aan de rand van het bedrijventerrein de Batterijen.

Op enkele minuten fietsen is NS station Veenendaal-De Klomp te vinden. Ook de uitvalswegen naar de A12 en A30, verschillende scholen en diverse sportaccommodaties zijn goed bereikbaar. Daarnaast vind je op korte afstand winkwinkelcentrum "De Ellekoot" en het Centrum Veenendaal met talloze winkels en restaurants. Ook vind je op korte afstand natuurgebied De Grebbelinie.

Begane grond:

Via de royale oprit kom je bij de voordeur van de villa. Voor de villa is ruimte voor meerdere auto's op de oprit. Door de stijlvolle dubbele deur kom je in de ruime ontvangsthal. In de hal vind je een toegangsdeur naar de garage, het washok, de toiletruimte, de badkamer, een slaapkamer, de vaste trap naar de verdieping en een trapkast. Het washok is voorzien van aansluitingen voor een wasmachine en droger, ook kan je via het washok naar de garage, maar ook naar de tweede garage en de kantoorruimte. De toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje. De moderne badkamer zit aangesloten op de hoofdslaapkamer en is voorzien van een dubbele wastafelmeubel, een toilet en een inloopdouche. De hoofdslaapkamer is voorzien van een inloopkast, openslaande deuren naar de tuin toe, daardoor heeft de slaapkamer veel natuurlijk licht. Via de hal kom je bij de open woonkeuken.

De keuken is voorzien van een wijnkoelkast, een 4-pits inductiekookplaat, een dubbele Amerikaanse koelkast en een stoomoven, welke ook gemakkelijk als normale oven kunt gebruiken. Via de keuken ben je meteen in de woonkamer. De woonkamer is voorzien van grote raampartijen, een allesbrander en plek voor een heerlijke werkplek. De living is afgewerkt met een PVC visgraatvloer.

In de garage is voldoende ruimte voor verschillende opbergspullen, auto's of activiteiten ruimte. Achter de garageruimte is nog een kantoorruimte aanwezig.

Eerste verdieping:

Middels een vaste trap op de begane grond kom je op de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot vijf slaapkamers, een tweede badkamer, een toilet ruimte en een doorloopkamer. De slaapkamers zijn erg ruim en hebben grote raampartijen. De badkamer is voorzien van een wastafel, een douche en een ligbad. De toilet ruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje. Via de doorloopkamer, welke je ook kan gebruiken als slaapkamer of kantoorruimte, kom je bij de zolderkamer. De doorloopkamer is een royale kamer met veel lichtinval. Via de doorloopkamer vind je de toegangsdeur naar de zolderruimte boven de garage. De zolderruimte is ideaal voor kantoor/bedrijf aan huis en biedt tevens de mogelijkheid tot het realiseren van extra (slaap)kamers. Via de vaste trap op de zolderkamer kan je naar de kantoorruimte en de garage op de begane grond.

Tweede Verdieping:

Middels een vlizotrap op de overloop van de eerste verdieping bereik je de ruime bergzolder. Hier is genoeg extra ruimte voor het opbergen van seizoensspullen of andere opberg spullen.

Tuin:

De tuin is via verschillende deuren te bereiken. In de ruime groene tuin kom je helemaal tot rust. De heerlijke zithoek in de hoek van de tuin is perfect om in de late zomeravonden te genieten in je tuin met vrienden en familie. In het midden van de tuin is er ruimte voor een eettafel, waar je lekker met het gezin of vrienden buiten kunt ontbijten, lunchen, dineren of spelletjes doen. Via de rechterzijde van de tuin kom je in de voortuin. In de voortuin vind je voldoende ruimte voor een lounge.

Bestemming:

In 2007 is de villa gebruikt door een zorginstelling, met als doel het realiseren van een kortverblijfhuis voor verstandelijk gehandicapten. Om dit mogelijk te maken, is de bestemming gewijzigd van 'wonen' naar 'maatschappelijk'. Binnen de maatschappelijke bestemming is het gebruik van 'wonen' toegestaan. In de afgelopen jaren heeft de villa dienst gedaan als woonhuis, maar is ook prima geschikt voor andere (maatschappelijke) doeleinden, woonhuis of kamerverhuur. Er is een vergunning voor kamerverhuur van 15 kamers.

Bijzonderheden:

- De villa beschikt over 6 slaapkamers en een werkkamer;
- Vloerverwarming op de hele begane grond;
- Luxe keuken met uitgebreid aanbod aan inbouwapparatuur;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Hybride CV-ketel met 23 zonnepanelen;
- Nabij de op en afrit van de A12 gelegen;
- Vergunning voor kamerverhuur van 15 kamers.









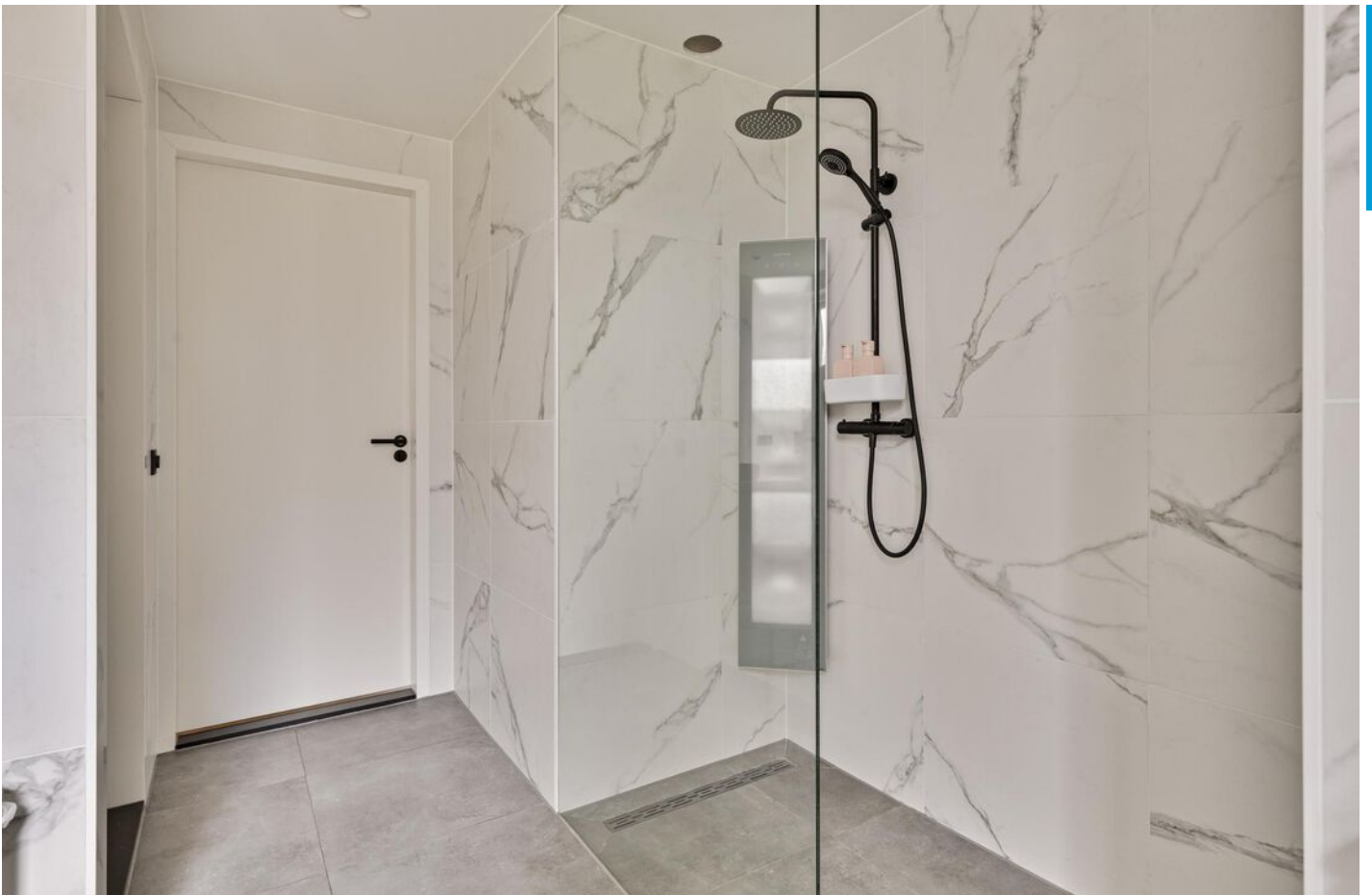






































Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zeebe, www.zeebe.nl

Plattegrond



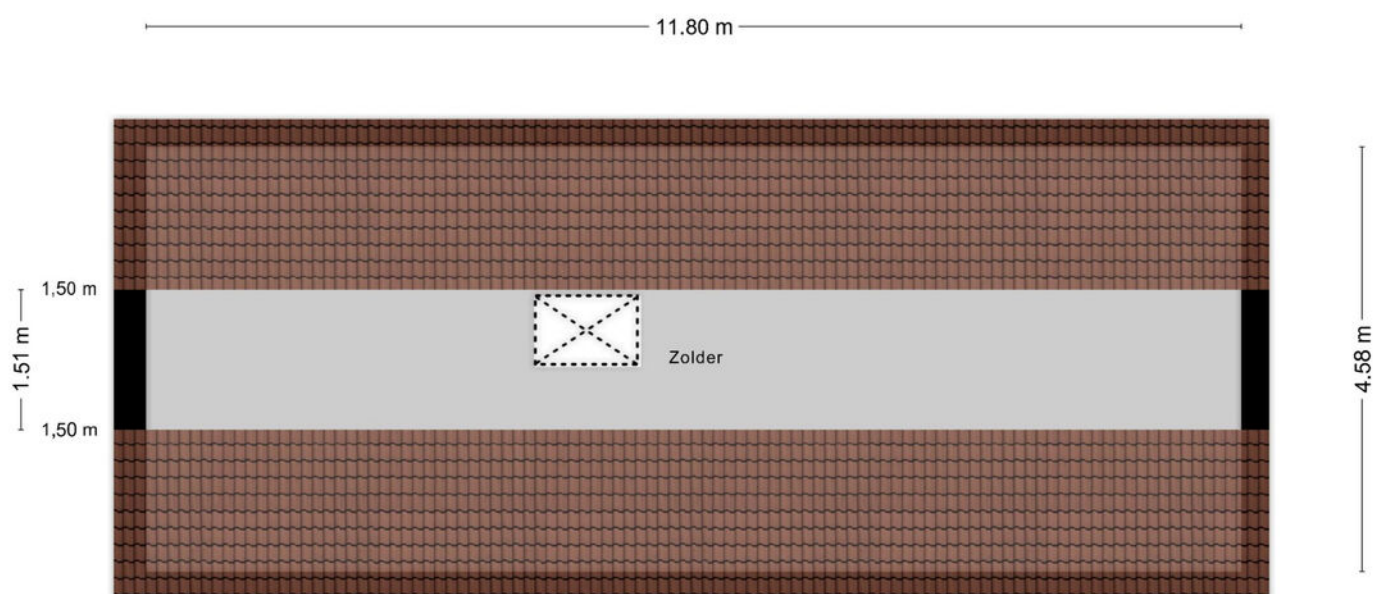
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

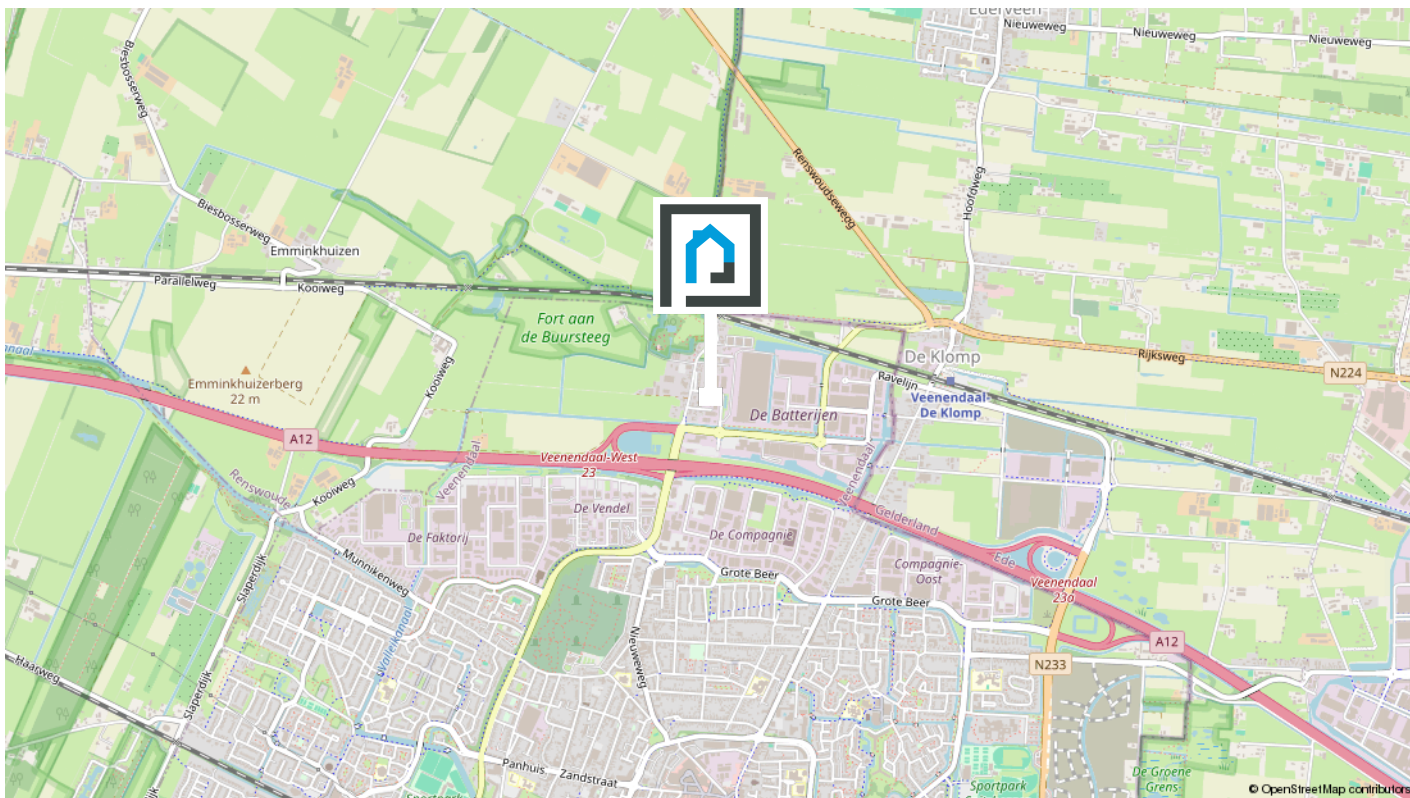
Plattegrond



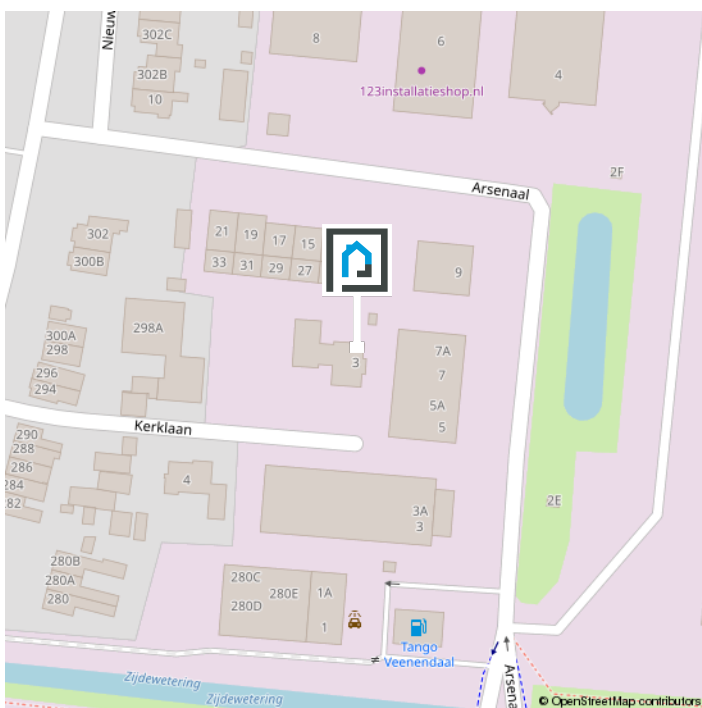
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Locatie van het pand



Onderneem jij binnenkort op deze locatie?



De buurt

De woning is gelegen in de wijk De Batterijen. De Kerklaan is een doodlopende straat, gesitueerd aan de rand van het bedrijventerrein de Batterijen. Op enkele minuten fietsen is NS station Veenendaal-De Klomp te vinden. Ook de uitvalswegen naar de A12 en A15, verschillende scholen en diverse sportaccommodaties zijn goed bereikbaar. Ook op korte afstand vind je winkel centrum de Ellekoot of winkel Centrum Veenendaal.

[Bekijk op de volgende pagina enkele statistieken van de buurt.](#)

Werken in het mooie Veenendaal

Mooi dorp

Veenendaal is een bruisend dorp met een stads en groen karakter. De binnenstad heeft een groots winkelhart met een divers aanbod aan restaurants en cafés. Daarnaast zijn Theater De Lampegiet, het Filmhuis en de Cultuurfabriek geschikte plekken voor een avondje uit. Veenendaal is een goede uitvalsbasis voor een heerlijke wandeling of fietstocht, want het dorp ligt op de rand van de Utrechtse Heuvelrug.



Groene omgeving

Veenendaal is een dorp, maar voor veel inwoners voelt het als een stad. Mensen begroeten elkaar op straat, maken een praatje, weten wie hun burens zijn en er heerst een hecht gevoel binnen de vele verenigingen en gemeenschappen.

Het dorp heeft in de loop der jaren verschillende prijzen gewonnen. Veenendaal was in 1997 de Groenste stad van Europa, is in 2000 en in 2020 verkozen tot Fietsstad van Nederland, werd in 2004 benoemd tot de groenste dorp van Nederland én won in 2013 de Nationale Citymarketing Award voor middelgrote gemeenten.

De makelaar als poortwachter

Het is je wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt door- dat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor jou en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren, dus ook die van jou. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en /of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen dit vast.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij je, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee je jouw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat je met jouw aankoop geen geld wilt witwassen.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

MOT

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van jou krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.

Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Heb je nog vragen? Dan kan je deze altijd aan ons stellen.

Over ons



**Wij zijn
Van Schuppen Makelaars!**

Jouw NVM Makelaar in Veenendaal! Van Schuppen Makelaars kent een lang bestaansrecht, zeker voor onze regio. Het makelaarskantoor in Veenendaal bestaat al sinds 1968. Daarmee is Van Schuppen het oudste, nog bestaande makelaarskantoor in Veenendaal. Een vertrouwde waarde in de regio!

Jong team met de kennis van jaren

Onze geschiedenis is rijk, ons team daarentegen is jong en dynamisch. Wij combineren het beste van beiden. De jarenlange kennis wordt zorgvuldig overgedragen aan nieuwe medewerkers die ons team versterken. Zij verrijken die kennis met hun eigen ervaringen. Door het gebruik van tools, onze app en social media hebben we een breed platform. Daar doen we ons voordeel mee wanneer we jouw woning onder de aandacht brengen van woningzoekers.

Dé full service NVM makelaar

Wij zijn een full service NVM makelaar. Dat houdt in dat Van Schuppen je bij elk denkbaar traject bij jouw vastgoed kan begeleiden. Bij de aan- en verkoop van jouw woning of bedrijfspand, maar net zo goed bij de aan- of verhuur of bij de taxatie van uw vastgoedobject. Ondanks de verschillende disciplines is Van Schuppen vooral een laagdrempelig kantoor. Kom gerust eens langs dan drinken we een kopje koffie en beantwoorden we gelijk jouw vragen.



Weten wat jouw bedrijfspand waard is?
Neem contact met ons op!



Kerkewijk 55
Veenendaal



0318-519 157
info@vanschuppenmakelaars.nl
www.vanschuppenmakelaars.nl