

A+++



11

Hebe Kohlbruggepark

3907 DE VEENENDAAL

VRAAGPRIJS
€ 850.000 k.k.



VAN SCHUPPEN
MAKELAARS SINDS 1968



HUISJE, BOOMPJE, FEESTJE!



Kenmerken

Type woning **twee onder een kapwoning**

Soort woning **eengezinswoning**

Aantal kamers **6**

Aantal slaapkamers **4**

Energielabel **A +++**

Isolatie **volledig geïsoleerd**
Verwarming **stadsverwarming,
vloerverwarming geheel**

Ligging tuin **noord**
Berging **vrijstaand hout**
Parkeren **openbaar parkeren, op
eigen terrein**



Woonoppervlakte **170 m²**

Perceeloppervlakte **304 m²**

Woning inhoud **510 m³**

Bouwjaar **2025**

Kennismaking

met Hebe Kohlbruggepark 11

In de jonge wijk Groenpoort in Veenendaal-Oost, langs het park, vind je deze prachtige twee-onder-een-kapwoning aan het Hebe Kohlbruggepark 11. Een heerlijke plek met vrij uitzicht, veel licht en ruimte. Perfect voor wie modern, energiezuinig én zonder bouwstress wil wonen. De woning wordt energiezuinig opgeleverd met 18 zonnepanelen, waardoor je straks direct profiteert van duurzame energie en lagere energiekosten.

De woning is nog in aanbouw, maar wordt naar verwachting in januari 2026 opgeleverd. Ideaal dus: nieuwbouw, maar je hoeft niet meer jaren te wachten. De verkopers hebben al veel mooie keuzes gemaakt, zodat jij straks alleen nog maar de sleutel hoeft om te draaien.

Binnen geniet je van een ruime woonkamer, een moderne keuken, vier slaapkamers, een complete badkamer en een grote zolder met extra ramen en vloerverwarming. Alles wordt strak afgewerkt: renovliesbehang, PVC-vloeren (kleur Sisal) inclusief plinten en witte zolderplaten zijn al geregeld. Op de begane grond is gekozen voor een visgraatpatroon, wat zorgt voor een luxe uitstraling. De verdiepingen krijgen een rechte plankvloer in dezelfde kleur, wat zorgt voor een rustig en stijlvol geheel. De keuken, badkamer en toiletten zijn uitgezocht bij Huysinc. Kwaliteit en stijl in één.

Deze woning ligt op één van de mooiste plekken van de wijk: langs het park, met een fraai uitzicht en volop groen om je heen. Kindvriendelijk, rustig en met alle voorzieningen dichtbij.

Scholen, winkels, speeltuintjes en sportclubs liggen allemaal op loop- of fietsafstand. Binnen een paar minuten zit je op de Rondweg, de A12 of A30, en ook station Veenendaal-De Klomp is vlakbij.

Begane grond:

Via de voortuin kom je in de hal met meterkast, toilet en trapopgang.

De tuingerichte woonkamer is extra ruim dankzij een uitbouw van circa 2,4 meter aan de achterzijde. Hierdoor ontstaat een fijne, lichte leefruimte met volop plek voor een grote eettafel of speelhoek. De uitbouw is voorzien van vloerverwarming, en ook de elektra is aangepast aan de nieuwe indeling. Op het dak van de uitbouw ligt een mos-/sedumdak met inheemse kruiden, duurzaam en mooi om te zien.

Aan de tuinzijde is gekozen voor een houten schuifpui in plaats van de standaard deur met vast glas. Deze schuifpui zorgt voor extra lichtinval en een mooie verbinding met de tuin. Zowel van binnen als buiten is deze afsluitbaar.

De open keuken aan de voorzijde is een echte blikvanger. Dankzij het grote raam kook je hier met volop daglicht en uitzicht op het groen.

Er is gekozen voor een strak kookeiland met een rustige, stijlvolle afwerking. Alles wat je nodig hebt is aanwezig: een vaatwasser, koel-vriescombinatie, inductiekookplaat met afzuiging, combi-oven en een Quooker. De kleuren en materialen zijn met zorg uitgezocht bij Huysinc. Modern, tijdloos en perfect op elkaar afgestemd.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer met eigentijdse tegels en sanitair van Huysinc. De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, inloofdouche, wastafel met meubel en toilet. Alles in een moderne, rustige stijl. De vloeren worden gelegd met PVC in rechte plank (kleur Sisal), inclusief plinten.

Tweede verdieping:

De zolder is voorbereid als volwaardige verdieping en ingedeeld met twee aparte ruimtes en een overloop, waarvan 1 slaapkamer. De ruimtes worden gescheiden door lichte wanden met deuren en zijn beide voorzien van vloerverwarming en extra elektra. De temperatuurregeling is opgewaardeerd, waardoor deze verdieping comfortabel te gebruiken is als slaapkamer en een werk, hobby of wasruimte. Dankzij de twee grote dakramen en een extra raam in de zijgevel is het hier heerlijk licht.

Tuin:

De voortuin ligt langs het park en biedt een prachtig groen uitzicht. De achtertuin ligt op het noorden, waar je de hele dag door een fijne plek in de schaduw of zon kunt vinden. Tevens tref je in de achtertuin een vrijstaande berging aan.

De tuin zelf wordt nog niet aangelegd, dus je kunt deze helemaal naar eigen wens inrichten.

Bijzonderheden:

- Verwachte oplevering januari 2026 (prognose);
- Langs het park, vrij uitzicht;
- Uitbouw van ca. 2,4 meter met sedumdak;
- Houten schuifpui aan de achterzijde;
- Extra raam in zijgevel op de tweede verdieping;
- Twee dakramen op de zolderverdieping;
- Zolderindeling met twee ruimtes en vloerverwarming;
- 18 zonnepanelen voor duurzame energie en lagere energiekosten;
- Voorbereid op airco: in meerdere kamers zijn alvast aparte groepen aangelegd, zodat toekomstige airco-installaties eenvoudig kunnen worden aangesloten;
- Funderingspalen voor toekomstige berging of garage;
- Inclusief keuken, badkamer en toilet (Huysinc);
- Documentatie badkamer en keuken op te vragen bij de makelaar;
- Volledig voorzien van renovlies behang en witte zolderplaten (Easy-Stuc);
- PVC-vloeren door de hele woning (Aanhuis Veenendaal);
- Energielabel A+++ (energiezuinig en toekomstbestendig);
- Achtertuin nog vrij in te richten.

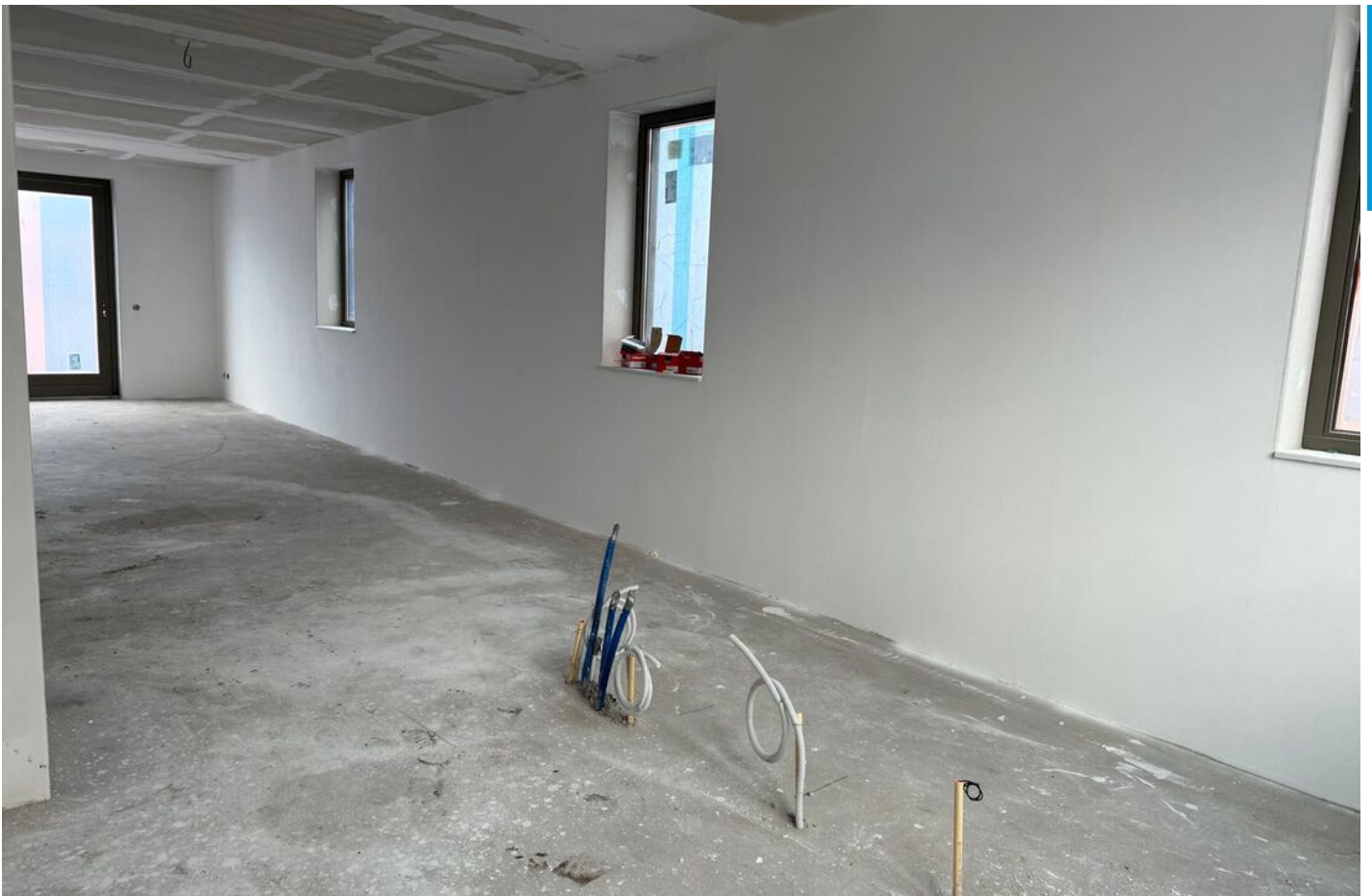
Kortom: een royale, duurzame en instapklare twee-onder-een-kapwoning op een toplocatie in Groenpoort.



























Plattegrond



Bnr. 11

Voorgevel

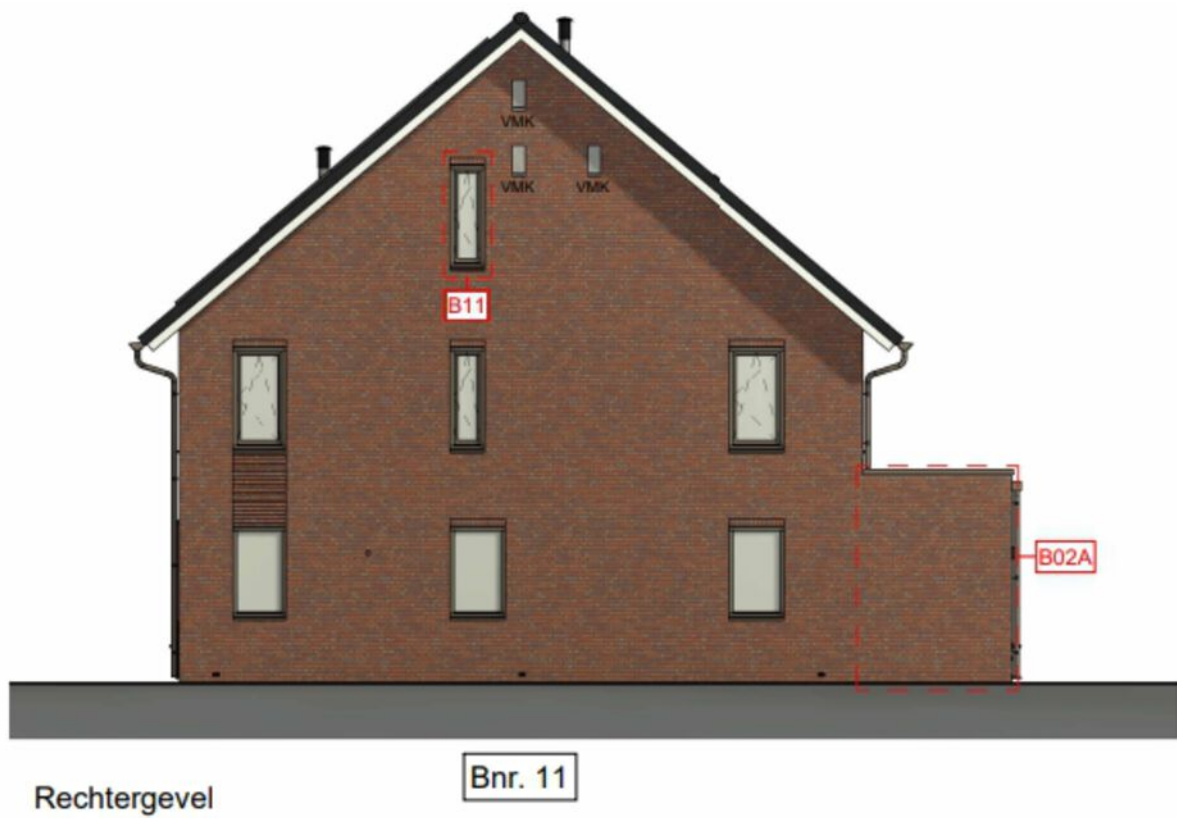
Plattegrond



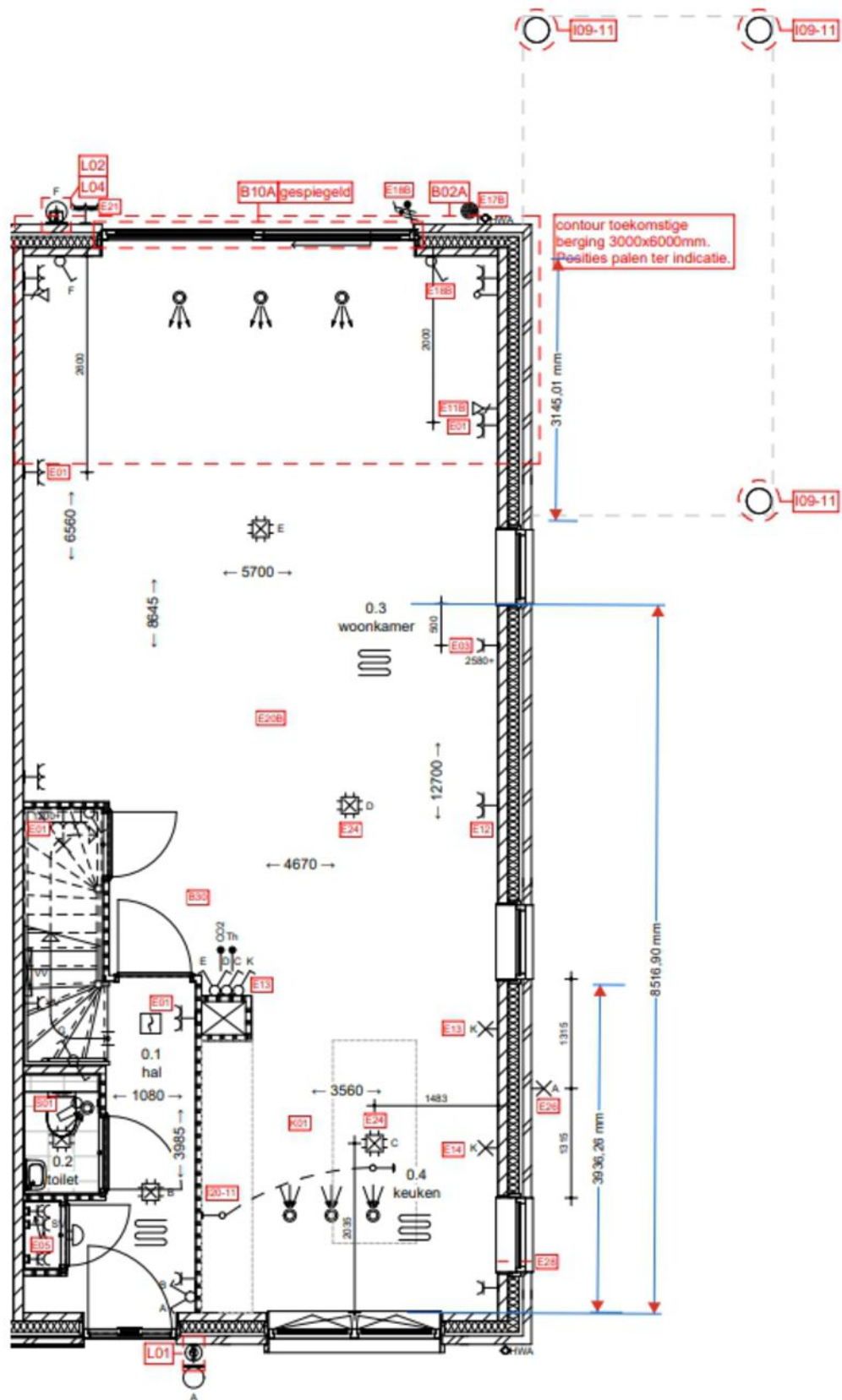
Achtergevel

Bnr. 11

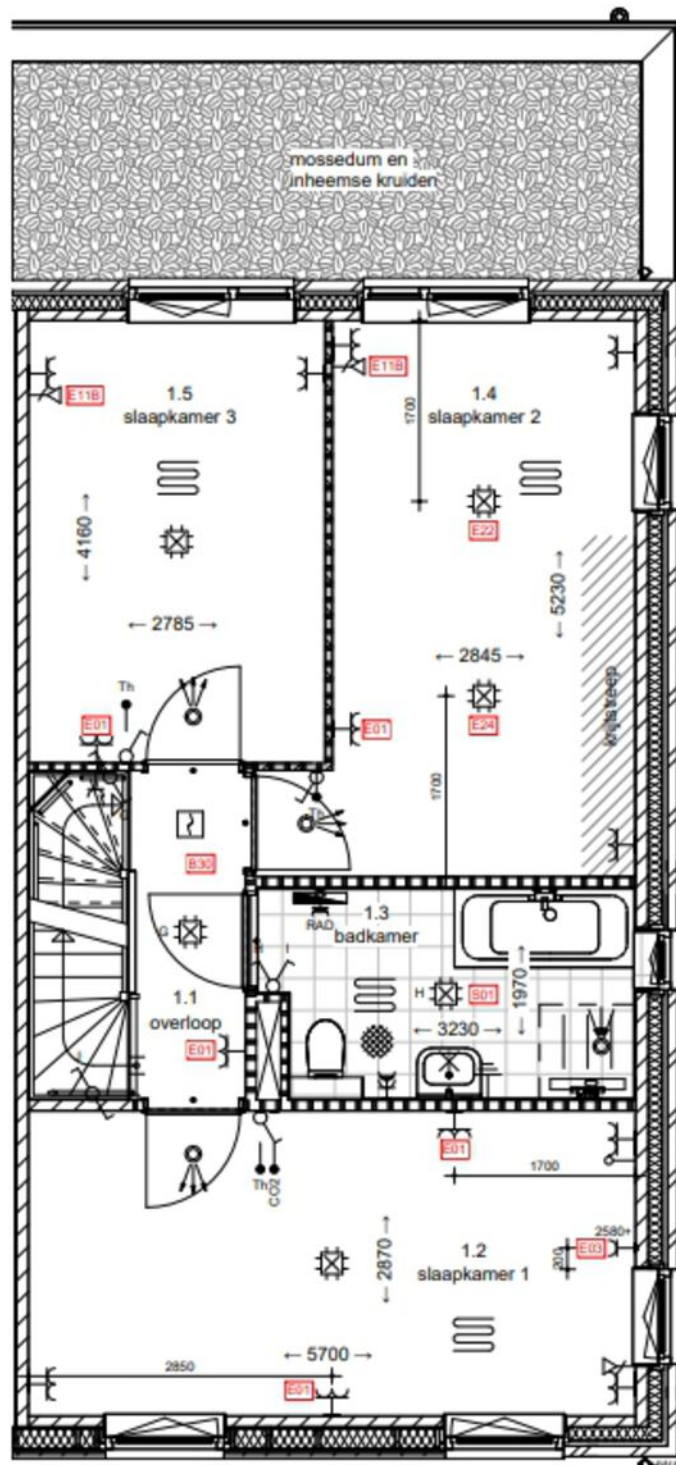
Plattegrond



Plattegrond

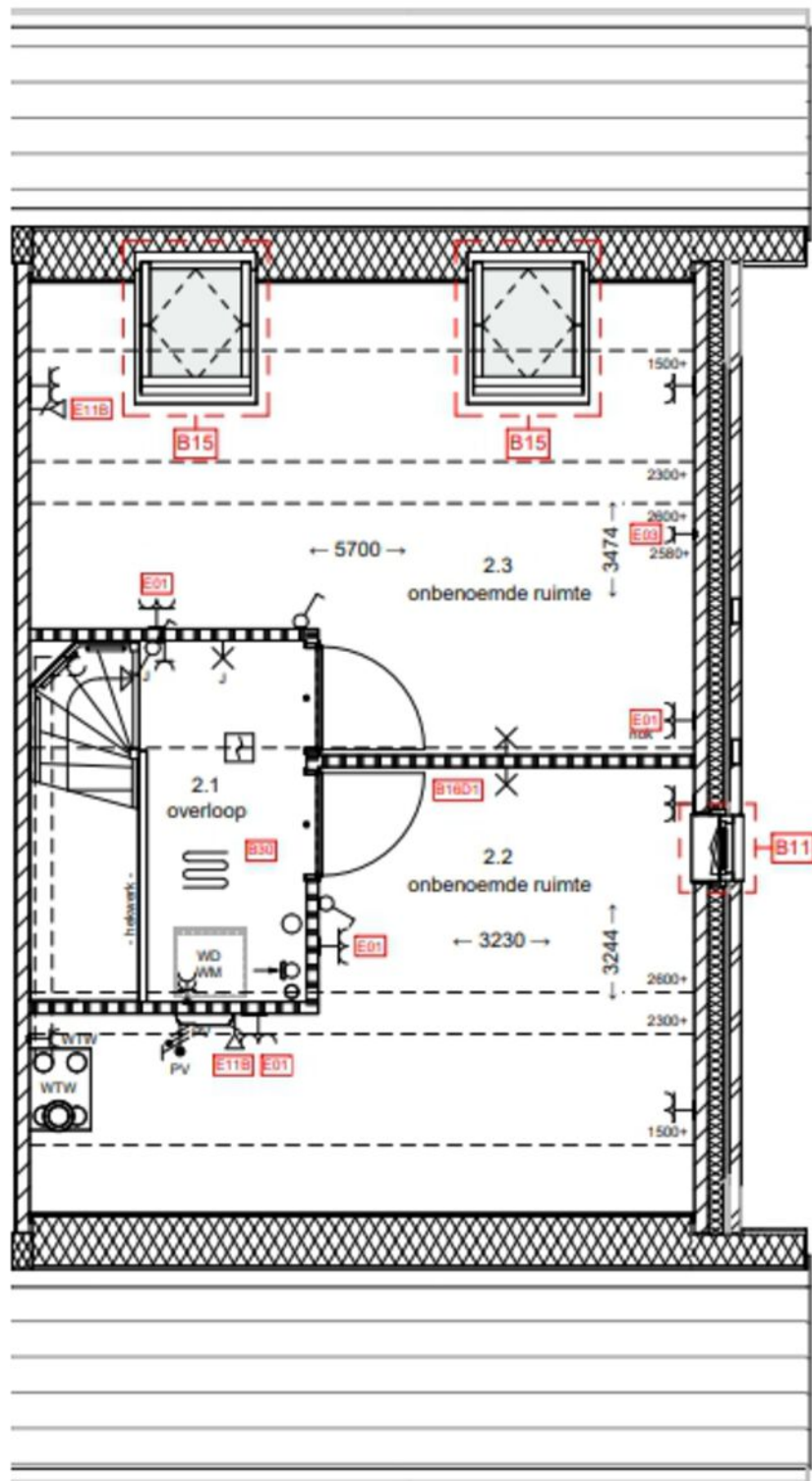


Plattegrond



Bnr. 11

Plattegrond



Bnr. 11

Kadastrale kaart



12345		Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500			
25		Perceelnummer	Kadastrale gemeente			
		Huisnummer	Veenendaal			
		Vastgestelde kadastrale grens	Sectie			
		Voorlopige kadastrale grens	K			
		Administratieve kadastrale grens	Perceel			
		Bebouwing	9506			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025						
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers						
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.						

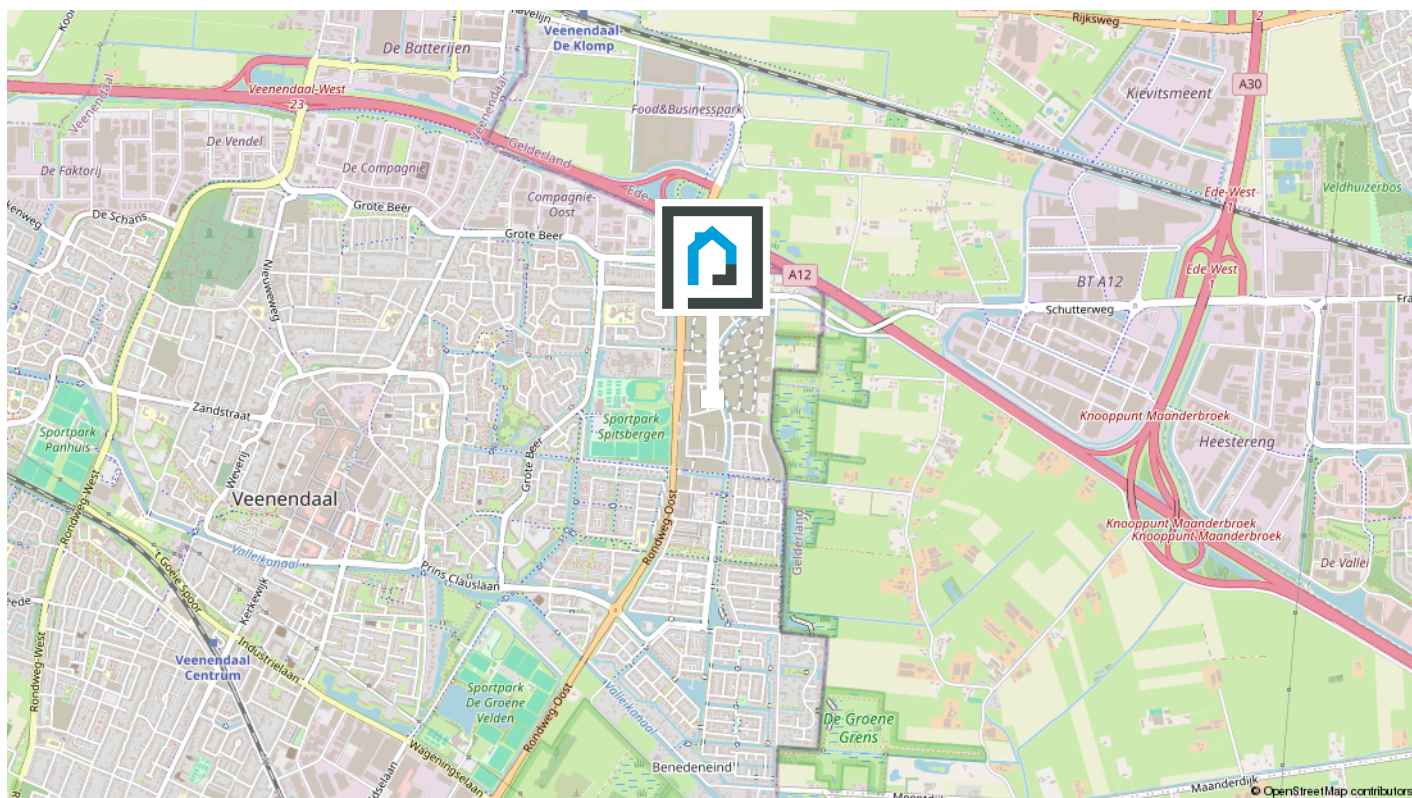
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
PVC	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Kookplaat	■		
Afzuigkap	■		
Combi-oven/combimagnetron	■		
Vriezer	■		
Koel-vriescombinatie	■		
Vaatwasser	■		
Quooker	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	■		
Fontein	■		
Ligbad	■		
Douche (cabine/scherf)	■		
Wastafel	■		
Wastafelmeubel	■		
Toiletkast	■		
Badkamer Toilet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
CV-installatie	■		

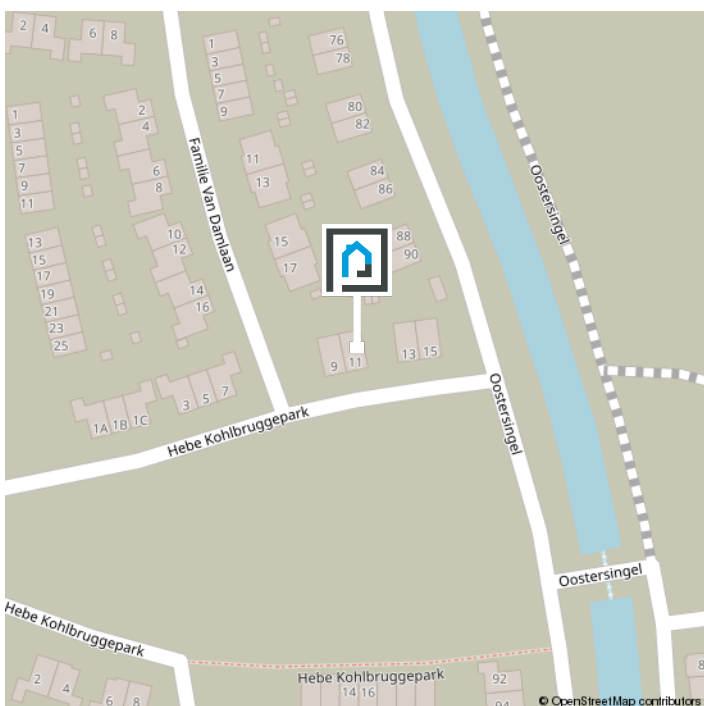
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Tuin			
Tuinhuis/buitenberging	■		

Locatie van de woning



Woon jij binnenkort op deze locatie?



De buurt

Deze woning ligt op één van de mooiste plekken van de wijk: direct aan het park, met vrij uitzicht en volop groen om je heen. Kindvriendelijk, rustig en met alle voorzieningen dichtbij. Scholen, winkels, speeltuintjes en sportclubs liggen allemaal op loop- of fietsafstand. Binnen een paar minuten zit je op de Rondweg, de A12 of A30, en ook station Veenendaal-De Klomp is vlakbij.

Bekijk op de volgende pagina enkele statistieken van de buurt.

Statistieken

Buurtinformatie - Veenendaal / Groenpoort

Leeftijd



0 - 14: 20%

15 - 24: 30%

25 - 44: 10%

45 - 64: 30%

65+: 10%

Huishoudens



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 33%

Koop / huur



44%



56%



-

Wonen 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.



Klanttevredenheid & reviews



10,0 voor verkoop!

"Aandacht voor alle aspecten, zeer professioneel, Prettig in de omgang wat een fantastisch goed team. Zowel aan het begin van het traject de opstart van de verkoop, de bezichtigingen en het natraject. En dit allemaal binnen een zeer korte termijn. Echt een TOP makelaar!"

• **Verkoper van Beatrixstraat 53**

9,5 voor aankoop!

"Met veel enthousiasme en een pro-actieve werkstijl gaat Van Schuppen voor je aan de slag als aankoop-makelaar. Zeer goede bereikbaarheid en vriendelijke medewerkers. Ze geven gericht en eerlijk advies. Zeker een aanrader!"

• **Aankoper van Bosmahof 28a**

9.4 VERKOOP
Gemiddelde

AANKOOP
Gemiddelde **9.8**



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 de 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 daar-entegen 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 verschillen-de disciplines is Van Schuppen vooral een laagdrempelig kantoor. Kom gerust eens langs dan drinken we een kopje koffie en beantwoorden we gelijk jouw vragen.

Extra informatie 1/3

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Aansprakelijkheid

De inhoud behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is ver-

meld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken betreffende de roerende zaken die al dan niet achterblijven is in deze brochure aanwezig.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is

Extra informatie 2/3

gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er 34 in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Notariskeuze koper

Indien jij als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vind je, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren.

Extra informatie 3/3

Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieu-regelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onderbewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts

effect indien de juridische levering (eigendoms-overdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper. Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.



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



VAN SCHUPPEN
MAKELAARS SINDS 1968

Kerkewijk 55
Veenendaal



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