

B

10

3904AD VEENENDAAL

KANTOORRUIMTE

€525.000,- K.K.



VAN SCHUPPEN
MAKELAARS SINDS 1968



Ruimte voor jouw ideeën!



Kenmerken

Oppervlakte winkel **ca. 60 m²**

Energielabel **B**

Verdiepingen **1**

Welstandsklasse **B2**

Detailhandel **winkel**



Woonoppervlakte **ca. 160 m²**

Oppervlakte winkel **ca. 60 m²**

Perceeloppervlakte **318 m²**

Kennismaking

met Patrimoniumlaan 10

Wonen en ondernemen combineren op een centrale locatie in Veenendaal? Dat kan aan de Patrimoniumlaan 10!

Deze royale woning met winkelruimte biedt volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar ruimte, flexibiliteit en een uitstekende bereikbaarheid. Met onder andere vier slaapkamers, een multifunctionele winkel-/praktijkruimte en een gunstige ligging is dit een object met potentie.

De woning bevindt zich op een gunstige locatie nabij het centrum van Veenendaal. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. Winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn zowel het NS-station als diverse busverbindingen eenvoudig bereikbaar. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen richting de A12 en A30 profiteer je bovendien van een uitstekende verbinding met steden als Utrecht, Arnhem en Amersfoort.

Begane grond:

Via de entree betreed je de hal, die toegang biedt tot zowel het woongedeelte als de multifunctionele bedrijfsruimte aan de voorzijde van het pand. De winkelruimte beschikt over grote raampartijen, waardoor er een prettige hoeveelheid daglicht binnenvalt en optimale zichtbaarheid vanaf de straat wordt gegarandeerd.

Dit maakt de ruimte uitermate geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals detailhandel, kantoor aan huis, praktijkruimte, salon of atelier.

Het woongedeelte op de begane grond beschikt over een gezellige woonkamer met een aangename lichtinval en voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en eethoek. De keuken biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen wens in te richten. Daarnaast zijn er diverse praktische ruimtes aanwezig die zorgen voor extra opslag- en gebruiksgemak.

Een groot pluspunt van deze woning is de mogelijkheid om wonen en werken duidelijk van elkaar te scheiden, terwijl beide functies toch onder één dak zijn gevestigd. Dit maakt het object bijzonder aantrekkelijk voor ondernemers die hun bedrijf aan huis willen combineren met comfortabel wonen.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers. Dankzij de ruime opzet zijn deze kamers flexibel in te delen en geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Hierdoor is de woning niet alleen geschikt voor ondernemers, maar ook voor gezinnen die behoefte hebben aan extra ruimte.

De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van de benodigde voorzieningen voor dagelijks comfort.

Dankzij de functionele indeling biedt ook deze ruimte een uitstekende basis voor modernisering naar eigen smaak.

Tuin:

Vanuit de woonkamer is de buitenruimte bereikbaar. Hier geniet je van een fijne plek om buiten te zitten, te ontspannen of gezellig te dineren met familie en vrienden. De buitenruimte biedt een prettige mate van privacy en vormt een waardevolle aanvulling op het wooncomfort. In de directe omgeving is bovendien voldoende parkeergelegenheid aanwezig, wat zowel voor bewoners als bezoekers een belangrijk voordeel is.

Let op!

De genoemde 220 m² oppervlakte is inclusief ca. 160 m² woonoppervlakte.

Bijzonderheden:

- Vier slaapkamers aanwezig;
- Geschikt voor wonen en werken aan huis;
- Centrale ligging nabij het centrum van Veenendaal;
- Goede bereikbaarheid richting A12 en A30;- Veel mogelijkheden voor eigen invulling;
- Diverse voorzieningen op korte afstand.

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een vrijblijvende uitnodiging om in onderhandeling te treden.











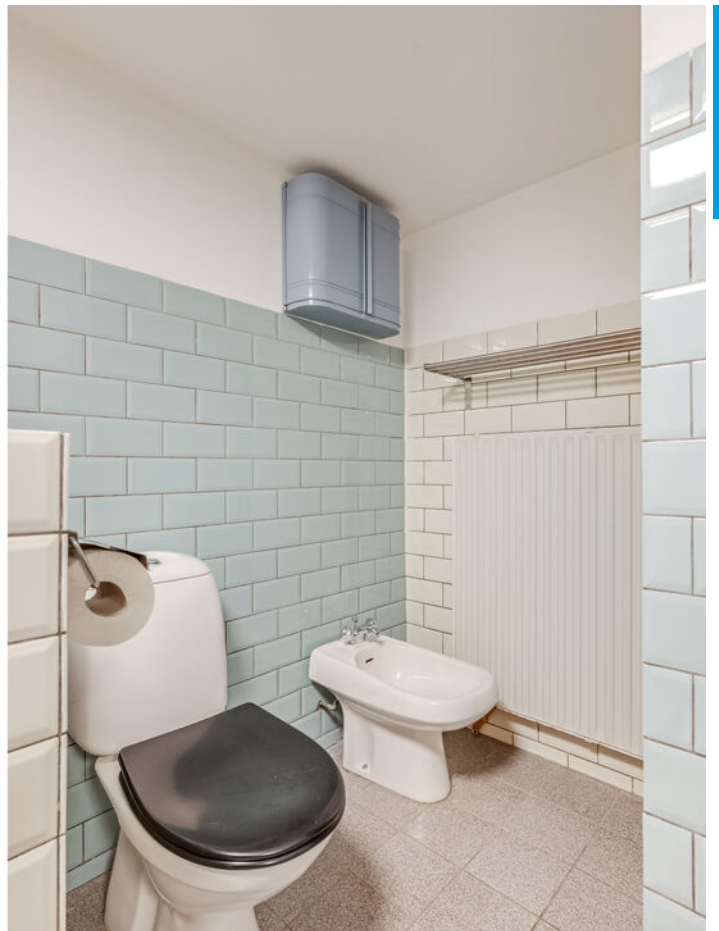






















Plattegrond



...Vastgoed fotovideo
Maatvoering is indicatief ter inszichte. Plaanen kunnen geen rechten ontfand worden.

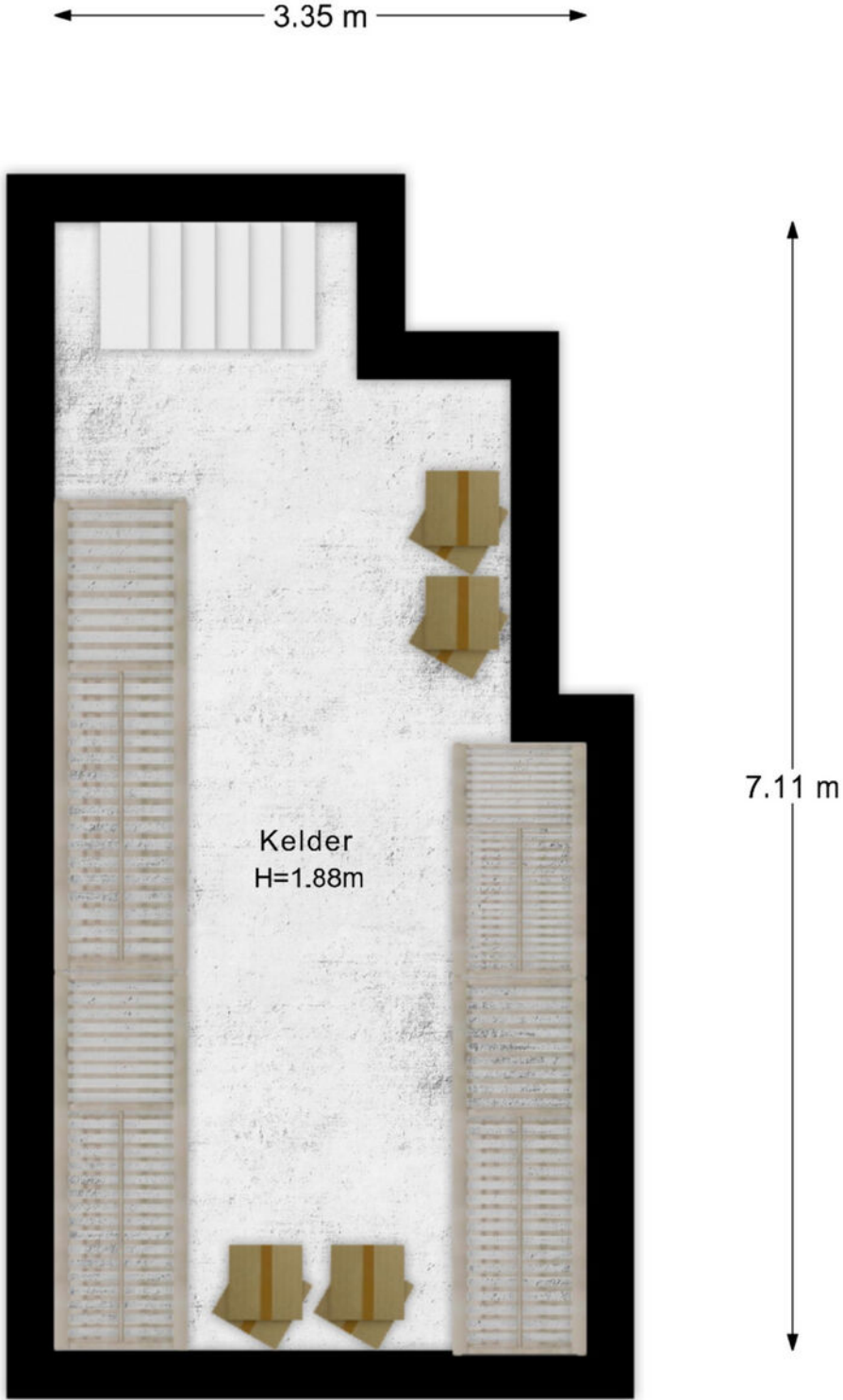
Plattegrond



Plattegrond

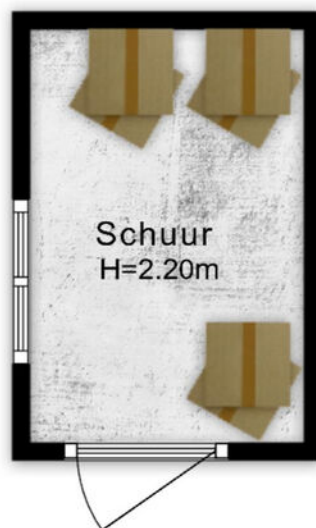


Plattegrond



Plattegrond

← 1.50 m →




2.26 m

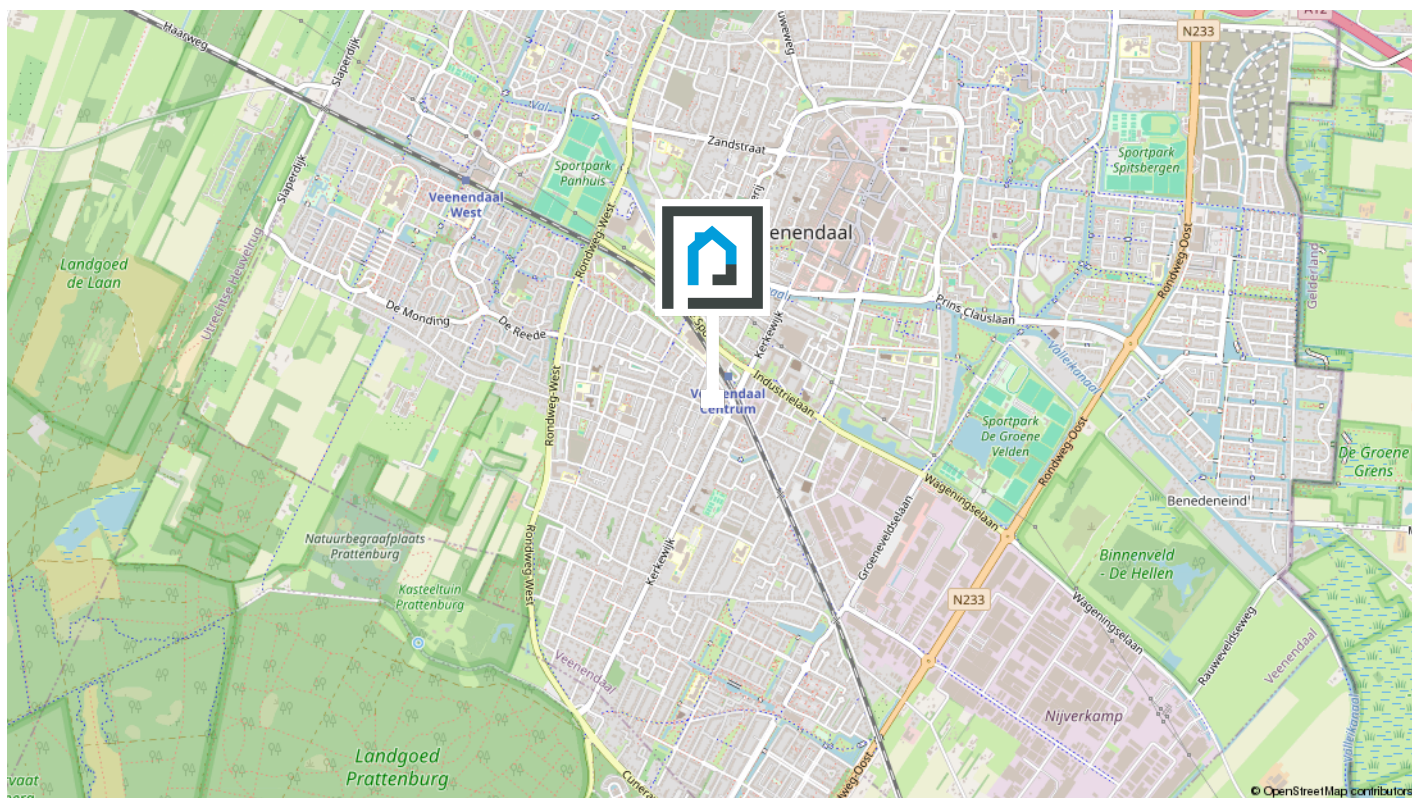
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veenendaal</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3371</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Locatie van het pand

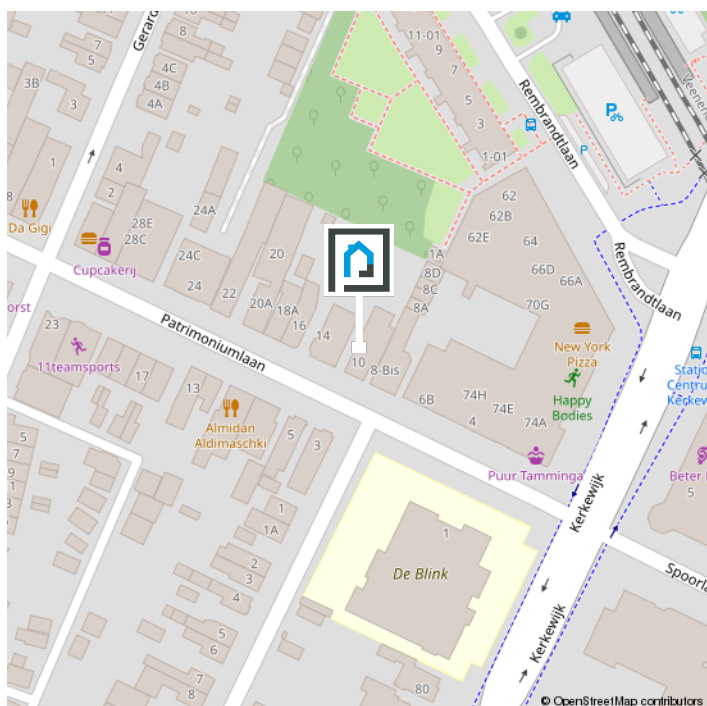


Onderneem jij binnenkort op deze locatie?

De buurt

De woning bevindt zich op een gunstige locatie nabij het centrum van Veenendaal. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. Winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn zowel het NS-station als diverse busverbindingen eenvoudig bereikbaar. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen richting de A12 en A30 profiteer je bovendien van een uitstekende verbinding met steden als Utrecht, Arnhem en Amersfoort.

[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 doordat 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 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 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