

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Verlengde Spoorlaan 40**

Veenendaal



**Janssen & van Dijk**  
**Garantiemakelaars B.V.**  
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

## LUXE AFGEWERKTE VRIJSTAANDE VILLA MET SLAAP- EN BADKAMER OP DE BEGANE

**GROND!** Dit instapklare, levensloopbestendige huis met een multifunctioneel bijgebouw is een droom die werkelijkheid wordt. Het biedt een mix van moderne luxe en praktische functionaliteit, met hoogwaardige afwerkingen en doordachte renovaties die deze woning naar een hoger niveau tillen. Bekijk de foto's, plan een bezichtiging en ontdek waarom dit jouw ideale thuis kan zijn!

Koopsom € 1.095.000,- k.k.





# Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Villa
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	2003
<b>Inhoud</b>	600 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	171 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	24 m <sup>2</sup>
<b>Externe buitenruimte</b>	43 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	749 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Zuid
<b>Energie label</b>	B
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4



# Omschrijving van de woning

Enkele hoogtepunten uitgelicht:

- **Levensloopbestendig:** De voormalige garage is verbouwd tot een fraaie slaap- en badkamer op de begane grond, hetgeen niet alleen comfort, maar ook flexibiliteit voor de toekomst biedt;
- **Luxe inbouwkeuken:** De keuken is een pronkstuk in het huis, compleet met een spoel-/kookeiland, koffi corner en luxe inbouwapparatuur. Hier waar je je een echte chef-kok!
- **Ruimte voor iedereen:** Met 4 ruime slaapkamers en 2 badkamers is er voldoende ruimte voor het hele gezin. De vernieuwde badkamers en toiletruimtes stralen moderne elegantie uit;
- **Centrale ligging:** dit prachtige huis ligt op een geliefde locatie, aan de rand van de woonwijk Petenbos. Dichtbij de natuur en dagelijkse voorzieningen biedt deze woning het beste van beide werelden;
- **Vernieuwingen:** Eind 2018/begin 2019 is de woning volledig gemoderniseerd met nieuwe vloer-, wand- en plafonduafwerking op zowel de begane grond als de verdieping en vernieuwd buitenschilderwerk.
- **Efficiënt en duurzaam:** Profiteer van een nieuwe HR-cv-combiketel en 18 zonnepanelen, die bijdragen aan energiezuinig wonen;
- **Multifunctioneel bijgebouw:** Het bijgebouw voegt extra mogelijkheden toe, of het nu gaat om een hobbyruimte of extra opslag;
- **Riant perceel:** door het riante perceel van 749m<sup>2</sup> heb je aan de voorzijde een heuse oprijlaan tot je beschikking en vind je in de fraai aangelegde achtertuin onder andere 2 veranda's en een chill-/ vrijetijdsruimte;

Wees van harte welkom om in deze prachtige woning de perfecte balans tussen stijl, comfort en modern & levensloopbestendig wonen te komen ontdekken!

## Indeling

Via de riante oprit, die plaats biedt aan meerdere auto's, kom je bij de voordeur. Deze bevindt zich aan de voorzijde van de woning en geeft toegang tot de ruime entreehal, waar de vide voor een indrukwekkende entree zorgt. De hal is voorzien van een hardhouten trapopgang, meterkast en toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet, een fonteintje en gladde stucwerk wanden.

De wand achter het toilet en de vloer zijn betegeld met taupekleurige tegels, hetgeen in combinatie met de gladde stucwerk afwerking van de overige wanden een neutrale en tijdloze basis vormt.

Vanuit de hal geeft een dubbele deur met glazen panelen je toegang tot de royale woonkamer/-keuken, die aan de tuinzijde voorzien is van dubbele openslaande tuindeuren. De woonkamer is op verschillende manieren in te delen en daardoor een heerlijke plek om tot rust te komen of om heel wat gezellige uurtjes in door te brengen! De sfeervolle schouw met gesloten gashaard is dan natuurlijk een mooie toevoeging. De prachtige open keuken is een echte eyecatcher in deze heerlijk lichte ruimte van ca. 65m<sup>2</sup>. De inbouwkeuken met kook-/spoeleiland, kastenwand en koffi corner is in 2019 nieuw geplaatst en is afgewerkt met zwarte houten fronten met subtiele RVS-sluitingen en een wit gemêleerd composiet aanrechtblad. Qua apparatuur is de keuken voorzien van alle luxe: een spoelbak met quooker-kraan, een vaatwasser, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een wijnklimaatkast, een koelkast, vriesladen en een elektrische heteluchtoven. De vele ramen met roede verdeling zorgen niet alleen voor een hele fijne lichte leefruimte, maar zijn tegelijkertijd ook heel kenmerkend voor de prettige sfeer in deze woning.

De voormalige garage is 5 jaar geleden verbouwd en op deze plek vind je nu een ruime slaap- en badkamer, waardoor je de woning levensloopbestendig mag noemen. De slaapkamer heeft een oppervlakte van 16m<sup>2</sup> en is voorzien van een losse kastenwand. De badkamer is ingericht met een meubel met dubbele wastafel, een handdoekenradiator, een wandcloset, een inloopdouche, een deur naar de tuin en een vaste kast. In deze vaste kast vind je de omvormer (merk: Solaredge) van de zonnepanelen en de HR-cv-combiketel (merk: Nefit / type: TrendLine HRC25/CW6II / bouwjaar: 2019). De wanden in de badkamer zijn voorzien van glad stucwerk, met uitzondering van de wand achter het toilet en de wanden in de douche: deze zijn betegeld met taupekleurige tegels. Diezelfde taupekleurige tegels liggen ook op de vloer, die -heel comfortabel- voorzien is van elektrische vloerverwarming. Het plafond is ook glad gestuukt en voorzien van inbouwspots.

## Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van white wash houten vloerdelen, zwart binnendeuren, gladde stucwerk wanden, hoge witte plinten en glad gestuikte plafonds met inbouwspots. In de entreehal, woonkamer en badkamer profiteer je van het comfort van vloerverwarming.

## Verdieping

Vanaf de ruime overloop met vide en dakkapel krijg je toegang tot 3 slaapkamers, een inloopkast, de badkamer en de toiletruimte. De 3 slaapkamers hebben met 17m<sup>2</sup>, 15m<sup>2</sup> en 12m<sup>2</sup> royale en bruikbare afmetingen. De grootste van deze slaapkamers is voorzien van een schuifkastenwand en een gedeelde dakkapel met de middelste slaapkamer. De middelste slaapkamer beschikt ook over een schuifkastenwand en heeft daarnaast nog extra vaste kastruimte. De kleinste slaapkamer is voorzien van 2 dakramen en een kastenwand. De inloopkast voorziet heel praktisch in nog meer berging en heeft ook een toegangsluik naar een extra berging die achter de badkamer doorloopt. De badkamer is voorzien van een dakkapel en is in 2019 compleet vernieuwd. Je hebt hier de beschikking over een wastafelmeubel, een inloopdouche, een handdoekenradiator en een lage kastenwand met werkblad en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De wanden in de badkamer zijn voorzien van glad stucwerk, met uitzondering van de wanden in de inloopdouche: deze zijn (net als de vloer) voorzien van taupekleurige tegels. Ook in deze badkamer hoef je door de elektrische vloerverwarming geen koude voeten te krijgen. Het plafond is glad gestuukt en voorzien van inbouwspots. De toiletruimte heeft dezelfde kleurstelling en afwerking als de badkamer en is voorzien van een wandcloset.

## Afwerking verdieping

Deze verdieping is voorzien van een witte houtstructuur laminaatvloer, gladde stucwerk wanden en hoge witte plinten.

## Tuin

Bij sommige huizen is het zowel binnen als buiten heerlijk toevoegen. Verlengde Spoorlaan 40 is zo'n huis! Net als binnen is ook buiten alles tot in de puntjes afgewerkt. Tegen de achtergevel vind je een sfeervolle veranda, die je ook via de openslaande tuindeuren in de woonkamer kunt bereiken. Door de ligging op het zuidwesten en de glaspanelen aan de zijkant kun je hier van vroeg in de lente tot laat in de herfst heerlijk beschut van het buitenleven genieten. Maar dat is nog niet alles, want er is nóg een veranda.

Deze is onderdeel van het multifunctionele bijgebouw en mag ook met recht een verlengstuk van de woonkamer genoemd worden. Op de wat minder zonnige of warme dagen kun je ook hier heerlijk zitten vanwege de 2 gasheaters en het feit dat je de veranda volledig kunt afsluiten met grotendeels transparante zeilen. We kunnen deze veranda ook wel een verlengstuk van de keuken noemen, want je hebt hier de beschikking over een buitenkeuken met wokbrander en ingebouwde barbecue. Met recht een heerlijke plek voor het hele gezin!

Het multifunctionele bijgebouw bestaat uit een grote berging en een chill-/vrijtijdsruimte. De berging is voorzien van openslaande deuren en een zolderberging en de chill-/vrijtijdsruimte is voorzien van een bar met koelkast en spoelbak.

Deze heerlijk zonnige en ruime tuin is verder ingericht met bestrating (waardoor je meerdere zitjes kunt creëren), een gazon en diverse borders met beplanting en leibomen.

Van buitenaf is de tuin via beide zijden van het huis te bereiken en beide toegangen zijn afsluitbaar met een poortdeur.

De riante voortuin is mede verantwoordelijk voor de fraaie uitstraling van de woning. De oprit biedt plaats aan een heel wagenpark en is vanaf de Verlengde Spoorlaan via 2 ingangen bereikbaar. Deze entree voegt in combinatie met de borders met split, de 6 dakplatanen, de buxus- en beukenhagen en de staande vlaggenmast extra allure aan de woning toe!

## Oppervlakten:

### Begane grond

Woonkamer met keuken : ca. 65m<sup>2</sup>

Slaapkamer I: ca. 16m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 10m<sup>2</sup>

### Verdieping

Slaapkamer II: ca. 17m<sup>2</sup>

Slaapkamer III: ca. 15m<sup>2</sup>

Slaapkamer IV: ca. 12m<sup>2</sup>

Badkamer II: ca. 7m<sup>2</sup>

Inloopkast: ca. 4m<sup>2</sup>

### Algemeen

Aangebouwde veranda: ca. 24m<sup>2</sup>

Berging: ca. 16m<sup>2</sup>

2e Veranda met buitenkeuken: ca. 16m<sup>2</sup>

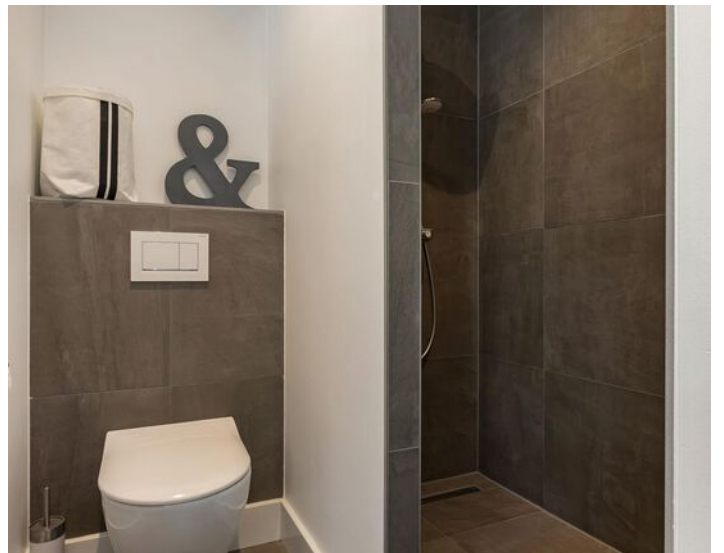
Chill-/vrijtijdsruimte: ca. 11m<sup>2</sup>

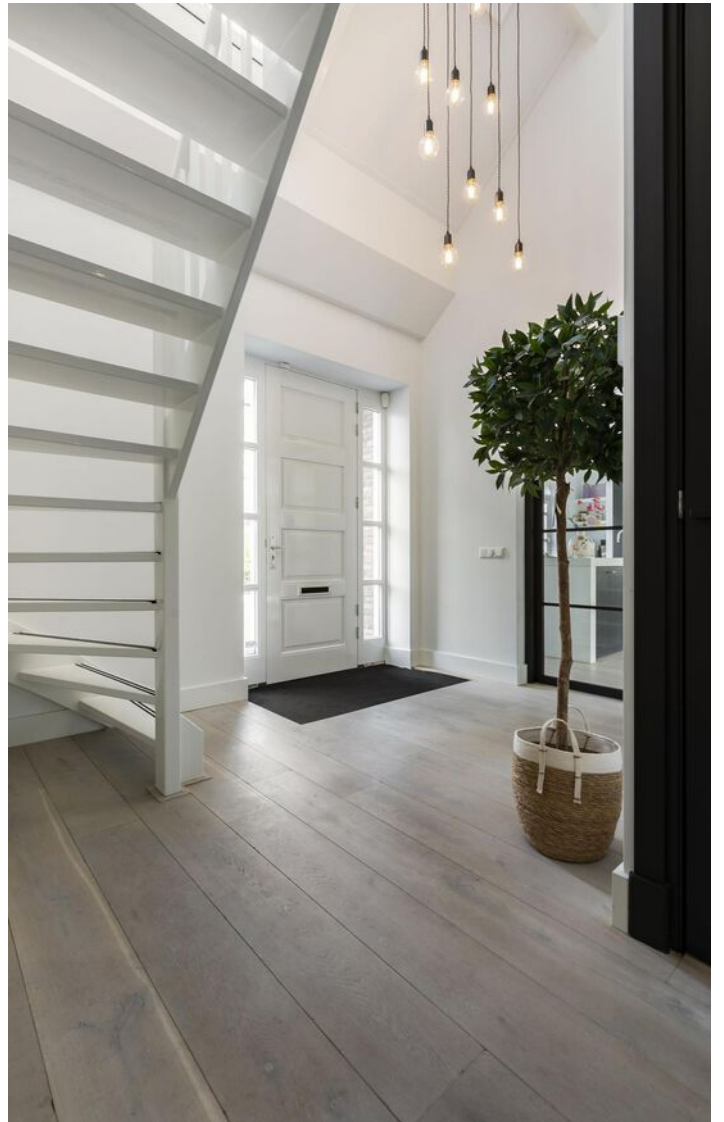




























# Begane grond

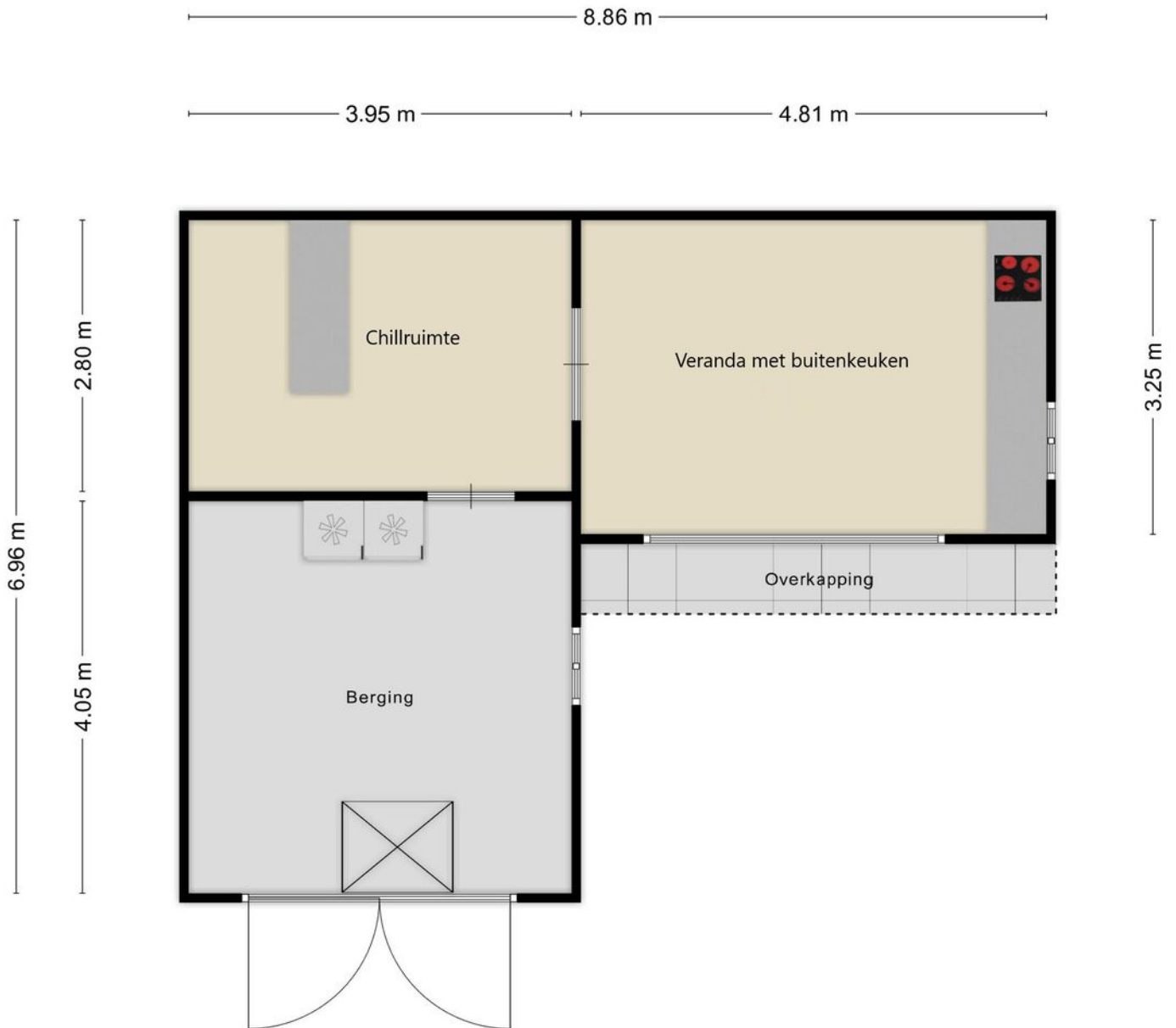


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 1e Verdieping

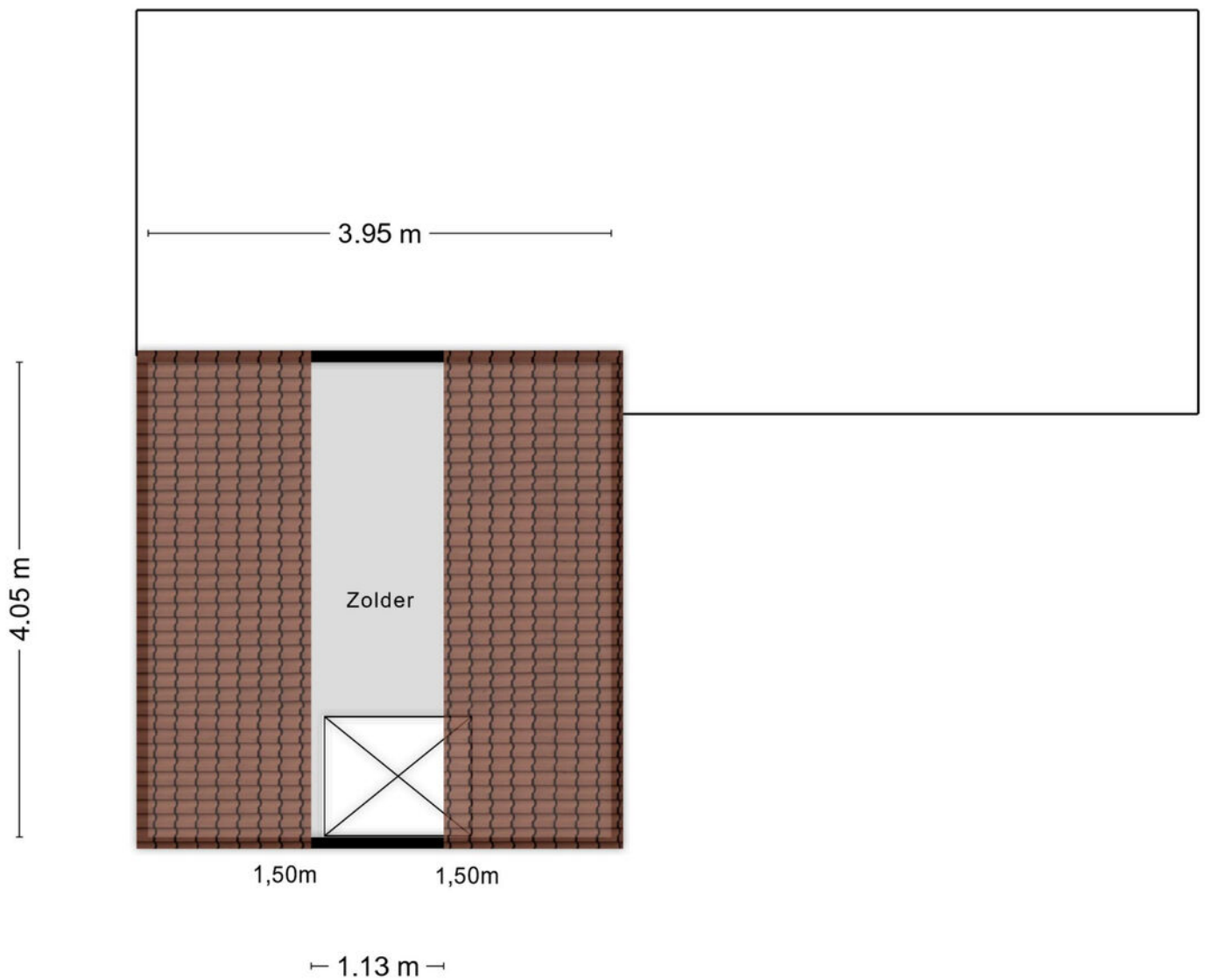


# Bijgebouw



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Zolder bijgebouw



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Begane grond incl. perceel



Aan de plattengrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2016 www.vbba.nl



# Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: Verlengde Spoor 40

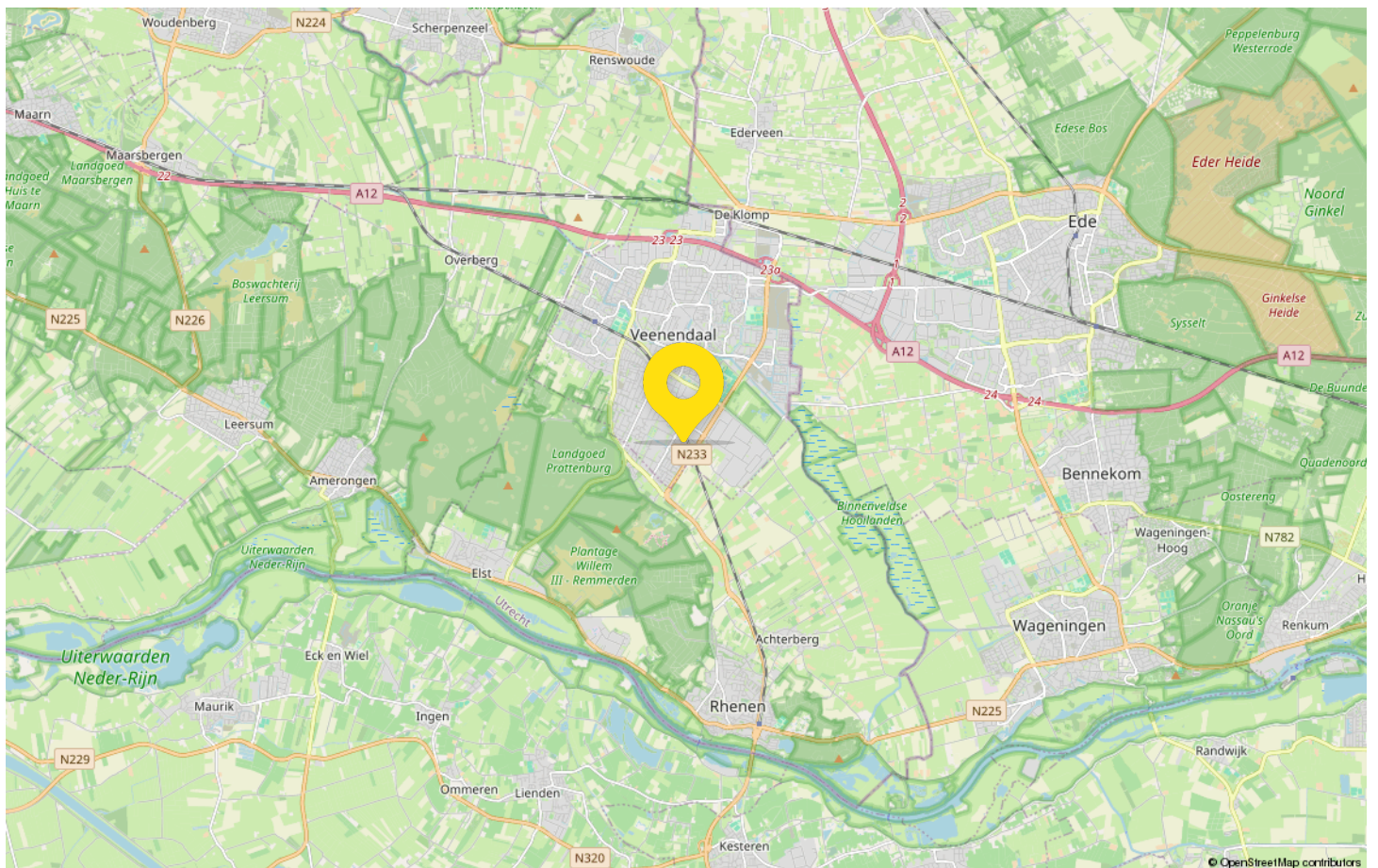
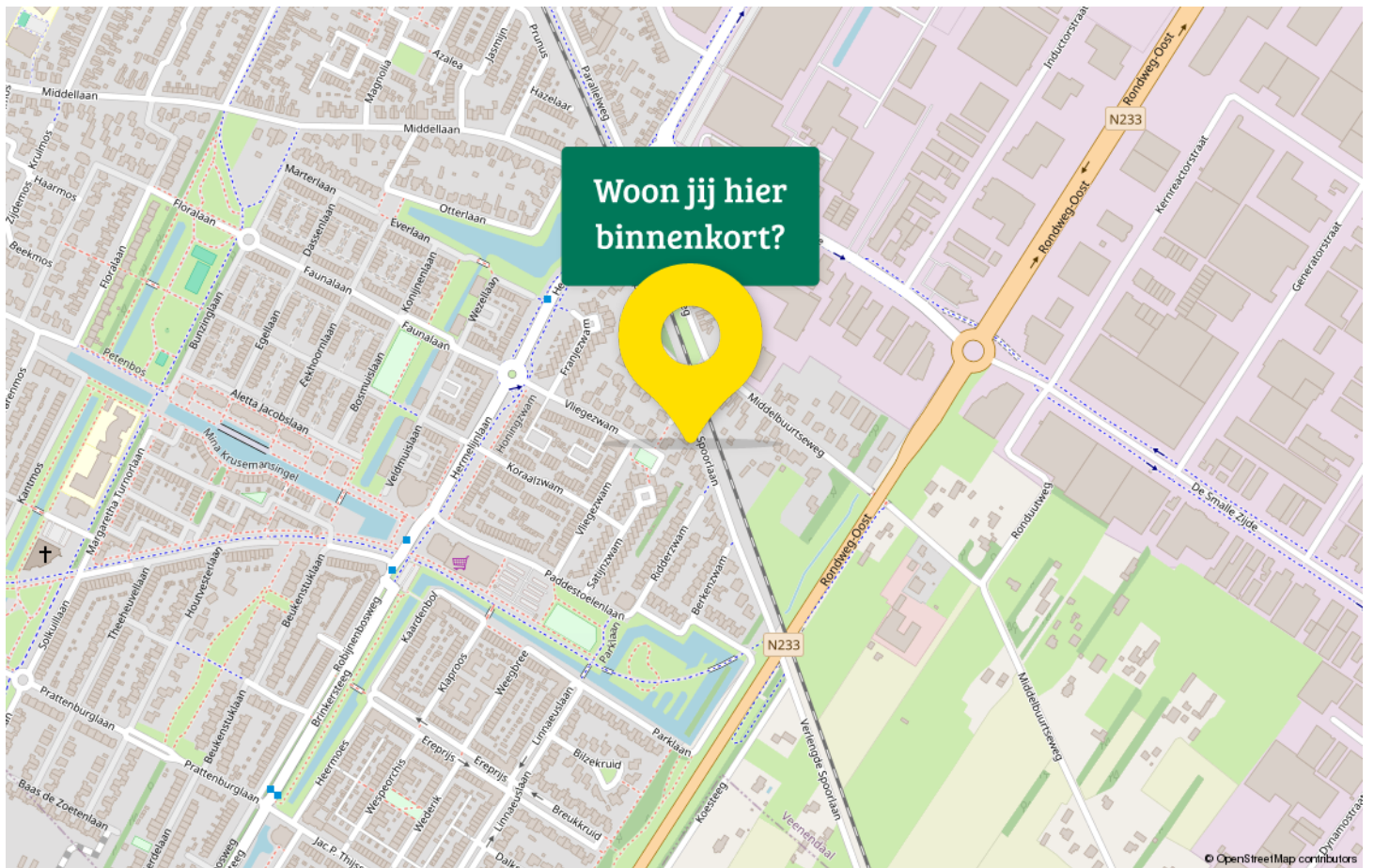


12345	Deze kaart is noordgericht		
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Veenendaal
—	Voorlopige kadastrale grens	Stctie	C
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3840
—	Bebouwing		

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.



# Locatie op de kaart



# Maak kennis met de woonwijk Petenbos-Oost

Deze heerlijke woning bevindt zich aan een geliefde laan, die slechts aan één zijde is bebouwd en de buitenste grens vormt van de woonwijk Petenbos-Oost. De locatie is heerlijk centraal: sla je rechtsaf, dan bevind je je vrijwel direct in het buitengebied van Veenendaal/Rhenen en sla je linksaf, dan heb je alle voorzieningen van Petenbos-Oost binnen handbereik. Het wijkwinkelcentrum van Petenbos, met een moderne Jumbo-supermarkt en een cafetaria, ligt op slechts 5 minuten loopafstand. Ook andere voorzieningen zoals (basis)scholen, de woonboulevard en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug zijn hiervandaan snel bereikbaar. Met de auto ben je via de nabijgelegen Rondweg-Oost binnen mum van tijd op snelwegen als A12, A15 of A30!



## Hypotheek?

Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres [hypotheken@janssengerritsen.nl](mailto:hypotheken@janssengerritsen.nl).

Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.



# Janssen & Van Dijk jouw Garantiemakelaar

## Gratis waardebeoordeling?

**Overweeg je om jouw woning te gaan verkopen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning? Dan komen wij graag bij jou langs om persoonlijk kennis te maken en een reële verkoopopbrengst van jouw woning te bepalen.**

Naast een reële inschatting van de huidige marktwaarde krijg je tijdens dit persoonlijke gesprek ook een goed advies over de verkoopstrategie voor jouw woning. Dit persoonlijke gesprek is volledig vrijblijvend en kosteloos.

### Jouw voordelen

- Er zijn geen kosten aan verbonden
- Advies over de verkoopopbrengst van jouw woning
- Advies over de verkoopstrategie voor jouw woning
- Uitgewerkt persoonlijk verkoopadvies op basis van jouw wensen
- Verkoopgarantie: je betaalt pas courtage als jouw woning is verkocht



### Adresgegevens

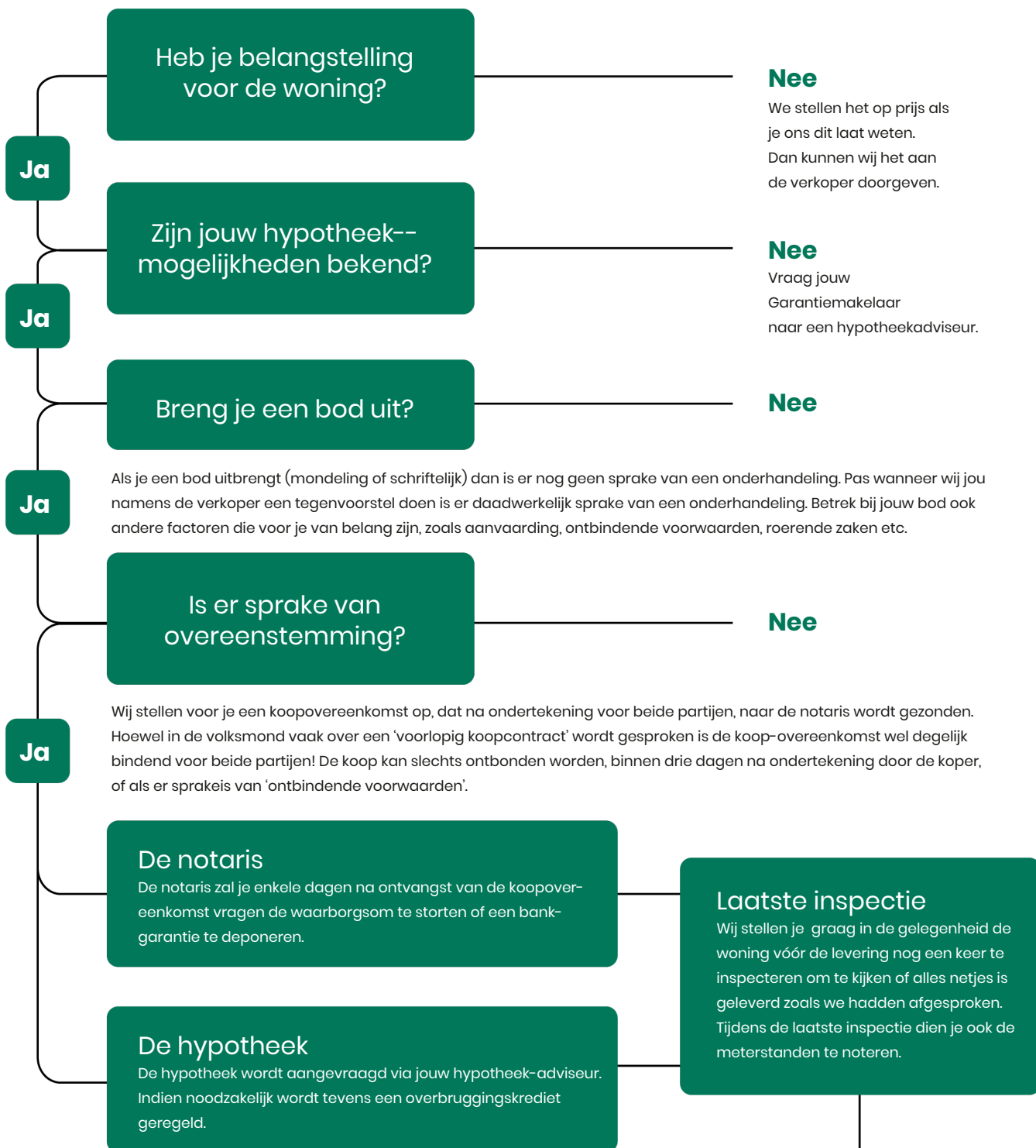
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

### Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
www.janssensvandijk.nl

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0318 – 524 123**

[info@janssensvandijk.nl](mailto:info@janssensvandijk.nl)

[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)