

Wordt dit jouw droomhuis?



Dragonderweg 22 A

Veenendaal



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

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
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!

Welkom bij deze schitterende **VRIJSTAANDE EN ONDERKELDERDE VILLA**, een droomhuis dat luxe, comfort en duurzaamheid perfect samenbrengt. Gelegen op een van de mooiste locaties van Veenendaal-Oost, aan de rand van de wijk en grenzend aan het water, biedt deze villa uit 2019 alles wat je hart begeert. Vanaf het moment dat je binnenstapt, word je betoverd door de ruimte en elegantie die de woning uitstraalt met 6 royale slaapkamers, 2 luxe badkamers en een grote aangebouwde garage/berging van 38m².

Koopsom € 1.295.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2019
Inhoud	1.200 m ³
Gebruiksoppervlakte	270 m ²
Overige in pandige ruimte	54 m ²
Perceeloppervlakte	544 m ²
Tuinligging	West
Energie label	A
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	6



Omschrijving van de woning

De fraai aangelegde tuin, met directe toegang tot het water, vormt het ideale decor voor ontspannen momenten in de sfeervolle veranda van 16m². Bovendien biedt de kelder van maar liefst 82m² eindeloze mogelijkheden, zoals een privé gym, een kantoor of praktijkruimte aan huis, een thuisbioscoop of speelruimte voor de kinderen.

Deze woning is niet alleen prachtig, maar ook toekomstbestendig met energielabel A, een geavanceerde NIBE-warmtepomp, 27 zonnepanelen (goed voor een jaaropbrengst van circa 7.500 kWh) en vloerverwarming en -koeling voor optimaal comfort het hele jaar door.

Hier geniet je van modern woongenot, omgeven door rust en natuur, met natuurgebied De Groene Grens letterlijk om de hoek. Dit unieke huis biedt een zeldzame kans om in luxe en stijl te wonen. Kom het zelf ervaren en plan snel een bezichtiging – dit pareltje wil je niet missen!

Begane grond

Via een stijlvol elektrisch metalen hekwerk met daarnaast een loopdeur kom je op de ruime oprit en bereik je de voordeur. Eenmaal binnen wordt je verwelkomd door de warme en gezellige sfeer die de huidige bewoners hebben weten te creëren en die een fijne basis in deze woning vormt.

In de entreehal zijn de meterkast, de toiletruimte en de trappen naar de kelder en de 1e verdieping ondergebracht. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een eiken fineer meubel met een waskom. De vloer en de wand achter het toilet zijn voorzien van Belgisch hardsteen-structuur tegels en de rest van de wanden zijn voorzien van glad stucwerk.

De straatgerichte woonkamer heeft 4 grote ramen die op het oosten en het zuiden gesitueerd zijn. Daardoor geniet je hier altijd van een fijne lichtinval. De woonkamer is voorzien van 4 aansluitpunten voor een dolby surround systeem.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de riante, tuingerichte woonkeuken, waar je het buitenleven naar binnen kunt halen door de openslaande tuindeuren open te zetten. In het eetgedeelte van de woonkeuken heb je de beschikking over 2 ingebouwde eiken fineer kasten met bijpassende schappen. Tussen deze kasten zijn zwarte stalen deuren met 4 glazen panelen aangebracht; zij vormen een fraaie scheiding tussen woonkamer en keuken. Eenzelfde zwarte stalen deur leidt je naar de entreehal.

De luxe inbouwkeuken met Siemens apparatuur is voorzien van een kook-/spoeleiland met witte fronten, zwarte handgrepen en een antraciet gemêleerd composiet aanrechtblad. Dit eiland is uitgerust met een inductiekookplaat, een plafondunit afzuigkap (merk: Falmecc), een vaatwasser, een spoelbak met Quooker en veel kastruimte. De bijbehorende kastwand is voorzien van eikenstructuur fronten en zwarte handgrepen. Deze kastwand is uitgerust met een grote koelkast (vernieuwd in 2022), een ingebouwde koffiemachine, een combimagnetron en veel kastruimte.

Afwerking begane grond

De entreehal en de woonkeuken zijn voorzien van Belgisch hardsteen-structuur vloertegels en in de woonkamer ligt een eiken visgraat parketvloer. De begane grond kent het comfort van vloerverwarming en -koeling en is voorzien van hoge witte plinten en gladde stucwerk wanden en plafonds. De plafonds zijn voorzien van inbouwspots.

Omschrijving van de woning

1e Verdieping

Op deze verdieping vind je 4 slaapkamers, een toiletruimte, 2 badkamers en een vaste kast met daarin (heel luxe!) een storkoker naar het souterrain voor de vuile was.

De grootste slaapkamer heeft een oppervlakte van maar liefst 38m² en bevindt zich boven de garage/berging. Deze riante slaapkamer is uitgerust met een eigen badkamer en 2 kastenwanden. De deels open badkamer is voorzien van een inlopdouche met hand- en stortdouche en een riant eiken fineer meubel met 2 waskommen, ingebouwde kranen en 2 ronde spiegels. In de inlopdouche liggen Belgisch hardsteen-structuur vloertegels.

De andere 3 slaapkamers zijn met 13m², 13m² en 8m² eveneens ruim. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en de wanden zijn aan weerszijden voorzien van zandkleurige wandtegels; de wand achter het toilet en de vloer zijn betegeld met Belgisch hardsteen-structuur tegels. De badkamer is in dezelfde kleurstelling betegeld en voorzien van een breed wastafelmeubel met dubbele kraan, een inlopdouche en een dakraam.

De riante overloop biedt de mogelijkheid voor een studie-/werkhoek of zelfs voor een extra (slaap-)kamer.

Afwerking 1e verdieping

Deze verdieping is voorzien van een eikenstructuur PVC-vloer met het comfort van vloerverwarming en -koeling, hoge witte plinten en overwegend gladde stucwerk wanden.

De plafonds zijn voorzien van spuitwerk en inbouwspots (m.u.v. de grootste slaapkamer; deze heeft een glad stucwerk plafond met inbouwspots).

2e Verdieping

Via een vlizotrap vanaf de overloop van de 1e verdieping is de ruime zolderberging bereikbaar. Deze ruimte is voorzien van de WTW-installatie (merk: Zehnder /type: ComfoAir Q) en is ideaal voor de kampeer-, kerst- of andere spullen die je niet wekelijks nodig hebt!

Kelder

Een trap in de entreehal leidt je naar de riante hal van de kelder. Aan deze hal grenzen de wasruimte, 2 royale multifunctionele ruimtes en een kledingkamer/berging.

De wasruimte is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine, de mechanische ventilatie-unit en de lucht-water warmtepomp (merk: NIBE) met bijhorende apparatuur. Deze ruimte is ook uitgerust met een handige storkoker vanaf de 1e verdieping voor de vuile was. Ideaal, want zo hoef je niet meer met de vuile kleding van de 1e verdieping naar de kelder te lopen!

De 2 multifunctionele ruimtes in de kelder zijn ieder voorzien van een kunststof koekoek voor de benodigde ventilatie en daglichttoetreding. De grootste van deze 2 ruimtes is voorzien van 4 aansluitpunten voor een dolby surround systeem. De andere ruimte (die nu als fitnessruimte is ingericht), is voorzien van een wastafel en een elektrisch aansluitpunt midden in de kamer. Ideaal voor bijvoorbeeld een massagebank of behandelstoel als je een praktijk aan huis wilt vestigen.

Afwerking kelder

De kelder is voorzien van een eikenstructuur PVC-vloer (met uitzondering van de wasruimte; daar ligt een grijze plavuizenvloer). Verder kent de kelder ook het comfort van vloerverwarming en -koeling, hoge witte plinten in de hal en de overige ruimtes zijn voorzien van rvs-kleurige platte plinten. De wanden zijn overwegend voorzien van glad stucwerk.

Garage/berging

De volledig in spouw gebouwde garage/berging van 38m² is eveneens voorzien van comfortabele vloerverwarming, houten openslaande garagedeuren, een tuindeur, een koudwaterkraan, een aansluiting voor de wasmachine en diverse inbouwspots. Deze ruimte is ook bereikbaar vanuit de woonkeuken.

Bijzonderheden

De woning is voorzien van zinken mastgoten, zinken hemelwaterafvoeren, hardstenen raamdorpels, houten binnenkozijnen met stompe deuren, eiken houten trap treden, led-verlichting in de trapwangen, eiken fineer vensterbanken en heel veel inbouwspots!

Omschrijving van de woning

Tuin

Het huis is al fantastisch, maar de tuin is dat zeker ook! De achtertuin is gesitueerd op het westen, dus je profiteert op zonnige dagen altijd wel ergens van een plekje in de zon. Bij de achtergevel is een groot terras aangelegd met een elektrische buitenzonwering en een buitenkraan. Op minder mooie dagen of als je schaduw zoekt, is de veranda (voorzien van diverse inbouwspots) een heerlijke plek om te vertoeven. De gesloten houtkachel zorgt hier dan voor extra sfeer en warmte. Alsof het nog niet genoeg is, biedt deze heerlijke tuin je nog een 3e mogelijkheid om van het buitenleven te genieten: bij de waterkant is een verlaagde houten vlonder (14m²) aangelegd, wat een heerlijk plekje is om te vissen of om van de zon en het uitzicht te genieten. Of om je bootje aan te leggen, want hiervandaan kun je prachtig door de Veenderij varen! Het kunstgras met trampoline, de hagen en de schutting geven de tuin een mooie groene uitstraling.

Via een stijlvol elektrisch metalen hekwerk met daarnaast een loopdeur kom je op de ruime oprit. Deze oprit biedt plaats aan 2 tot 3 auto's. Ook kunnen er naast de garage/berging (zuidzijde) nog 1 of 2 auto's worden geparkeerd.

Verder heeft de woning de beschikking over een voortuin met grijs split en een Portugese laurier haag. Aan de zijkant van de woning (noordzijde) heb je eveneens nog een tuin met grijs split, een ombouw voor de buitenunit van de warmtepomp en een houthok.

Oppervlakten

Begane grond
Woonkamer: ca. 34m²
Woonkeuken: ca. 38m²

1e Verdieping

Slaapkamer I (inclusief badkamer): ca. 38m²
Slaapkamer II: ca. 13m²
Slaapkamer III: ca. 13m²
Slaapkamer IV: ca. 8m²
Badkamer: ca. 6m²

2e Verdieping

Zolderberging: ca. 16m²

Kelder

Multifunctionele ruimte I: ca. 34m²
Multifunctionele ruimte II: ca. 16m²
Wasruimte: ca. 10m²
Kastenkamer/berging: ca. 7m²

Algemeen

Garage/berging: ca. 38m²
Veranda: ca. 14m²

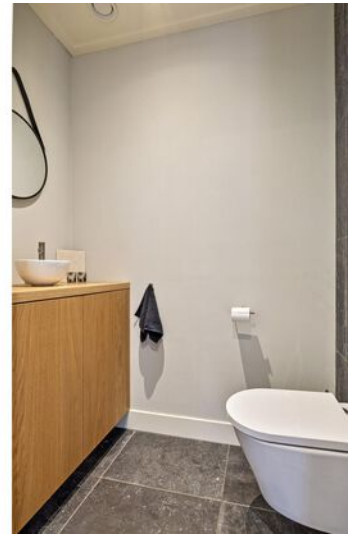
Omgeving

Als je op zoek bent naar rust, ruimte, groen, water en een woning die in alle gemakken voorziet, dan is deze woning dé droomplek voor jou! De Dragonderweg ligt aan de buitenrand van Veenendaal-Oost, nabij de Groene Grens. De Groene Grens is een uniek natuurgebied op de grens van de gemeentes Ede en Veenendaal en is onderdeel van een ecologische verbindingszone. Oorspronkelijk had dit gebied een bijzondere natuurwaarde met onder andere kalkmoeras en blauw grasland. Dit is verloren gegaan door agrarische activiteiten, maar is nu weer in ere hersteld. Het is een gebied met bosjes, moeras, graslanden en speelplekken voor kinderen. Daarnaast zijn er ook fiets-, voet- en ruiterspaden. Vanaf de Dragonderweg loop je binnen enkele minuten dit prachtige natuurgebied in, waar je kunt recreëren, sporten of wandelen terwijl je ondertussen geniet van de prachtige natuur.

Uiteraard zijn er meer voorzieningen in de wijk te vinden! Zo vind je in wijkwinkelcentrum Buurtstede winkels als Albert Heijn, Lidl, Kruidvat, Roelofsen Bloemen, Vivant, AMI Kappers en cafetaria Foodmaster; ideaal voor alle dagelijkse boodschappen! In het naastgelegen Ontmoetingshuis zijn scholen, kinderopvanglocaties en sportaccommodaties gehuisvest. Ook het winkelcentrum van Veenendaal is hiervandaan per fiets of auto snel bereikbaar en via de Rondweg-Oost ben je ook binnen mum van tijd op autosnelwegen A12/A30 of A15!







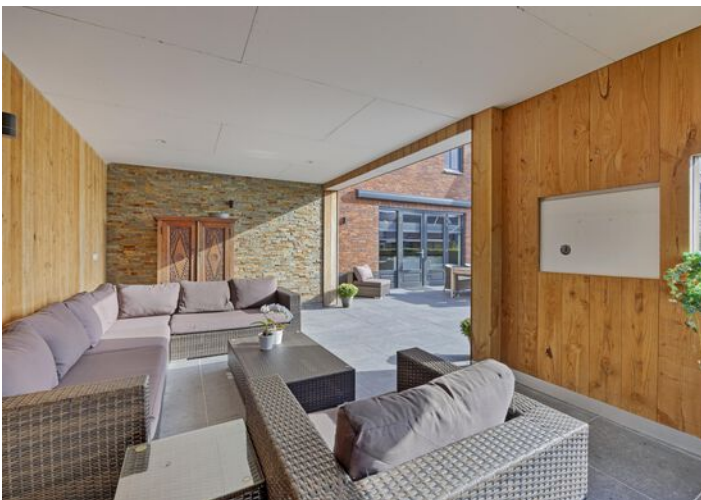








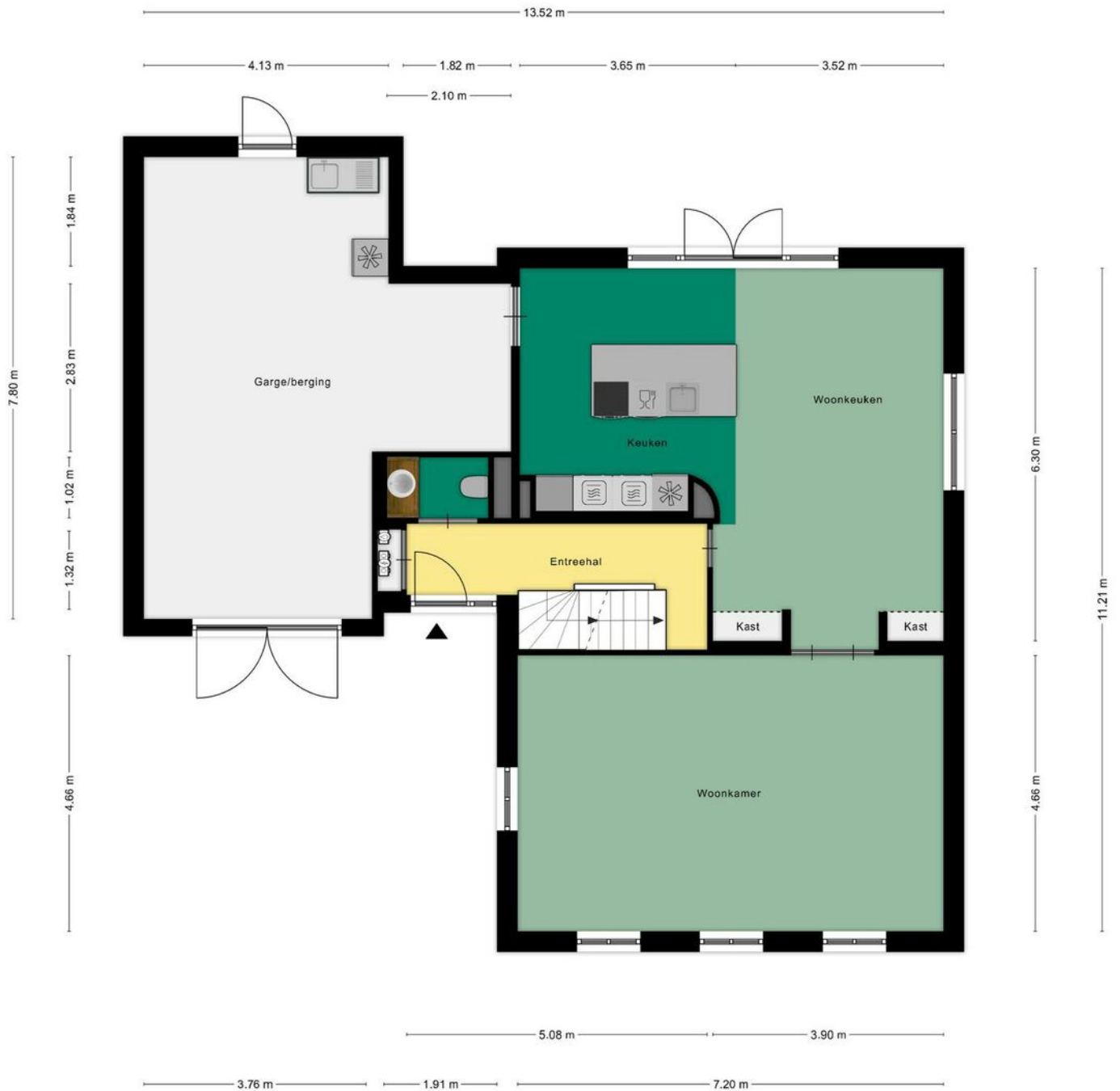








Begane grond



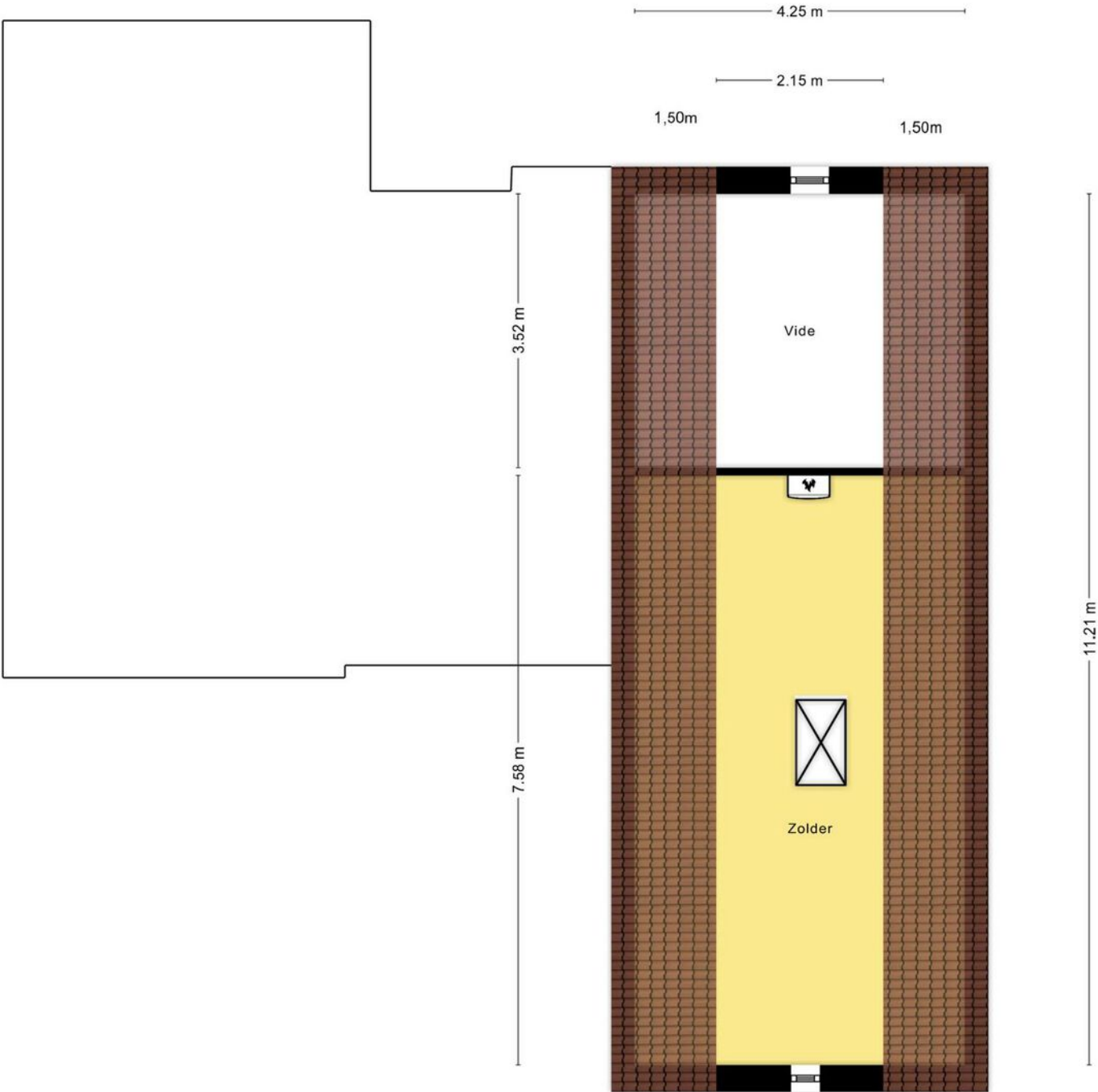
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



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

2e Verdieping



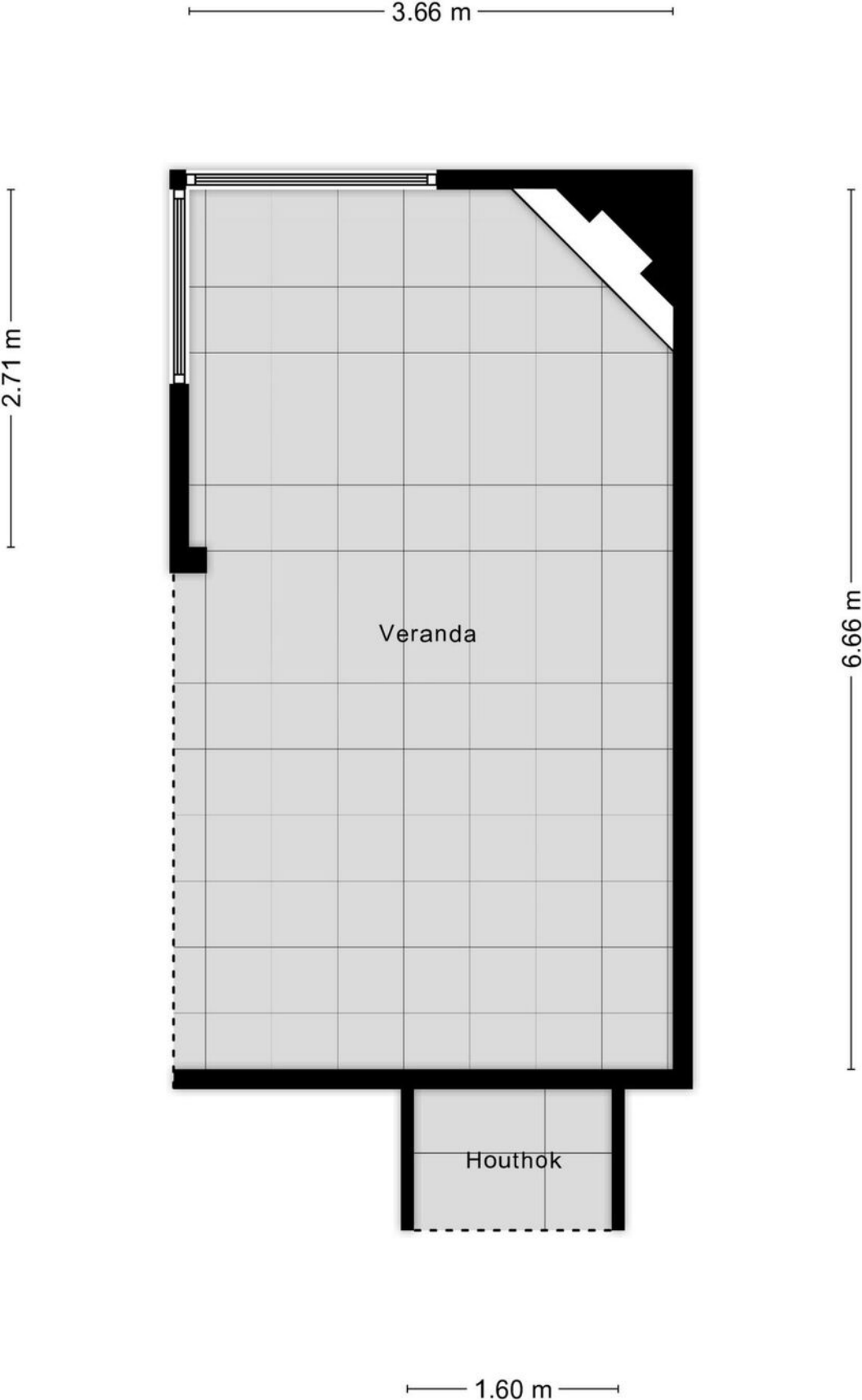
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder



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

Veranda



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

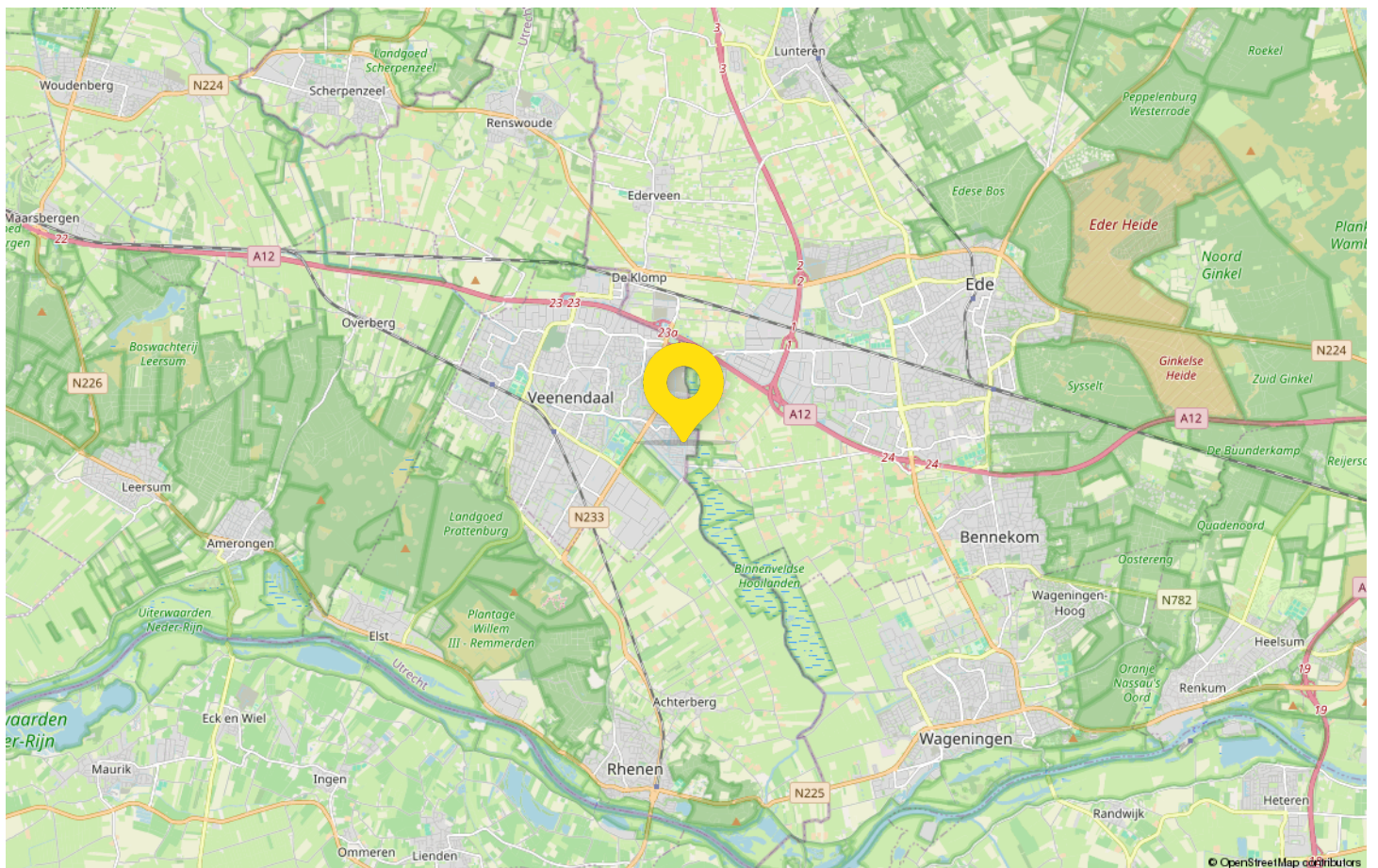
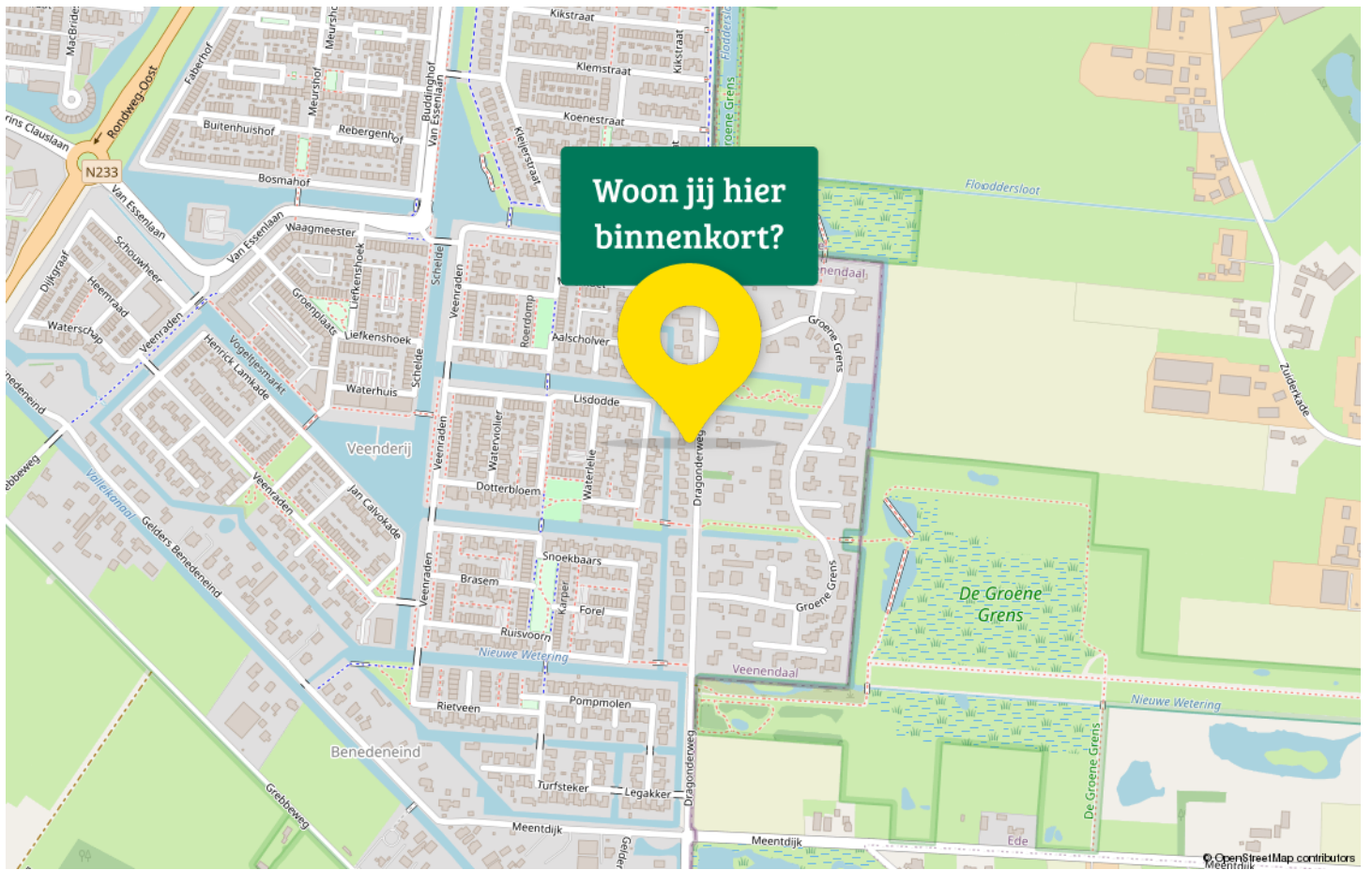
Uw referentie: Dragondenweg 22A



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 8347</p>	<p>kadaster</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.

Locatie op de kaart





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

www.janssensvandijk.nl



**JANSSEN &
VAN DIJK**
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

