

Wordt dit jouw droomhuis?



Beukenstuklaan 6

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!

De perfecte gezinswoning wacht op jou aan de Beukenstuklaan 6!

Deze prachtige UITGEBOUWDE 2-ONDER-1-KAP WONING met inpandige garage/berging straalt niet alleen stijl uit, maar biedt ook een fijne combinatie van tijdloze elegantie en modern comfort. Met een energiezuinig karakter, een perfect georiënteerde tuin op het zuidoosten en een scala aan hoogwaardige voorzieningen, is dit huis niet zomaar een thuis, maar een plek waar je je direct welkom voelt.

Koopsom € 649.950,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1995
Inhoud	535 m ³
Woonoppervlakte	146 m ²
Perceeloppervlakte	265 m ²
Tuinligging	Zuidoost
Energie label	A +
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Een aantal hoogtepunten uitgelicht:

- **Energiezuinig:** voorzien van een energielabel A+, 8 zonnepanelen (totale vermogen 2.570 Wp; deze zijn ter overname), een hybridewarmtepomp en een gasverbruik van slechts ca. 300m³ per jaar op basis van de laatste 12 maanden, resulteert dit in een duurzame en kostenefficiënte levensstijl;
- **Woonkamer en keuken:** de uitgebouwde woonkamer met gashaard creëert een warme en uitnodigende sfeer, terwijl een luxe inbouwkeuken voor het nodige comfort en gemak zorgt. Samen bieden woonkamer en keuken maar liefst 68m² woonplezier!
- **Ruimte voor het hele gezin:** met 3 ruime slaapkamers (en mogelijkheid voor een 4e) en een royaal dakterras is er voldoende ruimte voor iedereen om te ontspannen en te genieten van een eigen plekje;
- **Sanitair:** de eigentijdse badkamer biedt een oase van comfort, compleet met een douche met stoomfunctie. Hier wordt ontspannen een dagelijkse luxe! En niet alleen op de begane grond, maar ook op de 1e verdieping vind je het toilet in een separate toiletruimte;
- **Praktische voorzieningen:** een inpandige garage/berging biedt extra opslagruimte of kan worden omgebouwd tot een speel-, werk- of slaapkamer, waardoor het huis aan alle behoeften van het gezin voldoet;
- **Tuin:** de ca. 13,30 meter diepe en 7,90 meter brede achtertuin op het zuidoosten is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De riante veranda achterin de tuin is een waardevolle toevoeging. Met zijn ruime afmetingen biedt de veranda een ideale plek voor ontspanning of gezellige momenten met vrienden, ongeacht het weer;
- **Geliefde locatie:** gelegen in de geliefde woonwijk Petenbos, in de nabijheid van scholen, kinderopvanglocaties, het wijkwinkelcentrum en prachtige bossen, biedt deze woning een ideale omgeving voor het gezinsleven.

De locatie, de ligging en de ruimte maken dit tot een (t)huis waar het hele gezin met heel veel plezier zal wonen. Kom alle pluspunten zelf ervaren tijdens een bezichtiging. We kijken er naar uit om je rond te leiden!

Vernieuwingen / Verbeteringen

Vanaf 2007 hebben in hoofdlijnen de onderstaande werkzaamheden c.q. verbouwingen plaatsgevonden:

- woonkamer uitgebouwd (2007);
- woonkamer opnieuw afgewerkt en gashaard geplaatst (2007);
- dakkapel geplaatst (2008);
- mechanische ventilatie-unit vernieuwd (2013);
- badkamer vernieuwd (2013);
- inbouwkeuken vernieuwd (2015);
- veranda met berging geplaatst (2016);
- entreehal opnieuw afgewerkt (2017);
- toiletruimte begane grond vernieuwd (2017);
- 8 zonnepanelen geplaatst (2019 resp. 2022);
- HR-cv-combiketel vernieuwd (2023);
- hybridewarmtepomp geplaatst (2023).

Indeling

Via de oprit kom je bij de voordeur, die zich in de overdekte entree bevindt. Ideaal, want zo kun je op regenachtige dagen de boodschappen binnen brengen zonder nat te regenen en ook bezoek kan beschut wachten tot jij de voordeur hebt geopend. Vervolgens kom je de woning binnen in de ruime L-vormige entreehal, waar je de meterkast, trapopgang, garderobe en de toiletruimte vindt. De fraaie toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is geheel betegeld met witte wandtegels; de vloer en de wand achter het toilet zijn voorzien van zandkleurige vloertegels.

Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en de inpandige garage/berging. De ruime garage/berging is voorzien van een kanteldeur met loopdeur en een waterpunt/kraan. Uiteraard kan deze ruimte eenvoudig worden omgebouwd en dienst doen als speel- of slaapkamer; met een oppervlakte van 16m² leent de ruimte zich daar uitstekend voor!

Ook de heerlijk ruime woonkamer is vanuit de hal toegankelijk. Als je woonkamer binnen komt, valt direct de prettige lichtinval op. Dat komt niet alleen door de situering op het zuidoosten, maar ook door de 2 solartubes, de 2 grote ramen en de openslaande tuindeuren in de achtergevel. Door de uitbouw is hier een heerlijke leefruimte ontstaan, die samen met de keuken maar liefst 68m² woonplezier biedt!

De schouw met gesloten gashaard en de eiken lamelparketvloer (mét vloerverwarming) zorgen hier voor een sfeervolle basis. Een praktische trapkast voorziet in extra bergruimte.

De ruime en complete woonkeuken bestaat uit een U-vormige inbouwkeuken en een extra kastenwand. Beide gedeeltes zijn voorzien van hoogglans witte fronten en het lage gedeelte heeft een antracietkleurig composiet aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een inductiekookplaat, een vrijhangende schouwafzuigkap, grote laden, een spoelbak, een vaatwasser en een combimagnetron. De kastenwand is voorzien van een grote koelkast en extra kastruimte.

Afwerking begane grond

De entreehal is voorzien van een zandkleurige plavuizenvloer, de woonkamer van een eiken lamelparketvloer met vloerverwarming en in de keuken ligt een antracietkleurige plavuizenvloer. De wanden op de begane grond zijn grotendeels voorzien van spachtelputz wandafwerking.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 2 ruime slaapkamers (voorheen 3), de toiletruimte en de badkamer. De slaapkamers zijn met 17m² en 15m² opvallend ruim en voorzien van rolluiken. De schuifkastenwand in de slaapkamer aan de voorzijde wordt door de huidige bewoners achtergelaten en biedt veel ruimte voor kleding en andere spullen. De toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje en is betegeld met gebroken witte wandtegels en witte plavuizen. De badkamer is ingericht met een breed wastafelmeubel met spiegel, een wandmeubel, een handdoekenradiator, elektrische vloerverwarming en een douchehoek met glazen deur, zitje en een ingebouwde unit met stoomfunctie. De witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels vormen hier een neutrale en eigentijdse basis.

Afwerking 1e verdieping

Beide slaapkamers zijn voorzien van een lichte eikenstructuur laminaatvloer. De wanden in de grootste slaapkamer zijn afgewerkt met sauserwerk en de wanden op de overloop met spachtelputz.

2e Verdieping

Deze verdieping is onderverdeeld in een voorzolder en een ruime 3e slaapkamer. Op de voorzolder vind je de aansluiting voor de wasmachine, een toegangsluik naar de bergzolder, de HR-cv-combiketel (merk: Remeha / type: Tzerra Ace CW5) en de hybridewarmtepomp (merk: Remeha / type: Elga Ace 4kW).

De 3e slaapkamer is voorzien van een kunststof dakkapel, bergruimte en de mechanische ventilatie-unit. Via een deur op de voorzolder krijg je toegang tot het dakterras. Met een oppervlakte van 19m² en een zonnige situering op het zuidoosten is dit niet alleen een leuk plekje om van het buitenleven én het uitzicht te genieten, maar kun je hier bijvoorbeeld ook handig de was aan de buitenlucht laten drogen.

3e Verdieping

Via een toegangsluik op de voorzolder van de 2e verdieping krijg je toegang tot een ruime zolderberging met een maximale hoogte van ca. 1,20 meter.

Tuin

Bij Beukenstuklaan 6 is het niet alleen binnen goed toeven, want ook de tuin mag er zijn! De achtertuin (ca. 13,30 meter diep en ca. 7,90 meter breed) is in 2016 voorzien van een riante veranda met berging. Deze veranda mag met recht een verlengstuk van de woonkamer genoemd worden, want door de aanwezigheid van een elektrische heater kun je hier ook op wat minder warme dagen heerlijk zitten. De veranda is voorzien van een ruime berging en vanuit de veranda heb je toegang tot het pad achter de woning.

Ook bij de achtergevel is een groot terras gecreëerd en door de zonnige ligging op het zuidoosten kun je hier een groot deel van de dag van de zon genieten. Voor wat schaduw kun je de (elektrische) buitenzonwering laten zakken of zoek je de beschutting van de veranda. De borders met boomschors, verschillende soorten beplanting en de coniferenhagen aan weerszijden geven de tuin een mooie groene uitstraling.

Voor de woning bevinden zich de voortuin en de eigen oprit. De voortuin is ingericht met diverse soorten beplanting en de oprit biedt plaats aan twee auto's.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & woonkeuken: ca. 68m²

Inpandige garage/berging: ca. 16m²

Overkapping: 6m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 17m²

Slaapkamer II: ca. 15m²

Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer III: ca. 9m²

Dakterras: ca. 19m²

Tuin

Veranda: ca. 22m²

Berging: ca. 8m²





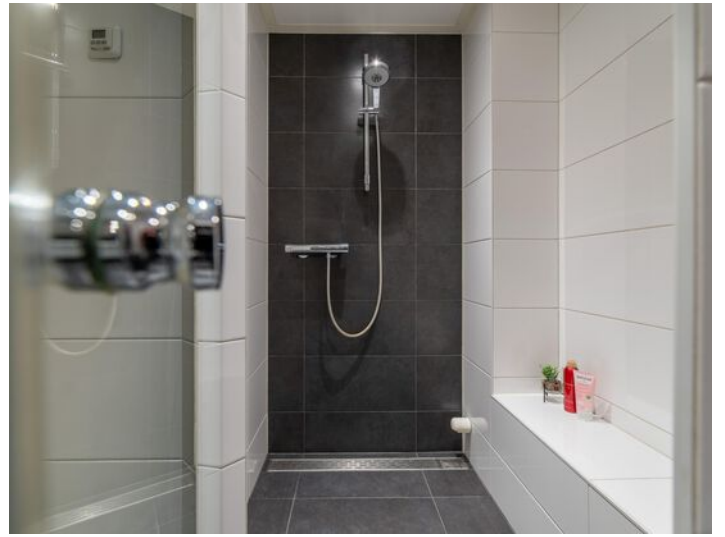








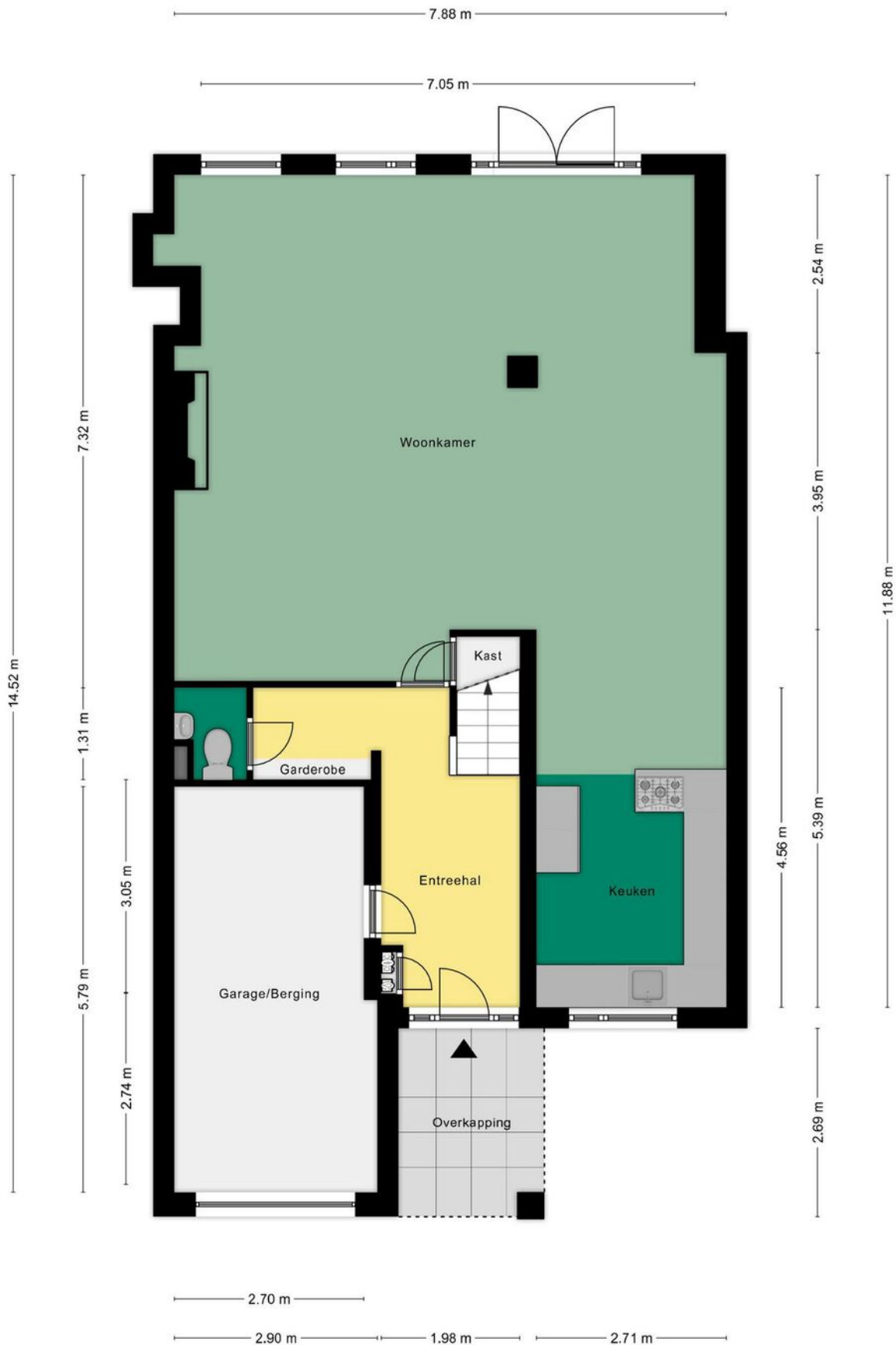






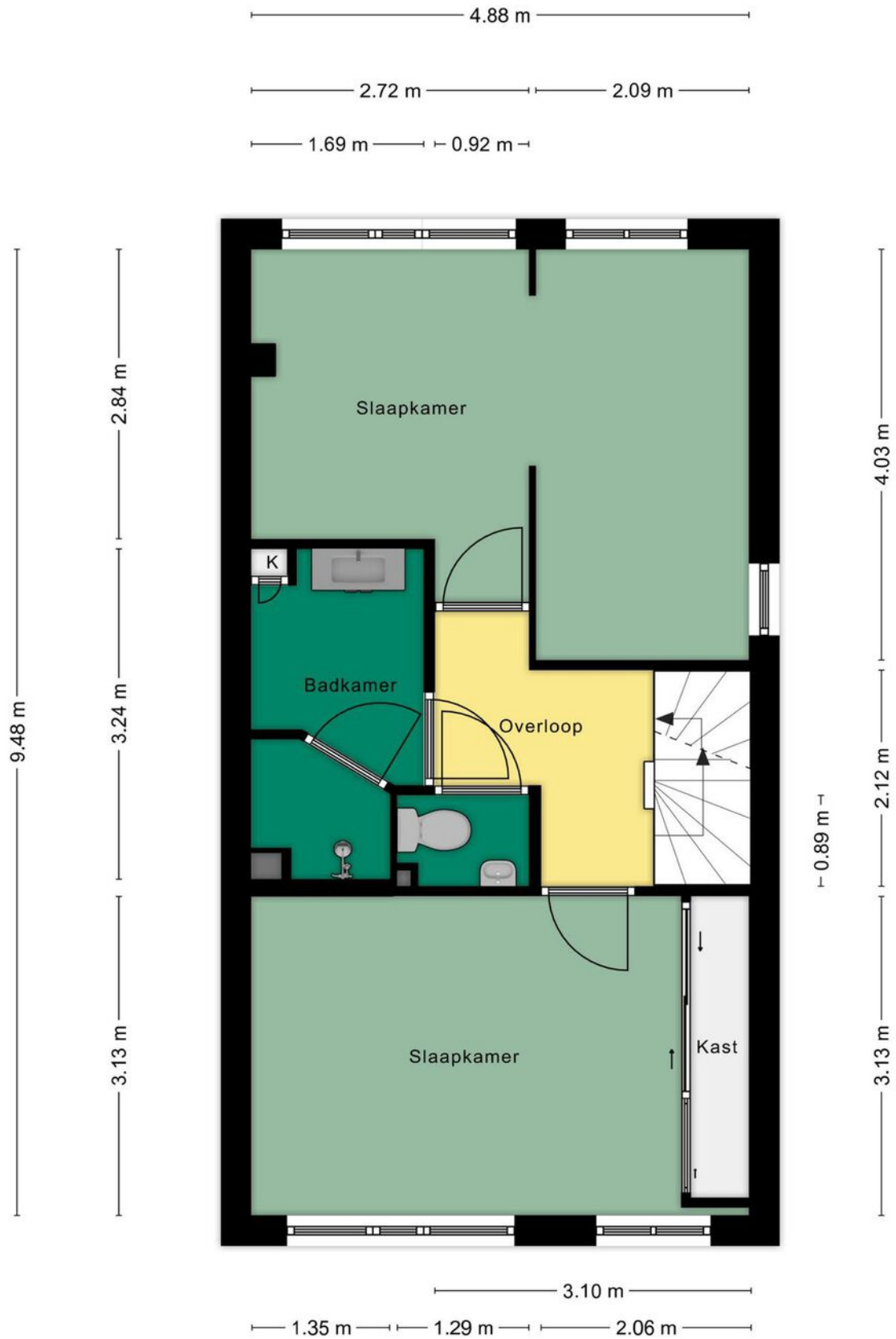


Begane grond



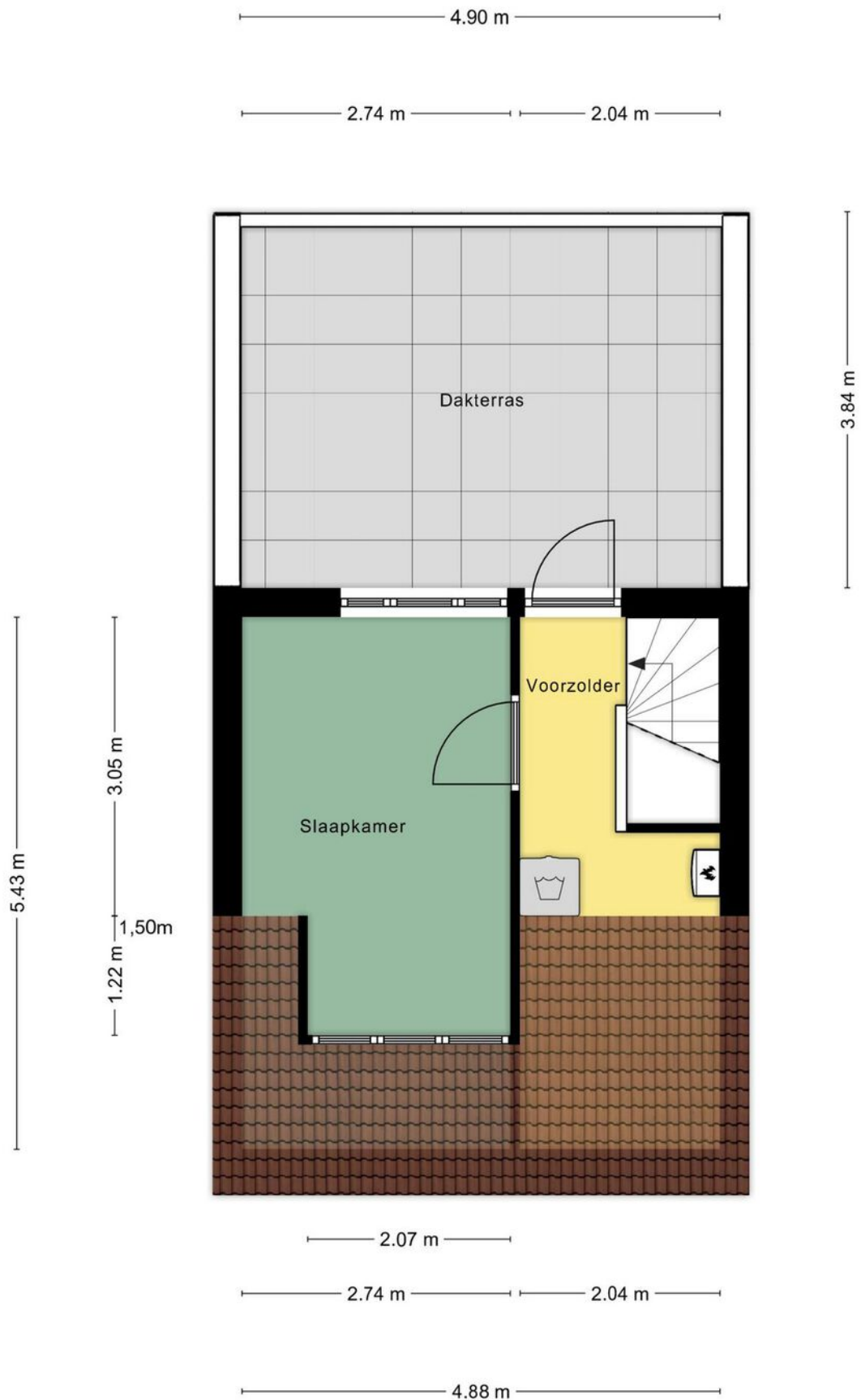
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

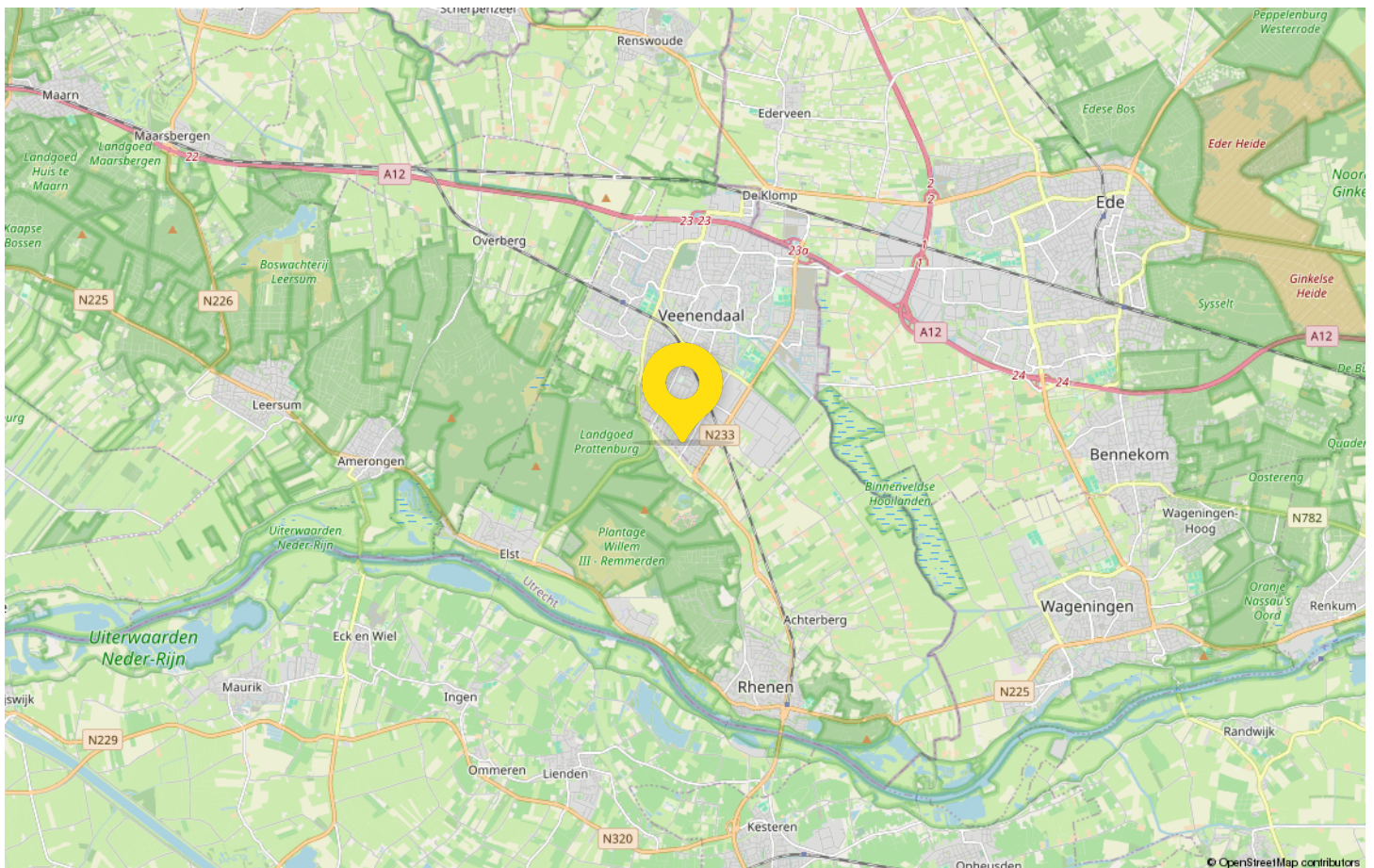
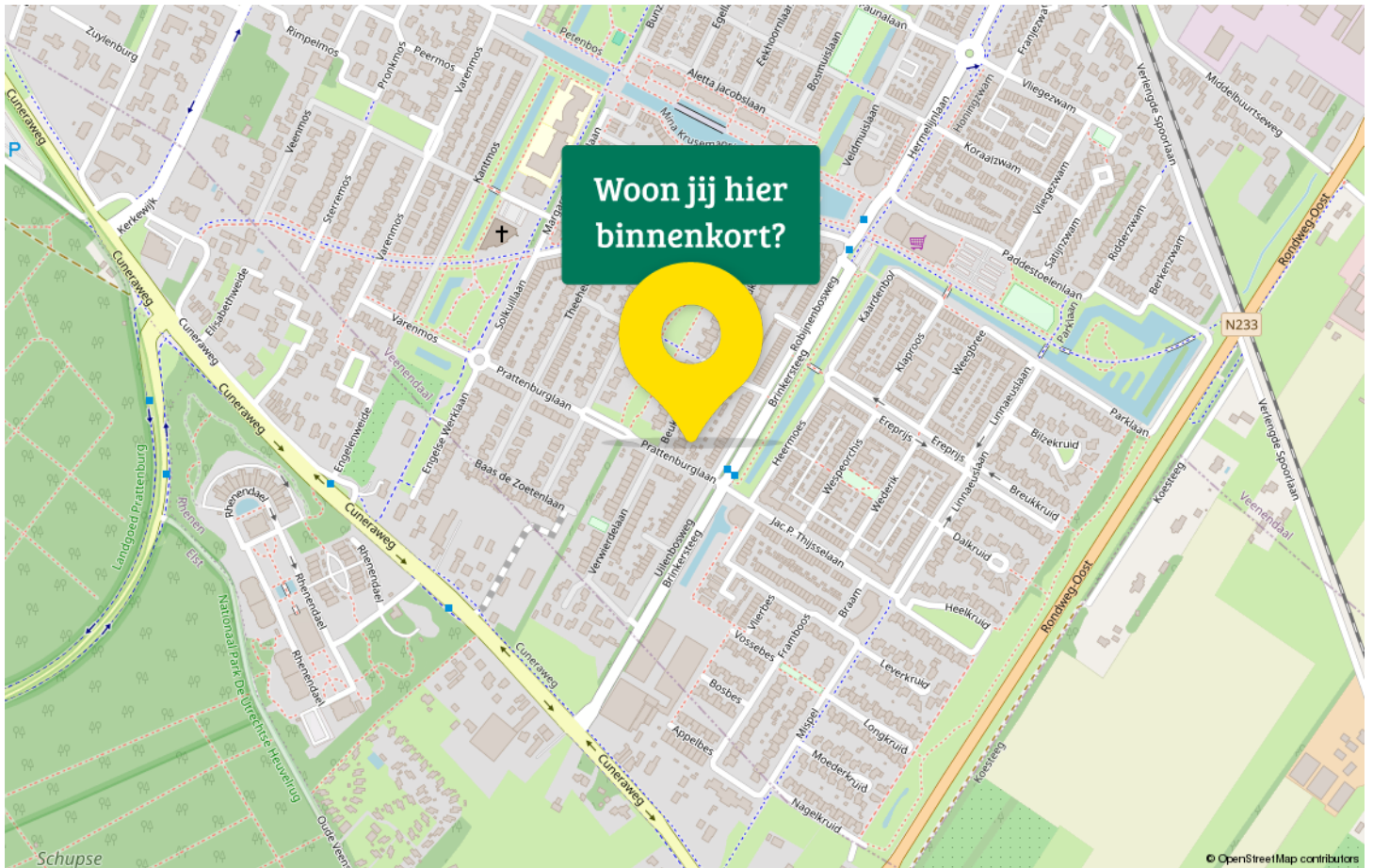
Uw referentie: Beukenstuklaan 6



<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 Veenendaal</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2096</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 databankenrecht.

Locatie op de kaart



Maak kennis met de woonwijk Petenbos

Deze heerlijk ruime gezinswoning is gelegen op een aantrekkelijke locatie in de populaire woonwijk Petenbos. Basisscholen, diverse speelgelegenheden en het wijkwinkelcentrum met een moderne Jumbo-supermarkt, kapper en cafetaria bevinden zich op loopafstand. Dat geldt ook voor de natuur: je loopt hiervandaan in enkele minuten naar het Prattenburgse bos of natuurgebied Kwintelooijen! Reis je met het openbaar vervoer, dan is treinstation Veenendaal-Centrum snel bereikbaar en als automobilist ben je via de nabijgelegen Rondweg-West en/of Rondweg-Oost binnen mum van tijd bij de autosnelwegen A12, A30 en A15.



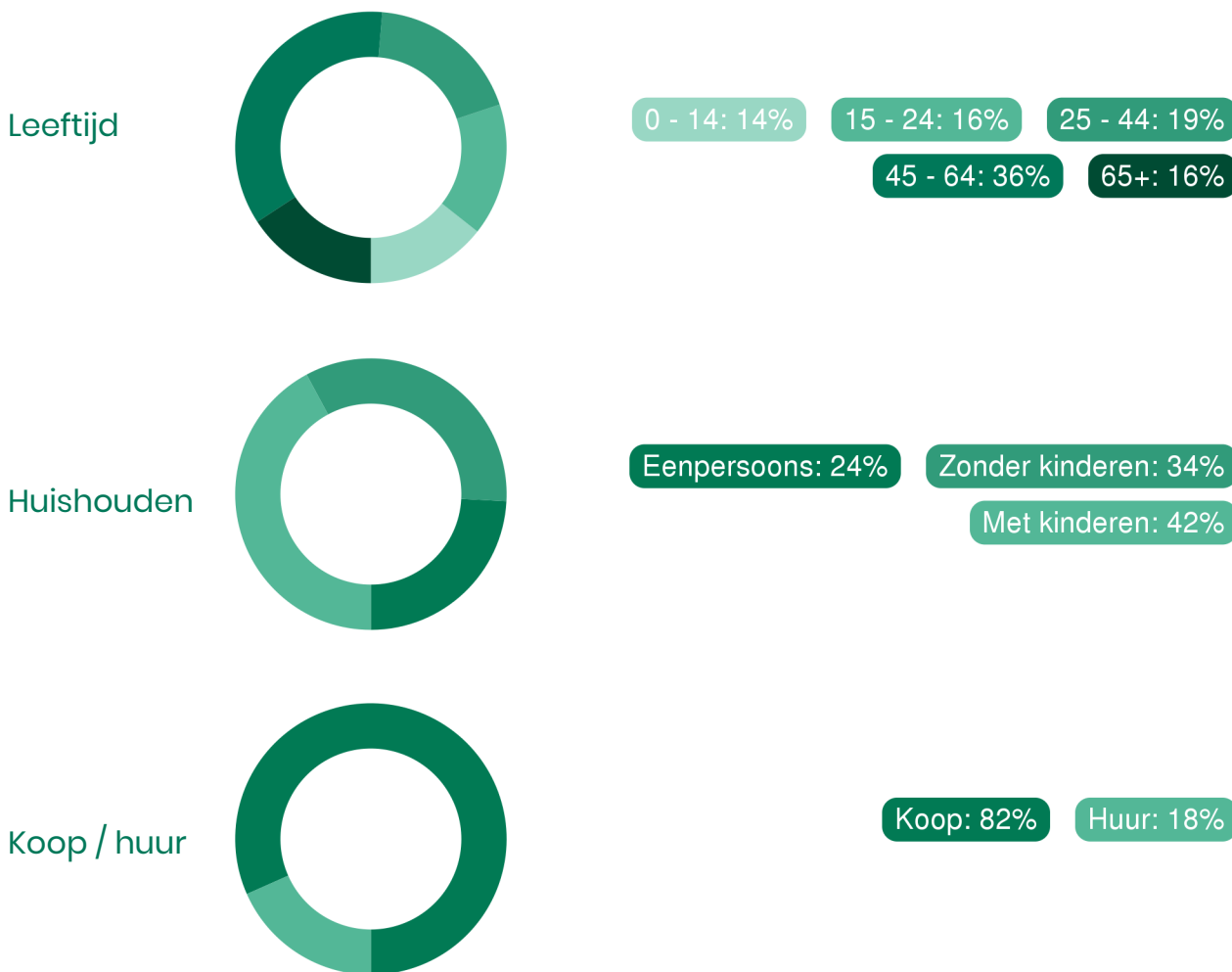
Hypotheek?

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.

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.

Statistieken

Buurtinformatie - Veenendaal / Petenbos



49%

man

51%

vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 315.000



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 eerste bidder 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.

Blij met onze aankoopmakelaar!



Een NVM-aankoopmakelaar helpt ook bij uw onderzoeksplicht

Bij het kopen van een huis komt heel wat kijken. Zo heeft u onder andere een onderzoeksplicht, waarbij u vóór uw aankoop allerlei zaken die betrekking hebben op het huis zelf moet checken. Dit geldt ook voor de juridische aspecten van de aankoop. Een NVM-aankoopmakelaar is dé specialist die u hierbij kan adviseren. Daarnaast kan hij scherp voor u onderhandelen en het gehele aankooptraject tot en met de notaris voor u begeleiden. Wees verstandig en schakel bij het kopen van een huis een NVM-aankoopmakelaar in. Hij is u graag van dienst. Kijk op nvm.nl.



Goed gevoel



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl