

# Wordt dit jouw droomhuis?



Parallelweg 120

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!

## EEN MODERN JUWEEL IN EEN AUTHENTIEK JASJE!

Deze prachtige uitgebouwde 2-onder-1-kap woning uit de jaren '30 zal je hart veroveren vanaf het moment dat je de oprit oprijdt. Een adembenemend diepe tuin van maar liefst 40 meter en een smaakvolle renovatie in de periode 2020-2023 maken dit huis tot een ware parel.

Koopsom € 458.500,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Twee onder een kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1935
<b>Inhoud</b>	310 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	257 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Noordoost
<b>Energie label</b>	D
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

In de afgelopen jaren heeft deze woning een grondige facelift ondergaan, met hoogwaardige details zoals paneeldeuren, glad gestuukte wanden en plafonds, een uitbouw met zwarte rabatdelen en zinken hemelwaterafvoer. De lijst van vernieuwingen is indrukwekkend: van de uitbouw van de woonkamer tot de vernieuwde inbouwkeuken en badkamer, en zelfs de toevoeging van een bijgebouw met onder andere een veranda en mancave. Dit huis ademt modern comfort met een knipoog naar het verleden!

Dit is niet zomaar een huis, dit is een thuis waar verleden en heden harmonieus samenkomen. Kom binnen, en ervaar de tijdloze elegantie van deze prachtige woning uit de jaren '30, volledig gemoderniseerd en klaar om jouw verhaal te omarmen!

## Vernieuwingen / Verbeteringen

Vanaf 2020 hebben in hoofdlijnen de onderstaande werkzaamheden c.q. verbouwingen plaatsgevonden:

- Woonkamer uitgebouwd (2020);
- Wand, vloeren en plafonds op de begane grond en de 1e verdieping opnieuw afgewerkt (2020);
- Inbouwkeuken vernieuwd (2020);
- Badkamer vernieuwd (2020);
- Voor- en achtertuin opnieuw aangelegd (2020);
- Bijgebouw en 2e berging geplaatst (2020);
- Fronten van de inbouwkeuken opnieuw gespoten (2023);
- Koelkast met vriesvak vernieuwd (2023);
- HR-cv-combiketel vernieuwd (2023);
- Elektrische groepenkast vernieuwd (2023);
- Airco-unit op de 1e en de 2e verdieping geplaatst (2023);
- 2e Verdieping opnieuw ingedeeld en afgewerkt (2023);

## Begane grond

Via de eigen oprit en het verhoogde bordes met luifel kom je bij de voordeur. Als deze geopend wordt, maak je een warme en sfeervolle entree in de hal van de woning en valt direct de fraaie en hoogwaardige afwerking op: we zien de zwart geschilderde trapopgang en de deuren met fraai deurbeslag waarachter zich respectievelijk de kelderkast en garderobekast bevinden, maar ook de hoge plinten, de glad gestuukte wanden en plafonds en de sfeervolle eikenstructuur laminaatvloer.

Dit is slechts een voorproefje op wat je in de rest van de woning te wachten staat!

Via een mooie paneel deur lopen we de uitgebouwde woon-/eetkamer binnen. Met een oppervlakte van ca. 41m<sup>2</sup> een heerlijke leefruimte! En ook heel praktisch, want aan beide zijden van het voorraam is een vaste kast gecreëerd, wat in combinatie met de radiatorombouw een mooie eenheid vormt. In zo'n mooie en sfeervolle ruimte mag natuurlijk een plaatje van een keuken niet ontbreken. En dat doet het dan ook niet, want met de mat zwarte fronten en een antraciet gemêleerd composiet aanrechtblad is de inbouwkeuken een fraaie en eigentijdse aanvulling op de ruimte. In het L-vormige deel heb je de beschikking over een vaatwasser, spoelbak, inductiekookplaat en afzuigkap. In de hoge vrijstaande kast vind je de combimagnetron, extra kastruimte en een koelkast met vriesvak. De lichtkoepel en de openslaande tuindeuren zorgen ervoor dat je ook achterin het huis van een fijne lichtinval geniet.

Via het achterportaal heb je toegang tot een vaste kast, de badkamer en de tuin. In de vaste kast zijn de HR-cv-combiketel (merk: Remeha / type: Calenta Ace 40C) en de vernieuwde elektrische groepenkast (meterkast) netjes weggewerkt. En na al het moois wat we al hebben gezien, kan de badkamer natuurlijk niet achterblijven. Klopt! Ook de badkamer is een prachtige, stijlvolle ruimte waar je heerlijk kunt ontspannen. Je hebt hier de beschikking over een wastafelmeubel, een wandcloset, een ligbad, een inloopdouche, mechanische ventilatie én vloerverwarming. De zandkleurige gemêleerde wand- en vloertegels zorgen voor een mooie basis.

## Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van een fraaie eikenstructuur laminaatvloer (met vloerverwarming in de woonkamer en de keuken), hoge zwarte plinten, gladde stucwerk wanden (met deels behang) en een glad stucwerk plafond met diverse inbouwspots en een strakke afwerking aan de buitenranden.

## 1e Verdieping

Aan de ruime overloop grenzen een vaste kast en 2 slaapkamers. Het raam op de overloop is voorzien van een elektrisch rolluik en in de vaste kast vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De grootste slaapkamer (14m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een grote kastenwand, een wit meubel met zwarte waskom, een radiatorombouw, een airco-unit en een deur naar de uitbouw. Het grote raam in deze slaapkamer is voorzien van een rolluik. De andere slaapkamer is door de rechte wanden en de oppervlakte van 8m<sup>2</sup> praktisch in te richten en ook deze ruimte is voorzien van een elektrisch rolluik en een radiatorombouw.

## Afwerking 1e verdieping

Deze verdieping is eveneens voorzien van een fraaie eikenstructuur laminaatvloer, hoge zwarte plinten, gladde stucwerk wanden (deels met behang) en een glad stucwerk plafond met diverse inbouwspots en een strakke afwerklijst aan de buitenranden.

## 2e Verdieping

De 2e verdieping is bereikbaar via een vaste trap en is onderverdeeld in een ruime voorzolder en een ruime 3e slaapkamer. Deze slaapkamer (8m<sup>2</sup>) is voorzien van een airco-unit en een grote dakkapel, die voor veel extra ruimte én lichtinval zorgt.

## Afwerking 2e verdieping

Deze verdieping is voorzien van een lichte eikenstructuur laminaatvloer, zwarte plinten en gladde stucwerk wanden.

## Tuin

Wat een prachtige en heerlijke plek is deze tuin! Fraai aangelegd, maar liefst 40 meter diep en voorzien van een riant bijgebouw waarin een sfeervolle veranda, een berging met lichtkoepel, een heuse mancave met bar en een overkapping zijn ondergebracht!

Bij de achtergevel is van waalformaat klinkers een ruim terras gecreëerd, dat overgaat in een breder en iets lager gelegen terras van grote tegels. Een heerlijke plek die alle ruimte biedt om bijvoorbeeld met een groot gezelschap te barbecueën. De verhoogde borders zijn voorzien van een pergola en beplanting, wat de tuin een groene en gezellige uitstraling geeft. Dit gedeelte van de tuin is 13 meter diep en wordt dan onderbroken door een riant bijgebouw. Aan de voorzijde van dat bijgebouw bevindt zich een sfeervolle veranda, die uitzicht geeft op de tuin en de woning. Via een deur in de veranda krijg je toegang tot het bijgebouw, waarin zich een ruime berging en een heuse mancave bevindt!

De berging (ca. 7m<sup>2</sup>) is afsluitbaar met een deur en voorzien van een lichtkoepel. Dan de droom van (bijna) elke man: de mancave! (al kun je er overigens ook prima een womancave van maken.) Deze sfeervol ingerichte ruimte is voorzien van een bar en leent zich uitstekend voor een gezellig feestje. Via een deur in de mancave kom je onder de overkapping uit, in het achterste gedeelte van de tuin. Dit gedeelte is 18 meter diep en voorzien van een grindpad met grote staptegels, een vijverpartij, pergola, gazon, diverse soorten beplanting en geheel achterin een ruime berging. Een tuin zoals je die maar heel zelden tegenkomt!

De voortuin is zo ingericht dat je op eigen terrein kunt parkeren en biedt ook nog ruimte aan borders met beplanting en grind. Via een pad langs de woning en een poortdeur is de achtertuin bereikbaar.

## Oppervlakten

Begane grond

Woonkeuken/keuken: ca. 41m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 5m<sup>2</sup>

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 14m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 8m<sup>2</sup>

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 8m<sup>2</sup>

Tuin

Mancave: ca. 18m<sup>2</sup>

Veranda: ca. 11m<sup>2</sup>

Overkapping: ca. 9m<sup>2</sup>

Berging I: ca. 7m<sup>2</sup>

Berging II: ca. 8m<sup>2</sup>





















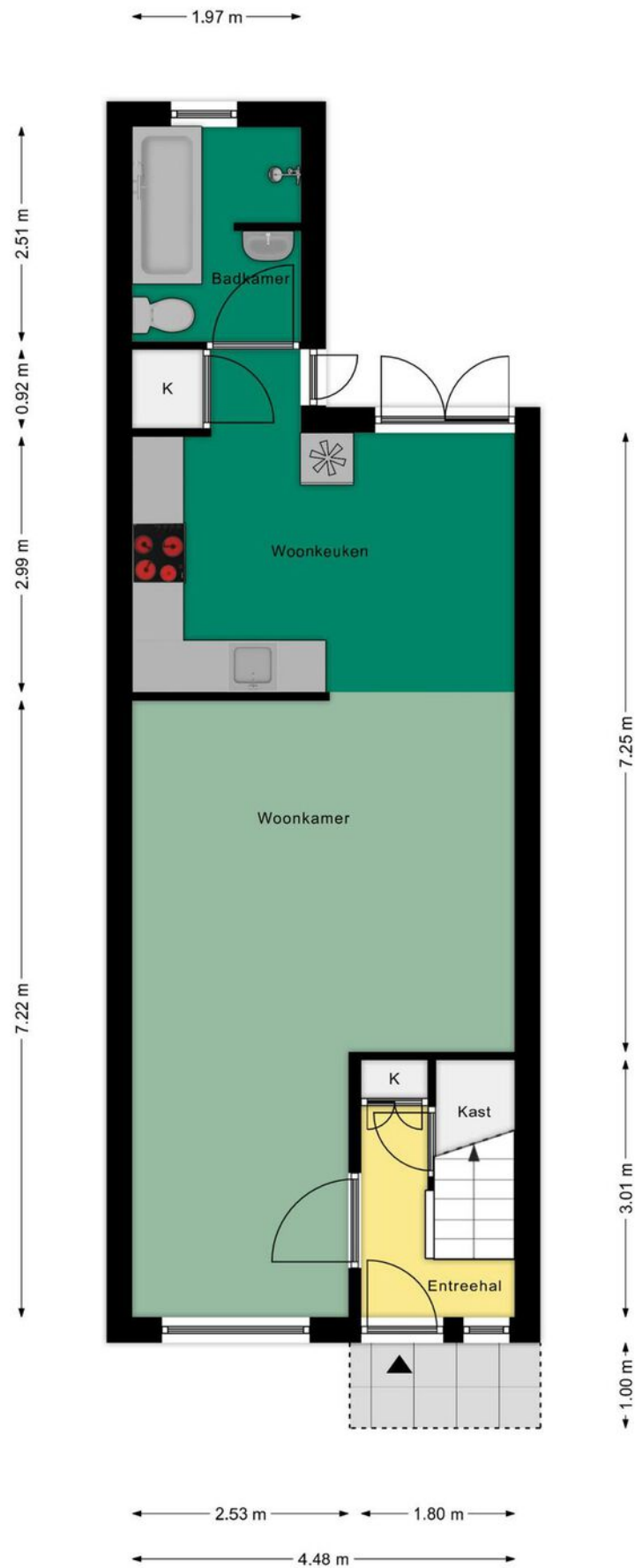






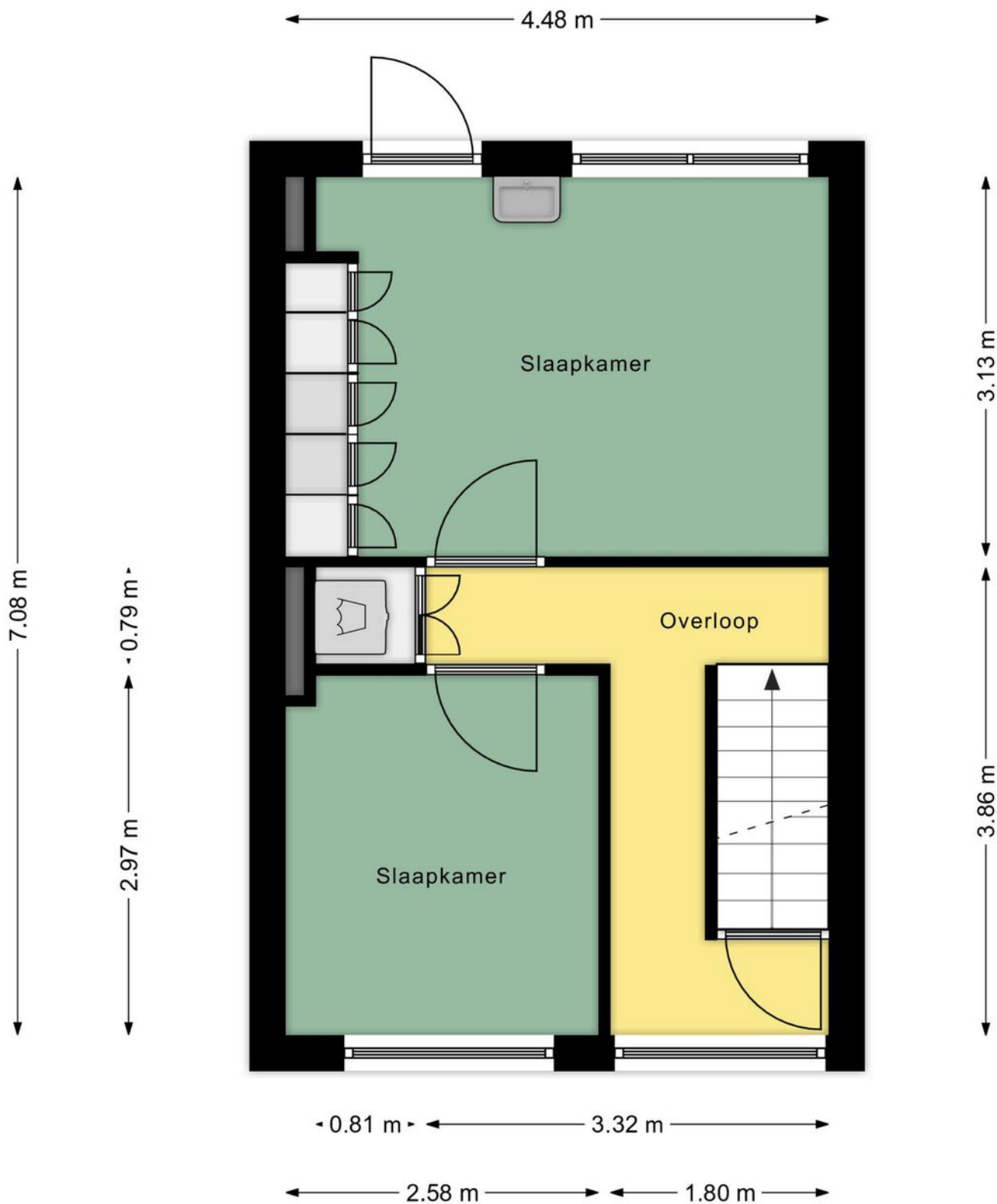


# Begane grond



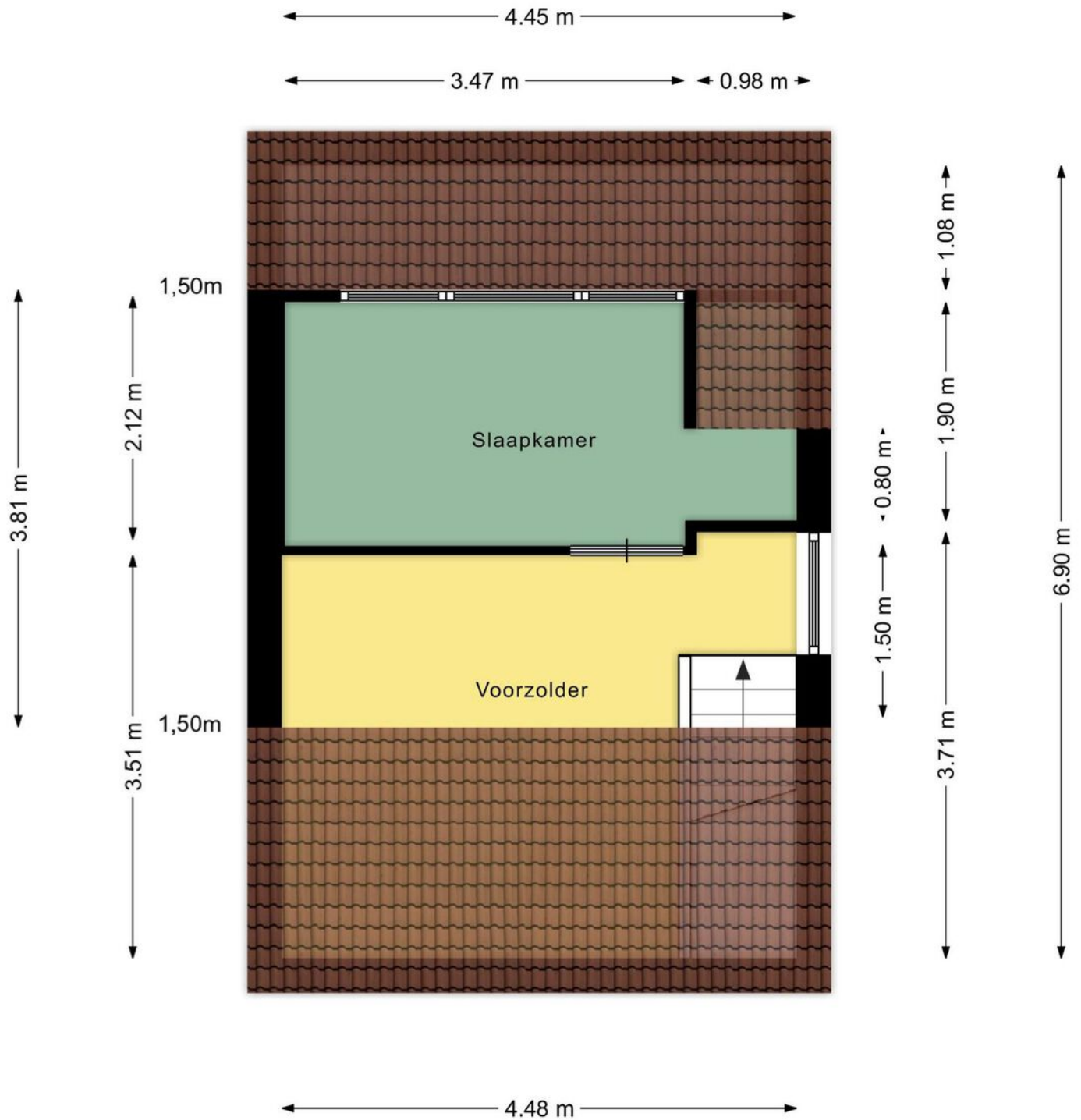
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 1e verdieping



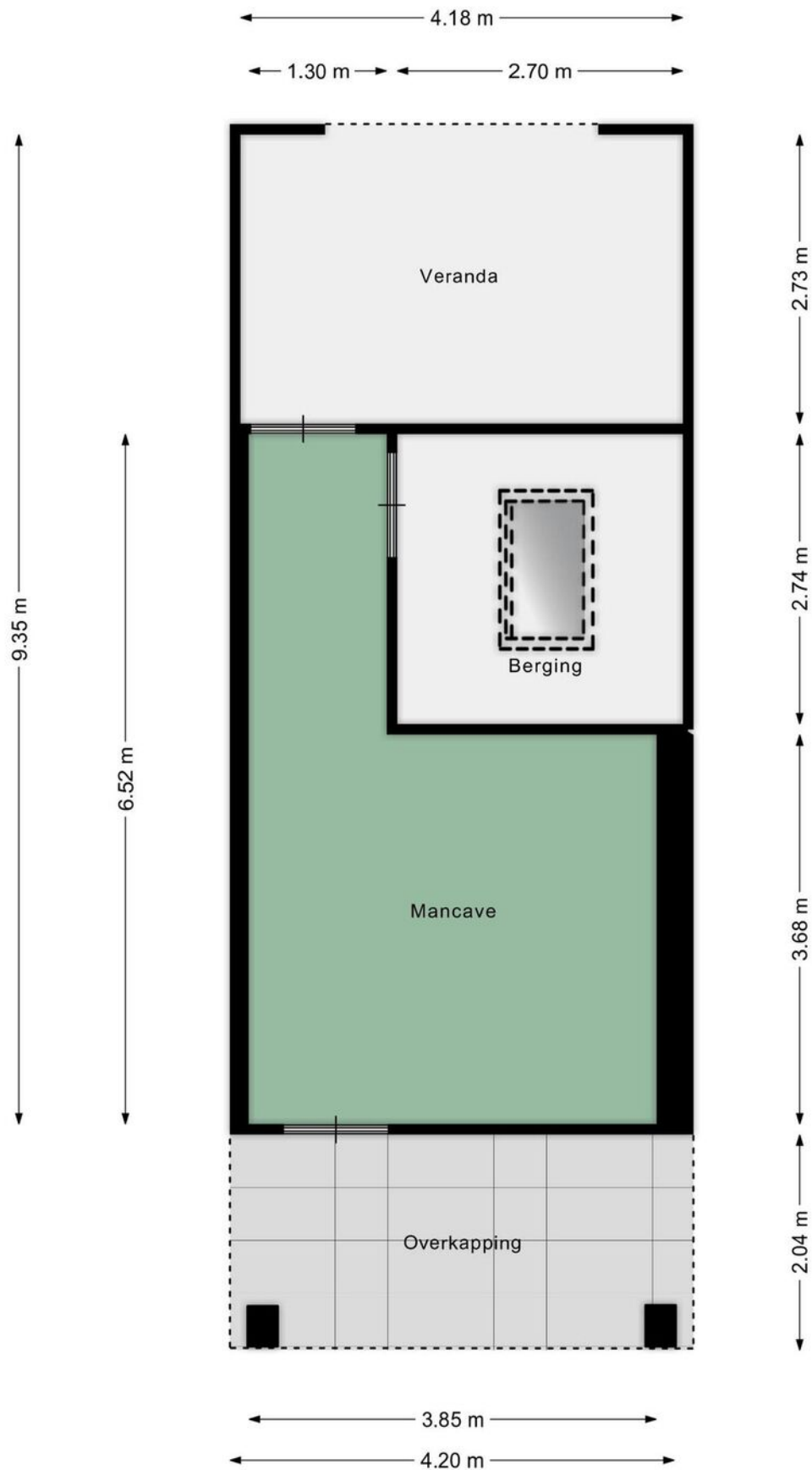
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 2e verdieping



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

# Bijgebouw




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Parallelweg 120

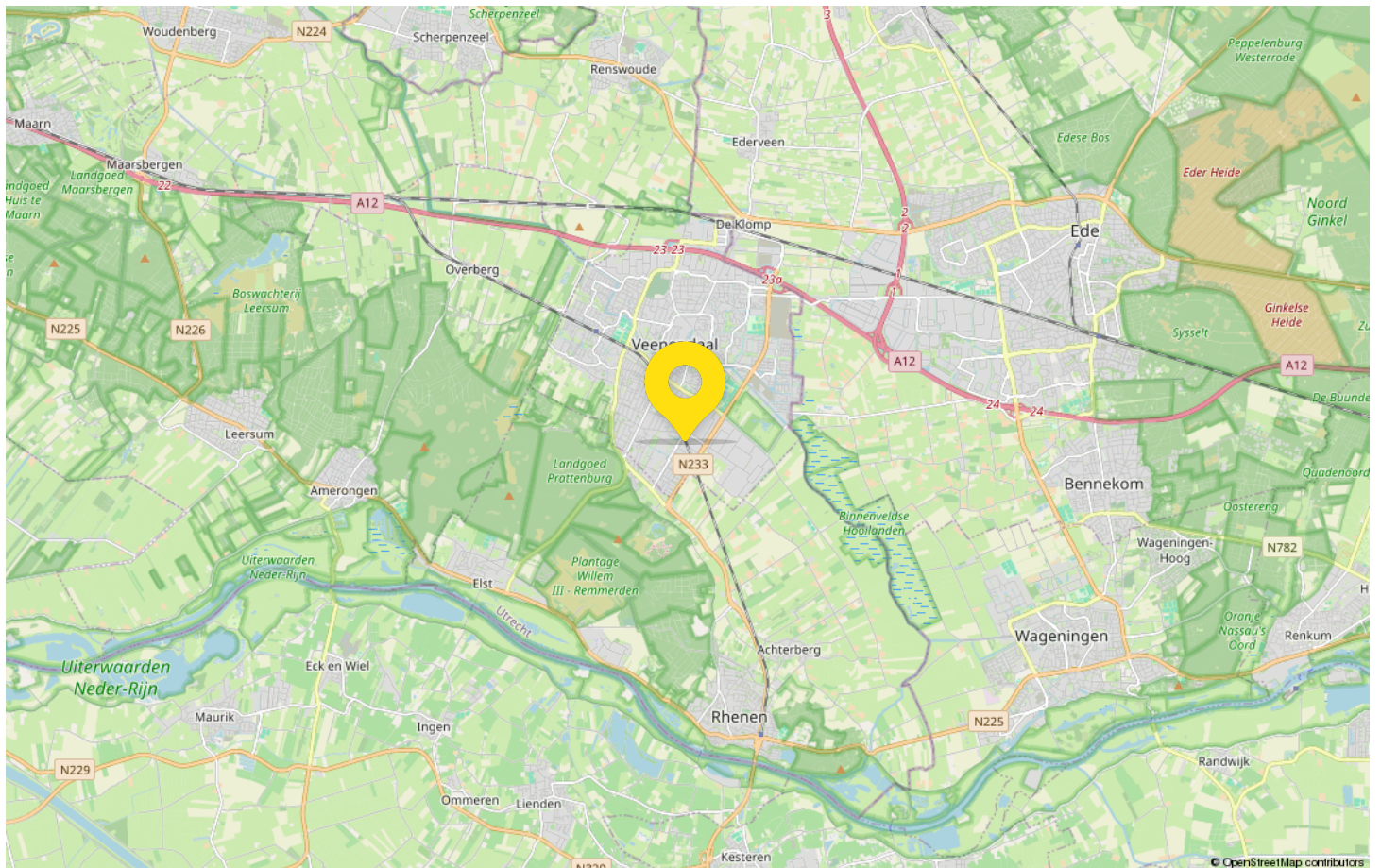
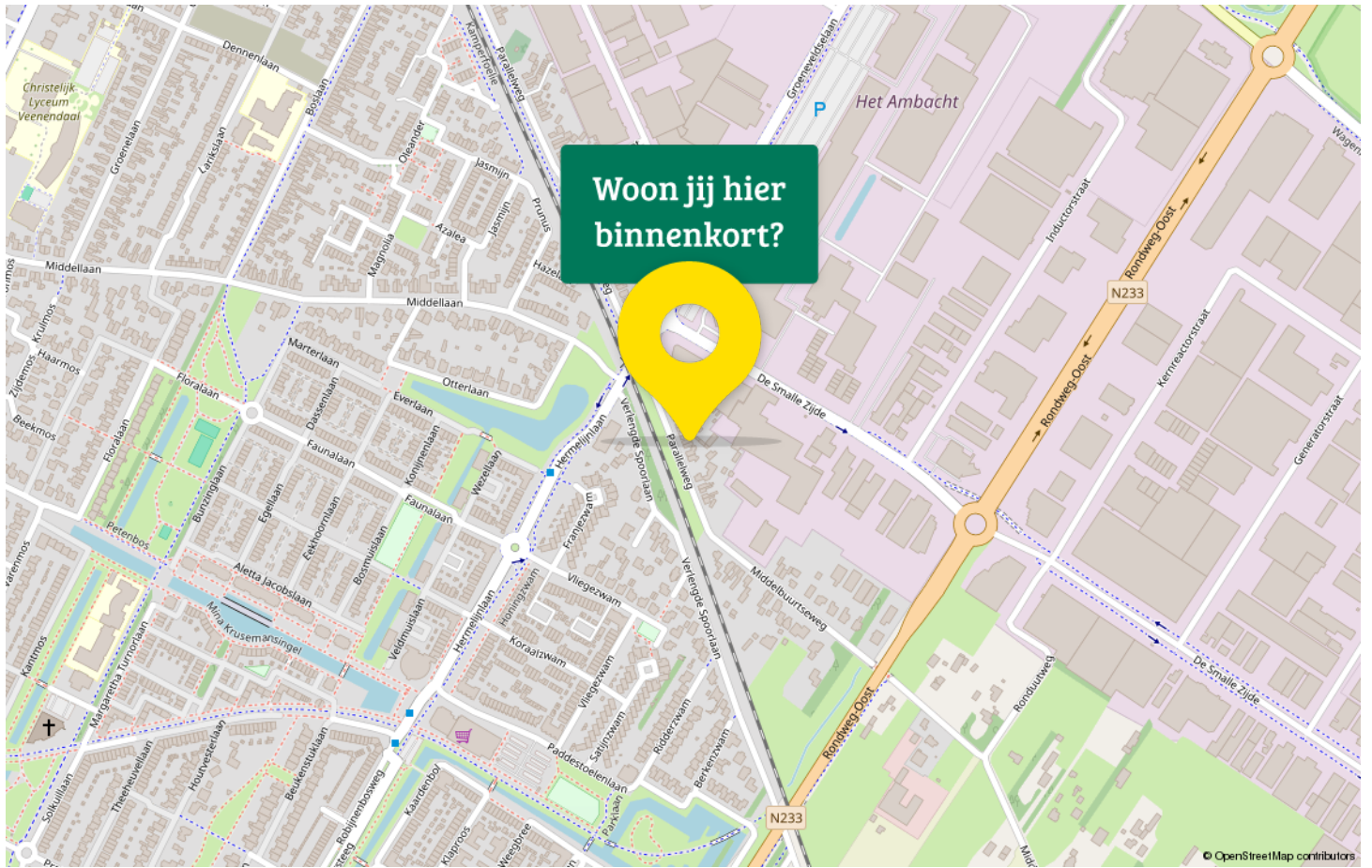


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1079</p>	<p><b>kadaster</b></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 sfeervolle en uitgebouwde 2-onder-1-kap woning ligt op een centrale locatie, aan de buitenrand van de geliefde woonwijk Petenbos. Op circa 5 minuten afstand vind je het wijkwinkelcentrum van Petenbos met een supermarkt en cafetaria, maar ook ben je hiervandaan zo in het Prattenburgse bos of natuurgebied Kwintelooijen. Qua onderwijs en kinderopvang woon je hier goed: basisscholen, middelbare scholen en een kinderdagverblijf- en BSO-locatie liggen op korte afstand. Reis je met het openbaar vervoer, dan is treinstation Veenendaal-Centrum snel bereikbaar en als automobilist ben je via de nabijgelegen Rondweg-Oost binnen mum van tijd bij de autosnelwegen A12, A30 en A15.



## Hypotheek?

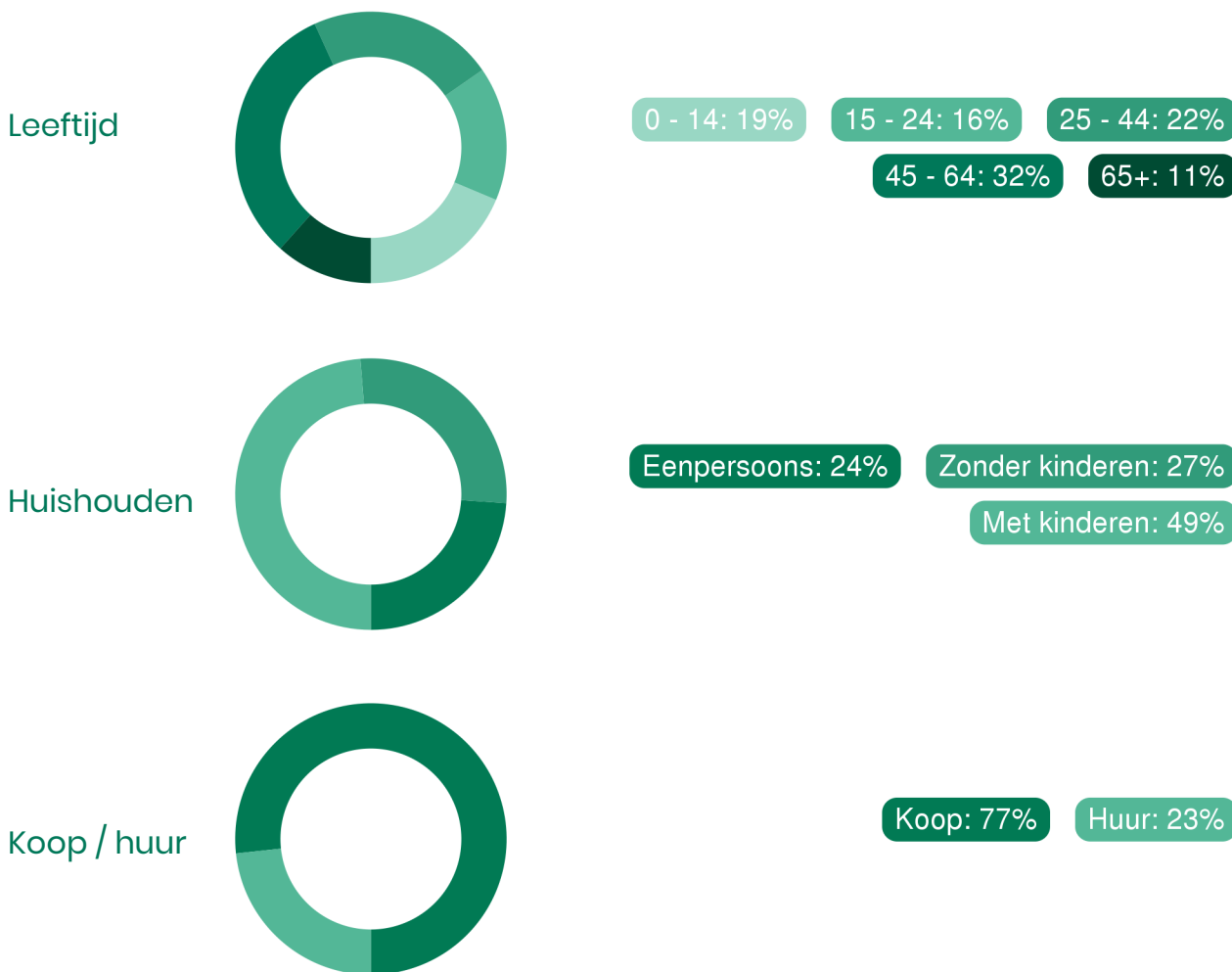
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers.

Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres [hypotheken@janssengerritsen.nl](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.

# Statistieken

## Buurtinformatie - Veenendaal / Petenbos-Oost



50%  
man

50%  
vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 299.000



# 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

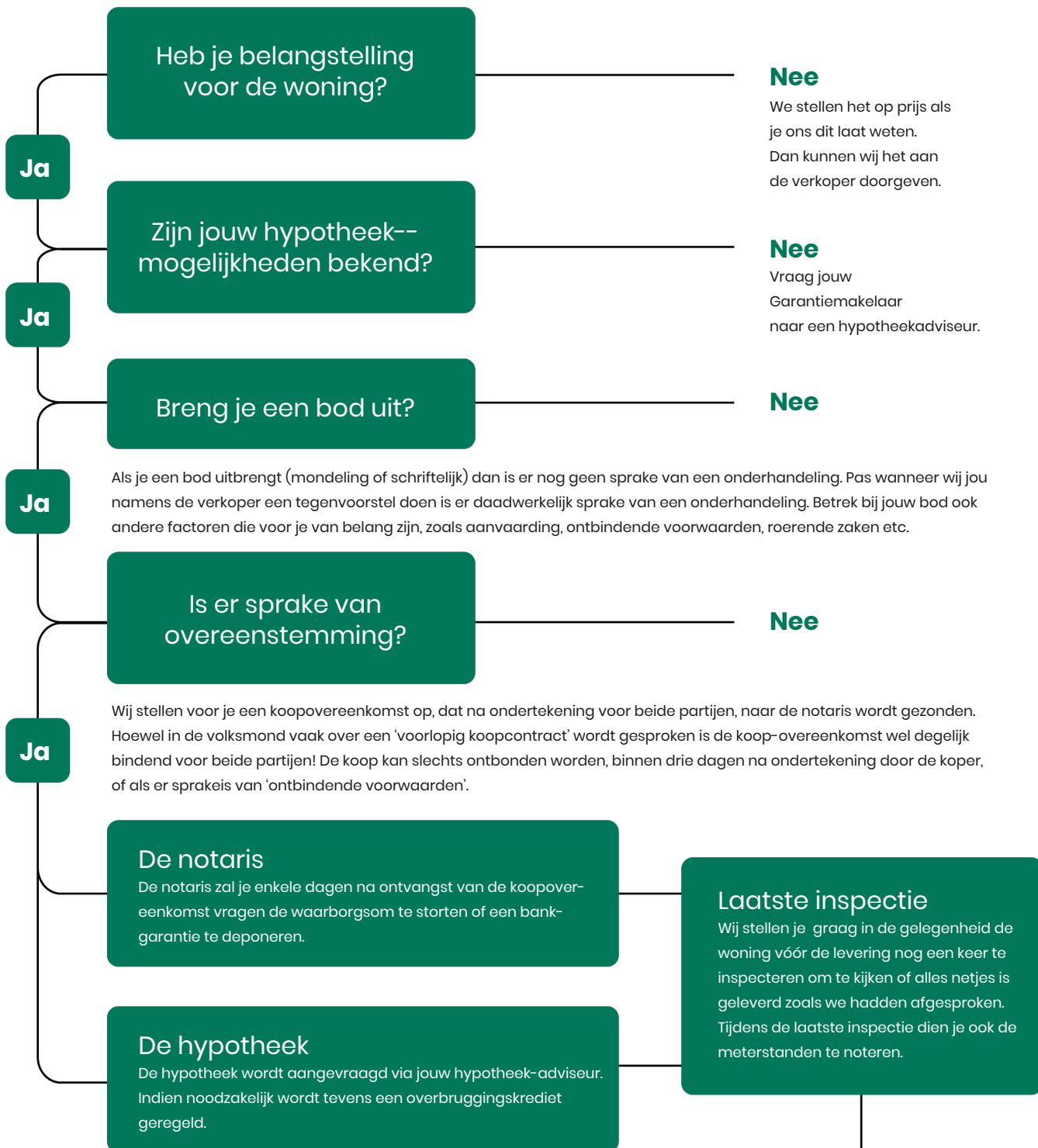
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

### Wij zijn bereikbaar via:

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



## 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)



**JANSSEN &  
VAN DIJK**  
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

