

Wordt dit jouw droomhuis?



Prins Bernhardlaan 115A

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!

RUIME TUSSENWONING AAN DE RAND VAN VEENENDAAL-CENTRUM!

Deze RUIME TUSSENWONING met berging biedt een ideale combinatie van ruimte, potentieel en locatie. Met een woonoppervlakte van 127m² en een keurig onderhouden staat, wacht deze woning op nieuwe eigenaren die het naar hun eigen smaak willen moderniseren.

Koopsom € 368.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1976
Inhoud	430 m ³
Gebruiksoppervlakte	127 m ²
Externe buitenruimte	10 m ²
Perceeloppervlakte	144 m ²
Tuinligging	Noordwest
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Enkele hoogtepunten uitgelicht:

- **Centrale ligging:** de woning ligt op loopafstand van het gezellige winkelcentrum van Veenendaal met een breed scala aan winkels en restaurants.
- **Prettig veel leefruimte:** deze woning onderscheidt zich ten opzichte van menig andere tussenwoning door de ruimte. Met een woonkamer van 37m², 4 slaapkamers van 16m², 16m², 10m² en 8m² is deze woning ideaal voor een toekomstig of groeiend gezin!
- **Tuin:** geniet van een royale tuin met een breedte van 6 meter en een diepte van bijna 11 meter, gelegen op het noordwesten. Het grote terras, met elektrisch bedienbaar zonnescerm, nodigt uit tot ontspannen buitenleven. Op zonnige dagen ben je hier de hele middag en avond verzekerd van zon!
- **Parkeren:** je auto kun je parkeren aan de voorzijde langs de openbare weg of aan de achterzijde op de Hertogenlaan.
- **Creatieve mogelijkheden:** de woning is keurig onderhouden, maar kan qua afwerking wel een upgrade gebruiken. Zo is er nog deels enkel glas aanwezig en zijn de keuken en het sanitair wat gedateerd. Omdat de basis goed is, biedt dit de perfecte gelegenheid om je eigen stijl toe te voegen en hier jouw eigen paleisje te creëren.

Kom tijdens een bezichtiging de potentie ontdekken en maak van dit huis jouw droomhuis!

Indeling

Je komt de woning binnen in de entreehal; deze is voorzien van een toiletruimte en een meterkast. De toiletruimte is voorzien van een toilet, een fonteintje en bruine, geglazuurde wandtegels. Op de vloer liggen lichte gemêleerde tegeltjes.

Vanuit de hal is er toegang tot de ruime Z-vormige woonkamer. Deze heeft zo'n 38m² woonplezier te bieden en door de grote ramen in voor- en achtergevel profiteer je hier van een prettige lichtinval. Voor extra sfeer en warmte zorgt de open haard, die geïntegreerd is in een plafondhoge schouw en een betegeld plateau. De woonkamer is verder voorzien van een open trapopgang naar de verdieping en elektrische buitenzonwering bij zowel het voor- als achterraam.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de dichte keuken; deze is voorzien van een deur naar de tuin en een eenvoudige, L-vormige inbouwkeuken met crèmekleurige fronten en een wit kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak en veel kastruimte.

Afwerking begane grond

De entreehal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een witte gemarmerde plavuizenvloer.

1e Verdieping

Aan de overloop grenst de badkamer en vervolgens krijg je via een tussenhal toegang tot de 3 slaapkamers. De badkamer is in dezelfde kleurstelling betegeld als de toiletruimte op de begane grond en is voorzien van een wastafel, 2e toilet, douchecabine en een aansluiting voor de wasmachine. De tussenhal is voorzien van 2 praktische vaste kasten en de 3 slaapkamers hebben met 16m², 10m² en 8m² een bruikbaar formaat. De grootste slaapkamer is voorzien van een wastafel en de middelste slaapkamer van een deur naar het balkon aan de achterzijde van de woning.

Afwerking 1e verdieping

De ramen op de 1e verdieping zijn deels voorzien van dubbel glas. In de slaapkamers ligt een houtstructuur zeil.

2e Verdieping

Via een vaste trap is er toegang tot de 2e verdieping, die onderverdeeld is in een voorzolder en een ruime 4e slaapkamer. De voorzolder is voorzien van bergruimte achter de knieschotten en ook staat hier de HR-cv-combiketel (merk: Remeha / type: Tzerra M 28C / bouwjaar: 2013) opgesteld. De 4e slaapkamer heeft een oppervlakte van maar liefst 16m² en is voorzien van een dakraam (hiervan is de beglazing lek).

Tuin

Door de breedte van ca. 6 meter en de diepte van ca. 10,80 meter heb je een heerlijk ruime achtertuin tot je beschikking, waar je op zonnige dagen de hele middag van het zonnetje kunt genieten. De tuin is gesitueerd op het noordwesten en is ingericht met bestrating, waardoor je meerdere zitjes kunt creëren. Aan weerszijden van de tuin zijn borders met beplanting aangelegd, die voor een groene uitstraling zorgen. Achterin de tuin staat de ruime stenen berging (10m²) en via een houten poortdeur bereik je het achtergelegen voetpad.

De voortuin is ingericht met bestrating en beplanting.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 37m²

Keuken: ca. 7m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 16m²

Slaapkamer II: ca. 10m²

Slaapkamer III: ca. 8m²

Badkamer: ca. 4m²

Balkon: ca. 2m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 16m²

Tuin

Berging: ca. 10m²









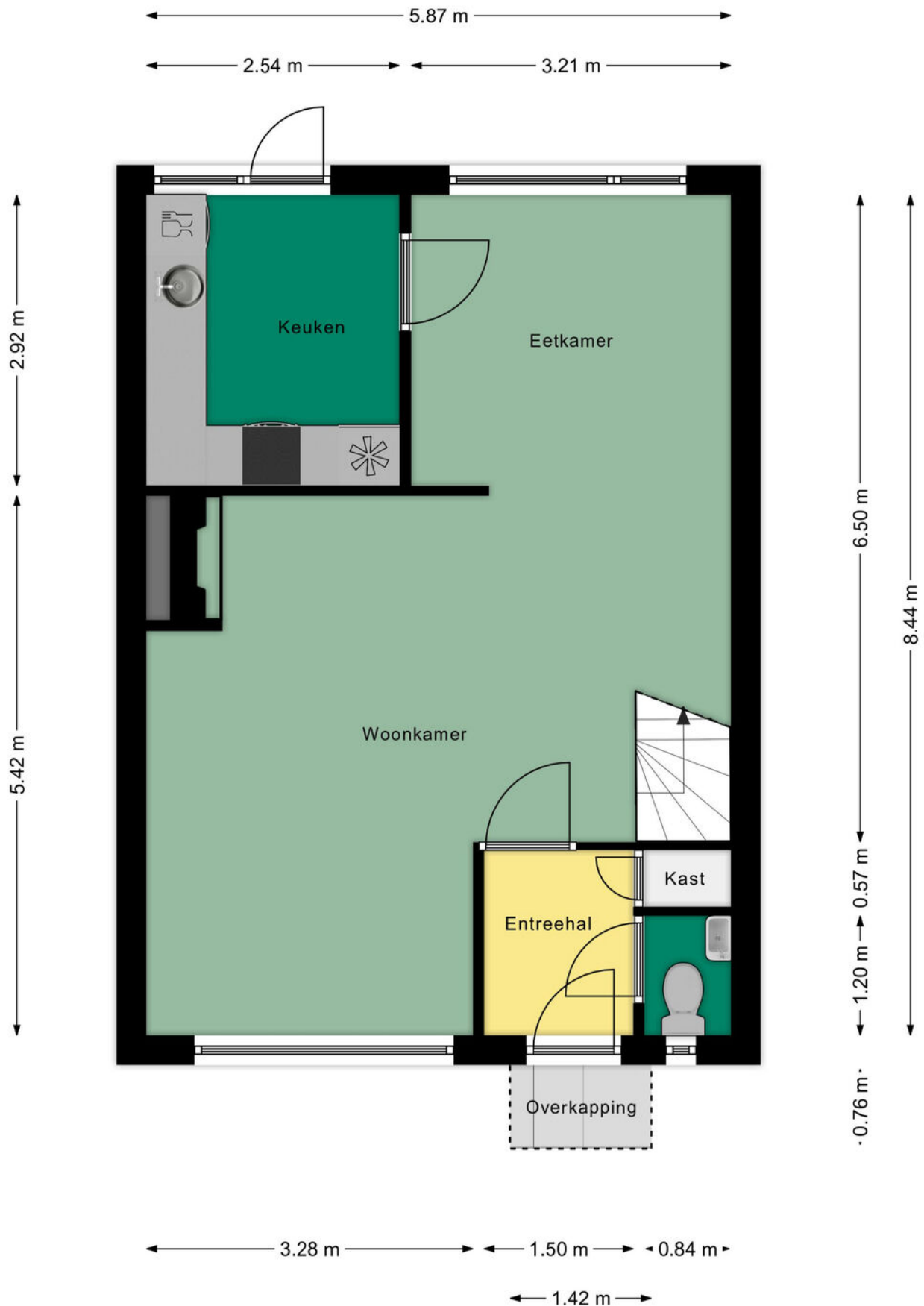






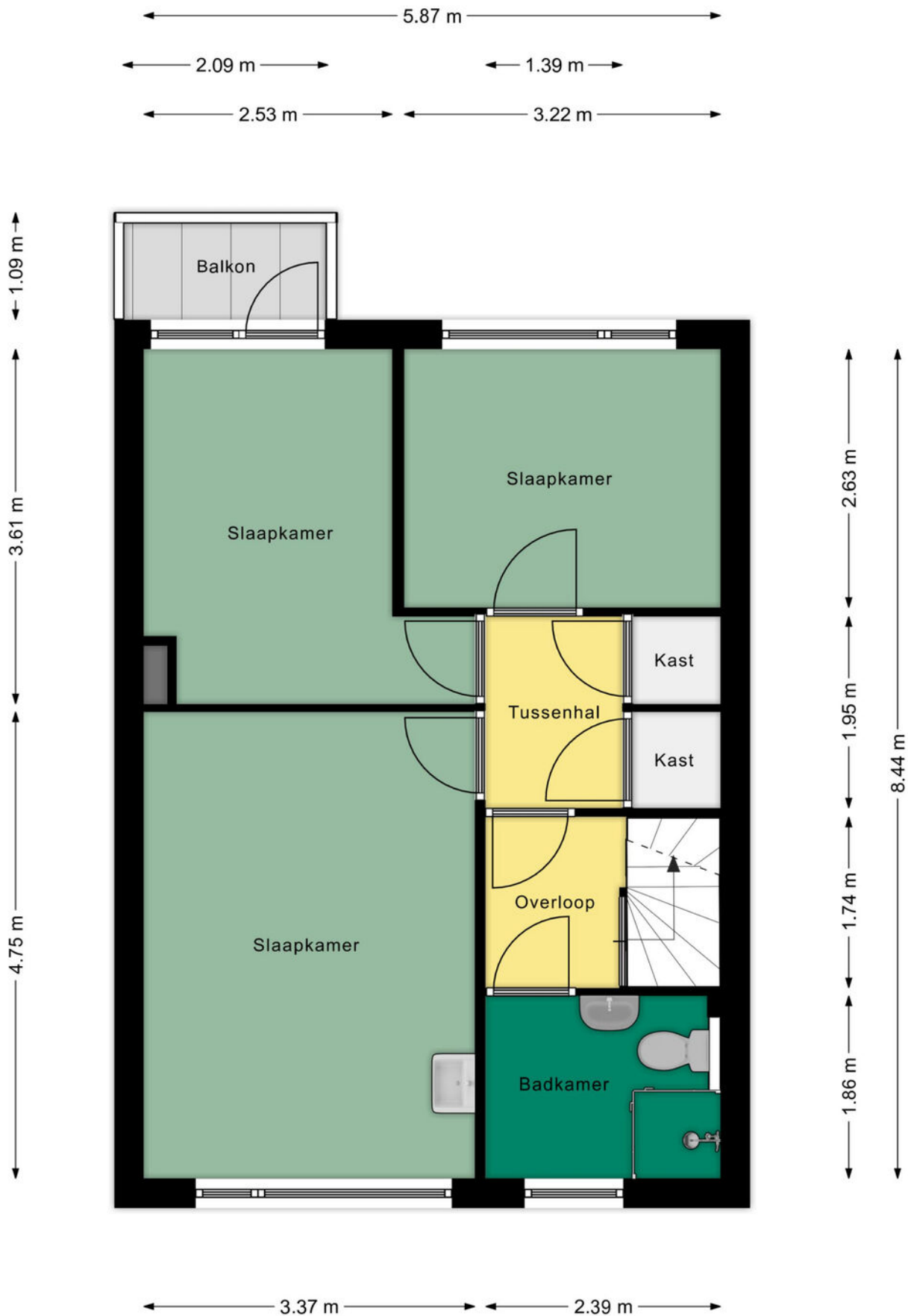


Begane grond



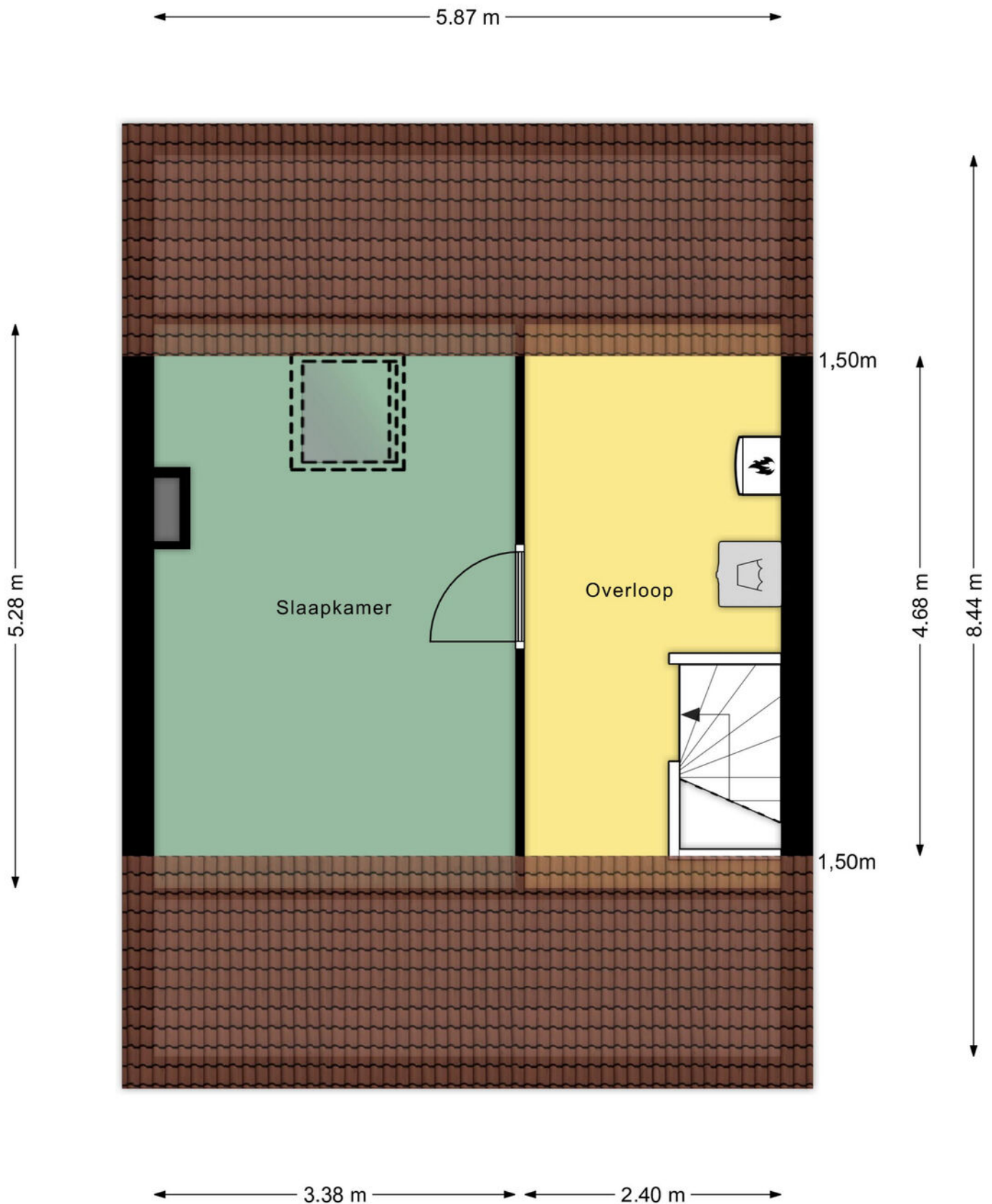
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

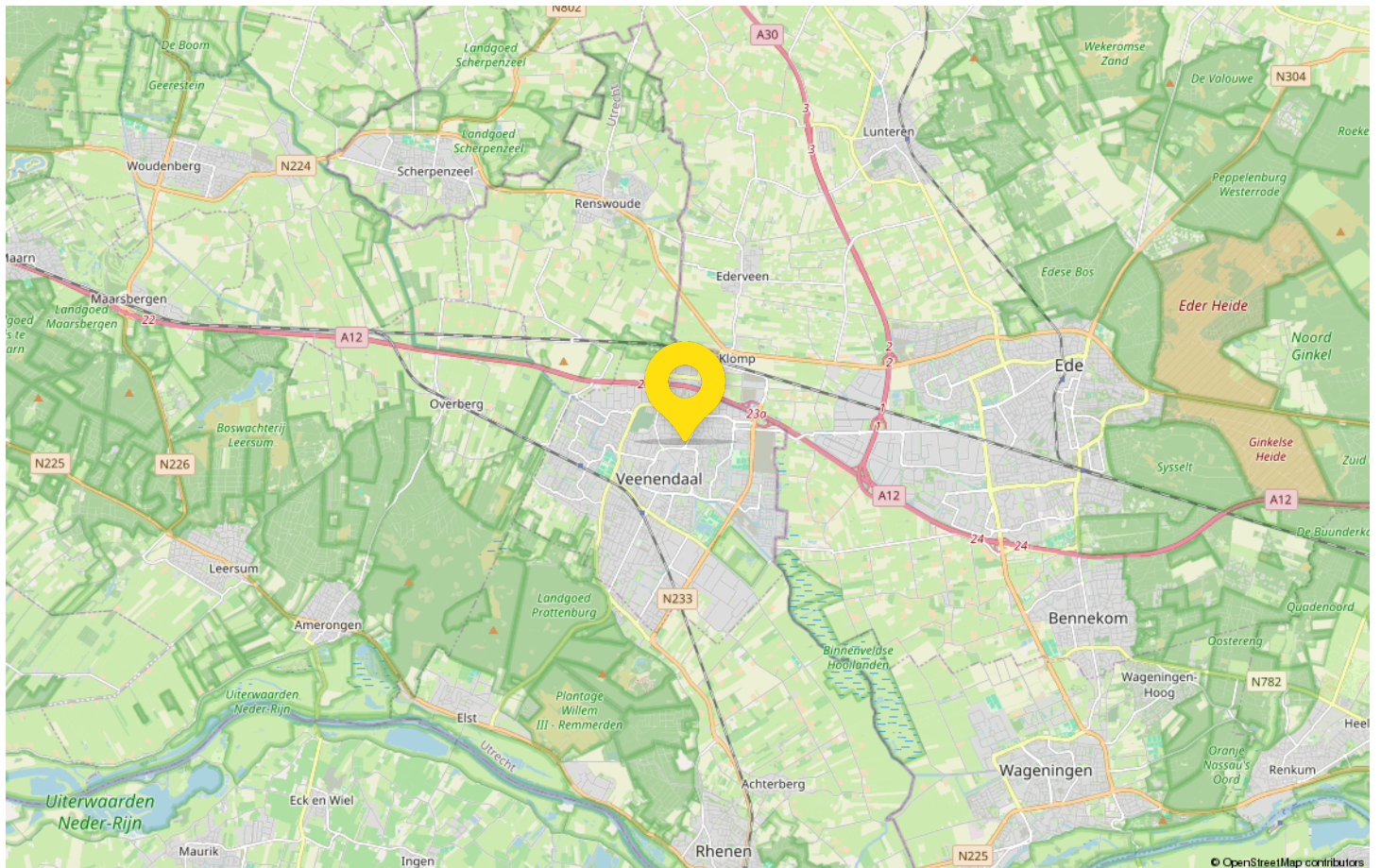
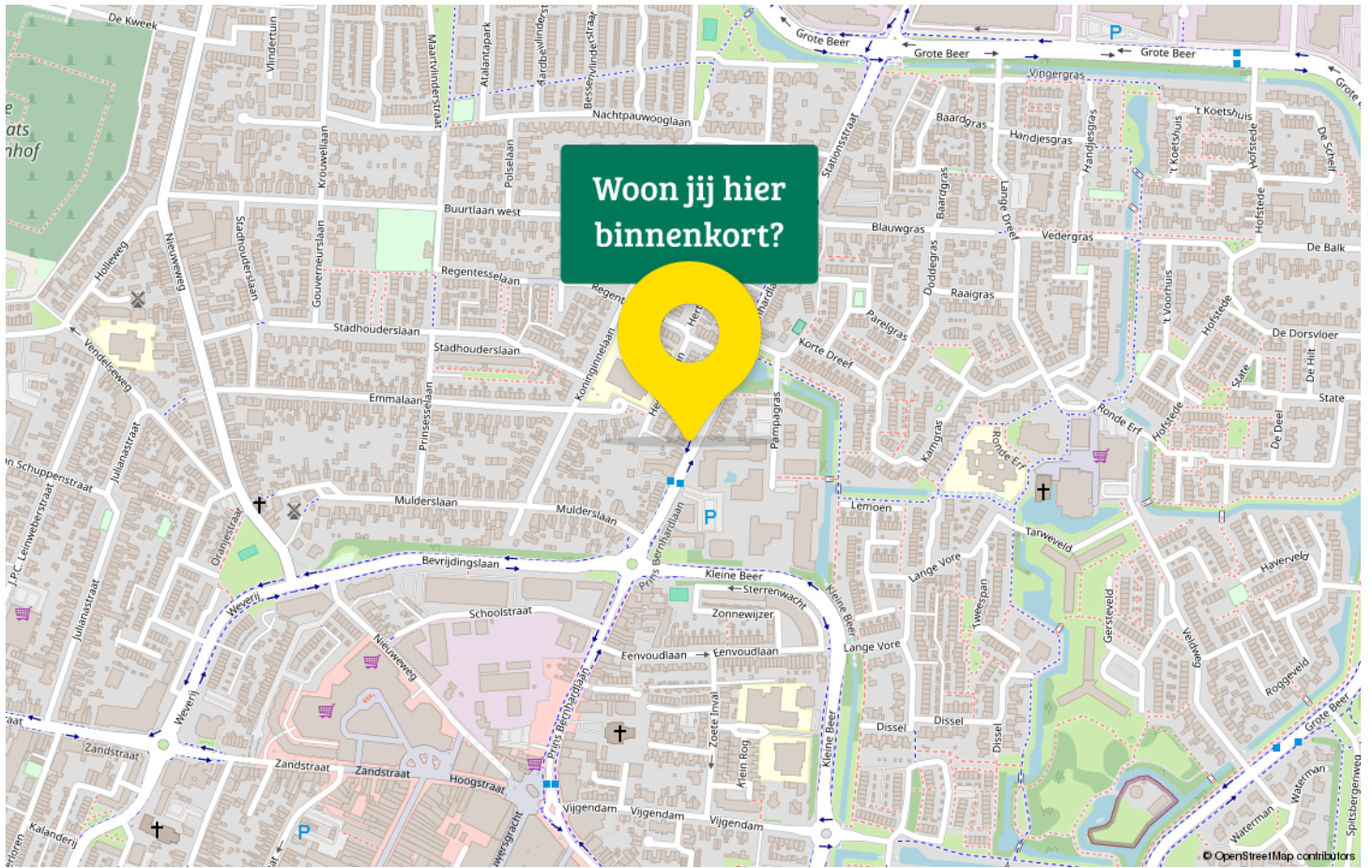
Uw referentie: Prins Bernhardl 115A



<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 H</p> <p>Perceel 2412</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



Maak kennis met de woonwijk De Pol

Deze ruime tussenwoning is heerlijk centraal gelegen. Hiervandaan fiets of wandel je zo naar het gezellige winkelcentrum, waar je een groot aanbod aan winkels en horecagelegenheden vindt. Ook als je met de auto of het openbaar vervoer moet reizen, is de ligging centraal te noemen. Via de Rondweg-West of Rondweg-Oost zijn zowel de A12/A30 als de A15 snel bereikbaar en ben je dus binnen mum van tijd in steden als Utrecht, Arnhem, Tiel of Nijmegen. Treinstation Veenendaal-Centrum en intercitystation Veenendaal - De Klomp zijn met de fiets binnen 10 minuten bereikbaar.



Hypotheek?

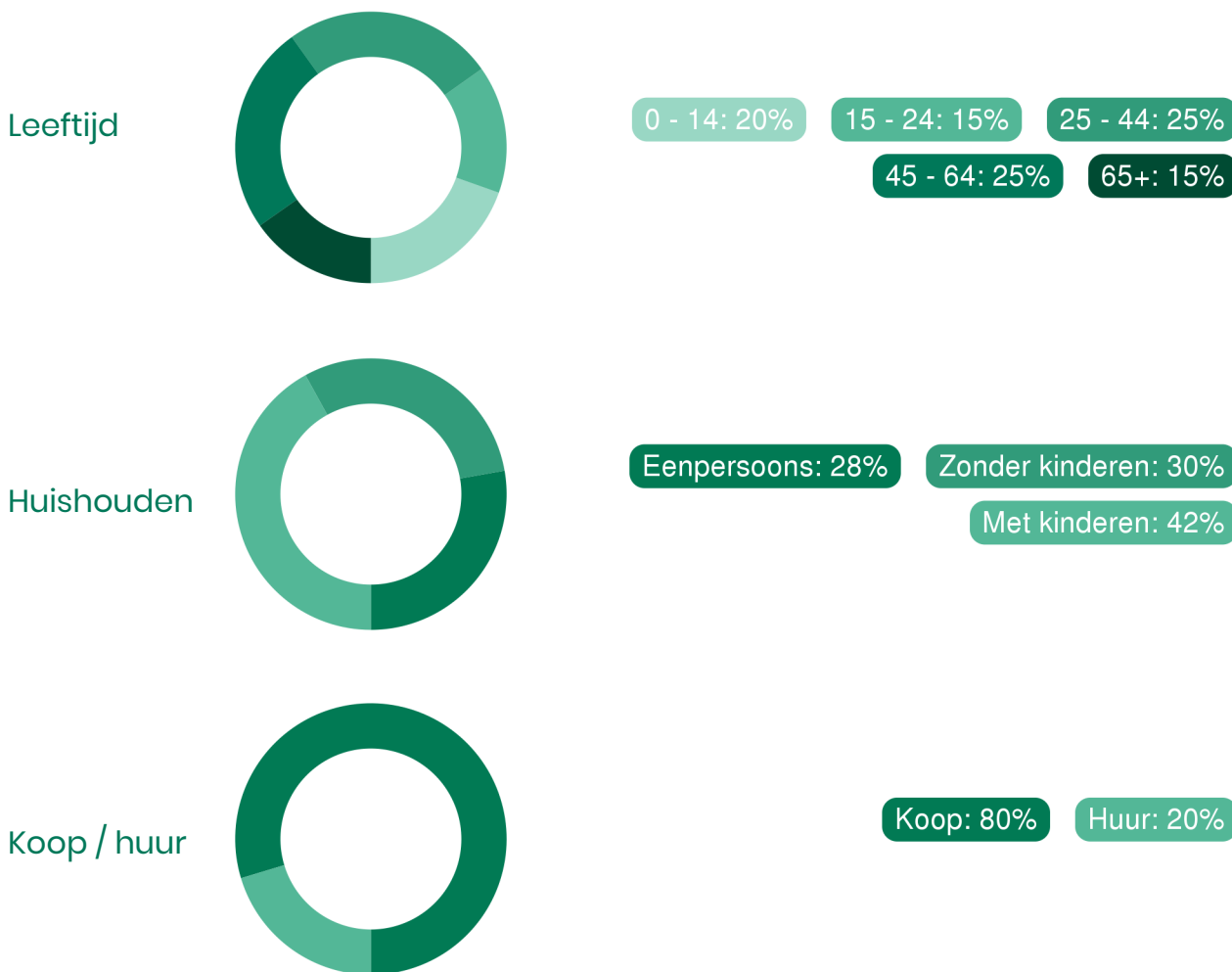
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers.

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 / De Pol



50%
man

50%
vrouw



1,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 247.000



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

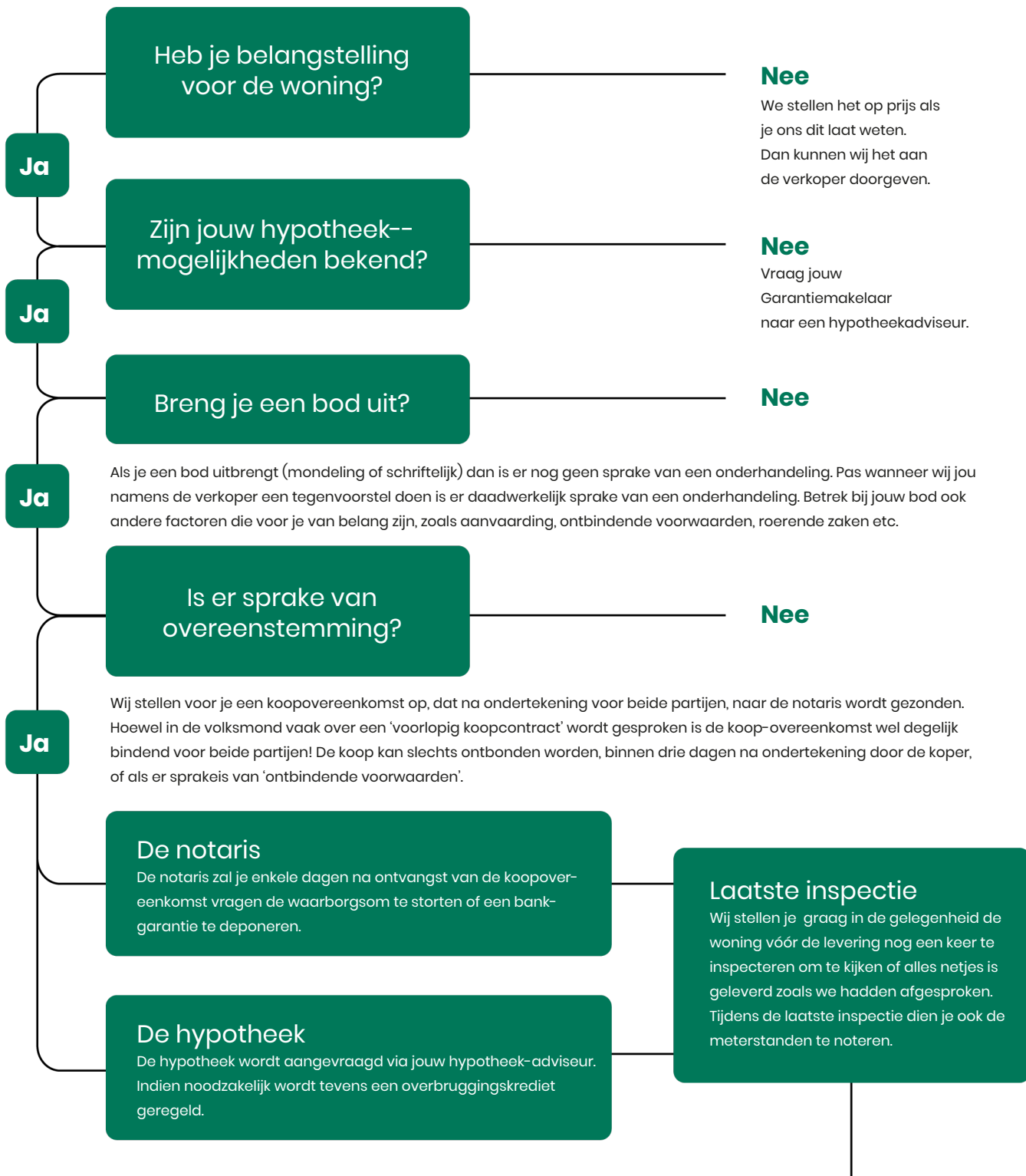
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 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