

Wordt dit jouw droomhuis?



Nachtpauwooglaan 2

Veenendaal



**JANSSEN &
VAN DIJK**
GARANTIEMAKELAARS

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 EN GOED ONDERHOUDEN HOEKWONING MET ZONNIGE TUIN OP HET WESTEN!

Deze nette en goed onderhouden hoekwoning biedt volop ruimte en mogelijkheden voor jouw persoonlijke touch! Met een ruime woonkamer en woonkeuken, vijf slaapkamers, een zonnige achtertuin op het westen en een leuke ligging in De Gelderse Blom, is dit een ideale woning voor gezinnen en ruimtezoekers.

Koopsom € 425.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1996
Inhoud	400 m ³
Gebruiksoppervlakte	123 m ²
Externe buitenruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	145 m ²
Tuinligging	West
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Een aantal kenmerken uitgelicht:

- **Ruime woonkamer en woonkeuken:** samen goed voor 38m² woonplezier met een praktische trapkast en toegang tot de zonnige achtertuin;
- **Vijf slaapkamers:** Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping en twee slaapkamers op de tweede verdieping, met afmetingen variërend van 7m² tot 15m²;
- **Complete badkamer:** de badkamer is compleet ingericht met een wastafel, ligbad, douchehoek en 2e toilet;
- **Zonnige achtertuin:** geniet van de zonnige ligging van de achtertuin op het westen, met een groot terras, vijverpartij, diverse soorten beplanting en een houten berging.

Deze leuke woning biedt jou de kans om een ruim en goed onderhouden huis naar jouw smaak te moderniseren. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden!

Indeling

Via de voortuin kom je bij de voordeur, waar de overdekte entree er op regenachtige dagen voor zorgt dat je toch droog kunt wachten tot de voordeur geopend wordt. Vervolgens betreed je de ruime hal, waar je de meterkast, garderobehoek, trapopgang en de toiletruimte vindt. De toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje en is geheel betegeld met licht gemarmerde wand- en vloertegels.

Vanuit de hal loop je de woonkamer binnen, die is voorzien van een praktische trapkast en een deur naar de tuin. De woonkamer staat in een half open verbinding met de woonkeuken, die zich aan de staatzijde bevindt. In de woonkeuken is een L-vormige inbouwkeuken geplaatst met gebroken witte fronten en een antracietkleurig granieten aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast met vriesvak, combi-oven, 5-pits gaskookplaat, recirculatiekap, spoelbak, vaatwasser en apothekerskast. Samen bieden woonkamer en woonkeuken ca. 38m² woonplezier!

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van een groen/antraciet gemarmerde plavuizenvloer. Zowel het woonkamerraam als het keukerraam is voorzien van een screen.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers en de badkamer. De 3 slaapkamers hebben een oppervlakte van 15m², 11m² en 7m² en zijn voorzien van een screen. Door de rechte wanden zijn ze alle drie heel praktisch in te richten. De keurige badkamer is voorzien van een wastafel, douchehoek, radiator, 2e toilet, ligbad en een dakraam en is in dezelfde kleurstelling betegeld als de toiletruimte op de begane grond.

Afwerking 1e verdieping

De overloop is voorzien van een grijs eikenstructuur laminaatvloer en de 3 slaapkamers van een beukenstructuur laminaatvloer.

2e Verdieping

Deze verdieping is ingericht met een voorzolder en 2 slaapkamers. De voorzolder is voorzien van bergruimte achter knieschotten, een toegangsluik naar de vliering (waar het hoogste punt 1,24 meter is), een dakraam, een aansluiting voor de wasmachine en een gehuurde HR-cv-combiketel (merk: Nefit / type: Baseline HRC24/CW4 / bouwjaar: 2012). De huur van de ketel bedraagt € 35,00 per maand, maar het huurcontract kan ook afgekocht worden voor een eenmalige afkoopsom ad. € 500,00. De 2 slaapkamers hebben beiden een oppervlakte van 8m² en zijn beiden voorzien van een groot dakraam en bergruimte achter knieschotten.

Afwerking 2e verdieping

De voorzolder is voorzien van een grijs eikenstructuur laminaatvloer en in de 2 slaapkamers ligt een beukenstructuur laminaatvloer.

Tuin

De achtertuin is ca. 11,65 meter diep en heeft een zonnige situering op het westen. Bij de achtergevel is een groot terras aangelegd, waar je op zonnige dagen 's middags en 's avonds van de zon kunt genieten. Met de elektrische buitenzonwering kun je desgewenst schaduw creëren. De tuin is verder ingericht met een vijverpartij, diverse soorten beplanting en een houten berging. Via een poortdeur bereik je het naastgelegen pad.

De voortuin is ingericht met bestrating en beplanting.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 27m²

Woonkeuken: ca. 11m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 15m²

Slaapkamer II: ca. 11m²

Slaapkamer III: ca. 7m²

Badkamer: ca. 7m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 8m²

Slaapkamer V: ca. 8m²

Algemeen

Berging: ca. 7m²

Omgeving

Deze royale hoekwoning is gelegen in de kleinschalige en centraal gesitueerde woonwijk De Gelderse Blom. De centrale ligging in een groene omgeving zorgt voor een plezierig woonklimaat, waarbij je voorzieningen als het gezellige winkelcentrum en intercitystation Veenendaal-De Klomp binnen handbereik hebt. Ook steden als Utrecht en Arnhem liggen binnen handbereik door de gunstige ligging ten opzichte van de autosnelweg A12. Voor kinderen zijn er genoeg speelgelegenheden in de directe omgeving aanwezig en ook speeltuin De Pol bevindt zich op loopafstand.







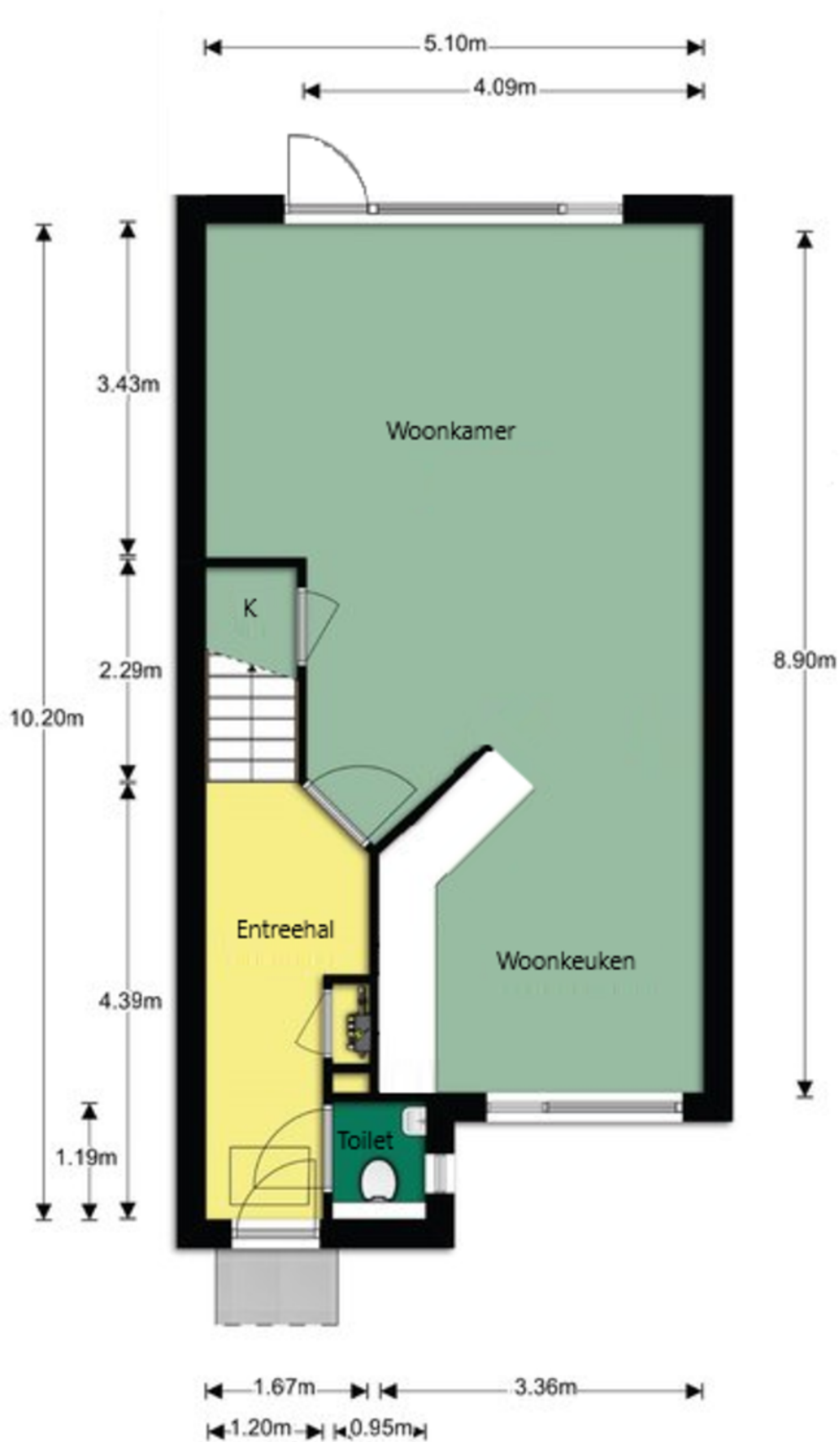




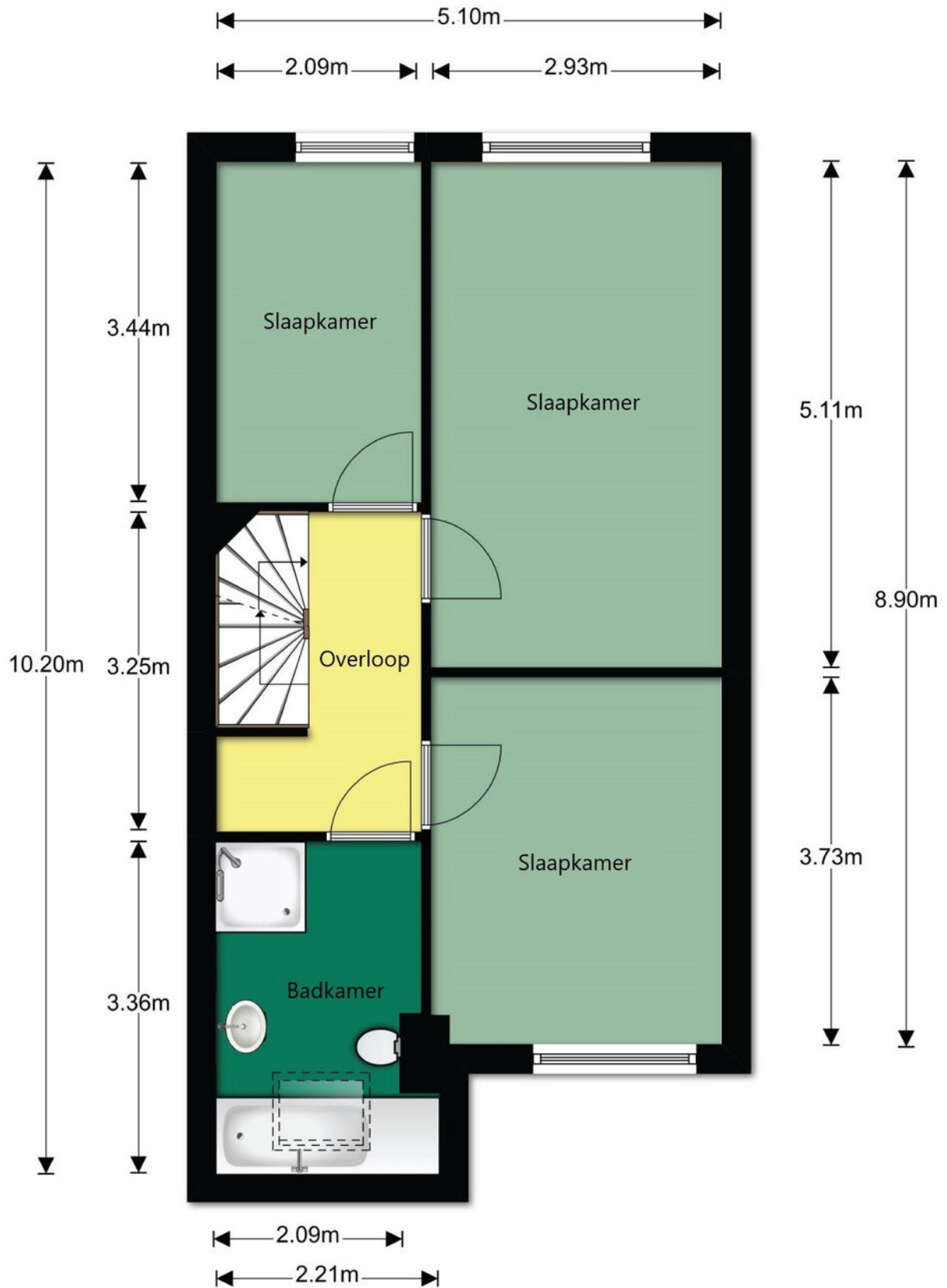




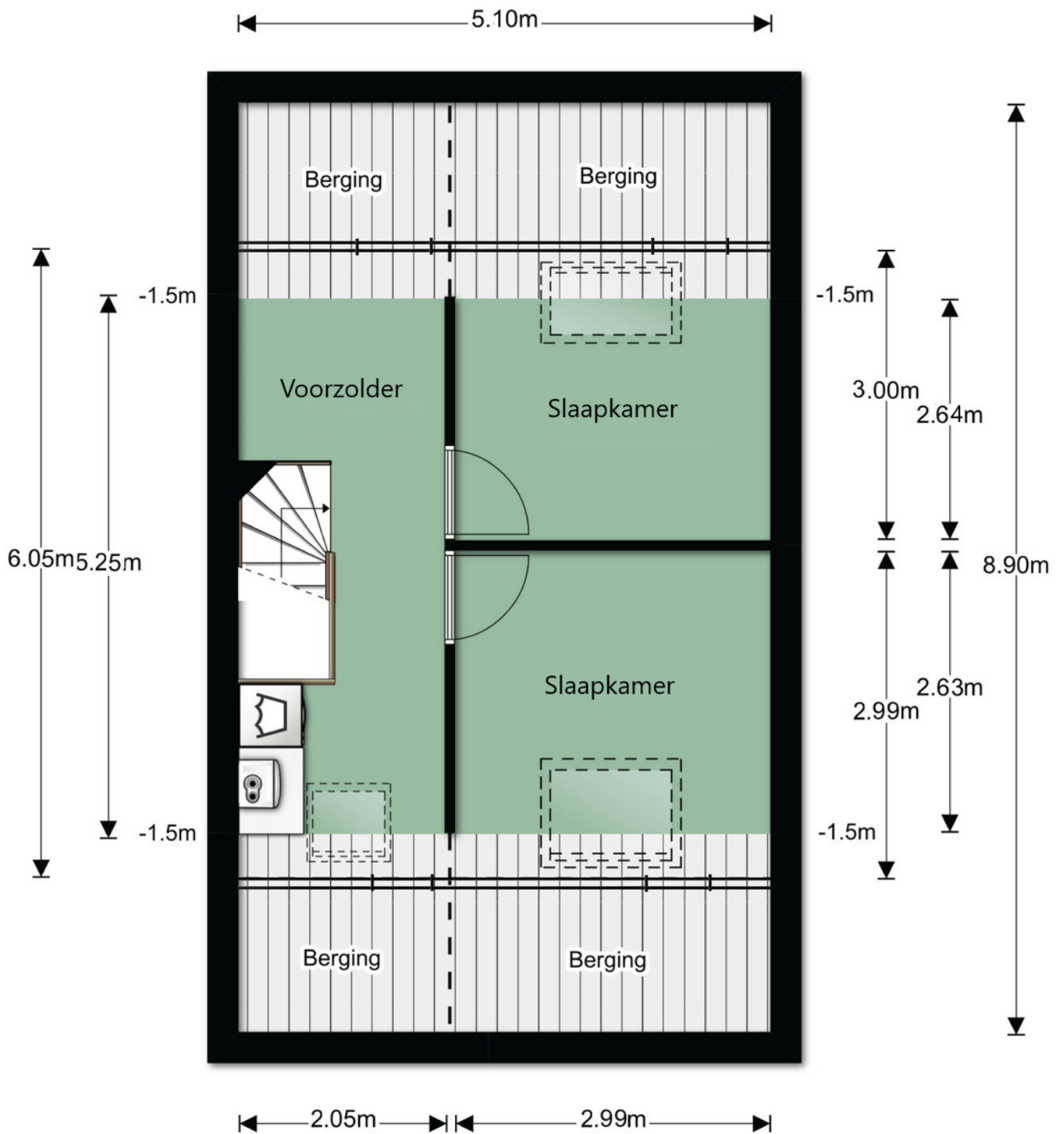
Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Kadastrale kaart

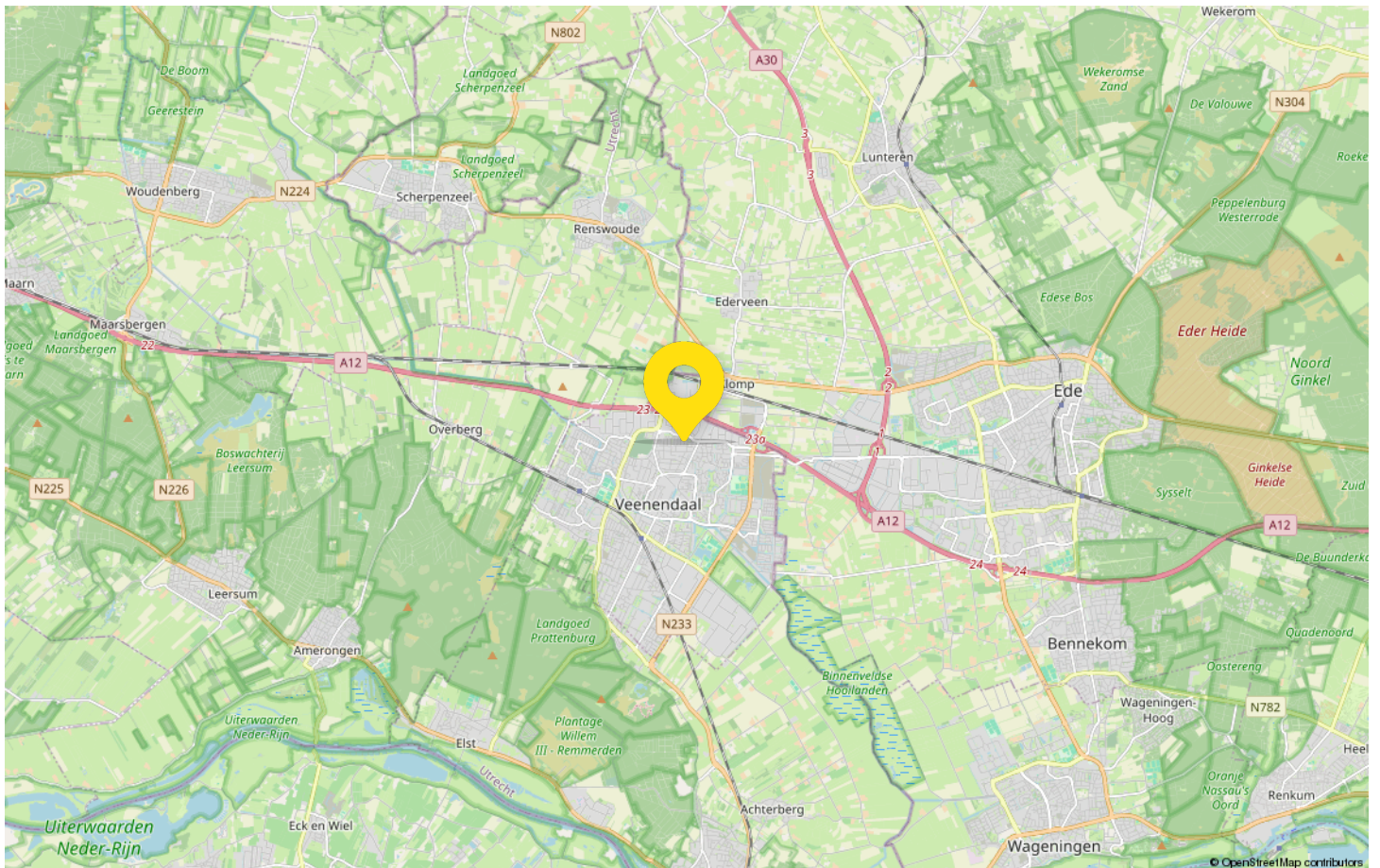
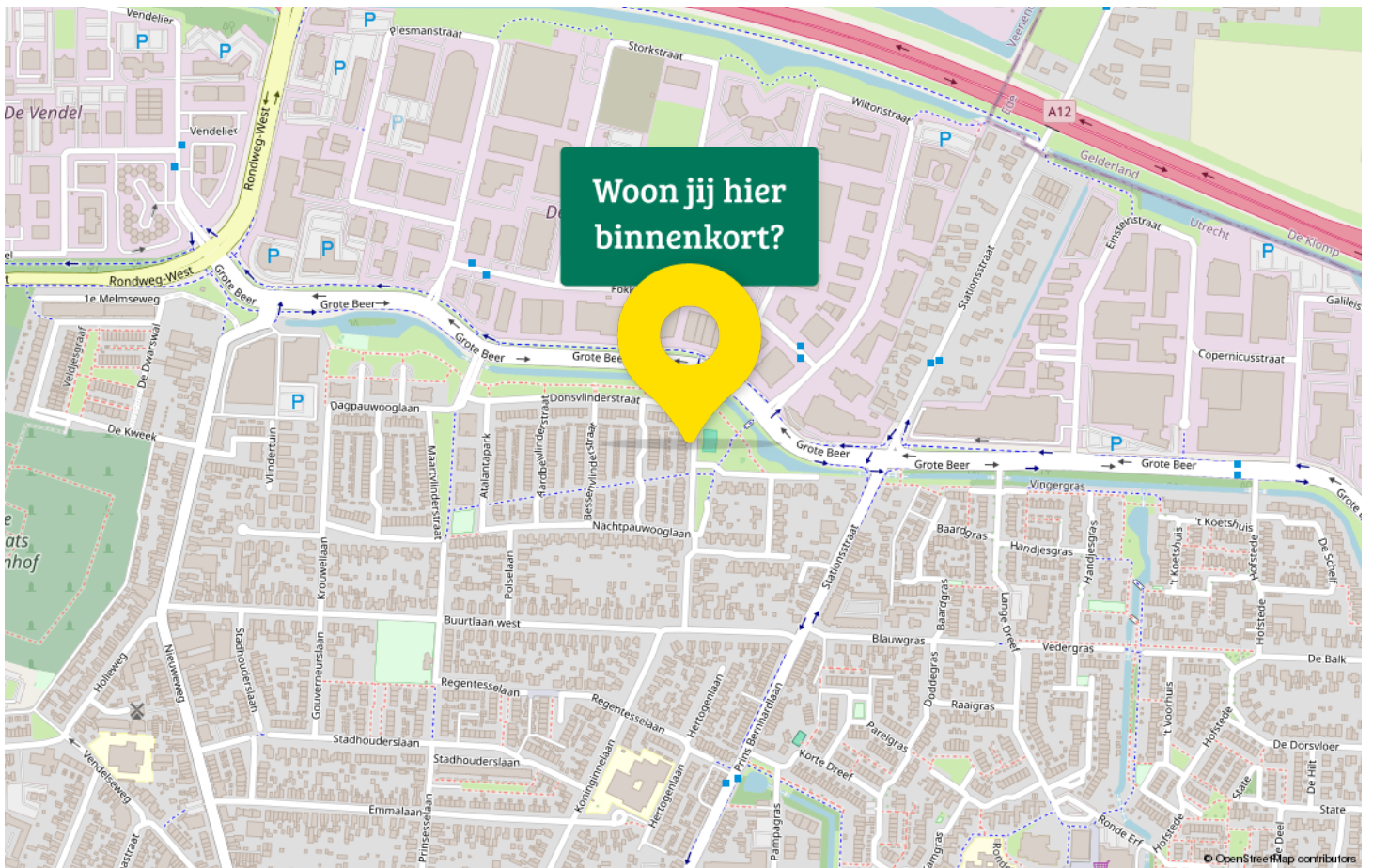


12345	Deze kaart is noordgericht		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Veenendaal
—	Huisnummer	Sectie	H
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3044
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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 databankenrecht.

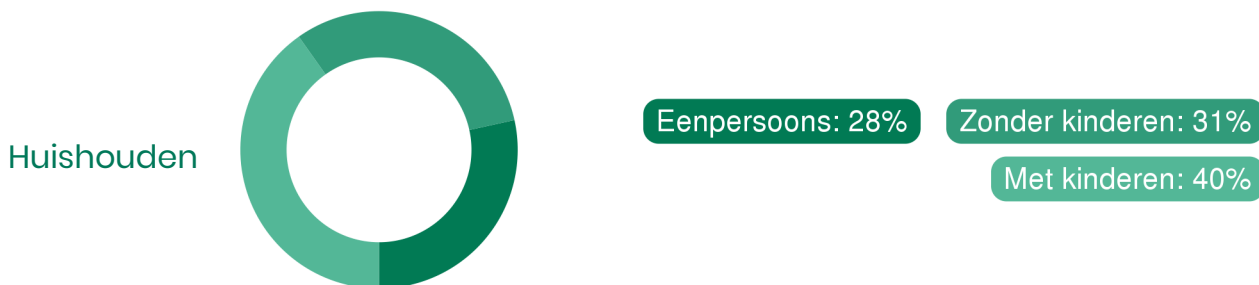


Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Veenendaal / De Gelderse blom



48%

man

52%

vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 267.000



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



**JANSSEN &
VAN DIJK**
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

