

Wordt dit jouw droomhuis?



Godfried Bomansstr. 16

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

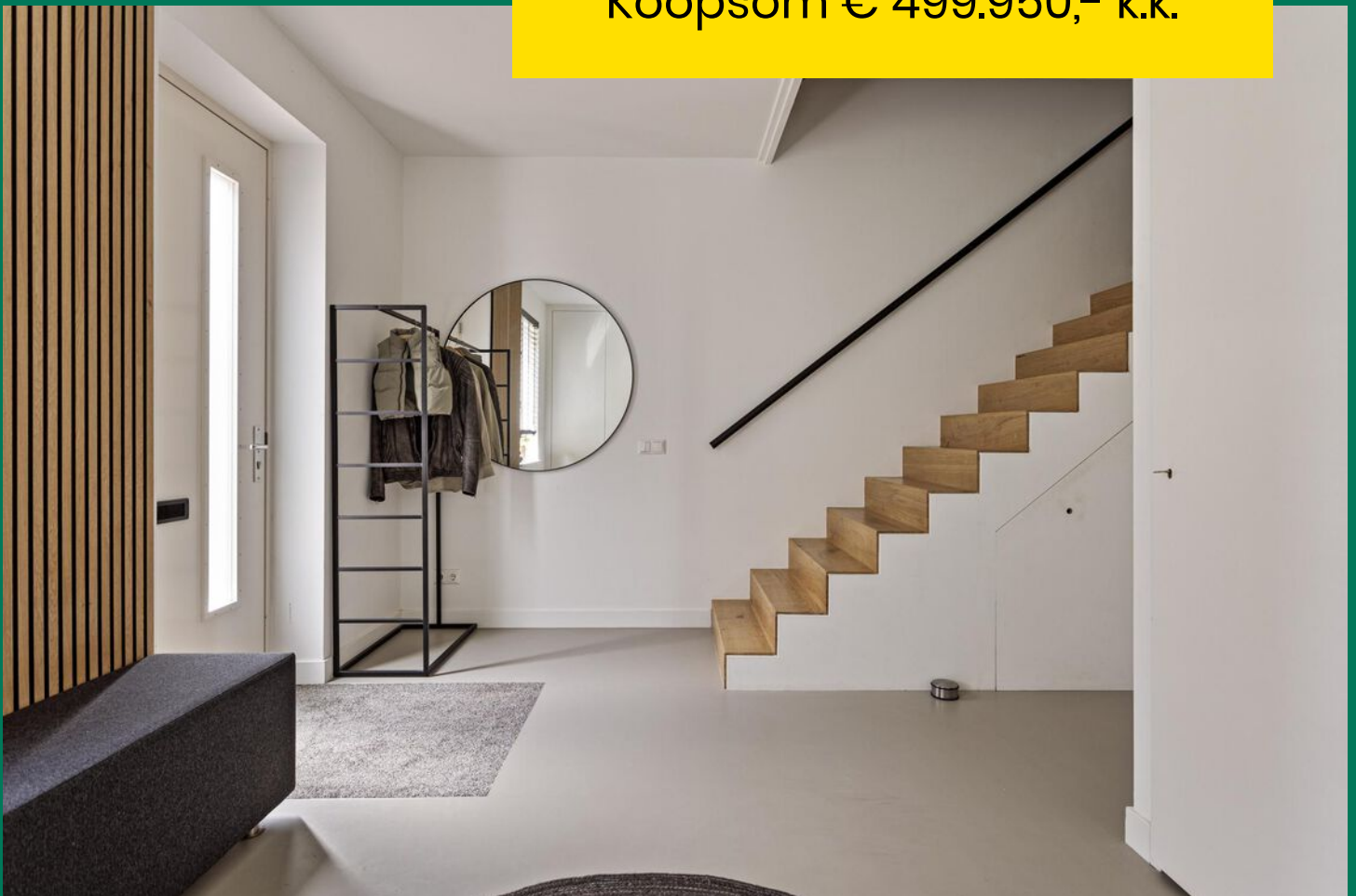
Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

RIANT EN COMFORTABEL WONEN IN HET CENTRUM VAN VEENENDAAL!

Stap binnen in deze royale en prachtige stadswoning met een riant dakterras en een eigen parkeerplaats en je bent direct verkocht! Met royale afmetingen en een zeer luxe afwerkingsniveau biedt deze woning een sfeervolle en comfortabele thuisbasis in het levendige hart van Veenendaal!

Koopsom € 499.950,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Tussenwoning

Bouwjaar

2021

Inhoud

525 m³

Gebruiksoppervlakte

142 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

26 m²

Servicekosten

€ 53,86 per maand (incl. parkeerplaats)

Energie label

A +

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3



Omschrijving van de woning

Eyecatchers in deze unieke en instapklare woning zijn de 2 stijlvolle eiken trapopgangen met een fraaie houten divider op de 1e verdieping!

Kenmerken:

- **Ruimte en comfort:** met een gebruiksoppervlakte van ca. 142m² biedt deze woning een ruime en comfortabele leefruimte;
- **Energiezuinig:** Deze woning is optimaal geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing en 9 PV-panelen;
- **Gunstige ligging:** gelegen in het gezellige centrum biedt deze ideale locatie het beste van twee werelden. Van ontspanning tot sporten, van winkelen tot uitgaan: alle voorzieningen zijn eenvoudig en snel bereikbaar;
- **Riante woonkamer:** de woonkamer biedt samen met de keuken maar liefst 54m² aan woonplezier;
- **Luxe inbouwkeuken:** de inbouwkeuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur en vormt een plek waar kookplezier en functionaliteit samenkomen;
- **Drie slaapkamers:** met 3 slaapkamers van respectievelijk 18m², 10m² en 7m² biedt deze woning voldoende slaap- dan wel werkruimte;
- **Schitterend sanitair:** zowel de badkamer als de 2 toiletruimtes zijn luxe en tijdloos afgewerkt. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een meubel met dubbele wastafel, een vrijstaand ligbad en een grote inloopdouche met hand- en stortdouche. Hier wordt ontspannen een dagelijkse luxe!
- **Royaal dakterras:** het ruime dakterras van 26m² is gesitueerd op het westen en is voorzien van een buitenkraan;
- **Fraaie afwerking:** vrijwel de gehele woning is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming, hoge witte plinten en gladde stucwerk wanden en plafonds;
- **Eigen parkeerplaats en berging:** je hebt de beschikking over een overdekte parkeerplaats, aansluitend aan je woning.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan en maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging om te ervaren wat luxe en comfortabel wonen inhoudt. Dit is jouw kans om thuis te komen in een omgeving die jou elke dag opnieuw zal inspireren!

Begane grond

Je krijgt toegang tot de woning via het voetpad dat grenst aan de groenstrook die voor de woning ligt. De entreehal is prettig ruim opgezet en voorzien van een grote, greeploze kastenwand, trapopgang, meterkast, toiletruimte en inpanidige berging/wasruimte.

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset, een fonteintje en een ingebouwde toiletrolhouder. De gladde stucwerk wanden en de gietvloer vormen hier een fraaie en eigentijdse basis.

De inpanidige berging/wasruimte is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en een deur naar de eigen parkeerplaats, die direct achter de woning is gelegen.

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van een taupekleurige gietvloer met vloerverwarming, hoge witte plinten en gladde stucwerk wanden en plafonds.

1e Verdieping

De eikenhouten trapopgang geeft je op stijlvolle wijze toegang tot de 1e verdieping, waar je woondromen samen komen in deze prachtige woonkamer en keuken! De grote ramen aan de voorzijde en een brede schuifpui aan de achterzijde maken dit tot een heerlijk lichte ruimte. De houten divider tussen de trapopgangen is een sfeervolle eyecatcher op deze verdieping, waar je maar liefst 54m² woonplezier tot je beschikking hebt.

De woonkamer heeft een schuifpui naar het dakterras. Met een oppervlakte van ca. 26m² en een situering op het westen is dit een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Het dakterras is afgewerkt met een houten vlonderterras en een aluminium afscheiding met melkglas. Ook vind je hier heel praktisch een buitenkraan.

De luxe inbouwkeuken bestaat uit een wandopstelling en een vrijstaand kook-/spoel-/eeteiland en is voorzien van witte fronten en een antracietkleurig gemêleerd natuurstenen aanrechtblad. Het eiland is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde recirculatieafzuigkap, een spoelbak, een vaatwasser en een geïntegreerde bar/eettafel.

De kastenwand is uitgerust met een grote koelkast, een ingebouwde koffiemachine, vriesladen, een elektrische heteluchtoven met stoomfunctie en een elektrische heteluchtoven met magnetronfunctie.

Afwerking 1e verdieping

Ook deze verdieping is afgewerkt met een taupekleurige gietvloer met vloerverwarming, hoge witte plinten en gladde stucwerk wanden. Het gladde stucwerk plafond is voorzien van een aantal dimbare inbouwspots.

2e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers, de toiletruimte, de badkamer en een inloopkast. De 3 slaapkamers zijn door de oppervlakte van respectievelijk 18m², 10m² en 7m² en de rechte wanden praktisch in te delen. De grootste slaapkamer is voorzien van een fraaie greeploze kastenwand en de kleinste slaapkamer beschikt over een vaste kast.

De toiletruimte op deze verdieping is al net zo fraai afgewerkt als de toiletruimte op de begane grond en is voorzien van een wandcloset, een fonteintje en een ingebouwde toiletrolhouder.

De badkamer is een heerlijke plek voor ontspanning! Niet alleen door de fraaie afwerking, maar ook omdat je hier de beschikking hebt over zowel een vrijstaand ligbad als een grote inloopdouche met hand- en stortdouche. Een breed wastafelmeubel, de grote spiegel, de inbouwkransen en de inbouwspots maken het plaatje compleet!

In de praktische inloop-/bergkast staan de mechanische ventilatie-unit en de HR-cv-combiketel (merk: Intergas / type: Kompakt HRE / bouwjaar: 2021) opgesteld.

Afwerking 2e verdieping

Deze verdieping is afgewerkt met een lichtgrijze gietvloer met vloerverwarming, hoge witte plinten en gladde stucwerk wanden en plafonds.

Parkeren

Deze prachtige stadswoning is voorzien van een eigen parkeerplaats, die direct achter de woning ligt op het gemeenschappelijke binnenterrein.

Oppervlakten

Begane grond
Inpandige berging/wasruimte: ca. 6m²

1e Verdieping
Woonkamer/keuken: ca. 54m²
Dakterras: ca. 26m²

2e Verdieping:
Slaapkamer I: ca. 18m²
Slaapkamer II: ca. 10m²
Slaapkamer III: ca. 7m²
Badkamer: ca. 8m²
Inloopkast: ca. 2m²

Omgeving

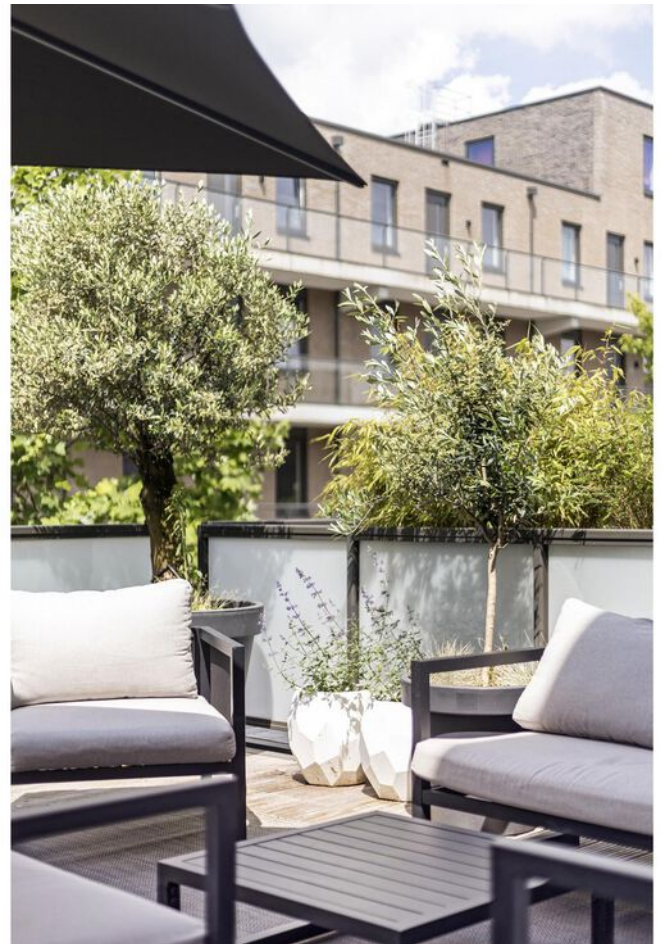
Deze compleet afgewerkte woning bevindt zich aan de groen opgezette Godfried Bomansstraat. Je stapt hiervandaan zo het centrum in voor een dagelijkse boodschap, om te winkelen, voor een bezoek aan het theater of aan een van de vele horecagelegenheden die Veenendaal rijk is. Ontspannen kun je ook in de bibliotheek, in de sportschool of op het stadsstrand, die je allemaal op loopafstand vindt. Door de centrale ligging zijn er ook goede reismogelijkheden met het openbaar vervoer en met de auto. Treinstation Veenendaal-Centrum en intercitystation Veenendaal-De Klomp zijn snel bereikbaar, evenals de autosnelwegen A12/A30 en A15.

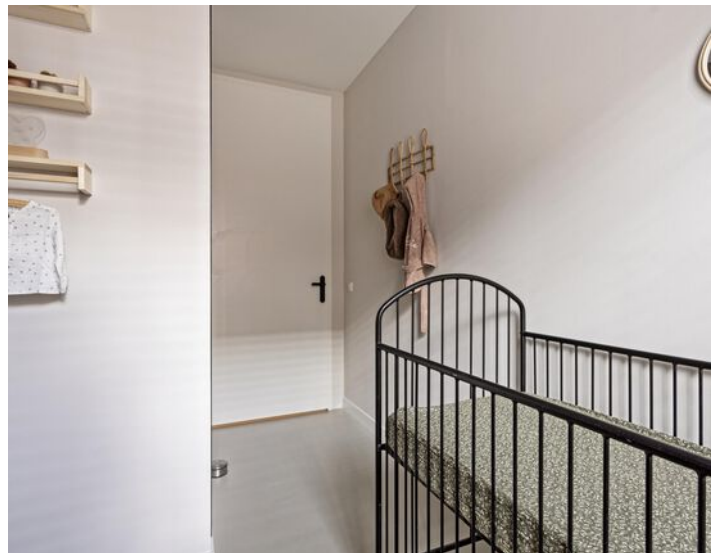
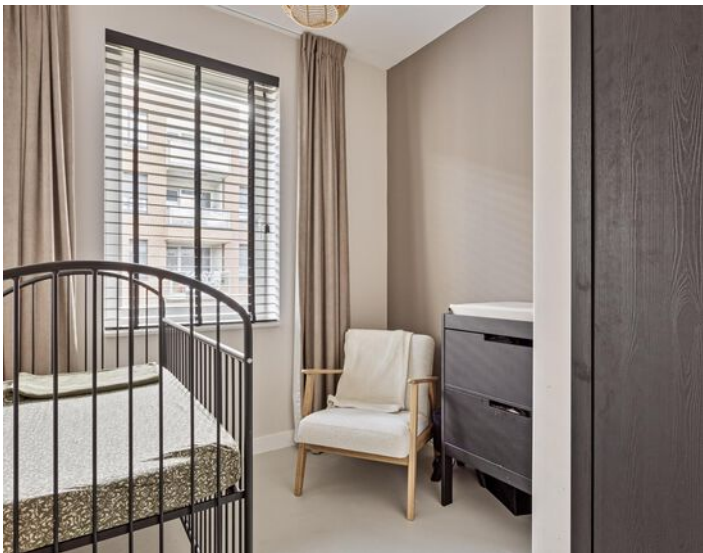












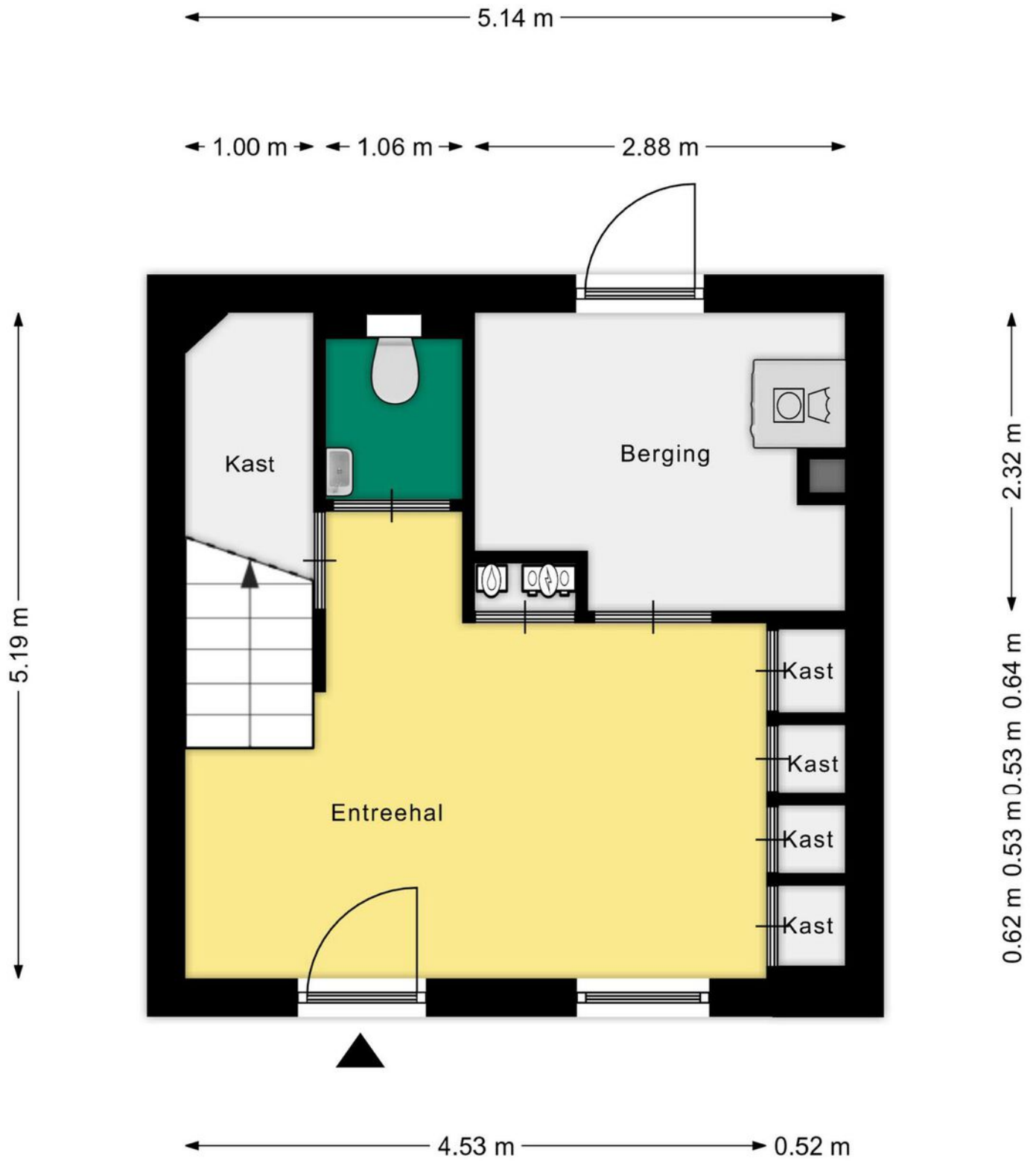






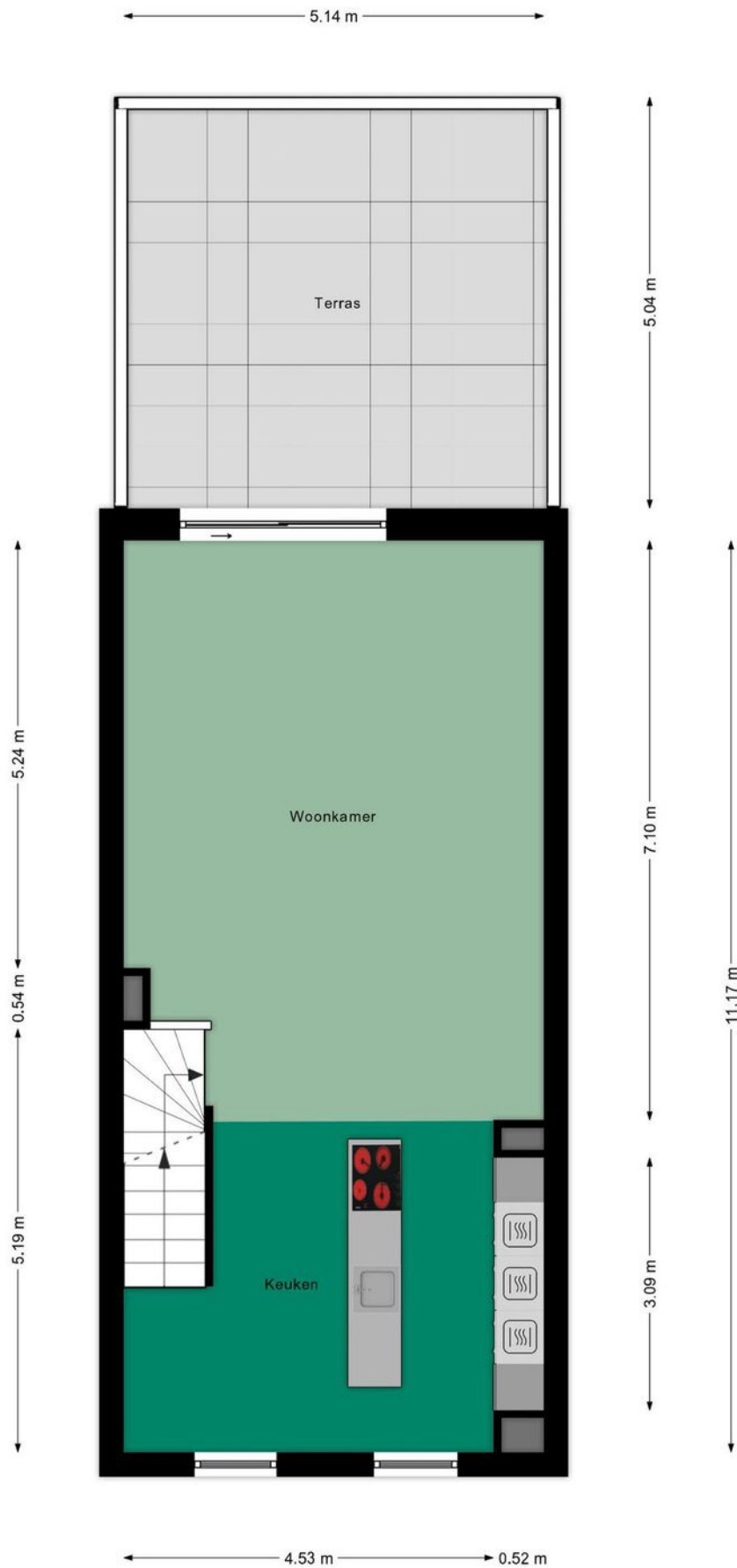


Begane grond



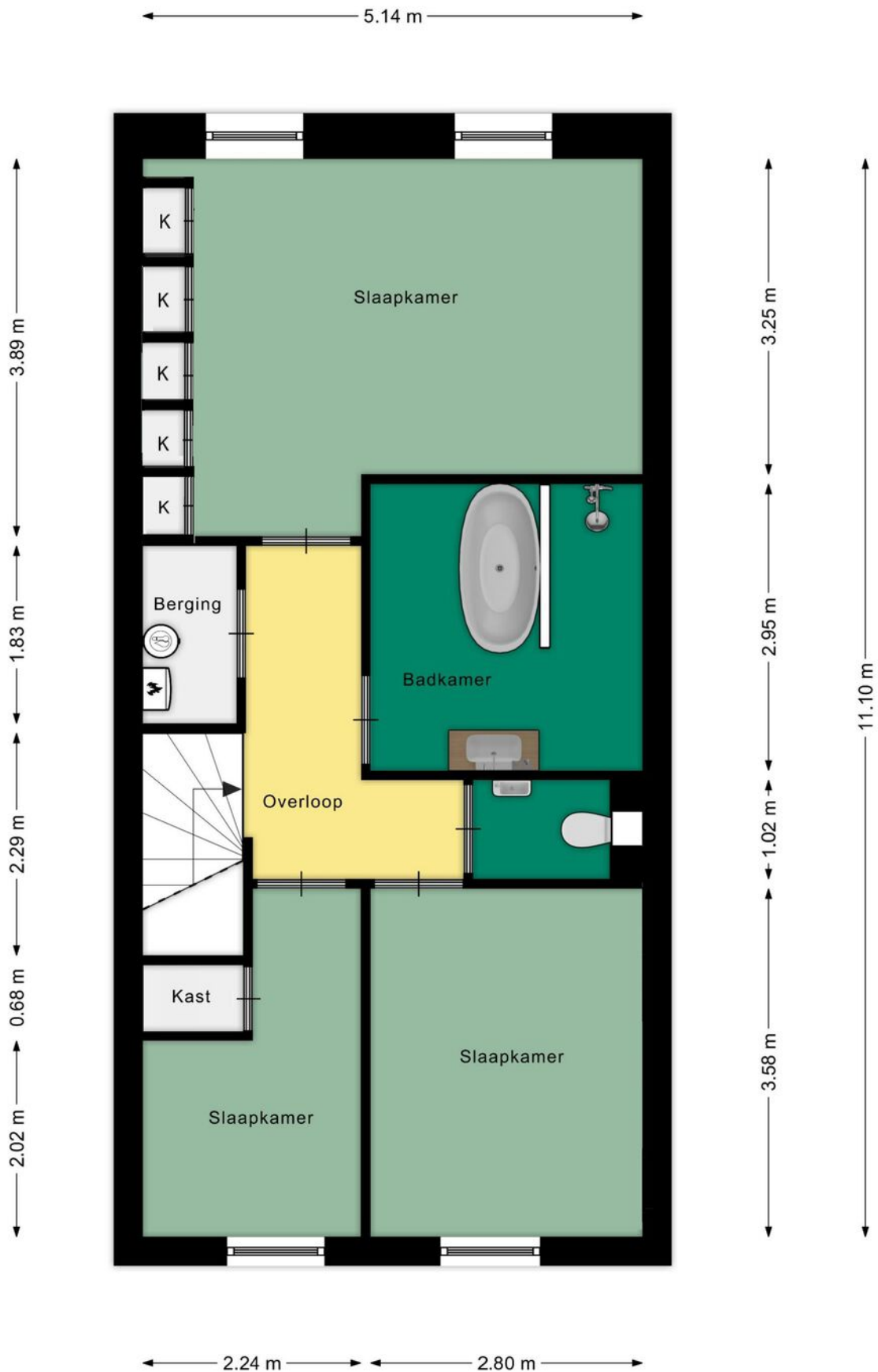
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

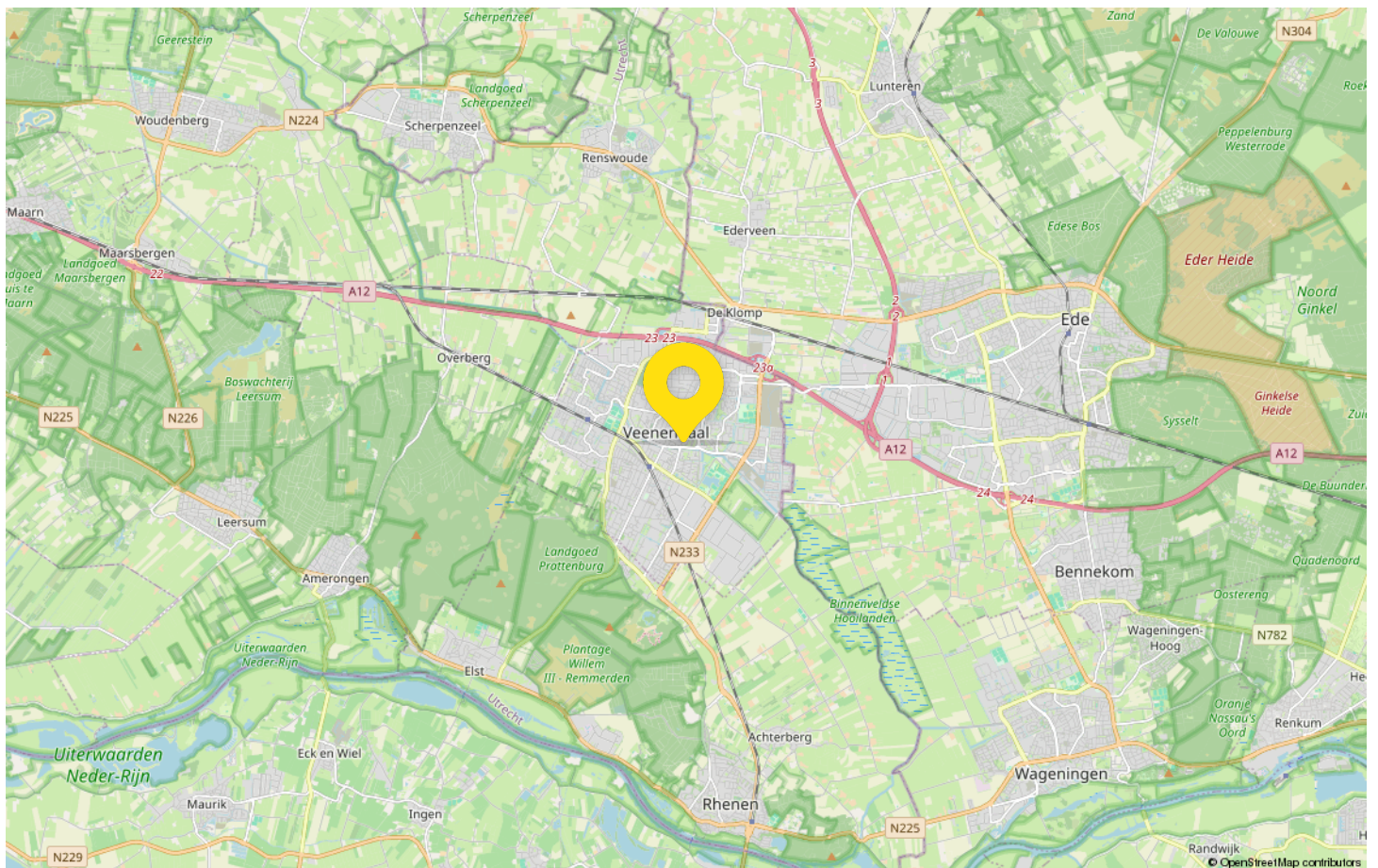
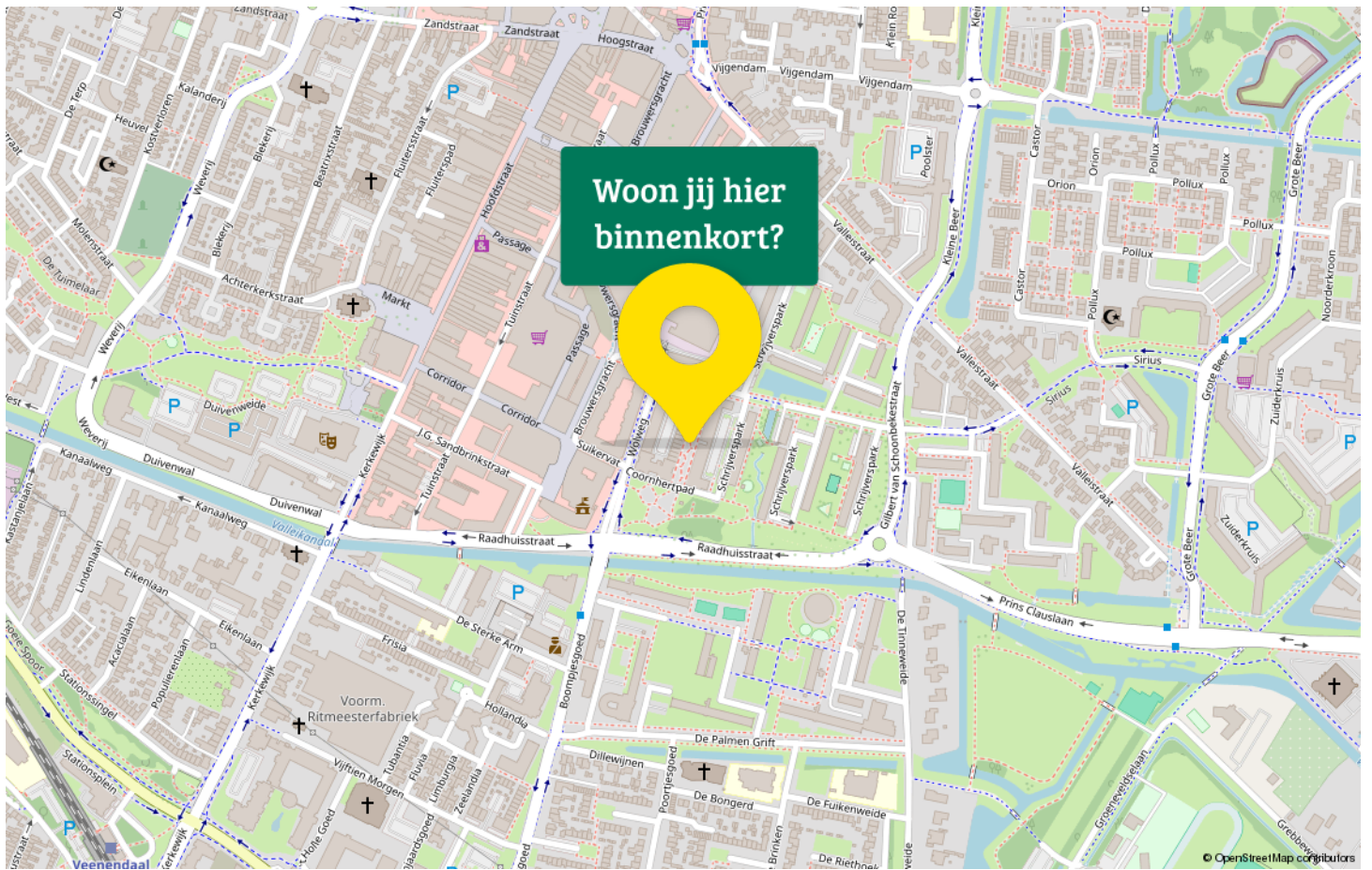
Uw referentie: Godfried Bomansstr16



<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 Veendaaal</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 9740</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

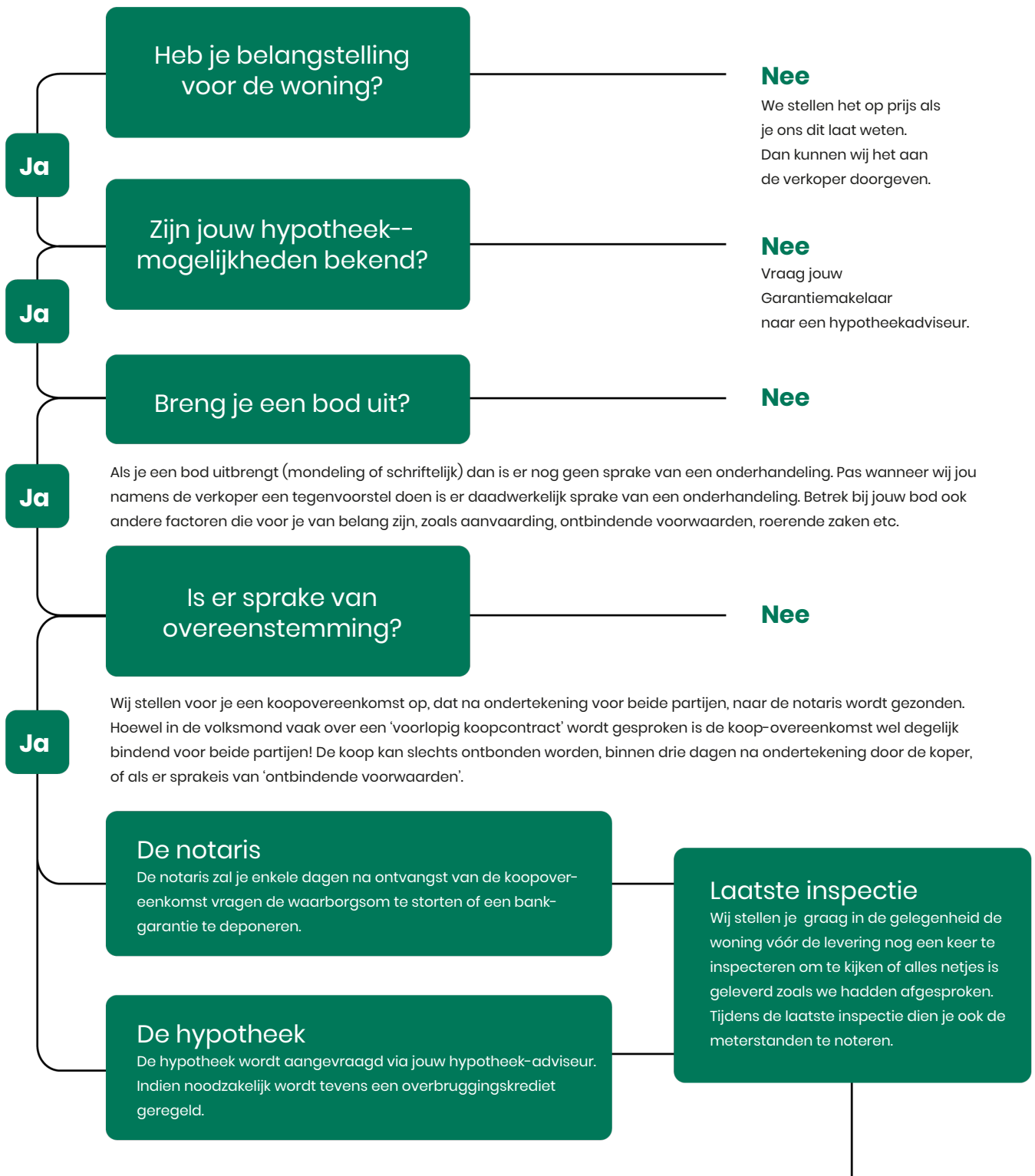
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 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

www.janssensvandijk.nl