

Wordt dit jouw droomhuis?



Godfried Bomansstr. 10

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!

ENERGIEZUINIG, COMFORTABEL EN RIANT WONEN IN HET CENTRUM VAN VEENENDAAL!

Stap binnen in deze royale en prachtige STADSWONING met maar liefst 4 woonlagen, een riant terras en een eigen parkeerplaats en je bent direct verkocht! Met royale afmetingen en een zeer luxe afwerkingsniveau biedt deze unieke en instapklare woning een sfeervolle en comfortabele thuisbasis in het levendige hart van Veenendaal!

Koopsom € 595.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2021
Inhoud	625 m ³
Gebruiksoppervlakte	170 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	27 m ²
Servicekosten	€ 60,34 per maand (incl. parkeerplaats)
Energie label	A +
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Kenmerken:

- **Ruimte en comfort:** het gebruiksoppervlakte van ca. 170m² zorgt voor een ruime en comfortabele leefruimte. Met een extra (4e) woonlaag onderscheidt deze woning zich van de anderen in het rijtje;
- **Energiezuinig:** deze unieke woning is optimaal geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing en 9 zonnepanelen;
- **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 52m² aan woonplezier;
- **Luxe inbouwkeuken:** de keuken is voorzien van een kook-/spoeleiland en moderne inbouwapparatuur. Dit is een plek waar kookplezier en functionaliteit samenkomen!
- **Vier slaapkamers:** met 4 slaapkamers van respectievelijk 16m², 14m², 13m² en 9m² biedt deze woning voldoende slaap- dan wel werkruimte;
- **Schitterend sanitair:** zowel de 2 badkamers als de 2 toiletruimtes zijn luxe en tijdloos afgewerkt. De badkamers zijn ruim opgezet en beiden voorzien van een breed meubel met dubbele kraan en een grote inloofdouche met regen- en handdouche. In de masterbedroom staat een vrijstaand ligbad, zodat ontspannen in dit prachtige huis een dagelijkse luxe is!
- **Royaal terras:** het ruime terras van 27m² is gesitueerd op het westen en is daardoor vanaf het middaguur tot zonsondergang een heerlijke plek om van het zonnetje te genieten;
- **Fraaie afwerking:** de gehele woning is voorzien van gietvloeren met vloerverwarming, hoge witte plinten, gladde stucwerk wanden en plafonds en plafondhoge stompe deuren (m.u.v. 2e verdieping);
- **Eigen parkeerplaats:** direct achter de woning heb je de beschikking over een overdekte parkeerplaats.

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 mede ingericht als een speel-/werkruimte die in half open verbinding staat met een ruime berging. De plafondhoge, greeploze kasten en de trapkast voorzien heel praktisch in extra bergruimte. Daarnaast vind je op de begane grond de meterkast, de toiletruimte en een deur naar de eigen parkeerplaats, die direct achter de woning is gelegen.

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje met wandkraan. De gladde stucwerk wanden, de licht grijze tegels achter het toilet en de grijze betongietvloer vormen hier een fraaie en eigentijdse basis.

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van een grijze betonlook gietvloer met vloerverwarming, hoge witte plinten, gladde stucwerk wanden en plafonds en plafondhoge stompe deuren.

1e Verdieping

Op deze verdieping zijn de fraaie woonkamer en woonkeuken gesitueerd; samen bieden zij maar liefst 52m² woonplezier! De 3 grote ramen aan de voorzijde en de brede schuifpui aan de achterzijde maken dit tot een heerlijk lichte ruimte.

Een echte eyecatcher in deze ruimte is de luxe inbouwkeuken. Deze bestaat uit een plafondhoge wandopstelling en een in de breedte geplaatst vrijstaand kook-/spoeleiland met matzwarte fronten en een gemarmerd antracietkleurig composiet aanrechtblad. Het eiland is uitgerust met een BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde recirculatieafzuigkap, een spoelbak met Quooker-kraan, een vaatwasser en een geïntegreerde bar/eettafel. De kastenwand is uitgerust met een grote koelkast, een ingebouwde koffiemachine (met vaste wateraansluiting), vriesladen en een combi-oven. De inbouwapparatuur is van de gerenommeerde merken Miele en Siemens.

Op mooie dagen is het terras een heerlijk verlengstuk van de woonkeuken! Met een oppervlakte van ca. 27m² en een situering op het westen kun je hier vanaf het middaguur tot zonsondergang in alle rust van het buitenleven genieten. Het terras is afgewerkt met houten vlonderdelen.

Afwerking 1e verdieping

Ook deze verdieping is afgewerkt met een grijze betonlook gietvloer met vloerverwarming, hoge witte plinten en gladde stucwerk wanden en plafonds.

2e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers, de toiletruimte, de badkamer en een ruime was-/bergruimte. De 3 slaapkamers zijn door de oppervlakte van respectievelijk 14m², 13m² en 9m² in combinatie met de rechte wanden praktisch in te delen. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste kast met een greeploze, plafondhoge deur.

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

De fraaie en tijdloze afwerking van de toiletruimtes is ook doorgevoerd in de 2 badkamers. De eerste badkamer kom je op deze verdieping tegen en biedt je het comfort van een breed wastafelmeubel met dubbele wandkraan en een grote inloopdouche met ingebouwde regen- en handdouche.

In de praktische was-/bergruimte vind je niet alleen de aansluitingen voor de wasmachine en droger, maar ook de mechanische ventilatie-unit en de HR-cv-combiketel (merk: Intergas / type: Kombi Kompakt HRE 24/28 CW4 / bouwjaar: 2021) staan hier opgesteld.

Afwerking 2e verdieping

Deze verdieping is afgewerkt met een grijze gietvloer met vloerverwarming, hoge witte plinten, gladde stucwerk wanden en plafonds en plafondhoge stompe deuren.

3e Verdieping

Als een van de weinige woningen in dit rijtje heeft deze woning een extra verdieping, wat resulteert in circa 30m² meer woonruimte! Deze verdieping is onderverdeeld in een overloop, 4e slaapkamer en een 2e badkamer. De heerlijk ruime slaapkamer (ca. 16m²) is voorzien van een vaste kast en een vrijstaand ligbad.

De 2e badkamer is ingericht met een wastafelmeubel met dubbele wandkraan, een inloopdouche met ingebouwde regen- en handdouche, een wandcloset en een praktische kastenwand.

Afwerking 3e verdieping

Ook deze verdieping is afgewerkt met een grijze gietvloer met vloerverwarming, hoge witte plinten, gladde stucwerk wanden en plafonds en plafondhoge stompe deuren.

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: ca. 11m²

1e Verdieping

Woonkamer/keuken: ca. 52m²

Terras: ca. 27m²

2e Verdieping:

Slaapkamer I: ca. 14m²

Slaapkamer II: ca. 13m²

Slaapkamer III: ca. 9m²

Badkamer: ca. 5m²

Was-/bergruimte: ca. 2m²

3e Verdieping:

Slaapkamer IV: ca. 16m²

Badkamer: ca. 7m²

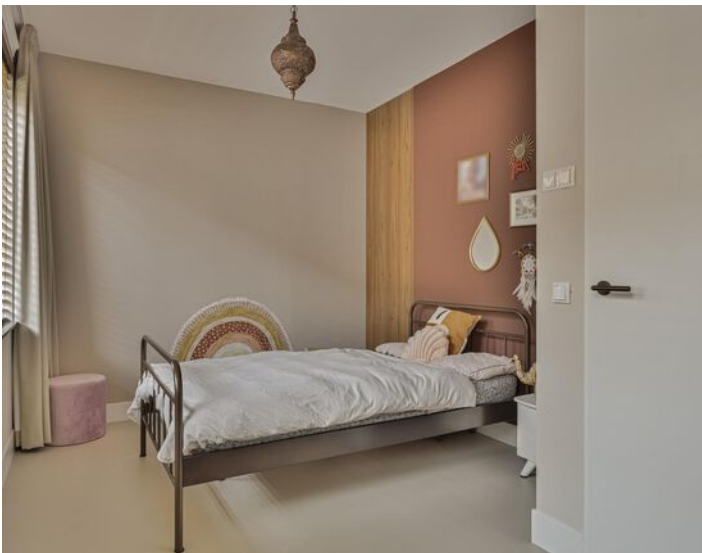
Omgeving

Deze compleet afgewerkte stadswoning 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.









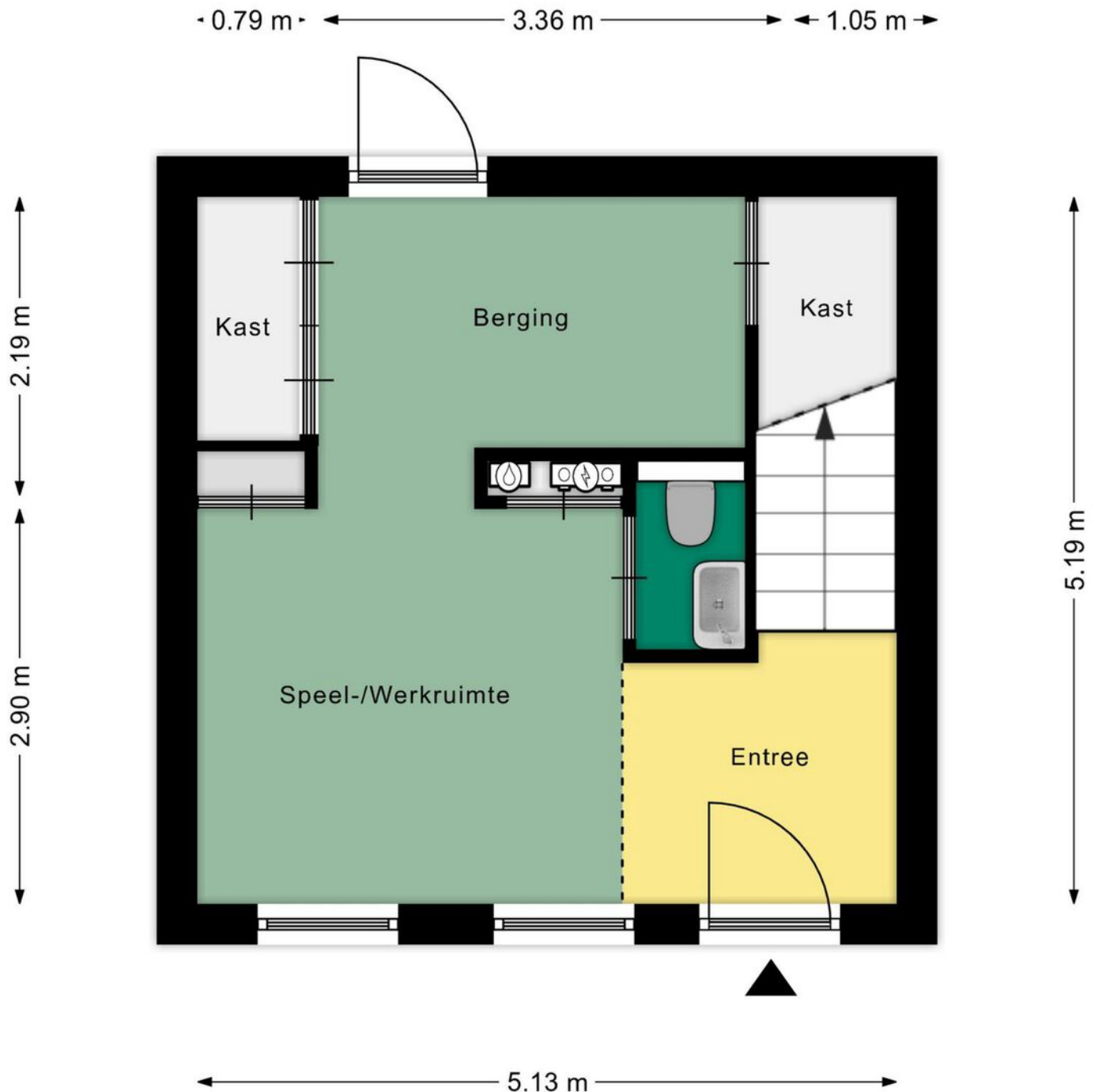






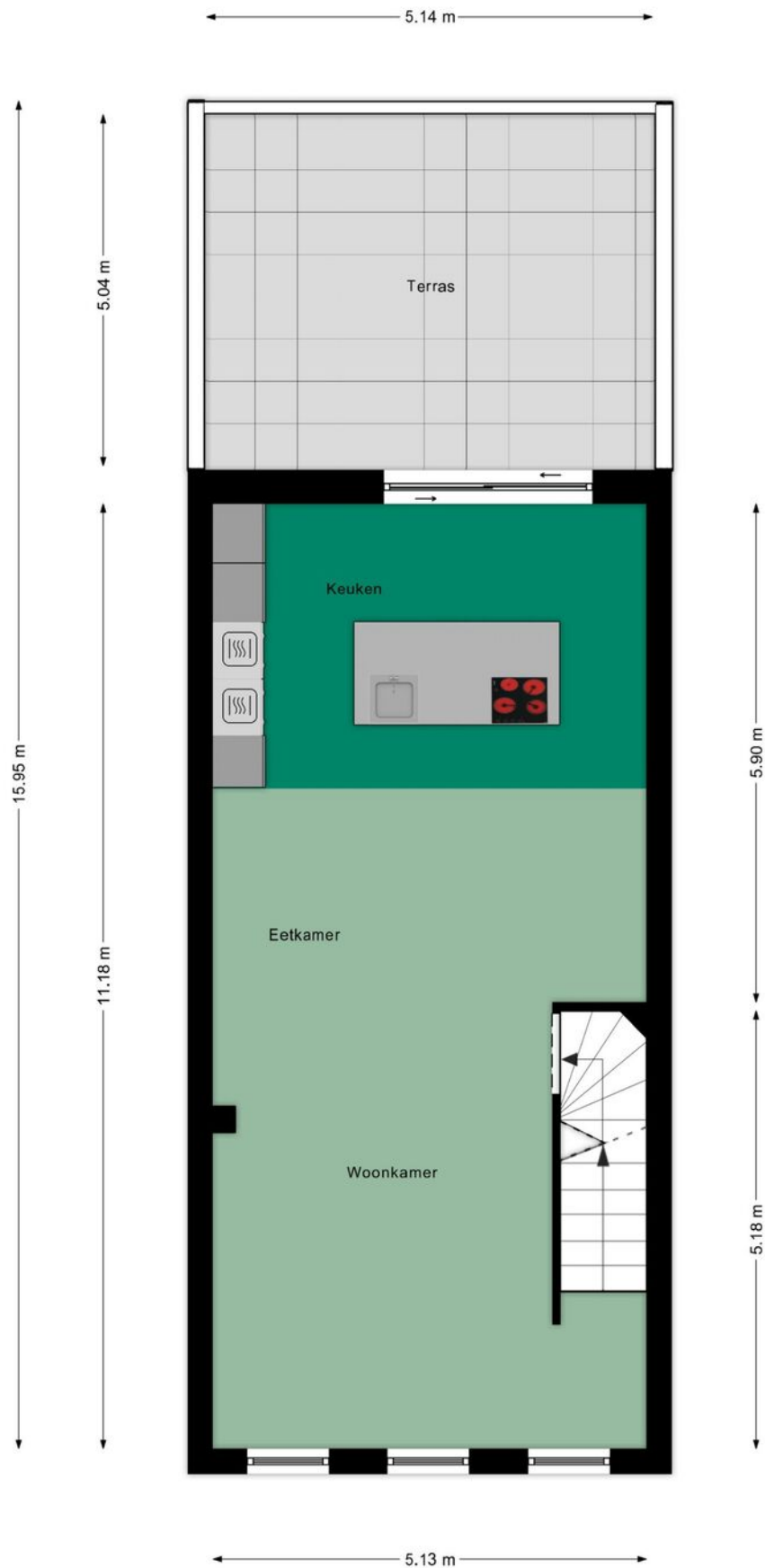


Begane grond



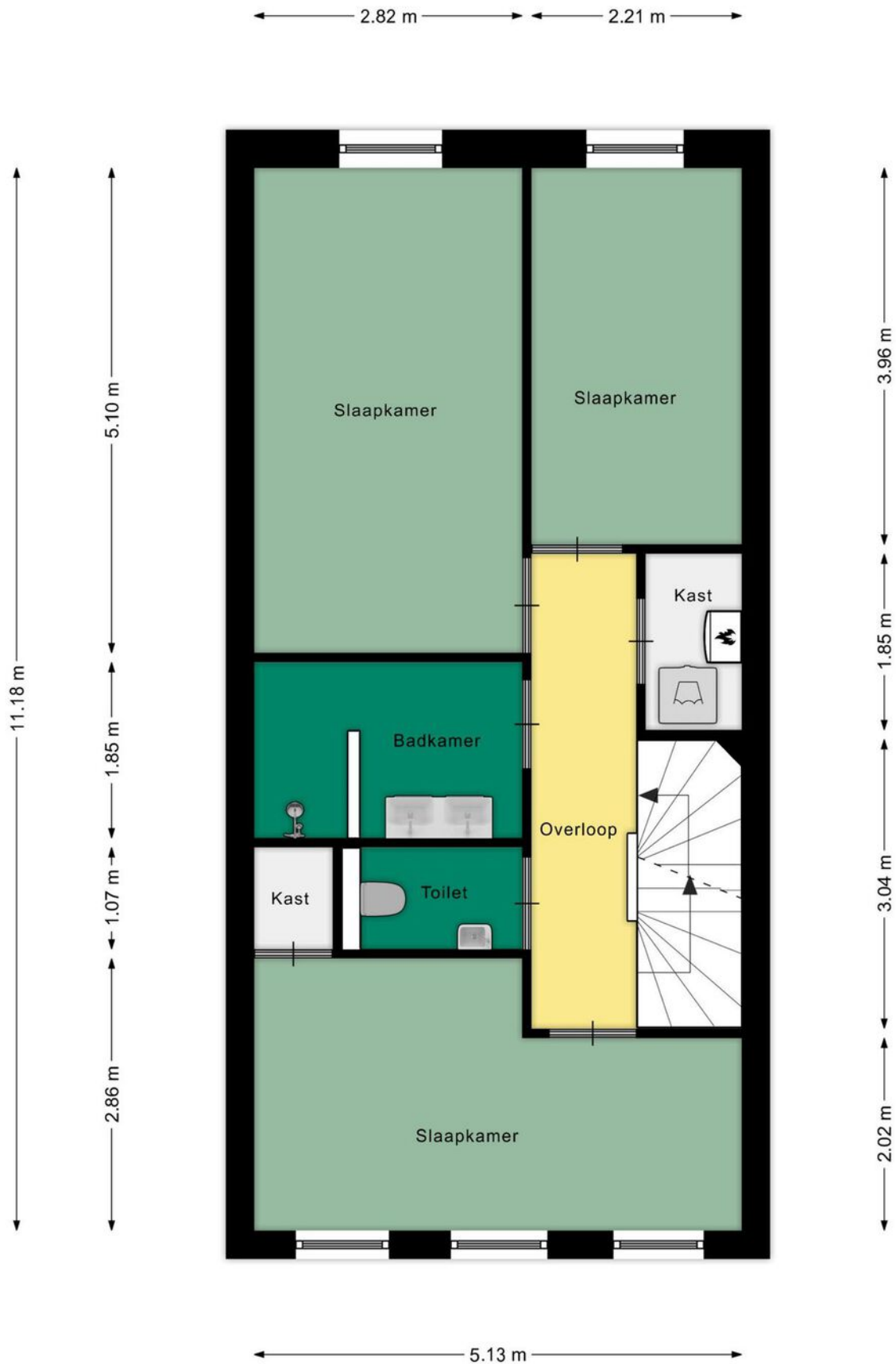
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



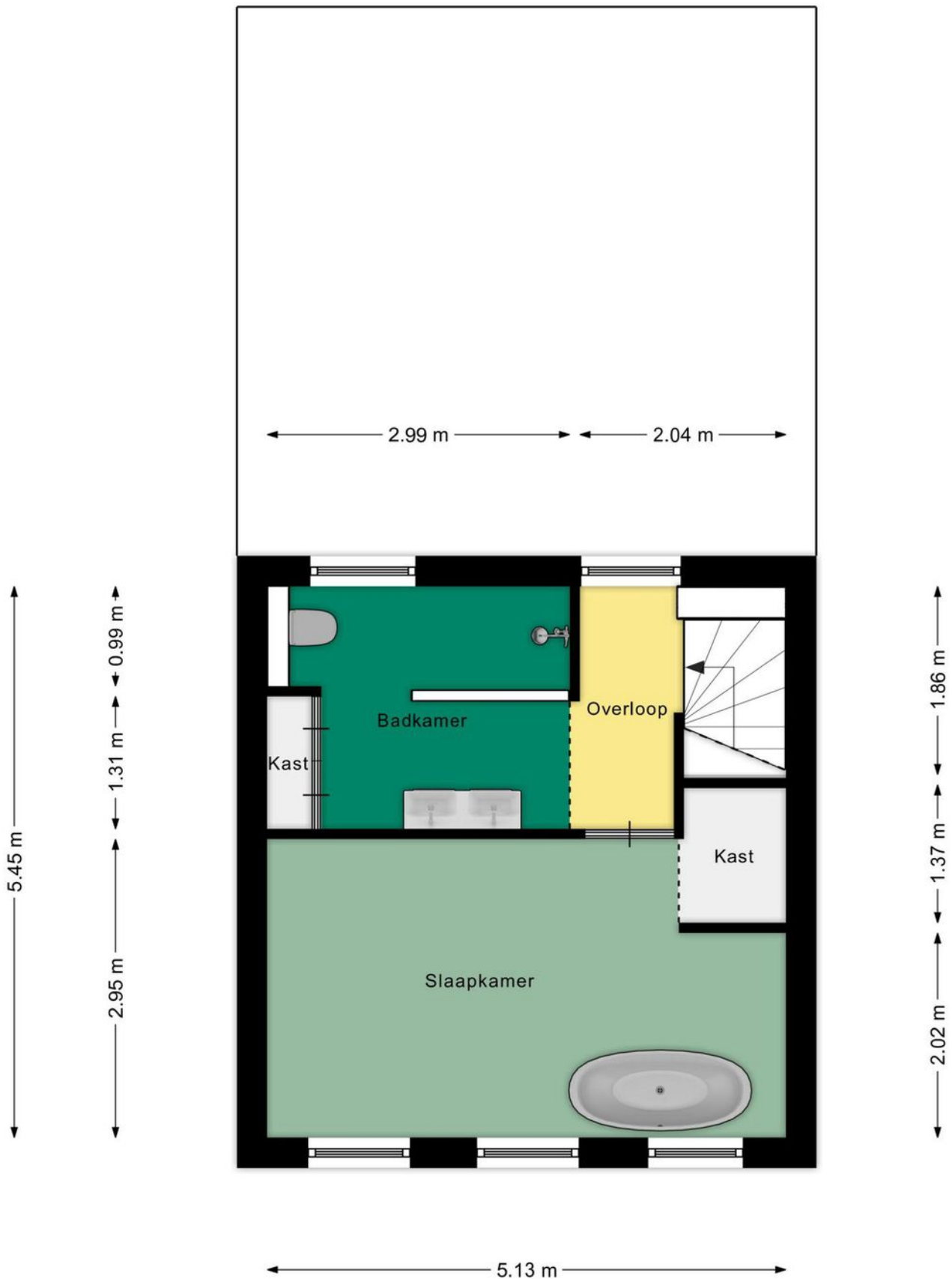
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



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

3e Verdieping



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

Kadastrale kaart

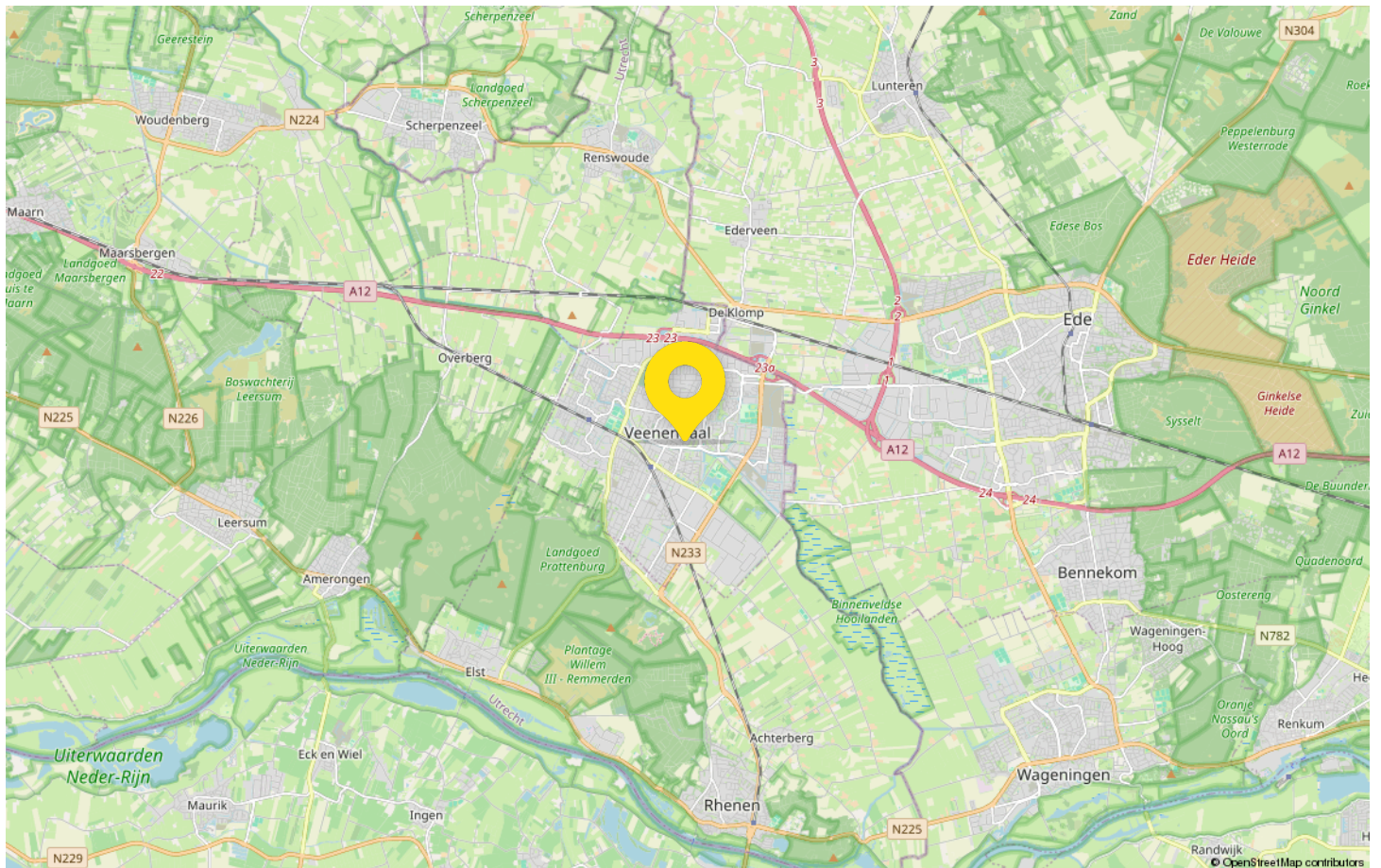
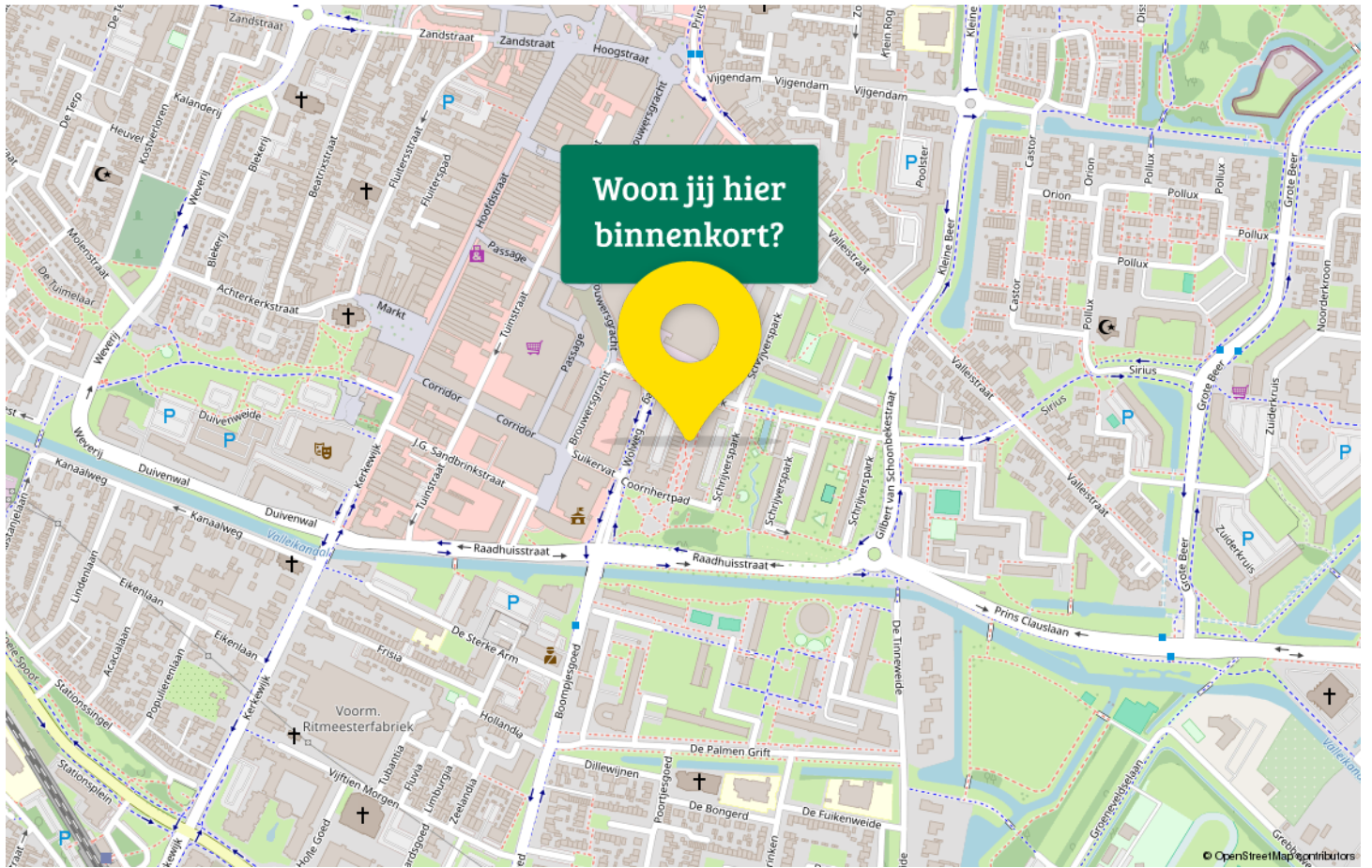
Kadastrale kaart



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





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

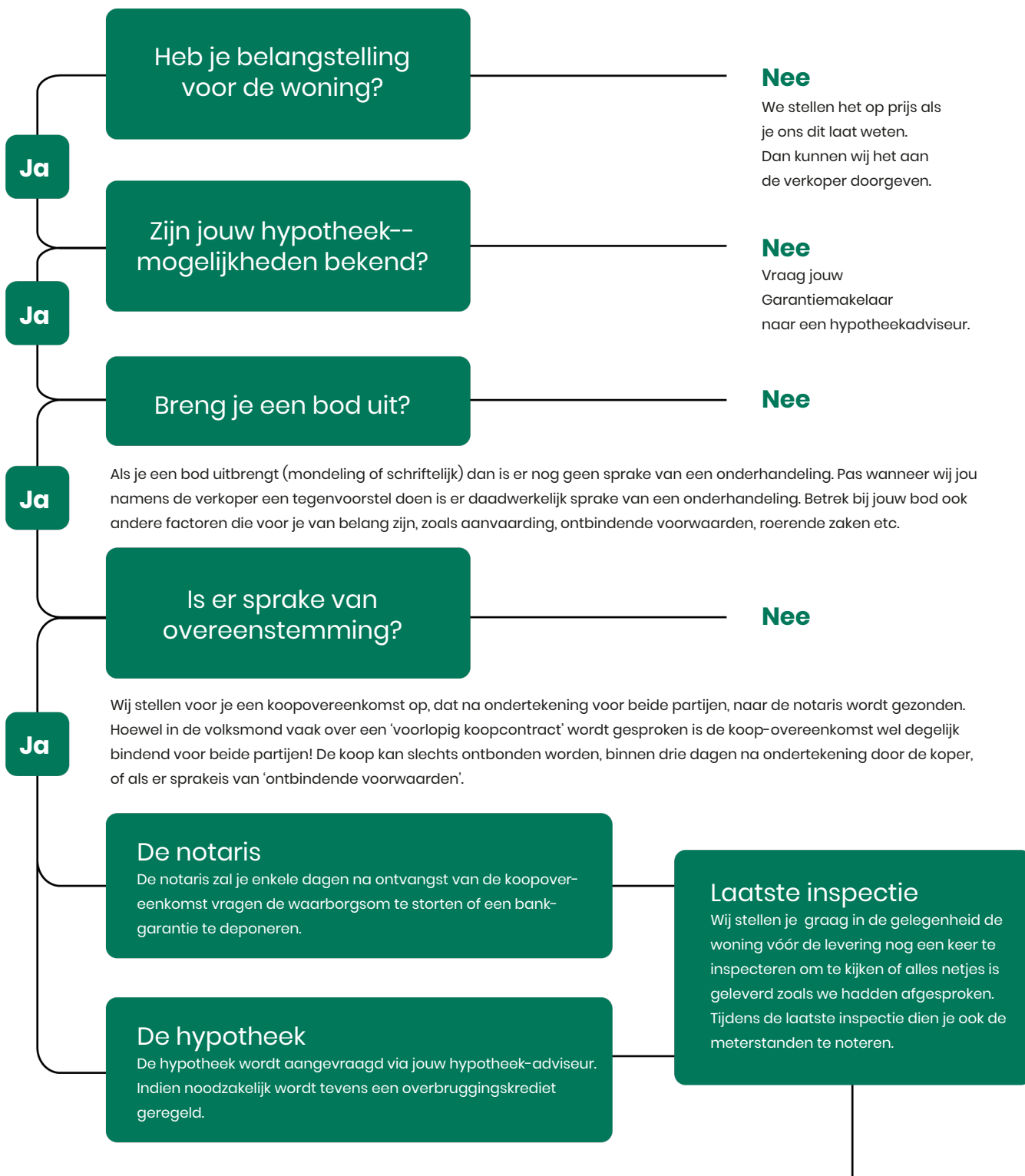
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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