

Wordt dit jouw droomhuis?



MacBridestraat 18

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!

SPEELS INGEDEELDE WONING MET TERRAS AAN HET WATER EN EIGEN OPRIT!

De ligging aan het water, de speelse indeling, het complete afwerkingsniveau, de ruime woonkeuken, het buitenterras op het zuiden (én aan het water!) en de eigen oprit zijn zomaar een paar factoren die voor veel woonplezier zorgen bij deze woning aan de MacBridestraat!

Koopsom € 416.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Tussenwoning

Bouwjaar

2009

Inhoud

360 m³

Gebruiksoppervlakte

105 m²

Perceeloppervlakte

89 m²

Tuinligging

Zuid

Energie label

A

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

2



Omschrijving van de woning

Kenmerken:

- **Speelse indeling:** deze ruimtelijke woning heeft een speelse indeling door de riante woonkeuken op de begane grond en een heerlijk royale woonkamer op de 1e verdieping, die samen voor maar liefst 50m² aan woonplezier zorgen;
- **Keuken:** de L-vormige inbouwkeuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en is daarmee een plek waar kookplezier en functionaliteit samenkomen;
- **Buitenterras:** het riante buitenterras op het zuiden is een zomers verlengstuk van de woonkeuken en ligt aan het water;
- **Slaapkamers:** de 2 slaapkamers op de tweede verdieping zijn praktisch recht opgetrokken met bruikbare afmetingen van 17m² en 10m²;
- **Badkamer:** de badkamer beschikt naast een wastafelmeubel en douchecabine ook over een 2e toilet;
- **Isolatie:** de woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing. Het platte dak leent zich uitstekend voor zonnepanelen;
- **Buitenschilderwerk:** het buitenschilderwerk is recentelijk (juni-juli 2024) grotendeels opnieuw uitgevoerd.

Zoek jij nog steeds naar die heerlijke plek om te wonen? Kom dan snel een kijkje nemen bij deze leuke, instapklare woning met een centrale ligging ten opzichte van het winkelcentrum, diverse sportaccommodaties en de uitvalswegen!

Indeling

Opvallend aan deze woning is de speelse en onderscheidende indeling: Aan de voorzijde heb je de beschikking over een eigen oprit en hiervandaan krijg je toegang tot 2 deuren: de ene is de deur van de bijkeuken/inpandige berging (die ook van binnenuit bereikbaar is) en de andere is de voordeur. Als je de voordeur opent, betreed je de entreehal. Deze is voorzien van een meterkast en een toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje; de wanden zijn geheel betegeld met witte tegels en op de vloer liggen grijze tegels.

Vanuit de hal heb je toegang tot de bijkeuken/inpandige berging en tot de keuken. In de bijkeuken/berging vind je de aansluiting voor de wasmachine en ook staan hier de mechanische ventilatie-unit (installatiejaar: 2022) en de HR-cv-combiketel (merk: Intergas / type: Kompakt HR / installatiejaar: 2009) opgesteld.

De ruime woonkeuken is voorzien van de trapopgang naar de 1e verdieping, een praktische trapkast en een complete inbouwkeuken met hoogglans witte fronten en een wit gemêleerd composiet aanrechtblad. Deze L-vormige inbouwkeuken is uitgerust met een koelkast, keramische kookplaat, spoelbak met flexkraan en een vaatwasser. De aanwezige combimagnetron en schouwafzuigkap dienen te worden vernieuwd.

Via dubbele openslaande deuren krijg je toegang tot een groot buitenterras van 17m². Dit sfeervolle terras is voorzien van houten vlonders, een pergola en een zwart metalen hekwerk. Door de situering op het zuiden en aan het water is dit een heerlijke plek om van het zonnetje en het buitenleven te genieten!

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van een antracietkleurige grindvloer en wit gesausde wanden.

1e Verdieping

Op deze verdieping vind je de woonkamer, die met 32m² prettig veel leefruimte biedt. De ramen aan de zuidzijde zijn voorzien van een screen.

Afwerking 1e verdieping

Deze verdieping is voorzien van een eikenstructuur laminaatvloer en wit gesausde wanden.

2e Verdieping

Aan de overloop grenzen 2 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn met 17m² en 10m² prettig ruim. Beide slaapkamers zijn voorzien van een grote schuifkastenwand en de grootste slaapkamer is voorzien van 2 screens. De badkamer is compleet ingericht met een wastafelmeubel, douchecabine, wandcloset en een handdoekenradiator. De wanden zijn geheel betegeld met witte tegels en op de vloer liggen antracietkleurige tegels.

Afwerking 2e verdieping

Deze verdieping is eveneens voorzien van een eikenstructuur laminaatvloer en wit gesausde wanden.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkeuken: ca. 18m²

Buitenterras: ca. 17m²

Bijkeuken / Inpandige berging: ca. 6m²

1e Verdieping

Woonkamer: ca. 32m²

2e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 17m²

Slaapkamer II: ca. 10m²

Badkamer: ca. 4m²

Omgeving

Deze aantrekkelijke, onderscheidende en instapklare tussenwoning bevindt zich op een gewilde locatie in de jonge en geliefde woonwijk Dragonder-oost. In en nabij deze fraaie en ruim opgezette woonwijk vind je diverse basisscholen, sportaccommodaties, speelgelegenheden en voldoende openbare parkeergelegenheden. Bovendien zijn het stadspark, het gezellige winkelcentrum en de uitvalswegen naar de autosnelwegen A12/A30 en A15 snel en makkelijk bereikbaar vanaf deze locatie.

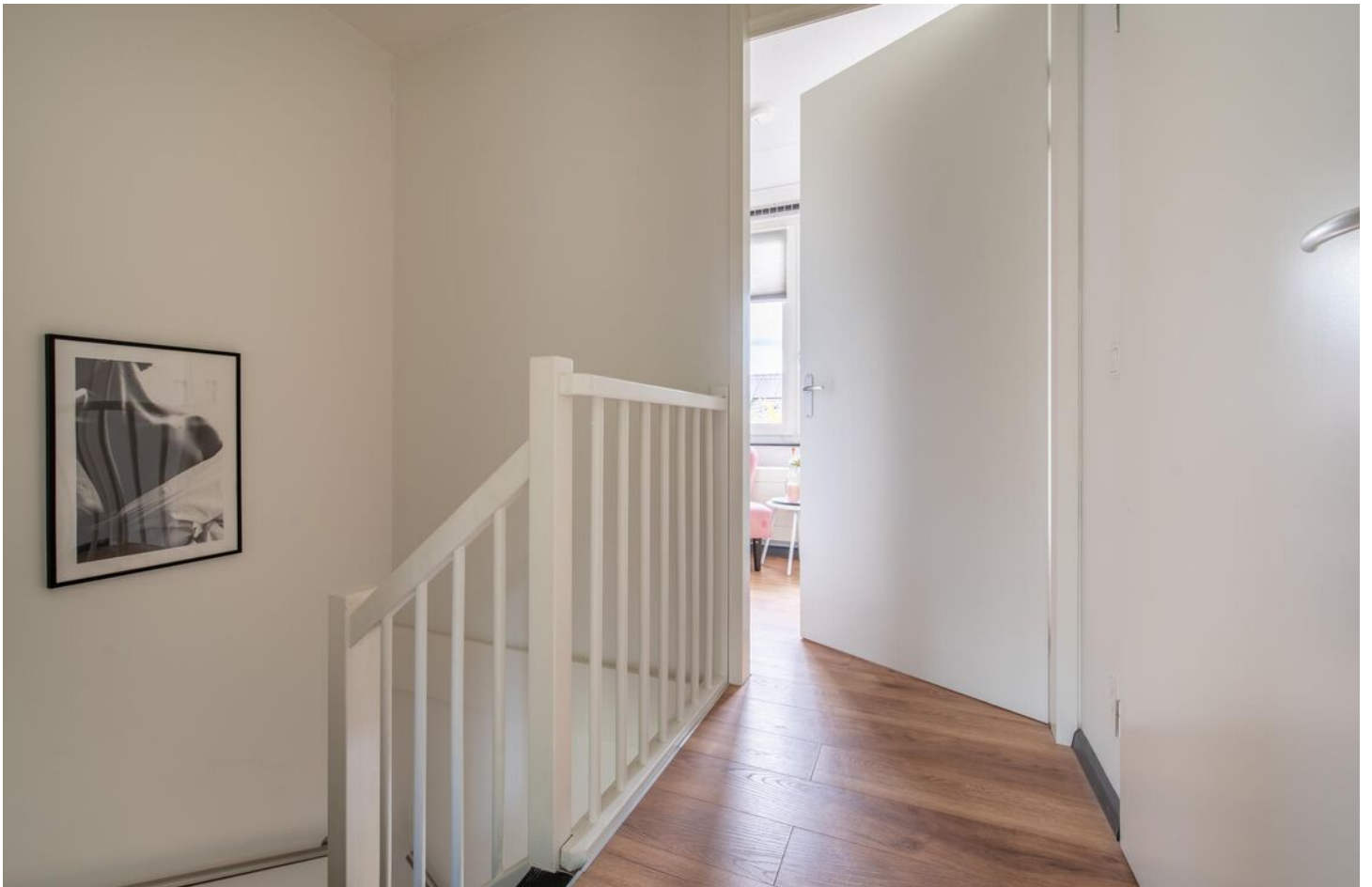

















Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

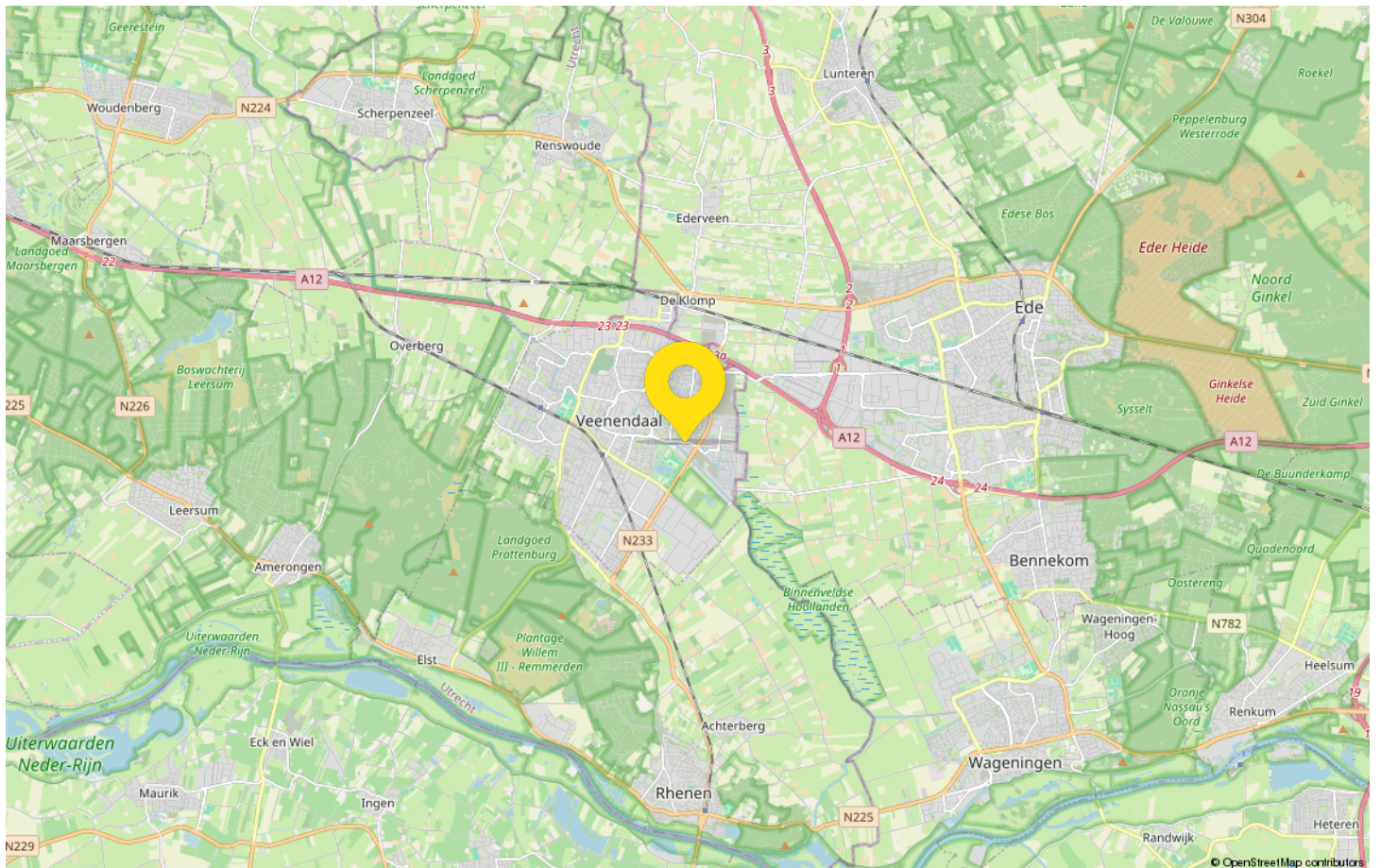
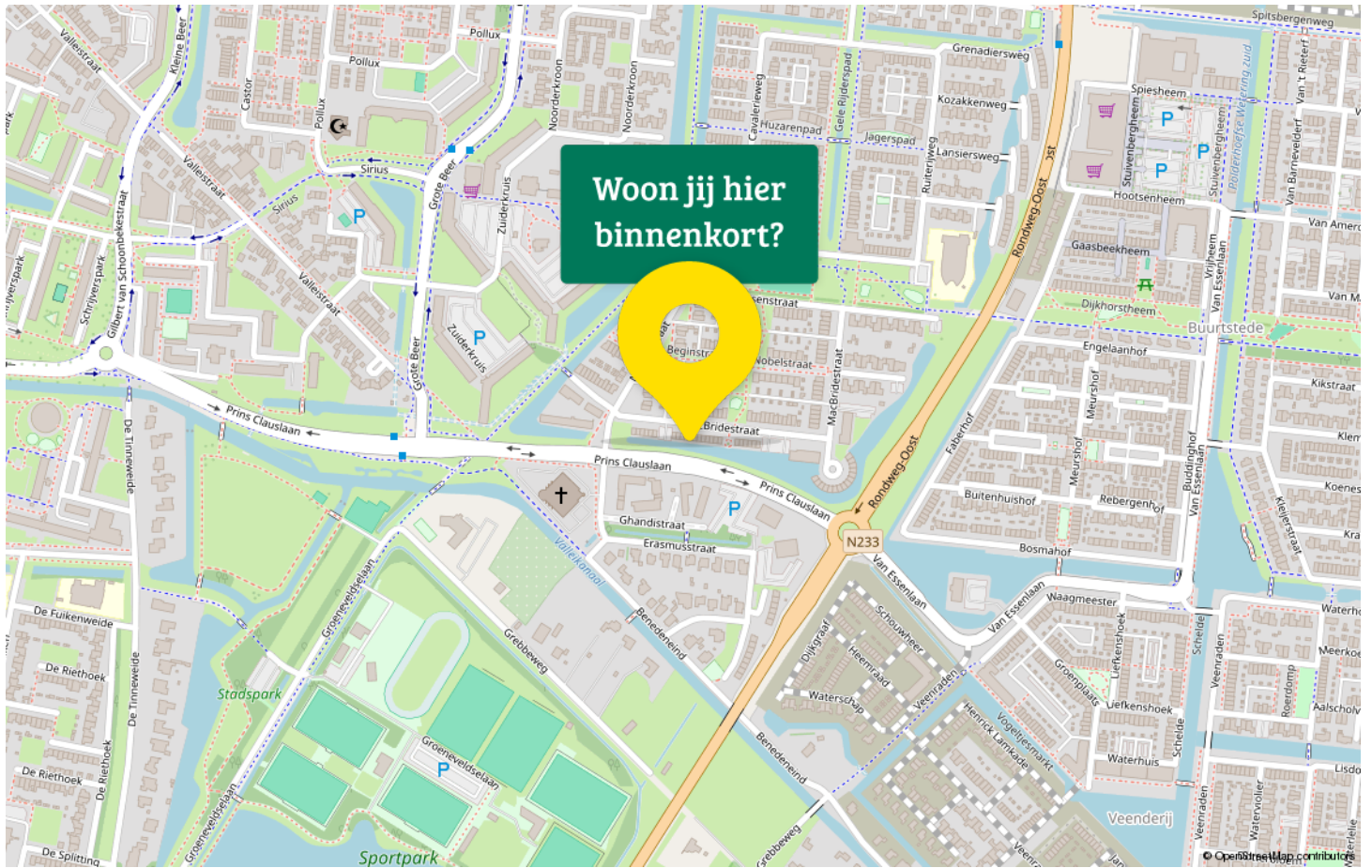
Uw referentie: MacBridestraat 18



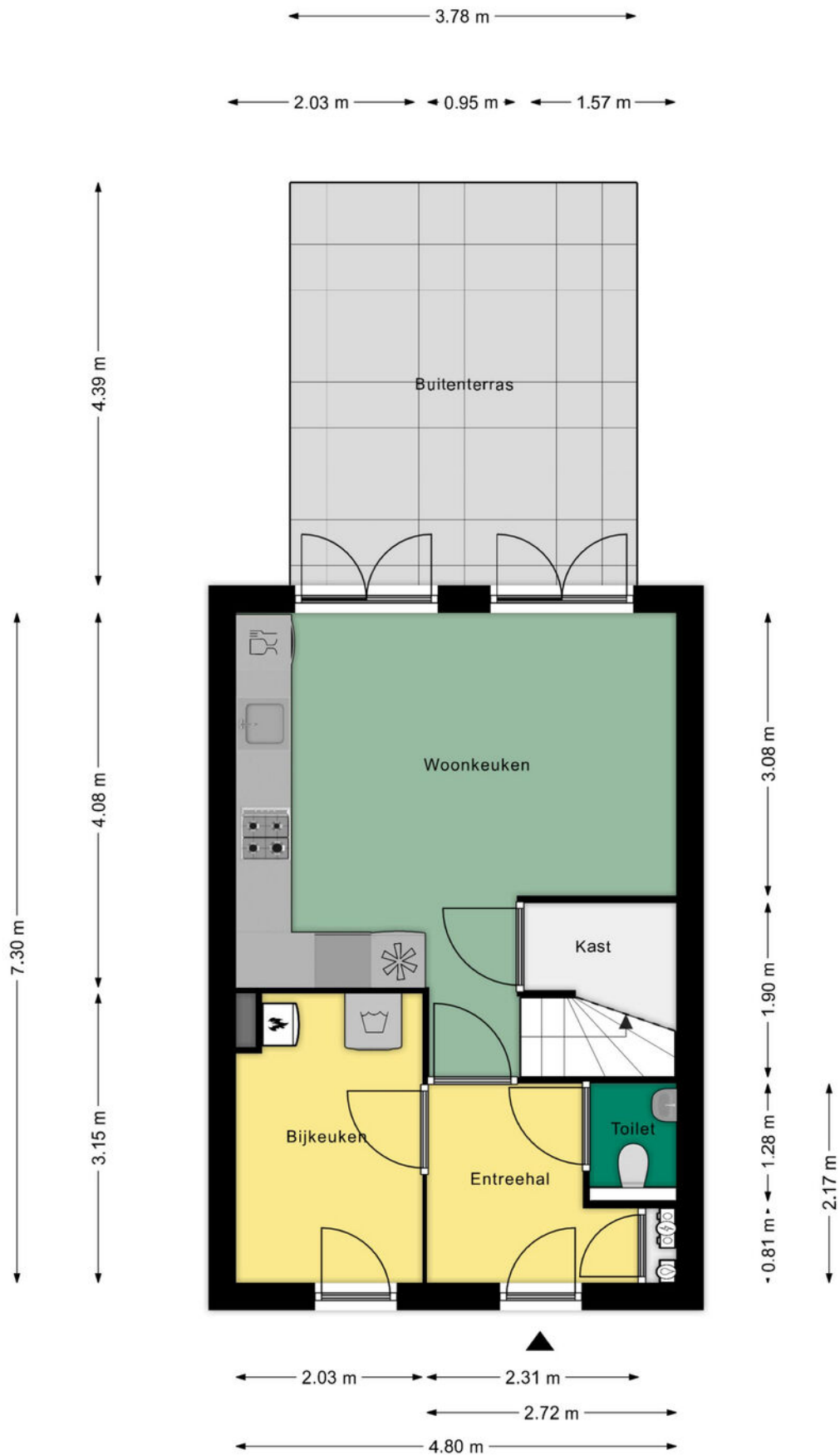
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Veendam Sectie K Perceel 5768</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

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 databankenrecht.

Locatie op de kaart

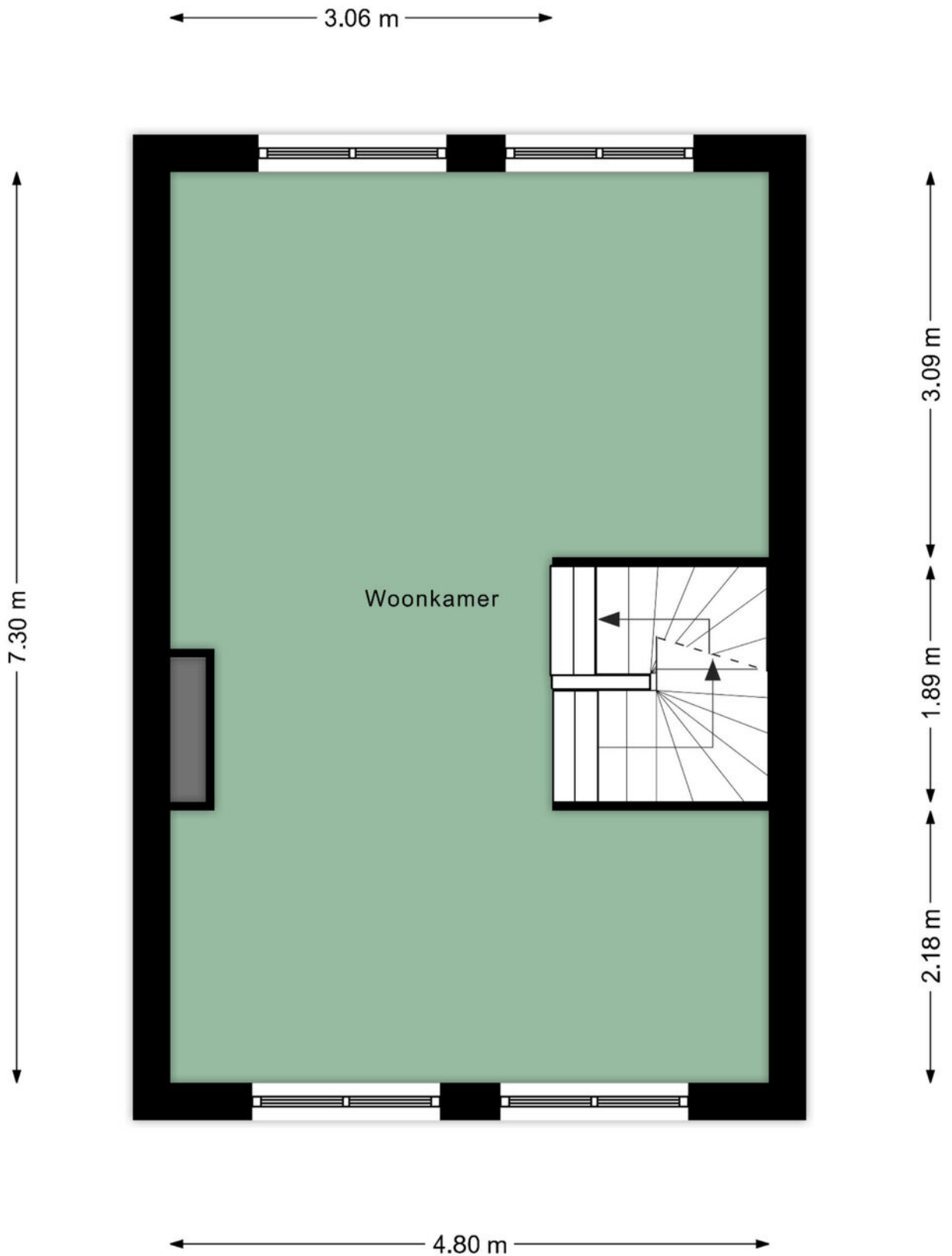


Begane grond



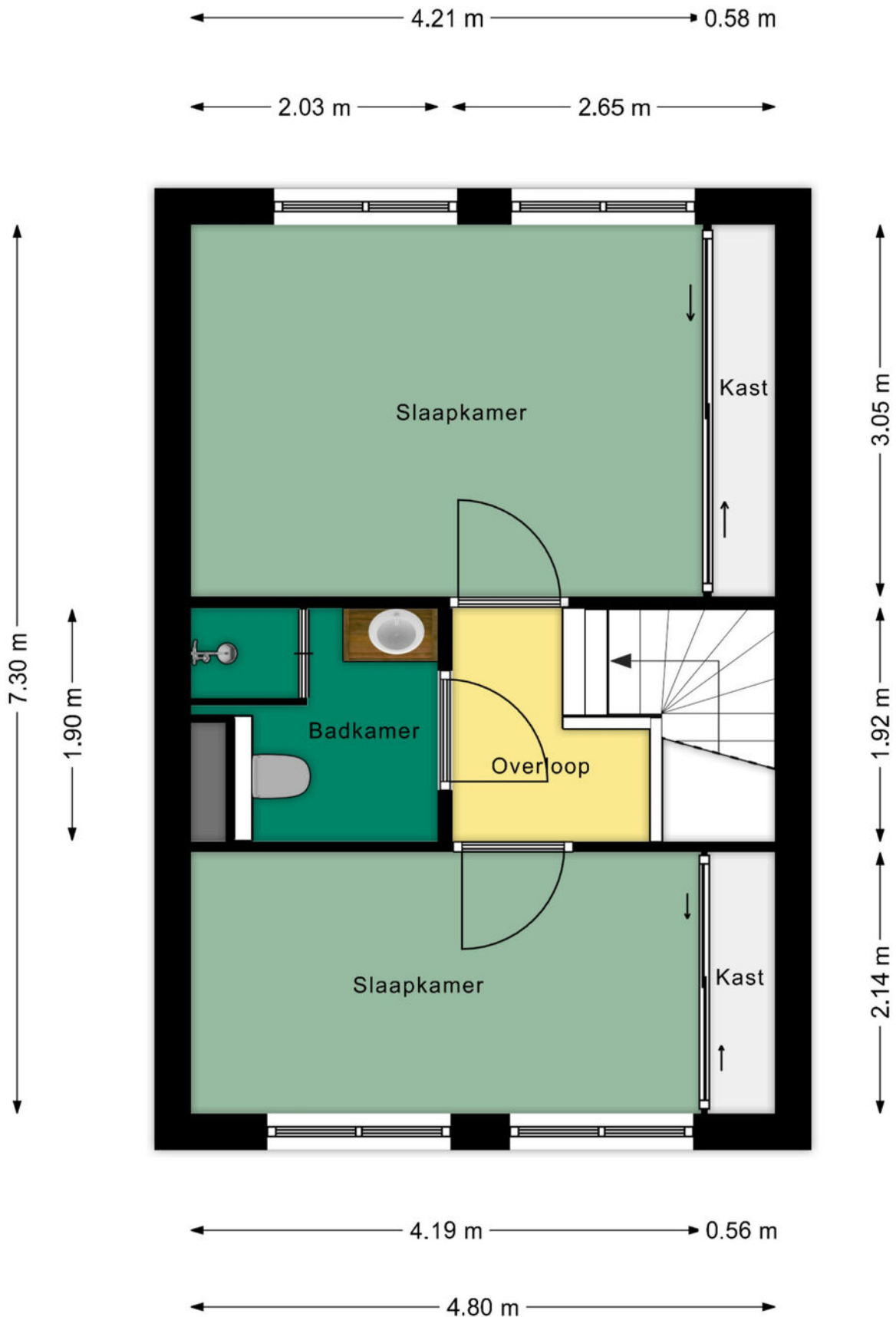
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



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.

Aantekeningen

The image shows a large rectangular area with a light gray border. Inside this area are 25 horizontal green lines, spaced evenly down the page, intended for taking notes.

Aantekeningen

A large rectangular frame with a light gray border. Inside the frame, there are 25 horizontal green lines spaced evenly, providing a template for writing notes.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl