

Wordt dit jouw droomhuis?



De Manhof 2A

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!

Welkom in deze **INSTAPKLARE, UITGEBOUWDE TUSSENWONING** aan De Manhof 2A, gelegen in het geliefde woonwijk Veenendaal-Oost. Hier geniet je van alle voordelen van toekomstbestendig wonen in een kindvriendelijke omgeving.

Koopsom € 495.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2015
Inhoud	420 m ³
Gebruiksoppervlakte	124 m ²
Externe buitenruimte	6 m ²
Perceeloppervlakte	112 m ²
Tuinligging	Zuid
Energie label	A
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Waarom deze woning zo leuk is:

- **Uitgebouwde woonkamer:** de lichte woonkamer met openslaande tuindeuren en een sfeervolle houtkachel is de perfecte plek om samen te komen met familie en/of vrienden.
- **Afwerking:** de woning heeft een complete inbouwkeuken en badkamer en beschikt over 2 grote slaapkamers. Heb je extra ruimte nodig? Dan is er zelfs de mogelijkheid om 2 of 3 extra slaapkamers te creëren.
- **Comfort in alle seizoenen:** dankzij de vloerverwarming en -koeling op zowel de begane grond als de eerste verdieping is het binnen altijd heerlijk aangenaam, ongeacht het weer buiten. In de wintermaanden is de houtkachel een sfeervolle en aangename bron van verwarming.
- **Zonnige tuin:** de leuk aangelegde achtertuin is gesitueerd op het zuiden en biedt de perfecte plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.
- **Rustige ligging:** de woning ligt aan een autoluw hofje, waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en jij kunt genieten van de rust.
- **Kindvriendelijke omgeving:** basisscholen en kinderopvang bevinden zich op loopafstand, waardoor het een ideale basis is voor (toekomstige) gezinnen.
- **Winkelgemak:** op loopafstand vind je wijkwinkelcentrum Buurtstede met supermarkten als Lidl en Albert Heijn voor al je dagelijkse boodschappen.

Duurzaamheid en comfort:

- **Zonnepanelen:** met 8 PV-panelen (geplaatst in 2020) die gemiddeld 2.500 kWh per jaar opleveren, draag je bij aan een groenere toekomst én bespaar je op je energiekosten.
- **Kunststof kozijnen:** de woning is voorzien van kunststof kozijnen/ramen met HR++ beglazing, wat zorgt voor uitstekende isolatie en aanzienlijk minder onderhoud.
- **Isolatie:** de woning is optimaal geïsoleerd en voorzien van uitstekende vloer-, muur- en dakisolatie.

Deze woning biedt het totaalpakket: ruimte, comfort en duurzaamheid in een heerlijke woonomgeving. Ben je benieuwd naar deze unieke kans? We kijken ernaar uit je te verwelkomen voor een persoonlijke kennismaking met deze instapklare woning!

Begane grond

Je komt de woning binnen in de entreehal, waar je de garderobehoek, meterkast, trapopgang en toiletruimte vindt. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een meubel met fonteintje; de wand achter het toilet en de vloer zijn betegeld met grijze tegels en de overige wanden zijn betegeld met witte tegels. Al met al een fraaie en tijdloze basis!

Vanuit de hal loop je de tuingerichte woonkamer in, waar de (nagenoeg) kamerbrede pui met openslaande tuindeuren voor een prettige lichtinval zorgt. De woonkamer is voorzien van een praktische trapkast, een sfeervolle houtkachel en door de uitbouw biedt de woonkamer samen met de keuken zo'n 42m² woonplezier.

De gedeeltelijk open keuken is voorzien van een complete, greeploze, L-vormige inbouwkeuken met hoogglans witte fronten en een grijs betonlook kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast, vriesladen, combimagnetron, inductiekookplaat, spoelbak en vaatwasser.

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van een lichte eikenstructuur PVC-vloer met vloerverwarming en -koeling en gladde gesausde wanden.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 2 (voorheen 3) slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van elektrische rolluiken en beiden recht opgetrokken; in combinatie met de afmetingen (19m² en 12m²) zijn ze daardoor praktisch in te richten. Aangezien de deur en lichtschakelaar niet verwijderd zijn, kun je hier ook relatief eenvoudig weer een 3e slaapkamer creëren.

De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met bijpassend wandmeubel, een wandcloset, inloopdouche, ligbad en een aantal praktische nisjes. Deze fraaie en complete badkamer is in dezelfde kleurstelling betegeld als de toiletruimte op de begane grond.

Afwerking 1e verdieping

Deze verdieping is voorzien van een lichte eikenstructuur laminaatvloer met vloerverwarming en -koeling. Ook deze verdieping is voorzien van gladde gesausde wanden.

2e Verdieping

Hier vind je een grote open ruimte van ca. 26m², waar relatief eenvoudig 1 of 2 slaapkamers gecreëerd kunnen worden. Je hebt hier de beschikking over bergruimte achter knieschotten, een groot dakvenster en een aansluiting voor de wasmachine. Ook staat hier de mechanische ventilatie-unit opgesteld.

Afwerking 2e verdieping

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

Tuin

De achtertuin (ca. 8,20 meter diep) heeft een heerlijk zonnige ligging op het zuiden. De verhoogde border met beplanting en het kleine stukje gras geven de tuin een groene uitstraling. Verder is de tuin voorzien van een riant zonneterras met elektrische buitenzonwering, bestrating, grind en een buitenkraan. Achterin de tuin staat de houten berging en bereik je via de houten poortdeur het achtergelegen pad.

De voortuin is voorzien van bestrating en wordt middels een ligusterhaag van de straat gescheiden.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer en keuken: ca. 42m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 19m²

Slaapkamer II: ca. 12m²

Badkamer: ca. 6m²

2e Verdieping

Zolderkamer: ca. 26m²

Tuin

Berging: ca. 6m²

Omgeving

Deze leuke, instapklare uitgebouwde tussenwoning is gelegen aan een rustig en kindvriendelijk hofje, op een mooie locatie in de geliefde nieuwbouwwijk Veenendaal-Oost. In de directe omgeving zijn voldoende openbare parkeervoorzieningen en kinderspeelgelegenheden gecreëerd, maar ook voor basisscholen, kinderopvanglocaties, sportaccommodaties en de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver te gaan. In wijkwinkelcentrum Buurtstede vind je de Albert Heijn, Lidl, Kruidvat, Roelofsen Bloemen, Vivant, AMI Kappers en cafetaria Foodmaster. Via de nabijgelegen Rondweg-Oost ben je niet alleen binnen mum van tijd in het gezellige winkelcentrum van Veenendaal, maar ook op de autosnelwegen A12, A30 of A15!

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.













Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

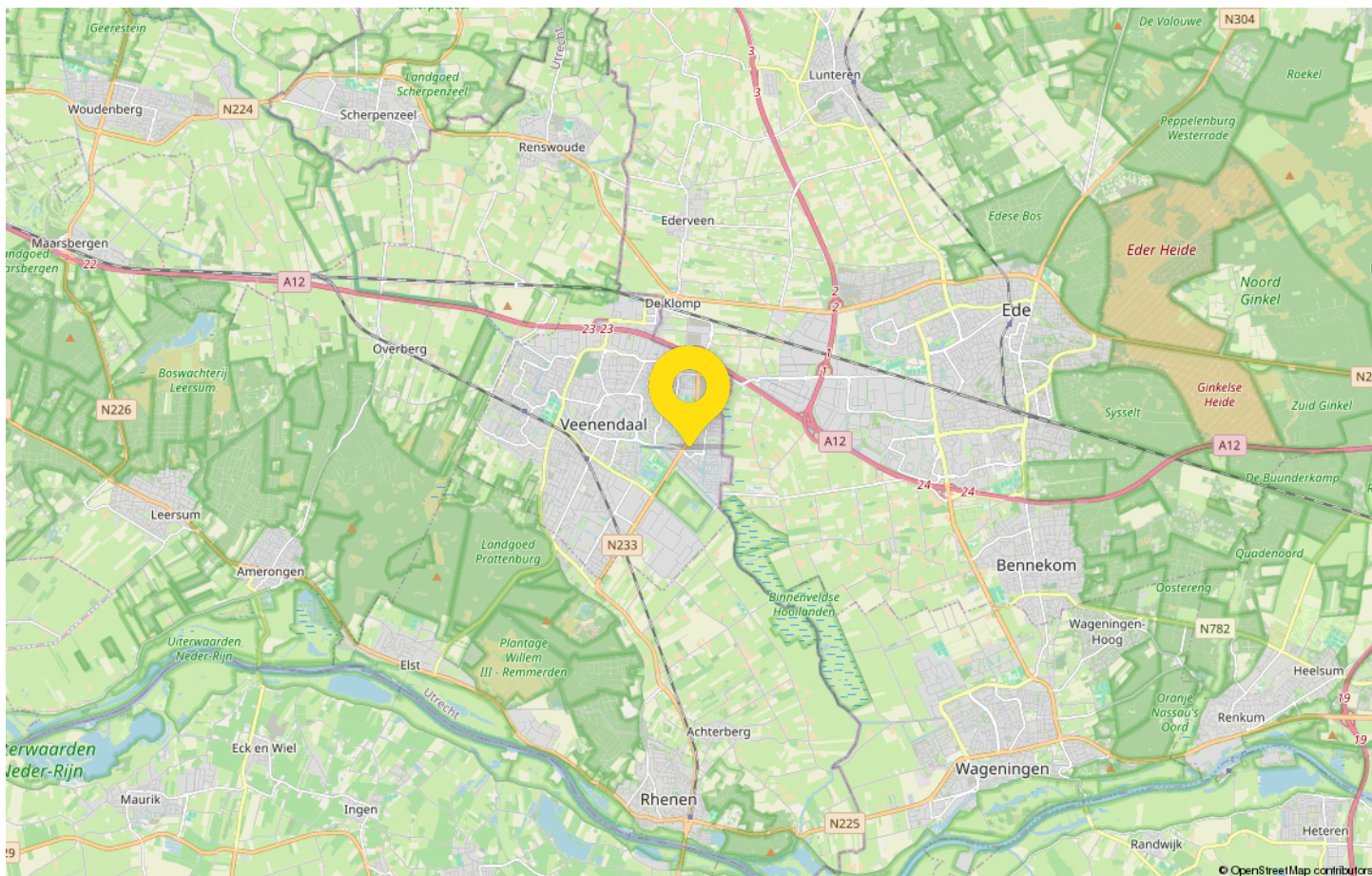
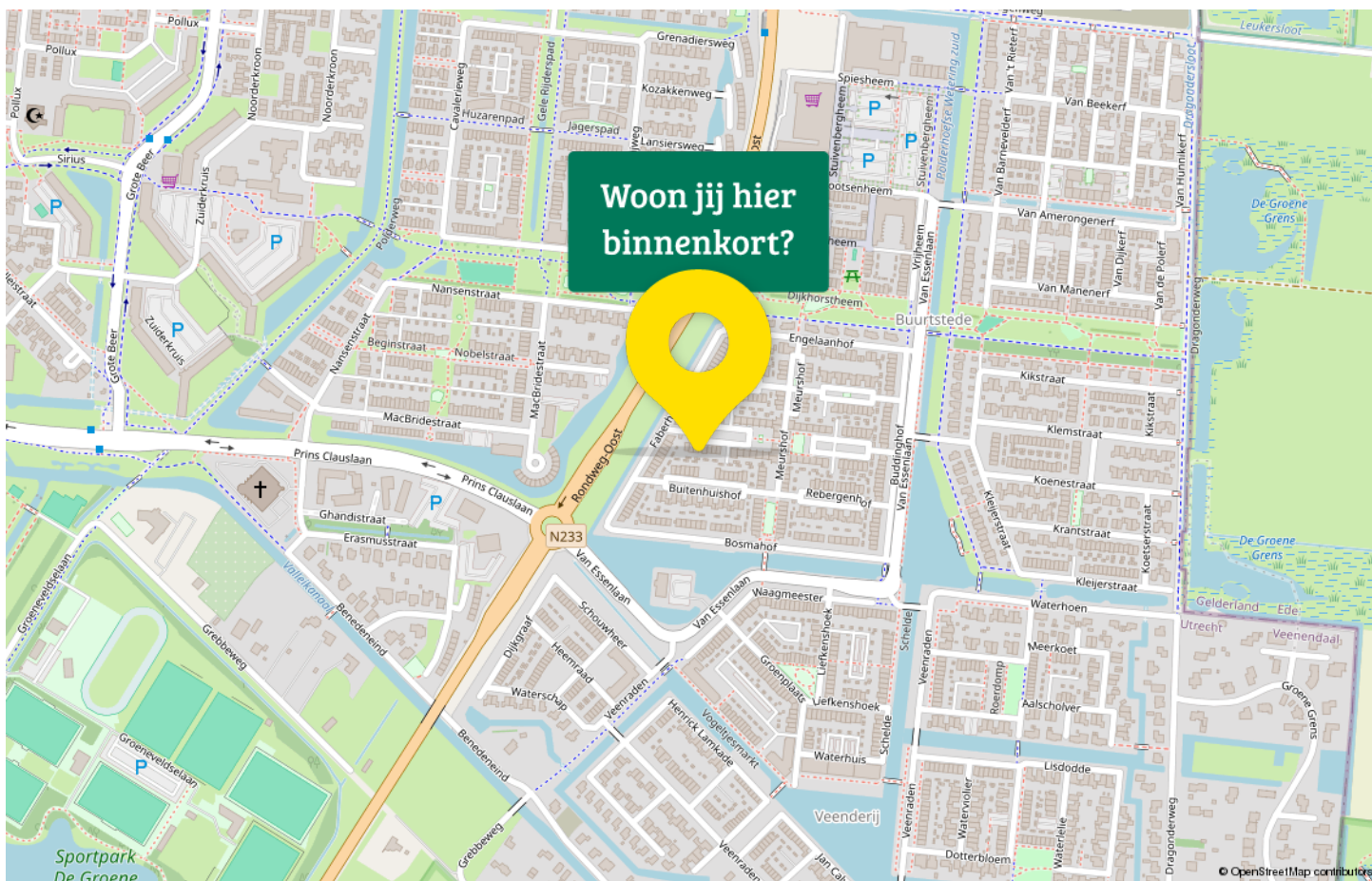
Uw referentie: De Manhof 2A



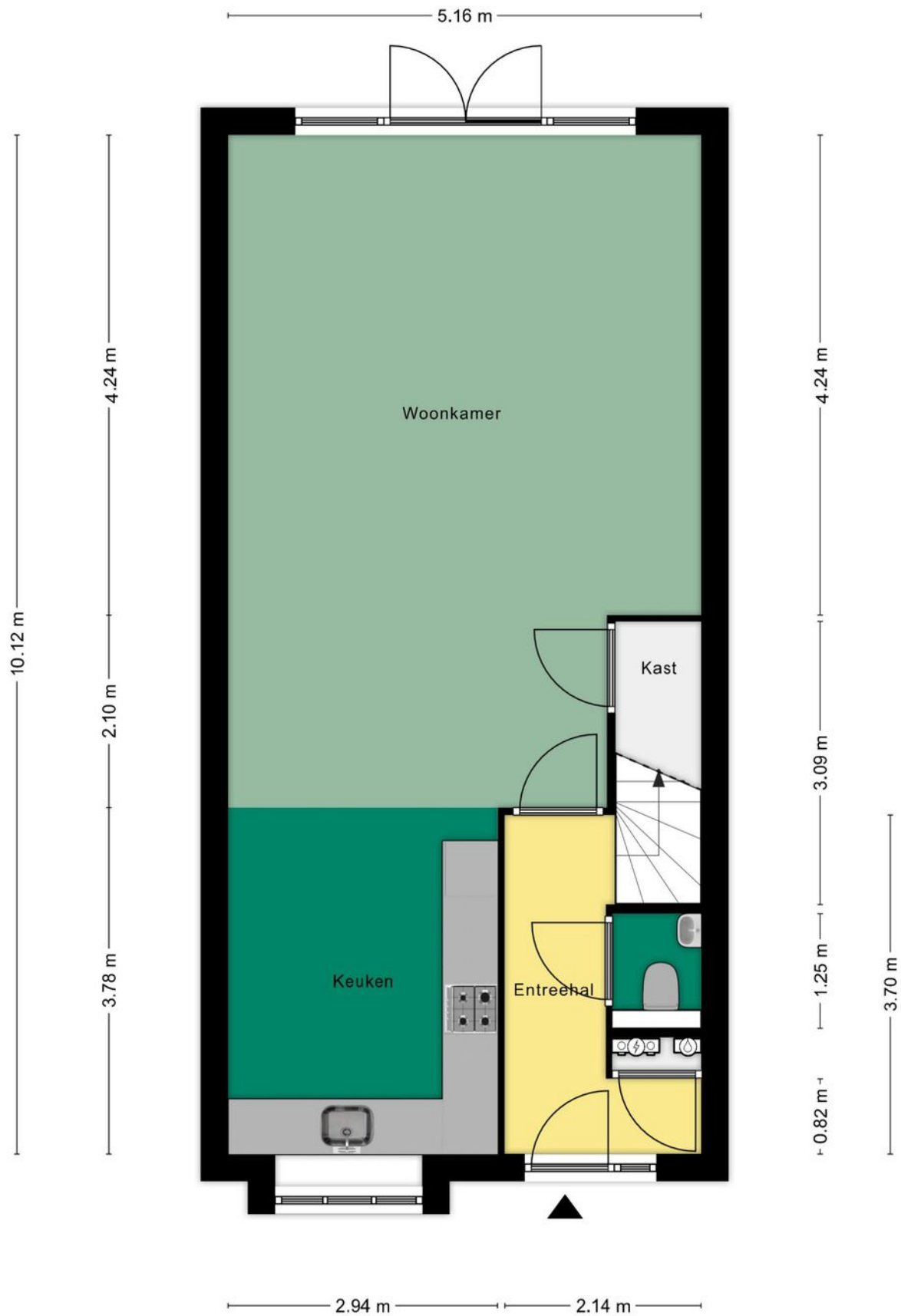
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Veendam Sectie K Perceel 7131</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

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

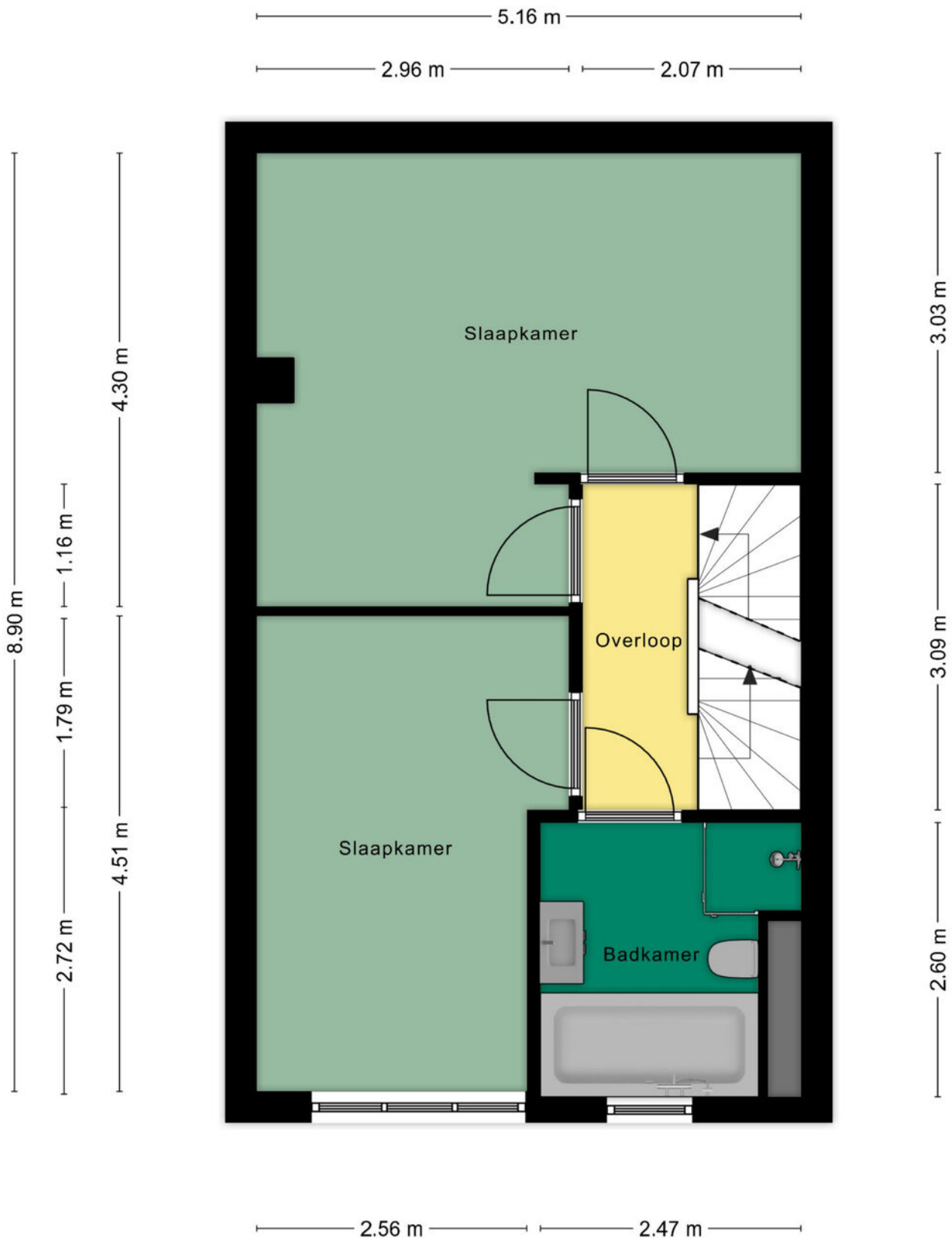


Begane grond



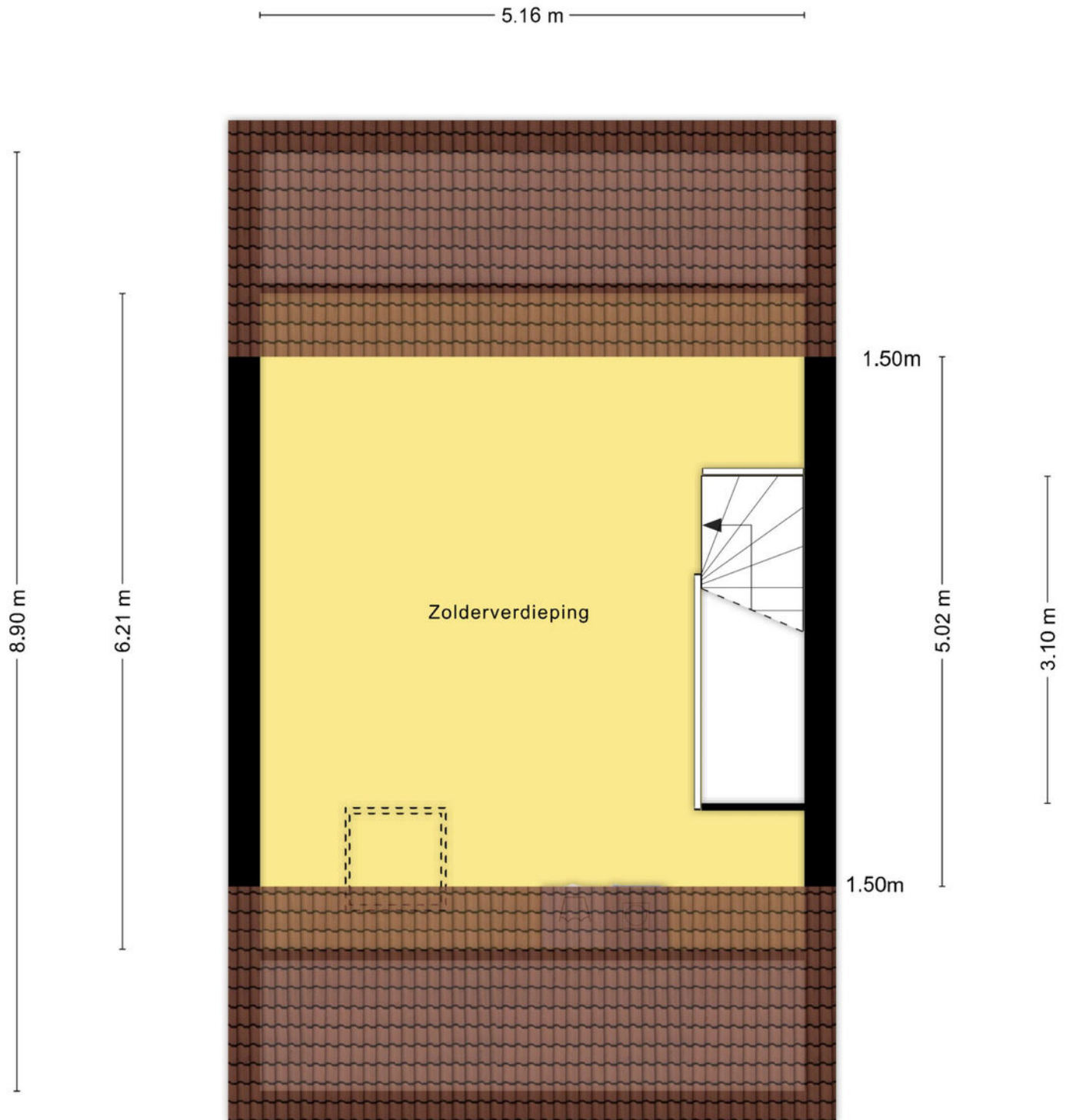
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



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