

Wordt dit jouw droomhuis?



P.P. Rubensstraat 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!

Deze **VERRASSEND RUIE TUSSENWONING** is grotendeels gemoderniseerd en biedt een uitstekende basis voor jouw nieuwe thuis. Gelegen op een kindvriendelijke en heerlijk rustige locatie in de wijk Veenendaal-Zuid, vind je hier comfort, duurzaamheid en een prachtige tuin met aangebouwde veranda!

Koopsom € 399.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1963
Inhoud	345 m ³
Gebruiksoppervlakte	102 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²
Externe buitenruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	144 m ²
Tuinligging	Noord
Energie label	A
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Vernieuwingen / Verbeteringen

Vanaf 2018 hebben de onderstaande werkzaamheden c.q. verbouwingen plaatsgevonden:

- De gehele woning is grotendeels voorzien van nieuwe houten kozijnen, ramen en deuren met HR++ beglazing (2018);
- De 2e verdieping is volledig opnieuw afgewerkt en ingedeeld en voorzien van een nieuw dakraam en dakisolatie (2018);
- De woning is voorzien van spouwmuurisolatie (2018);
- De elektrische installatie (incl. meterkast) is volledig vernieuwd (2018);
- De radiatoren en cv-leidingen zijn vernieuwd (2018);
- De wanden, vloeren en plafonds zijn grotendeels opnieuw afgewerkt (2018);
- De inbouwkeuken is vernieuwd (2018);
- Er zijn rolluiken en een screen aangebracht (2018);
- Er is isolatie in de kruipruimte aangebracht (2019);
- Er zijn 10 zonnepanelen geplaatst van 350 Wp met een gemiddelde opbrengst van ca. 3.200kWh per jaar (2019);
- De voor- en achtertuin zijn opnieuw aangelegd (2019);
- Er is een veranda geplaatst (2019);
- Het buitenschilderwerk is grotendeels opnieuw uitgevoerd (2023);
- De HR-cv-combiketel wordt binnenkort vernieuwd (2024).

Het enige dat je nog naar eigen smaak kunt afwerken, zijn de toiletruimte en de badkamer. Maar daarvoor zijn al wel de voorbereidingen getroffen. We nodigen je van harte uit om zelf te komen ervaren hoe je van dit leuke huis jouw thuis kunt maken!

Begane grond

Via de verzorgde en leuk aangelegde voortuin bereik je de voordeur, waarachter zich de entreehal bevindt. In deze hal vind je de meterkast, trapopgang, trapkast en de toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje en is geheel betegeld met licht gemarmerde wandtegels met een decorrand. De voorbereidingen voor modernisatie van de toiletruimte zijn al getroffen.

Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als keuken bereikbaar. De doorzonwoonkamer heeft een hele fijne lichtinval door de grote ramen in voor- en achtergevel.

Een elektrische screen aan de voorzijde zorgt ervoor dat je desgewenst ook schaduw kunt creëren en het nisje met schappen bij het eetgedeelte voorziet in extra bergruimte.

De keuken is voorzien van een deur naar de tuin en een compleet nieuwe inbouwkeuken met witte fronten en een antraciet betonlook kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een spoelbak, keramische kookplaat, afzuigkap en een elektrische heteluchtoven.

Afwerking begane grond

De begane grond is grotendeels voorzien van een eikenstructuur laminaatvloer en gladde stucwerk wanden en plafonds.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers en de badkamer. De 2 grootste slaapkamers (14 en 10m²) zijn voorzien van een elektrisch rolluik. In de kleinste slaapkamer (5m²) zijn de voorbereidingen aanwezig om hier een badkamer te creëren. Uiteraard kun je er ook voor kiezen deze ruimte toch als slaap-/werkkamer te gebruiken en de huidige badkamer als zodanig te blijven gebruiken. De huidige badkamer is voorzien van een wastafel, douche, handdoekenradiator en een granitovloer en is betegeld geschilderde wandtegels.

Afwerking 1e verdieping

Deze verdieping is eveneens grotendeels voorzien van een eikenstructuur laminaatvloer en gladde stucwerk wanden en plafonds.

2e Verdieping

Deze verdieping is onderverdeeld in een voorzolder en 2 slaapkamers. De voorzolder is voorzien van een dakraam, bergruimte achter het knieschot, aansluitingen voor de wasmachine en droger en een nieuwe HR-cv-combiketel (merk: Remeha / type: Avanta ACE 28C/CW4). De slaapkamer aan de achterzijde (7m²) is voorzien van een dakkapel en de slaapkamer aan de voorzijde (6m²) van een dakvenster met rolluik.

Afwerking 2e verdieping

Ook de 2e verdieping is voorzien van een eikenstructuur laminaatvloer en gladde stucwerk wanden.

Tuin

In 2019 zijn de voor- en achtertuin opnieuw aangelegd. Tegen de achtergevel is een fraaie en sfeervolle veranda gebouwd met 2 (draaibare) lamellenpanelen, 2 lichtkoepels en een buitenmeubel met wasbak. Een heerlijk plekje om tot in de late uurtjes van het buitenleven te genieten! Daarnaast is de achtertuin voorzien van bestrating, verhoogde plantenborders, een pergola en een stenen berging. Via de afsluitbare poortdeur kom je bij het achterpad, dat naar de Aart de Gelderstraat leidt en aan de straatzijde ook weer voorzien is van een afsluitbaar hek.

De voortuin is ingericht met bestrating, split en een plantenborder.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 24m²

Keuken: ca. 6m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 14m²

Slaapkamer II: ca. 10m²

Slaapkamer III: ca. 5m²

Badkamer: ca. 3m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 7m²

Slaapkamer V: ca. 6m²

Tuin

Veranda: ca. 19m²

Berging: ca. 8m²

Omgeving

Als bewoner van deze sfeervolle tussenwoning kun je enerzijds de ruimte en rust opzoeken in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en anderzijds sta je ook zo te midden van de gezellige drukte die het wijkwinkelcentrum aan het nabijgelegen Dr. Slotemaker de Bruineplein te bieden heeft. In de nabije omgeving vind je diverse scholen (zowel basis- als voortgezet onderwijs) en ook het winkelcentrum (met een diversiteit aan winkels en horecagelegenheden) is snel bereikbaar. Met de auto ben je via de Rondweg-West binnen mum van tijd op autosnelwegen A12 of A15. Reis je liever met het openbaar vervoer? Dan fiets je in ca. 5 minuten naar treinstation Veenendaal-Centrum.

Hypotheek?

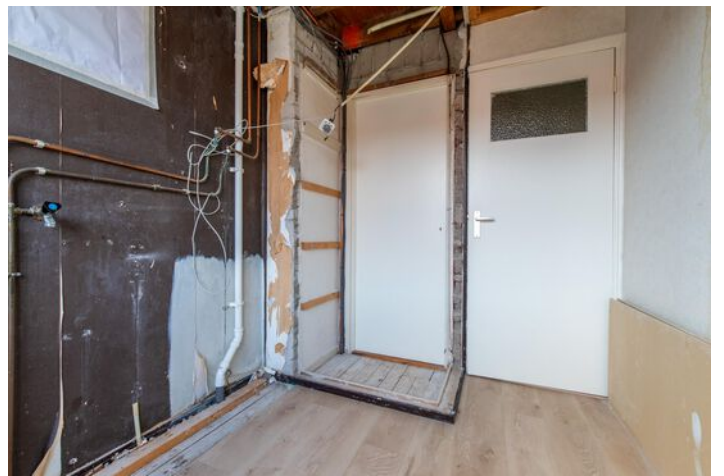
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. 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.







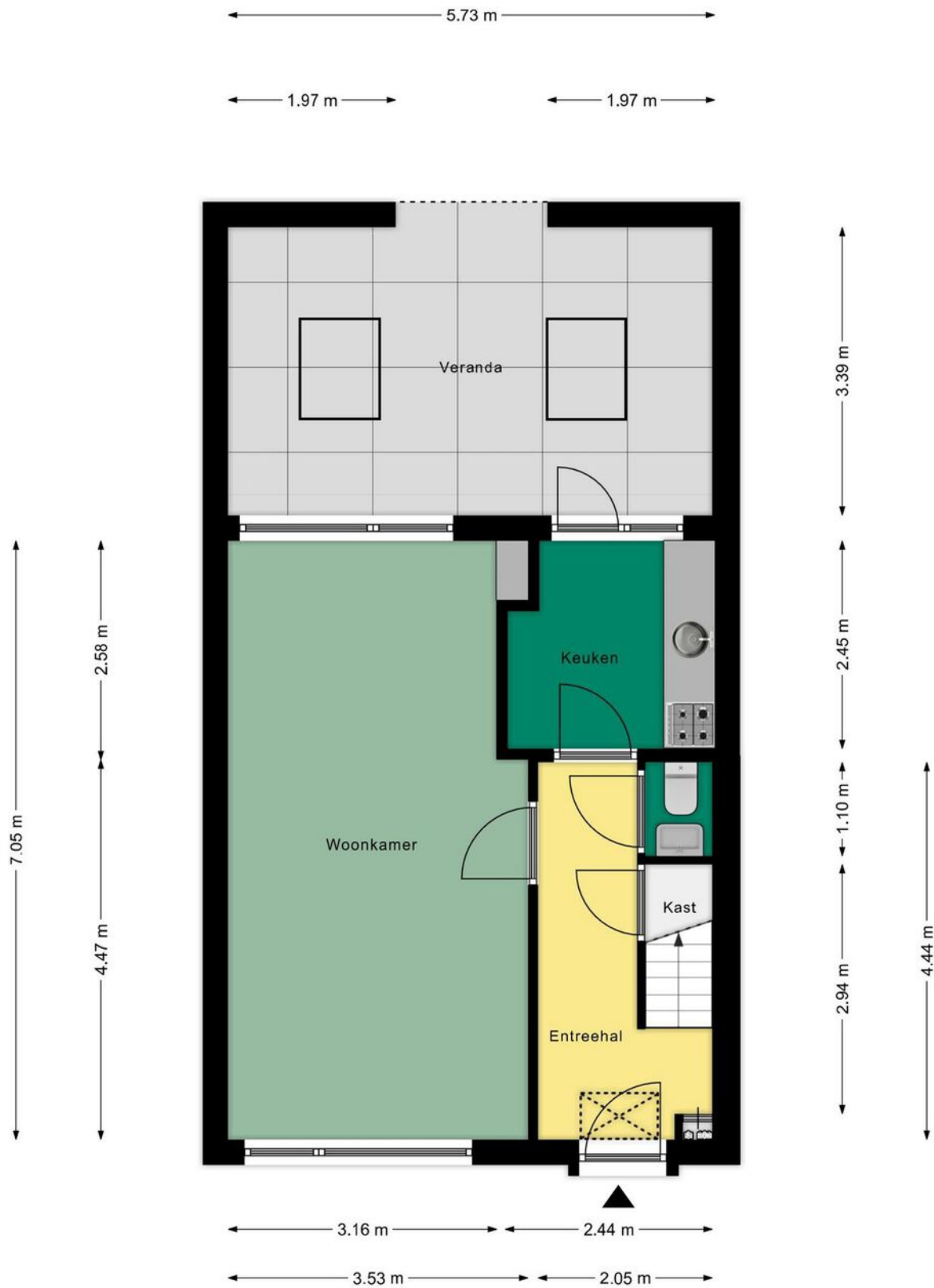






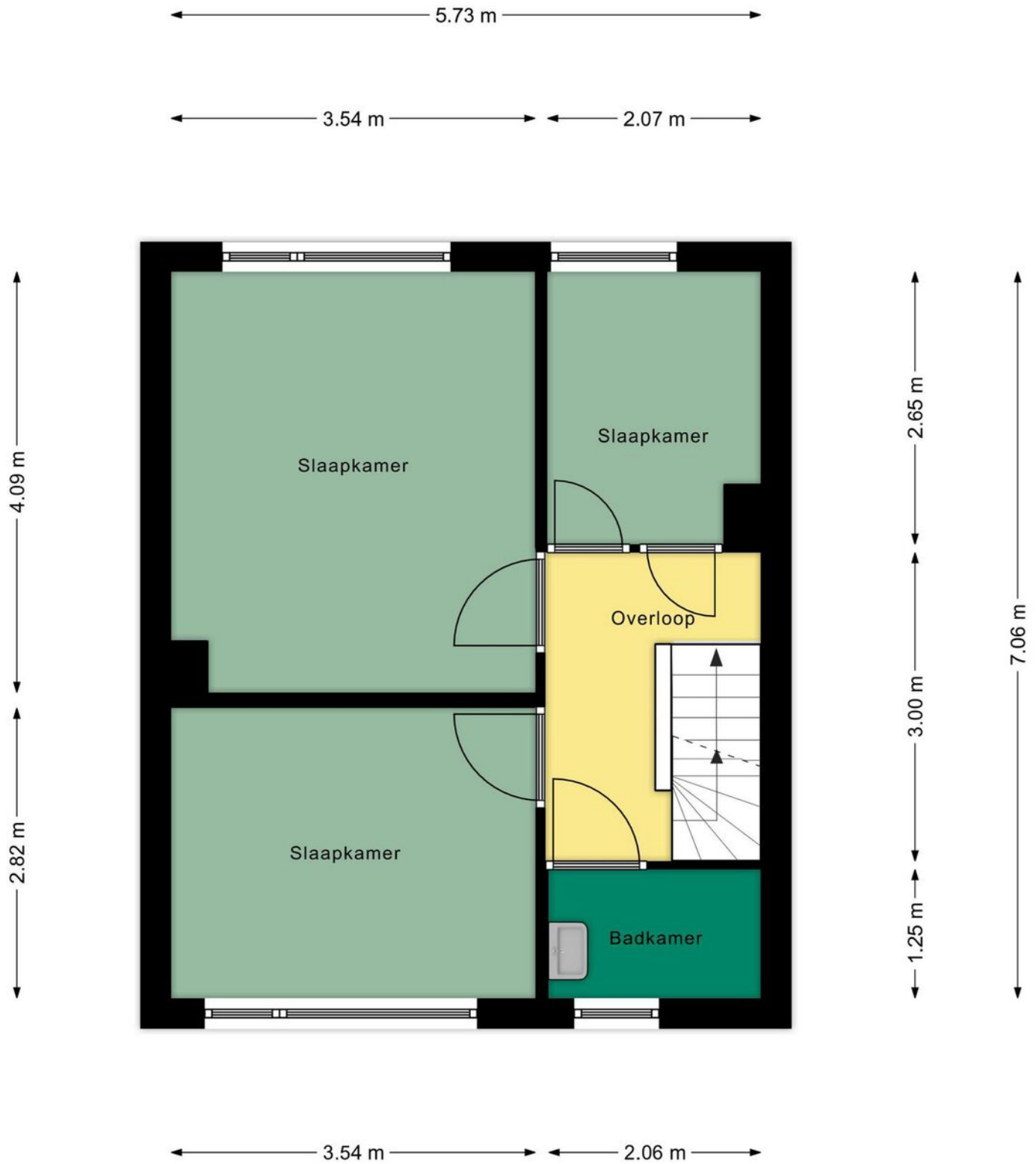


Begane grond



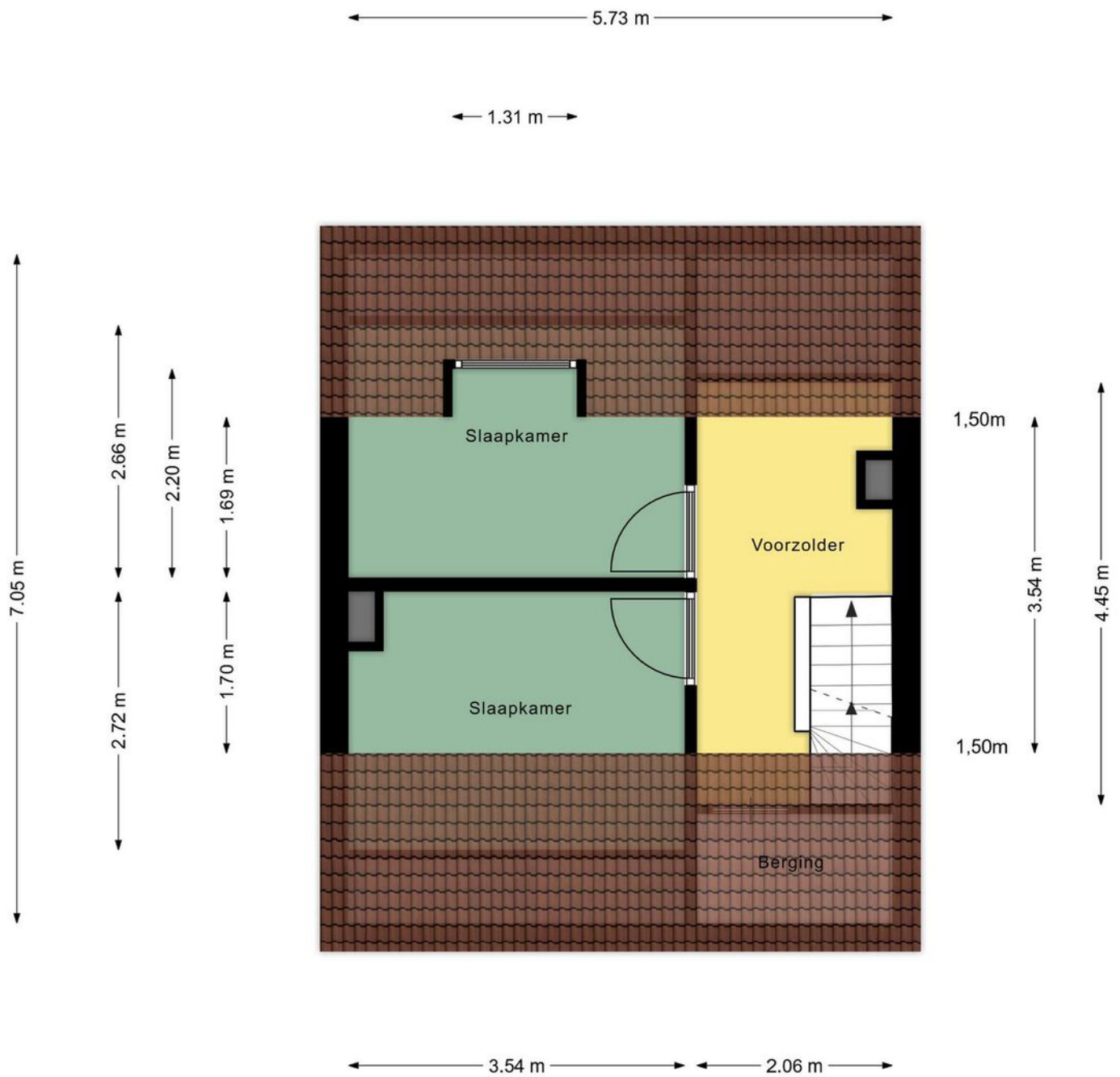
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: P.P. Rubensstr 10

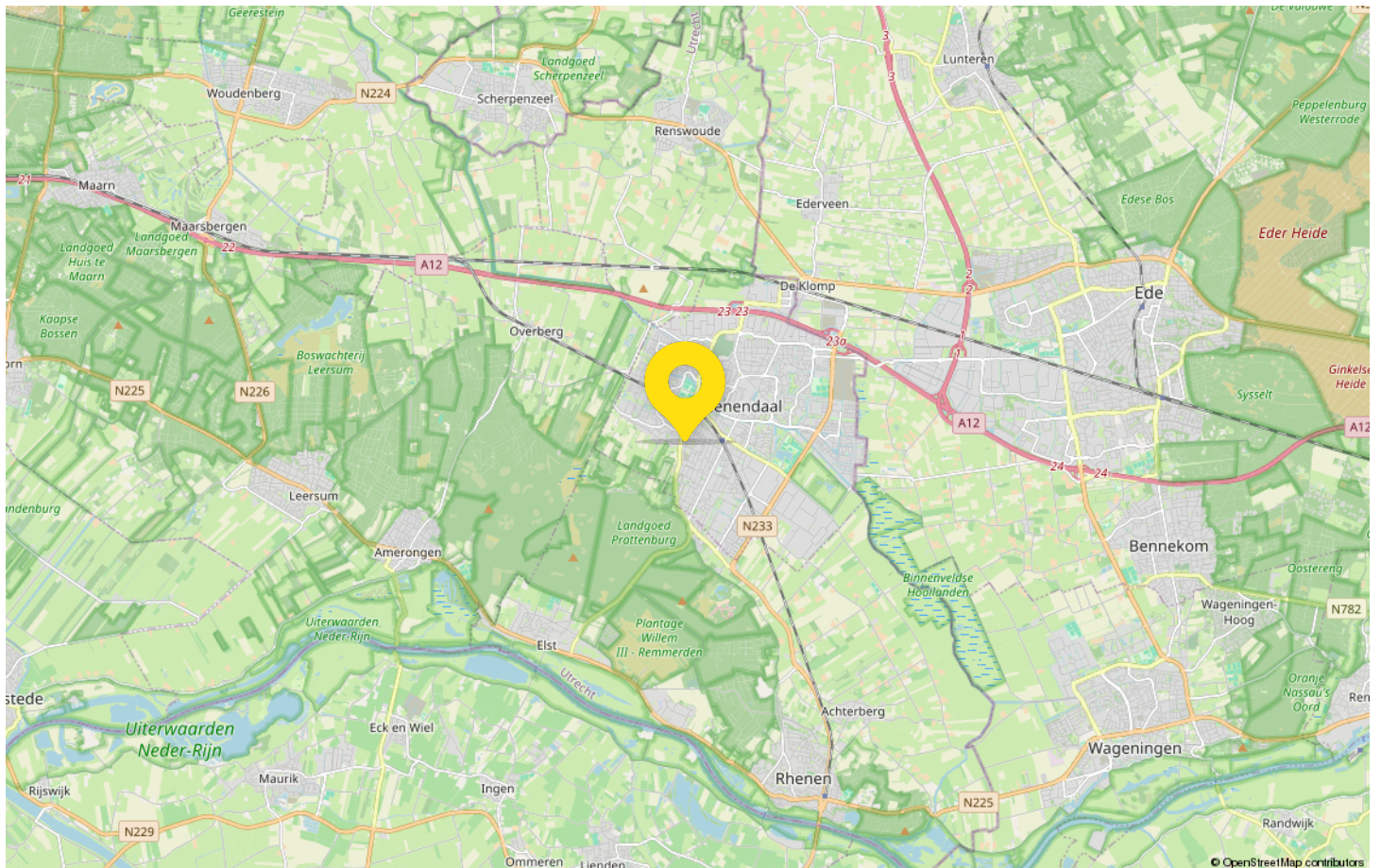
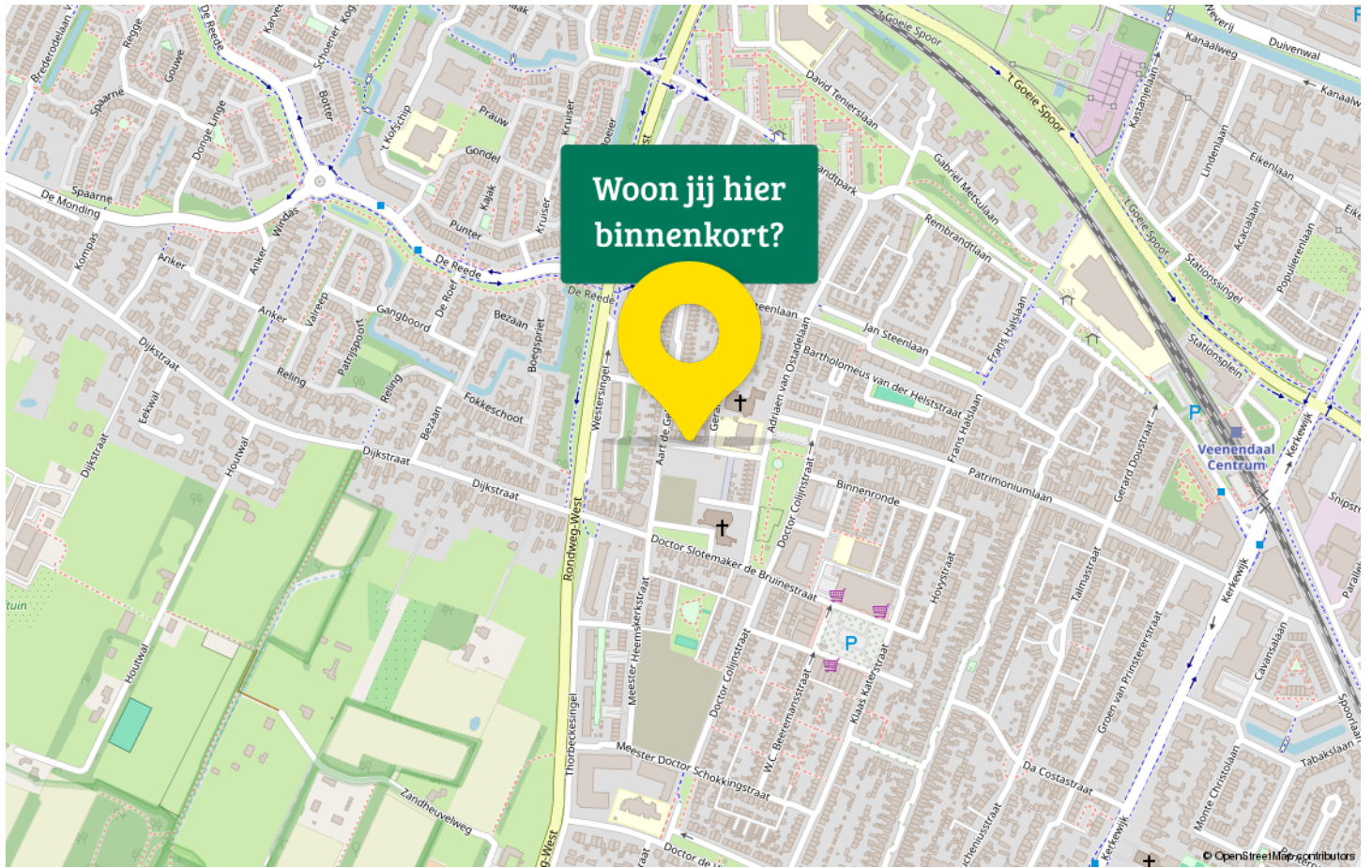


12345	Deze kaart is noordgericht		
	Perceelnummer		
25	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Veenendaal
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5545
—	Bebouwing		

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 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