

# Wordt dit jouw droomhuis?



't Koetshuis 47

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!**

**Ruime hoekwoning op rustige  
locatie!**

Koopsom € 419.000,- k.k.







## Kenmerken van deze woning

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b>             | Eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>              | Hoekwoning         |
| <b>Bouwjaar</b>                 | 1975               |
| <b>Inhoud</b>                   | 435 m <sup>3</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte</b>      | 119 m <sup>2</sup> |
| <b>Overige inpandige ruimte</b> | 6 m <sup>2</sup>   |
| <b>Perceeloppervlakte</b>       | 160 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuinligging</b>              | Noord              |
| <b>Energie label</b>            | C                  |
| <b>Aantal kamers</b>            | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b>       | 4                  |





# Omschrijving van de woning

Op zoek naar een woning met ruimte en potentie? Deze leuke hoekwoning aan 't Koetshuis 47 biedt volop ruimte voor het hele gezin en is gelegen op een rustige en groene locatie in Veenendaal. De ideale plek om te genieten van rust, terwijl je toch snel in het hart van de stad bent!

De begane grond is in 2020 gemoderniseerd en beschikt over vloerverwarming en -isolatie, een 'houtlook' plavuizenvloer en stijlvolle afwerkingen zoals glad gestuikte wanden, hoge witte plinten en moderne binnendeuren. De vier ruime slaapkamers met hoge, deels schuine plafonds zorgen voor een lichte en ruime indeling, terwijl de tuin een fijne buitenruimte biedt om te ontspannen. De 1e verdieping van de woning heeft nog ruimte voor verbetering, maar met wat liefde en aandacht kun je hier echt een droomplek van maken!

Met NS-intercitystation Veenendaal-De Klomp en uitvalswegen op slechts vijf minuten afstand, biedt deze woning het perfecte uitgangspunt voor wie op zoek is naar een rustige, maar goed bereikbare locatie. Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van dit huis!

## Begane grond

Je komt de woning binnen in de opvallend ruime entreehal, waar je alle ruimte hebt voor je jassen, schoenen, wandelwagen et cetera. De hal is voorzien van kunststofkozijnen met HR++ glas en een kunststof voordeur en ook de meterkast is hier gesitueerd.

Vanuit de hal krijg je toegang tot de prettig lichte woonkamer, die in 2020 is gemoderniseerd. Er is toen vloerverwarming aangelegd, de wanden zijn glad gestuukt, afgewerkt met renovlies en hoge witte plinten en er zijn stijlvolle binnendeuren met een horizontale groef geplaatst. De plavuizenvloer met de uitstraling van een houten vloer vormt hier een sfeervolle basis. Je hebt er alle ruimte voor een royale zithoek en aan de tuinzijde kun je een mooi formaat eettafel kwijt. De woonkamer is voorzien van een schuifpui naar de tuin, een praktische trap-/voorraadkast en een deur naar het tussenportaal waar je de trapopgang en de toiletruimte vindt. De toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje met planchet en spiegel.

De gedeeltelijk open keuken is voorzien van een L-vormige inbouwkeuken met hoogglans witte fronten en een wit kunststof aanrechtblad. De keuken is weliswaar wat ouder, maar altijd keurig onderhouden en daardoor nog in prima staat. Met een koelkast, magnetron, oven, keramische kookplaat, vlakschermafzuigkap, 1¼ spoelbak en een vaatwasser mogen we het ook een hele complete keuken noemen!

Vanuit de keuken krijg je toegang tot de aangebouwde stenen berging, die voorzien is van elektra, verlichting, kunststofkozijnen met HR++ glas en een kunststof buitendeur. De tuin is daardoor zowel vanuit de berging als vanuit de woonkamer te bereiken.

## 1e Verdieping

Aan de ruime overloop grenzen 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn allen recht opgetrokken en in combinatie met het formaat (15, 12 en 6m<sup>2</sup>) daardoor ook praktisch in te richten. De hoge en deels schuin aflopende plafonds zorgen niet alleen voor een ruimtelijk gevoel, maar onderscheidt deze woning ook van andere eengezinswoningen.

De badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, designradiator, aansluiting voor de wasmachine, douchecabine en een 2e toilet en is betegeld met witte gemarmerde wandtegels en witte vloertegels.

## 2e Verdieping

Via een vaste trap kom je op de overloop van de 2e verdieping, waar onder de schuine wand een grote kast is gecreëerd. Hier heb je veel opbergruimte tot je beschikking en staan ook de mechanische ventilatie-unit en de HR-cv-combiketel (Remeha Avanta 35C uit 2011) opgesteld. De 4e slaapkamer is met 12m<sup>2</sup> prettig ruim en beschikt eveneens over veel bergruimte. De 2e verdieping is voorzien van een laminaatvloer en kunststof kozijnen met HR++ glas.

## Tuin

De achtertuin is leuk aangelegd en grotendeels voorzien van sierbestrating, waardoor je meerdere zitjes kunt creëren en op zonnige dagen kunt kiezen of je in de zon of schaduw wilt zitten. Voor een groene uitstraling zorgen de 2 rechthoekige composiet plantenbakken en de border met diverse soorten beplanting. De tuin is rondom voorzien van een composiet schutting met een poortdeur en ook is er een buitenkraan aanwezig.

De voortuin is ingericht met bestrating, split en beplanting.

## Oppervlakten

Begane grond

Entreehal: ca. 6m<sup>2</sup>

Woonkamer en keuken: ca. 40m<sup>2</sup>

Berging: ca. 6m<sup>2</sup>

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 15m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 12m<sup>2</sup>

Slaapkamer III: ca. 6m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 5m<sup>2</sup>

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 12m<sup>2</sup>

## Omgeving

Deze ruime woning is gelegen in de woonwijk Dragonder-Noord. Hier is het enerzijds heerlijk rustig wonen, maar profiteer je anderzijds ook van de centrale ligging ten opzichte van het centrum, treinstation en uitvalswegen. Wijkwinkelcentrum Ronde Erf, waar je terecht kunt voor alle dagelijkse boodschappen, ligt op slechts enkele minuten afstand. Maar ook sportaccommodaties en het winkelcentrum (met een uitgebreid aanbod aan winkels en horecagelegenheden) heb je in de buurt. En met intercitystation Veenendaal-De Klomp op slechts 7 minuten fietsen en de A12 op nog geen 5 minuten autorijden, zijn ook de grote steden snel bereikbaar!



























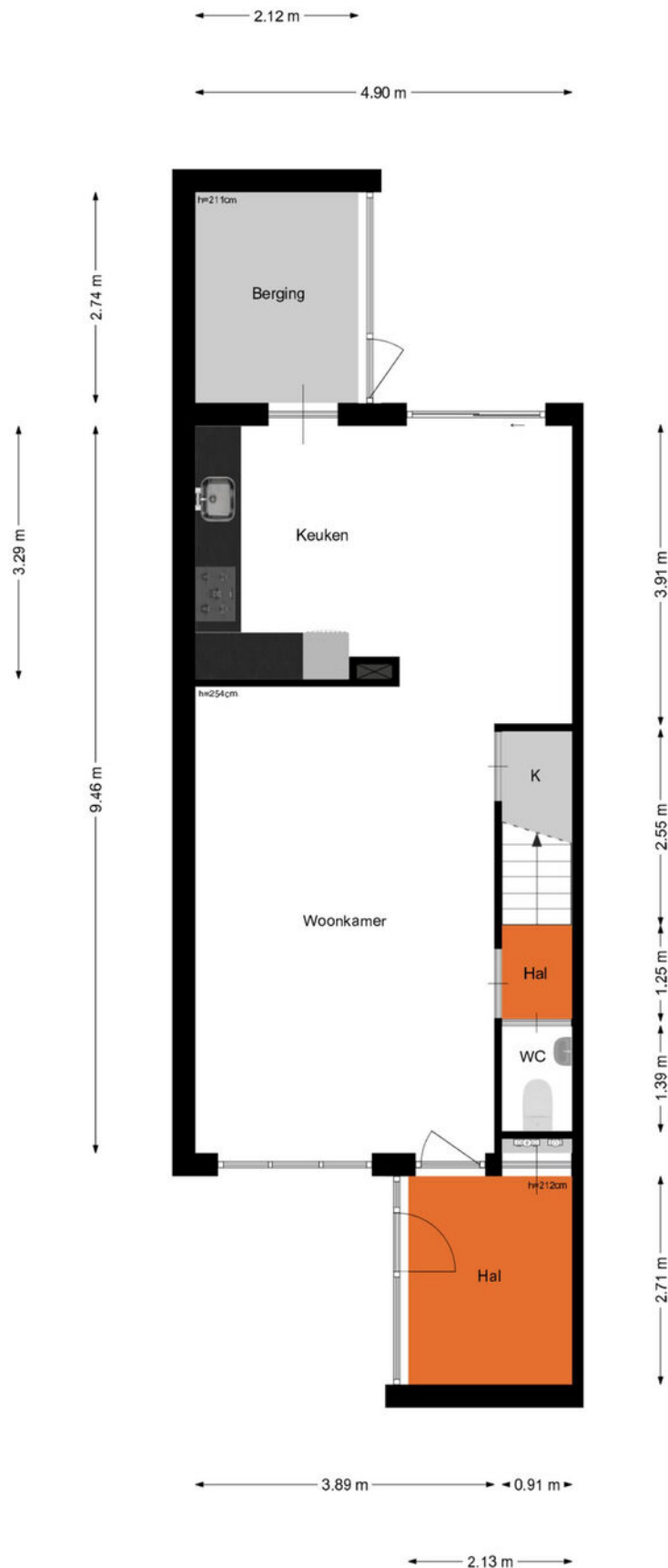








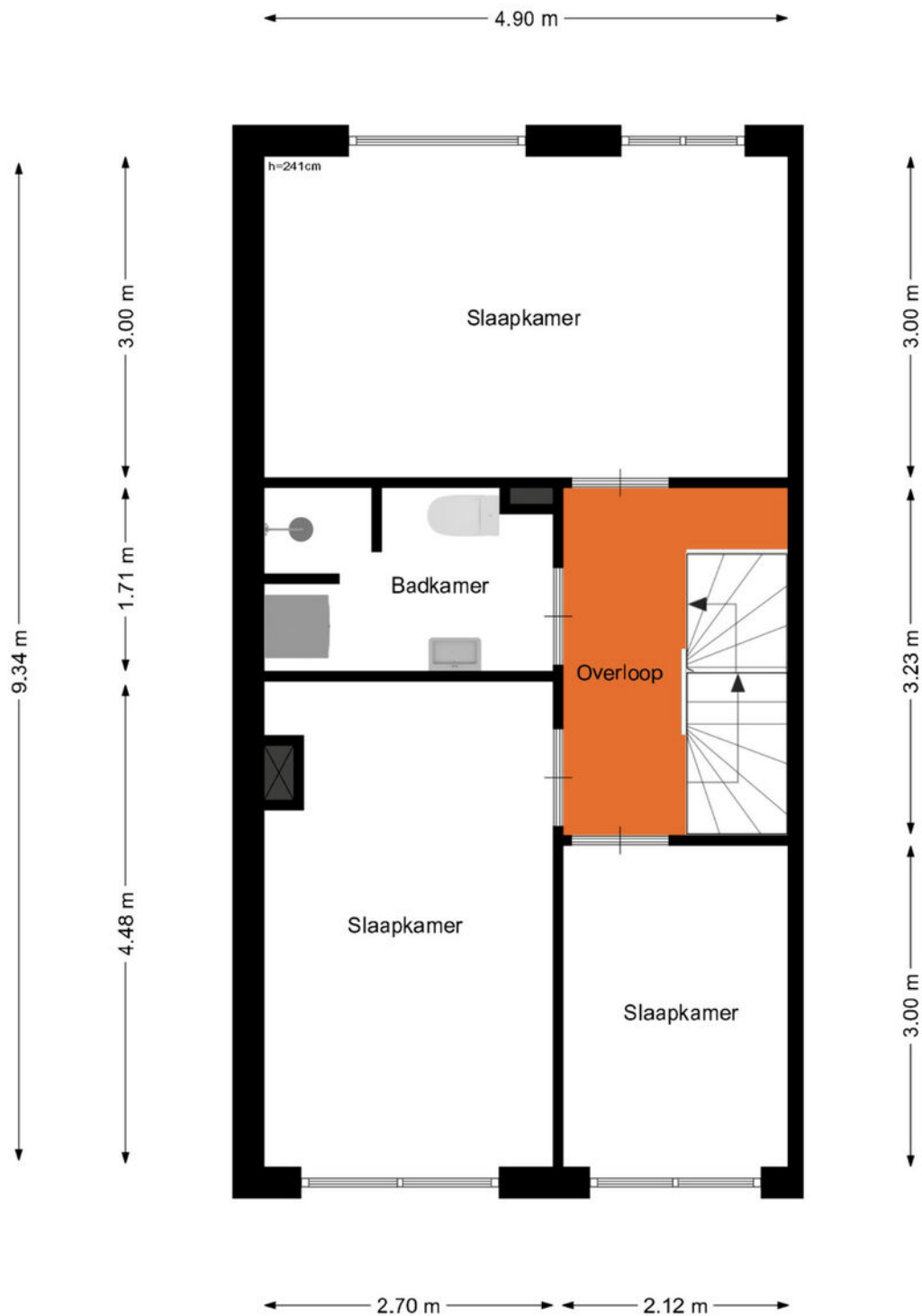
# Begane grond



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
 Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
 Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.



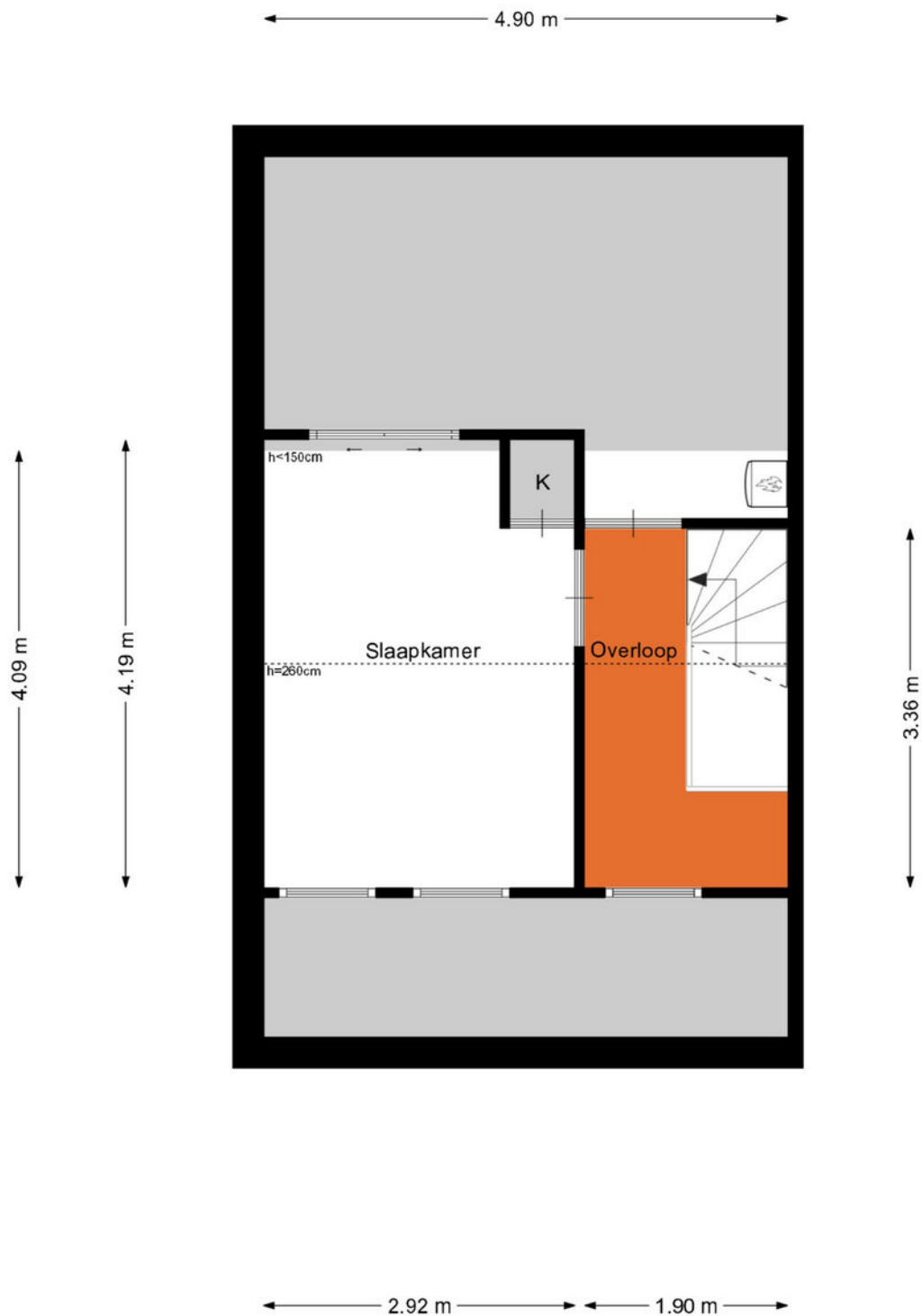
# 1e Verdieping



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.



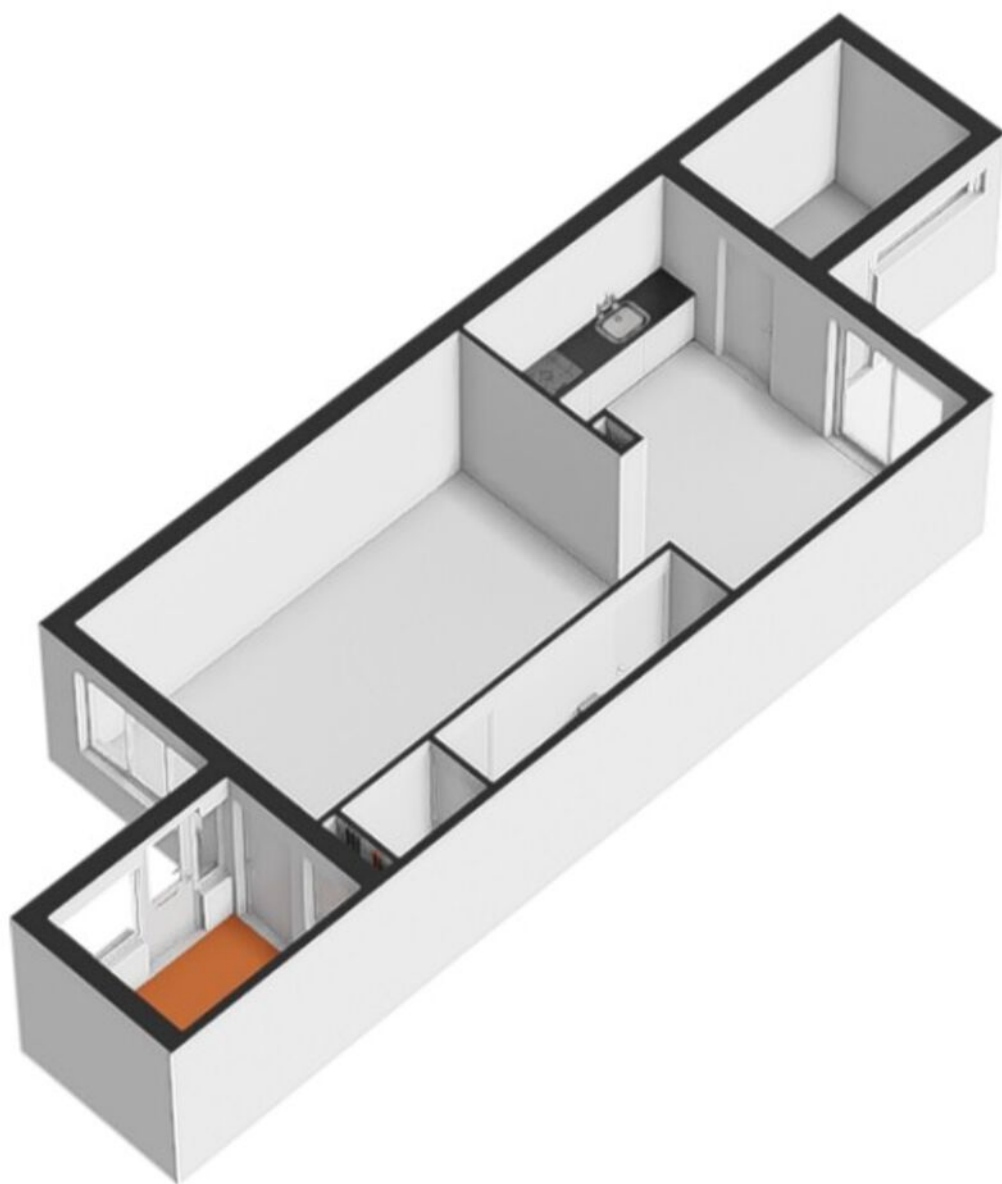
# 2e Verdieping



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

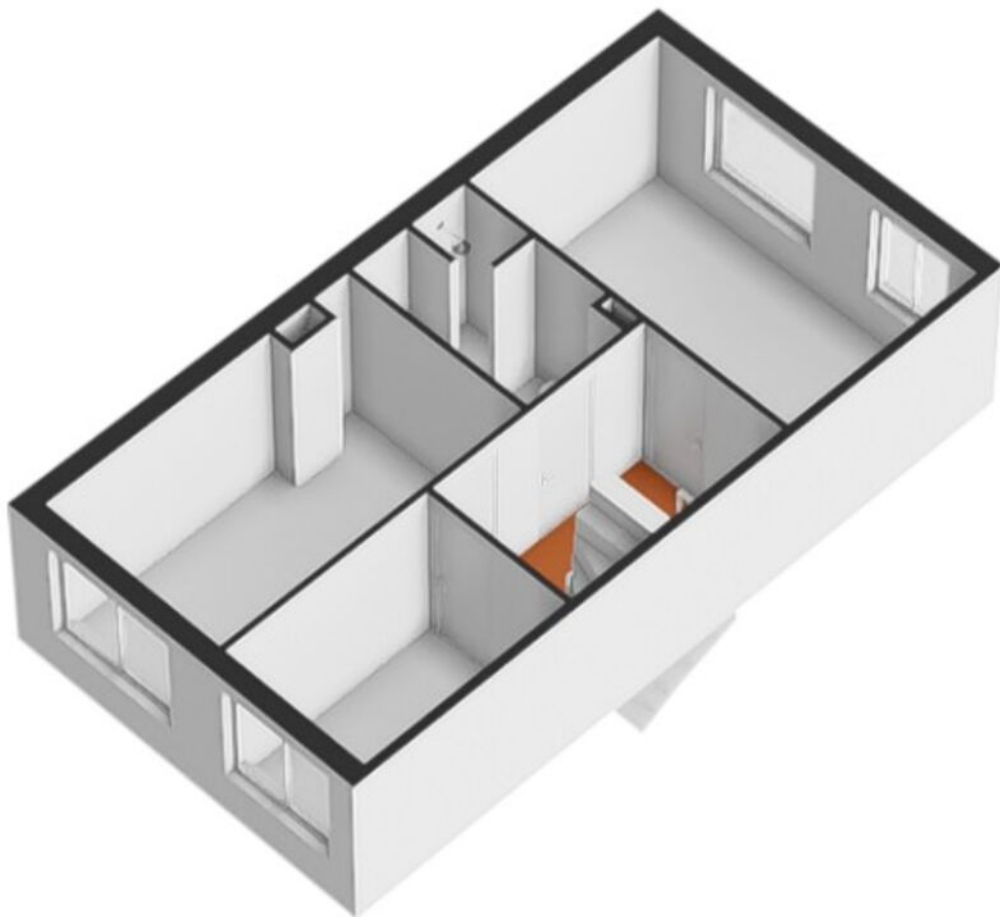


# 3D Begane grond

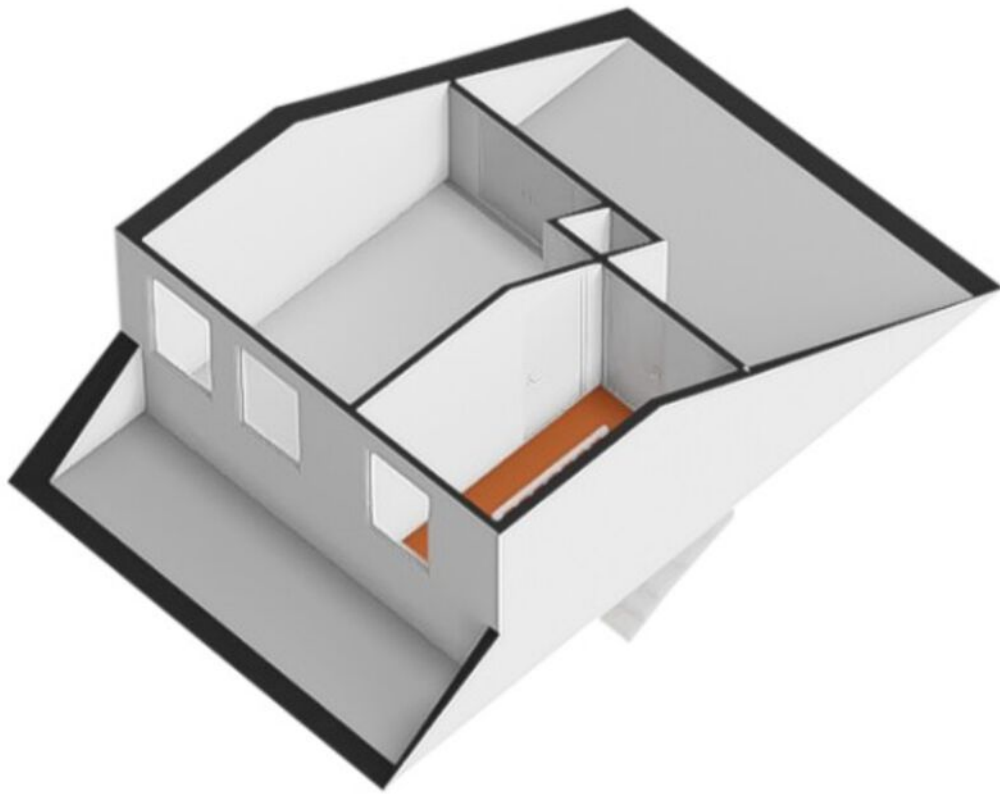




# 3D 1e Verdieping



## 3D 2e Verdieping





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

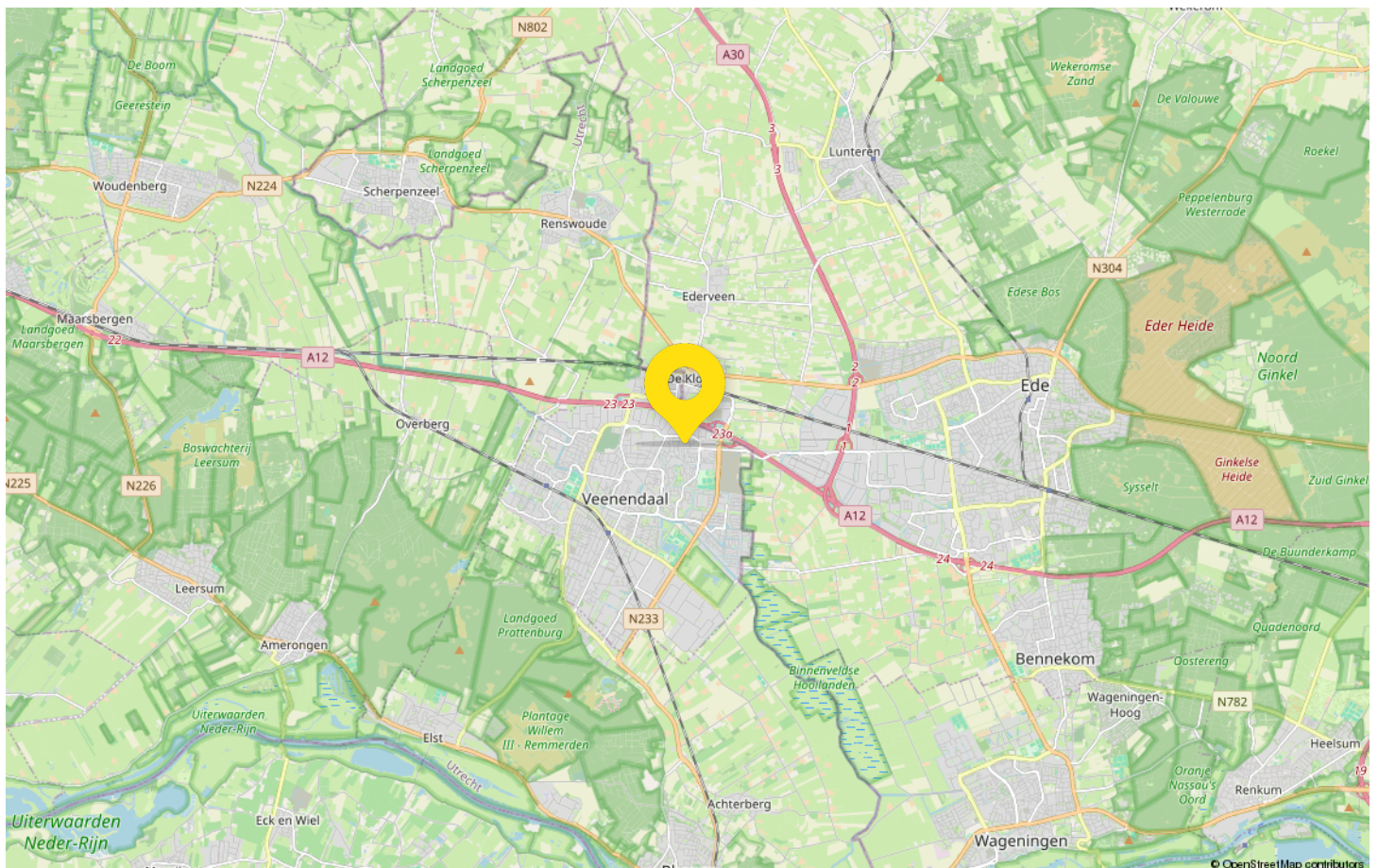
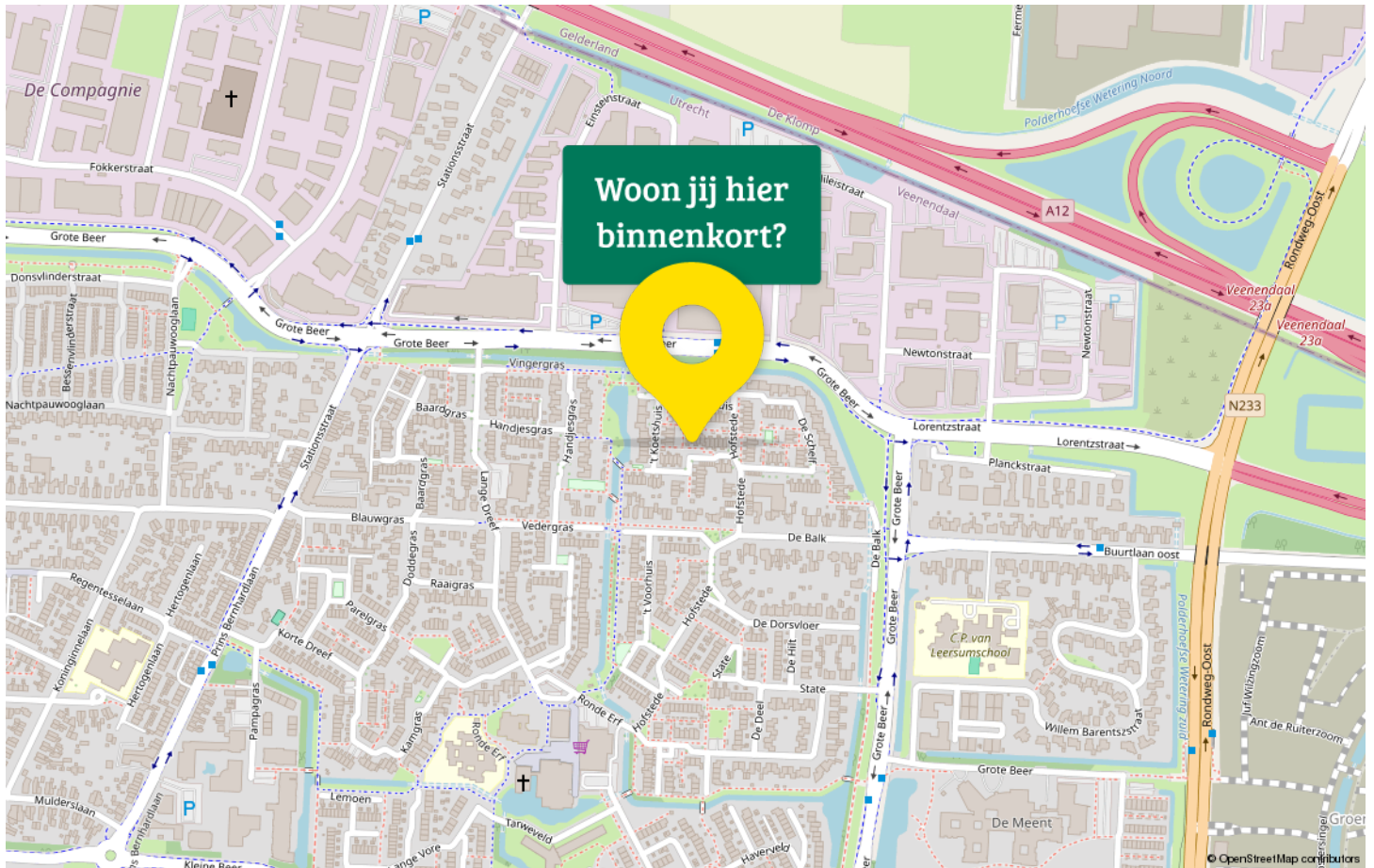
Uw referentie: 't Koetshuis 47



|                                                                                                                                                     |                                                                    |                                                                  |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht<br/>Perceelnummer<br/>Huisnummer</p> | <p>Kadastrale gemeente Veendam<br/>Sectie K<br/>Perceel 2388</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







### 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](http://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](mailto:info@janssensvandijk.nl)

[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)