

Wordt dit jouw droomhuis?



Zwarteweg 25

Rhenen



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!

Op zoek naar een ruime en comfortabele DRIVE-IN WONING in het prachtige Rhenen? Deze leuke en speels ingedeelde woning combineert ruimte, comfort en een gunstige ligging; perfect voor starters of gezinnen die op zoek zijn naar een nieuwe plek om thuis te komen. Deze woning biedt veelzijdige woonmogelijkheden en is klaar om jou te verwelkomen!

Koopsom € 389.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1998
Inhoud	445 m ³
Gebruiksoppervlakte	122 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Externe buitenruimte	11 m ²
Perceeloppervlakte	114 m ²
Tuinligging	Zuidoost
Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





Omschrijving van de woning

Op zoek naar een ruime en comfortabele **DRIVE-IN WONING** in het prachtige Rhenen?

Deze leuke en speels ingedeelde woning combineert ruimte, comfort en een gunstige ligging; perfect voor starters of gezinnen die op zoek zijn naar een nieuwe plek om thuis te komen. Deze woning biedt veelzijdige woonmogelijkheden en is klaar om jou te verwelkomen!

Enkele pluspunten van deze woning uitgelicht:

- **Ruime woonkamer met open keuken (39m² / 1e verdieping):** voorzien van airco, elektrisch rolluik en een L-vormige inbouwkeuken met inbouwapparatuur.
- **Riante tuin-/slaap-/werkkamer (23m² / begane grond):** ideaal als werkplek of ontspanningsruimte. De grote glazen pui met openslaande tuindeuren zorgt hier voor een prettige lichtinval;
- **Moderne sanitaire voorzieningen:** de woning beschikt over een complete badkamer en 2 toiletruimtes. Desgewenst kun je op de 2e verdieping een 2e badkamer creëren;
- **Indeling 2e verdieping:** deze verdieping voorziet in 3 slaapkamers, een toiletruimte en een ruim balkon voor zonnige ochtenden;
- **Tuin op het zuidoosten:** in deze ruime tuin kun je heerlijk van het buitenleven genieten. Op zonnige dagen zorgt de elektrische buitenzonwering voor schaduw bij de achtergevel;
- **Centrale ligging in Rhenen:** dichtbij het gezellige winkelcentrum, Ouwehands Dierenpark, het bos en alle belangrijke voorzieningen zoals scholen, sportvelden en treinstation.

Nieuwsgierig geworden? Kom zelf ervaren wat deze veelzijdige drive-in woning te bieden heeft. Maak snel een afspraak en ontdek jouw nieuwe thuis in Rhenen!

Indeling

Je komt de woning binnen in de ruime entreehal; deze is voorzien van een meterkast, trapopgang en garderobebehoek. Vanuit de hal krijg je toegang tot een riante tuin-/slaap-/werkkamer van ca. 23m², waar de kamerbrede glazen pui met openslaande tuindeuren voor een prettige lichtinval zorgt. Een praktische schuifkastenwand voorziet in veel bergruimte en een aansluiting voor de wasmachine. Vanuit deze ruimte zijn de toiletruimte, de badkamer en de berging bereikbaar.

De toiletruimte is geheel betegeld met witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels en is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De badkamer is in dezelfde kleurstelling betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, douchecabine, ligbad en handdoekenradiator. De inpandige berging is zowel van binnenuit als van buitenaf bereikbaar en voorzien van een elektrische roldeur en een omvormer voor de zonnepanelen.

Afwerking begane grond

De begane grond is grotendeels voorzien van een eikenstructuur laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking. In de inpandige berging ligt een in een antracietkleurige geschilderde plavuizenvloer.

1e Verdieping

De overloop is voorzien van een vaste kast waarin de mechanische ventilatie-unit en de gehuurde HR-cv-combiketel staan opgesteld (merk: Intergas / type: Kombi Kompakt HRE / bouwjaar: 2020 / maandelijkse huursom incl. onderhoud: € 34,00). Vanaf de overloop krijg je toegang tot de ruime woonkamer, die samen met de keuken maar liefst ca. 39m² woonplezier biedt! Je hebt hier de beschikking over een elektrisch rolluik en een airco-unit. De gedeeltelijk open keuken is voorzien van een screen en een L-vormige inbouwkeuken met gebroken witte fronten en een kunststof aanrechtblad in een donkere houtstructuur. Deze nette inbouwkeuken is uitgerust met een vaatwasser, spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en plintverwarming.

Afwerking 1e verdieping

Deze verdieping is voorzien van een eikenstructuur laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking.

2e Verdieping

Aan de overloop (met wastafel) grenzen 3 slaapkamers en de toiletruimte. De slaapkamers zijn praktisch recht opgetrokken en hebben met 14m², 8m² en 7m² bruikbare afmetingen. De grootste slaapkamer is voorzien van een airco-unit en de middelste van een elektrisch rolluik. Ook beschikken de grootste en de kleinste slaapkamer over een deur naar het balkon. Dit balkon beslaat de volledige breedte van de woning en op zonnige dagen geniet je hier van zonsopkomst tot begin van de middag van het zonnetje. Qua sanitaire voorzieningen is er op deze verdieping een toiletruimte aanwezig en heb je de mogelijkheid om van de middelste slaapkamer een 2e badkamer te maken. De toiletruimte is betegeld met crèmekleurige wandtegels en antracietkleurige vloertegels en is voorzien van een stand toilet.

Afwerking 2e verdieping

Deze verdieping is voorzien van een grijs eikenstructuur laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking.

Tuin

De achtertuin is 10,70 meter diep en gesitueerd op het zuidoosten. De tuin is vrijwel geheel voorzien van bestrating; alle ruimte dus om hier op zonnige dagen maximaal van de zon te genieten! De elektrische buitenzonwering zorgt ervoor dat je desgewenst ook schaduw kunt creëren. Achterin de tuin staat de houten berging en geeft de poortdeur je toegang tot het achtergelegen voetpad.

Omgeving

De woning bevindt zich op een mooie en centrale locatie, nabij het historische en gezellige centrum van Rhenen. Hier vind je een uitgebreid en gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden. Vanaf de Zwarteweg loop je zo naar Ouwehands dierenpark of naar het bos, waar je prachtige uitgestrekte wandelingen kunt maken. Ook het treinstation, sportvelden en scholen bevinden zich op loopafstand. De N233 is vanaf deze locatie binnen no-time bereikbaar; deze verbindingsweg leidt je enerzijds naar de A15 en anderzijds naar de A12. De ligging van deze woning mogen we dus in alle opzichten heel centraal noemen!





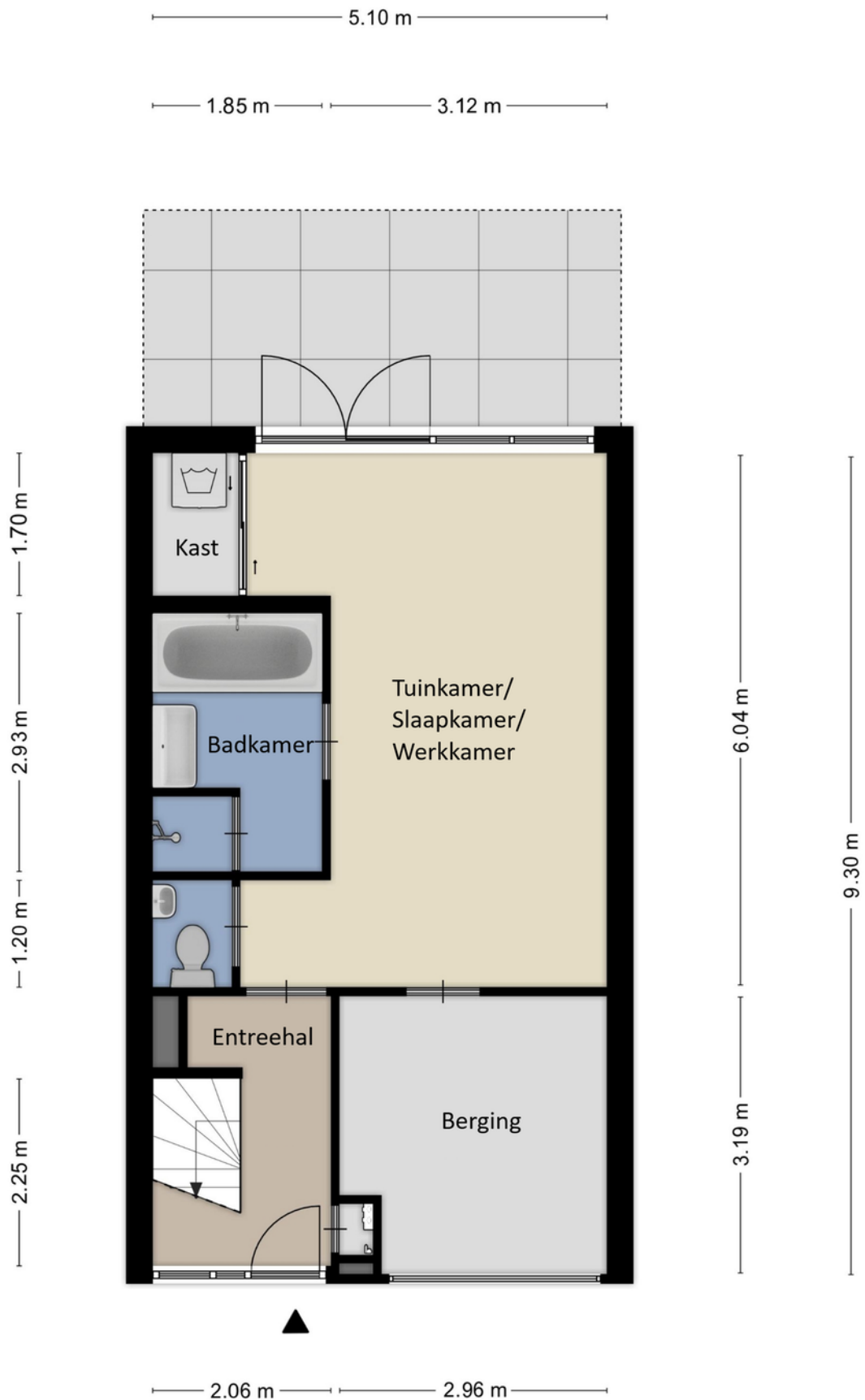




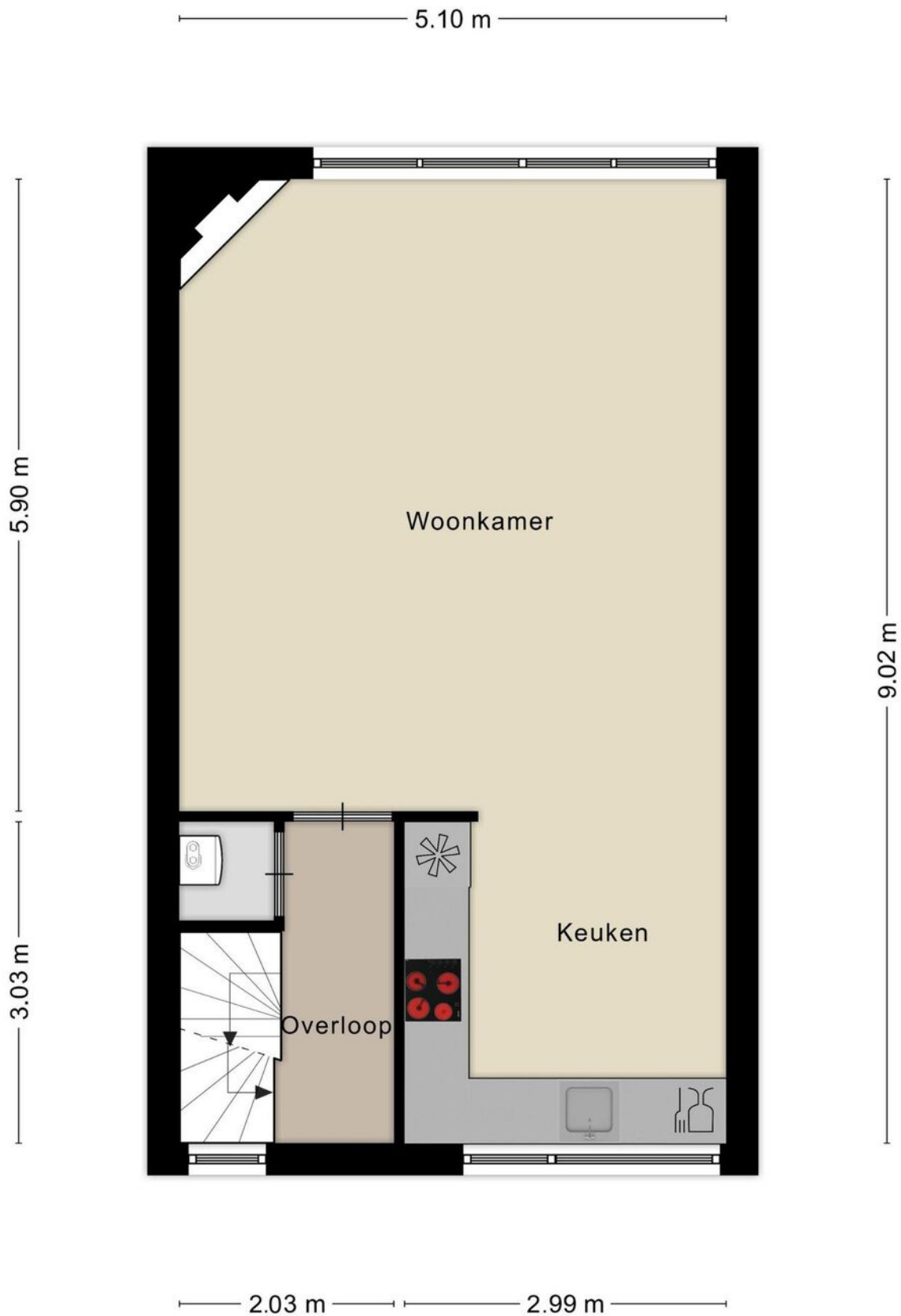




Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: Zwarteweg 25

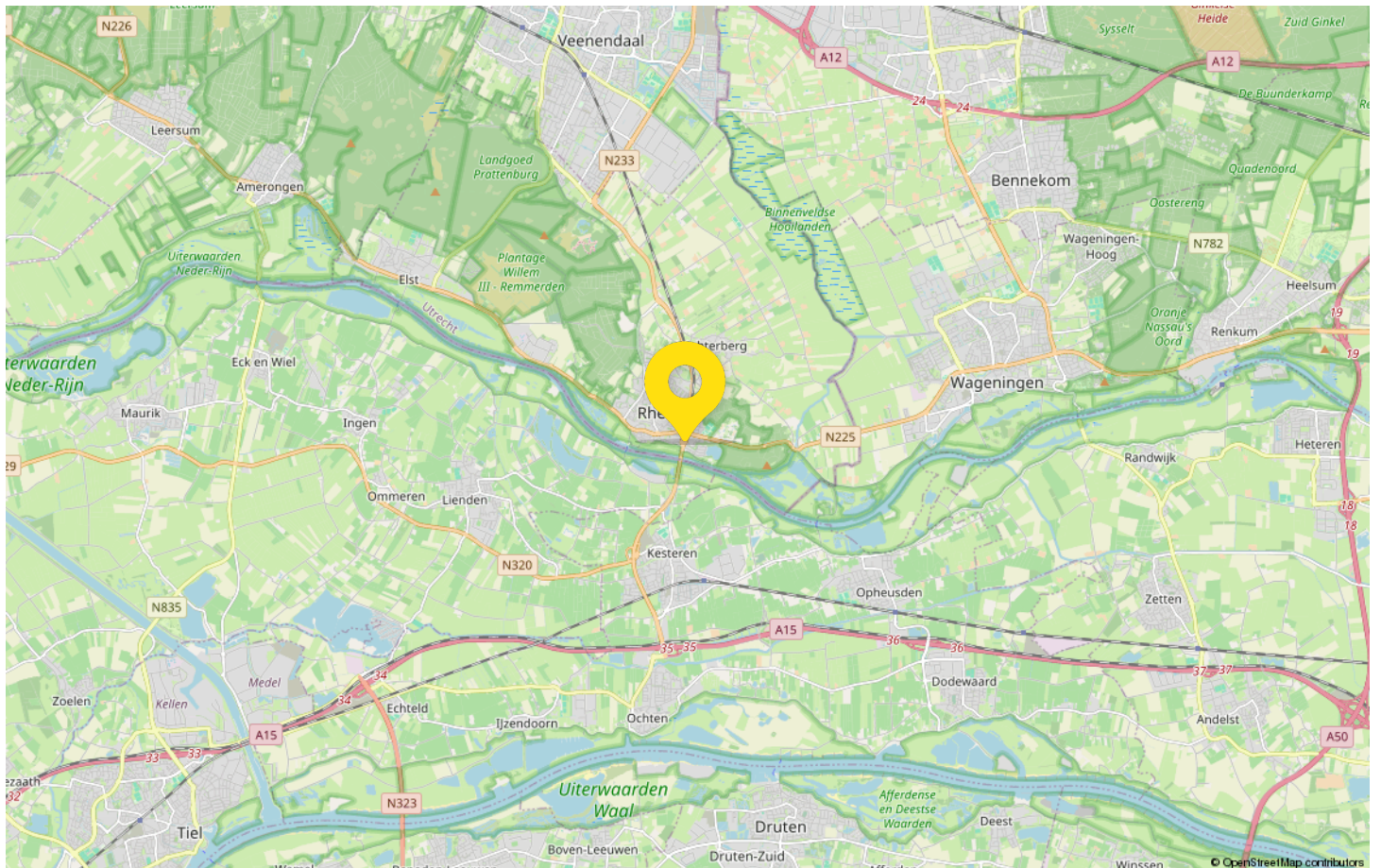


12345	Deze kaart is noordgericht		
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Rhenen
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3640
—	Bebouwing		

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





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 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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl