

Wordt dit jouw droomhuis?



Boveneindsestraat 20A

Kesteren



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!

SCHITTERENDE, LUXE AFGEWERKTE MONUMENTALE WOONBOERDERIJ OP EEN RIANT PERCEEL!

Deze instapklare, bijna volledig opnieuw opgebouwde woonboerderij (gemeentelijk monument) is een droom die werkelijkheid wordt. Het biedt een mix van luxe en praktische functionaliteit met hoogwaardige afwerkingen en een doordachte indeling. Bekijk de foto's, plan een bezichtiging en ontdek waarom dit jouw ideale thuis kan zijn!

Koopsom € 985.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Woonboerderij

Type woning

Vrijstaande woning

Bouwjaar

ca. 1906

Inhoud

947 m³

Gebruiksoppervlakte

255 m²

Externe buitenruimte

24 m²

Perceeloppervlakte

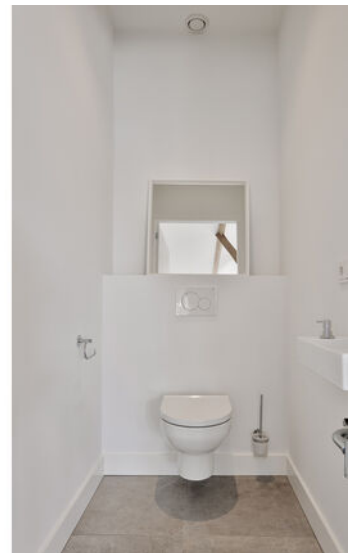
1.785 m²

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4



Omschrijving van de woning

Enkele hoogtepunten uitgelicht:

- **Riante living met open keuken:** met een oppervlakte van 134m² mag je deze ruimte oprecht riant noemen. De authentieke details en de stijlvolle witte trapopgang tussen de houten gebinten maken het tot een indrukwekkende woonruimte;
- **Ruimte voor iedereen:** met 4 ruime slaapkamers en 2 badkamers is er voldoende ruimte voor het hele gezin. De compleet vernieuwde badkamers en toiletruimte stralen moderne elegantie uit;
- **Volledig opnieuw opgebouwd:** vanaf 2021 is deze woonboerderij volledig opnieuw opgebouwd en ingedeeld en voorzien van een luxe afwerkingsniveau. Eigenlijk zijn alleen de buitenmuren blijven staan;
- **Schitterend bijgebouw:** het bijgebouw, bestaande uit twee bergingen en een veranda, voegt extra mogelijkheden toe; of het nu gaat om hobbyruimte of extra opslag;
- **Riant perceel:** Door het riante perceel van 1.785m² heb je aan de voorzijde een heuse oprijlaan tot je beschikking en heb je ook nog een riante tuin;
- **Centrale ligging:** dit prachtige huis ligt op een geliefde locatie aan de buitenrand van Kesteren. Dichtbij de natuur en dagelijkse voorzieningen biedt deze woning het beste van beide werelden.

Wees van harte welkom om in deze prachtige woning de perfecte balans tussen stijl, comfort en luxe wonen te komen ontdekken!

Indeling

Via de riante, gemeenschappelijke oprijlaan kom je bij de zijgevel van de woning, waar genoeg parkeerruimte is voor 2 of 3 auto's. In deze zijgevel vind je de voordeur, die via een verhoogd bordes van waalsteentjes toegang geeft tot de living, waar de vide en het contrast van de witte trapopgang tussen de houten gebinten voor een indrukwekkende entree zorgen. De begane grond voorziet in een riante leefruimte met open keuken, een toiletruimte, een praktische was-/bergkast, een voorraadkast en een bijkeuken met toegang tot de tuin en de badkamer. De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje; de wanden zijn afgewerkt met glad stucwerk en een hoge witte plint. Op de vloer liggen lichtgrijze gemêleerde vloertegels. Het geheel zorgt voor een neutrale en tijdloze basis.

Naast de toiletruimte bevindt zich de was-/bergkast met aansluiting voor de wasmachine.

Het woon- en eetgedeelte bieden maar liefst 134m² woongenot en kun je op diverse manieren indelen. Dit is echt een heerlijke plek om tot rust te komen of om heel wat gezellige uurtjes in door te brengen! De karakteristieke raampartijen en de authentieke houten gebinten zijn details die extra sfeer aan deze ruimte geven. De woonkamer beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin, met aan weerszijden ook nog een extra tuindeur. Ook in de zijgevel bevindt zich een deur, deze leidt naar het pad naast de woning.

In zo'n prachtige ruimte mag natuurlijk een prachtige keuken niet ontbreken! De inbouwkeuken bestaat uit 2 delen, die voorzien zijn van witte fronten en een zandkleurig gemêleerd composiet aanrechtblad. Het wandgedeelte is voorzien van een spoelbak met flexibele spoeldouchekraan, een close-in-boiler, een vaatwasser en kastruimte. Het eiland bestaat uit een nis waarin je je eigen fornuis kunt plaatsen en uit kastruimte. Boven het eiland is in een strakke koof de afzuigkap geplaatst. De grote voorraadkast voorziet in extra bergruimte, maar hier vind je ook de uitgebreide groepen-/meterkast, een waterpuls voor de besproeiing van de voortuin, een mechanische ventilatie-unit en de nieuwe HR-cv-combiketel (merk: Nefit / bouwjaar: 2024). Vanuit de keuken bereik je de royale bijkeuken met een deur naar de tuin. Deze ruimte is eventueel ook als slaap- of werkkamer in te richten. De aangrenzende badkamer is ingericht met een wastafelmeubel met dubbele kraan, een tweetal spiegels met ingebouwde verlichting, een douchehoek, een ligbad, een wandcloset en een handdoekenradiator. De wanden in de badkamer zijn voorzien van glad stucwerk, met uitzondering van de wanden in de douche: deze zijn voorzien van moderne rechthoekige witte tegeltjes. Op de vloer liggen lichtgrijze gemêleerde tegels en het plafond is voorzien van glad stucwerk met inbouwspots.

Omschrijving van de woning

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van een lichtgrijze gemêleerde vloertegel met comfortabele vloerverwarming, gladde stucwerk wanden, hoge witte plinten en een glad stucwerk plafond met diverse inbouwspots. Al met al een prachtige, neutrale en tijdloze basis!

1e Verdieping

Vanaf de ruime overloop met vide en een fraaie witte metalen balustrade krijg je toegang tot de 4 slaapkamers, die met 24m², 20m², 12m² en 12m² royale en bruikbare afmetingen hebben. De grootste slaapkamer is voorzien van een split level (2e) badkamer met granitovloertegels, een wastafelmeubel met spiegel met ingebouwde verlichting, een ligbad en een wandcloset. De slaapkamer van 20m² is voorzien van een wastafelmeubel. Daarnaast beschikken alle slaapkamers over een groot dakvenster en 3 van de 4 slaapkamers hebben ook een vast raam met zicht op de living.

Afwerking 1e verdieping

Deze verdieping is voorzien van een lichte tapijtvloer, gladde stucwerk wanden, hoge witte plinten en een stucwerk plafond.

Tuin

Bij sommige huizen is het zowel binnen als buiten heerlijk toeven. Boveneindsestraat 20A is zo'n huis! Net als binnen is ook buiten alles tot in de puntjes afgewerkt. Dat zie je al als je komt aanrijden: aan het begin van de oprijlaan staan twee gemetselde pilaren met verlichting, die samen met de zeer verzorgde voortuin een fraaie entree geven. De riante voortuin is uitgerust met een schitterend gazon, grote buxusbollen, diverse bomen (o.a. een appelboom, een sierkers en twee beukenbomen), beukenhagen en een grindpad langs de voorgevel. Aan de zijkant van de woning staan twee grote witte potten met olijfbomen en is er parkeergelegenheid voor een aantal auto's.

De achtertuin heeft een diepte van ca. 11,80 meter en is ca. 17 meter breed. Door het riante terras van grind kun je diverse zitjes creëren, waar je heerlijk kunt genieten van de prachtige en rustige omgeving. De tuin is verder ingericht met een gazon, bestrating, diverse soorten beplanting, een buitenkraan en een zwart hekwerk met klimop. Achterin de tuin staat een tweetal bergingen met daartussen een overdekt terras. De bergingen zijn stijlvol afgewerkt met zwarte houten (verticaal aangebrachte) rabatdelen.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer en open keuken : ca. 134m²

Voorraadkast: ca. 3m²

Bijkeuken: ca. 12m²

Badkamer: ca. 8m²

Verdieping

Slaapkamer I inclusief badkamer: ca. 24m²

Slaapkamer II: ca. 20m²

Slaapkamer III: ca. V: ca. 12m²

Slaapkamer IV: ca. 12m²

Algemeen

Berging I: ca. 12m²

Berging II: ca. 12m²

Veranda: ca. 9m²

Omschrijving van de woning

Omgeving

Kesteren ligt midden in de Betuwe, een omgeving die in alle jaargetijden prachtig is! In het voorjaar geniet je van de uitlopende bloesembomen en in de zomermaanden van een diversiteit aan vers fruit dat je bij kraampjes langs de weg kunt kopen. De dijken en uiterwaarden bieden fraaie vergezichten tijdens een fiets- of wandeltocht. De Boveneindsestraat ligt net buiten het centrum van Kesteren en is goed bereikbaar via de provincialeweg N233 (Cuneraweg) en de autosnelweg A15. Met de auto ben je snel in Tiel, Rheden, Wageningen, Ede of Veenendaal. Via treinstation Kesteren reis je in tien minuten naar Tiel en in een half uur naar Arnhem.

Kesteren zelf biedt een gevarieerd winkelaanbod. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de plaatselijke supermarkt, slager en/of bakker. Maar ook andere speciaalzaken, zoals een opticien, bloemenzaak, dierenzaak, bouwmarkt, kledingzaak en cadeauwinkel, vind je in Kesteren. Ook scholen, kerken, sportverenigingen heb je hier binnen handbereik!

Hypotheek?

Ben je benieuwd of deze prachtige 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.

















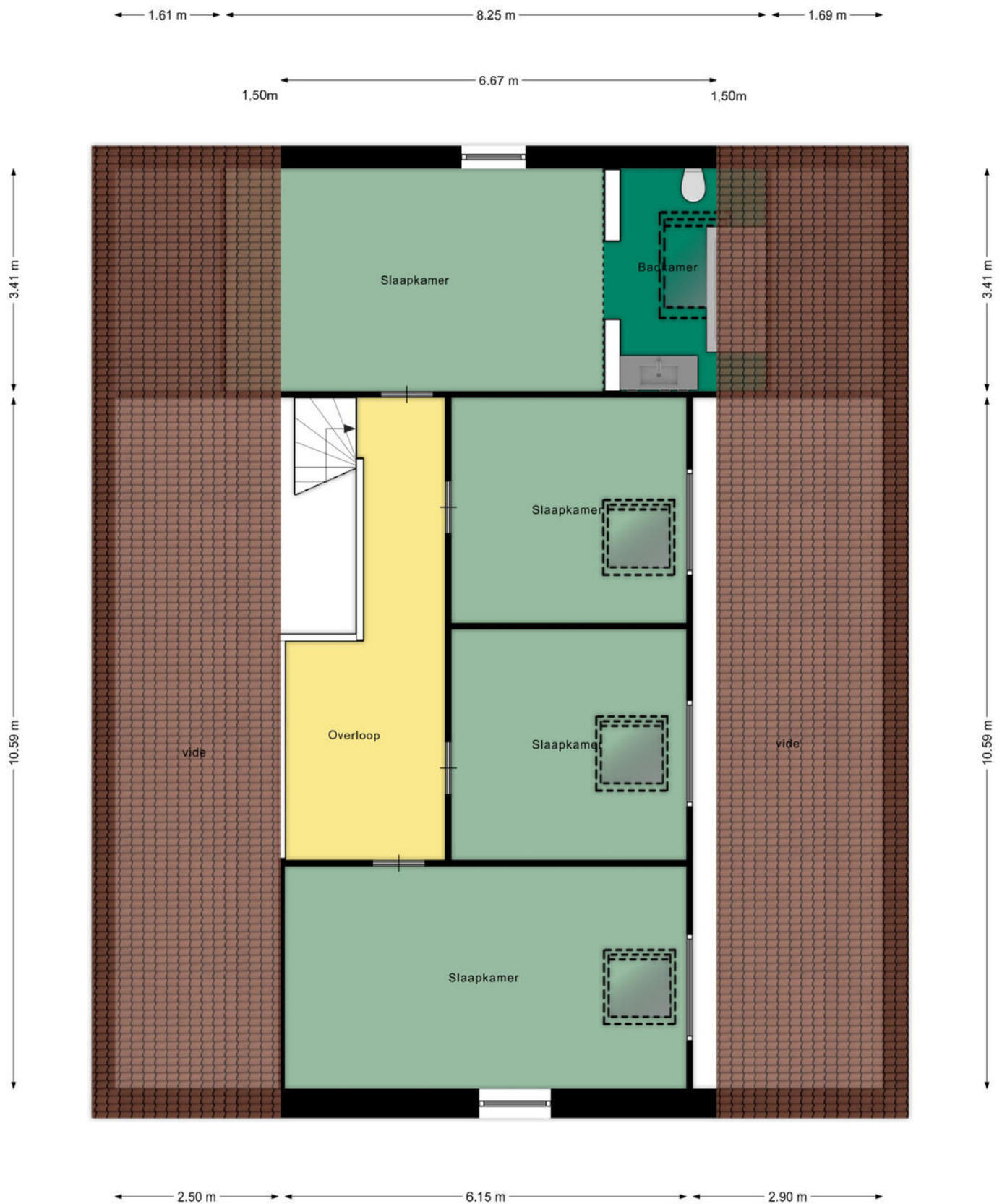


Begane grond



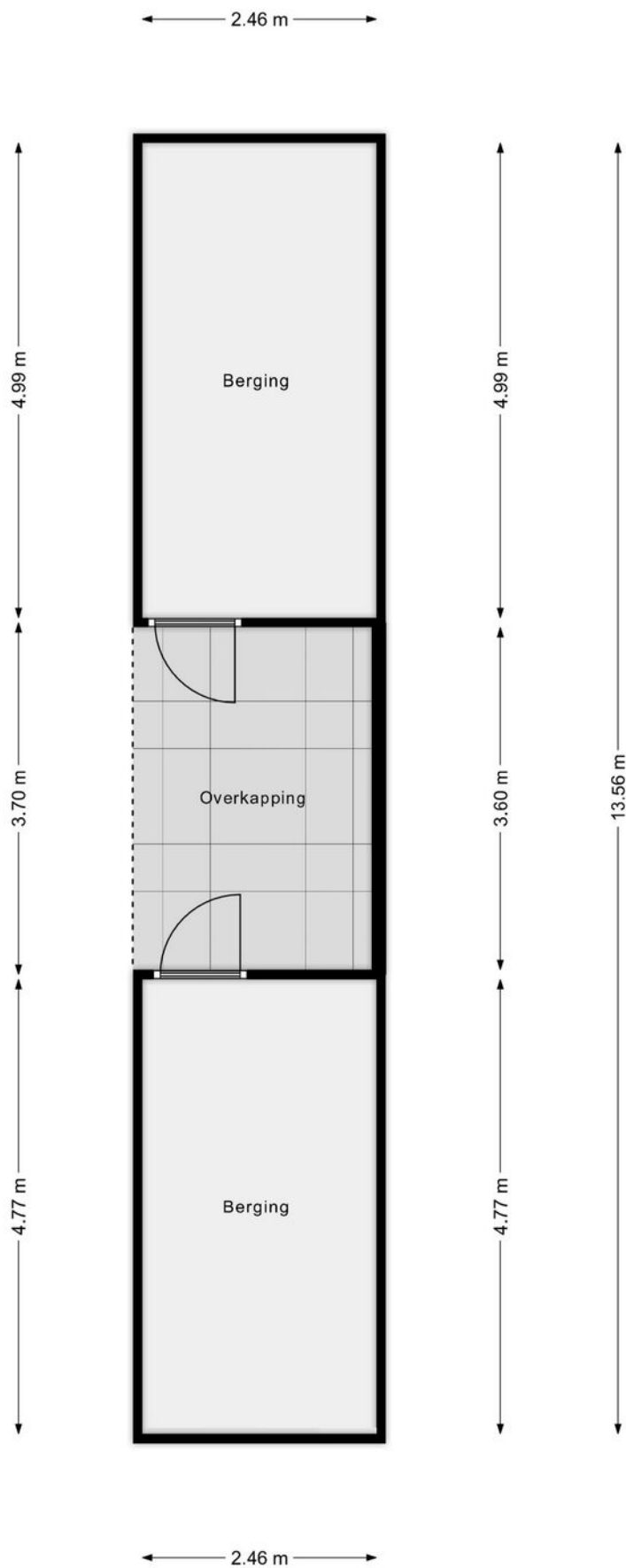
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



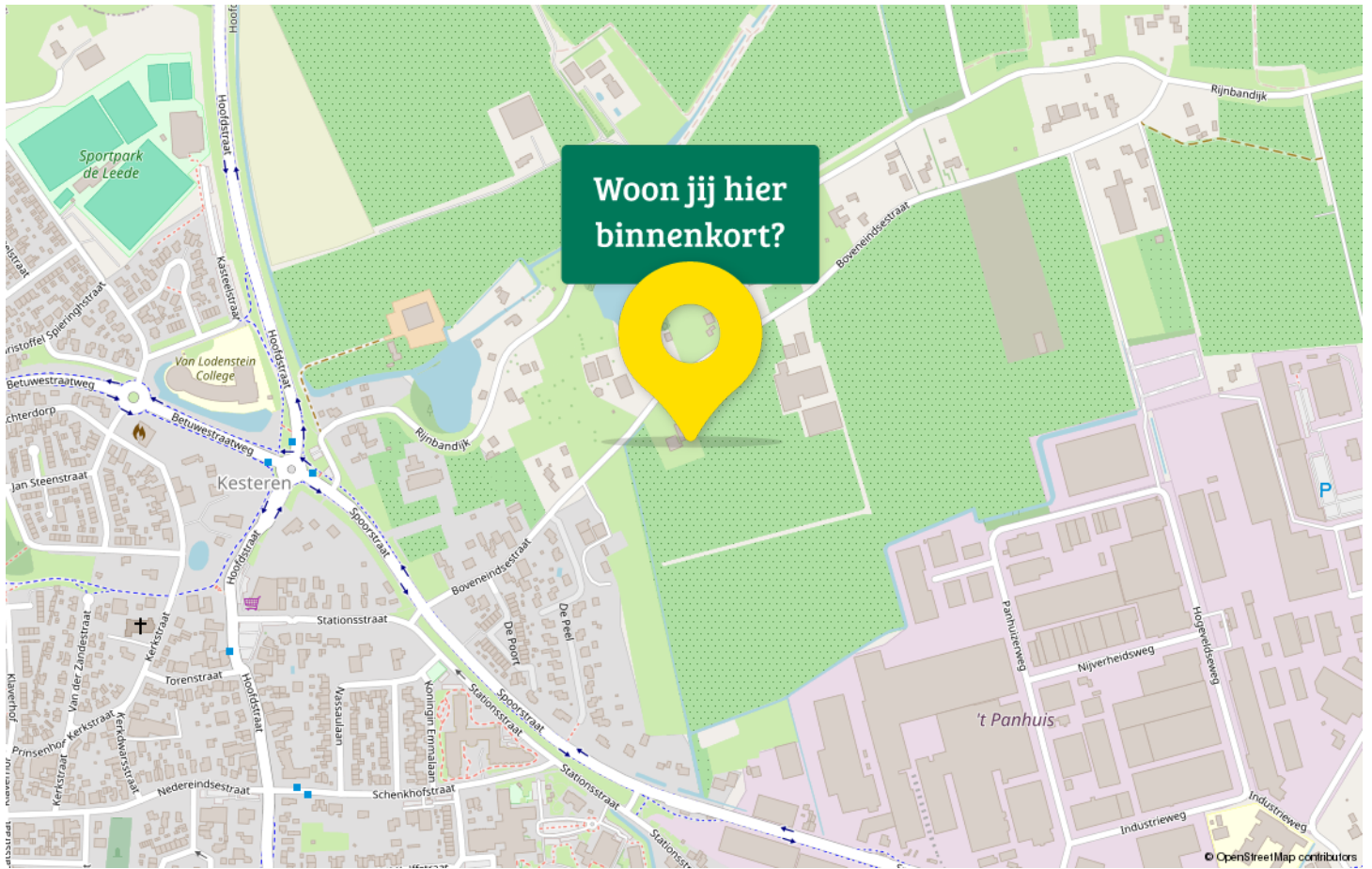
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bergingen



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

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Kesteren
25	Perceelnummer	Sectie	F
	Huisnummer	Perceel	765
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	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.





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.

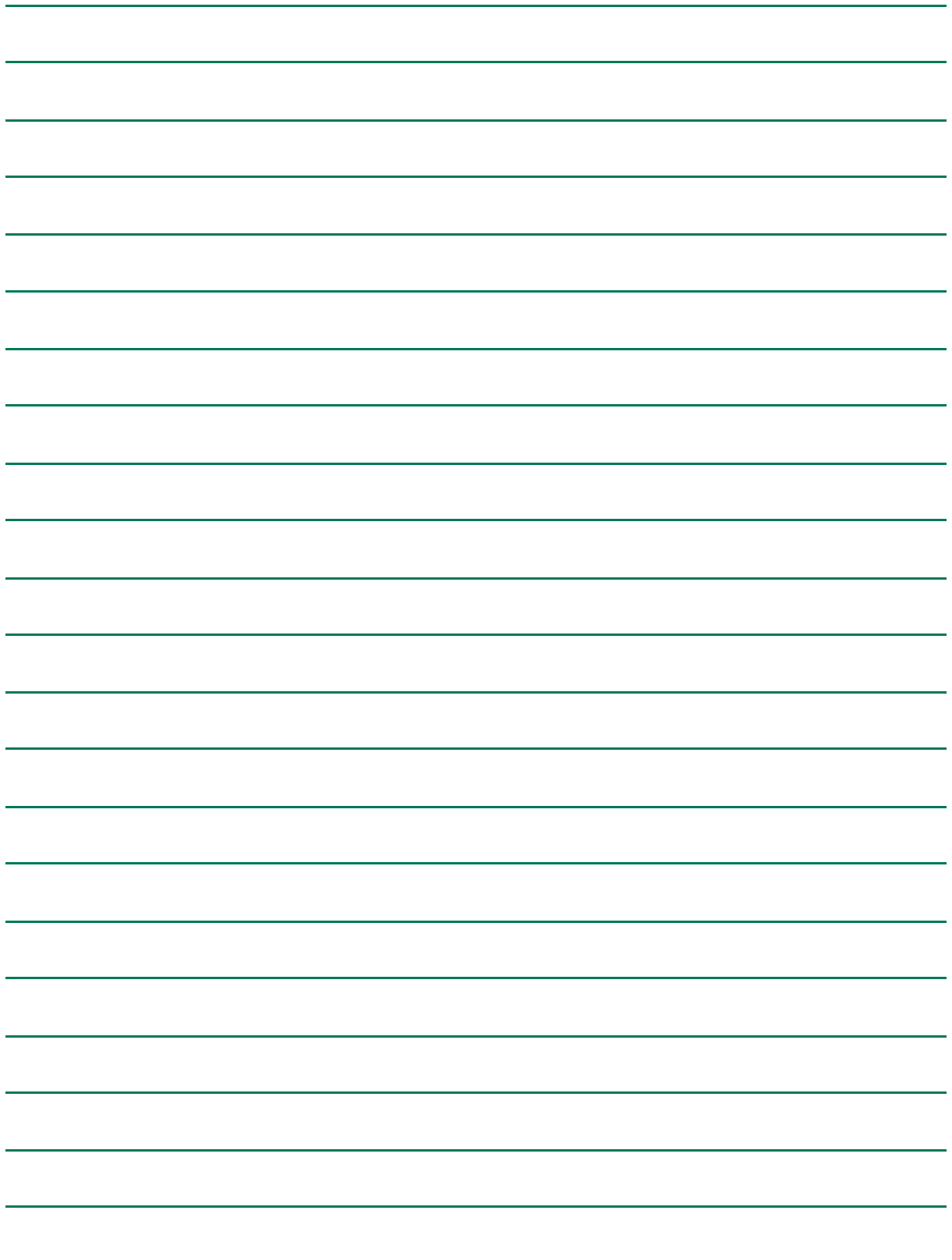
8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

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.

Aantekeningen



A large rectangular area with a light gray border, containing 24 horizontal green lines for taking notes.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl