

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Van de Loosdrechterf 3**

Veenendaal



**Janssen & van Dijk**  
**Garantiemakelaars B.V.**  
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://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 **KEURIG AFGEWERKTE TUSSENWONING** ligt aan een rustig voetpad en tegenover een waterpartij in de geliefde woonwijk Veenendaal-Oost en heeft veel woonplezier én -comfort te bieden.

Koopsom € 450.000,- k.k.





# Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	2013
<b>Inhoud</b>	365 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	107 m <sup>2</sup>
<b>Externe buitenruimte</b>	11 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Noord
<b>Energie label</b>	A +
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4





# Omschrijving van de woning

Om een tipje van de sluier op te lichten:

- De lichte woonkamer en keuken bieden samen 31m<sup>2</sup> woonplezier;
- Je hebt de beschikking over een nette en complete inbouwkeuken en keurige sanitaire voorzieningen;
- De woning is voorzien van 4 slaapkamers (met mogelijkheid voor 5);
- De tuin is 10,50 meter diep en voorzien van een grote berging (ca. 12m<sup>2</sup>);
- Je hebt de mogelijkheid de woonkamer uit te bouwen, er blijft dan nog steeds een ruime tuin over;
- Het wijkwinkelcentrum, scholen en het wandel- en natuurgebied De Groene Grens liggen op loopafstand.

Genoeg goede redenen dus om een bezichtiging in te plannen. We verwelkomen je graag!

## Indeling

Je komt de woning binnen in de entreehal, waar je de meterkast, trapopgang en de toiletruimte vindt. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is betegeld met licht gemarmerde wandtegels en antracietkleurige vloertegels.

Vanuit de hal loop je de tuingerichte woonkamer in, waar de brede glazen pui met aluminium schuifpui voor een prettige lichtinval zorgt en een praktische trapkast in extra bergruimte voorziet.

De gedeeltelijk open keuken is voorzien van een nette, L-vormige inbouwkeuken met extra kastenblok, gebroken witte fronten en een houtstructuur kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast, vriesladen, inductiekookplaat, afzuigkap, elektrische heteluchtoven, spoelbak en vaatwasser.

## Afwerking indeling

De begane grond is voorzien van een greywash eikenstructuur keramisch parket met vloerverwarming en -koeling. De wanden zijn hoofdzakelijk voorzien van glad stucwerk.

## 1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn door de rechte wanden en de oppervlaktes van 12m<sup>2</sup>, 8m<sup>2</sup> en 7m<sup>2</sup> praktisch in te richten. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een radiator, een douchecabine en een toilet. De wanden zijn volledig betegeld met wit gemarmerde tegels en op de vloer liggen antracietkleurige tegels.

## Afwerking 1e verdieping

Deze verdieping is voorzien van een greywash eikenstructuur PVC vloer met vloerverwarming en -koeling. De wanden zijn hoofdzakelijk voorzien van glad stucwerk.

## 2e Verdieping

De 2e verdieping is onderverdeeld in een ruime voorzolder en een 4e slaapkamer en is aan de achterzijde voorzien van een brede dakkapel, waarmee er veel extra ruimte is gecreëerd en je desgewenst nog een 5e slaapkamer kunt realiseren. De voorzolder is voorzien van bergruimte achter knieschotten, een dakvenster, een aansluiting voor de wasmachine en de mechanische ventilatie-unit. De 4e slaapkamer heeft een mooie oppervlakte van 9m<sup>2</sup> en beschikt over bergruimte.

## Afwerking 2e verdieping

Deze verdieping is voorzien van een antracietkleurige PVC-vloer en gladde stucwerk wanden.

## Tuin

De achtertuin is 10,50 meter diep en is leuk aangelegd met bestrating, beplanting en een buitenkraan. Achterin de tuin staat de uitgebouwde houten berging, die met 12m<sup>2</sup> prettig veel bergruimte biedt. De poortdeur zorgt ervoor dat de tuin ook via het achtergelegen pad bereikbaar is.

De voortuin is ingericht met bestrating, beplanting en een pergola.

## Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & keuken: ca. 31m<sup>2</sup>

1e Verdieping

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

Slaapkamer II: ca. 8m<sup>2</sup>

Slaapkamer III: ca. 7m<sup>2</sup>

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

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 9m<sup>2</sup>

Tuin

Berging: ca. 12m<sup>2</sup>

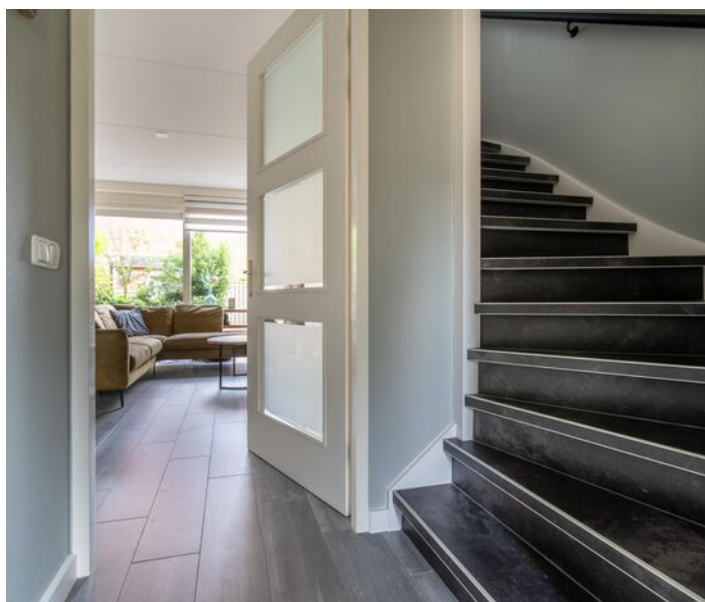
## Omgeving

Deze leuke tussenwoning is gelegen aan een rustig voetpad tegenover een waterpartij, 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?

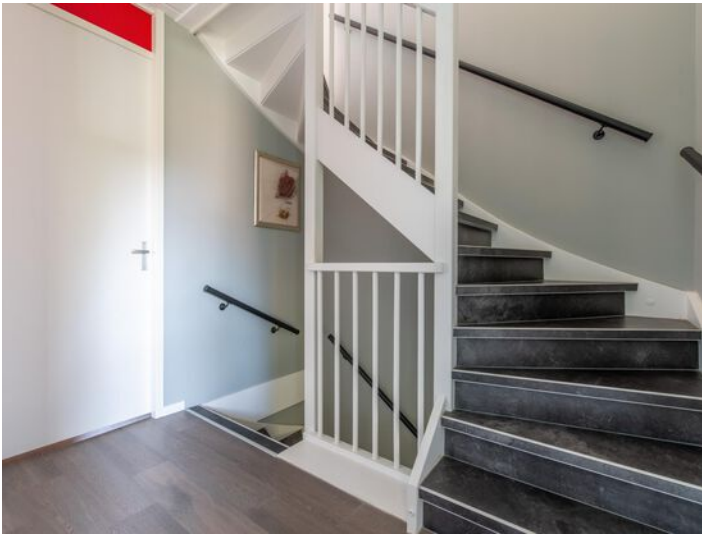
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres [hypotheken@janssengerritsen.nl](mailto: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.







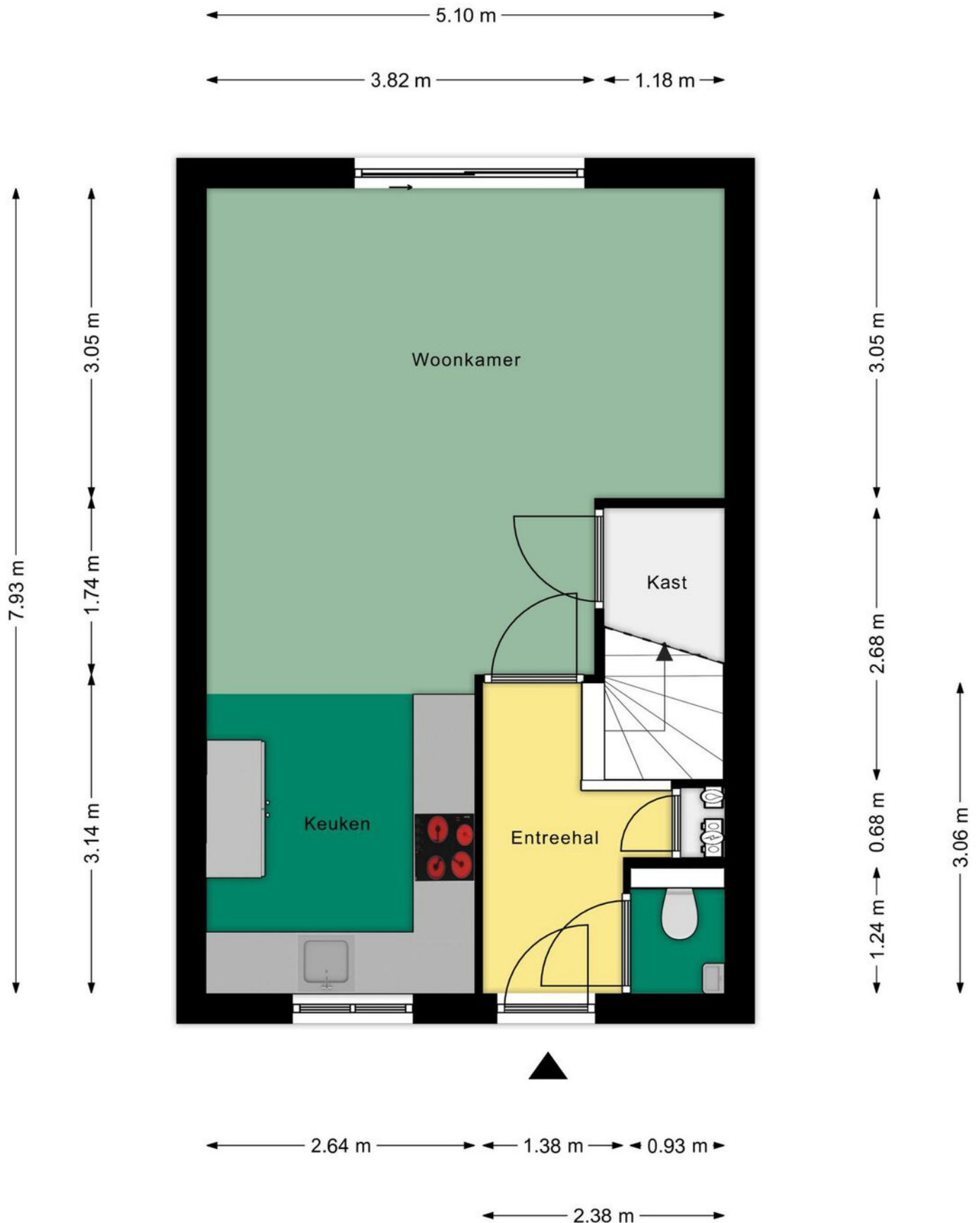






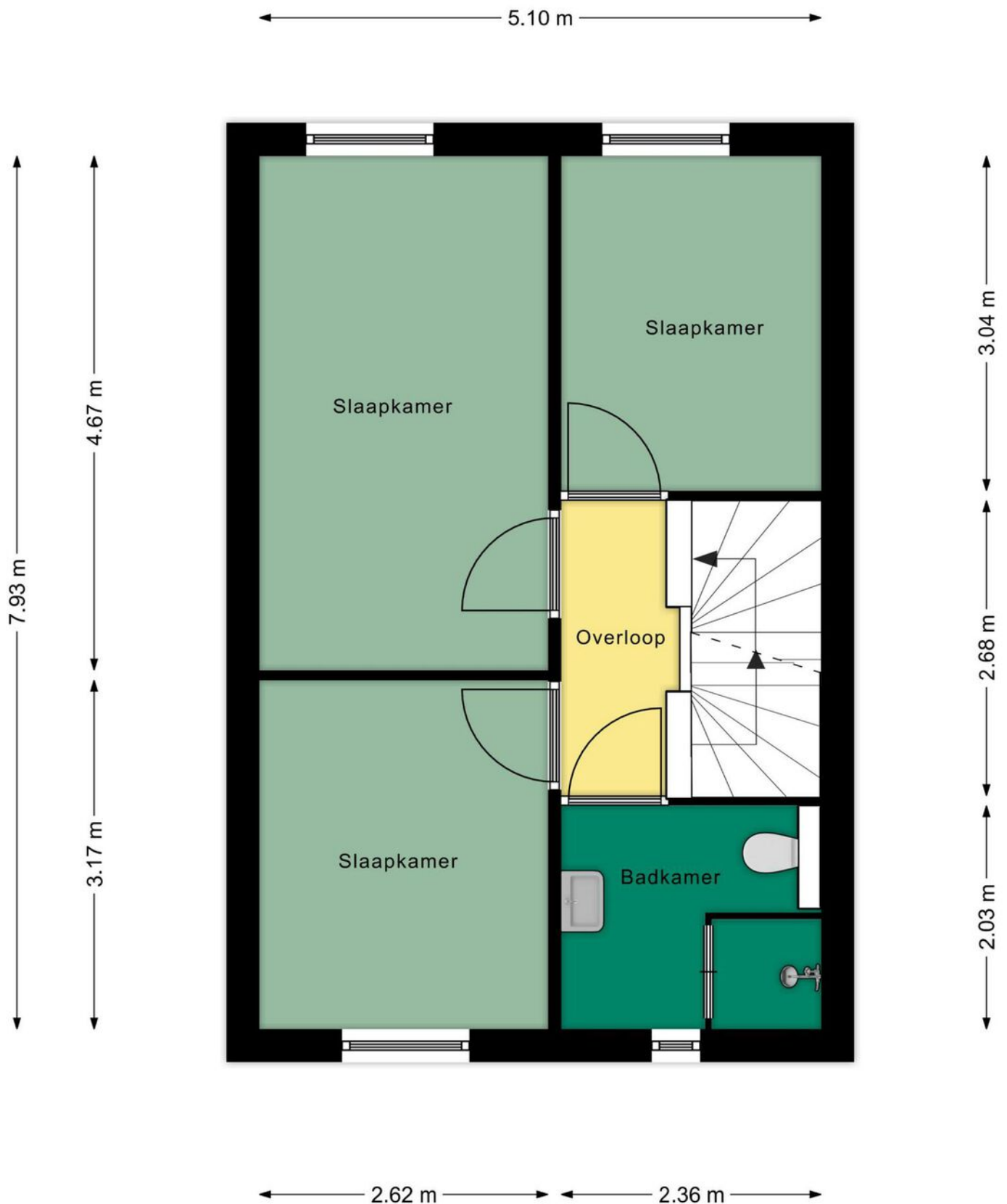


# Begane grond



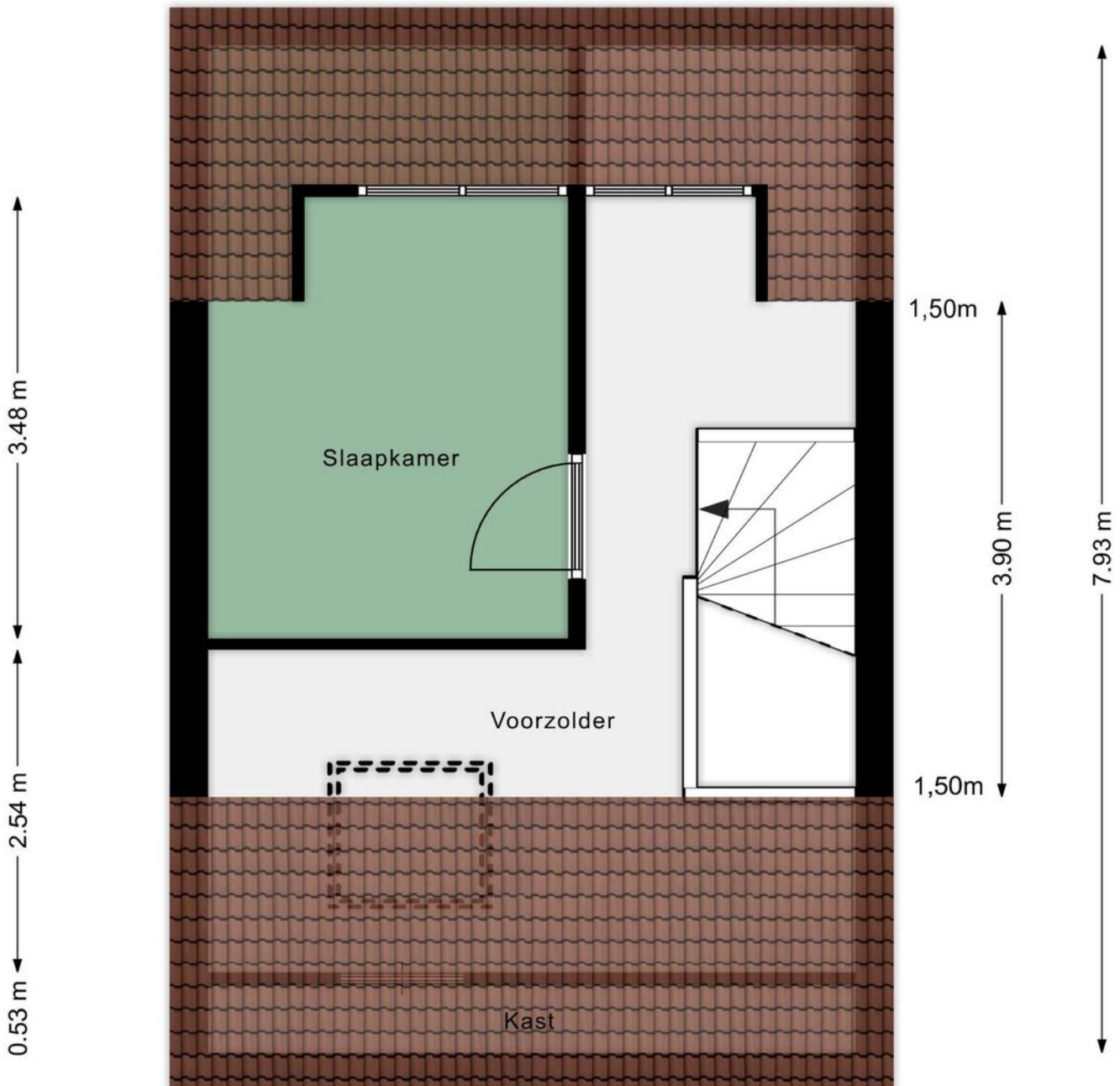
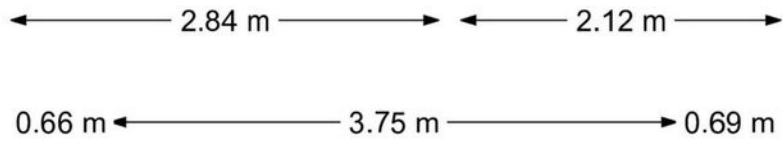
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

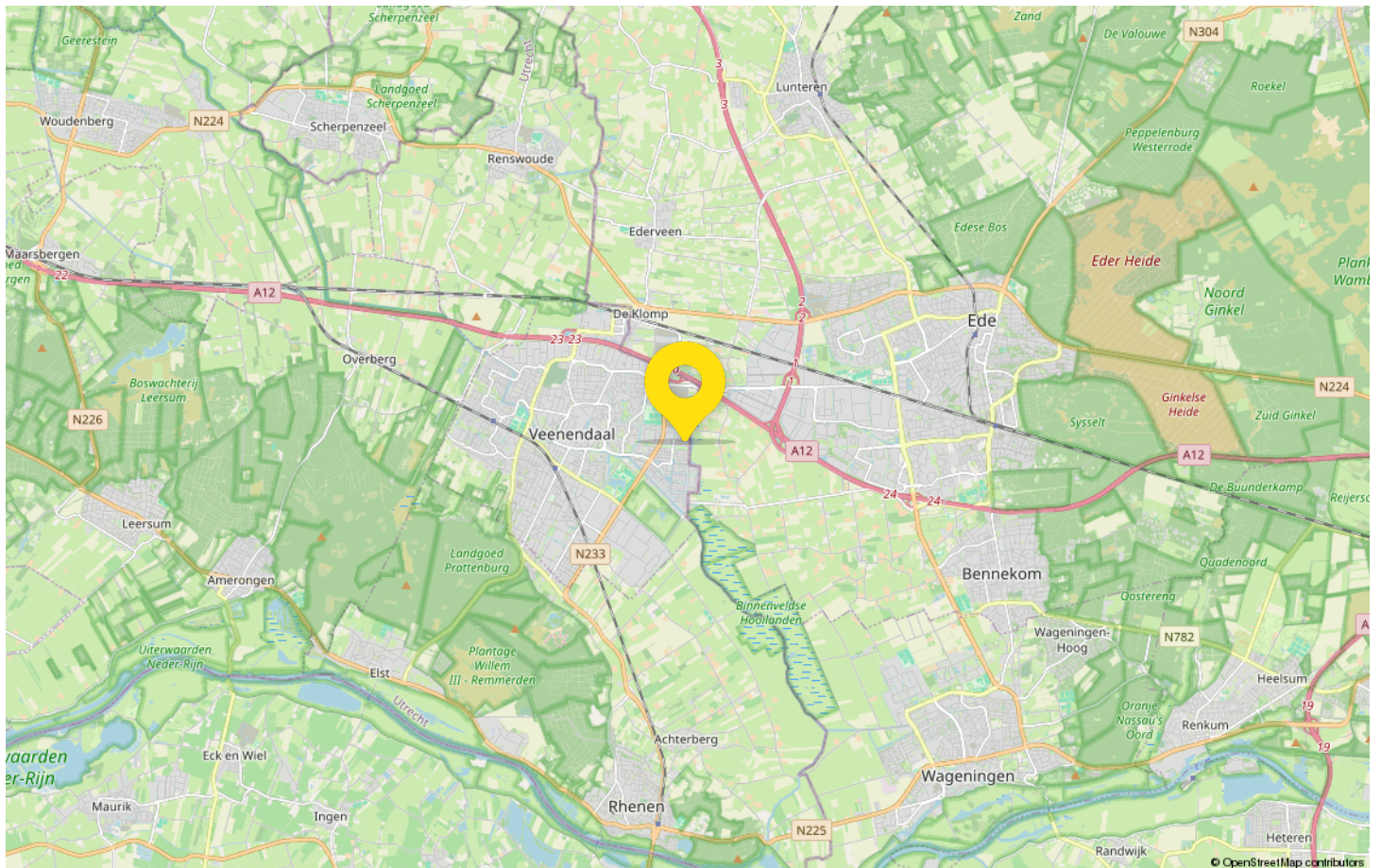
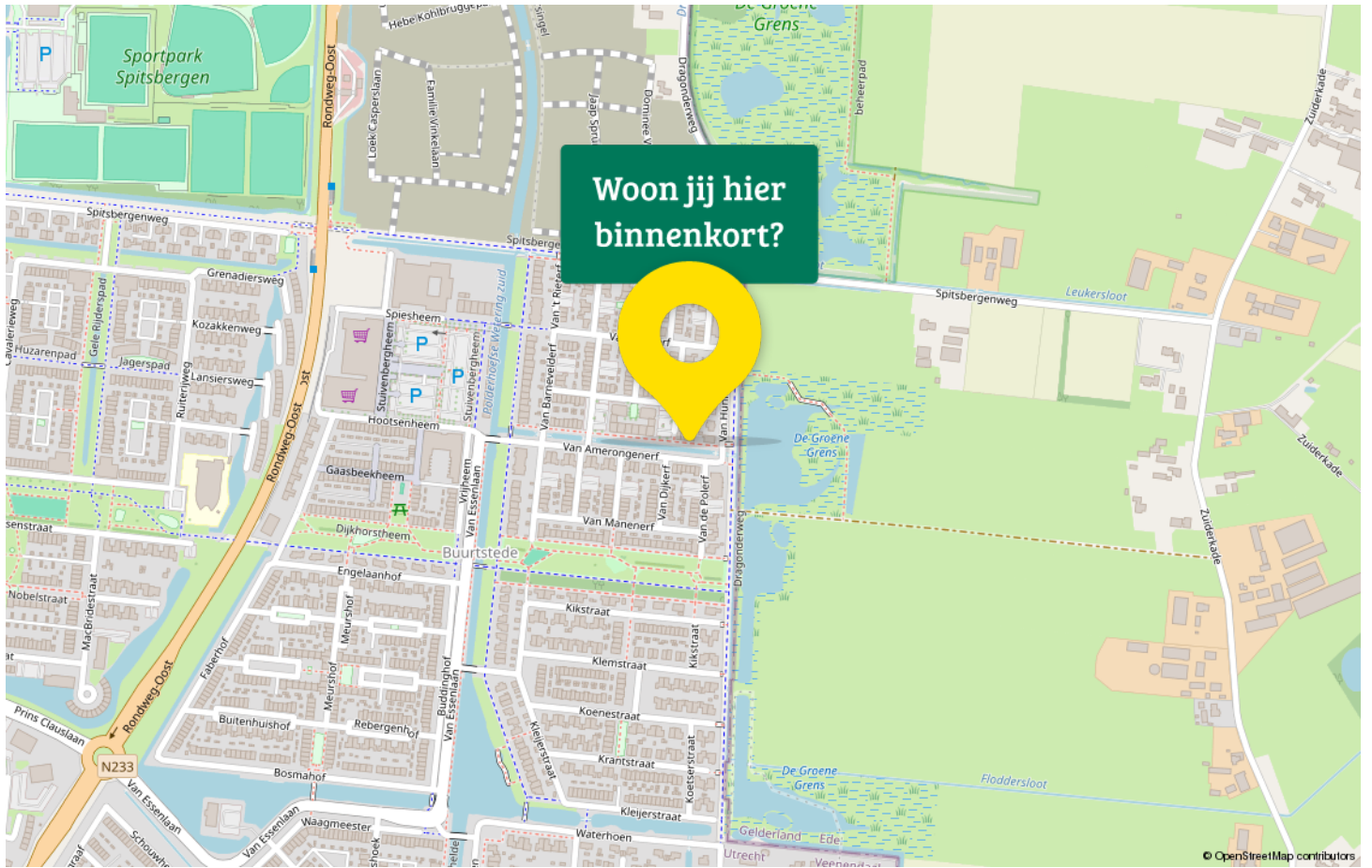
Uw referentie: Vd Loosdrechterf 3



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 6162</p>	<p><b>kadaster</b></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





# 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](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 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.

# Aantekeningen

The page features a large, light gray rectangular frame that contains 25 evenly spaced, horizontal green lines. These lines are intended for the user to write notes or take observations. The lines span most of the width of the frame, leaving a small margin on both sides.



## 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)