

Wordt dit jouw droomhuis?



Linnaeuslaan 71

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!

Ben je op zoek naar een compleet en instapklaar (t)huis? Deze goed onderhouden TUSSENWONING biedt volop ruimte en luxe! Gelegen in de populaire woonwijk Petenbos-Oost, op loopafstand van de bossen, diverse basisscholen, een grote supermarkt, maar ook nabij uitvalswegen, is de locatie ideaal te noemen. Maar die kwalificatie kunnen we het huis ook geven: zo heb je hier de beschikking over een royale woonkamer, een complete inbouwkeuken, mooie sanitaire voorzieningen, vier slaapkamers, een luxe terrasoverkapping, een carport, een berging en een mooi aangelegde achtertuin op het noordwesten.

Koopsom € 450.000,-k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1997
Inhoud	395 m ³
Gebruiksoppervlakte	117 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²
Externe buitenruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	157 m ²
Tuinligging	Noordwest
Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

RUIME, COMPLEET AFGEWERKTE TUSSENWONING MET LUXE TERRASOVERKAPPING EN CARPORT!

Ben je op zoek naar een compleet en instapklaar (t)huis? Deze goed onderhouden **TUSSENWONING** biedt volop ruimte en luxe! Gelegen in de populaire woonwijk Petenbos-Oost, op loopafstand van de bossen, diverse basisscholen, een grote supermarkt, maar ook nabij uitvalswegen, is de locatie ideaal te noemen. Maar die kwalificatie kunnen we het huis ook geven: zo heb je hier de beschikking over een royale woonkamer, een complete inbouwkeuken, mooie sanitaire voorzieningen, vier slaapkamers, een luxe terrasoverkapping, een carport, een berging en een mooi aangelegde achtertuin op het noordwesten.

We nodigen je van harte uit om alle pluspunten tijdens een bezichtiging te komen ervaren!

Vernieuwingen / Verbeteringen

Vanaf 2013 hebben in hoofdlijnen de onderstaande werkzaamheden c.q. verbouwingen plaatsgevonden:

- inbouwkeuken vernieuwd (2013);
- toiletruimte vernieuwd (2013);
- vloerverwarming begane grond aangelegd (2013);
- HR-cv-combiketel vernieuwd (2013);
- mechanische ventilatie-unit vernieuwd (2013);
- kunststof voordeur en kunststof achterpui woonkamer geplaatst (2014);
- de woning voorzien van 10 zonnepanelen van 265Wp per stuk met een gemiddelde opbrengst van ca. 1.900kWh per jaar (2015);
- voor- en achtertuin opnieuw aangelegd (2017);
- terrasoverkapping met elektrische buitenzonwering geplaatst (2017);
- nieuw dakvenster geplaatst (2020);
- vriesladen inbouwkeuken vernieuwd (2024).

Begane grond

Het leuke van dit rijtje woningen op de Linnaeuslaan is dat de voorgevel op de begane grond iets uitsteekt, waardoor de keuken in een erker is geplaatst en je een overdekte entree tot de woning krijgt. Achter de (kunststof) voordeur vind je de entreehal met daarin een schoenen-/meterkast, de toiletruimte en de trapopgang. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is geheel betegeld met witte wandtegels; de vloer en de wand achter het toilet zijn betegeld met tegels in een donkere taupekleur.

Vanuit de hal loop je de prettig lichte woonkamer/keuken binnen. De tuingerichte woonkamer is voorzien van een praktische trapkast en openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer staat in een halfopen verbinding met de keuken, die zich aan de straatzijde bevindt. Het grote raam in de keuken is voorzien van een elektrische screen en de L-vormige inbouwkeuken heeft gebroken witte fronten en een kunststof aanrechtblad in een donkere houtstructuur. Je hebt hier de beschikking over een vaatwasser, spoelbak, close-in-boiler, trekcarrouselkast, inductiekookplaat, schouwafzuigkap, koelkast, combimagnetron en vriesladen. Samen bieden woonkamer en keuken circa 39m² woonplezier!

Afwerking begane grond

Op de begane grond ligt een donkere houtstructuur PVC-vloer met vloerverwarming en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van 14m², 9m² en 8m² en door de rechte wanden zijn ze alle drie heel praktisch in te richten. De badkamer is voorzien van een houtlook meubel met dubbele wastafel en dubbele kraan, een dubbele spiegelkast met verlichting, een douchecabine met hand- en regendouche, een wandcloset en een handdoekenradiator. De wanden zijn geheel betegeld met witte tegels en een decorrand en op de vloer liggen antracietkleurige tegels.

Afwerking 1e verdieping

Op de overloop en in de 3 slaapkamers ligt een eikenstructuur laminaatvloer. De slaapkamers en de badkamer zijn voorzien van een elektrisch rolluik.

2e Verdieping

Deze verdieping is ingericht met een riante voorzolder en een 4e slaapkamer. De voorzolder is voorzien van 2 dakvensters, veel bergruimte en een aansluiting voor de wasmachine. Ook staan hier de mechanische ventilatie-unit, de omvormer van de zonnepanelen en de HR-cv-combiketel (merk: Vaillant / type: ecoTEC plus / bouwjaar: 2013) opgesteld. De 4e slaapkamer heeft een oppervlakte van 8m² en is voorzien van een kunststof dakkapel met elektrisch rolluik, veel bergruimte en inbouwspots. Desgewenst zou je op deze verdieping nog een 5e slaapkamer kunnen creëren.

Afwerking 2e verdieping

Op de voorzolder ligt een eikenstructuur laminaatvloer en in de slaapkamer ligt vloerbedekking.

Tuin

Liefhebbers van het buitenleven kunnen hun hart ophalen bij deze woning! Want in de achtertuin heb je niet alleen de beschikking over een luxe aluminium terrasoverkapping met gelaagd glas, ledverlichting en een ingebouwde elektrische buitenzonwering, maar ook over een extra terras met onderhoudsvrije rabatdelen. In combinatie met de verhoogde plantenborders, de luxe bestrating en de situering op het noordwesten is dit een heerlijke plek om optimaal van het buitenleven te genieten.

Achterin de tuin staan de stenen berging en de carport. De carport is voorzien van inbouwspots en is aan de straatzijde afsluitbaar met een elektrische kanteldeur met loopdeur. Je bereikt de carport via het achtergelegen terrein.

De voortuin is ingericht met luxe bestrating, grof antracietkleurig split, een witte plantenbak met beplanting en een boompje.

Omgeving

Deze zeer goed onderhouden gezinswoning is gelegen op een aantrekkelijke locatie in de populaire woonwijk Petenbos-Oost. Basisscholen, diverse speelgelegenheden, een moderne Jumbo-supermarkt en cafetaria bevinden zich op loopafstand. Dat geldt ook voor de natuur: je loopt hiervandaan in enkele minuten naar het Prattenburgse bos of natuurgebied Kwintelooijen. Reis je met het openbaar vervoer, dan is treinstation Veenendaal-Centrum snel bereikbaar en als automobilist ben je via de nabijgelegen Rondweg-West en/of Rondweg-Oost binnen mum van tijd bij de autosnelwegen A12/A30 en A15.

















Plattegrond begane grond



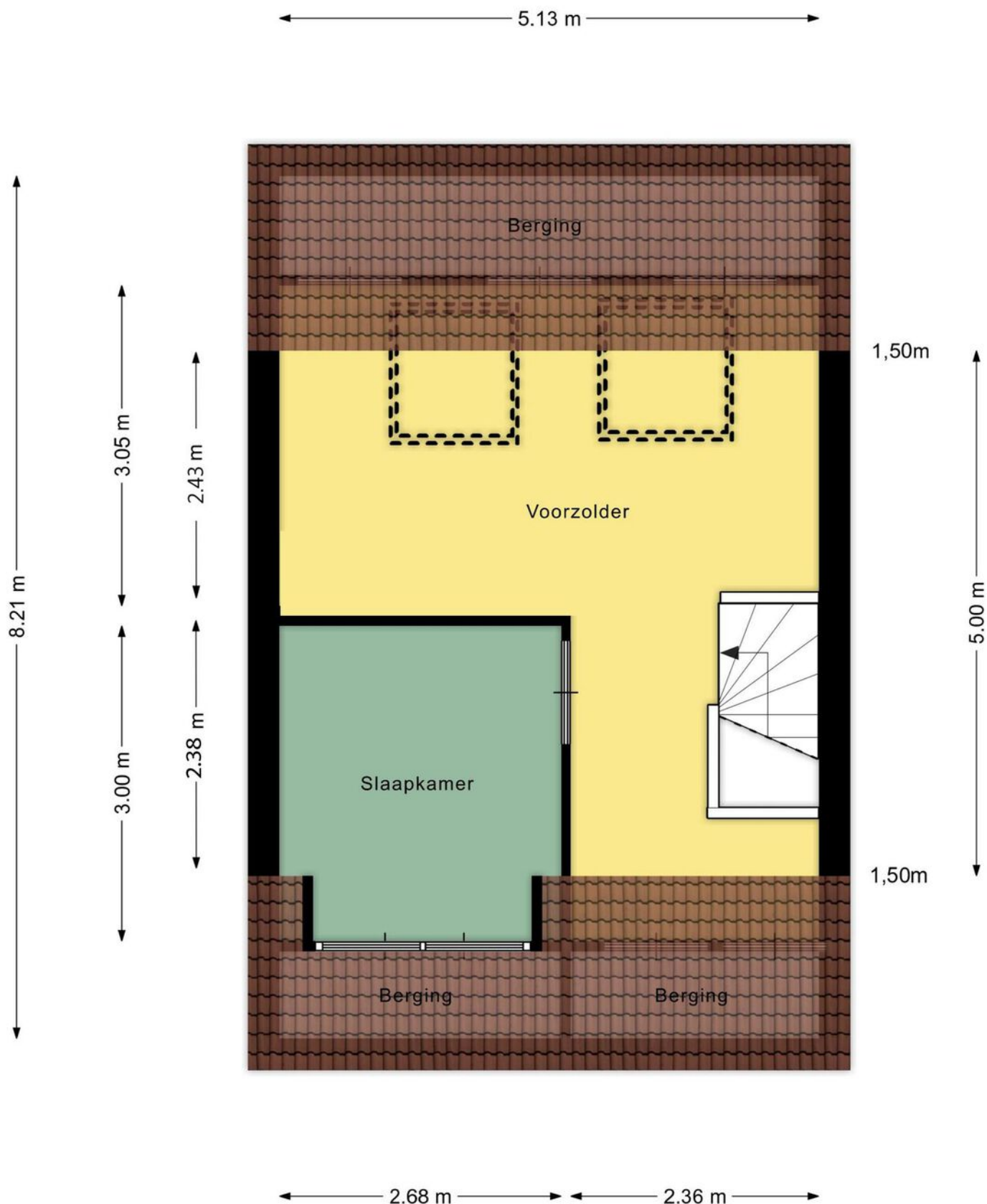
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond 2e verdieping

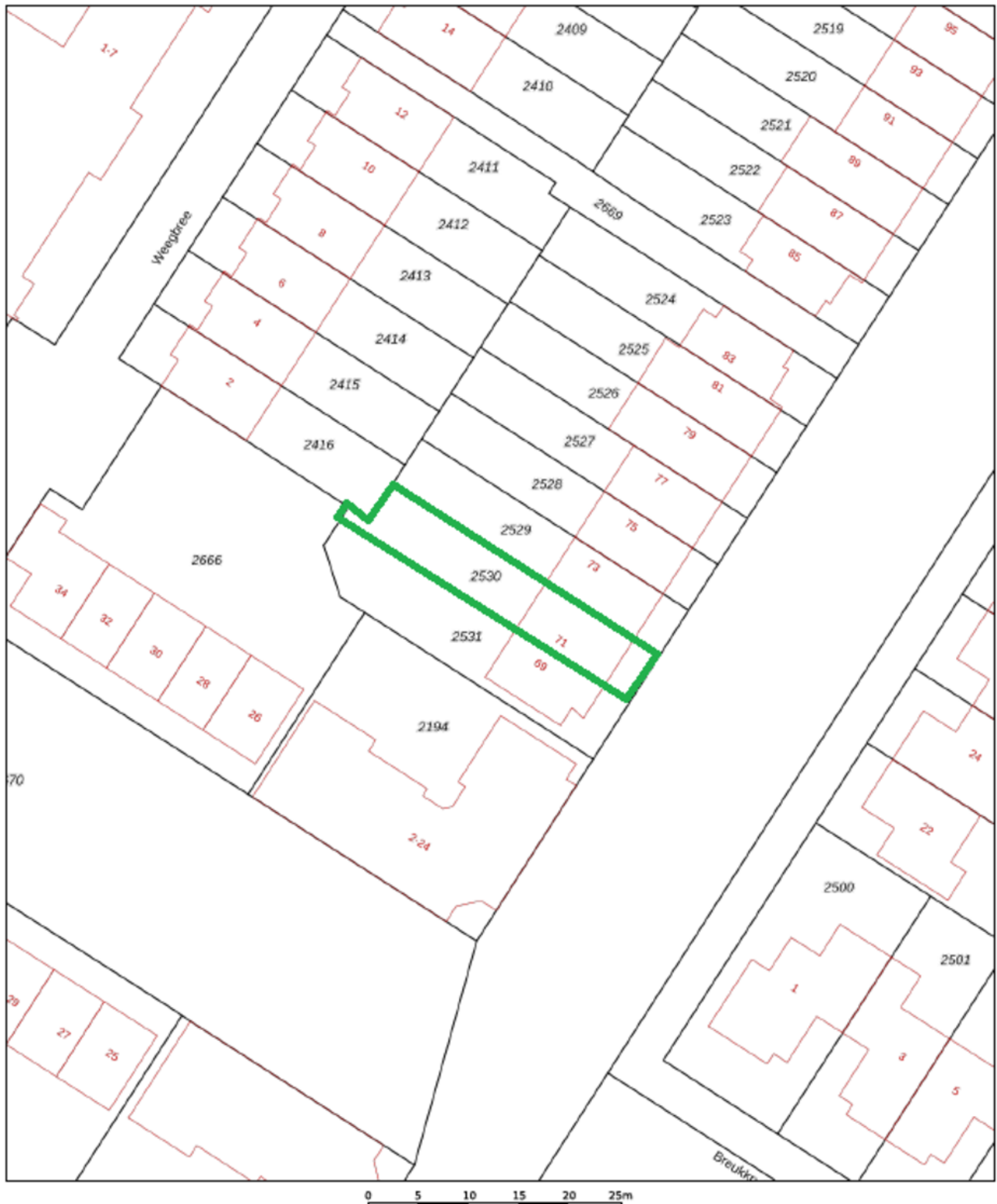



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

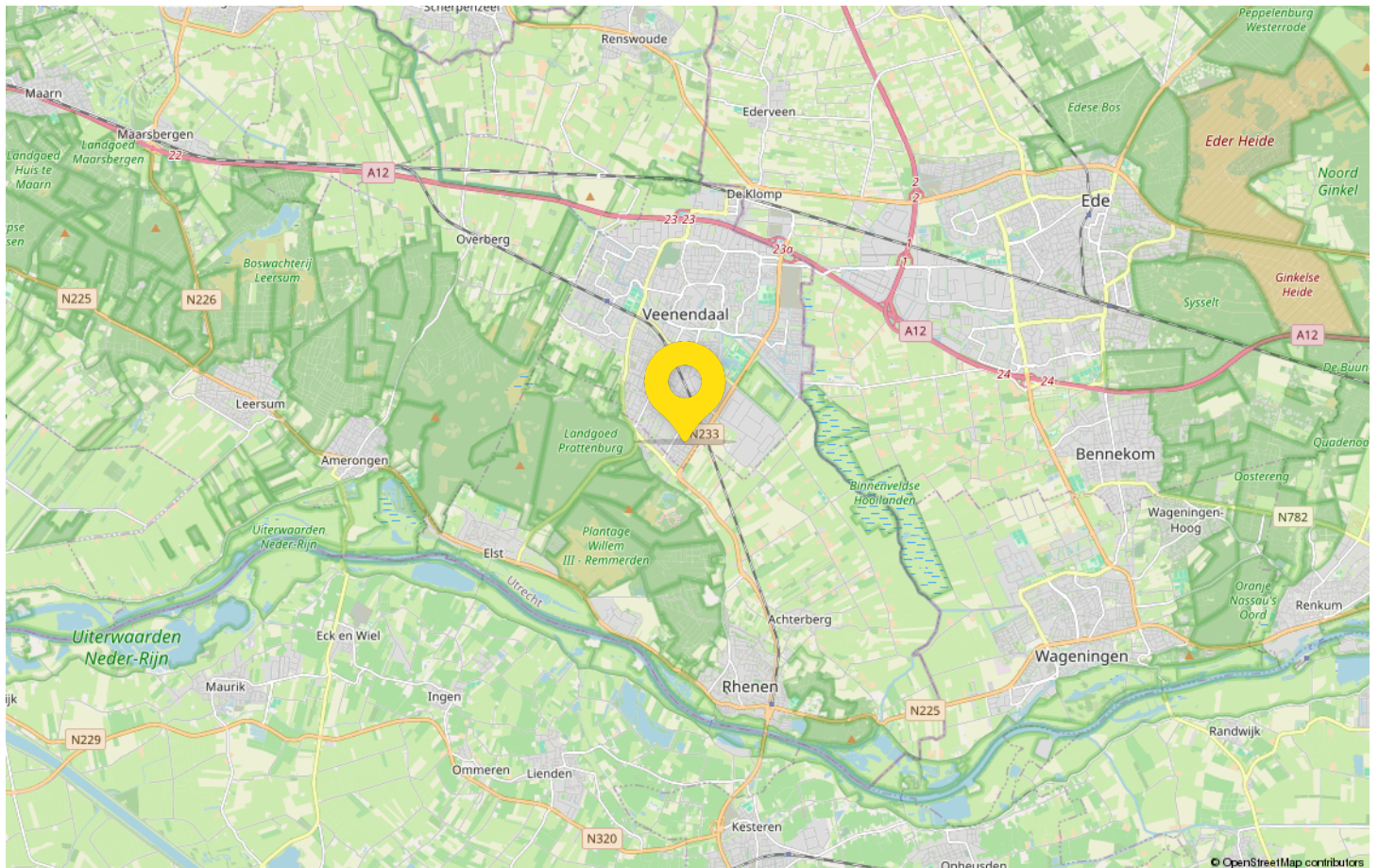
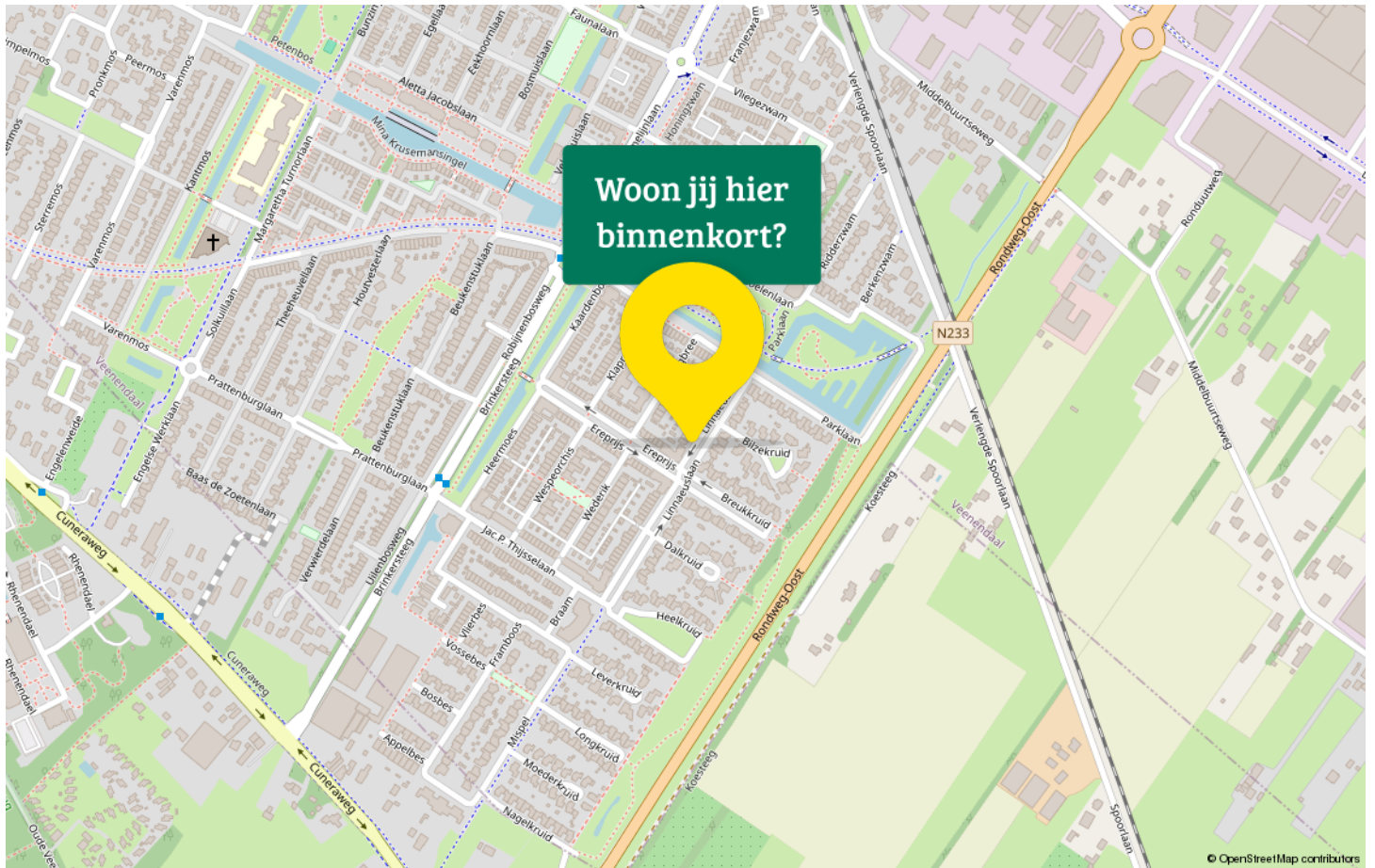
Kadastrale kaart

Uw referentie: Linnaeuslaan 71



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Veenendaal Sectie F Perceel 2530</p> <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 databankrecht.</p>	
--	--	---

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



**JANSSEN &
VAN DIJK**
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

