

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Dijkstraat 55**

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!

**KARAKTERISTIEKE EN CHARMANTE  
VRIJSTAANDE JAREN '30 WONING AAN DE  
BOSRAND!**

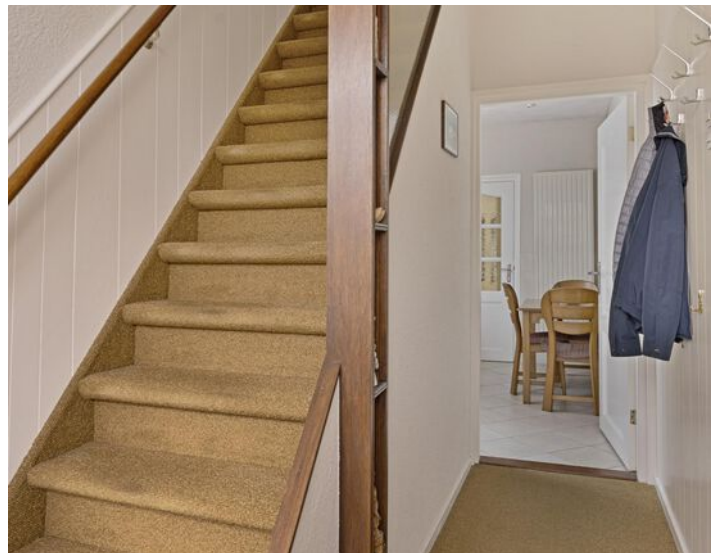
Koopsom € 650.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1938
<b>Inhoud</b>	520 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Overige in pandige ruimte</b>	38 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	617 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Zuid
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	4



# Omschrijving van de woning

Deze keurig onderhouden **VRIJSTAANDE WONING met grote aangebouwde schuur, carport en een maar liefst 62 meter diepe tuin** ligt aan de geliefde Dijkstraat en biedt een unieke combinatie van karakter en ruimte. Met een royaal perceel van maar liefst 617m<sup>2</sup>, omgeven door weilanden en bos, is dit een ideale plek voor natuurliefhebbers en gezinnen. De huidige bewoners wonen hier al sinds 1980, wat al veel zegt over hoe fijn het hier wonen is! In al die jaren hebben zij met veel liefde en aandacht voor de woning gezorgd en dat zie je zowel binnen als buiten terug.

Zo is de woning voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie en 6 zonnepanelen, wat bijdraagt aan het comfort en de energiezuinigheid. Met vier slaapkamers biedt deze karakteristieke woning voldoende leefruimte voor een gezin. Bovendien is er de mogelijkheid om de grote schuur te verbouwen tot woonruimte en/of om op de 2e verdieping twee extra slaapkamers te creëren, wat deze woning nog aantrekkelijker maakt voor groeiende gezinnen, als thuiswerkplek of voor toekomstbestendig wonen!

Buiten geniet je van de rust en ruimte die de grote tuin en moestuin bieden. De tuin is perfect voor kinderen om te spelen of voor het creëren van je eigen groene oase. Daarnaast beschikt de woning over een grote schuur en een carport, wat zorgt voor extra opslagruimte en gemak.

Kortom, deze woning combineert karakter, ruimte, duurzaamheid en een prachtig uitzicht op de omliggende natuur. Mis deze kans niet en plan vandaag nog een bezichtiging om te ervaren wat deze unieke woning te bieden heeft!

## Begane grond

Via de eigen oprit kom je bij het verhoogde en overdekte bordes en zie je in één oogopslag dat je hier een keurig onderhouden woning gaat aantreffen. Als je de voordeur opent, stap je de entreehal in waar je de meterkast, de trapopgang en de deur naar de keuken vindt.

De keuken is ruim genoeg om een kleine eettafel in kwijt te kunnen en is voorzien van een inbouwkeuken met roomwitte fronten en een antracietkleurig gemêleerd natuurstenen aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een spoelbak, vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, combi oven en een koelkast.

Vanuit de keuken krijg je toegang tot de kelder, de woonkamer en de tussenhal. De kelder heeft een oppervlakte van ca. 6m<sup>2</sup>, een hoogte van 1,64 meter en biedt prettig veel opslagruimte.

De woonkamer is zowel straat- als tuingericht en door de brede toeg kun je hier een apart zit- en eetgedeelte creëren. Aan de straatzijde beschikt de woonkamer over een erker en aan de tuinzijde over een schouw met gashaard (deze wordt door de huidige bewoners niet meer gebruikt).

Als je vanuit de keuken naar de tussenhal loopt, dan vind je daar de HR-cv-combiketel (merk: Nefit / type: Trendline HRC 30 CW5 / geïnstalleerd in december 2014), de toiletruimte en de badkamer. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en deze ruimte is betegeld met licht gemêleerde wand- en vloertegels. De badkamer is in dezelfde kleurstelling betegeld en voorzien van een houtlook wastafelmeubel, een radiator, inbouwspots en een brede douchehoek met 2 glazen deuren.

Vanuit de tussenhal loop je zo de riante schuur in. Deze is niet alleen inpandig bereikbaar, maar ook op 2 manieren van buitenaf: via de oprit links van het huis door middel van een enkele deur en vanuit de achtertuin door middel van een dubbele deur. De schuur heeft een oppervlakte van maar liefst 27m<sup>2</sup> met daarboven nog een grote bergzolder. Een ideale ruimte dus om in te klussen of om heel veel spullen in op te kunnen bergen! De schuur is voorzien van een werkbank, elektra en een aansluiting voor een wasmachine en droger.

### Afwerking begane grond

In de entreehal ligt vloerbedekking, in de woonkamer een parketvloer en in de keuken en in de tussenhal een lichte gemêleerde plavuizenvloer. Vrijwel alle wanden zijn afgewerkt met spachtelputz. De woonkamer is voorzien van een fraai en authentiek jaren '30 plafond.

### 1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 4 slaapkamers, een praktische inbouwkast en de trapopgang naar de 2e verdieping. De slaapkamers hebben een oppervlakte van 12m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>, 6m<sup>2</sup> en 4m<sup>2</sup> en zijn door de recht opgetrokken wanden praktisch in te richten. De 2 grootste slaapkamers beschikken over een ruime inbouwkast en een van deze slaapkamers is voorzien van een deur naar het balkon. Het balkon beslaat de gehele breedte van de woning en is zuidgericht: ideaal dus om op zonnige dagen even snel een was te drogen!

### Afwerking 1e verdieping

Deze verdieping is grotendeels voorzien van paneeldeuren en spachtelputz wandafwerking.

### 2e Verdieping

Via een vaste trap is de ruime 2e verdieping bereikbaar, die is voorzien van een Velux-dakraam en 2 radiatoren. Desgewenst kun je hier 2 slaapkamers creëren.

### Tuin

Wat deze tuin écht uniek maakt, is de uitzonderlijke ligging: een prachtige, 62 meter diepe tuin die direct grenst aan de weilanden en bosrand. Dit biedt niet alleen een schitterend uitzicht, maar ook veel rust en privacy. Het gedeeltelijk overdekte terras, gunstig gelegen op het zuiden, nodigt uit om al vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar van het buitenleven te genieten. De tuin zelf wordt met zorg onderhouden en biedt een combinatie van bestrating, borders met beplanting en een mooi gazon. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische buitenkraan, een sierhekwerk, een pergola en een riante moestuin waar je naar hartenlust kunt tuinieren. Je auto kun je kwijt onder de carport, die is voorzien van 6 zonnepanelen. Een tuin met deze uitzonderlijke ligging is een zeldzaamheid!

### Oppervlakten

Begane grond  
Woonkamer: ca. 29m<sup>2</sup>  
Keuken: ca. 8m<sup>2</sup>  
Badkamer: ca. 3m<sup>2</sup>  
Kelder: ca. 6m<sup>2</sup>  
Schuur: ca. 27m<sup>2</sup>

### 1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m<sup>2</sup>  
Slaapkamer II: ca. 12m<sup>2</sup>  
Slaapkamer III: ca. 6m<sup>2</sup>  
Slaapkamer IV: ca. 4m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 8m<sup>2</sup>

### 2e Verdieping

ca. 11m<sup>2</sup> (vanaf 1,50 meter)

Tuin:

Carport: ca. 22m<sup>2</sup>

### Omgeving

Als bewoner van deze sfeervolle jaren '30 woning kun je enerzijds de ruimte en rust opzoeken in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en anderzijds sta je ook zo te midden van de gezellige drukte die het wijkwinkelcentrum aan het nabijgelegen Dr. Slotemaker de Bruineplein te bieden heeft. In de nabije omgeving vind je diverse scholen (zowel basis- als voortgezet onderwijs) en ook het winkelcentrum (met een diversiteit aan winkels en horecagelegenheden) is snel bereikbaar. Met de auto ben je via de Rondweg-West binnen mum van tijd op autosnelwegen A12/A30 of A15. Reis je liever met het openbaar vervoer? Dan fiets je in ca. 5 minuten naar treinstation Veenendaal-Centrum.

### 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.

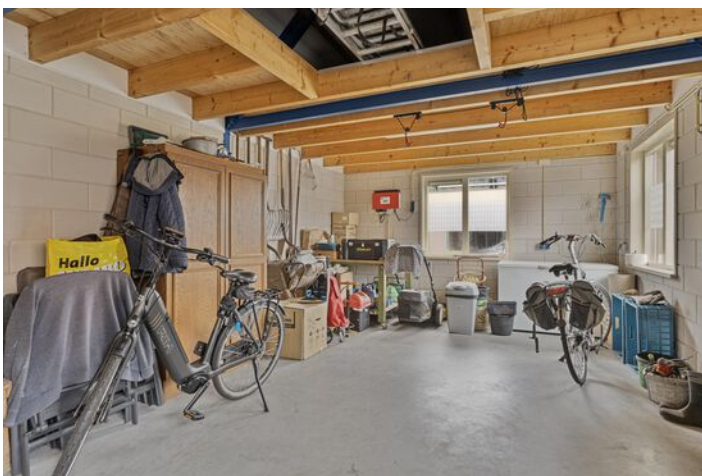


















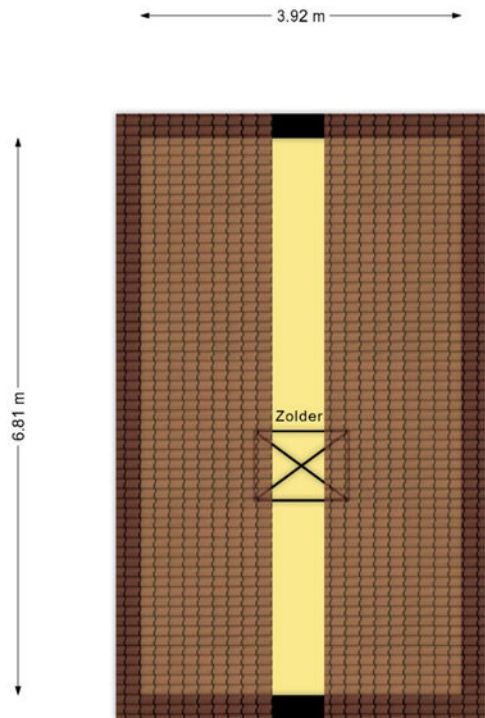
# Begane grond



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

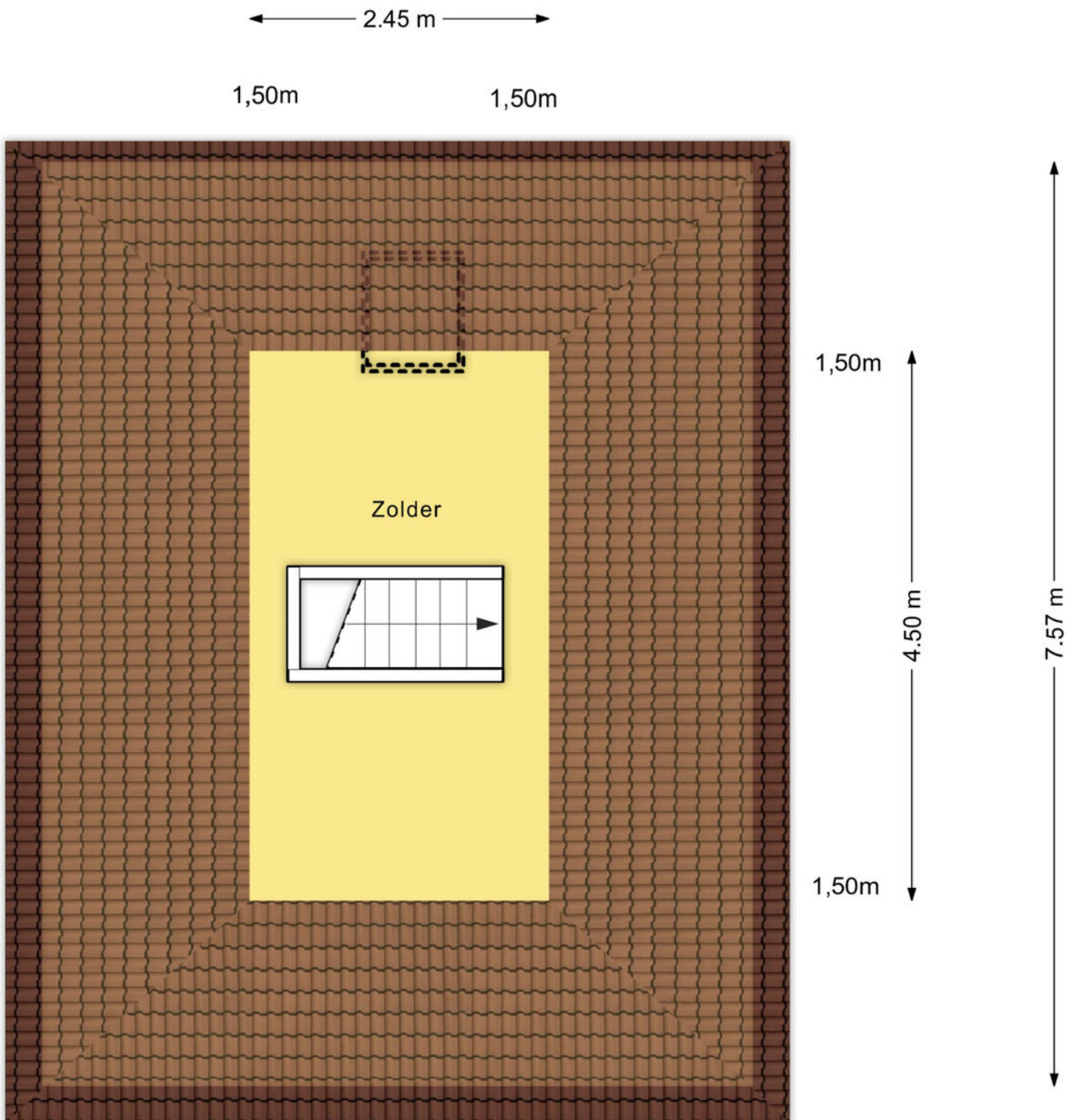


# 1e Verdieping



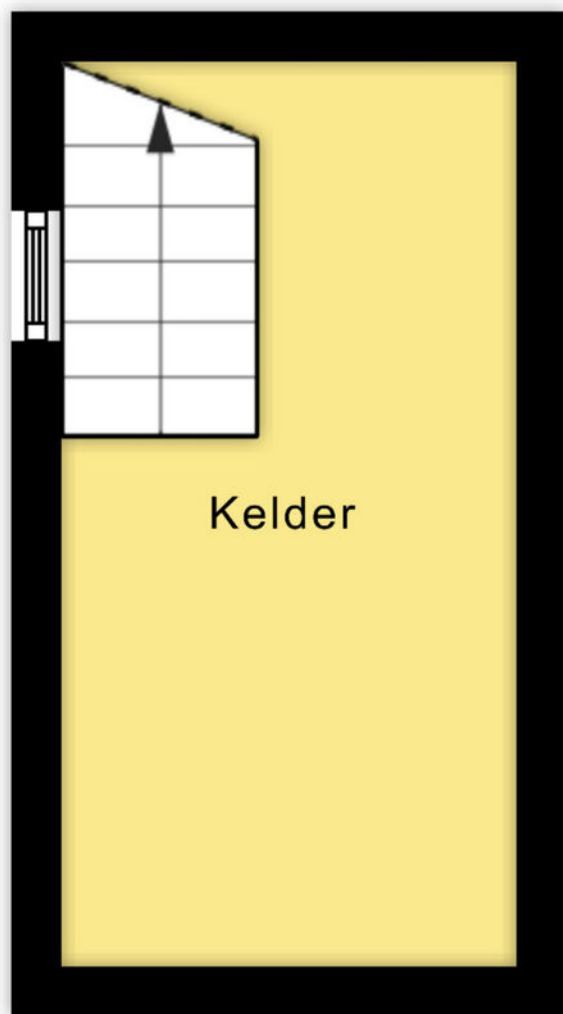
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# 2e Verdieping



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

# Kelder

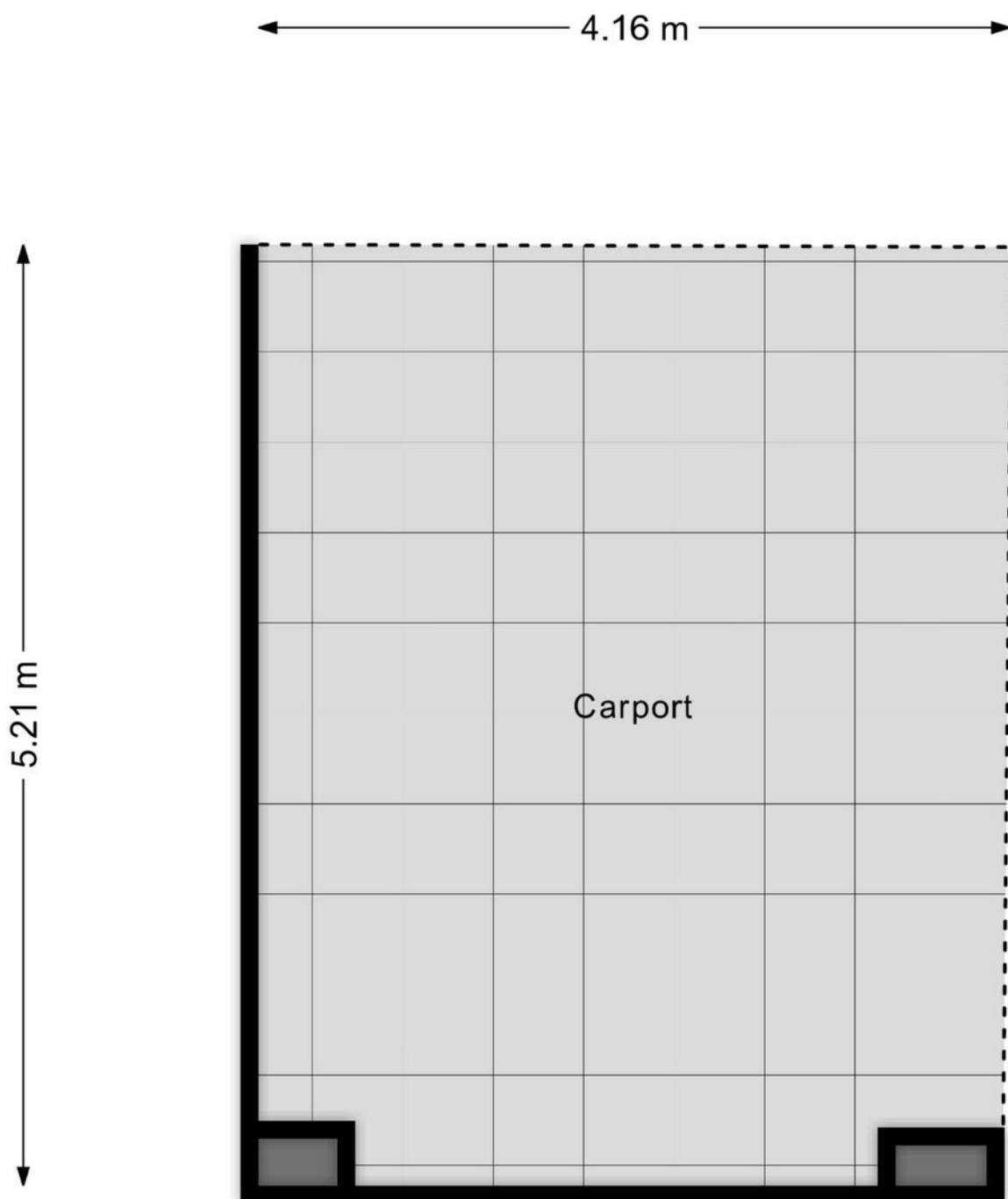


← 1.80 m →

↑ 3.60 m ↓

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

# Carport



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dijkstraat 55

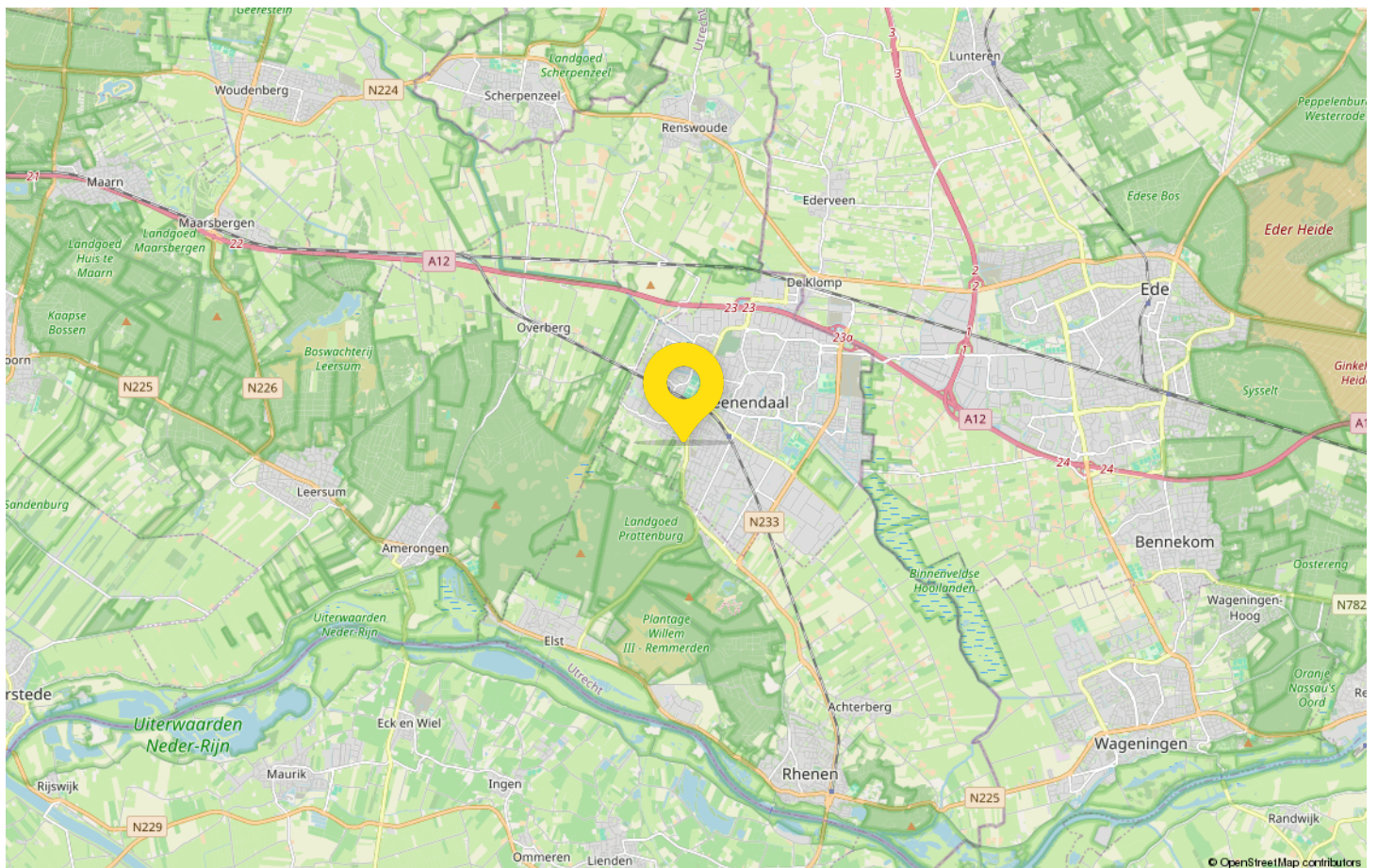
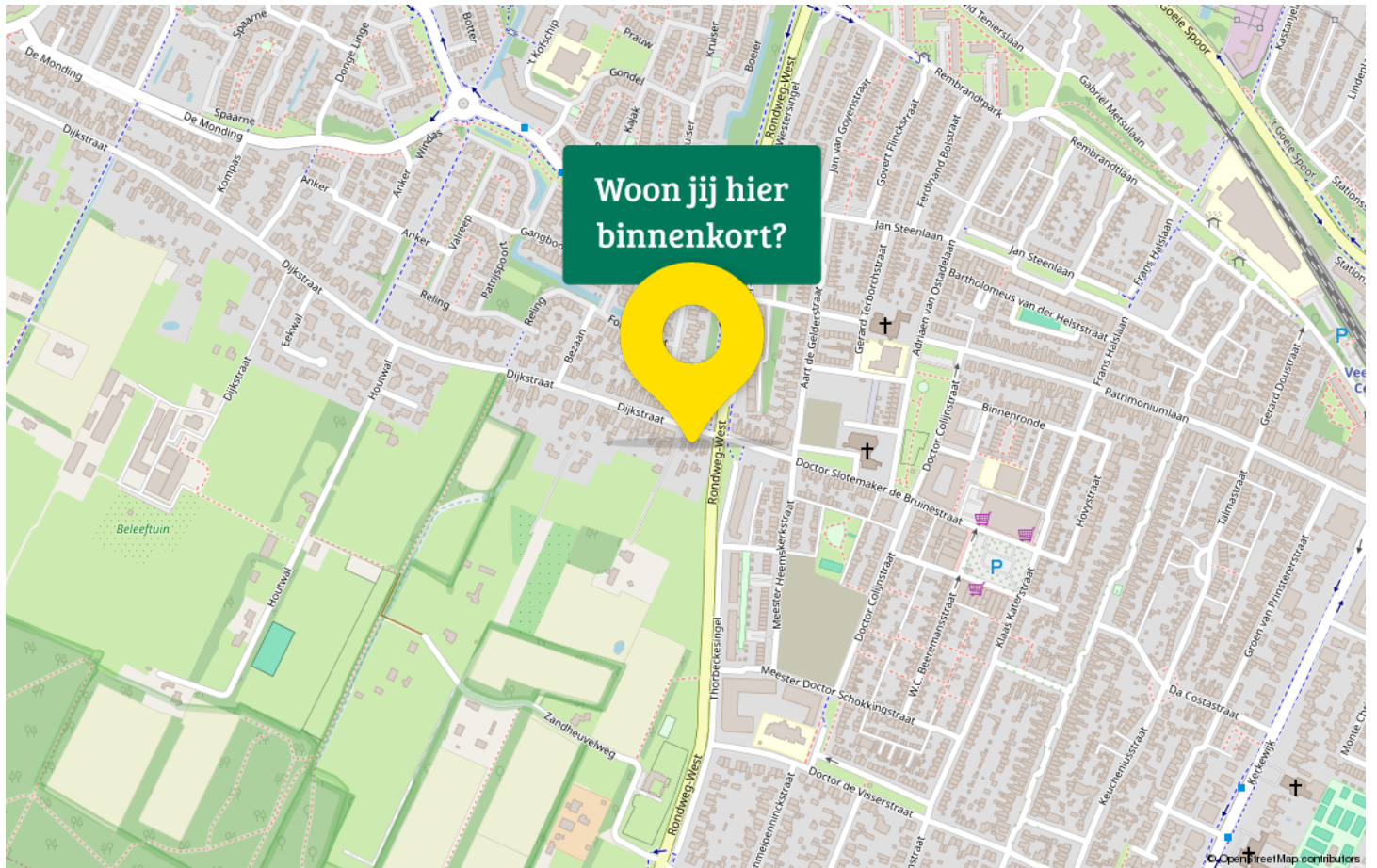


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
25	Perceelnummer	Sectie	B
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5316
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.



# 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

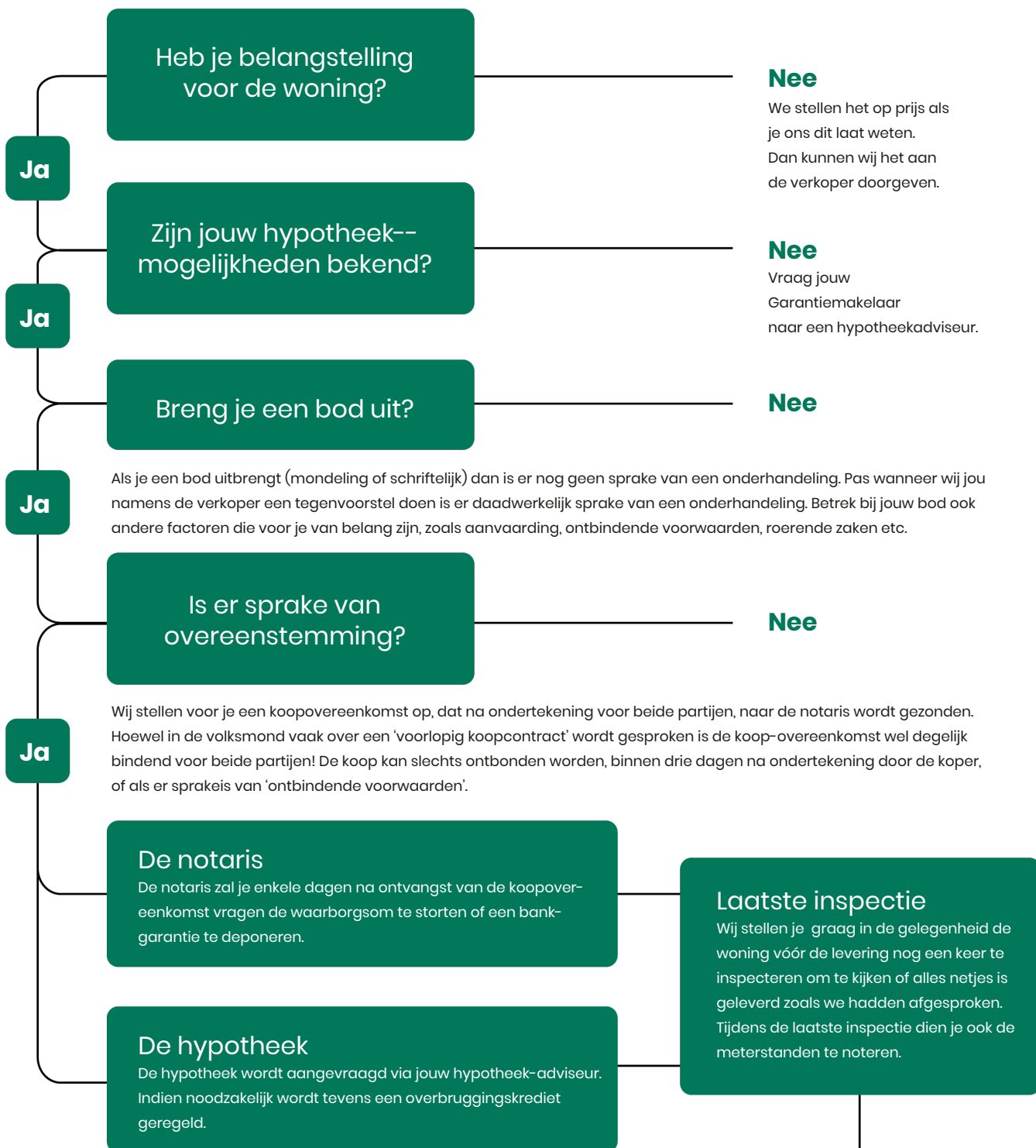
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

### 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.





## 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)



**JANSSEN &  
VAN DIJK**  
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

