

Wordt dit jouw droomhuis?



Solkuillaan 28

Veenendaal



**JANSSEN &
VAN DIJK**
GARANTIEMAKELAARS

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!**

**STIJLVOLLE EN UITGEBOUWDE
TUSSENWONING MET 14 METER DIEPE EN
ZONNIGE TUIN IN HET GELIEFDE PETENBOS!**

Koopsom € 485.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1995
Inhoud	390 m ³
Gebruiksoppervlakte	110 m ²
Externe buitenruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	157 m ²
Tuinligging	Zuidoosten
Energie label	A+
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Ben je op zoek naar een moderne woning waar je zó in kunt? Deze fraaie tussenwoning in de geliefde woonwijk Petenbos is tot in de puntjes afgewerkt en voorzien van alle luxe en comfort. Eind 2022 is de woning grotendeels gemoderniseerd en maar liefst 3 meter uitgebouwd, waardoor er een ruime en lichte woonkamer is ontstaan en er nog steeds een heerlijk diepe tuin is. De achterpui met harmonicasysteem zorgt ervoor dat je het binnen- en buitenleven moeiteloos met elkaar verbindt – ideaal voor lange zomerdagen! De lichtstraat in de uitbouw zorgt voor een overvloed aan daglicht en is uitgerust met elektrische zonwering, zodat je de hoeveelheid zonlicht kunt regelen en het binnen aangenaam blijft, zelfs op zonnige dagen.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een stijlvolle visgraat PVC-vloer. De strak gestuikte wanden en plafonds dragen bij aan de moderne uitstraling en de hoogwaardige inbouwkeuken met Miele-apparatuur is een droom voor elke kookliefhebber. Verder zijn zowel de badkamer als de toiletruimte vernieuwd en met 12 zonnepanelen, een nieuwe HR-cv-combiketel, een domoticsysteem en label A+ is de woning voorbereid op de toekomst.

Geniet van de rust en privacy in de diepe tuin op het zuidoosten, terwijl je aan de voorzijde uitkijkt op een parkje met speelveld – een heerlijk groene en rustige omgeving waar je echt kunt ontspannen.

Is dit jouw nieuwe droomwoning? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf het comfort en de sfeer van deze unieke woning!

Vernieuwingen / Verbeteringen

In het 4e kwartaal van 2022 hebben de onderstaande werkzaamheden c.q. verbouwingen plaatsgevonden:

- Woonkamer met 3 meter uitgebouwd;
- Nieuwe hardhouten achterpui geplaatst voorzien van loopdeur en harmonicasysteem;
- Grote lichtstraat in het dak van de uitbouw geplaatst, inclusief zonwerend glas en elektrische zonwering aan de binnenzijde;
- Vloerverwarming begane grond aangelegd;
- Visgraat PVC-vloer begane grond gelegd;
- Meterkast vernieuwd;
- Domoticsysteem aangelegd;

- Wanden en plafonds begane grond glad gestuukt;
- Wanden voorzien van renovliesbehang;
- Nieuwe, zeer hoogwaardige inbouwkeuken geplaatst incl. bijpassend wand-/tv-meubel in de woonkamer;
- Toiletruimte vernieuwd;
- Badkamer vernieuwd en voorzien van elektrische vloerverwarming;
- Nieuwe HR-cv-combiketel geplaatst;
- Nieuwe mechanische ventilatie-unit geplaatst;
- 2 Velux-dakramen geplaatst;
- 12 zonnepanelen geplaatst.

Begane grond

Via de leuk aangelegde voortuin kom je bij de voordeur. Zodra de voordeur open gaat, word je positief verrast. Want wat je dan ziet, is een plaatje van een woning! Allereerst zal je blik op de fraaie visgraat PVC-vloer vallen, om vervolgens naar de glad gestuikte wanden en antraciet geschilderde woonkamerdeur af te dwalen. We vertellen je graag over al het moois, maar laten we beginnen bij de entreehal. Deze is voorzien van een toiletruimte, de meterkast, een garderobenis en de trapopgang naar de 1e verdieping. De toiletruimte is 2 jaar geleden vernieuwd en daarbij voorzien van een wandcloset en een natuurstenen plateau met daarop een waskom. De wanden zijn betegeld met grijze gemêleerde tegels, met uitzondering van het onderste gedeelte van de wand achter het toilet: deze is betegeld met blauw geglazuurde tegeltjes. Deze fraaie betegeling is ook boven in de badkamer toegepast.

Via een in antracietkleur geschilderde deur met 4 glazen panelen komen we in de woonkamer en keuken. Enerzijds wordt je blik naar de prachtige keuken getrokken, anderzijds naar de heerlijk ruime en lichte woonkamer. Laten we eerst naar de keuken gaan: door Velthuizen Keukens uit Woudenberg is hier in het najaar van 2022 een droomkeuken geplaatst. Verkopers hebben gekozen voor mooie materialen, warme kleurencombinaties en hoogwaardige apparatuur (alles van Miele). De keuken bestaat uit 3 componenten: een gedeelte bij het keukenraam, een kookeiland en een plafondhoge kastenwand als roomdivider. Het deel bij het keukenraam bestaat uit een vaatwasser, een afvalafscheidingssysteem, een spoelbak met Quooker-kraan, een koelkast en vriesladen.

Omschrijving van de woning

Het kookeiland is voorzien van een inductiekookplaat met integrale afzuiging en de plafondhoge kastenwand is voorzien van een magnetron, een oven en een kast met uitschuifbaar plateau voor bijvoorbeeld een koffiemachine. Het gedeelte onder het keukenraam en de hoge kastenwand zijn voorzien van noten houtfineer fronten en het kookeiland is voorzien van champagne metallic-keurige fronten. De aanrechtbladen zijn van hoogwaardig natuursteen (piras gepolijst kwartsiet). De champagne metallic-keurige lijsten en de zwarte plinten vormen een fraaie finishing touch.

Dan de woonkamer: door de uitbouw is hier een hele fijne leefruimte ontstaan die samen met de keuken bijna 50m² woonplezier biedt! In dezelfde stijl als de keuken is een fraai wand-/tv-meubel geplaatst (deze is ter overname). De plafondhoge kastenwand uit de keuken is aan de woonkamerzijde voorzien van kastruimte, waardoor we dit een stijlvolle en praktische roomdivider mogen noemen. Bij de uitbouw is ervoor gekozen om een nieuwe achterpui te plaatsen die over de gehele breedte is voorzien van glas. Het mooie is dat je deze door het harmonicasysteem helemaal kunt open schuiven, zodat de tuin echt een verlengstuk van de woonkamer wordt! De lichtstraat zorgt voor nog meer lichtinval, wat je desgewenst kunt doseren met behulp van de elektrische zonwering. In combinatie met de visgraat PVC-vloer en de glad gestuukte wanden en plafonds is hier echt een droom van een woonruimte gecreëerd!

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van 12m², 9m² en 7m² en door de rechte wanden zijn ze alle drie heel praktisch in te richten. De badkamer is eind 2022 vernieuwd, met een prachtig resultaat. Je hebt hier de beschikking over een houtlook wastafelmeubel met waskom en een ronde spiegel met verlichting, een wandcloset en een inloopdouche met een regen- en handdouche en een geïntegreerde douchebank. Het scherm met smoked glass voorkomt dat tijdens het douchen de hele badkamer nat gespetterd wordt. Er is gebruik gemaakt van de materialen van het gerenommeerde merk Grohe.

De vloer en de wanden zijn afgewerkt met grijze gemêleerde tegels, met uitzondering van de wand achter het toilet en het nisje in de douche: deze zijn betegeld met blauw geglaazuurde tegeltjes, wat voor een eigentijdse twist in dit plaatje van een badkamer zorgt! De vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming en het plafond is glad gestuukt en voorzien van inbouwspots.

Afwerking 1e verdieping

De slaapkamers zijn alle drie voorzien van 1 wand met behang en spachtelputz op de overige wanden. Op de vloer van de grootste slaapkamer ligt tapijt, in de middelste slaapkamer liggen houten vloerdelen en in de kleinste slaapkamer ligt een laminaatvloer.

2e Verdieping

Via een vaste trap is de ruime 2e verdieping bereikbaar. In de huidige situatie is het nog een open ruimte met aan weerszijden schuifkastenwanden, waarachter veel bergruimte schuilt. De 2 nieuwe Velux-dakramen zorgen voor een prettige lichtinval op deze verdieping. Verder vind je hier de aansluiting voor de wasmachine, de mechanische ventilatie-unit en de HR-cv-combiketel (merk: Nefit / type: Trendline HCR 30CW5 / geplaatst in oktober 2022). Deze ruimte zou je uitstekend kunnen onderverdelen in een voorzolder en een slaap-/werkkamer.

Afwerking 2e verdieping

Op deze verdieping ligt deels vinyl en deels tapijt. Eén wand is afgewerkt met spachtelputz, de andere wand is glad gestuukt en voorzien van renovliesbehang.

Omschrijving van de woning

Tuin

Liefhebbers van het buitenleven kunnen hun hart ophalen bij deze woning! Want ondanks dat de woning is uitgebouwd, heb je hier nog een heerlijk ruime tuin (14 meter diep!) tot je beschikking. De tuin heeft een zonnige situering op het zuidoosten en is grotendeels voorzien van bestrating, zodat je op meerdere plekken een zitje kunt creëren. De borders met beplanting zorgen voor een groene uitstraling. Verder is deze tuin voorzien van een buitenkraan, een kleine vijverpartij en buitenverlichting.

Achterin de tuin staan de stenen berging en een halfhoog stenen muurtje waarachter de containers mooi uit het zicht staan opgesteld. De berging is voorzien van verlichting en elektra. Met de fiets of container ben je zo voor bij de straat, aangezien deze woning de 2e woning in het rijtje is.

De voortuin is leuk aangelegd met bestrating en een verhoogde border met diverse soorten beplanting.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 34m²

Keuken: ca. 14m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Slaapkamer III: ca. 7m²

Badkamer: ca. 4m²

2e Verdieping

ca. 17m² (vanaf 1,50 meter)

Tuin

Berging: ca. 7m²

Omgeving

Deze zeer goed onderhouden gezinswoning is gelegen op een aantrekkelijke locatie in de populaire woonwijk Petenbos, met aan de voorzijde een mooi vrij uitzicht over een groenstrook/speelveld. 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 Kwinteloijen. 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.

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.

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.









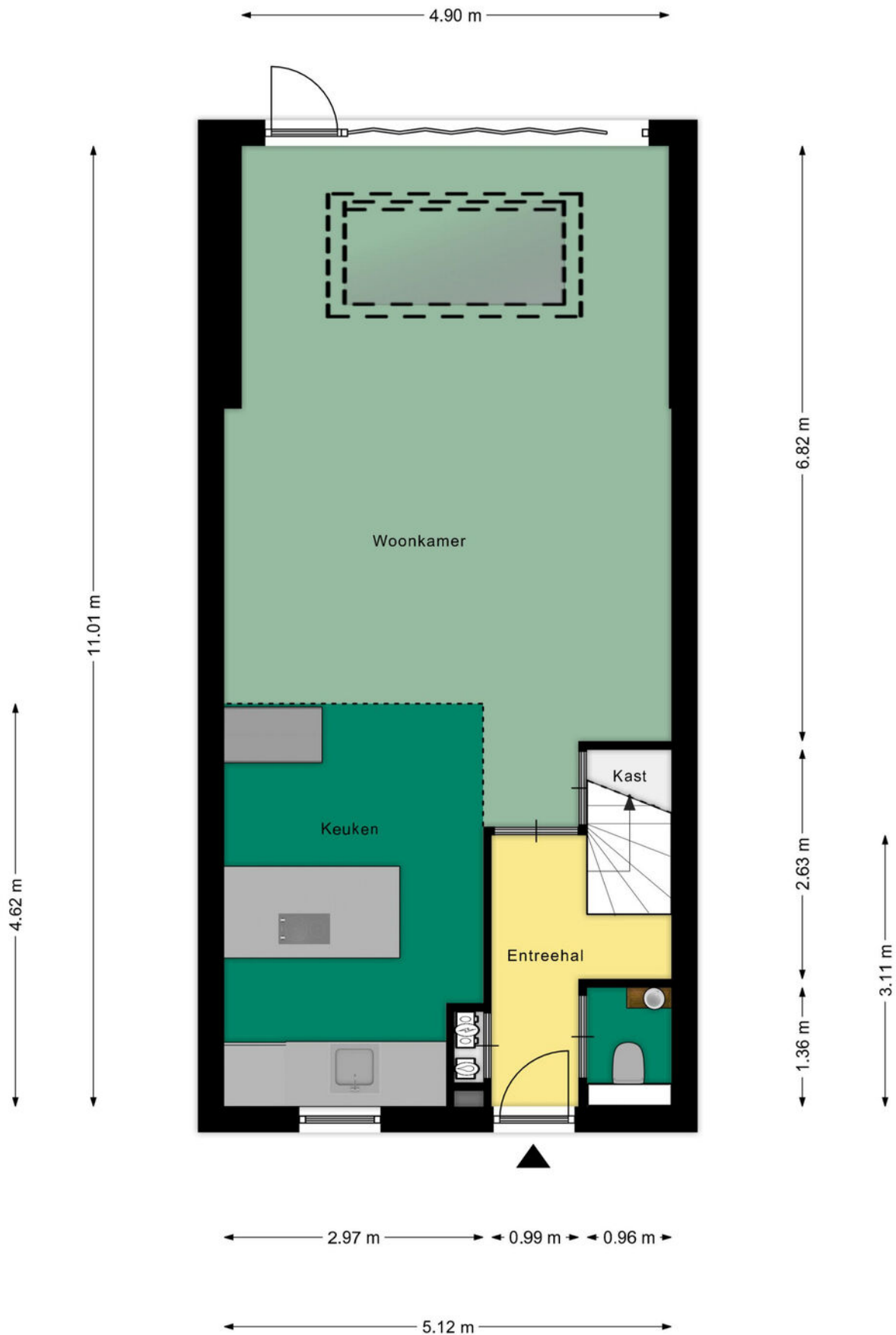








Begane grond



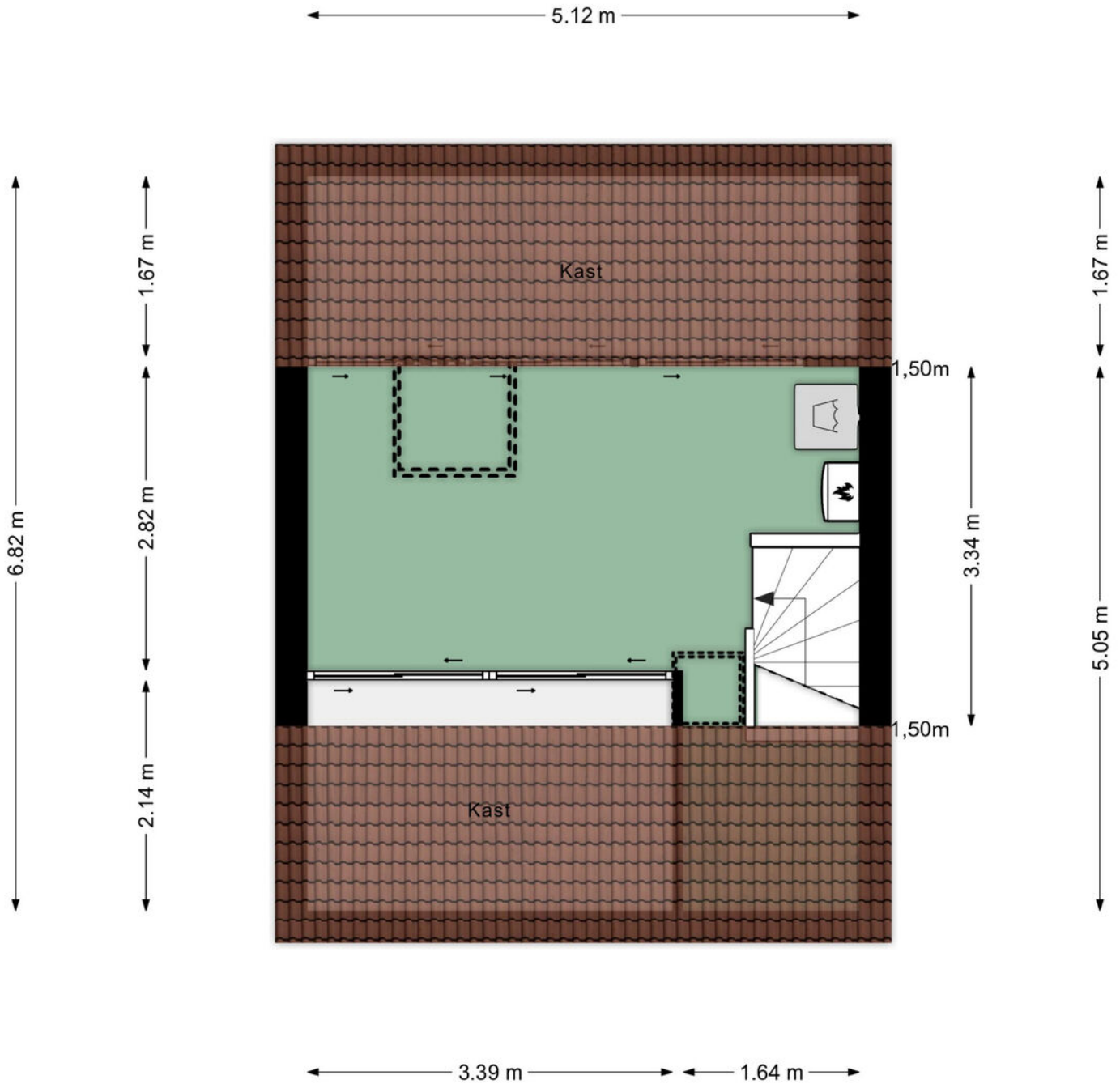
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



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

2e Verdieping

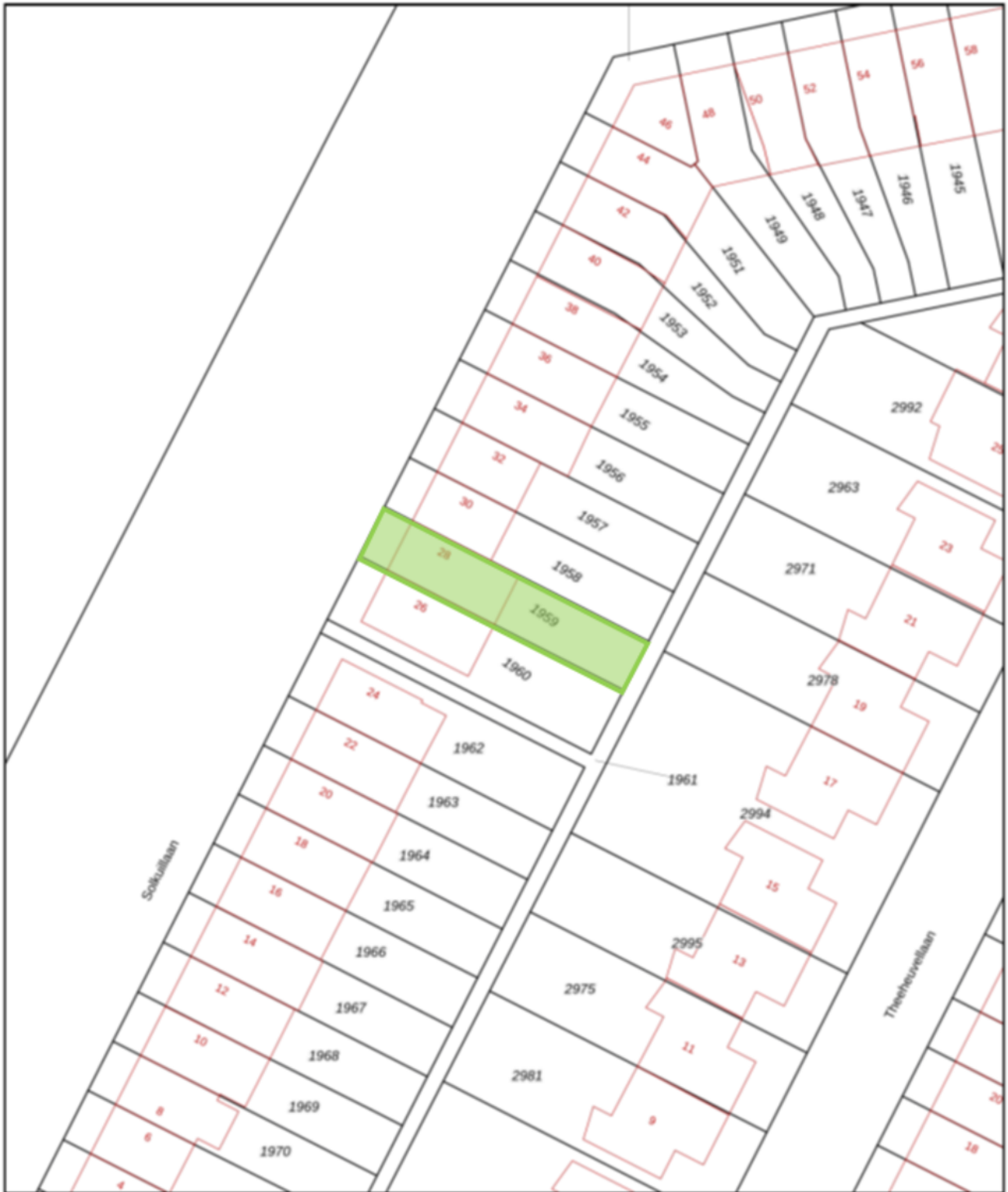


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Solkuillaan 28

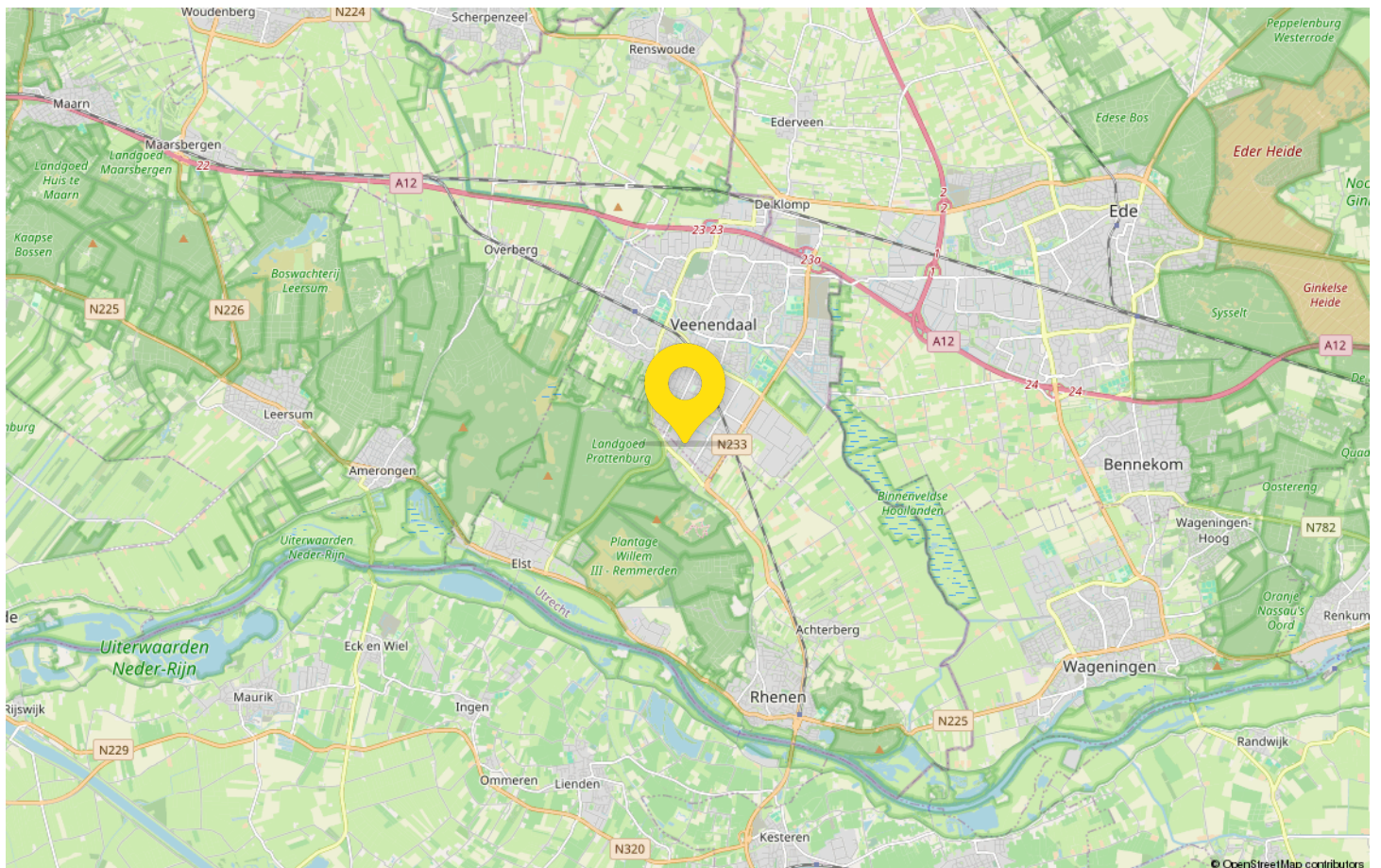
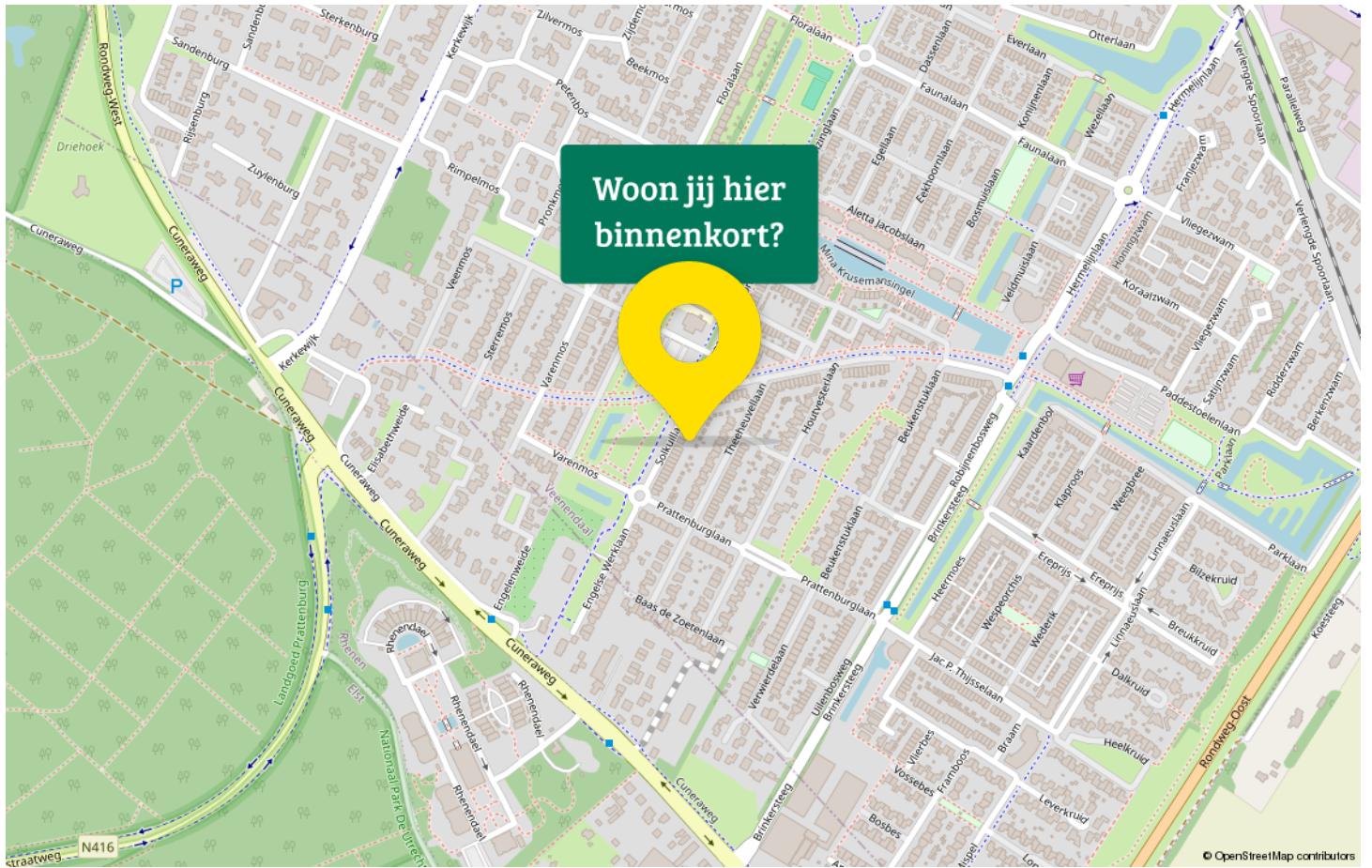


12345	Deze kaart is noordgericht		
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Veenendaal
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1959
—	Bebouwing		

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 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

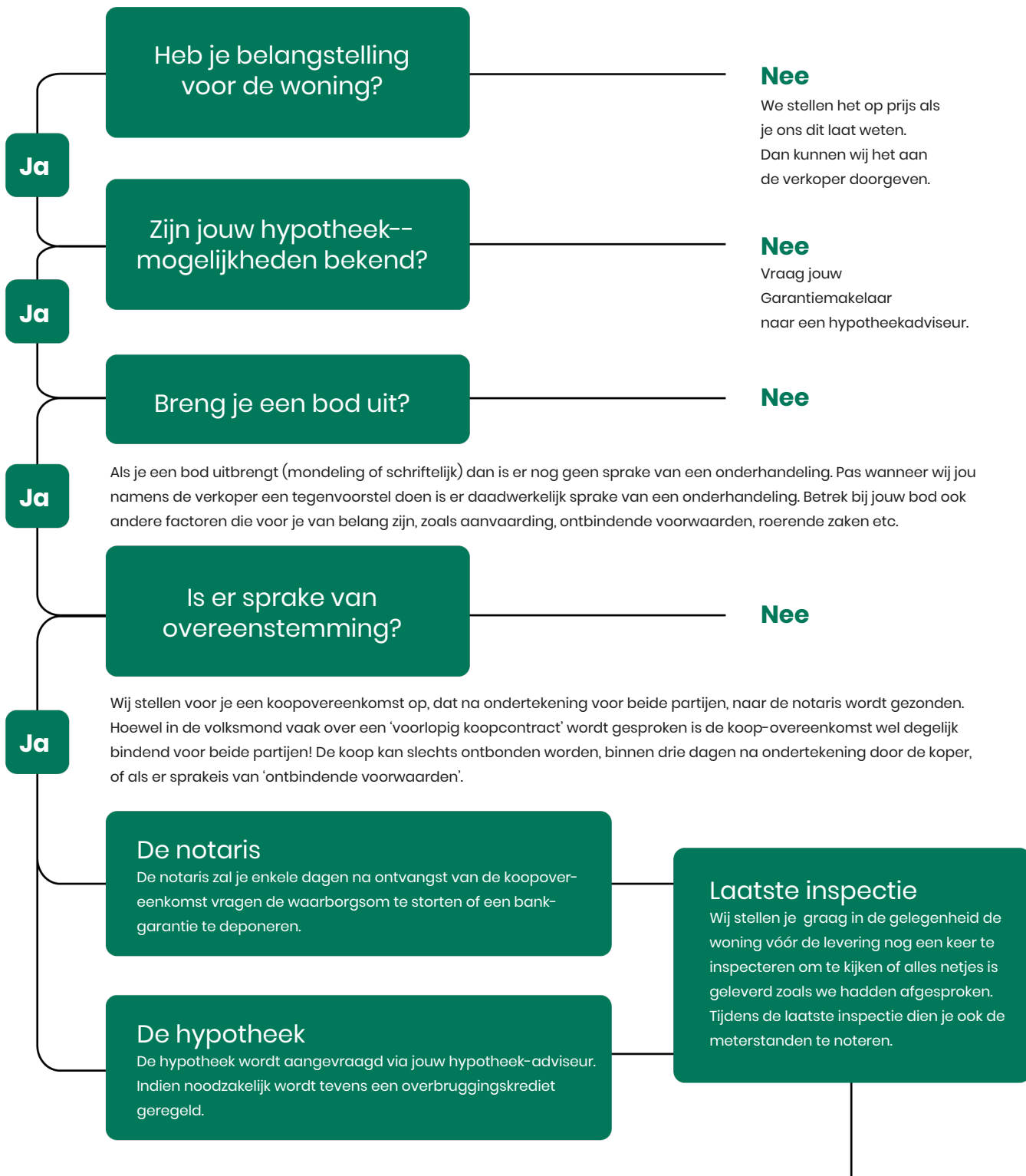
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

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

A large rectangular area containing 28 horizontal green lines, intended for taking notes. The lines are spaced evenly and span most of the width of the page.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl