

Wordt dit jouw droomhuis?



Mulderslaan 76

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 instapklaar (t)huis met volop ruimte en stijl?

Dan is deze KARAKTERISTIEKE, **UITGEBOUWDE 2-ONDER-1-KAP**

WONING precies wat je zoekt! Gelegen in de geliefde woonwijk De Pol, op loopafstand van het centrum én nabij uitvalswegen, biedt deze woning het beste van twee werelden: rust en bereikbaarheid.

Koopsom € 585.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1938
Inhoud	409 m ³
Gebruiksoppervlakte	115 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Externe buitenruimte	29 m ²
Perceeloppervlakte	283 m ²
Tuinligging	Zuidwest
Energie label	D
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Wat maakt deze woning uniek?

- Sfeervolle karakteristieke details, zoals balkenplafonds op de verdieping;
- Een ruime, lichte woonkamer met open keuken;
- Luxe voorzieningen, waaronder een moderne keuken en badkamer;
- Vier comfortabele slaapkamers;
- Een diepe, zonnige achtertuin met een gezellige veranda en een houten garage/berging van 29m².

Vernieuwingen en verbeteringen:

Deze woning is niet alleen karakteristiek, maar ook zeer goed onderhouden. Vanaf 2014 zijn er tal van vernieuwingen doorgevoerd:

- Inbouwkeuken vernieuwd (2014).
- Achtertuin opnieuw aangelegd (2017).
- Dakkapel geplaatst (2018) voor extra ruimte en licht.
- HR-cv-combiketel vernieuwd (2019) voor optimaal comfort.
- Badkamer vernieuwd (2019) met een luxe uitstraling.
- De 2e verdieping opnieuw ingedeeld en afgewerkt (2019).
- Vloerafwerking op de begane grond vernieuwd (2021).
- Spouwmuurisolatie aangebracht (2023) voor extra energie-efficiëntie.

Kortom, een compleet en luxe huis waar je direct in kunt trekken, gelegen op een toplocatie in Veenendaal! Maak snel een afspraak en ontdek zelf dit prachtige (t)huis.

Begane grond

Via de voortuin kom je bij de voordeur, die zich in de karakteristieke voorgevel bevindt. Zodra de voordeur open gaat, word je verrast door de sfeervolle en fraaie afwerking. De fraaie visgraat laminaatvloer en de glad gestuukte wanden, in combinatie met de toegepaste kleuren en de zwarte deur met 4 glazen panelen, vormen hier de basis voor een warm en fijn (t)huis. Laten we beginnen in de entreehal: deze is voorzien van meterkast, de trapopgang en een praktische trapkast. Vanuit de hal loop je de woonkamer binnen. Deze sfeervolle leefruimte is voorzien van een vaste kast en een elektrisch rolluik voor het zijraam. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en samen bieden zij ca. 40m² woonplezier.

In de keuken heb je de beschikking over een luxe, L-vormige inbouwkeuken met witte fronten en een zwart gemêleerd composiet aanrechtblad. Deze moderne, maar ook tijdloze inbouwkeuken is uitgerust met een vaatwasser, spoelbak, een fornuis met elektrische heteluchtoven en 6-pitsgaskookplaat en een schouwafzuigkap. De in zelfde stijl uitgevoerde plafondhoge kastenwand is voorzien van een combimagnetron, een apothekerskast, een koelkast en vriesladen. Het plafond in de keuken is voorzien van inbouwspots. Een leuk detail is het zwarte 6-vaks paneel als open roomdivider tussen keuken en woonkamer.

Via de keuken krijg je toegang tot het achterportaal, waar je de toiletruimte en de praktische bijkeuken vindt. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is geheel betegeld met crèmekleurige wandtegels en lichte gemêleerde vloertegels. Het achterportaal is voorzien van een deur naar de tuin en de bijkeuken is ideaal als extra bergruimte.

Afwerking begane grond

De begane grond is grotendeels voorzien van een in visgraatmotief gelegde white wash eikenstructuur laminaatvloer en gladde stucwerk wanden en plafonds. Het achterportaal en de toiletruimte zijn voorzien van lichte gemêleerde vloertegels en in de bijkeuken liggen witte plavuizen.

1e Verdieping

Via de trapopgang kom je op de overloop van de 1e verdieping. Op deze verdieping heb je de beschikking over 2 slaapkamers, een badkamer en een wasruimte. De grootste slaapkamer (13m²) is vanaf de overloop via een schuifdeur bereikbaar en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is voorzien van een elektrisch rolluik, een vaste kast, een radiatorombouw en inbouwspots. De 2e slaapkamer (9m²) ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een elektrisch rolluik, een radiatorombouw en inbouwspots.

Omschrijving van de woning

De badkamer mogen we echt een plaatje noemen! De glad gestuukte wanden, de grijze betonlook tegels op de vloer en tegen de douchewand alsmede de zwarte kranen in combinatie met houten, witte en zwarte kleurtoepassingen vormen hier een fraaie en rustige basis. De badkamer is uitgerust met een houtlook wastafelmeubel met 2 kranen en een mooie vierkante spiegel met verlichting, een bijpassend wandmeubel, een handdoekenradiator, een ligbad, een wandcloset en een inloopdouche met hand- en stortdouche.

De wasruimte is voorzien van een wastafel en een aansluiting voor de wasmachine. De wanden in deze ruimte zijn geheel betegeld met crèmekleurige tegels en op de vloer liggen antracietkleurige gemêleerde tegels.

Afwerking 1e verdieping

Deze verdieping is hoofdzakelijk voorzien van een eikenstructuur laminaatvloer en gladde sauswerk wanden.

2e Verdieping

De 2e verdieping is onderverdeeld in een overloop en 2 slaapkamers. Aan de overloop grenzen een aantal vaste kasten en in een van deze kasten staat de HR-cv-combiketel opgesteld (merk: Nefit / type: Proline NxT HRC30/CW5 / bouwjaar: 2019). Aan de achterzijde is een grote dakkapel geplaatst met kunststof kozijnen/ramen en elektrische rolluiken. Beide slaapkamers profiteren van de extra ruimte die deze dakkapel oplevert. De grootste slaapkamer (10m²) is daarnaast ook nog voorzien van een dakraam en veel bergruimte achter de knieschotten. De andere slaapkamer (6m²) is voorzien van een kastenwand en bergruimte achter de knieschotten.

Afwerking 2e verdieping

Deze verdieping is hoofdzakelijk voorzien van een eikenstructuur laminaatvloer en gladde sauswerk wanden.

Tuin

Wat een heerlijke plek is deze tuin! De basis wordt gevormd door de bestrating, leuk afgewisseld met hier en daar wat groen, kunstgras en split. Door de diepte (ca. 25 meter) en de situering op het zuidwesten heb je hier op zonnige dagen altijd wel ergens een plekje om van de zon of juist de schaduw te genieten. Een plekje waar het ook op minder zonnige of warme dagen heerlijk toeven is, is de houten veranda met balkenplafond, een houten vlondervloer en een televisie- en internetaansluiting. Dit leuke plekje kun je volledig afsluiten met transparante zeilen. Achterin de tuin staat de grote houten garage/berging (ca. 30m²) met openslaande deuren, een wasbak en een vliering. In het verlengde van de garage/berging bevindt zich een overkapping; ideaal om hout, containers, fietsen of andere spullen te stallen.

Aan de voorzijde van de woning heb je de beschikking over een eigen oprit en een voortuin met bestrating, split en beplanting. Twee brede deuren scheiden de oprit van de achtertuin en zorgen ervoor dat de achtergelegen garage/berging ook met een auto en/of aanhanger toegankelijk is.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkeuken/keuken: ca. 40m²

Bijkeuken: ca. 3m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Badkamer: ca. 6m²

Wasruimte: ca. 2m²

2e Verdieping

Slaapkamer III: ca. 10m²

Slaapkamer IV: ca. 6m²

Algemeen

Garage/berging: ca. 30m²

Veranda: ca. 14m²

Omschrijving van de woning

Omgeving

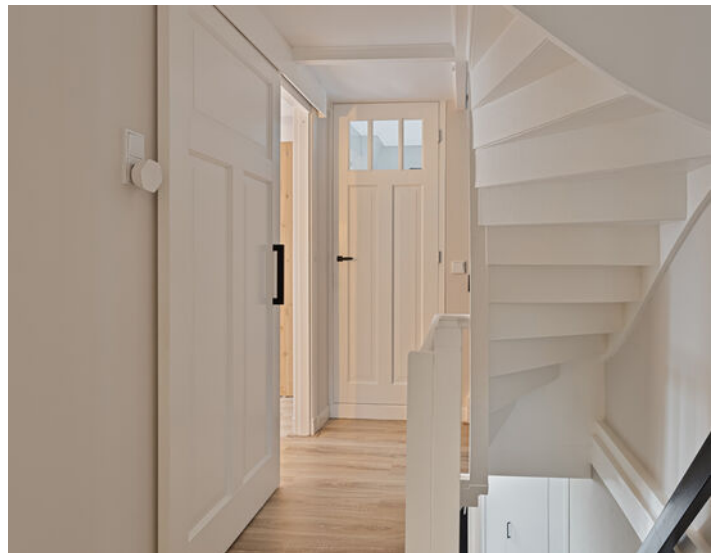
Deze fraaie en sfeervol afgewerkte woning is gelegen in de woonwijk De Pol. De centrale ligging zorgt voor een plezierig woonklimaat, waarbij je voorzieningen als het gezellige winkelcentrum en intercystation Veenendaal-De Klomp binnen handbereik hebt. Ook steden als Utrecht en Arnhem liggen binnen handbereik door de gunstige ligging ten opzichte van de autosnelwegen A12 en A30. Voor kinderen zijn er genoeg speelgelegenheden in de directe omgeving aanwezig en ook speeltuin De Pol bevindt zich op loopafstand.

Hypothek?

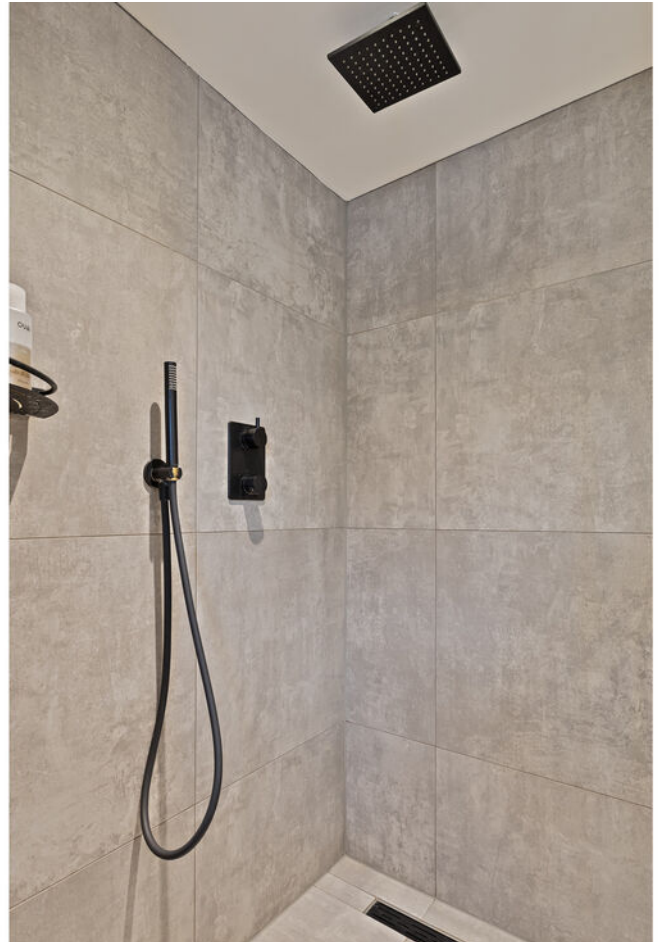
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. 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.











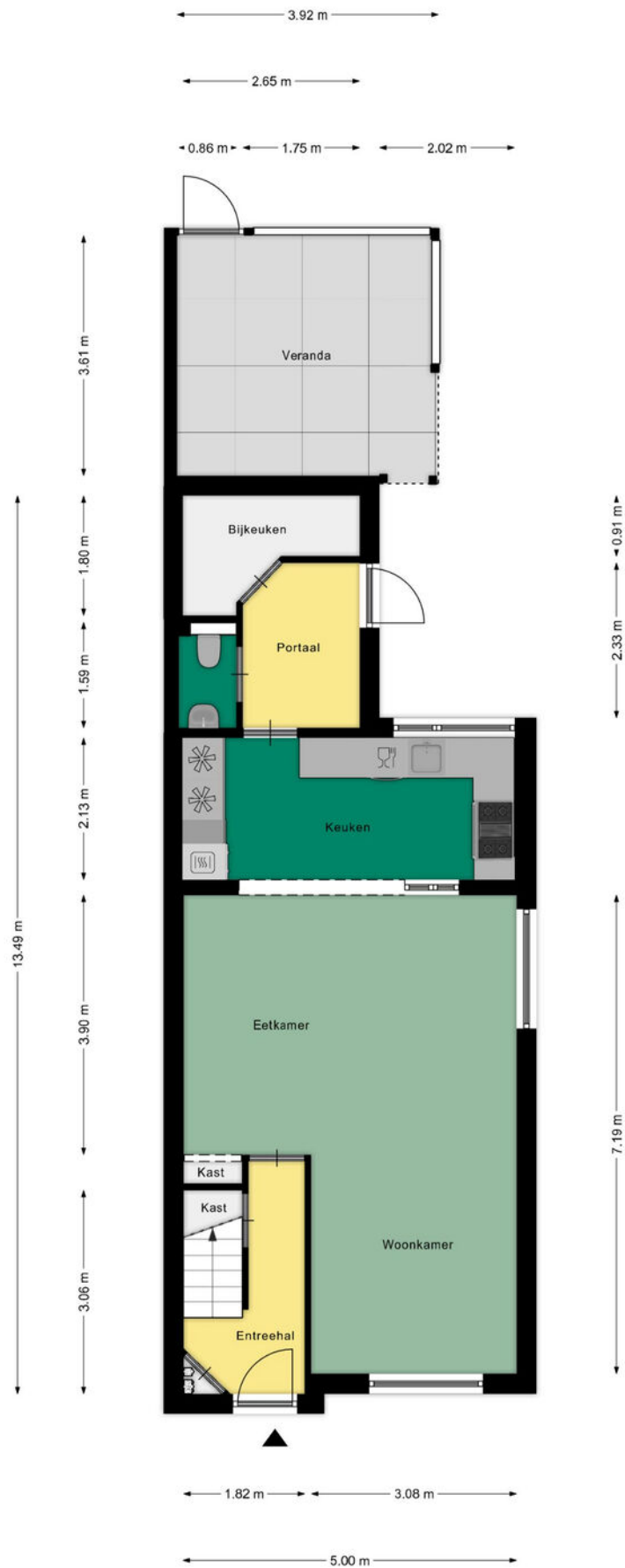






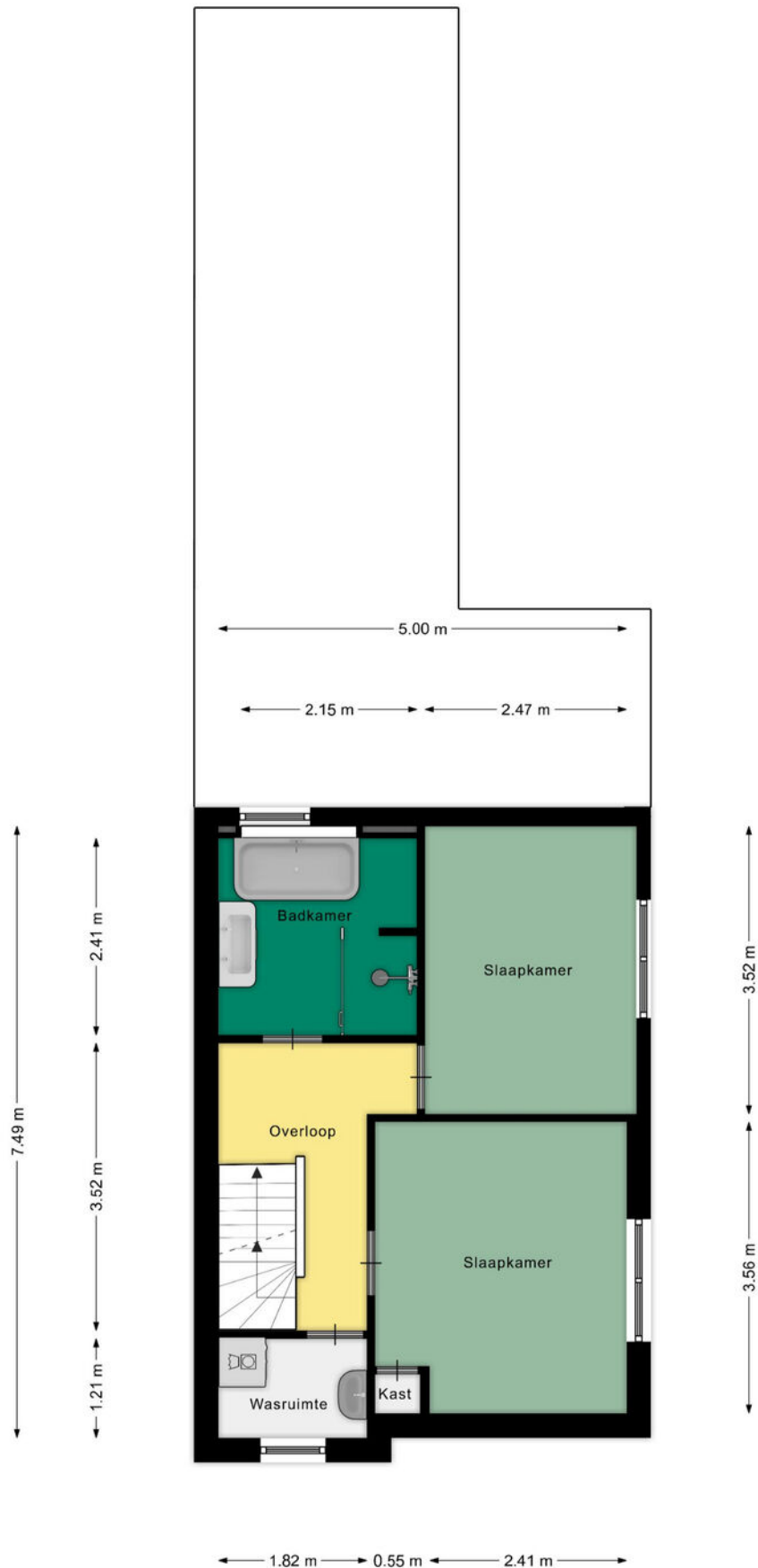


Begane grond



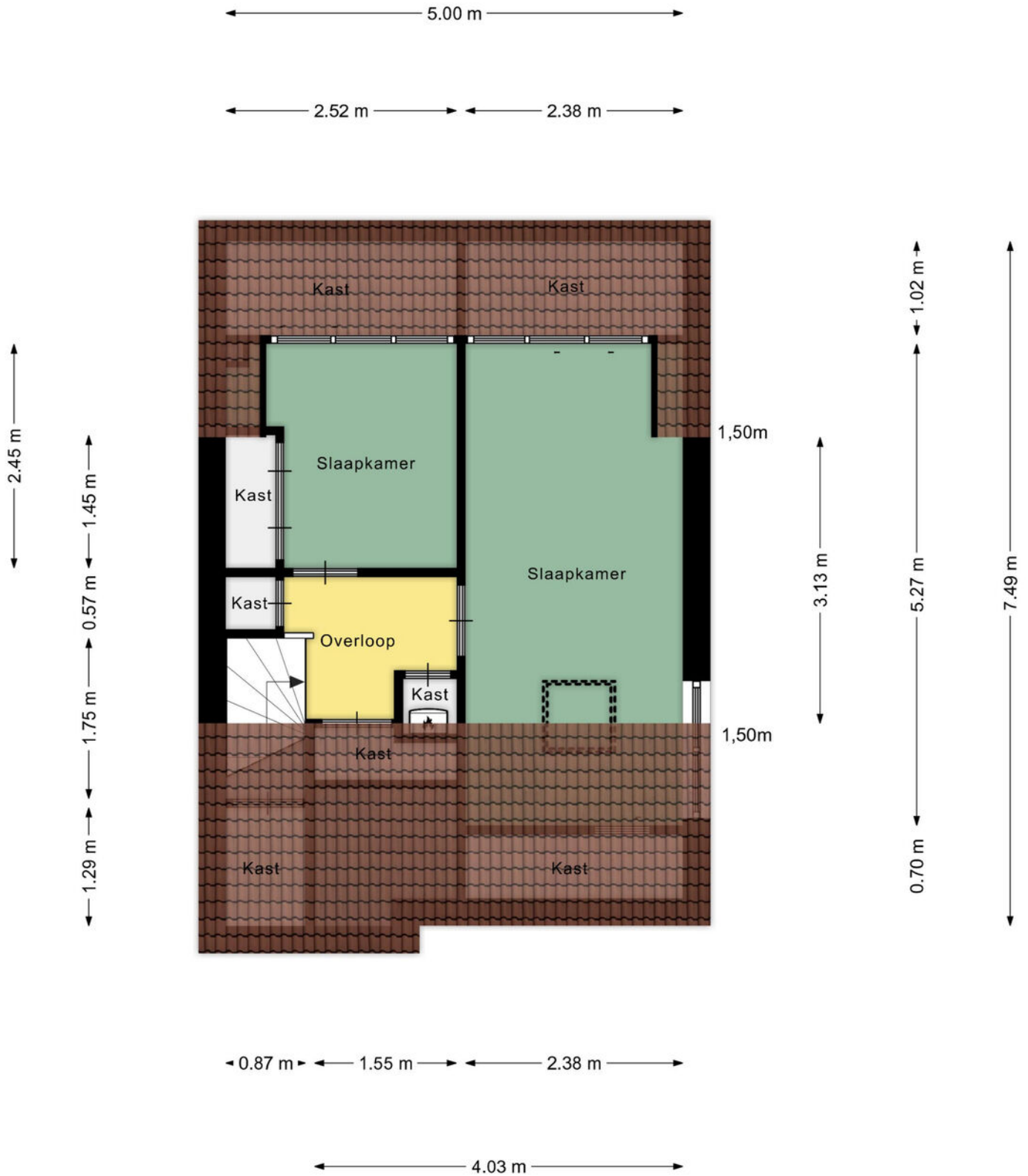
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



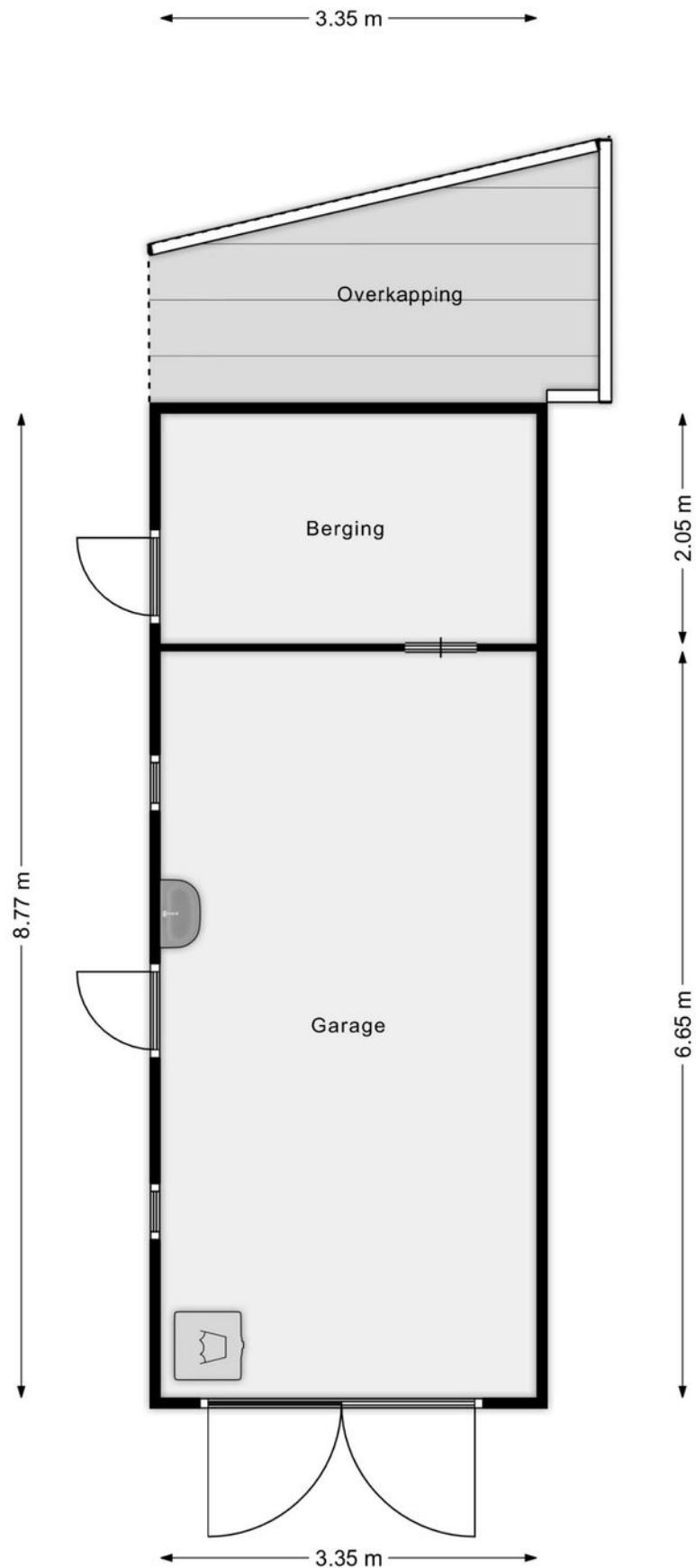
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



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

Garage/berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mulderslaan 76

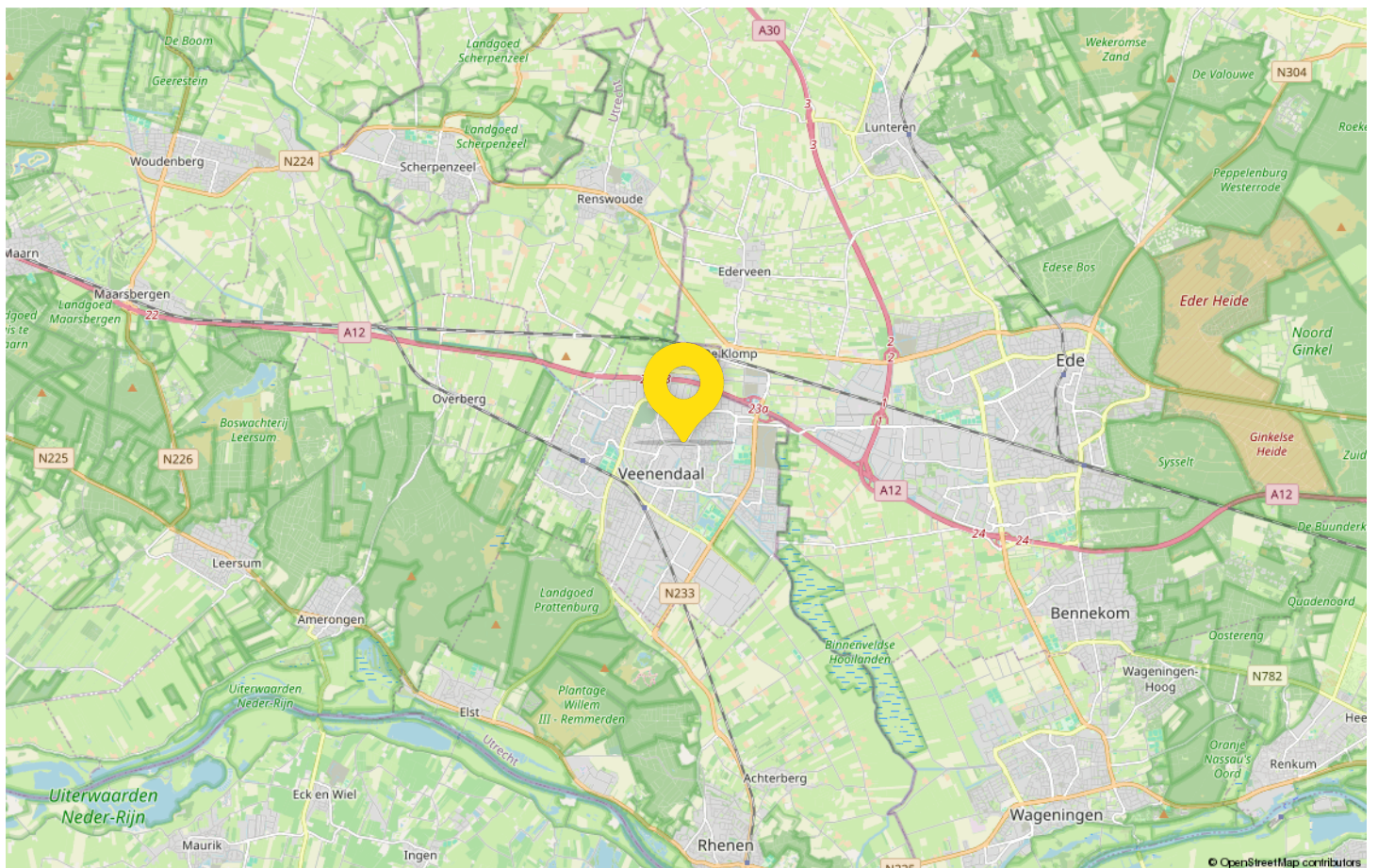
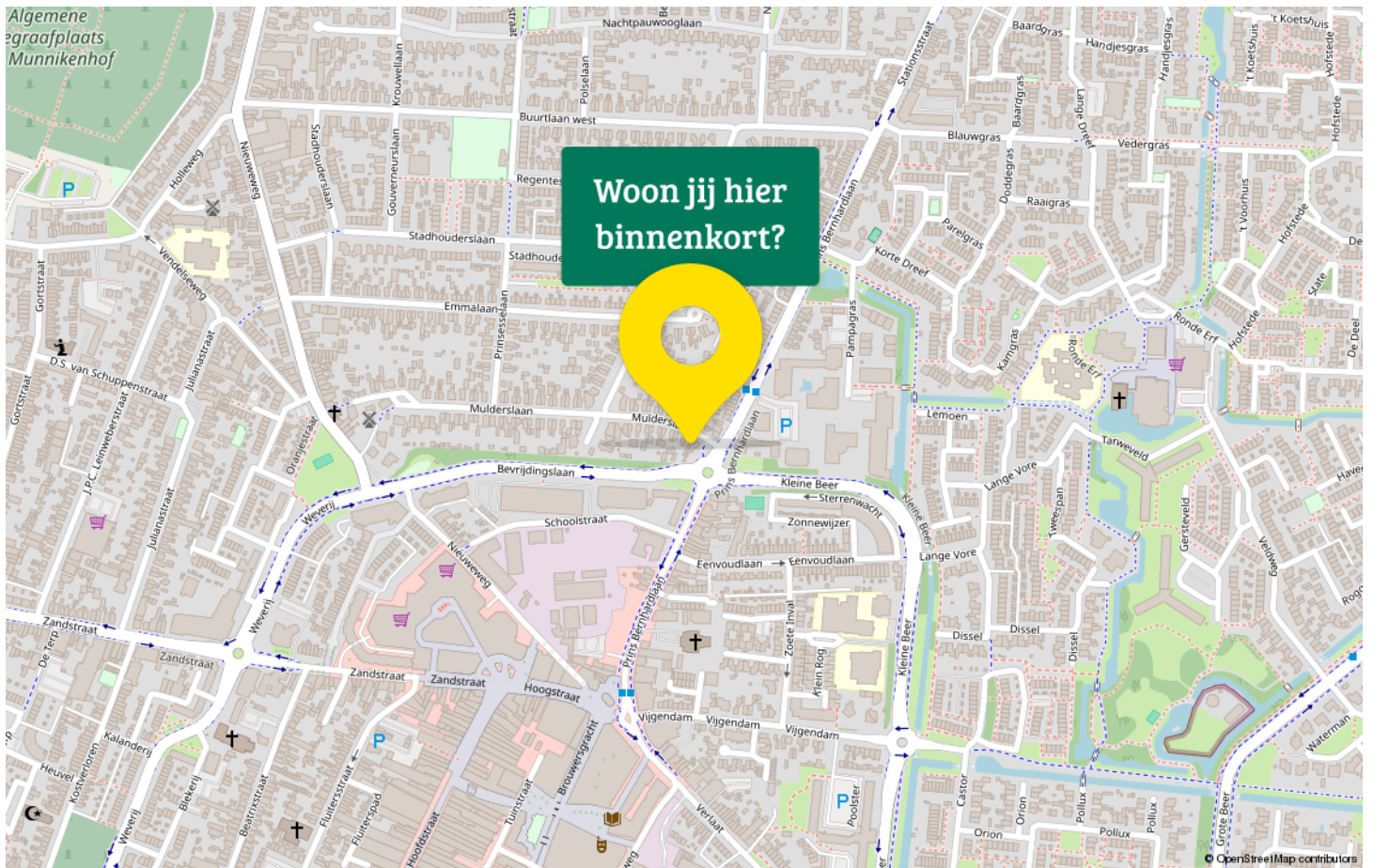


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
12345	Perceelnummer	Sectie	H
23	Huisnummer	Perceel	1973
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uitsnede 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

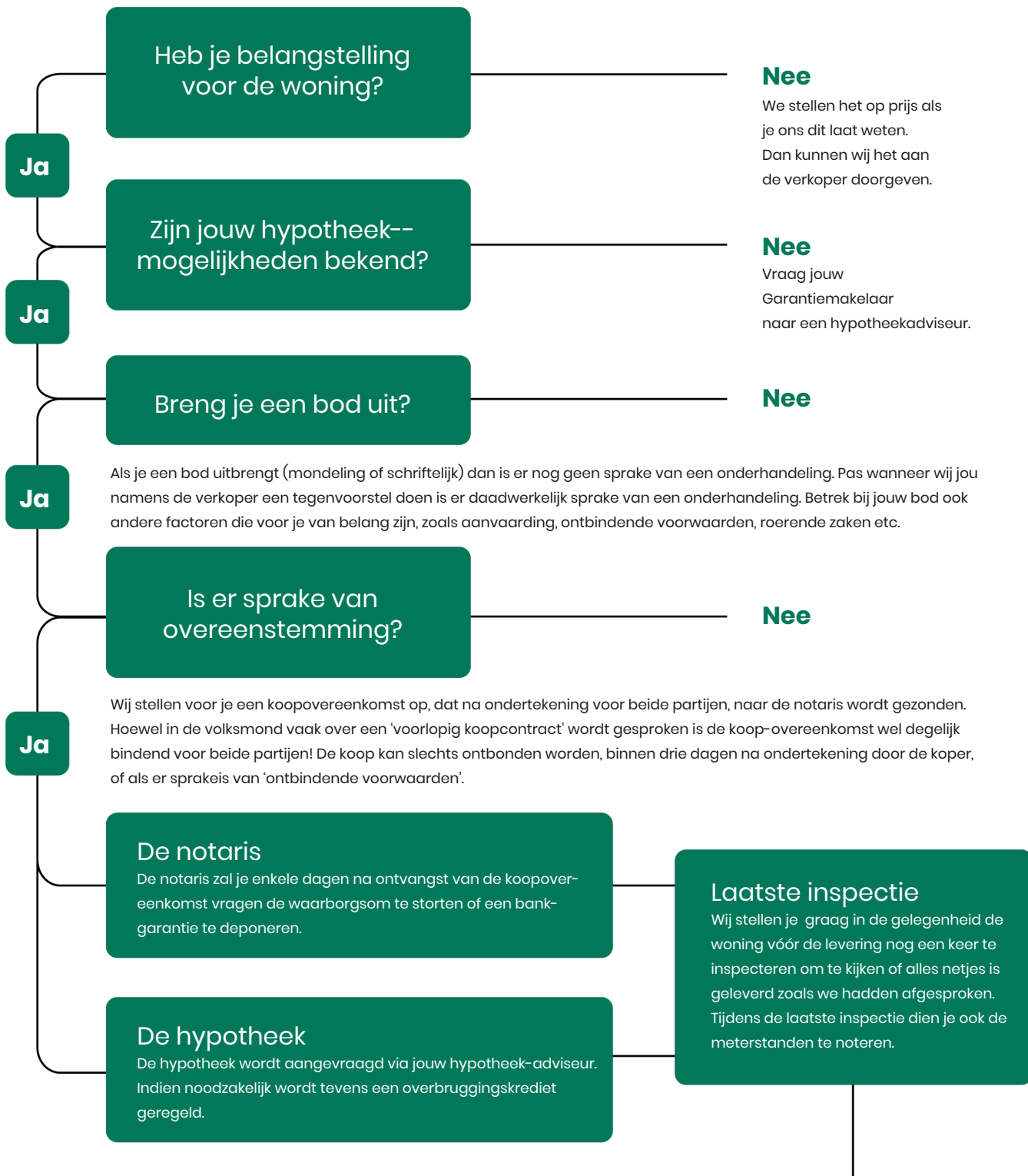
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

Wij zijn bereikbaar via:

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

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

www.janssensvandijk.nl



**JANSSEN &
VAN DIJK**
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

