

Wordt dit jouw droomhuis?



Stevenaak 20

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!**

**Ruime en moderne gezinswoning op een
ideale locatie in Veenendaal-West!**

Koopsom € 418.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Tussenwoning |
| Bouwjaar | 1978 |
| Inhoud | 425 m ³ |
| Gebruiksoppervlakte | 125 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 20 m ² |
| Externe buitenruimte | 7 m ² |
| Perceeloppervlakte | 193 m ² |
| Tuinligging | Noordwest |
| Aantal kamers | 6 |
| Aantal slaapkamers | 5 |

Omschrijving van de woning

Welkom in deze keurig onderhouden **GESCHAKELDE TUSSENWONING** waar modern wooncomfort en ruimte voorop staan. Zodra je binnenkomt, voel je de fijne sfeer en geniet je van de strakke afwerking: een royale woonkamer en moderne inbouwkeuken met kookeiland vormen het hart van het huis, perfect voor gezellige avonden met familie en vrienden. De vier slaapkamers op de eerste verdieping bieden volop ruimte voor iedereen, en de ruime tweede verdieping is naar eigen wens in te richten.

Duurzaam wonen is hier vanzelfsprekend met goede isolatie en 6 zonnepanelen (2024). Buiten vind je een sfeervolle terrasoverkapping met twee lichtkoepels, ideaal voor ontspannen momenten in je eigen tuin. Gelegen aan een kindvriendelijk woonerf, biedt deze woning een rustige en veilige omgeving voor het hele gezin.

Kortom, een compleet (t)huis waar je jarenlang met plezier zult wonen!

Vernieuwingen / Verbeteringen

Vanaf 2018 hebben de onderstaande werkzaamheden c.q. verbouwingen plaatsgevonden:

- Indeling begane grond veranderd en nieuwe inbouwkeuken geplaatst (2018);
- Wanden en plafonds begane grond glad gestuukt (2018);
- PVC-vloer begane grond gelegd (2018);
- Trapopgang naar 1e verdieping voorzien van PVC met verlichting (2018);
- Buitenschilderwerk opnieuw uitgevoerd (2020);
- Terrasoverkapping geplaatst (2021);
- Spouwmuurisolatie aangebracht (2022);
- 6 Zonnepanelen geplaatst van 410 Wp per stuk (2024);
- HR-cv-combiketel vernieuwd (2024);
- Toiletruimte vernieuwd (2024).

Indeling

Via de leuk aangelegde voortuin met eigen oprit kom je bij de voordeur. Na het openen van de voordeur betreed je de ruime entreehal, waar je al gelijk een voorproefje krijgt op het mooie afwerkingsniveau in deze woning. De hal is voorzien van een toiletruimte, meterkast, garderobe en trapopgang.

De trapopgang is bekleed met betonlook PVC inclusief verlichting onder de treden, wat ook in de avonduren voor een sfeervolle hal zorgt. De toiletruimte is in het voorjaar van 2024 vernieuwd en voorzien van een wandcloset en een fonteintje met houtlook meubel. De lichtgrijze gemêleerde wandtegels vormen samen met de antracietkleurige gemêleerde tegels op de vloer en tegen de wand achter het toilet een fraaie en tijdloze basis.

Vanuit de hal loop je de woon-/eetkamer binnen. Met een oppervlakte van ca. 40m² een heerlijke leefruimte! Eyecatcher in deze ruimte is de moderne open keuken met kookeiland. De hoge kastenwand is afgewerkt met donkere houtstructuur fronten en hierin vind je de koelkast, vriezer, combi-oven, elektrische heteluchtoven en veel kastruimte. Het kook-/spoeleiland is voorzien van lichte houtstructuur fronten en een antracietkleurig gemêleerd aanrechtblad en hier beschik je over een spoelbak, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, recirculatiekap en veel kast- en laderuimte. Door de ruime afmetingen en de positionering van de keuken is er een apart eet- en woongedeelte gecreëerd: de zithoek bevindt zich aan de straatzijde en het eetgedeelte aan de tuinzijde. Een praktische trapkast voorziet in extra bergruimte.

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van glad gestuukte wanden en plafonds, hoge plinten en een antracietkleurige PVC-vloer.

1e Verdieping

Aan de heerlijk ruime en vierkante overloop grenzen maar liefst 4 ruime slaapkamers en de badkamer. De 4 slaapkamers zijn allen praktisch recht opgetrokken en hebben een oppervlakte van resp. 12m², 9m², 9m² en 6m². De badkamer is voorzien van een wastafel met planchet en spiegel, een douchehoek met een regendouche en handdouche, een 2e toilet, een radiator en een aansluiting voor de wasmachine. De wanden zijn betegeld met crèmekleurige tegels met een blauwe decorrand en op de vloer liggen lichte gemêleerde tegels.

Afwerking 1e verdieping

Op de overloop en in de kleinste slaapkamer ligt een grijze betonlook PVC-vloer. In 2 slaapkamers ligt tapijt en in 1 slaapkamer ligt linoleum. Met uitzondering van de grootste slaapkamer zijn de wanden in de andere slaapkamers allemaal voorzien van sausbear vliesbehang.

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 veel bergruimte achter de knieschotten. De 3 Velux dakramen zorgen voor een prettige lichtinval op deze verdieping. Verder vind je hier een aansluiting voor de wasmachine, de mechanische ventilatie-unit en de HR-cv-combiketel (merk: Nefit / type: Proline Nxt HRC 24CW4 / geplaatst in maart 2024). Gezien de oppervlakte van ca. 20m² biedt deze ruimte alle mogelijkheden om 1 of 2 extra (slaap)kamers te realiseren.

Tuin

Met een diepte van ca. 16 meter en een situering op het noordwesten, is dit een heerlijke tuin om van het buitenleven te genieten! Tegen de achtergevel is in 2021 een fraaie en sfeervolle terrasoverkapping gebouwd met 2 lichtkoepels, zodat je tot in de late uurtjes buiten kunt zitten. Daarnaast is de achtertuin voorzien van bestrating, split, diverse soorten beplanting, een buitenkraan en een stenen berging. Bij de stenen berging is een 2e terras gecreëerd, zodat je op zonnige dagen altijd wel ergens een plekje in de zon of schaduw hebt. De berging en de tuin zijn ook via een achterom bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning vind je de eigen oprit en een verhoogde plantenborder met diverse soorten beplanting en een boom.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & woonkeuken: ca. 40m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Slaapkamer III: ca. 9m²

Slaapkamer IV: ca. 6m²

Badkamer: ca. 4m²

2e Verdieping

Zolderverdieping: ca. 24m²

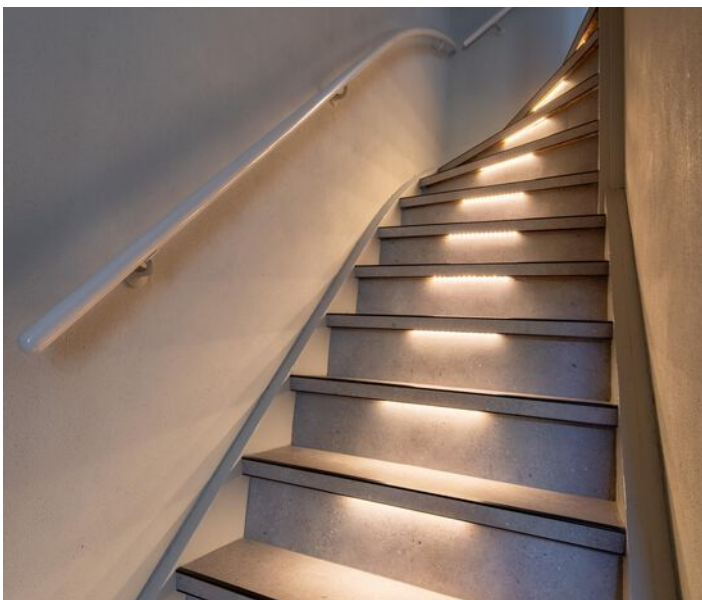
Algemeen

Veranda: ca. 20m²

Berging: ca. 7m²

Omgeving

Deze instapklare eengezinswoning bevindt zich in de populaire woonwijk Veenendaal-West, op loopafstand van wijkwinkelcentrum De Ellekoot. Ook het winkelcentrum van Veenendaal met een uitgebreid aanbod aan winkels en horecagelegenheden ligt op korte afstand, net als treinstation Veenendaal-West en Veenendaal-Centrum, diverse (basis)scholen en sportaccommodaties en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Met de auto zijn de snelwegen A12/A30 en A15 via de nabijgelegen Rondweg-West snel bereikbaar. In de directe omgeving van de woning zijn ruim voldoende openbare parkeervoorzieningen aanwezig.







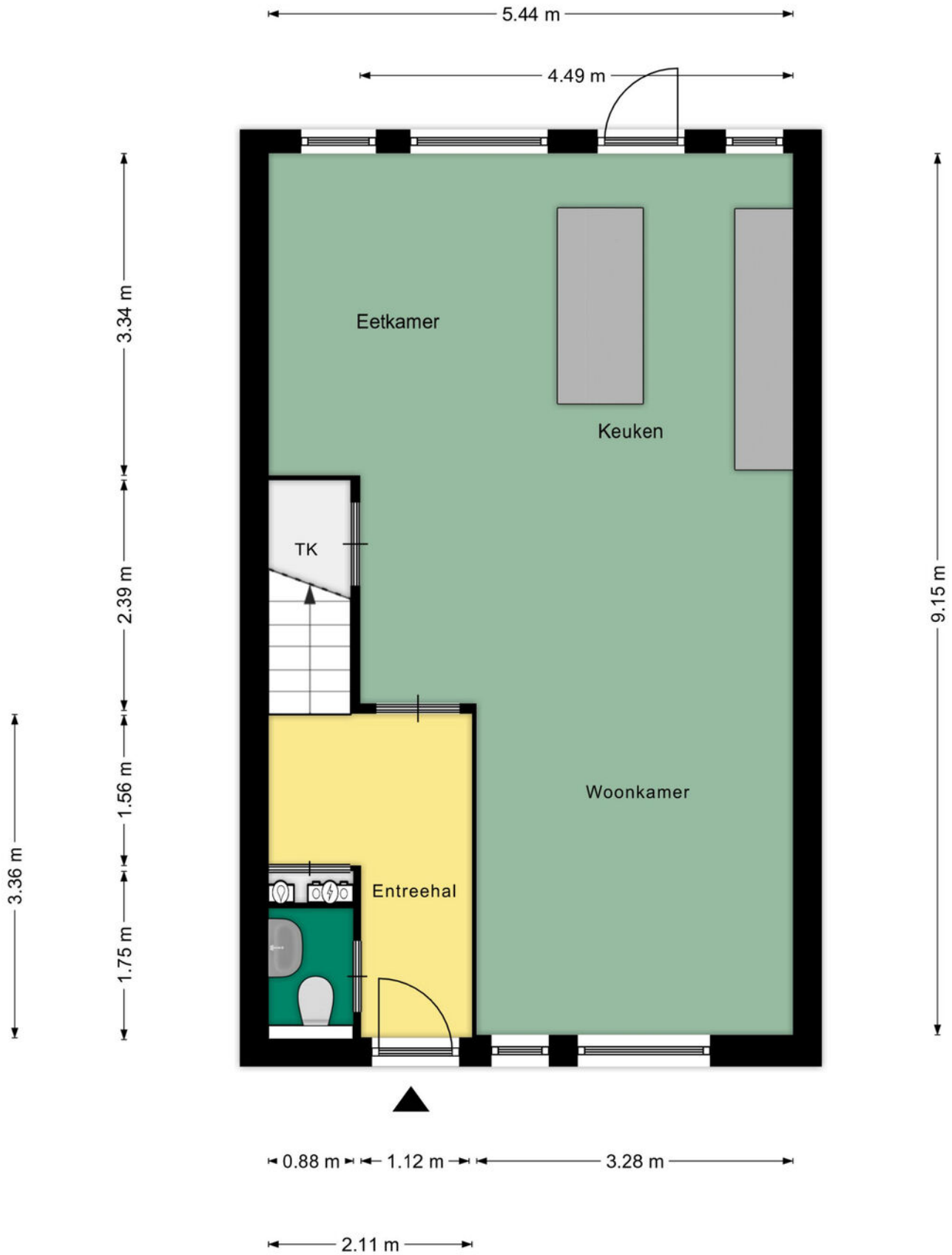








Begane grond



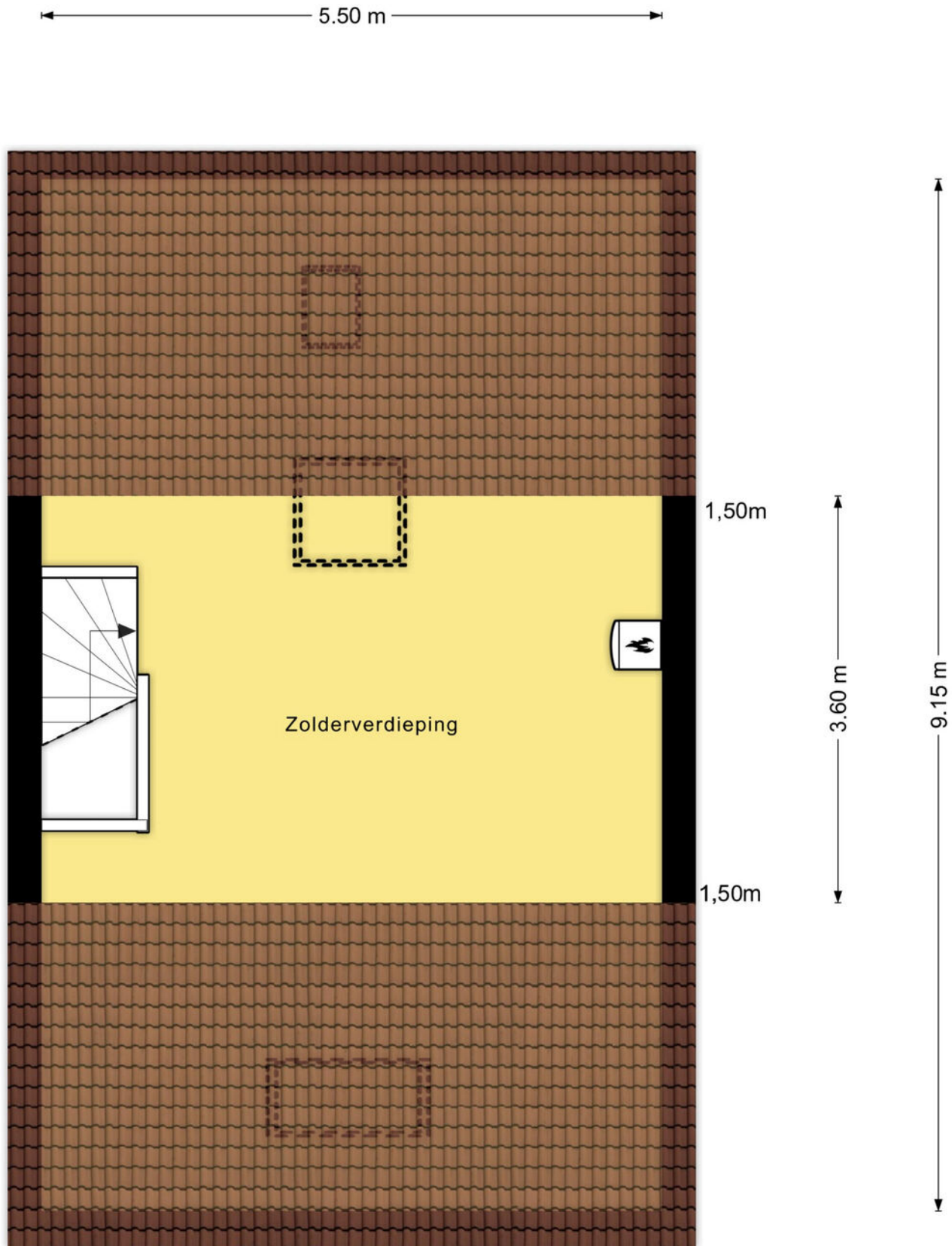
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

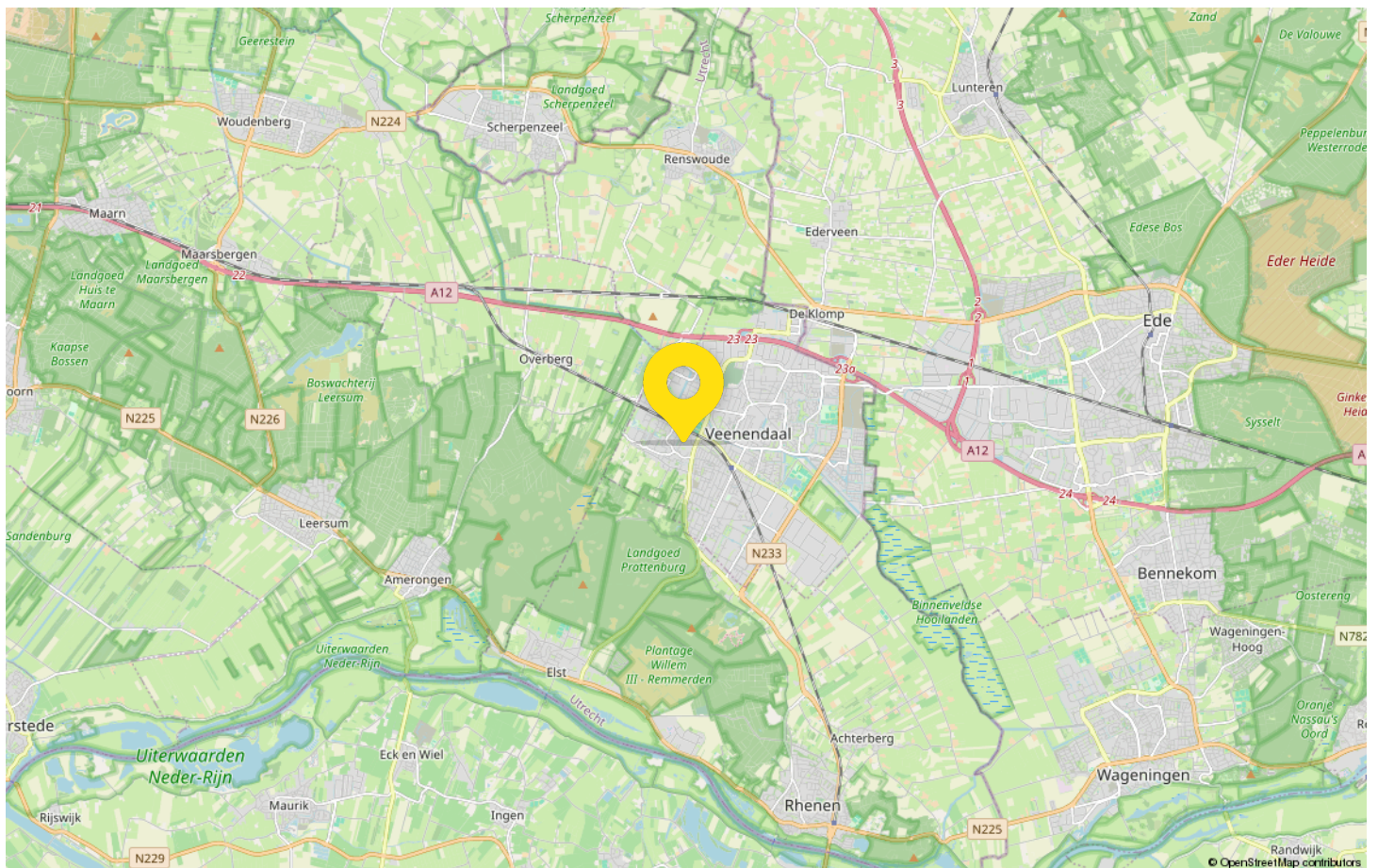
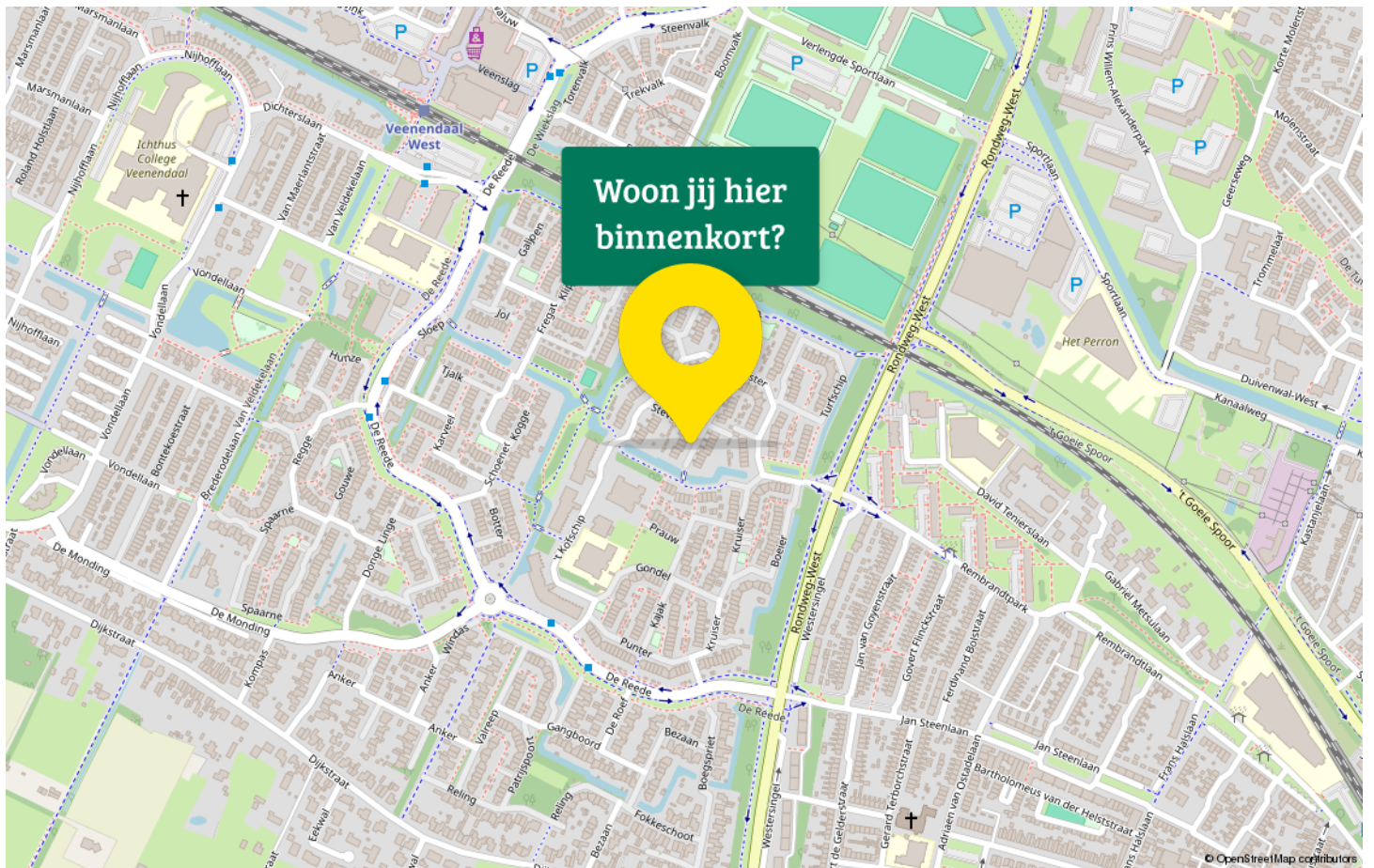
Kadastrale kaart

Uw referentie: Stevenaak 20



| | | |
|--|--|---|
| <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 B</p> <p>Perceel 8922</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

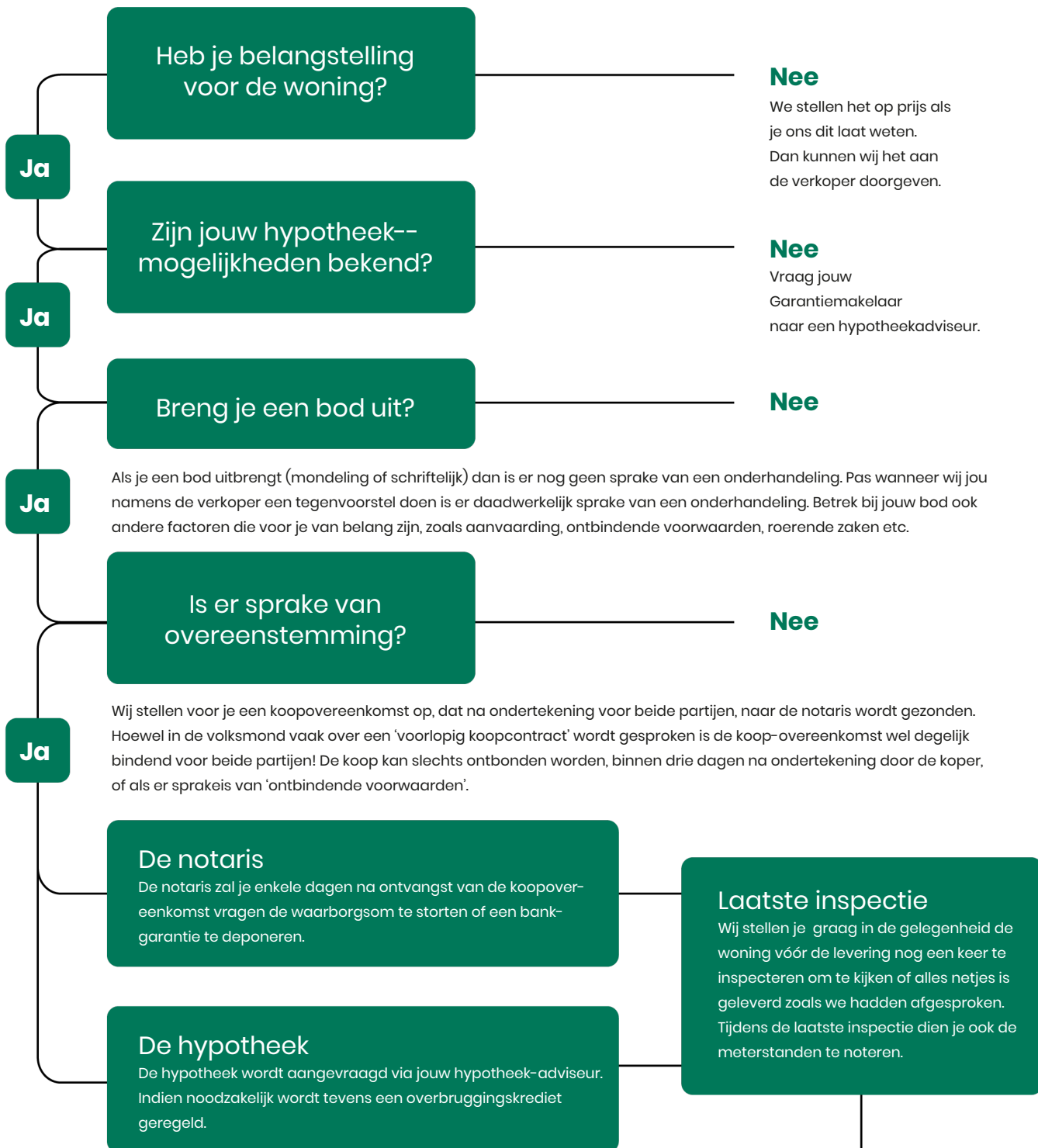
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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

