

Wordt dit jouw droomhuis?



Schenkhorst 1

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 goed onderhouden hoekwoning op
een ideale locatie in Veenendaal-West!**

Koopsom € 435.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1982
Inhoud	359 m ³
Gebruiksoppervlakte	102 m ²
Externe buitenruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	185 m ²
Tuinligging	West
Energie label	D
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Welkom in deze keurig onderhouden **HOEKWONING met stenen berging en eigen oprit** waar modern wooncomfort voorop staat. Zodra je binnenkomt, voel je de fijne sfeer en geniet je van de prettige lichtinval. De gezellige woonkamer met houtkachel en de moderne inbouwkeuken (2019) vormen het hart van het huis, perfect voor gezellige avonden met familie en vrienden. De drie slaapkamers op de eerste verdieping bieden volop ruimte en de tweede verdieping is naar eigen wens in te richten.

In 2019 is er op de begane grond vloerverwarming aangelegd, een nieuwe keuken geplaatst, de toiletruimte vernieuwd, een PVC-vloer gelegd en is de achtertuin opnieuw aangelegd. In 2023 is er vloer- en spouwmuurisolatie aangebracht en is het voegwerk rondom vernieuwd. In 2024 is de schoorsteen geveegd en is er een nieuwe schoorsteenkap geplaatst. Er zijn dus al veel investeringen gedaan om het wooncomfort en -plezier te verhogen!

Ben je nieuwsgierig geworden? Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf hoe dit leuke huis jouw nieuwe thuis kan worden. Wij heten je van harte welkom!

Begane grond

Via de ruime voortuin met eigen oprit kom je bij de voordeur. Na het openen van de voordeur betreed je de ruime entreehal, waar je de toiletruimte, meterkast en trapopgang vindt. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De lichte gemêleerde wandtegels vormen samen met de antracietkleurige tegels achter het toilet een nette en tijdloze basis.

Vanuit de hal loop je de woon-/eetkamer binnen. Samen met de keuken heb je hier 32m² woonplezier tot je beschikking. Sfeermaker in deze ruimte is de gezellige houtkachel, die er op de wat koudere dagen voor zorgt dat je er warmpjes bij zit. De trapkast voorziet in praktische opbergruimte en via de achterdeur loop je zo de tuin in. Aan de straatzijde vind je de half open keuken, waar de ruimte goed benut is door de keuken aan weerszijden op te stellen.

Aan de linkerzijde heb je de beschikking over een vaatwasser (op hoogte), een combi magnetron, een close-in boiler en een spoelbak. De rechterzijde is voorzien van een koelkast, een inductiekookplaat en een strakke schouw waarin de afzuigkap is weggewerkt. De keuken is afgewerkt met houtstructuur fronten en een antraciet gemêleerd kunststof aanrechtblad.

Afwerking begane grond

Het plafond is glad gestuukt, evenals de wanden in de keuken. De overige wanden zijn voorzien van behang en op de vloer ligt een bruine houtstructuur PVC-vloer.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn alledrie praktisch recht opgetrokken en hebben een oppervlakte van ca. 13, 11 en 7m². De 2 grootste slaapkamers zijn voorzien van een schuifkastenwand. De badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel, wandcloset, designradiator, een kunststof Velux-dakraam en een kunststof plafond met inbouwspots. De wanden zijn betegeld met lichte, gemêleerde tegels en een decorrand; op de vloer liggen antraciet/bordeauxrood gemêleerde tegels.

Afwerking 1e verdieping

Op de overloop en in de 3 slaapkamers ligt antracietkleurige vloerbedekking. Alle wanden zijn voorzien van behang.

2e Verdieping

Via een vaste trap is de ruime 2e verdieping bereikbaar. In de huidige situatie is het een open ruimte met veel lichtinval door het zijraam en de 3 (kunststof) dakramen. Je vindt hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de HR-cv-combiketel (merk: Bosch / type: 30 HRC / jaar: 2008). Gezien de oppervlakte van ca. 22m² biedt deze ruimte alle mogelijkheden om 1 of 2 extra (slaap)kamers te realiseren. Via een luik met vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar.

Tuin

Met een zonnige situering op het westen, is dit een heerlijke tuin om van het buitenleven te genieten! Bij de achtergevel is een groot terras aangelegd en hier kun je op zonnige dagen met behulp van de elektrische buitenzonwering desgewenst wat schaduw creëren. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een kleine overkapping, ideaal voor bijvoorbeeld houtopslag of als extra bergruimte. De tuin is leuk aangelegd met aan weerszijden nette schuttingdelen, een gazon en borders met diverse soorten beplanting. Achterin de tuin staat de stenen berging, die aan de buitenzijde fraai afgewerkt is met gepotdekselde douglasplanken. Via een poortdeur aan de zijkant is de tuin van buitenaf bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning vind je de eigen oprit en borders met diverse soorten beplanting.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & woonkeuken: ca. 33m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 13m²

Slaapkamer II: ca. 11m²

Slaapkamer III: ca. 7m²

Badkamer: ca. 4m²

2e Verdieping

Zolderverdieping: ca. 22m²

Algemeen

Berging: ca. 7m²

Omgeving

Deze leuke hoekwoning bevindt zich in de populaire woonwijk Veenendaal-West, dichtbij 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.

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@janssensgerritsen.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.



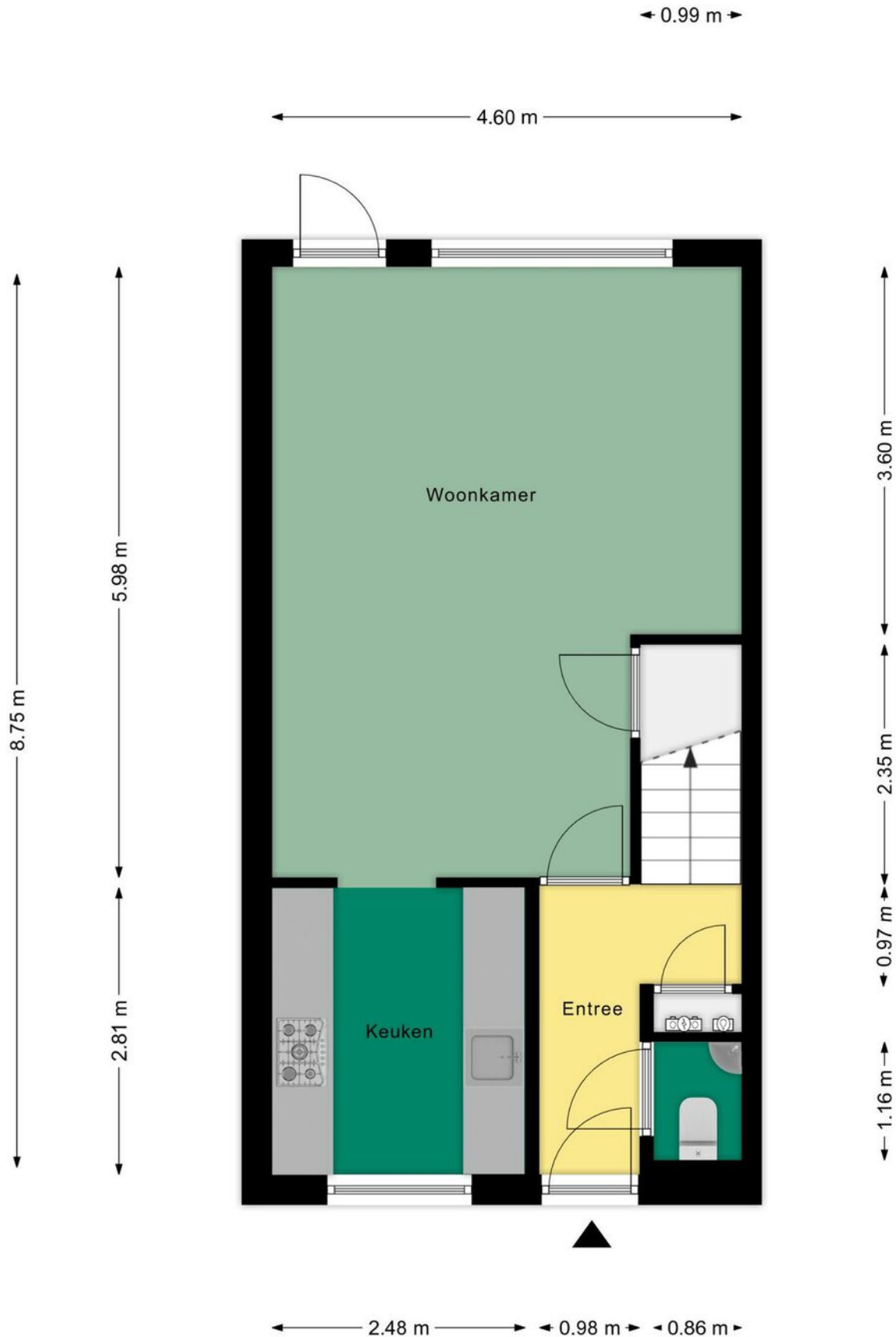






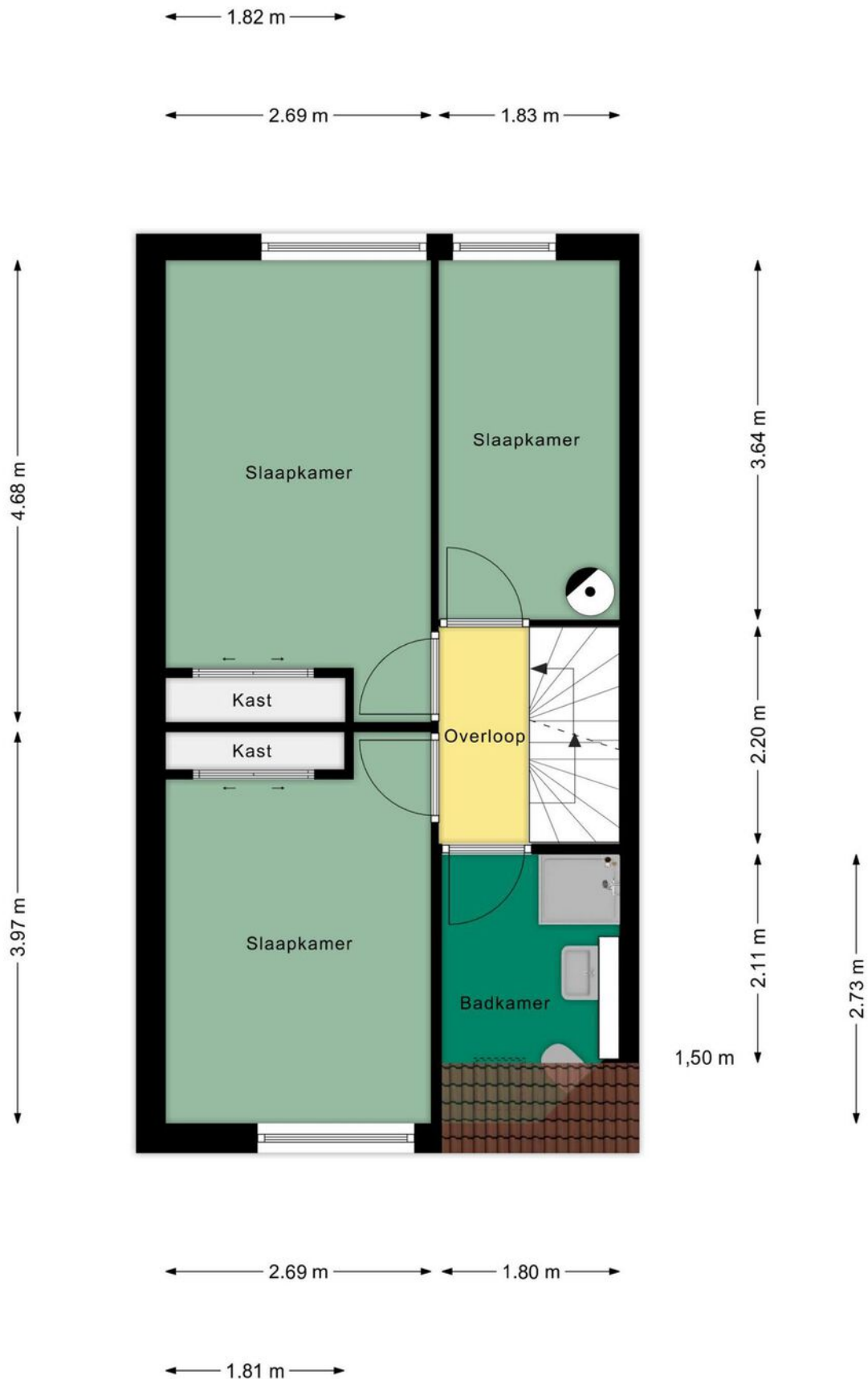


Begane grond



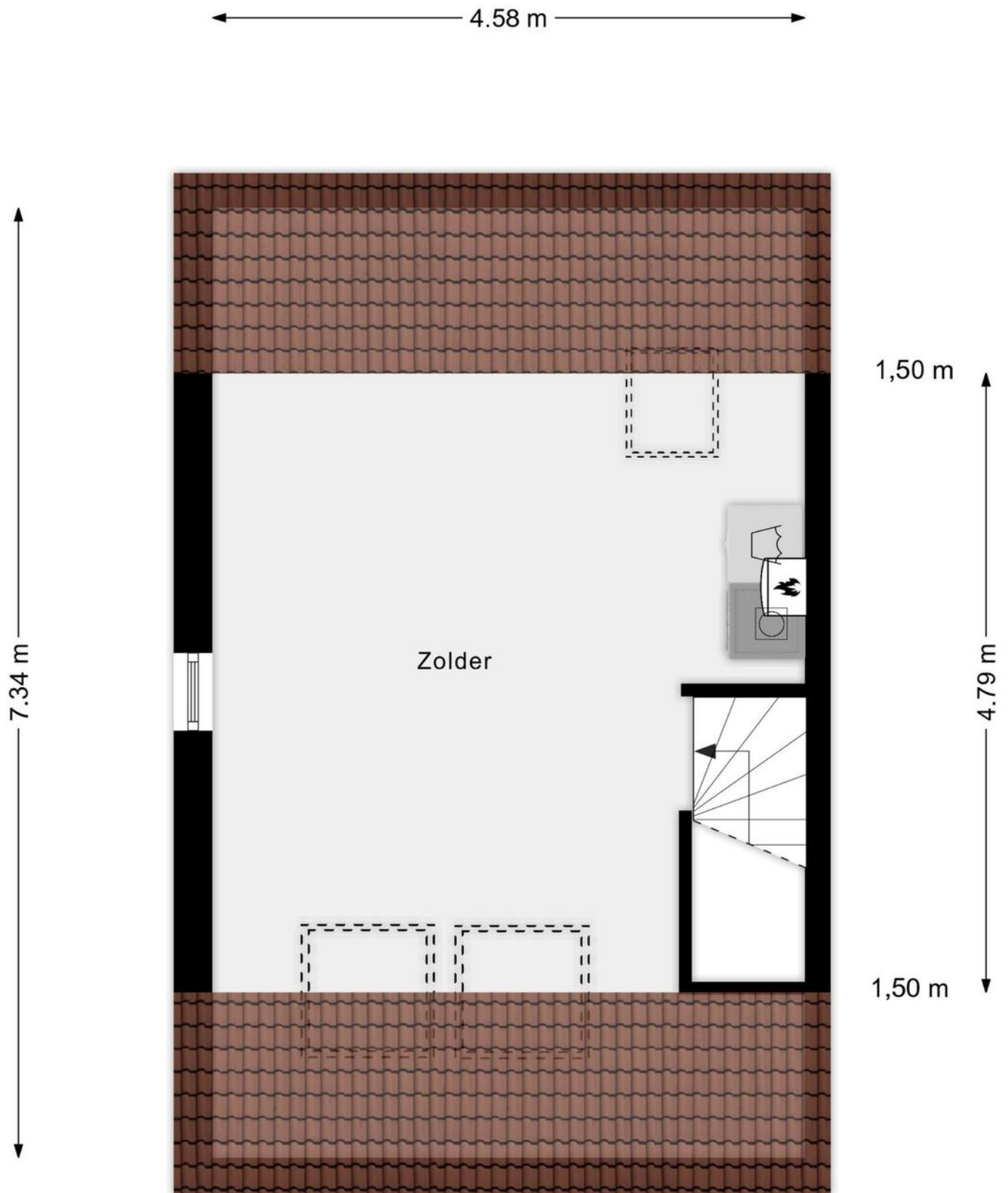
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

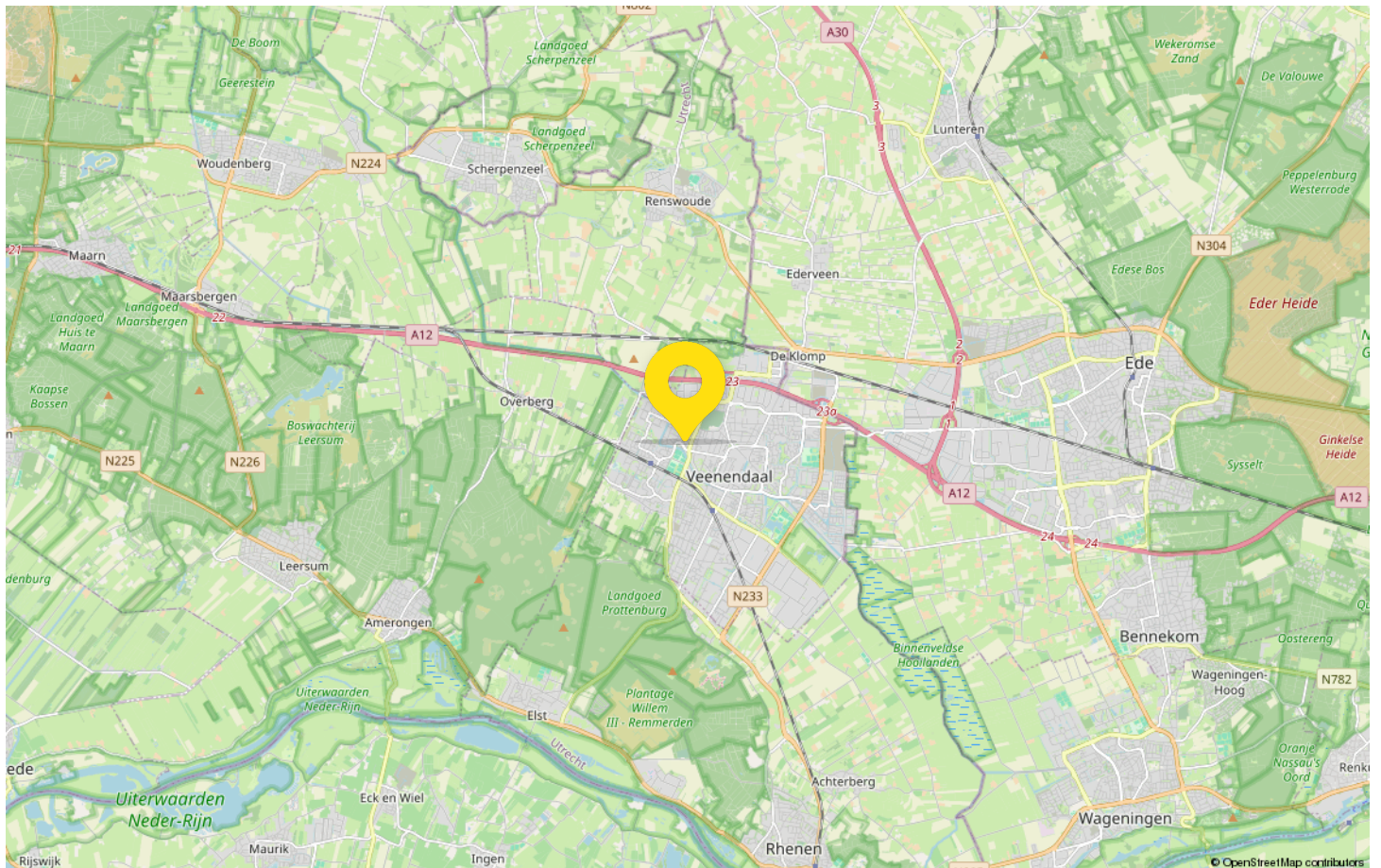
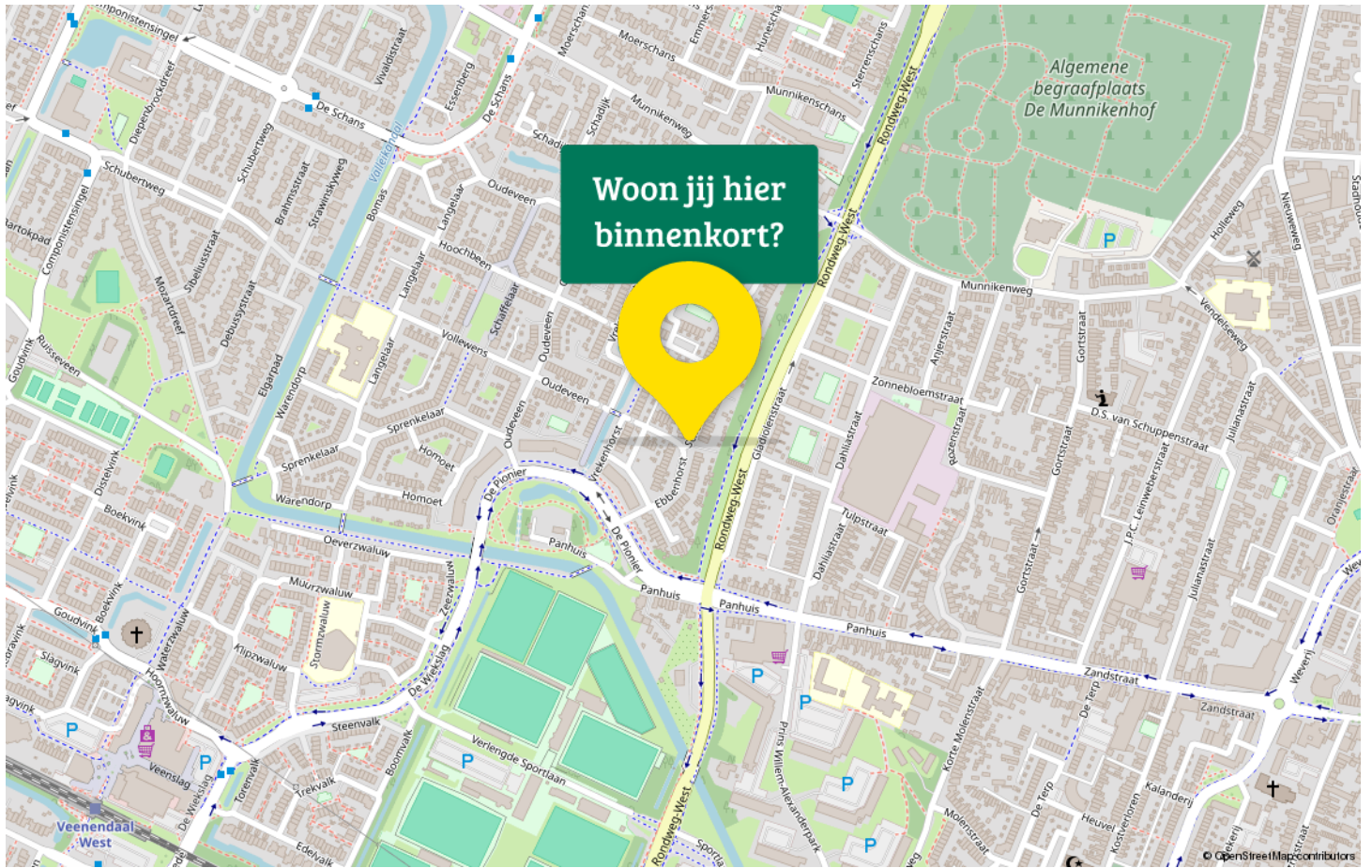
Uw referentie: Schenkhorst 1



<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>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5622</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 databankenrecht.

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

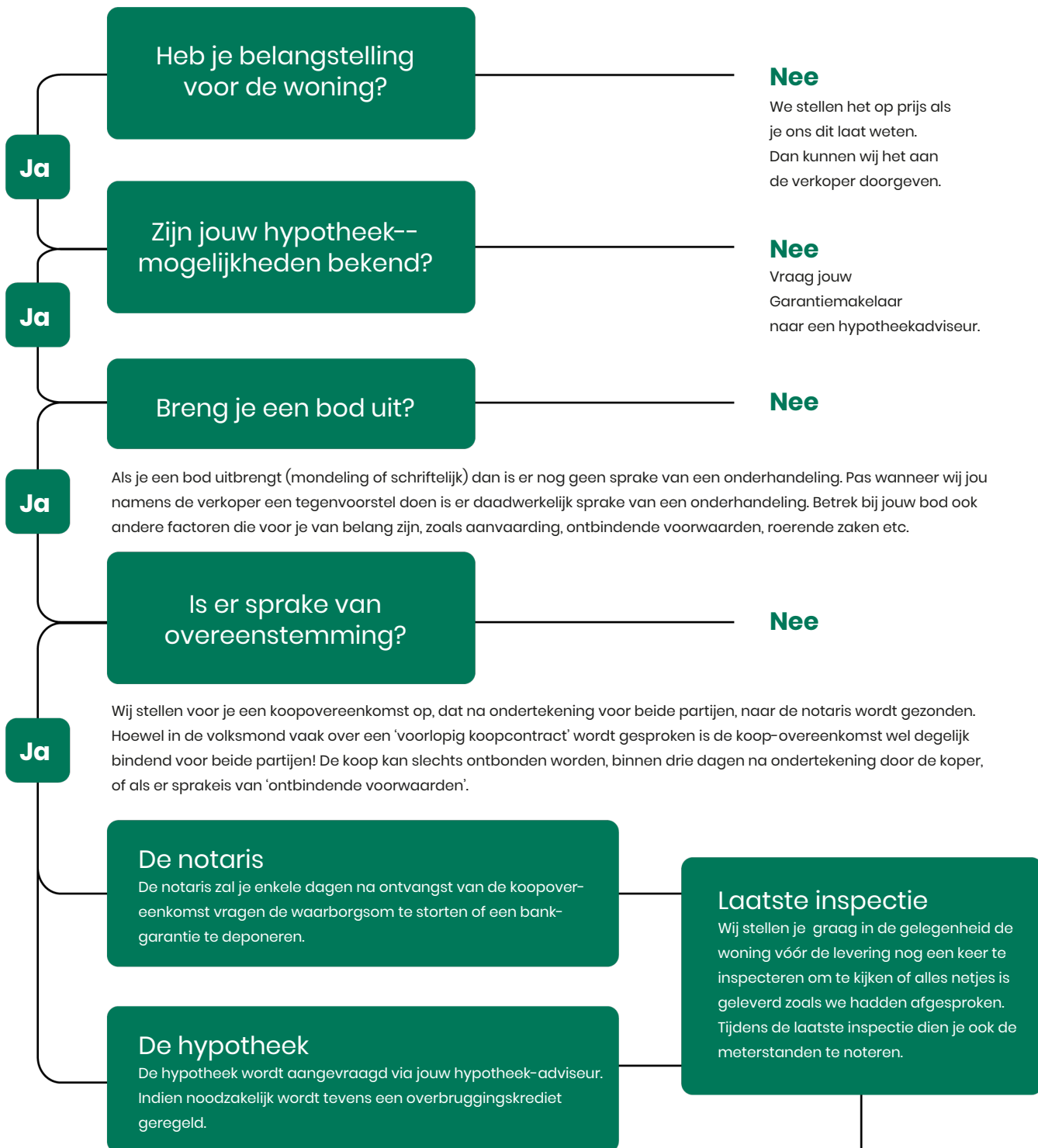
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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