

Wordt dit jouw droomhuis?



Oudeveen 110

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!**

**KEURIG ONDERHOUDEN, INSTAPKLARE
TUSSENWONING MET LEUK AANGELEGDE TUIN!**

Koopsom € 425.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1982
Inhoud	355 m ³
Gebruiksoppervlakte	104 m ²
Externe buitenruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	108 m ²
Tuinligging	Oost
Energie label	B
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Deze nette en complete tussenwoning biedt alles wat je zoekt: een fraaie achtertuin, een moderne inbouwkeuken, smaakvolle sanitaire voorzieningen en een algehele afwerking die tijdloos en sfeervol is. De woning is instapklaar en biedt veel woongenot. Wat deze woning daarnaast extra aantrekkelijk maakt, is de ligging. Je hebt het wijkwinkelcentrum De Ellekoot, sportvelden en scholen allemaal binnen handbereik. Of je nu rustig wilt genieten van je tuin of snel op pad wilt voor de dagelijkse boodschappen: hier is het allemaal mogelijk. De woning én de locatie maken dit een fijne plek om te wonen!

Ben je nieuwsgierig geworden? Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf hoe deze woning jouw nieuwe droomplek kan worden! Wij heten je van harte welkom!

Vernieuwingen / Verbeteringen

In de periode 2018-2024 hebben de onderstaande werkzaamheden c.q. verbouwingen plaatsgevonden:

- radiatoren woonkamer en keuken vernieuwd (ca. 2018);
- kastenwand slaapkamer III gerealiseerd (ca. 2019);
- voor- en achtertuin volledig opnieuw aangelegd incl. overkapping (ca. 2019);
- binnendeur woonkamer en deur trapkast vernieuwd (2021);
- nieuwe trapleuningen (zwarte steigerbuizen) geplaatst (2021);
- 1e verdieping voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ glas (oktober 2023);
- nieuwe schuttingen achtertuin geplaatst (april 2024);
- buitenschilderwerk opnieuw uitgevoerd (juli/augustus 2024).

Begane grond

In de entreehal vind je de meterkast, trapopgang en de toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje; de wanden zijn geheel betegeld met witte wandtegels en op de vloer liggen antracietkleurige plavuizen.

De sfeervolle en tuingerichte woonkamer is voorzien van trapkast en een deur naar de tuin. In de gedeeltelijk open keuken is een U-vormige inbouwkeuken geplaatst, waarbij het brons/antracietgekleurde aanrechtblad fraai afsteekt bij de greywash walnootstructuur fronten.

Deze complete inbouwkeuken is uitgerust met een combimagnetron, koelkast, 5-pits gas-op-glas-kookplaat, schouwafzuigkap (RVS), vaatwasser en een 1¼ spoelbak.

Afwerking begane grond

De wanden zijn afgewerkt met glasvezelbehang en hoge witte plinten en de vloer is voorzien van een laminaatvloer.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 2 ruime slaapkamers en de badkamer. Voorheen telde deze verdieping 3 slaapkamers, maar er is van 2 slaapkamers 1 grote kamer gemaakt. Dit resulteert in een heerlijk ruime slaapkamer van maar liefst 19m², die voorzien is van een grote kastenwand. Met 10m² is de andere slaapkamer ook prettig ruim.

De nette en tijdloos ingerichte badkamer is voorzien van een designradiator, wastafelmeubel, een op maat gemaakt wandmeubel, wandcloset, douche met glazen deur, en een kunststof dakraam. Ook is er een aansluiting ten behoeve van een ligbad aanwezig. De badkamer is betegeld met witte wandtegels; de vloer en 1 wand in de douche (gedeeltelijk) zijn betegeld met antracietkleurige plavuizen.

Afwerking 1e verdieping

De overloop en beide slaapkamers zijn voorzien van een lichte eikenstructuur laminaatvloer en vrijwel alle wanden zijn afgewerkt met glasvezelbehang.

2e Verdieping

De voorzolder is voorzien van een dakraam, een praktische ombouw voor de wasmachine en droger, bergruimte achter knieschotten en een toegangsluik naar de bergzolder. Ook staat hier de HR-cv-combiketel (merk: Nefit / bouwjaar: 2008) opgesteld en de mechanische ventilatie-unit is netjes uit het zicht weggewerkt. De 3e slaapkamer is met 14m² prettig ruim en is voorzien van een dakkapel, kastenwand, bergruimte achter knieschotten, inbouwspots en een radiator met ombouw.

Afwerking 2e verdieping

Ook de 2e verdieping is voorzien van een lichte eikenstructuur laminaatvloer; een deel van de wanden is afgewerkt met glasvezelbehang en een deel met spuitwerk.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is gesitueerd op het oosten en is in 2019 nieuw aangelegd. Daarbij zijn er met grote grijze tegels een tweetal terrassen gecreëerd, zodat er op zonnige dagen altijd wel een plekje in zon of schaduw te vinden is. Op het terras bij de achtergevel kun je zon en schaduw doseren met behulp van de buitenzonwering. De terrassen worden van elkaar gescheiden door kunstgras, dat samen met de twee verhoogde plantenborders een mooie groene uitstraling aan deze fraaie tuin geeft. Achterin de tuin staat een praktische stenen berging. Zelfs de berging is een echte eyecatcher, want de voorzijde is bekleed met gepotdekselde Douglas-planken, die doorgetrokken zijn over de gehele breedte van de tuin. Hierdoor is naast de berging een praktische overkapping gecreëerd, waar je de beschikking hebt over een buitenkraan, stopcontacten en 2 afsluitbare poortdeuren naar het achtergelegen parkeerterrein.

In april 2024 zijn de schuttingen vervangen. Dit is met het hele blok woningen (Oudeveen 102-112) gedaan, zodat iedereen dezelfde nette erfafscheiding heeft. Er is gekozen voor houten schuttingdelen tussen en op betonnen poeren.

Net als de achtertuin is ook de voortuin in 2019 nieuw aangelegd. Je vindt hier dezelfde grijze tegels terug als in de achtertuin en een strook met beplanting scheidt de voortuin van het openbare voetpad. Een fraaie containerombouw zorgt ervoor dat de containers uit het zicht staan en je ruimte in de achtertuin overhoudt.

Oppervlakten

Begane grond
Woonkamer & keuken: ca. 32m²

1e Verdieping
Slaapkamer I: ca. 19m²
Slaapkamer II: ca. 10m²
Badkamer: ca. 5m²

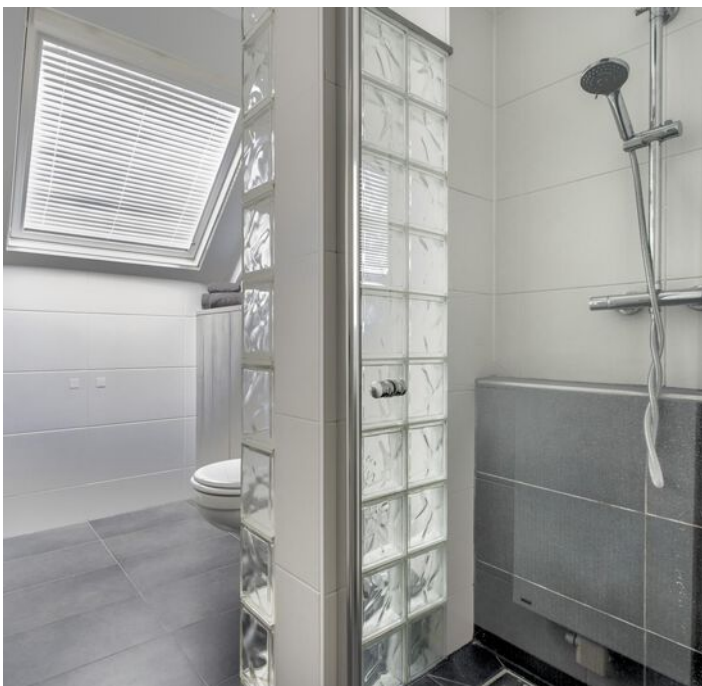
2e Verdieping
Slaapkamer III: ca. 14m²

Tuin
Berging: ca. 7m²
Overkapping: ca. 7m²

Omgeving

De woning is gelegen op een mooie en centrale locatie, in de woonwijk Veenendaal-West. Een woonwijk met alle denkbare voorzieningen binnen handbereik: zo kun je in het nabijgelegen wijkwinkelcentrum De Ellekoot terecht voor alle dagelijkse boodschappen, maar ook diverse (basis)scholen en sportaccommodaties bevinden zich op korte afstand. Reis je met het openbaar vervoer? Dan is treinstation Veenendaal-West binnen 5 minuten bereikbaar en anders kun je uitwijken naar station Veenendaal-De Klomp of station Veenendaal-Centrum. Met de auto ben je via de nabijgelegen Rondweg-West binnen mum van tijd bij autosnelwegen A12, A30 en A15. Aan de achterzijde van de woning is er ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig; ook vind je hier een speelterreintje voor de kids.



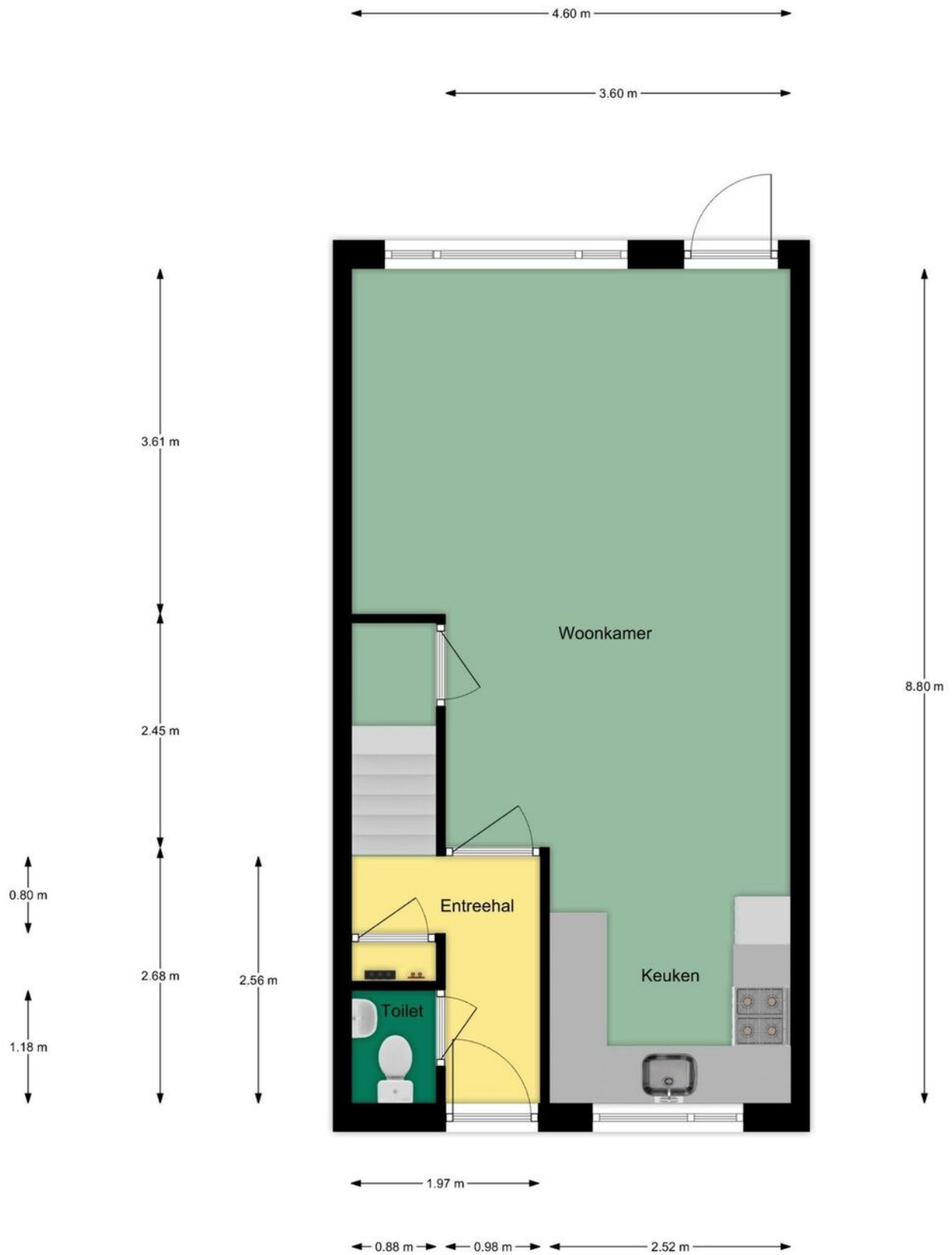




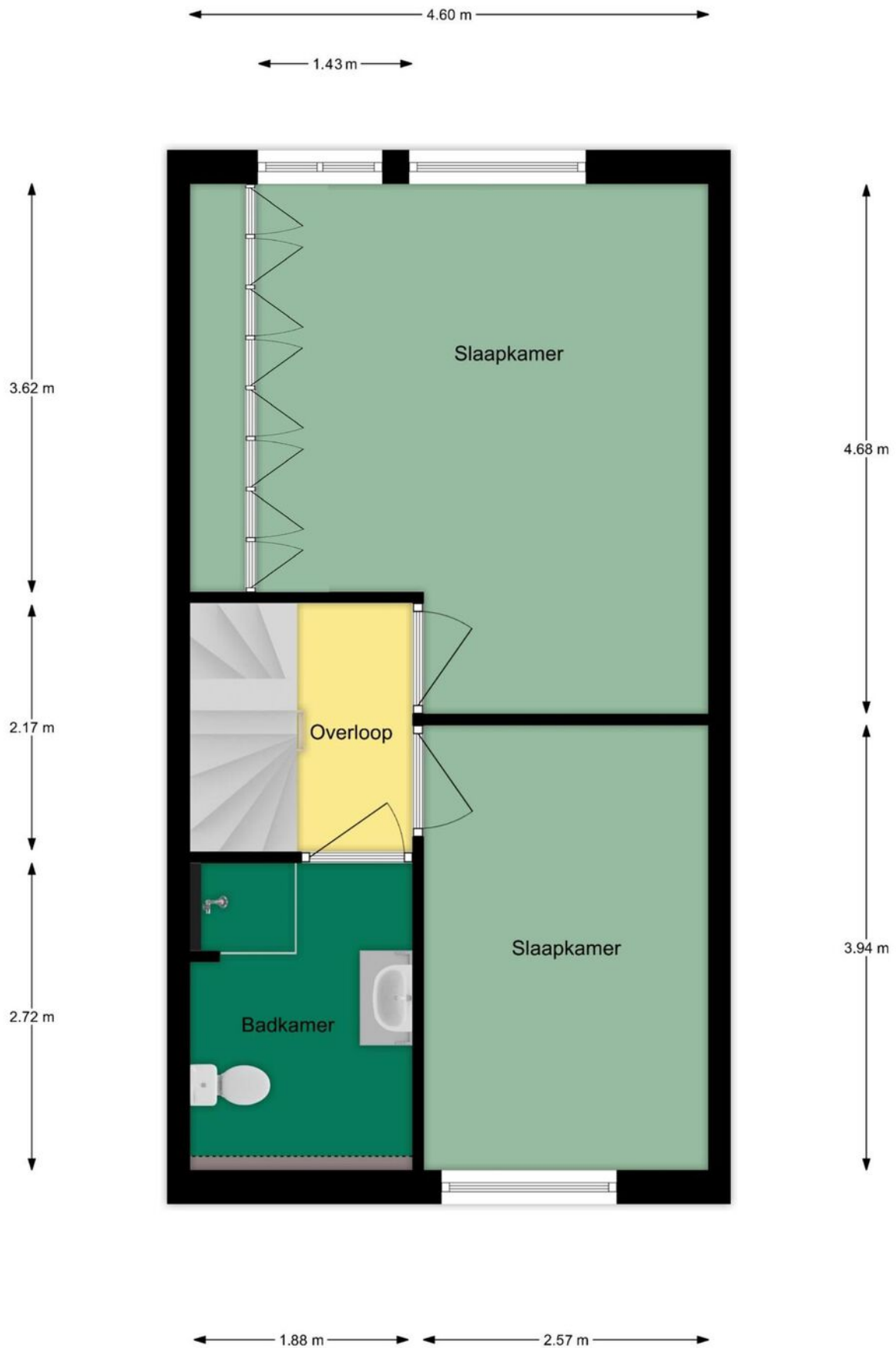




Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

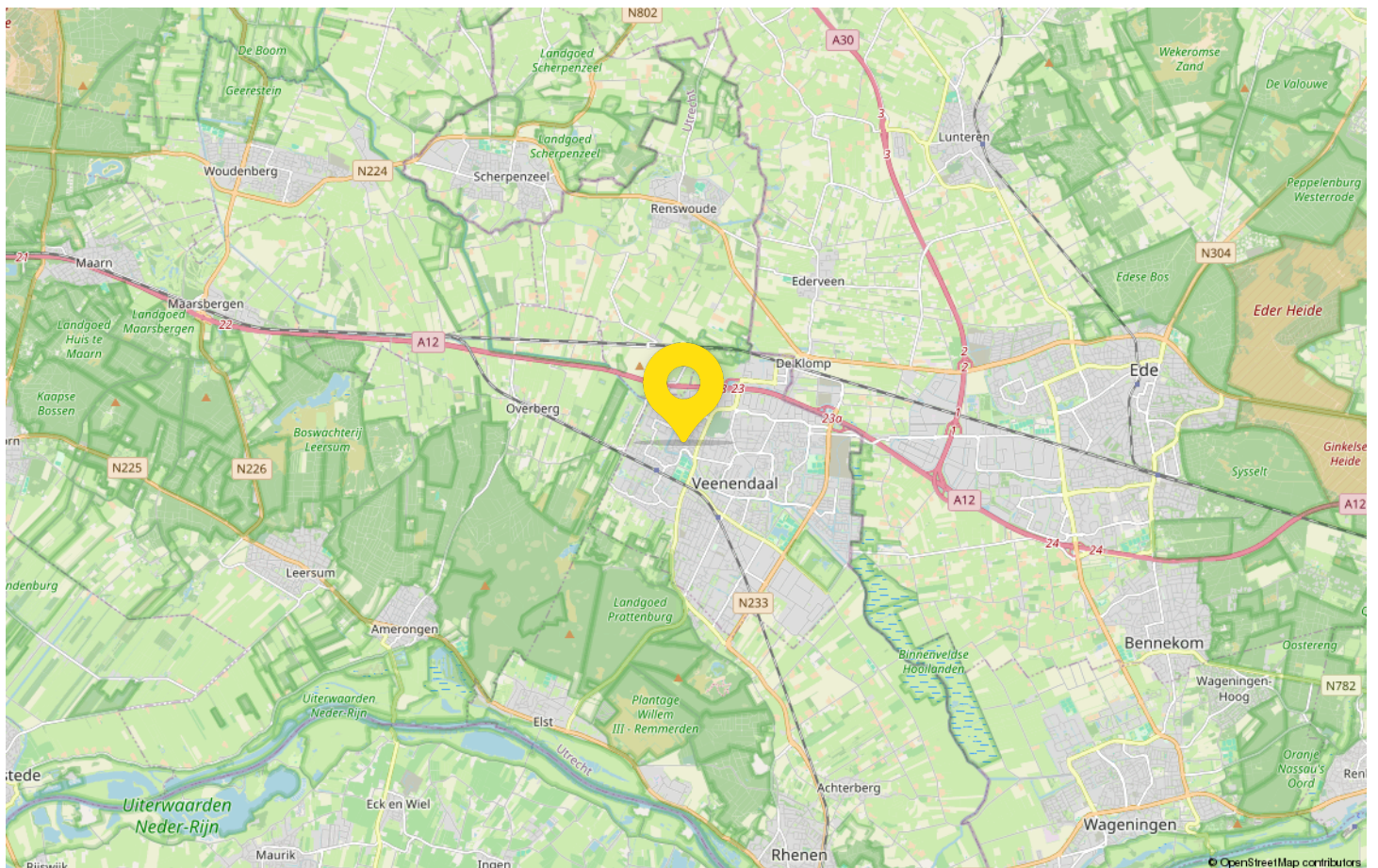
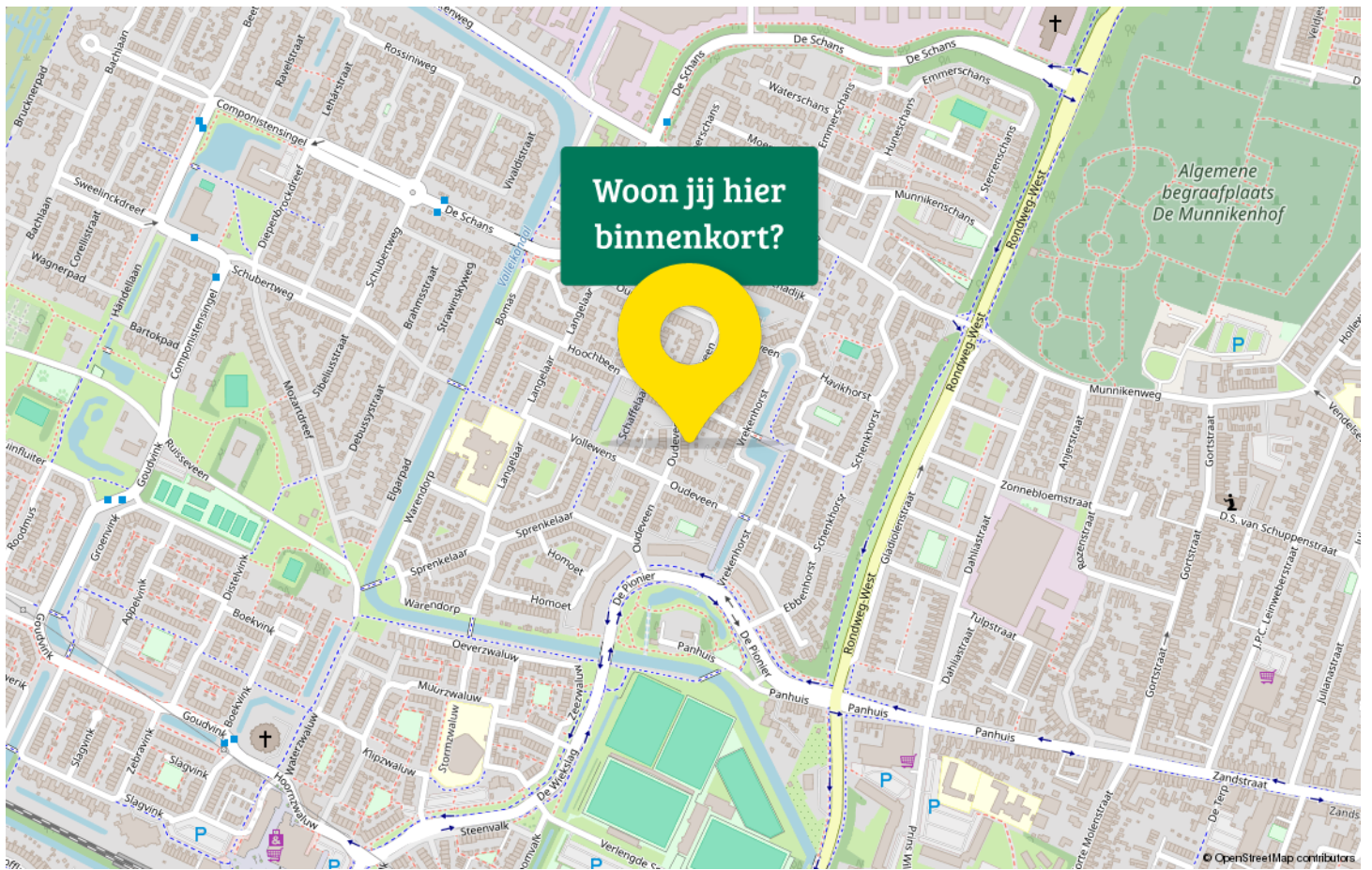
Uw referentie: Oudeveen 110



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>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 6056</p>	<p>kadaster</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.

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

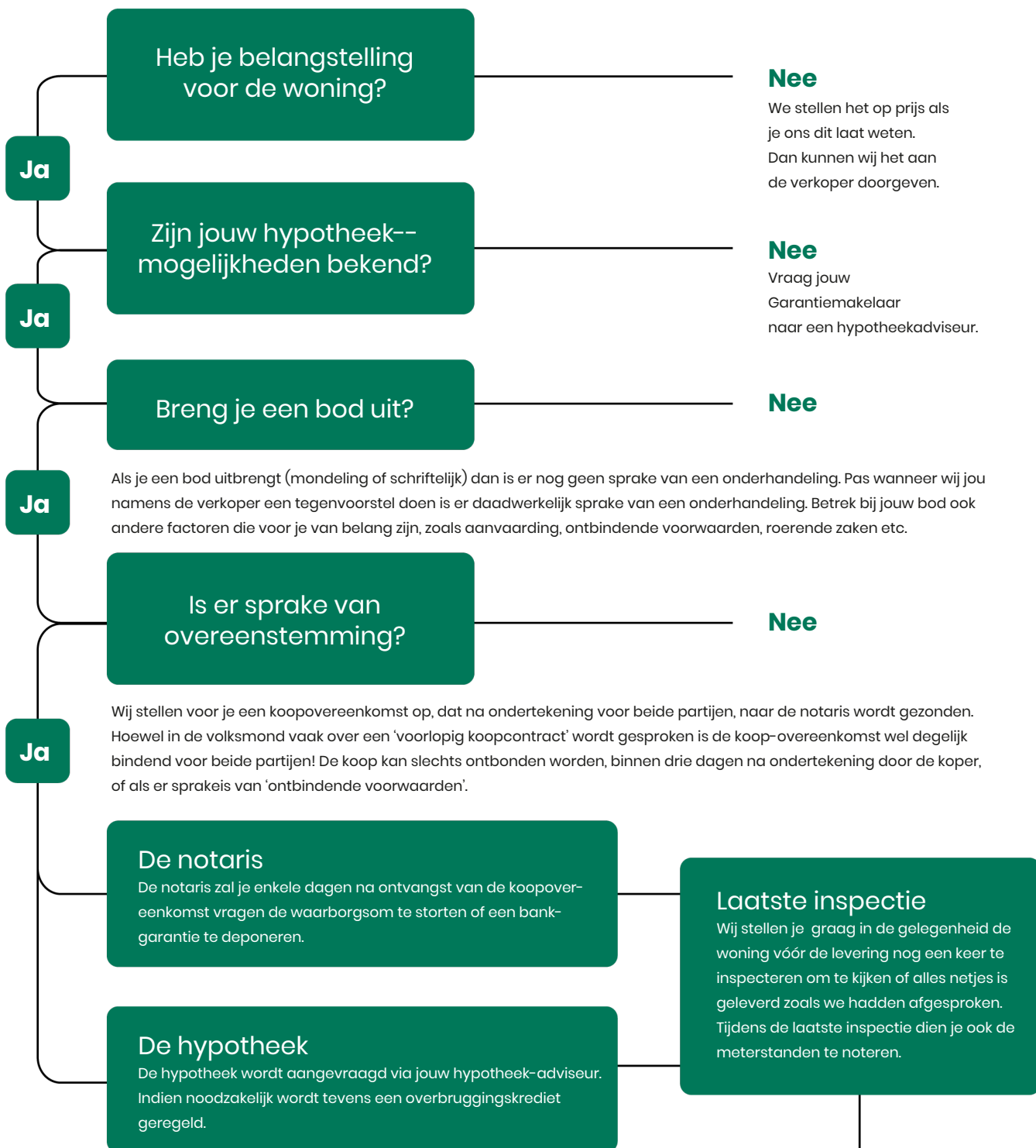
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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