

# Wordt dit jouw droomhuis?



Staringlaan 49

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!**

**Een 'happy home' in het groene  
Veenendaal-West!**

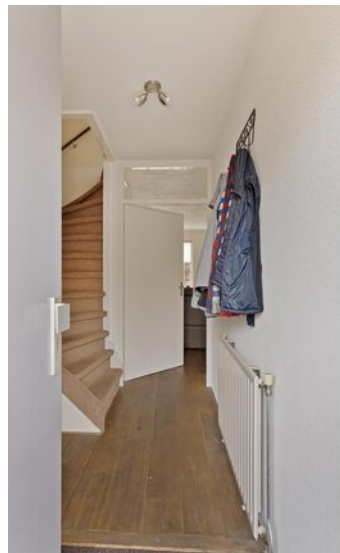
Koopsom € 425.000,- k.k.





# Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1992
<b>Inhoud</b>	355 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Externe buitenruimte</b>	11 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	136 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Zuidoost
<b>Energie label</b>	B
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4



# Omschrijving van de woning

Ben jij op zoek naar een gezellige en goed onderhouden woning in een groene omgeving? Deze leuke **TUSSENWONING** in Veenendaal-West, gelegen op loopafstand van het uitgestrekte bosgebied, nabij de Slaperdijk en het wijkwinkelcentrum De Ellekoot, is een plek waar je je meteen thuis zult voelen!

Sinds de oplevering in 1992 is deze woning met liefde bewoond door de huidige eigenaren, die het zelf een 'happy home' noemen, refererend aan de vele gelukkige jaren die ze hier met hun gezin hebben gewoond. En dat is niet voor niets! De woning beschikt over een sfeervolle woonkeuken met erker aan de straatzijde, ideaal voor gezellige momenten met vrienden en familie. De zonnige woonkamer aan de tuinzijde biedt een fijne plek om te ontspannen. Met maar liefst vier slaapkamers biedt de woning volop ruimte voor het hele gezin. Het sanitair dateert weliswaar van het bouwjaar, maar wordt keurig onderhouden en ziet er nog altijd netjes uit.

De tuin ligt op het zuidoosten, waardoor je hier de hele dag van de zon kunt genieten. Deze onderhoudsvriendelijke buitenruimte is volledig bestraat en voorzien van een houten tuinhuis en een stenen berging, ideaal voor opslag of een hobbyruimte.

Ben je nieuwsgierig geworden? Kom dan snel de sfeer van deze leuke woning zelf ervaren. Plan vandaag nog een bezichtiging en ontdek alle mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!

## Begane grond

Je komt de woning binnen in de entreehal; deze is voorzien van een toiletruimte, meterkast en trapopgang. De toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje; de wanden zijn deels afgewerkt met lichte wandtegels en deels met spuitwerk. Op de vloer liggen witte tegeltjes.

Vanuit de hal loop je de tuingerichte woonkamer in. Deze is voorzien van een praktische trapkast en een deur naar de tuin. Het grote raam zorgt in combinatie met de situering op het zuidoosten voor een heerlijk lichte woonkamer. De woonkamer staat in een gedeeltelijk open verbinding met gezellige eetkeuken, die is voorzien van een erker en een keurige inbouwkeuken. Ook hier geniet je van een fijne lichtinval.

De keuken heeft roomkleurige fronten en een zwart gemêleerd granieten aanrechtblad en je hebt hier de beschikking over een koelkast, 3 vriesladen, elektrische heteluchtoven, gaskookplaat, schouwafzuigkap en een vaatwasser.

## Afwerking begane grond

De entreehal, woonkamer en keuken zijn voorzien van massief Frans eiken vloerdelen en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

## 1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn alle drie recht opgetrokken en in combinatie met de afmetingen (11m2, 10m2 en 6m2) zijn ze daardoor praktisch in te richten. De grootste slaapkamer is voorzien van een schuifkastenwand. De badkamer dateert nog van het bouwjaar, maar is keurig onderhouden. Je hebt hier de beschikking over een wastafel met planchet en spiegel, een radiator, een douchehoek en een 2e toilet. De badkamer is in dezelfde kleurstelling betegeld als de toiletruimte op de begane grond.

## Afwerking 1e verdieping

Op de overloop en in de 3 slaapkamers ligt een nette laminaatvloer. De wanden in de slaapkamers zijn grotendeels afgewerkt met een lichte structuur; de wanden op de overloop en de trapopgangen zijn afgewerkt met spachtelputz.

## 2e Verdieping

Deze verdieping is onderverdeeld in een voorzolder en een 4e slaapkamer. De voorzolder is voorzien van een dakraam, een aansluiting voor de wasmachine en bergruimte achter knieschotten. Ook staan hier de HR-cv-combiketel (merk: Bosch / type: HRC / jaar: 2008) en de mechanische ventilatie-unit opgesteld. De 4e slaapkamer (10m2) beschikt over een groot Velux-dakraam en aan weerszijden over bergruimte achter knieschotten.

## Afwerking 2e verdieping

De 2e verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

## Tuin

De achtertuin heeft een zonnige situering op het zuidoosten, waardoor je hier een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. De tuin is geheel voorzien van bestrating; je kunt dus op elk gewenst plekje een terras creëren. Bij de achtergevel bevindt zich een buitenkraan en elektrische buitenzonwering, zodat je op zonnige dagen de hoeveelheid zon en schaduw kunt doseren. Achterin de tuin staan een houten tuinhuis en een stenen berging en via de poortdeur krijg je toegang tot het achtergelegen voetpad.

De voortuin is ook geheel voorzien van bestrating en een buitenkraan.

## Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & woonkeuken: ca. 36m<sup>2</sup>

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 11m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 10m<sup>2</sup>

Slaapkamer III: ca. 6m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 6m<sup>2</sup>

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 10m<sup>2</sup>

Tuin

Berging: ca. 5m<sup>2</sup>

Tuinhuis: ca. 5m<sup>2</sup>

## Omgeving

Deze leuke tussenwoning ligt op een centrale locatie in Veenendaal-West. Dat betekent dat je enerzijds zo in de groene omgeving van de Prattenburgse bossen bent en anderzijds eenvoudig de voorzieningen van de woonwijk kunt opzoeken. Denk daarbij aan wijkwinkelcentrum De Ellekoot, basisscholen, kinderdagverblijven, BSO-locaties en diverse sportaccommodaties. Maar ook middelbare scholen, het wijkwinkelcentrum aan het Dr. Slotemaker de Bruïneplein en het winkelcentrum van Veenendaal met een uitgebreid aanbod aan winkels en horecagelegenheden liggen op korte afstand. Reis je met het openbaar vervoer? Dan is treinstation Veenendaal-West snel bereikbaar! Met de auto ben je via de nabijgelegen Rondweg-West binnen mum van tijd bij 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](mailto: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.







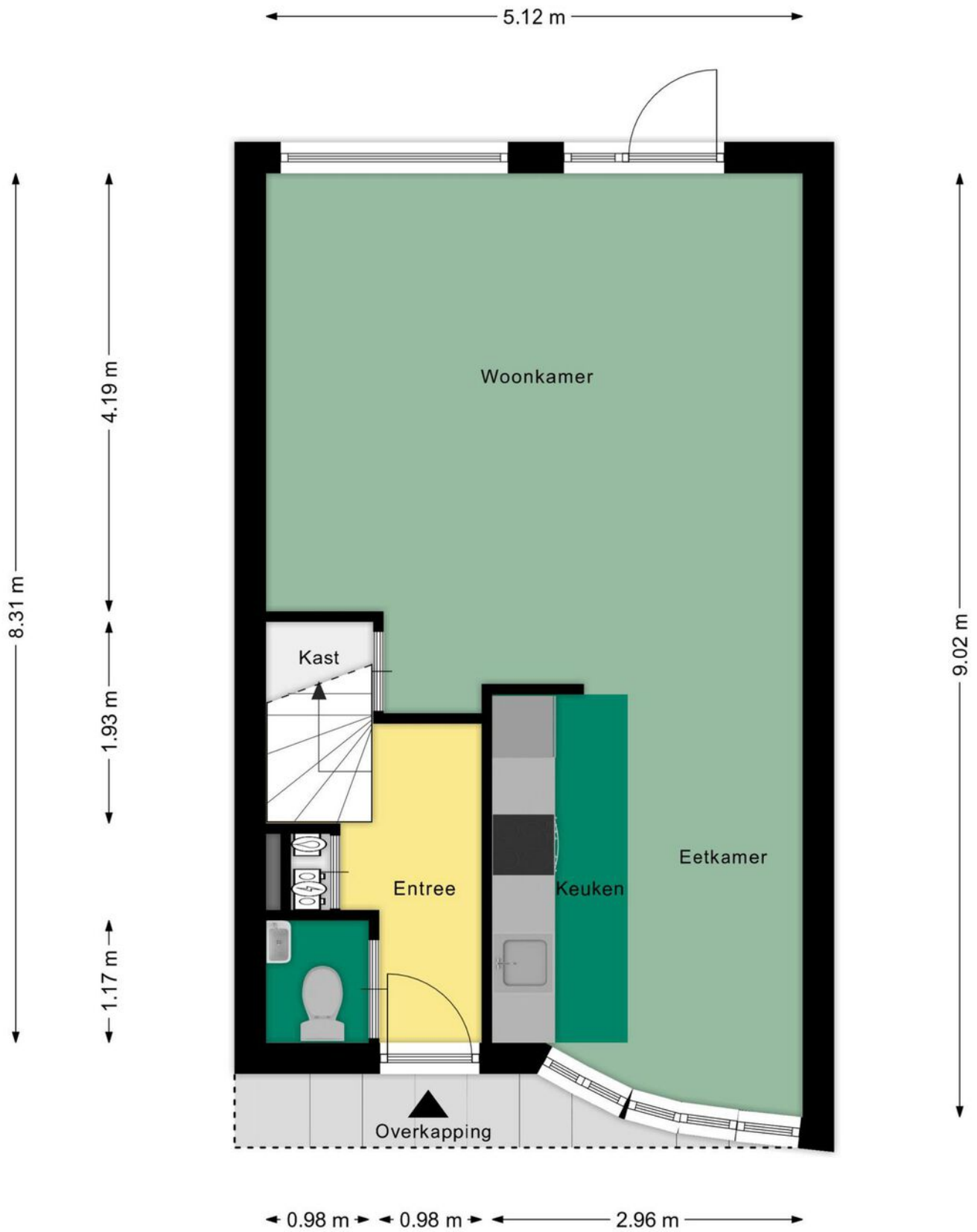








# Begane grond



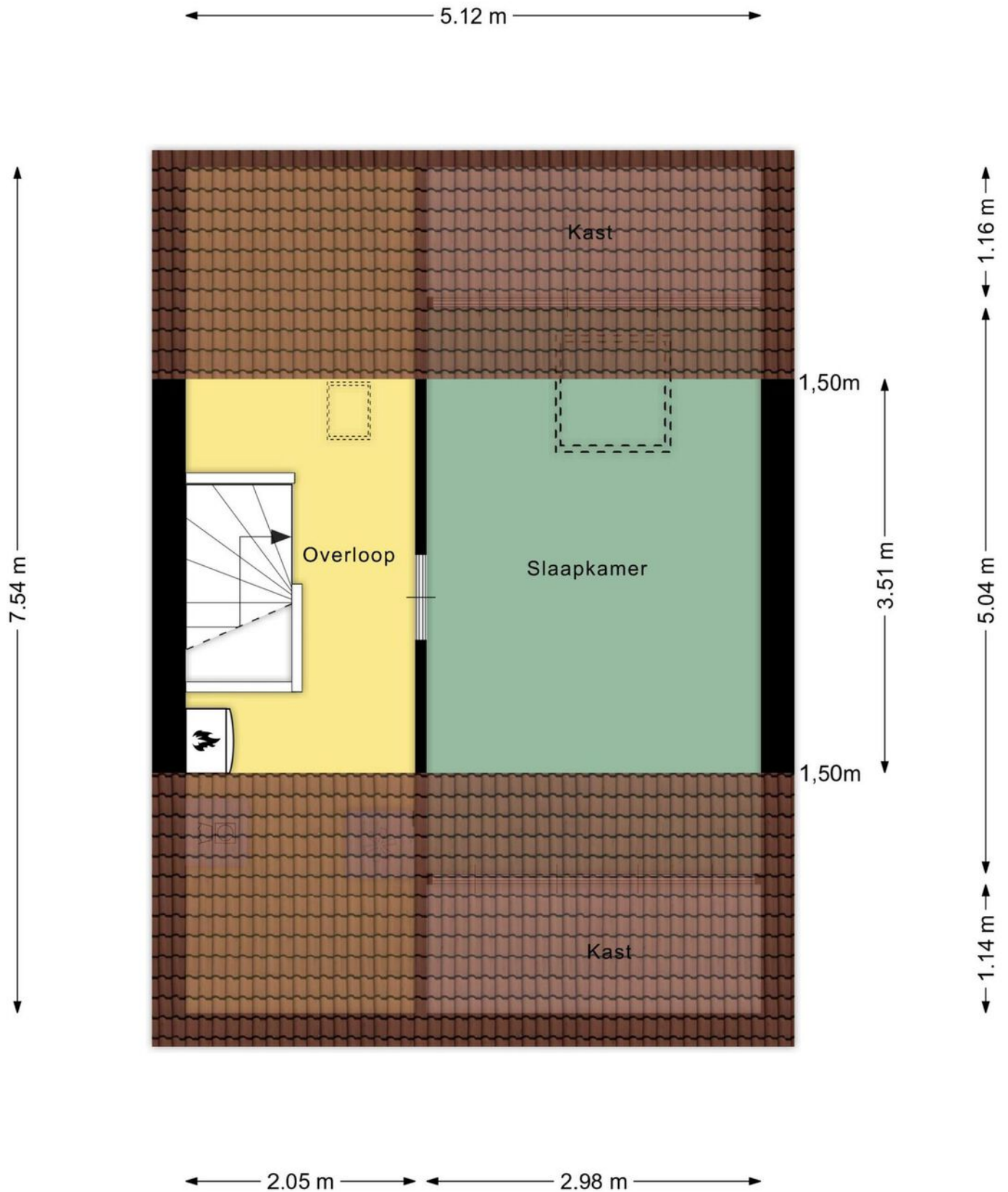
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

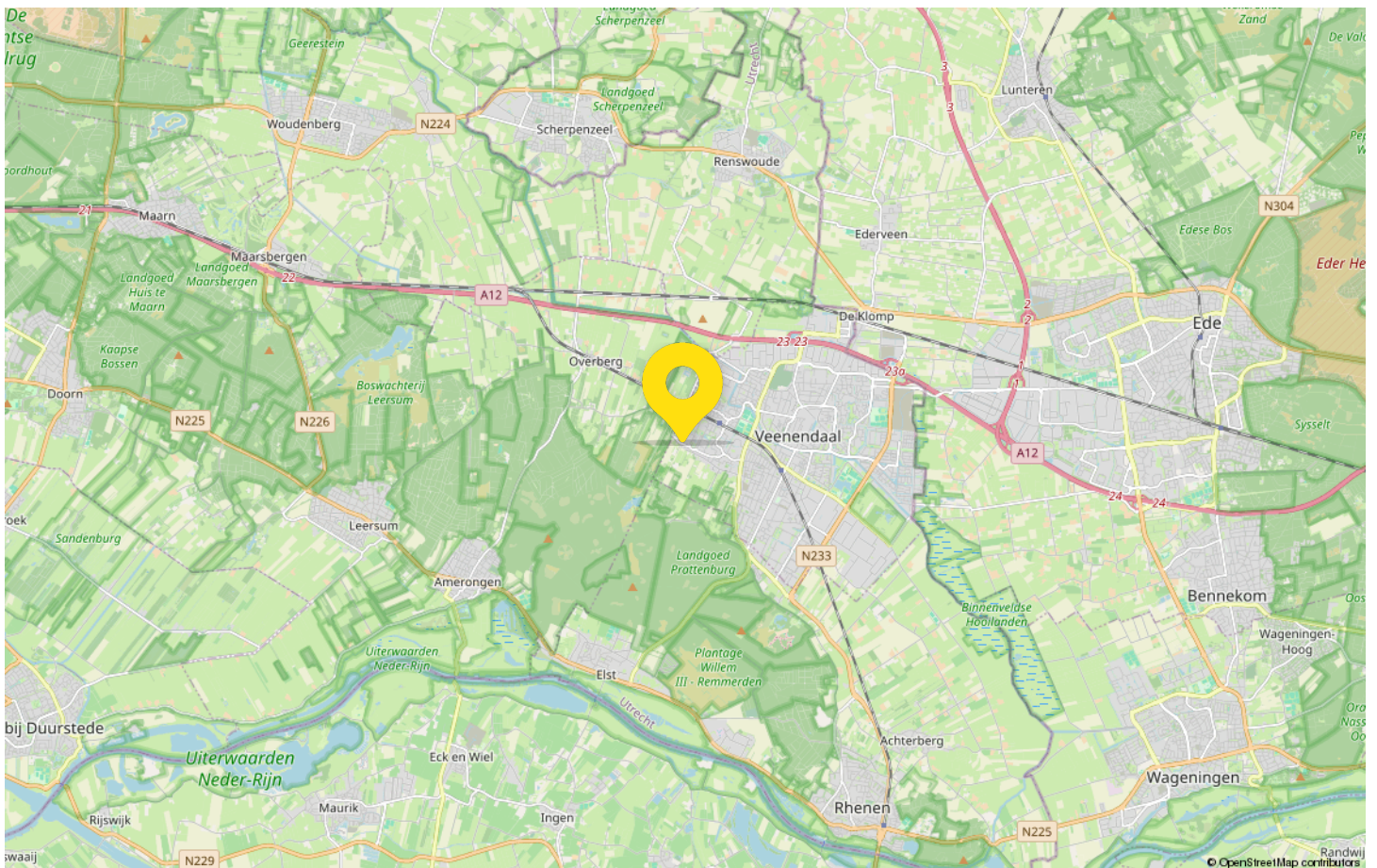
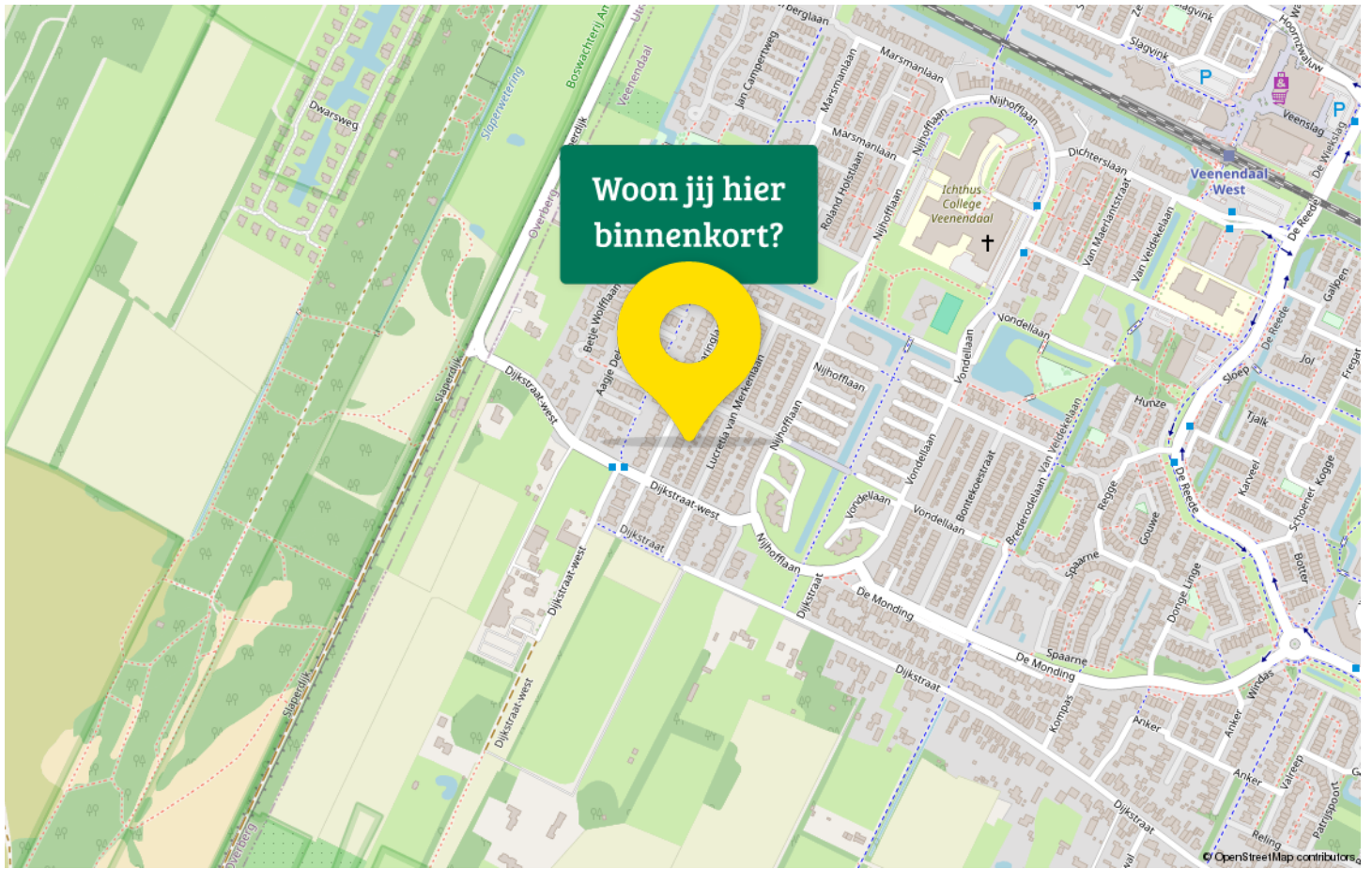
Uw referentie: Staringlaan 49



<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 Veenedaal</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7523</p>	<p><b>kadaster</b></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](http://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](mailto:info@janssensvandijk.nl)

[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)



**JANSSEN &  
VAN DIJK**  
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

