

Wordt dit jouw droomhuis?



Marsmanlaan 26

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!**

**Droomwoning in Veenendaal-West:
ruimte, luxe en een 22 meter diepe tuin
aan het water!**

Koopsom € 699.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1992
Inhoud	567 m ³
Gebruiksoppervlakte	147 m ²
Overige in pandige ruimte	16 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Perceeloppervlakte	348 m ²
Tuinligging	Noordoost
Energie label	A
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Wonen in rust, maar toch dichtbij alles? Deze ruime 2-onder-1-kap woning aan de Marsmanlaan biedt het allemaal! Gelegen in het groene Veenendaal-West, op loopafstand van de natuur en wijkwinkelcentrum De Ellekoot, is dit het ideale huis voor wie ruimte en comfort zoekt.

De woning is in 2011 maar liefst 5 meter uitgebouwd, waardoor je nu kunt genieten van een fantastische woonkeuken met uitzicht over de diepe tuin. Samen met de lichte woonkamer – compleet met sfeervolle gashaard- geniet je hier van maar liefst 60m² aan woonplezier!

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, terwijl de tweede verdieping nog een extra slaapkamer en een werkkamer biedt. De smaakvol afgewerkte toiletruimte en badkamer (2015) zijn van alle gemakken voorzien. En met 8 zonnepanelen (04-2024), een nieuwe HR-cv-combiketel (05-2024) en een energielabel A, woon je hier ook nog eens heel energiezuinig!

De tuin? Die is werkelijk uniek. Met 22 meter diepte en grenzend aan het water heb je geen achterburen maar wel volop privacy. Geniet van meerdere terrassen, een veranda en eventueel zelfs een hottub (ter overname), met altijd uitzicht over je groene paradijs.

Kortom, deze woning combineert luxe, ruimte en een toplocatie. Hier wil je wonen! Kom je snel een kijkje nemen?

Begane grond

Via de royale oprit kom je bij de voordeur. Deze bevindt zich in de zijgevel en geeft een overdekte entree tot de ruime hal, waar je de trapopgang, een ruime trap-/voorraadkast, de meterkast en de toiletruimte vindt. De lichtgrijze wand- en vloertegels vormen een mooie en tijdloze basis in deze nette toiletruimte, die voorzien is van een wandcloset, een fonteintje en een nisje met een inbouwspot. Vanuit de hal krijg je toegang tot de woonkamer.

Als je de woonkamer binnen stapt, word je verwelkomd door een zee aan licht en ruimte. Woonkamer en woonkeuken bieden samen maar liefst 60m² woonplezier, dat veraangenaamd wordt door een heerlijke lichtinval die te danken is aan de grote ramen in voor- en zijgevel en aan de schuifpui en plafondhoge glazen pui aan de achterzijde.

In de woonkamer zorgen de strakke, plafondhoge schouw met gashaard en de lamelparketvloer voor een sfeervolle basis. Daarnaast zijn de 2 grote ramen voorzien van elektrische screens. Aan de tuinzijde vind je de woonkeuken, die plaats biedt aan een grote eettafel. Net als de woonkamer is dit een heerlijke plek voor lange gezellige avonden met het gezin of met vrienden! Vanuit de keuken heb je een leuk zicht op de diepe en leuk aangelegde achtertuin, die toegankelijk is via de brede schuifpui en via een deur in de aangrenzende garage. Uiteraard ontbreekt hier ook een moderne inbouwkeuken niet! Deze bestaat uit een hoge kastenwand en een kook-/spoeleiland. In de kastenwand zijn de koelkast, ingebouwde koffiemachine (2017) en de combimagnetron (2017) ondergebracht. Het kook-/spoeleiland is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat (incl. wokbrander) en een afzuigkap. Je hebt hier plaats voor 4 barkrukken, waardoor het een ideale plek is om 's ochtends even te ontbijten of de kok(kin) gezelschap te houden tijdens het koken. De keuken is afgewerkt met hoogglans witte fronten, een antraciet/zwart gemêleerd natuurstenen aanrechtblad en LED-verlichting bij de plinten.

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van vloerverwarming, een lamelparketvloer, spachtelputz wandafwerking, hoge witte plinten en fraaie paneeldeuren.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De 3 slaapkamers zijn met 15m², 12m² en 8m² prettig ruim en door de rechte wanden ook praktisch in te richten. De grootste slaapkamer is voorzien van een elektrisch rolluik.

Omschrijving van de woning

De badkamer is een heerlijk plek om te ontspannen, want je hebt hier zowel een ligbad als een inlopdouche tot je beschikking. De inlopdouche is voorzien van een glazen scheidingsscherm en een regen- en handdouche. Verder vind je in deze fraaie badkamer een houtstructuur wastafelmeubel met twee waskommen en wandkranen, een grote spiegel, een designradiator, een nisje met verlichting en een wandcloset. Het plafond is glad gestuukt en voorzien van inbouwspots. De wanden en vloer zijn in dezelfde kleurstelling betegeld als de toiletruimte op de begane grond. Samen met het sanitair vormt dit een smaakvol geheel!

Afwerking 1e verdieping

De 1e verdieping is voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking, hoge witte plinten en fraaie paneeldeuren.

2e Verdieping

De 2e verdieping is onderverdeeld in een voorzolder, een slaapkamer en een werkkamer. De voorzolder is prettig licht door het raam in de zijgevel en voorzien van een praktische wastafel en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook staan hier de mechanische ventilatie-unit, de omvormer en de HR-cv-combiketel opgesteld. De ketel is van het merk Intergas en is geplaatst in mei 2024. De zonnepanelen (8 stuks) zijn in april 2024 geplaatst en hebben een vermogen van 405 Wp per paneel.

De slaapkamer heeft een oppervlakte van maar liefst 15m² en beschikt aan weerszijden over veel bergruimte achter de knieschotten. De 2 grote Velux-dakramen zorgen voor veel lichtinval, die je met behulp van de verduisteringsgordijnen kunt doseren.

De werkkamer (ca. 4m²) is eveneens voorzien van een Velux-dakraam.

Afwerking 2e verdieping

Op de voorzolder ligt zeil en de 2 kamers zijn voorzien van een laminaatvloer en paneeldeuren. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en hoge witte plinten.

Garage/berging

De aangebouwde garage is 6,18 meter diep en 2,62 meter breed en is voorzien van een kanteldeur met loopdeur, een wastafel, elektra en een deur naar de tuin.

Tuin

Op de Marsmanlaan 26 is het zowel binnen als buiten goed toeven, want ook de tuin is een heerlijke plek om te ontspannen! De achtertuin is gesitueerd op het noordoosten en door de diepte van maar liefst 22 meter heb je op zonnige dagen altijd wel ergens een plekje om van zon of schaduw te genieten. De tuin is leuk aangelegd met een mooie verhouding tussen bestrating en groen en doordat er meerdere terrassen gecreëerd zijn, kun je hier op verschillende plekken een loungeset of grote tuintafel kwijt. Achterin de tuin staat een gezellige veranda met een barretje; hiervandaan heb je een leuk zicht op het achtergelegen water. Overigens wordt de tuin van de waterkant gescheiden door een sierhekwerk en via een deurtje krijg je toegang tot het verlaagde vlondergedeelte; ideaal om bijvoorbeeld je bootje of sup aan af te meren! Omdat je geen achterburen hebt, ervaar je veel privacy in deze heerlijke ruime tuin. Door alle ruimte die je hier hebt, is er plek voor een heus kippenhok met berging en voor een vijverpartij (voorheen lag daar een trampoline). Verder zorgen de beukenhagen, het gras, de beplanting en de bomen (oa een walnootboom, moerbeï, iep en een Japanse esdoorn) niet alleen voor privacy, maar van de lente tot en met de herfst ook voor een fraaie groene uitstraling van deze heerlijke tuin!

Aan de voorzijde van het huis heb je de beschikking over een diepe oprit, die plaats biedt aan meerdere auto's en toegang geeft tot de garage/berging. De voortuin is smaakvol aangelegd en ingericht met beukenhagen, 2 leilindes, hortensia's en split.

Omschrijving van de woning

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer + woonkeuken: ca. 60m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 15m²

Slaapkamer II: ca. 12m²

Slaapkamer III: ca. 8m²

Badkamer: ca. 6m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 15m²

Werkkamer: ca. 4m²

Algemeen

Overkapping voordeur: ca. 4m²

Garage/berging: ca. 16m²

Veranda: ca. 7m²

Omgeving

De Marsmanlaan ligt op een centrale locatie in de woonwijk Veenendaal-West, op loopafstand van de natuur, wijkwinkelcentrum De Ellekoot en treinstation Veenendaal-West. Ook (basis)scholen, kinderdagverblijf- en BSO-locaties en sportaccommodaties vind je op loop-/fietsafstand. Daarnaast zijn ook de schoonheid en rust van de natuur hiervandaan snel op te zoeken: je wandelt vanaf de Marsmanlaan zo de Slaperdijk op, wat een startpunt is voor diverse wandelroutes door het uitgestrekte en altijd prachtige bosgebied. Ga je met de auto op pad, dan zijn via de nabijgelegen Rondweg-West de snelwegen A12/A30 en A15 ook snel bereikbaar.

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.

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.











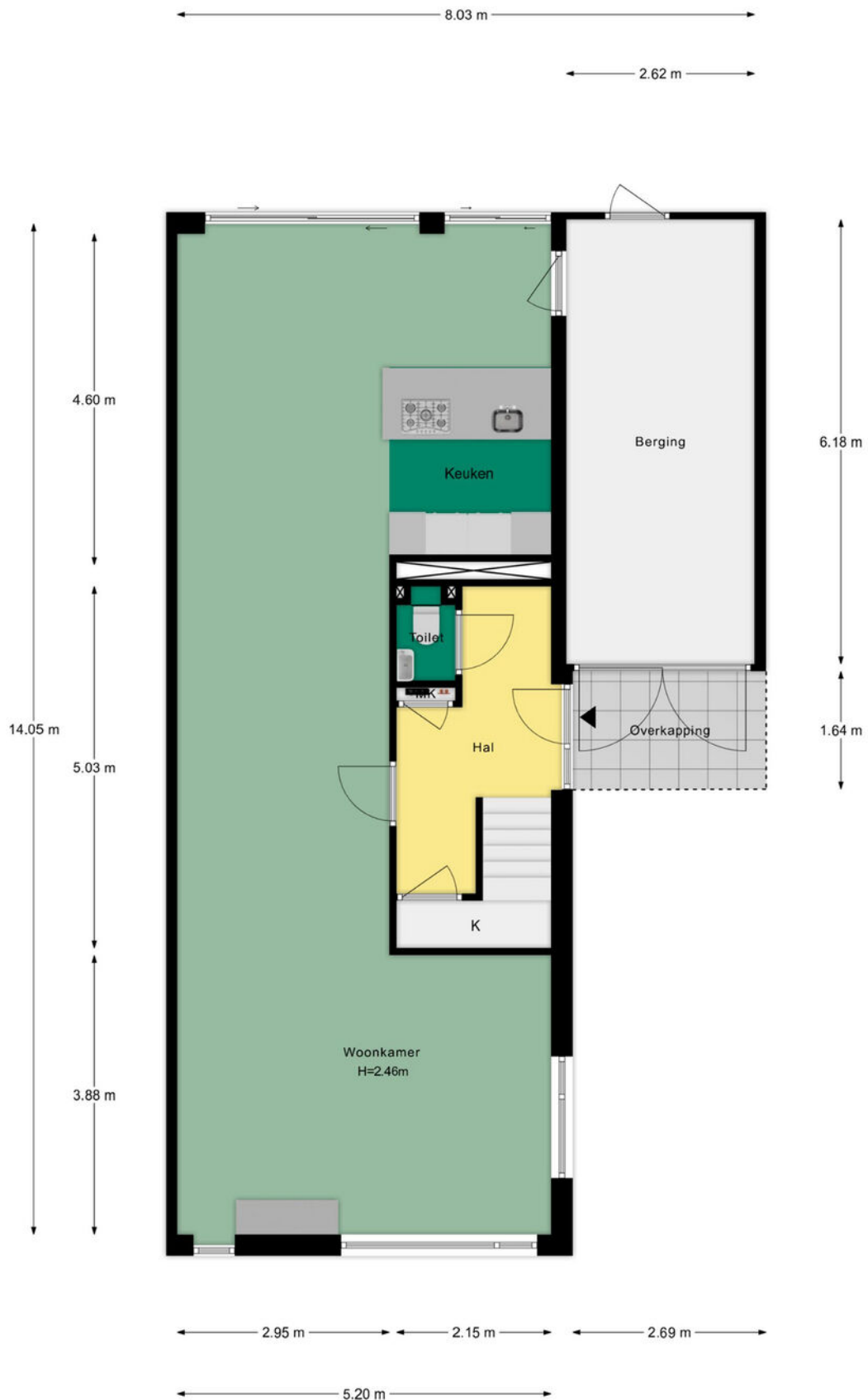






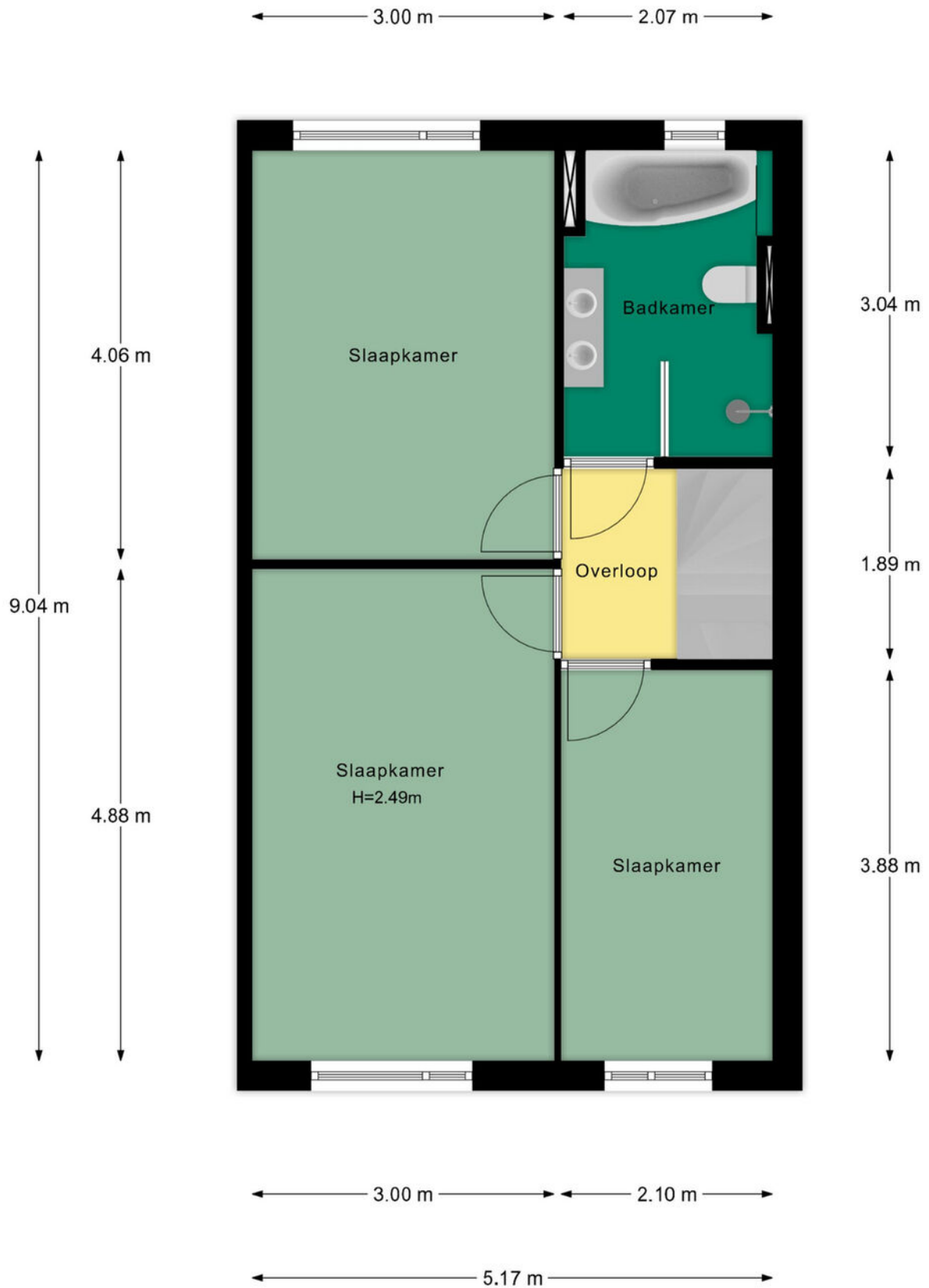
**Impressie van
de tuin in de
zomer!**

Begane grond



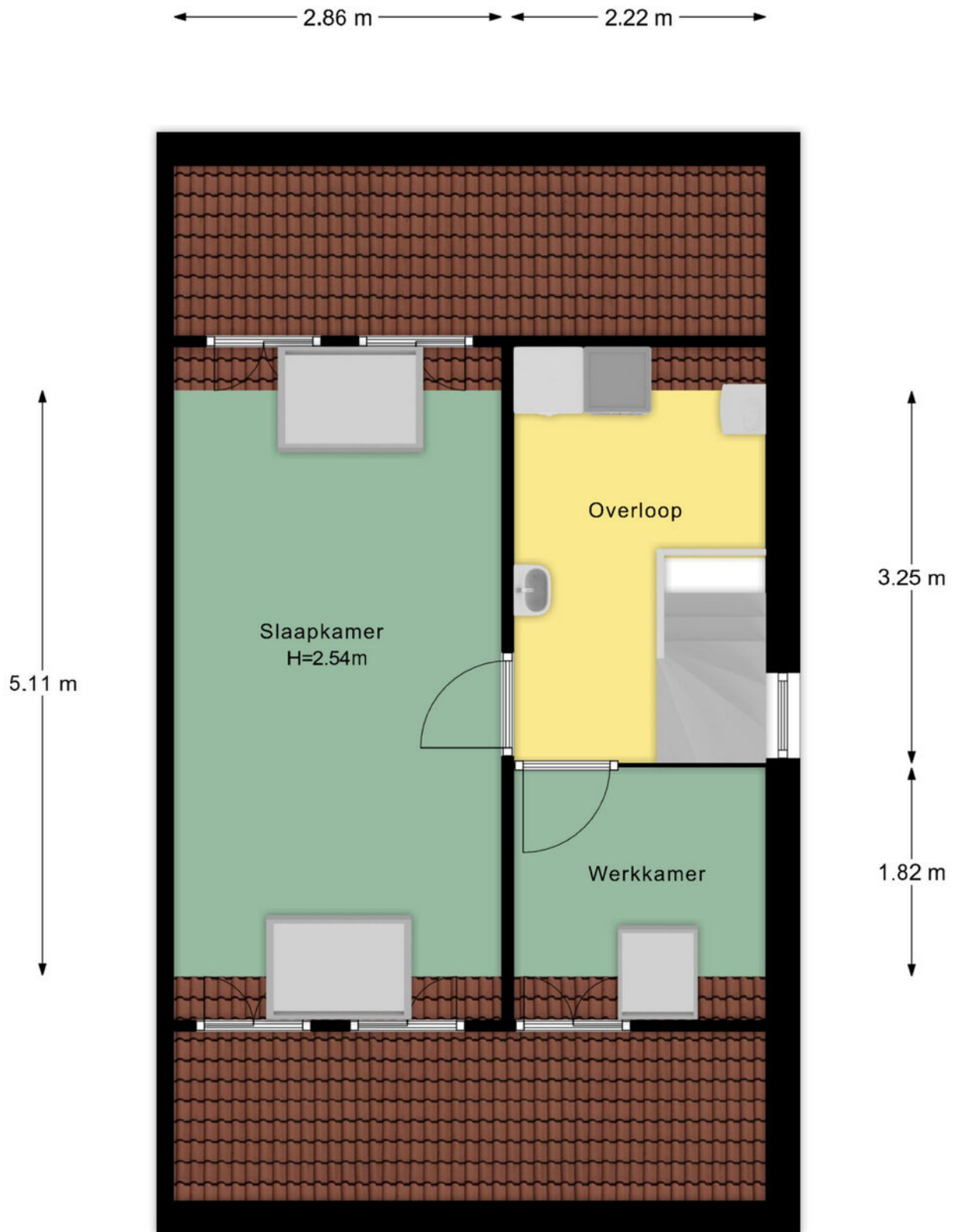
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

1e Verdieping



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

2e Verdieping




- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

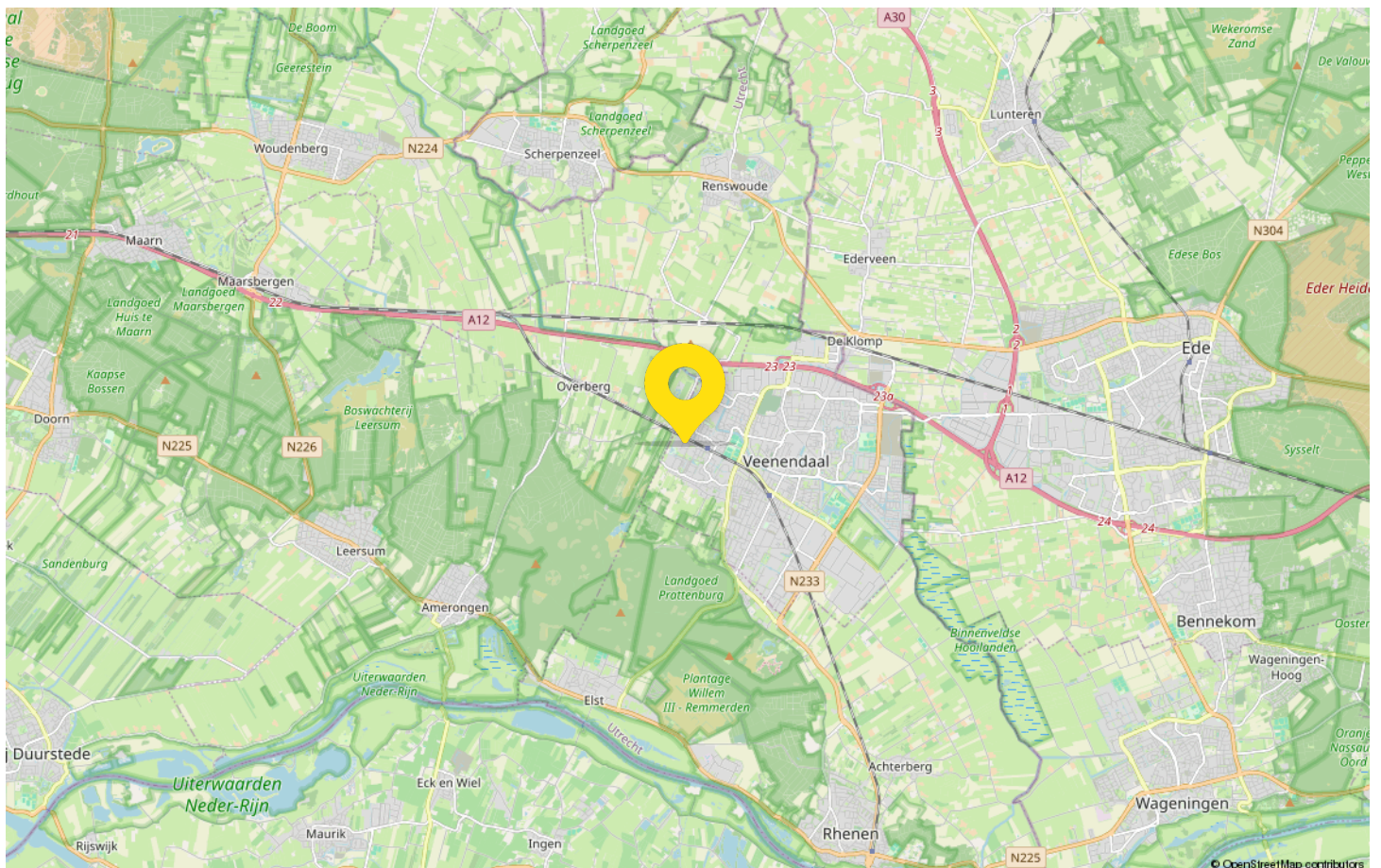
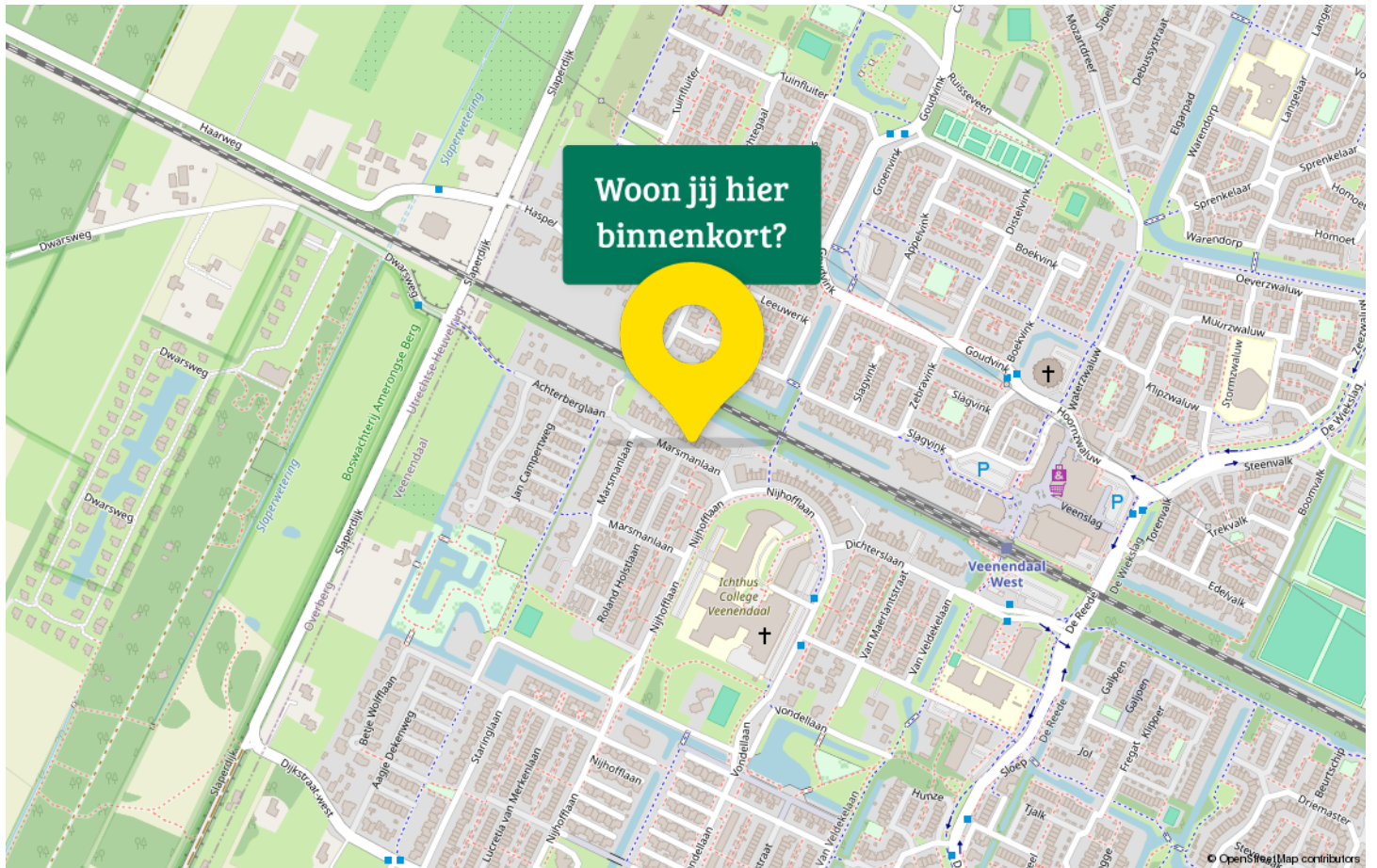
Kadastrale kaart

Uw referentie: Marsmanlaan 26



<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: Veenendaal</p> <p>Sectie: B</p> <p>Perceel: 7823</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

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

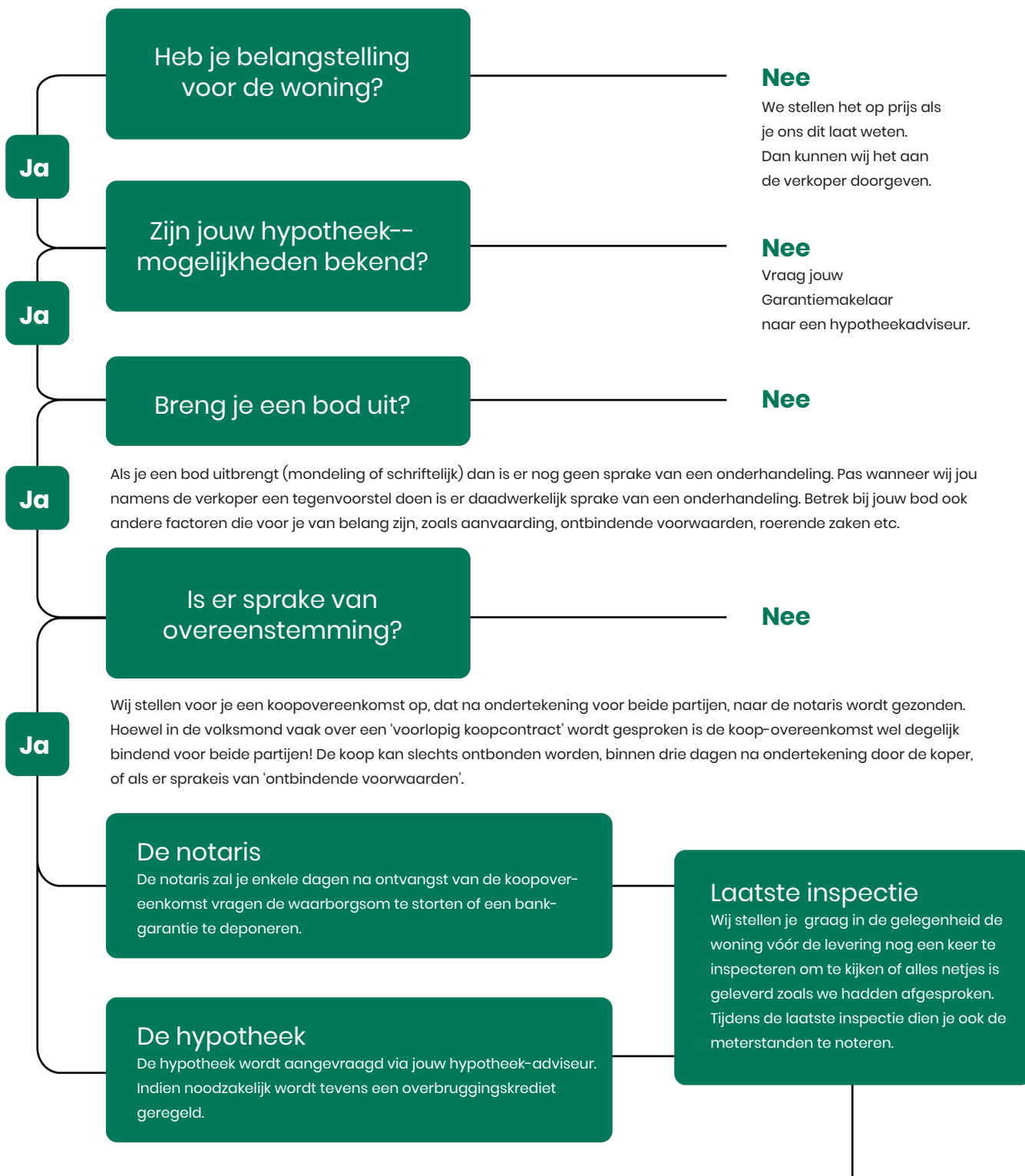
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 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.

Blij met onze aankoopmakelaar!



Een NVM-aankoopmakelaar helpt ook bij uw onderzoeksplicht

Bij het kopen van een huis komt heel wat kijken. Zo heeft u onder andere een onderzoeksplicht, waarbij u vóór uw aankoop allerlei zaken die betrekking hebben op het huis zelf moet checken. Dit geldt ook voor de juridische aspecten van de aankoop. Een NVM-aankoopmakelaar is dé specialist die u hierbij kan adviseren. Daarnaast kan hij scherp voor u onderhandelen en het gehele aankooptraject tot en met de notaris voor u begeleiden. Wees verstandig en schakel bij het kopen van een huis een NVM-aankoopmakelaar in. Hij is u graag van dienst. Kijk op nvm.nl.



Goed gevoel



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

