

Wordt dit jouw droomhuis?



De Clercqstraat 15

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!**

**LEVENSLLOOPBESTENDIGE
2-ONDER-1-KAP WONING MET
SLAAP- EN BADKAMER OP DE BEGANE
GROND!**

Vraagprijs € 569.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande semibungalow
Bouwjaar	2004
Inhoud	502 m ³
Gebruiksoppervlakte	132 m ²
Externe buitenruimte	5 m ²
Perceeloppervlakte	206 m ²
Tuinligging	Noordoost
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Deze verrassend ruime 2-onder-1-kap woning biedt alles wat je zoekt: ruimte, comfort én een ideale ligging. Gelegen op korte afstand van zowel het bruisende centrum van Veenendaal als de prachtige bossen, kun je genieten van de perfecte balans tussen voorzieningen en natuur.

Wat maakt deze woning zo bijzonder?

- **Leven op de begane grond:** De woning beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Dit biedt optimaal comfort voor wie op zoek is naar gelijkvloers wonen of behoefte heeft aan extra gemak.
- **Lichte en ruime woonkamer:** De woonkamer van ca. 45m² is een fijne, lichte ruimte waar je heerlijk kunt ontspannen of gezellig kunt samenkomen met familie en vrienden;
- **Twee grote slaapkamers op de verdieping:** Op de verdieping vind je twee ruime slaapkamers, ideaal voor kinderen, een kantoor of een extra logeerkamer.
- **Extra badkamer en wasruimte:** Daarnaast is er een tweede badkamer en een praktische wasruimte op deze verdieping, wat het comfort van deze woning verhoogt.
- **Besloten tuin met ruime zitgelegenheid:** De achtertuin is nagenoeg geheel ingericht met bestrating, waardoor je ook met een groter gezelschap gemakkelijk buiten kunt zitten. Bovendien is er een stenen berging voor extra opslagruimte.

Kortom, deze woning biedt veel ruimte, praktische voorzieningen en een fijne woonomgeving. Kom snel langs voor een bezichtiging en laat je verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft!

Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de voordeur, waarachter zich de entreehal bevindt. In de hal vind je de meterkast, de trapopgang en de toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is betegeld met lichte gemarmerde wand- en vloertegels.

Vanuit de hal krijg je toegang tot de woonkamer: een heerlijk lichte ruimte waar je maar liefst 45m² woonplezier tot je beschikking hebt! De woonkamer is voorzien van een trap-/voorraadkast en openslaande deuren naar de tuin. Deze zorgen samen met het zijraam en de brede erker voor een fijne lichtinval.

De gedeeltelijk open keuken (ca. 7m²) is voorzien van een deur naar de tuin en een L-vormige inbouwkeuken met koelkast, elektrische oven, keramische kookplaat, afzuigkap, 1½ spoelbak en een vaatwasser.

Vanuit de woonkamer is de slaapkamer met aangrenzende badkamer/bijkeuken bereikbaar. De slaapkamer is voorzien van een deur naar de tuin en de badkamer is ingericht met een wastafel, spiegelkastje, douchecabine (vernieuwd in 2020) en een betonlook werkblad. De wanden zijn afgewerkt met lichte gemarmerde wandtegels en op de vloer liggen grijze plavuizen.

Afwerking begane grond

In de woonkamer, slaapkamer en hal ligt een lamelparketvloer en in de keuken liggen terrakleurige plavuizen. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

Verdieping

Aan de overloop grenzen 2 ruime slaapkamers, de badkamer en de wasruimte. De slaapkamers hebben een oppervlakte van maar liefst 17 en 15m² en zijn beiden voorzien van een groot Velux-dakraam met verduisteringsgordijn. De grootste slaapkamer beschikt daarnaast nog over een ruime bergkast en over bergruimte achter knieschotten. De andere slaapkamer is voorzien van een luik naar een kleine bergzolder. Het driehoekige raam maakt deze kamer extra speels!

De badkamer is in dezelfde kleurstelling betegeld als het sanitair op de begane grond en is voorzien van een designradiator, een wandmeubel, een wastafel met planchet en spiegel, een ligbad, een Velux-dakraam met elektrisch bedienbaar verduisteringsgordijn en een wandcloset.

In de praktische wasruimte vind je de aansluiting voor de wasmachine, de WTW-unit, de HR-cv-combiketel (merk: Nefit, type: Proline Nxt HRC 24 CW4, installatiejaar: 2020) en een Velux-dakraam met verduisteringsgordijn.

Afwerking verdieping

Op de overloop ligt tapijt, in de slaapkamers en in de wasruimte een lichte laminaatvloer. De wanden in de slaapkamers zijn afgewerkt met spuitwerk, op de overloop met spachtelputz en de wasruimte heeft een gladde wandafwerking.

Tuin

De besloten achtertuin is gesitueerd op het noordoosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met 2 soorten bestrating. Hierdoor kun je op elk gewenst plekje een terras creëren en is er ook ruimte genoeg om met een groot gezelschap van het buitenleven te kunnen genieten. De tuin is verder voorzien van een buitenkraan, een border met beplanting, een border met antracietkleurig split en een praktische stenen berging met elektra en verlichting. Een poortdeur geeft toegang tot het naastgelegen pad, waardoor je de tuin en berging ook altijd eenvoudig van buitenaf kunt bereiken.

Voor de woning heb je een eigen oprit tot je beschikking. Deze is voorzien van bestrating, die doorloopt tot in de voortuin. De voortuin wordt van het openbare voetpad gescheiden door een beukenhaag en is ingericht met diverse soorten beplanting. Ook heb je aan de voorzijde van de woning een buitenkraan tot je beschikking.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 45m²

Keuken: ca. 7m²

Slaapkamer I: ca. 11m²

Badkamer: ca. 6m²

Verdieping

Slaapkamer II: ca. 17m²

Slaapkamer III: ca. 15m²

Badkamer: ca. 6m²

Wasruimte: ca. 4m²

Tuin

Berging: ca. 5m²

Omgeving

De Clercqstraat is een zijstraat van de Kerkewijk; de verbindingsweg tussen de bossen en het centrum. Deze centrale, maar toch rustige ligging zorgt voor een plezierig woonklimaat. Voor de dagelijkse boodschappen ben je zo op het Dr. De Slotemaker Bruineplein en ook medische voorzieningen en het NS-station Veenendaal-Centrum bevinden zich op korte afstand. Door de gunstige ligging ten opzichte van de autosnelwegen A12/A30 en A15 liggen ook steden als Utrecht en Arnhem binnen handbereik. Tijd over voor een mooie wandeling of fietstocht? Ook dan woon je hier heerlijk, want de diverse natuurgebieden in de omgeving hebben prachtige wandel- en fietsroutes te bieden!



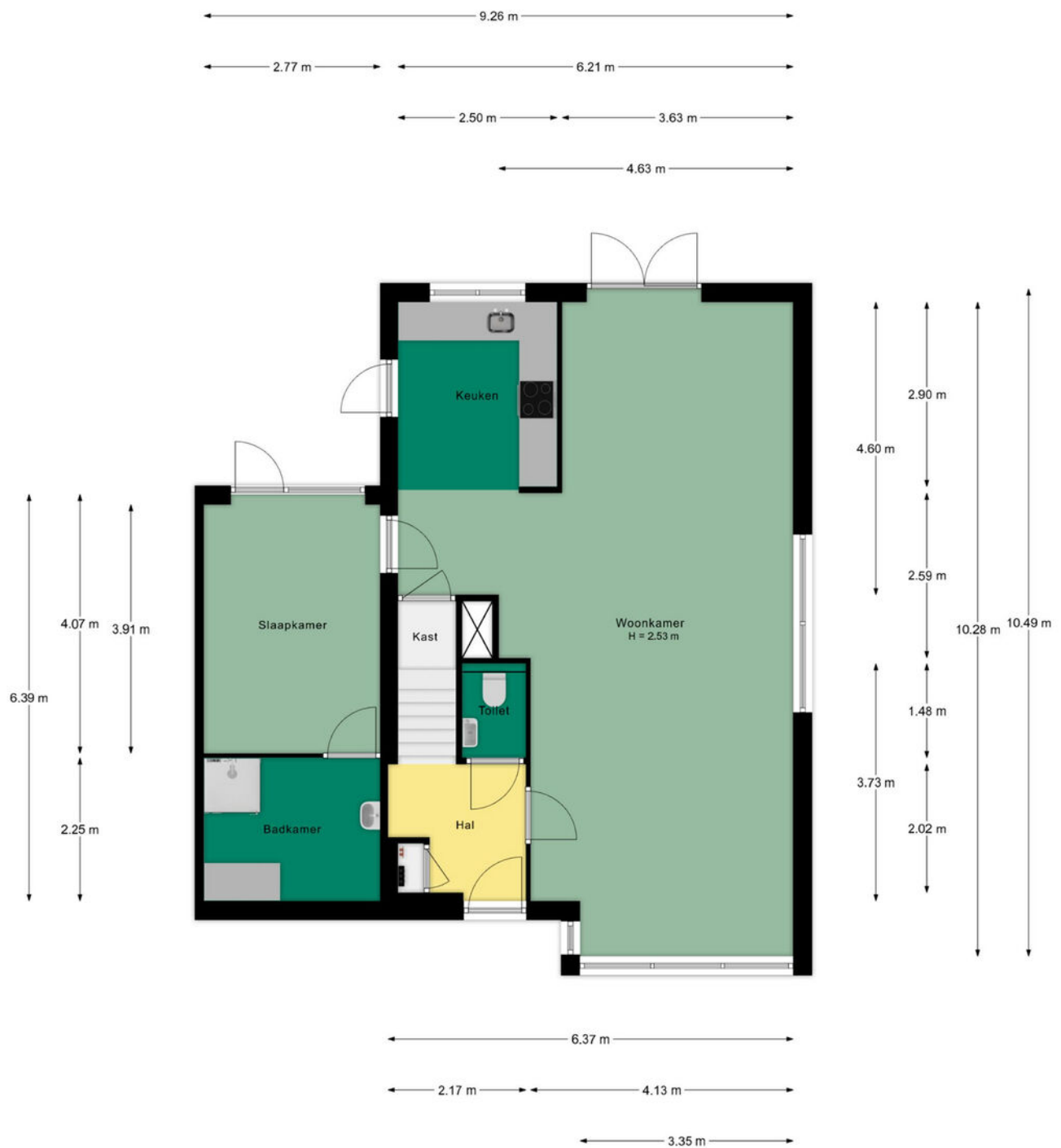






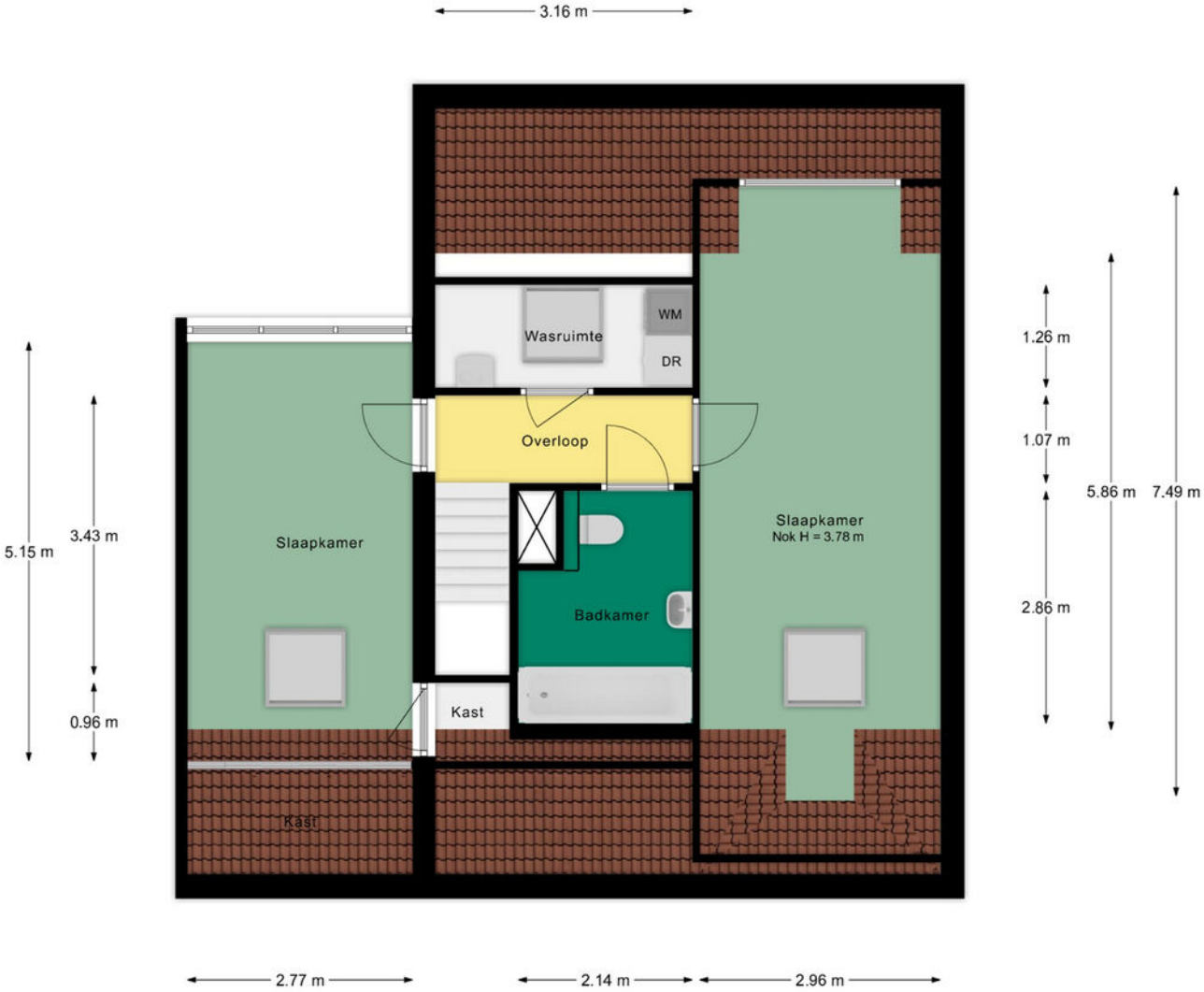


Begane grond



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

Verdieping




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

Kadastrale kaart

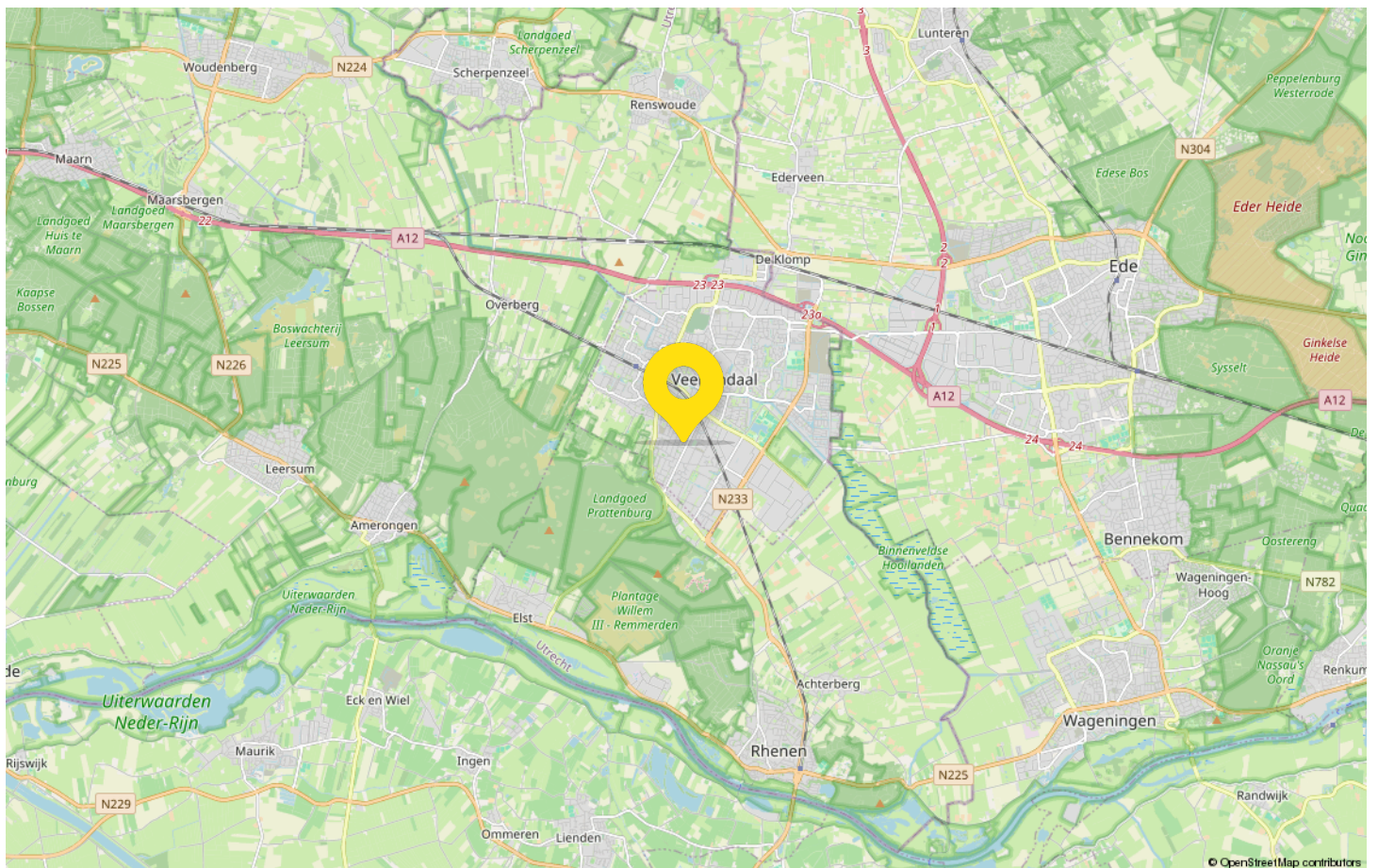
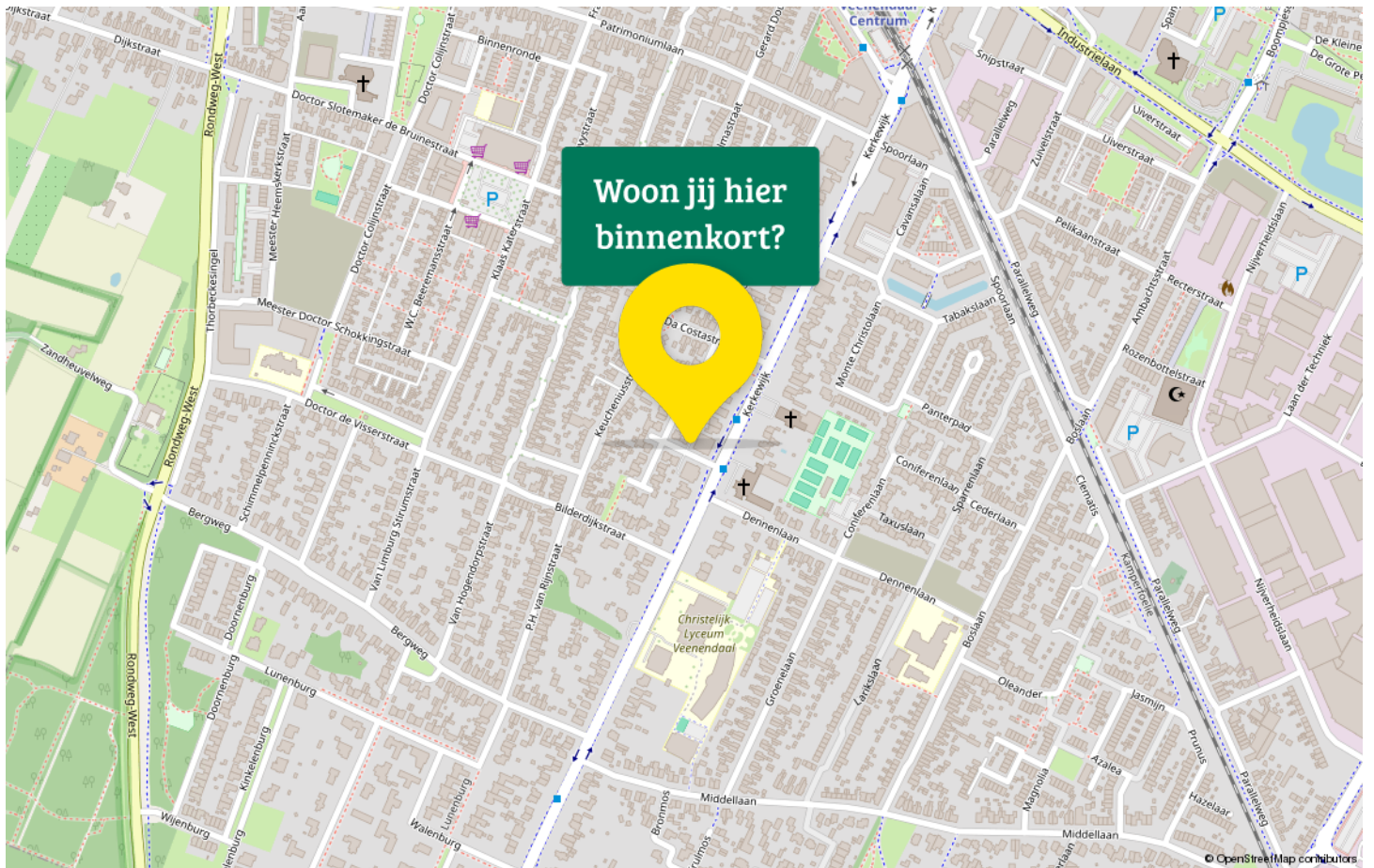
Kadastrale kaart

Uw referentie: De Clercqstraat 15



<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 8515</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 databankenrecht.</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.

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

