

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Rietveen 7**

Veenendaal



**Janssen & van Dijk**  
**Garantiemakelaars B.V.**  
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://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!**

**Instapklare, uitgebouwde tussenwoning  
met luxe afwerking en fraaie ligging!**

Koopsom € 550.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	2021
<b>Inhoud</b>	532 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	148 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Oost
<b>Energie label</b>	A +
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

Deze in 2021 opgeleverde, **UITGEBOUWDE TUSSENWONING** is een ware parel! Gelegen in een rustige en groene omgeving, met natuurgebieden De Groene Grens en De (Blauwe) Hel letterlijk om de hoek, biedt deze woning niet alleen luxe en comfort, maar ook een perfecte locatie voor natuur- en buitenliefhebbers.

Met een woonoppervlak van maar liefst 148 m<sup>2</sup> en een opvallend brede binnenmaat van 5,7 meter voelt deze woning heerlijk ruim aan. De open indeling van de woonkamer en keuken, samen goed voor 49m<sup>2</sup>, zorgt voor een heerlijk lichte en moderne leefruimte. De hoogwaardige afwerking, zoals glad gestuukte wanden met renovlies, NextStep traptreden, stijlvolle binnendeuren zonder bovenlichten en een luxe keuken met alle benodigde apparatuur, maken het plaatje compleet.

De woning beschikt over 3 ruime slaapkamers en een grote zolder waar nog 2 extra kamers gerealiseerd kunnen worden. Door de 4 zonnepanelen op het dak profiteer je van een lagere energierekening, terwijl het huis ook volledig voldoet aan de eisen van deze tijd qua duurzaamheid en energie-efficiëntie. In de zomer geniet je hier van het comfort van vloerkoeling en in de wintermaanden van vloerverwarming.

De tuin op het oosten is smaakvol aangelegd, voorzien van een beregeningssysteem en elektrische buitenzonwering bij het grote terras. Aan de voorzijde heb je een leuk vrij uitzicht over de natuurlijk aangelegde speelweide.

Kortom, deze woning biedt niet alleen een luxe en comfortabele leefomgeving, maar ook een uitstekende ligging tussen twee prachtige natuurgebieden. Het is de perfecte combinatie van modern wonen en de rust van de natuur, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik.

Ben jij op zoek naar een woning waar je meteen in kunt trekken, met ruimte, luxe en een toplocatie? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

## Begane grond

Je komt de woning binnen in de ruime entreehal, die voorzien is van een toiletruimte,

meterkast en de trapopgang. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is betegeld met antracietkleurige wand- en vloertegels; deze kleurstelling wordt speels doorbroken door mozaïektegels in diverse grijs tinten tegen de wand achter toilet. Via een deur met 2 hoge glazen panelen krijg je toegang tot de woonkamer en keuken, die samen maar liefst 49m<sup>2</sup> woonplezier bieden! De keuken is straatgericht en een weerszijden voorzien van een ruime keukenopstelling met hoogglans witte fronten en een antracietkleurig composiet aanrechtblad. In het lage wandgedeelte heb je de beschikking over een matzwarte inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en 1½ spoelbak. In het hoge wandgedeelte zijn de koelkast, vriesladen en de combi oven ondergebracht en is aansluitend een koffiecorner gecreëerd.

De heerlijk ruime woonkamer is voorzien van een trap-/voorraadkast en openslaande deuren naar de tuin met dubbele plissé schuifhordeuren. De kamerbrede pui aan de achterzijde en het plafondhoge dubbele raam aan de voorzijde zorgt voor een hele fijne lichtinval op de begane grond!

## Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van een lichtgrijze plavuizenvloer met vloerverwarming en -koeling, glad gestuukte wanden met renovliesbehang, hoge witte plinten en luxe Svedex-binnendeuren (zonder bovenlichten). De traptreden naar de 1e verdieping zijn bekleed met slijtvaste en krasvrije treden van NextStep.

## 1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn met 19, 11 en 7m<sup>2</sup> prettig ruim en zijn allen voorzien van een hor bij de draai-/kiepramen. De grootste slaapkamer is voorzien van een Frans balkon met eveneens een hor. Vanuit jouw bed heb je hier een mooi weids uitzicht richting het Gelders Benedeneind!

De ruime badkamer (8m<sup>2</sup>) is in dezelfde kleurstelling betegeld als de toiletruimte op de begane grond en is ingericht met een breed wastafelmeubel met dubbele kraan, spiegelkast, elektrische radiator, wandcloset en een ruime inloopdouche met glazen scheidingsscherm.

### Afwerking 1e verdieping

De 1e verdieping is voorzien van een betonlook laminaatvloer met vloerverwarming en -koeling, glad gestuukte wanden met renovliesbehang, hoge witte plinten en luxe Svedex-binnendeuren (zonder bovenlichten). De trap treden naar de 2e verdieping zijn bekleed met slijtvaste en krassvrije treden van NextStep.

### 2e Verdieping

De 2e verdieping is nu nog 1 grote open ruimte met aan de voorzijde een klein kunststof dakraam en aan de achterzijde een groot kunststof dakraam. Gezien de vloeroppervlakte (34m<sup>2</sup>, gemeten vanaf 1.50m) en de hoogte (3.90 m!) kun je hier prima 2 extra (slaap)kamers én een bergzolder creëren. Op deze verdieping vind je ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de omvormer voor de zonnepanelen, de mechanische ventilatie-unit en bergruimte achter knieschotten.

### Afwerking 2e verdieping

De schuine wanden zijn vanuit de bouw bekleed met witte dakplaten. Op de vloer ligt tapijt.

### Tuin

De achtertuin is ca. 10 meter diep en 6 meter breed en is gesitueerd op het oosten. Omdat je ook de zuidzon een groot deel van de dag meepakt, is er ook een terras bij de berging gecreëerd. Samen met het grote terras bij de achtergevel heb je zo altijd wel ergens een plekje om van zon of schaduw te genieten! Bij de achtergevel kun je desgewenst schaduw creëren met behulp van de elektrische buitenzonwering, die nagenoeg de gehele breedte van het terras beslaat. De pergola's en de borders met diverse soorten beplanting zorgen van de lente tot aan de herfst voor een mooie groene en kleurrijke omlijsting van deze tuin. Verder is de tuin voorzien van een beregeningssysteem en een buitenkraan en dubbel stopcontact bij de achtergevel. Achterin de tuin staan een houten berging en een haag, die de containers uit het directe zicht onttrekt. De berging is voorzien van verlichting en elektra en via de houten poortdeur bereik je het achtergelegen voetpad.

De voortuin is voorzien van bestrating, beplanting en een klein terras, waar je nog heerlijk van het avondzonnetje kunt genieten. Ook in de voortuin is er een buitenkraan en een beregeningssysteem. Een beukenhaag vormt de scheiding tussen de buurtuinen en het gemeenteparkje.

### Oppervlakten

Begane grond  
Woonkamer: ca. 36m<sup>2</sup>  
Keuken: ca. 13m<sup>2</sup>

### 1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 19m<sup>2</sup>  
Slaapkamer II: ca. 11m<sup>2</sup>  
Slaapkamer III: ca. 7m<sup>2</sup>  
Badkamer: ca. 8m<sup>2</sup>

### 2e Verdieping

Zolderverdieping: ca. 34m<sup>2</sup>

### Tuin

Houten berging: ca. 6m<sup>2</sup>

### Omgeving

Als je op zoek bent naar rust, ruimte, groen, water en een woning die in alle gemakken voorziet, dan is deze woning dé droomplek voor jou! De Rietveen ligt in het zuidelijk deel van de Veenderij in Veenendaal-Oost, en ligt tussen zowel natuurgebied de Groene Grens als natuurgebied De (Blauwe) Hel. Vanaf de Rietveen loop je zo deze prachtige natuurgebieden in, waar je kunt recreëren, sporten of wandelen terwijl je ondertussen geniet van de prachtige natuur.

Uiteraard zijn er meer voorzieningen in de wijk te vinden! Zo vind je in wijkwinkelcentrum Buurtstede winkels als Albert Heijn, Lidl, Kruidvat, Roelofsen Bloemen, Vivant, AMI Kappers en cafetaria Foodmaster; ideaal voor alle dagelijkse boodschappen! In het naastgelegen Ontmoetingshuis zijn scholen, kinderopvanglocaties en sportaccommodaties gehuisvest. Ook het winkelcentrum van Veenendaal is hiervandaan per fiets of auto snel bereikbaar en via de Rondweg-Oost ben je ook binnen mum van tijd op autosnelwegen A12, A30 of 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.







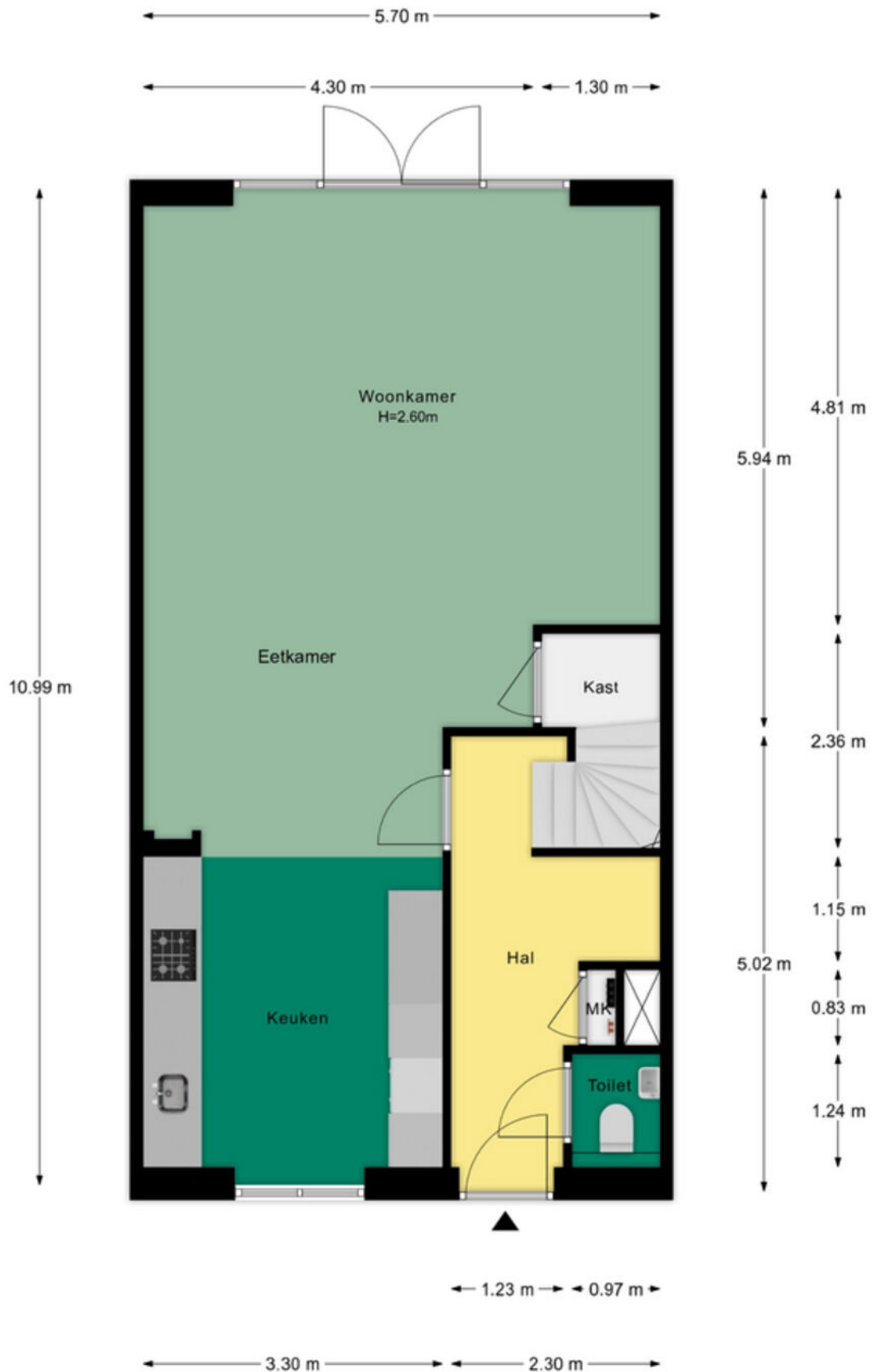






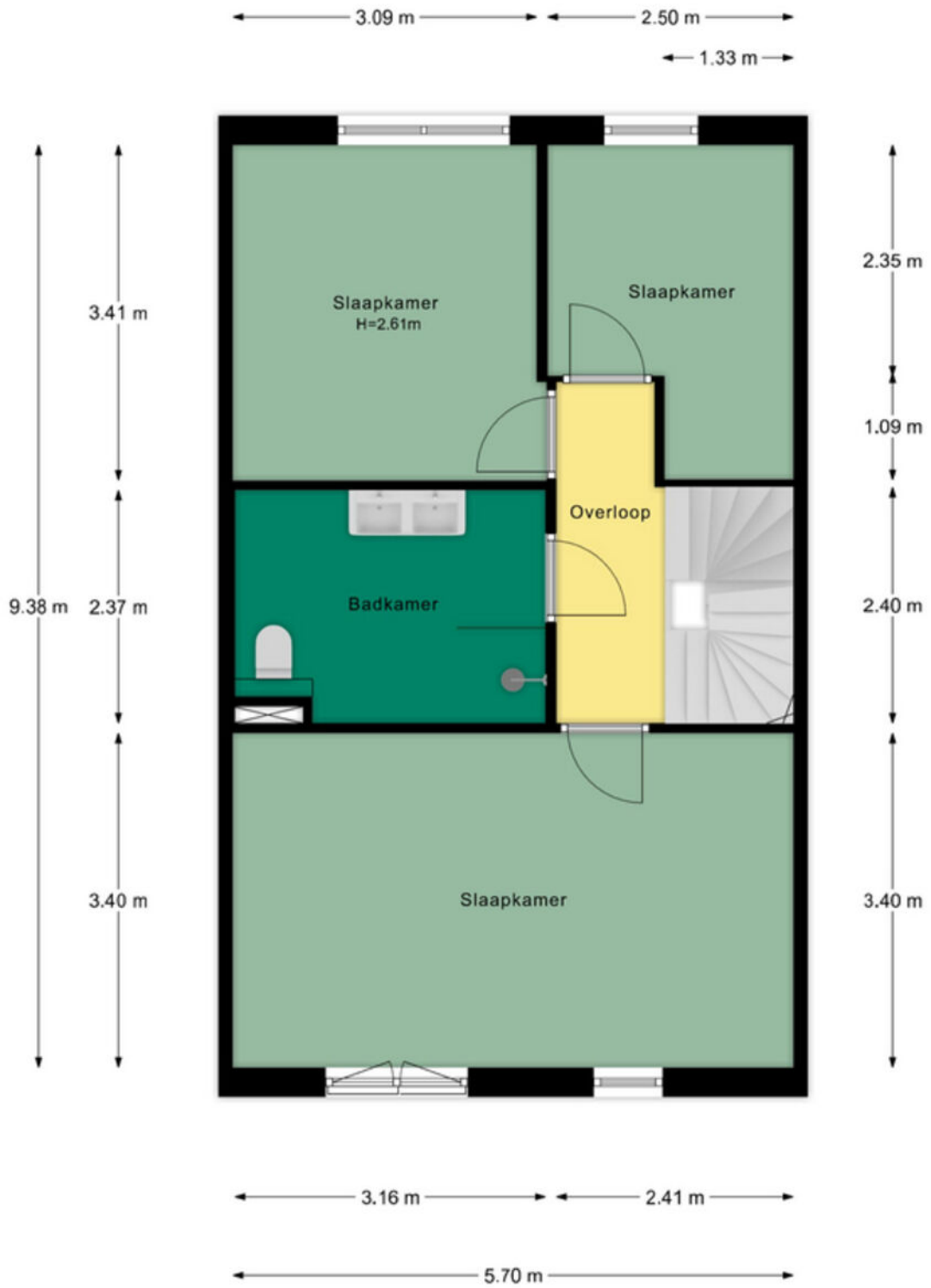


# Begane grond



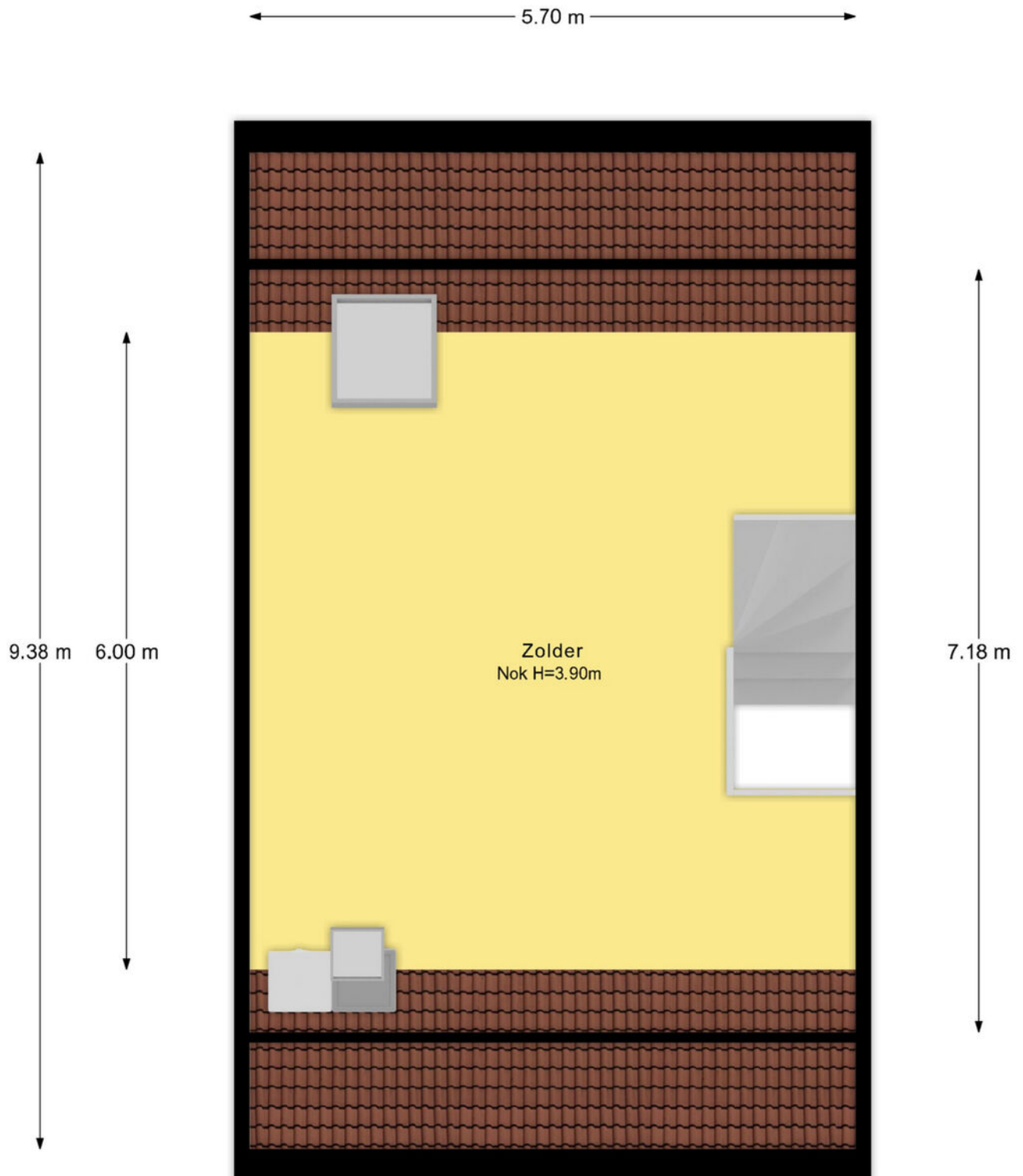
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# 1e Verdieping



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

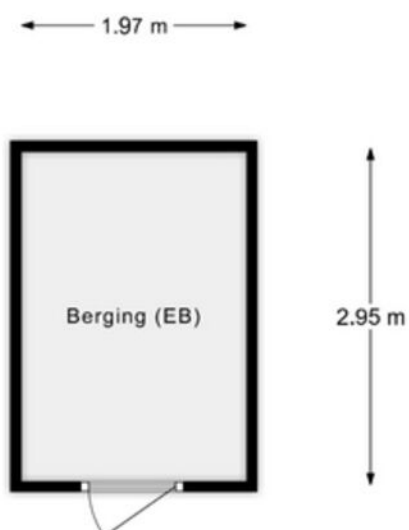
# 2e Verdieping



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



# Berging



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

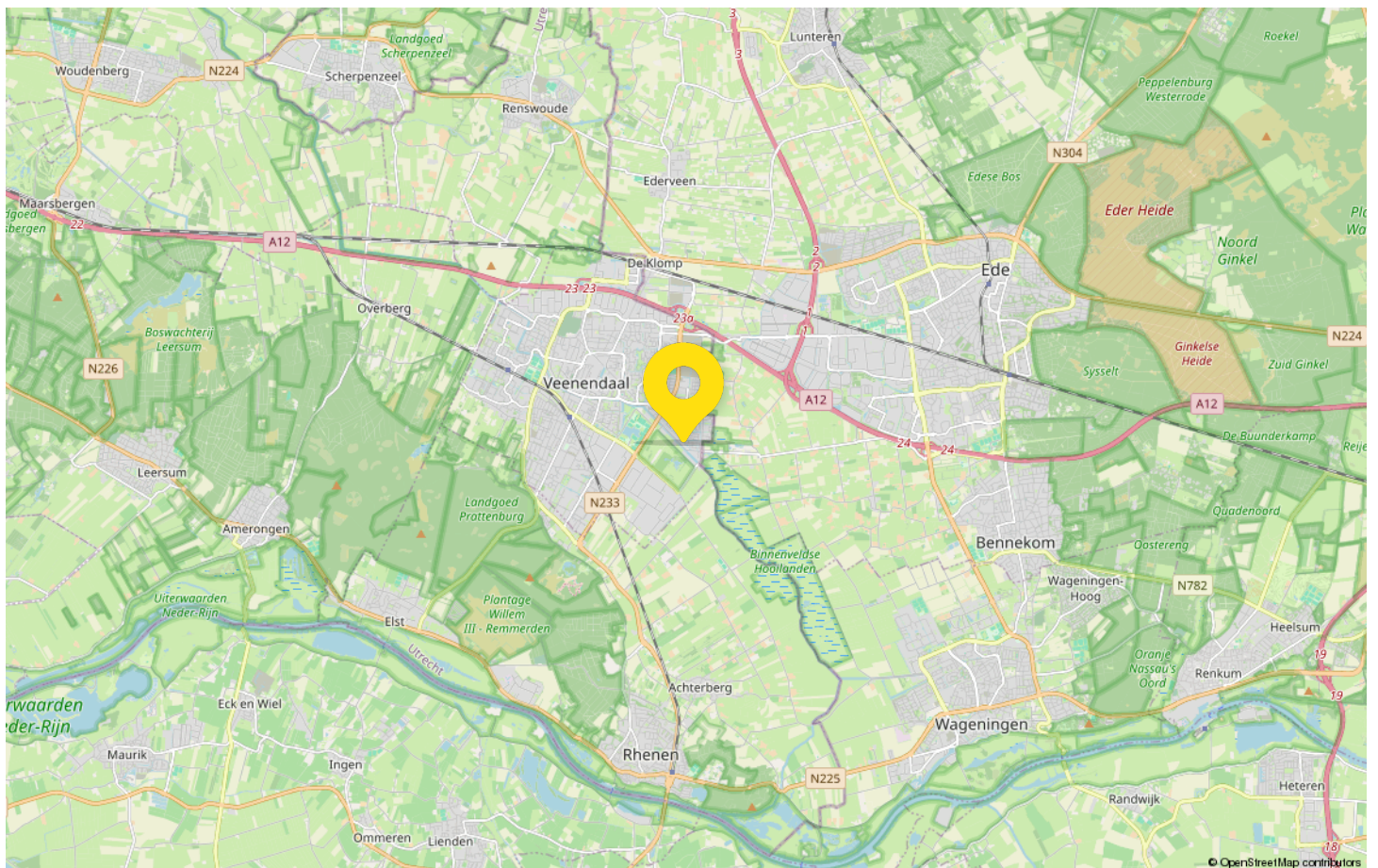
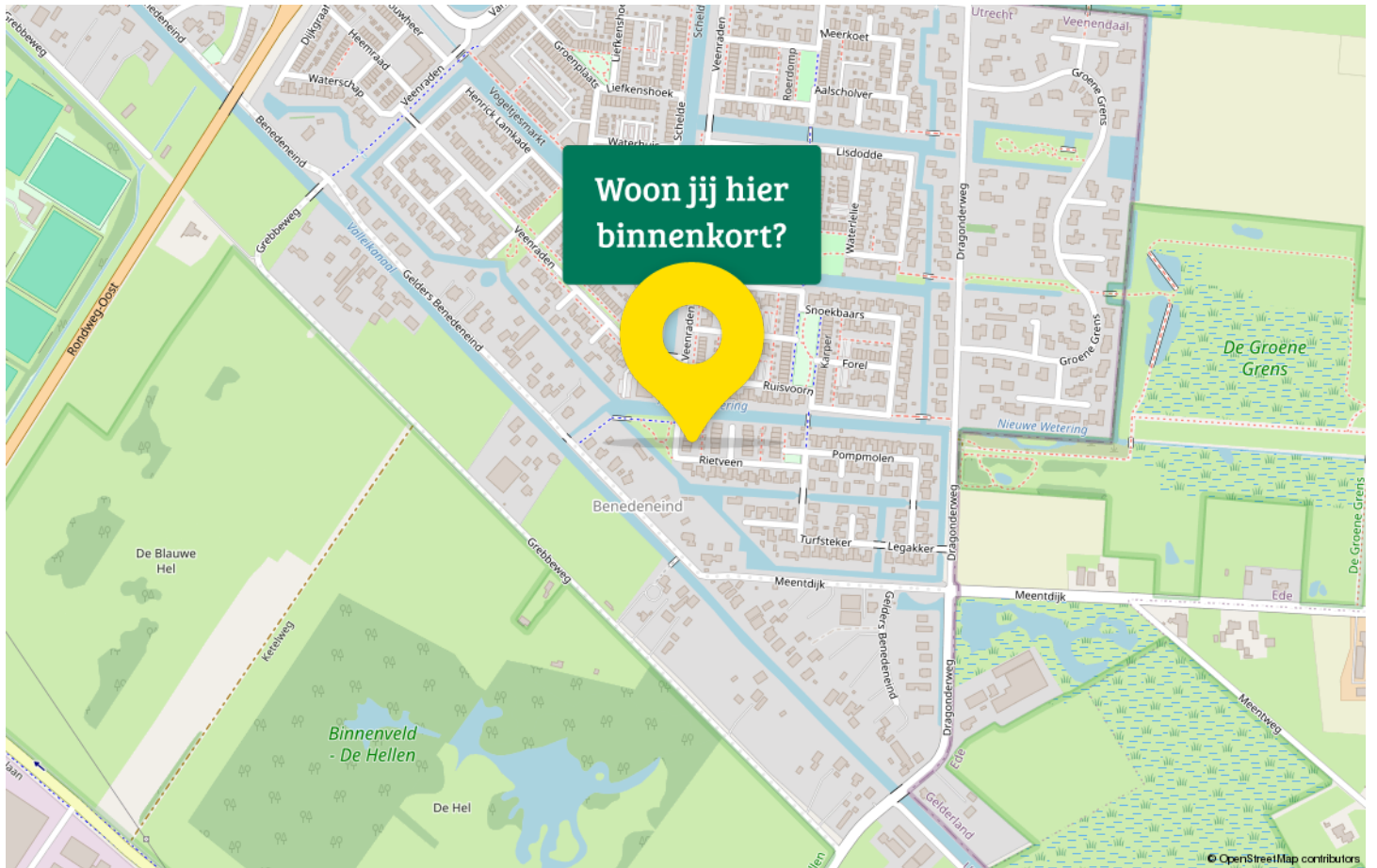
Uw referentie: Rietveen 7



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 K</p> <p>Perceel 8515</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

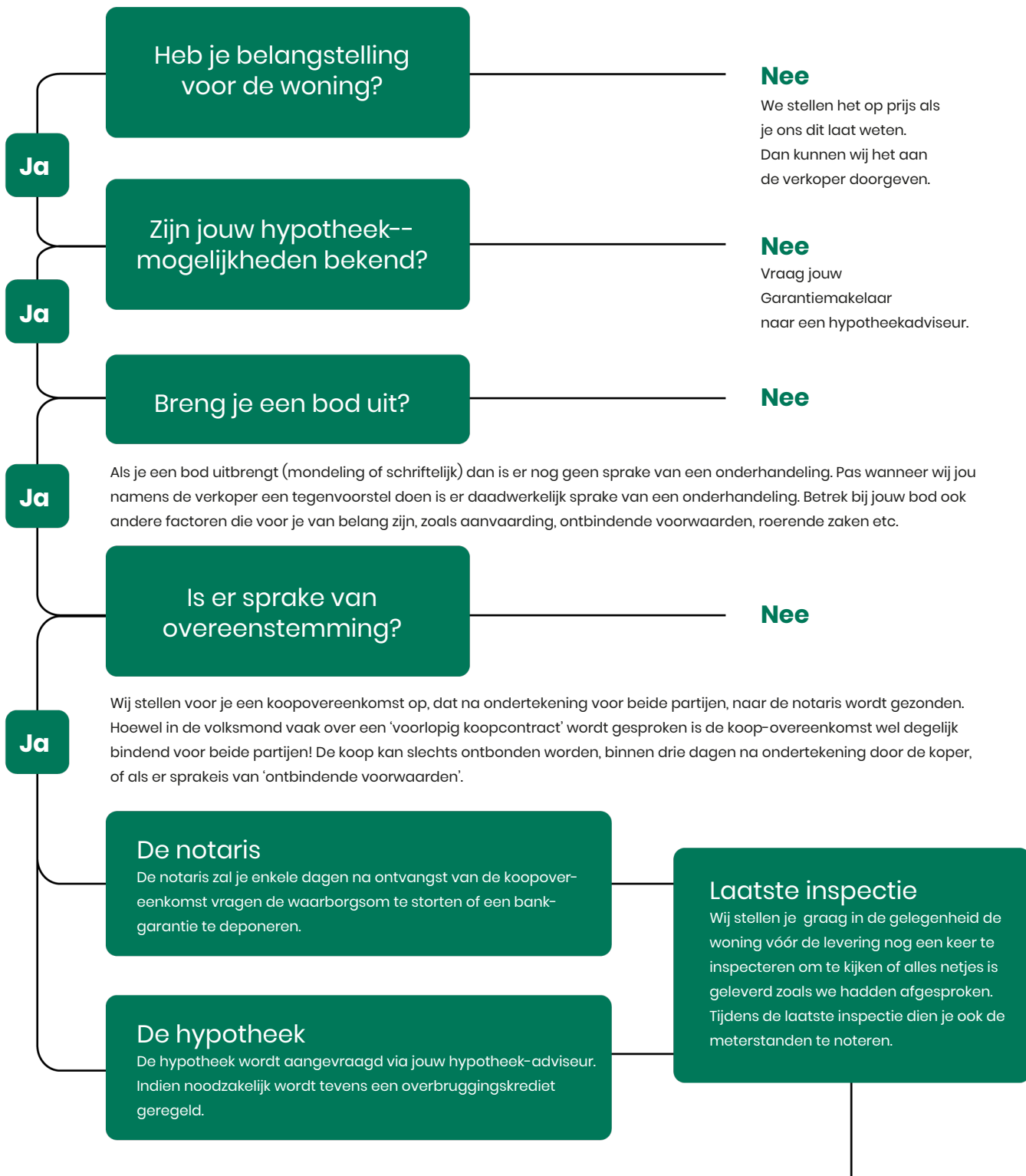
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

#### 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 eersteieder 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

