

Wordt dit jouw droomhuis?



Dr. Colijnstraat 5

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!

**UNIEKE SPLIT-LEVEL WONING MET
VERRASSENDE DETAILS EN INDELING!**

Koopsom € 450.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2012
Inhoud	514m ³
Gebruiksoppervlakte	125m ²
Externe bergruimte	14m ²
Tuinligging	Oost
Servicekosten	€ 243,40 per maand
Energie label	B
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Ben je op zoek naar een woning met een niet-alledaagse indeling, bijzondere details, een unieke sfeer én de perfecte locatie? Dan is deze split-level woning in Veenendaal-Zuid wellicht precies wat je zoekt!

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de indrukwekkende hoogte van de begane grond van maar liefst 4,18 meter, die de ruimte een open en luchtig karakter geeft. De stijlvolle afwerking, de op maat gemaakte vakkenkast in de woonkamer en de luxe woonkeuken met kookeiland geven de woning een moderne uitstraling. De drie ruime slaapkamers, de praktische bergruimtes en de luxe badkamer maken het plaatje compleet.

De zonnige stadstuin van 8x8 meter, gelegen op het oosten, biedt volop ruimte voor meerdere zithoeken en privacy. Bovendien heb je de luxe van een eigen parkeerplaats achter de tuin en een ruime berging in de onderbouw. De woning is gasloos, uitstekend geïsoleerd en beschikt over een energielabel B, wat bijdraagt aan een energiezuinige en comfortabele woonomgeving.

En dan de locatie: met natuurgebieden en een wijkwinkelcentrum op steenworp afstand, heb je alles binnen handbereik. Dit is de perfecte plek voor wie moderne luxe wil combineren met het gemak van voorzieningen om de hoek.

Benieuwd? Kom snel langs voor een bezichtiging en laat je verrassen door de bijzondere indeling, de fantastische hoogte en de unieke sfeer die deze woning te bieden heeft!

Begane grond

Wat direct opvalt zodra de voordeur open gaat, is de hoogte! De hele begane grond heeft een hoogte van maar liefst 4,18 meter, wat ook direct het unieke karakter van deze woning weergeeft. En er is nog meer uniek aan deze woning, maar daar kom je vanzelf achter als je verder leest. Laten we de rondleiding eerst maar eens beginnen in de entreehal: hier vind je de meterkast met een hele praktische draai-/bergkast, een garderobenis en de toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset, fonteintje, een verlaagd plafond met inbouwspots en is betegeld met witte wandtegels.

Het hoge plafond wordt ook doorgevoerd naar de aangrenzende woonkamer, waar de doorkijkjes naar de woonkeuken en benedenverdieping voor een speels effect zorgen. Een hele fraaie eyecatcher in deze ruimte is de op maat gemaakte plafondhoge vakkenkast. Maar ook het hoge raam aan de voorzijde mag er zijn: deze zorgt niet alleen voor een prettige lichtinval, maar ook voor een leuk uitzicht op het voorgelegen plantsoen. Dit raam is voorzien van een elektrische screen.

Benedenverdieping

Via een korte trap met 8 treden en een zwarte stalen trapleuning kom je in de hal van de benedenverdieping. Hieraan grenzen 2 ruime slaapkamers en de badkamer. Ook heb je onder de trap nog extra bergruimte tot je beschikking. De slaapkamers zijn met 17 en 11m² prettig ruim en de grootste slaapkamer is voorzien van een brede zwarte kastenwand. De badkamer is ingericht met een wandcloset, een breed wastafelmeubel met 2 kranen, een brede spiegel met verlichting en verwarming en een ruime inloopdouche met glazen scheidingsscherm en regen- en handdouche. De wanden zijn geheel betegeld met witte tegels en op de vloer liggen lichtgrijze plavuizen.

Verdieping

De grote, gezellige woonkeuken is voorzien van een Frans balkon, een toegangsdeur naar de tuin en een hele complete inbouwkeuken die uit een kookeiland en 2 hoge wandkasten bestaat. Het kookeiland is uitgerust met een vaatwasser, keramische kookplaat, recirculatiekap en een spoelbak. De ene wandkast is voorzien van een combi oven en veel kastruimte en de andere wandkast is voorzien van een ingebouwde koffiemachine en eveneens veel kastruimte. Er tussenin staat een heerlijk ruime RVS koel-/vriescombinatie. De keuken is afgewerkt met hoogglans witte fronten en het kookeiland heeft een antracietkleurig composiet aanrechtblad. Op deze verdieping bevinden zich ook de 3e slaap-/werkkamer en een praktische inpandige berging. Deze berging is ingericht met een op maat gemaakte U-vormige kastenwand die voor veel bergruimte zorgt. Je vindt hier ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie-unit en de warmtemeter.

Tuin

Via een brede trap vanuit de woonkeuken is de tuin bereikbaar. Deze leuke stadstuin is ca. 8 meter diep en ca. 8 meter breed en heeft een zonnige situering op het oosten. Aangezien de tuin geheel voorzien is van bestrating, kun je meerdere zitjes creëren. Een hederahaag zorgt rondom voor een groene omlijsting. Ook zijn er een bergkast en een dubbel stopcontact aanwezig. Via een dubbele poortdeur bereik je het achtergelegen parkeerterrein, waar je direct achter je eigen tuin een eigen parkeerplaats tot je beschikking hebt.

De voortuin is voorzien van een beukenhaag en lage borders met split en diverse soorten beplanting.

Parkeren en bergruimte

Als eigenaar van deze unieke woning heb je ook de beschikking over een ruime berging en een eigen parkeerplaats. De berging bevindt zich in de onderbouw van het aangrenzende gebouw en de parkeerplaats ligt direct achter de achtertuin.

Afwerking

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en een antracietkleurige PVC-vloer. Alle wanden zijn glad gestuukt en afgewerkt met renovlies.

Oppervlakten

Benedenverdieping

Slaapkamer I: ca. 16m²

Slaapkamer II: ca. 11m²

Badkamer: ca. 5m²

Begane grond

Woon-/eetkamer: ca. 33m²

Verdieping

Keuken: ca. 21m²

Slaapkamer: ca. 10m²

Overig

Berging: ca. 14m²

Appartementencomplex

De woning maakt deel uit van het moderne appartementencomplex Monet en de bijbehorende VvE. Dit betekent dat er maandelijks servicekosten verschuldigd zijn en dat zowel de verwarming als de warmwatervoorziening centraal geregeld wordt door middel van een houtpelletketel. Deze ketel wordt gestookt op kleine geperste houtkorreltjes en de uitstoot is vrijwel CO₂-neutraal. Zowel het complex als de woning zijn gasloos en uitstekend geïsoleerd. De woning heeft energielabel B.

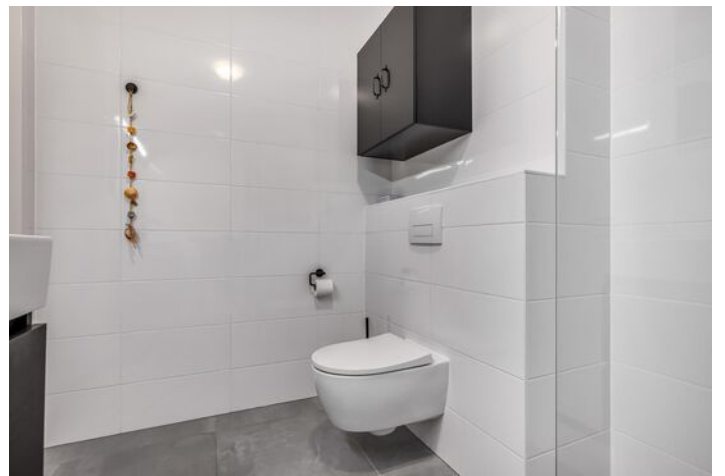
Omgeving

Deze strak afgewerkte woning ligt op een leuke, rustige en centrale locatie in de woonwijk Veenendaal-Zuid. Nabij het appartementencomplex zijn supermarktketens Jumbo en Aldi gevestigd; voor de boodschappen hoef je dus nooit ver te gaan! Ook andere dagelijkse boodschappen kun je lopend in huis halen: aan het gezellige en levendige Dr. Slotemaker de Bruïneplein zijn onder andere de Primera, 2 drogisterijzaken, een bloemist, kledingzaak, apotheek, slijterij en groenteboer gevestigd. Het centrum van Veenendaal (met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en uitgaansgelegenheden) bevindt zich op korte afstand, evenals treinstation Veenendaal-Centrum en de snelwegen A12, A30 en A15, die via de nabijgelegen Rondweg-West snel bereikbaar zijn. Ook als je de natuur wilt opzoeken, hoef je niet ver te gaan: het Prattenburgse bos en natuurgebied Kwinteloijen zijn zowel met de auto als met de fiets binnen 5 à 10 minuten bereikbaar.







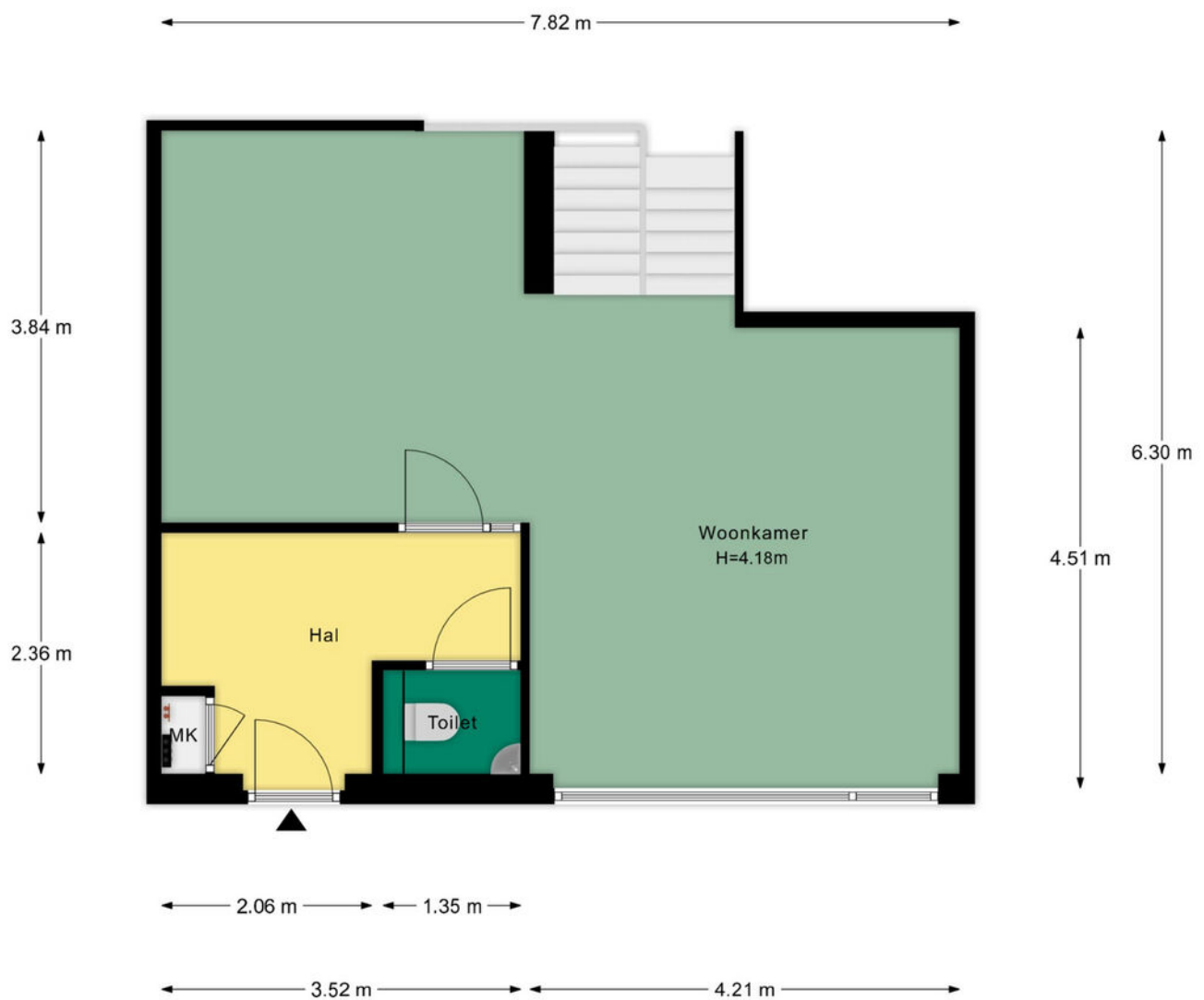






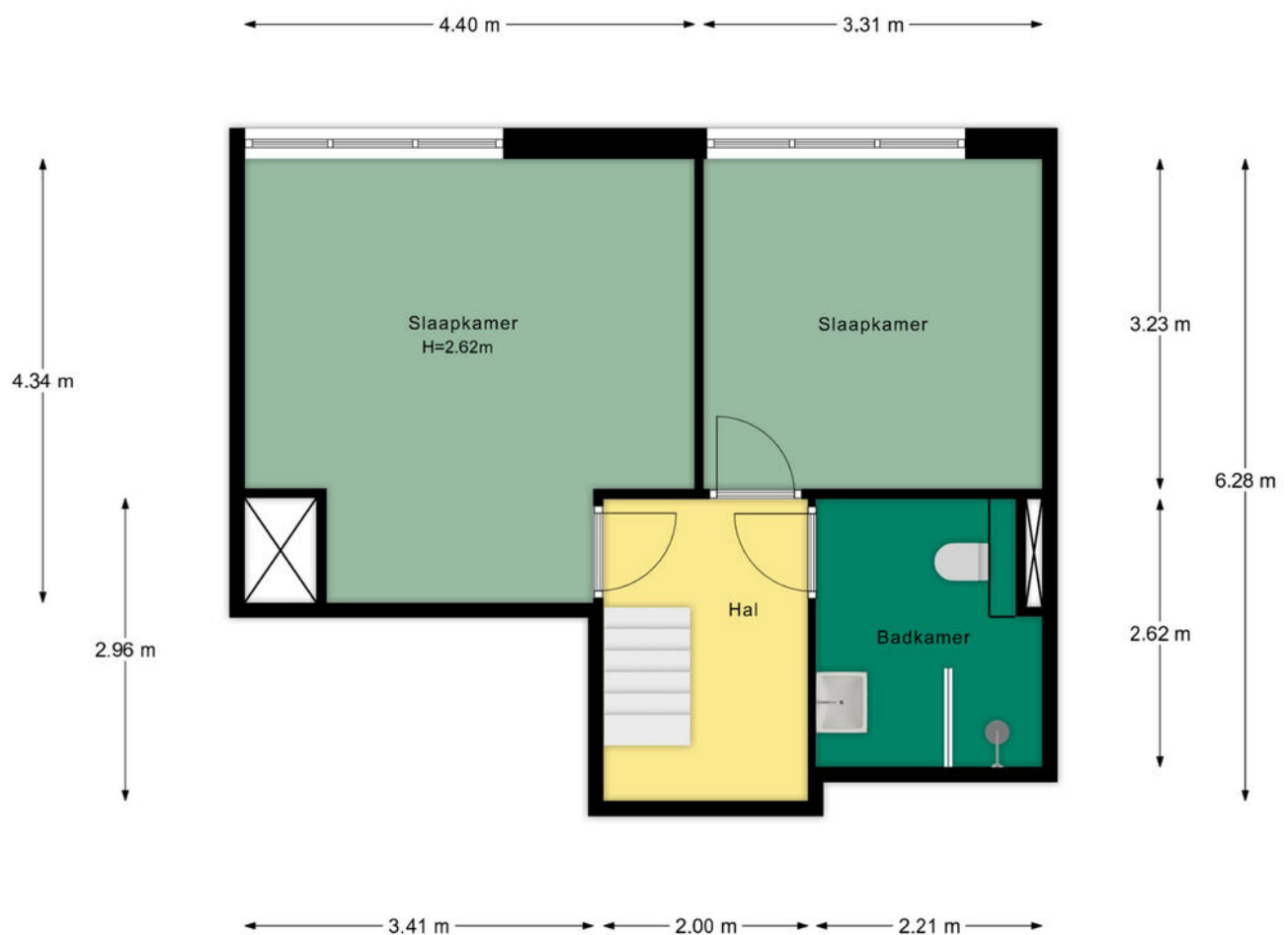


Begane grond



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

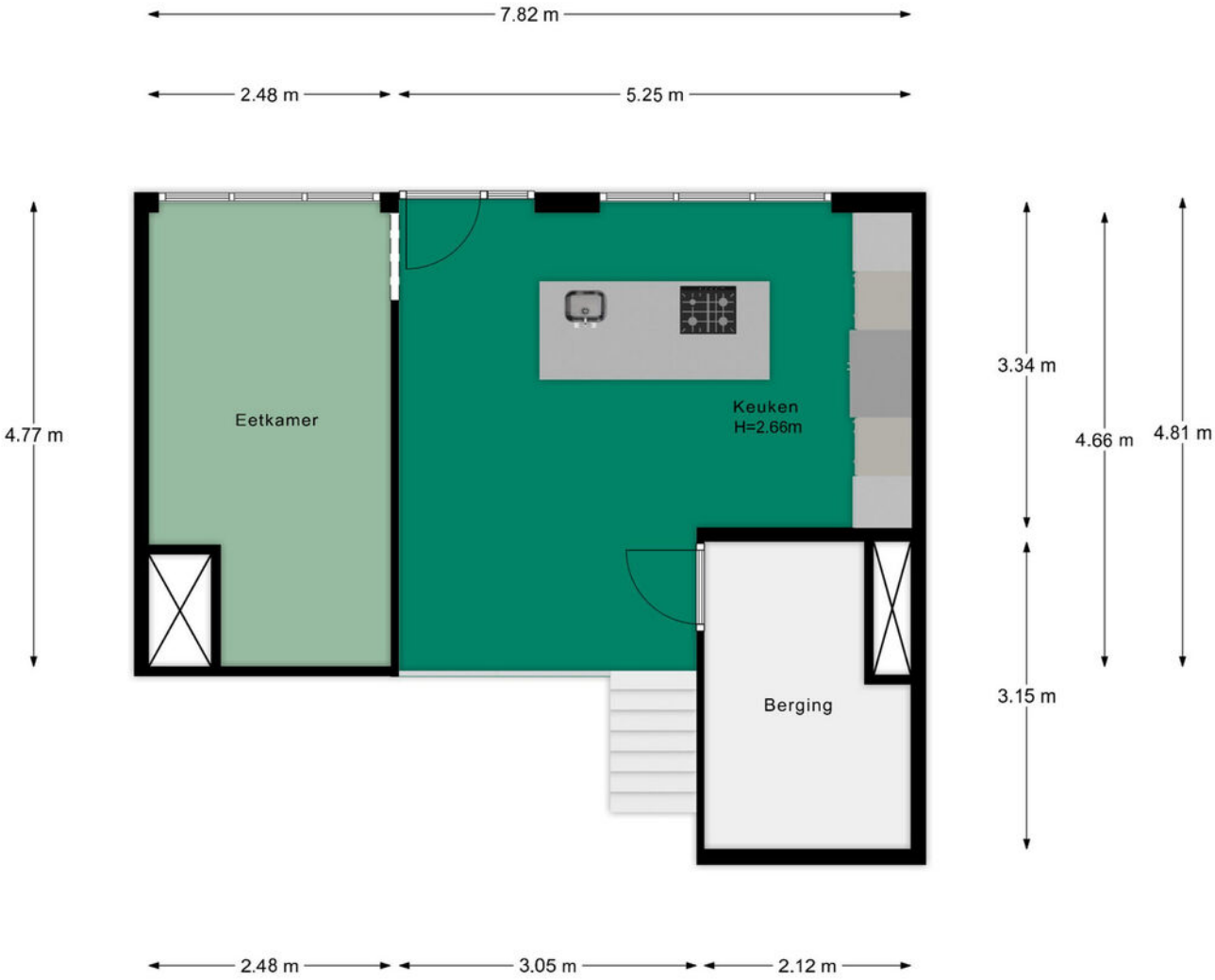
Benedenverdieping



- Vastgoed fotovideo -

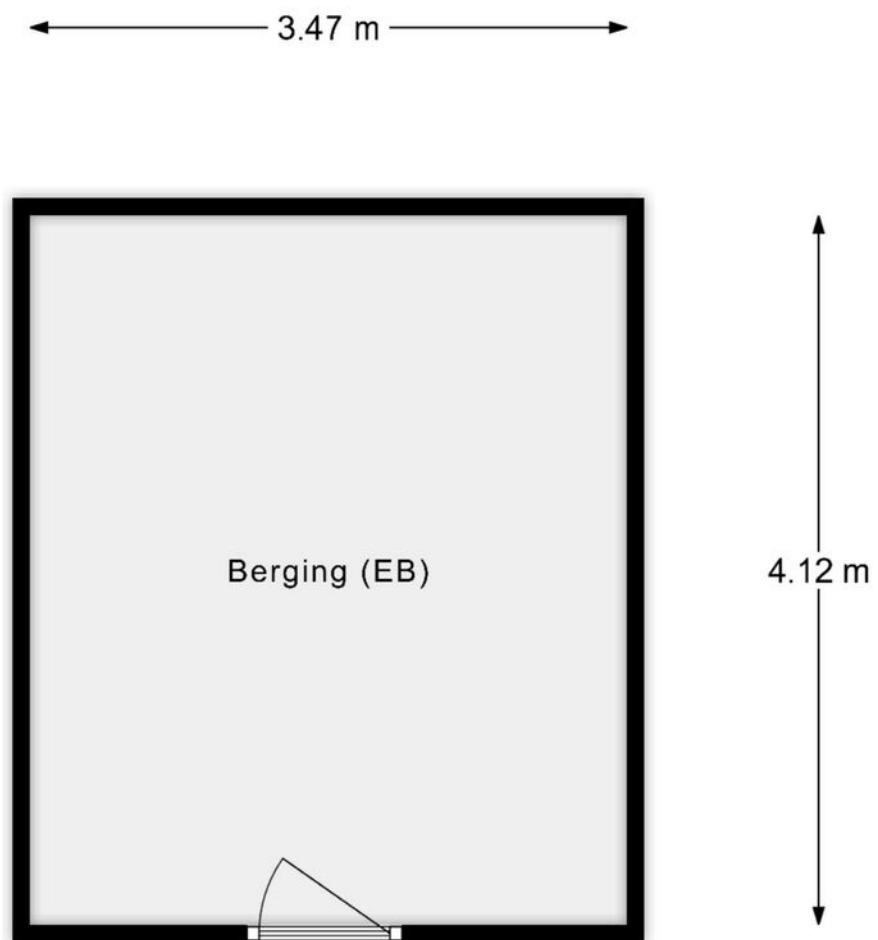
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Verdieping



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

Berging



- Vastgoed fotovideo -


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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

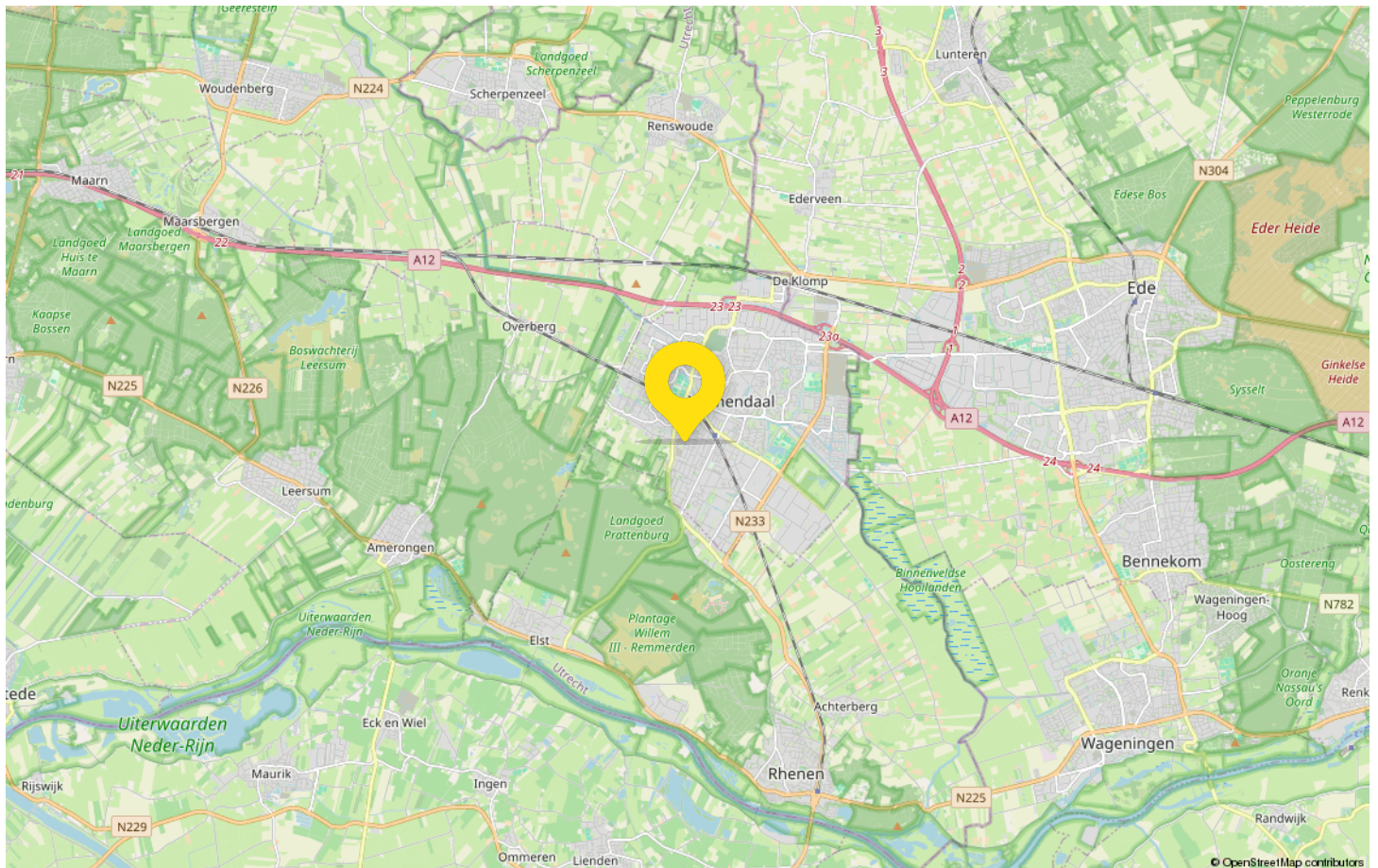
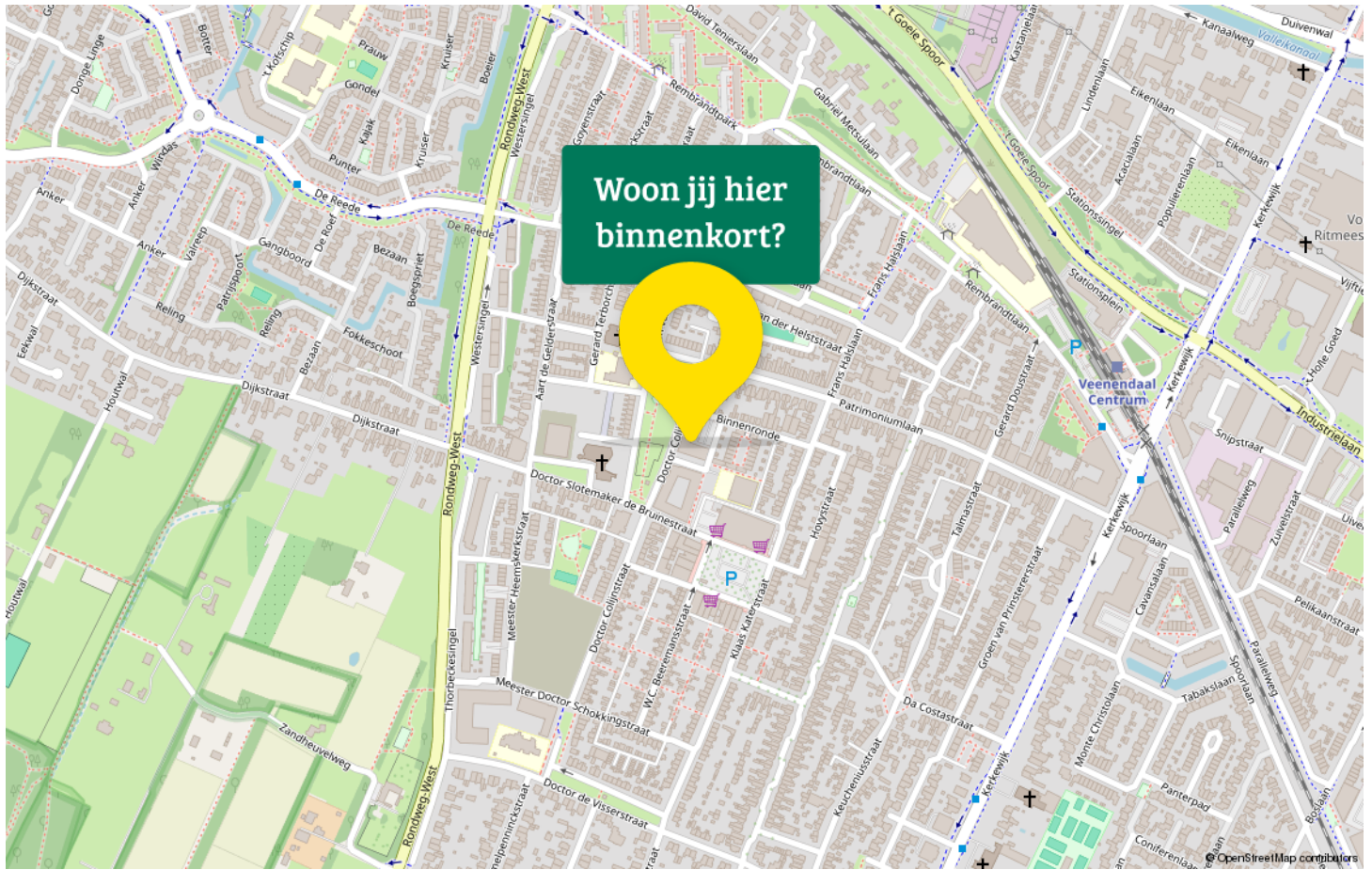
Uw referentie: Dr. Colijnstraat 5



<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: Veenendaal</p> <p>Sectie: B</p> <p>Perceel: 8682</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

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

www.janssensvandijk.nl