

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Verlaat 42**

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!**

**Leuke hoekwoning met tuin op het  
zuidwesten in het centrum van  
Veenendaal!**

Koopsom € 379.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1970
<b>Inhoud</b>	300 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	78 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Externe buitenruimte</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	96 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Zuidwest
<b>Energie label</b>	B
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4





# Omschrijving van de woning

Deze leuke hoekwoning biedt een geweldige locatie in het centrum van Veenendaal, gecombineerd met een efficiënte indeling en veel potentie. De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer waar de schouw met elektrische haard en de fraaie sierlijsten langs het plafond voor een gezellige sfeer zorgen. De keuken is eenvoudig, maar biedt ruimte om naar eigen smaak te moderniseren.

Met 4 slaapkamers is er volop ruimte voor een gezin of een thuiswerkplek. De woning is goed geïsoleerd met spouwmuur- en dakisolatie en heeft een energielabel B, wat zorgt voor een energiezuinige basis.

De zonnige tuin op het zuidwesten heeft een stenen berging en een veranda, waar het zowel op zonnige dagen als wanneer het regent goed toeven is. Achter de woning is er voor de bewoners gratis parkeergelegenheid voor 2 auto's, wat in het centrum van Veenendaal een zeldzaam voordeel is. Daarnaast ligt het gezellige winkelcentrum op loopafstand, waar je alles vindt wat je nodig hebt.

Deze gezellige woning biedt veel mogelijkheden om er jouw eigen thuis van te maken. Kom je kijken hoe je hier jouw persoonlijke stempel op kunt drukken?

## Begane grond

Via de voortuin kom je bij de voordeur. Achter deze voordeur bevindt zich de entreehal, die voorzien is van een toiletruimte, trapopgang en trap-/voorraadkast met meterkast. De toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje en is betegeld met lichte gemarmerde wandtegels en antracietkleurige plavuizen.

Vanuit de hal heb je toegang tot de keuken en de woonkamer. De woonkamer is zowel straat- als tuingericht en heeft een prettige lichtinval door de grote ramen in voor- en achtergevel. Sfeermakers in deze ruimte zijn de schouw met elektrische haard en de sierlijsten langs het plafond.

De keuken is voorzien van een deur naar de tuin en een inbouwkeuken met houtstructuur fronten en een granitoolook kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een oven, gaskookplaat en een dubbele spoelbak.

## Afwerking begane grond

In de hal en woonkamer ligt een laminaatvloer en in de keuken ligt vinyl. De sausbare wanden zijn voorzien van een lichte structuur.

## 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. Daarnaast zijn ze alle drie voorzien van een rolluik en een inbouwkast. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met spiegelkastje, een designradiator en een douchehoek. De wanden zijn betegeld met lichte gemarmerde tegels met een decorrand en op de vloer liggen antracietkleurige plavuizen.

## Afwerking 1e verdieping

Op de overloop en in de grootste slaapkamer ligt tapijt en in de 2 andere slaapkamers een laminaatvloer. Het raam in de badkamer en in de grootste slaapkamer zijn voorzien van enkel glas. De ramen van de slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van HR++ glas.

## 2e Verdieping

De 2e verdieping is onderverdeeld in een voorzolder en een 4e slaapkamer. De voorzolder is voorzien van een Velux-dakraam en een aansluiting voor de wasmachine. Ook staat hier de cv-ketel opgesteld (Remeha Tzerra 28c uit 2013). De slaapkamer is aan weerszijden voorzien van een Velux-dakraam en bergruimte.

## Afwerking 2e verdieping

De trap is voorzien van tapijt en op de voorzolder en in de 4e slaapkamer liggen tapijttegels. In 2014 is het dakbeschot vervangen door geïsoleerde dakplaten.

## Tuin

Wat een heerlijke tuin heb je hier tot je beschikking! Gesitueerd op het zuidwesten, dus van de eerste zonnige lentedag tot de laatste zonnige herfstdag is dit een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Zoek je toch liever de schaduw op? Ook dat kan, want achterin de staat een gezellige veranda, die aan de stenen berging grenst. Maar je kunt ook het zonnenscherm bij de achtergevel laten zakken. De tuin is grotendeels voorzien van bestrating, waardoor je niet alleen meerdere zitjes kunt creëren, maar ook met een groot gezelschap buiten kunt zitten. Aan de linkerzijde is in 2024 een nieuwe schutting van zwarte douglasplanken geplaatst. Ervoor ligt een border met lavendel en aan de rechterzijde ligt een verhoogde border met beplanting en 2 lei-sierappelbomen.

## Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 23m<sup>2</sup>

Keuken: ca. 8m<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. 2m<sup>2</sup>

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 7m<sup>2</sup>

Tuin

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

Veranda: ca. 8m<sup>2</sup>

## Parkeren

De bewoners van Verlaat 42 t/m 50 hebben toestemming om op het achtergelegen Lantor-terrein maximaal 2 auto's per woning te parkeren. Dit is kosteloos, maar uiteraard zijn hier voor de toekomst geen rechten aan te ontfemen. Voor bezoekers is langs de openbare straat ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Dit betreft echter wel betaald parkeren, vanwege de situering direct bij het winkelcentrum. Bezoekers kunnen tegen gereduceerd tarief gebruik maken van de parkeergelegenheid aan het Verlaat en de Valleistraat, hiervoor is een Bezoekersapp ontwikkeld die uitsluitend te gebruiken is door de bewoner (bron: website gemeente Veenendaal).

## Omgeving

Deze leuke hoekwoning is heel centraal gelegen, op een mooie locatie aan het Verlaat. Het Verlaat kenmerkt door de diversiteit aan bebouwing en je loopt hiervandaan zo het gezellige winkelcentrum in, waar je een groot aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden vindt. Ook als je met de auto of het openbaar vervoer moet reizen, is de ligging zeker centraal te noemen. Binnen een paar minuten ben je op de A12 en dus ook binnen mum van tijd in steden als Utrecht of Arnhem. Station Veenendaal-Centrum en Veenendaal-De Klomp zijn eveneens snel bereikbaar.

















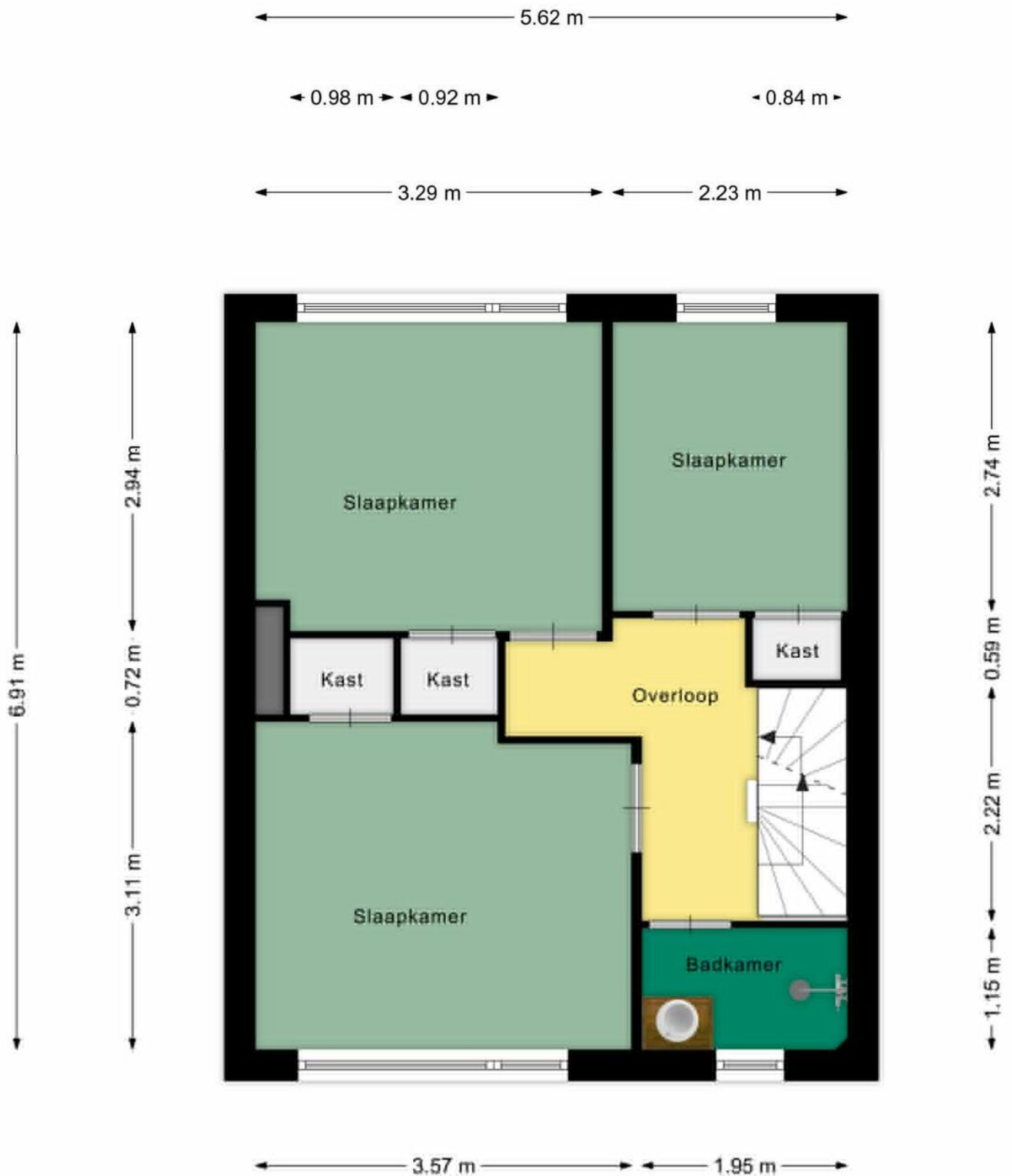
# Begane grond



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

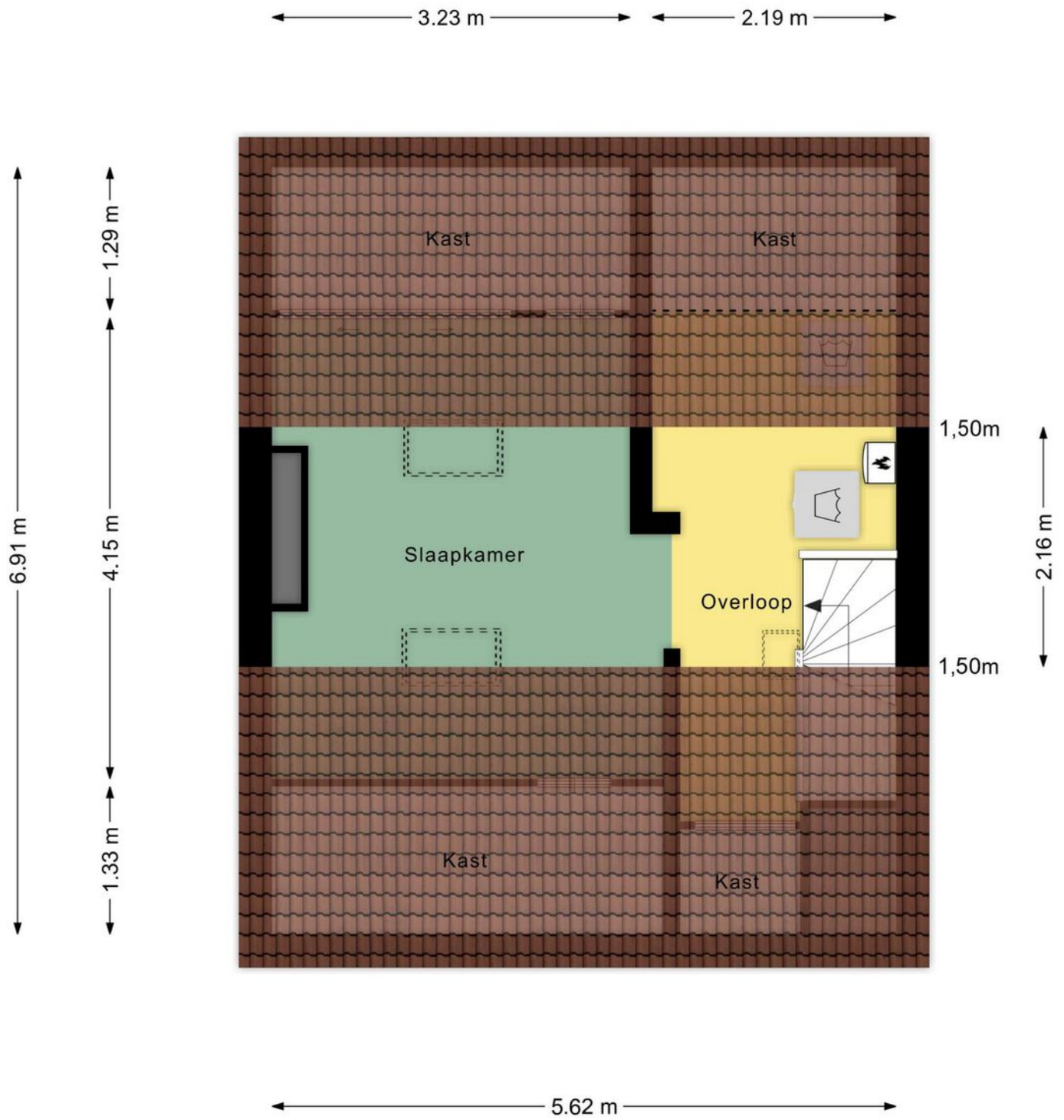


# 1e Verdieping



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

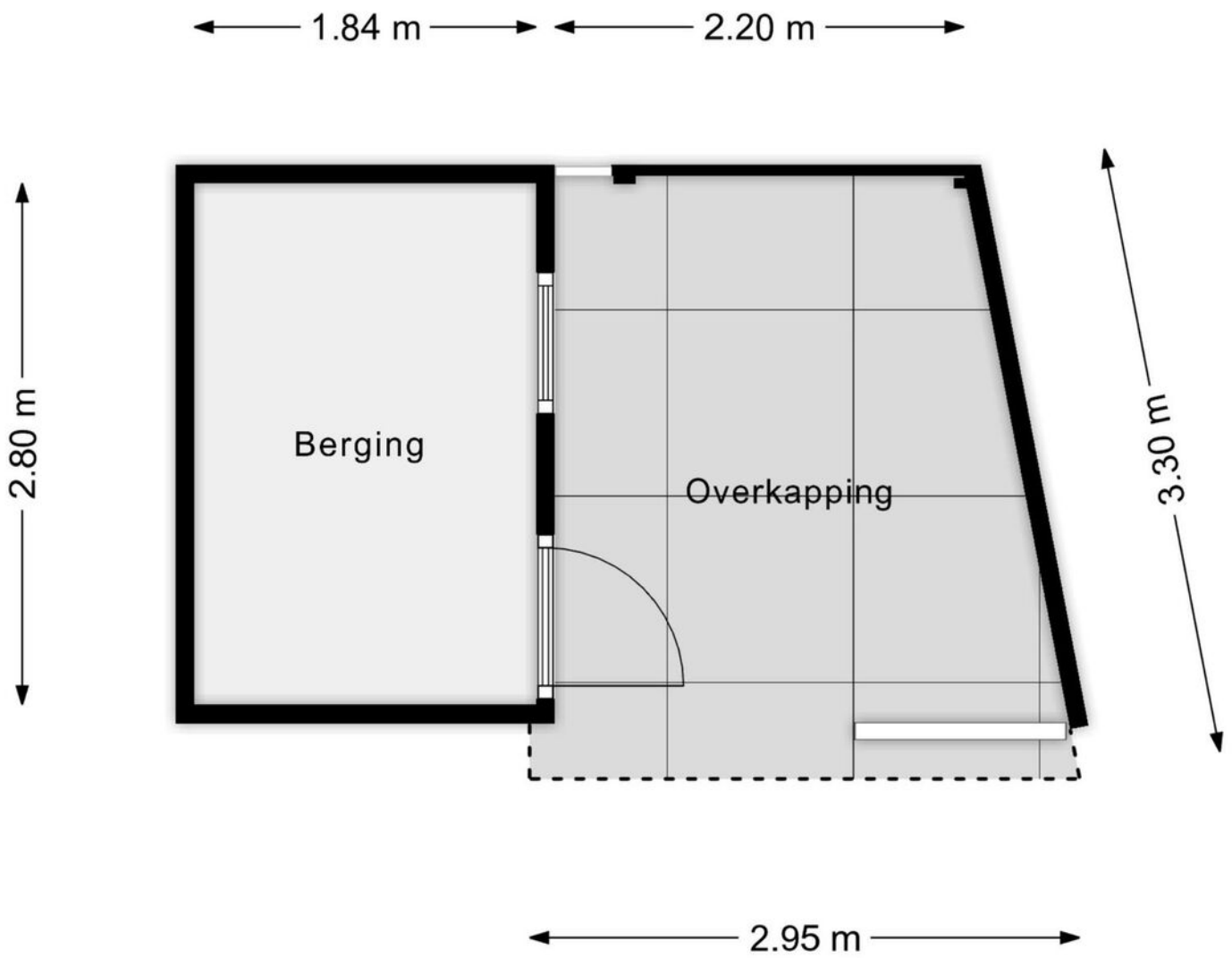
# 2e Verdieping



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



# Berging

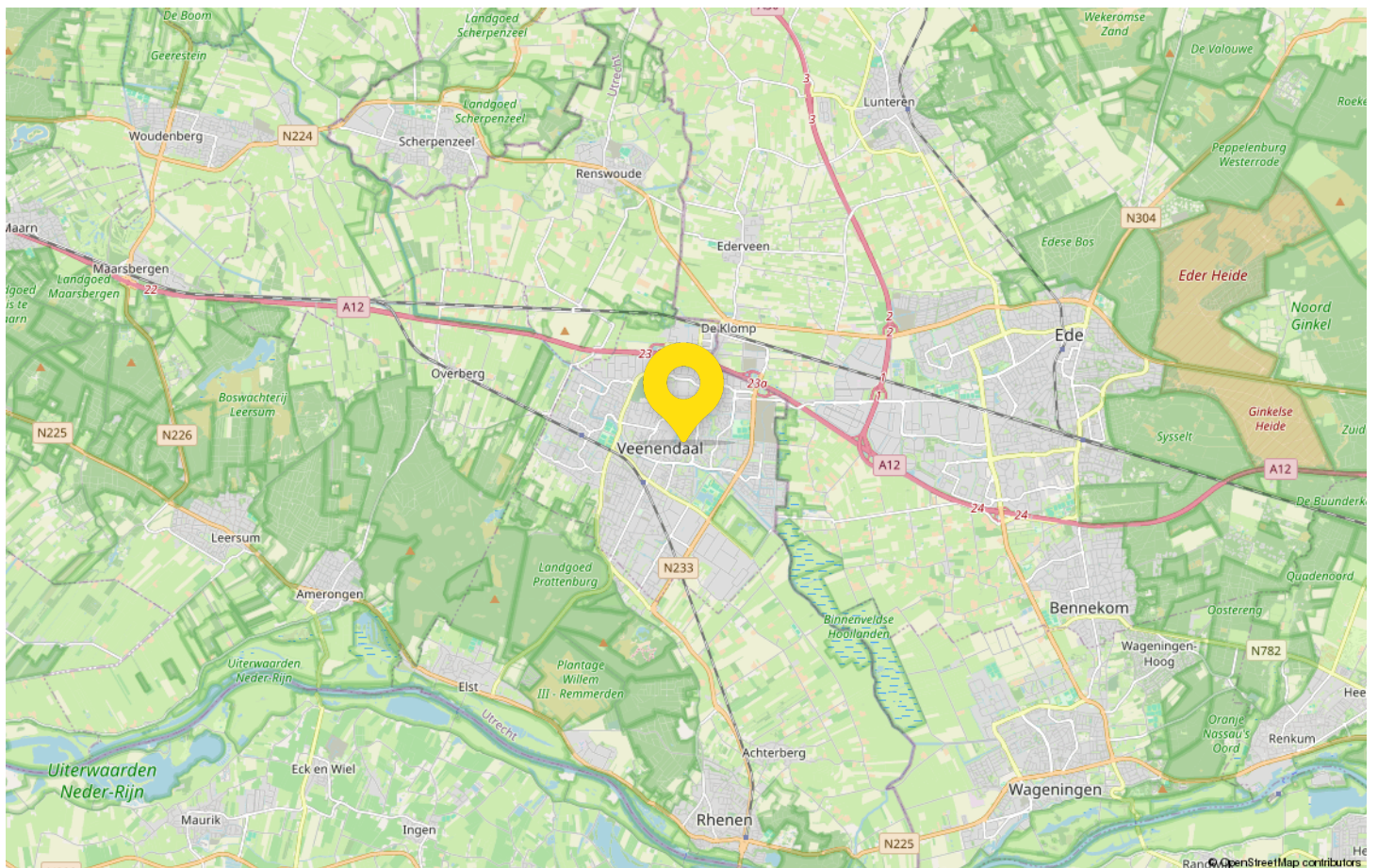
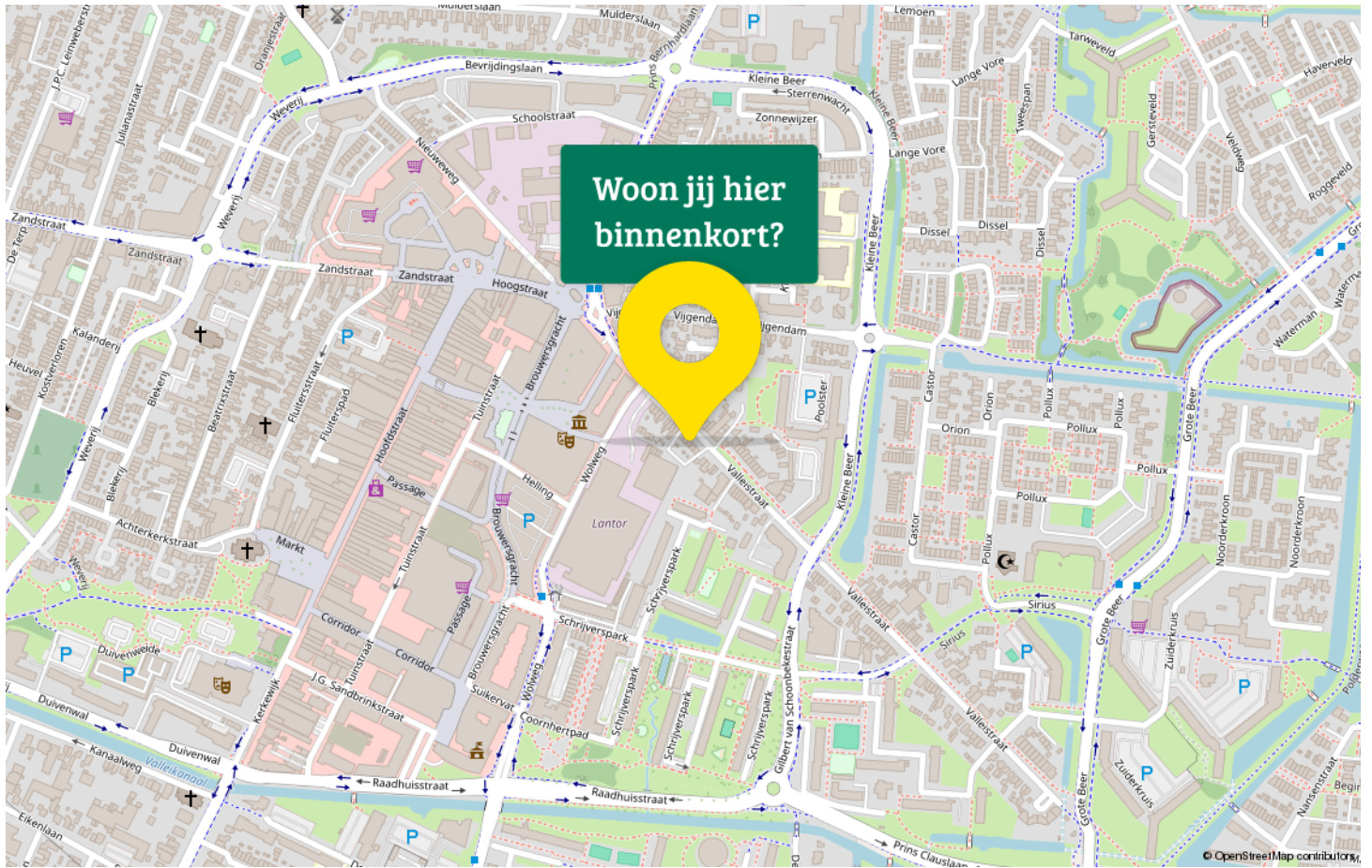


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# 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

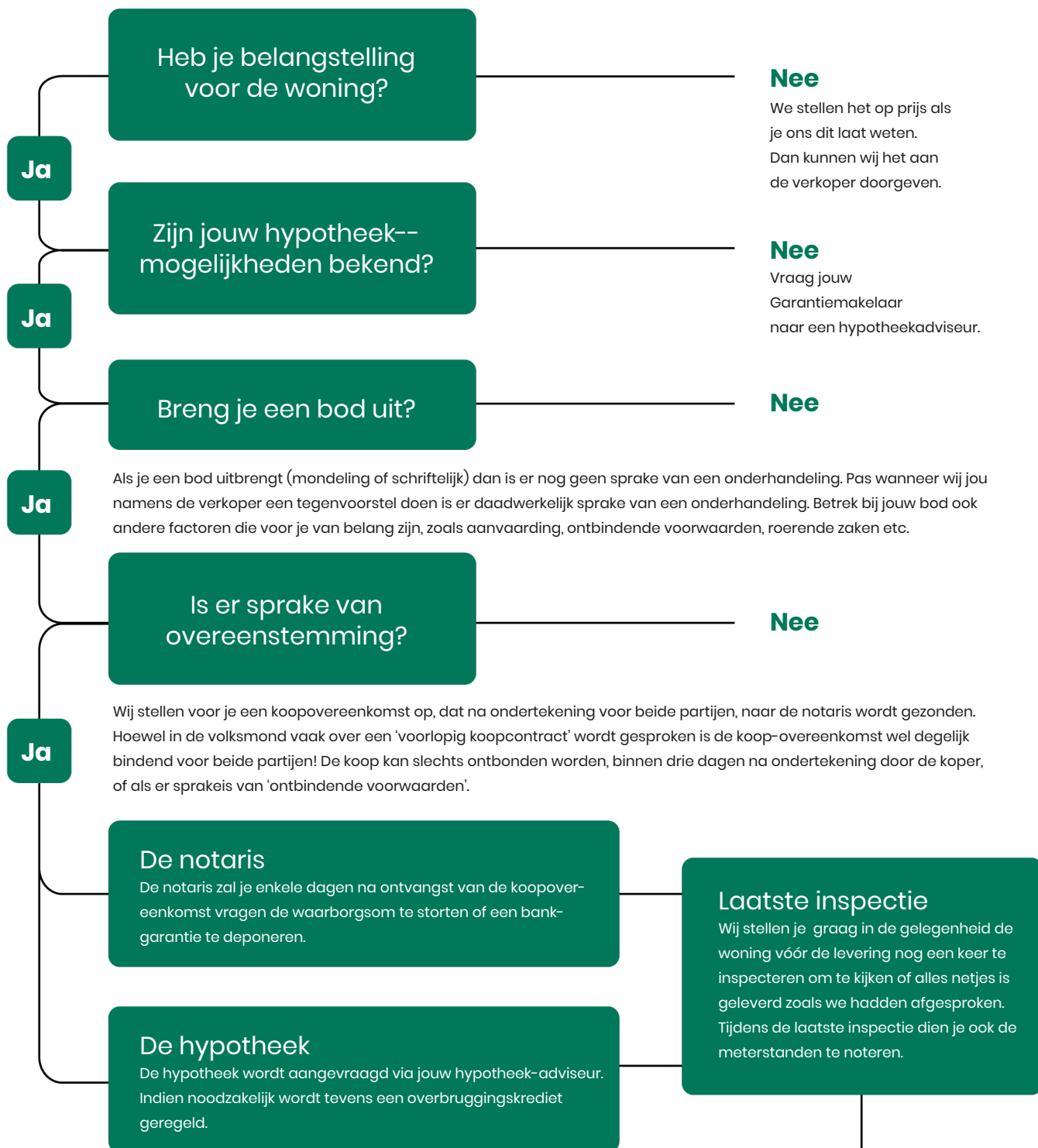
### Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](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)