

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Hunze 16**

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!**

**Wonen aan het water: een unieke kans  
om jouw ideale (t)huis te creëren!**

Koopsom € 389.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Geschakelde tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1982
<b>Inhoud</b>	456 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	104 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	144 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Noordwest
<b>Energie label</b>	C
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3





# Omschrijving van de woning

Op zoek naar een woning met karakter en ruimte, op een rustige en groene locatie? Deze charmante tussenwoning aan de Hunze 16 in Veenendaal biedt volop mogelijkheden voor wie zijn droomhuis wil creëren. Gelegen aan het water, met een tuin die zowel bij de achtergevel als aan de waterkant een heerlijk terras heeft, kun je hier in alle rust genieten van de omgeving. De woning biedt drie ruime slaapkamers, een zolder die extra mogelijkheden biedt, en een speelse indeling die de woning een bijzonder en niet alledaags karakter geeft.

Hoewel de woning van binnen wat modernisering vraagt, heeft het enorm veel te bieden. De rustige, groene ligging met alleen bestemmingsverkeer maakt het extra aantrekkelijk voor wie op zoek is naar privacy en rust.

Nieuwsgierig geworden? Kom de sfeer zelf ervaren en ontdek de vele mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. We verwelkomen je graag!

## Indeling

Je komt de woning binnen in de opvallend ruime entreehal; deze is voorzien van een praktische voorraad-/bergkast, de meterkast, toiletruimte en een garderobehoek. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is betegeld met gemarmerde wand- en vloertegels in een lichte kleurstelling.

Vanuit de hal krijg je toegang tot zowel de aangebouwde stenen berging als tot de woonkamer en keuken. De berging is voorzien van een bergzolder, een radiator, kastruimte, een afzuigkap en een kraan en is ook van buitenaf bereikbaar.

De woonkamer heeft een leuke en speelse indeling door de open trap en de opstelling van de keuken in het midden van het huis. Zo kun je bijvoorbeeld een eetgedeelte aan de straatzijde creëren en een zitgedeelte aan de tuinzijde. De woonkamer is voorzien van een hoge schouw met open haard en openslaande deuren naar de tuin.

De keuken is voorzien van een L-vormige inbouwkeuken met crèmekleurige houtstructuur fronten en een antracietkleurig kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast, magnetron, gaskookplaat, schouwafzuigkap en een spoelbak.

Woonkamer en keuken bieden samen zo'n 38m<sup>2</sup> woonplezier!

## Afwerking begane grond

In de hal en de woonkamer ligt een parketvloer en in de keuken liggen plavuizen. De wanden in de woonkamer zijn afgewerkt met granol en de wanden in de hal zijn voorzien van spuitwerk.

## 1e Verdieping

Via een deur bovenaan de trap kom je op de overloop van de 1e verdieping. Hieraan grenzen 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn alle drie recht opgetrokken en in combinatie met de ruime afmetingen (15m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup> en 8m<sup>2</sup>) zijn ze daardoor praktisch in te richten. De grootste slaapkamer is voorzien van een kastenwand en deels van een verlaagd plafond. De badkamer is ingericht met een wastafelmeubel, een spiegel, een wandcloset, een hoekbad met douchescherm en een handdoekradiator. De wanden in de badkamer zijn geheel betegeld met witte tegels, op de vloer liggen lichtblauwe plavuizen en het kunststof plafond is voorzien van inbouwspots.

## Afwerking 1e verdieping

Op de overloop en in 2 van de 3 slaapkamers ligt vloerbedekking. Eén slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer. De ramen op deze verdieping zijn voorzien van enkel glas.

## 2e Verdieping

Via een vaste trap is de ruime 2e verdieping bereikbaar. In de huidige situatie is het een open ruimte met een klein Velux-dakraam, maar gezien de oppervlakte van ca. 20m<sup>2</sup> (> 1.50m) biedt deze ruimte alle mogelijkheden om 1 of 2 extra (slaap)kamers te realiseren. Je vindt hier de aansluiting voor de wasmachine, de mechanische ventilatie-unit en de HR-cv-combiketel (Nefit Ecomline HR uit 2002).

## Afwerking 2e verdieping

De 2e verdieping is voorzien van tapijttegels.

## Tuin

De achtertuin heeft een fraaie ligging aan het water, wat het tot een fijne plek maakt om in alle rust en privacy van het buitenleven te genieten. Bij de achtergevel is een groot terras aangelegd, waar je dankzij de buitenzonwering op zonnige dagen ook schaduw kunt creëren. Een ander fijn plekje in deze tuin is het verlaagde terras bij de waterkant; hier kun je optimaal van de ondergaande zon en het uitzicht genieten! Aan de andere kant van het water ligt namelijk een park, waardoor je in deze tuin veel rust en privacy zult ervaren. Voor een groene aankleding zorgen de borders met diverse soorten beplanting. Ook is er een buitenkraan aanwezig.

De voortuin is voorzien van een border met beplanting en je kunt hier op eigen terrein een auto parkeren.

## Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & woonkeuken: ca. 38m<sup>2</sup>

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

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

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 15m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 12m<sup>2</sup>

Slaapkamer III: ca. 8m<sup>2</sup>

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

2e Verdieping

Zolderverdieping: ca. 20m<sup>2</sup> (>1.50m)

## Omgeving

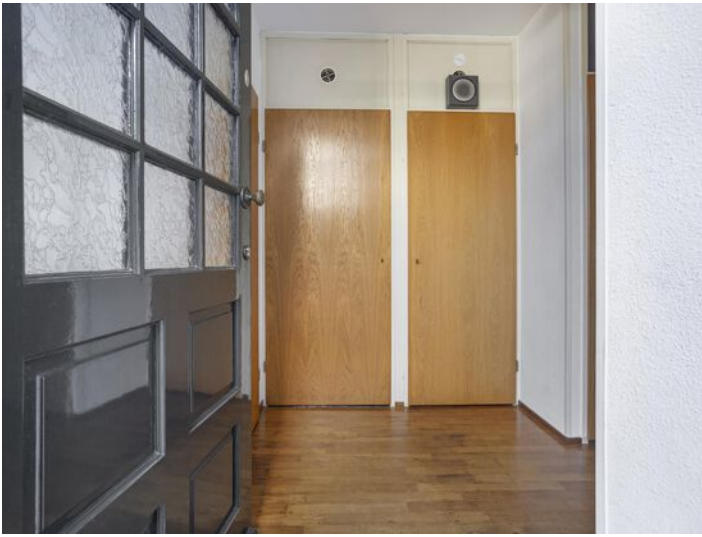
Deze leuke tussenwoning ligt op een centrale locatie in Veenendaal-West. Dat betekent dat je enerzijds zo in de groene omgeving van de Prattenburgse bossen bent en anderzijds eenvoudig de voorzieningen van de woonwijk kunt opzoeken. Denk daarbij aan wijkwinkelcentrum De Ellekoot, basisscholen, kinderdagverblijven, BSO-locaties en diverse sportaccommodaties. Maar ook middelbare scholen, het wijkwinkelcentrum aan het Dr. Slotemaker de Bruineplein en het winkelcentrum van Veenendaal met een uitgebreid aanbod aan winkels en horecagelegenheden liggen op korte afstand. Reis je met het openbaar vervoer? Dan is treinstation Veenendaal-West snel bereikbaar! Met de auto ben je via de nabijgelegen Rondweg-West binnen mum van tijd bij autosnelwegen A12/A30 en 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.

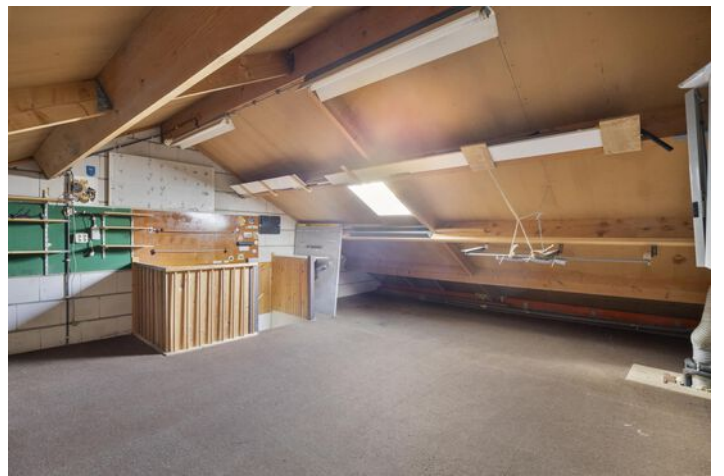
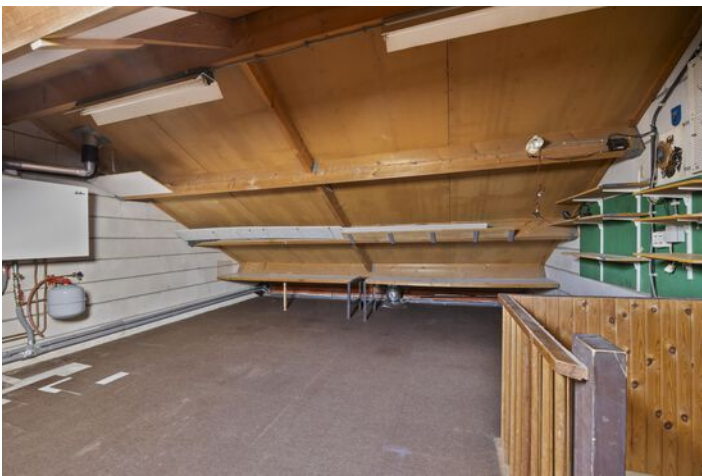
















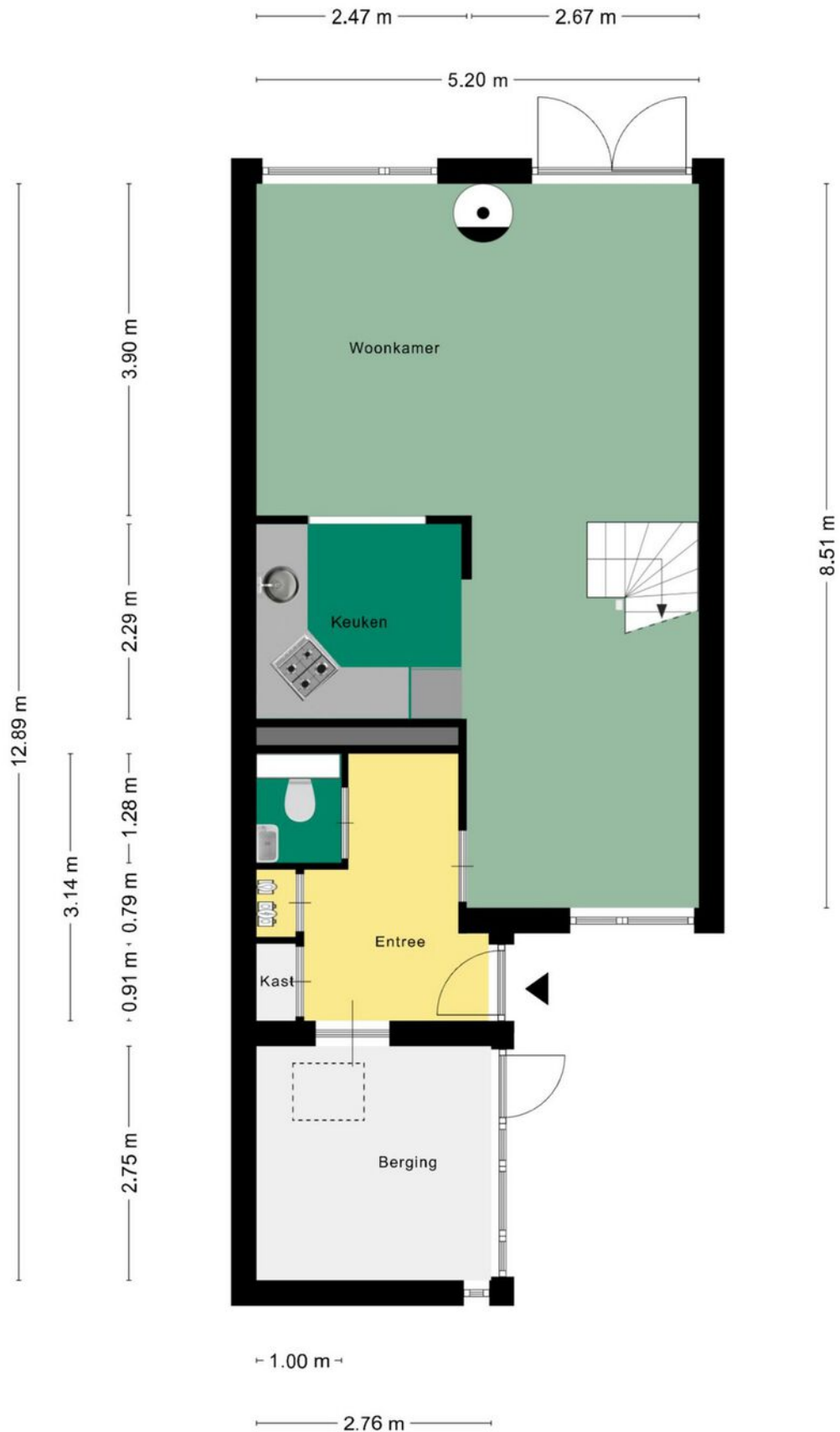








# Begane grond



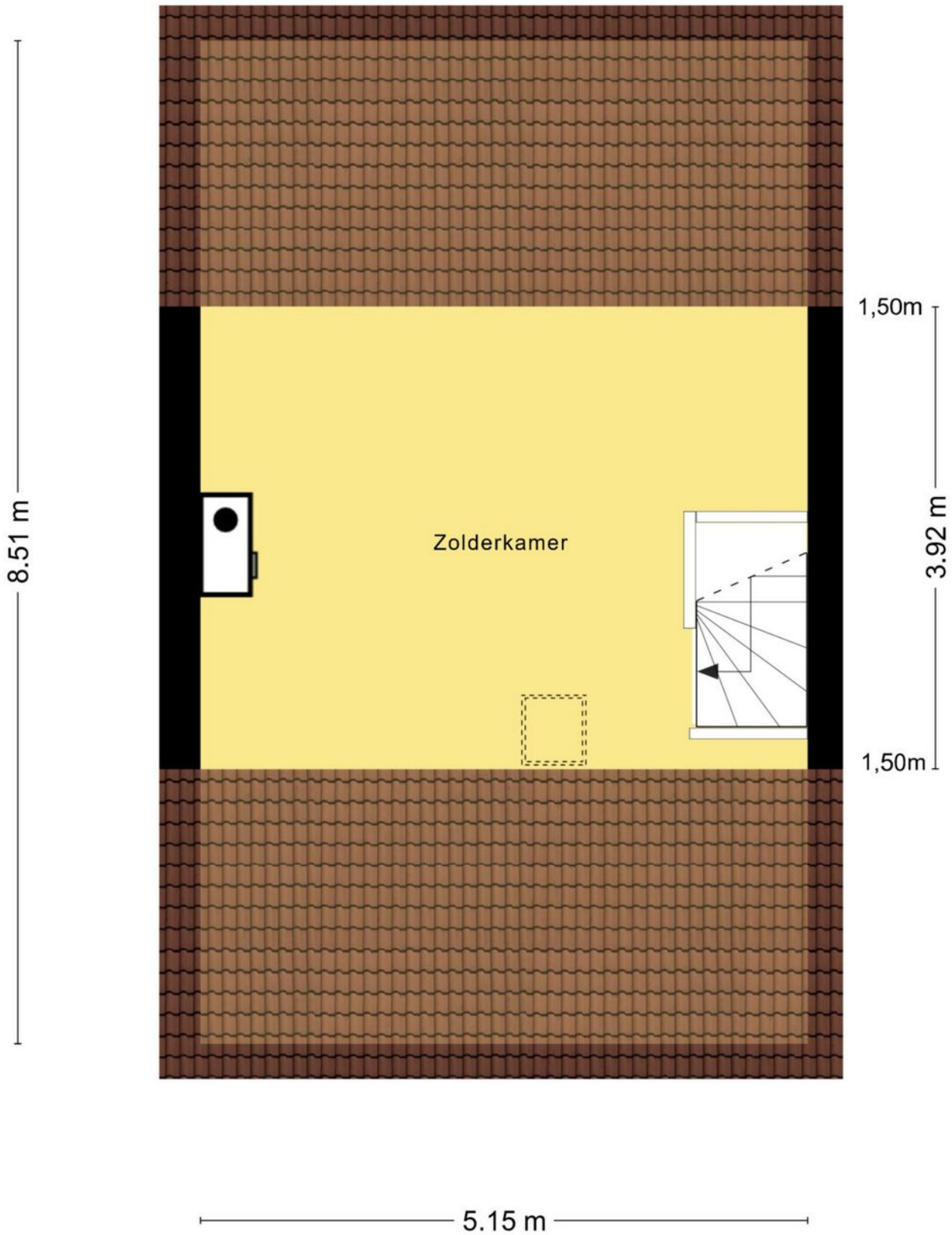


# 1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# 2e Verdieping



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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hunze 16

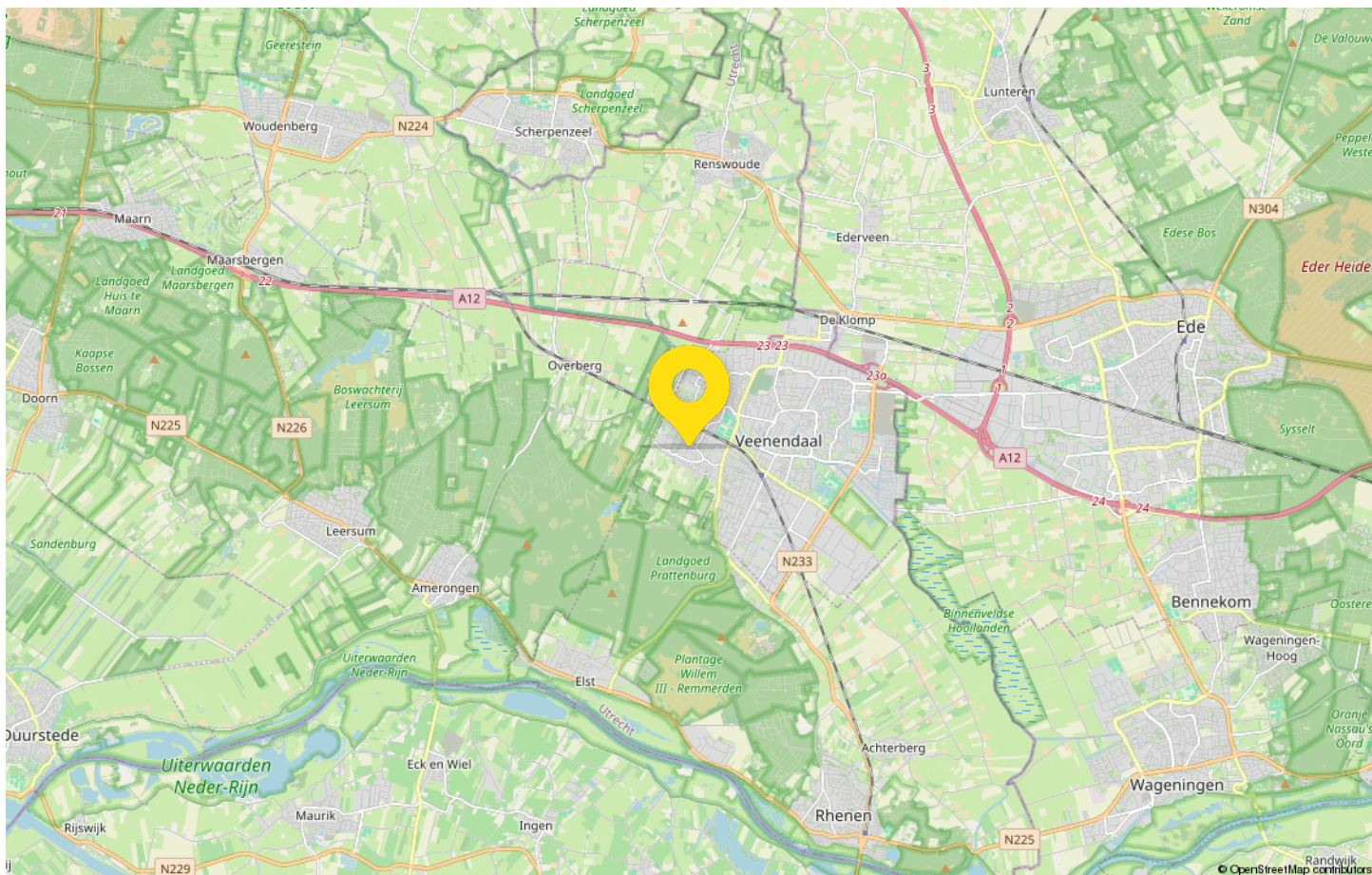
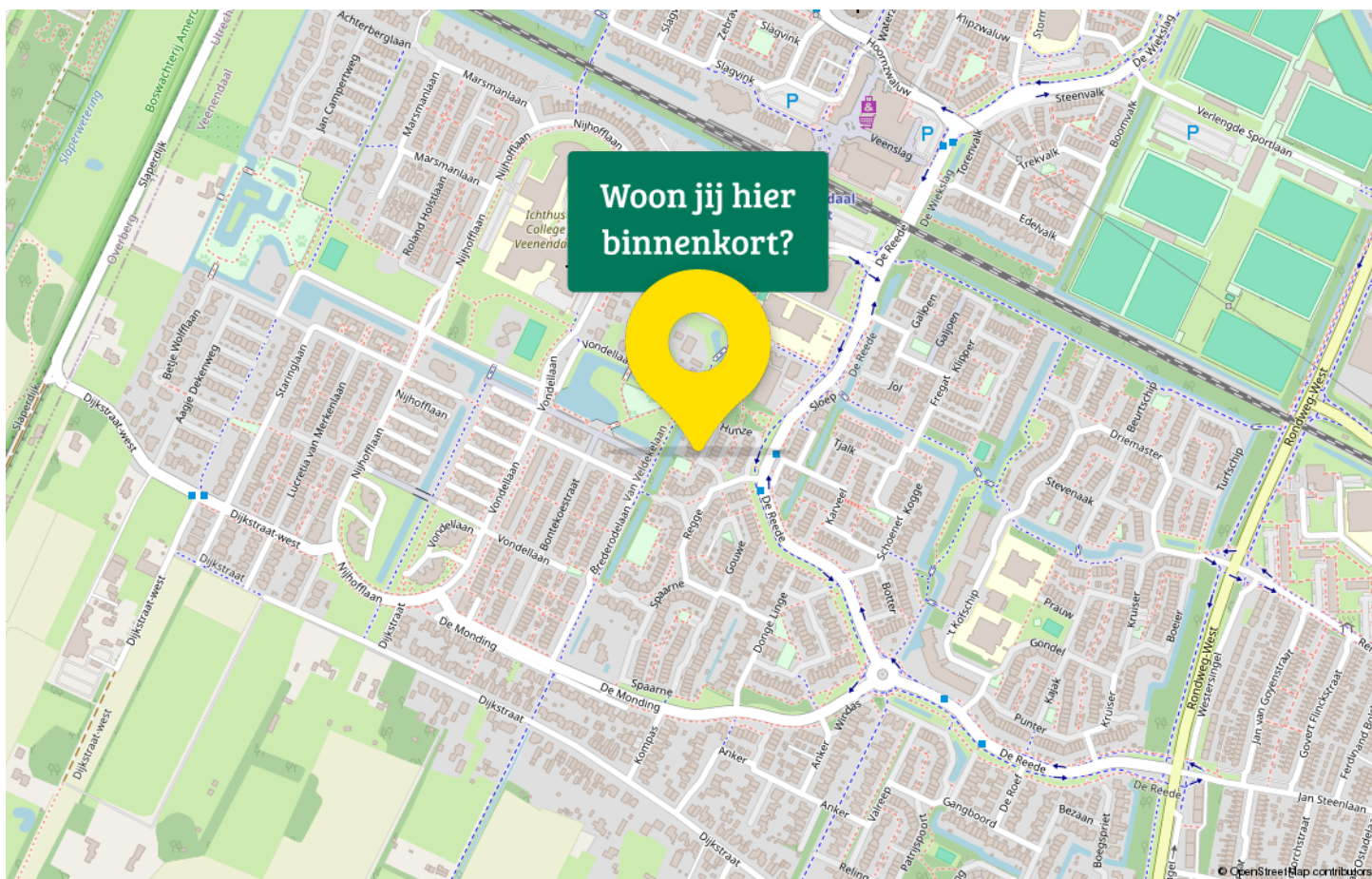


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6519</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

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







# 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

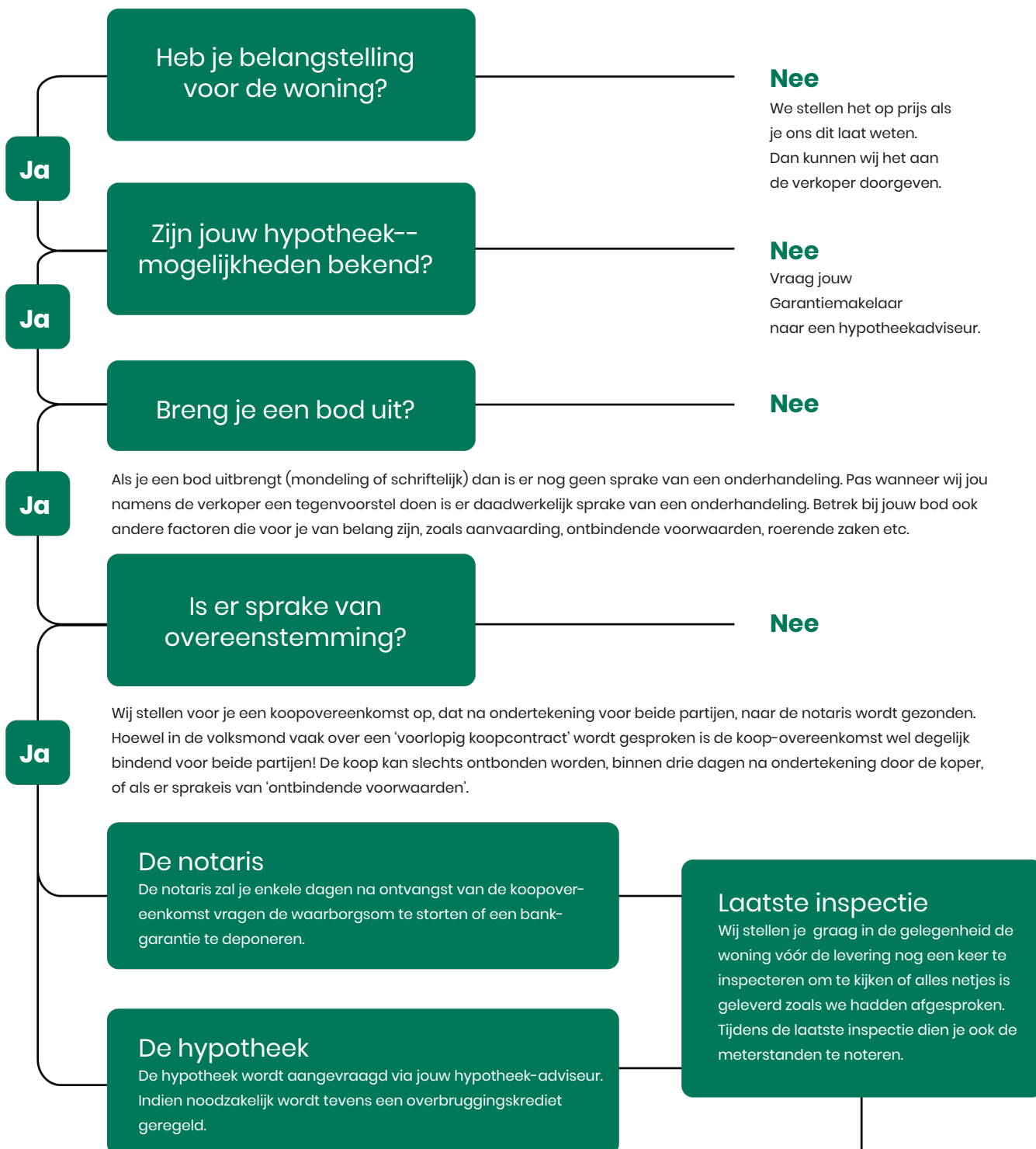
### Wij zijn bereikbaar via:

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 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.

# Aantekeningen

A large rectangular area with a light gray border, containing 20 horizontal green lines for writing.





## 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)