

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!**

**ROYALE STADSVILLA met slaap- en
badkamer op de begane grond!**

Vraagprijs € 545.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Halfvrijstaande semibungalow

Bouwjaar

2004

Inhoud

502 m³

Gebruiksoppervlakte

132 m²

Externe buitenruimte

5 m²

Perceeloppervlakte

206 m²

Tuinligging

Noordoost

Energie label

A

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3



Omschrijving van de woning

Sommige huizen bieden méér dan alleen vier muren en een dak. Deze royale stadsvilla combineert comfort, ruimte en een praktische indeling met het fijne gevoel van vrijheid: vanuit de woonkamer of slaapkamer op de begane grond loopt u zó de stadstuin of de rustige straat in. De woning is gelegen in "Quartier Kerkewijk", een fraai inbreidingsproject dat in 2003 gerealiseerd is en voornamelijk uit statige herenhuizen, vrijstaande- en 2-onder-1-kap woningen in een sfeervolle jaren '30 stijl bestaat.

Met onder andere een extra slaapkamer en tweede badkamer op de begane grond is dit een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen, nu én in de toekomst, zonder concessies te doen aan vrijheid en zelfstandigheid. Daarnaast biedt de verdieping desgewenst ook nog voldoende ruimte om extra slaap-, logeer- of werkkamers te creëren, ideaal voor verschillende woonbehoeften.

Bent u op zoek naar een fijne, ruime woning met alle voorzieningen dichtbij én volop potentie voor een persoonlijk thuis? Dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging.

Begane grond

Via de eigen oprit bereikt u de voordeur van de woning. Achter de voordeur bevindt zich de entreehal met de meterkast, trapopgang en een verzorgde toiletruimte, die is voorzien van een wandcloset en fonteintje. De lichte gemarmerde wand- en vloertegels zorgen hier voor een nette, tijdloze uitstraling.

Vanuit de hal stapt u de royale woonkamer binnen, waar maar liefst 45 m² aan leefruimte op u wacht! Dankzij de brede erker aan de voorzijde, een zijraam en openslaande deuren naar de achtertuin geniet u hier de hele dag van een fijne lichtinval. Extra bergruimte vindt u in de praktische trap-/voorraadkast.

De gedeeltelijk open keuken (ca. 7 m²) is opgesteld in een L-vorm en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, elektrische oven, keramische kookplaat, afzuigkap, 1½ spoelbak en een vaatwasser. Ook vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de achtertuin.

Op de begane grond bevindt zich bovendien een slaapkamer met aangrenzende badkamer, ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen of een extra werk-/logeerkamer zoekt. De slaapkamer heeft een eigen deur naar de tuin en de badkamer is voorzien van een wastafel, spiegelkastje en een douchecabine (vernieuwd in 2020). De afwerking bestaat uit lichte gemarmerde wandtegels en grijze plavuizen op de vloer.

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

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een tweede badkamer en een praktische wasruimte. De slaapkamers zijn ca. 17m² en 15m² groot en beiden voorzien van een groot Velux-dakraam met verduisteringsgordijn. De grootste kamer beschikt bovendien over een royale bergkast en knieschotten voor extra opbergruimte. De andere slaapkamer is extra speels dankzij een driehoekig raam en heeft een luik naar een kleine bergzolder.

De nette badkamer is in dezelfde stijl afgewerkt als beneden en voorzien van een ligbad, wandcloset, wastafelmeubel met spiegel, designradiator en een Velux-dakraam met elektrisch bedienbaar verduisteringsgordijn.

In de wasruimte vindt u aansluitingen voor wasapparatuur, de WTW-unit, de HR-cv-combiketel (Nefit Proline Nxt HRC 24 CW4 uit 2020), en ook hier zorgt een dakraam voor daglicht en ventilatie.

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

Zodra u de achterdeur opent, stapt u een verrassend ruime en onderhoudsvriendelijke stadstuin in, een fijne plek waar u heerlijk kunt ontspannen, borrelen of uitgebreid dineren met vrienden en familie. Dankzij de praktische indeling met twee soorten bestrating creëert u eenvoudig meerdere terrassen: van een zonnige ochtendplek tot een beschut hoekje voor de avonduren.

De tuin is gesitueerd op het noordoosten en door de open ligging profiteert u van een prettige hoeveelheid zonlicht. Er is een buitenkraan aanwezig, evenals een border met beplanting en een strook met antracietkleurig split die zorgt voor een moderne, verzorgde uitstraling. Achterin de tuin bevindt zich een praktische stenen berging met elektra en verlichting, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of andere spullen. Dankzij de poortdeur aan de zijkant is de tuin ook gemakkelijk van buitenaf bereikbaar.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin met diverse soorten beplanting en een groene beukenhaag als natuurlijke erfafscheiding. De eigen oprit is bestraat en loopt door tot aan de voordeur. Ook aan deze zijde is een buitenkraan aanwezig, handig voor het tuinonderhoud of het wassen van uw auto.

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 bent u zo op het Dr. De Slotemaker Bruïneplein 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 woont u hier heerlijk, want de diverse natuurgebieden in de omgeving hebben prachtige wandel- en fietsroutes te bieden!

Hypotheek?

Bent u benieuwd of deze woning binnen uw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft u graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag u van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij u de keuze heeft uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; u kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres hypotheken@janssengerritsen.nl.

Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is u ook graag van dienst bij het afsluiten van uw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op uw persoonlijke situatie.









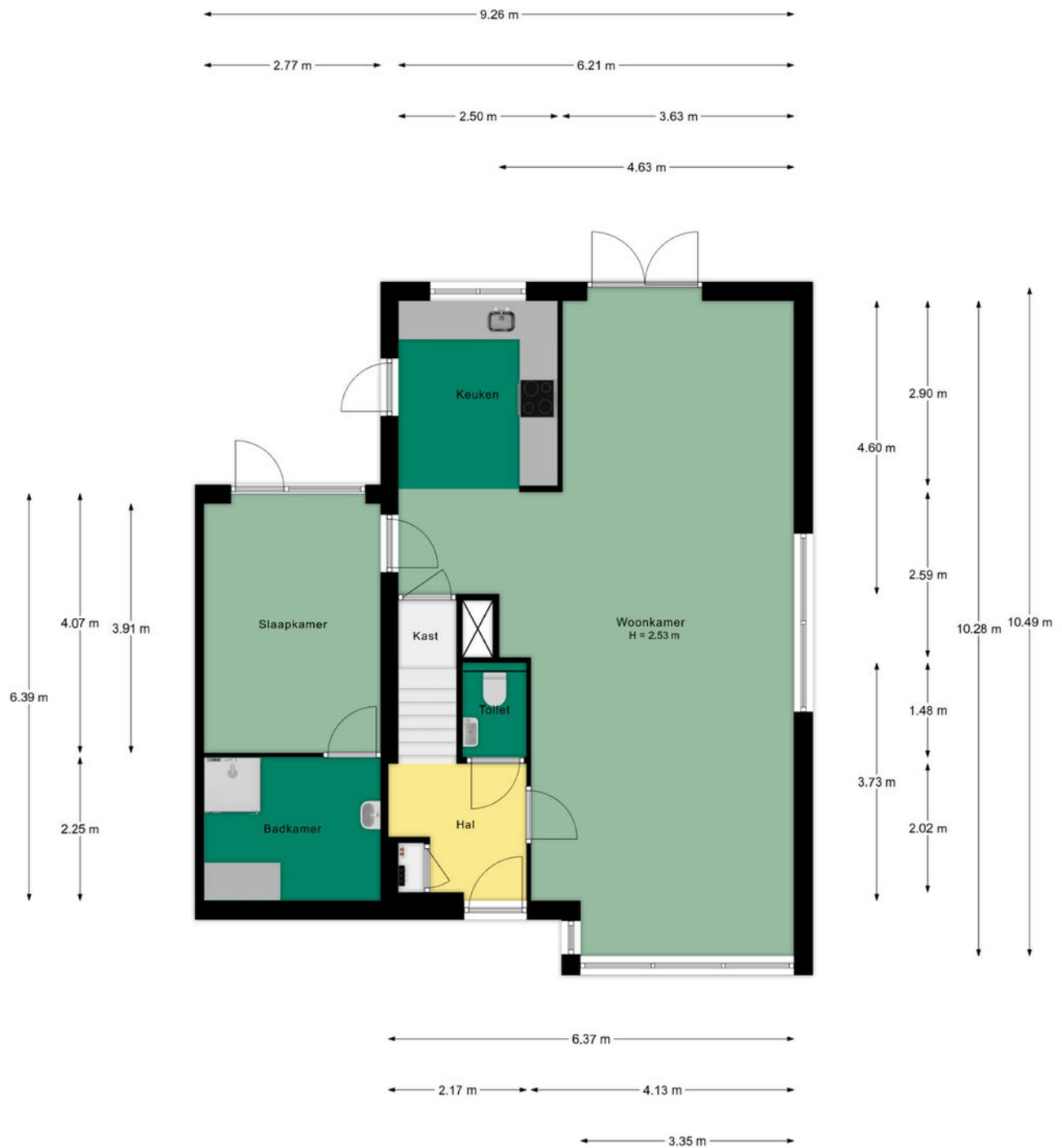






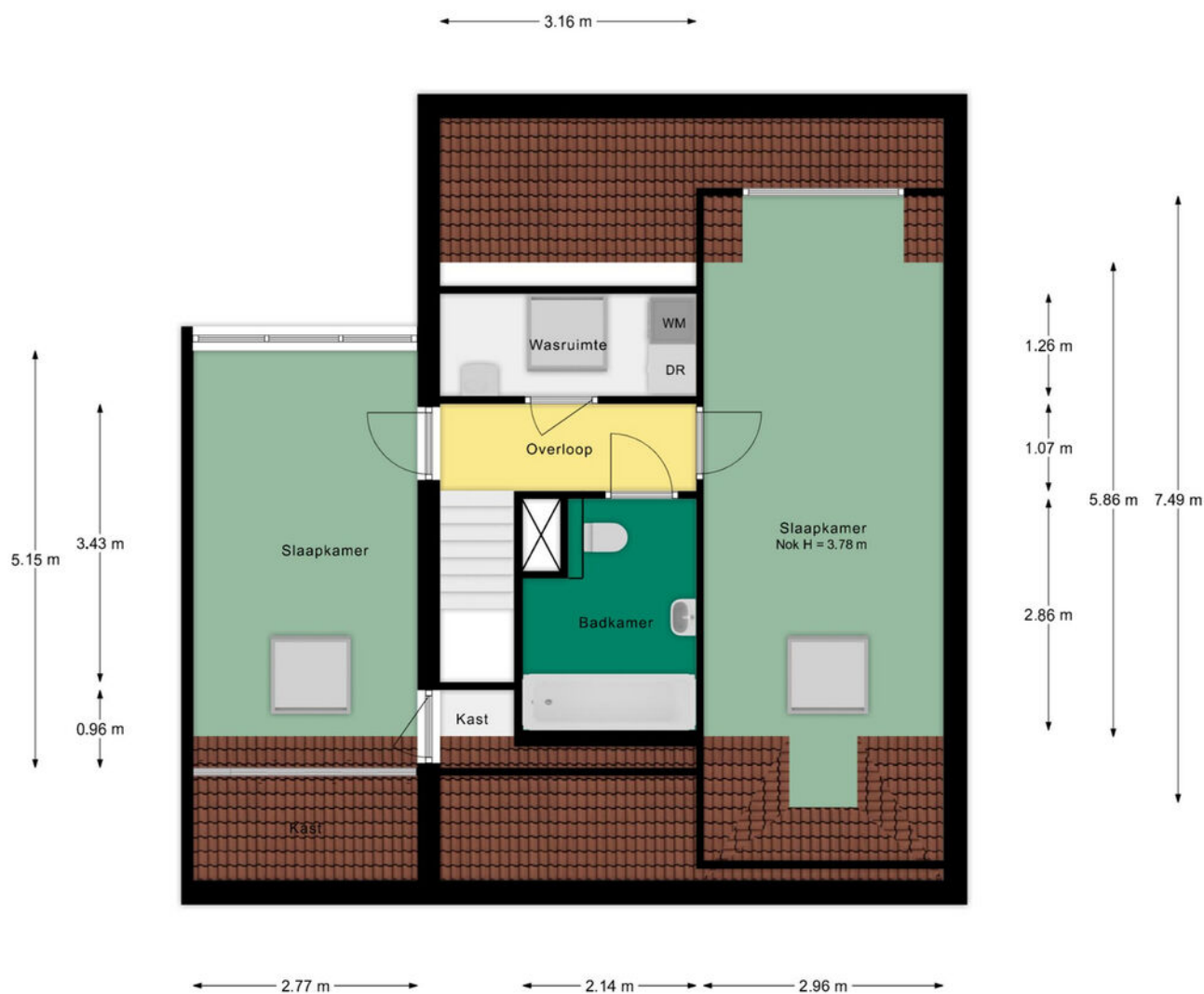


Begane grond



- 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

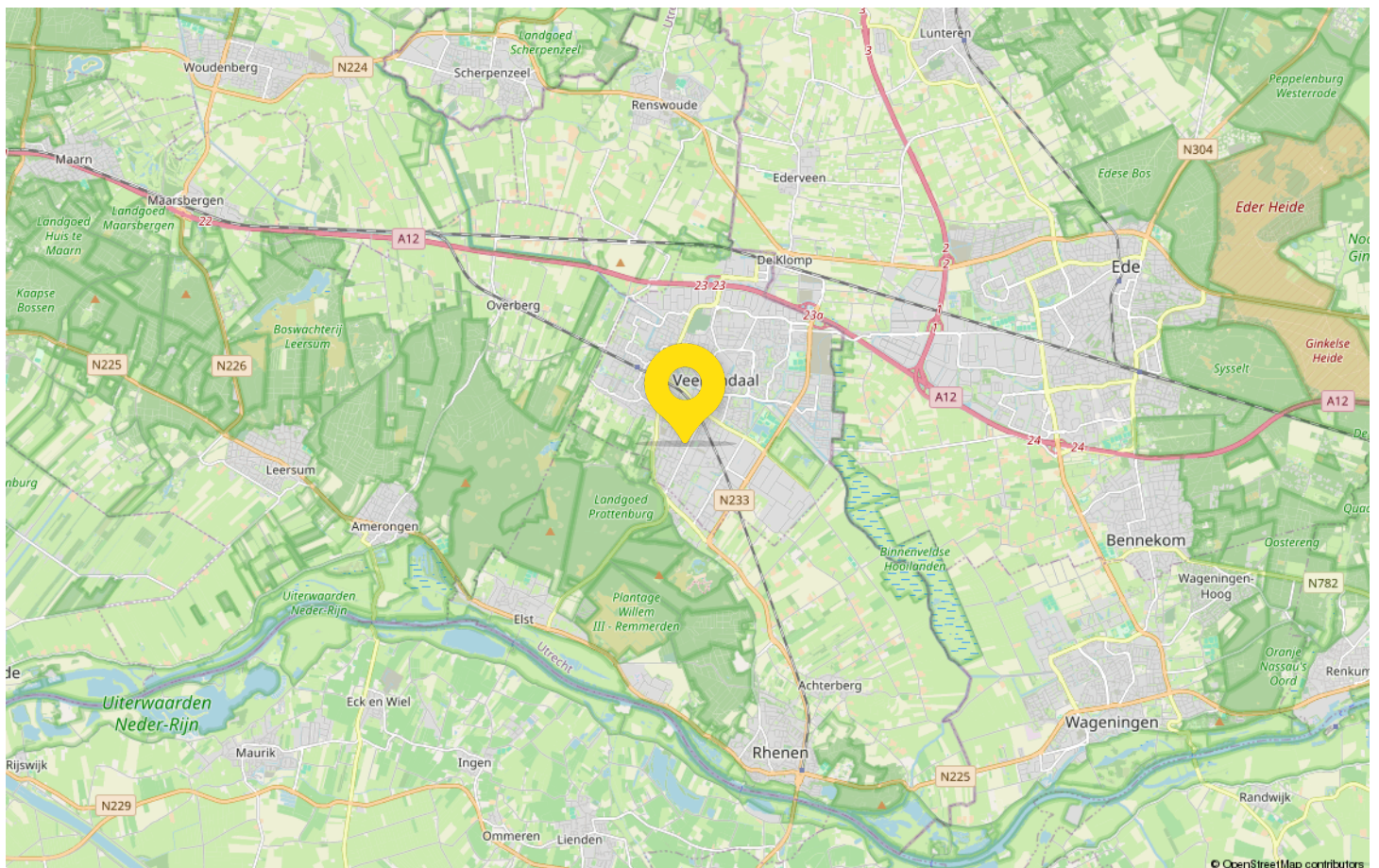
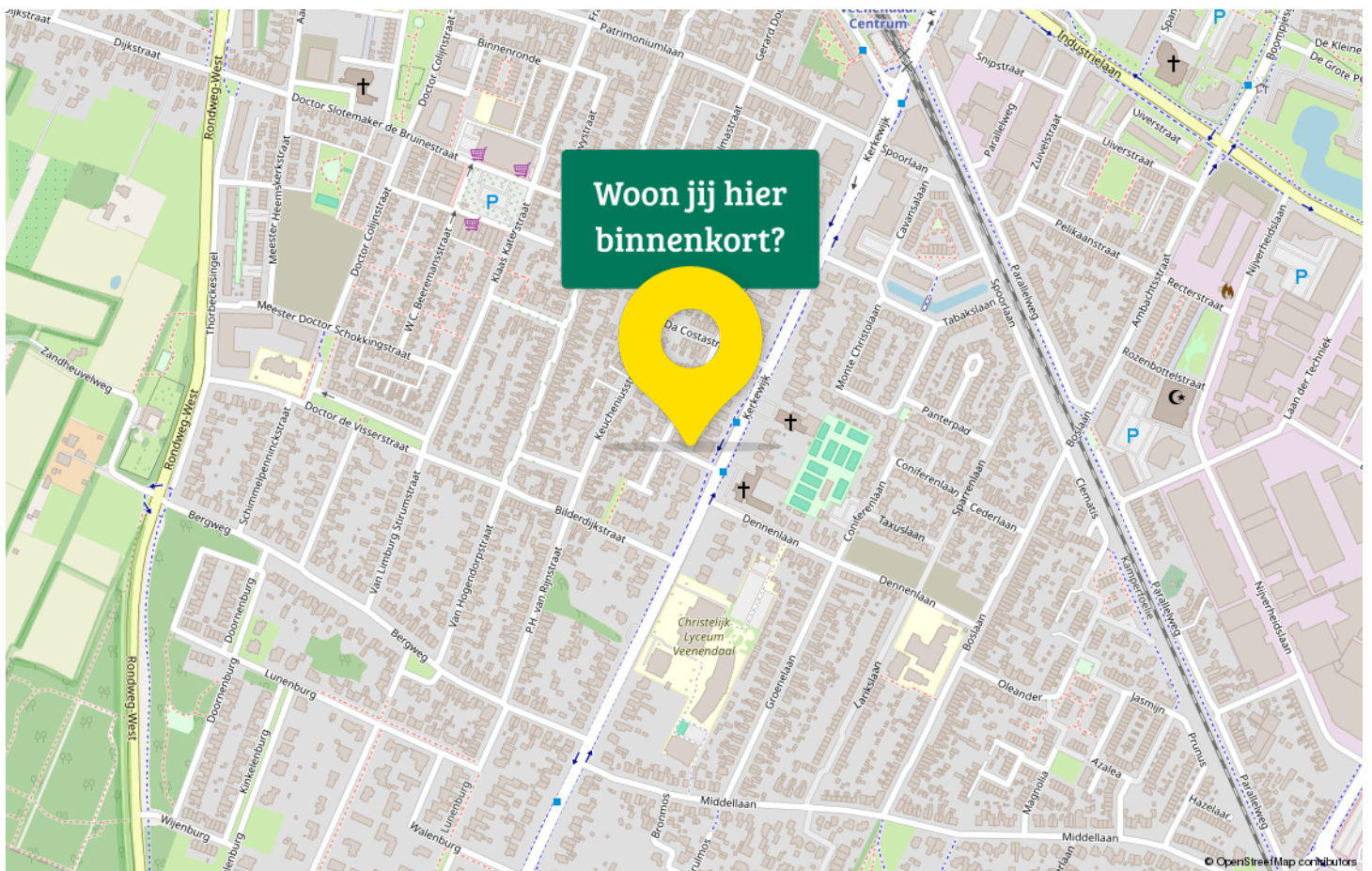


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
25	Perceelnummer	Sectie	B
	Huisnummer	Perceel	8515
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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

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

www.janssensvandijk.nl