

Wordt dit jouw droomhuis?



van Merkensteijngaarde 35

Bunnik



**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!**

**Instapklaar wonen met uitzicht op het
groen, op steenworpafstand van
Utrecht!**

Vraagprijs € 615.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1972
Inhoud	439 m ³
Gebruiksoppervlakte	124 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	31 m ²
Grondoppervlakte	156 m ²
Energie label	C
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamer	4



Omschrijving van de woning

Ben je op zoek naar een instapklare, ruime **TUSSENWONING (ca. 124 m²) met GARAGE, BERGING**, vier slaapkamers én een walk-in-closet in het geliefde Bunnik? Dan is dit jouw kans!

Deze uitstekend onderhouden woning combineert comfort, ruimte en een kindvriendelijke ligging op ideale wijze. Hier woon je aan een groen plantsoen, met volop privacy, rust en alle voorzieningen binnen handbereik.

Waarom jij hier wilt wonen:

- Ruime tussenwoning met ca. 124 m² woonoppervlakte
- Heerlijke lichte woonkamer met erker en zicht op het groen
- Moderne keuken en sanitair – volledig instapklaar
- Vier volwaardige slaapkamers én een eigen walk-in-closet
- Zonnige voor- en achtertuin
- Eigen garage en berging – volop praktische ruimte
- Opvallend veel bergruimte dankzij slimme indeling en maatwerkafwerking
- 12 zonnepanelen voor extra duurzaamheid
- Autovrije, kindvriendelijke straat met speelveld aan de overzijde

De woning is verdeeld over drie verdiepingen en blinkt uit in praktische indeling, slimme oplossingen en sfeer. De huidige eigenaren wonen hier sinds 2001 met veel plezier en hebben met oog voor detail vrijwel alle ruimtes efficiënt benut. Zo is er op meerdere plekken maatwerk gerealiseerd, waaronder kasten onder de schuine kap en inbouwopslag die volledig is afgestemd op de ruimte.

Locatie, locatie, locatie

Je woont hier op loopafstand van het gezellige dorpscentrum van Bunnik, met winkels, scholen, kinderopvang en een gezondheidscentrum binnen handbereik. Bovendien fiets je in korte tijd naar Utrecht of Zeist, het UMC of Universiteitscentrum De Uithof. Ook natuurliefhebbers komen aan hun trekken met landgoederen Rhijnauwen en Amelisweerd in de buurt.

Kortom: een huis waar je zó in kunt, met alles wat je zoekt – én meer!

Begane grond

Je komt binnen in een verzorgd voorportaal met een op maat gemaakte garderobekast. Hier bevindt zich ook de meterkast. Via een deur met grote glazen ruit loop je door naar de hal, waar je de moderne toiletruimte, de trapkast/provisieruimte en de trapopgang naar boven vindt. Het toilet is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje en is tot aan het plafond betegeld. De combinatie van witte wandtegels, donkerbruine accenten achter het toilet en bijpassende donkerbruine plavuizen op de vloer geeft het geheel een eigentijdse uitstraling.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de erker aan de voorzijde en voelt royaal aan. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte op koude dagen. Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken, die in 2019 is vernieuwd en uitgevoerd in een stijlvol, tijdloos ontwerp. De zijdeglans witte fronten combineren prachtig met het lichtgrijs gemêleerde HI-MACS werkblad. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, zwarte designafzuigkap, vaatwasser, spoelbak met close-in-boiler en een op kleur afgestemde glazen spatrand. In de hoge kastenwand vind je een grote koelkast met vriesvak en een combimagnetron. Samen bieden de woonkamer en keuken circa 38 m² aan comfortabel woongenot.

Afwerking begane grond

De begane grond is afgewerkt met sfeervolle paneeldeuren, een onderhoudsvriendelijke PVC-vloer, glad gestuukte wanden in de keuken en spachtelputz op de overige wanden; een combinatie van stijl en praktisch gemak. Daarnaast is de woning zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van een handbediend uitvalschermer.

1e Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers, een luxe badkamer én een verrassende walk-in-closet. Alle slaapkamers zijn recht opgetrokken, prettig van formaat (ca. 12, 10 en 7 m²) en praktisch in te richten. De kleinste kamer is bovendien slim ingericht met een schuifkastenwand en een op maat gemaakt bureau – ideaal als werk-, studie- of logeerkamer.

Omschrijving van de woning

De walk-in-closet is zonder twijfel een van de leuke verrassingen van dit huis. Vanaf de overloop oogt het als een kastenwand, maar achter de schuifdeur gaat zo'n 5 m² aan royale opbergruimte schuil – overzichtelijk en stijlvol ingericht voor je garderobe.

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een houtlook wastafelmeubel met dubbele wastafel en spiegelkast, een inloopdouche met glazen deur en regendouche (plus handdouche), een wandcloset en een elektrische handdoekenradiator. De combinatie van witte en donkerbruine wand- en vloertegels geeft de ruimte een warme, stijlvolle uitstraling. Het plafond met inbouwspots maakt het helemaal af.

Afwerking 1e verdieping

De overloop, slaapkamers en walk-in-closet zijn voorzien van tapijt. Vrijwel alle wanden zijn afgewerkt met sausbear scanbehang en alle ramen hebben horren. In de walk-in-closet en de badkamer zijn LED-inbouwspots aangebracht voor een strakke, moderne afwerking. Daarnaast is de 1e verdieping zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van elektrisch bedienbare uitvalschermen.

2e Verdieping

Op de tweede verdieping vind je een ruime voorzolder, een praktische wasruimte, een grote bergkast én de vierde slaapkamer. De wasruimte is uitgerust met een Velux-dakraam, een op maat gemaakt meubel met wastafel, aansluitingen voor wasmachine en droger én de HR-cv-combiketel (Nefit Trendline HRC 30/CW5 uit 2015). De bergkast biedt volop opbergruimte en herbergt tevens de mechanische ventilatie-unit. Vanaf de voorzolder is bovendien een ruime bergzolder bereikbaar voor extra opslag.

De vierde slaapkamer is heerlijk licht en ruim dankzij de dakkapel en het grote Velux-dakraam. Daarnaast is er een schuifkastenwand en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Afwerking 2e verdieping

De voorzolder, bergkast en vierde slaapkamer zijn voorzien van antracietkleurige tapijttegels, terwijl in de wasruimte plavuizen liggen. Het plafond in de slaapkamer is afgewerkt met LED-inbouwspots en alle ramen zijn voorzien van horren.

Tuin

De achtertuin is keurig aangelegd met een combinatie van onderhoudsvriendelijke bestrating en borders met diverse soorten beplanting. De houten berging is ideaal voor houtopslag en extra bergruimte en ook heb je de beschikking over een buitenkraan. Achterin de tuin staan de stenen berging met aangebouwde garage. De garage is voorzien van een elektrische deur, een wasbak, elektra en een grote bergzolder. Via een pad langs de garage bereik je het achtergelegen parkeerterrein.

Ook de ruime voortuin is met zorg ingericht en voorzien van een buitenkraan en diverse soorten beplanting.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 31m²

Keuken: ca. 7m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m²

Slaapkamer II: ca. 10m²

Slaapkamer III: ca. 7m²

Walk-in-closet: ca. 5m²

Badkamer: ca. 6m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 19m²

Berging: ca. 5m²

Tuin

Garage: ca. 17m²

Berging: ca. 7m²

Omschrijving van de woning

Omgeving

Deze woning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt in het hart van Bunnik, een charmant dorp aan de rand van Utrecht. De Van Merkensteijngaarde is een autovrije straat in een veilige en groene omgeving met een ruime opzet, en daardoor ideaal voor gezinnen.

De woning is gelegen nabij het prachtige Kromme Rijngebied. Winkels, scholen, speelgelegenheden en sportfaciliteiten zoals voetbal, tennis, hockey en de golfbaan zijn allen op korte afstand. Daarnaast is de A12 snel bereikbaar. De bushalte en het NS-station Bunnik zijn op resp. 5 en 10 minuten loopafstand. Op de fiets ben je zo in de oude binnenstad van Utrecht, De Uithof en het UMC. Dichtbij zijn de prachtige wandelgebieden langs de weilanden, de Kromme Rijn en de natuurgebieden Rhijnauwen en Amelisweerd.

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.

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



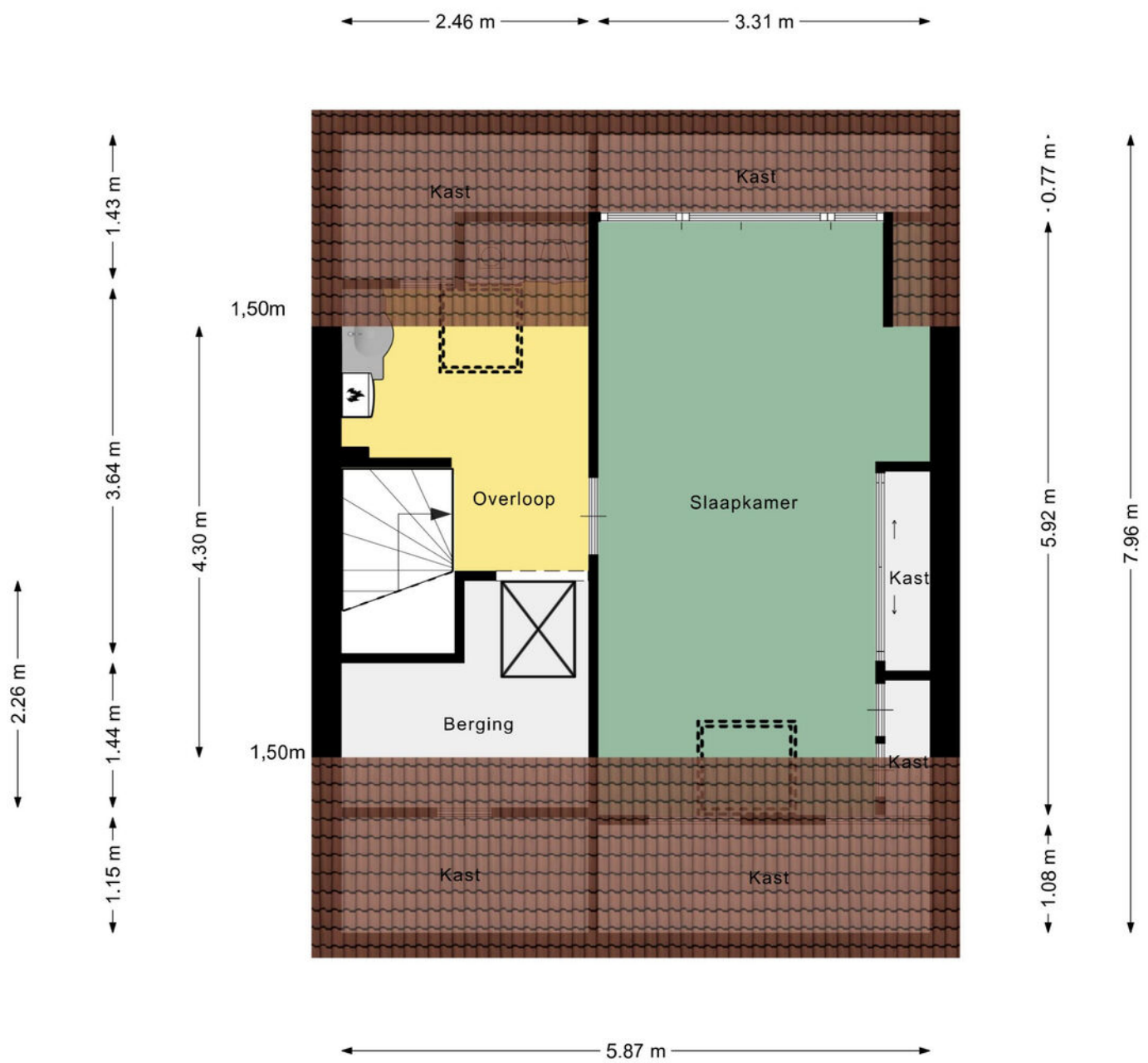
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



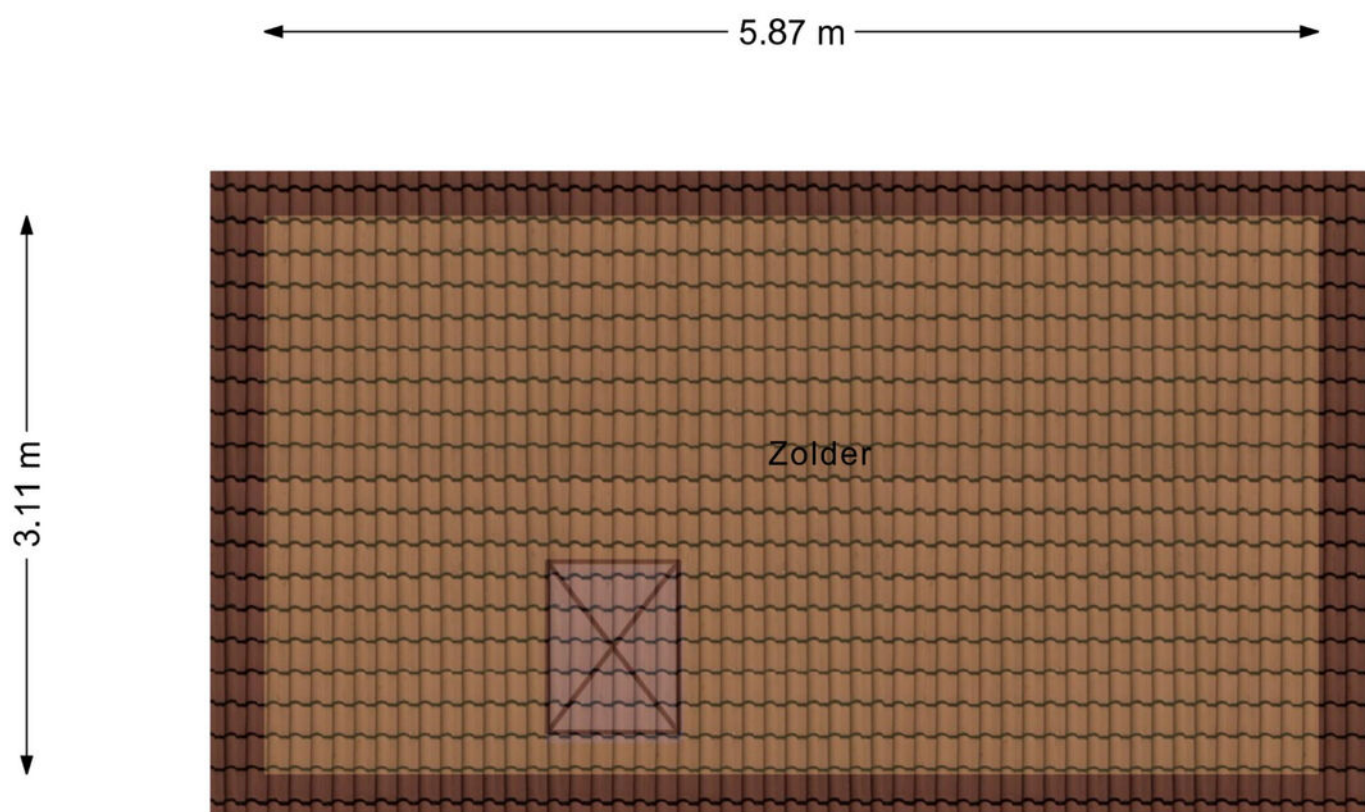
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



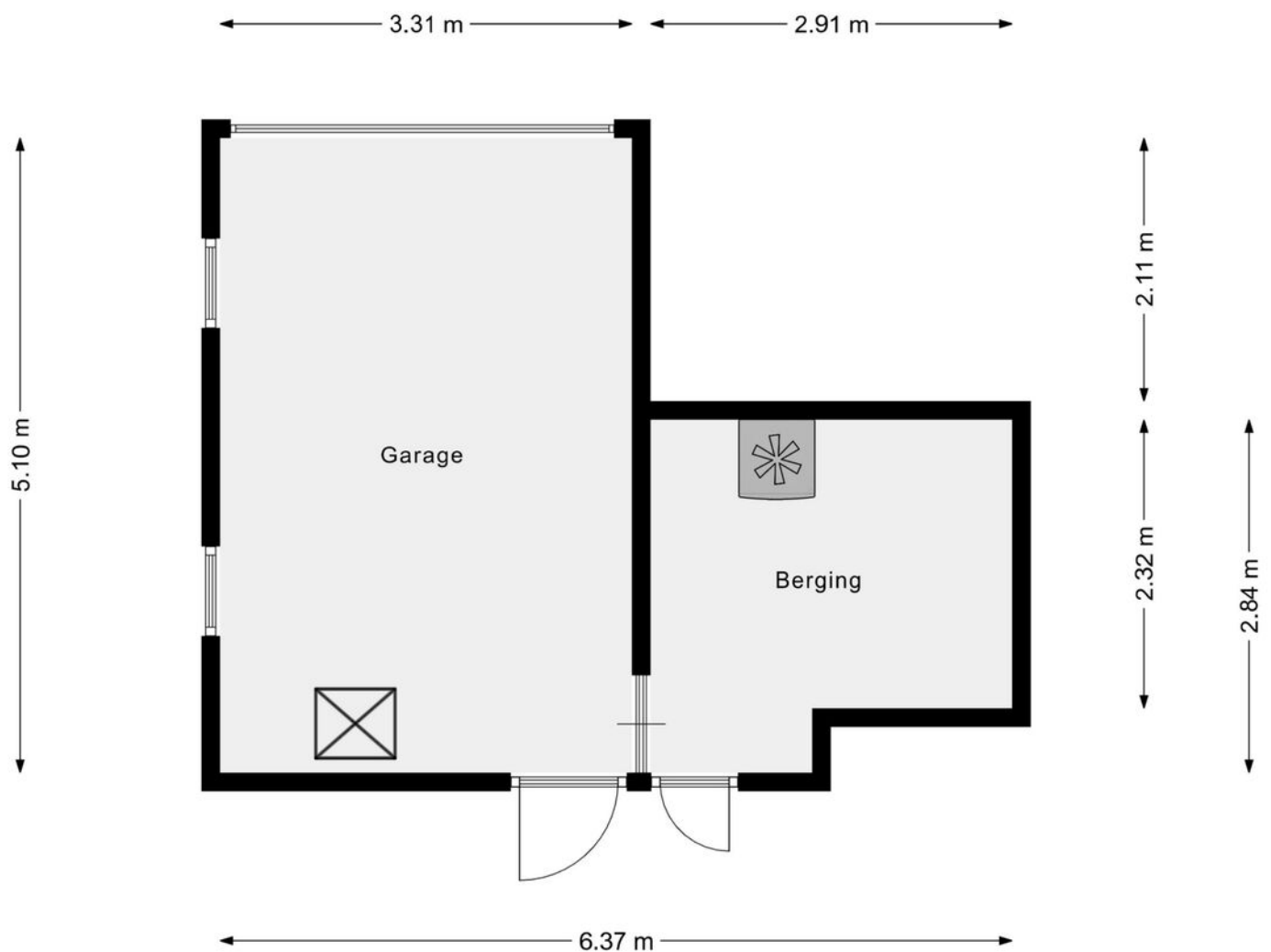
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



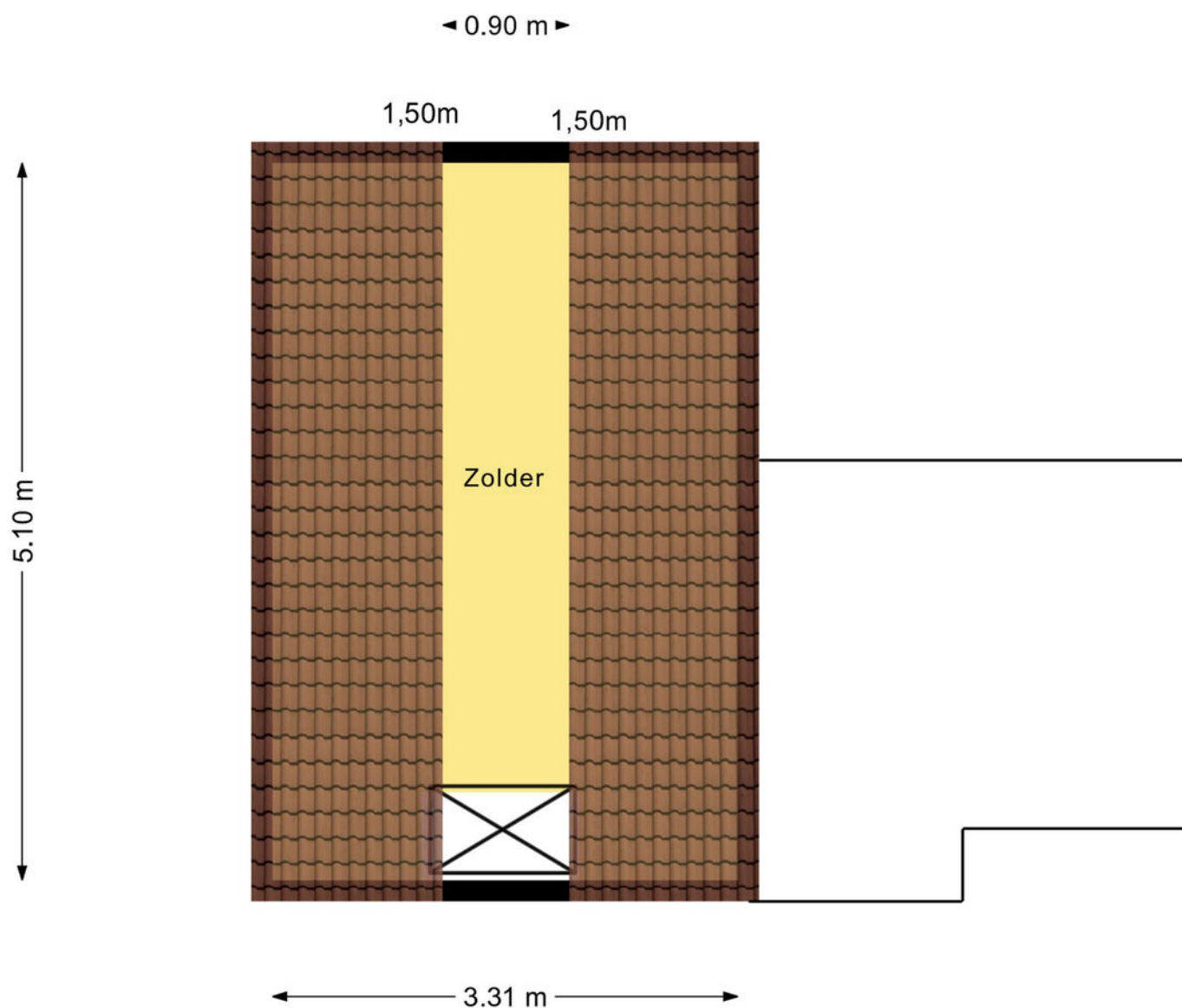
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage en berging



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

Zolder garage



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Merkensteijng 35



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Bunnik

Streek A

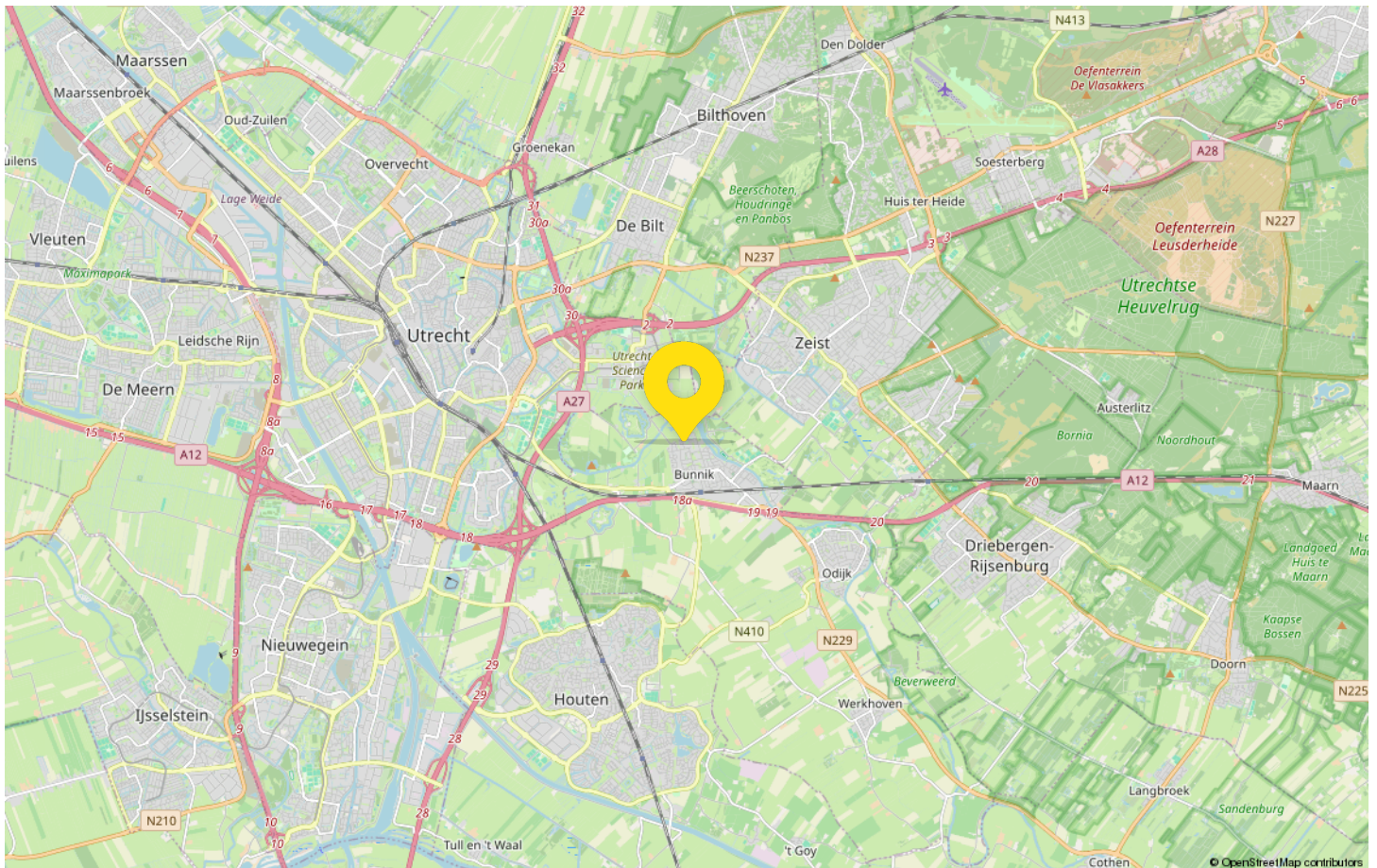
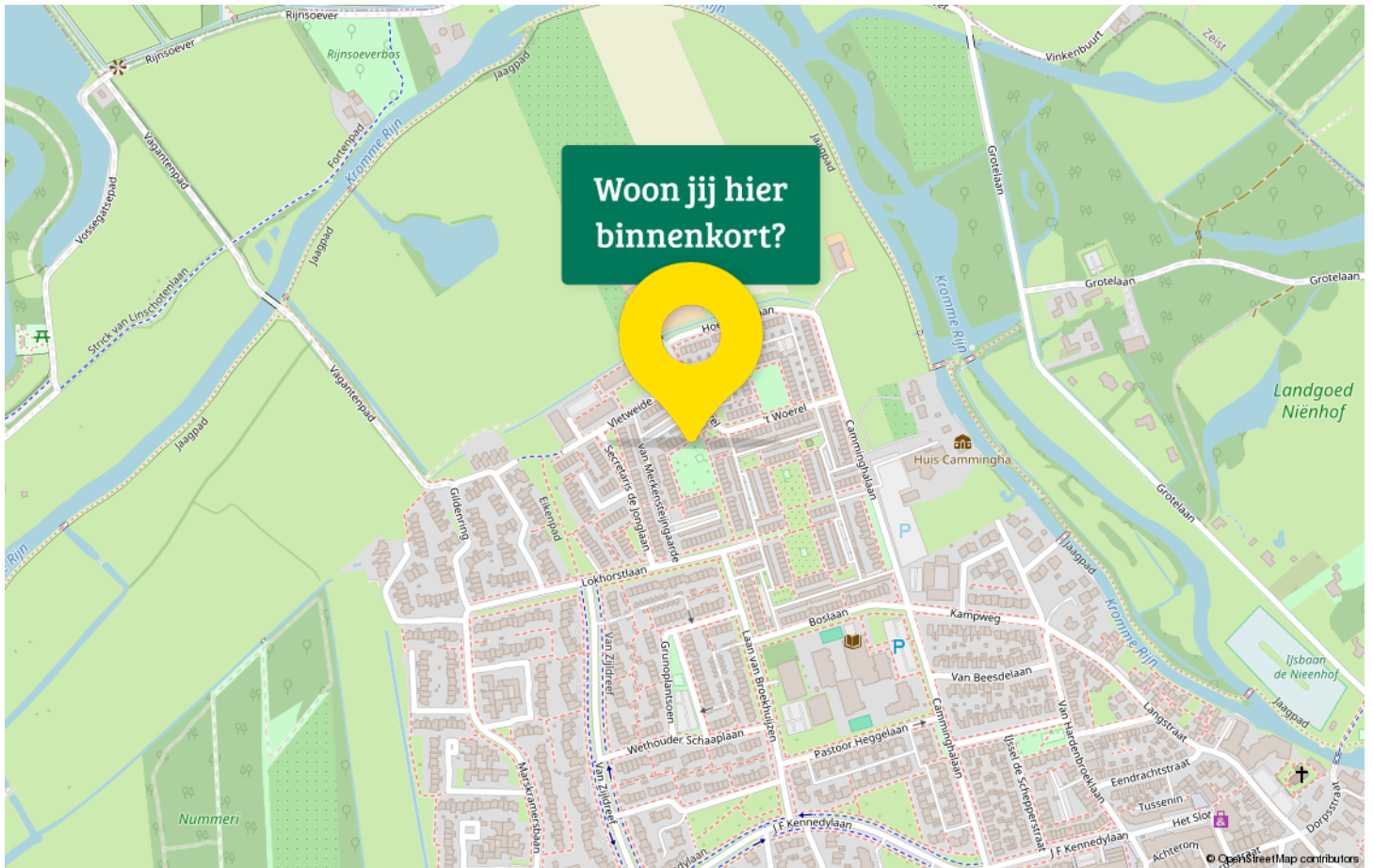
Perceel 3934

kadaster



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

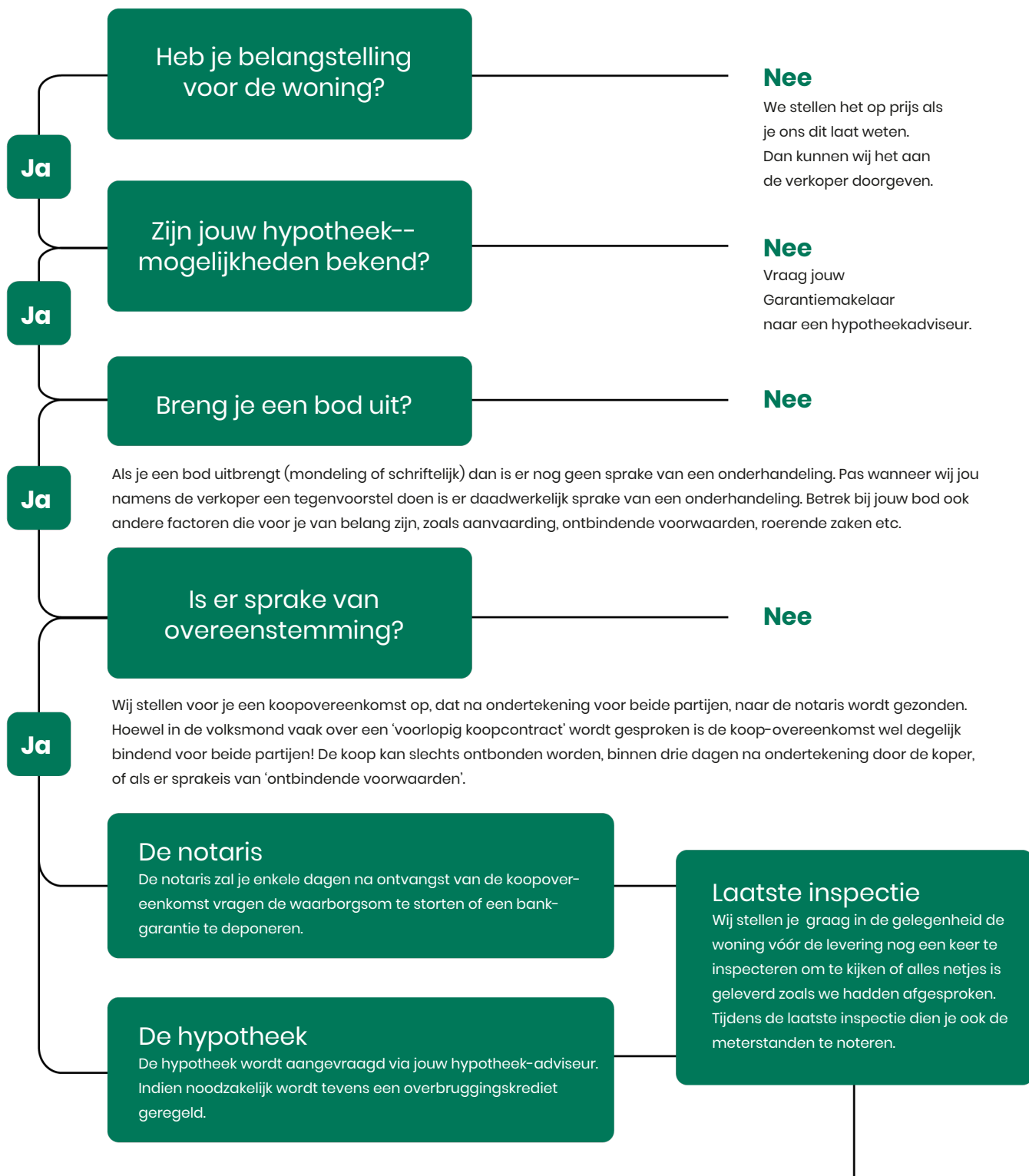
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl