

Wordt dit jouw droomhuis?



P.H. van Rijnstraat 40

Veenendaal



**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!**

**Jaren '30 woning met energielabel A;
karakter, comfort en een royale tuin in
Veenendaal-Zuid!**

Vraagprijs € 628.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Twee onder een kapwoning

Bouwjaar

1938

Inhoud

489m³

Gebruiksoppervlakte

136m²

Overige inpandige ruimte

2m²

Gebouwgebonden buitenruimte

6m²

Externe buitenruimte

8m²

Perceeloppervlakte

322 m²

Tuinligging

Noordwest

Energie label

A

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

4



Omschrijving van de woning

Ben jij op zoek naar een sfeervolle jaren '30 woning met verrassend veel ruimte, een royale tuin van maar liefst 25 meter diep, een gezellige veranda én een eigen kantoor-/praktijkruimte? Dan is deze **UITGEBOUWDE 2-ONDER-1-KAP WONING** precies wat je zoekt!

De woning ligt in een geliefde, groene straat in Veenendaal-Zuid: een fijne buurt met alles binnen handbereik. Op loopafstand bevinden zich scholen, het NS-station Veenendaal-Centrum, het buurtwinkelcentrum aan het Dr. Sl. de Bruïneplein én het levendige winkelhart van Veenendaal. Daarbij ben je ook zó op de uitvalswegen richting de A12. Rustig wonen met alle voorzieningen binnen bereik: dat is hier de standaard.

Wat maakt deze woning uniek?

- Veel karakteristieke details en daardoor veel sfeer;
- Een ruime, lichte woonkamer-en-suite met erker en balkenplafond;
- Een ruime woonkeuken met openslaande tuindeuren;
- 4 ruime slaapkamers;
- Een diepe, zonnige achtertuin met gezellige veranda;
- 14 zonnepanelen;
- Een jaren '30 woning met een label A.

Sinds de huidige bewoners in deze prachtige woning kwamen wonen, zijn er veel vernieuwingen en verbeteringen doorgevoerd, zoals:

- Badkamer verplaatst en vernieuwd (2018);
- HR-cv-combiketel vernieuwd (december 2019);
- Spouwmuurisolatie aangebracht (2022);
- Gevels gereinigd en geïmpregneerd (2022);
- Buitenschilderwerk uitgevoerd (2022);
- Dakkapellen geplaatst (2022);
- Dakisolatie aangebracht (2022);
- 14 PV-panelen geplaatst (2022);
- Airconditioning geplaatst (2022).

Een huis dat sfeer, comfort en duurzaamheid moeiteloos combineert – en waar je zó in kunt! Maak snel een afspraak en kom ervaren wat dit heerlijke (t)huis te bieden heeft.

Begane grond

Via de oprit kom je bij de voordeur, die zich in de zijgevel bevindt. Al bij binnenkomst in de hal wordt de toon gezet: stijlvolle details zoals de klassieke trap met sierspijlen en loper, de halfronde deur met glas-in-lood naar de woonkamer én een kleurrijke glas-in-looddeur naar de keuken stralen direct charme uit.

Vanuit de entreehal krijg je toegang tot de trap-/meterkast en kelder, de toiletruimte, de woonkeuken en de woonkamer. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset; de wanden zijn deels betegeld met witte wandtegels en deels voorzien van glad stucwerk.

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een heerlijke woonkeuken is ontstaan met een grote lichtstraat en openslaande deuren naar de tuin. In de achter- en zijgevel heb je nog eens extra lichtinval door de glas-in-loodramen. De L-vormige inbouwkeuken is voorzien van witte fronten en een in grijs/beige-tinten gemêleerd natuurstenen aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast, vaatwasser, gaskookplaat, schouw met afzuigkap (defect), spoelbak en oven. Een ruime vaste kast zorgt voor nog eens extra opbergruimte.

De woonkamer en woonkeuken worden van elkaar gescheiden door fraaie glas-in-lood schuifdeuren. De sfeervolle woonkamer is voorzien van een erker, glas-in-loodraam, balkenplafond en massief eiken vloerdelen.

Afwerking begane grond

De wanden op de begane grond zijn afgewerkt met glad stucwerk. In de hal ligt een Carrara-marmeren vloer en in de woonkeuken ligt een Negro Marquina-marmeren vloer. In de toiletruimte ligt een combinatie van beide marmersoorten in blokmotief. De woonkamer is voorzien van massief eiken vloerdelen.

1e verdieping

Aan de overloop grenzen 2 ruime slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast en de grootste slaapkamer is daarnaast nog voorzien van een schuifkastenwand en een deur naar het balkon.

De badkamer is voorzien van een handdoekenradiator, wastafelmeubel, ligbad, wandcloset en een douche met dubbele glazen deur en regen- en handdouche. De douchehoek is geheel betegeld met witte wandtegels en de andere wanden tot halverwege. De bovenste helft is voorzien van glad stucwerk. De vloer is voorzien van decortegels met vloerverwarming.

Afwerking 1e verdieping

De overloop en 2 slaapkamers zijn voorzien van een PVC vloer en de wanden zijn afgewerkt met glad stucwerk. Beide slaapkamers zijn gedeeltelijk voorzien van lambrisering.

2e verdieping

In 2022 is de zolder aanzienlijk vergroot door het plaatsen van een (kunststof) dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor is er hier ruimte ontstaan voor een voorzolder en 2 ruime slaapkamers. De voorzolder is voorzien van op maat gemaakte kastruimte, waarachter zich ook de HR-CV-combiketel bevindt (Remeha Tzerra Ace cw5 uit 2019). Beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning en inbouwspots.

Afwerking 2e verdieping

Op deze verdieping ligt een laminaatvloer en zijn de wanden afgewerkt met scanbehang.

Tuin

Wat een heerlijke plek is deze tuin! Met een diepte van 25 meter en een situering op het noordwesten kun je op zonnige dagen altijd wel ergens een plekje in zon of schaduw kiezen.

Vanuit de woonkeuken loop je via de openslaande deuren zo het grote terras op. Hiervandaan kun je via een brede poortdeur naar de oprit en ook de kantoor-/ praktijkruimte is vanaf het terras toegankelijk. Deze is voorzien van een elektrische radiator, aansluitingen voor de wasmachine en droger en een ruime bergzolder met een omvormer voor de PV-panelen.

Aansluitend aan het terras volgt er een rozenpergola met vervolgens een groot gazon. Aan weerszijden van het gazon worden de zwarte schuttingdelen opgefleurd door borders met diverse soorten beplanting. Een pad met sierbestrating leidt je naar het achterste gedeelte van de tuin, waar over nagenoeg de gehele breedte van het perceel een sfeervolle veranda staat. Hier is het ook op minder zonnige of juist op warme dagen heerlijk toeven! De ruime berging is geïntegreerd in de veranda en de openslaande deuren met roedeverdeling en het oranje pannendak geven een mooie uitstraling aan dit bijgebouw.

Aan de voorzijde van de woning heb je de beschikking over een eigen oprit en een voortuin met een U-vormige haag, gazon en een boom. en bestrating, split en beplanting.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 27m²

Woonkeuken: ca. 19m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 15m²

Slaapkamer II: ca. 12m²

Badkamer: ca. 6m²

Balkon: ca. 6m²

2e Verdieping

Slaapkamer III: ca. 10m²

Slaapkamer IV: ca. 10m²

Tuin

Kantoor-/praktijkruimte: ca. 10m²

Veranda: ca. 21m²

Berging: ca. 8m²

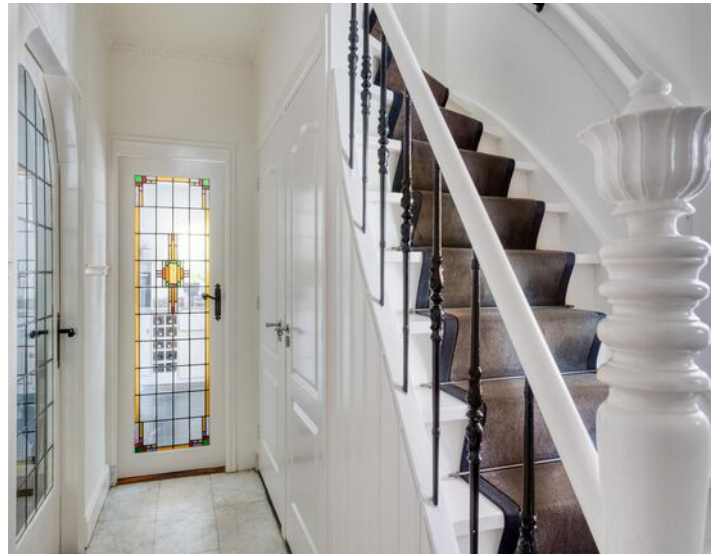
Omgeving

De P.H. van Rijnstraat is een van die straten waar het nog écht fijn wonen is. Rustig en lommerrijk, met een gevarieerd straatbeeld van karakteristieke woningen en volwassen groen. Kinderen spelen hier nog op straat, burens maken een praatje bij de voordeur; en toch zit je hier verrassend centraal.

Op loopafstand vind je onder andere scholen, het NS-station Veenendaal-Centrum en het winkelcentrum met een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken en horeca. Ook het charmante buurtwinkelcentrum Dr. Sl. de Bruïneplein ligt om de hoek; ideaal voor de dagelijkse boodschappen.

Groenliefhebbers komen hier eveneens aan hun trekken: op korte afstand liggen natuurgebied Kwintelooyen en het Prattenburgse bos. Of je nu houdt van wandelen, fietsen of gewoon een frisse neus halen: je bent er zó.

En met de nabijheid van uitvalswegen richting de A12 en A15 ben je binnen no-time in steden als Utrecht, Arnhem en Nijmegen. Kortom: een plek waar bereikbaarheid en rust hand in hand gaan.



















Indeling



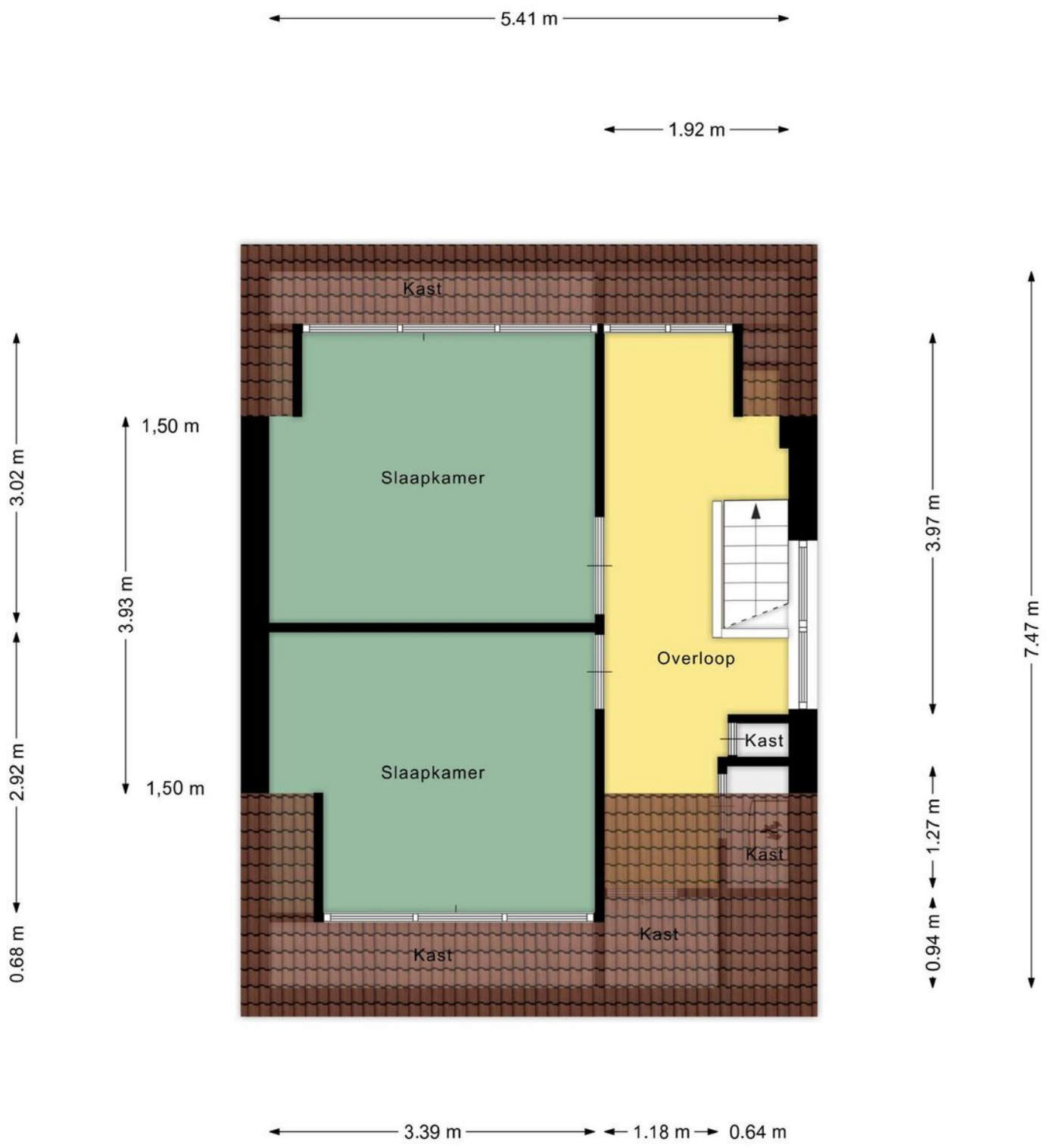
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



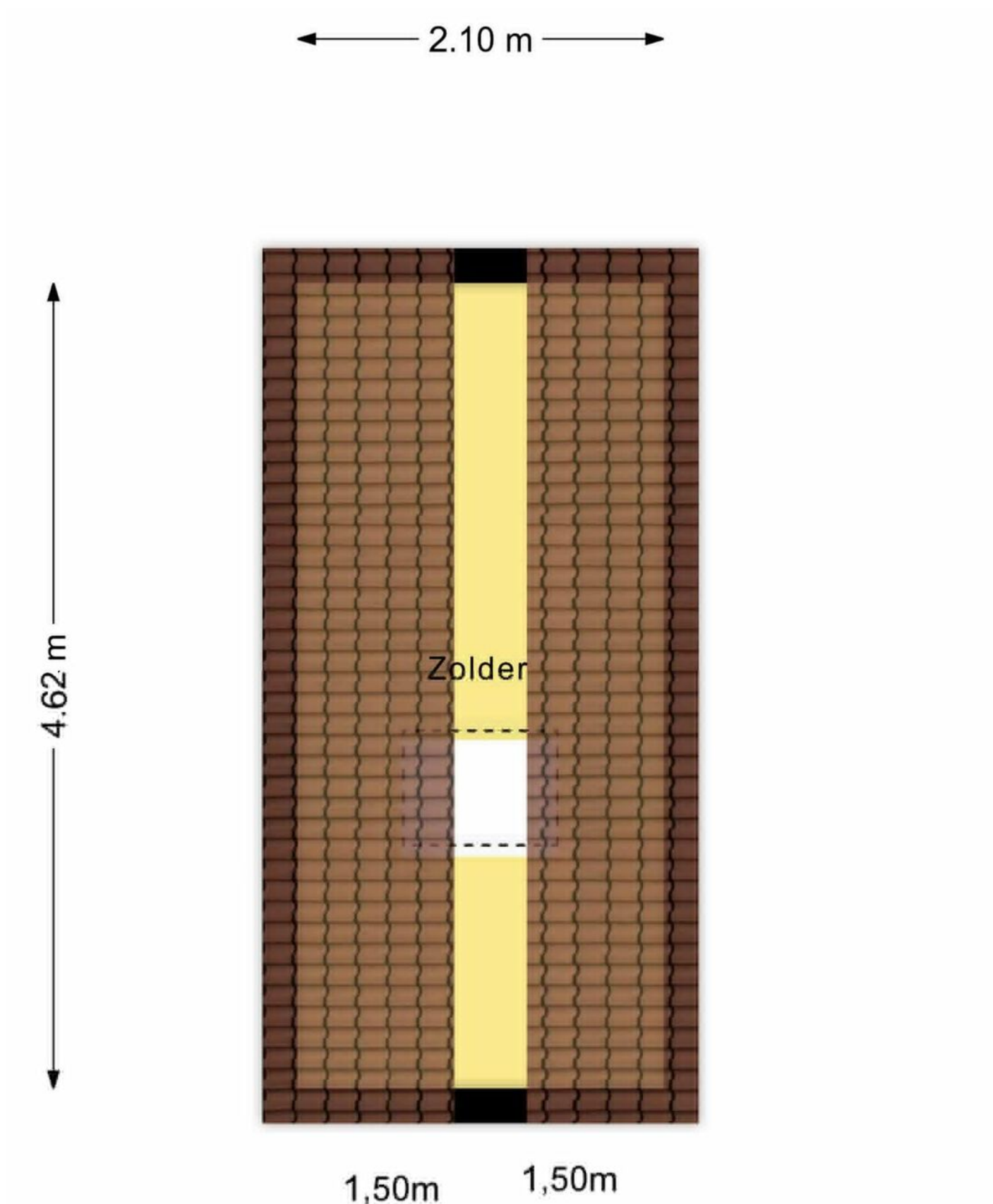
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



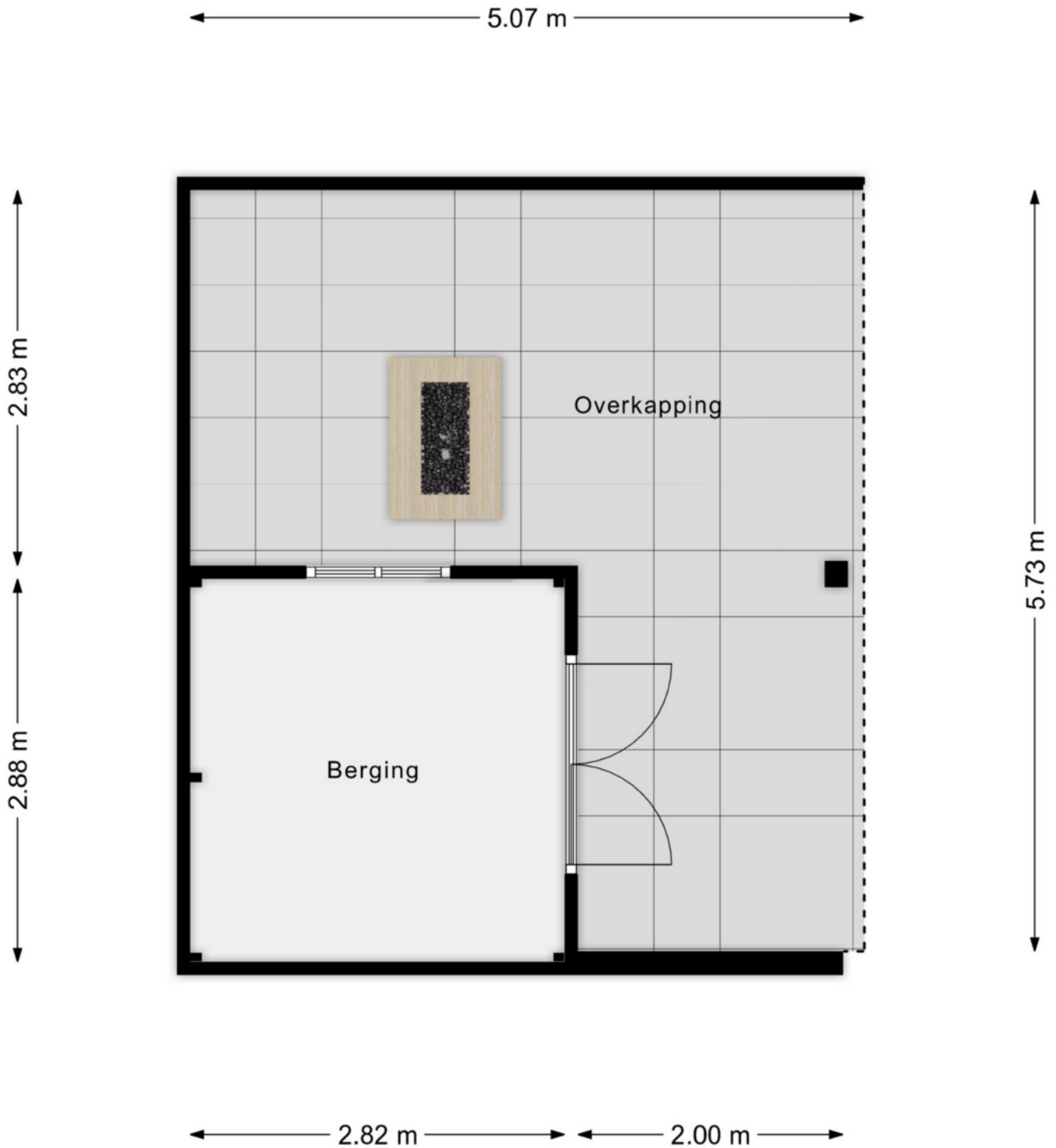
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



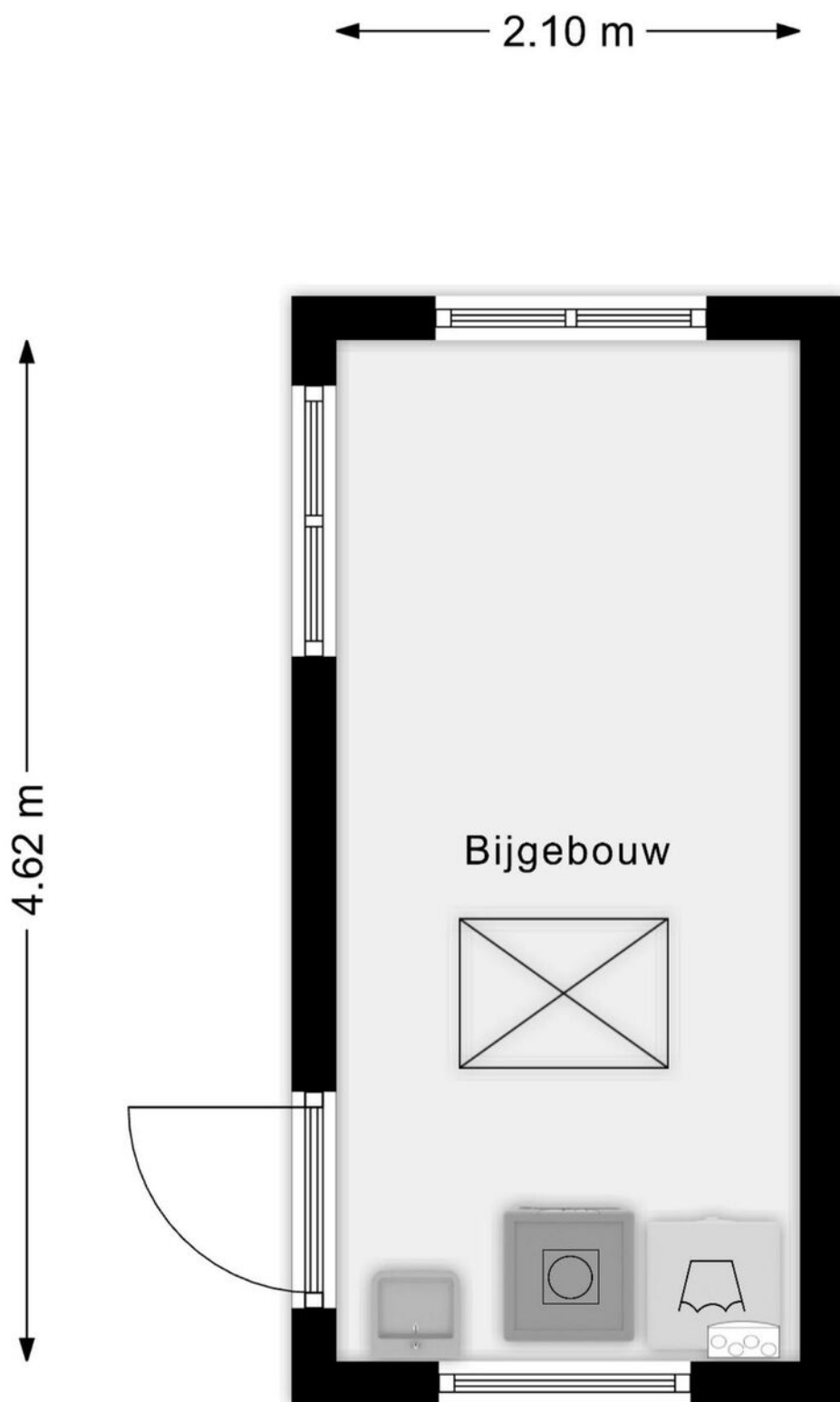
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging en veranda



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

Bijgebouw



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

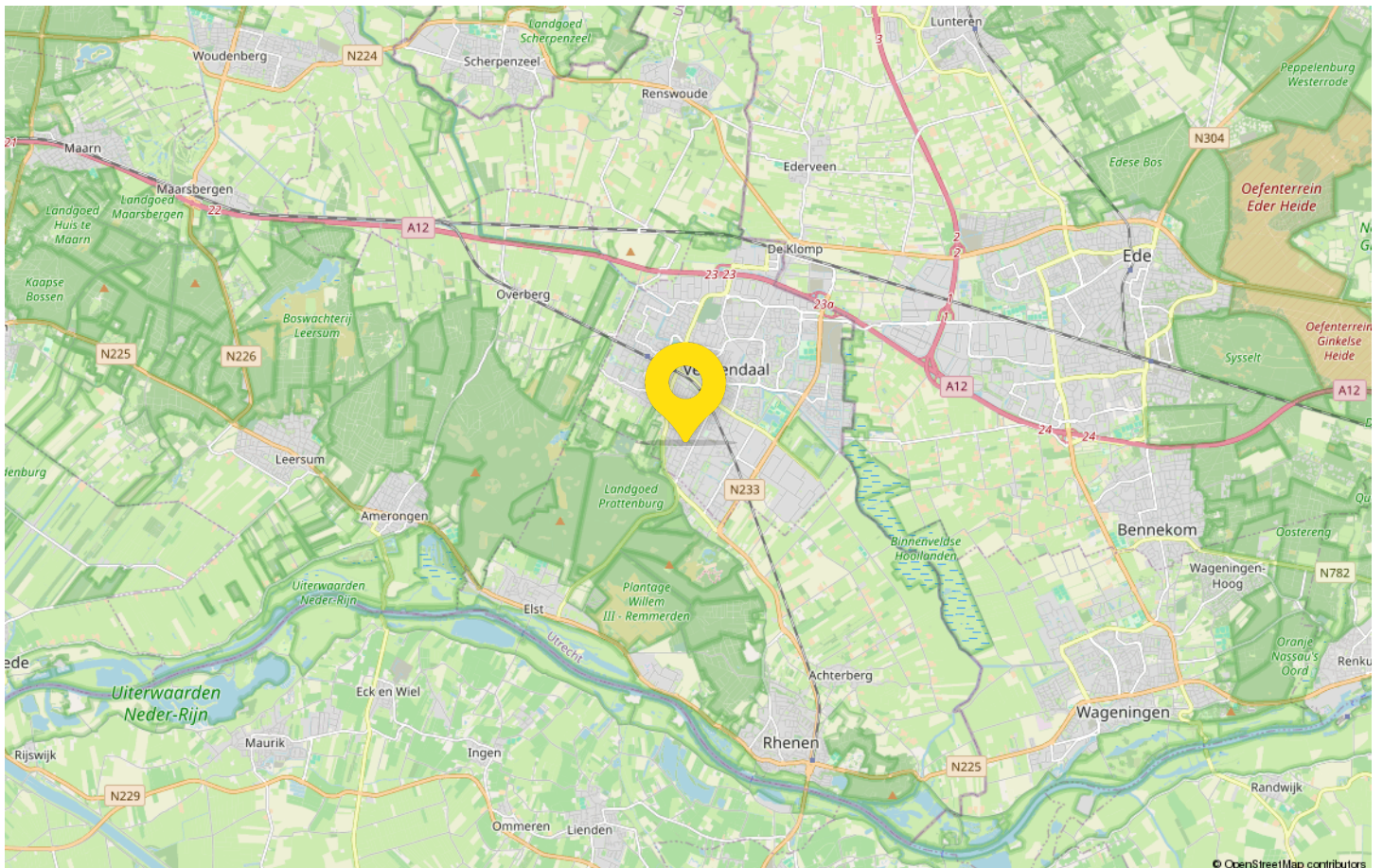
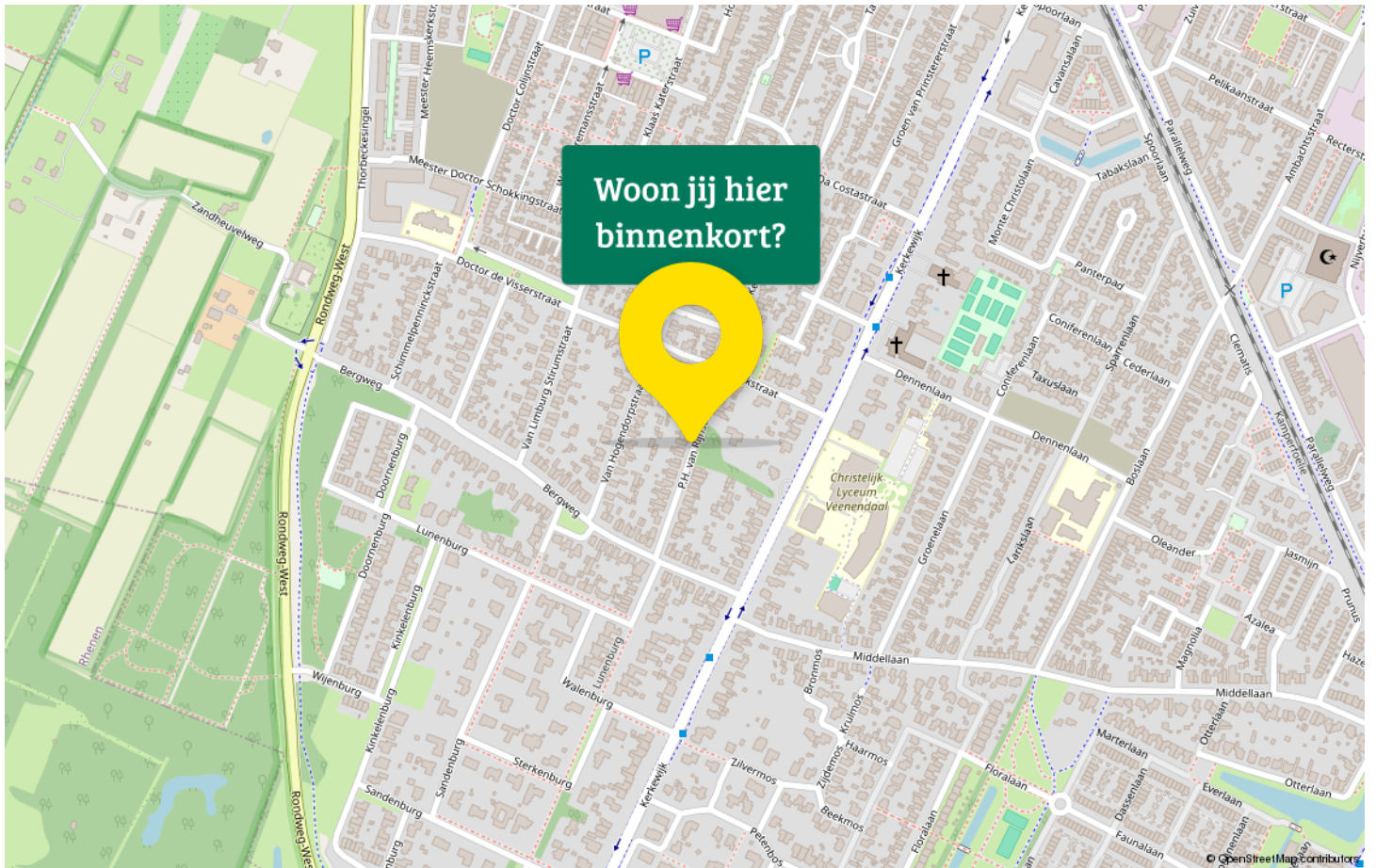
Uw referentie: P.H van Rijnstraat40



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Veenendaal Sectie B Perceel 3892	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.

[illegible]

Aantekeningen

[illegible]

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