

Wordt dit jouw droomhuis?



Meurshof 34

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!**

**Een instapklare gezinswoning met alle
voorzieningen binnen handbereik!**

Vraagprijs € 489.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Tussenwoning

Bouwjaar

2011

Inhoud

400 m³

Gebruiksoppervlakte

114 m²

Externe bergruimte

6 m²

Perceeloppervlakte

108 m²

Tuinligging

West

Energie label

A+

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3



Omschrijving van de woning

In een rustig en kindvriendelijk hofje in Veenendaal-Oost staat deze keurig afgewerkte **TUSSENWONING**, klaar om nieuwe bewoners te verwelkomen. Hier woon je in een fijne buurt waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en het wijkwinkelcentrum Buurtstede – met onder andere een Lidl en Albert Heijn – op loopafstand ligt.

De woning is instapklaar en voorzien van een complete inbouwkeuken, een moderne badkamer en drie slaapkamers. Dankzij vloerverwarming en -koeling op zowel de begane grond als de eerste verdieping is het binnenklimaat het hele jaar door aangenaam. Bovendien biedt de zolder ruimte voor het realiseren van één of twee extra kamers, helemaal naar eigen wens.

De achtertuin ligt op het westen en is sfeervol aangelegd – perfect om te ontspannen in de middag- en avondzon.

Kortom, een comfortabele en complete woning op een fijne plek. Kom gerust een kijkje nemen, wie weet wordt dit jouw nieuwe (t)huis!

Begane grond

Via de voordeur in de speelse voorgevel loop je de entreehal binnen, waar je de toiletruimte, meterkast en trapopgang vindt. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is betegeld met witte wandtegels; de wand achter het toilet en de vloer zijn betegeld met bruin/grijs gemêleerde tegels.

Vanuit de hal krijg je toegang tot de tuingerichte woonkamer; deze is voorzien van een praktische trapkast en een schuifpui naar de tuin. In de gedeeltelijk open keuken is een nette L-vormige inbouwkeuken opgesteld met crèmekleurige fronten en een antracietkleurig gemêleerd composiet aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een inductiekookplaat, schouwwasemkap, spoelbak, vaatwasser, koelkast en een combimagnetron.

Afwerking

De begane grond is voorzien van een bruin/grijs gemêleerde plavuizenvloer en vloerverwarming en -koeling. De wanden in de hal zijn afgewerkt met een lichte, sausbare structuur en de wanden in de woonkamer/keuken zijn voorzien van behang.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van 13m², 11m² en 6m² en zijn door de rechte wanden praktisch in te richten. De nette en complete badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een spiegelkast, wandcloset, handdoekenradiator, ligbad en een douche met glazen deur en scheidingswand. De badkamer is betegeld met witte wandtegels; de wand achter het toilet, het plateau bij het bad en de vloer zijn betegeld met bruine tegels.

Afwerking 1e verdieping

De 1e verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer en vloerverwarming en -koeling. De wanden in de grootste en kleinste slaapkamer zijn afgewerkt met behang en de wanden in de middelste slaapkamer van een lichte, sausbare structuur.

2e Verdieping

De royale zolderverdieping is voorzien van bergruimte achter knieschotten, een Velux-dakraam, een radiator en een aansluiting voor de wasmachine. Ook staat hier de mechanische ventilatie-eenheid opgesteld. Deze ruimte leent zich uitstekend voor het realiseren van 1 of 2 extra (slaap)kamers.

Afwerking 2e Verdieping

De 2e verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer.

Tuin

De achtertuin is met een ligging op het westen een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten. Grotendeels ingericht met sierbestrating, biedt de tuin volop mogelijkheden om verschillende gezellige zithoeken te creëren. Bij de achtergevel zorgt elektrische zonwering voor aangename schaduw, zowel op het terras als in de woonkamer. De borders met diverse soorten beplanting en de pergola met blauwe regen geven de tuin een fraaie, groene uitstraling. Achterin staat een houten berging en via een poortdeur is er directe toegang tot de achtergelegen brandgang.

Daarnaast zijn alle woningen in dit hofje vanaf de bouw voorzien van een charmante betonnen plantenbak en een bankje bij de voorgevel, wat bijdraagt aan de prettige uitstraling van de straat.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & keuken: ca. 34m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 13m²

Slaapkamer II: ca. 11m²

Slaapkamer III: ca. 6m²

Badkamer: ca. 7m²

2e Verdieping

Zolderverdieping: ca. 25m²

Tuin

Berging: ca. 6m²

Omgeving

Deze keurig onderhouden tussenwoning is gelegen aan een rustig en kindvriendelijk hofje, op een mooie locatie in de geliefde nieuwbouwwijk Veenendaal-Oost. In de directe omgeving zijn voldoende openbare parkeervoorzieningen en kinderspeelgelegenheden gecreëerd, maar ook voor basisscholen, kinderopvanglocaties, sportaccommodaties en de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver te gaan. In wijkwinkelcentrum Buurtstede vind je de Albert Heijn, Lidl, Kruidvat, Roelofsen Bloemen, Vivant, AML Kappers en cafetaria Foodmaster. Via de nabijgelegen Rondweg-Oost ben je niet alleen binnen mum van tijd in het gezellige winkelcentrum van Veenendaal, maar ook op de autosnelwegen A12, A30 of A15!

Let op!

Deze woning zal door de verkoper alleen worden verkocht aan een natuurlijk persoon die de woning zelf gaat bewonen. Koper mag de woning niet binnen 12 maanden na de eigendomsoverdracht verkopen, op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de verkoper ad € 10.000,00.

Projectnotaris

Olenz notarissen te Veenendaal.

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.













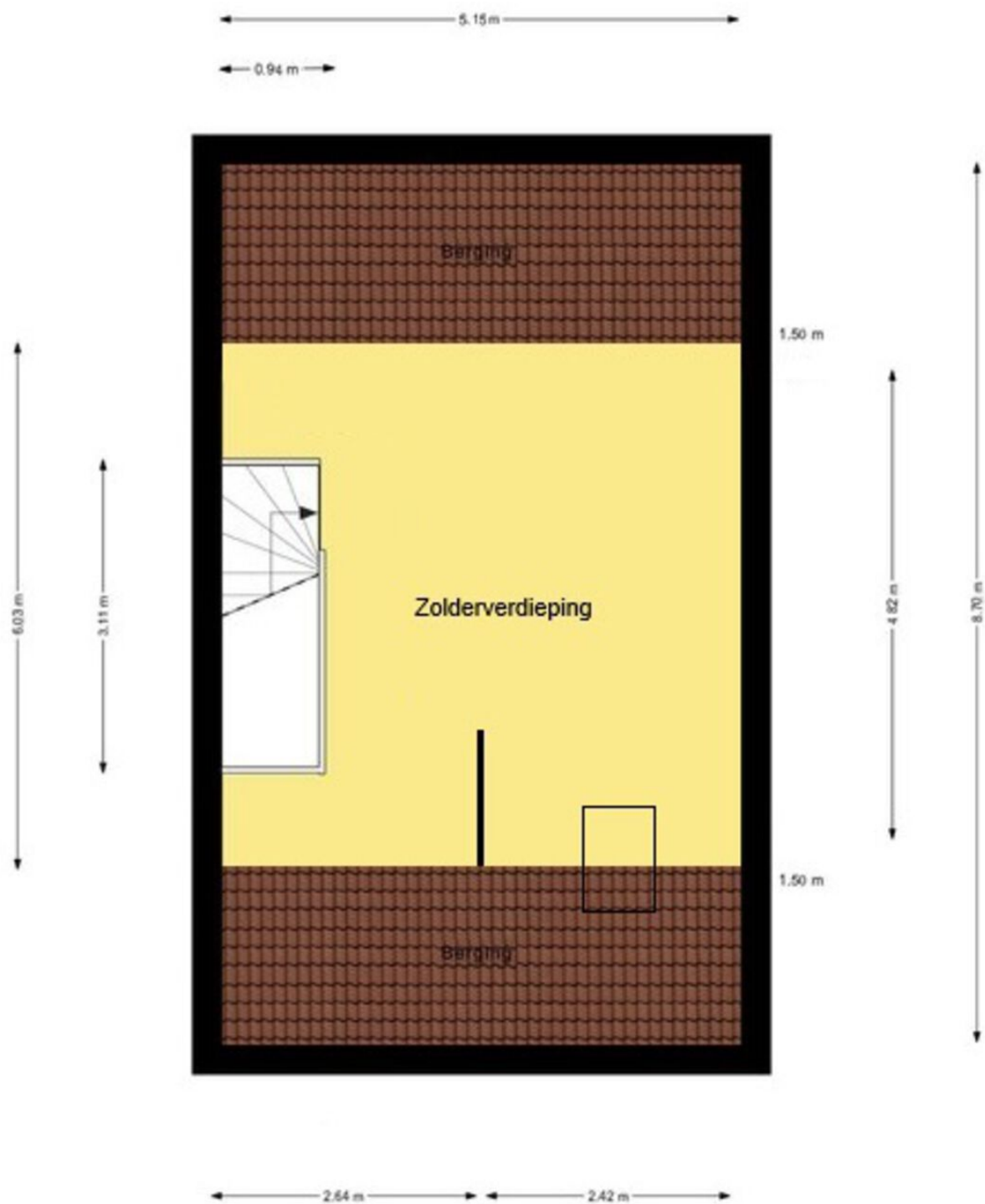
Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: meurshof 34



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente Veendam

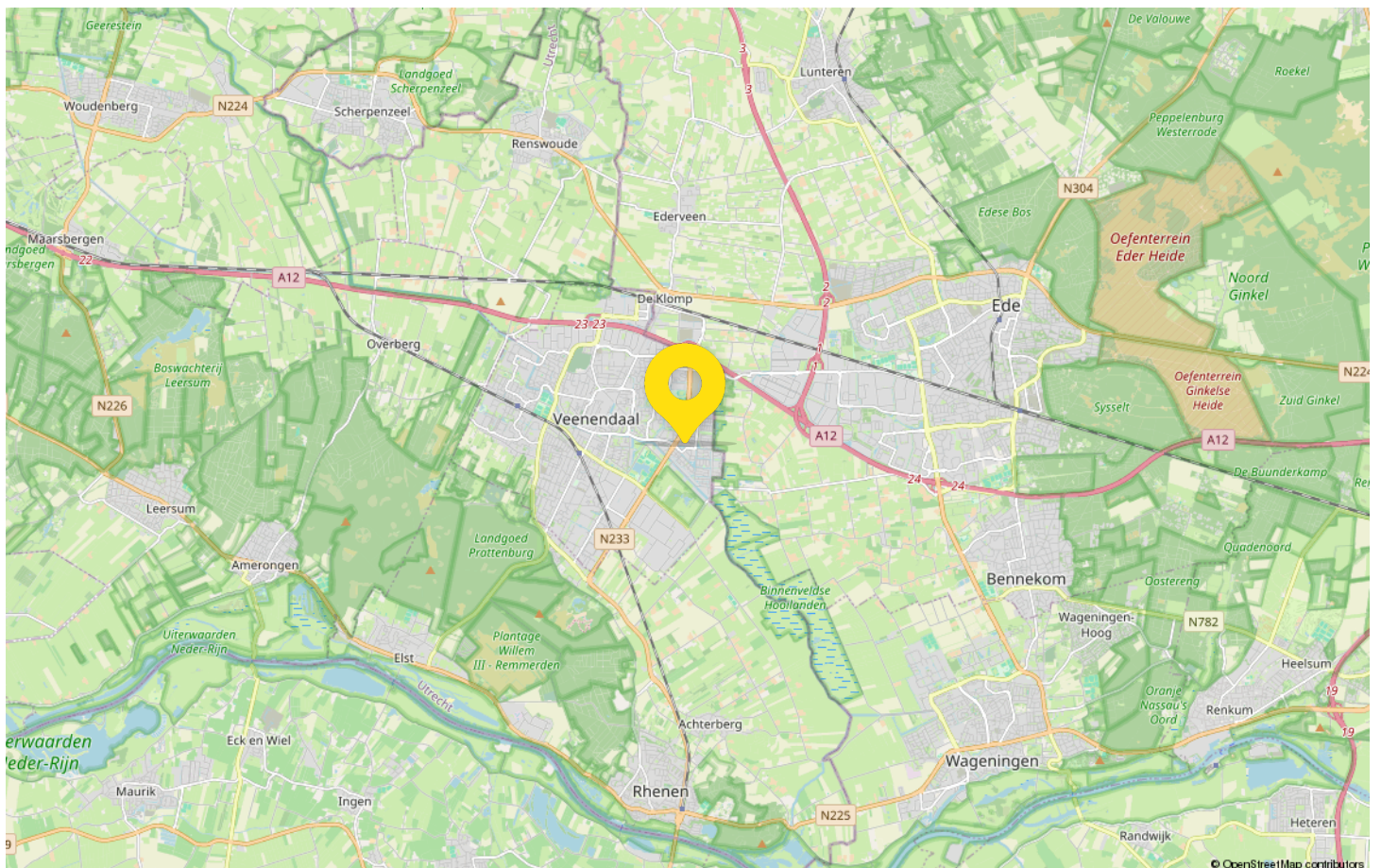
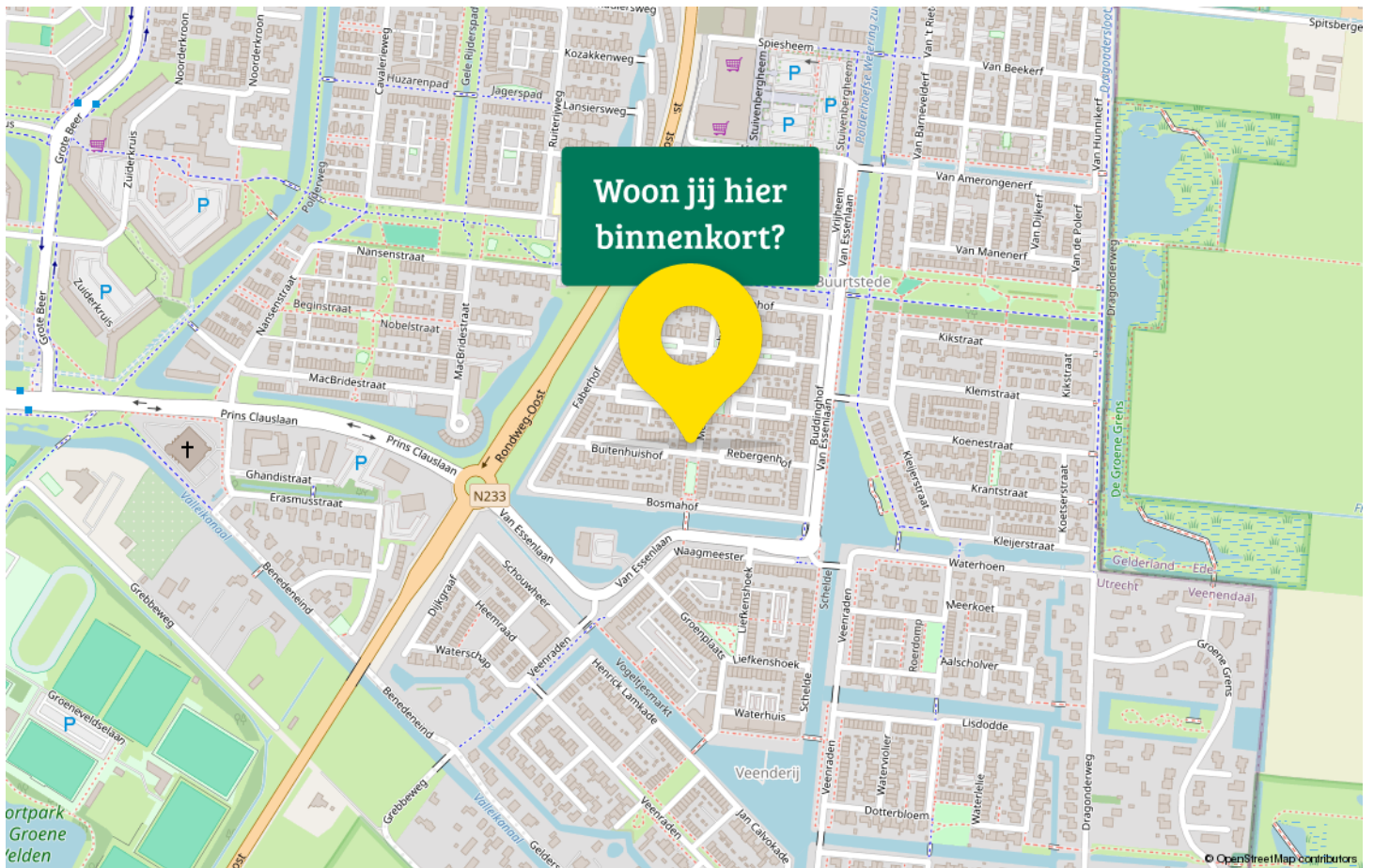
Sectie K

Perceel 6084

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