

Wordt dit jouw droomhuis?



Gortstraat 88

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!**

**Charmant jaren '20 karakter,
verrassend veel leefruimte en een
schitterend, parkachtige achtertuin van
maar liefst 45 meter diep: dit is een 2
ONDER 1 KAP WONING die je niet wilt
missen!**

Vraagprijs € 459.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Twee onder een kapwoning

Bouwjaar

1920

Inhoud

416 m³

Gebruiksoppervlakte

138 m²

Overige inpandige ruimte

9 m²

Externe buitenruimte

30 m²

Perceeloppervlakte

474 m²

Tuinligging

Oost

Energie label

E

Aantal kamers

7

Aantal slaapkamers

6



Omschrijving van de woning

Stap binnen en voel meteen de authentieke sfeer, verrijkt met hedendaags wooncomfort dankzij twee smaakvolle uitbouwen. Met 138m² woonoppervlak, zes volwaardige slaapkamers én een zelfstandige werk-/praktijkruimte op de begane grond biedt dit huis ruimte voor het hele gezin, hobby's én een professionele thuisbasis. De kavel van 474m² is een groene oase met meerdere bergingen, zitplekken in zon en schaduw en zeeën van privacy.

De pluspunten in één oogopslag:

- Bouwjaar 1920, uitgebouwd in 2008 en 2016;
- 138m² woonoppervlak en 6 slaapkamers;
- Multifunctionele kantoor-/praktijkruimte met eigen entree;
- Riant, 45 meter diepe tuin met vier houten bergingen (totaal ca. 39 m²);
- Gezellige woonkeuken & sfeervolle woonkamer met erker en houtkachel;
- Gelegen in een van de oudste, lommerrijke straten van Veenendaal.

Begane grond

Via de overdekte voordeur kom je in de entreehal. Achter een paneeldeur met glas ontvouwt zich de gezellige woonkamer (ca. 26m²) met een eigentijdse schouw met houtkachel; dé plek voor lange winteravonden. Achter de 2 sfeervolle paneeldeuren vind je enerzijds een verdiepte trap-/meterkast en anderzijds een inbouwkast.

In de lichte woonkeuken (ca. 15 m²) heb je ruimte voor een royale eettafel. De landelijke keuken heeft een L-vormige opstelling met crèmekleurige fronten en een houtstructuur kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een vaatwasser, spoelbak, carrouselkast, 5-pits gaskookplaat, afzuigschouw, koelkast en magnetron.

Via een schuifdeur kom je in het achterportaal met lichtkoepel, designradiator, kastenwand en toiletruimte. Achter de schuifpanelen van de kastenwand vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger én extra bergruimte. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje en betegeld met cameekleurige wandtegels en antracietkleurige plavuizen.

Grenzend aan het portaal bevindt zich een 9 m² grote multifunctionele ruimte met eigen buitenentree: ideaal als salon, atelier of thuishok! Via een luik met vlizotrap kom je op de ruime bergzolder met een hoogte van 1,6 meter.

Eerste verdieping

Door de uitbouw aan de achterzijde profiteer je op de 1e en 2e verdieping van verrassend veel ruimte. Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers (ca. 14 m², 7m² en 5m²), een ruime badkamer en een praktische bergkast. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een inbouwkast en de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een separate werkhoek/inloopkast (ca. 3m²). In de badkamer heb je de beschikking over een ligbad/douchecombinatie, een 2e toilet, een breed wastafelmeubel met waskom en spiegelkast en een designradiator. De wanden zijn betegeld met cameekleurige tegels met een decorrand, op de vloer liggen bruine plavuizen en het plafond is voorzien van inbouwspots.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt je naar de 2e verdieping waar je dankzij de uitbouw maar liefst drie slaapkamers tot je beschikking hebt. De achterste slaapkamer is voorzien van een dakkapel en een op maat gemaakte kastenwand en bureau. De andere 2 slaapkamers zijn voorzien van een Velux-dakraam. De ruime overloop biedt desgewenst nog meer bergruimte en ook vind je hier de cv-ketel (Remeha Avanta uit 2014).

Tuin

Waar vind je dat nog: een achtertuin van maar liefst 45 meter diep, midden in een woonwijk? Deze buitenruimte is zonder overdrijven uniek in zijn soort. Zodra je de achterdeur uitstapt, voelt het alsof je een groen privépark betreedt: een oase van rust en privacy.

Direct aan de woning grenst een handige fietsenberging van ca. 7m², ideaal voor de dagelijkse fietsen of tuinspullen. Verderop in de tuin staat een royaal tuinhuis dat volop mogelijkheden biedt als hobbyruimte, atelier of extra opslag.

De tuin is met zorg aangelegd en bestaat uit een gazon, volwassen groen, diverse borders, bestrating én meerdere terrassen – kies jouw favoriete plekje in de zon of juist in de schaduw. Dankzij de afmetingen is er ruimte voor alles: een grote veranda, een eigen moestuin, speeltoestellen voor de kinderen of zelfs een dierenverblijf.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 26m²

Keuken: ca. 15m²

Werk-/speelkamer: ca. 8m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 14m²

Slaapkamer II: ca. 7m²

Slaapkamer III: ca. 5m²

Badkamer: ca. 6m²

2e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 5m²

Slaapkamer II: ca. 5m²

Slaapkamer III: ca. 5m²

Tuin

Berging I: ca. 7 m²

Berging II: ca. 12m²

Berging III: ca. 11 m²

Omgeving

Deze verrassend ruime woning ligt op korte afstand van het veelzijdige winkelcentrum van Veenendaal, dat een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en (culturele) activiteiten te bieden heeft. Twee grote supermarkten bevinden zich op loop-/fietsafstand. Ook treinstations Veenendaal-Centrum en Veenendaal-De Klomp zijn snel bereikbaar, evenals de autosnelwegen A12/A30 en A15, die via de nabijgelegen Rondweg-West eenvoudig aan te rijden zijn. Daarnaast vind je in de directe omgeving ruim voldoende openbare parkeerplaatsen, diverse scholen (zowel basis- als voortgezet onderwijs) en sportaccommodaties.

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.

Verkoper aan het woord:

Wat hebben we hier fijn gewoond! De Gortstraat ligt midden in Veenendaal, maar toch ervaar je hier volop rust en privacy. Alles ligt op loop- of fietsafstand: winkels, scholen, het station en het centrum. Een ideale plek voor een jong gezin, starters of iedereen die centraal maar rustig wil wonen.

De woning biedt verrassend veel ruimte, met als hoogtepunt de diepe achtertuin. Helemaal achterin staan een speelhuisje en een trampoline – die laten we graag achter voor de nieuwe bewoners. In de tuin staan ook mooie volwassen bomen, waaronder een kersenboom en een hazelnootboom, die samen zorgen voor een groene en ontspannen sfeer.

In 2024 is de schuur uitgebreid met een geïsoleerde aanbouw, voorzien van sandwichpanelen dak. Ook is de trap naar de eerste verdieping gerenoveerd met PVC. In datzelfde jaar zijn de vloeren van de woonkamer, hal en grote slaapkamer vernieuwd (laminaat met ondervloer). In februari 2025 is de volledige schutting aan de zijkant van de tuin vervangen, inclusief een nieuwe poort. We verhuizen met gemengde gevoelens. Door de groei van onze onderneming hebben we meer ruimte nodig voor werk en opslag. We maken nu plaats voor de volgende bewoner, die hopelijk net zo zal genieten van deze fijne plek als wij hebben gedaan.













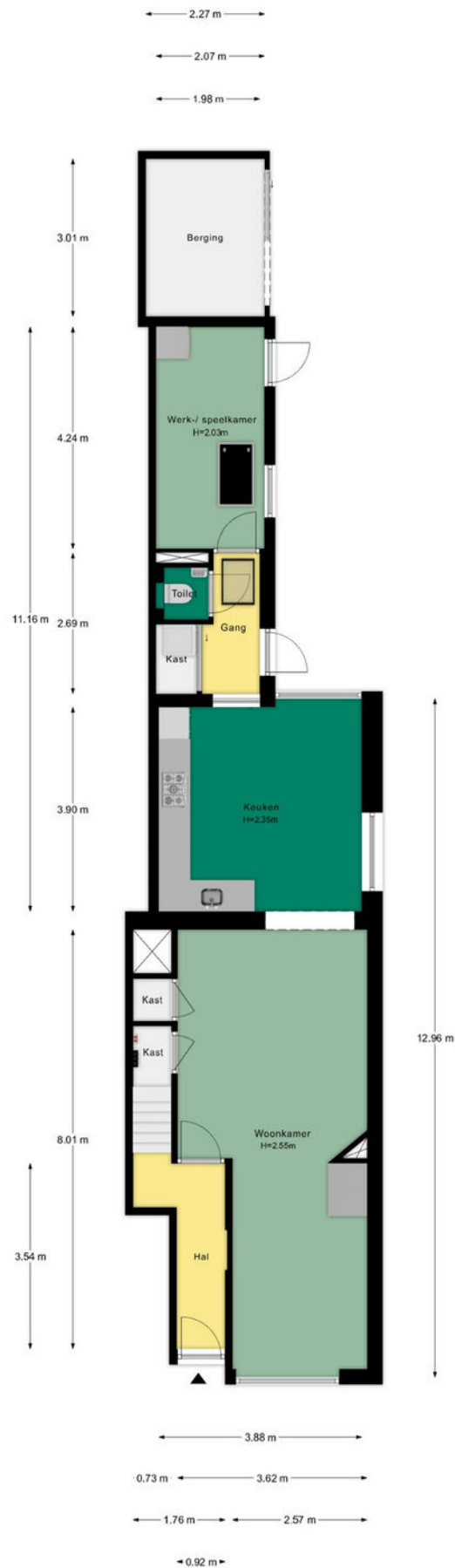








Begane grond



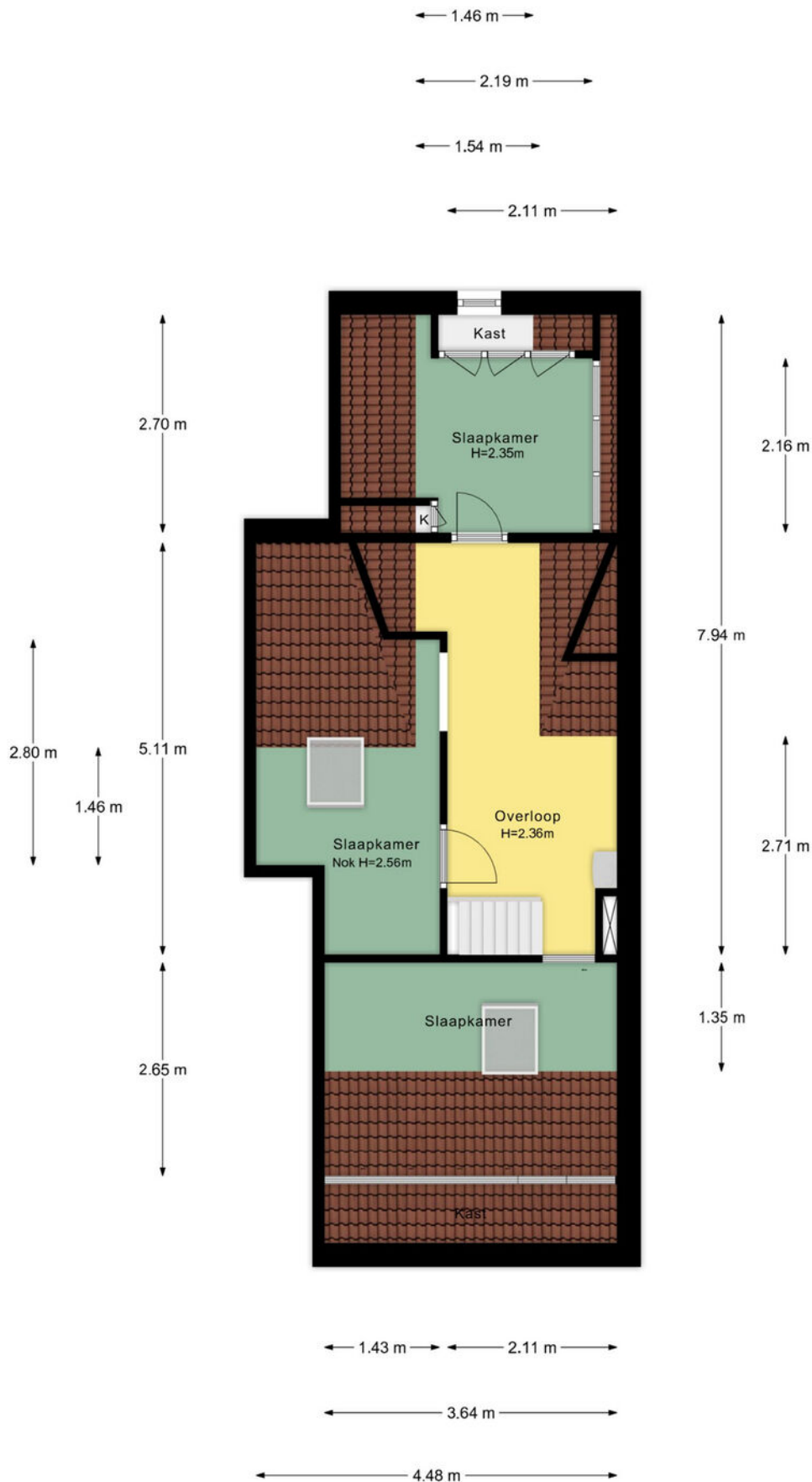
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

1e verdieping



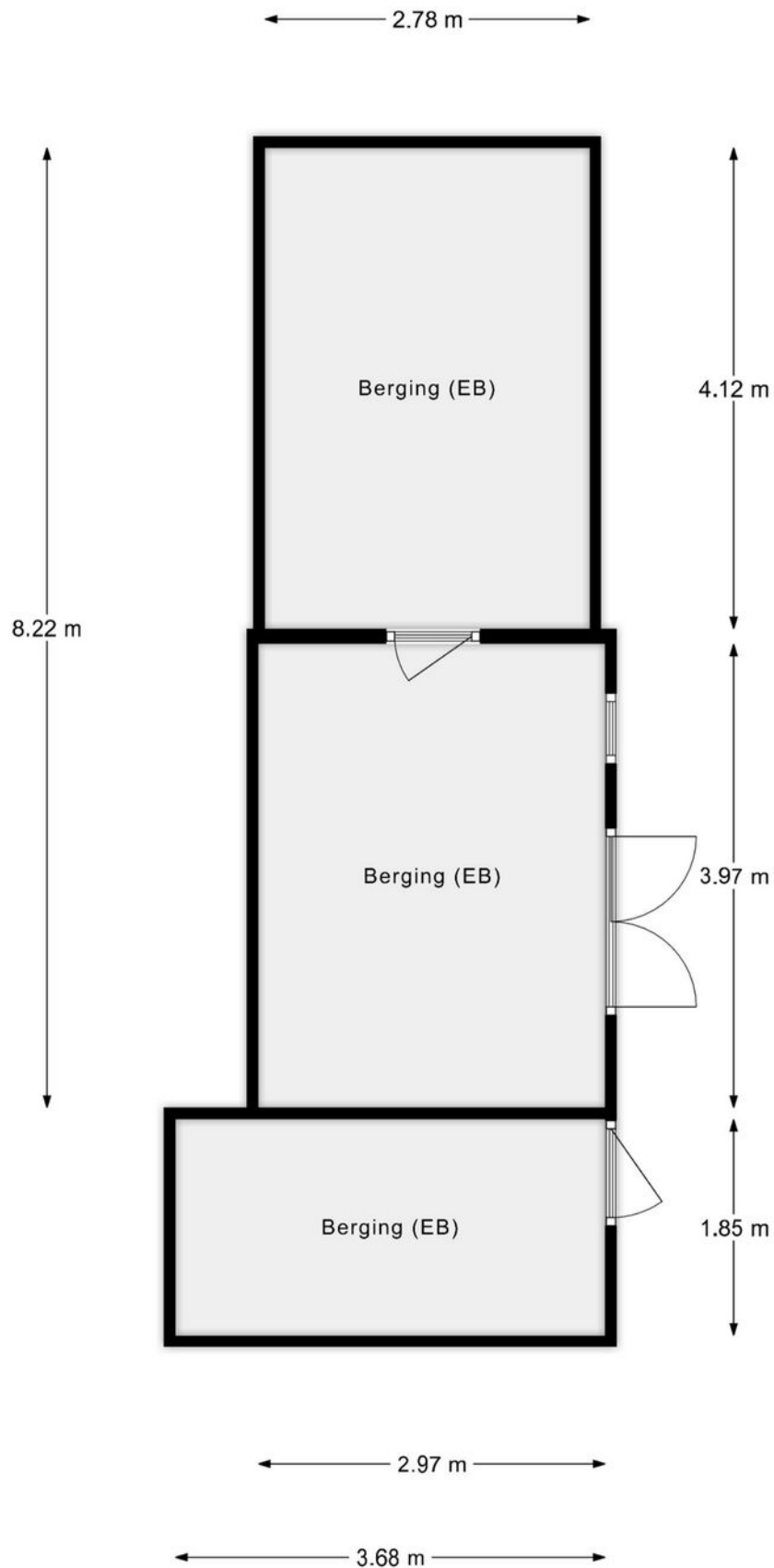
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

2e verdieping



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Berging



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gortstraat 88

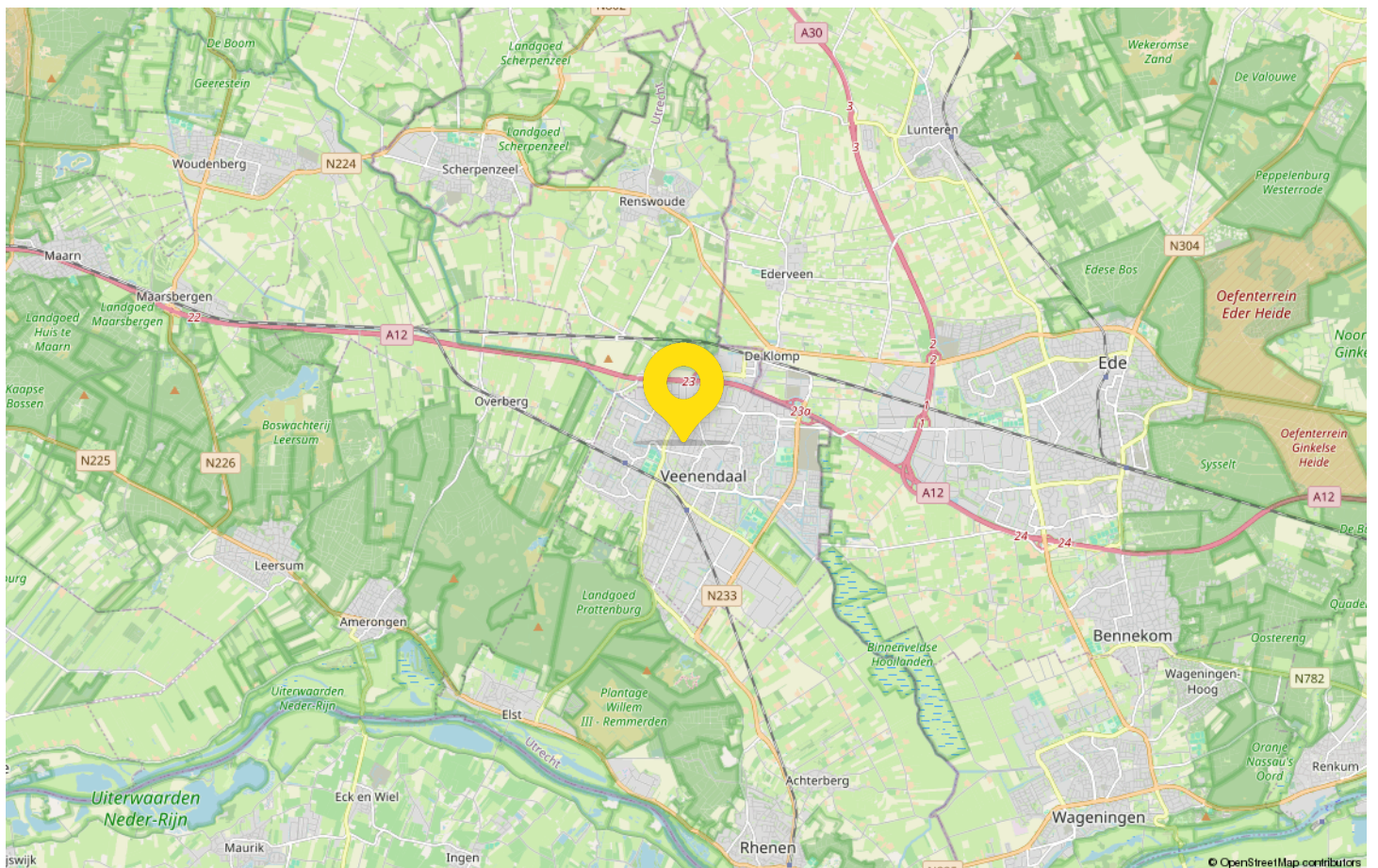
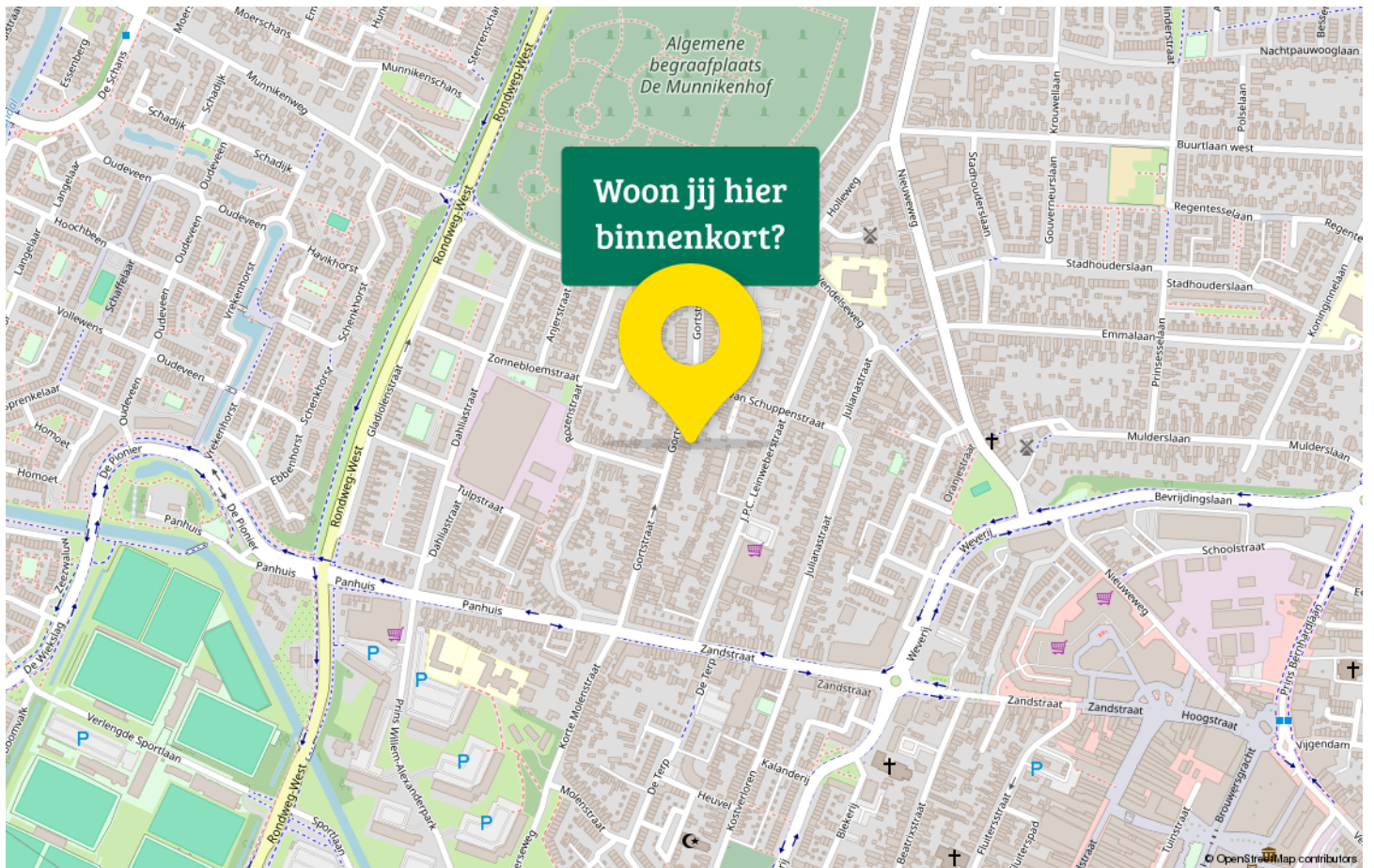


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
25	Perceelnummer	Sectie	D
	Huisnummer	Perceel	3731
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

kadaster

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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl



**JANSSEN &
VAN DIJK**
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantimakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

