

Wordt dit jouw droomhuis?



Meivlinderstraat 8

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!**

**Uitgebouwde tussenwoning met
verrassende details en centrale ligging!**

Vraagprijs € 415.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1996
Inhoud	340 m ³
Gebruiksoppervlakte	98 m ²
Externe buitenruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	158 m ²
Tuinligging	Oost
Energie label	B
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Deze **UITGEBOUWDE TUSSENWONING** heeft niet alleen leuke en verrassende details, maar ligt ook nog eens heerlijk centraal! Binnen een paar minuten wandel je naar het gezellige centrum van Veenendaal en ook de A12 is snel bereikbaar. Voor kinderen is dit bovendien een fijne plek om op te groeien: in de wijk zijn diverse speelvoorzieningen en ook speeltuin De Pol ligt op nog geen vijf minuten lopen. De woning zelf maakt het woonplezier compleet: met een royale woonkamer en keuken van maar liefst 46m², een speelse lichtstraat op de verdieping en drie ruime slaapkamers is dit een huis waar je elke dag weer graag thuiskomt!

Kom je je laten verrassen tijdens een bezichtiging?

Indeling

Begane grond

Je komt de woning binnen in de ruime entreehal, waar je de meterkast, toiletruimte en trapopgang vindt. De toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje en gemarmerde wand- en vloertegels.

Via een deur met glas-in-lood krijg je toegang tot de woonkamer en keuken. De woonkamer is over de volledige breedte 3 meter uitgebouwd, waardoor er een prettige leefruimte van zo'n 46m² is ontstaan! Je hebt hier de beschikking over een praktische trap-/provisiekast en een deur die toegang geeft tot de tuin.

De gedeeltelijk open keuken is voorzien van een L-vormige inbouwkeuken met crèmekleurige fronten en een lichtgrijs gemêleerd kunststof aanrechtblad. Je hebt hier alles bij de hand: een koel-/vriescombinatie, combioven, gaskookplaat, vlakschermafzuigkap, spoelbak, vaatwasser en een praktische carrouselkast.

Afwerking

De begane grond is afgewerkt met een massief houten vloer en gladde, sausbare wanden en plafonds. De wanden in de hal en de trapopgang zijn afgewerkt met spachtelputz.

Verdieping

De ruime overloop is voorzien van een airco-unit en een grote lichtstraat. Deze lichtstraat is niet alleen een verrassend detail aan deze leuke woning, maar zorgt ook voor veel lichtinval. Een elektrisch bedienbaar screen zorgt ervoor dat je de lichtinval zelf kunt doseren.

Vanaf de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een grote vaste kast en de bergzolder. De slaapkamers zijn alle drie voorzien van een rolluik en de rechte wanden in combinatie met de afmetingen (14m², 9m² en 7m²) zorgen ervoor dat het stuk voor stuk praktisch in te richten kamers zijn. Opvallend is het hoge plafond in de 2 grootste slaapkamers, dit zorgt voor een ruimtelijk effect.

De moderne badkamer is ingericht met een wastafelmeubel, handdoekenradiator, wandcloset, aansluiting voor de wasmachine en een inloofdouche met glazen scheidingsscherm. De witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels vormen hier een nette en tijdloze basis.

In de grote vaste kast staan de mechanische ventilatie-unit en de HR-CV-combi ketel (Atag A244EC uit 2010) opgesteld. Ook blijft er nog bergruimte over voor andere spullen. Nog meer bergruimte vind je op de bergzolder boven de kleinste slaapkamer; deze is via een luik vanaf de overloop toegankelijk.

Afwerking verdieping

De overloop en de grootste en kleinste slaapkamer zijn voorzien van een PVC-vloer. De middelste slaapkamer is voorzien van een massief houten vloer. De wanden zijn afgewerkt met scanbehang resp. een lichte structuur en hoge witte plinten.

Tuin

De achtertuin is maar liefst 15 meter diep en gesitueerd op het oosten. De tuin is leuk aangelegd met een groot terras bij de achtergevel, gazon, een trampoline en een border met beplanting. Bij de achtergevel vind je een buitenkraan en een elektrisch zonnescherm, zodat je op zonnige dagen ook een plekje in de schaduw kunt creëren. Achterin de tuin staat een houten berging van ca. 8m² met daarnaast een overkapping voor de klike's en een toegang tot het achtergelegen pad.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & keuken: ca. 46m

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 14m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Slaapkamer III: ca. 7m²

Badkamer: ca. 5m²

Tuin

Berging: ca. 8m²

Omgeving

Deze leuke woning is gelegen in de kleinschalige en centraal gesitueerde woonwijk De Gelderse Blom. De centrale ligging in een groene omgeving zorgt voor een plezierig woonklimaat, waarbij je voorzieningen als het gezellige winkelcentrum en treinstation Veenendaal-De Klomp binnen handbereik hebt. Ook steden als Utrecht of Arnhem liggen binnen handbereik door de gunstige ligging ten opzichte van de autosnelweg A12. Voor kinderen zijn er genoeg speelgelegenheden in de directe omgeving aanwezig en speeltuin De Pol bevindt zich op nog geen 5 minuten loopafstand.

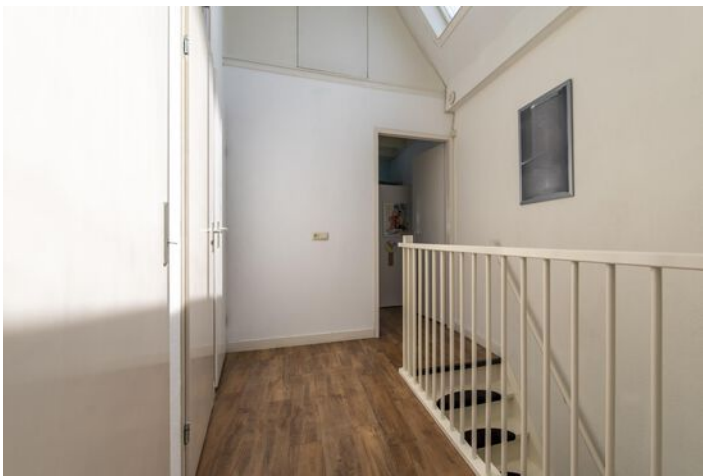
Hypotheek?

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.







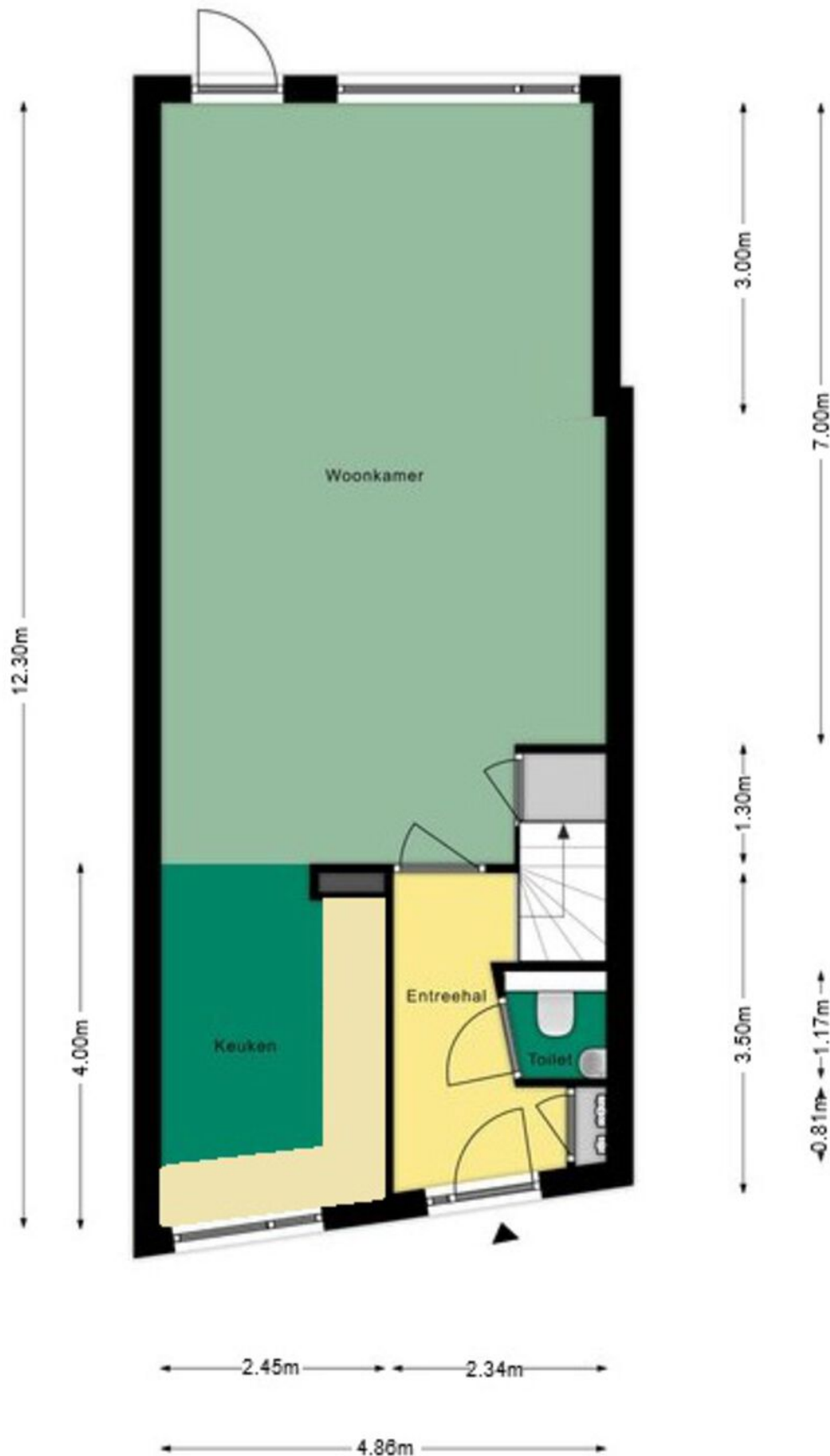




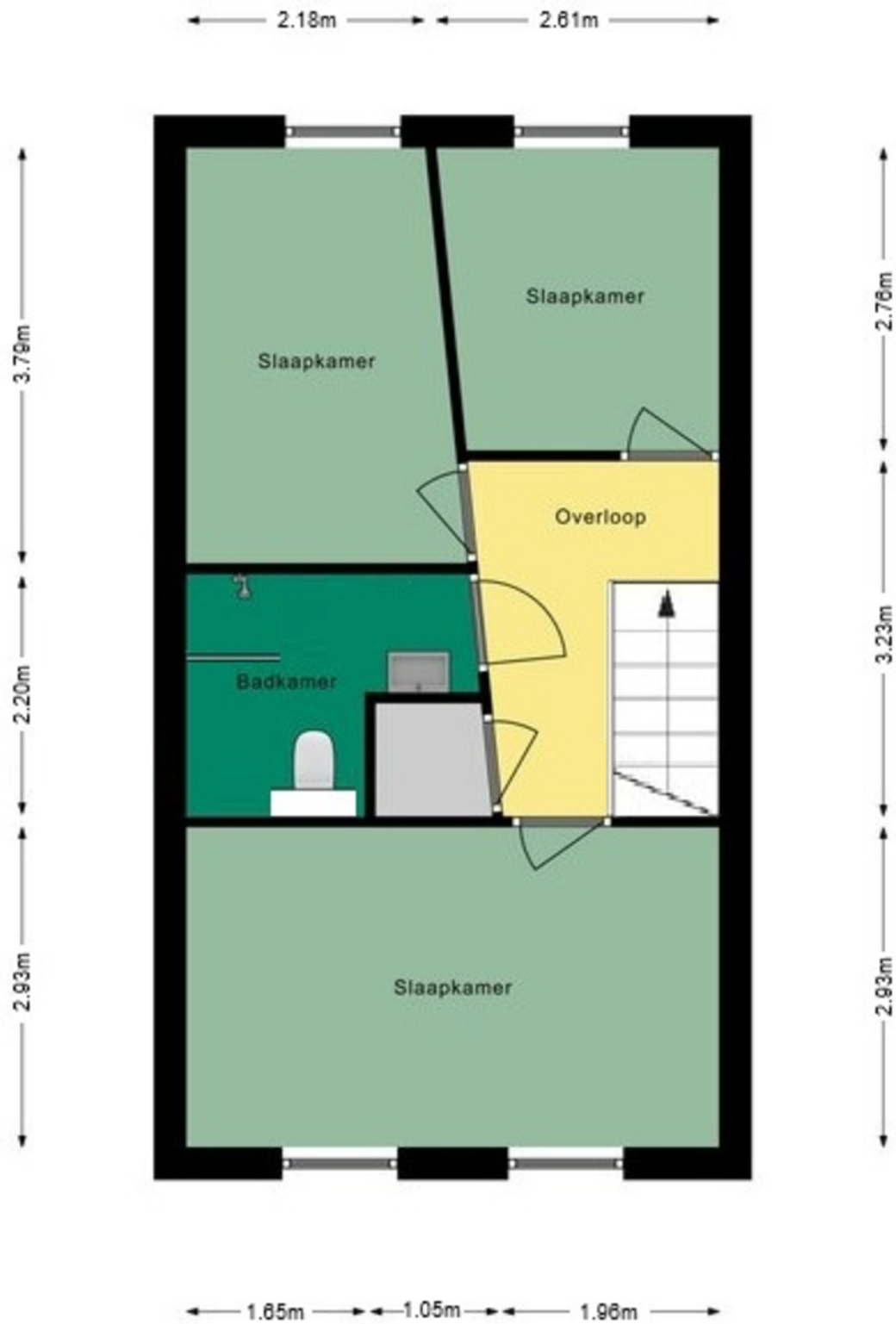




Begane grond



Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Meivlinderstraat 8



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Veendam

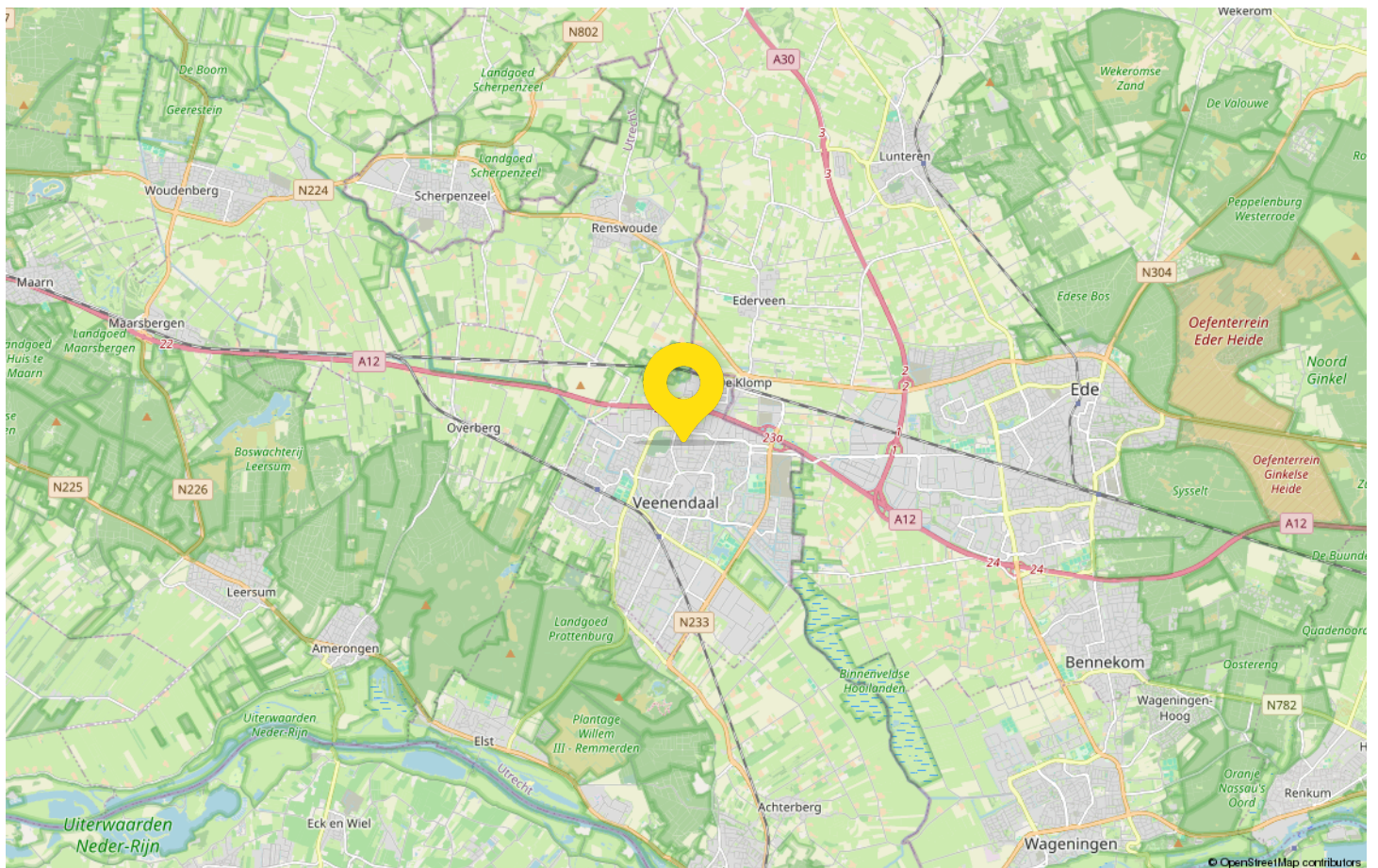
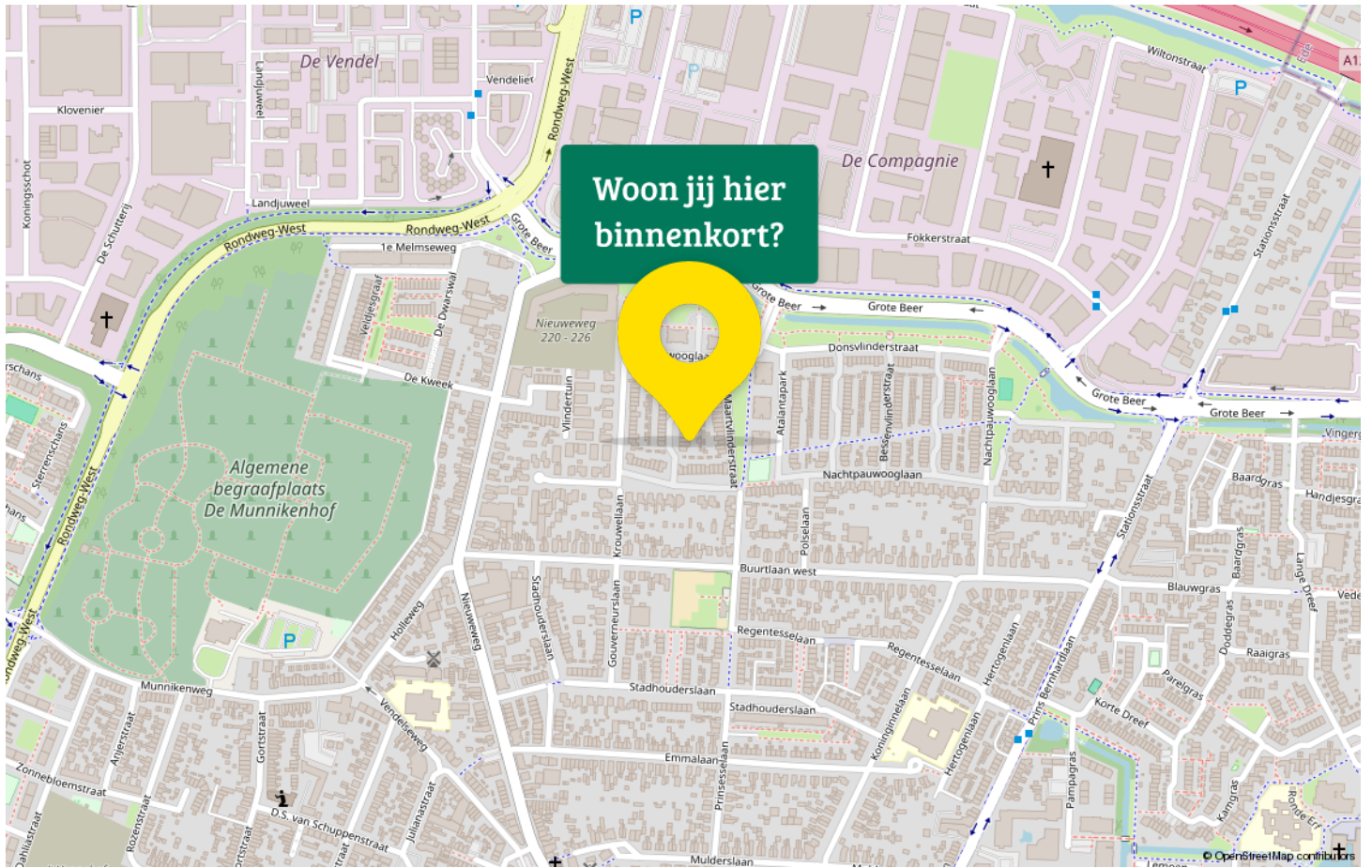
Sectie H

Perceel 2849

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