

Wordt dit jouw droomhuis?



Heijhorst 51

Scherpenzeel



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!**

**DROOMHUIS voor het hele gezin:
energiezuinig, volop leefruimte en een
zonnige tuin met veranda!**

Vraagprijs € 765.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Twee onder een kapwoning

Bouwjaar

2016

Inhoud

666 m³

Gebruiksoppervlakte

169 m²

Overige inpandige ruimte

20 m²

Perceeloppervlakte

273 m²

Tuinligging

Zuid

Energie label

A++

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Omschrijving van de woning

Op zoek naar een ruime en jonge woning waar comfort, sfeer en duurzaamheid samenkomen? Dan is deze **HALFVRIJSTAANDE WONING** met **AANGEBOUWDE GARAGE** precies wat je zoekt! Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk in Scherpenzeel, met scholen, winkels en natuur in de directe omgeving, is dit de ideale plek om je thuis te voelen.

De woning is in 2016 gebouwd en biedt een modern en energiezuinig thuis, met volop leefruimte voor het hele gezin. Zo geniet je binnen van een royale woonkamer (35m²) met sfeervolle gashaard en openslaande deuren naar de tuin. Via een eigentijdse stalen pui met dubbele deuren staat deze ruimte in verbinding met de woonkeuken van ca. 25m², waar de hoekramen zorgen voor extra licht en leuk zicht op de omgeving. Met vijf ruime slaapkamers, vloerverwarming, energielabel A++ en maar liefst 18 zonnepanelen woon je hier bovendien comfortabel en toekomstbestendig.

En de tuin? Ook weer zo'n pluspunt aan deze woning: gelegen op het zonnige zuiden, fraai aangelegd en voorzien van een sfeervolle veranda met houtkachel, waardoor je hier het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

Kortom, een heerlijk gezinshuis dat zowel nu als in de toekomst alles te bieden heeft. Wanneer kom jij een kijkje nemen?

Begane grond

Bij binnenkomst in de L-vormige entreehal word je verwelkomd door een verzorgde uitstraling met strak gestuukte wanden en hoge witte plinten. Hier vind je de trapopgang, de meterkast en een keurig afgewerkte toiletruimte. Deze is voorzien van een wandcloset, fonteintje, een plafond met inbouwspots en een stijlvolle combinatie van witte en antracietkleurige tegels.

De straatgerichte woonkeuken (ca. 25m²) is een echte blikvanger, met genoeg plek voor een ruime eettafel. De U-vormige keuken heeft hoogglans witte fronten en een warm houtlook kunststof aanrechtblad en is heel compleet met moderne apparatuur: een koelkast, 3 vriesladen, een vaatwasser op hoogte, combioven, carrouselkast, kokend waterkraan, 5-pits gaskookplaat en RVS afzuigkap.

Dankzij het hoekraam heb je tijdens het koken een weids uitzicht in alle richtingen, terwijl de drie grote ramen bij de eethoek voor nog meer daglicht en een fijne, lichte sfeer zorgen.

Via een fraaie stalen pui met openslaande deuren kom je in de royale woonkamer (ca. 35m²), die zowel via de openslaande dubbele deuren als via een separate deur direct toegang geeft tot de tuin. De gashaard voegt een sfeervol accent toe, terwijl een praktische trap-/provisiekast extra opbergruimte biedt. De hele begane grond is afgewerkt met een strakke PVC-vloer met vloerverwarming en lichte wanden met hoge plinten, wat zorgt voor een warme en comfortabele leefomgeving.

1e Verdieping

Aan de ruime overloop, die heerlijk licht is dankzij het zijraam, grenzen drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn alle drie voorzien van draai-/kiepramen en de grootste slaapkamer beschikt over een heuse walk-in-closet, met voldoende ruimte voor al je kleding. Alle wanden zijn glad gestuukt, zodat ze direct gesausd kunnen worden. Elke slaapkamer heeft bovendien één wand met behang, wat extra sfeer toevoegt.

De complete badkamer is modern en verzorgd afgewerkt met witte wandtegels tot aan het plafond en antracietkleurige tegels op de vloer en tegen de linkerwand. Je hebt hier de beschikking over een ligbad, een wastafelmeubel, wandmeubel, een ruime douche met regen- en handdouche en een glazen wand en schuifdeur, een wandcloset en een handdoekenradiator.

2e Verdieping

Ook de overloop van de 2e verdieping kenmerkt zich door de fijne lichtinval vanwege het zijraam. Aan deze overloop grenzen twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een Velux-dakraam met hor en verduisteringsgordijn en biedt ook ruimte voor praktische voorzieningen: hier bevindt zich de opstelling van de HR-cv-combiketel (Atag uit 2016), de mechanische ventilatie-box (Duco) en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens een bijzonder lichte ruimte dankzij het grote Velux-dakraam en heeft een hoog plafond van maar liefst 4,40 meter. Deze kamer is uitgerust met een airco-unit en biedt extra bergruimte achter de knieschotten, evenals een bergzolder voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en biedt volop mogelijkheden voor buitenleven. Het grote terras loopt over de volledige breedte van de woning en is voorzien van een buitenkraan en een elektrisch bedienbaar zonnenscherm, zodat je zowel zon als schaduw makkelijk kunt doseren. Rondom het terras zorgen diverse borders met beplanting en kunstgras voor een onderhoudsvriendelijke en sfeervolle tuin. Via een poortdeur is de achtergelegen parkeerplaats eenvoudig bereikbaar.

Een echte eyecatcher is de grote en sfeervolle veranda, die uitgerust is met een houtkachel, waardoor je ook op koelere dagen comfortabel buiten kunt zitten. Via een 2e poortdeur heb je toegang tot het pad aan de zijkant van de woning.

Aan de voorzijde ligt een ruime oprit, die plaats biedt aan 2 auto's. Het pad naast de garage biedt toegang tot de achtertuin of kun je ook gebruiken als opstelplaats voor de containers. De voortuin is verzorgd aangelegd met antracietkleurig split en twee plantenbakken met siergrassen. Een brede beukenhaag vormt een elegante afscheiding tussen de voortuin en het openbare voetpad.

Garage

Zowel vanaf de oprit als vanuit de achtertuin krijg je toegang tot de ruime garage (ca. 17m²). Deze is in 2023 voorzien van een geïsoleerde en elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Een bergzolder biedt extra opbergruimte voor spullen die je niet dagelijks gebruikt.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 35m²

Woonkeuken: ca. 25m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 18m²

Slaapkamer II: ca. 12m²

Slaapkamer III: ca. 8m²

Badkamer: ca. 7m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 20m²

Slaapkamer V: ca. 14m²

Bergzolder: ca. 3m²

Tuin

Garage: ca. 17m²

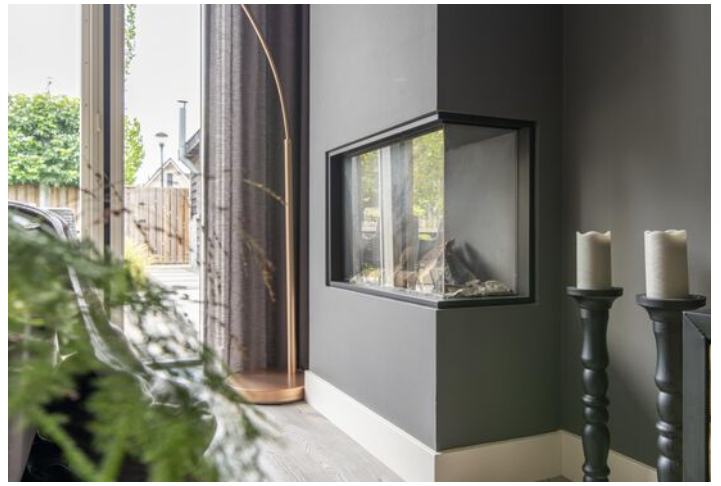
Veranda: ca. 20m²

Omgeving

Heijhorst 51 bevindt zich in de jonge en rustige woonwijk De Heijhorst aan de zuidzijde van Scherpenzeel. Deze wijk is ontwikkeld met oog voor ruimte, groen en kindvriendelijkheid. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen, waaronder een basisschool op loopafstand en meerdere speelveldjes voor de kinderen. Voor dagelijkse boodschappen ben je binnen enkele minuten bij lokale supermarkten en buurtwinkels, terwijl grotere winkelvoorzieningen eenvoudig bereikbaar zijn in het centrum van Scherpenzeel.

De ligging is ook ideaal voor wie regelmatig onderweg is. Met de auto ben je snel op de A12 of A30, die directe verbindingen bieden naar onder andere Utrecht, Arnhem en Amersfoort.

Voor ontspanning en recreatie is de omgeving ideaal: wandel- en fietsroutes liggen praktisch voor de deur en de bossen bieden volop mogelijkheden voor mooie wandelingen in alle seizoenen van het jaar.





















Begane grond

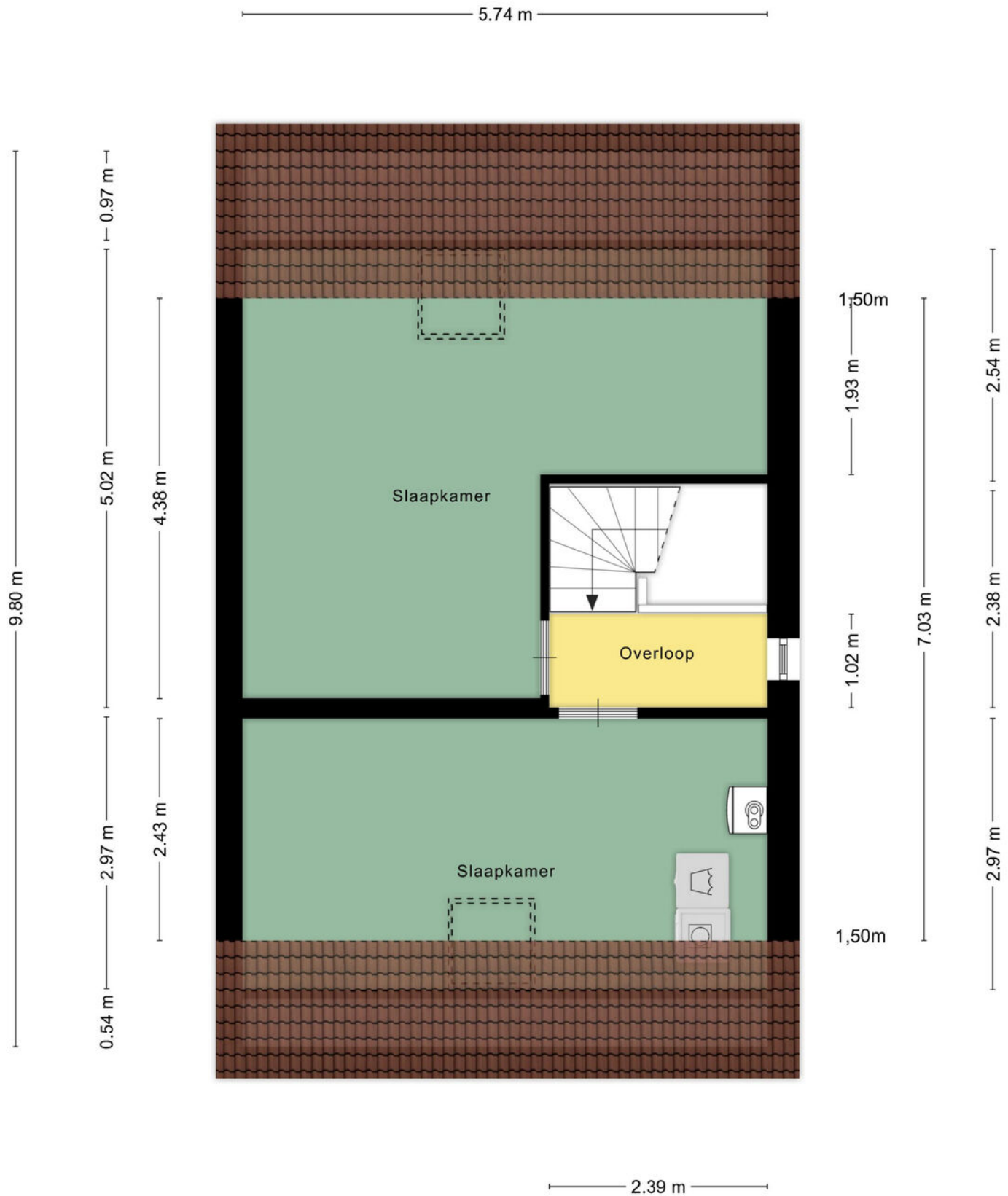


1e Verdieping



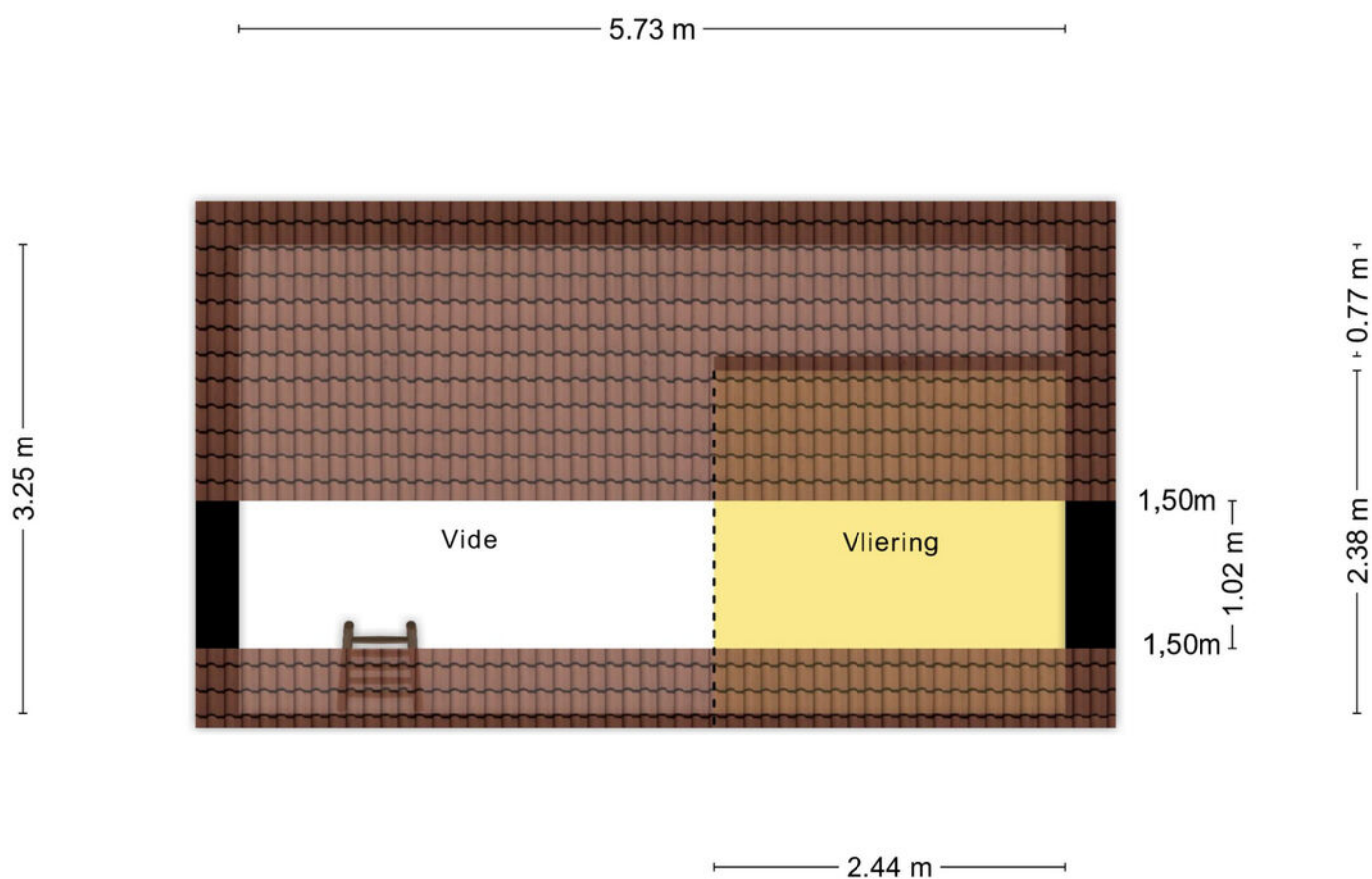
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



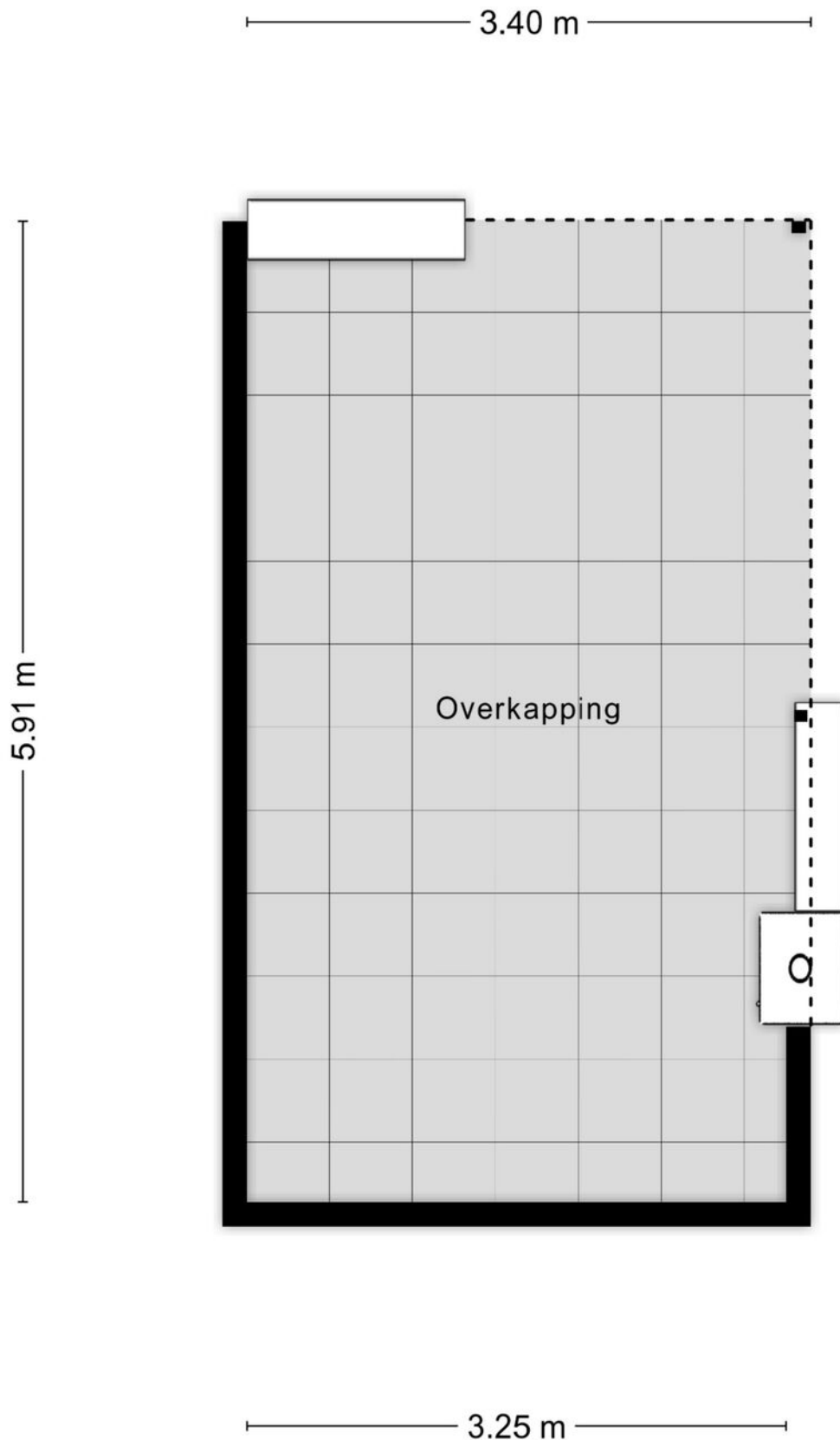
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vide



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

Overkapping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heijhorst 51



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Scherpenzeel

Sectie E

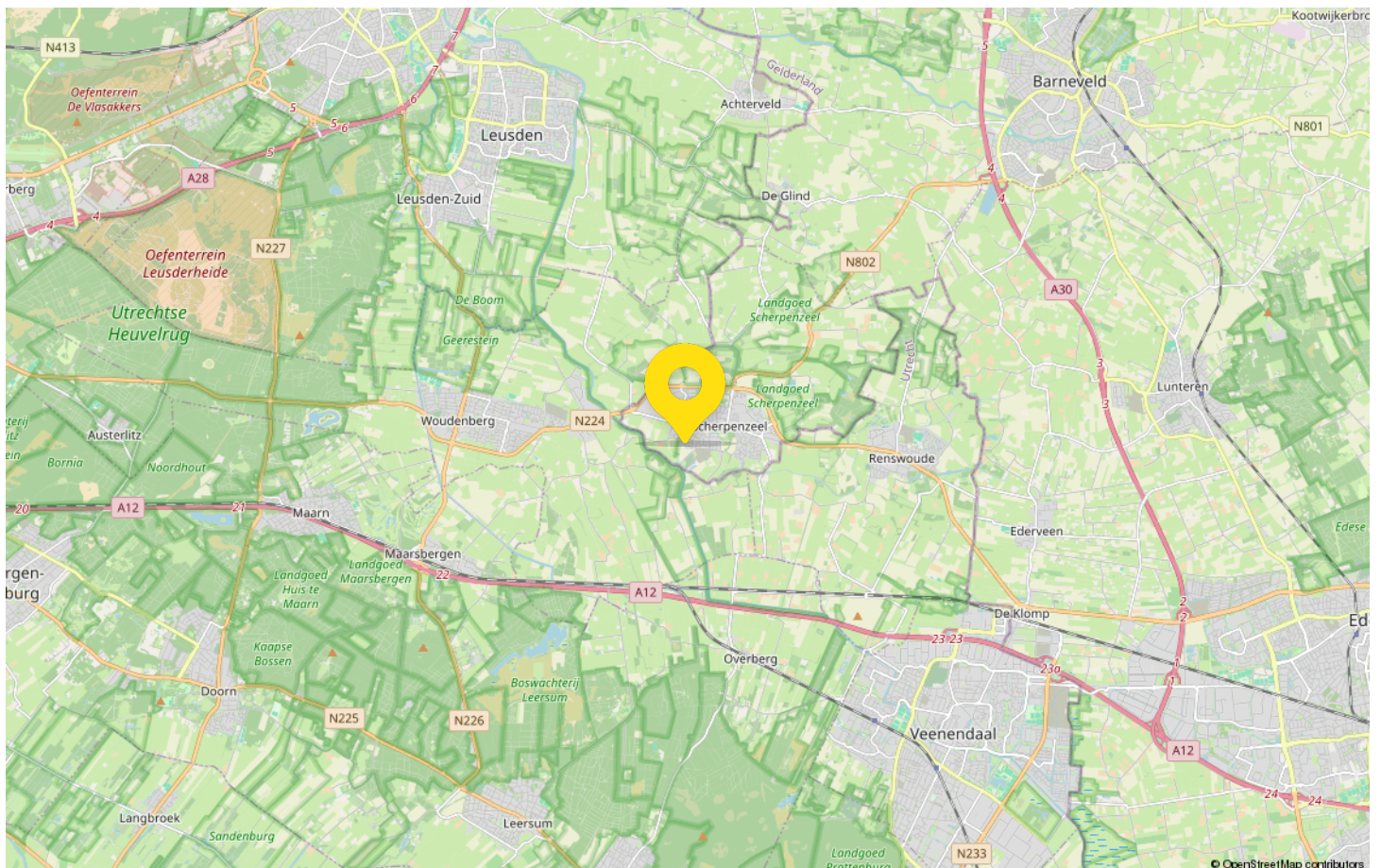
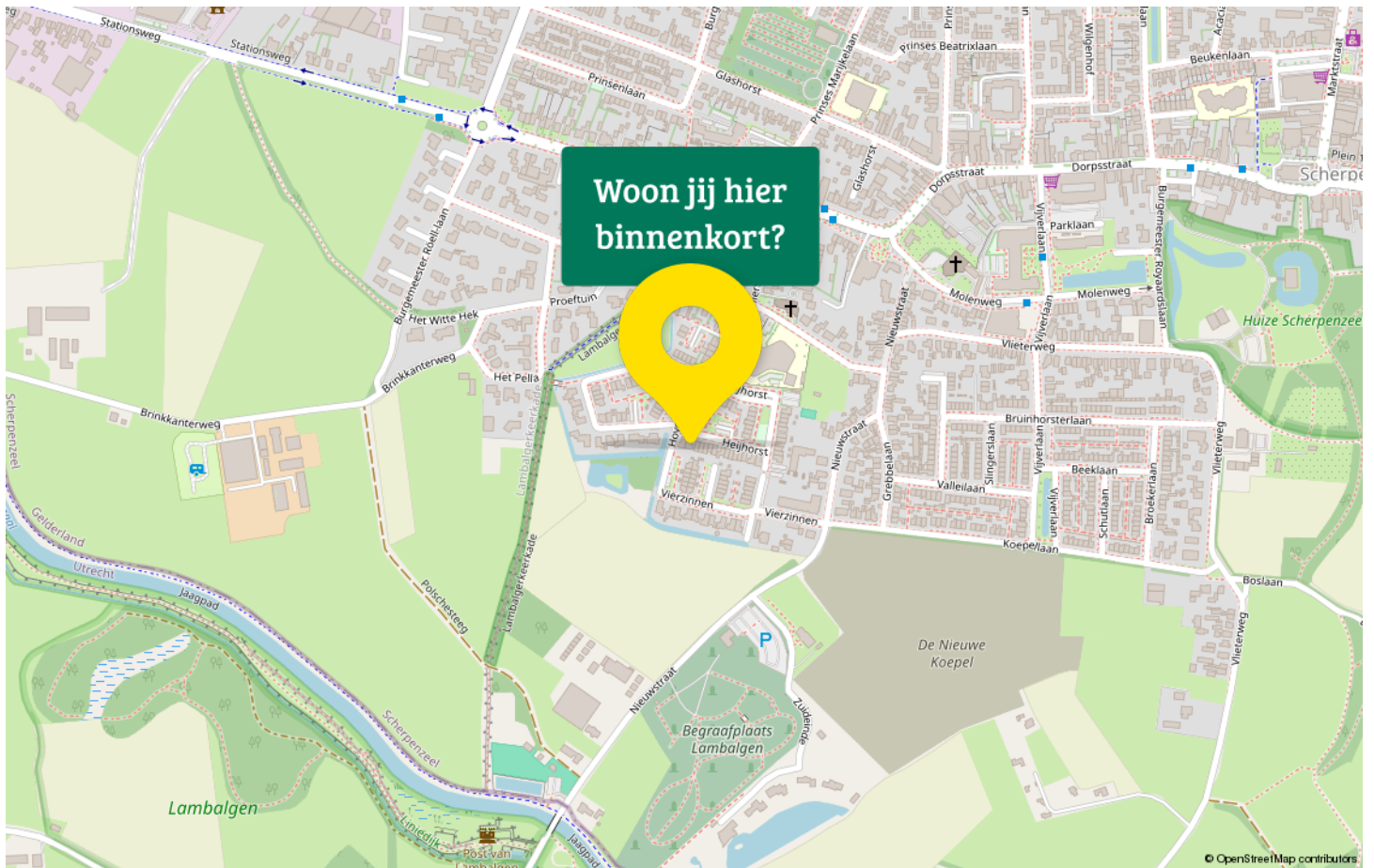
Perceel 3387

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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl