

Wordt dit jouw droomhuis?



Moerschans 47

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 licht, ruim en duurzaam familiehuis
op een rustige maar centrale plek in
Veenendaal!

Vraagprijs € 695.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	2000
Inhoud	588 m ³
Gebruiksoppervlakte	148 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	33 m ²
Perceeloppervlakte	231 m ²
Tuinligging	Noordoost
Energie label	A +
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Stap binnen op de Moerschans 47 en laat je verrassen door de zee van licht en ruimte die deze **royale 2-ONDER-1-KAP WONING** biedt. Vier slaapkamers, een tuinkamer en een zonnig dakterras geven volop mogelijkheden om te wonen, ontspannen en genieten: binnen én buiten. In de woonkamer, de moderne woonkeuken (2023) en de tuinkamer ontstaan vanzelf gezellige momenten samen, terwijl **18 zonnepanelen** en **energielabel A+** zorgen dat dit alles ook nog eens duurzaam en energiezuinig is.

De woning is bovendien keurig onderhouden: in 2024 is het buitenschilderwerk nog uitgevoerd en de gevel op de 2e verdieping is voorzien van onderhoudsarm keralit; ideaal voor wie graag mooi woont zonder omkijken.

Ook de buitenruimte is een grote plus: speel in de verzorgde tuin, geniet van de middagzon op het dakterras of ontspan in de tuinkamer tijdens een avond met vrienden.

De Moerschans zelf is een groene, kindvriendelijke straat met scholen, kinderopvang, speelveldjes en sportvoorzieningen om de hoek. Voor boodschappen of een middagje winkelen fiets je zo naar winkelcentrum De Ellekoot of het gezellige centrum van Veenendaal.

Hier wonen betekent ruimte voor het hele gezin, comfort, duurzaamheid én een perfecte balans tussen stad en natuur; met de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en recreatiegebied Kwintelooyen letterlijk om de hoek.

Kom zelf de sfeer ervaren en ontdek hoe dit huis jouw nieuwe thuis kan worden!

Begane grond

Via de ruime oprit kom je bij de voordeur. Deze bevindt zich in de zijgevel en geeft een overdekte entree tot de ruime hal, waar je de toiletruimte, meterkast, een ruime trap-/voorraadkast en de trapopgang vindt. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is betegeld met witte wandtegels en antracietkleurige tegels tegen de wand achter het toilet en op de vloer.

Vanuit de hal krijg je toegang tot de woonkamer en woonkeuken, waar je wordt verwelkomd door een zee aan licht en ruimte. Woonkamer en woonkeuken bieden samen maar liefst 57m² woonplezier!

In de woonkamer zorgt de erker ervoor dat je een gezellige zithoek kunt creëren, terwijl de screen op zonnige dagen de lichtinval perfect kan reguleren.

Aan de tuinzijde vind je de woonkeuken, die plaats biedt aan een grote eettafel. Net als de woonkamer is dit een heerlijke plek voor lange gezellige avonden met het gezin of met vrienden. Vanuit de keuken heb je een leuk zicht op de aangrenzende tuinkamer en de leuk aangelegde achtertuin.

De moderne inbouwkeuken dateert uit 2023 en is uitgerust met een koelkast, combi oven, spoelbak met Quooker, vaatwasser en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap. Deze fraaie, L-vormige keuken heeft matwitte fronten en een antracietkleurig natuurstenen aanrechtblad.

Afwerking begane grond

De woonkamer en hal zijn voorzien van een massief eiken vloer en in de woonkeuken ligt een antracietkleurige plavuizenvloer met vloerverwarming. De meeste wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en hoge witte plinten. De wand in de keuken is glad gestuukt.

Garage/berging

De garage/berging heeft een oppervlakte van 18m² en is een ideale ruimte voor een auto, motoren, scooters, fietsen en/of heel veel andere spullen! De garage is vanaf de oprit bereikbaar via een kanteldeur met loopdeur en vanuit de tuin c.q. tuinkamer via een enkele deur.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers, de badkamer, een schuifkastenwand en een inloopkast. De 3 slaapkamers zijn met 11m², 9m² en 8m² prettig ruim en door de rechte wanden ook praktisch in te richten. De slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van een screen.

want je hebt hier zowel een ligbad als een inloopdouche tot je beschikking. De inloopdouche is voorzien van een glazen scheidingsscherm en een ingebouwde regen- en handdouche. Verder vind je in deze fraaie badkamer een wastafelmeubel met dubbele wastafel en dubbele kraan, een designradiator en een wandcloset. De wanden en vloer zijn in dezelfde kleurstelling betegeld als de toiletruimte op de begane grond. Samen met het sanitair vormt dit een smaakvol geheel!

2e Verdieping

Op deze verdieping vind je de 4e slaapkamer, een wasruimte en het dakterras. De wasruimte is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en droger en hier staan ook de mechanische ventilatie-unit en de HR-cv-combiketel (Vaillant Ecotec Plus VHR30/36 CW5, nieuw geplaatst in januari 2025) opgesteld.

De 4e slaapkamer heeft een oppervlakte van maar liefst 25m² en is voorzien van een kamerbrede pui met schuifdeur naar het heerlijk zonnige dakterras, dat gesitueerd is op het zuidwesten. Met een oppervlakte van 18m² is dit echt een heerlijk plekje om van het vroege voorjaar tot het late najaar in alle privacy van het zonnetje te genieten! En door de aanwezigheid van een houder voor een droogmolen is dit ook een ideale plek om de was aan de buitenlucht te laten drogen.

Tuin

Op de Moerschans 47 kun je uit maar liefst 3 plekken kiezen om van het buitenleven te genieten: op het dakterras, in de tuinkamer of in de tuin.

Tegen de achtergevel is een fraaie tuinkamer gerealiseerd. Deze is voorzien van 2 lichtkoepels en is geheel af te sluiten met glazen schuifdeuren. Met een oppervlakte van 16m² is dit een mooie toevoeging aan je woonruimte en een ideale plek voor gezellige avonden met vrienden of gewoon een relaxte middag met een goed boek.

De achtertuin is gesitueerd op het noordoosten en door de oppervlakte van 8,25 x 8,25 meter heb je op zonnige dagen altijd wel ergens een plekje om van zon of schaduw te genieten. De tuin is leuk aangelegd met een mooie verhouding tussen bestrating en groen en doordat er achterin over de volledige breedte een terras gecreëerd is, kun je hier zowel een loungeset als een grote tuintafel kwijt. De beukenhaag, het gras en de beplanting zorgen van de lente tot en met de herfst ook voor een fraaie groene uitstraling van deze heerlijke tuin! Aan de voorzijde van het huis heb je de beschikking over een diepe oprit, die plaats biedt aan meerdere auto's en toegang geeft tot de garage/berging. De voortuin is smaakvol aangelegd en onder andere ingericht met buxushagen, lavendel, grassen en een boompje.



Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 36m²

Woonkeuken: ca. 21m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 11m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Slaapkamer III: ca. 8m²

Badkamer: ca. 9m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 25m²

Wasruimte: ca. 4m²

Tuin

Tuinkamer: ca. 16m²

Garage/berging: ca. 18m²

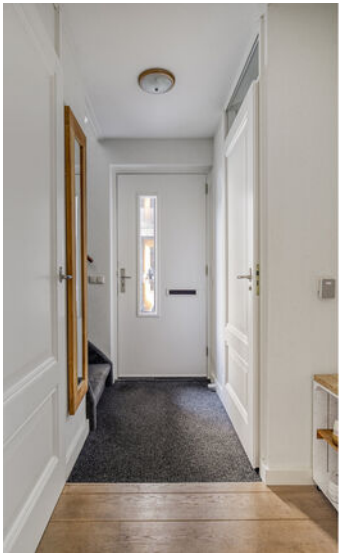
Overkapping voordeur: ca. 3m²

Omgeving

De Moerschans is een rustige en groene woonomgeving in Veenendaal, waar comfortabel wonen wordt gecombineerd met een prettige ligging dichtbij voorzieningen. De wijk heeft een kindvriendelijk karakter met diverse speelgelegenheden, autoluwe straten en veel groen in de directe omgeving.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in winkelcentrum De Ellekoot in Veenendaal-West, en wie uitgebreider wil shoppen of een terrasje wil pakken, fietst binnen enkele minuten naar het gezellige centrum van Veenendaal. Ook de ligging ten opzichte van de A12 en het treinstation is gunstig, waardoor Utrecht, Amersfoort en Arnhem snel bereikbaar zijn.

Voor natuurliefhebbers is er volop gelegenheid om te genieten van de nabijgelegen bossen van de Utrechtse Heuvelrug en recreatiegebied Kwintelooyen.





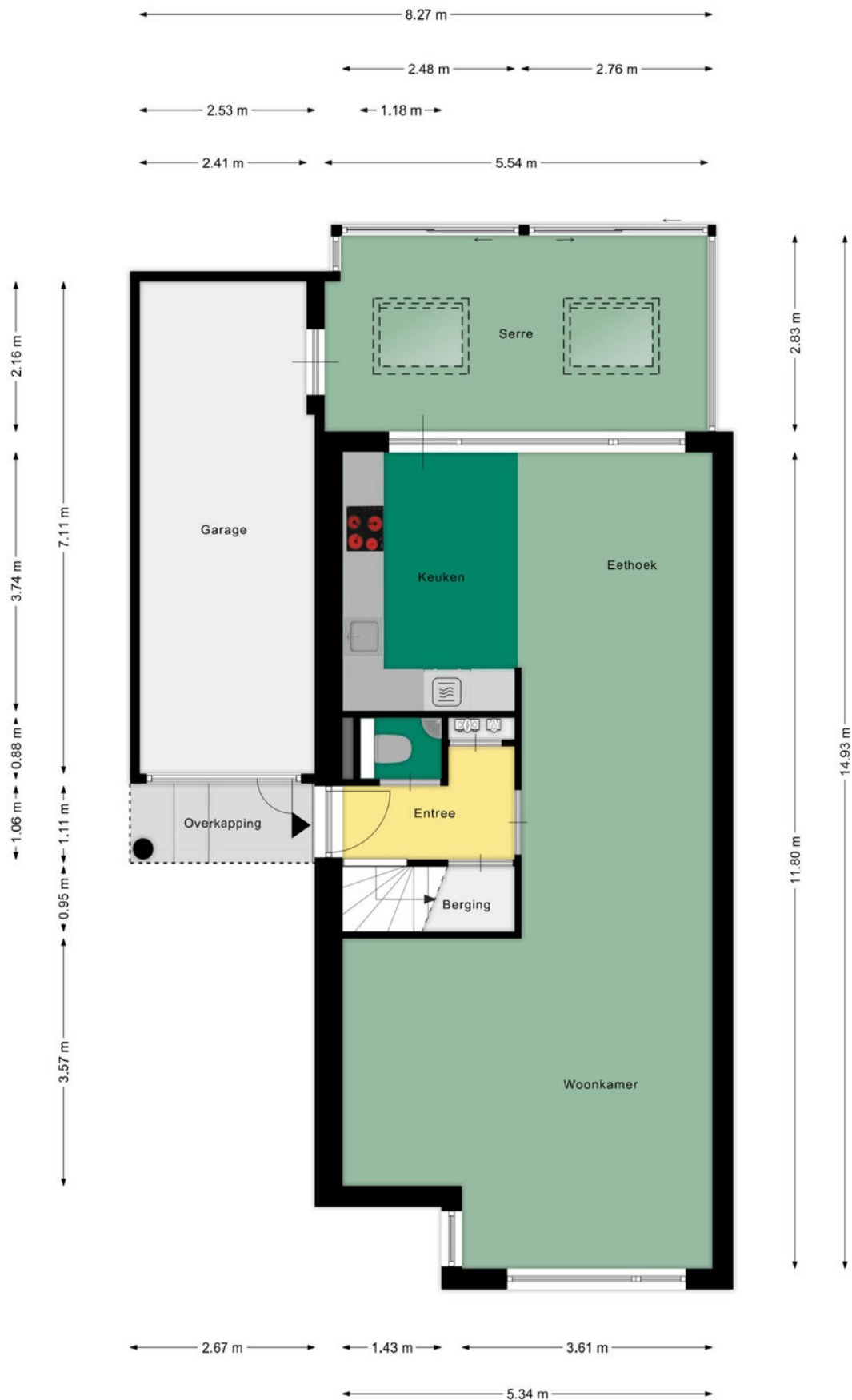








Plattegrond



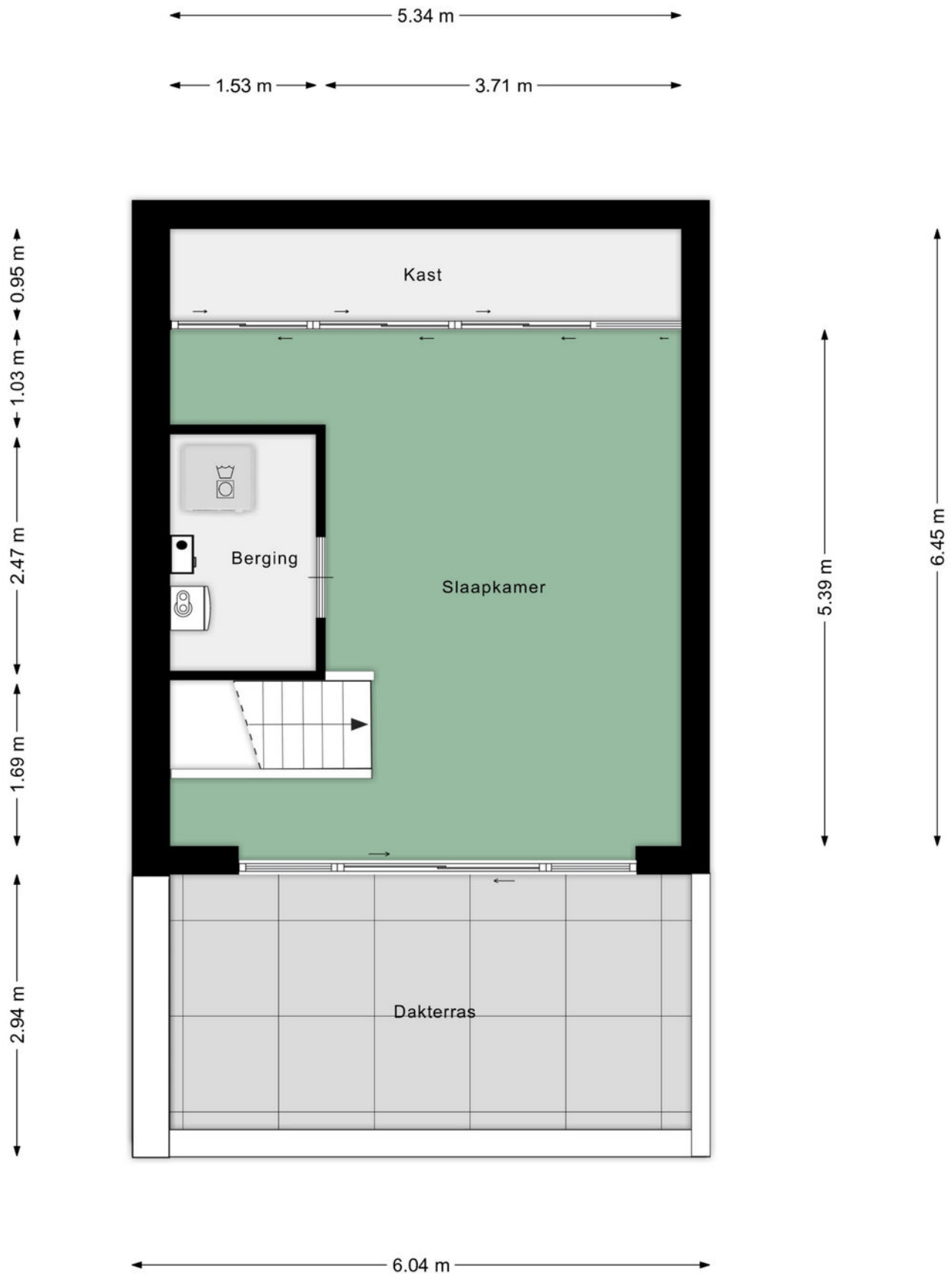
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

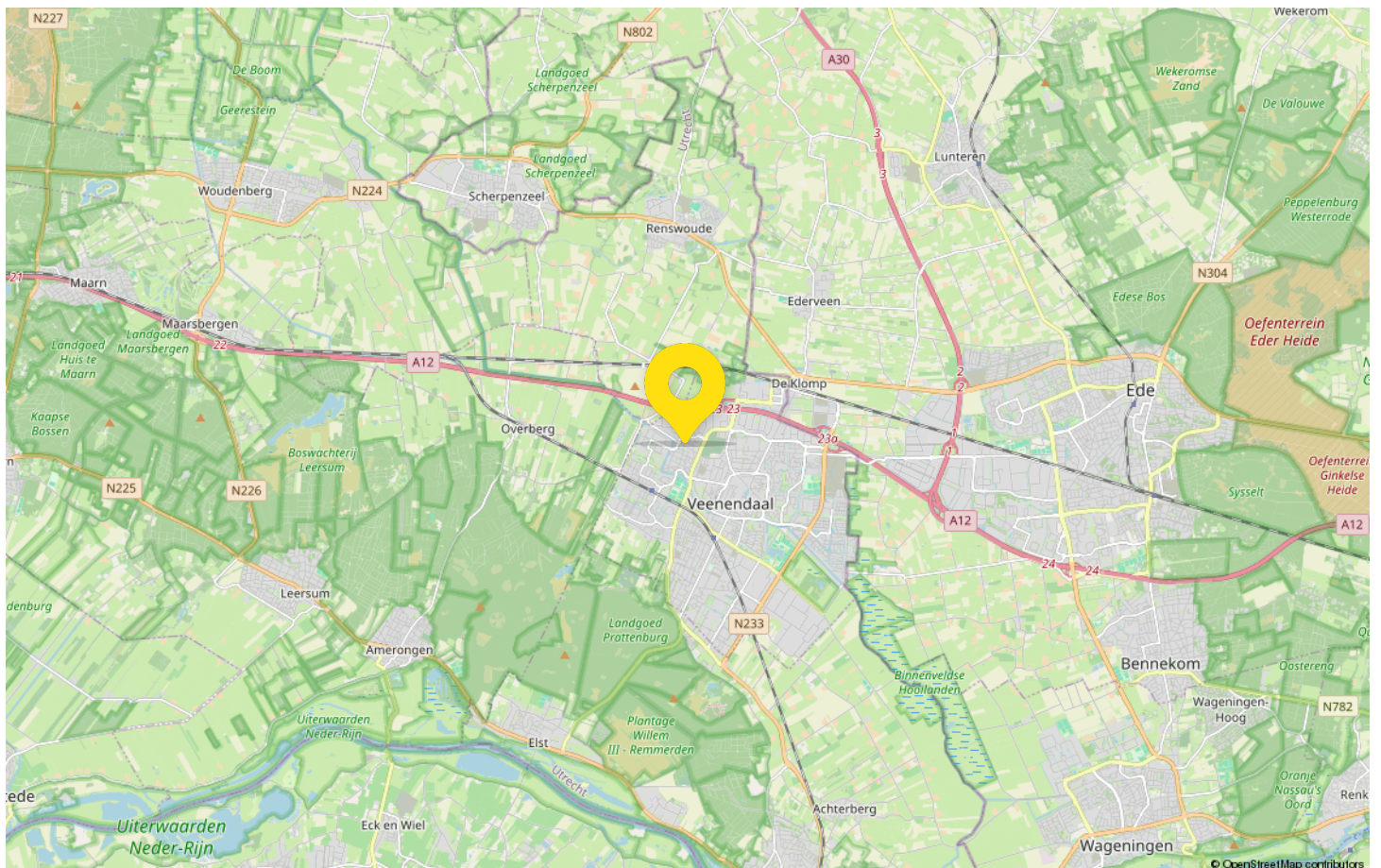
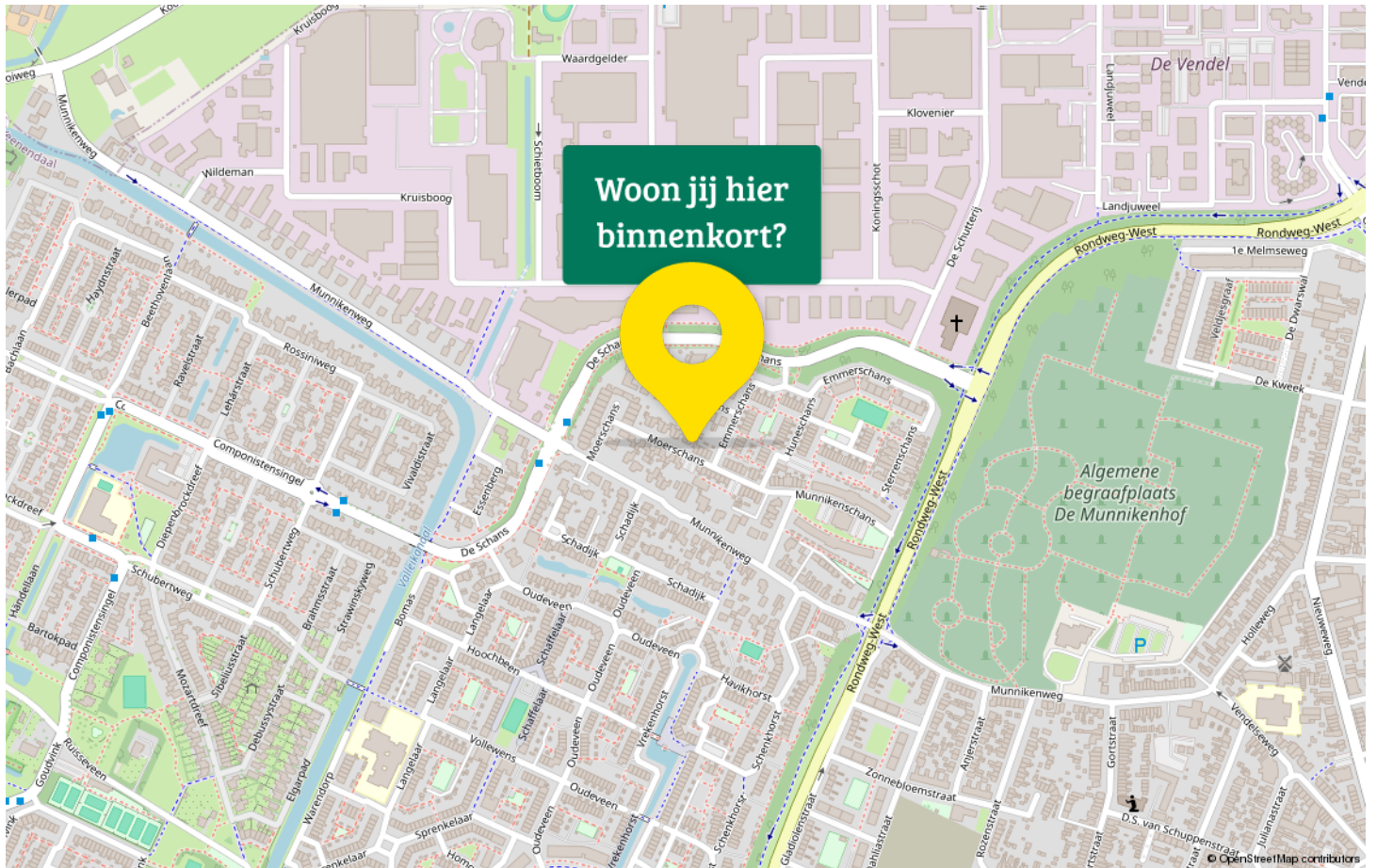
Kadastrale kaart

Uw referentie: Moerschans 47



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Kadastrale gemeente Veenendaal Stichting G Perceel 1708	kadaster 
---	--	--	---

Locatie op de kaart





Janssen & Van Dijk

jouw Garantiemakelaar

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