

Wordt dit jouw droomhuis?



Rossiniweg 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!**

**Instapklaar, royaal en energiezuinig
wonen in Veenendaal-West!**

Vraagprijs € 575.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Hoekwoning

Bouwjaar

1990

Inhoud

499 m³

Gebruiksoppervlakte

141 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

15 m²

Perceeloppervlakte

210 m²

Tuinligging

Zuidwest

Energie label

A

Aantal kamers

4



Omschrijving van de woning

Stap deze **instapklare HOEKWONING** binnen en voel de ruimte en het lichte karakter. De begane grond verwelkomt je met een sfeervolle woonkamer met houten vloer, gashaard en strak gestuukte wanden en plafonds. De tuingerichte woonkeuken biedt volop licht en contact met de zuidwestelijk gelegen tuin.

De voormalige garage is omgebouwd tot entreehal, bijkeuken en berging, met de mogelijkheid een extra slaapkamer en badkamer te realiseren; ideaal voor nu of later als levensloopbestendige oplossing.

Boven tref je drie ruime slaapkamers (mogelijkheid tot 4 of 5) en een complete badkamer. De woning is uitgerust met kunststof dakramen, airco door de gehele woning, 16 zonnepanelen en heeft energielabel A, voor comfort en energiezuinig wonen.

De zonnige tuin voelt als een verlengstuk van de woning: een groot, volledig bestraat terras met een groene border en royale veranda, perfect voor lange zomeravonden met familie en vrienden.

Gelegen in een groene, rustige en kindvriendelijke wijk, vlakbij winkels, scholen, sportvoorzieningen en treinstation, met snelle verbindingen naar de A12 en de Utrechtse Heuvelrug.

Benieuwd geworden? Kom deze prachtige woning zelf bekijken en ervaar de ruimte, sfeer en mogelijkheden!

Begane grond

Via de ruime oprit en de fraai aangelegde voortuin bereik je de voordeur van deze instapklare woning. De voormalige garage is slim omgebouwd tot een uitgebouwde entreehal, bijkeuken en berging, waardoor er veel praktische ruimte en extra mogelijkheden zijn.

Je wordt binnen verwelkomd in de entreehal, voorzien van een handige garderobeboek, een deur naar de bijkeuken, de trapopgang naar de verdieping, de toiletruimte en een kastenwand met meterkast en voorraadmast.

De bijkeuken is praktisch ingericht met een keukenblok en kastenwand, waarin de wasmachine en droger op hoogte geplaatst kunnen worden. Het plafond is voorzien van inbouwspots. Vanuit hier is de berging bereikbaar, uitgerust met elektra, verwarming, verlichting en een deur naar de tuin. Deze ruimtes bieden bovendien de mogelijkheid om te worden omgebouwd tot een slaapkamer en badkamer, waardoor de woning levensloopbestendig kan zijn.

De toiletruimte is modern en tijdloos afgewerkt met een wandcloset, fonteintje, witte wandtegels en antracietkleurige tegels op de vloer en achter het toilet.

Via een deur met vier glazen panelen kom je in de woonkamer en woonkeuken, die samen ruim 49m² woonplezier bieden. De woonkamer is aan de straatzijde gesitueerd en is licht en sfeervol dankzij de ramen aan voor- en zijkant, een gashaard, een houten vloer en glad gestuukte wanden en plafond. Een airco-unit zorgt hier voor extra comfort, zowel voor koeling als verwarming.

De woonkeuken is tuingericht met een kamerbrede pui en openslaande deuren naar het terras, waardoor je optimaal van licht en tuincontact geniet. De L-vormige keuken is stijlvol uitgevoerd met matwitte fronten, een antraciet composiet aanrechtblad en een praktische nis met twee schappen. De keuken is volledig uitgerust met een vriezer, gas-op-glas kookplaat met vijf pitten, RVS-afzuigschouw, vaatwasser, spoelbak, Quooker, koelkast, combi-oven en oven; hier kook je met gemak en plezier!

Afwerking begane grond

De gehele begane grond is voorzien van een houten vloer. De strak gestuukte wanden zijn afgewerkt met lichte kleuren en hoge plinten.

1e Verdieping

Op de eerste verdieping kom je via de overloop bij twee slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een airco-unit en schuifdeuren naar een walk-in-closet. Voorheen was dit de derde slaapkamer; de ruimte kan ook uitstekend worden gebruikt als werkkamer of hobbyruimte. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een groot kunststof dakraam, wat zorgt voor veel daglicht.

De badkamer is heel compleet en voorzien van een ligbad, douchecabine, wandcloset, wastafelmeubel, spiegelkast en een handdoekenradiator. De wanden zijn afgewerkt met witte tegels voorzien van een antracietkleurige decorrand; diezelfde antracietkleurige tegels zijn ook toegepast op de voorzijde van het bad en op de vloer liggen antracietkleurige plavuizen. De badkamer is voorzien van een kunststof dakraam en een plafond met inbouwspots.

Afwerking 1e verdieping

De 1e verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer die drempelloos is doorgelegd. De kleinste slaapkamer heeft gladde, sausbare wanden en in de grootste slaapkamer zijn de wanden afgewerkt met spuitwerk.

2e Verdieping

De tweede verdieping is onderverdeeld in een voorzolder en een ruime slaapkamer. De voorzolder is prettig licht door het dakraam en biedt veel bergruimte achter de knieschotten en in de kastenwand, waar ook een extra aansluiting voor de wasmachine aanwezig is. Hier bevinden zich tevens de omvormer en de HR-cv-combiketel (Remeha Avanta, 2017). De woning is voorzien van 16 zonnepanelen (2023, 370 Wp per paneel), waarmee je aanzienlijk kunt besparen op energiekosten.

De slaapkamer is beschikt aan beide zijden over extra bergruimte achter de knieschotten. Dankzij de twee grote kunststof Velux-dakramen is er een aangename lichtinval. Bovendien zorgt de aanwezige airco-unit ervoor dat deze verdieping zowel kan worden gekoeld als verwarmd, voor optimaal comfort het hele jaar door.

Tuin

De fraai aangelegde tuin ligt op het zuidwesten en biedt daardoor tot in de avond volop zon. Hier geniet je van het buitenleven op het ruime terras of onder de grote veranda, die is voorzien van elektra en verlichting; ideaal voor gezellige zomeravonden. De tuin is verzorgd ingericht met bestrating, groene borders, een druivenstruik en een buitenkraan. Praktisch zijn ook de tuinkast voor containers, het elektrisch zonneschermbord en de achterom naar het achtergelegen pad.

Aan de voorzijde zorgt de volledig bestrate oprit voor parkeergelegenheid op eigen terrein. De voortuin is netjes aangelegd met split, twee leibomen en een lage beukenhaag, die op natuurlijke wijze privacy biedt ten opzichte van het openbare voetpad.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 30m²

Woonkeuken: ca. 19m²

Bijkeuken: ca. 9m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 19m²

Slaapkamer II: ca. 11m²

Badkamer: ca. 6m²

2e Verdieping

Slaapkamer III: ca. 10m²

Tuin

Berging: ca. 11m²

Veranda: ca. 13m²

Omgeving

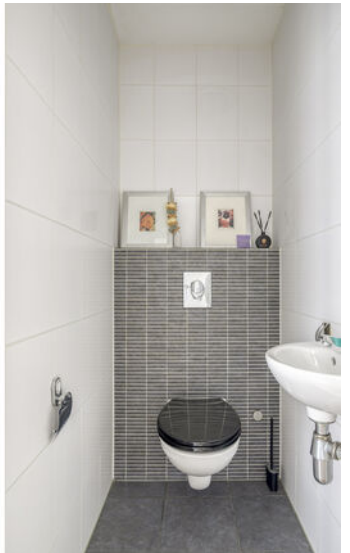
Deze goed onderhouden hoekwoning ligt in de geliefde en kindvriendelijke wijk Veenendaal-West, een rustige woonomgeving met veel groen en speeltuintjes. Op korte afstand vind je winkelcentrum De Ellekoot, diverse basisscholen, sportvoorzieningen en het treinstation Veenendaal-West. Ook de uitvalswegen richting de A12 en de Utrechtse Heuvelrug zijn snel bereikbaar. Hierdoor woon je hier rustig en ruim, met alle voorzieningen binnen handbereik én de natuur om de hoek; een ideale plek als je comfortabel wilt wonen in een prettige woonwijk.

Hypotheek?

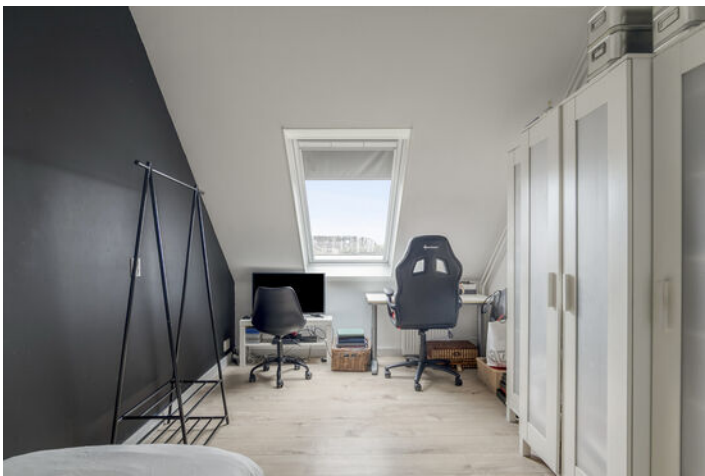
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. 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.







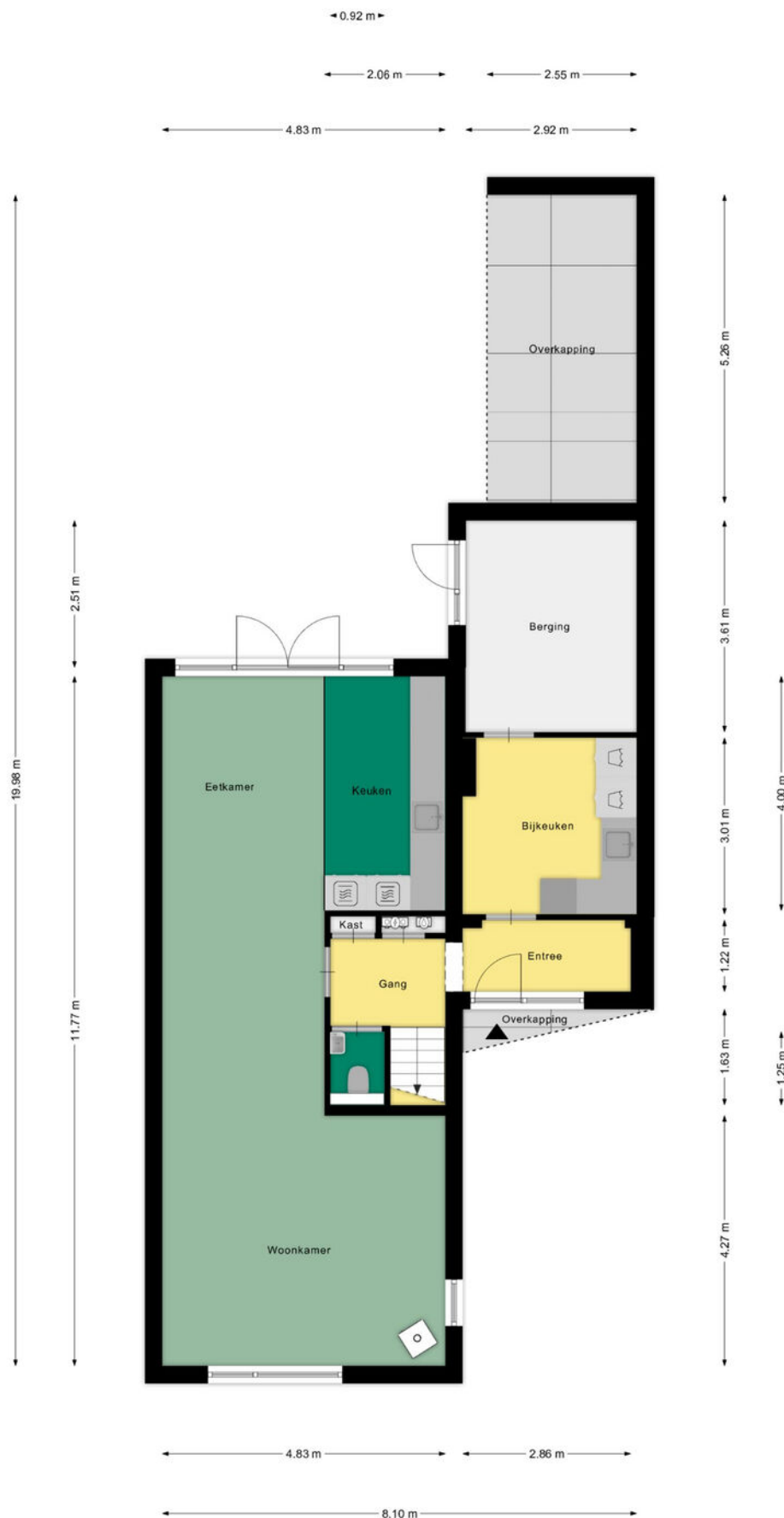




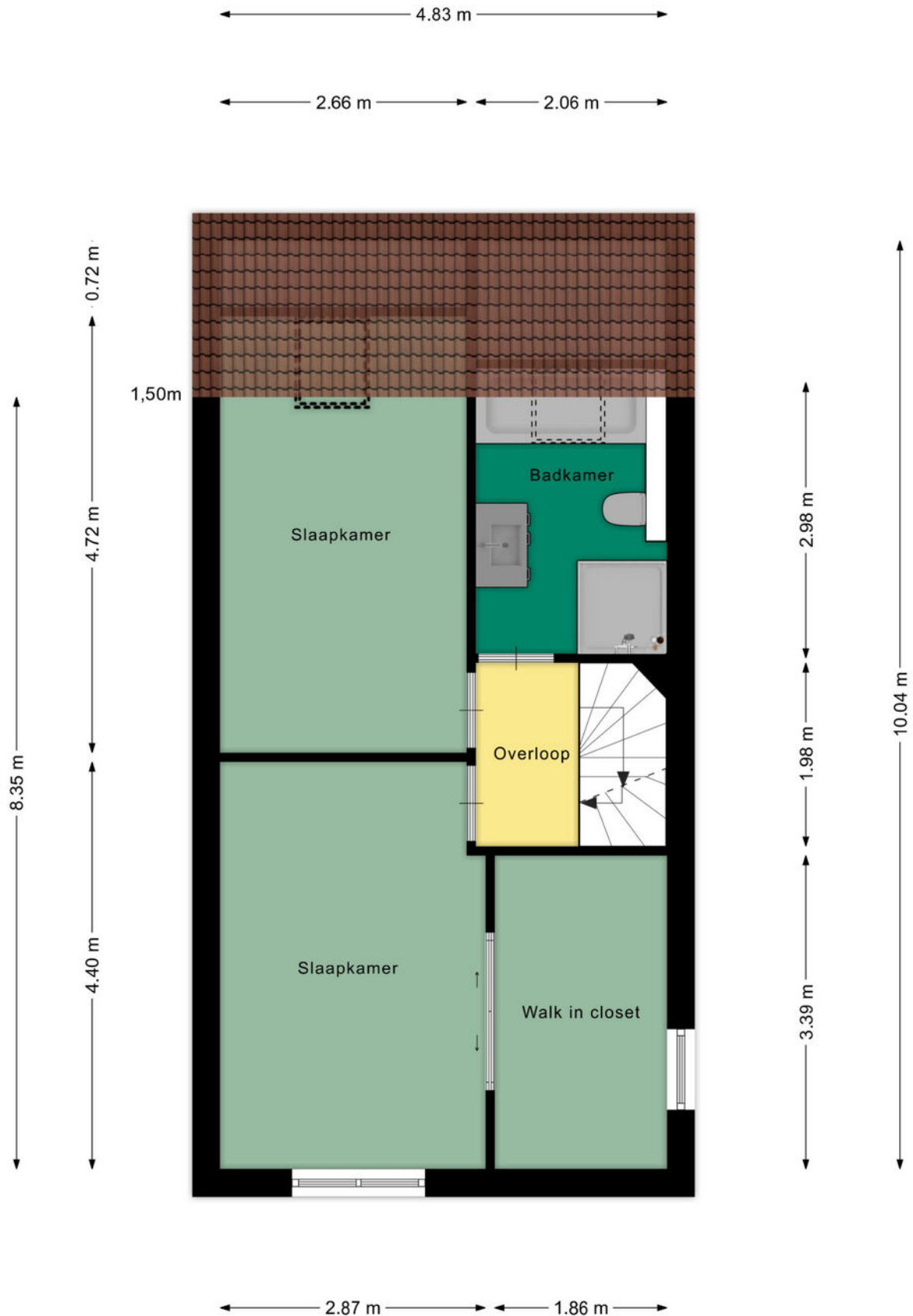




Begane grond

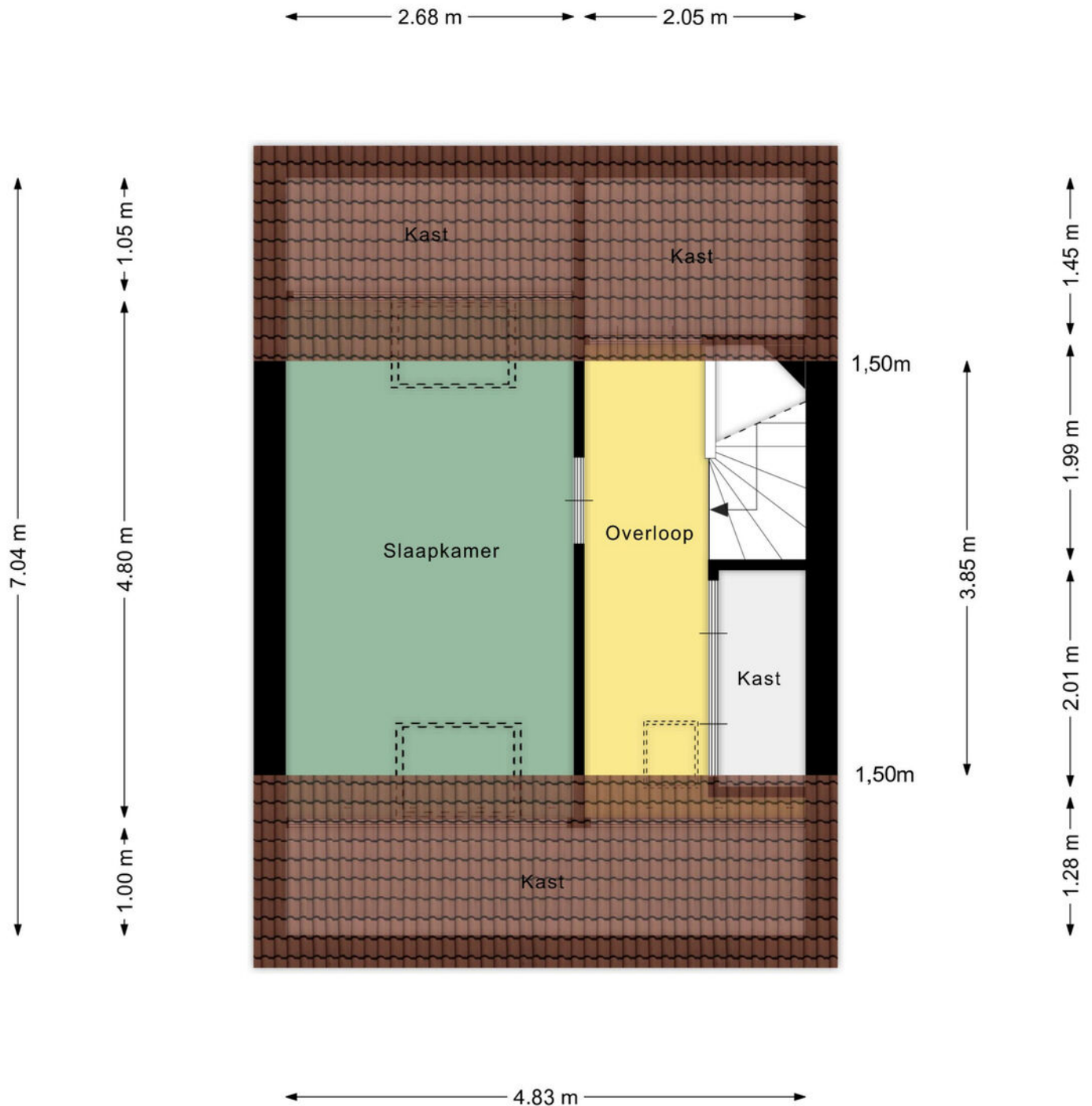


1e Verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

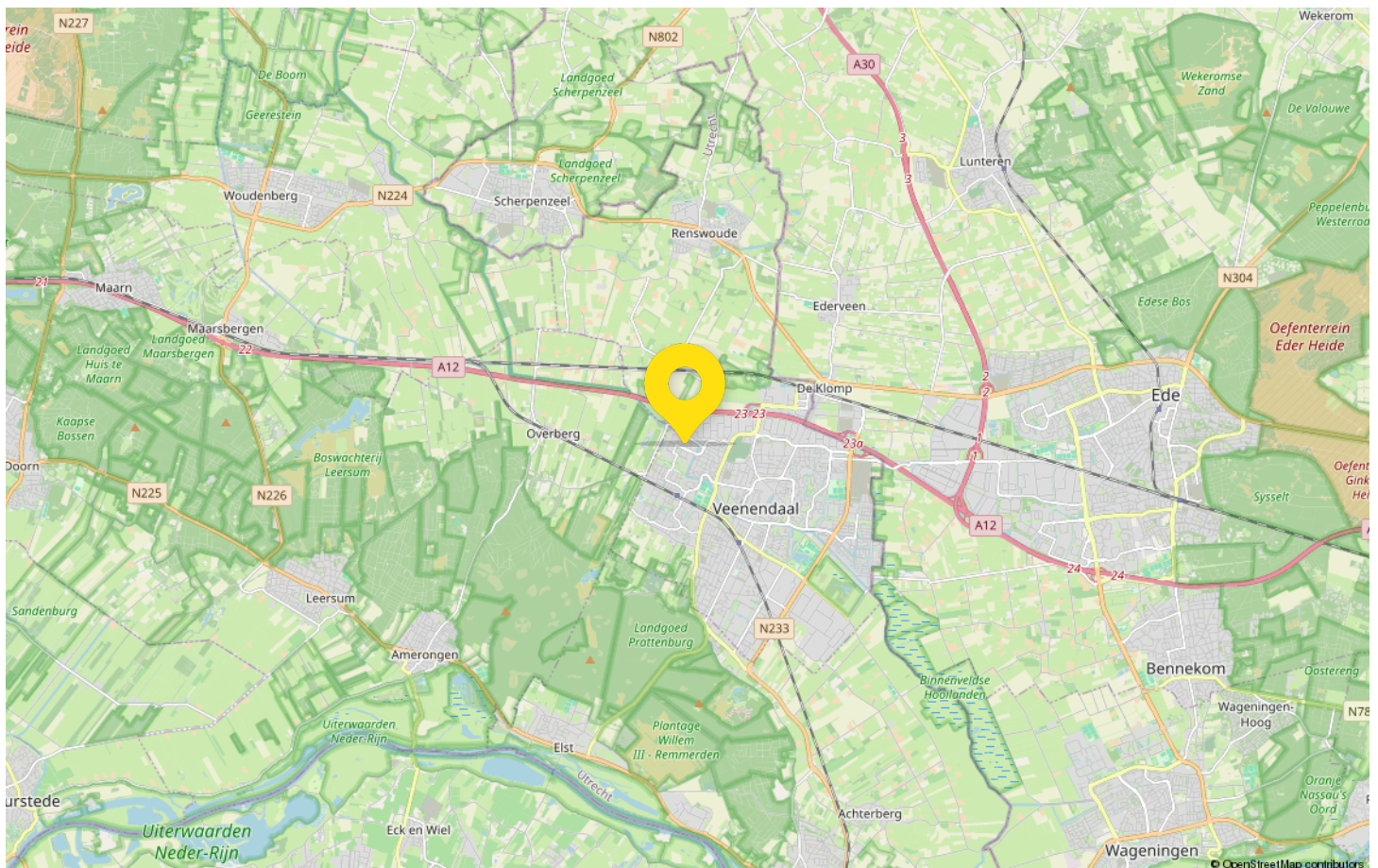
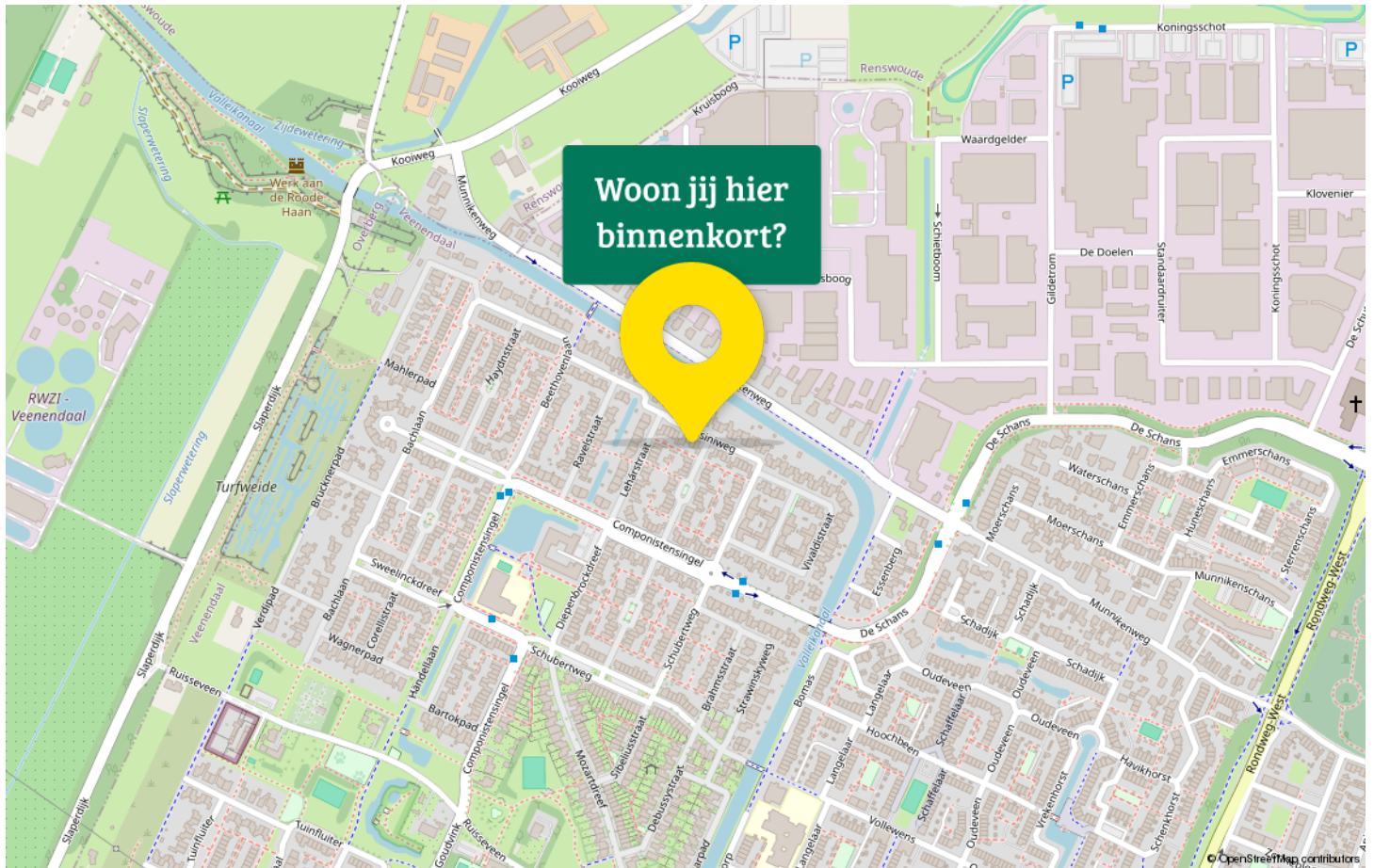
Uw referentie: Rossiniweg 47



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Kadastrale gemeente Veenendaal Sectie D Perceel 7270	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