

Wordt dit jouw droomhuis?



Franjezwam 7

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

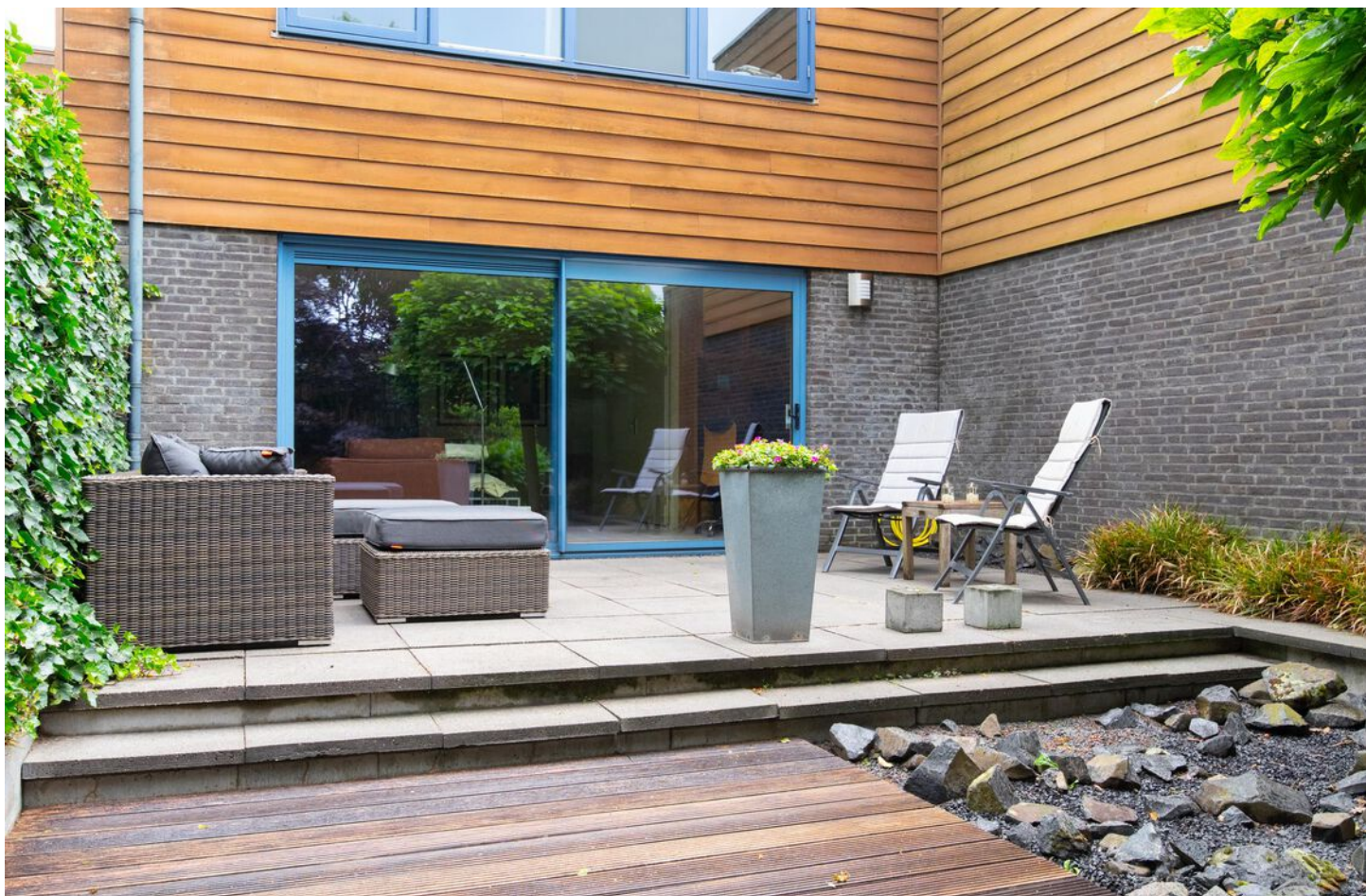
Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

SPEELS INGEDEELDE, GESCHAKELDE WONING MET VEEL LEEFRUIMTE!

Er zijn heel veel redenen te noemen waarom je écht een kijkje zou moeten komen nemen bij deze leuk ingedeelde en royale woning aan de Franjezwam!

Koopsom € 529.500,-





Kenmerken van deze woning

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Geschakelde woning |
| Bouwjaar | 1999 |
| Inhoud | 436m ³ |
| Gebruiksoppervlakte | 148m ² |
| Overige inpandige ruimte | 5m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | |
| Externe buitenruimte | |
| Perceeloppervlakte | 225m ² |
| Tuinligging | zuidwest |
| Energie label | A |
| Aantal kamers | 6 |
| Aantal slaapkamers | 4 |



Omschrijving van de woning

Om een tipje van de sluier op te lichten:

- **Royale woonruimte:** met een woonoppervlakte van 148m² biedt deze woning prettig veel ruimte voor comfortabel wonen;
- **Duurzaamheid:** de 12 PV-panelen leveren jaarlijks ongeveer ca. 2.800kWh op, waardoor je flink bespaart op je energiekosten;
- **Functionele en speelse indeling:** De op de tuin gerichte woonkamer heeft een oppervlakte van 31m² en verwelkomt overvloedig natuurlijk licht dankzij de kamerbrede schuifpui. De woonkeuken, die aan de straatkant ligt, is maar liefst 21m² groot;
- **Ruime slaapkamers:** de 4 slaapkamers op de verdieping zijn praktisch recht opgetrokken en hebben bruikbare afmetingen van 16m², 15m², 15m² en 9m².
- **Complete badkamer:** de keurige badkamer is onder andere voorzien van een ligbad, douchecabine en een 2e toilet;
- **Fraaie achtertuin:** de achtertuin is onder architectuur aangelegd en is gesitueerd op het westen. Een heerlijke tuin waarvan de privacy je laat genieten van het buitenleven!
- **Parkeren op eigen terrein:** de brede oprit biedt ruimte voor het parkeren van 2 auto's;
- **Rustige ligging:** de woning ligt aan een verkeersluwe straat in de geliefde woonwijk Petenbos met alle voorzieningen binnen handbereik.

Bij het ontwerp van deze dominowoningen is er veel aandacht geweest voor licht, ruimte en speelse details om zo tot een optimaal wooncomfort te komen. De huidige eigenaar heeft er dan ook 25 jaar (vanaf de oplevering in 1999) met heel veel plezier gewoond. We laten jou tijdens een bezichtiging graag al een beetje proeven van dat woonplezier!

Indeling

Via de brede oprit krijg je toegang tot de overdekte entree waar je als het regent droog kunt wachten. Via de voordeur loop je de entreehal in, waar je de meterkast, een inloopkast, de trapopgang en de toiletruimte vindt. Deze toiletruimte is geheel betegeld met wit/grijs gemarmerde wandtegels en wit gemêleerde vloertegels. De inpandige berging is zowel vanuit de hal als vanaf de oprit bereikbaar.

De woonkamer is met 31m² prettig ruim, met name ook omdat je de eethoek in de woonkeuken kwijt kunt. De nagenoeg kamerbrede aluminium schuifpui zorgt voor een prettige lichtinval.

De woonkeuken is vanuit de woonkamer toegankelijk, maar ook via een deur in de hal. De woonkeuken ligt aan de kant van de straat en heeft een oppervlakte van 21m². Een zespersoons eettafel kun je er moeiteloos kwijt. Zij is voorzien van een nette inbouwkeuken en een losse Amerikaanse koel-/vriescombinatie. De inbouwkeuken heeft hoogglans vanillekleurige fronten en een Carrara marmeren aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een 4-pits gaskookplaat inclusief grillplaat, een vrijhangende afzuigkap, een elektrische heteluchtoven en een spoelbak.

Afwerking

De begane grond is voorzien van een licht gemêleerde plavuizenvloer en de wanden hebben een structuurafwerking.

Verdieping

Aan de overloop grenzen 4 slaapkamers, een berging en de badkamer. De slaapkamers zijn met 16m², 15m², 12m² en 9m² prettig ruim en alle kamers zijn efficiënt in te delen. De ruime berging is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en ook staan hier de mechanische ventilatie-unit (vernieuwd in 2013), de omvormer voor de PV-panelen en de HR-cv-combiketel (merk: ATAG / bouwjaar: 2013) met indirect geschakelde zonneboiler opgesteld. De badkamer is voorzien van een wastafel, ligbad, douchecabine, wandcloset en een handdoekenradiator en is in dezelfde kleurstelling betegeld als de toiletruimte op de begane grond. In de badkamer zorgen de zwarte tegels achter het toilet en onderaan het bad voor nog wat extra contrast.

Afwerking

Ook op de verdieping zijn de wanden voorzien van een mooie structuurafwerking.

Tuin

De heerlijk groene achtertuin heeft een zonnige ligging op het westen en grenst aan een brede gemeentelijke groenstrook. Omdat er niemand inkijk in je tuin heeft, kun je hier optimaal van je privacy genieten. De tuin heeft een groot terras dat direct grenst aan de woonkamer. Met een klein niveauverschil kom je op een houten vlonderterras. De ruime terrassen worden omlijst door de rustgevende tuin met diverse soorten groen.

Aan de voorzijde van de woning heb je de beschikking over een dubbele oprit met aan weerszijden beplanting.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 31m²

Keuken: ca. 21m²

Inloopkast: ca. 3m²

Inpandige berging: ca. 6m²

Verdieping

Slaapkamer I: ca. 16m²

Slaapkamer II: ca. 15m²

Slaapkamer III: ca. 12m²

Slaapkamer IV: ca. 9m²

Badkamer: ca. 6m²

Berging: ca. 4m²

Omgeving

De Franjezwam is een zeer verkeersluwe straat waar de kinderen nog buiten kunnen spelen en ligt in de geliefde woonwijk Petenbos-Oost. Dat betekent niet alleen dat je veel speelgelegenheden in de directe omgeving vindt, maar ook wijkvoorzieningen als een supermarkt, cafetaria, basisscholen en kinderopvang-/BSO-locaties. De Prattenburgse bossen en natuurgebied Kwintelooijen lenen zich uitstekend voor een heerlijke wandeling of fietstocht en zijn vanaf de Franjezwam binnen enkele minuten bereikbaar. Via de nabijgelegen Rondweg-Oost zijn de autosnelwegen A12/A30 en A15 ook zeer goed bereikbaar. Zowel het winkelhart van Veenendaal als het treinstation Veenendaal-Centrum zijn met de fiets binnen 10 minuten te bereiken. Met de auto ligt intercitystation Veenendaal-De Klomp tevens op 10 minuten afstand zodat je in een half uurtje in het hart van de stad Utrecht bent. Met de bushalte Franjezwam is er een directe OV-verbinding met dit intercitystation.

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.

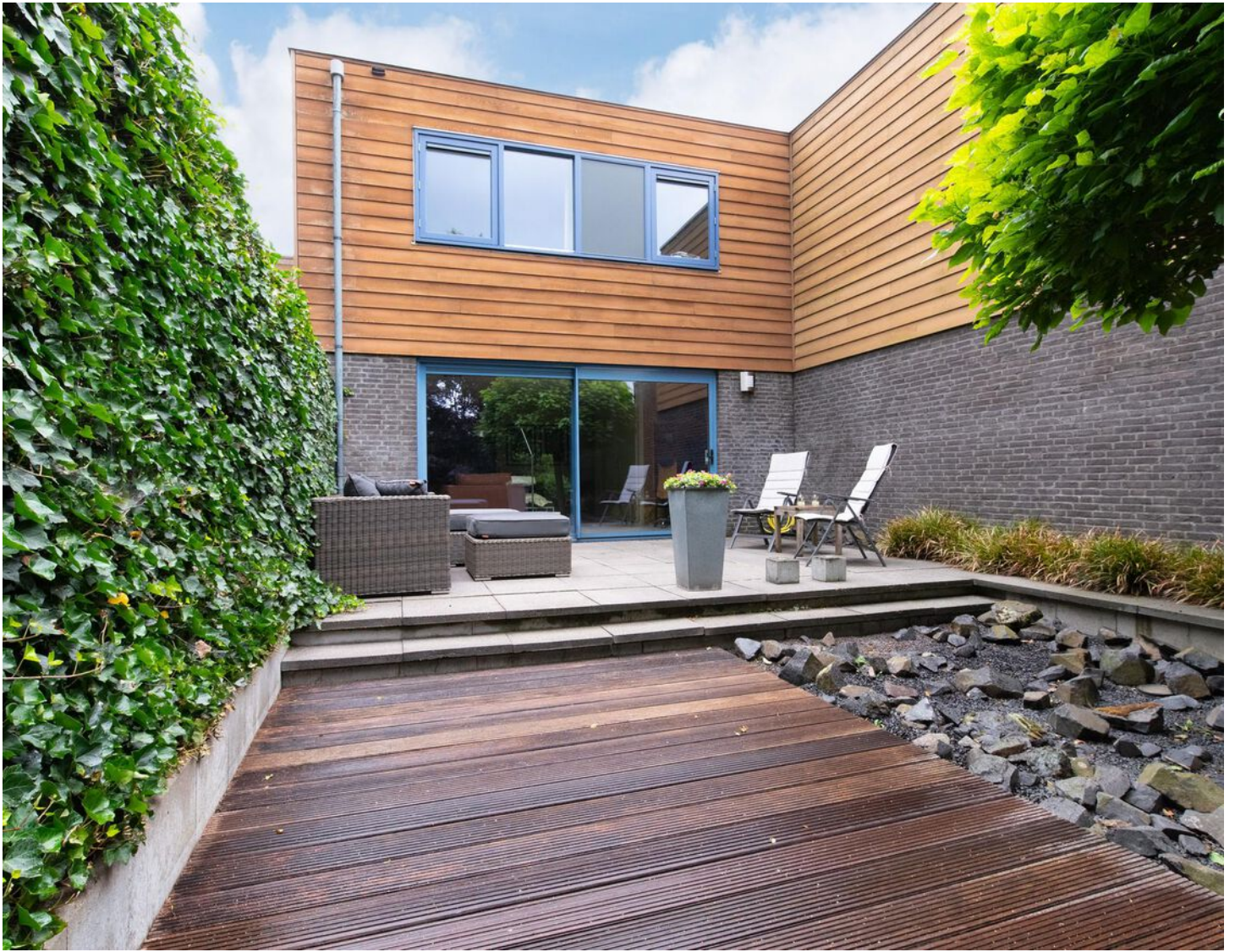
Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.





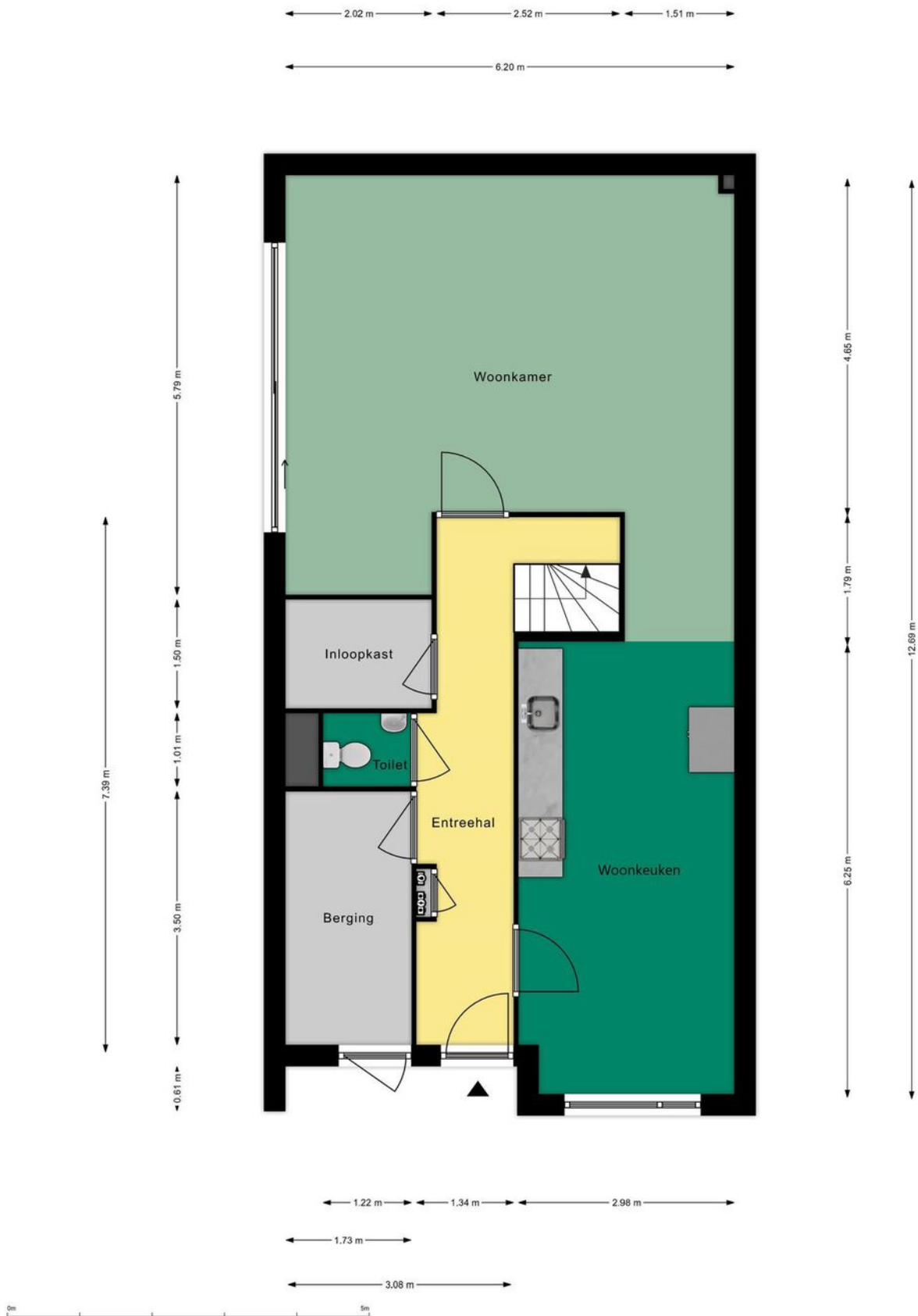








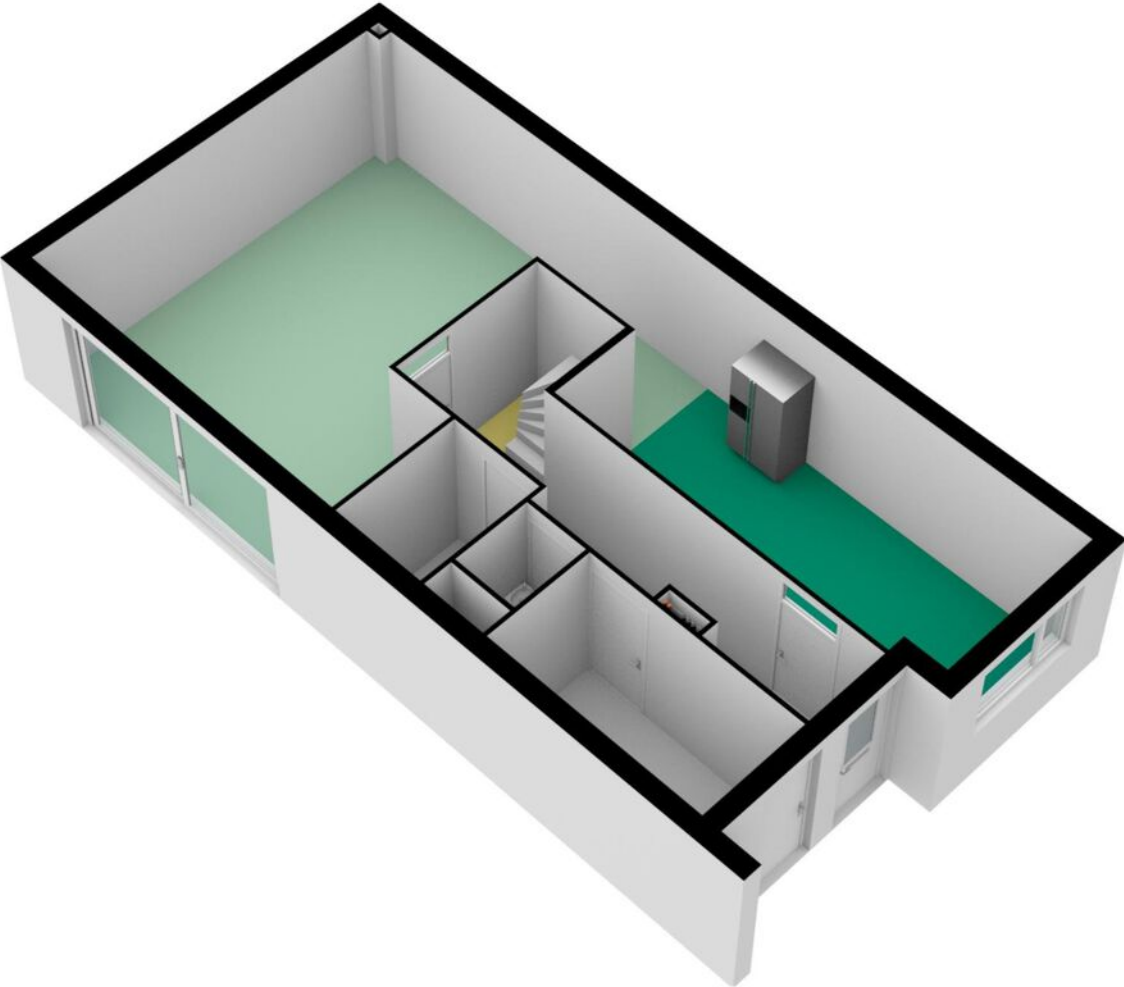
Begane grond



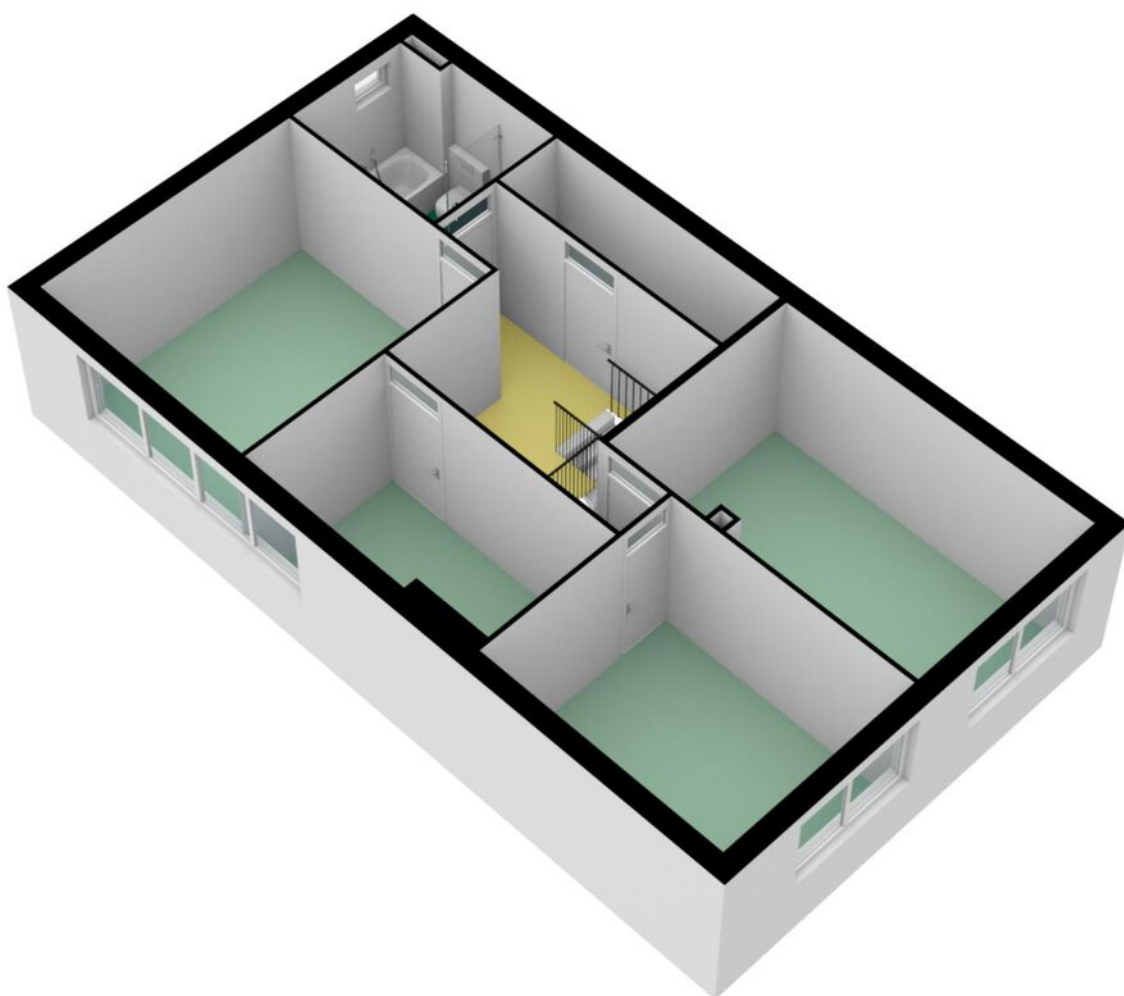
1e Verdieping



3D-Begane grond



3D-1e Verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

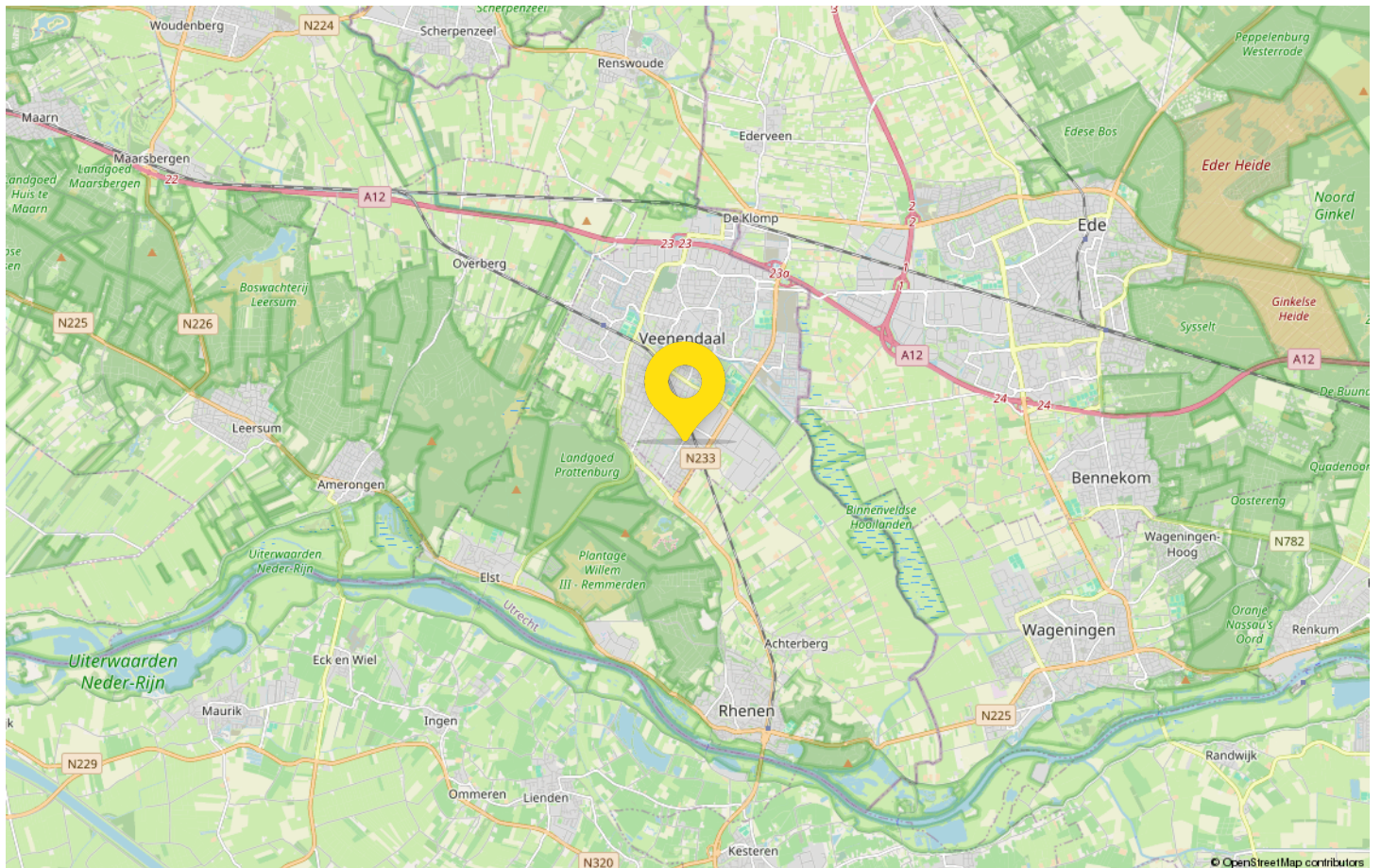
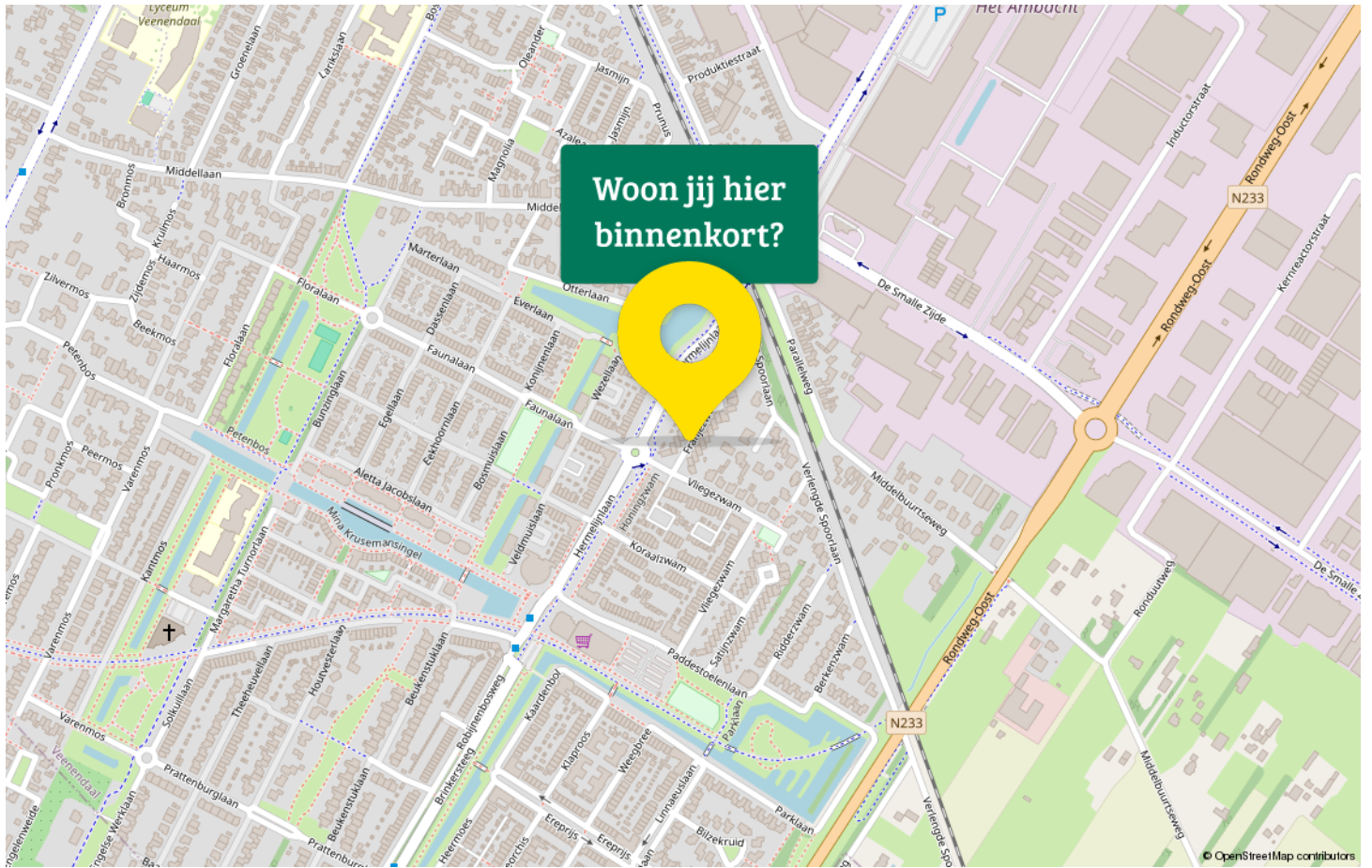
Uw referentie: Franjezwam 7



| | | |
|--|--|--|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3630</p> | <p>kadaster</p>  |
|--|--|--|

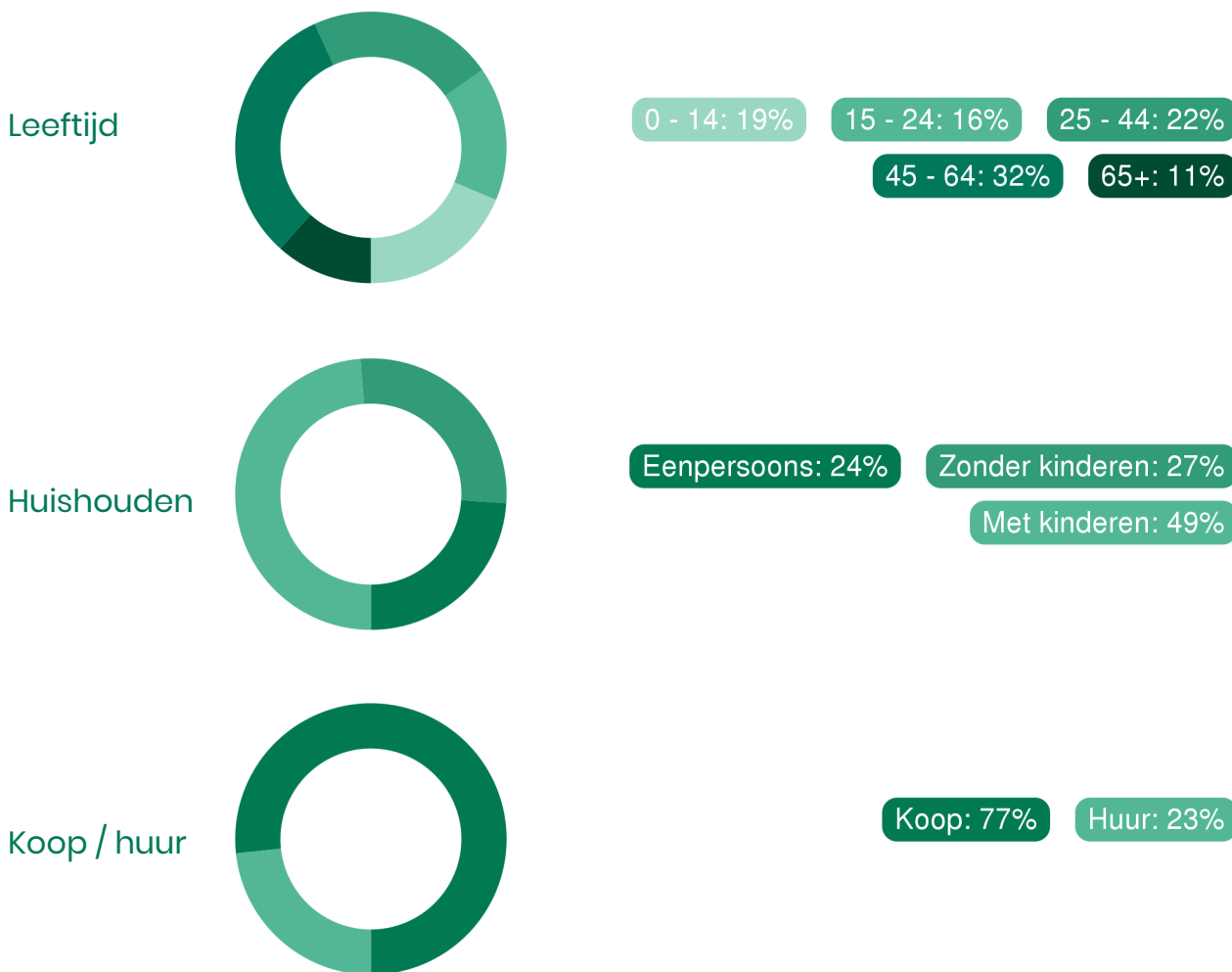
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Veenendaal / Petenbos-Oost



50%
man

50%
vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 299.000



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

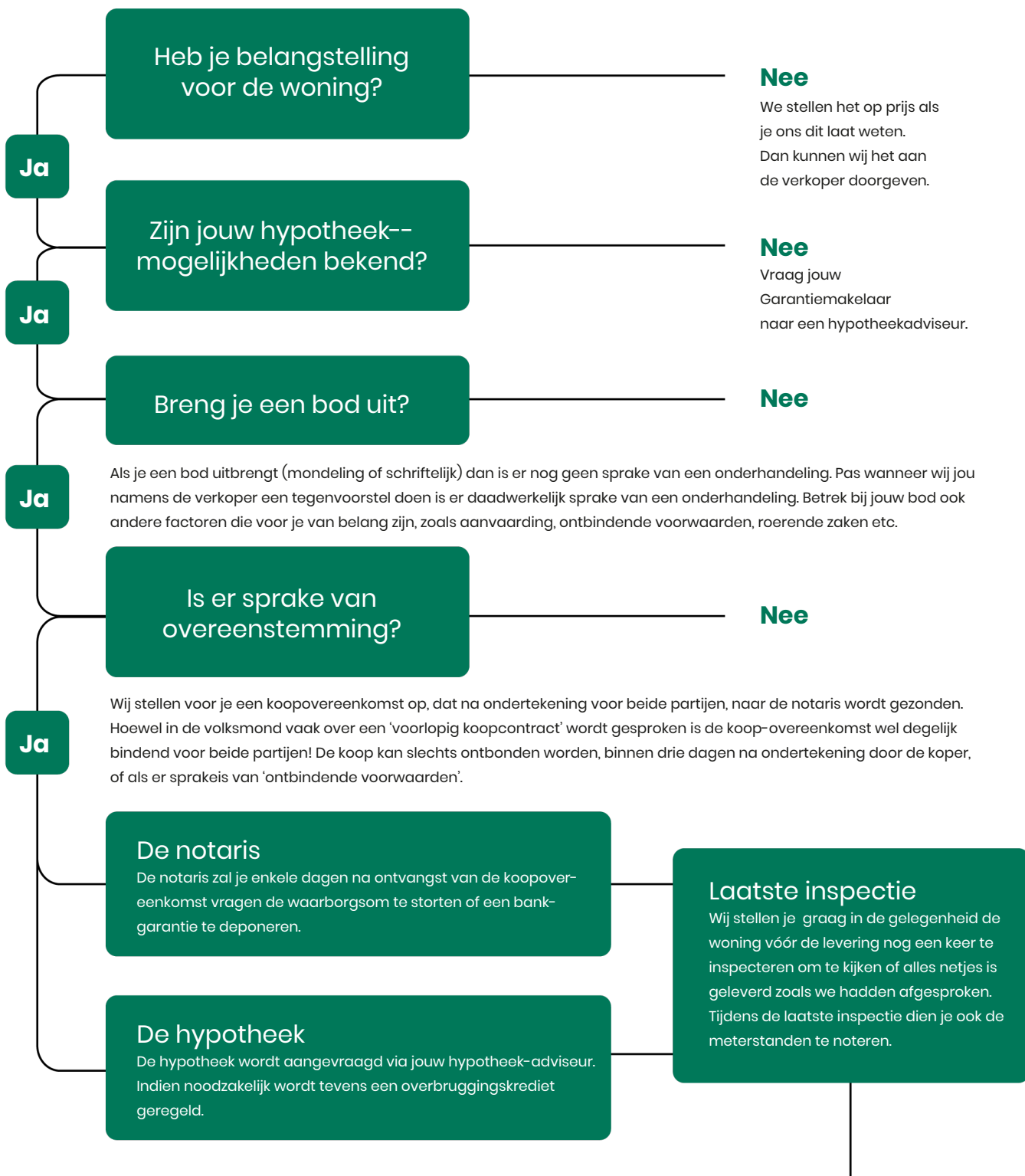
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 eersteieder 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