

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Lucr. van Merkenlaan 43**

**Veenendaal**



**Janssen & van Dijk**  
**Garantiemakelaars B.V.**  
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

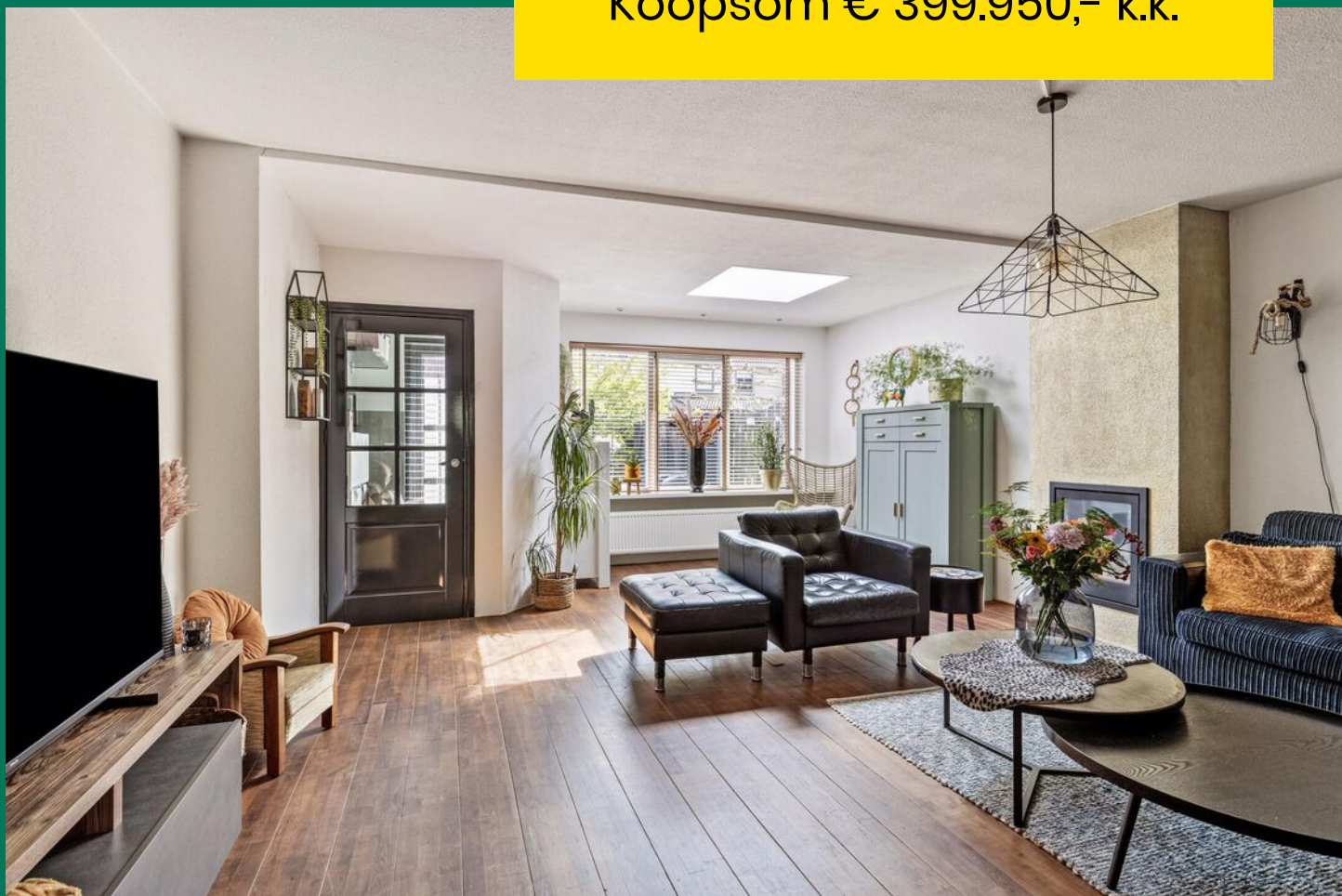
**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

## RUIM EN SFEERVOL WONEN IN VEENENDAAL-WEST!

Stap binnen in deze UITGEBOUWDE TUSSENWONING, waar de lichte en ruime woonkamer, de sfeervolle en complete woonkeuken, 4 mooie slaapkamers, de fraaie badkamer en de zonnige achtertuin op het zuidoosten het woonplezier compleet maken! Met zowel een uitgestrekt bosgebied als het wijkwinkelcentrum binnen handbereik is dit een fijne plek om te wonen. Wees welkom om de sfeer en ruimte van dit leuke (t)huis te komen ervaren tijdens een bezichtiging!

Koopsom € 399.950,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1992
<b>Inhoud</b>	395 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	116 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	135 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Oost
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4



# Omschrijving van de woning

Een aantal kenmerken uitgelicht:

- **Woonplezier in overvloed:** de woonkamer, die samen met de woonkeuken 44m<sup>2</sup> aan leefruimte biedt, nodigt uit tot gezelligheid en ontspanning. Een strakke, plafondhoge schouw met gesloten houtkachel voegt warmte toe aan het zitgedeelte, terwijl dubbele deuren met roede verdeling voor een sfeervolle scheiding met het eetgedeelte zorgen;
- **Complete woonkeuken:** de woonkeuken is uitgerust met een U-vormige inbouwkeuken met hoogglans witte en taupekleurige fronten. De inbouwkeuken beschikt over moderne apparatuur, waaronder een koelkast, vriesladen, combimagnetron, vaatwasser en een 5-pits gaskookplaat. De vaatwasser en combimagnetron zijn in 2021 vernieuwd;
- **Praktische bijkeuken:** direct vanuit de woonkamer kom je in de bijkeuken met een deur naar de tuin. Ideaal voor het achterlaten van de jassen en de schoenen;
- **Slaapkamers:** de 3 slaapkamers op de eerste verdieping zijn praktisch recht opgetrokken, met bruikbare afmetingen variërend van 8m<sup>2</sup> tot 15m<sup>2</sup>.
- **Moderne badkamer:** de badkamer is compleet ingericht met onder andere een inloopdouche en een 2e toilet;
- **Ruime zolderverdieping met dakkapel:** de 2e verdieping is uitgerust met een dakkapel over bijna de volledige breedte, waardoor een voorzolder, wasruimte en 4e slaapkamer zijn gecreëerd;
- **Zonnige achtertuin op het zuidoosten:** geniet van de zonnige ligging van de achtertuin op het zuidoosten, met een groot terras en verhoogde borders. Een stenen berging en voliëre completeren de buitenruimte;
- **Buitenschilderwerk:** het buitenschilderwerk is in 2022 opnieuw uitgevoerd.

Deze leuke woning biedt een ideale combinatie van ruimte, sfeer en praktische voorzieningen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden!

## Indeling

Je komt de woning binnen in de entreehal; deze is voorzien van een toiletruimte en louvredeurtjes die toegang geven tot een ruime garderobe, een praktische trapkast en de meterkast. De toiletruimte is voorzien van een toilet, een fonteintje en witte wandtegels.

Vanuit de hal loop je de sfeervolle woonkeuken in. Deze is voorzien van een U-vormige inbouwkeuken, waarbij het hoge gedeelte voorzien is van hoogglans witte fronten en het lage gedeelte van hoogglans taupekleurige fronten en een houtstructuur kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast, vriesladen, combimagnetron, spoelbak, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat en een schouwrecirculatiekap. De vaatwasser en combimagnetron zijn in 2021 vernieuwd. De eettafel heeft hetzelfde blad als het aanrecht en wordt door de huidige eigenaren achtergelaten voor de nieuwe bewoners.

Zwart geschilderde openslaande deuren met roede verdeling vormen een sfeervolle scheiding tussen de woonkeuken en de (uitgebouwde) woonkamer. De woonkamer is met 32m<sup>2</sup> prettig ruim en voorzien van een lichtkoepel en inbouwspots. De strakke plafondhoge schouw met gesloten gashaard zorgt voor een sfeervolle basis.

Vanuit de woonkamer krijg je toegang tot de bijkeuken, die is voorzien van een deur naar de tuin. Heb je in de tuin gewerkt of hebben de kinderen buiten gespeeld, dan is zo'n bijkeuken ideaal om de (vieze) schoenen achter te laten en zodoende de rest van het huis schoon te houden!

## Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van eiken vloerdelen.

## 1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn alle drie recht opgetrokken en in combinatie met de afmetingen (15m<sup>2</sup>, 9m<sup>2</sup> en 8m<sup>2</sup>) zijn ze daardoor praktisch in te richten. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een wandmeubel, een wandcloset en een inloopdouche. De wanden in de badkamer zijn geheel betegeld met witte en antracietkleurige tegels en op de vloer liggen antracietkleurige plavuizen.

### Afwerking 1e verdieping

Op de overloop en in 2 van de 3 slaapkamers ligt een houtstructuur laminaatvloer. De ramen op deze verdieping zijn voorzien van enkel glas, met uitzondering van de badkamer (dat raam is voorzien van dubbel glas).

### 2e Verdieping

Via een vaste trap kom je op de 2e verdieping. In 2002 is er hier aan de achterzijde over bijna de volledige breedte een dakkapel geplaatst, waarna de verdieping opnieuw is ingedeeld en er een voorzolder, wasruimte en 4e slaapkamer zijn gecreëerd. De voorzolder is voorzien van een dakraam en bergruimte. In de wasruimte vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger en ook staat hier de HR-cv-combiketel (merk: Nefit / type: Topline Compact HRC25/CW4 / bouwjaar: 2008). De ketel wordt jaarlijks onderhouden. De 4e slaapkamer heeft een oppervlakte van 12m<sup>2</sup> en is voorzien van bergruimte en een kastenwand.

### Afwerking 2e verdieping

De wasruimte en de 4e slaapkamer zijn voorzien van een handbediende screen. Op de voorzolder en in de wasruimte ligt zeil.

### Tuin

De achtertuin heeft een zonnige situering op het zuidoosten. Bij de achtergevel is een groot terras gecreëerd, waar je dankzij de buitenzonwering op zonnige dagen ook schaduw kunt creëren. Voor een groene aankleding zorgen de verhoogde borders met diverse soorten beplanting. De tuin is verder voorzien van een voliëre en een stenen berging. Via de poortdeur krijg je toegang tot het achtergelegen voetpad.

De voortuin is voorzien van bestrating en beplanting.

### Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & woonkeuken: ca. 44m<sup>2</sup>

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 15m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 9m<sup>2</sup>

Slaapkamer III: ca. 8m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 4m<sup>2</sup>

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 12m<sup>2</sup>

Tuin

Berging: ca. 5m<sup>2</sup>

### Omgeving

Deze leuke tussenwoning ligt op een centrale locatie in Veenendaal-West. Dat betekent dat je enerzijds zo in de groene omgeving van de Prattenburgse bossen bent en anderzijds eenvoudig de voorzieningen van de woonwijk kunt opzoeken. Denk daarbij aan wijkwinkelcentrum De Ellekoot, basisscholen, kinderdagverblijven, BSO-locaties en diverse sportaccommodaties. Maar ook middelbare scholen, het wijkwinkelcentrum aan het Dr. Slotemaker de Bruineplein en het winkelcentrum van Veenendaal met een uitgebreid aanbod aan winkels en horecagelegenheden liggen op korte afstand. Reis je met het openbaar vervoer? Dan is treinstation Veenendaal-West snel bereikbaar! Met de auto ben je via de nabijgelegen Rondweg-West binnen mum van tijd bij autosnelwegen A12/A30 en A15.

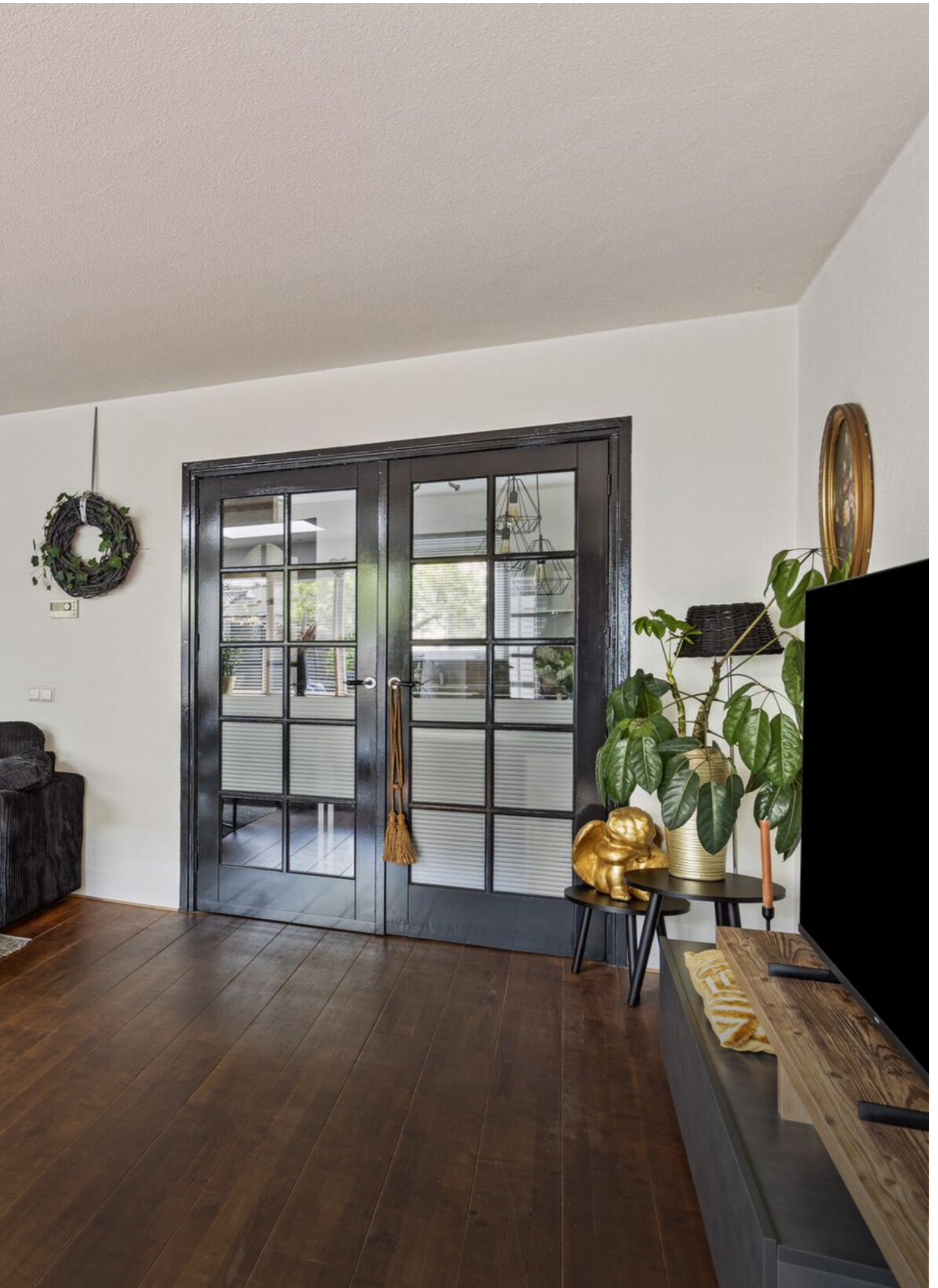
### Hypotheek?

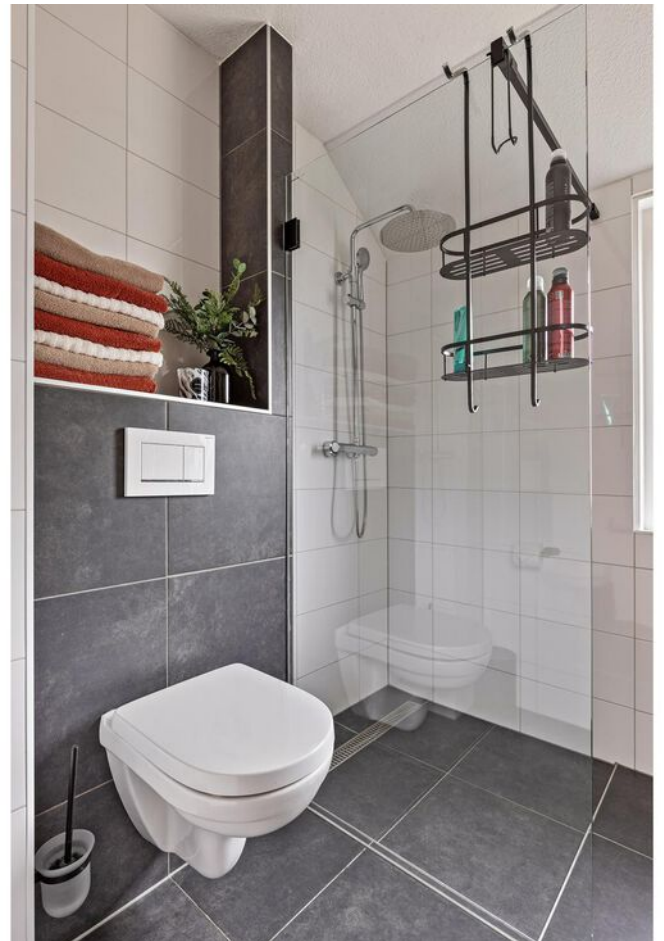
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres [hypotheken@janssensgerritsen.nl](mailto:hypotheken@janssensgerritsen.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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# 1e Verdieping



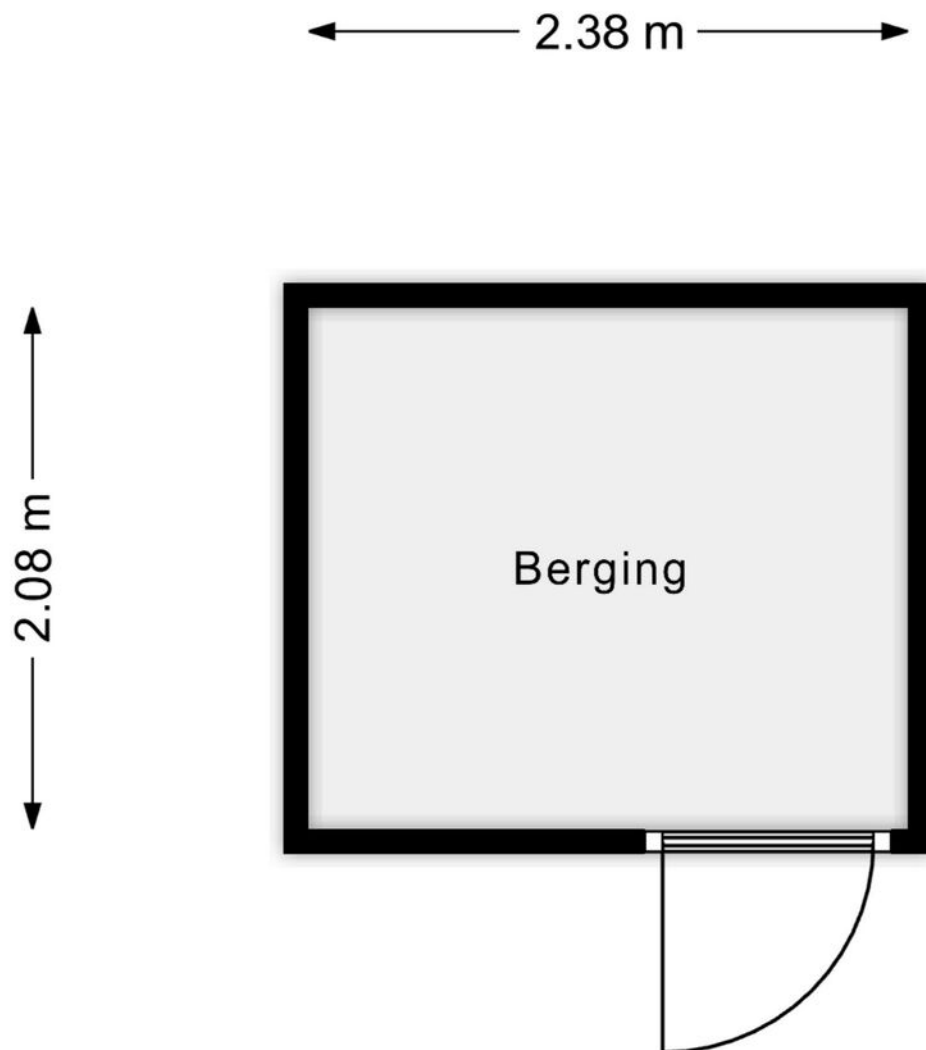
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

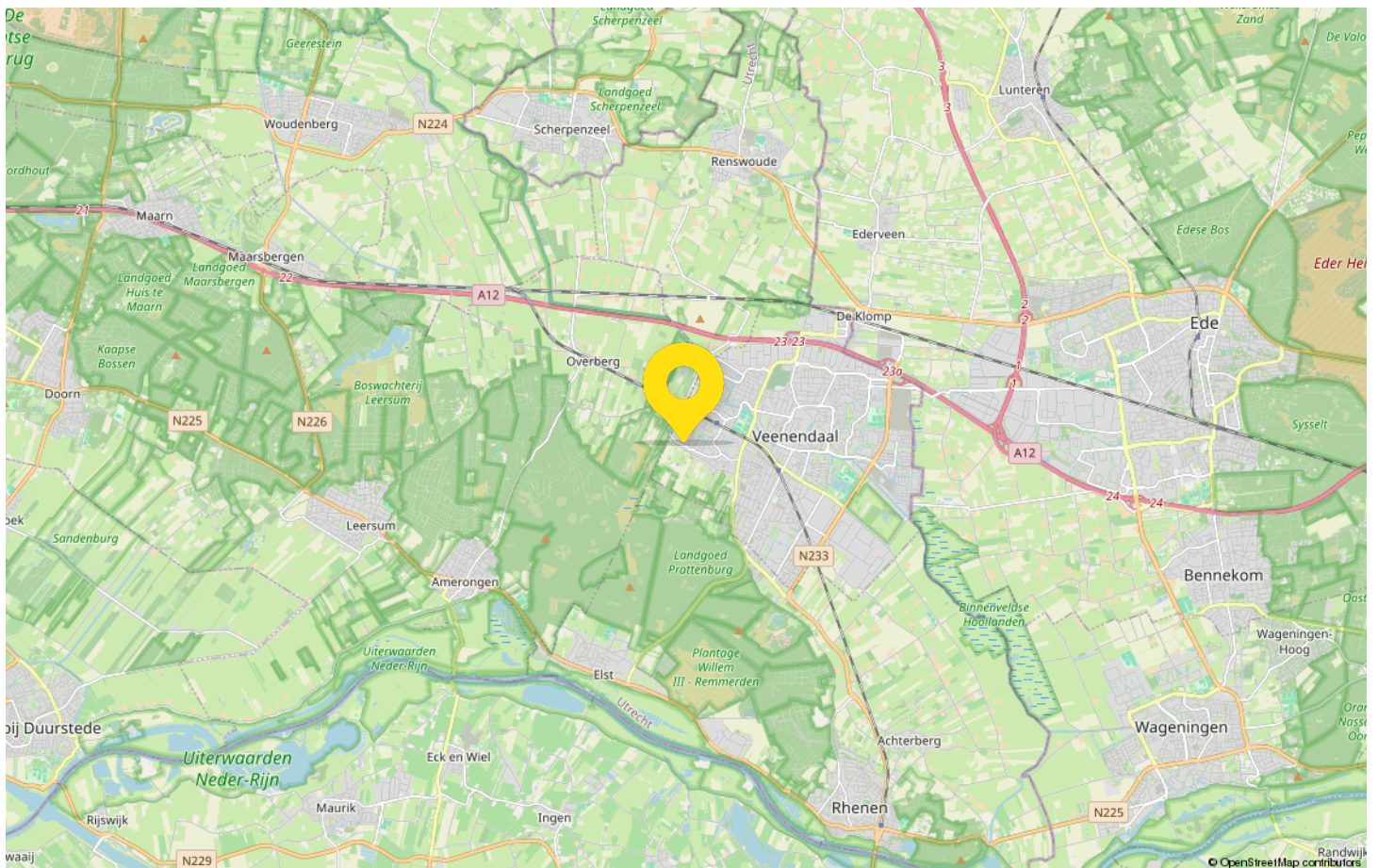
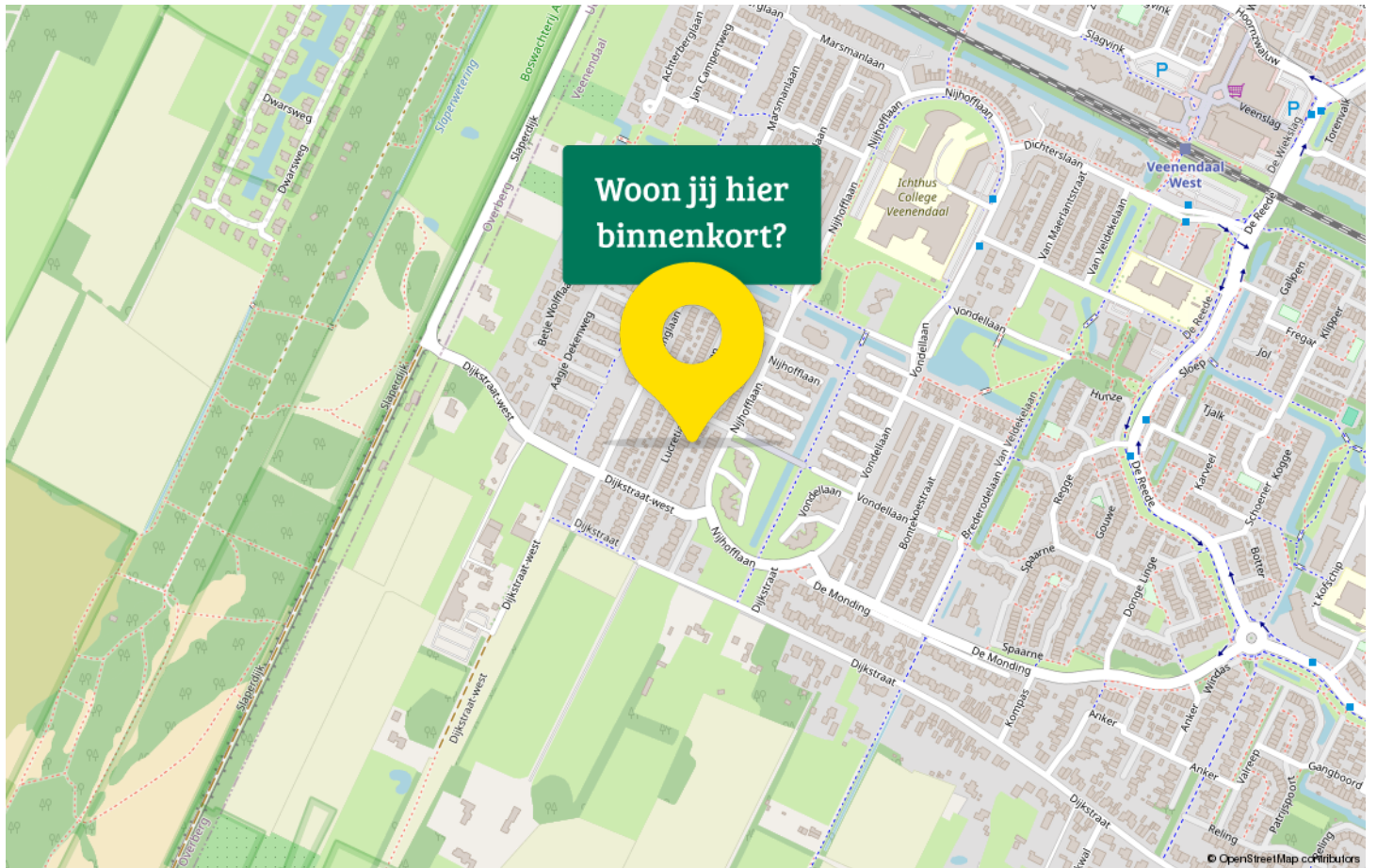
Uw referentie: Lucretia van Merk 43



<p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Veendam Sectie B Perceel 7473</p>	<p><b>kadaster</b></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 databankrecht.

# 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:

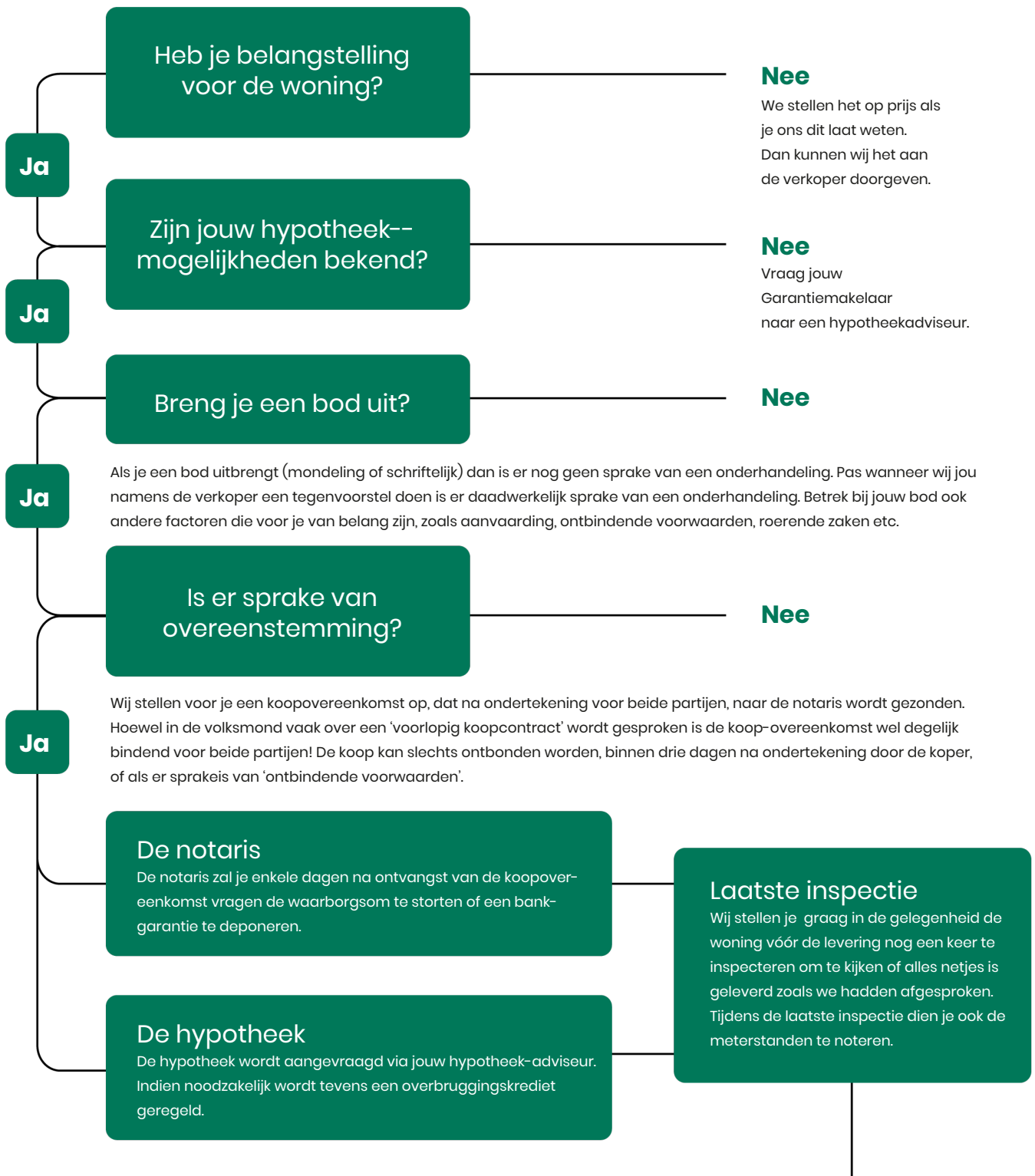
0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

[www.janssensvandijk.nl](http://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.

# Aantekeningen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0318 – 524 123**

[info@janssensvandijk.nl](mailto:info@janssensvandijk.nl)

[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)