

Wordt dit jouw droomhuis?



Bachlaan 43

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!

**SCHITTEREND GELEGEN 2-ONDER-1-KAP WONING MET ZONNIGE ACHTERTUIN EN
GROTE GARAGE!**

Ben je op zoek naar jouw droomhuis? Deze goed onderhouden 2-onder-1-kap woning in het mooie Veenendaal-West heeft alles wat je zoekt!

Koopsom € 515.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1991
Inhoud	370 m ³
Gebruiksoppervlakte	105 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe buitenruimte	20 m ²
Perceeloppervlakte	204 m ²
Tuinligging	Noordwest
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Stap binnen in deze sfeervolle woning en laat je verrassen door de sfeer, de keurige afwerking en het comfort. Met een zonnige achtertuin, grote garage en een unieke ligging, is dit de ideale plek voor gezinnen en tuin-/natuurliefhebbers. Je bent van harte welkom om alle pluspunten zelf te komen ervaren!

Begane grond

Aan de zijkant van de woning vind je de overdekte entree, waar je via de voordeur toegang krijgt tot de entreehal. In deze ruime hal vind je de meterkast, de trapopgang en de toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en is betegeld met witte wandtegels met een antracietkleurige decorrand en antracietkleurige vloertegels. Vanuit de hal krijg je toegang tot de woonkamer.

De L-vormige woonkamer is gesplitst in een zitgedeelte aan de straatzijde en een eetgedeelte aan de tuinzijde. Vanuit het zitgedeelte heb je een mooi uitzicht over de voortuin en de aangrenzende groenstrook; je zit hier dus heerlijk vrij! De speekstenen houtkachel in het zitgedeelte is een sfeerverhogende factor in deze gezellige en lichte ruimte en zorgt op koudere dagen ook voor een behaaglijke warmte. De op maat gemaakte plafondhoge wandkast is eveneens een fraaie toevoeging aan deze ruimte en is natuurlijk ideaal voor het opbergen van spullen. Het eetgedeelte is voorzien van openslaande tuindeuren en een nisje met schappen.

De gedeeltelijk open keuken is voorzien van een deur naar de tuin en een keurige, L-vormige inbouwkeuken met gebroken witte fronten en een antraciet/bruin gemêleerd natuurstenen aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast, vriesladen, inductiekookplaat, schouwafzuigkap (RVS), een brede heteluchtoven, vaatwasser, magnetron, een 1¼ spoelbak en een extra kastenwand met apothekerskast.

Afwerking begane grond

In de hal en keuken ligt een lichte natuurstenenvloer en in de woonkamer ligt een eiken parketvloer. De wanden zijn grotendeels glad afgewerkt en het plafond is glad gestuukt en voorzien van een sierlijst met inbouwspots en ledverlichting.

1e Verdieping

Via de trap bereik je de overloop van de 1e verdieping. Hieraan grenzen 3 slaapkamers en de badkamer.

De 3 slaapkamers op deze verdieping hebben een oppervlakte van 14m², 9m² en 8m². De keurige badkamer is uitgerust met een brede wastafel met dubbele kraan en meubel, een grote spiegel met verlichting, wandcloset, douchecabine en wandmeubel. De wanden zijn betegeld met gebroken witte tegels en op de vloer liggen antracietkleurige vloertegels

Afwerking 1e verdieping

Deze verdieping is aan de voor- en achterzijde voorzien van een grote dakkapel. Op de overloop en in de grootste slaapkamer ligt vloerbedekking, in de middelste slaapkamer een donkere eikenstructuur laminaatvloer en in de kleinste een lichte eikenstructuur laminaatvloer. De wanden op de overloop zijn voorzien van spachtelputz.

2e Verdieping

Deze verdieping is onderverdeeld in een voorzolder en 2 slaapkamers. De voorzolder is voorzien van een houtstructuur zeil, bergruimte achter knieschotten, een aansluiting voor de wasmachine, een dakraam en (heel praktisch!) 3 vaste kasten. In 1 van deze kasten vind je achter de bergruimte de mechanische ventilatie-unit en in 1 van de andere kasten de HR-cv-combiketel (merk: Nefit / type: Trendline HRC30 CW5II / bouwjaar: ca. 2015). Vanuit de 4e slaapkamer heb je door het grote dakraam een fraai doorkijkje naar het achtergelegen natuurgebied. Deze kamer is ook voorzien van bergruimte achter knieschotten en hier ligt een lichte eikenstructuur laminaatvloer. De 5e slaapkamer is heel efficiënt voorzien van een schuifdeur en ook hier heb je de beschikking over een groot dakraam en bergruimte achter knieschotten. Deze vloer is afgewerkt met tapijttegels.

Garage/berging

Achterin de tuin staat over vrijwel de gehele breedte een grote stenen garage/berging met een oppervlakte van ca. 20m². Deze garage is zowel vanuit de tuin te bereiken als via de straat naast de woning. Aan de straatzijde is de garage voorzien van een kanteldeur.

Tuin

Tuinliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij deze woning! Want zowel de voor- als de achtertuin zijn heerlijk ruim en keurig aangelegd. De achtertuin is ruim 10 meter diep en is gesitueerd op het westen. De tuin is toegankelijk via een poort naast de woning, maar uiteraard ook via de garage en de woning zelf. Het gazon, de borders met diverse soorten beplanting en de coniferenhaag zorgen voor een groene uitstraling, waar je vanaf het grote terras van kunt genieten. Je kunt hier met gemak 2 grote tuinsets kwijt! Het hout voor de kachel kun je kwijt in de overdekte opslagplaats.

Aan de voorzijde van de woning heb je de beschikking over een royale voortuin, die leuk is ingericht met beukenhagen, bestrating, antracietkleurig split, een gazon, trampoline en een border met diverse soorten beplanting. Naast het huis staat een containerombouw, die plaats biedt aan 2 containers.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer/keuken: ca. 42m²

1e Verdieping

Slaapkamer II: ca. 14m²

Slaapkamer III: ca. 9m²

Slaapkamer III: ca. 8m²

Badkamer II: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 5m²

Slaapkamer V: ca. 4m²

Algemeen

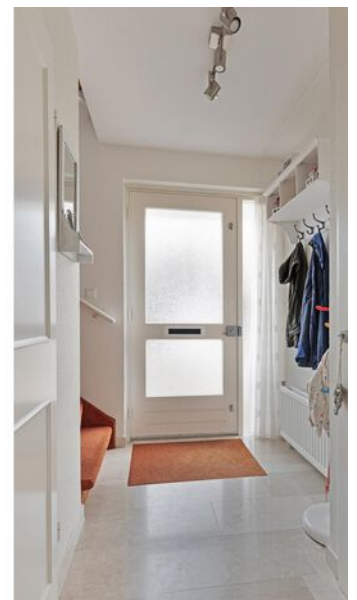
Garage/berging: ca. 20m²

Omgeving

Deze goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning ligt aan de rand van de woonwijk Veenendaal-West.

Wijkwinkelcentrum De Ellekoot, treinstation Veenendaal-West, sportaccommodaties, kinderdagverblijf- en BSO-locaties en (basis)scholen vind je allemaal op loop-/fietsafstand. Ga je met de auto op reis, dan zijn via de Rondweg-West de snelwegen A12/A30 en A15 ook snel bereikbaar.

De schoonheid en rust van de natuur is hiervandaan ook snel op te zoeken: je wandelt vanaf de Bachlaan zo het achterliggende natuurgebied Turfweide in, een landschapsmonument dat in 2022 is aangelegd. Maar ook de Slaperdijk staat bekend als startpunt voor diverse wandelroutes door het uitgestrekte en altijd prachtige bosgebied.



















Begane grond



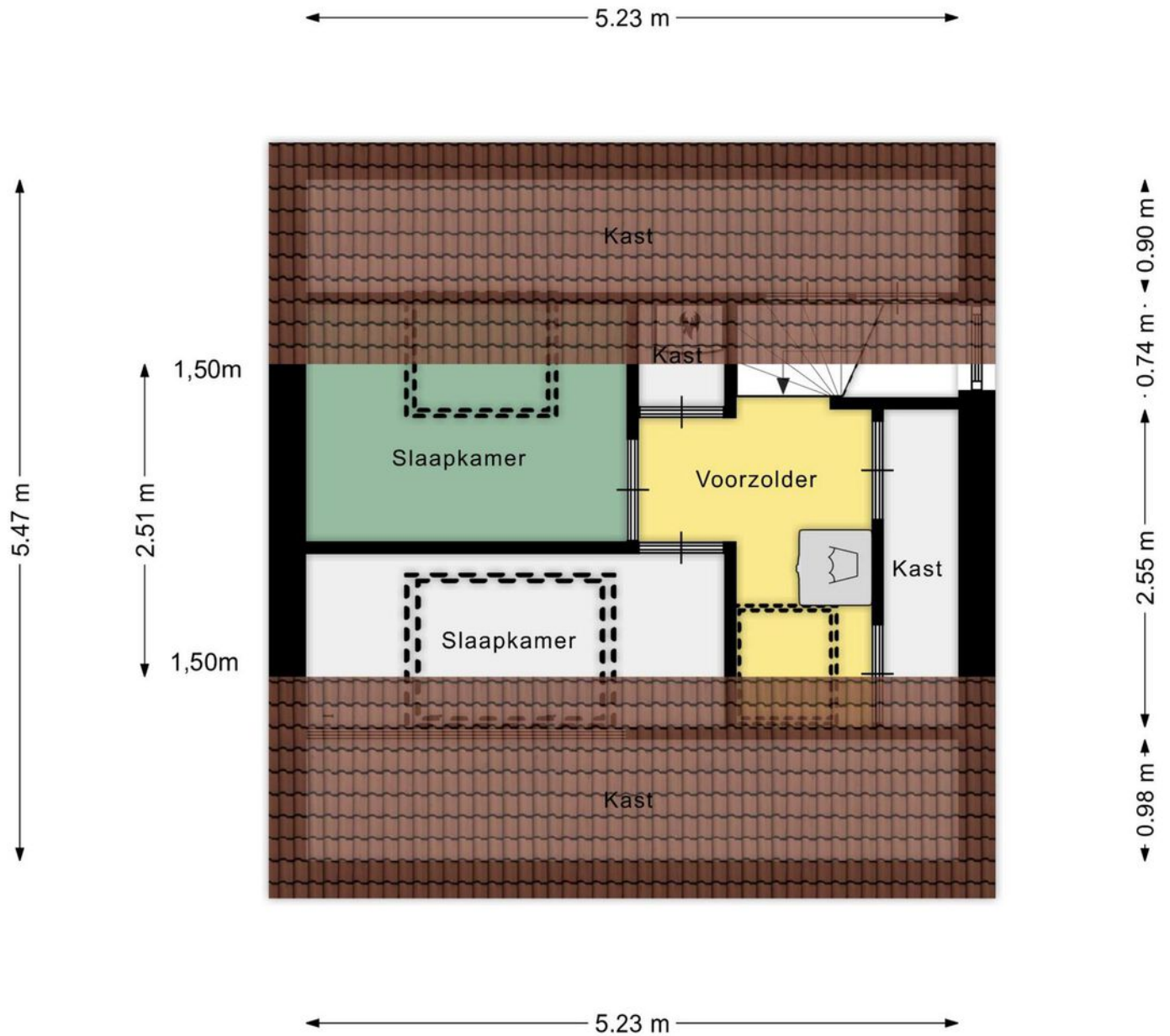
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



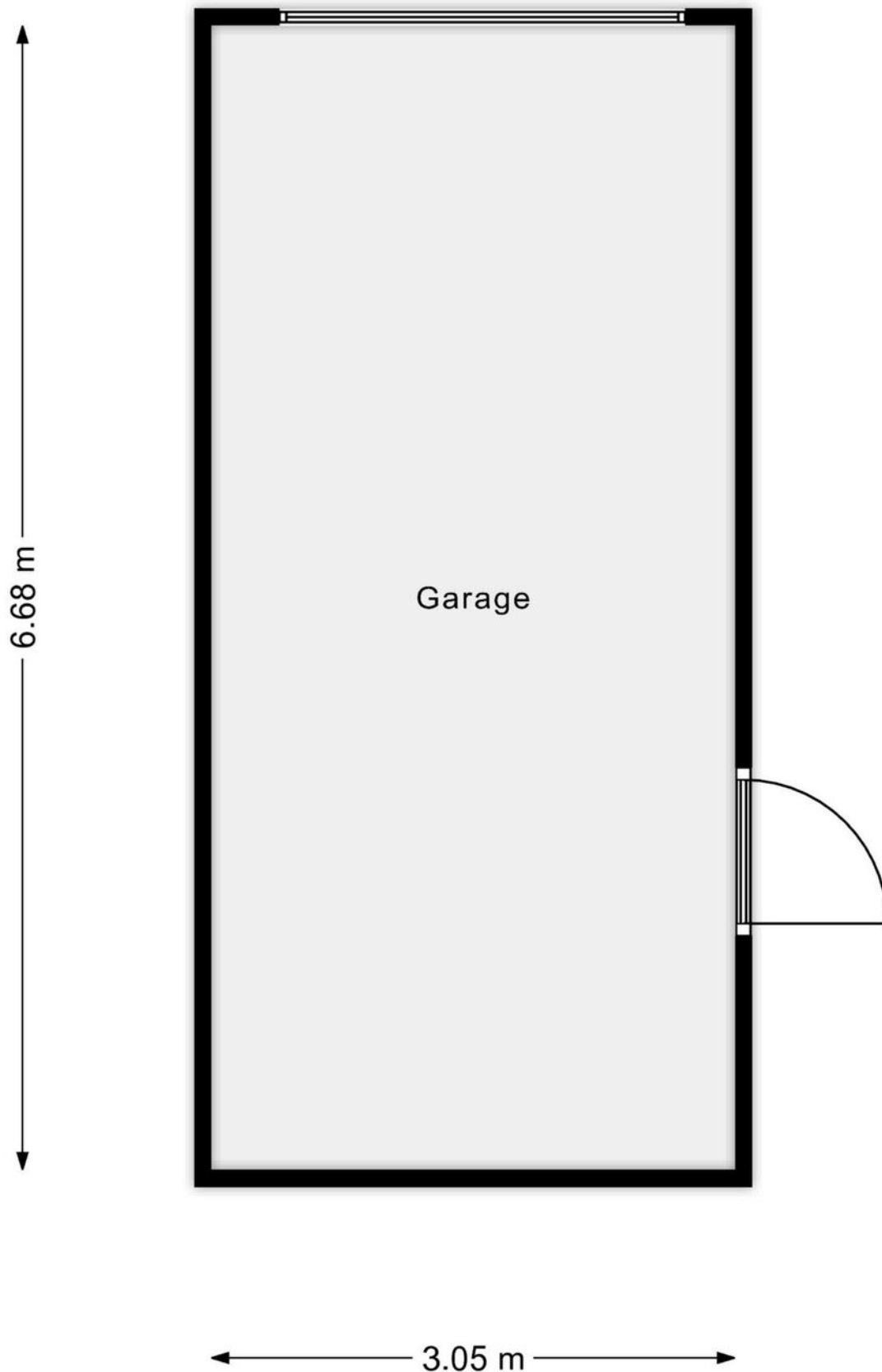
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



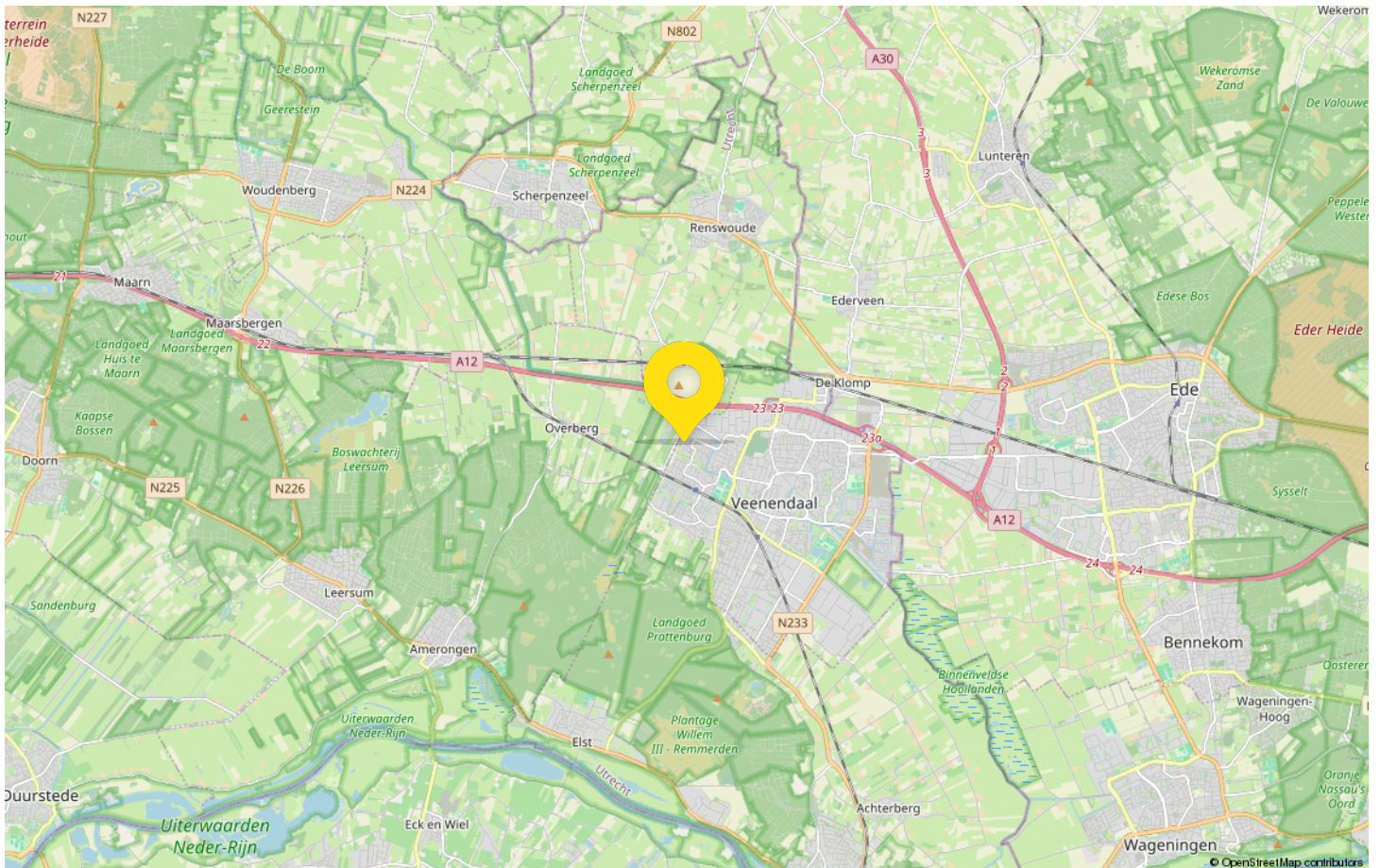
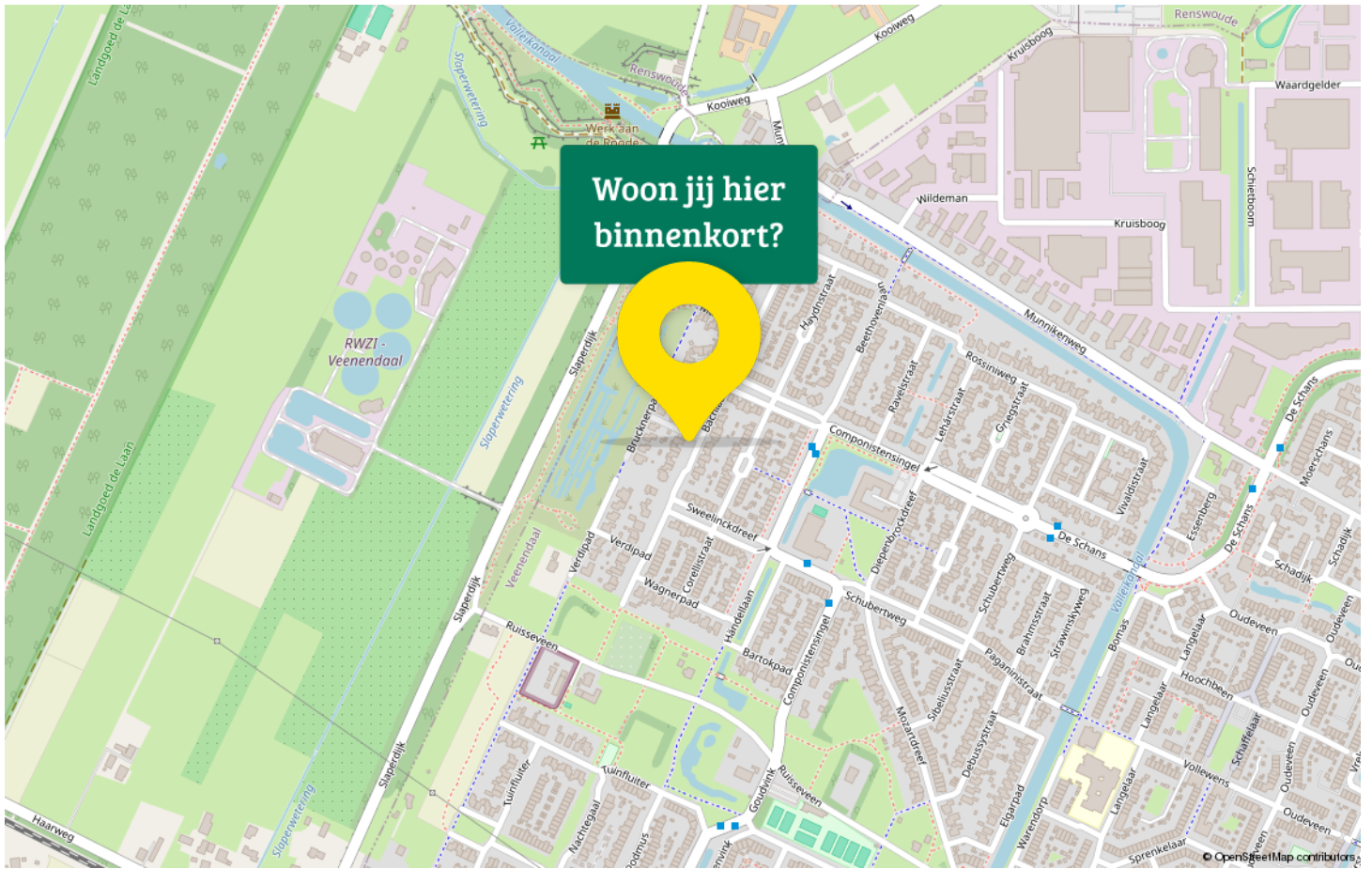
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



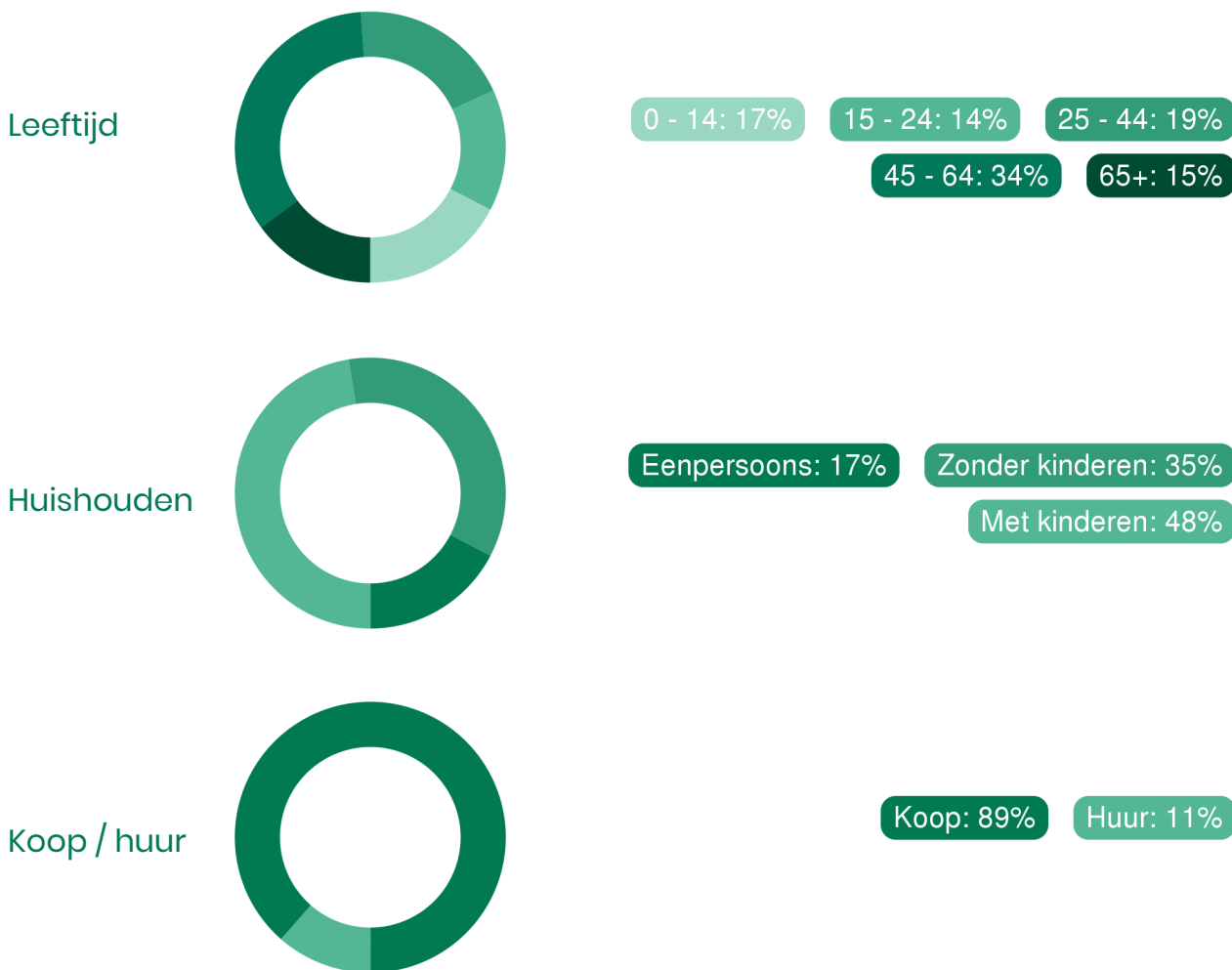
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Veenendaal / Componistenbuurt



51%
man

49%
vrouw



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 311.000



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



**JANSSEN &
VAN DIJK**
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

