

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Houtvesterlaan 33**

**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!

**LEVENSLLOOPBESTENDIGE 2-ONDER-1-KAP WONING MET  
BADKAMER EN MOGELIJKHEID VOOR 1 OF 2 SLAAPKAMERS OP  
DE BEGANE GROND!**

Koopsom € 450.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Semi-bungalow
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kap woning (type: semi-bungalow)
<b>Bouwjaar</b>	1995
<b>Inhoud</b>	360 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	107 m <sup>2</sup>
<b>Externe buitenruimte</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	198 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	West
<b>Energie label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	2





# Omschrijving van de woning

Welkom in deze speels ingedeelde, levensloopbestendige 2-onder-1-kap woning met 10 zonnepanelen! Deze unieke woning biedt ruimte en toekomstbestendigheid. Met de badkamer op de begane grond heb je de mogelijkheid om direct gelijkvloers te wonen. Bovendien kun je eenvoudig 1 of 2 slaapkamers op de begane grond creëren, waardoor de woning perfect is voor elke levensfase! De ligging in de populaire wijk Petenbos betekent dat je op loopafstand van de bossen woont, maar dat je ook diverse basisscholen, een grote supermarkt en uitvalswegen dichtbij hebt.

Dit is een unieke kans om een comfortabele, duurzame woning volledig naar eigen smaak in te richten!

## Indeling

Via de oprit kom je bij de voordeur, die zich in de overdekte entree bevindt. Ideaal, want zo kun je op regenachtige dagen de boodschappen binnen brengen zonder nat te regenen en ook bezoek kan beschut wachten tot jij de voordeur hebt geopend. Vervolgens kom je de woning binnen in de ruime entreehal, waar je de meterkast, trapopgang met tussenbordes en de toiletruimte vindt. De toiletruimte is voorzien van een staand toilet en een fonteintje en is geheel betegeld met licht gemarmerde wandtegels met een decorrand. Op de vloer liggen witte tegels.

Vanuit de hal heb je toegang tot de bijkeuken, de badkamer en de woonkamer. De bijkeuken c.q. berging is bereikbaar via een schuifdeur en voorzien van een deur naar de oprit, een aansluiting voor de wasmachine en de HR-cv-combiketel (merk: Remeha / type: Calenta / bouwjaar: 2011). De badkamer is in dezelfde stijl als de toiletruimte betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, ligbad, douchehoek, extra wastafel (verlaagd) en mechanische ventilatie.

De woonkamer is met 35m<sup>2</sup> prettig ruim en voorzien van een deur naar de tuin. Je zou in deze ruimte relatief eenvoudig een slaapkamer kunnen realiseren. Vanuit de woonkamer is de woonkeuken toegankelijk; deze is voorzien van een grote vaste kast en een eenvoudige L-vormige inbouwkeuken met lichte houtstructuur fronten en een antraciet gemêleerd kunststof aanrechtblad.

Je hebt hier de beschikking over een koelkast met vriesvak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, elektrische oven, spoelbak en vaatwasser.

## Afwerking begane grond

De hal en de keuken zijn voorzien van een licht gemêleerde plavuizenvloer en in de woonkamer ligt een donkere eikenstructuur laminaatvloer. De wanden op de begane grond zijn grotendeels voorzien van spachtelputz.

## 1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 2 slaapkamers, de toiletruimte en een balkon. De grootste slaapkamer (ca. 14m<sup>2</sup>) is voorzien van een dakkapel en de kleinste slaapkamer (ca. 9m<sup>2</sup>) van 2 dakramen, een schuifkastenwand en de omvormer van de zonnepanelen. De toiletruimte is dusdanig ruim, dat je hier ook een 2e badkamer van zou kunnen maken. In de huidige situatie is deze ruimte voorzien van een wastafel en een toilet en afgewerkt met licht gemarmerde wand- en vloertegels. Via 2 openslaande deuren krijg je vanaf de overloop toegang tot een klein overdekt balkon; ideaal om bijvoorbeeld de dekbedden te luchten!

## Afwerking 1e verdieping

Deze verdieping is grotendeels voorzien van spachtelputz wandafwerking.

## 2e Verdieping

Via een toegangsluik op de overloop van de 1e verdieping krijg je toegang tot een ruime zolderberging met een hoogte van ca. 1,32 meter.

## Tuin

De besloten achtertuin heeft een zonnige situering op het westen. Op het grote terras kun je met familie en/of vrienden fijn van het buitenleven genieten, waarbij de buitenzonwering op zonnige dagen voor schaduw zorgt. De tuin is verder ingericht met een border met beplanting en een houten berging (ca. 8m<sup>2</sup>) met een lichte plavuizenvloer.

Voor de woning heb je een eigen oprit tot je beschikking. Deze biedt plaats aan twee tot drie auto's. De voortuin is ingericht met antracietkleurig split en een boom.

## Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 35m<sup>2</sup>

Keuken: ca. 10m<sup>2</sup>

Bijkeuken (berging): ca. 8m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 7m<sup>2</sup>

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 14m<sup>2</sup>

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

Toiletruimte (2e badkamer): ca. 3m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 2m<sup>2</sup>

Tuin

Berging: ca. 8m<sup>2</sup>

## Omgeving

Deze speels ingedeelde 2-onder-1-kap woning is gelegen op een aantrekkelijke locatie in de populaire woonwijk Petenbos. Basisscholen, diverse speelgelegenheden, een moderne Jumbo-supermarkt en cafetaria bevinden zich op loopafstand. Dat geldt ook voor de natuur: je loopt hiervandaan in enkele minuten naar het Prattenburgse bos of natuurgebied Kwinteloijen. Reis je met het openbaar vervoer, dan is treinstation Veenendaal-Centrum snel bereikbaar en als automobilist ben je via de nabijgelegen Rondweg-West en/of Rondweg-Oost binnen mum van tijd bij de autosnelwegen A12/A30 en A15.















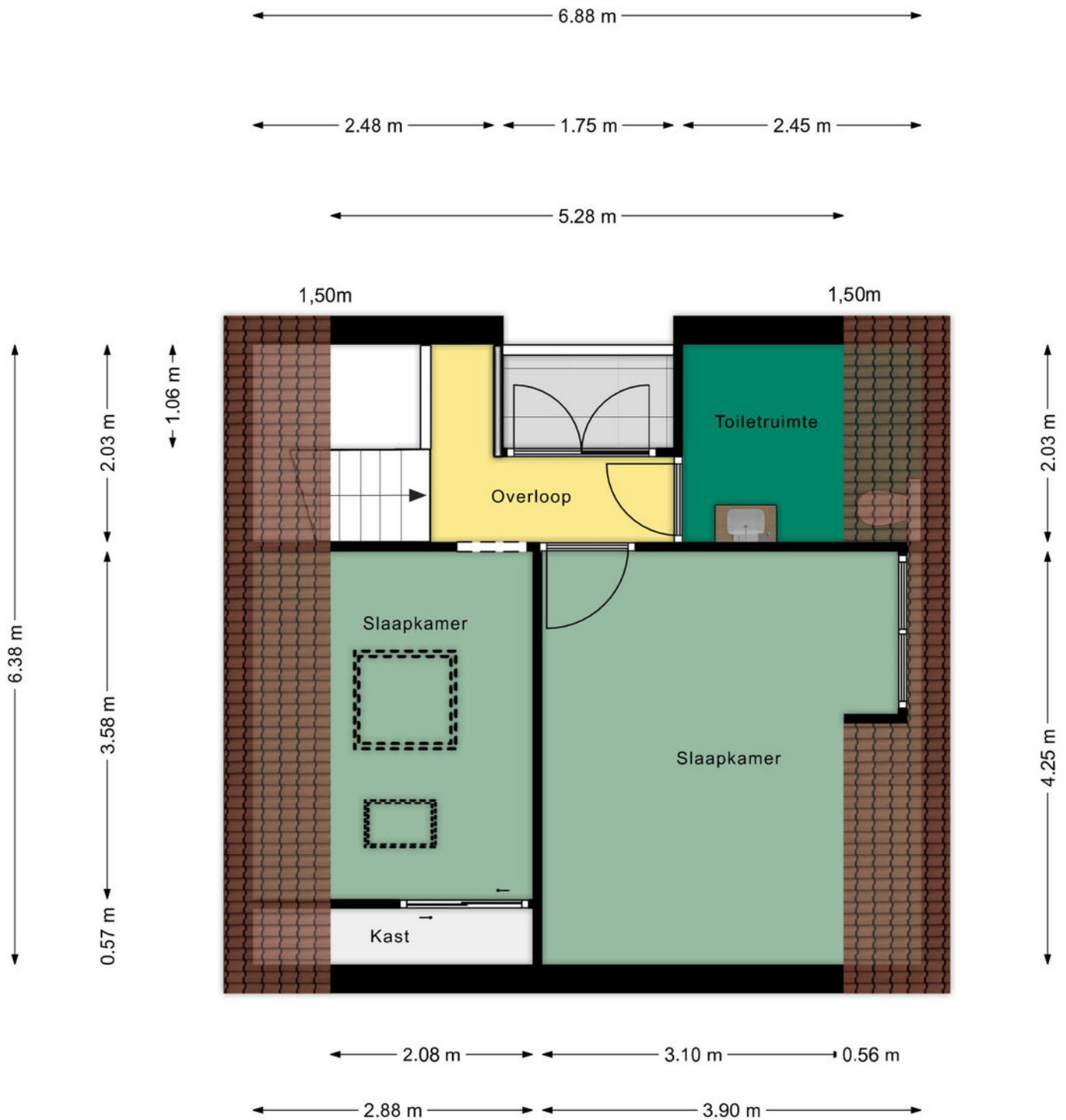


# Begane grond



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)



# Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: Houtvesterlaan 33



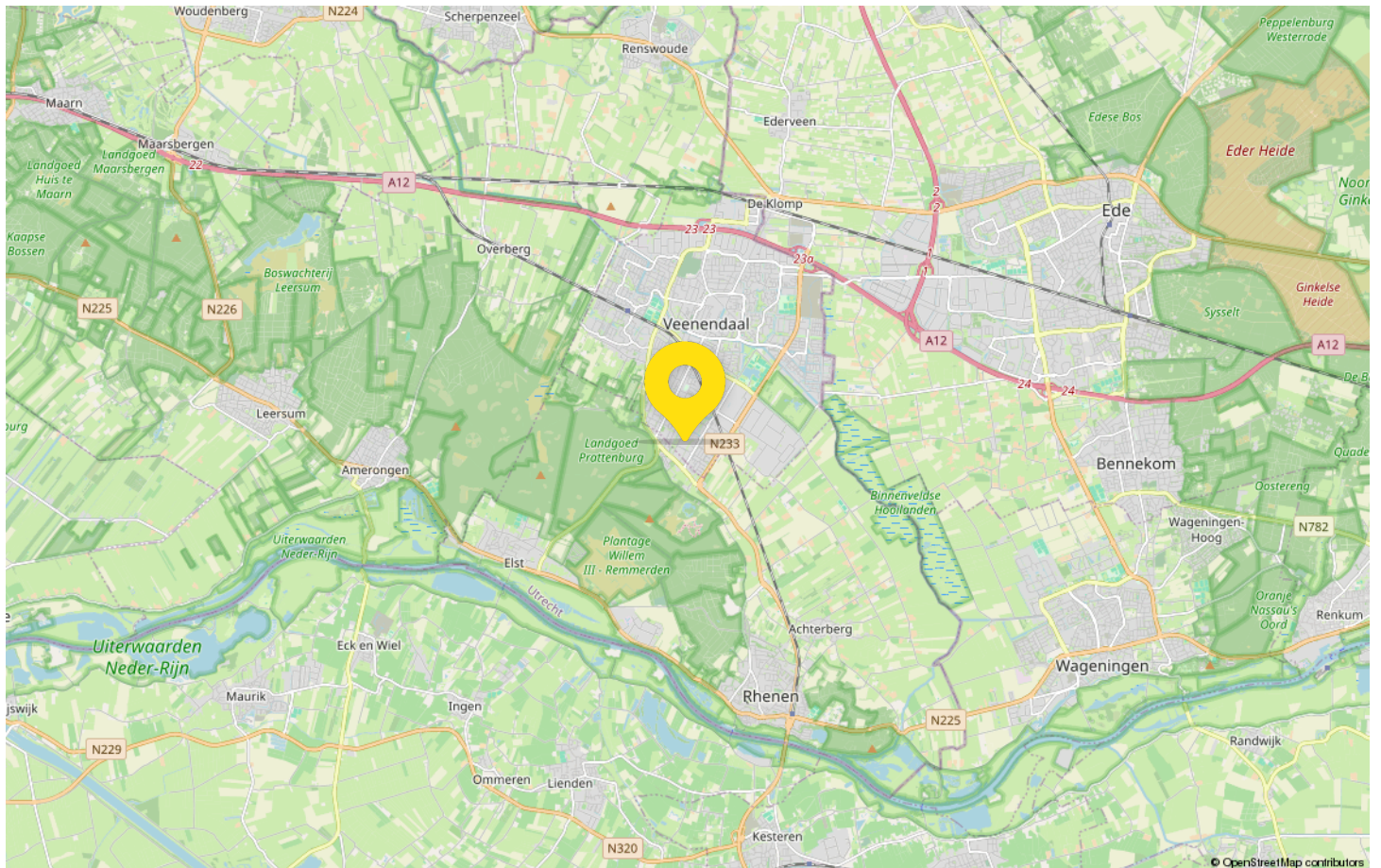
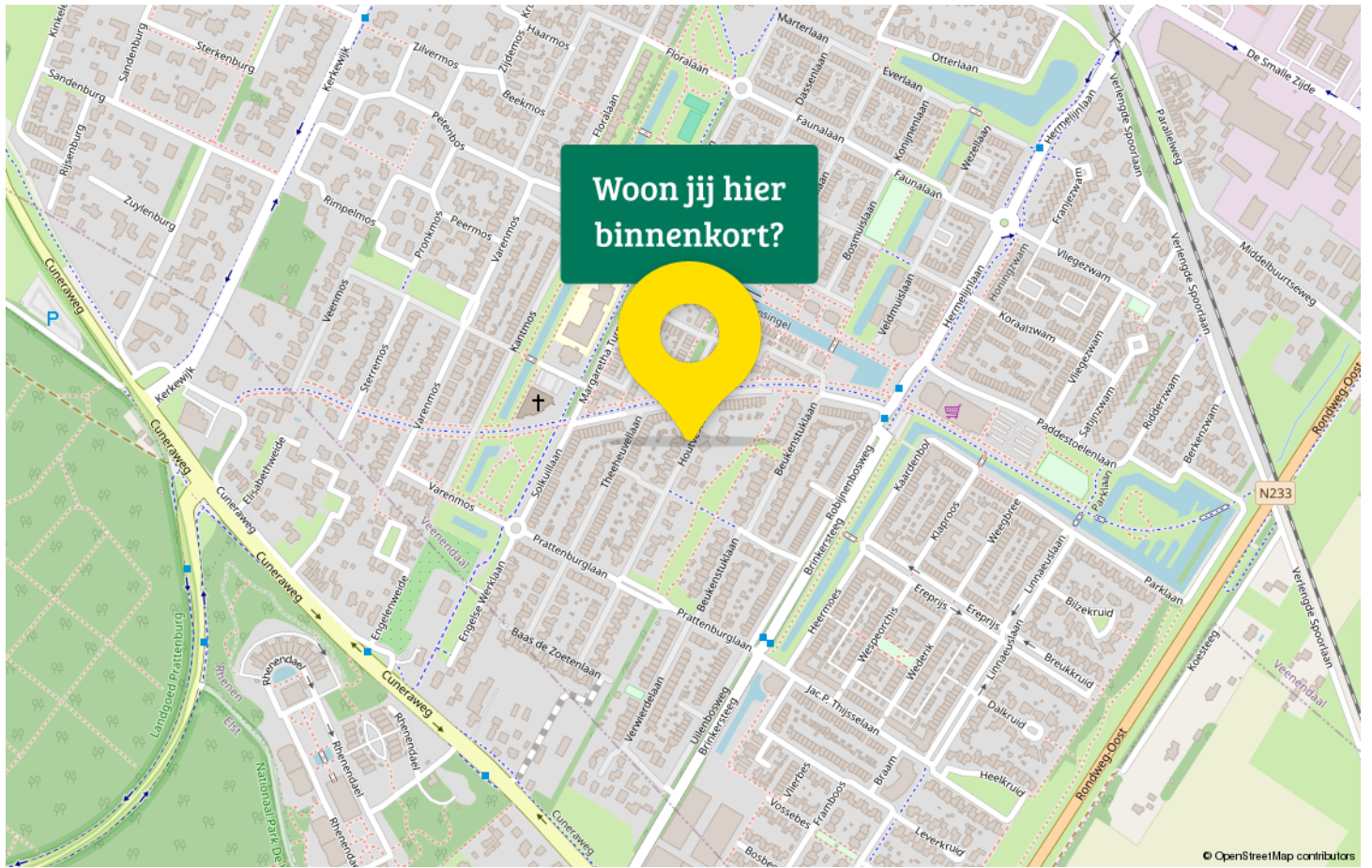
12345	Deze kaart is noordgericht		
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Veenendaal
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1900
—	Bebouwing		

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

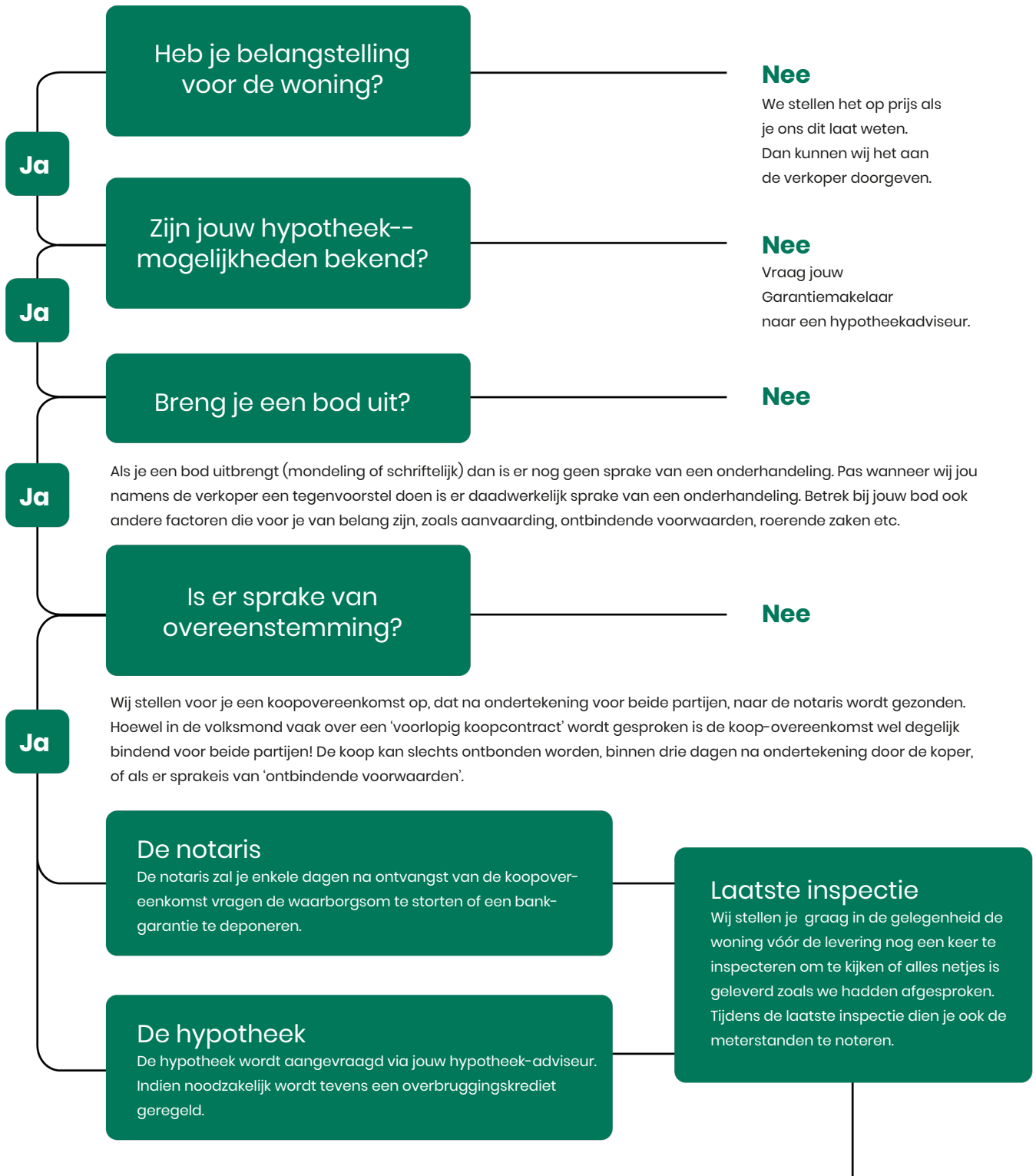
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

### 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 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.



# 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)