

Wordt dit jouw droomhuis?



Groen van Prinstererstraat 2

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!

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning met een riante tuin voorzien van een veranda en een multifunctioneel bijgebouw (ca. 91m² / gebruiksmogelijkheden o.a.: praktijkruimte / gastenverblijf/ mantelzorgwoning)? Dan is deze **UITGEBOUWDE 2-ONDER-1-KAP WONING** precies wat je zoekt!

Koopsom € 548.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1935
Bouwjaar Bijgebouw	ca. 2002
Inhoud	370 m ³
Gebruiksoppervlakte	109 m ²
Externe buitenruimte	91 m ²
Perceeloppervlakte	316 m ²
Tuinligging	Noordwest
Energie label	C
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Gelegen in een geliefde, lommerrijke straat in Veenendaal-Zuid, op loopafstand van een aantal (basis-)scholen, treinstation Veenendaal-Centrum, een buurtwinkelcentrum, het winkelcentrum én nabij uitvalswegen, biedt deze woning het beste van twee werelden: rust en bereikbaarheid.

Wat maakt deze woning uniek?

- Een ruime, lichte woonkamer met luxe inbouwkeuken;
- Een schitterende badkamer;
- 4 Prima slaapkamers;
- Een diepe, zonnige achtertuin met gezellige veranda;
- Een multifunctioneel bijgebouw van ca. 91m²;
- 14 Zonnepanelen (gemiddelde jaaropbrengst ca. 3.300 kWh).

Vernieuwingen en verbeteringen:

Vanaf 2018 zijn er tal van vernieuwingen doorgevoerd:

- Badkamer vernieuwd (2018);
- HR-cv-combiketel vernieuwd (2018);
- Achtertuin opnieuw aangelegd (2019/2020);
- Inbouwkeuken vernieuwd (2021);
- Kastenwand met aquarium woonkamer geplaatst (2021);
- Radiatorombouw keuken geplaatst (2021);
- Airco-unit woonkamer en 2e verdieping geplaatst (2021);
- Toiletruimte bijgebouw vernieuwd (2021);
- Nieuwe dakpannen, panlatten en folie aangebracht op de woning (2024);
- Platte daken van de woning vernieuwd met EPDM (2024).

Kortom, een compleet en luxe huis waar je direct in kunt trekken, gelegen op een centrale locatie in Veenendaal! Maak snel een afspraak en ontdek zelf dit prachtige (t)huis.

Begane grond

Via de voortuin kom je bij de voordeur, deze bevindt zich in de voorgevel. Achter de voordeur vind je de entreehal, die is voorzien van een meterkast en toegang geeft tot de woonkamer. Deze sfeervolle leefruimte is voorzien van een trapopgang naar de 1e verdieping en een plafondhoge kastenwand met een ingebouwde airco-unit en een aquarium.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en samen bieden zij ca. 39m² woonplezier.

In de uitgebouwde keuken heb je naast de luxe inbouwkeuken de beschikking over een riante lichtkoepel (met zonnedoek voor de warme zomermaanden), sfeervolle openslaande tuindeuren, een radiatorombouw en een vaste kast met HR-cv-combiketel (merk: Nefit / type: Proline / jaar: 2018). De schitterende, U-vormige inbouwkeuken heeft greeploze antracietkleurige fronten en een gemêleerd zandkleurig composiet aanrechtblad. Deze moderne, maar ook strakke inbouwkeuken is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde recirculatie afzuiging (merk: Bora), een spoelbak met bijpassende zwarte kraan, een vaatwasser, een combi-oven, een koelkast en vriesladen. De laatste 4 inbouwapparaten zijn van het gerenommeerde merk Siemens. Het plafond in de keuken is voorzien van diverse inbouwspots.

Via de keuken krijg je toegang tot de badkamer. De badkamer mogen we ook echt een plaatje noemen! De wanden zijn geheel betegeld met antracietkleurige tegels; 1 wand in de douche en de wand in het nisjes boven het toilet zijn voorzien van tegels in diverse grijstinten. Op de vloer liggen eveneens antracietkleurige tegels en het plafond is voorzien van glad stucwerk en diverse inbouwspots. De badkamer is uitgerust met een houtlook wastafelmeubel met daarboven een vierkante spiegel met verlichting, een bijpassend wandmeubel, een wandcloset, een handdoekenradiator en een mooie inloopdouche met 2 glazen wanden, een ingebouwde kraan en een bijpassende hand- en stortdouche.

Afwerking begane grond

De begane grond is grotendeels voorzien van massieve eiken vloerdelen en spachtelputz wandafwerking.

Omschrijving van de woning

1e Verdieping

Via de trapopgang kom je op de overloop van de 1e verdieping. Op deze verdieping heb je de beschikking over 3 slaapkamers en een toiletruimte. De grootste (13m²) en middelste (7m²) slaapkamer zijn voorzien van een wastafelmeubel. De kleinste slaapkamer (6m²) doet momenteel dienst als kledingkamer en is voorzien van een eenvoudige kastenwand. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is geheel betegeld met witte wandtegels met een zwarte decorrant. Op de vloer liggen zwart/wit geblokte vloertegels.

Afwerking 1e verdieping

De twee grootste slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van een eikenstructuur laminaatvloer en op de overloop en de kleinste slaapkamer ligt een grijs eikenstructuur laminaatvloer. Verder zijn de wanden op deze verdieping grotendeels afgewerkt met spachtelputz en sauserwerk.

2e Verdieping

Op deze verdieping bevindt zich een riante 4e slaapkamer met een dakkapel aan de tuinzijde, een dakraam aan de straatzijde, berging achter knieschotten, een wastafelmeubel en een airco-unit.

Afwerking 2e verdieping

Deze verdieping is voorzien van een eikenstructuur laminaatvloer en structuur wandafwerking.

Tuin

Wat een heerlijke plek is deze tuin! De basis wordt gevormd door de bestrating en houten vlonders, leuk afgewisseld met hier en daar wat gras en beplanting. Door de diepte en de situering op het noordwesten heb je hier op zonnige dagen altijd wel ergens een plekje om van de zon of juist de schaduw te genieten. Een plekje waar het ook op minder zonnige of warme dagen heerlijk toeven is, is de houten veranda met balkenplafond en transparante kunststof dakplaten, een houten vlondervloer en een sfeervolle houtkachel.

Multifunctionele bijgebouw

Achterin de tuin staat, aansluitend op de veranda, het multifunctionele bijgebouw, bestaande uit 2 verdiepingen. Op het niveau van de veranda heb je in het bijgebouw de beschikking over een keuken (7m²) voorzien van een eenvoudige inbouwkeuken met spoelbak, keramische kookplaat en recirculatiekap. Vanuit de keuken heb je ook toegang tot de toiletruimte, de tussenhal en de praktijk-/hobby-/slaapkamer. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is afgewerkt met antracietkleurige laminaattegels. De praktijk-/hobby-/slaapkamer (22m²) is voorzien van een grote kastenwand met toegangsdeur tot een binnenplaatsje en is ook via een metalen schuifdeur bereikbaar vanuit de tussenhal. De tussenhal is verder voorzien van een vaste kast met toegangsluik en trap naar de onderbouw en een badkamer/wasruimte (2m²) met fonteintje, douche en aansluiting voor de wasmachine.

In de onderbouw van het bijgebouw heb je de beschikking over een grote garage/berging/mancave (37m²), een berging (14m²) en een overkapping (17m²) met urinoir.

Het bijgebouw is grotendeels voorzien van vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de woning heb je de beschikking over een eigen oprit (breedte: ca. 2,27 meter) en een voortuin met bestrating, beplanting en een sierhek. De brede poortdeur scheidt de oprit van de achtertuin en zorgt ervoor dat het achtergelegen multifunctionele bijgebouw ook met een auto en/of aanhanger toegankelijk is.

Omschrijving van de woning

Oppervlakten

Woning

Begane grond

Woonkamer: ca. 33m²

Keuken: ca. 16m²

Badkamer: ca. 4m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 13m²

Slaapkamer II: ca. 7m²

Slaapkamer III: ca. 6m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 14m²

Bijgebouw

Begane grond

Praktijk-/Werkkamer: ca. 22m²

Keuken: ca. 7m²

Badkamer/Wasruimte: ca. 2m²

Veranda: ca. 20m²

Kelder

Garage/Berging/Mancave: ca. 37m²

Berging: ca. 14m²

Overkapping: ca. 17m²

Omgeving

Deze fraaie en sfeervol afgewerkte woning is gelegen in de woonwijk Veenendaal-Zuid. De centrale ligging zorgt voor een plezierig woonklimaat, waarbij je voorzieningen als het gezellige winkelcentrum, treinstation Veenendaal-Centrum, diverse (basis-)scholen en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug binnen handbereik hebt. Ook steden als Utrecht en Arnhem liggen binnen handbereik door de gunstige ligging ten opzichte van de 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@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.









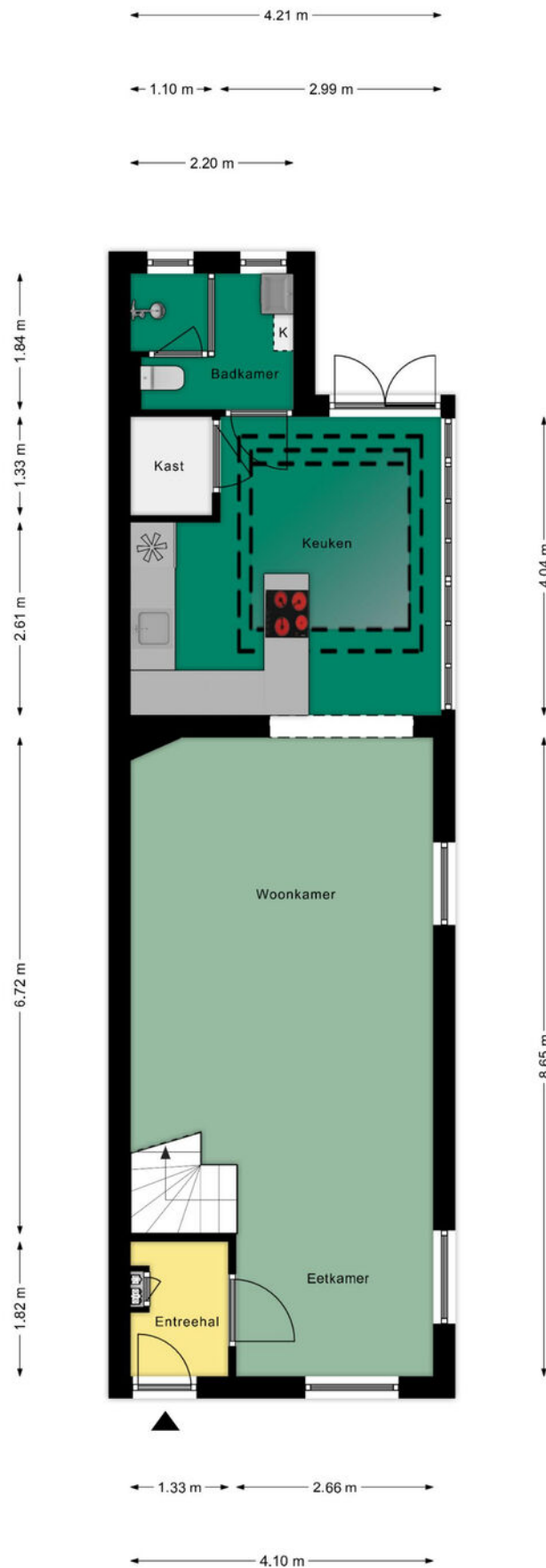






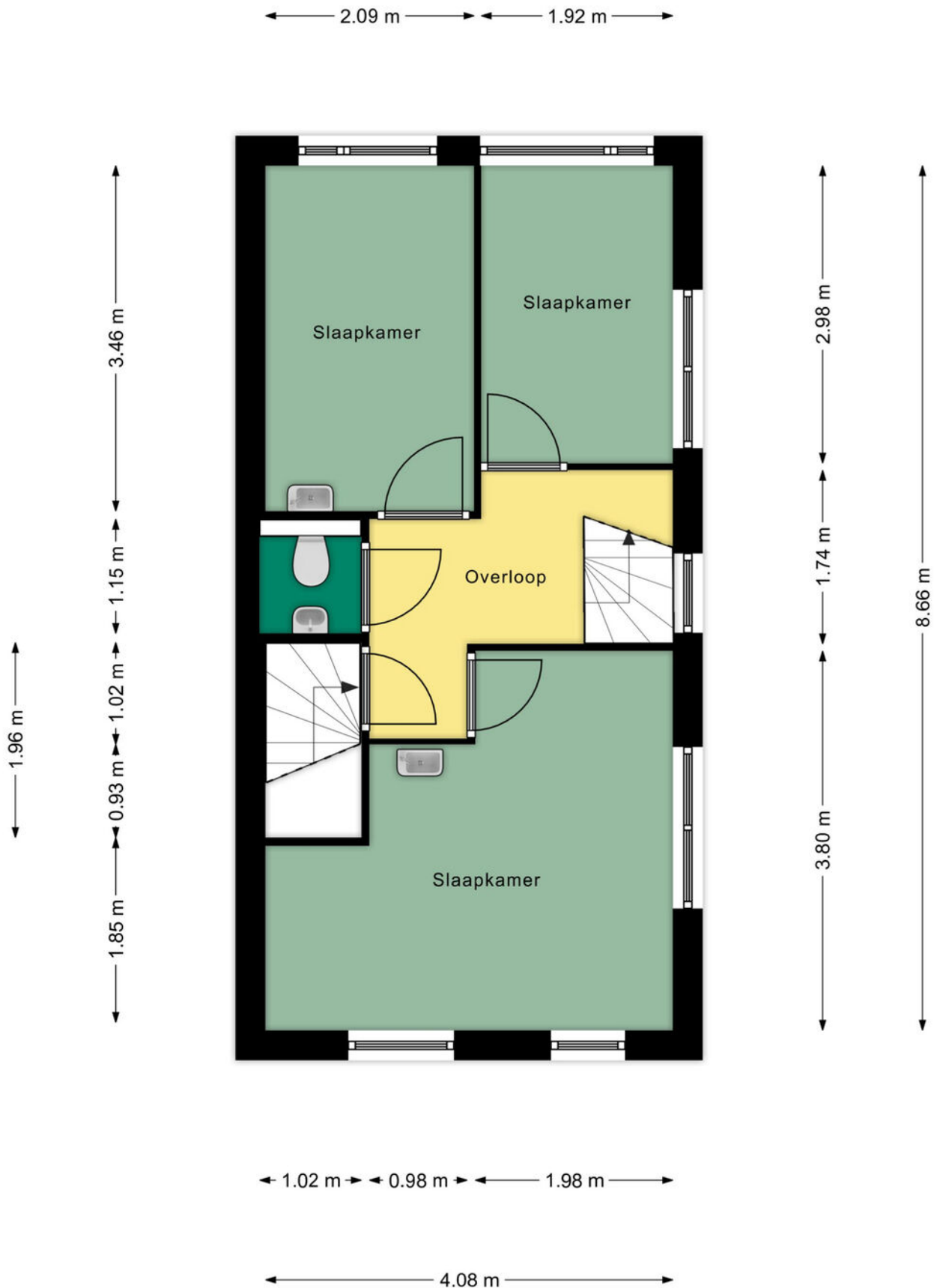


Begane grond



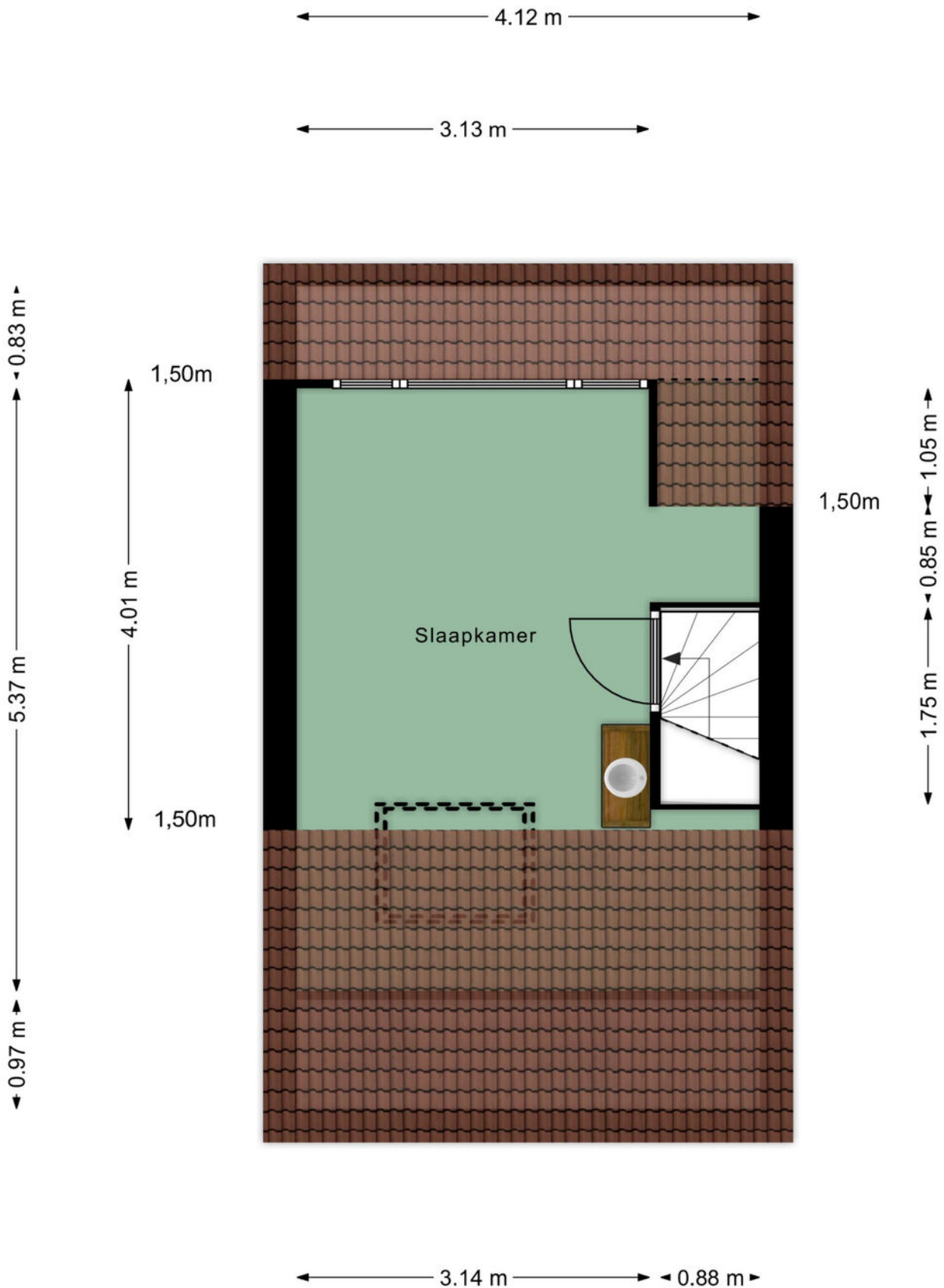
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



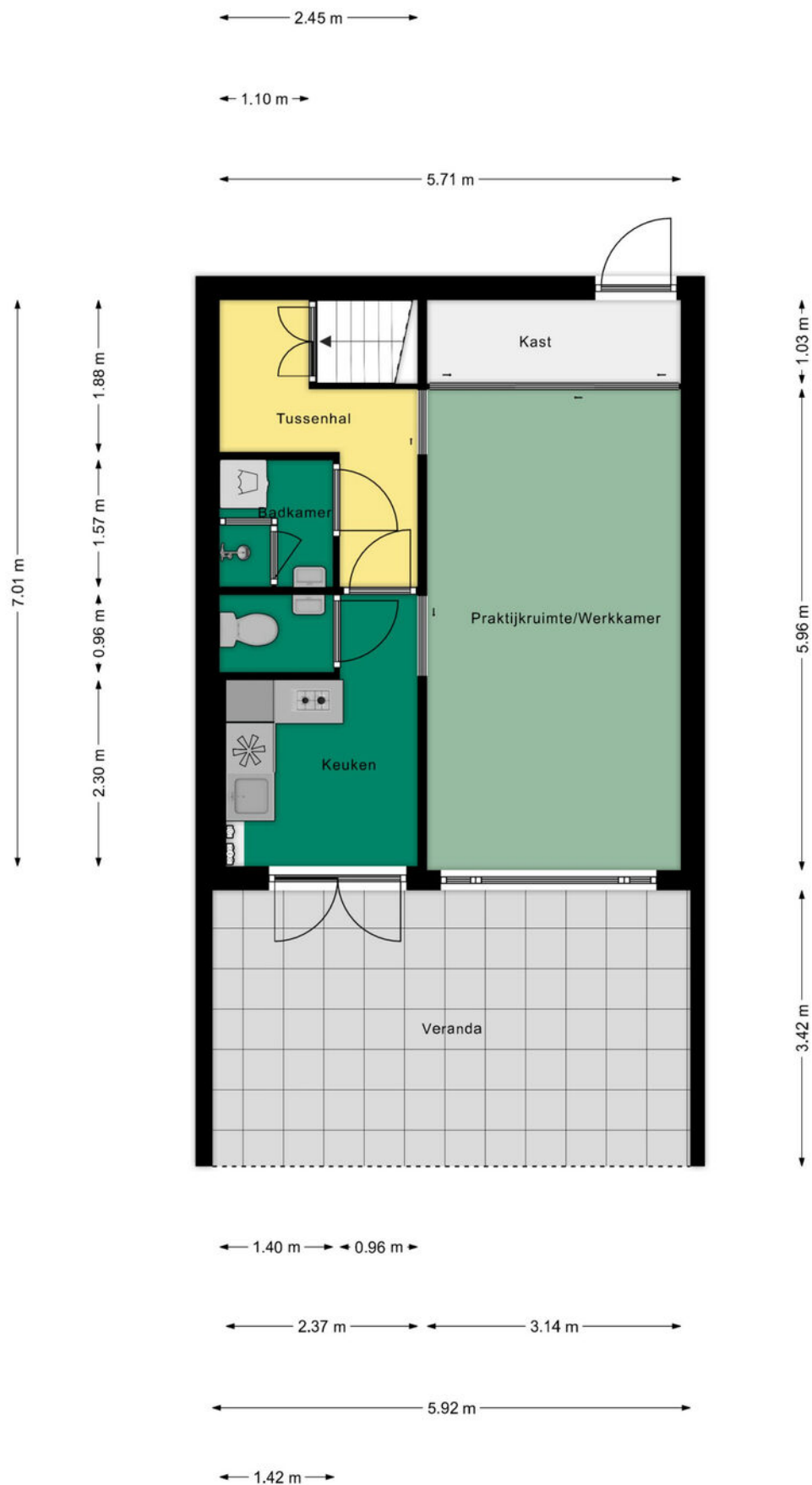
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



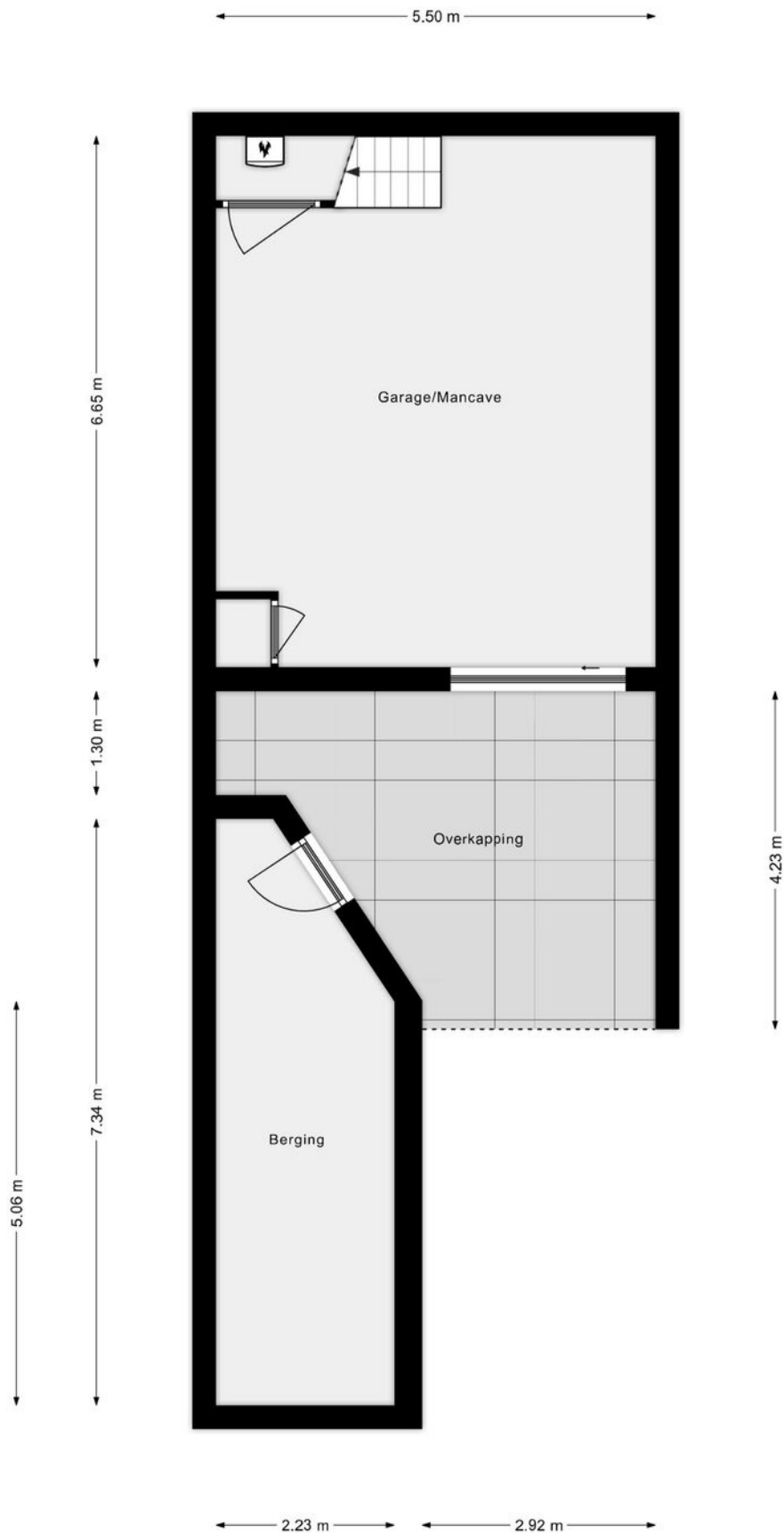
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijgebouw begane grond



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

Bijgebouw kelder




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

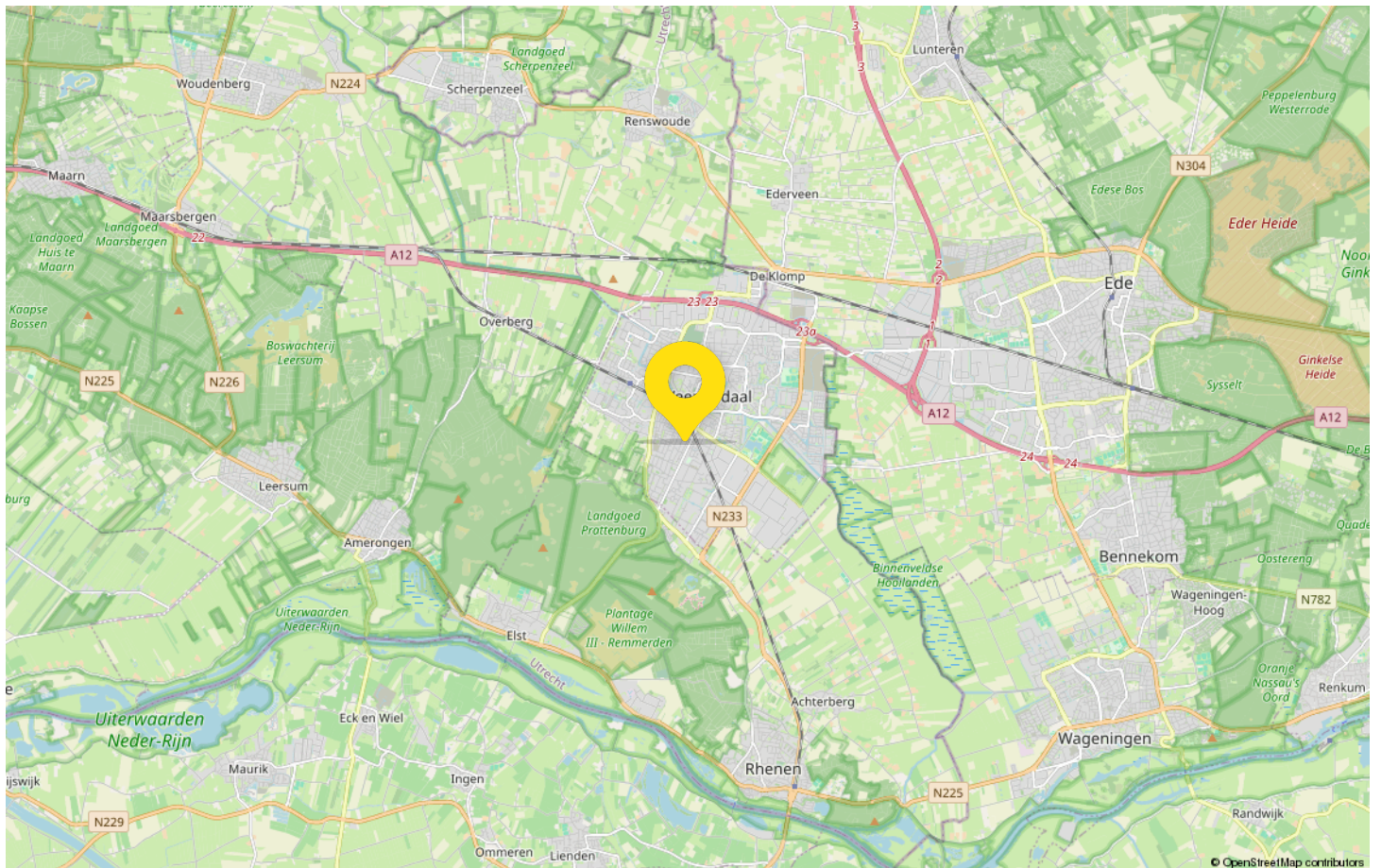
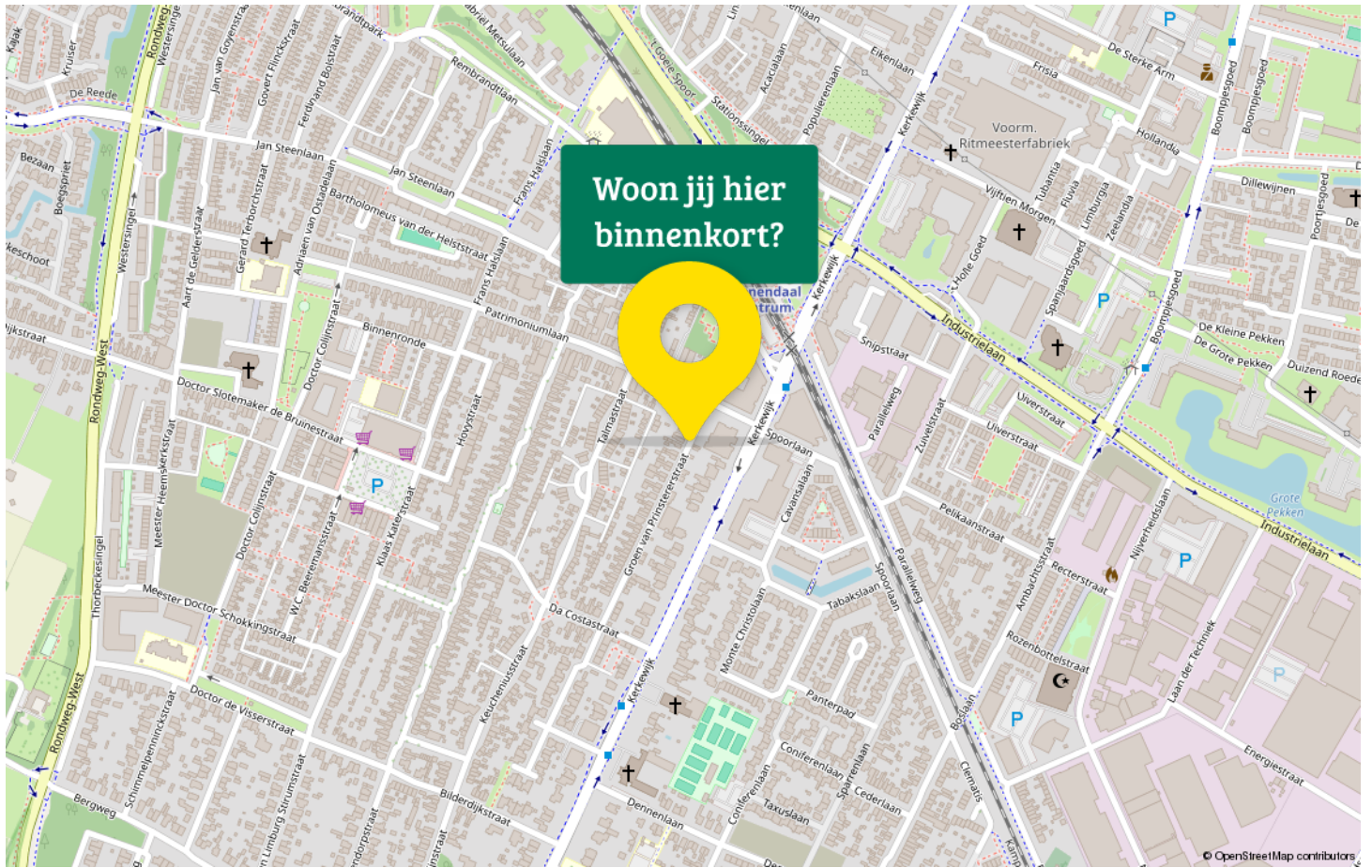
Uw referentie: Groen van Prinster 2



<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 B</p> <p>Perceel 3766</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





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

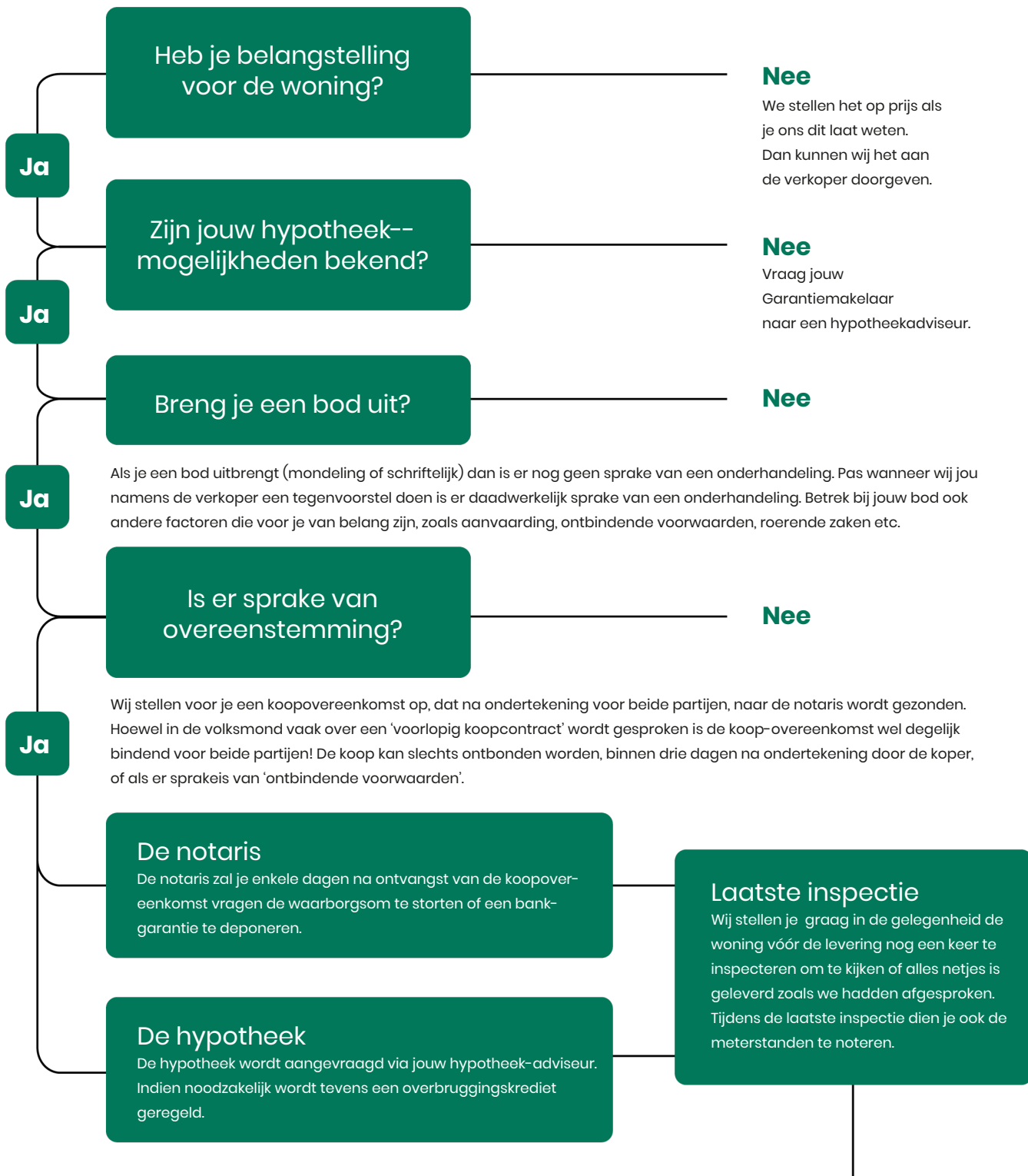
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 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