

Wordt dit jouw droomhuis?



Rozenstraat 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!

Woonplezier verzekerd in deze **UITGEBOUWDE EN INSTAPKLARE HOEKWONING!** Waarom wij dat zo zeker weten? Dat vertellen we je graag!

Koopsom € 427.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1960
Inhoud	471 m ³
Gebruiksoppervlakte	86 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
Externe buitenruimte	10 m ²
Perceeloppervlakte	193 m ²
Tuinligging	West
Energie label	C
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Omschrijving van de woning

- De woning is in 2021 op vrijwel alle belangrijke punten vernieuwd;
- De eigen oprit met carport biedt plaats aan minimaal 2 auto's;
- De kozijnen/ramen zijn grotendeels van kunststof;
- Je hebt een ruime woonkamer en een prachtige inbouwkeuken tot je beschikking;
- De woning heeft 3 slaapkamers (met mogelijkheid tot 4 of 5 d.m.v. een dakopbouw);
- De leuk aangelegde tuin heeft een zonnige ligging op het westen en een overkapping;
- De woning is voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie;
- Er is een ruime stenen berging aanwezig;
- Het gezellige centrum van Veenendaal en 2 grote supermarkten liggen op korte afstand.

En zo zijn er nog veel meer redenen te bedenken, maar het is eigenlijk net zo leuk als je die zelf ervaart. Daarom nodigen we je van harte uit voor een bezichtiging bij deze leuke hoekwoning!

Vernieuwingen / Verbeteringen

In 2021 hebben in hoofdlijnen de onderstaande werkzaamheden c.q. verbouwingen plaatsgevonden:

- nieuwe begane grondvloer gestort en vloerverwarming aangelegd;
- inbouwkeuken vernieuwd (2021);
- toiletruimte vernieuwd (2021);
- badkamer vernieuwd (2021);
- wanden, vloeren en plafonds begane grond en 1e verdieping opnieuw afgewerkt (2021);
- meterkast en alle elektra vernieuwd (2021).

Begane grond

Via de voortuin kom je bij de voordeur. Achter de voordeur vind je de entreehal met daaraan grenzend de meterkast, toiletruimte, trapopgang en een praktische trap-/voorraadkast. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset, een nisje met inbouwspot en gemêleerde taupekleurige wand- en vloertegels.

Via een eigentijdse zwarte schuifdeur met 3 glazen panelen krijg je toegang tot de heerlijk lichte woonkamer. De fraaie PVC-vloer en de glad gestuukte wanden en plafonds vormen hier een eigentijdse en sfeervolle basis. De woonkamer heeft een deur naar de tuin en staat in open verbinding met de keuken.

In de keuken vind je een fraaie, in L-vorm opgestelde inbouwkeuken met antracietkleurige fronten en een zwart kunststof aanrechtblad. In dit plaatje van een keuken heb je de beschikking over een koelkast, 3 vriesladen, combi oven, inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser en een koof met inbouwspots. Vanuit de keuken is de tuin ook toegankelijk.

Afwerking begane grond

De begane grond is afgewerkt met een fraaie PVC-vloer met vloerverwarming, glad gestuukte wanden en plafonds, inbouwspots (in keuken en toilet) en zwarte stopcontacten en lichtschakelaars.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn alle drie recht opgetrokken en daardoor praktisch in te richten. Kers op de taart is de prachtige badkamer! Deze ruimte is heel stijlvol afgewerkt met gemêleerde taupekleurige wand- en vloertegels, met als extra detail de zwarte visgraatbetegeling tegen de wand links en rechts, waarbij matte en glanzende tegels elkaar fraai afwisselen. In deze ruimte heb je de beschikking over een douche met regen- en handdouche en 2 glazen deuren, een wastafelmeubel met waskom, een ronde spiegel met verlichting en verwarming en een wandcloset. Zowel de douche als de wastafel zijn voorzien van goudkleurige (wand)kranen. Ook profiteer je hier van het comfort van vloerverwarming.

Afwerking 1e verdieping

De gehele 1e verdieping is afgewerkt met een mooie (klik) PVC-vloer, glad gestuukte wanden en plafonds met inbouwspots (m.u.v. slaapkamer II), zwart schakelmateriaal en kunststof kozijnen.

2e Verdieping

Via een luik op de overloop van de 1e verdieping krijg je d.m.v. een stalen harmonicatrap toegang tot de ruime bergzolder. Hier staan de HR-cv-combiketel (Intergas HRE uit 2015) en de mechanische ventilatie-unit (Itho Daalderop uit 2021) opgesteld. Desgewenst kun je hier 1 of 2 extra kamers realiseren met een nokverhogende dakopbouw.

Tuin

De achtertuin heeft een zonnige situering op het westen en is ingericht met bestrating en een eenvoudige overkapping. Onder de overkapping geniet je van het zuidzonnetje, dus hier kun je al vroeg in voorjaar en nog ver in de nazomer van het buitenleven genieten. Bij het woonkamerraam en 1 keukenraam kun je met behulp van de buitenzonwering schaduw creëren. De stenen berging is voorzien van verwarming, een aansluiting voor de wasmachine, elektra, verlichting en een kraan. Via een afsluitbare poortdeur kom je bij de carport en oprit, die plaats biedt aan minimaal 2 auto's.

De voortuin is ingericht met bestrating, antracietkleurig split, 2 buxusbollen en een boompje.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & keuken: ca. 43m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 13m²

Slaapkamer II: ca. 7m²

Slaapkamer III: ca. 6m²

Badkamer: ca. 3m²

Tuin

Berging: ca. 10m²

Overkapping: ca. 11m²

Carport: ca. 22m²

Omgeving

Deze leuke woning ligt op korte afstand van het veelzijdige winkelcentrum van Veenendaal, dat een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en (culturele) activiteiten te bieden heeft. Twee grote supermarkten bevinden zich op loop-/fietsafstand. Ook treinstations Veenendaal-Centrum en Veenendaal-De Klomp zijn snel bereikbaar, evenals de autosnelwegen A12/A30 en A15, die via de nabijgelegen Rondweg-West eenvoudig aan te rijden zijn. Daarnaast vind je in de directe omgeving ruim voldoende openbare parkeerplaatsen, diverse scholen (zowel basis- als voortgezet onderwijs) en sportaccommodaties.

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.









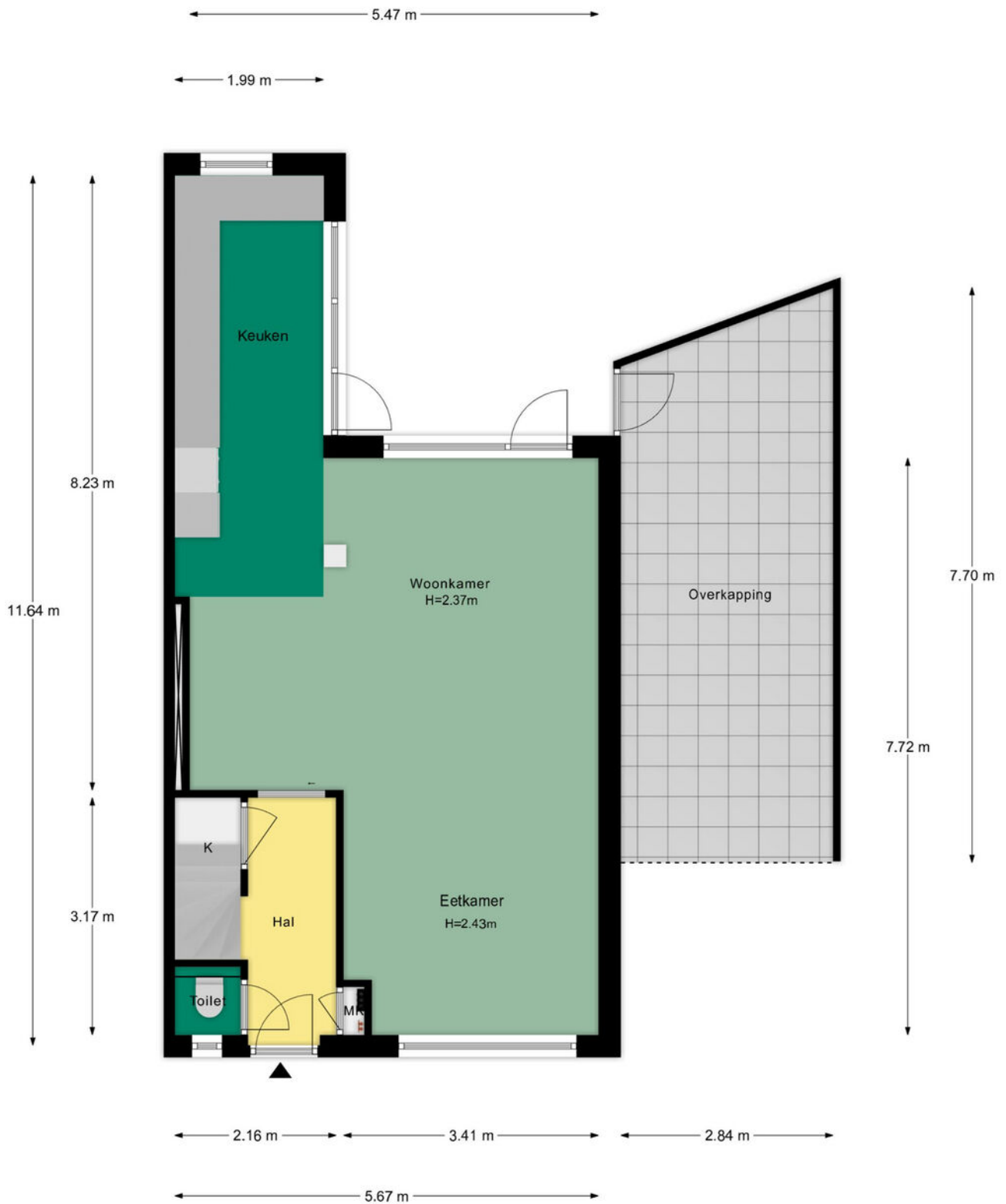






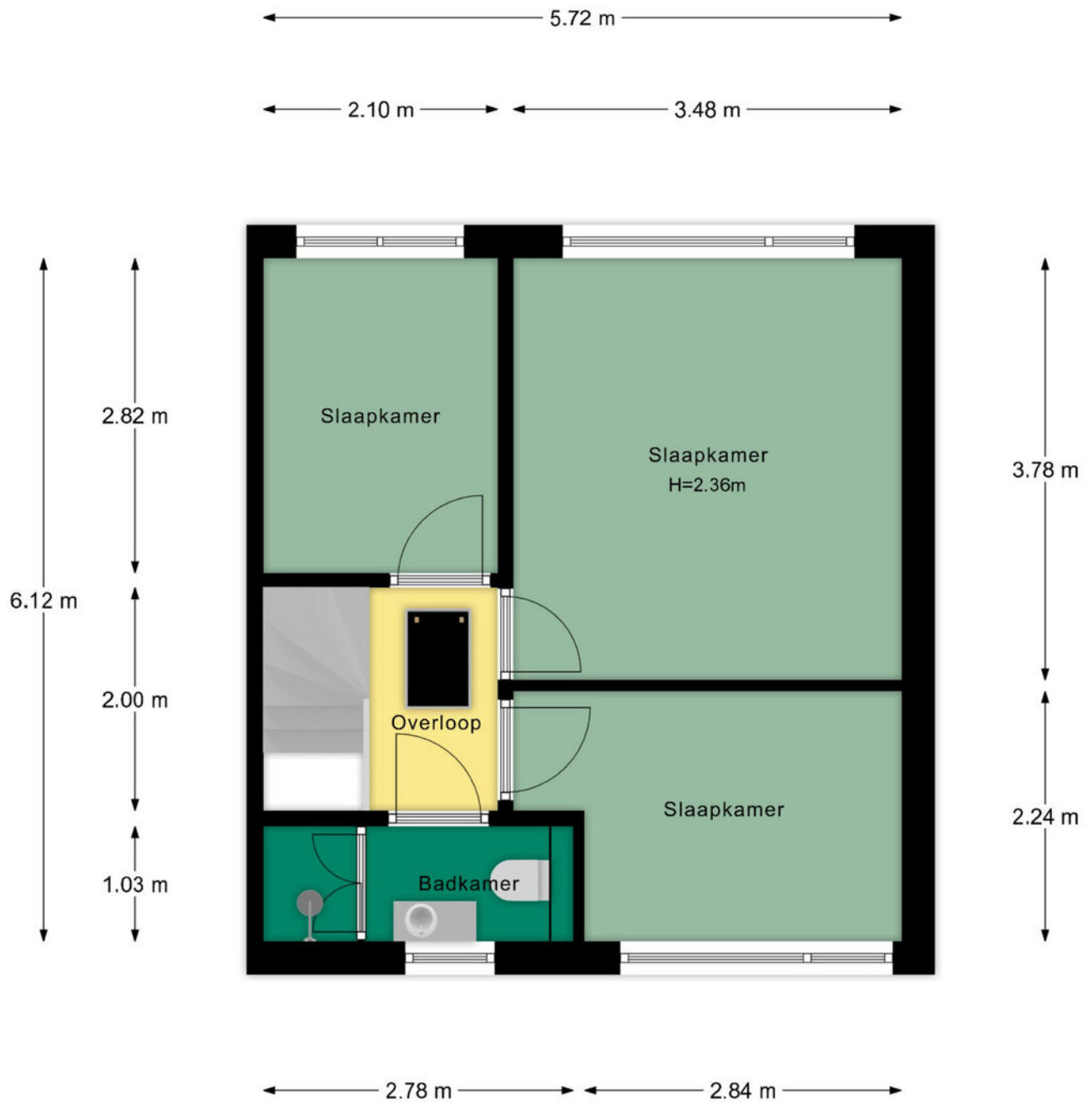


Begane grond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

1e Verdieping



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

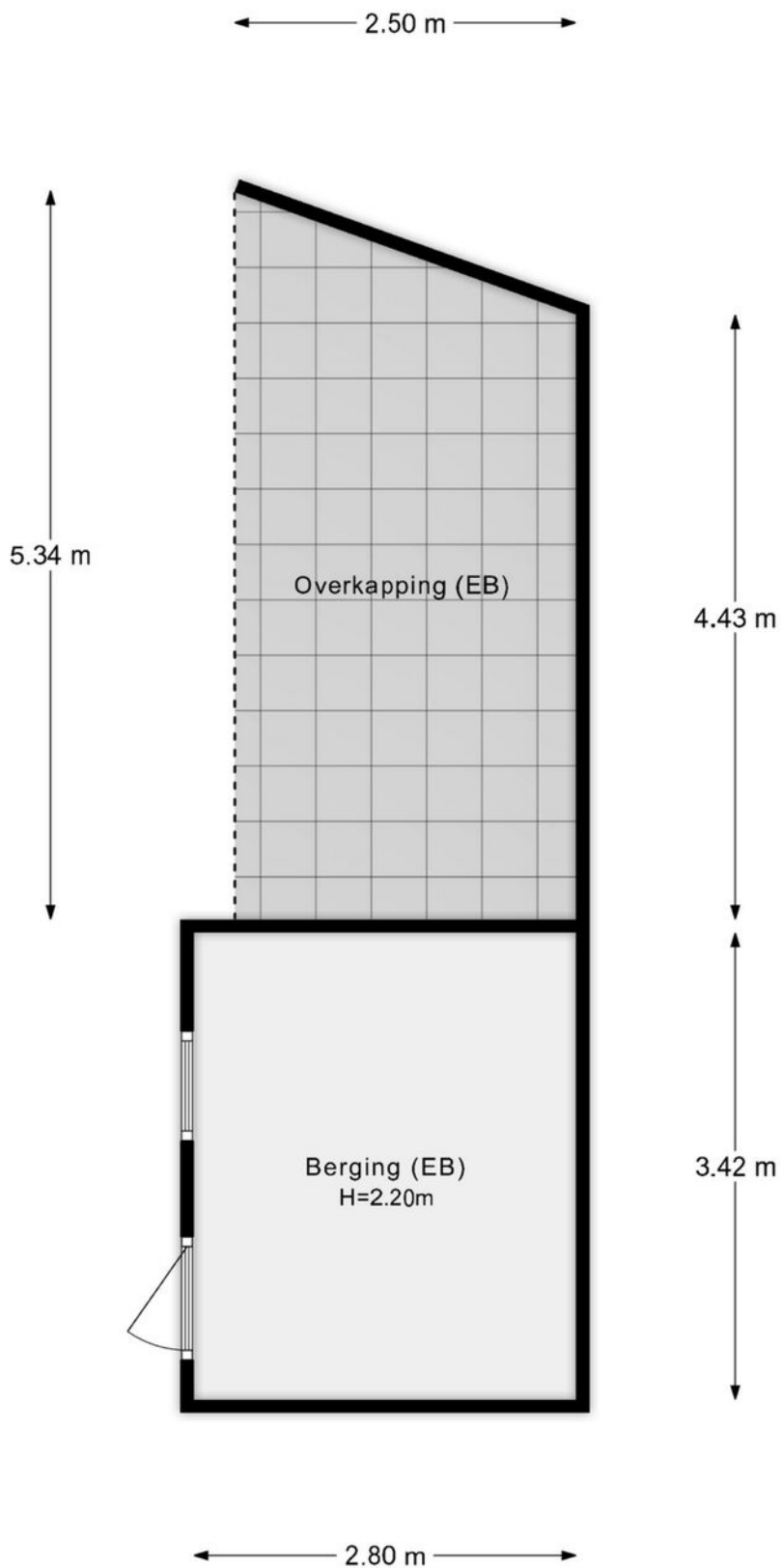
2e Verdieping

← 5.72 m →



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Berging




- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

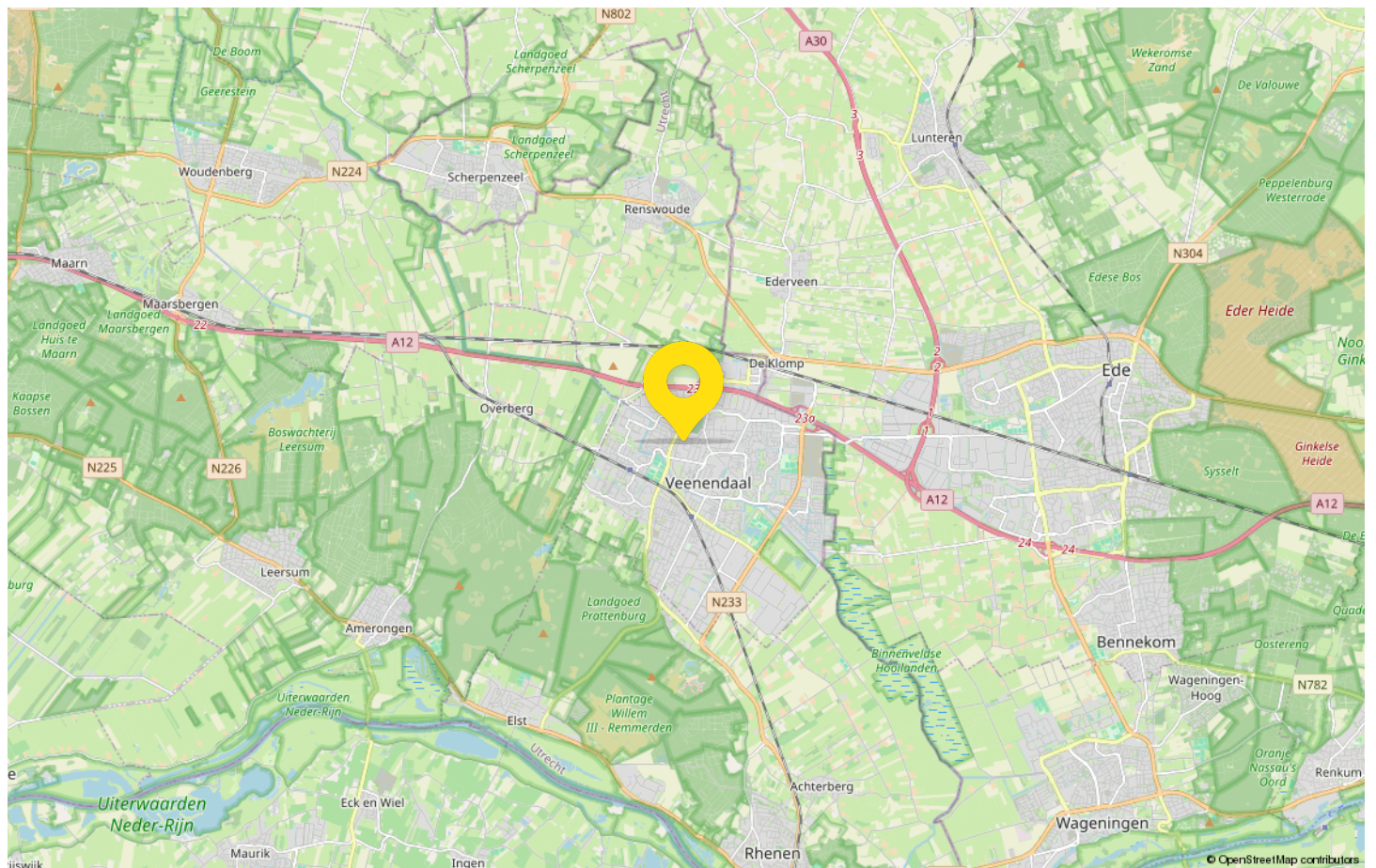
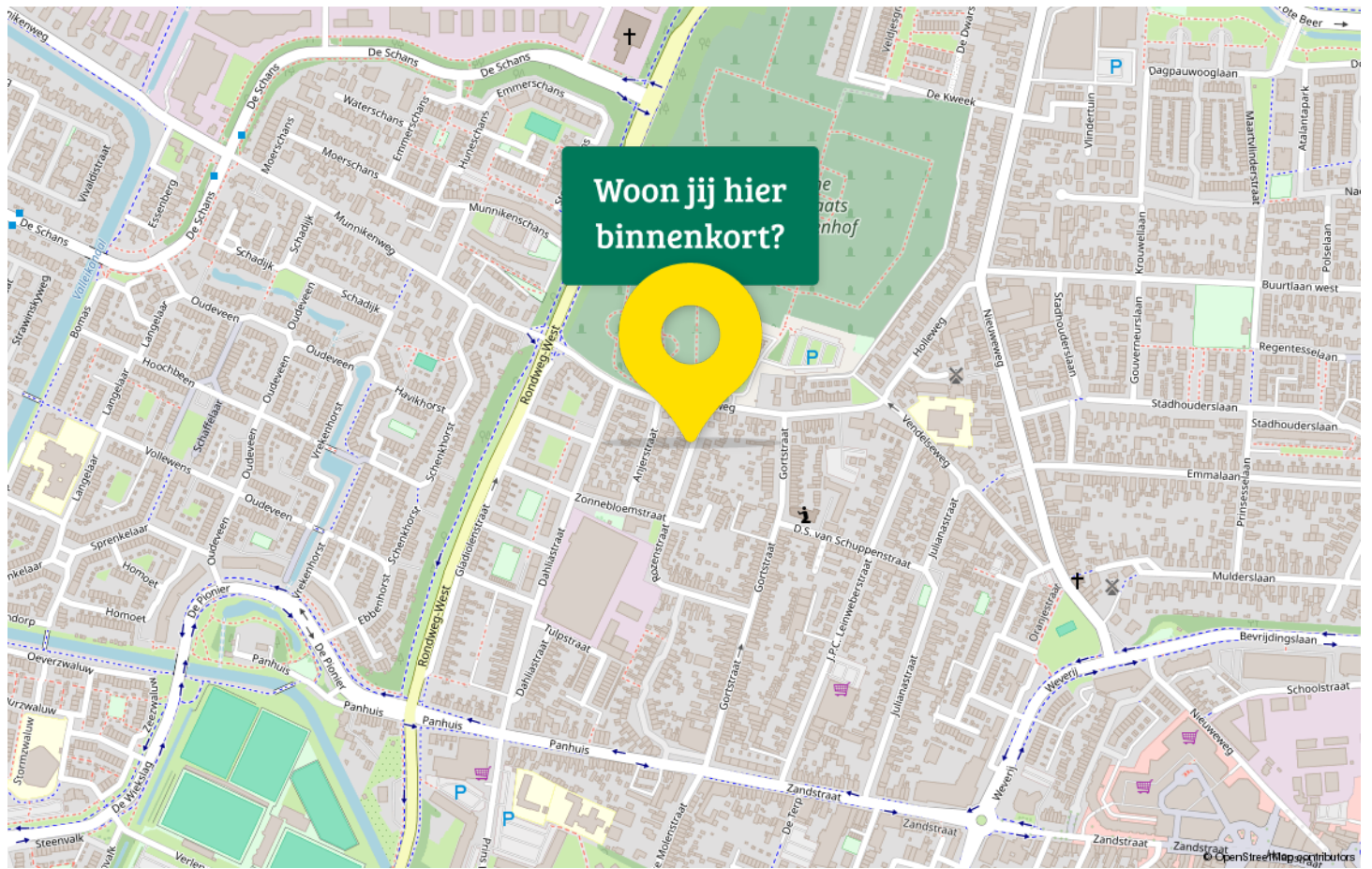
Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenstraat 43



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Kadastrale gemeente Veenedaal</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4129</p> <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.</p>	
---	--	---

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

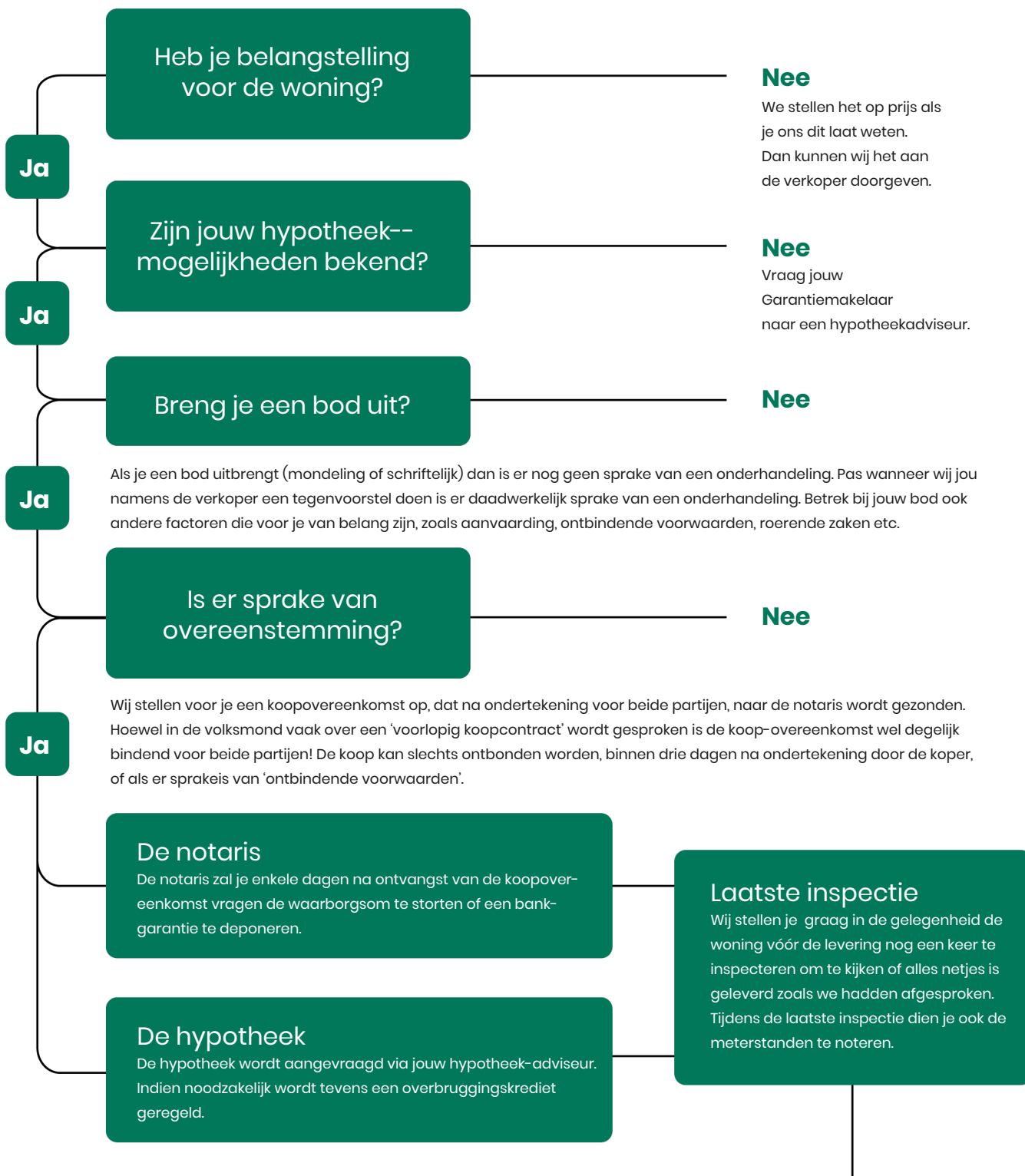
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 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

