

Wordt dit jouw droomhuis?



Truus van Kuijkwarande 8

Veenendaal



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

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

**Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!**

**UNIEKE KANS: nieuwbouwwoning kopen
zonder lange wachttijd!**

Koopsom € 650.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	2025
Inhoud	550m ³
Gebruiksoppervlakte	150m ²
Externe buitenruimte	6m ²
Perceeloppervlakte (wordt nog definitief bepaald)	275 m ²
Tuinligging	Zuid
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





Omschrijving van de woning

Deze moderne, energiezuinige nieuwbouwwoning wacht op haar 1e bewoners! Je profiteert hier van alle voordelen van nieuwbouw, zonder lange wachttijden. Je vindt deze heerlijk ruime hoekwoning (de linkerwoning van een rijtje van 3) aan de Truus van Kuijkworand 8 en de oplevering staat in mei 2025 gepland. Grijp jij die unieke kans om hier jouw eigen plekje van te maken?

Een aantal kenmerken op een rijtje:

- Gebruiksoppervlakte van ca. 150m²;
- Royale kavel van ca. 275m²;
- Eigen oprit met plek voor minimaal 2 auto's;
- Onderscheidende breedte van 5,7 meter;
- Uitgebouwde woonkamer (2,4 meter);
- Oppervlakte woonkamer en keuken ca. 53m²;
- 4 ruime slaapkamers (ca. 23, 17m², 13m² en 7m²);
- De woning wordt opgeleverd zonder keuken, maar met sanitair;
- Tuin op het zonnige zuiden met houten berging;
- Vloerverwarming en -koeling aanwezig op alle verdiepingen;
- De woning is voorzien van maar liefst 13 zonnepanelen.

Truus van Kuijkworand 8 biedt de mogelijkheid om hier helemaal jouw eigen thuis van te maken en te wonen op een ideale plek in een groene en rustige omgeving met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. Maak de eerste stap naar jouw nieuwe thuis en ontdek alle mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!

Begane grond

Entreehal met meterkast, garderobe-/bergkast, toiletruimte en trapopgang. De toiletruimte wordt opgeleverd met fraaie wand- en vloerbetegeling, een wandcloset en een luxe fonteintje met zwarte kraan.

De tuingerichte woonkamer is 2,4 meter uitgebouwd en is voorzien van een brede glazen pui met een deur naar de tuin. Ook is er een trap-/provisiekast aanwezig. Aan de straatzijde vind je de half open keuken, waar je nog alle ruimte hebt om hier jouw eigen droomkeuken te laten plaatsen. Er zijn al wel aansluitingen aanwezig voor onder andere een kook-/spoeleiland.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn alledrie praktisch recht opgetrokken en hebben een oppervlakte van ca. 17, 13 en 7m². De badkamer wordt opgeleverd met fraaie wand- en vloerbetegeling, een luxe wastafelmeubel, een spiegel met verlichting, een ligbad, een wandcloset en een douche met zijwand en glazen deur.

2e Verdieping

Deze verdieping bestaat uit een overloop, was-/techniekrimte en een grote 4e slaapkamer (ca. 23m²) met een zijraam en 2 dakramen.

Opleveringsniveau:

- Vloer: gehechte dekvloer;
- Wanden: behangklaar;
- Plafond: spuitwerk.

Zie ook technische omschrijving.

Tuin

Je krijgt hier een heerlijk zonnige én grote tuin tot je beschikking. Door de situering op het zuiden, wordt dit een hele fijne plek om van het buitenleven te genieten! Achterin de tuin wordt nog een houten berging geplaatst en de oprit biedt plaats aan zeker 2 auto's. De voortuin en een deel van de zijtuin worden van de openbare straat c.q. het aangrenzende perceel gescheiden door een ligusterhaag. Voor de achtertuin en het andere deel van de zijtuin zal dit gedaan worden met een draadmat hek met een heder.

Meerwerk

Verkopers hebben voor de navolgende meerwerkopties gekozen:

- Uitbouw woonkamer van 2,4 meter;
- Buitenkraan achtergevel;
- Spatwaterdichte wandcontactdoos achtergevel;
- Voorziening voor een screen;
- Bovenlichtjes laten vervallen door gehele woning;
- Zwart deurbeslag;
- Luxere vensterbanken;
- Extra aardlekschakelaar + loze groep in meterkast;
- Badkamer en toiletruimte met luxer tegelwerk en sanitair;
- Ingedeelde 2e verdieping;
- 2 dakramen op de 2e verdieping aan de achterzijde.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 41m²

Keuken: ca. 12m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 17m²

Slaapkamer II: ca. 13m²

Slaapkamer III: ca. 7m²

Badkamer: ca. 6m²

2e Verdieping

Was-/technische ruimte: ca. 4m²

Slaapkamer IV: ca. 23m²

Algemeen

Berging: ca. 7m²

Bovengenoemde afmetingen zijn gebaseerd op de woonwensentekening van Heijmans Woningbouw. Deze zijn indicatief en hieraan zijn geen rechten te ontleen.

Project Buiten

Project Buiten wordt gerealiseerd in Veenendaals nieuwste woonwijk Groenpoort. Hier verrijzen ca. 970 woningen, die verdeeld worden over zes kleinschalige buurten. Project Buiten is er daar één van, met in totaal 33 woningen. Buiten bestaat straks uit 20 ruime hoek- en tussenwoningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen. Met veel groen om de nieuwe buurt heen en autoluwe straten is dit een prachtige plek om buiten te zijn in Veenendaal-Oost. Deze nieuwbouwwijk is voorzien van een natuurlijke omlijsting: de Veluwe in het oosten en de Utrechtse Heuvelrug in het westen. Dichterbij huis vind je natuurgebied De Groene Grens. Steden als Arnhem en Utrecht bereik je binnen een half uur via de A12. Maar ook in eigen stad zijn genoeg voorzieningen. Natuur en stad, in Buiten proef je van beide!

Buiten ligt in het zuidelijkste deel van Groenpoort in Veenendaal en is onderdeel van de buurt De Tuinen. Door de locatie ligt Buiten in één van de mooiste plekken van de wijk. Zoals de naam al doet vermoeden staat groen in al haar facetten centraal in de wijk. De centrale singel die Groenpoort van noord naar zuid doorkruist, speelt een belangrijke rol in de klimaatadaptatie van de wijk, net als de twee groene buffers die Groenpoort van west naar oost doorsnijden en verbinden met het omliggende landschap. Elke buurt krijgt bovendien een eigen brinkje, een natuurrijke ontmoetingsplek die ruimte biedt voor speelvoorzieningen. Buiten heeft een mooie ligging direct aan de singel en één van de brinkjes.

Projectnotaris

OLENZ Notarissen te Veenendaal.

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.

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.







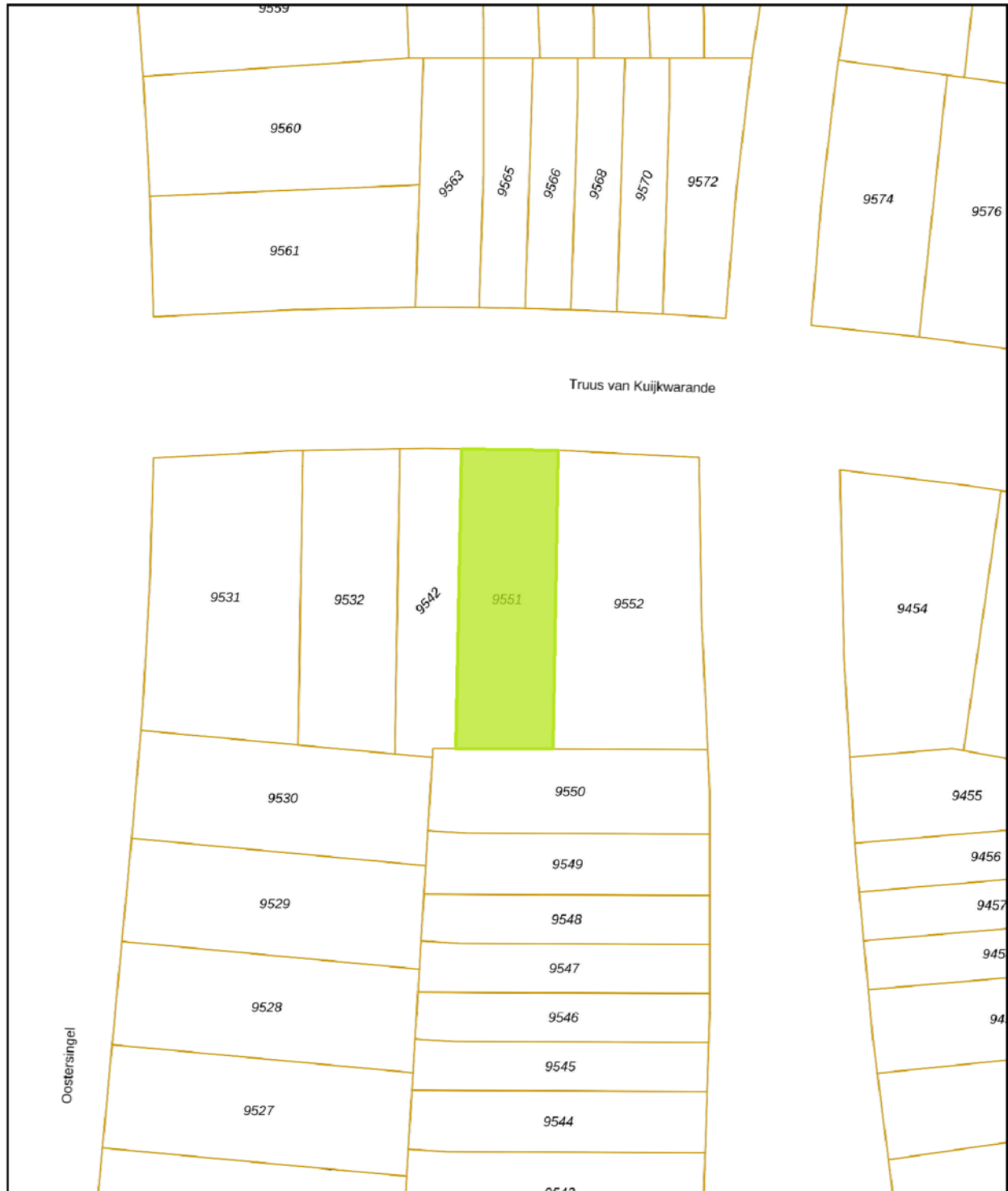





Kadastrale kaart

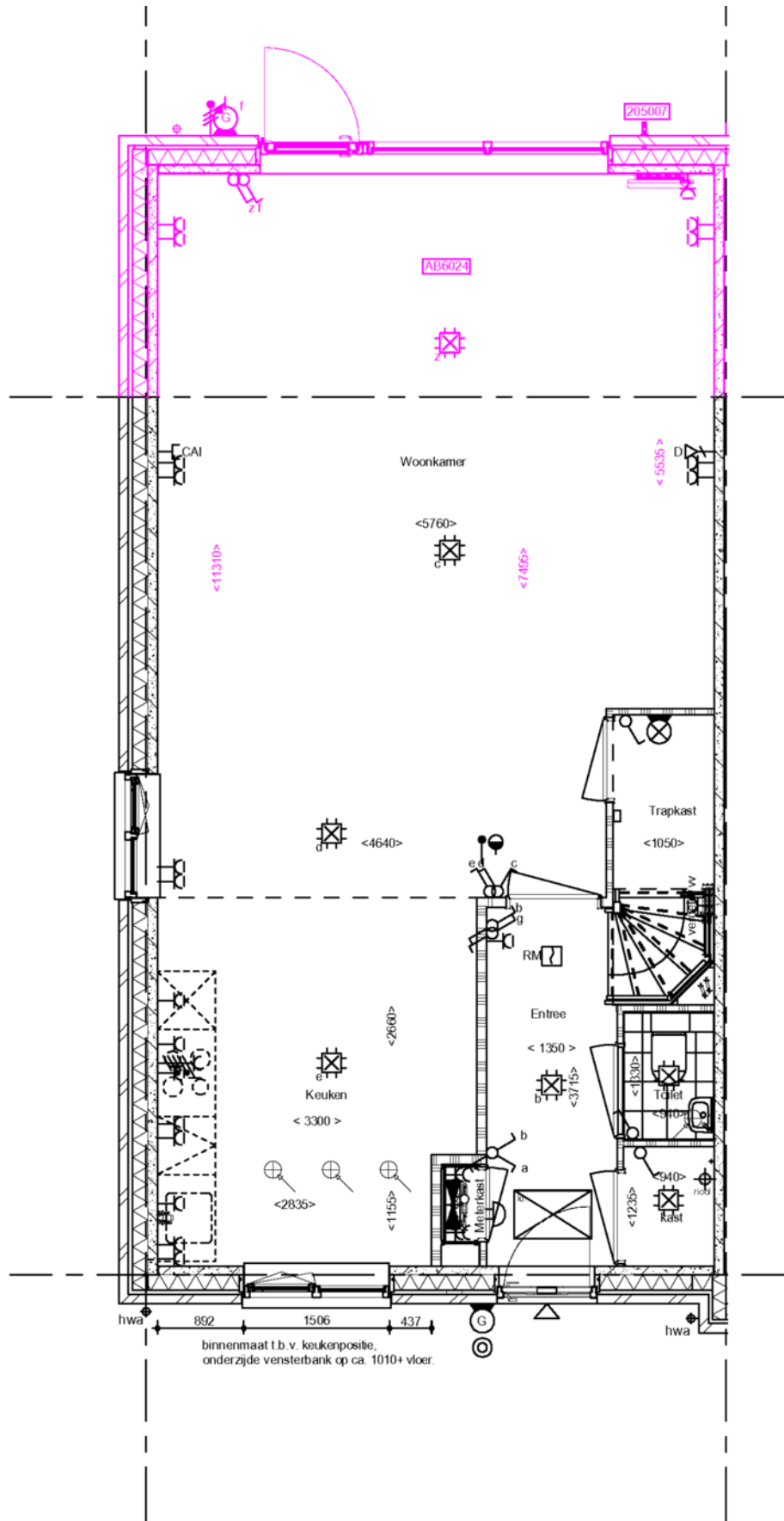
Kadastrale kaart

Uw referentie: Truus van Kuijkw 8



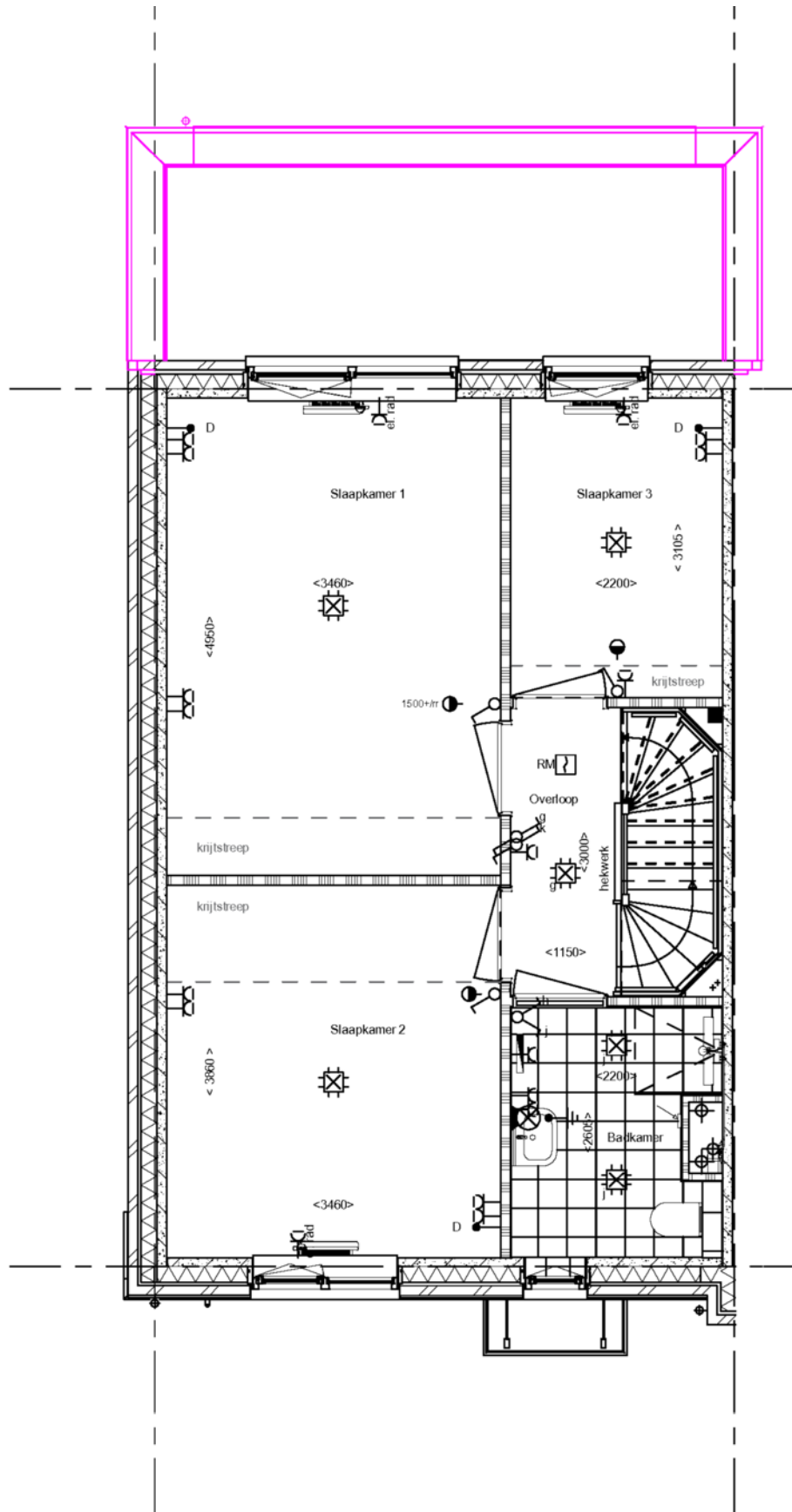
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 9551</p> <p>Aan dit 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>	
--	--	---

Begane grond



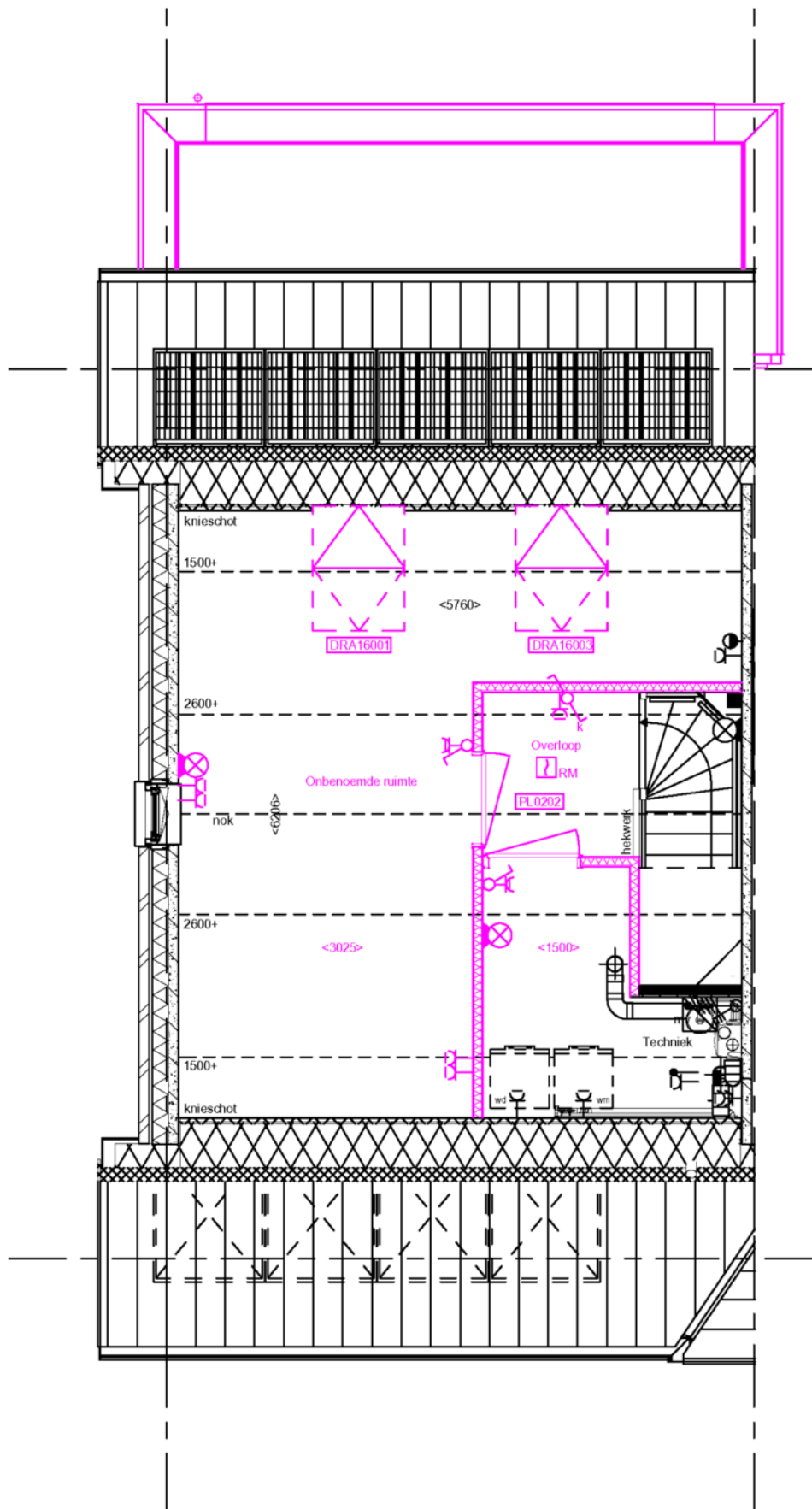
Begane grond

1e Verdieping



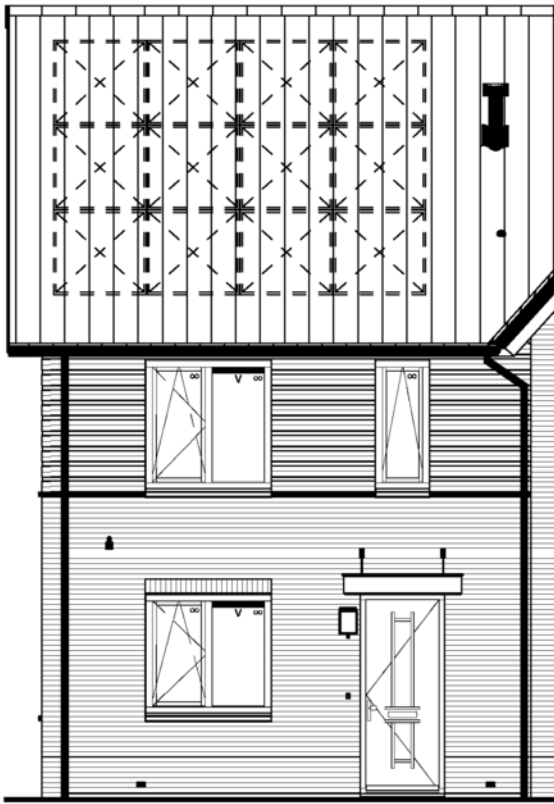
1e verdieping

2e Verdieping

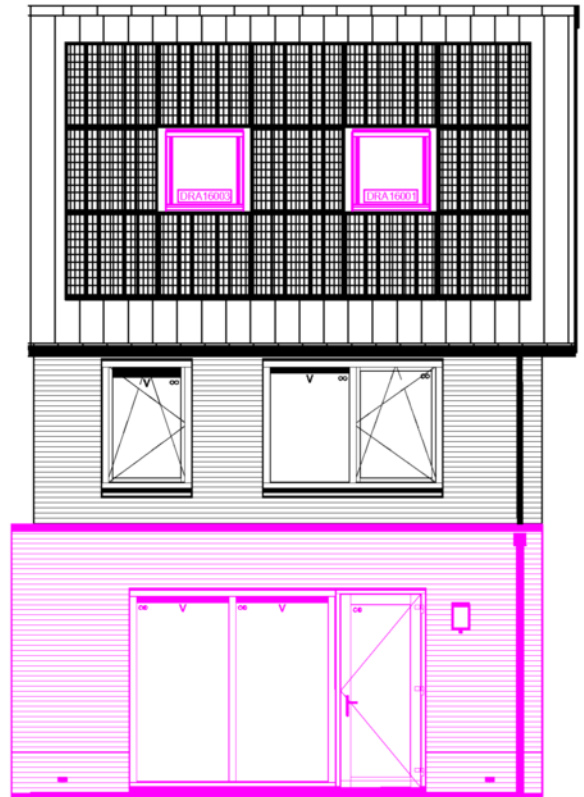


2e verdieping

Gevels



Vorgevel



Achtergevel



Zijgevel



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar



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

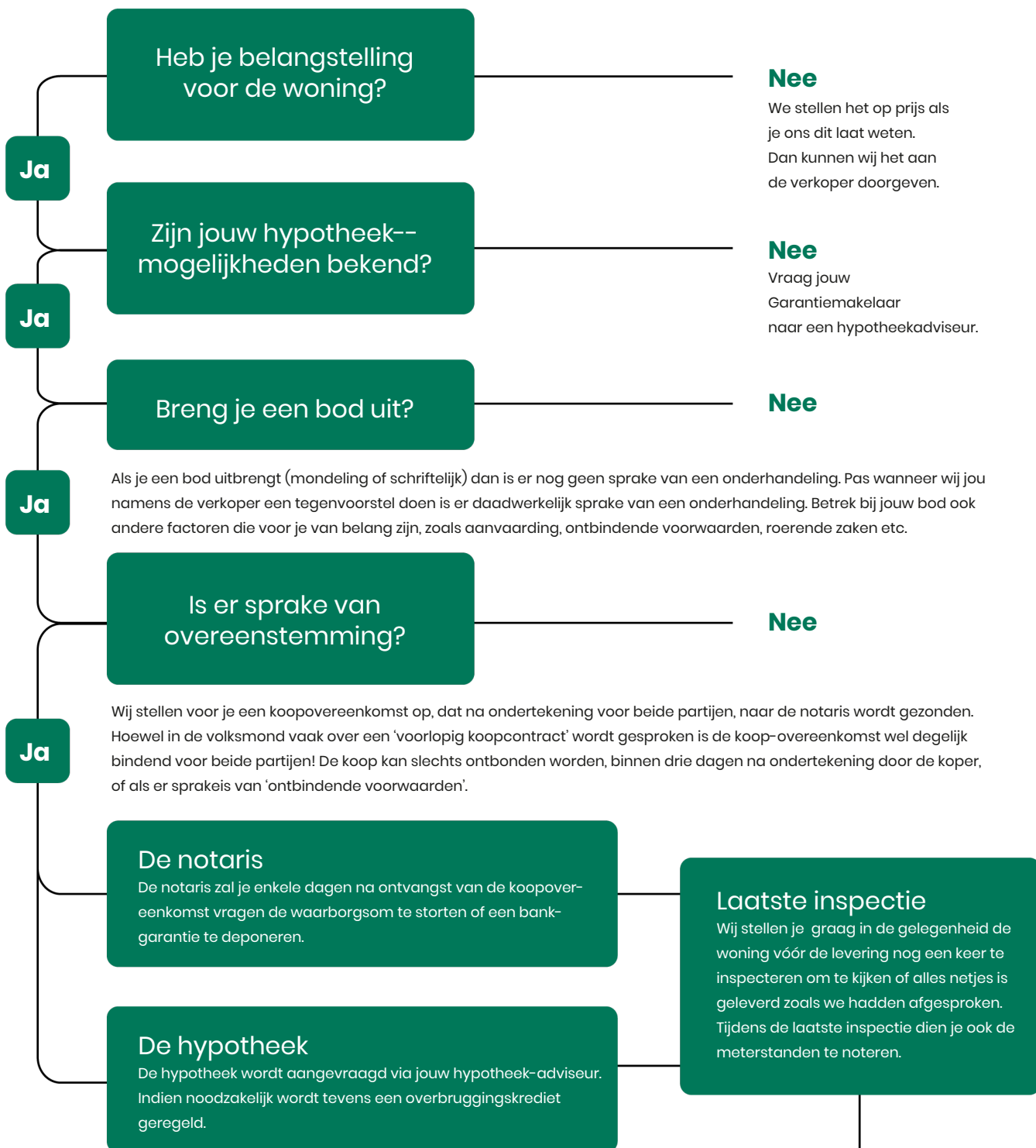
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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