

Wordt dit jouw droomhuis?



De Brinken 7

Veenendaal



**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!

Wonen op een prachtige plek, op loopafstand van het centrum én met volop ruimte binnen en buiten? Dan is deze UITGEBOUWDE 2-ONDER-1-KAP WONING met aangebouwde GARAGE, grote oprit en zonnige tuin op het zuidoosten precies wat je zoekt!

Koopsom € 625.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Twee onder een kapwoning

Bouwjaar

1970

Inhoud

590 m³

Gebruiksoppervlakte

152 m²

Overige inpandige ruimte

21 m²

Perceeloppervlakte

409 m²

Tuinligging

Zuidoost

Energie label

D

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Omschrijving van de woning

De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 409 m² eigen grond en wordt al vanaf 1987 met zorg en toewijding bewoond door dezelfde eigenaren. De woning is door de jaren heen keurig onderhouden en op diverse punten gemoderniseerd, met behoud van sfeer en kwaliteit. Een nieuwe eigenaar zal wellicht de afwerking hier en daar willen aanpassen aan de huidige woonwensen, maar de staat van onderhoud is bijzonder goed.

Met een royale woonkamer, een fijne woonkeuken, vier volwaardige slaapkamers, een ruime garage en een achtertuin van maar liefst 20 meter diep, biedt dit huis alles wat je je kunt wensen. Voeg daar de prettige, rustige ligging aan toe – in een groene wijk met alle voorzieningen binnen handbereik – en je hebt een unieke kans om hier je droomwoning van te maken!

We laten je dit fijne huis graag zien, dus plan snel een bezichtiging met ons in!

Begane grond

Je komt binnen in de ruime entreehal met meterkast, toiletruimte en een praktische trap-/bergkast. De toiletruimte is verzorgd afgewerkt met lichte gemarmerde wandtegels en zandkleurige vloertegels en is voorzien van een toilet en fonteintje.

De L-vormige woonkamer van ca. 39m² straalt warmte en sfeer uit, mede dankzij de massief eiken vloer en de karakteristieke gemetselde schouw met gashaard. De grote ramen zorgen voor een fijne lichtinval. Het balkenplafond geeft de ruimte een huiselijke uitstraling; hier voel je je direct thuis!

De woonkamer sluit mooi aan op de uitgebouwde woonkeuken van ca. 19m². Hier is ruimte voor een grote eettafel en er is een prettige verbinding met de tuin via een deur aan de achterzijde. De L-vormige inbouwkeuken (vernieuwd in 2014) is uitgevoerd met witte fronten en een gemêleerd granieten aanrechtblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een koelkast, combi-oven, gaskookplaat, vlakschermafzuigkap, vaatwasser en dubbele spoelbak. De aanwezige screens zorgen voor schaduw in huis op zonnige dagen.

Via de keuken bereik je de aangebouwde garage (21m²), die ideaal is als hobbyruimte, berging en/of bijkeuken.

Deze ruimte beschikt over elektra, verlichting, een radiator, aansluitingen voor wasmachine en droger, een schuif-/kanteldeur naar de oprit én een achterdeur naar de tuin.

Afwerking begane grond

In de woonkamer ligt een massief eiken vloer (8 mm dik en nog nooit geschuurd). De hal en keuken zijn voorzien van plavuizen. In de hal en woonkamer zijn de wanden afgewerkt met granol, in de keuken met schoonmetselwerk. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een balkenplafond met daartussen houtwolcementplaten.

1e Verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn alle drie recht opgetrokken en door het ruime formaat (19, 10 en 9m²) ook makkelijk en praktisch in te delen. De slaapkamer van 10m² is voorzien van een eigen wastafel met planchet en spiegel.

De badkamer is in 2012 volledig gemoderniseerd en uitgerust met een antracietkleurig wastafelmeubel met spiegelkast, een ruime inloopdouche met regen- en handdouche en glazen scheidingsscherf, een wandcloset en een handdoekradiator. De afwerking is eigentijds met witte wandtegels, antracietkleurige vloertegels en een verlaagd plafond met inbouwspots.

Afwerking 1e verdieping

De overloop en 3 slaapkamers zijn voorzien van een greywash laminaatvloer (drempelloos doorgelegd) en gladde, sausbare wanden.

2e Verdieping

De zolder is verrassend ruim en praktisch ingedeeld. Op de voorzolder vind je extra bergruimte achter de knieschotten, een Velux-dakraam en de opstelling van de HR-combiketel (Intergas Kombi HRE, geplaatst in november 2019). De ruime vierde slaapkamer (ca. 20 m²) is voorzien van een dakkapel en twee Velux-dakramen, een wastafel met planchet en spiegel, twee radiatoren en extra bergruimte. Ideaal als logeerkamer, werkkamer of master bedroom!

Afwerking 2e verdieping

De 2e verdieping is voorzien van tapijt. De wanden in de slaapkamer zijn afgewerkt met behang en de overloop heeft gladde, sausbare wanden.

Tuin

Zodra je de achterdeur opent, stap je in een oase van rust en ruimte. Deze bijzonder diepe achtertuin van ca. 20 meter, gelegen op het zonnige zuidoosten, is een waar paradijs voor iedereen die houdt van buitenleven. En dat terwijl je op steenworp afstand van het bruisende centrum woont. De tuin is met veel liefde en oog voor detail aangelegd en biedt volop plek om te ontspannen, tuinieren of spelen.

Direct achter de woning vind je een breed verhoogd terras van stijlvolle Chinees hardsteen tegels – de ideale plek voor een grote tuintafel of loungeset. Hier geniet je al vroeg in het voorjaar van de eerste zonnestralen en zit je tot ver in het najaar heerlijk beschut.

Verderop strekt het ruime gazon zich uit, omzoomd door kleurrijke bloemenborders, een slingerend pad van waaltjes en een tweede terras achterin de tuin, waar je in alle privacy kunt genieten van een goed boek of een glas wijn. Dankzij de diepte van de tuin is er altijd een plekje in de zon én in de schaduw te vinden. Achter de haag is zelfs een praktische opstelplaats voor de containers gecreëerd, uit het zicht en toch bereikbaar via een poort naar het achterliggende plantsoen.

De voortuin is eveneens fraai ingericht met borders, sierbestrating en Chinees hardsteen tegels bij het voorraam. De ruime oprit van circa 20 meter lang biedt plek aan meerdere auto's; ideaal voor bezoekers of een gezin met meerdere voertuigen.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer + woonkeuken: ca. 58m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 19m²

Slaapkamer II: ca. 10m²

Slaapkamer III: ca. 9m²

Badkamer: ca. 4m²

2e Verdieping

Voorzolder: ca. 8m²

Slaapkamer IV: ca. 20m²

Algemeen

Garage/berging: ca. 21m²

Omgeving

De Brinken is een fijne, groene straat in een rustige en geliefde woonwijk, op korte afstand van het bruisende centrum van Veenendaal. Je woont hier in een kindvriendelijke en ruim opgezette omgeving met veel groen en voldoende parkeergelegenheid, maar ook met alle voorzieningen die je je kunt wensen binnen handbereik.

Binnen enkele minuten wandel of fiets je naar het centrum van Veenendaal, waar je terecht kunt voor een gevarieerd winkelaanbod, gezellige horeca, supermarkten, speciaalzaken en culturele voorzieningen zoals het theater en de bibliotheek. Ook treinstation Veenendaal-Centrum en diverse basisscholen en sportverenigingen liggen op korte afstand.

Daarnaast zijn er volop wandel- en fietsmogelijkheden in het groen, zoals het nabijgelegen stadspark, de Groene Grens en natuurgebied Kwinteloijen. En dankzij de ligging nabij de rondweg van Veenendaal, zijn ook de uitvalswegen naar de A12 en A30 snel bereikbaar. Of je nu met de auto, fiets of trein reist – je zit hier overal dichtbij, maar woont toch heerlijk rustig.

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.

Verkoper aan het woord

Een heel fijn ruim huis, in een fijne buurt, omringd met veel groen, waar wij als gezin heerlijk met onze kinderen vanaf 1987 gewoond hebben. Ruime tuin achter op het oosten waar ze met vriendjes konden spelen, maar ook op het grasveldje achter de tuin. Niet ver van het centrum met een mooie voortuin met een oprit voor 2 auto's en toch aan een rustige straat, een rustige plek waar de vogels zich zelfs goed vermaken. Ook wij genieten nog steeds volop van onze achtertuin 's morgens koffiedrinken, met vrienden of een biertje, in de zon en 's-avonds eten of een BBQ-tje in het zonnetje achter in de tuin. Ook wil het oog wat, dus wij genieten van de kleurrijke bloemen in de bakken, in de perken, en de mooie groene hagen.

Het huis zelf is heel ruim, de kinderen konden fijn spelen in de woonkamer / keuken. Naar buiten kijkend genieten van de mooie natuur, geeft heel veel rust. Ook de garage is een ruime berging, ideaal voor mijn hobby's, ook voor de kinderen als zij vanuit de tuin naar binnen renden en het vuil van de schoenen achter lieten in de garage.

De slaapverdieping is ook heerlijk ruim, een grote ouder-slaapkamer en twee kinderslaapkamers, waar onze kinderen tot hun studententijd geslapen hebben en waar onze kleinkinderen fijn slapen als zij bij ons logeren.

De zolderkamer was voor mijn zoons een fantastische hobbykamer, voor mij was het mijn werkkamer, voorzien van 2 tuimelramen en een grote dakkapel van 4 meter. Daar kon ik heel rustig geconcentreerd mijn werk doen en menig telefoongesprek voeren.

Wij wonen hier heel prettig, maar is nu te groot voor ons tweetjes. Door de jaren hebben wij alles, waar mogelijk onderhoudsvriendelijk gemaakt, zowel tuin als huis.

Kortom wij hopen dat de toekomstige bewoners ook dit mogen ervaren.

Finito

Met vriendelijke groet, Annie en Jan









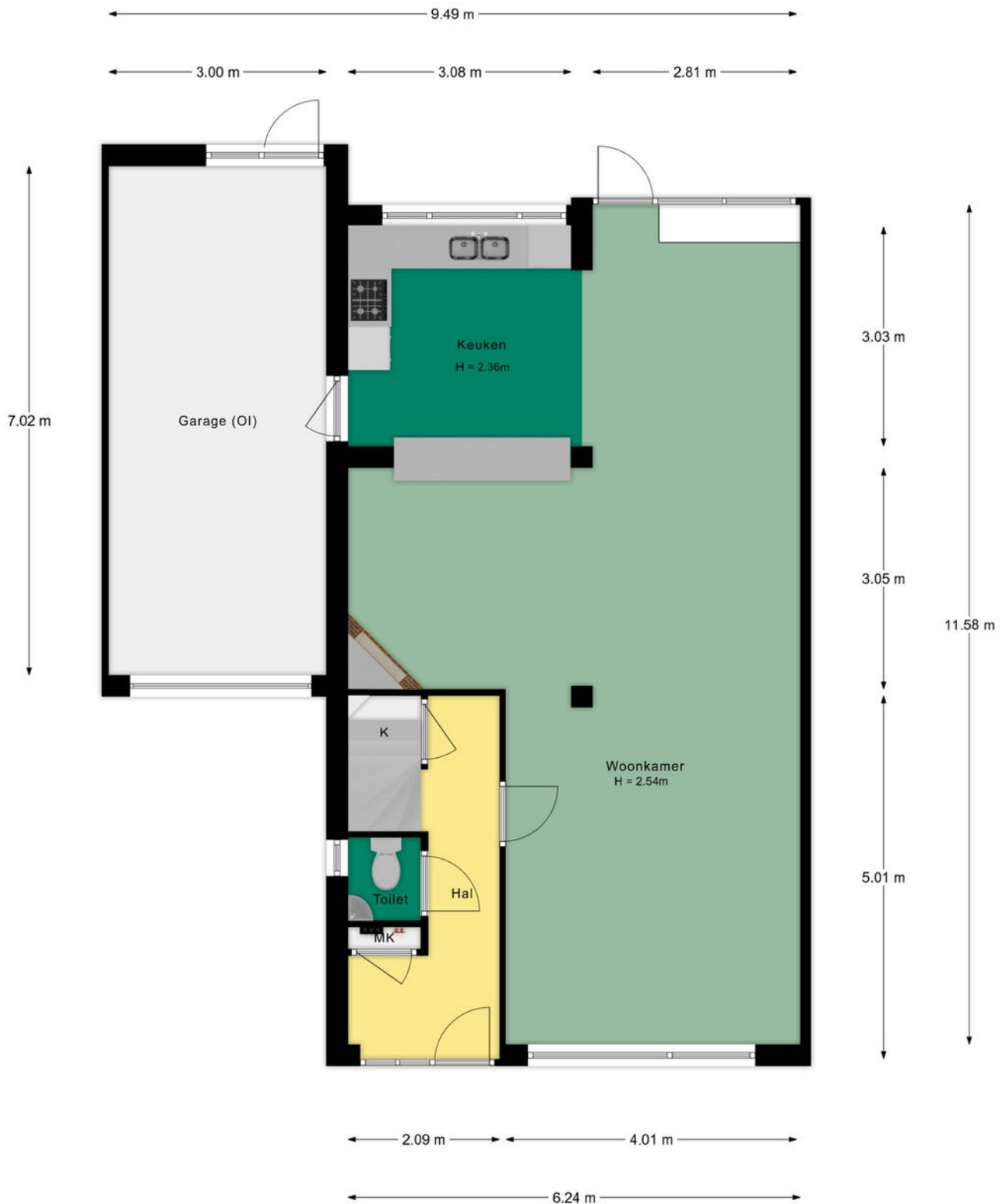








Begane grond



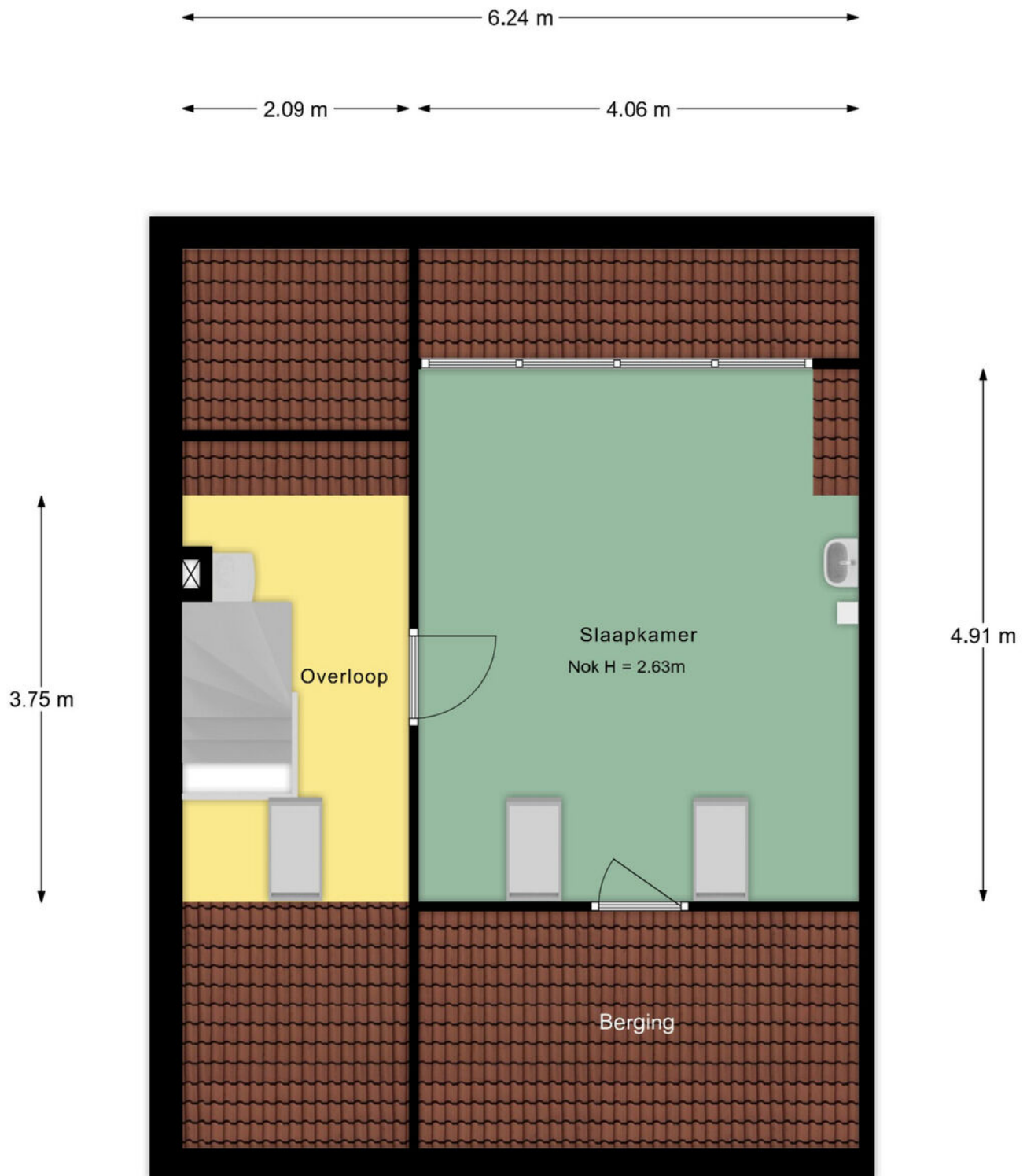
"- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

1e Verdieping



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

2e Verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

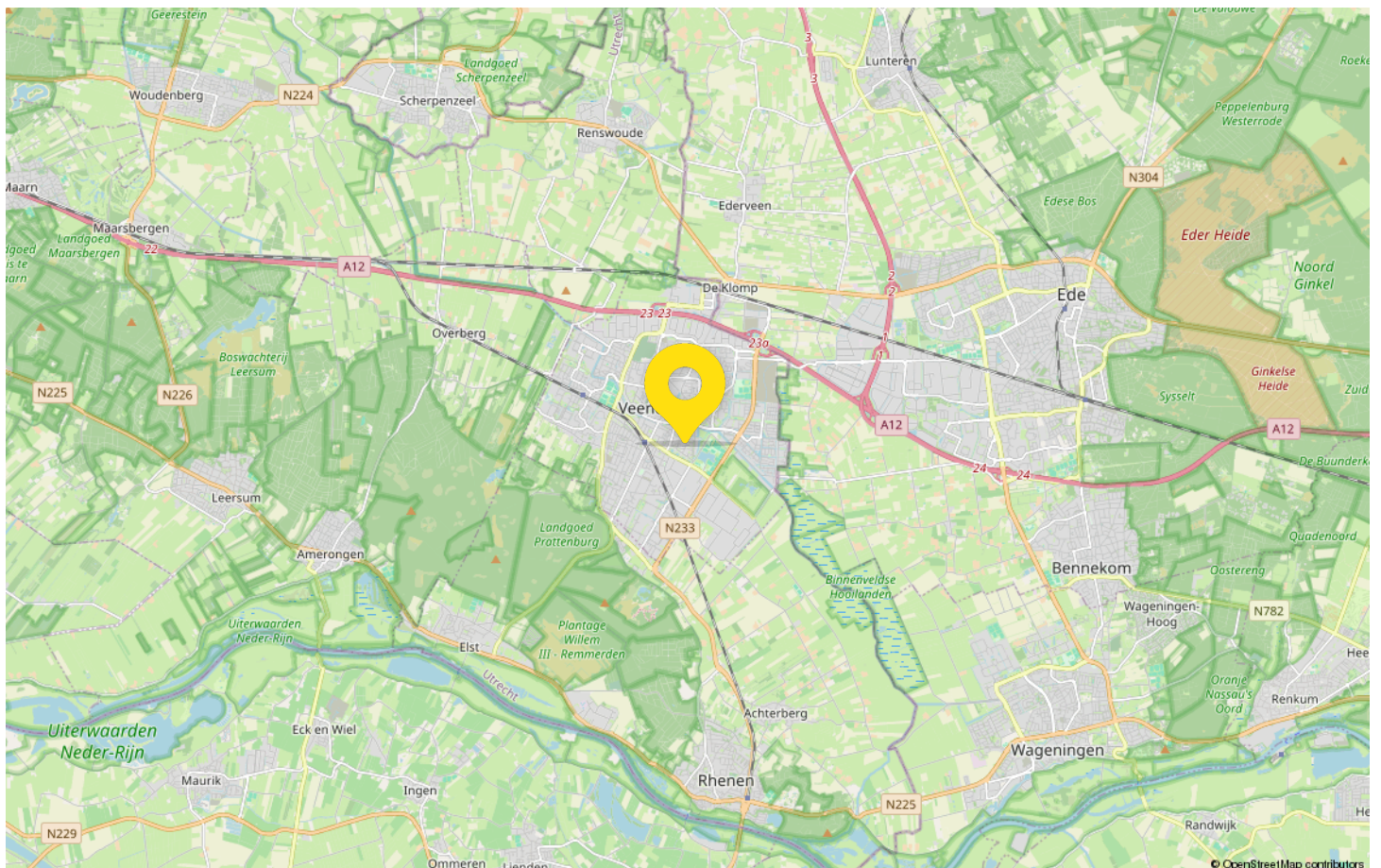
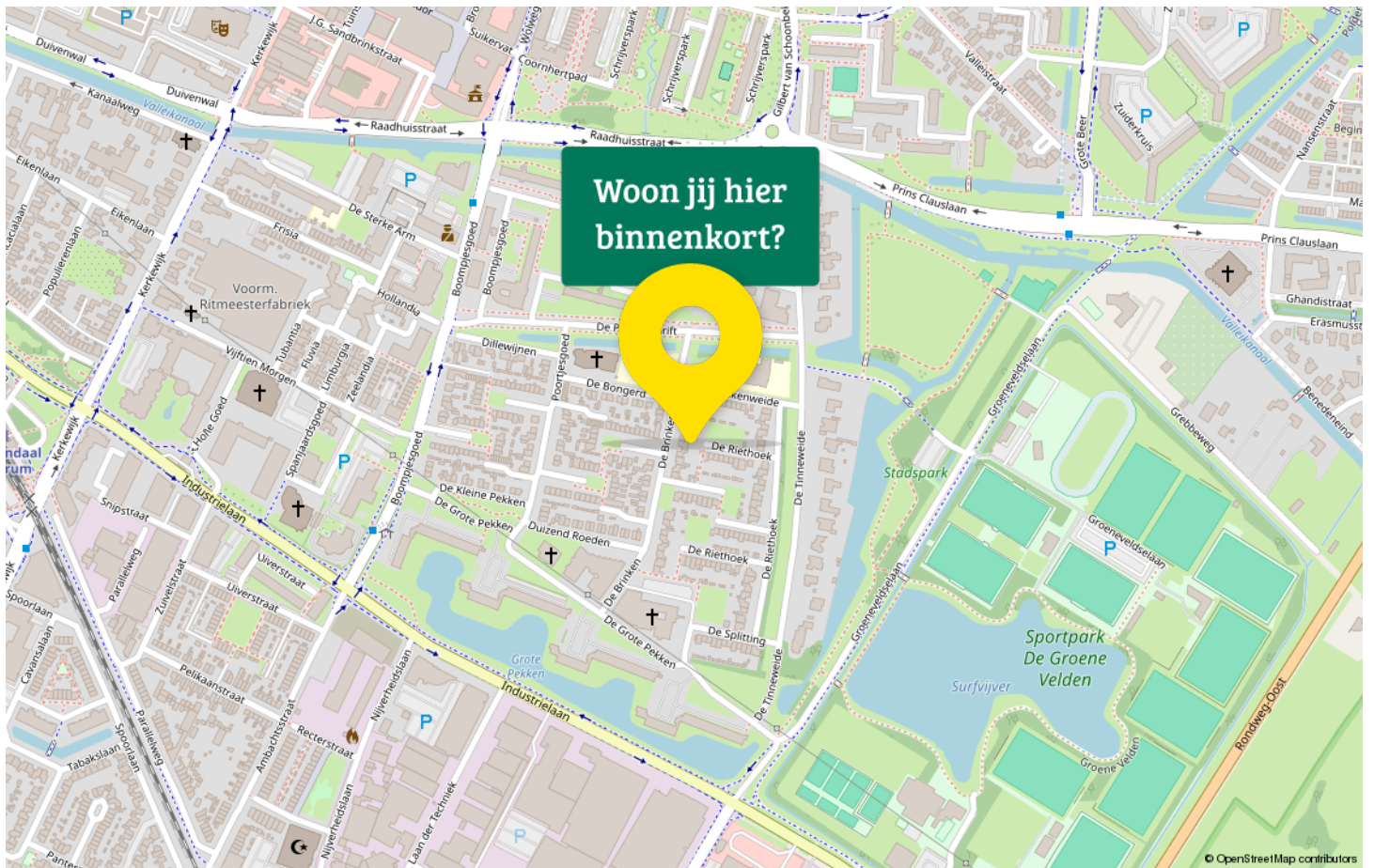
Uw referentie: De Brinken 7



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Veendaal Sectie C Perceel 2444	kadaster 
--	---	---

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





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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl