

Wordt dit jouw droomhuis?



Hensenhof 8

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!**

**Moderne en uitgebouwde gezinswoning
met luxe afwerking en zonnige tuin!**

Vraagprijs: € 514.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2015
Inhoud	429m ³
Gebruiksoppervlakte	127m ²
Externe buitenruimte	6m ²
Perceeloppervlakte	113m ²
Tuinligging	Zuiden
Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Welkom op Hensenhof 8: een verrassend ruime en uitstekend onderhouden tussenwoning aan een rustig, kindvriendelijk hofje in Veenendaal-Oost. Deze instapklaare woning is in de afgelopen jaren op zowel de begane grond als 2e verdieping uitgebouwd en voorzien van een hoogwaardige afwerking. Met onder andere een grote dakkapel, luxe keuken, moderne badkamer, drie ruime slaapkamers én een royale zolder is dit het perfecte huis voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en stijl.

Pluspunten van deze woning:

- Uitgebouwde woonkamer (2022) met openslaande tuindeuren;
- Grote dakkapel (2022) en extra Velux dakraam op de 2e verdieping;
- Grotendeels vernieuwde keuken (2022) met luxe inbouwapparatuur;
- Visgraat PVC-vloer op de begane grond (2022) met vloerverwarming en -koeling;
- Stijlvolle binnendeuren en glad gestuukte wanden door gehele woning;
- Trappen met PVC bekleed (2023);
- Moderne badkamer met ligbad/douchecombinatie;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen;
- Energielabel A en 8 zonnepanelen (2023);
- Fraai aangelegde tuin op het zuiden;

Ben je op zoek naar een ruime, moderne woning waar je zo in kunt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Hensenhof 8 in Veenendaal zou zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn!

Begane grond

Bij binnenkomst valt al direct de nette afwerking op. De entreehal is voorzien van een garderobenis, meterkast en een moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De tuingerichte woonkamer is in 2022 uitgebouwd en de (nagenoeg) kamerbrede pui met openslaande tuindeuren zorgt hier voor een prettige lichtinval. De woonkamer is voorzien van een praktische trapkast en door de uitbouw biedt de woonkamer samen met de keuken zo'n 47m² woonplezier.

De gedeeltelijk open keuken aan de straatzijde is in 2022 vernieuwd en ingericht met een laag en een hoog wandgedeelte. Het lage wandgedeelte is afgewerkt met matwitte fronten en een betonlook composiet aanrechtblad en voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, spoelbak en kokend water kraan. Leuk detail hierboven is het wandrek met inbouwspots en volop mogelijkheden voor decoratie. Het hoge wandgedeelte is afgewerkt met betonlook fronten en voorzien van een koffiecormer, grote koelkast, combi-oven en een grote vriezer. Een keuken waar elke thuiskok blij van wordt!

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van een visgraat PVC-vloer, vloerverwarming en -koeling, glad gestuukte wanden, stijlvolle binnendeuren en een glad gestuukt plafond met witte inbouwspots. De trap naar de 1e verdieping is in 2023 bekleed met antracietkleurig PVC.

Eerste verdieping

Aan de overloop grenzen 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een schuifkast. De andere 2 slaapkamers liggen aan de achterzijde en zijn beiden voorzien van een elektrisch rolluik.

De moderne badkamer is uitgerust met een wandcloset, ligbad/douchecombinatie en een wastafelmeubel met waskom en spiegel. De wanden zijn betegeld met witte wandtegels, met uitzondering van de wand achter het toilet en voor het bad: deze zijn betegeld met houtlook tegels. Op de vloer liggen donkere houtstructuur tegels.

Afwerking 1e verdieping

De 1e verdieping is voorzien van een laminaatvloer, vloerverwarming en -koeling, glad gestuukte wanden en stijlvolle binnendeuren. De treden van de trap naar de 2e verdieping zijn in 2023 dicht gemaakt en daarna is de trap bekleed met antracietkleurig PVC.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is een grote open zolderruimte met een royale dakkapel en een Velux-dakraam, wat zorgt voor veel lichtinval. De dakkapel is in 2022 geplaatst en in februari 2025 afgewerkt. Er is extra bergruimte achter knieschotten, een wasmachine- en drogeraansluiting en een mechanische ventilatie-unit (vernieuwd in 2023, toen zijn ook gelijk de kanalen schoongemaakt). Desgewenst zou je deze verdieping kunnen herindelen naar 1 of 2 slaapkamers en een voorzolder.

Afwerking 2e verdieping

De 2e verdieping is fraai afgewerkt met een laminaatvloer, glad gestuukte wanden en inbouwspots.

Tuin

De achtertuin heeft een heerlijk zonnige ligging op het zuiden. De verhoogde borders met beplanting geven de tuin een groene uitstraling. Verder is de tuin voorzien van een groot zonneterras met elektrische buitenzonwering bij de achtergevel, een terras van composieten vlonderplanken voor de berging, een paadje van grind en staptetegels en een buitenkraan. Achterin de tuin staat de houten berging en via de houten poortdeur bereik je het achtergelegen pad met aangrenzende (openbare) parkeerplaats.

De voortuin is voorzien van split en wordt middels een ligusterhaag van de straat gescheiden.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer en keuken: ca. 47m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 13m²

Slaapkamer II: ca. 11m²

Slaapkamer III: ca. 8m²

Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping

Zolderkamer: ca. 28m²

Tuin

Berging: ca. 6m²

Omgeving

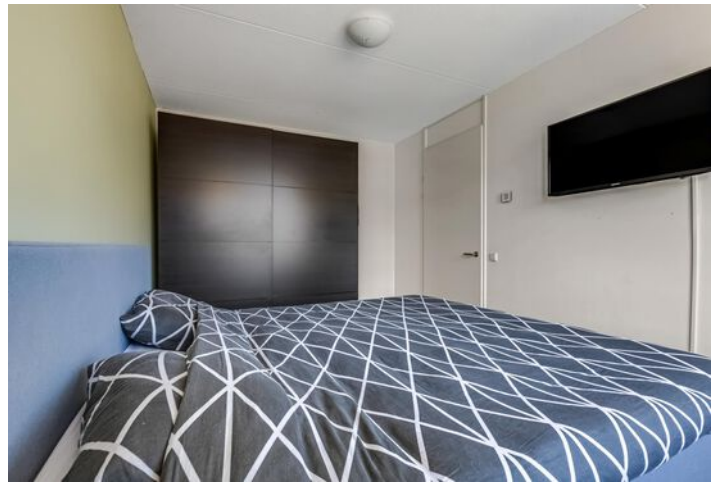
Deze leuke, instapklare uitgebouwde tussenwoning is gelegen aan een rustig en kindvriendelijk hofje, op een mooie locatie in de geliefde nieuwbouwwijk Veenendaal-Oost. In de directe omgeving zijn voldoende openbare parkeervoorzieningen en kinderspeelgelegenheden gecreëerd, maar ook voor basisscholen, kinderopvanglocaties, sportaccommodaties en de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver te gaan. In wijkwinkelcentrum Buurtstede vind je de Albert Heijn, Lidl, Kruidvat, Roelofsen Bloemen, Vivant, AMI Kappers en cafetaria Foodmaster. Via de nabijgelegen Rondweg-Oost ben je niet alleen binnen mum van tijd in het gezellige winkelcentrum van Veenendaal, maar ook op de autosnelwegen A12, A30 of 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.





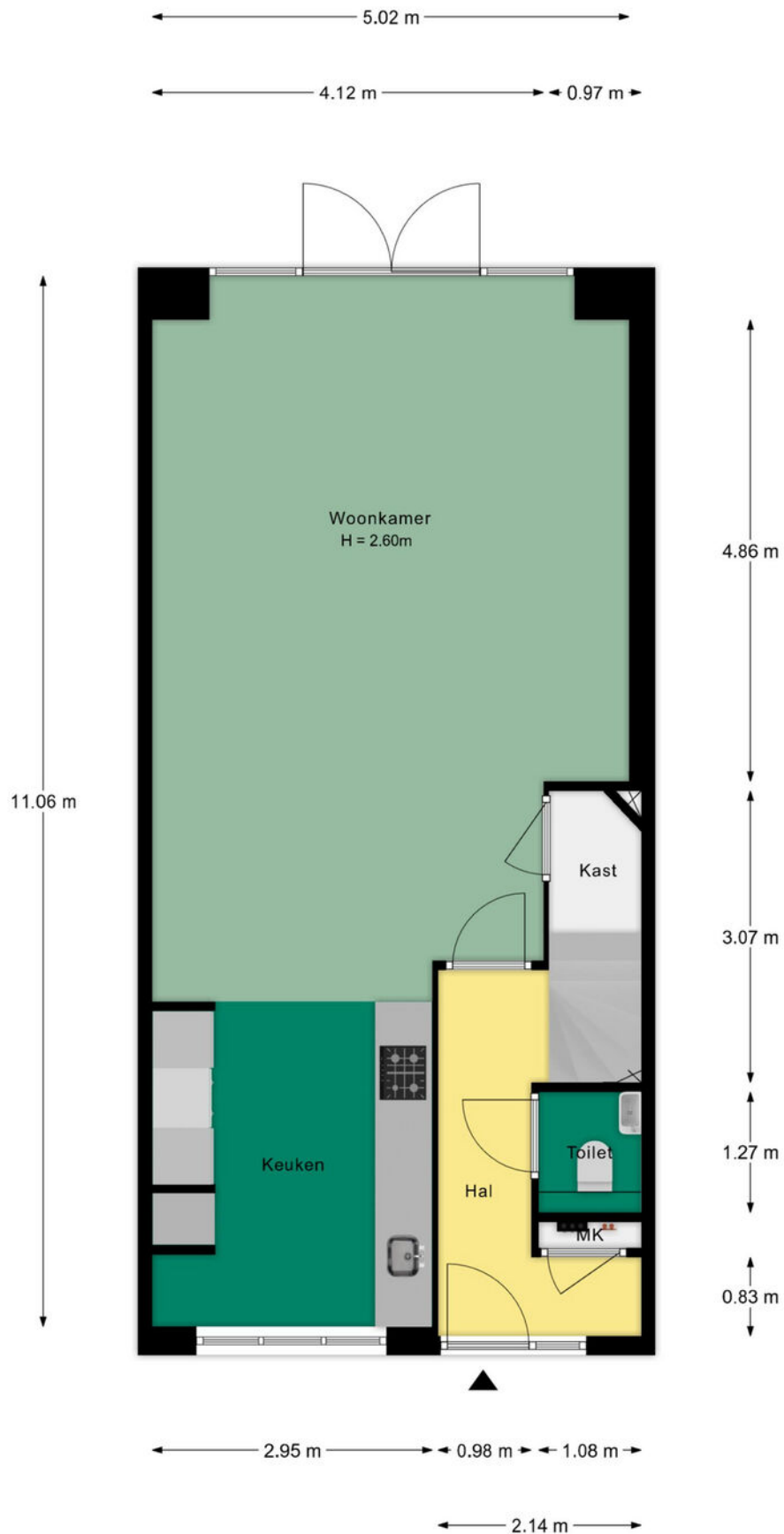






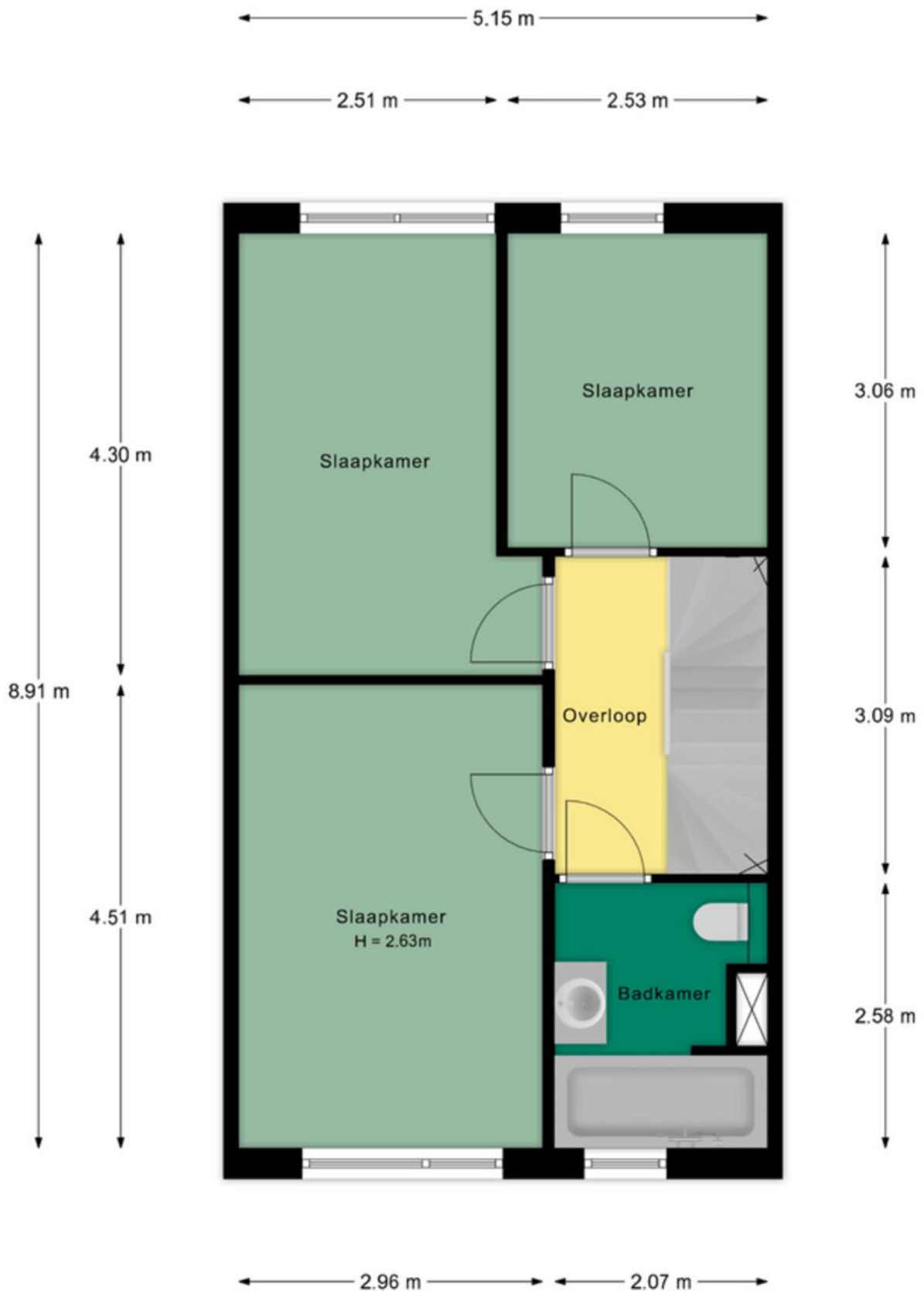


Begane grond



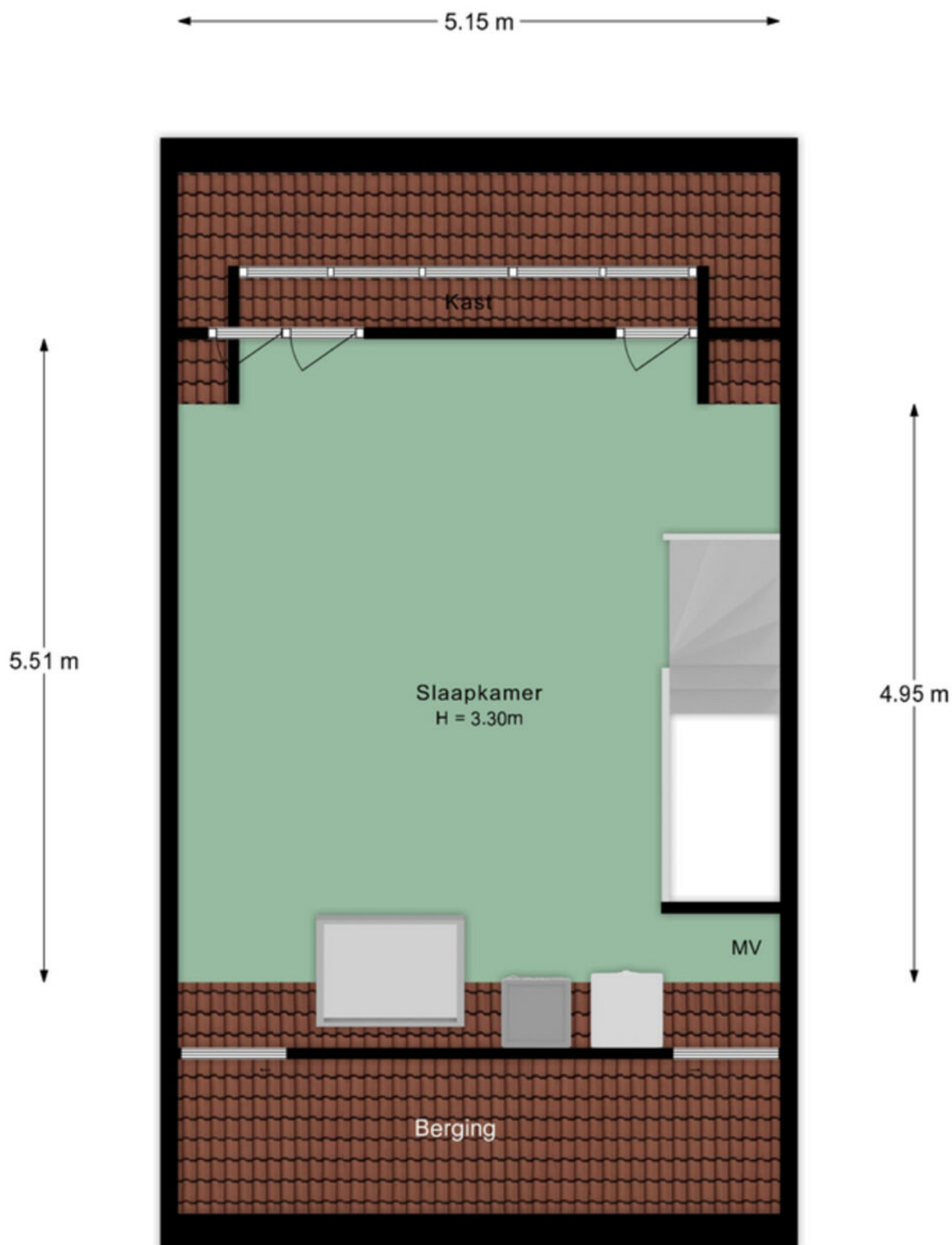
"- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

1e Verdieping



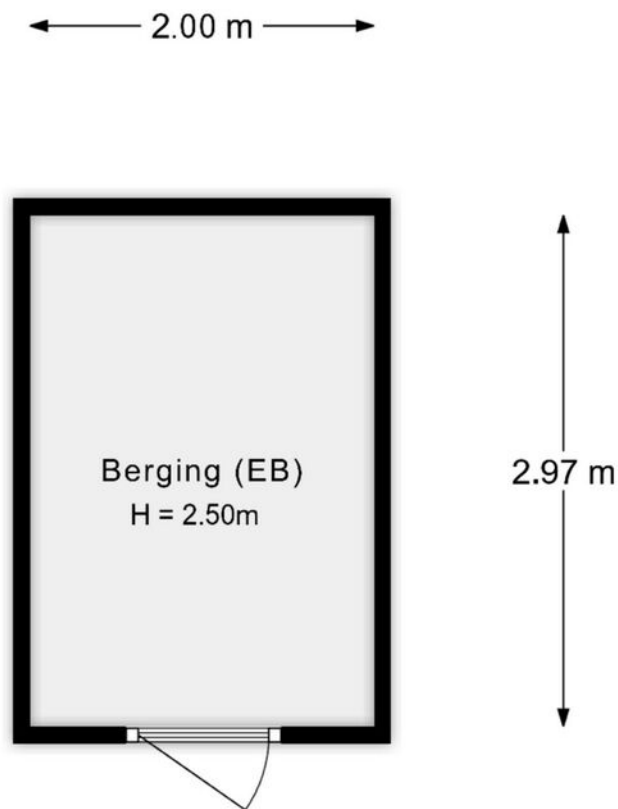
"- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

2e Verdieping



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

Berging



"- Vastgoed fotovideo -

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hensenhof 8



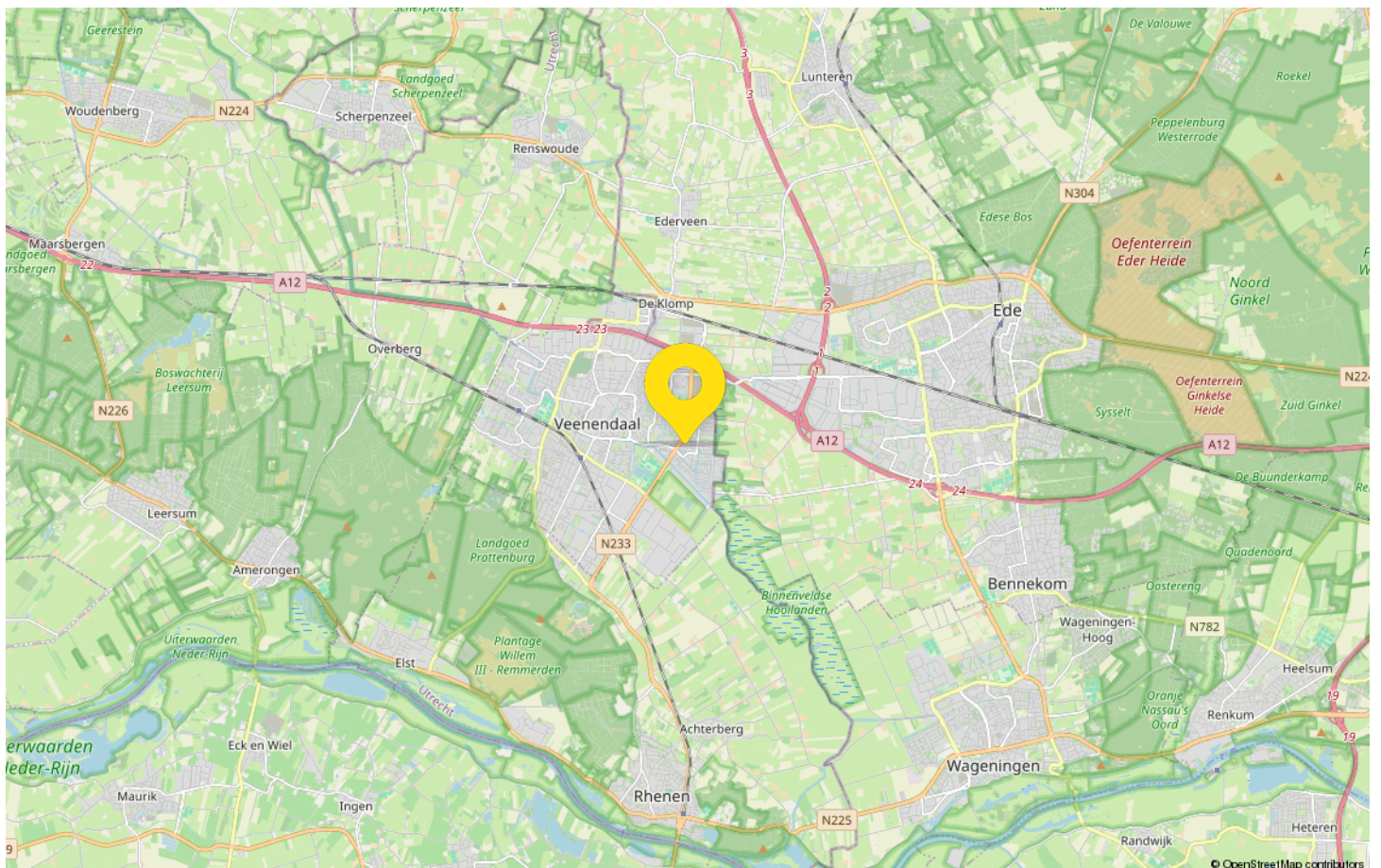
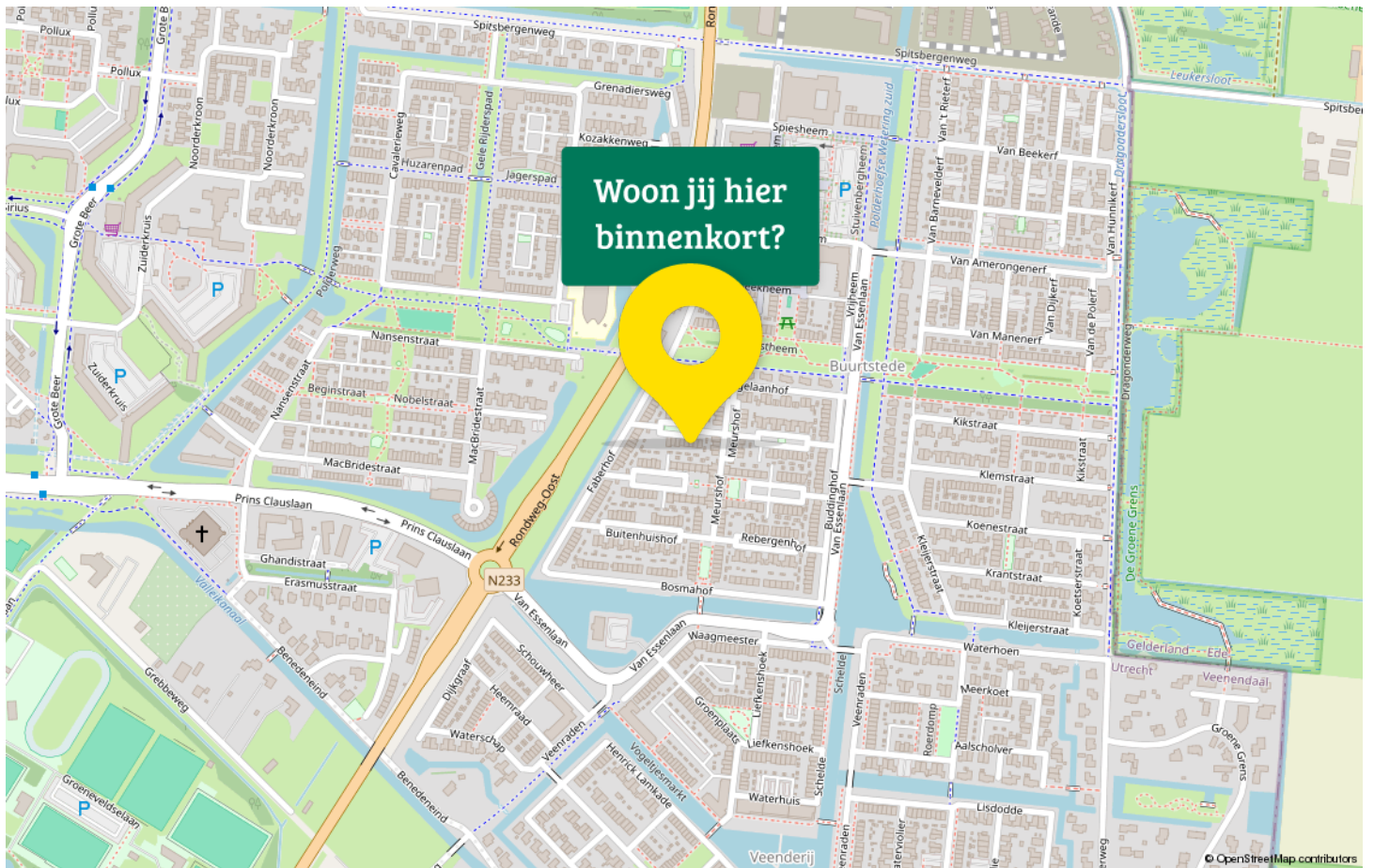
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
25	Perceelnummer	Sectie	K
	Huisnummer	Perceel	6969
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	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 databankenrecht.

kadaster

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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl