

Wordt dit jouw droomhuis?



P.H. van Rijnstraat 6

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!**

**Een karakteristieke jaren '30 woning
waar sfeer en comfort samenkomen!**

Vraagprijs € 462.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Twee onder een kapwoning

Bouwjaar

1935

Inhoud

334 m³

Gebruiksoppervlakte

94 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

1 m²

Externe buitenruimte

14 m²

Perceeloppervlakte

157 m²

Tuinligging

West

Energie label

B

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4



Omschrijving van de woning

Wie houdt van de charme van de jaren '30, maar ook wil genieten van hedendaags comfort, voelt zich hier meteen thuis! Deze sfeervolle **2-ONDER-1-KAP WONING** combineert karakteristieke details zoals een erker, paneeldeuren en een houtkachel met modern wooncomfort, waaronder HR++ glas en energielabel B. Dankzij de royale uitbouw met woonkeuken, een ruime woonkamer met erker, een fraaie lichtstraat, vier slaapkamers en de fraai aangelegde tuin met grote geïsoleerde berging is dit een plek waar je sfeervol én heerlijk comfortabel kunt wonen.

Deze uitstekend onderhouden woning ligt in een geliefde, groene straat in Veenendaal-Zuid: een fijne buurt met alles binnen handbereik. Op loopafstand bevinden zich scholen, het NS-station Veenendaal-Centrum, het buurtwinkelcentrum aan het Dr. Sl. de Bruïneplein én het Prattenburgse bos. Daarbij ben je ook zó op de uitvalswegen richting de A12 en A15. Dat de huidige bewoners in de straat blijven wonen, is hét bewijs dat het hier heel fijn wonen is!

We nodigen je van harte uit om de warmte, charme en het comfort van deze woning zelf te komen ervaren. Wie weet wordt dit binnenkort wel jouw nieuwe thuis!

Begane grond

Je komt de woning binnen in de sfeervolle entreehal en dit is direct een voorproefje op wat je in de rest van de woning te wachten staat: veel sfeer gecombineerd met modern gemak en comfort. Zo vind je in de hal de vernieuwde meterkast en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De zwart/wit geblokte tegelvloer in hal en toiletruimte én de paneeldeuren naar woonkamer en toiletruimte zorgen voor die fijne karakteristiek sfeer. In de hal vind je ook de trapopgang naar de 1e verdieping.

De heerlijk ruime woonkamer is voorzien van een erker en door de ruimte kun je hier een gezellige zithoek en een lees- of speelhoek creëren. De glad gestuukte wanden en plafonds, de eiken lamel parket vloer en de houtkachel vormen hier een mooie en sfeervolle basis. De trap-/voorraadkast biedt prettig veel bergruimte voor je boodschappen, speelgoed en/of spelletjes.

De woning is in 2014 aan de achterzijde uitgebreid, waardoor er een royale woonkeuken is ontstaan met een grote lichtstraat, openslaande deuren naar de tuin en een L-vormige inbouwkeuken. Deze is voorzien van witte fronten en een granitolook kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, spoelbak, gaskookplaat en vlakschermafzuigkap. In de hoge kast rechts staat de HR-cv-combiketel (Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24A uit november 2019) opgesteld.

Vanuit de keuken is de moderne en volledig betegelde badkamer te bereiken. De wanden zijn grotendeels afgewerkt met witte wandtegels en de vloer is voorzien van bruin gemêleerde plavuizen. Deze kleurstelling komt heel speels ook weer terug in de wandbetegeling, waardoor er een nette en tijdloze basis is gecreëerd. In de badkamer beschik je over een douche met glazen scheidingswand- en deur, een 2e toilet, een wastafel, een wandmeubel en een handdoekenradiator.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers en de trapopgang naar de 2e verdieping. De overloop is voorzien van inbouwspots, een dakraam, bergruimte achter knieschotten en een praktische vaste kast. De drie slaapkamers zijn voorzien van een karakteristieke paneeldeur en keurig afgewerkt met een laminaatvloer en een gladde, sausbare wandafwerking. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een rolluik en HR++ glas (2025) en de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel, HR++ glas (2021), bergruimte achter knieschotten en een op maat gemaakte kastenwand.

2e Verdieping

Op de overloop van de 2e verdieping bevindt zich een praktische vaste kast. Vanaf deze overloop krijg je via een paneeldeur toegang tot de 4e slaapkamer, die in 2016 voorzien is van een dakkapel. Hierdoor is er een mooie slaapkamer ontstaan met een vloeroppervlak van circa 17m², een rolluik en een op maat gemaakte kastenwand met steigerhouten deuren. Zowel de wanden als het plafond zijn glad gestuukt en het plafond is voorzien van inbouwspots.

Tuin

De achtertuin is bereikbaar via het pad naast de woning en via de openslaande deuren vanuit de woonkeuken. Deze sfeervol aangelegde tuin is gesitueerd op het noordwesten en ingericht met sierbestrating, een gazon en borders met diverse soorten beplanting. Het terras bij de achtergevel is voorzien van een pergola met schaduwdoek, waardoor je op zonnige dagen zelf de zon en schaduw kunt doseren.

Achterin de tuin staat een grote geïsoleerde, houten berging van ca. 14m²; deze is voorzien van verlichting, elektra en aansluitingen voor de wasmachine en droger. De voortuin is voorzien van een hoge beukenhaag, een boom en borders met beplanting.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 25m²

Woonkeuken: ca. 18m²

Badkamer: ca. 4m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 8m²

Slaapkamer II: ca. 6m²

Slaapkamer III: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 13m²

Tuin

Berging: ca. 14m²

Omgeving

De P.H. van Rijnstraat is een rustige, lommerrijke straat met karakteristieke woningen en volwassen groen, waar kinderen nog buiten spelen en buren elkaar groeten. Toch zit je hier verrassend centraal: scholen, het NS-station Veenendaal-Centrum en het wijkwinkelcentrum Dr. Slotemaker De Bruïneplein liggen op loopafstand.

Ook natuurliefhebbers komen aan hun trekken met natuurgebied Kwintelooyen en het Prattenburgse bos vlakbij. Dankzij de nabijheid van de A12 en A15 ben je bovendien snel in Utrecht, Arnhem of Nijmegen. Een perfecte combinatie van rust, groen en bereikbaarheid!

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.









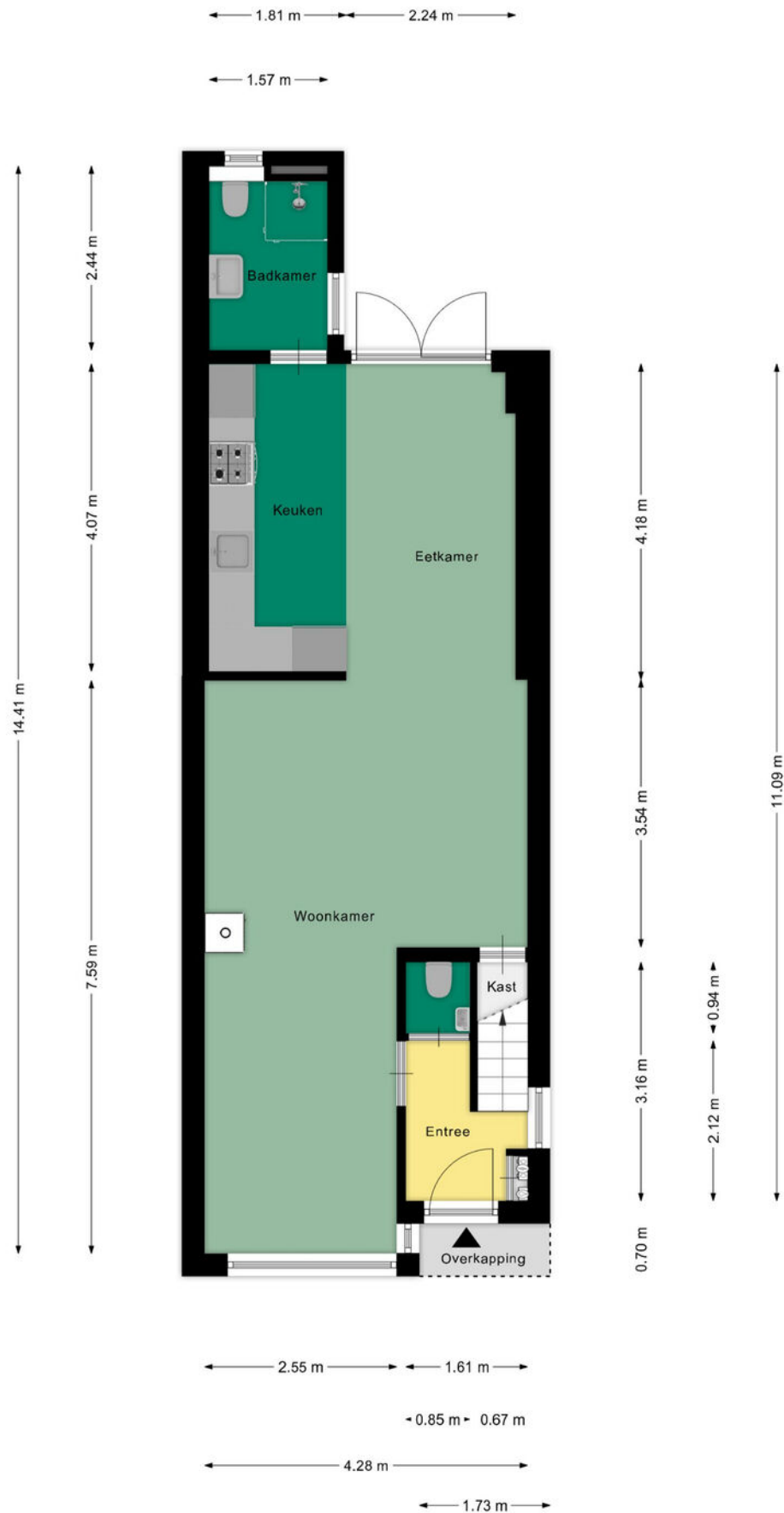








Begane grond



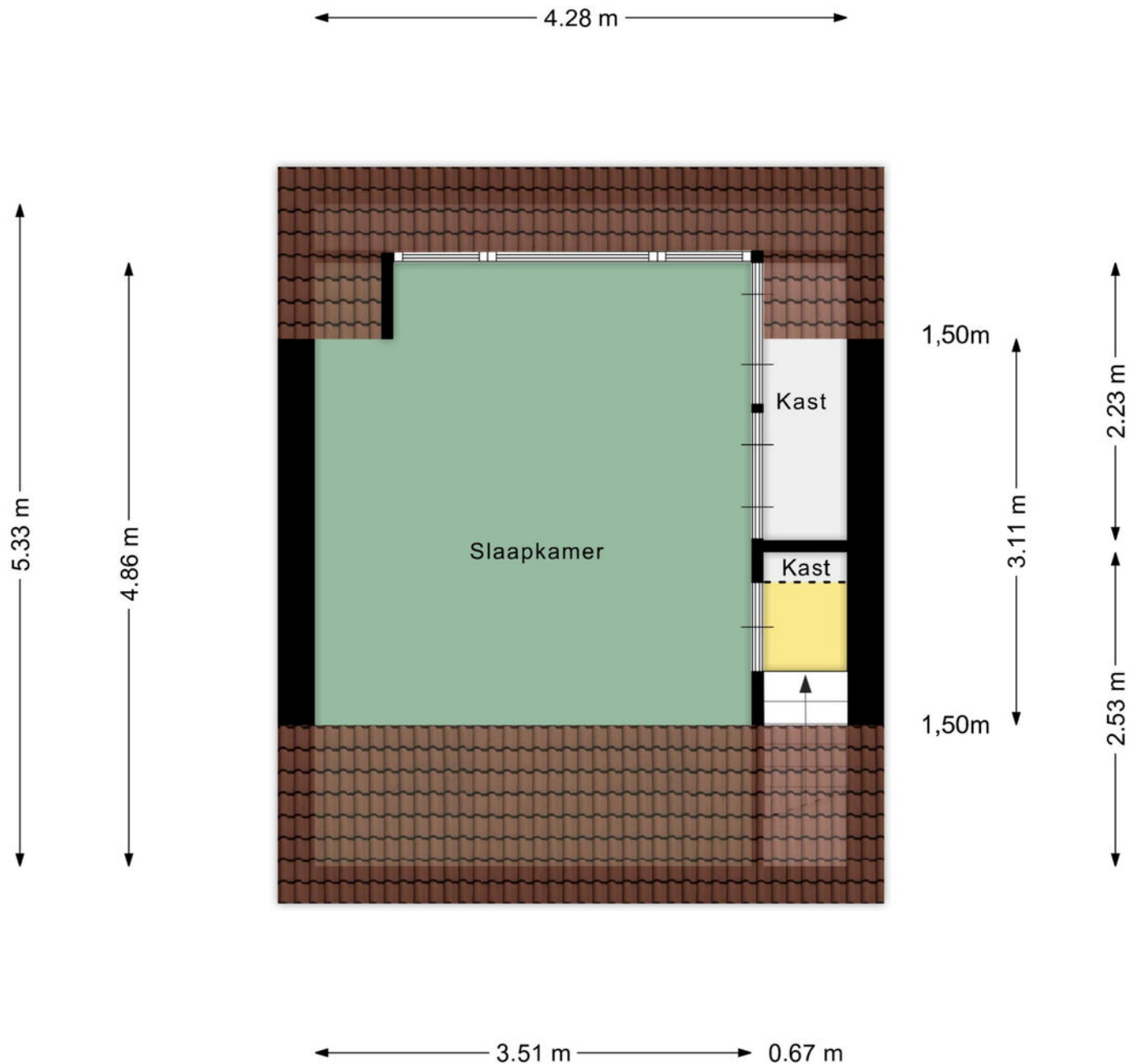
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



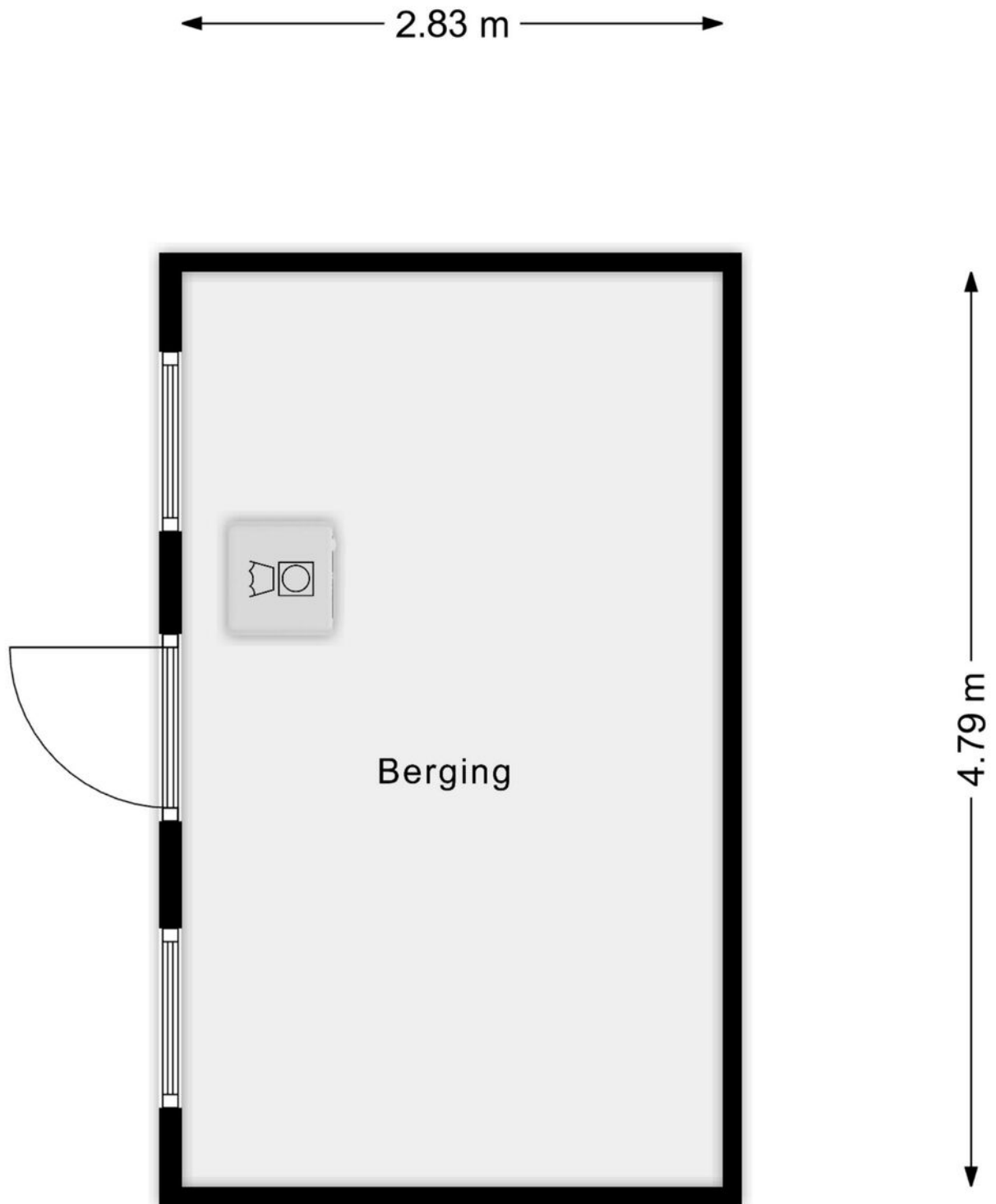
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



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

Berging



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

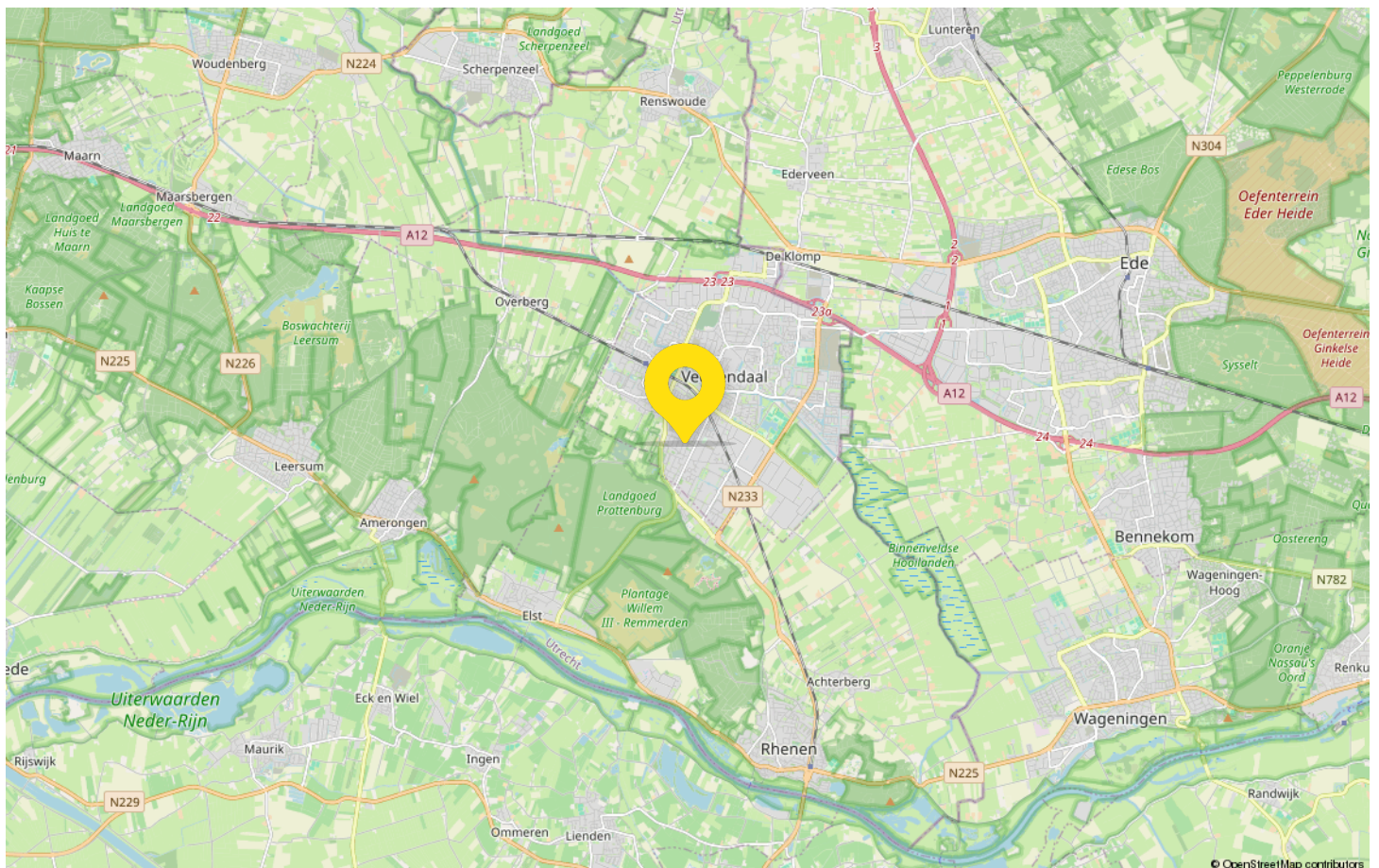
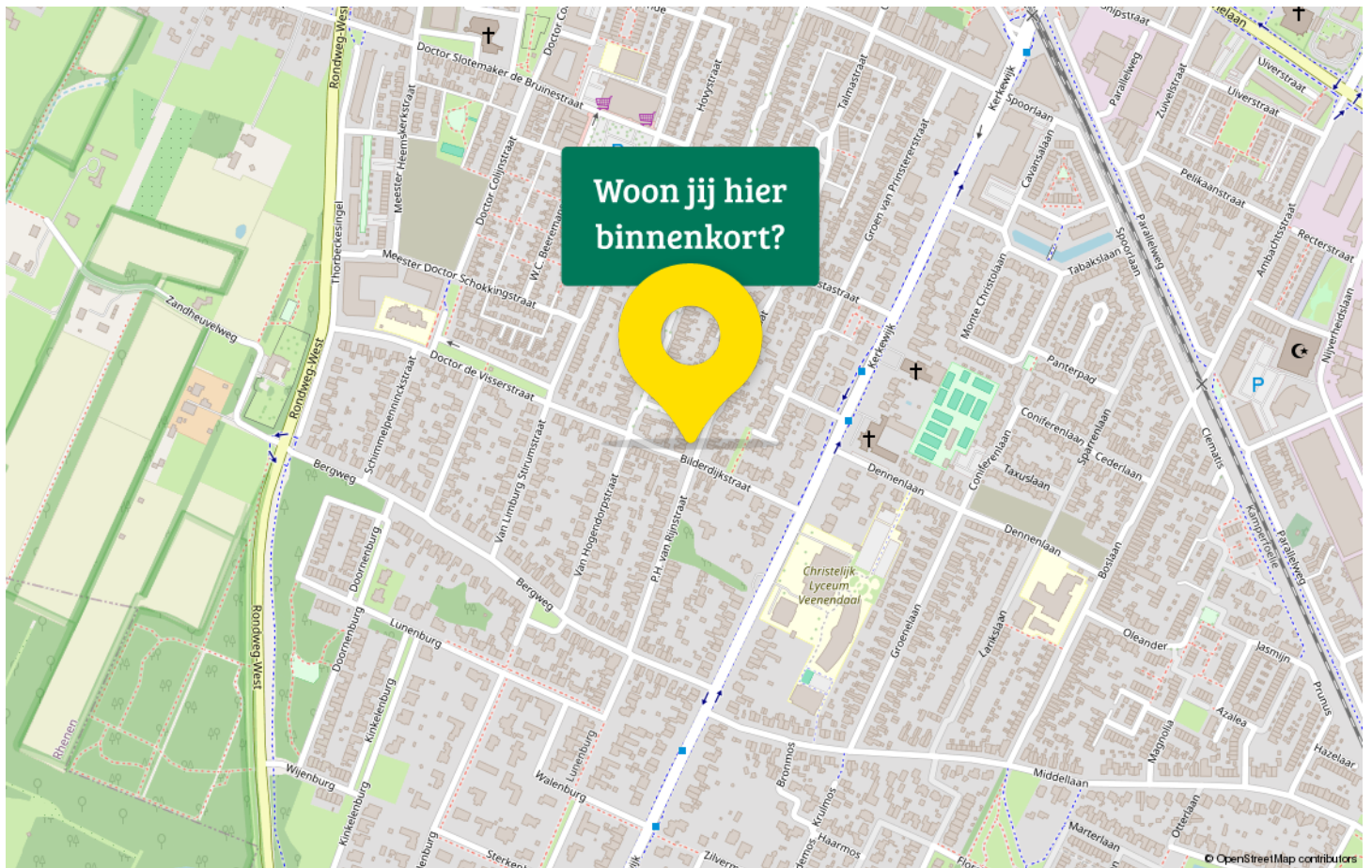
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: P.H. v Rijnstraat 6



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.

[illegible]

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