

Wordt dit jouw droomhuis?



Beemdgras 42

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!**

**Rust, ruimte, een tuin aan het water en
volop mogelijkheden!**

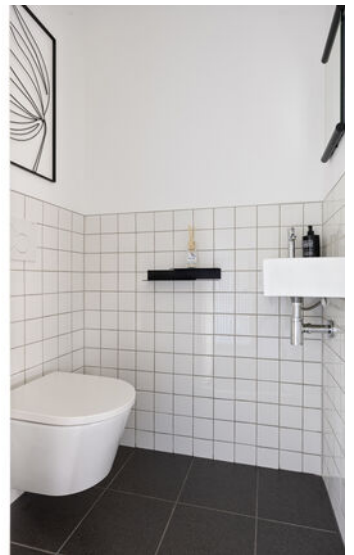
Vraagprijs € 429.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1975
Inhoud	417 m ³
Gebruiksoppervlakte	118 m ²
Externe buitenruimte	9 m ²
Perceeloppervlakte	197 m ²
Tuinligging	Oost
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Rust, ruimte, een tuin aan het water en volop mogelijkheden!

Aan de Beemdgras 42 wacht een woning die al deze beloftes waarmaakt. Stel je een zonnige ochtend voor met de deur naar de tuin open, kinderen die veilig op straat spelen en 's avonds ontspannen aan de waterkant in je eigen achtertuin. Met een royale woonkamer, drie (voorheen vier) slaapkamers en een tuin van 17 meter diep, is dit een huis waar je de ruimte hebt om samen te leven, te genieten én je eigen stempel te zetten.

De woning is altijd keurig onderhouden, voorzien van kunststof gevelbekleding, deels kunststof kozijnen en een cv-combiketel uit 2023. Tegelijkertijd biedt het volop mogelijkheden om de afwerking naar jouw smaak te moderniseren; de ideale basis voor wie droomt van een fijn familiehuis dat echt eigen voelt.

De Beemdgras is een rustige, kindvriendelijke straat waar burens elkaar kennen en kinderen nog zorgeloos buiten kunnen spelen. Daarbij woon je in Dragonder-Noord: een geliefde wijk met het winkelcentrum, scholen en sportvoorzieningen op loopafstand en de A12 en het intercitystation binnen enkele minuten bereikbaar.

Kortom: een heerlijke plek om te wonen, nu én voor de toekomst. Kom je het ervaren tijdens een bezichtiging?

Begane grond

Via de eigen oprit met carport kom je bij de voordeur. Hierachter bevindt zich de entreehal met de toiletruimte en de meterkast. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De wanden zijn betegeld met witte wandtegeltjes en op de vloer liggen antracietkleurige gemêleerde plavuizen.

Vanuit de hal loop je de tuingerichte woonkamer in, die door de kamerbrede pui met glas heerlijk licht is. De woonkamer is voorzien van een trap naar de verdieping en een deur naar de tuin.

Aan de voorzijde van de woning vind je de woonkeuken. Ook hier zorgt de brede pui met glas voor veel licht, wat je desgewenst kunt doseren met het elektrische rolluik. De L-vormige keuken is voorzien van roomwitte fronten en een grijs gemêleerd kunststof aanrechtblad en is met een koelkast, vriezer (4 laden), apothekerskast, carousselfkast, 1½ spoelbak, vaatwasser, combioven, gaskookplaat en vlakschermafzuigkap heel compleet te noemen.

Woonkamer en woonkeuken bieden samen maar liefst 40m2 woonplezier!

Afwerking begane grond

In de woonkamer en keuken ligt een sfeervolle massief eiken vloer.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 2 slaapkamers (voorheen 3) en de badkamer. De grootste slaapkamer is maar liefst 21m2 groot en beslaat de volledige achterzijde van de woning. Voorheen waren dit 2 kamers en je zou dit relatief eenvoudig weer in de oorspronkelijke situatie kunnen herstellen (het kozijn met deur is intact gelaten). Je hebt in deze slaapkamer de beschikking over een grote L-vormige schuifkastenwand en een inbouwkast. De andere slaapkamer is met 11m2 eveneens ruim en beschikt over 2 bouwkasten.

De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, waarvan het blad in een L-vorm doorloopt en daarmee voor prettig wat werkruimte zorgt. In de hoek vind je onder het blad de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de wanden boven het blad zijn voorzien van een spiegel en bovenkastjes. Verder vind je hier een 2e toilet en een douche met glazen scheidingswand en -deur. De badkamer is betegeld met lichtgrijs gemêleerde wand- en vloertegels en in de douchehoek liggen antracietkleurige gemêleerde plavuizen.

Afwerking 1e verdieping

De gehele 1e verdieping is voorzien van kunststofkozijnen met draai-/kiepramen.

2e Verdieping

De 2e verdieping is onderverdeeld in een ruime voorzolder en een ruime 3e slaapkamer. De voorzolder is voorzien van een dakraam en een luik naar de bergzolder boven de 3e slaapkamer. Ook staat de HR-cv-combiketel op de voorzolder opgesteld. Dit betreft een Nefit HRC 30CW5 uit 2023. De slaapkamer is voorzien van een dakkapel en een vaste kastenwand (die vanwege de indeling uitstekend geschikt is als kledingkast). Achterin deze kastenwand vind je nog meer opbergruimte achter knieschotten.

Tuin

De achtertuin grenst aan het water en is maar liefst 17 meter diep. De tuin heeft een zonnige ligging op het oosten en door het formaat van deze tuin heb je altijd wel een plekje om van zon of schaduw te genieten. Bij de achtergevel is een groot terras aangelegd, waar je met het elektrisch bedienbare zonneschermbord zelf schaduw kunt creëren. Bij het terras vind je een buitenkraan en een houten bergkast. Het terras loopt over in een gazon met aan weerszijden borders met diverse soorten beplanting. Je hebt hier alle ruimte om ook aan de waterkant een terras (of veranda) te maken en door de opvallend vrije ligging kun je hier in alle rust en privacy heerlijk van het buitenleven genieten!

Voortuin

Aan de voorzijde van de woning vind je de carport en aangrenzende stenen berging. Tussen de carport/berging en de woning heb je nog een deel als voortuin tot je beschikking. Hier is de bestrating doorgetrokken en ligt er een kleine border met beplanting.

Oppervlakten

Begane grond
Woonkamer: ca. 30m²
Keuken: ca. 10m²

1e Verdieping
Slaapkamer I: ca. 21m²
Slaapkamer II: ca. 11m²
Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping
Slaapkamer III: ca. 16m²

Voortuin
Berging: ca. 7m²
Carport: ca. 19m²

Omgeving

Deze ruime woning is gelegen in de woonwijk Dragonder-Noord. Hier is het enerzijds heerlijk rustig wonen, maar anderzijds profiteer je ook van de centrale ligging ten opzichte van het centrum, treinstation en uitvalswegen. Wijkwinkelcentrum Ronde Erf, waar je terecht kunt voor alle dagelijkse boodschappen, ligt op 3 minuten loopafstand. Maar ook sportaccommodaties en het winkelcentrum (met een uitgebreid aanbod aan winkels en horecagelegenheden) heb je in de buurt. En met intercitystation Veenendaal-De Klomp op slechts 7 minuten fietsen en de A12 op nog geen 5 minuten autorijden, zijn ook de grote steden snel bereikbaar!

Notaris

Verkoper wenst de eigendomsoverdracht graag via Notariskantoor Novia te laten verlopen.

Hypotheek?

Ben je benieuwd of deze leuke 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.









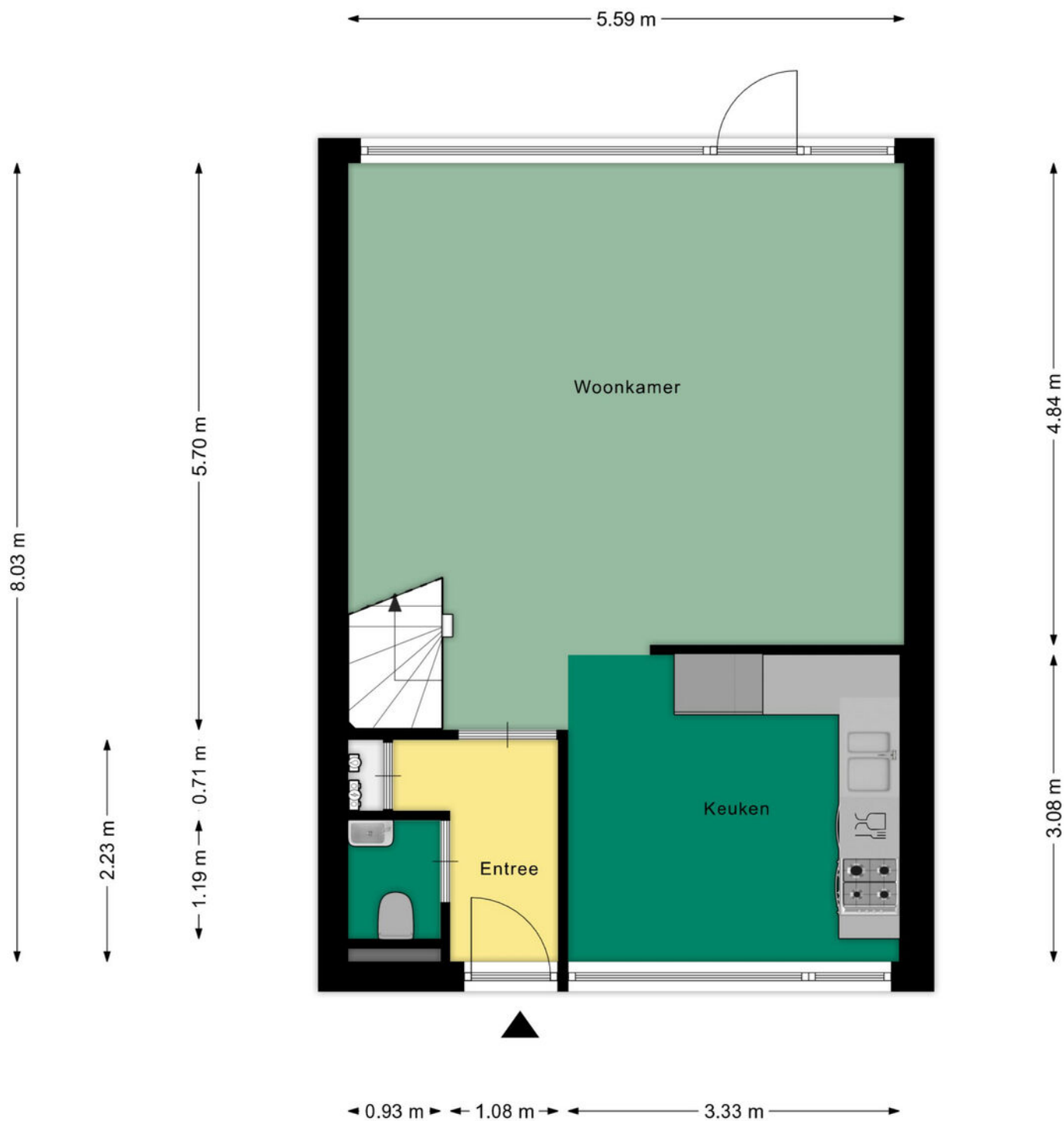








Begane grond



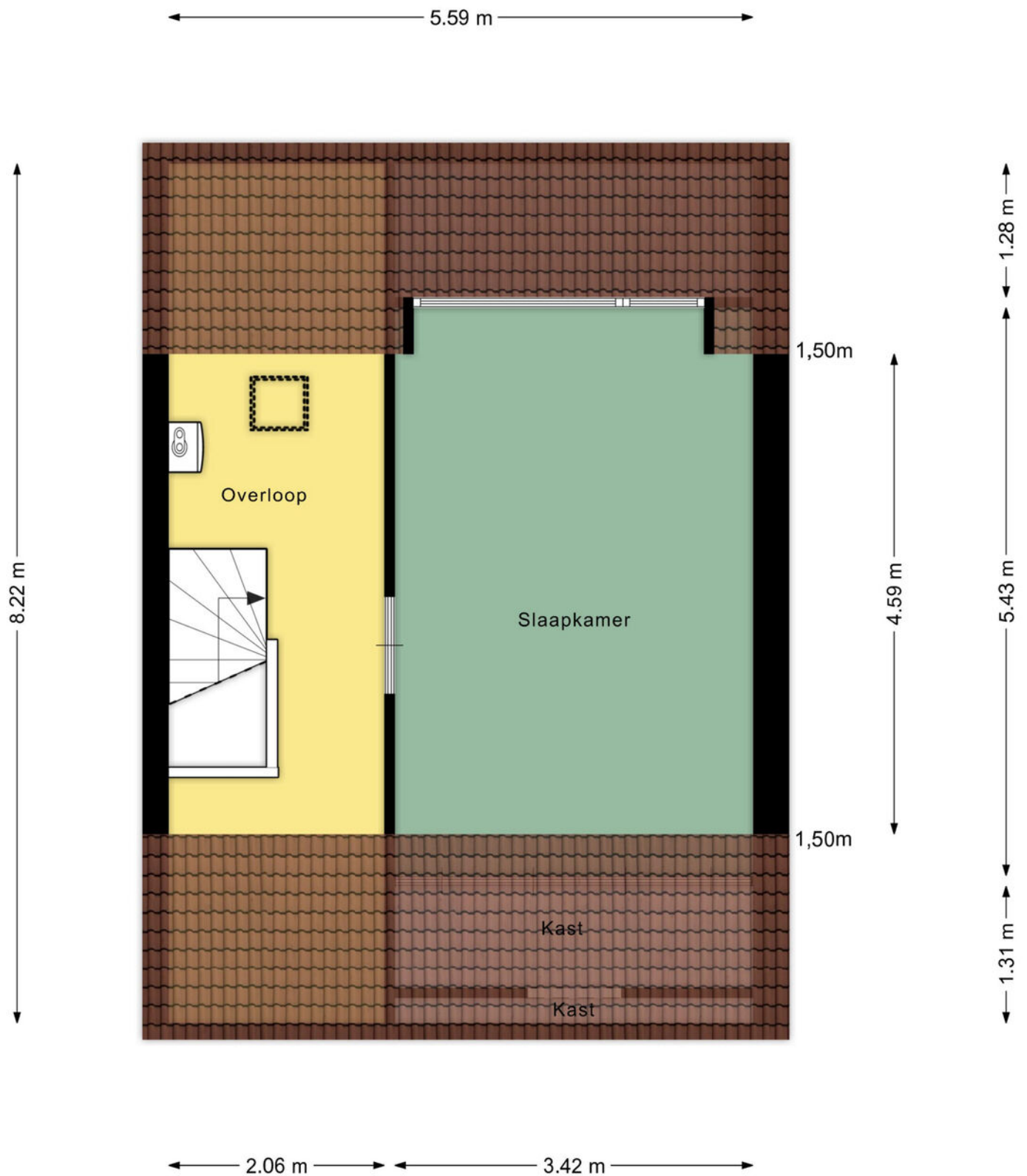
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



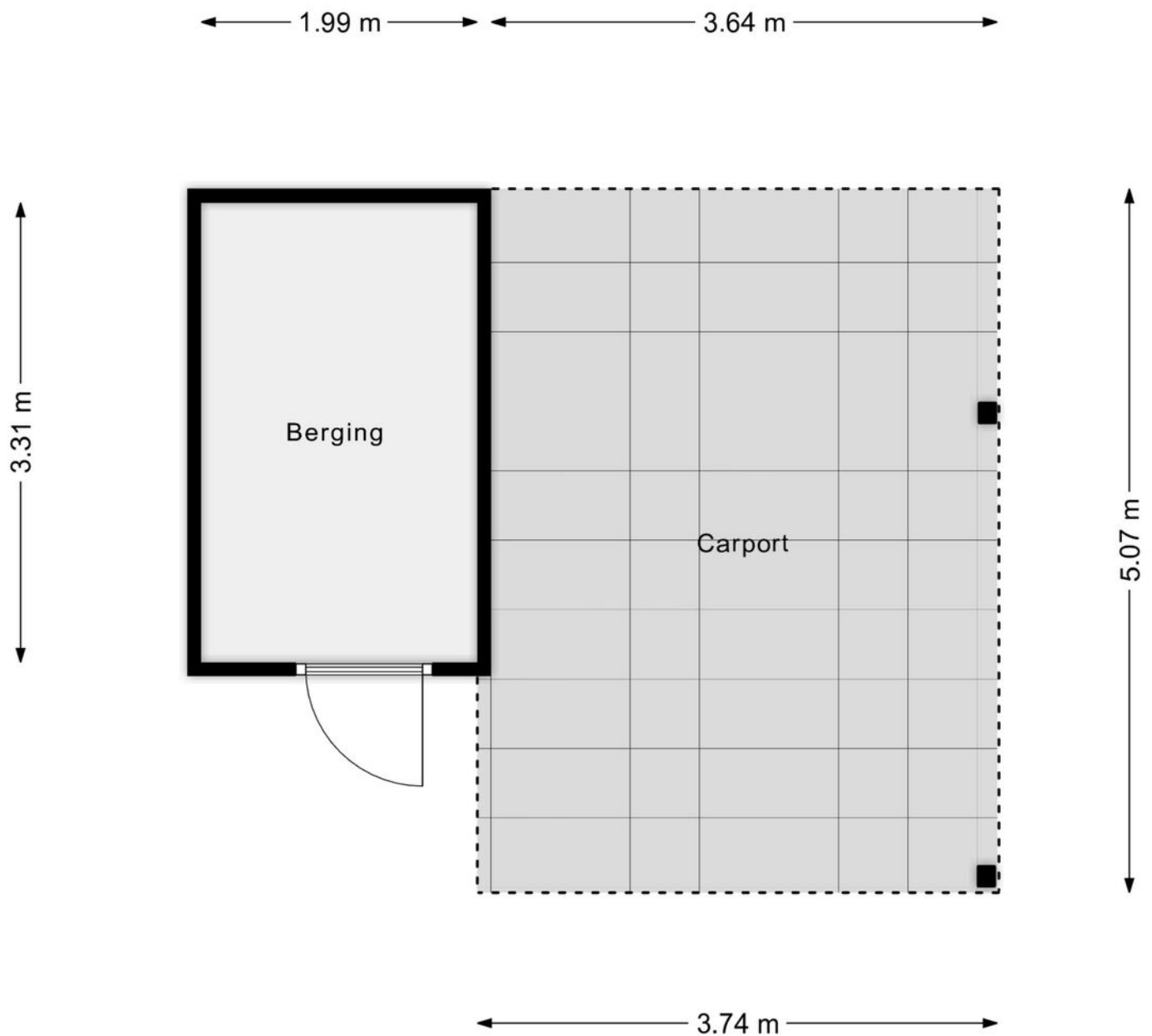
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



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

Carport en berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beemdgras 42



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Veenendaal

K

2317

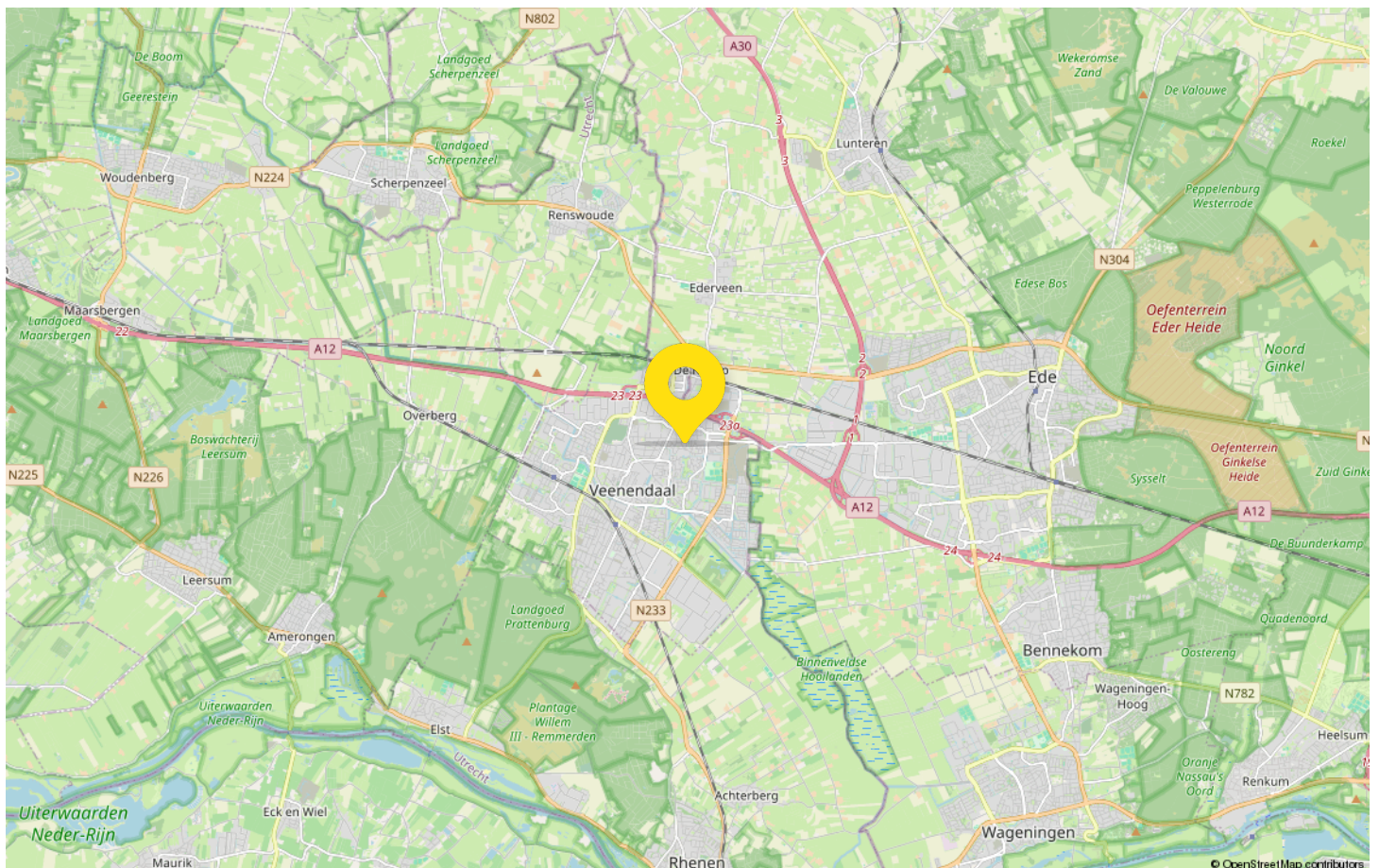
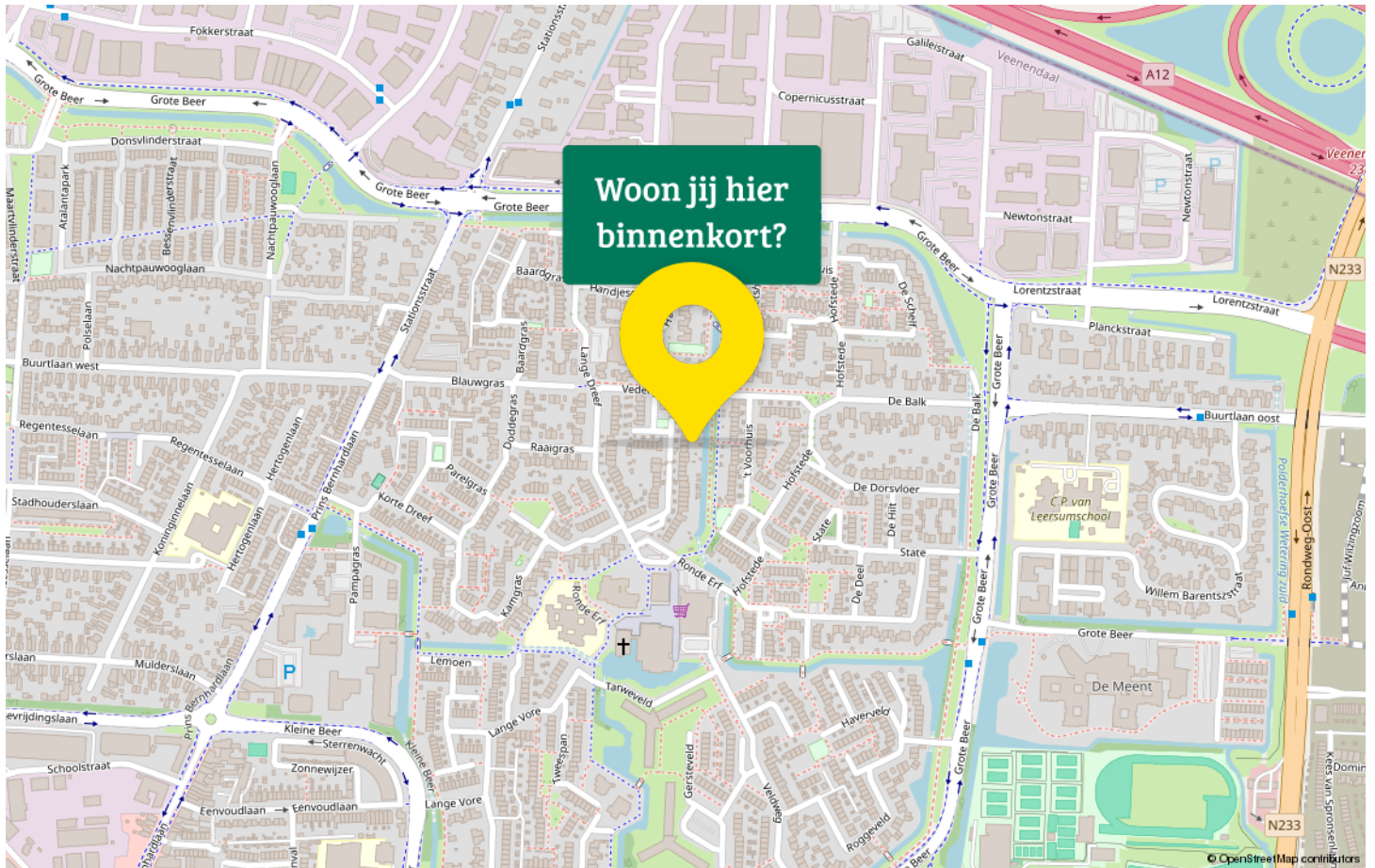
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

20

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.

Aantekeningen

[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