

Wordt dit jouw droomhuis?



Floralaan 24

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!**

**Luxe, comfort en label A+++ op een
prachtige plek!**

Vraagprijs € 699.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Twee onder een kapwoning

Bouwjaar

1995

Inhoud

552 m³

Gebruiksoppervlakte

133 m²

Overige in pandige ruimte

21 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

8 m²

Externe buitenruimte

2 m²

Perceeloppervlakte

251 m²

Tuinligging

Zuidoost

Energie label

A +++

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4



Omschrijving van de woning

In een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving, aan de rand van een wandelpark met vijverpartij, bevindt zich deze **moderne en uitstekend onderhouden 2-ONDER-1-KAPWONINGKAPWONING**. Hier geniet je dagelijks van **ruimte, comfort en luxe** zowel binnen als buiten! Door het aangrenzende wandelpark met vijverpartij woon je hier heerlijk vrij en groen, zonder achterburen!

De woning is met veel zorg afgewerkt en in 2024 vrijwel geheel gemoderniseerd. Dankzij de royale living met sfeervolle gashaard, de prachtige keuken en de stijlvolle afwerking is dit een woning waar je je direct thuis zult voelen.

Ook op het gebied van **duurzaamheid en energiezuinigheid** is deze woning helemaal van nu. Zo beschikt de woning over **energielabel A+++, 12 zonnepanelen** en **vloerverwarming door de gehele woning**. In 2024 is er bovendien ook een **nieuwe cv-ketel met hybride warmtepomp geplaatst** wat zorgt voor een uiterst comfortabel en energie-efficiënt binnenklimaat.

Daarnaast is er aan toekomstgericht wonen gedacht: de begane grond biedt de mogelijkheid om de woning **levensloopbestendig** te maken, bijvoorbeeld door het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Zo kun je hier niet alleen nu, maar ook in de toekomst comfortabel blijven wonen.

De woning beschikt verder over een ruime oprit met plaats voor twee auto's, een inpandig bereikbare garage, en een onderhoudsarme tuin op het zuidoosten met een sfeervolle veranda en volop privacy.

De ligging is ideaal: rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentra, scholen, speelgelegenheden en uitvalswegen richting Utrecht, Amersfoort en Arnhem zijn snel te bereiken. Bovendien liggen de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en recreatiegebied Kwintelooyen op loopafstand – perfect voor wie houdt van natuur en buitenleven.

Floralaan 24 combineert ruimte, comfort, luxe en duurzaamheid met een schitterende ligging; een woning waar het iedere dag heerlijk thuiskomen is.

We nodigen je van harte uit om dit tijdens een bezichtiging zelf te komen ervaren!

Begane grond

Via de ruime oprit met onderhoudsarme voortuin bereik je de voordeur van deze stijlvolle woning. Binnen word je verwelkomd in een royale entreehal met garderobe, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de inpandig bereikbare garage. De toiletruimte is modern afgewerkt met een zwevend toilet, fonteintje en een sfeervolle nis: een visitekaartje voor de rest van het huis.

Achter de fraaie staallook deur ontvouwt zich de sfeervolle woonkamer met open keuken, waar luxe en comfort centraal staan.

De woonkamer strekt zich uit over de volle breedte van de woning en biedt met haar 43m² een zee aan leefruimte. De plafondhoge schouw met gashaard, de visgraat PVC-vloer en de strak gestuukte wanden en plafonds zorgen samen voor een warm en eigentijds geheel. Hier is alle ruimte voor een royale zit- én eethoek: een heerlijke plek om te ontspannen of lange avonden met familie en vrienden door te brengen. Vanuit de woonkamer geniet je van een fraai uitzicht op de onder architectuur aangelegde achtertuin, terwijl de trapkast praktische bergruimte biedt.

De woonkamer loopt vloeiend over in de prachtige open keuken, die in 2024 volledig nieuw is geplaatst. Deze luxe keuken is uitgevoerd met zwarte houtstructuur fronten en een wit marmeren composiet aanrechtblad, wat samen zorgt voor een stijlvol contrast. De keuken is uitgerust met alle denkbare inbouwapparatuur, waaronder een wijnklimaatkast, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigunit, Quooker, vaatwasser en een bar met plek voor twee barkrukken. In de hoge kastenwand bevinden zich de koelkast, vriezer, combi-oven en extra bergruimte – praktisch én prachtig vormgegeven.

We snappen dat je bij een woning als deze nooit meer weg wilt. En dat hoeft ook niet, want deze woning biedt diverse mogelijkheden voor het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond!

Omschrijving van de woning

Afwerking begane grond

De gehele begane grond is voorzien van een visgraat PVC-vloer met vloerverwarming. De strak gestuikte wanden zijn afgewerkt met lichte kleuren en hoge plinten.

Garage

De garage is zowel vanuit de hal als via de oprit te bereiken en is een ideale ruimte voor een auto, motoren, scooters, fietsen en/of heel veel andere spullen! De garage is voorzien van een kanteldeur, aansluitingen voor de wasmachine en droger, verlichting en elektra.

Verdieping

De royale overloop is een echte eyecatcher dankzij de speelse kapconstructie en de solartube, die zorgt voor aangenaam daglicht en een prettige sfeer. Vanaf de overloop heb je toegang tot vier ruime slaapkamers, de moderne badkamer en de cv-kast.

De slaapkamer aan de voorzijde (ca. 13 m²) is voorzien van kastruimte tot aan het plafond en biedt volop comfort. Aan de achterzijde vind je twee slaapkamers van ca. 13 en 8 m², ideaal voor kinderen, een werkkamer of logeerkamer. De vierde slaapkamer, gesitueerd boven de garage, profiteert van veel daglicht en is voorzien van rolluiken voor optimale privacy. Zowel aan de voor- als achterzijde bieden schuifpuien toegang tot het balkon, waar je in alle rust kunt genieten van de zonsopkomst of -ondergang. Deze ruimte leent zich uitstekend voor het creëren van een vijfde slaapkamer: door de kamer eenvoudig in tweeën te splitsen, ontstaat er een extra slaap- of werkkamer.

De moderne badkamer is strak en stijlvol afgewerkt met tegelwerk tot aan het plafond in wit, gecombineerd met antracietkleurige tegels op de vloer en de wand rechts. Hier beschik je over een wastafelmeubel, inloofdouche met glazen scheidingsscherf, zwevend toilet en een designradiator; een ruimte waar functionaliteit en luxe perfect samenkomen.

Afwerking verdieping

De gehele verdieping is voorzien van een PVC-vloer met vloerverwarming, die in 2023 is aangelegd. De wanden zijn glad gestuukt en afgewerkt met lichte kleuren en hoge plinten.

Tuin

Op Floralaan 24 geniet je op maar liefst vier plekken van het buitenleven: in de onder architectuur aangelegde achtertuin, onder de heerlijke veranda of op één van de twee balkons. De tuin is onderhoudsarm, sfeervol ingericht met diverse beplanting, sierbestrating en goed doordachte verlichting (Inlight tuinverlichting). Via een poort heb je directe toegang tot het aangrenzende wandelpark, ideaal voor wie van natuur houdt.

De Douglas houten veranda is een echte aanwinst: hier beleef je het hele jaar door het buitenleven. Daarnaast is er een extra bergruimte voor tuingereedschap en een houten tuinberging aan de woning. De tuin is gesitueerd op het zuidoosten, waardoor je 's ochtends al van de zon kunt genieten, terwijl er op warme dagen ook altijd een plekje in de schaduw is. Verstelbare shutters en goede erfafscheidingen zorgen voor privacy en sfeer.

Aan de voorzijde van de woning biedt de brede oprit plaats voor twee auto's, terwijl er in de straat bovendien voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Zo combineert deze woning zowel comfort binnen als volop woongenot buiten.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 43m²

Keuken: ca. 8m²

Garage: ca. 16m²

Verdieping

Slaapkamer I: ca. 20m²

Slaapkamer II: ca. 13m²

Slaapkamer III: ca. 13m²

Slaapkamer IV: ca. 8m²

Badkamer: ca. 5m²

Balkon I: ca. 3m²

Balkon II: ca. 3m²

Tuin

Veranda (incl. berging): ca. 11m²

Houten berging: ca. 5m²

Omschrijving van de woning

Omgeving

De Floralaan 24 is ideaal gelegen in een rustige en groene woonomgeving met wandelpark en vijverpartij, waar comfortabel wonen wordt gecombineerd met een prettige ligging dichtbij voorzieningen. De wijk heeft een kindvriendelijk karakter met diverse speelgelegenheden, autoluwe straten, scholen en veel groen in de directe omgeving.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de Jumbo in het wijkwinkelcentrum en ook winkelcentrum Slotemaker De Bruïnestraat met veel voorzieningen is op korte afstand gelegen. Wie uitgebreider wil shoppen of een terrasje wil pakken, fietst binnen enkele minuten naar het gezellige centrum van Veenendaal. Ook de ligging ten opzichte van de A12 en het treinstation is gunstig, waardoor Utrecht, Amersfoort en Arnhem snel bereikbaar zijn.

Voor natuurliefhebbers is er volop gelegenheid om te genieten van het Prattenburgse bos en recreatiegebied Kwintelooyen, die beiden op loopafstand liggen.

Hypotheek?

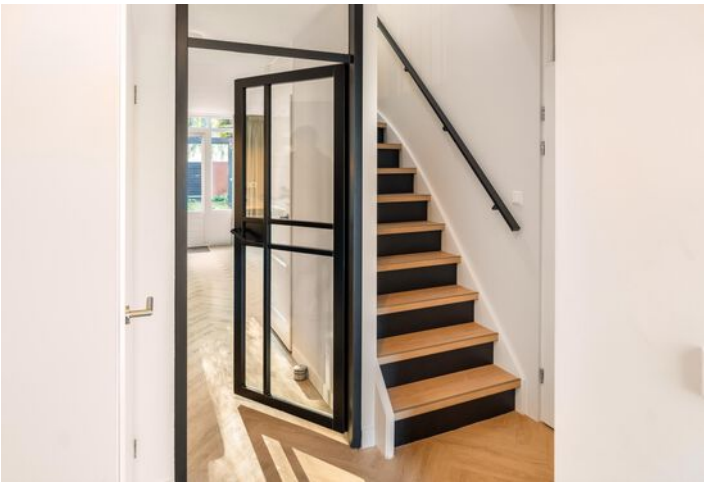
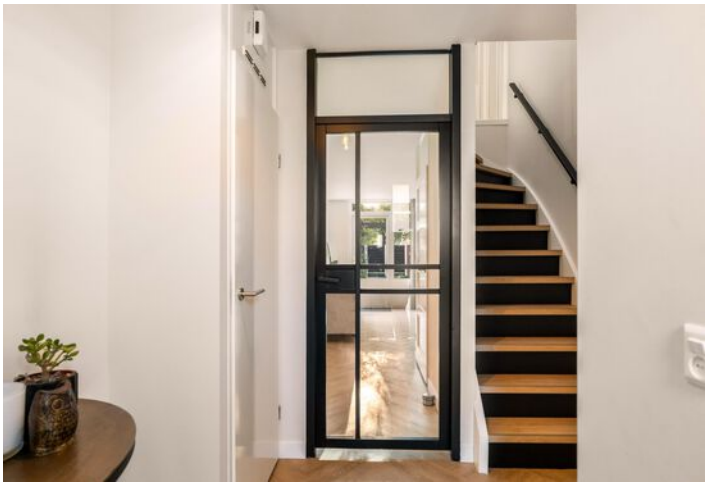
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. 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.







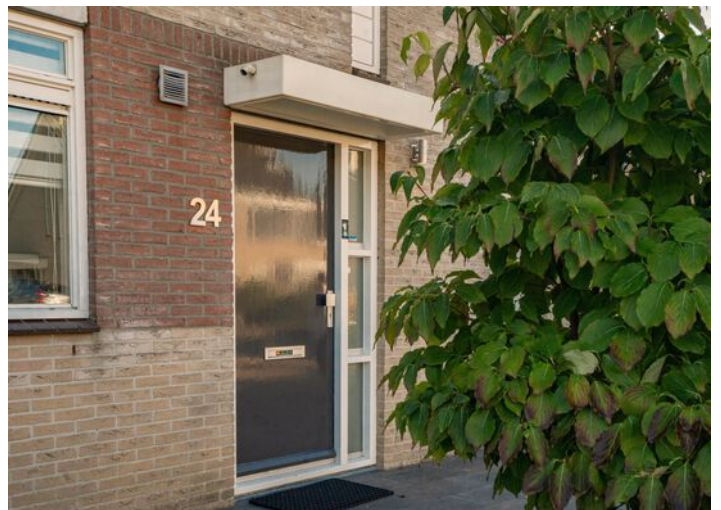
















Begane grond



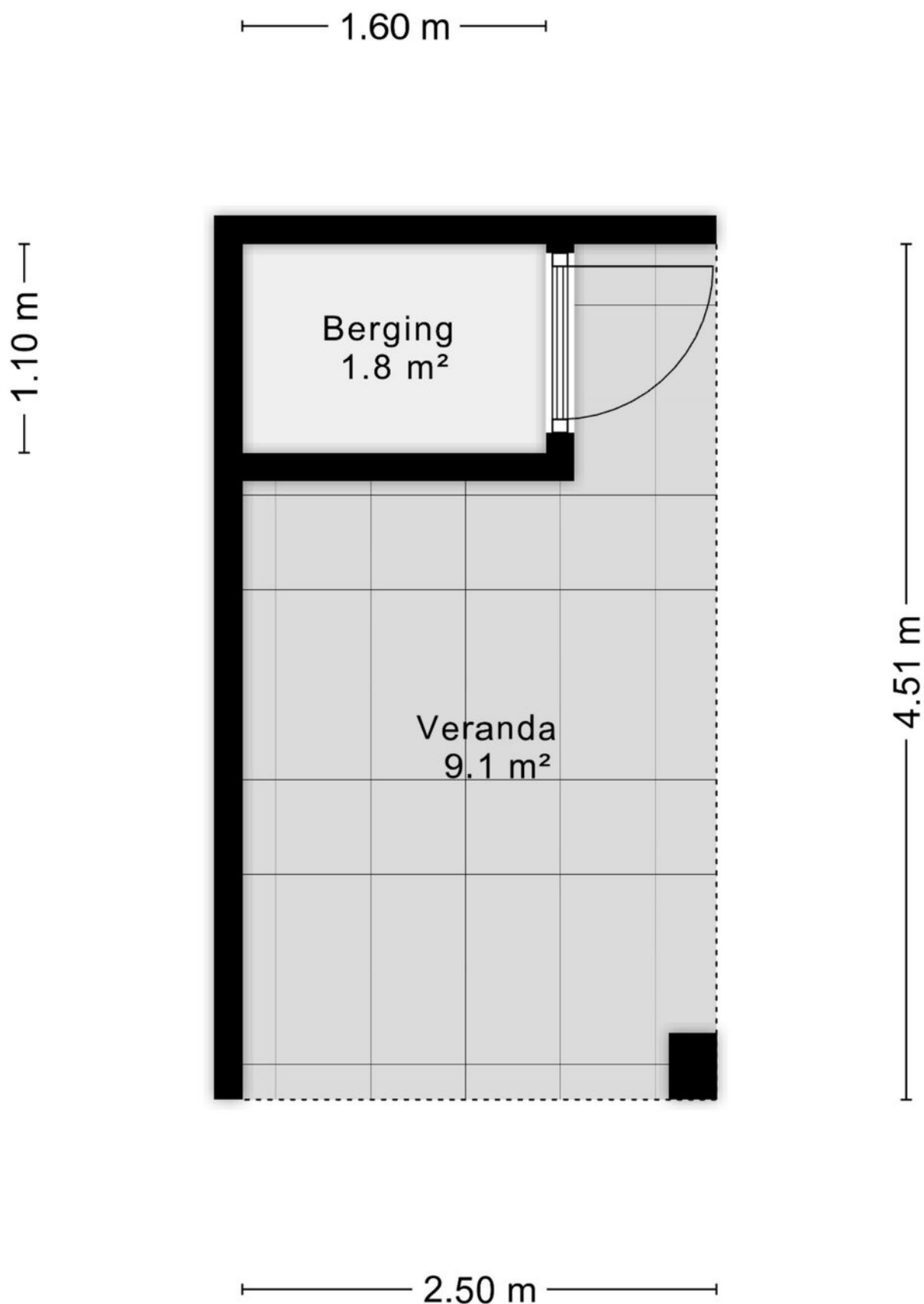
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping



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

Veranda



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Floralaan 24



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Veenendaal

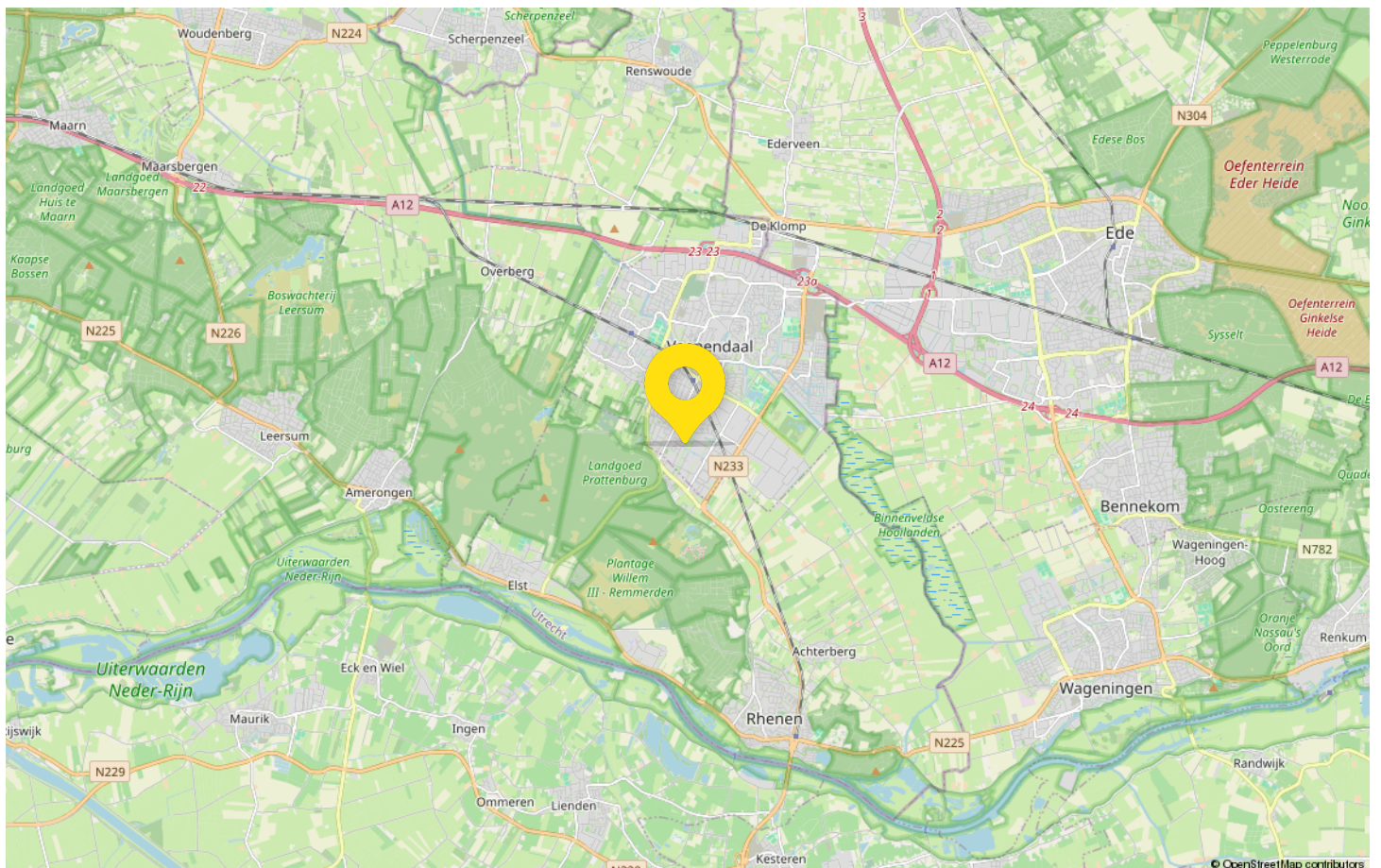
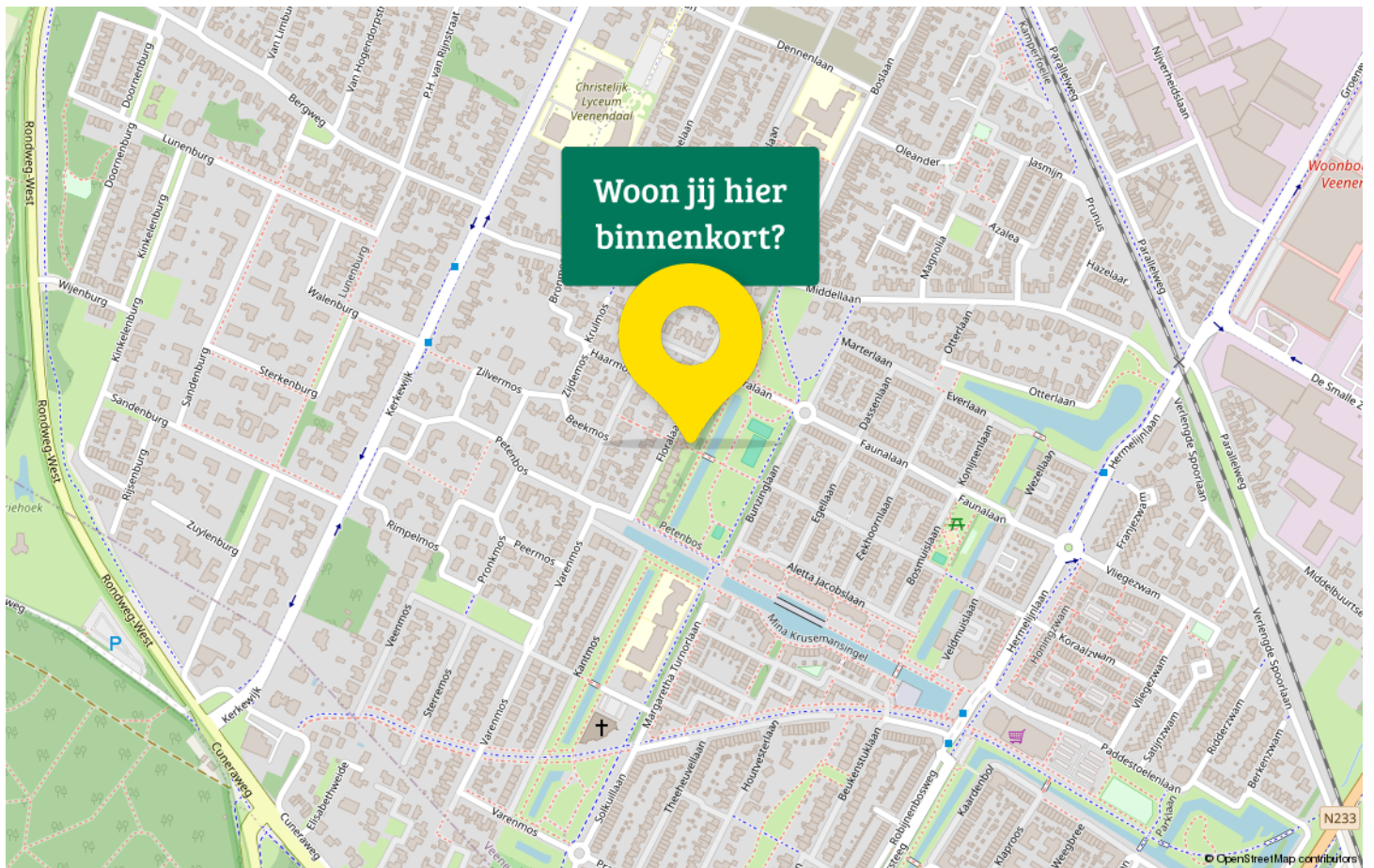
Sectie F

Perceel 1542

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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl