

Wordt dit jouw droomhuis?



Edelmanlaan 9

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!**

**Heerlijk wonen in een perfect
onderhouden woning met volop ruimte!**

Vraagprijs € 465.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Tussenwoning

Bouwjaar

1991

Inhoud

414 m³

Gebruiksoppervlakte

117 m²

Externe buitenruimte

14 m²

Perceeloppervlakte

170 m²

Tuinligging

Noord

Energie label

B

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4



Omschrijving van de woning

Ben je op zoek naar een woning waar je zó in kunt trekken, met verrassend veel ruimte, een moderne afwerking én een heerlijk diepe tuin? Dan wil je deze kans niet missen! Deze **UITGEBOUWDE TUSSENWONING** combineert sfeer en comfort met praktische voordelen zoals vier slaapkamers, een eigentijdse keuken en badkamer, een verrassend diepe tuin en een fijne ligging in een rustige straat in Veenendaal met winkels, scholen, natuur en het centrum op korte afstand.

Of je nu een jong stel bent met toekomstdromen, een gezin dat ruimte zoekt voor iedereen, of gewoon graag comfortabel woont op een centrale locatie: hier vind je alles wat je zoekt!

Begane grond

Je komt de woning binnen in de ruime L-vormige entreehal, waar je de meterkast, een garderobehoek met inbouwspot, de toiletruimte en de trapopgang vindt. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en de witte wandtegels in combinatie met de antracietkleurige plavuizen zorgen voor een nette en tijdloze uitstraling.

Via een fraaie deur met matglas krijg je toegang tot de uitgebouwde en tuingerichte woonkamer. Hier vind je een praktische trap-/provisiekast en openslaande deuren die toegang geven tot de tuin. Door de lichtkoepel en de kamerbrede pui profiteer je hier van een fijne lichtinval. De inbouwspots boven de openslaande deuren zorgen in de avonduren voor een sfeervolle ambiance.

De straatgerichte keuken wordt via een strakke toog van de woonkamer gescheiden en is voorzien van een L-vormige inbouwkeuken met bijpassend wandmeubel. In het wandmeubel zijn de koelkast, vriezer en combimagnetron ondergebracht en het lage, L-vormige gedeelte is voorzien van een vaatwasser, spoelbak, inductiekookplaat en een afzuigkap. De houtstructuur fronten en het antracietkleurige betonlook kunststof werkblad geven de keuken een moderne en warme uitstraling.

Woonkamer en keuken bieden je samen maar liefst 43m² woonplezier!

Een groot pluspunt is het achterportaal: hierdoor komen kou en vieze schoenen niet direct in de woonkamer. Ook hier is gekozen voor een moderne zwarte deur met matglas. Een grote schuifkastenwand biedt volop bergruimte en een deur geeft toegang tot de achtertuin.

Afwerking begane grond

In de hal, achterportaal en woonkamer ligt een antracietkleurige pvc-vloer en zijn de wanden afgewerkt met spachtelputz en hoge witte plinten. In de keuken ligt een antracietkleurige plavuizenvloer, zijn de wanden glad gestuukt en afgewerkt met hoge antracietkleurige plinten.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben met 13, 10 en 7m² bruikbare afmetingen.

De badkamer is smaakvol ingericht met een houtstructuur wastafelmeubel, spiegel met verlichting, bijpassend wandmeubel, handdoekenradiator, wandcloset en een douchecabine met regen- en handdouche. De afwerking is fraai: drie wanden zijn betegeld met witte tegels, terwijl de wand achter het toilet, de douchewand en de vloer zijn voorzien van antracietkleurige tegels. Het kunststof plafond met inbouwspots maakt het geheel compleet.

Afwerking 1e verdieping

In de 3 slaapkamers ligt een nette laminaatvloer en de overloop en trappen zijn voorzien van antracietkleurig tapijt. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz, alleen in de slaapkamer aan de voorzijde is 1 wand voorzien van behang.

2e Verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een overloop en een ruime vierde slaapkamer.

De overloop beschikt over een Velux-dakraam met verduisteringsgordijn, bergruimte achter knieschotten, aansluitingen voor de wasmachine en droger, mechanische ventilatie-unit en de HR CV-combi-ketel (Remeha Avanta uit 2012).

De slaapkamer is voorzien van een groot dakraam met verduisteringsgordijn en heeft aan weerszijden bergruimte achter knieschotten.

Afwerking 2e verdieping

De 2e verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer en sausbare wanden met een lichte structuur.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is met een diepte van circa 15 meter een heerlijke plek om buiten te zijn. Dankzij deze royale lengte geniet je hier van veel privacy en kun je op zonnige dagen altijd wel ergens kiezen voor zon of schaduw.

Direct bij de achtergevel ligt een royaal terras over de volle breedte van de woning, afgewerkt met antracietkleurige tegels en voorzien van een elektrisch zonnescerm; ideaal voor lange zomeravonden. De tuin is met zorg ingericht met sierlijke bestrating, speelse borders met diverse soorten beplanting en een deur naar het pad aan de zijkant.

Achterin bevindt zich een stenen berging met verlichting en elektra, perfect voor het opbergen van fietsen of (tuin)gereedschap. Daarnaast is er een fraaie overkapping geplaatst, ideaal voor het stallen van containers.

De erfafscheiding met de burens links bestaat uit Douglasshouten zwarte schuttingdelen tussen stenen poeren, wat de tuin een moderne en stijlvolle uitstraling geeft. De houten berging is uitgevoerd met grijs geschilderde Douglasplanken en een antracietkleurige deur en raam, wat mooi aansluit bij de rest van het tuinontwerp.

Kortom: een verzorgde, diepe en verrassend privacyrijke tuin waar je op elk moment van de dag een plekje vindt om te ontspannen, in de zon, in de schaduw of juist heerlijk in alle rust.

De voortuin is fraai aangelegd met bestrating en een hoge border met beplanting, die zorgt voor een prettige afscheiding van de straat en een verzorgde eerste indruk bij het huis.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 35m²

Keuken: ca. 8m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 13m²

Slaapkamer II: ca. 10m²

Slaapkamer III: ca. 7m²

Badkamer: ca. 6m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 12m²

Tuin:

Stenen berging: ca. 6m²

Overkapping: ca. 3m²

Houten berging: ca. 9m²

Omgeving

De Edelmanlaan ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke wijk van Veenendaal, waar veiligheid en wooncomfort hand in hand gaan. Ideaal voor gezinnen, want op korte afstand zijn speelveldjes, scholen en kinderopvang aanwezig.

Voor je dagelijkse boodschappen hoef je de wijk nauwelijks uit: diverse buurtwinkels en supermarkten liggen op loop- of fietsafstand. Wie van wandelen houdt, kan zijn hart ophalen in het nabijgelegen stadspark en natuurgebied Kwintelooyen, waar rust en natuur altijd binnen handbereik zijn.

Ook qua bereikbaarheid woon je hier goed: binnen enkele minuten ben je bij het treinstation Veenendaal-Centrum en uitvalswegen zoals de A12 en A15, waardoor steden als Utrecht, Arnhem en Nijmegen snel bereikbaar zijn. Zo combineer je hier het beste van twee werelden: wonen in een rustige, groene omgeving én uitstekende verbindingen voor werk, school of vrije tijd.

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.





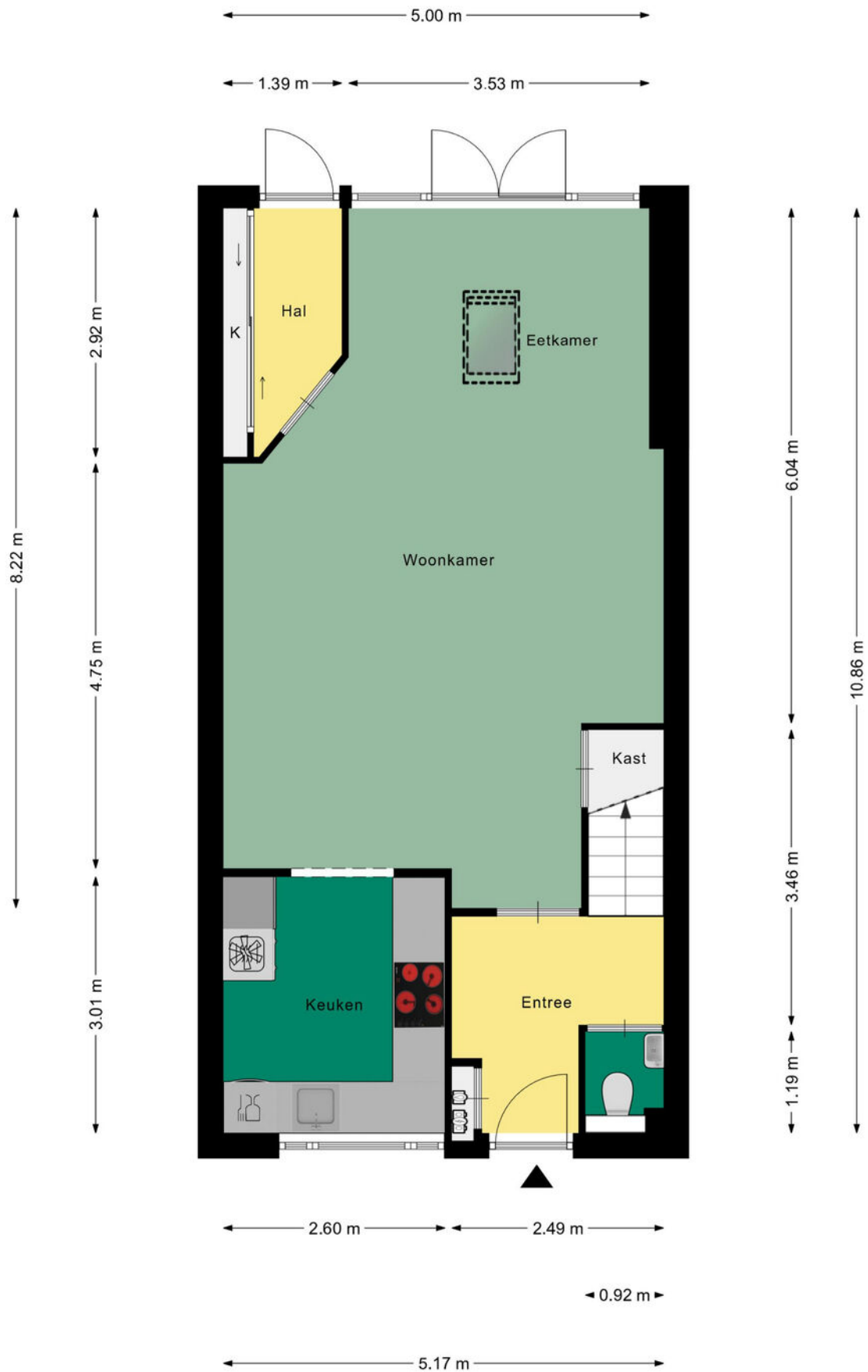








Begane grond



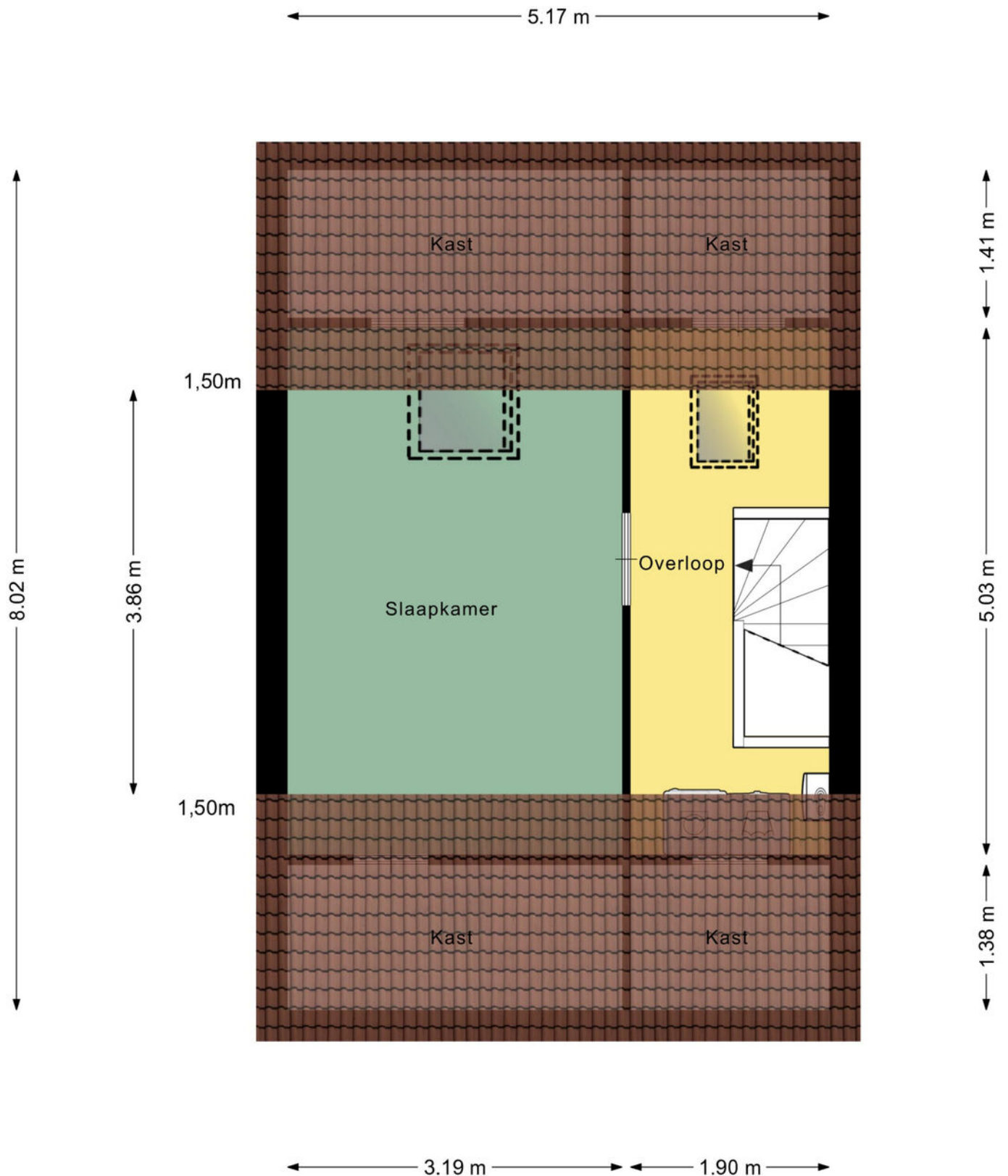
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



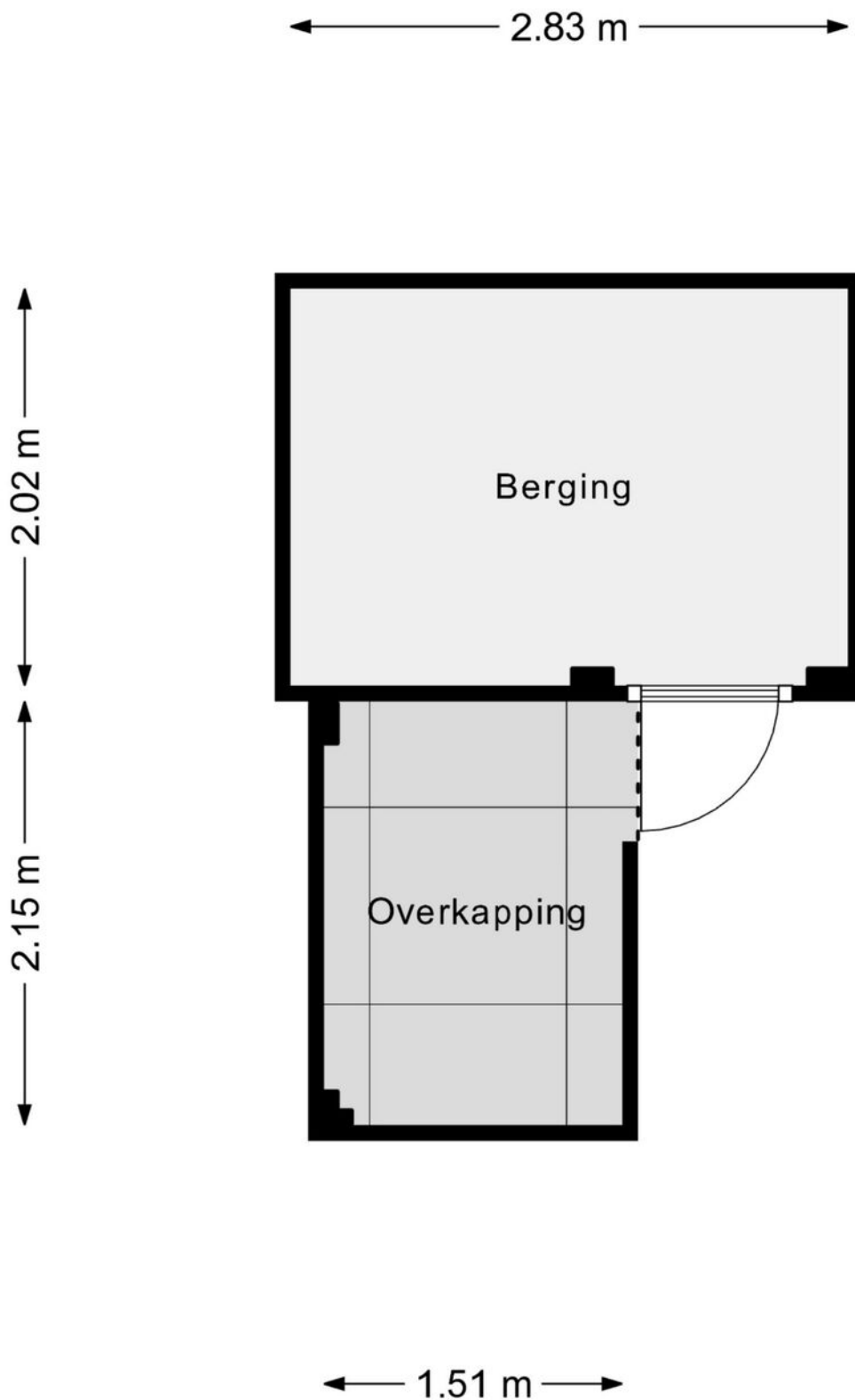
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



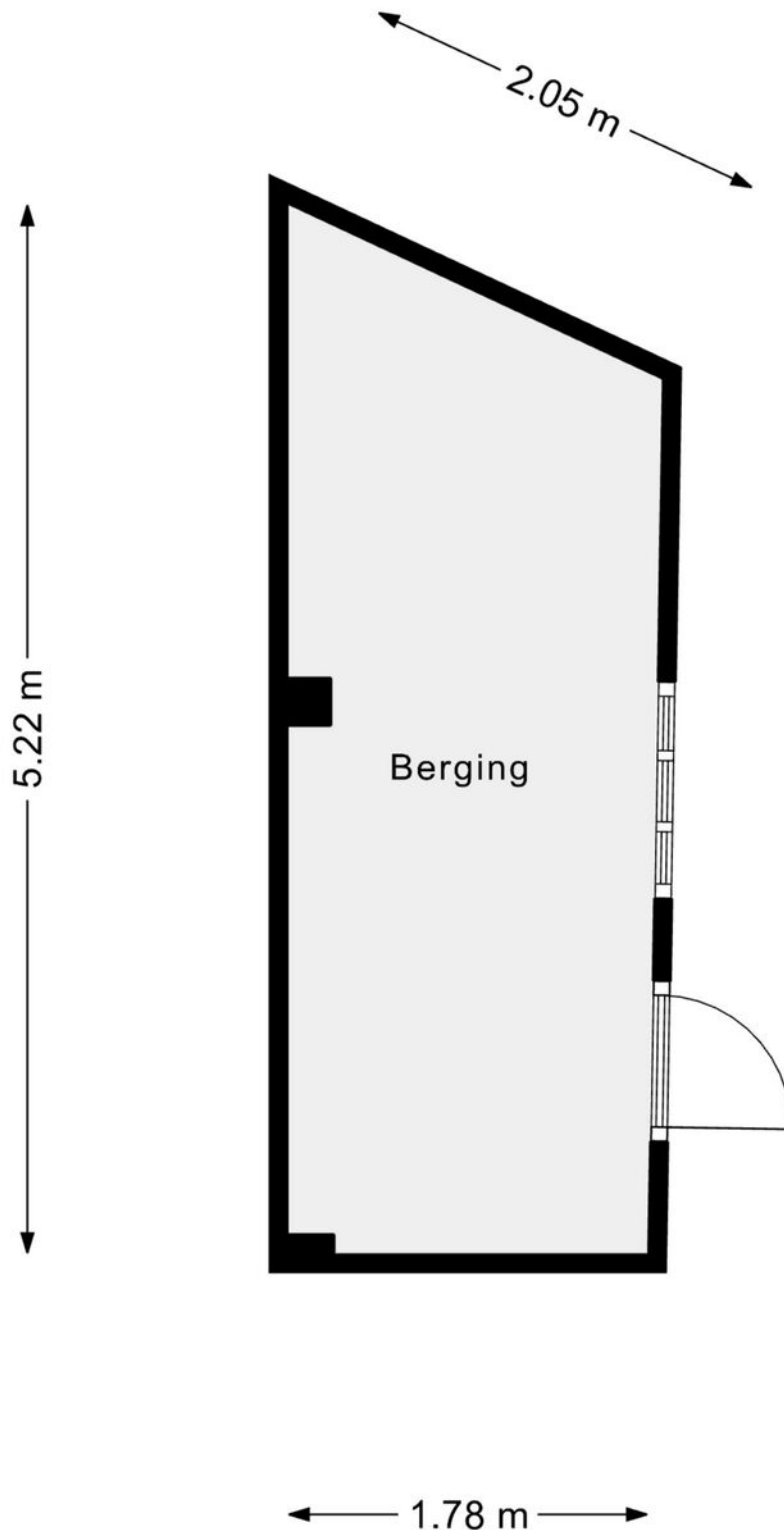
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Stenen berging / Overkapping



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

Houten berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Edelmanlaan 9

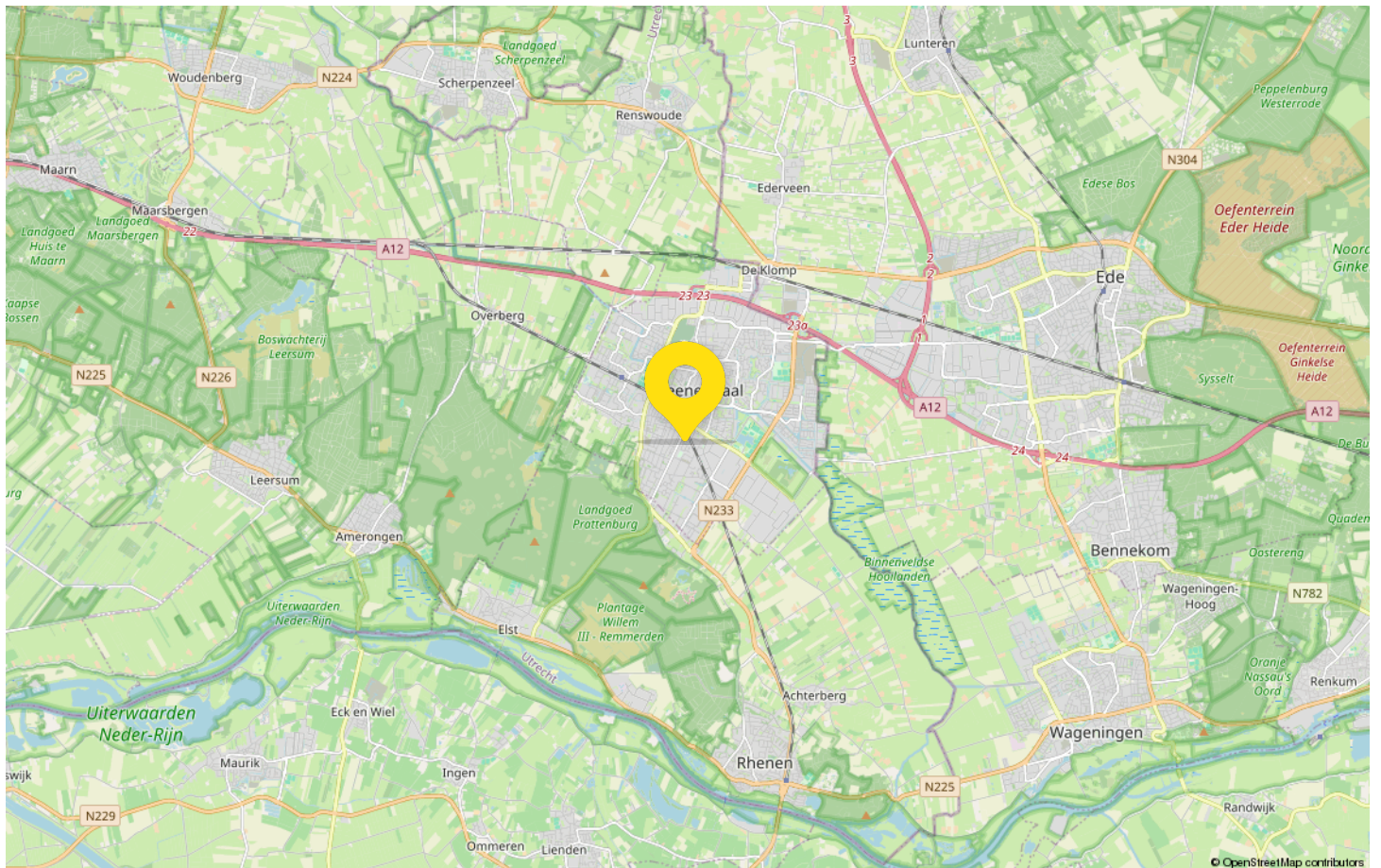
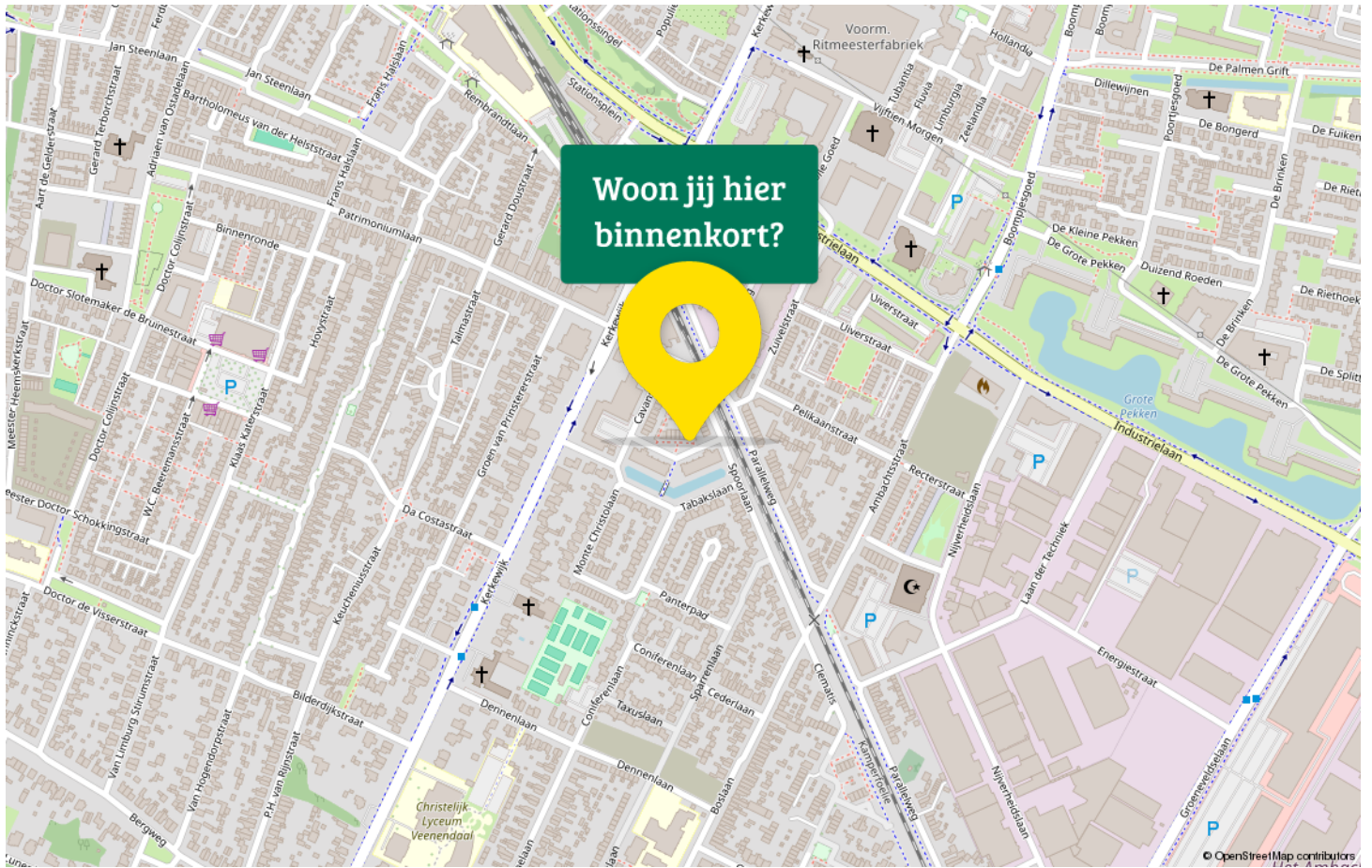


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
25	Perceelnummer	Sectie	C
	Huisnummer	Perceel	3178
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.



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.

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