

Wordt dit jouw droomhuis?



Waagmeester 26

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 luxe, eigentijdse afwerking en
een fijne ligging tussen natuur en
winkelcentrum**

Vraagprijs € 425.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2021
Inhoud	282 m ³
Gebruiksoppervlakte	80 m ²
Externe buitenruimte	6 m ²
Perceeloppervlakte	94 m ²
Tuinligging	Zuidoost
Energie label	A+
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van de woning

Welkom aan de Waagmeester 26, een jonge, instapklare **TUSSENWONING** waar comfort, stijl en praktische indeling hand in hand gaan. Deze woning uit 2021 biedt een lichte en tuingerichte woonkamer met een brede schuifpui, een moderne keuken met hoogwaardige apparatuur en een badkamer waarin luxe en functionaliteit samenkomen. Dankzij de zonnige ligging op het zuidoosten en de achtertuin met berging en poort naar het parkeerterrein, ervaar je hier het beste van binnen- én buitenleven.

Gelegen in de groene en rustige wijk Veenderij, woon je hier tussen natuurgebieden De Hellen en De Groene Grens, maar met winkels, scholen en uitvalswegen altijd dichtbij. Het beste van alle werelden, op één plek!

Kom jij het ervaren tijdens een bezichtiging? Van harte welkom!

Begane grond

Via de voordeur loop je de ruime entreehal binnen, waar je de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang vindt. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en is betegeld met wit gemarmerde wandtegels; de wand achter het toilet en de vloer zijn betegeld met antracietkleurige tegels. De trap is bekleed met laminaat.

Vanuit de hal krijg je via een deur met glas toegang tot de tuingerichte en uitgebouwde woonkamer die voorzien is van een praktische trapkast en een schuifpui. Deze kamerbrede pui zorgt er samen met de situering op het zuidoosten voor dat de woonkamer een heerlijk lichte ruimte is, waar de fraaie visgraat PVC-vloer, de glad gestuukte wanden en de hoge witte plinten voor een sfeervolle en eigentijdse basis zorgen.

De keuken is straatgericht en biedt een leuk weids uitzicht over de Van Essenlaan. De L-vormige keukenopstelling heeft antracietkleurige betonlook fronten en een antracietkleurig composiet aanrechtblad en is voorzien van hoogwaardige Siemens-apparatuur, te weten: een koelkast, vriezer, combi oven, inductiekookplaat, RVS recirculatie kap, vaatwasser en spoelbak. Voor extra comfort is er tevens een Quooker, zodat je direct kokend water tot je beschikking hebt.

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van paneeldeuren en een visgraat PVC-vloer met vloerverwarming en -koeling. De glad gestuukte wanden zijn afgewerkt met renovlies.

Verdieping

Aan de overloop grenzen 2 slaapkamers, de wasruimte en de badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van 14m² en 7m² en zijn door de rechte wanden praktisch in te richten. De grootste slaapkamer is voorzien van een barndeur en elektrisch bedienbare rolluiken. In de was-/bergruimte vind je de mechanische ventilatie-unit en een praktische ombouw voor de wasmachine en droger. De badkamer is een eigentijds plaatje met als basis witte gemarmerde wandtegels in combinatie met antracietkleurige wand- en vloertegels. De ruimte is ingericht met een grote inloofdouche voorzien van regen- en handdouche, een betegeld bankje en twee glazen deuren met smoked glass, een wandcloset, een zwart meubel met brede wastafel en twee zwarte kranen en een elektrische handdoekenradiator.

Afwerking verdieping

De verdieping is voorzien van paneeldeuren een PVC-vloer met vloerverwarming en -koeling. De glad gestuukte wanden zijn afgewerkt met renovlies.

Tuin

De achtertuin is ca 5 meter breed en ca. 7,5 meter diep en heeft een zonnige situering op het zuidoosten. De tuin is voorzien van een buitenkraan en een groot terras met decortegels. De verhoogde border met diverse soorten beplanting en het kunstgras geven extra kleur en fleur aan deze leuke tuin. Achterin de tuin staat de houten berging, die voorzien is van verlichting en elektra. Via de poortdeur krijg je toegang tot het achtergelegen parkeerterrein.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & keuken: ca. 34m²

Verdieping

Slaapkamer I: ca. 14m²

Slaapkamer II: ca. 7m²

Badkamer: ca. 5m²

Tuin

Berging: ca. 6m²

Omgeving

Als je op zoek bent naar rust, ruimte, groen, water en een woning die in alle gemakken voorziet, dan is deze woning dé droomplek voor jou! De Waagmeester ligt in het westelijk deel van de Veenderij in Veenendaal-Oost, tussen zowel natuurgebied de Groene Grens als natuurgebied De Hellen. Vanaf de Waagmeester loop je binnen enkele minuten deze prachtige natuurgebieden in, waar je kunt recreëren, sporten of wandelen terwijl je ondertussen geniet van de prachtige natuur.

Uiteraard zijn er meer voorzieningen in de wijk te vinden! Zo vind je om de hoek Brasserie De Fuut, waar je terecht kunt voor een goede kop koffie, een ander lekker drankje of desgewenst een hapje eten. In wijkwinkelcentrum Buurtstede vind je winkels als Albert Heijn, Lidl, Kruidvat, Roelofsen Bloemen, Vivant, AML Kappers en cafetaria Foodmaster; ideaal voor alle dagelijkse boodschappen! In het naastgelegen Ontmoetingshuis zijn scholen, kinderopvanglocaties en sportaccommodaties gehuisvest. Ook het winkelcentrum van Veenendaal is hiervandaan per fiets of auto snel bereikbaar en via de Rondweg-Oost ben je ook binnen mum van tijd op 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.







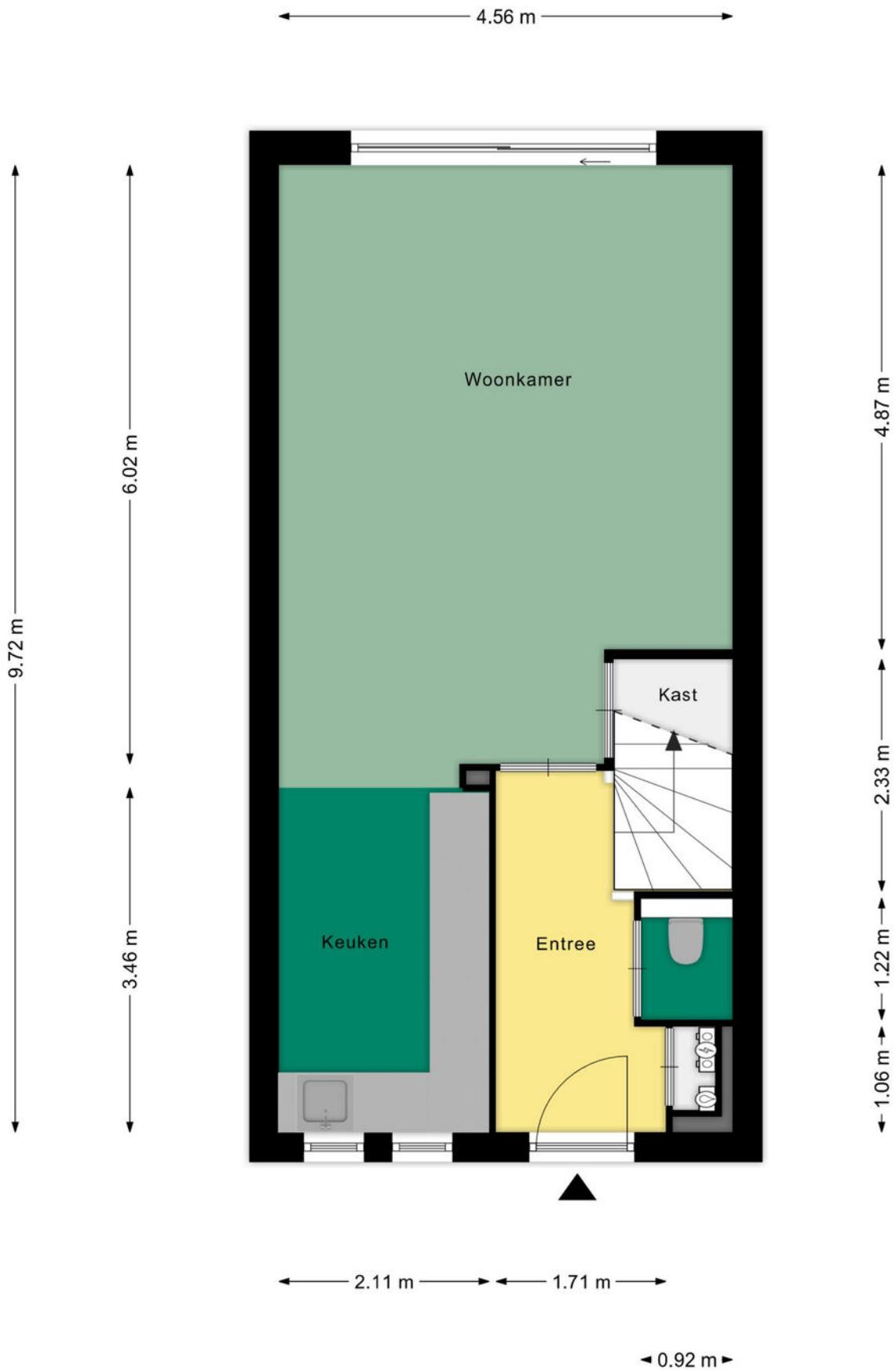






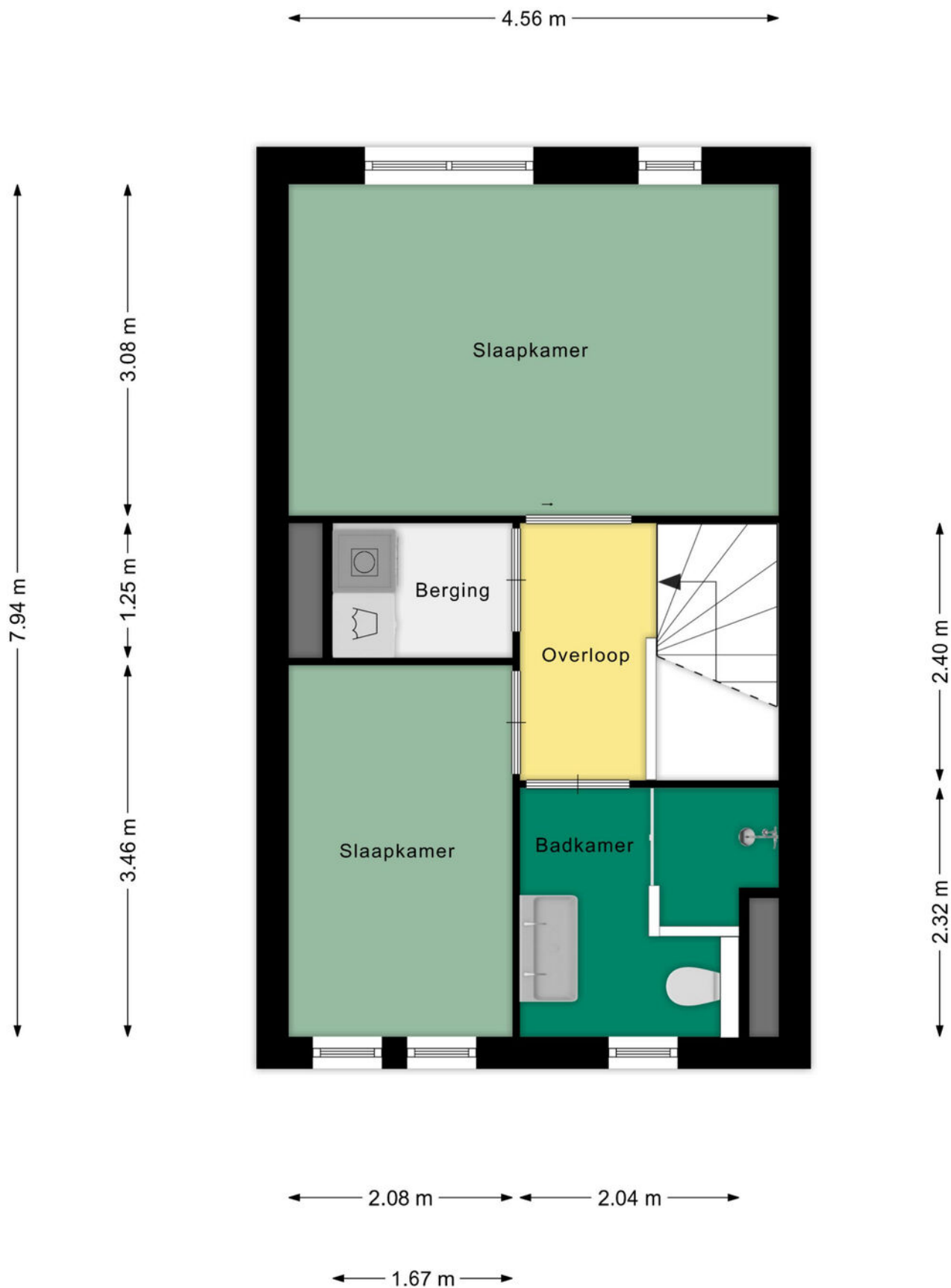


Begane grond



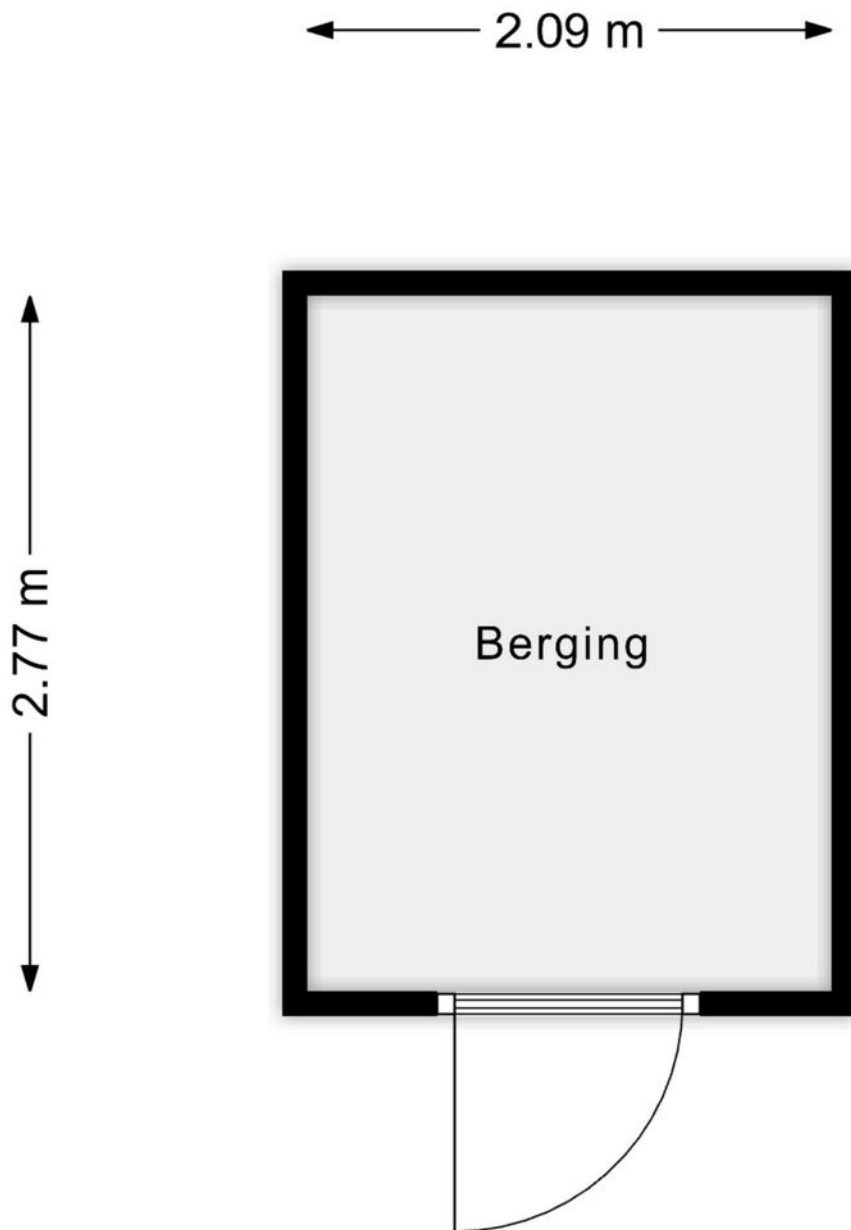
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping



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

Berging

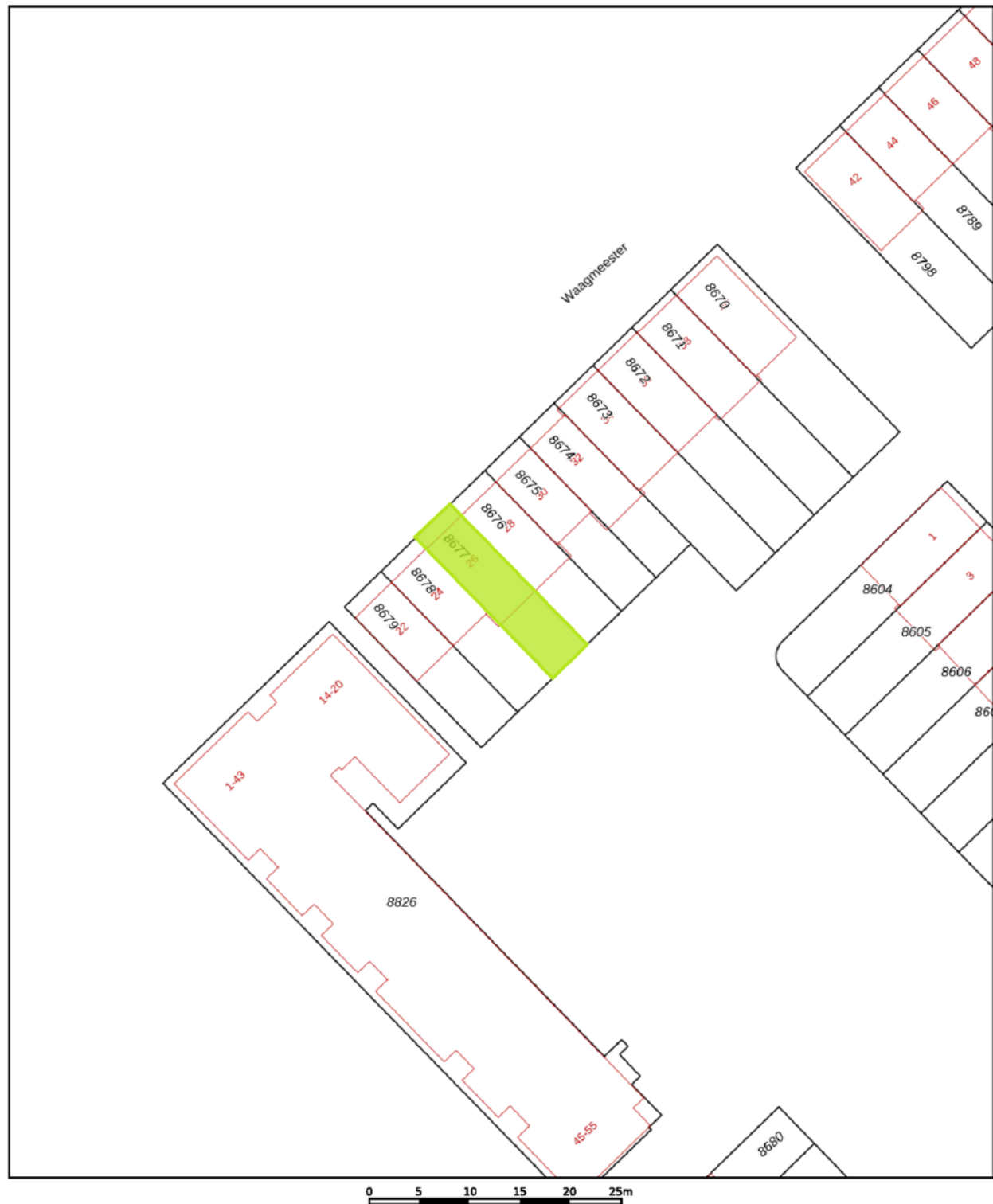


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waagmeester 26



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Veenendaal

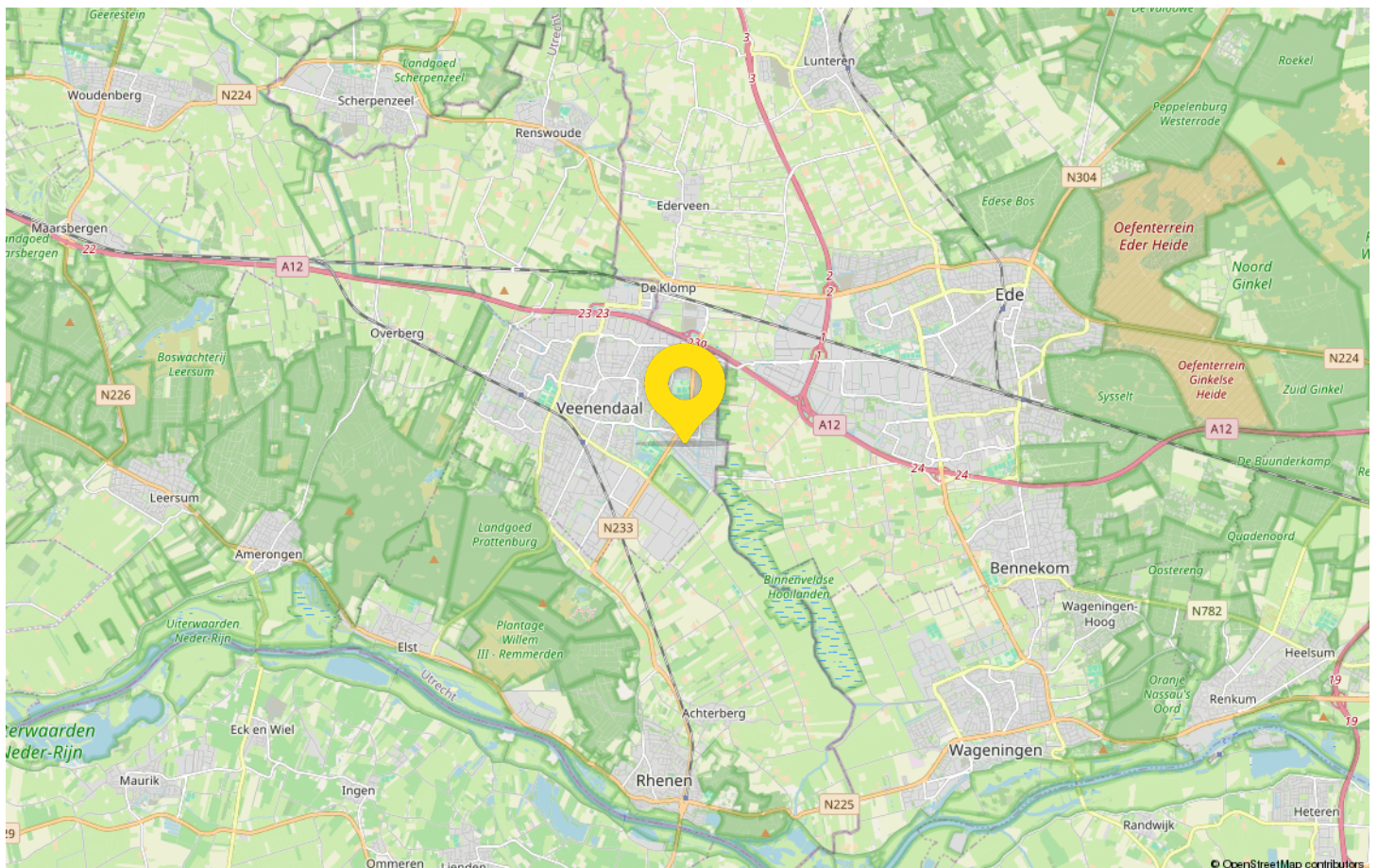
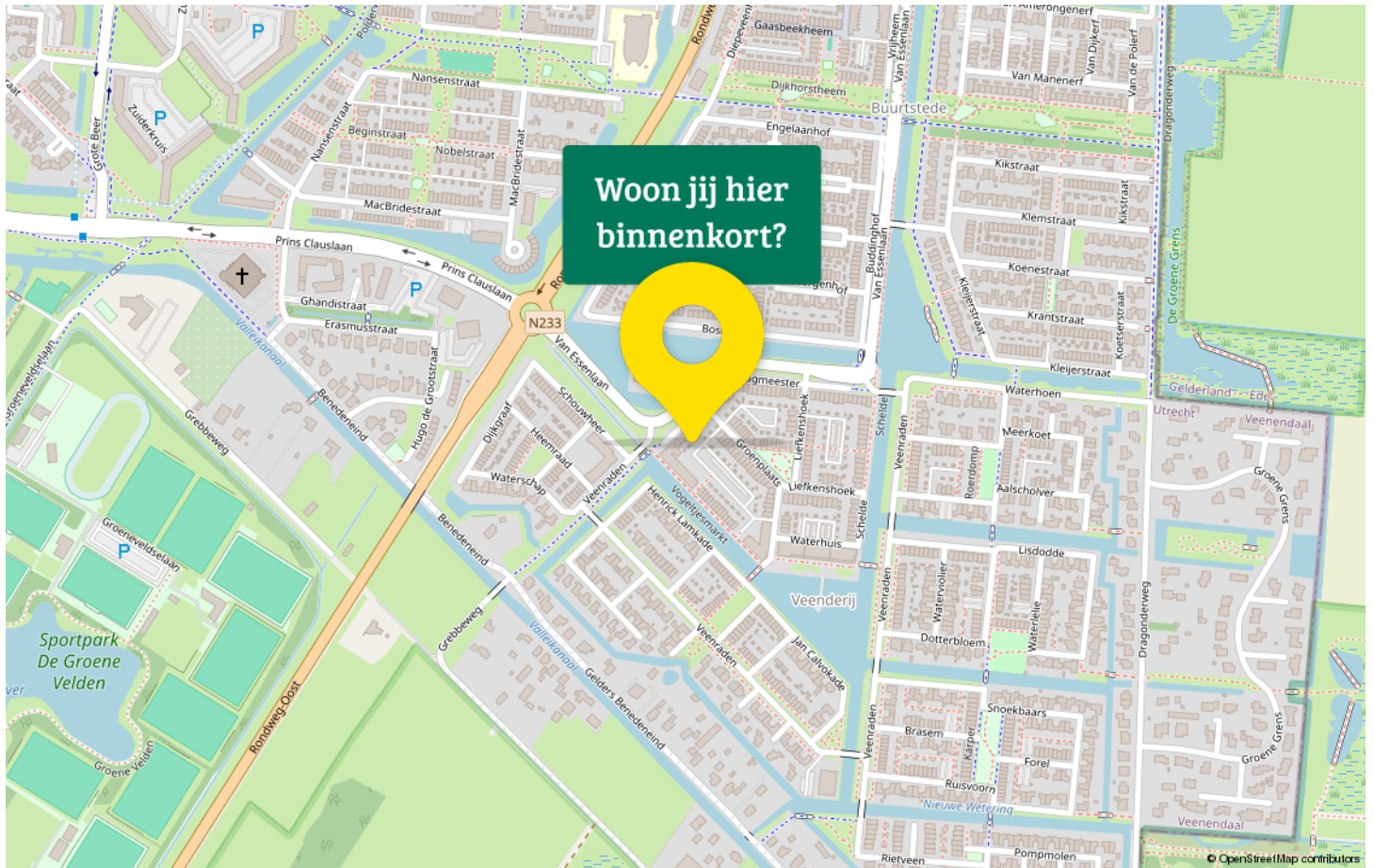
K

8677

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





Janssen & Van Dijk

jouw Garantiemakelaar

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