

Wordt dit jouw droomhuis?



Floralaan 22

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!**

**Wonen met ruimte, rust en groen, en
dat op een plek waar alles klopt!**

Vraagprijs € 625.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Twee onder een kapwoning

Bouwjaar

1995

Inhoud

446 m³

Gebruiksoppervlakte

109 m²

Overige inpandige ruimte

16 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

3 m²

Externe buitenruimte

3 m²

Perceeloppervlakte

250 m²

Tuinligging

Zuidoost

Energie label

B

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3



Omschrijving van de woning

Aan de Floralaan 22 in Veenendaal staat deze uitstekend onderhouden **2-ONDER-1-KAP WONING** met aangebouwde **GARAGE**, waar sfeer, comfort en toekomstmogelijkheden harmonieus samenkomen. De woning is volledig instapklaar en met oog voor detail en gevoel voor stijl afgewerkt, wat direct bij binnenkomst voelbaar is.

De begane grond biedt een royale en lichte leefruimte over de volle breedte, met een sfeervol eet- en zitgedeelte en een moderne keuken die naadloos aansluiten op elkaar. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en verbinden het interieur met het groen aan de achterzijde. Hier woon je met optimale privacy, grenzend aan een ruim wandelpark dat een zeldzaam gevoel van rust en vrijheid biedt.

Dankzij de inpandig bereikbare garage is de woning bovendien uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen, terwijl de huidige indeling met drie slaapkamers en de mogelijkheid tot een opbouw op de garage deze woning ook toekomstgericht maakt voor (groeierende) gezinnen.

Kortom: een verzorgde, stijlvolle en veelzijdige woning op een geliefde locatie, klaar voor wie zonder concessies wil wonen en vooruit wil denken!

Begane grond

Via de oprit met onderhoudsarme voortuin bereik je de voordeur van deze stijlvolle woning, waar een gevoel van comfort en kwaliteit direct begint. Binnen word je ontvangen in een ruime entreehal met garderobe, meterkast, moderne toiletruimte en toegang tot de inpandig bereikbare garage. De toiletruimte is strak afgewerkt met een zwevend toilet, een fonteintje en een handige nis die ruimte biedt voor decoratie.

Achter de staallook deur ontvouwt zich de lichte en royale woonkamer met half open keuken, waar luxe en comfort samenkomen. Met ca. 43m² aan leefruimte biedt de woonkamer plaats aan zowel een royale zithoek als een ruime eethoek. De visgraat massief houten vloer in combinatie met strak gestuukte wanden en plafonds zorgt voor een warm en eigentijds geheel.

Vanuit de woonkamer kijk je uit op de fraai aangelegde achtertuin, terwijl een trapkast en een convectorput praktische extra's bieden. De schuifpui en tuindeur verbinden het interieur naadloos met buiten, waardoor licht en ruimte maximaal benut worden.

De half open keuken is modern en goed doordacht ingericht, met hoogglans witte fronten en een antraciet gemêleerd natuurstenen aanrechtblad. Alle belangrijke apparatuur is ingebouwd, waaronder een wijnklimaatkast, stoomoven, combi-oven, koelkast en diepvries. Het kookeiland beschikt over een inductiekookplaat met vijf zones, een afzuigschouw en een bar, perfect voor een informeel ontbijt of een kop koffie. Onder het raam zijn de spoelbak en vaatwasser netjes geïntegreerd.

Afwerking begane grond

De gehele begane grond is stijlvol en smaakvol afgewerkt: de visgraatvloer van massief hout, hoge witte plinten en glad gestuukte wanden en plafonds geven een eigentijdse, warme uitstraling. Een aantal wanden is voorzien van een fraai behang, wat extra karakter toevoegt. Het resultaat is een compleet afgewerkte leefruimte, waar je zonder enige moeite kunt wonen en genieten.

Verdieping

De royale overloop is een echte eyecatcher dankzij de speelse kapconstructie en het raam in de zijgevel, die zorgt voor aangenaam daglicht (tot beneden in de hal) en een prettige sfeer. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie ruime slaapkamers, de moderne badkamer, een vaste kast en de cv-kast. In de cv-kast staat de zo goed als nieuwe HR-cv-combi ketel opgesteld (Nefit Proline NxT uit september 2024) en de diepe vaste kast zorgt voor veel praktische opbergruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde (ca. 14m²) is voorzien van een schuifkastenwand. Aan de achterzijde vind je twee slaapkamers van ca. 13 en 8m², ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. In de 2 grootste slaapkamers zorgen de hoge, schuin aflopende plafonds voor een speels en ruimtelijk effect.

Omschrijving van de woning

Voor wie extra ruimte wil creëren: er is de mogelijkheid om 1 of 2 extra kamers te realiseren door een opbouw op de garage te plaatsen, waardoor de woning eenvoudig kan meegroeien met jouw wensen.

De moderne badkamer is strak en tijdloos afgewerkt met witte wandtegels tot aan het plafond en antracietkleurige tegels op de vloer en de wand links. Hier beschik je over een wastafelmeubel, spiegel met verlichting, inloopdouche met glazen scheidingsscherf, zwevend toilet, een designradiator én vloerverwarming; een ruimte waar functionaliteit en comfort perfect samenkomen.

Afwerking verdieping

De verdieping is afgewerkt met antracietkleurige vloerbedekking en de wanden zijn overwegend voorzien van licht spuitwerk.

Garage

De inpandige garage heeft een oppervlakte van ruim 16m² en is voorzien van een handbediende sectionaaldeur, een plavuizenvloer en een praktische stortbak met warm- en koud water. De garage is uiterst veelzijdig: ideaal voor je auto, motor, scooters of fietsen, maar ook perfect als extra opslagruimte. Dankzij de inpandige ligging is de garage direct verbonden met de woning. Bovendien biedt deze ruimte de mogelijkheid om een slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren, waardoor de woning eenvoudig levensloopbestendig gemaakt kan worden.

Tuin

De tuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor je al vroeg op de dag van de zon kunt genieten, terwijl er op warme dagen altijd een koele, schaduwrijke plek te vinden is. Direct aan de achtergevel ligt een groot terras met zonnescherf, ideaal voor ontbijt in de zon of een gezellige borrel in de avond. De veranda is een absolute blikvanger: met de sfeervolle houtkachel kun je hier in elk seizoen genieten van het buitenleven, ongeacht het weer.

Het geheel straalt rust, privacy en verzorging uit. De tuin is onderhoudsarm aangelegd met grote tegels, kunstgras en borders met beplanting, waardoor er altijd een harmonieuze balans is tussen groen en verharding. Voor extra gemak is er een praktische houten berging voor tuingereedschap en andere spullen. Via een afsluitbare poort heb je directe toegang tot het aangrenzende wandelpark, een unieke toevoeging voor liefhebbers van natuur, rust en vrijheid.

Aan de voorzijde van de woning biedt de brede oprit ruimte voor twee auto's, en ook in de straat is volop parkeergelegenheid aanwezig. Zo combineert deze woning luxe, comfort en buitenleven op een bijzonder aangename manier.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 43m²

Keuken: ca. 7m²

Garage: ca. 16m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 14m²

Slaapkamer II: ca. 13m²

Slaapkamer III: ca. 8m²

Badkamer: ca. 5m²

Tuin

Veranda: ca. 13m²

Houten berging: ca. 3m²

Omschrijving van de woning

Omgeving

Floralaan 22 is ideaal gelegen in een rustige en groenrijke 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 Bruinestraat 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, A15 en het treinstation is gunstig, waardoor Utrecht, Arnhem en Nijmegen 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.

Verkoper aan het woord

Wat een fijne woning is dit! Nog ieder dag genieten wij van deze plek. De woonkamer is ruim en grenst aan de wat ons betreft gezellige eethoek. Deze zijn over de volle breedte van de woning.

In de zomermaanden kun je optimaal genieten van de heerlijke tuin. Welke grenst aan het park waardoor je heerlijk privé zit.

Twee auto's op de oprit vinden wij prettig en de ligging naast het gangetje is een pré.

De slaapkamers geven een ruimtelijk gevoel door de hoge plafonds en het vele daglicht.

Al met al genieten wij al bijna 8 jaar van deze heerlijke plek.

















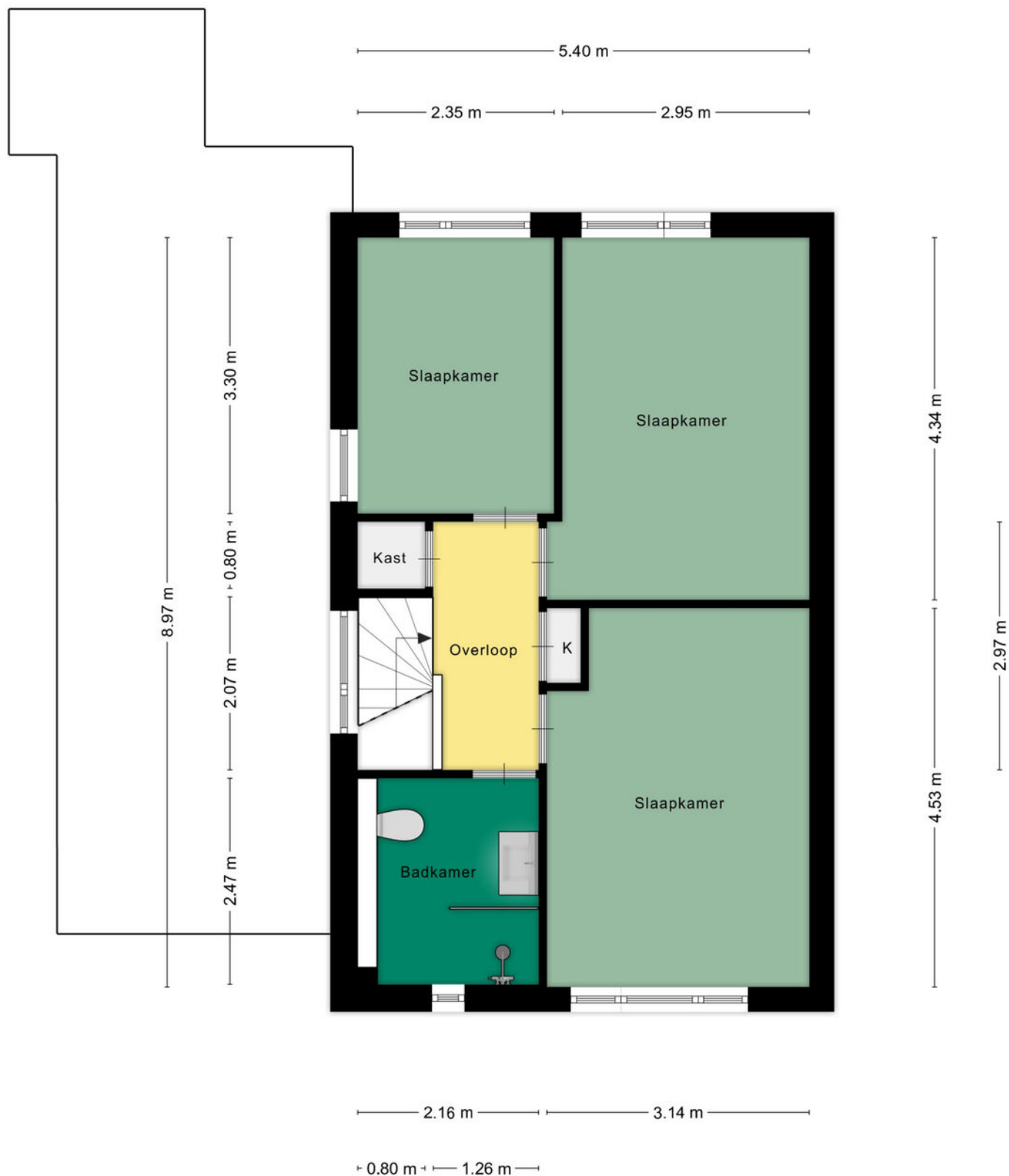


Begane grond



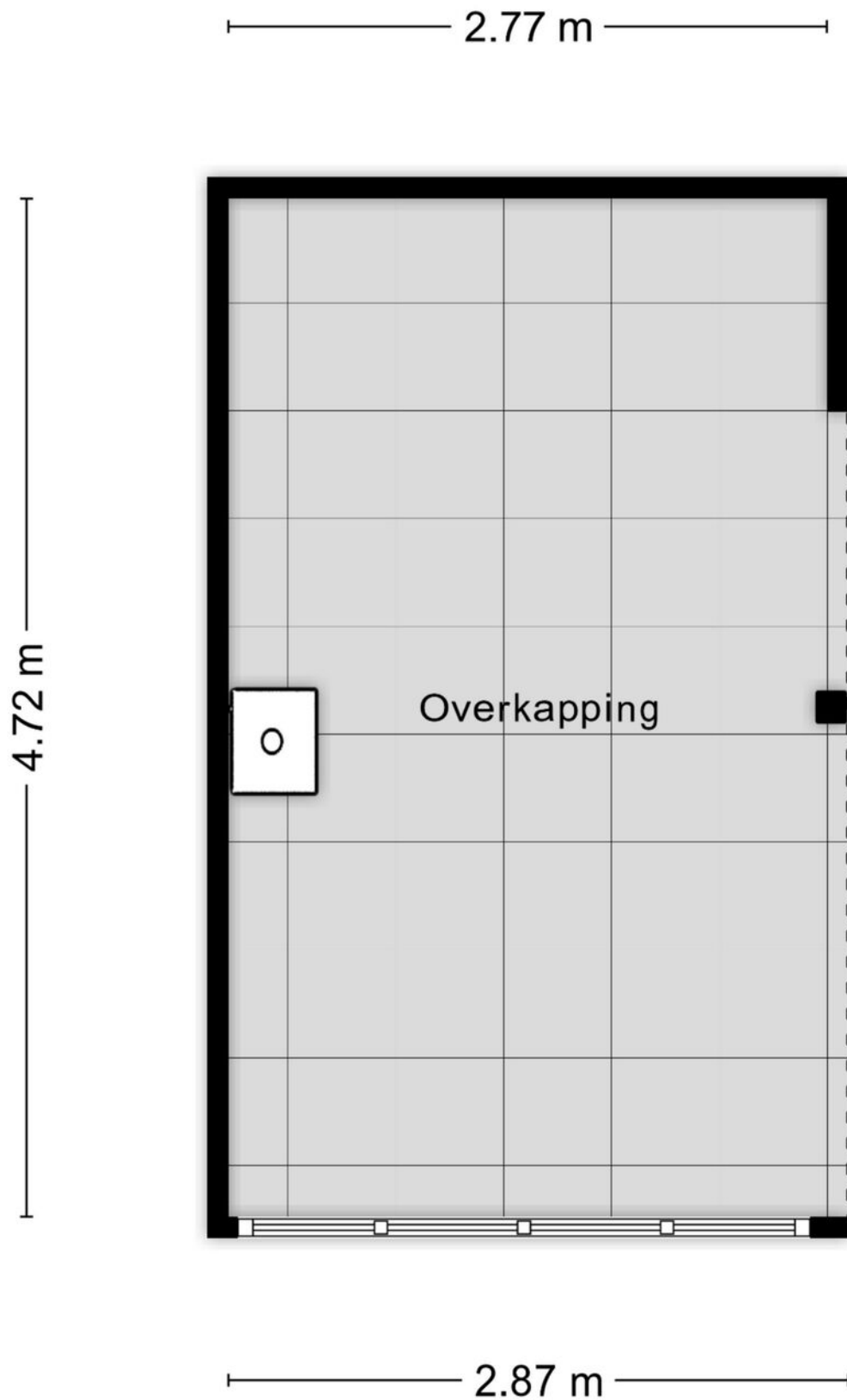
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping



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

Overkapping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

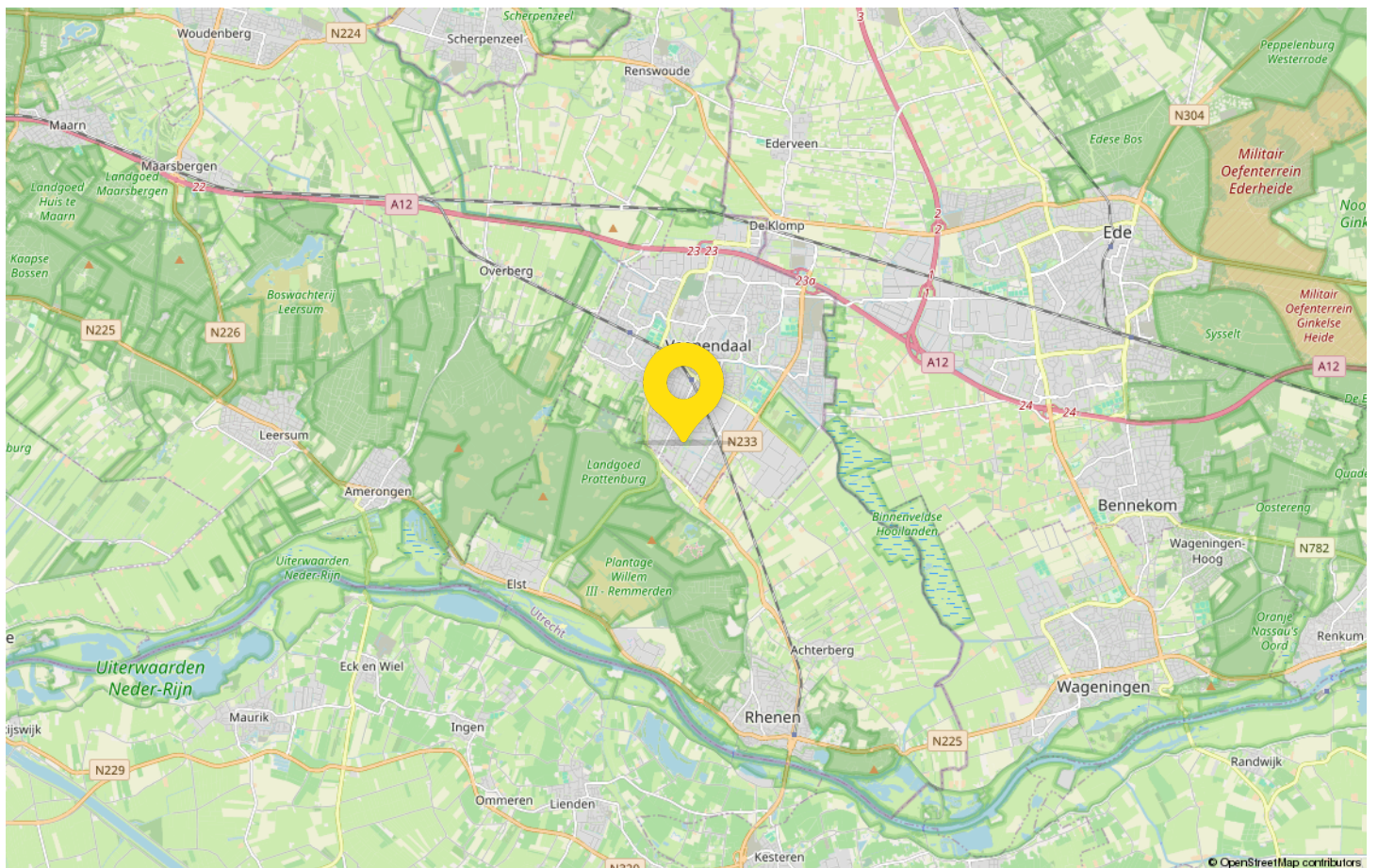
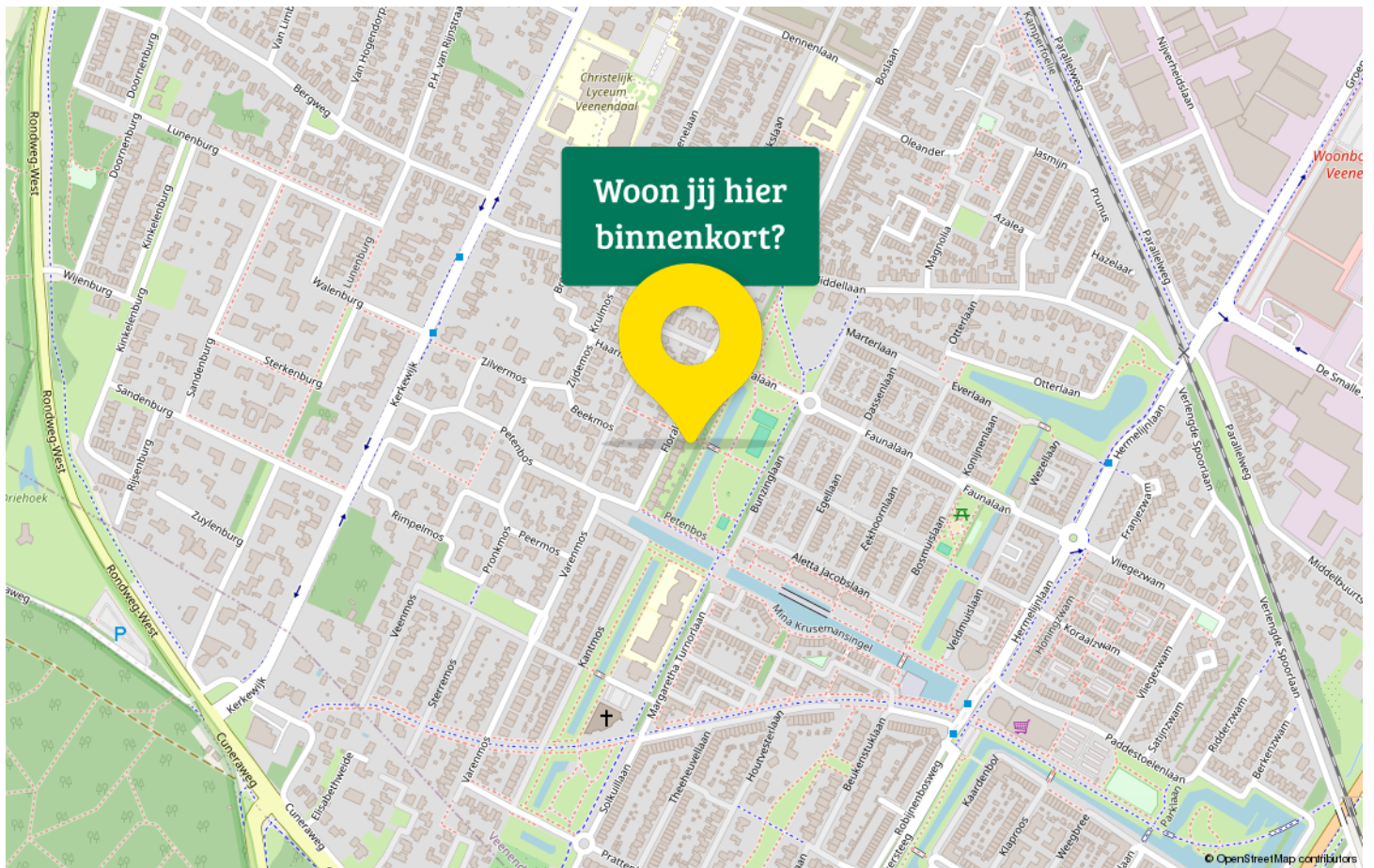
Uw referentie: Floralaan 22



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Kadastrale gemeente Veenendaal Sectie F Perceel 1543	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.

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