

Wordt dit jouw droomhuis?



Oudeveen 100

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!**

**Zoek je een woning vol mogelijkheden,
ruimte en een heerlijke ligging?
Dan is dit je kans!**

Vraagprijs € 425.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Hoekwoning

Bouwjaar

1983

Inhoud

357 m³

Gebruiksoppervlakte

79 m²

Overige inpandige ruimte

22 m²

Externe buitenruimte

7 m²

Perceeloppervlakte

170 m²

Tuinligging

Noordoost

Energie label

C

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4



Omschrijving van de woning

Welkom in deze leuke **HOEKWONING met EIGEN OPRIT** in Veenendaal-West, waar alles binnen handbereik ligt. Of je nu boodschappen doet bij het wijkwinkelcentrum De Ellekoot, de kinderen naar school brengt of een sportclub bezoekt, alles is dichtbij. Met de auto ben je bovendien in een mum van tijd op de A12, A30 of A15, en wie met de trein reist, heeft treinstation Veenendaal-West binnen handbereik.

Binnen merk je meteen de mogelijkheden van dit huis: een tuingerichte woonkamer die baadt in het licht, een keuken en drie slaapkamers met een solide basis, klaar om jouw persoonlijke touch te krijgen. De tweede verdieping biedt een royale open ruimte die je kunt omtoveren tot extra slaapkamers, een werk- of hobbyplek; helemaal zoals jij dat wilt.

De buitenruimte is een absolute plus van deze woning. Een diepe, zonnige voortuin met eigen oprit verwelkomt je, terwijl de onderhoudsarme achtertuin met meerdere terrassen en veel privacy uitnodigt om te ontspannen, te borrelen of rustig de dag af te sluiten bij de olijfbom. Met ruimte én mogelijkheden is dit een plek waar je je direct thuis voelt.

Ben je nieuwsgierig geworden? Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf hoe deze woning jouw nieuwe droomplek kan worden!

Begane grond

Via de verzorgde voortuin met eigen oprit bereik je de voordeur. Achter deze deur ligt de entreehal met meterkast, trapopgang en een nette toiletruimte, voorzien van een toilet en fonteintje.

De sfeervolle, tuingerichte woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen. Dankzij de praktische trapkast is er volop bergruimte en via de deur loop je zo de tuin in. De schouw met gesloten houtkachel zorgt niet alleen voor extra warmte, maar geeft de woonkamer ook een gezellige, huiselijke uitstraling.

De woonkamer staat in verbinding met de gedeeltelijk open keuken, die door middel van een toog op speelse wijze is afgescheiden. Momenteel is hier een eenvoudige L-vormige keukenopstelling geplaatst, maar de ruimte leent zich uitstekend voor diverse andere indelingen en woonwensen. De keuken is uitgerust met een fornuis met oven en 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, vaatwasser, dubbele spoelbak en een close-in boiler.

1e verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Met oppervlaktes van circa 13m², 11m² en 6m² zijn de slaapkamers prettig bemeten en flexibel in te delen. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wastafel met meubel. De kleinste kamer is momenteel ingericht als was- en kastenkamer, maar doordat er ook op de tweede verdieping een wasmachineaansluiting aanwezig is, kan deze ruimte eenvoudig weer als slaapkamer, werk- of hobbykamer worden gebruikt.

De badkamer is netjes en tijdloos afgewerkt en voorzien van een wastafelmeubel, douchecabine, handdoekenradiator en een wandcloset. De combinatie van witte wandtegels, antracietkleurige vloertegels en een kunststof plafond met inbouwspots zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling. Dankzij het grote Velux-dakraam profiteer je hier van een prettige lichtinval.

2e verdieping

De 2e verdieping is één grote open ruimte met mogelijkheid om dit te splitsen in een voorzolder en 1 of 2 slaapkamers. Je vindt hier een kunststof Velux-dakraam, de HR-cv-combiketel (Remeha Calenta uit 2016), een aansluiting voor de wasmachine en bergruimte achter knieschotten.

Tuin

De achtertuin, gelegen op het noordoosten, is onderhoudsarm aangelegd en nodigt uit tot ontspannen buitenleven. Het grootste deel van de tuin is voorzien van bestrating, zodat je eenvoudig je tuinmeubels verplaatst en volop ruimte hebt om te genieten. Achterin is een sfeervol vlonderterras gecreëerd, compleet met een prachtige, volwassen olijfbom die direct een mediterrane tintje geeft. Ook praktisch: een stenen berging voor al je spullen. De straatzijde van de tuin is afgewerkt met een stijlvolle, zwarte schutting (2024) met een brede schuifdeur, waardoor je eenvoudig met een bakfiets, scooter of motor de tuin in rijdt.

Aan de voorzijde vind je een diepe voortuin met eigen oprit en diverse soorten beplanting. Bij het keukenraam is een extra terras gecreëerd, waar je door de situering op het zuidwesten een groot deel van de dag heerlijk beschut en in alle privacy van het zonnetje kunt genieten.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 25m²

Keuken: ca. 7m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 13m²

Slaapkamer II: ca. 11m²

Slaapkamer III: ca. 6m²

Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping

Zolderverdieping: ca. 20m² (> 1.50m)

Tuin

Berging: ca. 7m²

Omgeving

De woning ligt op een mooie en centrale locatie, in de woonwijk Veenendaal-West. Een woonwijk met alle denkbare voorzieningen binnen handbereik: zo kun je in het nabijgelegen wijkwinkelcentrum De Ellekoot terecht voor alle dagelijkse boodschappen, maar ook diverse (basis)scholen en sportaccommodaties bevinden zich op korte afstand. Reis je met het openbaar vervoer? Dan is treinstation Veenendaal-West binnen 5 minuten bereikbaar en anders kun je uitwijken naar station Veenendaal-De Klomp of station Veenendaal-Centrum. Met de auto ben je via de nabijgelegen Rondweg-West binnen mum van tijd bij autosnelwegen A12, A30 en 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.

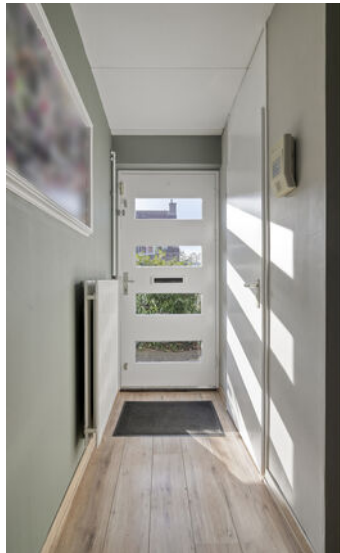
Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.

Verkoper aan het woord:

Met heel veel plezier hebben wij hier maar liefst 26 jaar gewoond. Dit huis was de plek waar wij samen zijn gaan wonen en waar we ons altijd direct thuis hebben gevoeld. Niet alleen het huis, maar ook de buurt heeft daar een grote rol in gespeeld. De burens zijn rustig, vriendelijk en betrokken. Jaarlijks organiseren we met de buurt een gezellige barbecue, iets waar we altijd enorm van hebben genoten.

De ligging van de woning is voor ons altijd ideaal geweest. Op korte afstand bevinden zich een basisschool, een winkelcentrum en het station, wat het dagelijks leven erg makkelijk maakt. Ook de oprit naar de A12 is snel en eenvoudig te bereiken, waardoor je zo onderweg bent.

Na al deze jaren nemen we met een warm gevoel afscheid van deze fijne plek. We hopen dat de volgende bewoners hier net zo gelukkig zullen wonen als wij al die jaren hebben gedaan.



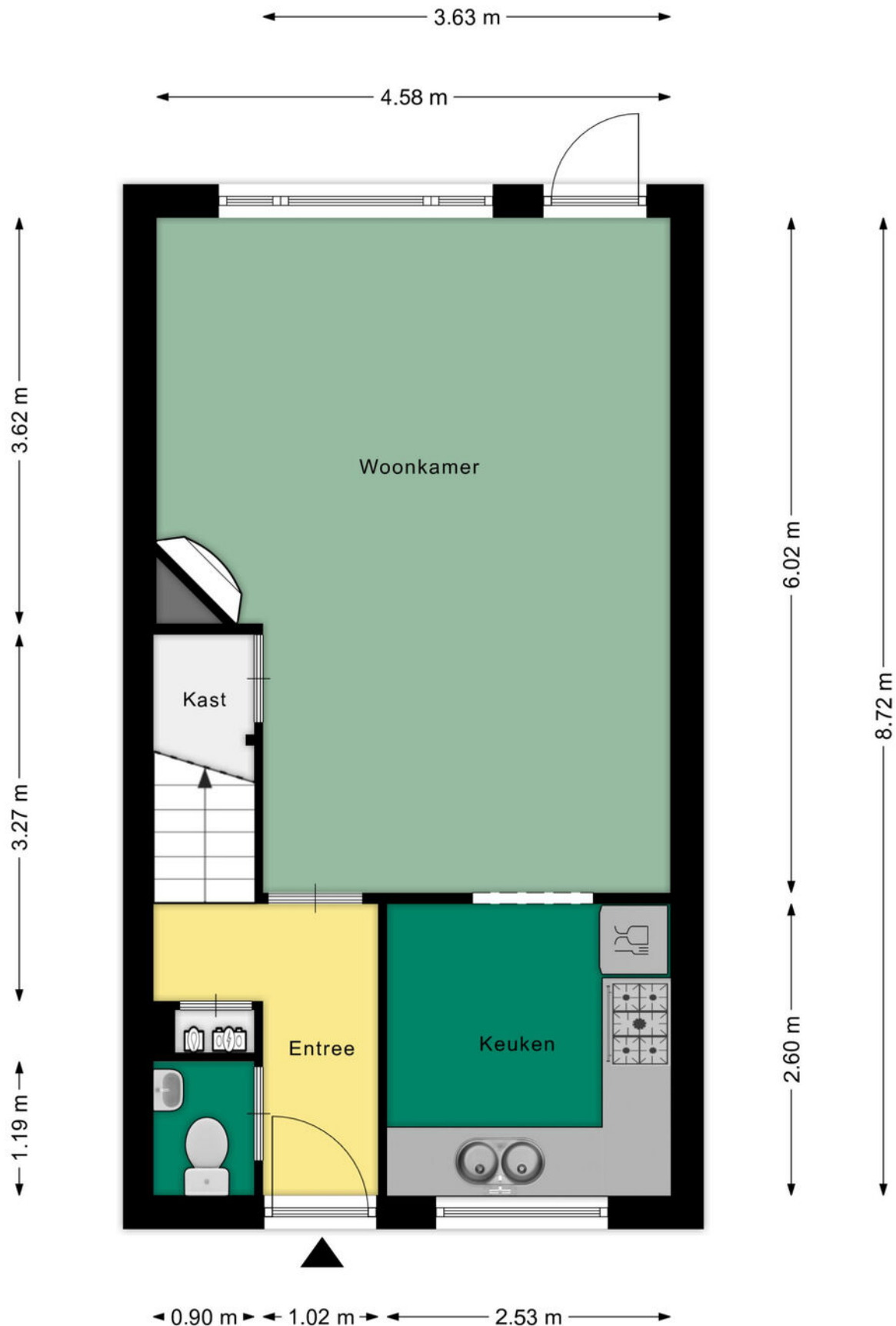






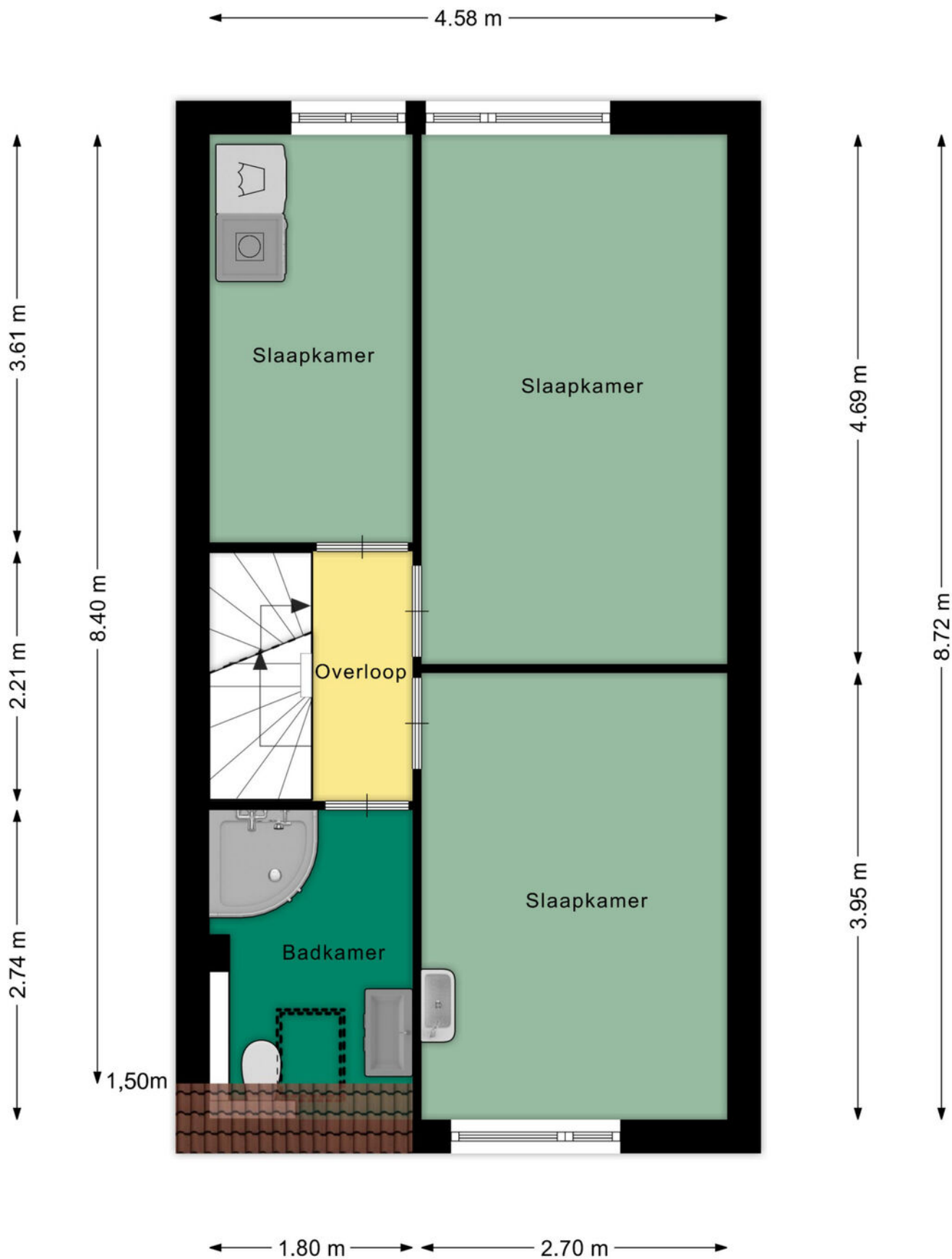


Begane grond



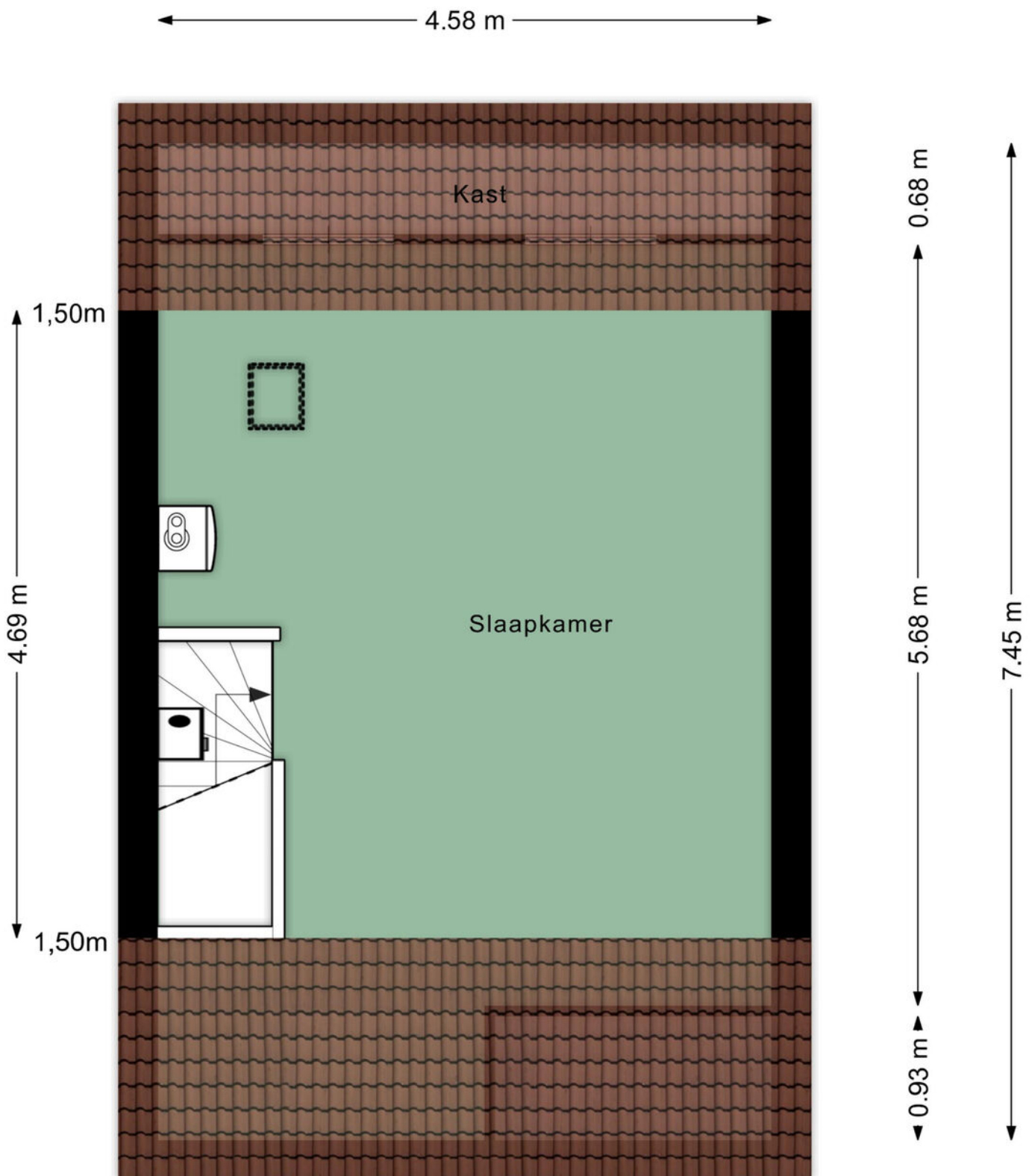
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



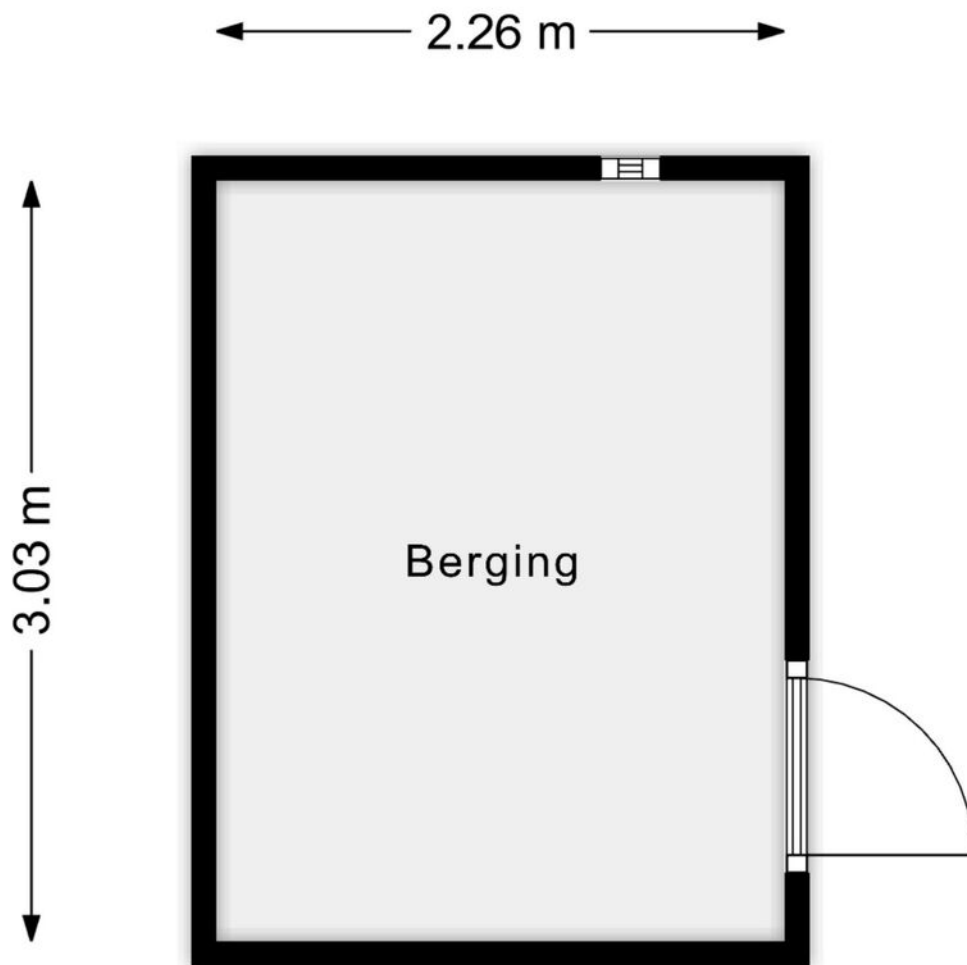
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



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

Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oudeveen 100



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

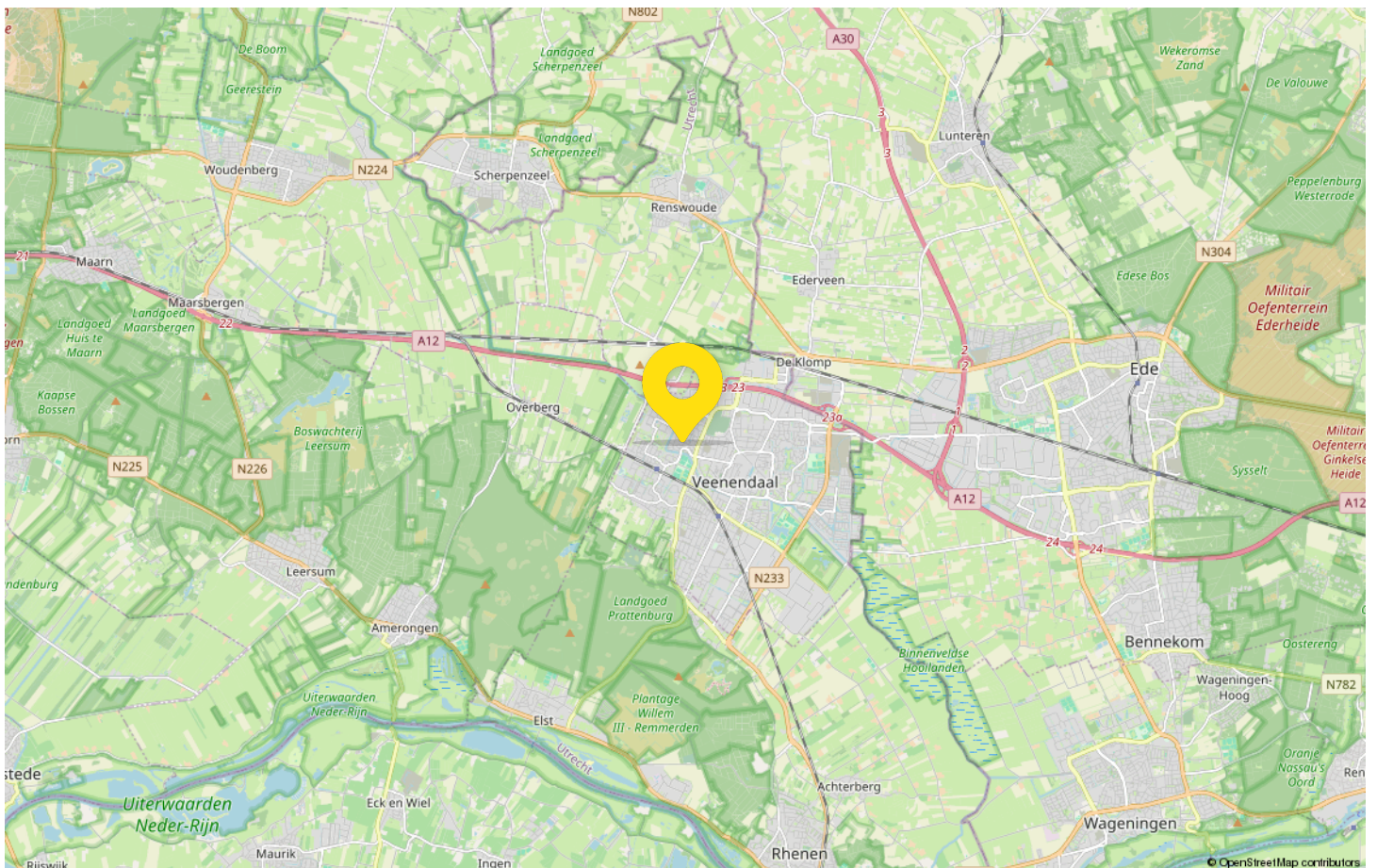
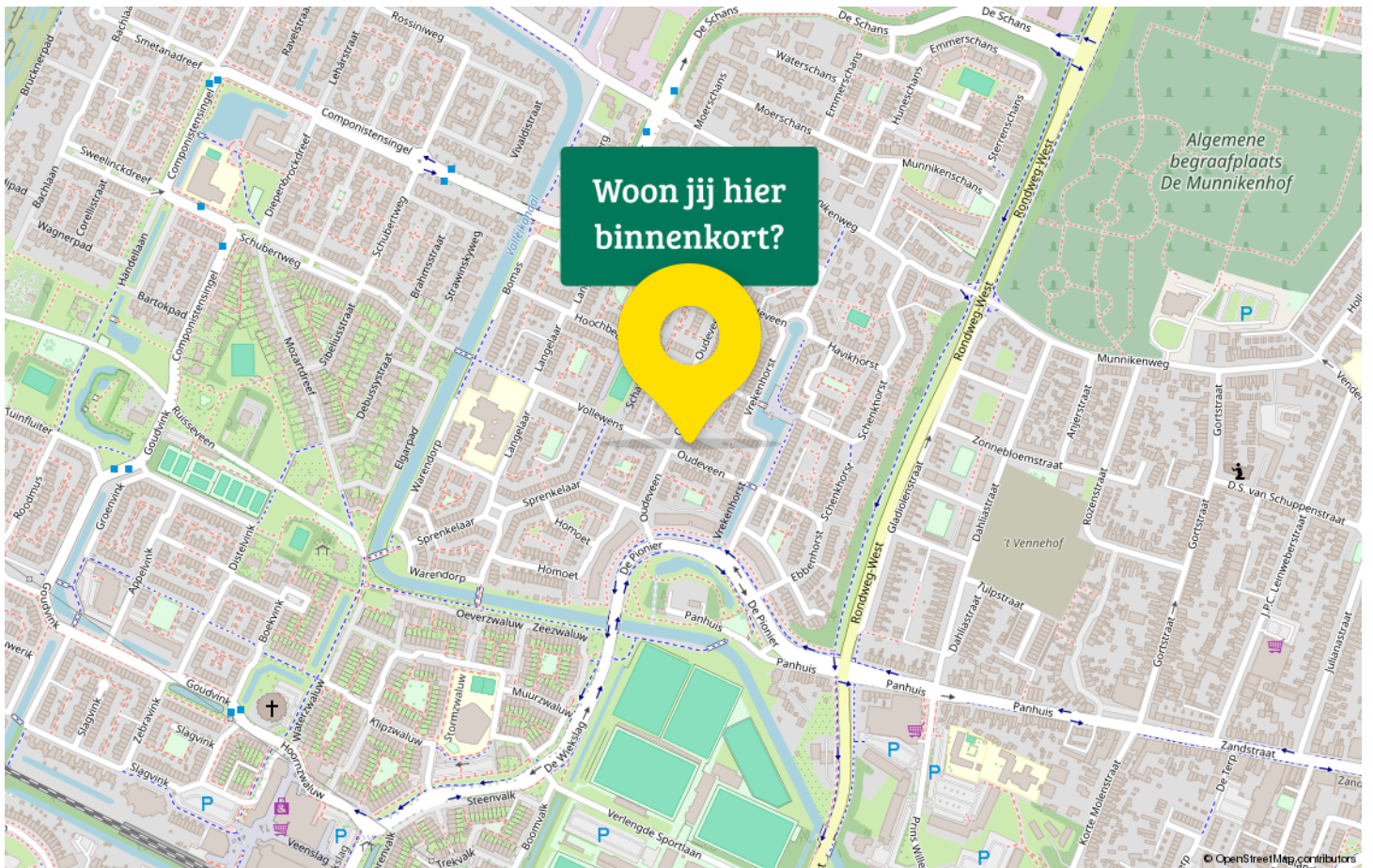
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente Veenendaal
Sectie D
Perceel 6056

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