

Wordt dit jouw droomhuis?



Kozakkenweg 29

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**

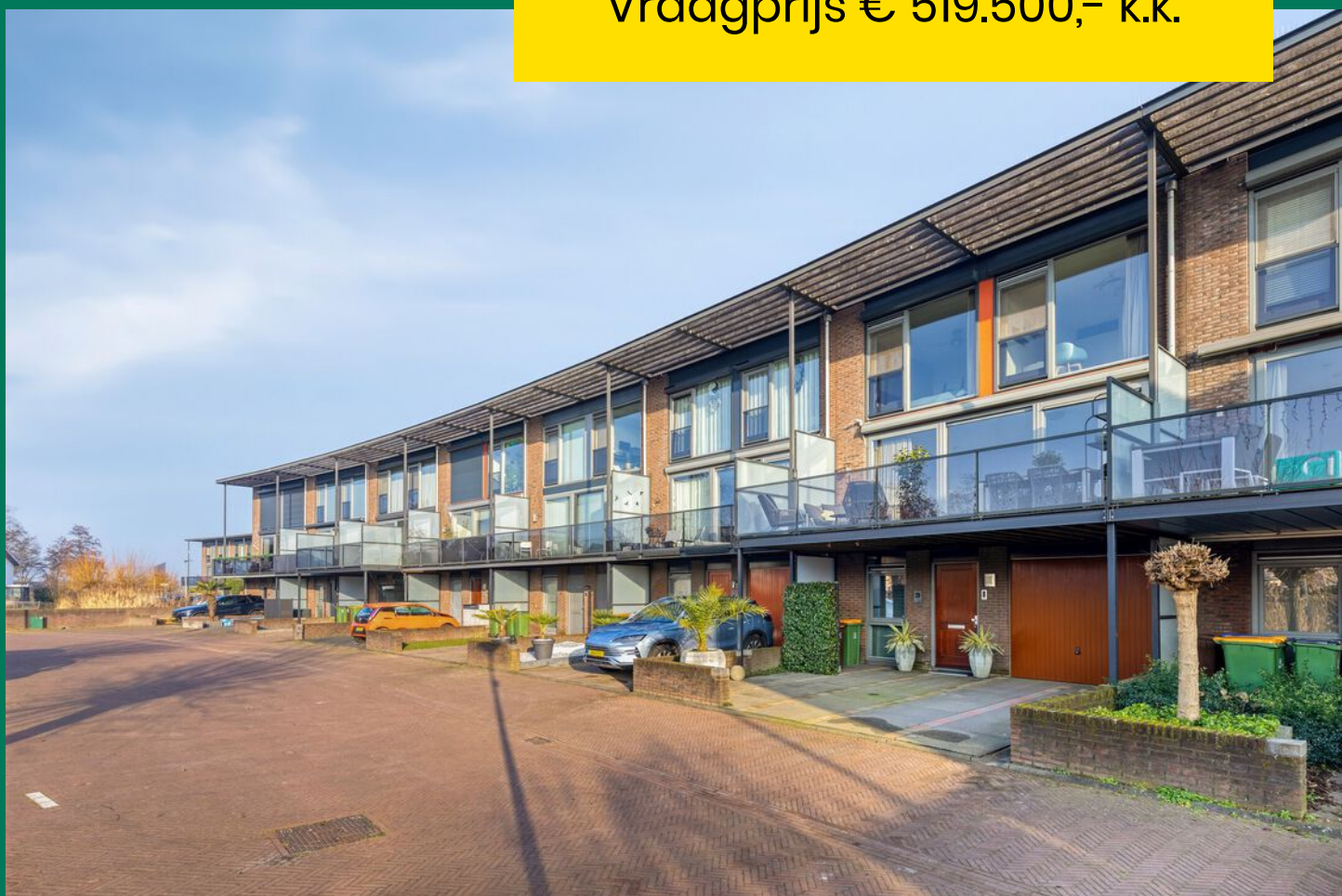
Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

**Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!**

**Niet zomaar een huis: deze woning
verrast op elke verdieping!**

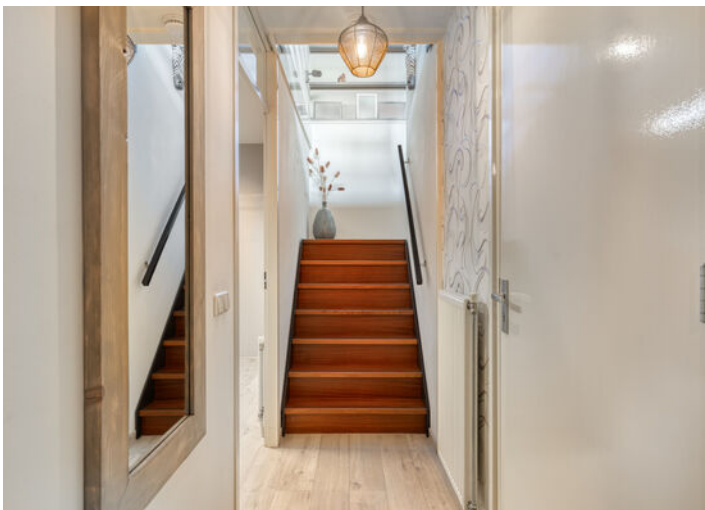
Vraagprijs € 519.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Woonhuis
Bouwjaar	2004
Inhoud	481 m ³
Gebruiksoppervlakte	116 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Externe bergruimte	23 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Perceeloppervlakte	118 m ²
Tuinligging	West
Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Wat een ruimte, licht en mogelijkheden vind je in deze **DRIVE-IN WONING** aan de Kozakkenweg 29! De woning is gelegen aan een ruim opgezet en doodlopend hofje, waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt en het dus heerlijk rustig en veilig wonen is.

Met een eigen oprit, een ruime garage, vier slaapkamers, de mogelijkheid voor een kantoor of praktijk aan huis en een extra groot terras van maar liefst **23 m²** is dit een woning die alles biedt voor wonen én werken. Het speelse trappenhuis, de lichte afwerking en de goed doordachte indeling maken dit huis extra bijzonder. Het royale terras nodigt uit om buiten te eten, te ontspannen of gewoon te genieten van het uitzicht over het water. Aan de achterzijde vind je bovendien een leuke patiotuin op het oosten, perfect voor een kopje koffie in de ochtendzon.

Daarnaast woon je hier op korte afstand van natuurgebied De Groene Grens, ideaal voor een wandeling, hardlooprondje of om gewoon even van het buitenleven te genieten.

Keurig onderhouden en instapklaar: hier kun je zo intrekken en je direct thuis voelen!
Kom je je laten verrassen tijdens een bezichtiging?

Begane grond

Via de oprit bereik je de voordeur van de woning. Eenmaal binnen kom je in de entreehal, voorzien van de meterkast en een deur naar een multifunctionele ruimte die ideaal is als slaap-, werk- of praktijkruimte.

Vanuit de hal leidt een tussenhal naar de eerste verdieping, maar eerst nemen we een kijkje bij de praktische waskamer en de garage. De garage van ca. 20m² is prettig ruim en beschikt over een kanteldeur, terwijl de wasruimte niet alleen voorzien is van een aansluiting voor de wasmachine, maar ook volop bergruimte biedt.

Afwerking begane grond

De begane grond is afgewerkt met een lichte laminaatvloer (m.u.v. de garage). De wanden zijn glad afgewerkt en voorzien van renovlies en deels decoratief behang, wat de ruimtes een frisse en verzorgde uitstraling geeft.

1e verdieping

Via het speelse trappenhuis (mét bordes) stap je de royale en heerlijk lichte woonkamer binnen, die voorzien is van een intercom met automatische deuropener en een schuifpui naar het riante terras. Het terras is in 2015 vergroot en daardoor heb je nu alle ruimte voor zowel een eet- als een loungehoek. Je geniet hier heerlijk van de middag- en avondzon, terwijl je vrij wegbijkt over de voorgelegen waterpartij. Een groot elektrisch zonneschermbrengt desgewenst schaduw.

Een fraaie 'staallook' deur met matglas leidt je naar de tussenhal, met daaraan grenzend de cv-/bergkast en de toiletruimte. In de cv-/bergkast vind je de mechanische ventilatie-unit en de HR-cv-combiketel (Intergas Kombi Kompakt HRE36/30A uit september 2023). De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is betegeld met zwart gemêleerde wand- en vloertegels.

De gedeeltelijk open keuken is voorzien van een deur naar de patiotuin en een complete inbouwkeuken met witte fronten en een antracietkleurig gemêleerd kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast, combi magnetron, spoelbak en vaatwasser en tegen de andere wand is een kookgedeelte gecreëerd met een 5-pits gaskookplaat en schouwafzuigkap (RVS).

Vanuit de keuken loop je de patiotuin in, die op het oosten gesitueerd is. De patiotuin heeft een oppervlakte van zo'n 20m² en is voorzien van bestrating, waardoor je ook hier een zitje kunt creëren. De buitenberging is ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld de tuinkussens.

Afwerking 1e verdieping

Op deze verdieping zorgen de lichte laminaatvloer en de strak afgewerkte wanden met renovlies voor een frisse uitstraling, met als speels accent een wand met decoratief behang. De schuifpui is voorzien van een hordeur.

2e verdieping

Via het lichte trappenhuis met een groot raam kom je bij de overloop van de 2e verdieping. Aan deze overloop grenzen 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben met 14m², 11m² en 8m² bruikbare afmetingen en de 2 grootste slaapkamers zijn voorzien van een Frans balkon. De badkamer is voorzien van een wastafel met meubel, ligbad, wandcloset, grote inloofdouche, wandmeubel en een handdoekenradiator. De badkamer is betegeld met zwart gemêleerde wand- en vloertegels. Het bovenste deel van de wanden is glad gestuukt en in 2021 is er een spanplafond met inbouwspots geplaatst.

Afwerking 2e verdieping

Op de 2e verdieping ligt dezelfde lichte laminaatvloer als op de andere 2 verdiepingen en de wanden zijn wisselend voorzien van renovlies, glasvlies en decoratief behang. Alle ramen op de 2e verdieping zijn voorzien van rolluiken en de slaapkamers aan de voorzijde beschikken over een rolhor.

Oppervlakten

Begane grond
Garage/berging: ca. 20m²
Slaapkamer I: ca. 8m²
Wasruimte: ca. 8m²

1e Verdieping
Woonkamer & keuken: ca. 39m²
Terras: ca. 23m²
Patiotuin: ca. 19m²

2e Verdieping
Slaapkamer II: ca. 14m²
Slaapkamer III: ca. 11m²
Slaapkamer IV: ca. 8m²
Badkamer: ca. 7m²

Omgeving

Deze woning ligt in de geliefde wijk Dragonder Oost, een omgeving waar je prettig woont én leeft. Op korte fietsafstand vind je diverse voorzieningen zoals basisscholen, winkels, supermarkten en sport- en speelgelegenheden, waardoor je dagelijkse boodschappen en activiteiten makkelijk combineert met het gezinsleven. Het levendige centrum van Veenendaal en andere wijkwinkelcentra zijn eveneens goed bereikbaar, met daarnaast een ruime keuze aan horeca, cultuur en ontspanning. Voor wie veel onderweg is, zijn het NS station Veenendaal-De Klomp en de uitvalswegen richting de A12 en A30 snel te bereiken, wat wonen in deze wijk nog aantrekkelijker maakt. Zo geniet je hier van een rustige, groene woonomgeving met alle stadsvoorzieningen binnen handbereik.

Hypotheek?

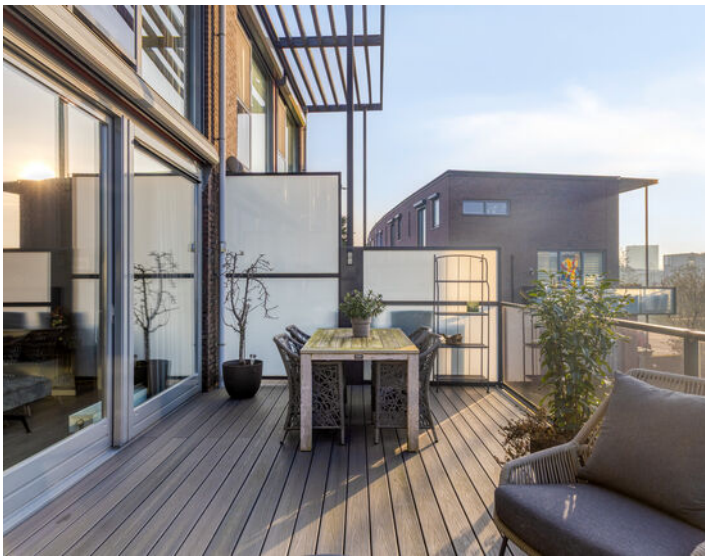
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers.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







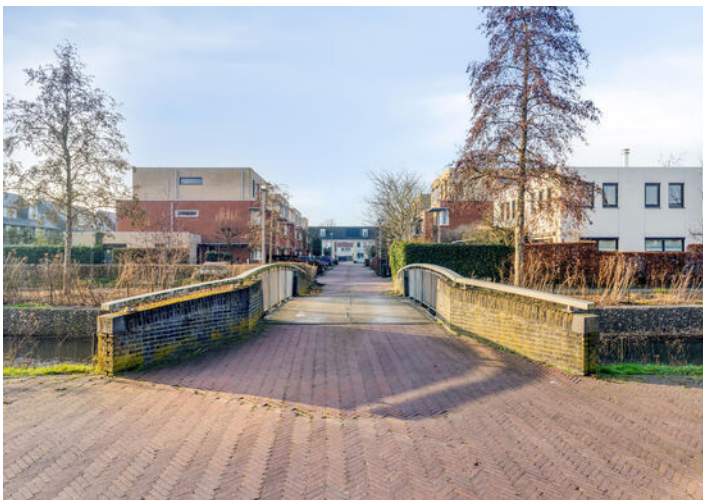












Begane grond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

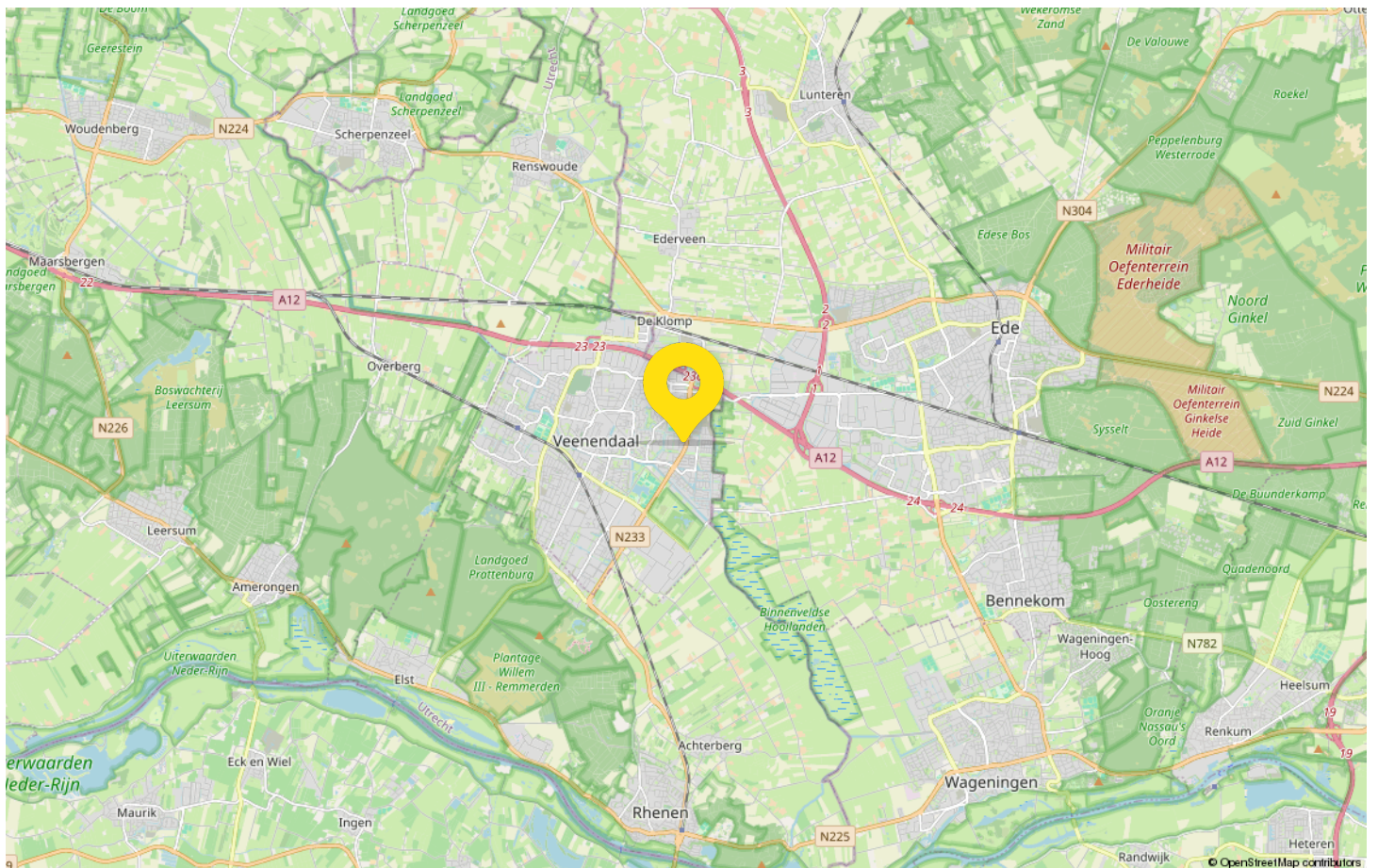
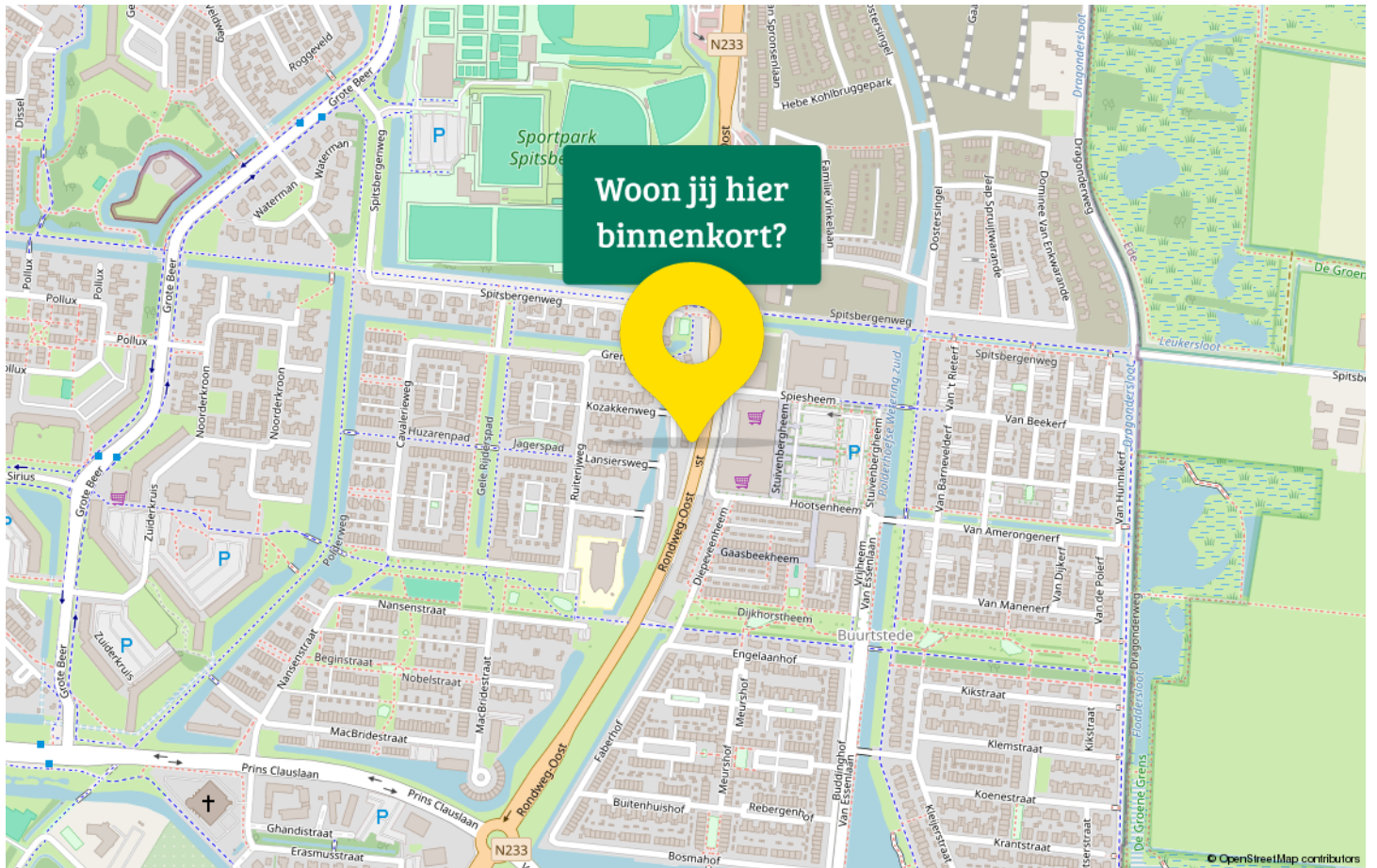
Uw referentie: Kozakkenweg 29



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Veendaal Sectie K Perceel 5004	kadaster 
--	---	---

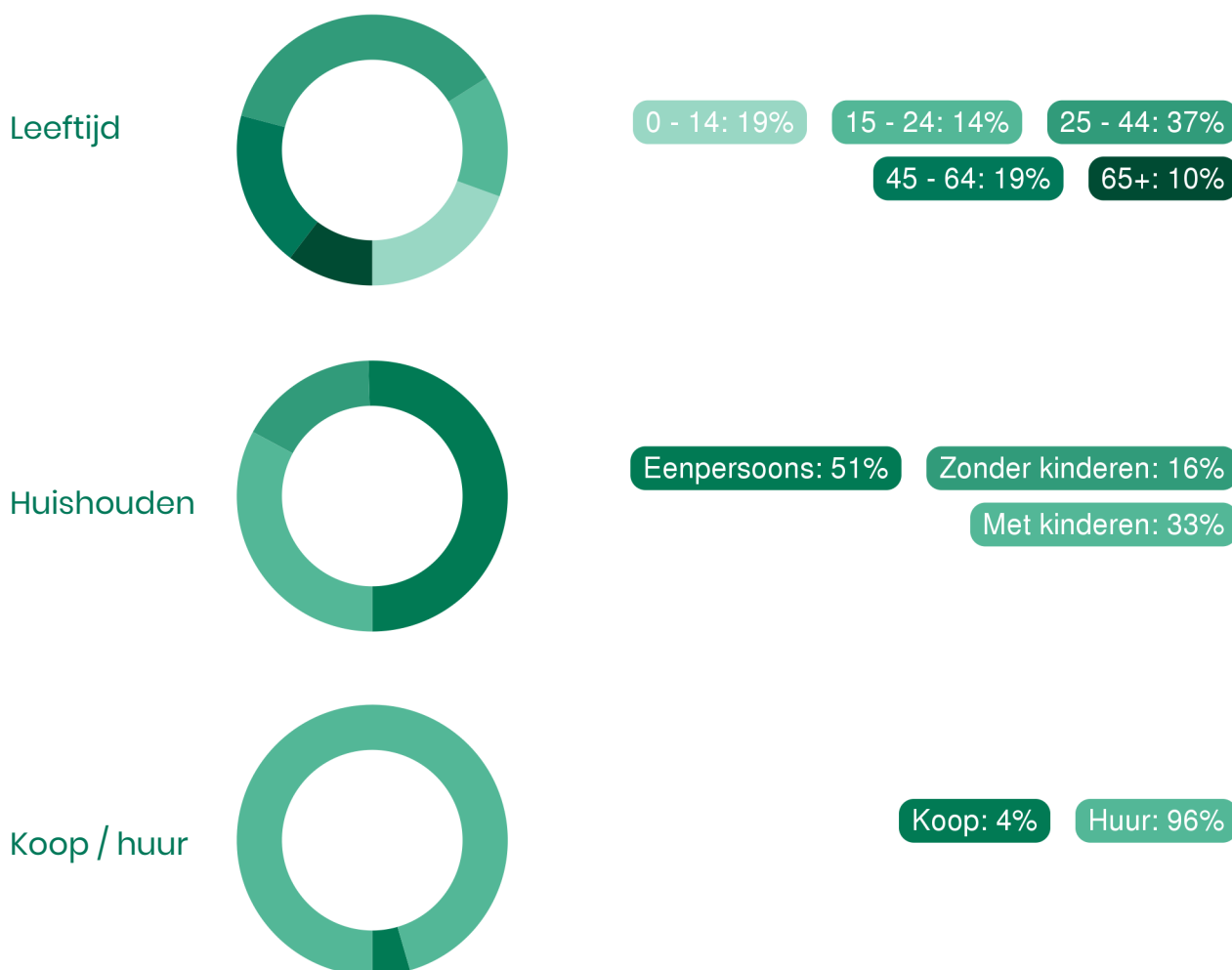
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Almere / Centrum Haven Noord



50%
man

50%
vrouw



0,6 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 191.000



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