

Wordt dit jouw droomhuis?



De Monding 3

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!**

**Sfeervol wonen aan de bosrand, met
comfort en natuur binnen handbereik**

Vraagprijs € 629.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kap woning
Bouwjaar	1987
Inhoud	494 m ³
Gebruiksoppervlakte	104 m ²
Overige inpandige ruimte	36 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Externe buitenruimte	2 m ²
Perceeloppervlakte	269 m ²
Tuinligging	Zuidwest
Energie label	A
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2 (mogelijkheid tot 4)



Omschrijving van de woning

Aan De Monding 3 in Veenendaal-West staat deze sfeervolle **2-ONDER-1-KAP WONING met grote GARAGE en fraaie VERANDA** die door de landelijke bouwstijl een warme en uitnodigende uitstraling heeft. De woning is gelegen op een unieke plek, direct bij de uitgestrekte Prattenburgse bossen. Hier woon je elke dag met de natuur letterlijk om de hoek, terwijl alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn.

Binnen ervaar je een prettige combinatie van sfeer en comfort. De lichte leefruimte met moderne keuken, de karakteristieke raampartijen met roedeverdeling en de sfeervolle veranda zorgen voor een huis waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De zonnige tuin op het zuidwesten nodigt uit tot lange dagen en avonden buiten.

Ook praktisch woon je hier uitstekend. Station Veenendaal-West en wijkwinkelcentrum De Ellekoot liggen op korte afstand. Daarnaast is de woning met 12 zonnepanelen voorbereid op de toekomst.

Een woning met karakter, rust en ruimte op een bijzonder groene locatie. Ben je op zoek naar landelijk wonen met de luxe van natuur én bereikbaarheid? Dan is een bezichtiging absoluut de moeite waard!

Begane grond

Via de ruime oprit en de fraai aangelegde voortuin bereik je de voordeur. Binnen word je verwelkomd in de entreehal, voorzien van de trapopgang naar de verdieping, een handige garderobehoek en de meterkast.

Via een deur met drie glazen panelen kom je in de woonkamer en woonkeuken, die samen ruim 44m² woonplezier bieden. De woonkamer is aan de straatzijde gesitueerd en is licht en sfeervol dankzij de ramen met roedeverdeling aan de voor- en zijkant, een gashaard en een lamelparketvloer met hoge witte plinten.

De keuken is tuingericht met een kamerbrede pui, waardoor je optimaal van licht en tuincontact geniet. De L-vormige keuken is stijlvol uitgevoerd met witte fronten en een zwart gemêleerd natuurstenen aanrechtblad.

Je hebt hier de beschikking over een combi-oven, inductiekookplaat, RVS-afzuigschouw, spoelbak, vaatwasser, diepvries en een koelkast.

Ook hier leidt een deur met 3 glazen panelen je naar de bijkeuken. Deze is praktisch ingericht met een extra keukenblok (in dezelfde stijl als de hoofdkeuken) en hiervandaan krijg je toegang tot de toiletruimte, de garage en de tuin. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje met houtlook meubel. De stijlvolle en tijdloze witte en antracietkleurige tegels zorgen hier voor een fraaie basis.

De garage is inpandig bereikbaar, heeft een oppervlakte van circa 23 m² en is netjes afgewerkt. Dankzij de deur naar de tuin (met hordeur) en de directe verbinding met de bijkeuken biedt deze ruimte uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een levensloopbestendige indeling met een slaap- en badkamer op de begane grond.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over twee zeer ruime schuifkastenwanden, waardoor er volop bergruimte is. Voorheen waren dit twee afzonderlijke slaapkamers; de oorspronkelijke toegang is behouden, waardoor deze indeling eenvoudig kan worden hersteld.

De moderne badkamer is uitgevoerd in dezelfde stijl als het toilet op de begane grond en beschikt over een ruime douchehoek met glazen deur, betegeld zitbankje, nis voor douchespullen en een ingebouwde regen- en handdouche. Verder is de badkamer voorzien van een wandcloset, een houtlook wastafelmeubel met dubbele wastafel en kranen, een brede spiegel met verwarming en led-verlichting en een designradiator met handdoekbeugels. Inbouwspots in het plafond zorgen voor een aangename verlichting.

Omschrijving van de woning

2e Verdieping

De 2e verdieping is in de huidige situatie een open ruimte met een grote inloopkast. Je zou hier prima een extra slaapkamer kunnen creëren. De ruimte is voorzien van bergruimte achter knieschotten, de omvormer voor de zonnepanelen, de HR-cv-combiketel (Nefit Topline HRC 30/CW5 uit 2011) en een aansluiting voor de wasmachine.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is een absolute blikvanger en vormt een heerlijke plek om optimaal van het buitenleven te genieten. Dankzij de zonnige ligging op het zuidwesten profiteer je hier vrijwel de hele dag van de zon. De tuin is met veel zorg en oog voor detail ingericht, met strakke lijnen, groene borders en een kwalitatief hoogwaardig kunstgras dat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Direct achter de bijkeuken en garage bevindt zich een sfeervolle, aangebouwde veranda: een verlengstuk van de leefruimte waar je beschut kunt zitten, ongeacht het seizoen. Of het nu gaat om een ontspannen ochtendkoffie, lange zomeravonden met vrienden of een rustig moment met een goed boek: hier zit je altijd comfortabel, mede dankzij de 2 heaters. Onder de veranda zijn praktische bergkasten gerealiseerd, perfect voor het opbergen van tuinspullen en kussens.

De tuin biedt meerdere zitplekken, waardoor je op elk moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw. Volwassen beplanting en een nette erfafscheiding zorgen voor privacy en een prettige, groene ambiance. Dit is een tuin die niet alleen mooi is om te zien, maar vooral uitnodigt om volop te gebruiken en van te genieten.

Aan de voorzijde zorgt de volledig bestrate oprit voor parkeergelegenheid op eigen terrein. De voortuin is fraai aangelegd met bestrating, kunstgras, twee sierappelbomen en beplanting.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 37m²

Keuken: ca. 7m²

Bijkeuken: ca. 7m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 22m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Badkamer: ca. 6m²

2e Verdieping

Zolderkamer: ca. 9m²

Berging: ca. 3m²

Tuin

Garage/berging: ca. 23m²

Veranda: ca. 14m²

Omgeving

De Monding 3 ligt op een unieke locatie in Veenendaal-West, direct bij de Prattenburgse bossen. Dit uitgestrekte natuurgebied vormt als het ware je achtertuin en maakt deze woonplek bijzonder aantrekkelijk voor iedereen die houdt van rust, ruimte en natuur. Vanuit huis wandel of fiets je zó het bos in, waar je kunt genieten van lange wandelingen, hardlooprondes, fietstochten en de wisseling van de seizoenen.

Tegelijkertijd woon je hier verrassend centraal. Station Veenendaal-West ligt op korte afstand en biedt een directe treinverbinding richting Utrecht en Rhenen, ideaal voor forenzen of een dagje stad. Voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen hoeft je de wijk niet uit: het wijkwinkelcentrum De Ellekoot ligt op loopafstand en voorziet in alles wat je nodig hebt.

Deze locatie combineert het beste van twee werelden: de rust en vrijheid van wonen aan de bosrand, met alle praktische voorzieningen en openbaar vervoer dichtbij. Een zeldzame en zeer geliefde combinatie in Veenendaal!















Begane grond

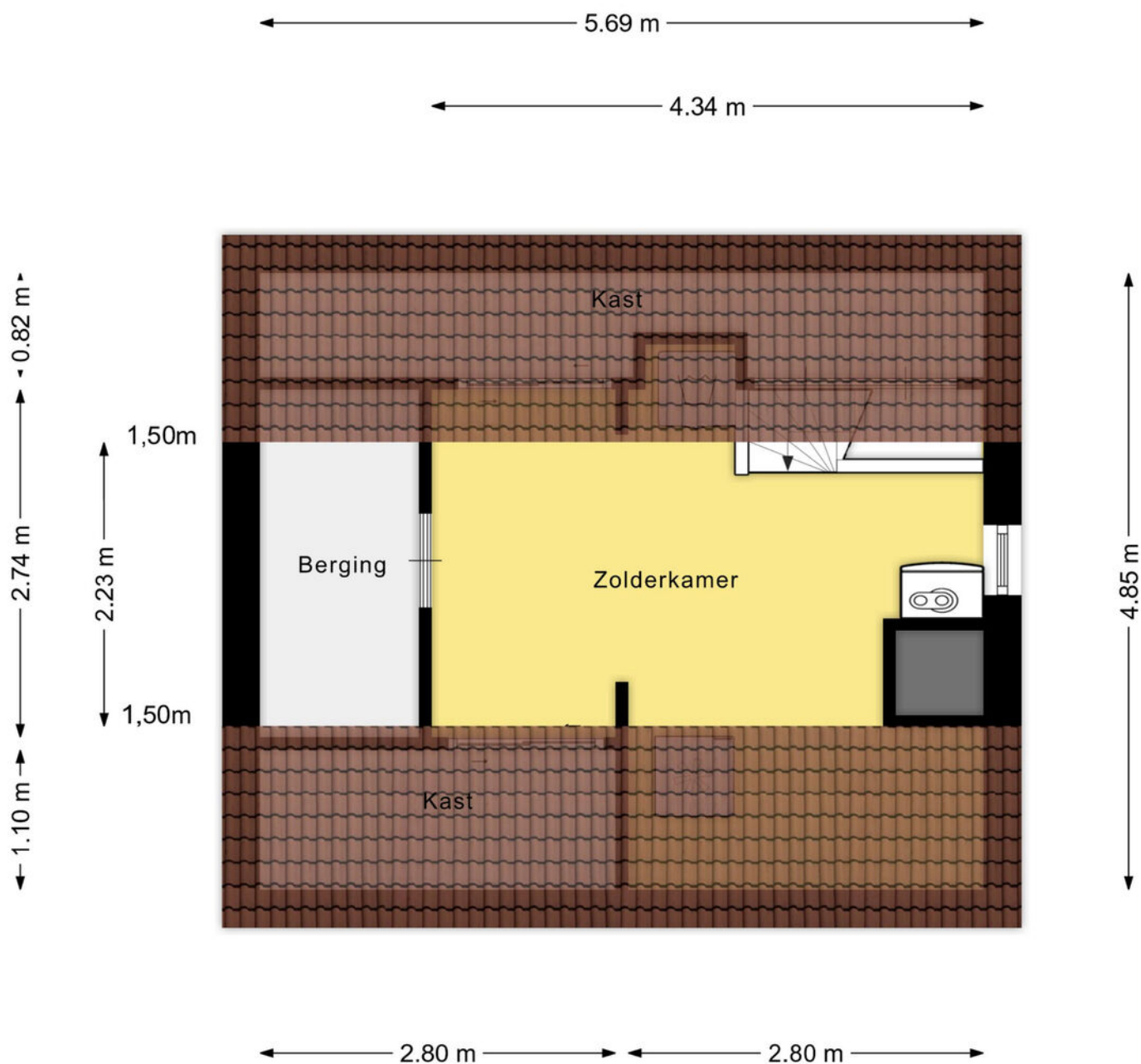


1e Verdieping



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

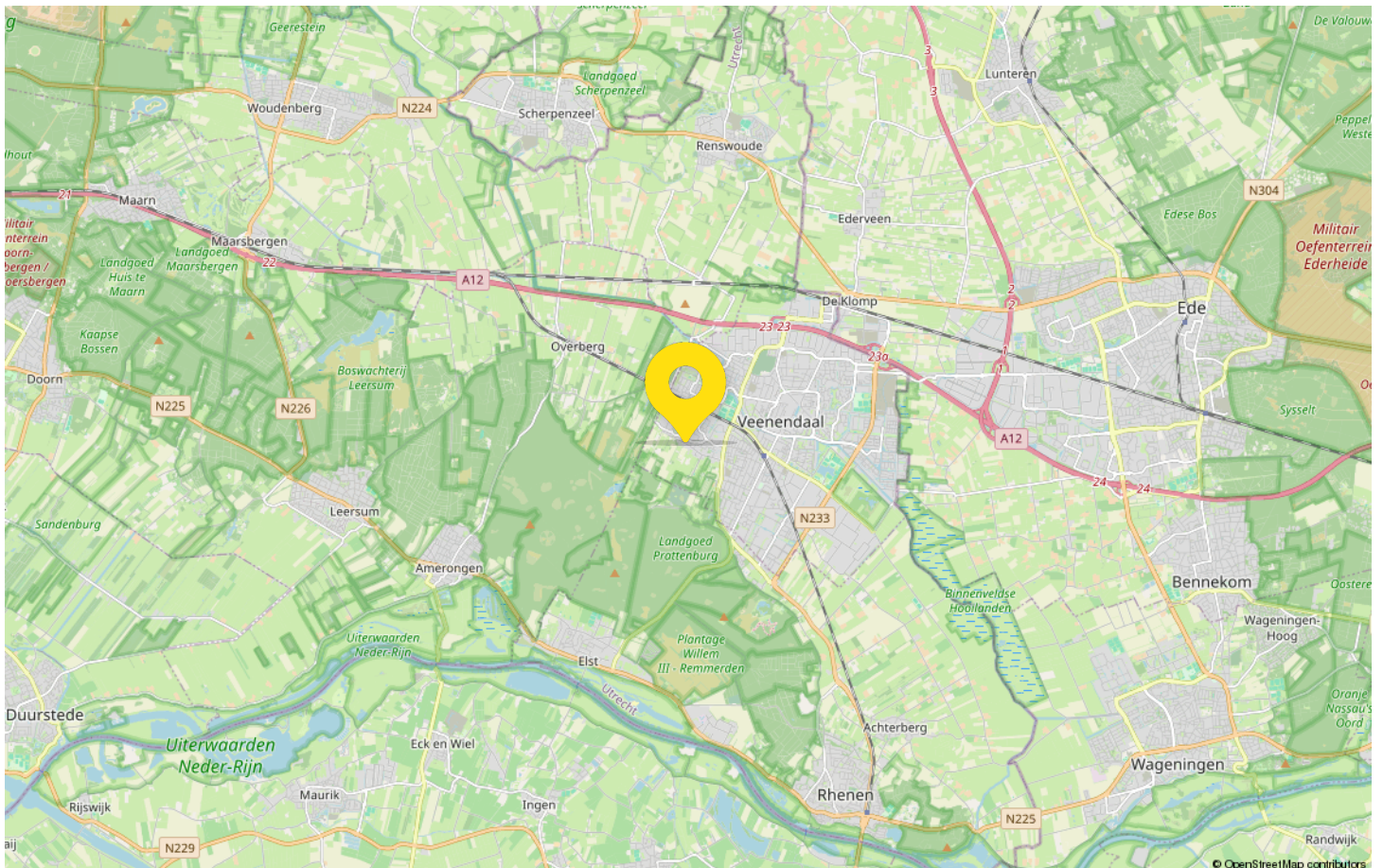
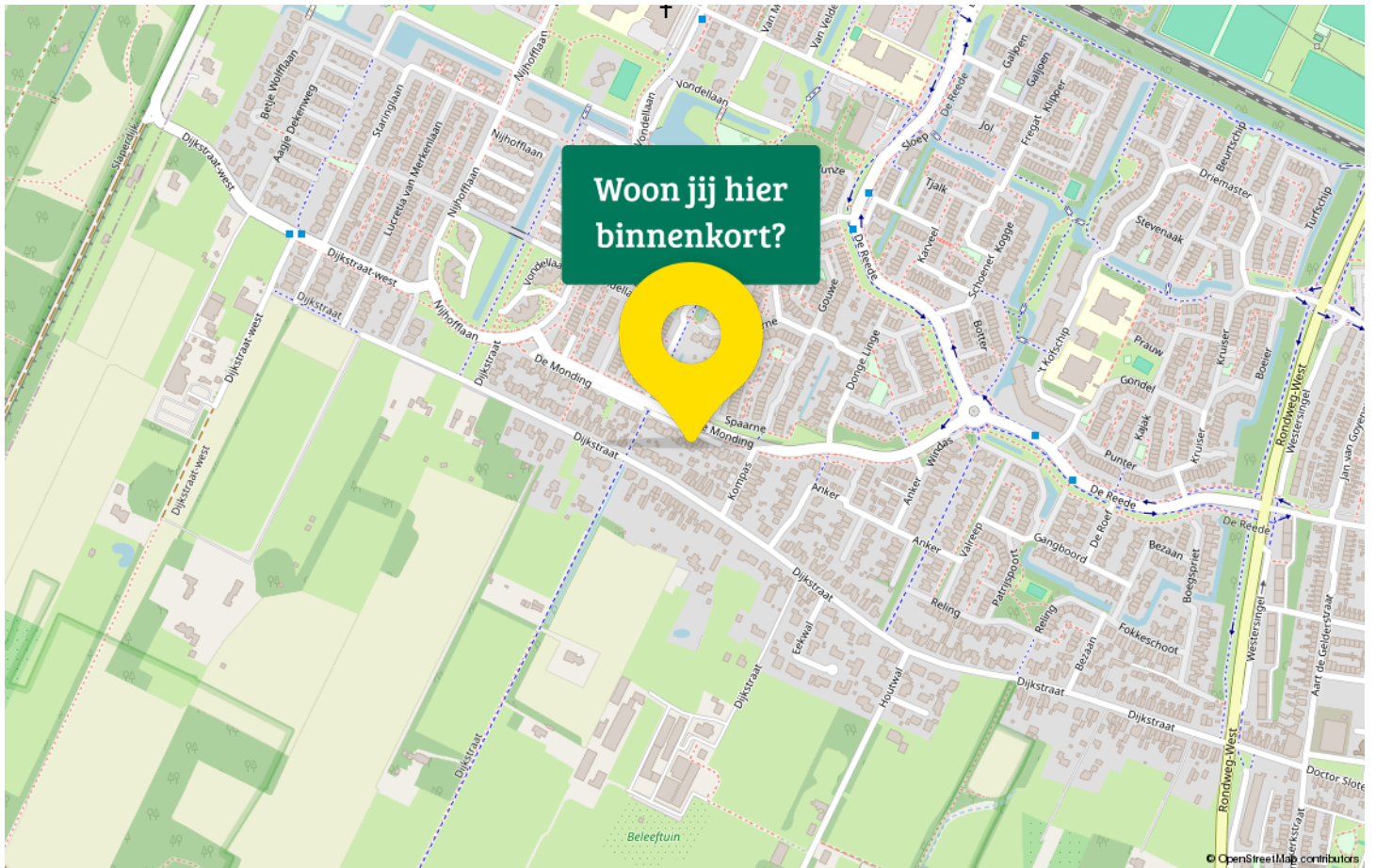
Kadastrale kaart

Uw referentie: De Monding 3



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Secctie Perceel	Veenendaal B 6930	kadaster 
---	---	--	---

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



**JANSSEN &
VAN DIJK**
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

