

Wordt dit jouw droomhuis?



Valreep 9

Veenendaal



**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!**

**Speels wonen met ruimte, sfeer en
een fijne tuin op het zuidoosten!**

Vraagprijs € 482.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1978
Inhoud	472 m ³
Gebruiksoppervlakte	133 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
Externe buitenruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	148 m ²
Tuinligging	Zuidoost
Energie label	B
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Welkom aan de Valreep 9 in Veenendaal: een goed onderhouden **SPLIT-LEVEL TUSSENWONING** met maar liefst 133m² woonoppervlak. De woning is vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas én vloerisolatie, wat zorgt voor extra comfort, lagere energielasten en minder onderhoud. De speelse indeling met niveauverschillen geeft deze woning een verrassend ruimtelijk karakter en maakt het nét even anders dan een standaard tussenwoning. Aan de voorzijde beschik je bovendien over een eigen oprit mét laadpunt voor een elektrische auto en kijk je mooi groen weg over de breed opgezette straat.

De woonkamer is tuingericht en vormt met de schuifpui en de houtkachel een warme en uitnodigende leefruimte. Dankzij de vloerisolatie én de vloerverwarming (in keuken en hal) voelt de begane grond bovendien aangenaam comfortabel aan. De keuken ligt aan de voorzijde en is uitgevoerd in een lichte, tijdloze kleurstelling. In totaal beschikt de woning over vier slaapkamers, een complete badkamer en volop bergruimte.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een overkapping, stenen berging en achterom. Hier zit je al vroeg op de dag heerlijk in de zon, met voldoende ruimte om te tafelen of te ontspannen.

Een karaktervolle gezinswoning met een speelse indeling, eigen parkeergelegenheid, goede isolatie en verrassend veel ruimte. Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de indeling, sfeer en ligging van Valreep 9.

Indeling

Begane grond

Via de entreehal kom je binnen in de woning. Hier bevinden zich de toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de meterkast en een praktische voorraad- en garderobekast. Via een deur met glas-in-lood stap je de keuken en woonkamer binnen; een mooi detail dat past bij het karakter van de woning.

De keuken is uitgevoerd in een lichte, tijdloze kleurstelling met witte houtnerf fronten en een antraciet gemêleerd composiet werkblad.

Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde valt er prettig daglicht naar binnen, wat de ruimte een open en frisse uitstraling geeft.

Het kookgedeelte is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak en een Grohe heetwaterkraan. In het hoge wandgedeelte zijn de vaatwasser, koel-/vriescombinatie en combi-oven geïntegreerd. Daarnaast is er een sfeervolle koffiecorner gerealiseerd met steigerhouten deurtjes; een leuk en praktisch detail. De wanden bij het kookgedeelte zijn glad gestuukt en voorzien van inbouwspots. Op de vloer liggen plavuizen.

De split-level woonkamer is zonder twijfel een van de blikvangers van de woning. Door het niveauverschil ontstaat een speelse indeling met verrassend veel ruimtelijk effect. Vanuit de keuken kijk je mooi uit over de lager gelegen zitkamer, wat zorgt voor een open en levendige verbinding tussen de ruimtes.

De brede schuifpui aan de achterzijde laat veel daglicht binnen en zorgt voor een directe overgang naar de tuin. De strak gestuikte schouw met gesloten houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en geeft de ruimte karakter. In combinatie met de massief houten vloer ontstaat hier een warme en uitnodigende leefomgeving waar je met gemak een royale zithoek kunt creëren. De open trap versterkt het speelse karakter van de woning en onderstreept het unieke split-level ontwerp uit de jaren '70.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De laminaatvloer loopt drempelloos door over de gehele verdieping, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Slaapkamer 1 strekt zich uit over de volle breedte van de woning en biedt daardoor prettig veel ruimte. De kamer is afgewerkt met scanbehang en voorzien van een radiatorombouw.

Slaapkamer 2 beschikt over een houten lattenwand die zorgt voor een eigentijds accent. De overige wanden zijn glad gestuukt en sausbaar afgewerkt. Ook hier is een radiatorombouw aanwezig.

Slaapkamer 3 is voorzien van scanbehang, een praktische kastenwand en een draai-/kanteldeur naar het balkon; prettig voor wat extra licht, het luchten van een dekbed of om aan het einde van de dag nog even van het avondzonnetje te genieten.

De badkamer is compleet ingericht met een grote douchehoek, ligbad, wandcloset en een wastafelmeubel met waskom. Daarnaast is er een handdoekradiator en een extra wandmeubel voor opbergruimte. De wanden zijn afgewerkt met witte wandtegels in combinatie met bruinkleurige plavuizen op de vloer, wat zorgt voor een tijdloze uitstraling.

2e Verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een overloop met een grote bergkast, ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen of voorraad. Aan de voorzijde bevindt zich een kamer met Velux-dakraam. In deze ruimte zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig en er is bergruimte achter de knieschotten. Een ruime, praktische kamer die zich goed leent als werk-, hobby- of logeerkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde is verrassend ruim dankzij de grote dakkapel, waardoor er prettig veel daglicht binnenvalt en een volwaardige kamer ontstaat. De ruimte is voorzien van een houten lattenwand, sausbare wanden en een laminaatvloer. In de kamer bevindt zich een bergkast met de opstelling van de cv-ketel (Nefit Topline uit 2007, gereviseerd in 2022). Ook hier is bergruimte achter de knieschotten aanwezig.

Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met volledige bestrating en biedt verrassend veel ruimte en privacy. Dankzij de brede opzet is er plek voor een royale eettafel én een extra zitgedeelte. Direct bij de achtergevel bevindt zich een sfeervolle overkapping met horecadoek. Hier zit je beschut en comfortabel, waardoor het buitenseizoen al vroeg in het voorjaar begint en tot laat in het jaar doorloopt. Een buitenkraan, stopcontact en containerombouw zorgen voor extra gemak.

Achterin de tuin staat een stenen berging die antraciet is gesausd, wat zorgt voor een eigentijdse uitstraling en een mooi contrast met het houtwerk. De berging is voorzien van verlichting en elektra. Aansluitend is een overkapping gerealiseerd met Douglas planken en een lichtkoepel, waardoor ook deze ruimte prettig licht aanvoelt. Via een brede poortdeur is het achterpad bereikbaar.

Oppervlakten

Begane grond
Woonkamer: ca. 33m²
Keuken: ca. 11m²

1e Verdieping
Slaapkamer I: ca. 17m²
Slaapkamer II: ca. 11m²
Slaapkamer III: ca. 9m²
Badkamer: ca. 6m²
Balkon: ca. 2m²

2e Verdieping
Slaapkamer IV: ca. 11m²
Slaapkamer V: ca. 13m²

Tuin
Berging: ca. 7m²
Overkapping bij berging: ca. 9m²
Overkapping terras: ca. 15m²

Omgeving

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Veenendaal. In de directe omgeving vind je speelvoorzieningen, scholen en sportaccommodaties. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum De Ellekoot op korte afstand, met een gevarieerd aanbod aan winkels. Ook liefhebbers van natuur zitten hier goed: het bos ligt op korte afstand, waardoor je zo een mooie wandeling of fietstocht maakt. Het centrum van Veenendaal is goed bereikbaar en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels en horeca. Veenendaal beschikt over drie NS-stations en heeft een goede aansluiting op de A12 en A15, waardoor steden als Utrecht, Arnhem en Nijmegen uitstekend bereikbaar zijn.

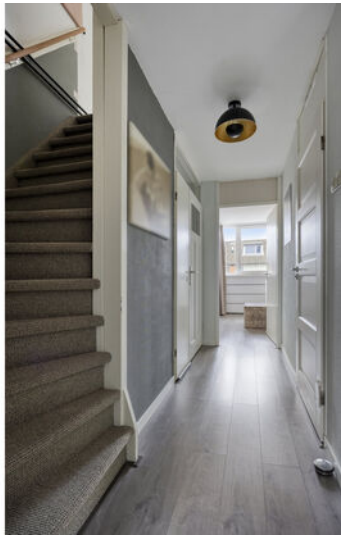
Een fijne woonomgeving waar rust, voorzieningen en bereikbaarheid prettig samenkomen.

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.







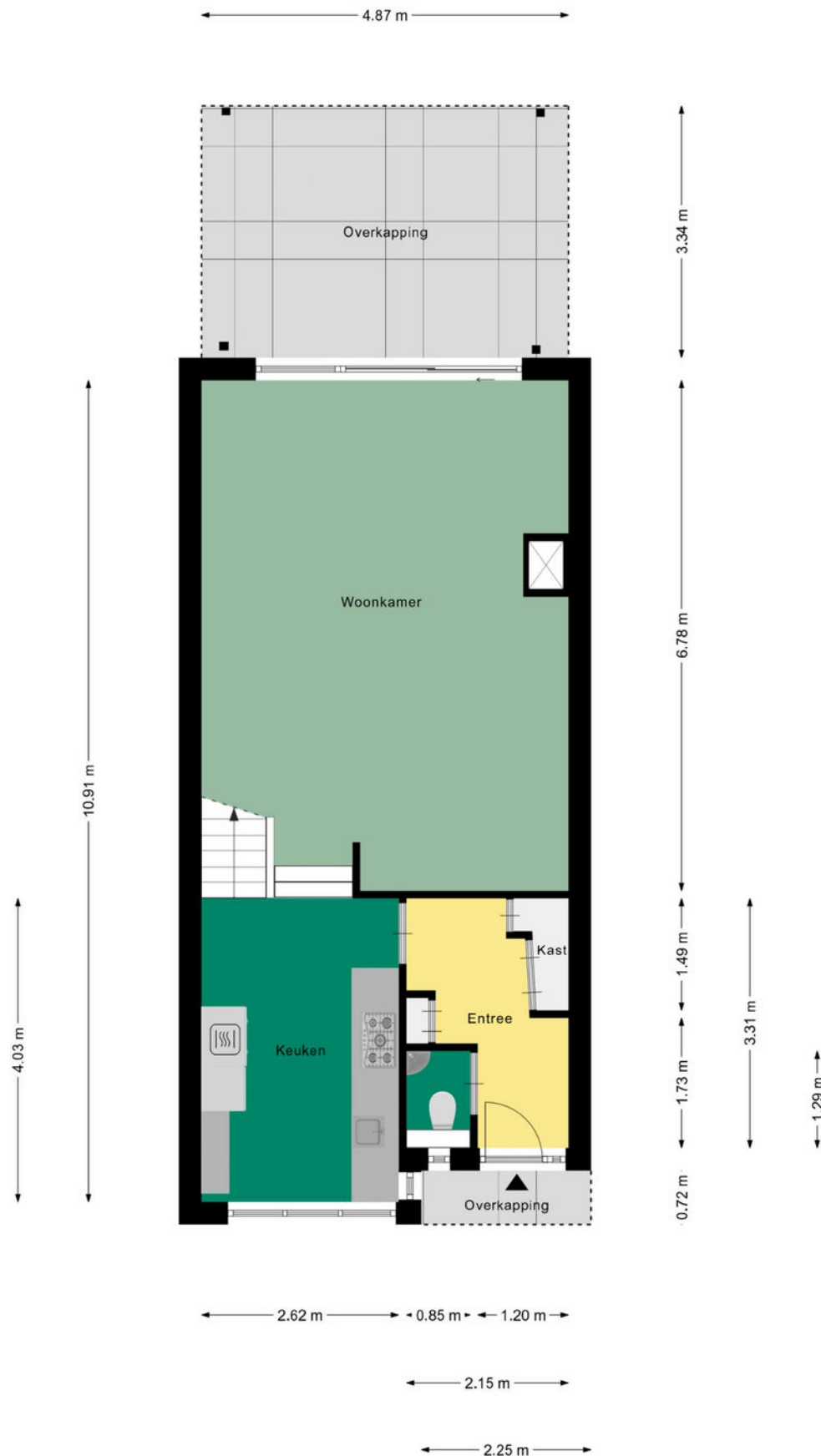








Begane grond



1e Verdieping

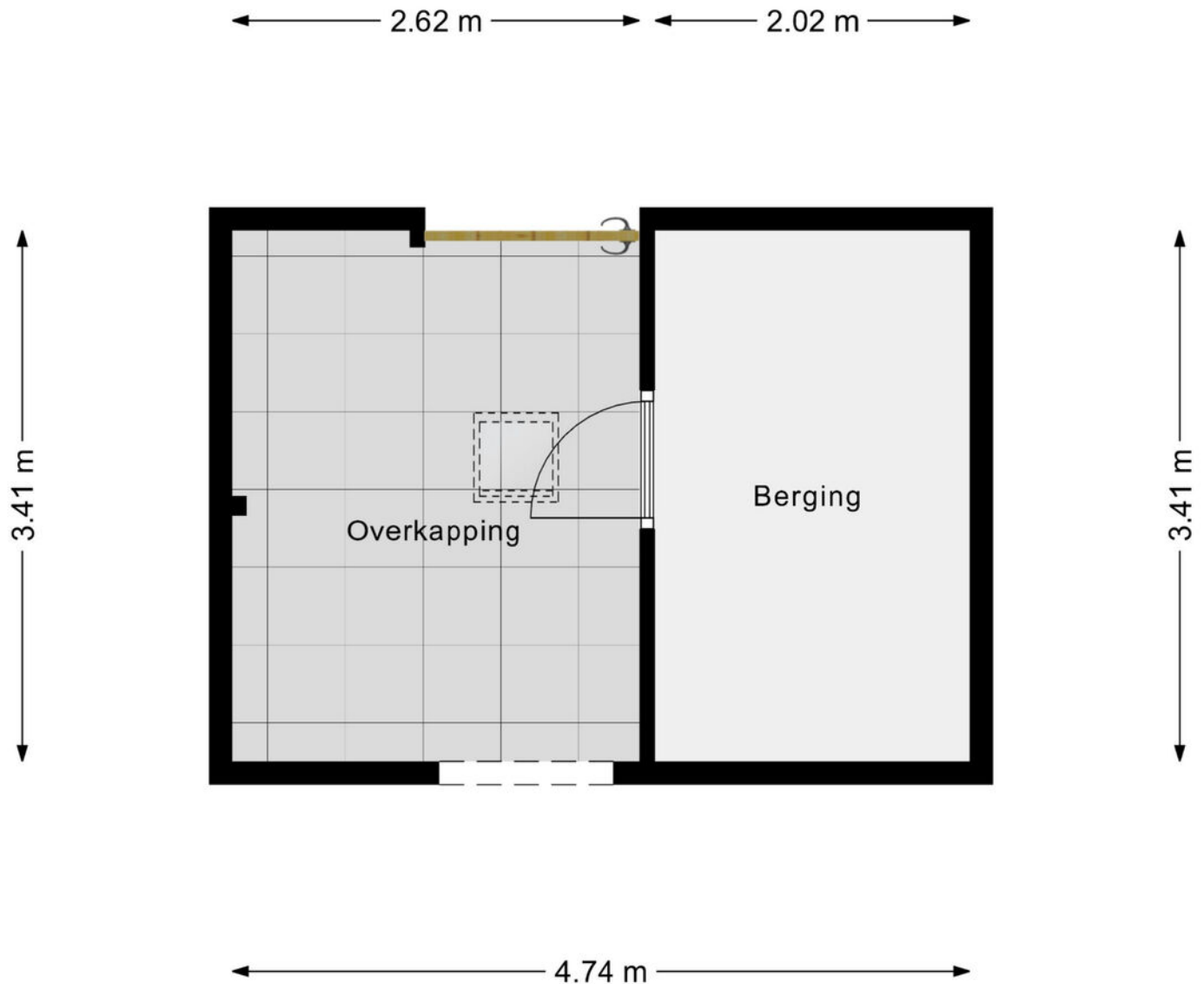


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



Berging met overkapping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Valreep 9

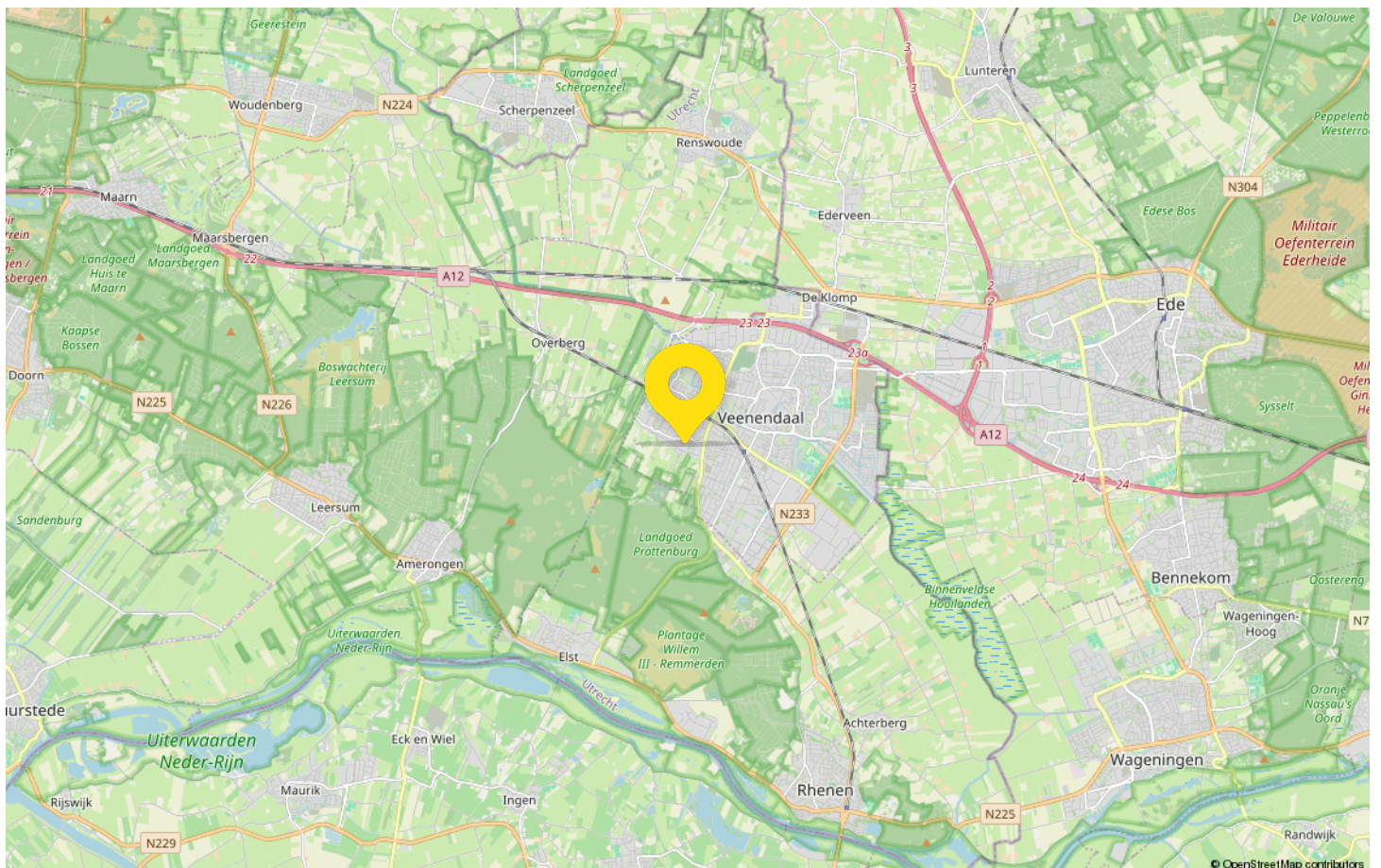
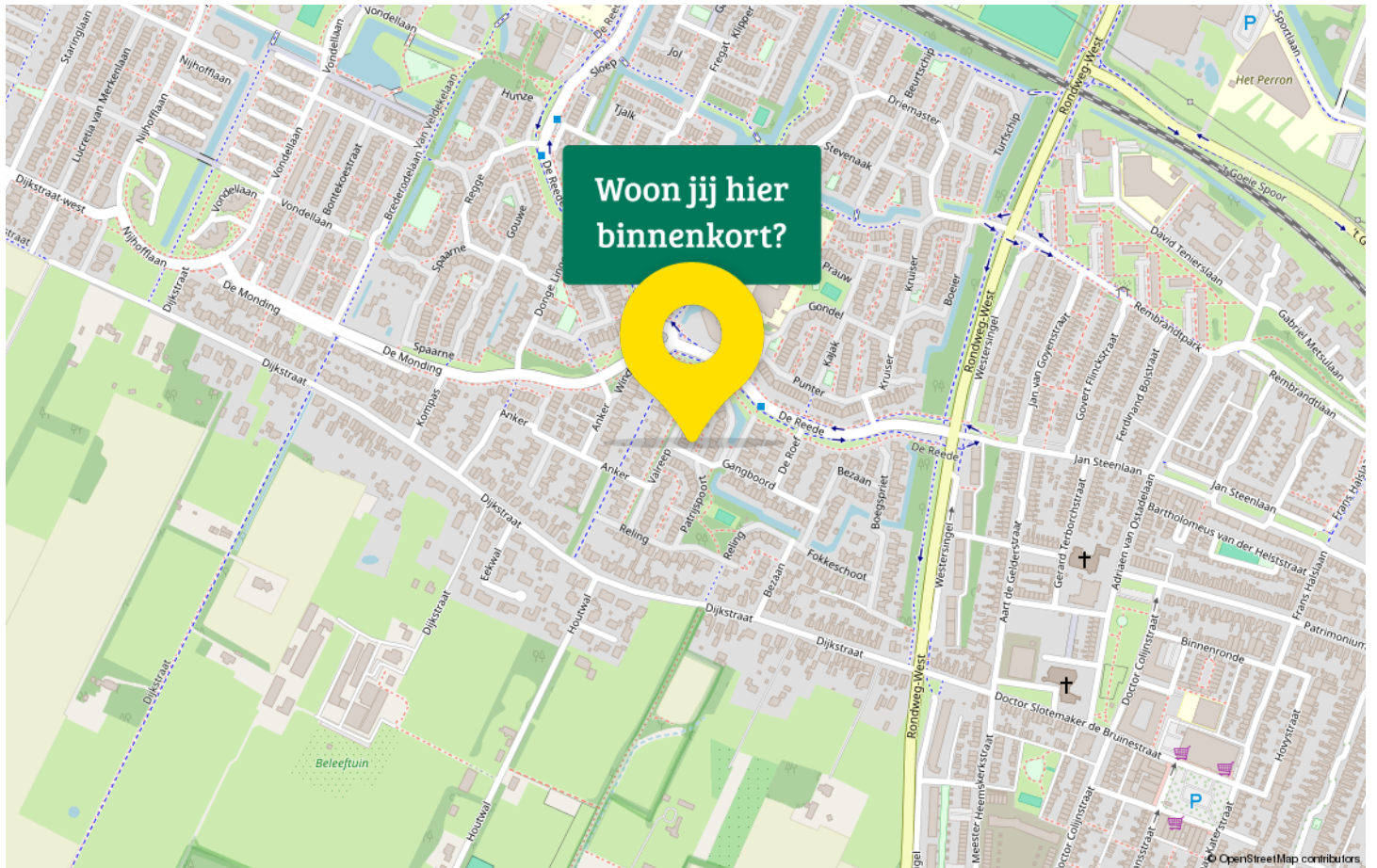


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
25	Perceelnummer	Sectie	B
	Huisnummer	Perceel	6210
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

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.

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.

[illegible]

[illegible]



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

