

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Pollux 4 D**

Veenendaal



Janssen & van Dijk  
Garantiemakelaars B.V.  
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://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!**

**Duurzaam en modern wonen met  
ruimte, licht en een fijne tuin!**

Vraagprijs € 545.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	2022
<b>Inhoud</b>	427 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	121 m <sup>2</sup>
<b>Externe buitenruimte</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	198 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Oost
<b>Energie label</b>	A +++
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3

# Omschrijving van de woning

Welkom aan de Pollux 4D in Veenendaal: een moderne **HOEKWONING** uit 2022 met energielabel A+++ , warmtepomp, vloerverwarming én -koeling en zes zonnepanelen. Een jonge en comfortabele woning die volledig klaar is voor de toekomst.

De woning beschikt over een heerlijk ruime tuingerichte woonkamer (35m<sup>2</sup>) met grote glazen pui en extra zijraam, een strakke straatgerichte keuken en maar liefst drie slaapkamers op de eerste verdieping. De tweede verdieping biedt een ruime open zolder waar je eenvoudig één of zelfs twee extra kamers kunt realiseren.

De achtertuin ligt op het oosten en beschikt over twee terrassen, zodat je op elk moment van de dag van de zon kunt genieten. Dankzij de hoekligging profiteer je bovendien van extra lichtinval én een zijtuin.

Een eigentijdse en energiezuinige woning op een centrale locatie in Dragonder Zuid. Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf het comfort, de ruimte en de centrale ligging van Pollux 4D.

## Begane grond

Via de ruime voortuin kom je binnen in de entreehal van de woning. Hier bevinden zich de meterkast en de toiletruimte, die is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje. De combinatie van witte wandtegels en antracietkleurige plavuizen zorgt voor een moderne en tijdloze uitstraling.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is straatgericht opgesteld. De opstelling bestaat uit een laag wandgedeelte met inductiekookplaat, zwarte recirculatie afzuigschouw, vaatwasser en spoelbak met Quooker. In het hoge wandgedeelte zijn de koel-/vriescombinatie en combi-oven geïntegreerd. Daarnaast is er een praktisch uitschuifbaar plateau, ideaal voor bijvoorbeeld een koffiemachine. De betonlook fronten in combinatie met een lichtgrijs betonlook werkblad geven de keuken een strakke, eigentijdse uitstraling die mooi aansluit bij het moderne karakter van de woning.

De woonkamer is tuingericht en profiteert dankzij de hoekligging van extra lichtinval via het grote zijraam. De brede glazen pui met deur naar de tuin versterkt het open karakter en zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast voor extra bergruimte.

## Afwerking begane grond

De begane grond is afgewerkt met een eigentijdse en stijlvolle visgraat PVC-vloer in combinatie met vloerverwarming en -koeling, wat zorgt voor een comfortabele en stijlvolle basis. Hoge witte plinten en glad gestuukte wanden met renovlies dragen bij aan de strakke en moderne uitstraling van de woning.

## 1e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer I bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt, naast een groot raam in de achtergevel, ook over een zijraam. Dit zorgt voor extra lichtinval; een prettig voordeel van de hoekligging. Slaapkamer II ligt aan de voorzijde en is voorzien van een groot plafondhoog kozijn met draai-/kiepraam, wat de kamer een open en lichte uitstraling geeft. Slaapkamer III is eveneens aan de achterzijde gelegen en biedt een fijne ruimte die zich uitstekend leent als slaap-, kinder- of werkkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een wandcloset, inloopdouche met glazen scheidingsscherf, handdoekenradiator en wastafel met spiegel voorzien van verlichting. Een raam zorgt voor natuurlijk daglicht en ventilatiemogelijkheid. De combinatie van witte wandtegels en antracietkleurige plavuizen geeft de ruimte een moderne en tijdloze uitstraling.

## Afwerking 1e verdieping

De eerste verdieping is afgewerkt met een PVC-vloer in combinatie met vloerverwarming en -koeling. De wanden zijn glad gestuukt en voorzien van renovlies, passend bij de strakke en eigentijdse uitstraling van de woning.

## 2e verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een ruime open zolderverdieping die zich uitstekend leent voor het realiseren van één of zelfs twee extra kamers. Dankzij de twee grote Velux-dakramen én het zijraam profiteer je hier van prettig veel daglicht; opnieuw een mooi voordeel van de hoekligging. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig. Daarnaast bevinden zich hier de aansluiting voor de wasmachine, de warmtepomp en het ventilatiesysteem.

## Tuin

De achtertuin is gelegen op het oosten en verzorgd aangelegd met een prettige combinatie van terras en groen. Direct bij de achtergevel ligt een ruim bestraat terras dat doorloopt naar een tweede terras achterin de tuin. Dankzij de ligging geniet je hier 's ochtends en in de vroege middag van de zon bij de woning, terwijl je op het achterste terras juist profiteert van de zuid- en westzon later op de dag. Zo is er altijd een fijne plek om buiten te zitten.

Tussen de terrassen ligt een gazon met een border vol beplanting, wat zorgt voor een groene en vriendelijke uitstraling. De erfafscheiding bestaat uit een schutting met een groen begroeide haag, wat bijdraagt aan een beschut en privé gevoel. Een buitenkraan maakt het onderhoud extra praktisch. Achterin bevindt zich een houten berging, voorzien van verlichting en elektra. Via de poortdeur is het achterom bereikbaar.

Als hoekwoning beschikt deze woning bovendien over een zijtuin en een verzorgde voortuin met split, hagen en diverse beplanting. Een grote plantenbak met boompjes zorgt voor een groene entree.

## Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 35m<sup>2</sup>

Keuken: ca. 9m<sup>2</sup>

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 13m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 9m<sup>2</sup>

Slaapkamer III: ca. 7m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 5m<sup>2</sup>

2e Verdieping

Zolderverdieping: ca. 25m<sup>2</sup> (> 1.50m)

Tuin

Berging: ca. 6m<sup>2</sup>

## Omgeving

De woning is gelegen in Dragonder Zuid, een wijk die zijn naam dankt aan een voormalige boerderij die hier vroeger heeft gestaan. Kenmerkend voor de buurt zijn de woonerfjes en de laagbouw uit de jaren '70, wat zorgt voor een rustige en ruim opgezette woonomgeving. In 2022 is hier een kleinschalig inbreidingsproject van tien woningen gerealiseerd, zorgvuldig geïntegreerd tussen de bestaande bebouwing. De straatnamen in Dragonder zijn geïnspireerd op sterren en sterrenbeelden; Pollux is de helderste ster in het sterrenbeeld Tweelingen: een mooie verwijzing naar de naam van dit project en de straat.

In de directe omgeving vind je sportverenigingen, scholen, supermarkten en parken. Ook het centrum van Veenendaal ligt op loop-/fietsafstand. Met drie NS-stations en een goede aansluiting op de A12 en A15 is de bereikbaarheid uitstekend.

Een centrale en karaktervolle woonlocatie waar nieuw en bestaand op een prettige manier 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](mailto:hypotheken@janssengerritsen.nl).

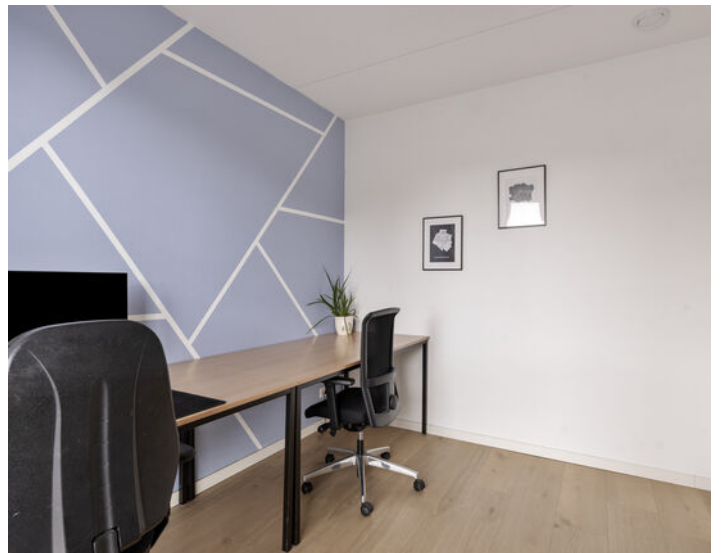
Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.











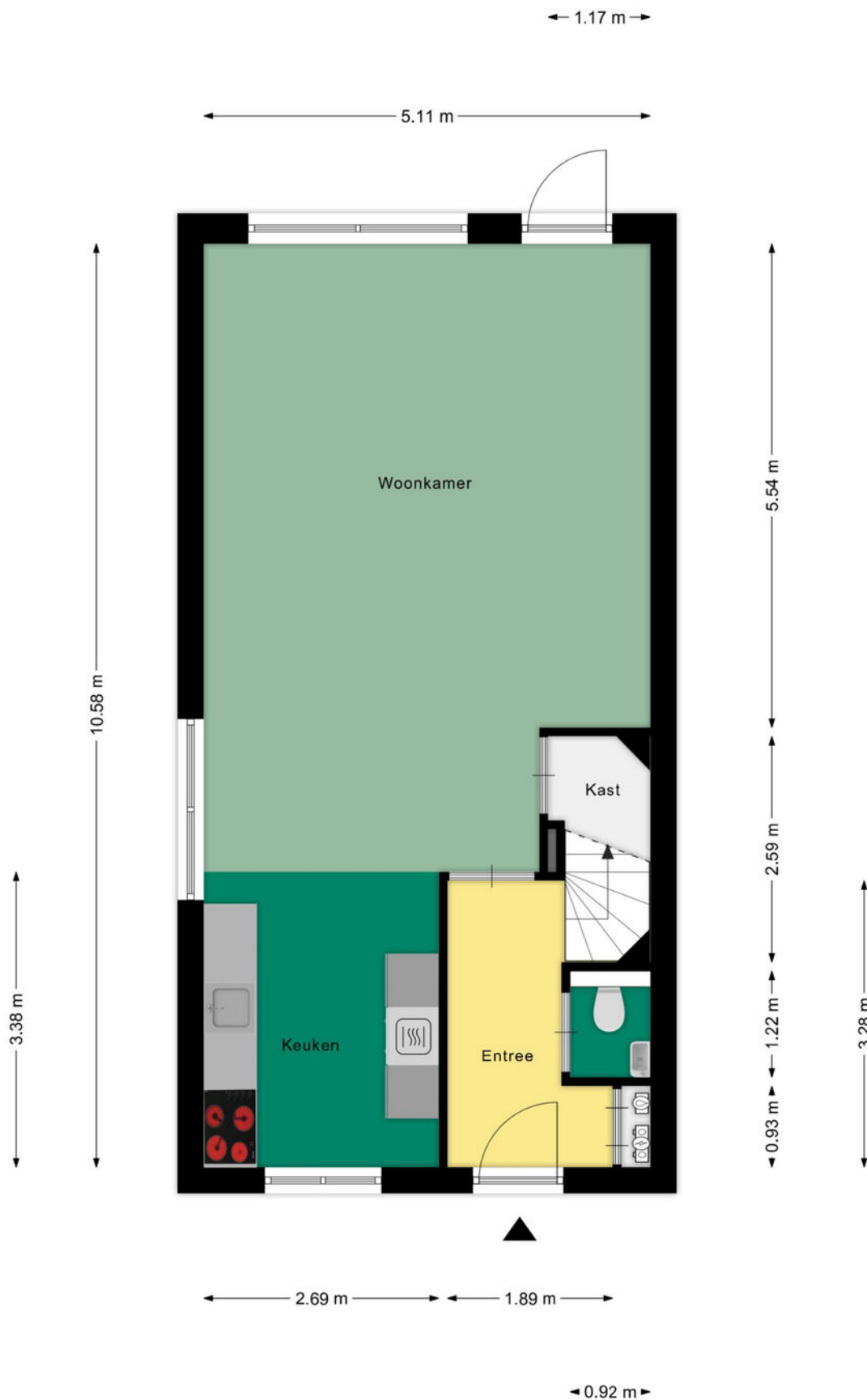








# Begane grond



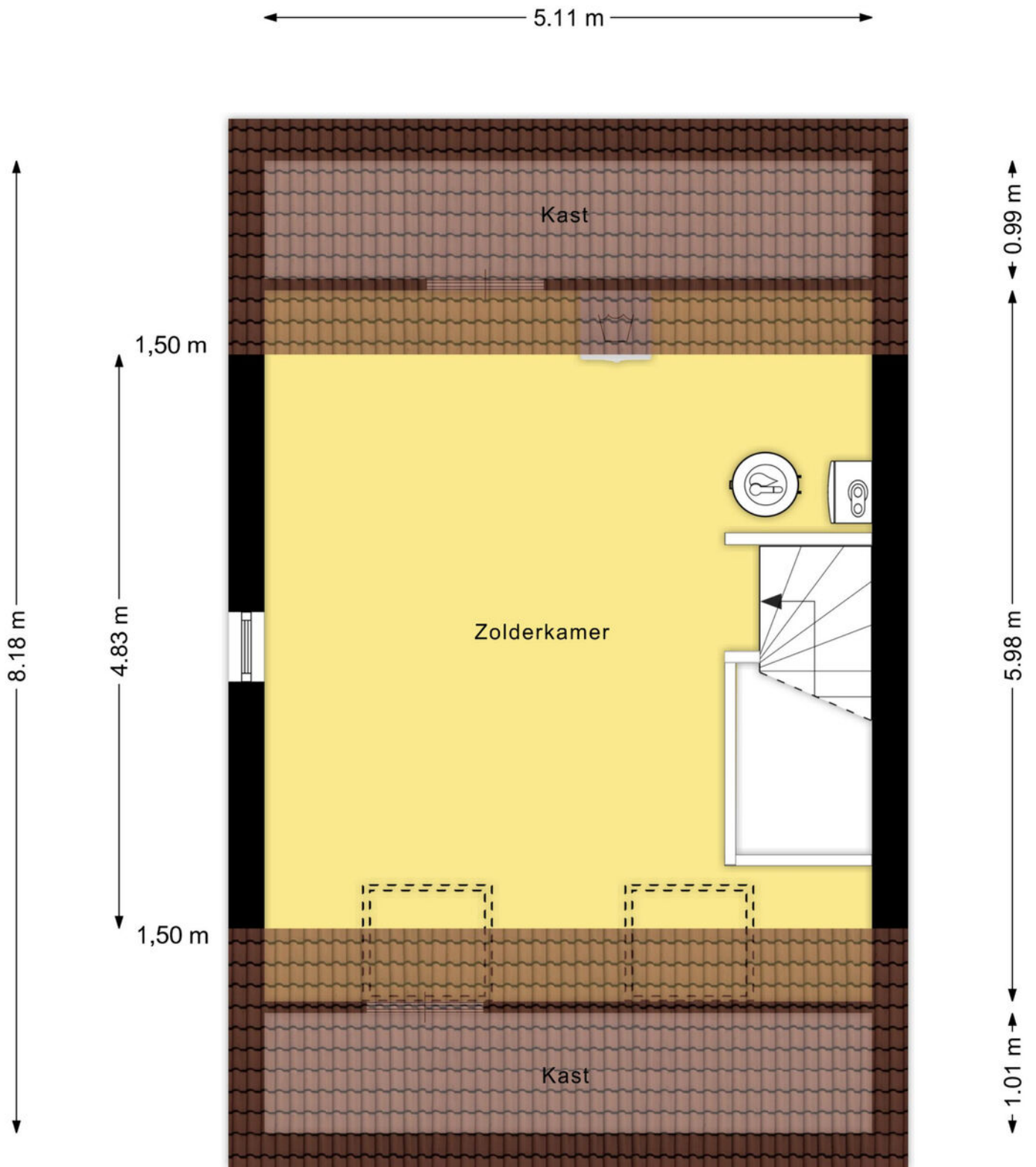
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# 1e Verdieping



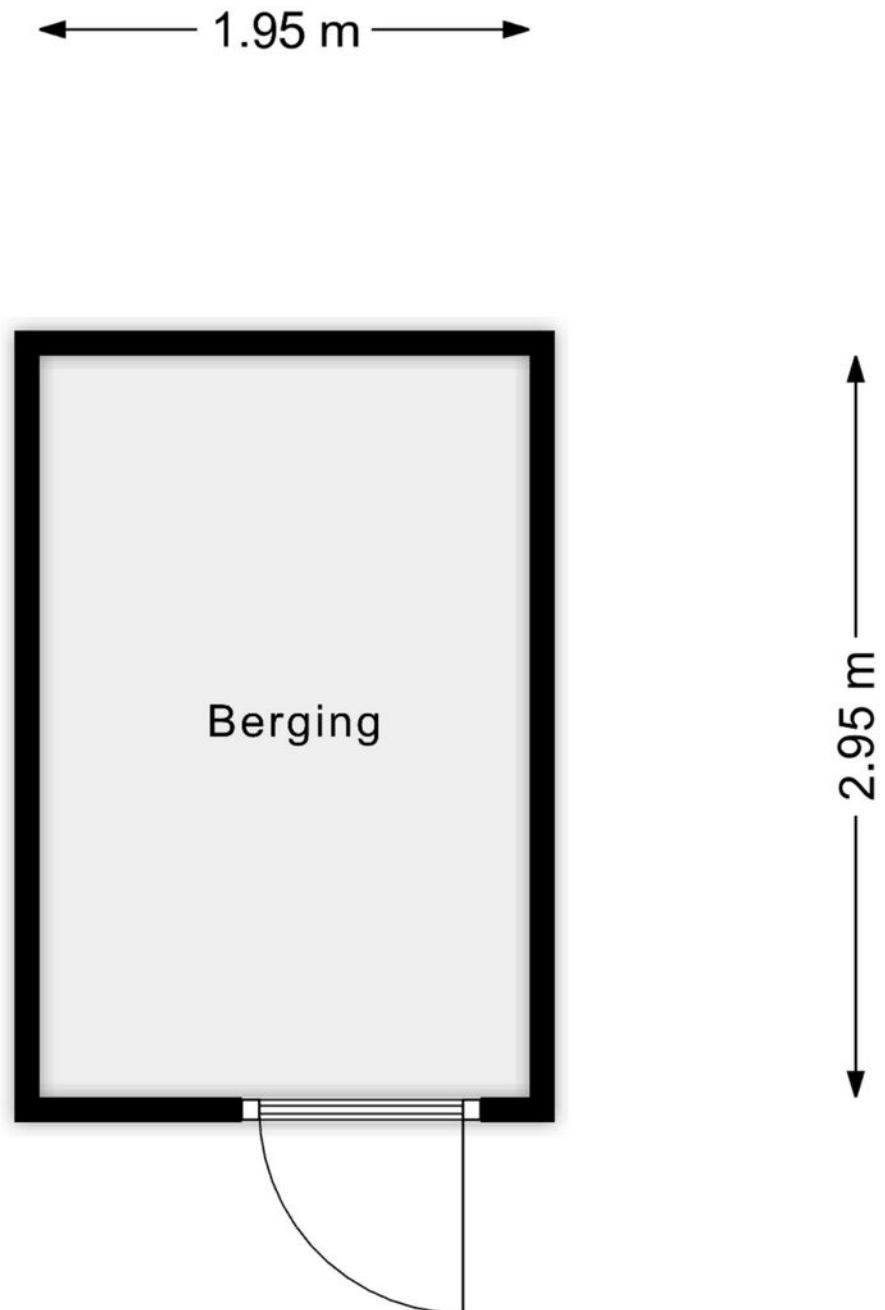
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

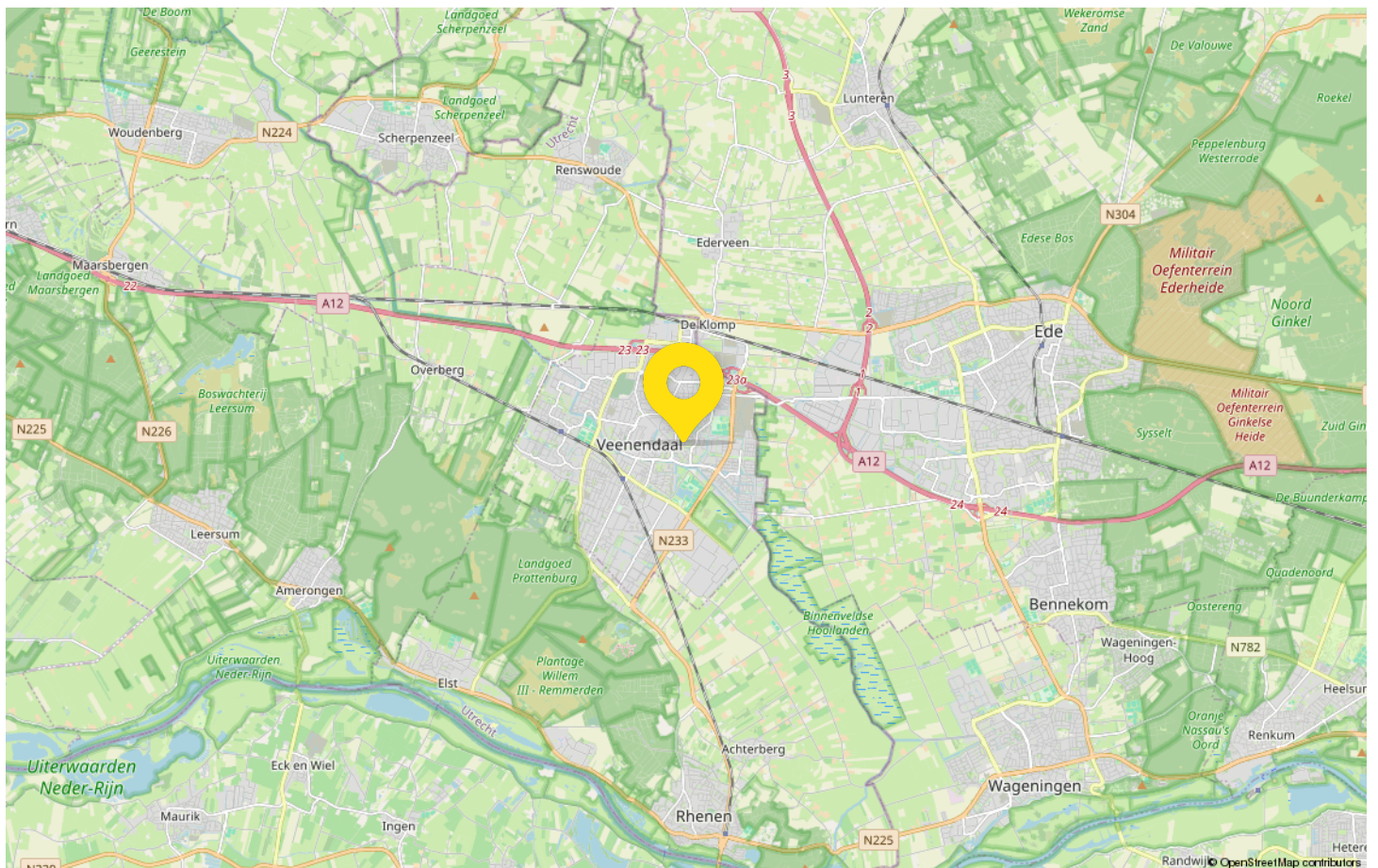
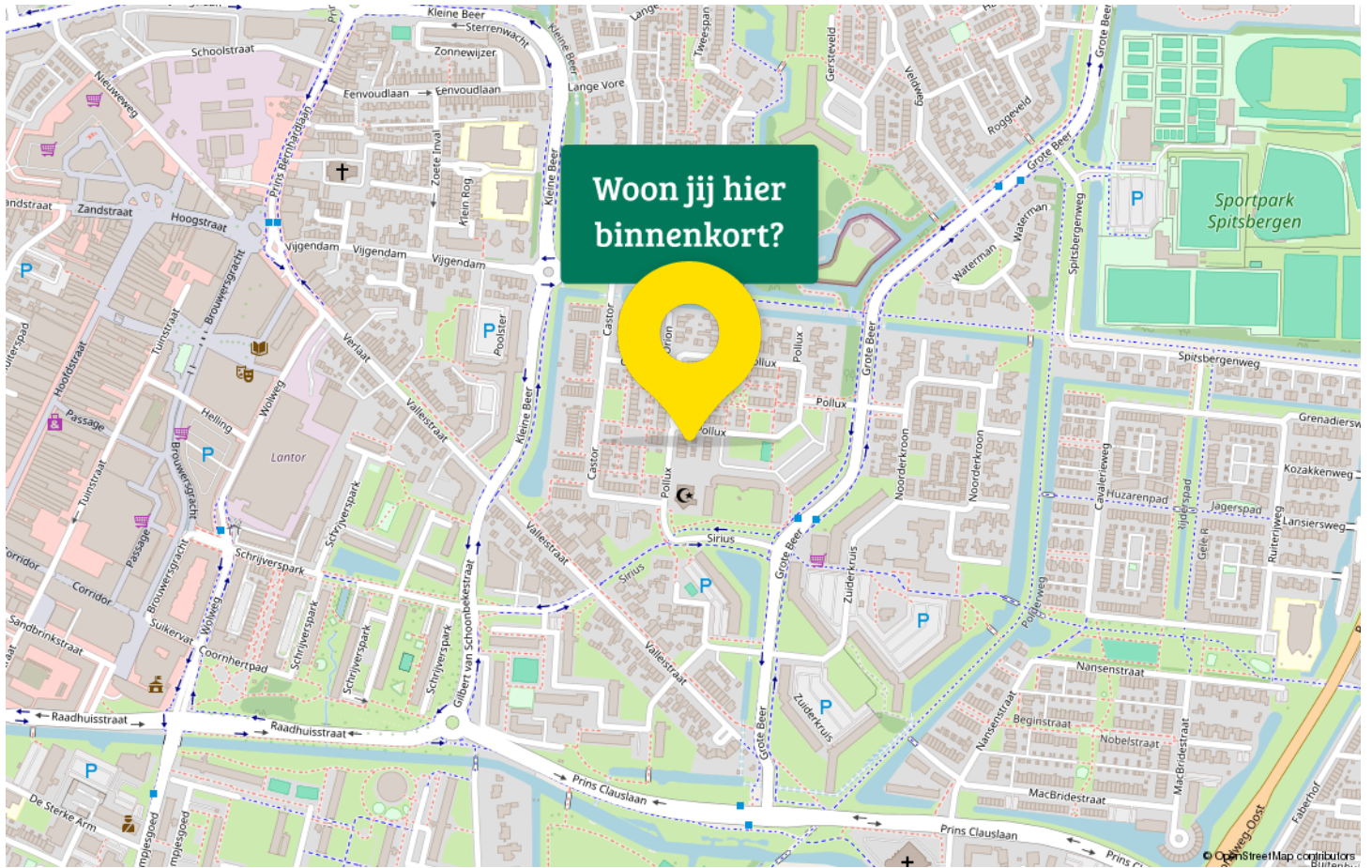
Uw referentie: Pollux 4D



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p> Vastgestelde kadastrale grens</p> <p> Voorlopige kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 9175</p>	<p><b>kadaster</b></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	------------------------

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





### 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

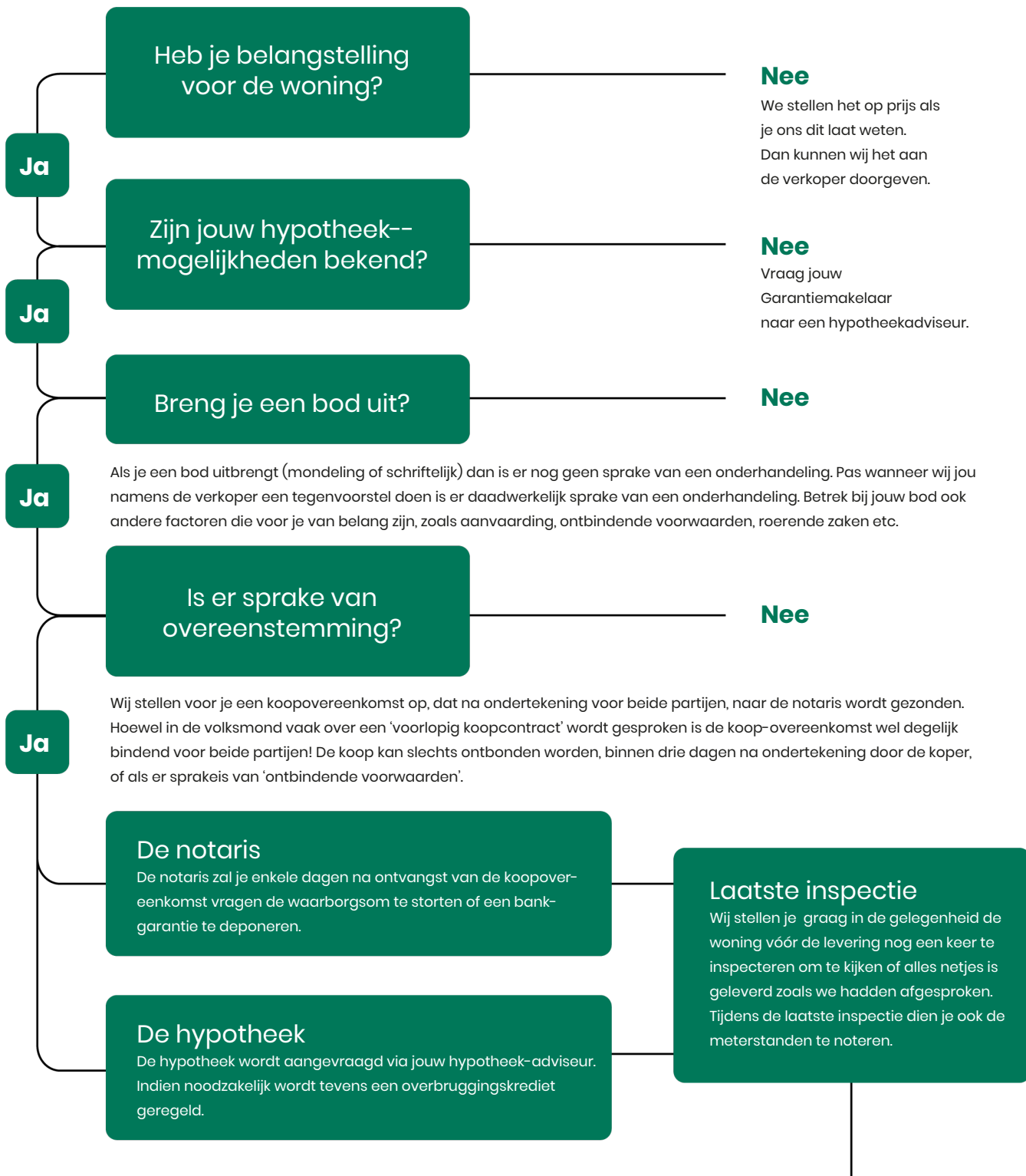
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

#### 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 eersteieder 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](mailto:info@janssensvandijk.nl)

[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)