

Wordt dit jouw droomhuis?



Nieuweweg 75

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!**

**Een jaren '30 huis met karakter
én het comfort van nu op een ruim
perceel van 356m²!**

Vraagprijs € 599.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1938
Inhoud	ca. 350 m ³
Gebruiksoppervlakte	ca. 99 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 1 m ²
Externe bergruimte	ca. 39 m ²
Perceeloppervlakte	356 m ²
Tuinligging	West
Energie label	C
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Dit is zo'n woning waar je binnenkomt en denkt: ja, dit klopt. De sfeer van de jaren '30 is hier nog helemaal voelbaar: van de halfronde voordeur met glas-in-lood tot de granito vloer en paneeldeuren, maar dan gecombineerd met een afwerking die helemaal van nu is. Alles is de afgelopen 5 jaar vernieuwd, dus je hoeft hier eigenlijk alleen nog maar je spullen neer te zetten.

De woonkamer is licht en rustig, met een fijne indeling en een mooie PVC-visgraatvloer met vloerverwarming. De gashaard maakt het extra sfeervol. De keuken is strak uitgevoerd en voorzien van alle inbouwapparatuur. Met een smaakvol ingerichte badkamer, separate toiletruimte en drie volwaardige slaapkamers, waaronder een ruime zolderverdieping met dakkapel, is dit ook praktisch gewoon een heel compleet huis.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de ruimte rondom het huis. Het perceel is opvallend royaal en de achtertuin strekt zich 32 meter diep uit achter de woning. In combinatie met de grote garage, schuur én oprit ontstaat hier een plek waar je niet alleen prettig woont, maar ook echt de ruimte hebt.

Alles bij elkaar is dit een verrassend compleet huis op een royaal perceel, met ruimte en mogelijkheden. Kom gerust kijken, dan snap je meteen wat we bedoelen!

Indeling

Begane grond

Al bij aankomst voel je de charme: een verzorgde voortuin met leilindes en een karakteristieke halfronde voordeur met glas-in-lood en een granito bordes. Binnen word je verwelkomd in een stijlvolle hal met originele granito vloer; een prachtige eerste indruk die meteen de toon zet.

De hal geeft toegang tot de meterkast, een praktische kelderruimte met een stahoogte van circa 0,95 meter en de trapopgang naar boven. De trap is bekleed met antracietkleurig PVC en voorzien van zwarte stalen trapleuningen en wandverlichting, wat direct zorgt voor een stijlvolle uitstraling. Vanuit de hal loop je via een mooie stalen deur door naar de woonkamer.

De L-vormige woonkamer is een heerlijke leefruimte waar licht en sfeer samenkomen. De erker, zijramen en het achterraam zorgen voor een fijne lichtinval, terwijl de visgraat PVC-vloer met vloerverwarming en de moderne gashaard zorgen voor warmte en comfort. Voor de tv en soundbar zijn er fraai geïntegreerde nissen, die naadloos binnen de hoogwaardige afwerking van het geheel passen.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd in matzwarte fronten met een antracietkleurig kunststof aanrechtblad. Je beschikt hier over een inductiekookplaat, afzuigkap, zwarte spoelbak met zwarte kraan, vaatwasser, koelkast en een combi-oven. Hier kook je met plezier, terwijl je in contact blijft met de woonkamer. De eetbar met natuurstenen blad en plaats voor 2 krukken nodigt uit voor een snelle koffie of een gezellige borrel.

Vanuit de keuken bereik je het praktische achterportaal met toegang tot de tuin, een was-/garderobruimte en een moderne toiletruimte. In de was-/garderobruimte vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

Afwerking begane grond

In de woonkamer en keuken ligt een fraaie visgraat PVC-vloer, waarbij de woonkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming. De wanden zijn strak afgewerkt en voorzien van hoge witte plinten, terwijl de plafonds eveneens glad zijn gestuukt en zijn uitgerust met inbouwspots, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

In het achterportaal en de toiletruimte is gekozen voor granitolook plavuizen, die mooi aansluiten bij de stijl van de woning. De toiletruimte is strak afgewerkt, met glad gestuukte wanden en een accentwand achter het toilet, uitgevoerd in wit gemarmerde tegels.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zet de verzorgde afwerking zich moeiteloos voort. Aan de overloop grenzen twee fijne slaapkamers (beiden met ruime inbouwkasten), de badkamer, de toiletruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De badkamer is ruim opgezet en zorgvuldig samengesteld. Het houtlook wastafelmeubel met dubbele zwarte wandkranen vormt samen met de verlichte spiegel en de royale inloopdouche een sterk geheel. De combinatie van witte en zwarte wandtegels met de grijze betonlook plavuizenvloer zorgt voor een rustige, maar uitgesproken uitstraling. De inloopdouche is voorzien van een regendouche, handdouche en een smoked glass scheidingsscherm. Vanuit de badkamer is er toegang tot het platte dak van de uitbouw.

De separate toiletruimte is in dezelfde stijl uitgevoerd, wat zorgt voor een mooi geheel op deze verdieping.

Afwerking 1e verdieping

Ook hier zijn de wanden en plafonds strak afgewerkt, met hoge plinten en zwarte inbouwspots. De gehele verdieping is voorzien van paneeldeuren, die het karakter van de woning versterken. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken.

Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar een verrassend ruime zolderverdieping. Dankzij de brede kunststof dakkapel (geplaatst in november 2021) is dit een volwaardige, lichte ruimte die zich perfect leent als extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. De strakke afwerking en de bergruimte achter knieschotten maken dit een verdieping waar je echt alle kanten mee op kunt. In de technische ruimte staan de HR-cv-combi ketel (Remeha Tzerra Ace CW5 uit 2022) en de mechanische ventilatie opgesteld.

Afwerking 2e verdieping

Ook de tweede verdieping is strak afgewerkt, met glad gestuukte wanden en plafonds voorzien van zwarte inbouwspots. Het zwarte stalen traphek vormt daarbij een stoer en passend detail.

Tuin

De achtertuin is een verlengstuk van de woning en verrast direct door de diepte: maar liefst 32 meter vanaf de achtergevel. Direct achter de woning ligt een ruim terras, waar je al vroeg in het seizoen heerlijk zit.

Aansluitend volgt de tuin met een mooie afwisseling van bestrating, gazon en verhoogde borders, wat zorgt voor een verzorgde en rustige uitstraling. Door de diepte van de tuin ontstaan er vanzelf verschillende plekken, waardoor je op elk moment van de dag wel ergens prettig zit. Achterin de tuin is een fijn, meer beschermt terras gecreëerd; een plek waar je op warme dagen juist de schaduw opzoekt.

Praktisch is het hier minstens zo goed geregeld. Direct achter de woning bevindt zich een stenen schuur van circa 9m², voorzien van elektra en verlichting. Een breed grindpad leidt naar de grote garage van circa 30m² achterin de tuin. De garage is aan de terraszijde afgewerkt met gepotdekselde Douglas-planken, wat het geheel een warme en sfeervolle uitstraling geeft en mooi aansluit bij de tuin.

Deze tuin is dan ook echt een van de grote pluspunten van de woning: diep, ruim en verrassend veelzijdig in gebruik!

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 28m²

Keuken: ca. 7m²

Kelder: ca. 6m² (0.95m hoog)

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 11m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Badkamer: ca. 6m²

2e Verdieping

Slaapkamer: ca. 19m²

Tuin

Schuur: ca. 9m²

Garage: ca. 30m²

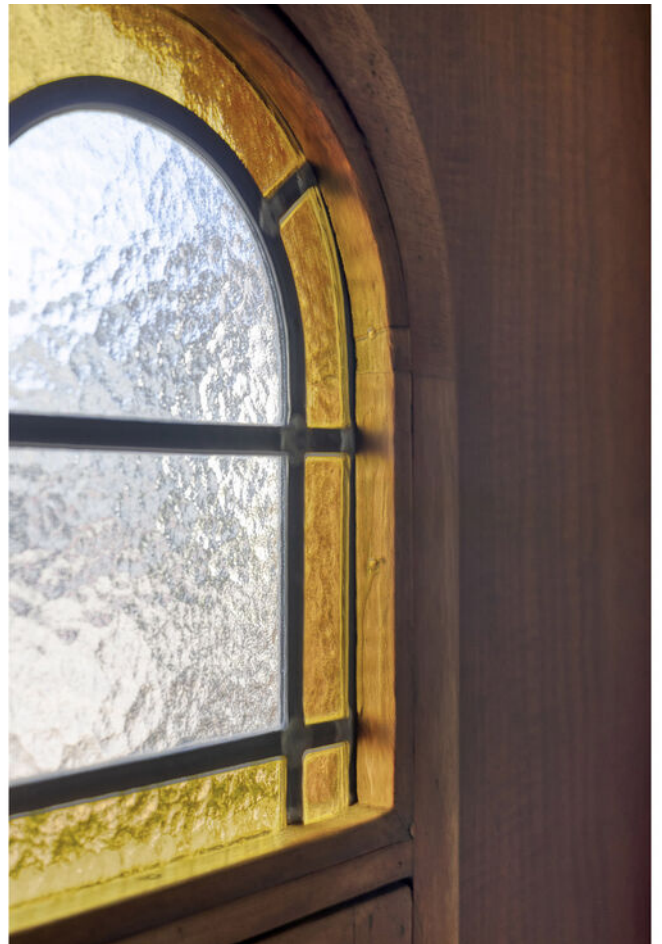
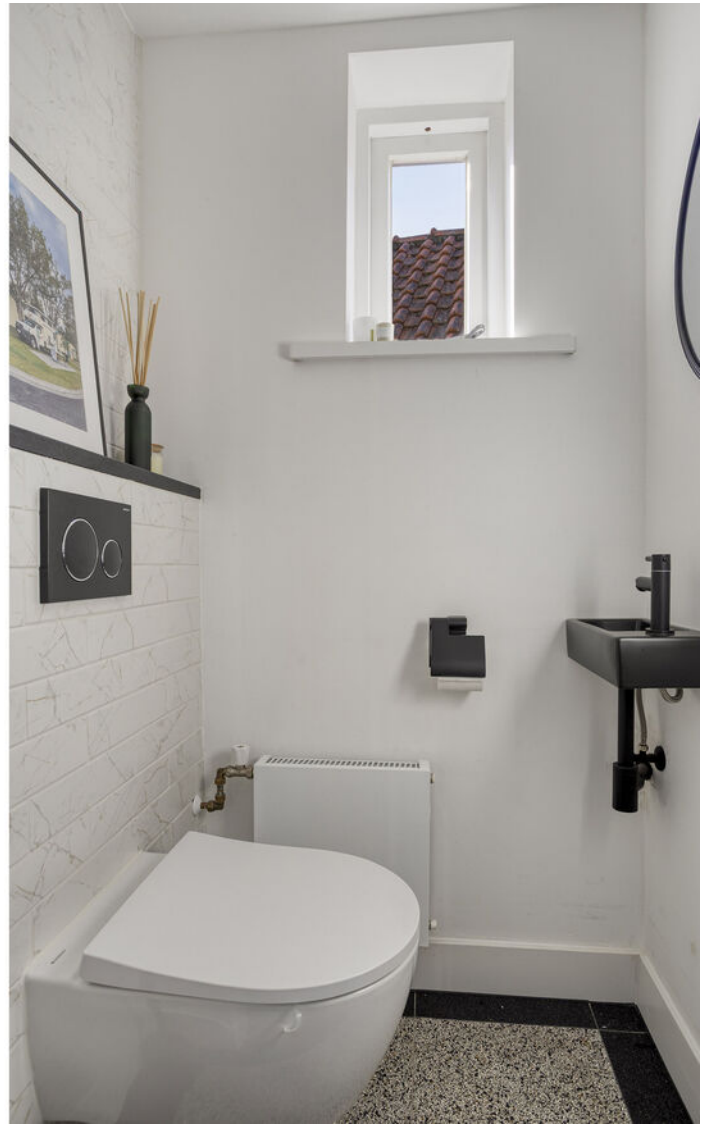
Omgeving

De woning ligt aan de Nieuweweg, een karakteristieke straat met een centrale ligging in Veenendaal. Op loopafstand vind je het centrum van Veenendaal, waar je terecht kunt voor een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, sportverenigingen en zorgvoorzieningen liggen in de directe omgeving.

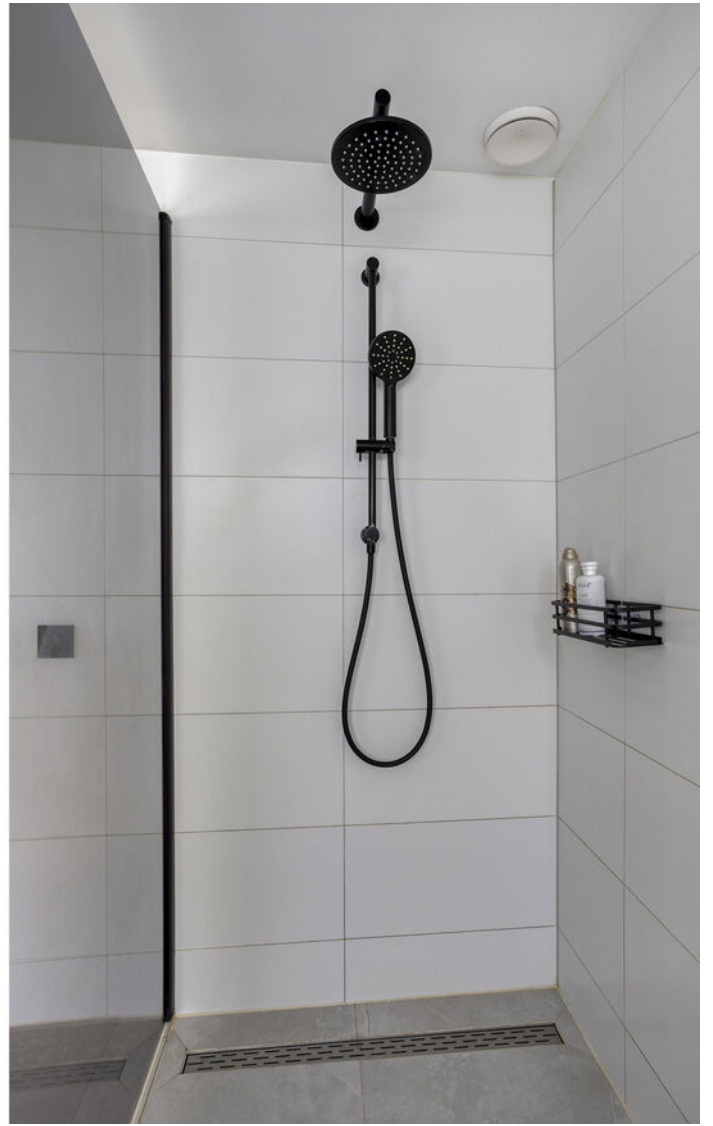
De bereikbaarheid is eveneens goed. Steden als Utrecht en Arnhem liggen binnen handbereik door de gunstige ligging ten opzichte van de autosnelwegen A12 en A30. Intercitystation Veenendaal-De Klomp ligt op fietsafstand. Voor kinderen zijn er genoeg speelgelegenheden in de directe omgeving aanwezig en speeltuin De Pol bevindt zich op loopafstand.

Een plek waar je rustig woont, maar alles binnen handbereik hebt.

















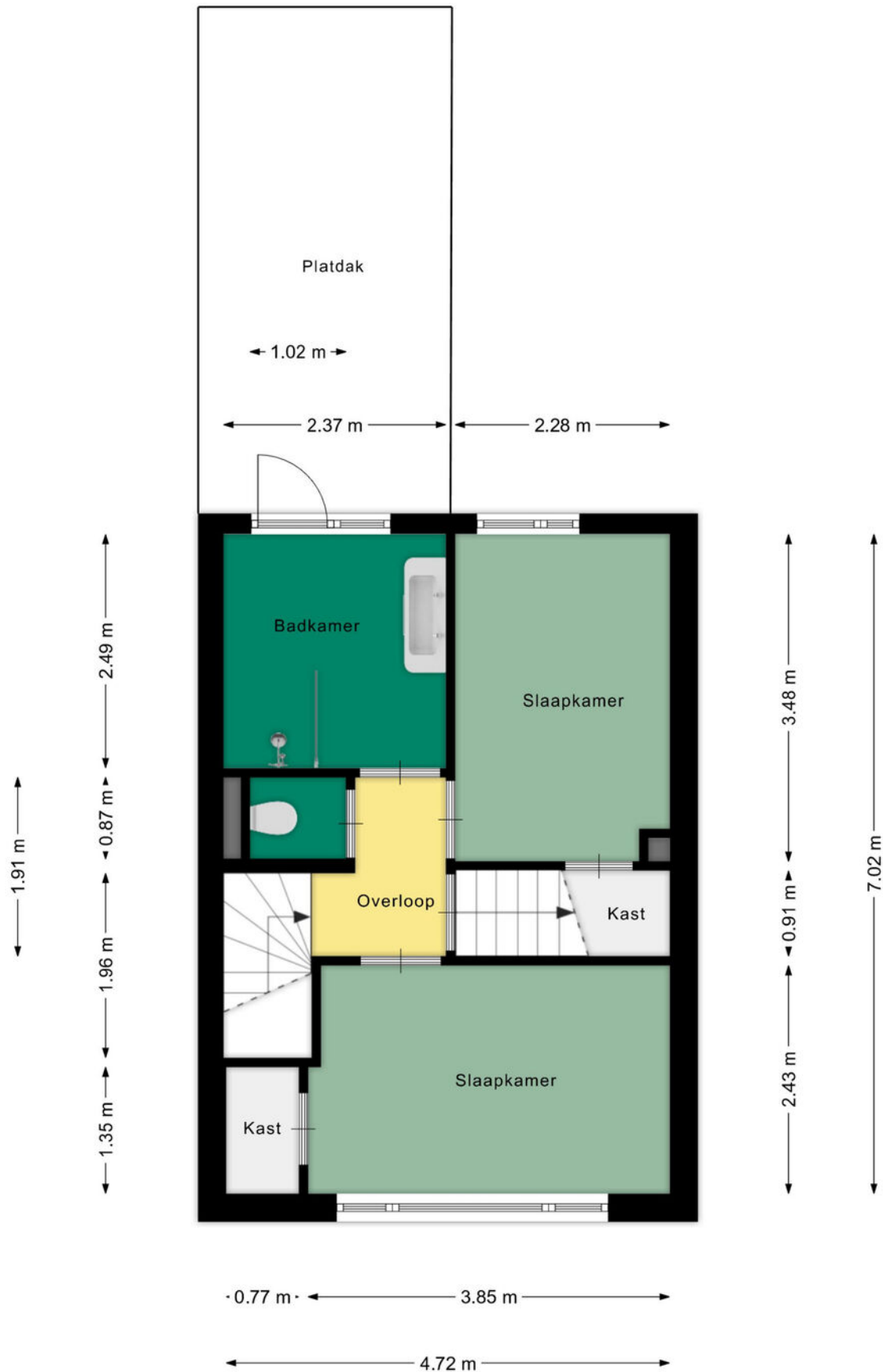


Begane grond



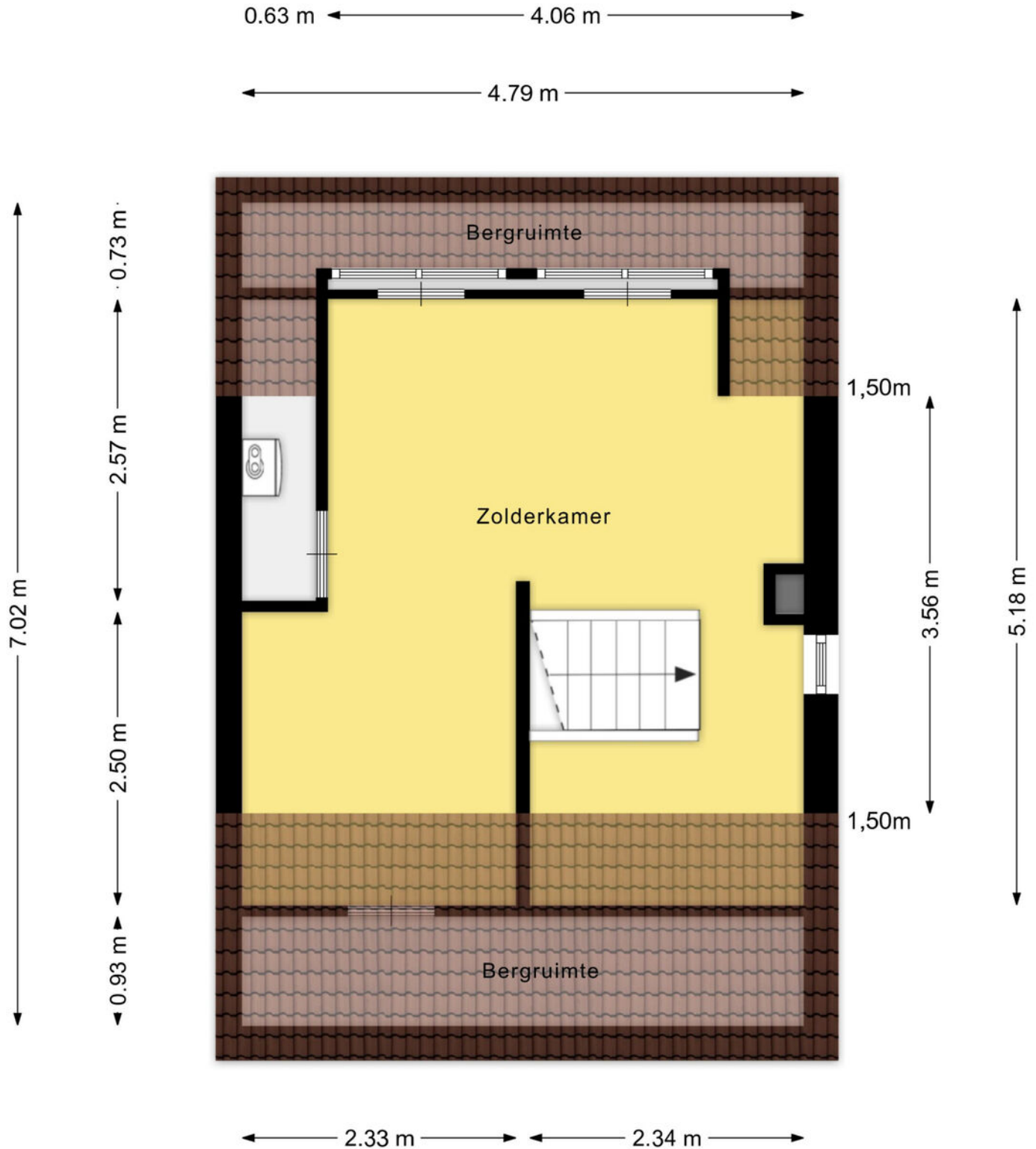
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



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

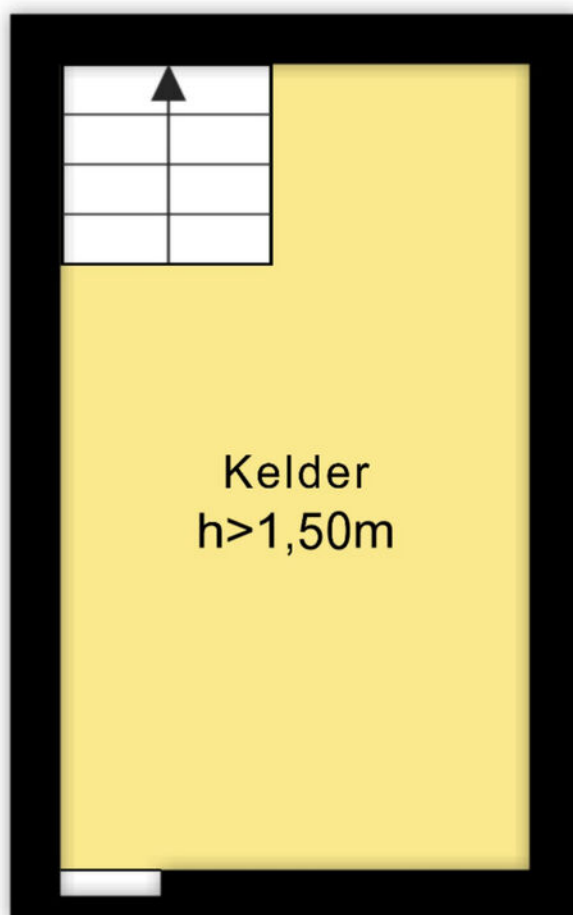
2e verdieping



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

Kelder

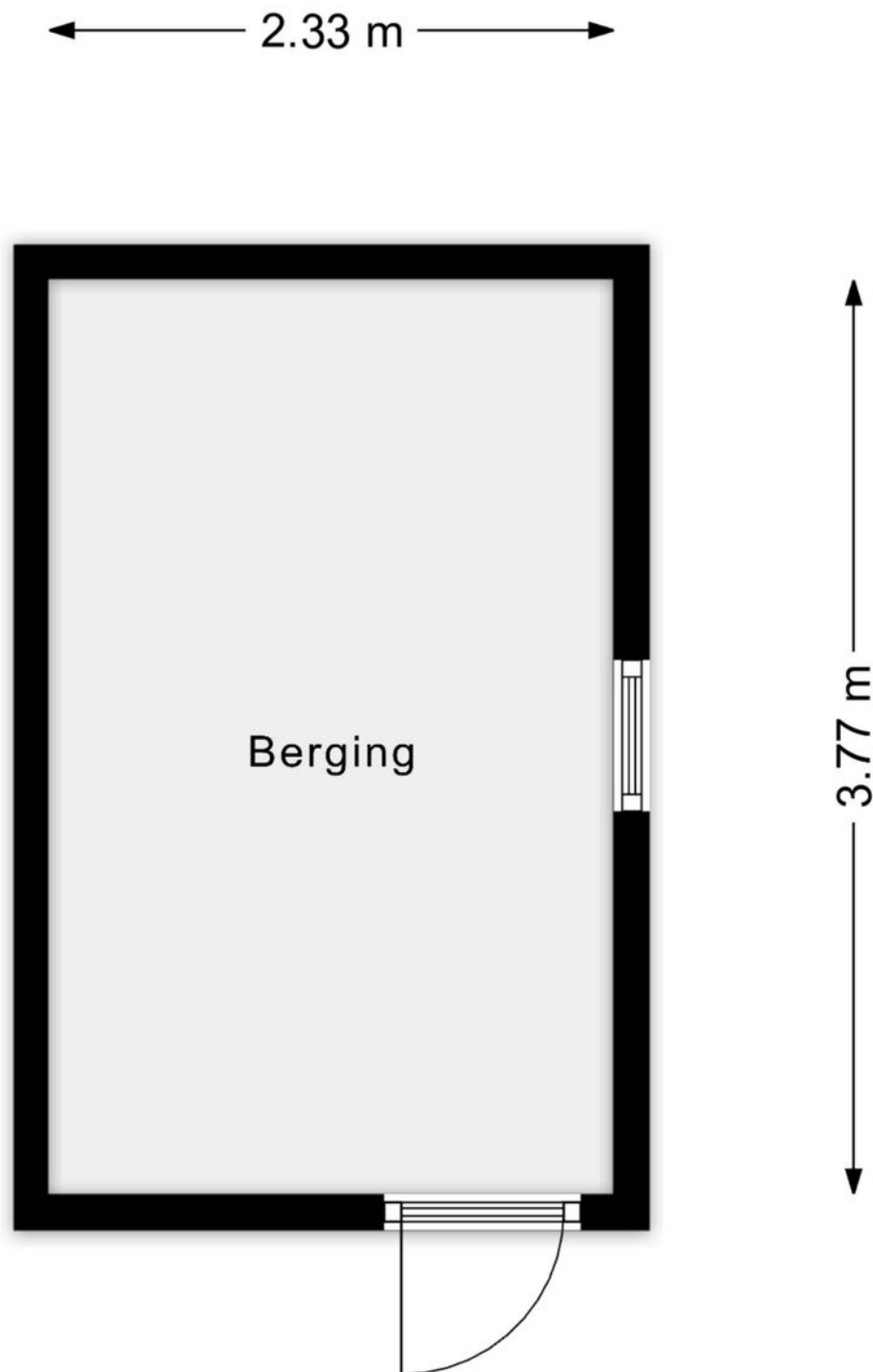
← 1.87 m →



↑ 3.21 m ↓

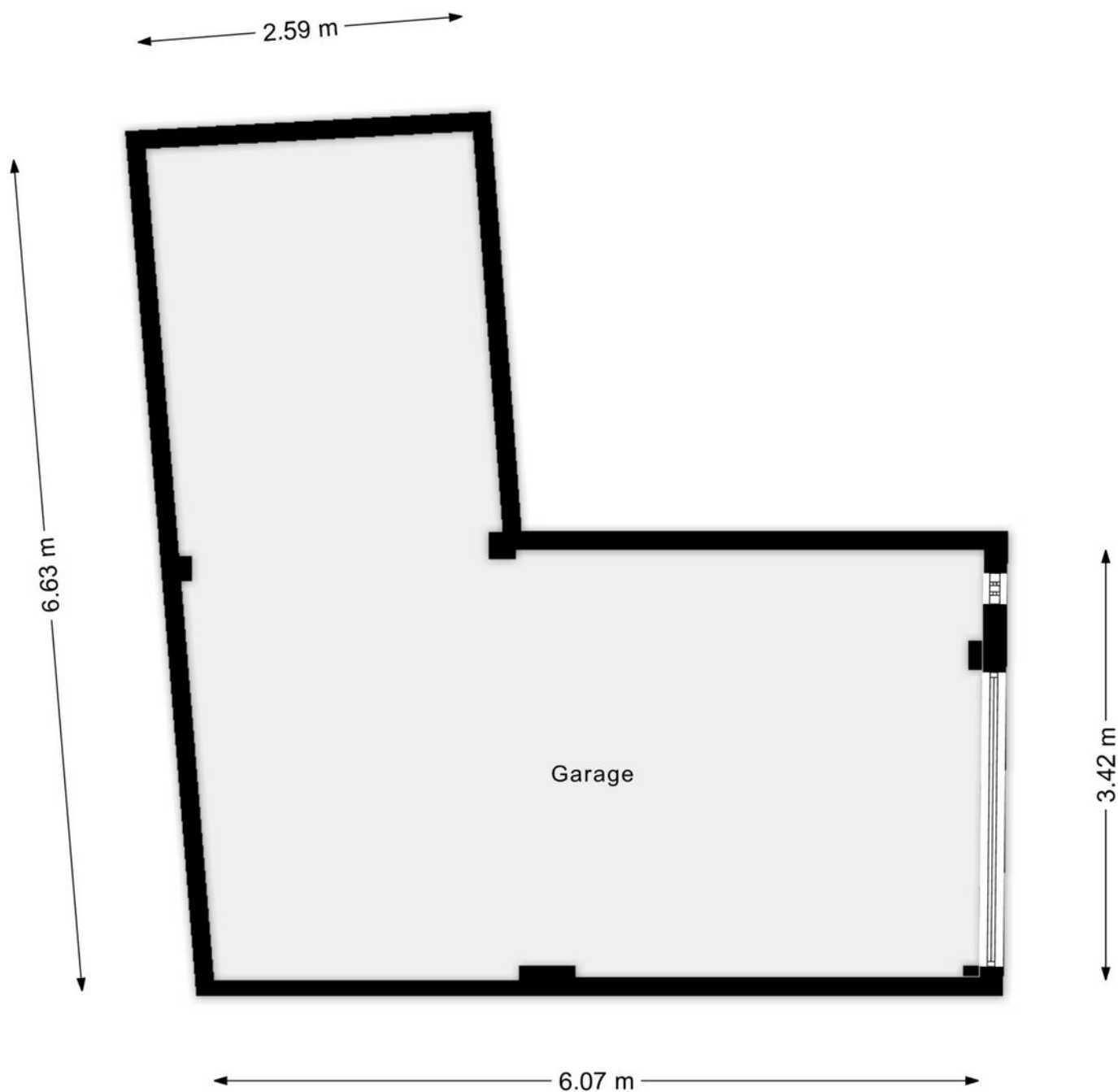
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



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

Garage




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

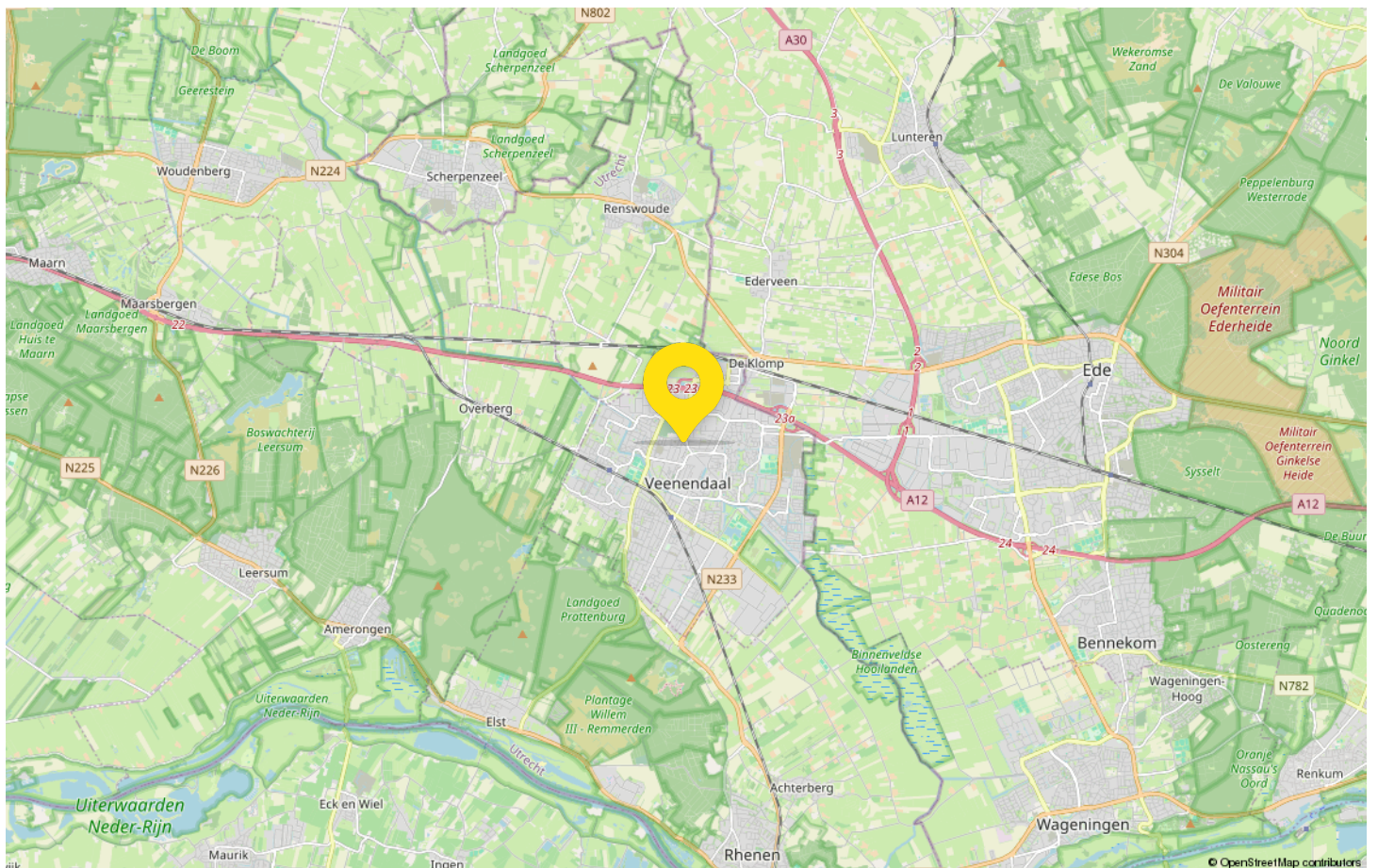
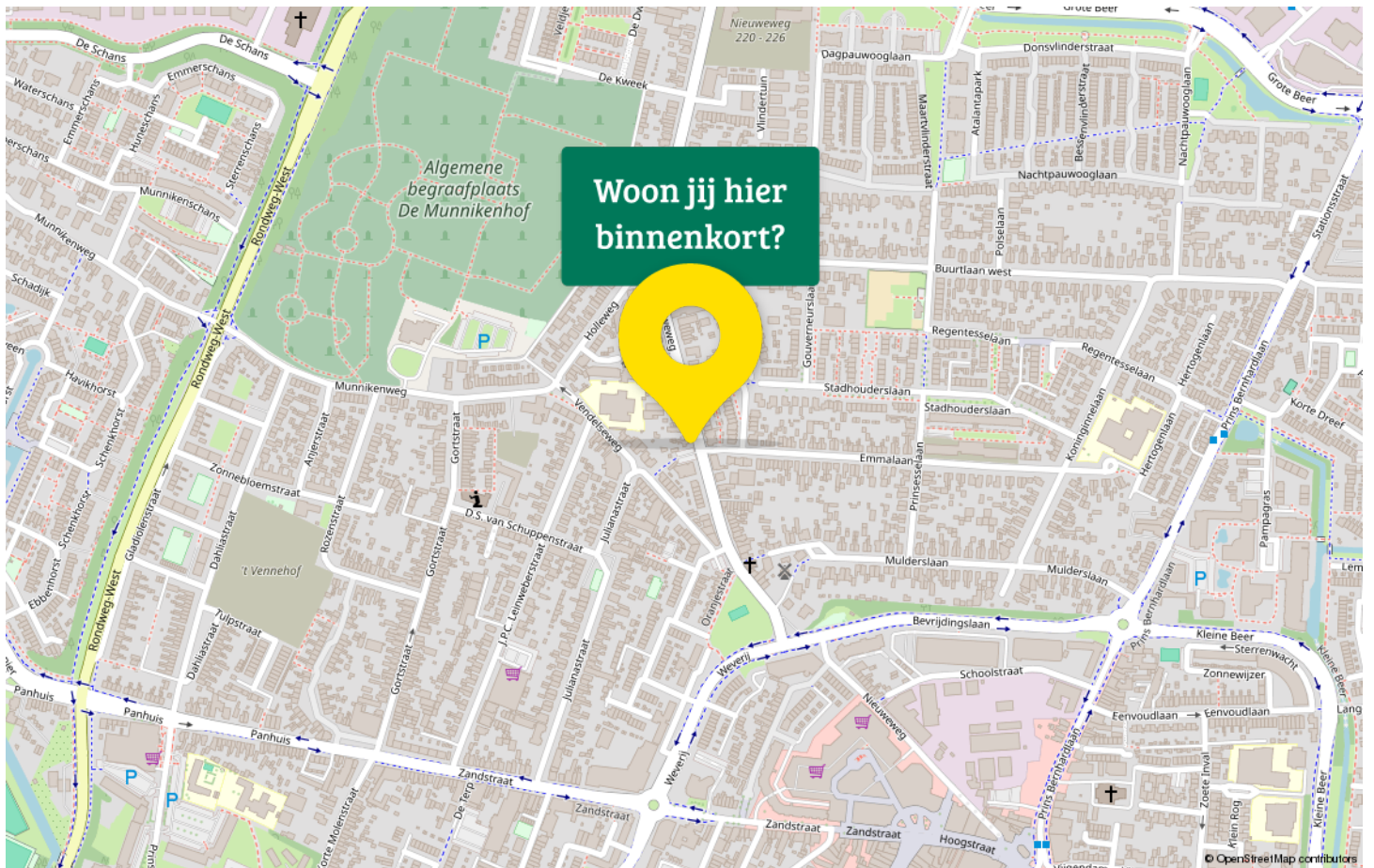
Uw referentie: Nieuweweg 75



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Kadastrale gemeente Veendaal</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1819</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Aan dit uitbeeksel 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 databankrecht.

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

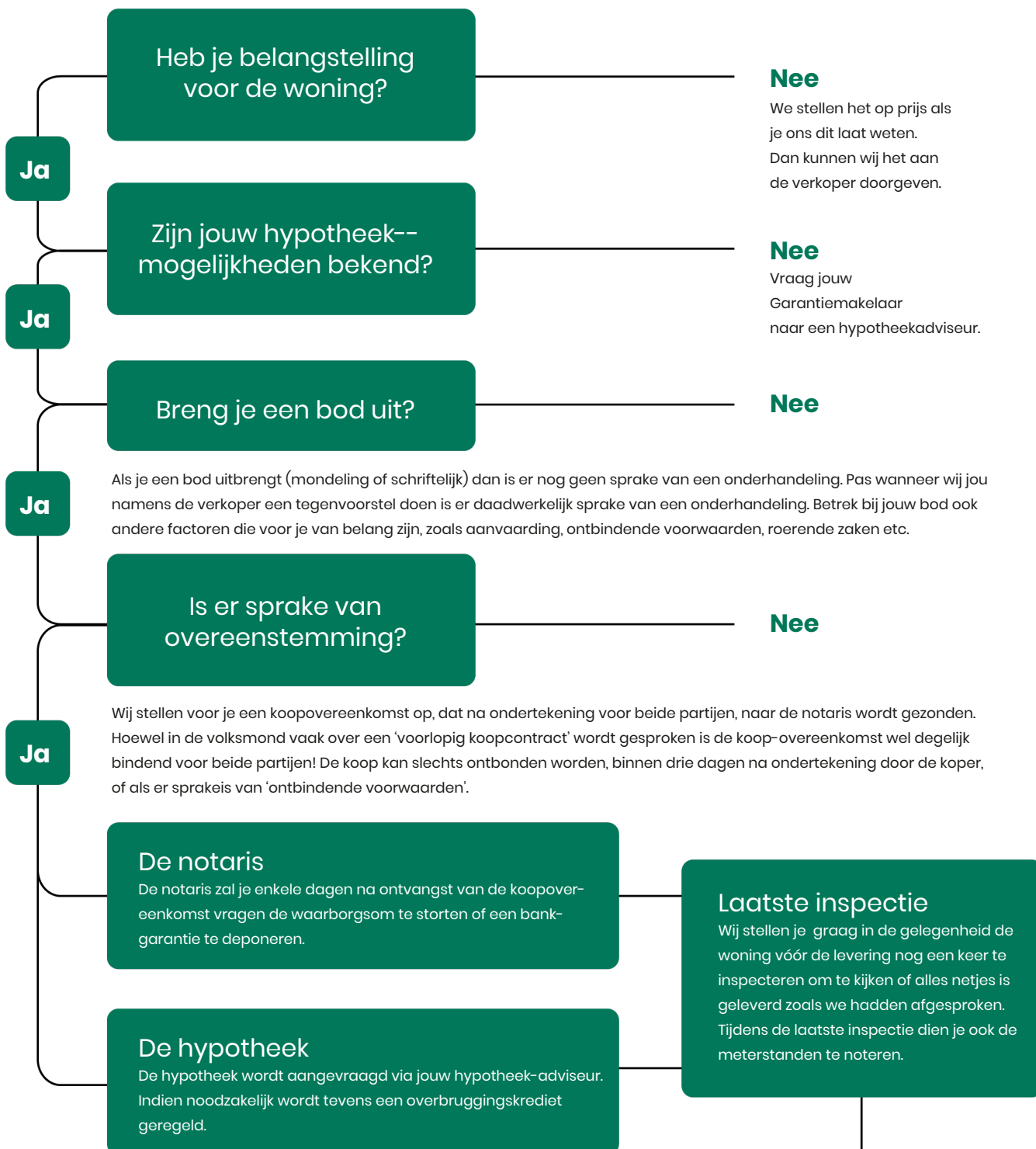
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 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

www.janssensvandijk.nl