

Wordt dit jouw droomhuis?



Brahmsstraat 2

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**

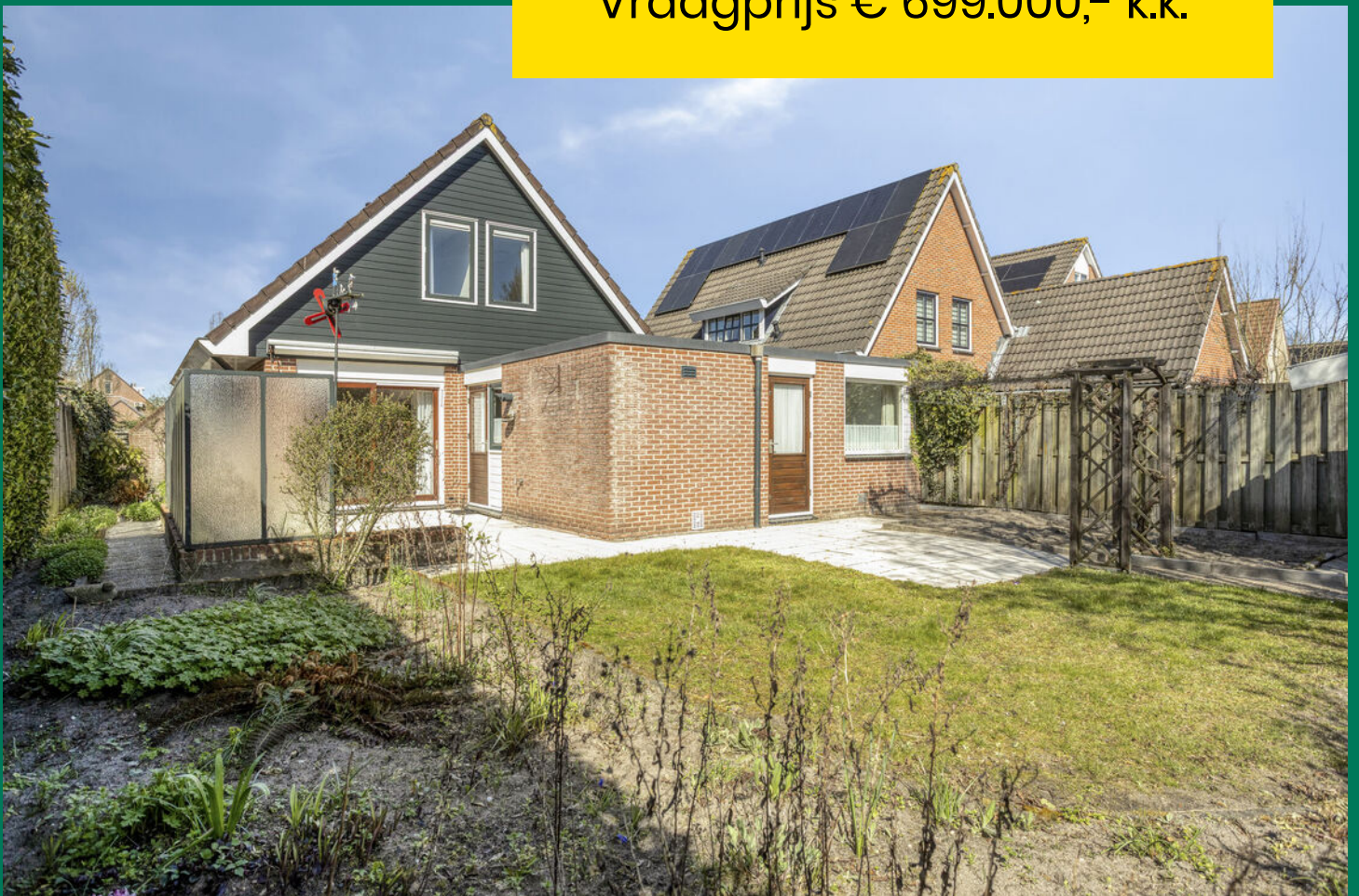
Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

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

**Wonen zoals je het eigenlijk altijd al
wilde: vrijstaand, rustig én
levensloopbestendig!**

Vraagprijs € 699.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1989
Inhoud	510 m ³
Gebruiksoppervlakte	138 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Perceeloppervlakte	357 m ²
Tuinligging	Oost
Energie label	C
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, in de geliefde Componistenbuurt in Veenendaal-West, staat deze **VRIJSTAANDE WONING** op een royaal perceel van maar liefst 357m². Een plek waar je geniet van privacy, ruimte en een fijne woonomgeving en waar maar zelden een woning beschikbaar komt.

De woning is netjes onderhouden en biedt een solide basis, met volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren. Dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond is de woning bovendien levensloopbestendig, wat zorgt voor extra comfort en flexibiliteit; nu én in de toekomst.

De lichte, ruime woonkamer en de open keuken vormen samen een royale leefruimte van 51m², terwijl de verdieping nog eens drie volwaardige slaapkamers en een complete badkamer biedt. Of je nu op zoek bent naar ruimte voor een gezin, gelijkvloers wilt wonen of juist een combinatie zoekt van wonen en werken aan huis: hier kan het allemaal!

Ook buiten is het genieten. De grote tuin op het zuidoosten biedt volop zon en privacy, is verzorgd aangelegd met meerdere terrassen, groen en praktische voorzieningen. Een heerlijke plek om te ontspannen, te tuinieren of lange zomeravonden door te brengen.

De combinatie van vrijstaand wonen, een rustige ligging, een ruim perceel en de mogelijkheid om de woning volledig naar eigen wens te moderniseren, maakt dit tot een bijzonder aantrekkelijk geheel. Zie jij de mogelijkheden van deze woning al voor je? Neem dan contact met ons op, we laten je deze unieke plek graag in het echt ervaren!

Begane grond

Je komt binnen in de ruime entreehal met meterkast, een praktische garderobenis en de toiletruimte. Deze is netjes afgewerkt en voorzien van een toilet en fonteintje. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en leidt de hardhouten trap naar de verdieping.

De L-vormige woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voor- en zijkant. De ramen aan de voorzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens (2023), wat zorgt voor extra comfort op zonnige dagen. Via de schuifpui sta je in directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer, waardoor er een royale leefruimte ontstaat van maar liefst 51m². De keuken is opgesteld in een praktische L-vorm en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Het biedt een goede basis, met volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren.

Aansluitend vind je de bijkeuken, een praktische ruimte met opstelplaats voor de HR-cv-combiketel (Vaillant Ecotec Pure uit 2019) en een deur naar de tuin. Achterin deze ruimte is een badkamer gerealiseerd, die deels wordt afgescheiden door een plafondhoge wand. De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een douchecabine, wastafel met spiegel en een aansluiting voor de wasmachine.

Vanuit de bijkeuken heb je daarnaast toegang tot de slaapkamer op de begane grond. Deze kamer is ruim van opzet, beschikt over een vaste kast en heeft eveneens een deur naar de tuin; een fijne combinatie die mogelijkheden biedt voor gelijkvloers wonen of bijvoorbeeld een werk- of hobbyruimte.

Afwerking begane grond

De woonkamer is afgewerkt met een massief houten vloer. In de hal, keuken, bijkeuken en badkamer ligt een lichte plavuizenvloer.

1e Verdieping

Via de overloop, met toegang tot een ruime bergzolder middels een vlizoluik, bereik je de vertrekken op deze verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer, die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Deze kamer biedt volop ruimte en is voorzien van een grote schuifkastenwand en praktische bergruimte achter de knieschotten; ideaal voor het netjes opbergen van al je spullen.

Daarnaast zijn er nog twee fijne slaapkamers aanwezig, beiden van goed formaat en eveneens voorzien van bergruimte achter de knieschotten. Deze kamers zijn perfect in te richten als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd en biedt alles wat je nodig hebt, met een ligbad, douchecabine, 2e toilet en een wastafel met planchet en spiegel. Het dakraam zorgt voor prettig daglicht.

Afwerking 1e verdieping

Deze verdieping is afgewerkt met tapijt en behang en vormt een comfortabele basis, met volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van zon, groen en privacy. Direct achter de woning ligt een ruim terras, waar je in alle rust heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Het terras is voorzien van een handbediend zonneschermb (waarvan het doek in 2023 vernieuwd is) en een buitenkraan; het U-vormige terras-/windschermb met verhoogde border zorgt voor prettige beschutting.

Verder is de tuin ingericht met een gazon, een royale L-vormige border met diverse soorten beplanting, een pergola en een houten tuinhuisje voor extra bergruimte. Achterin de tuin bevindt zich een poortdeur naar de Strawinskyweg, wat zorgt voor een handige achterom.

Langs de woning loopt een pad naar de voortuin, begeleid door een border met diverse beplanting. Ook de voortuin is verzorgd aangelegd met een verhoogde border en groen, waarbij lage stenen muurtjes zorgen voor een nette afscheiding met de openbare straat.

De ruime oprit biedt plaats aan 2 auto's en geeft toegang tot een stenen berging van circa 5m² (dit betreft de voormalige garage die nu opgesplitst is in een berging en slaapkamer).

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 44m²

Keuken: ca. 7m²

Bijkeuken: ca. 6m²

Badkamer: ca. 5m²

Slaapkamer: ca. 14m²

1e Verdieping

Slaapkamer: ca. 20m²

Slaapkamer: ca. 9m²

Slaapkamer: ca. 9m²

Badkamer: ca. 6m²

Tuin

Berging: ca. 5m²

Houten tuinhuis: ca. 4m²

Omgeving

De woning ligt in de geliefde Componistenbuurt in Veenendaal-West; een rustige, groene en bovenal geliefde woonomgeving waar het prettig wonen is. De wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, ruime opzet en goede voorzieningen op loop- en fietsafstand.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: wijkwinkelcentrum De Ellekoot ligt op korte afstand en biedt een compleet aanbod met onder andere supermarkten, winkels en andere praktische voorzieningen. Ideaal voor het gemak van alledag.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Station Veenendaal-West bevindt zich op loop-/fietsafstand en biedt een snelle treinverbinding richting onder andere Utrecht en Rhenen. Daarnaast is ook intercitystation Veenendaal-De Klomp snel en goed bereikbaar. Met de auto ben je via de nabijgelegen Rondweg-West binnen enkele minuten op de A12, A30 en A15.

In de directe omgeving vind je bovendien diverse scholen, kinderopvanglocaties en sportvoorzieningen. Voor een wandeling of een rondje hardlopen ben je zo in de natuur van de Utrechtse Heuvelrug.

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.

















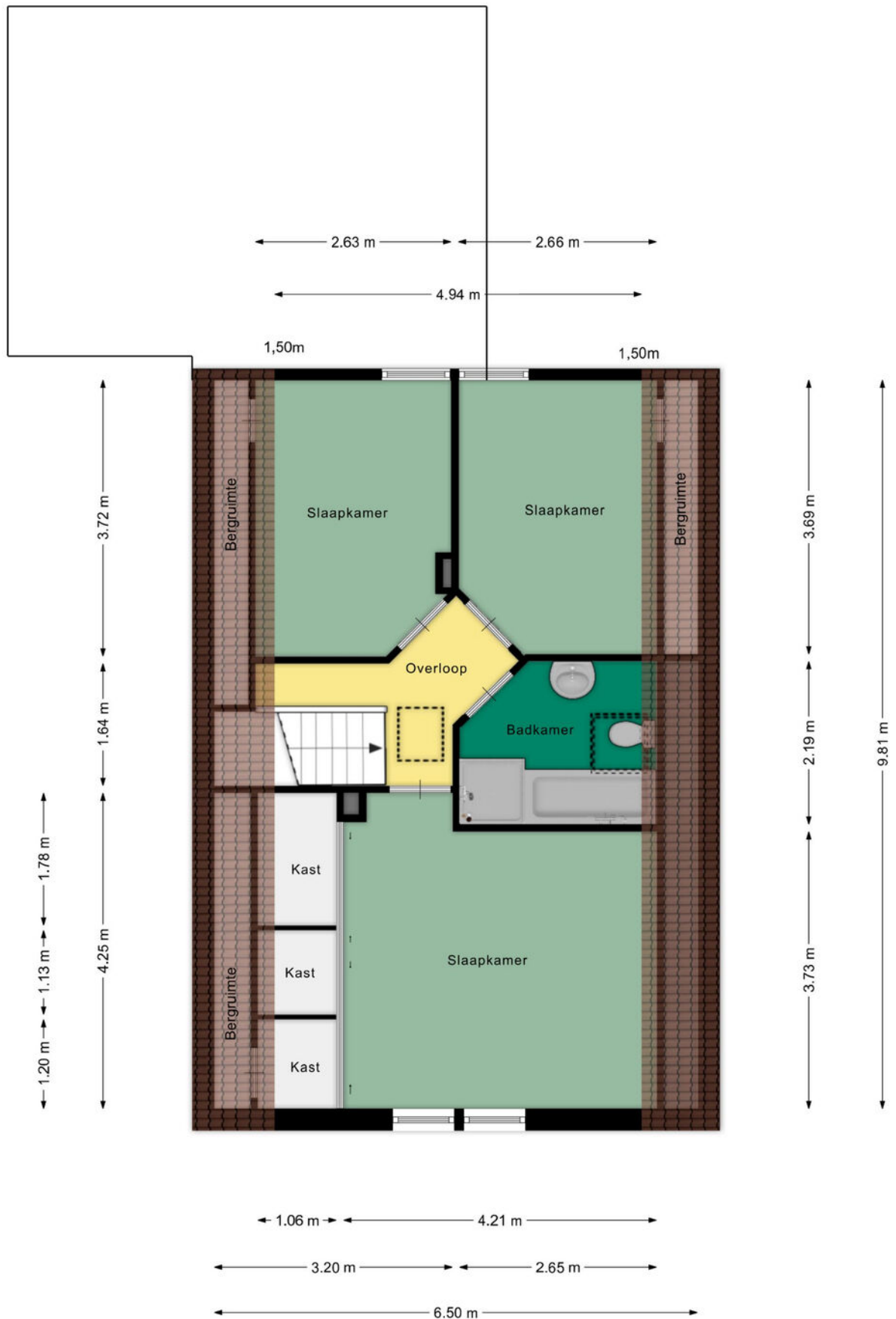


Begane grond



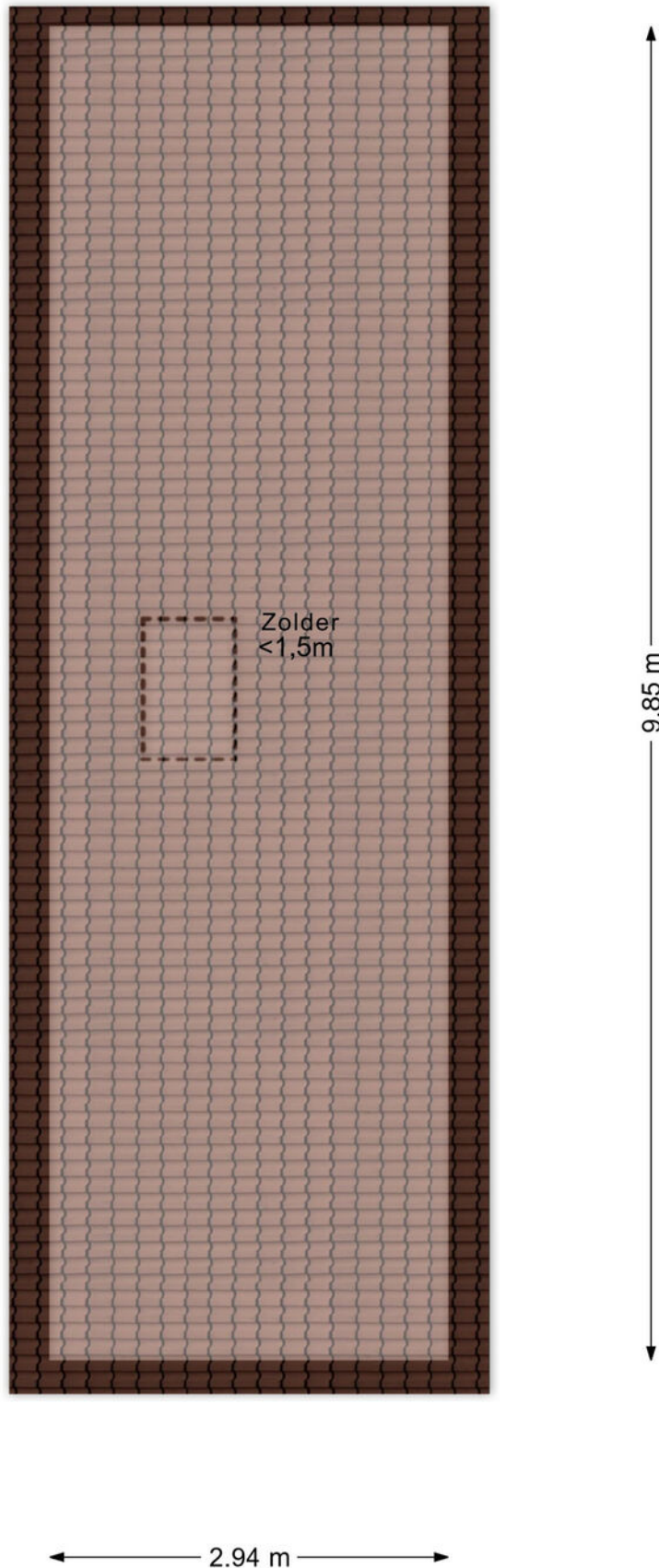
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



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

Bergzolder



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brahmstraat 2



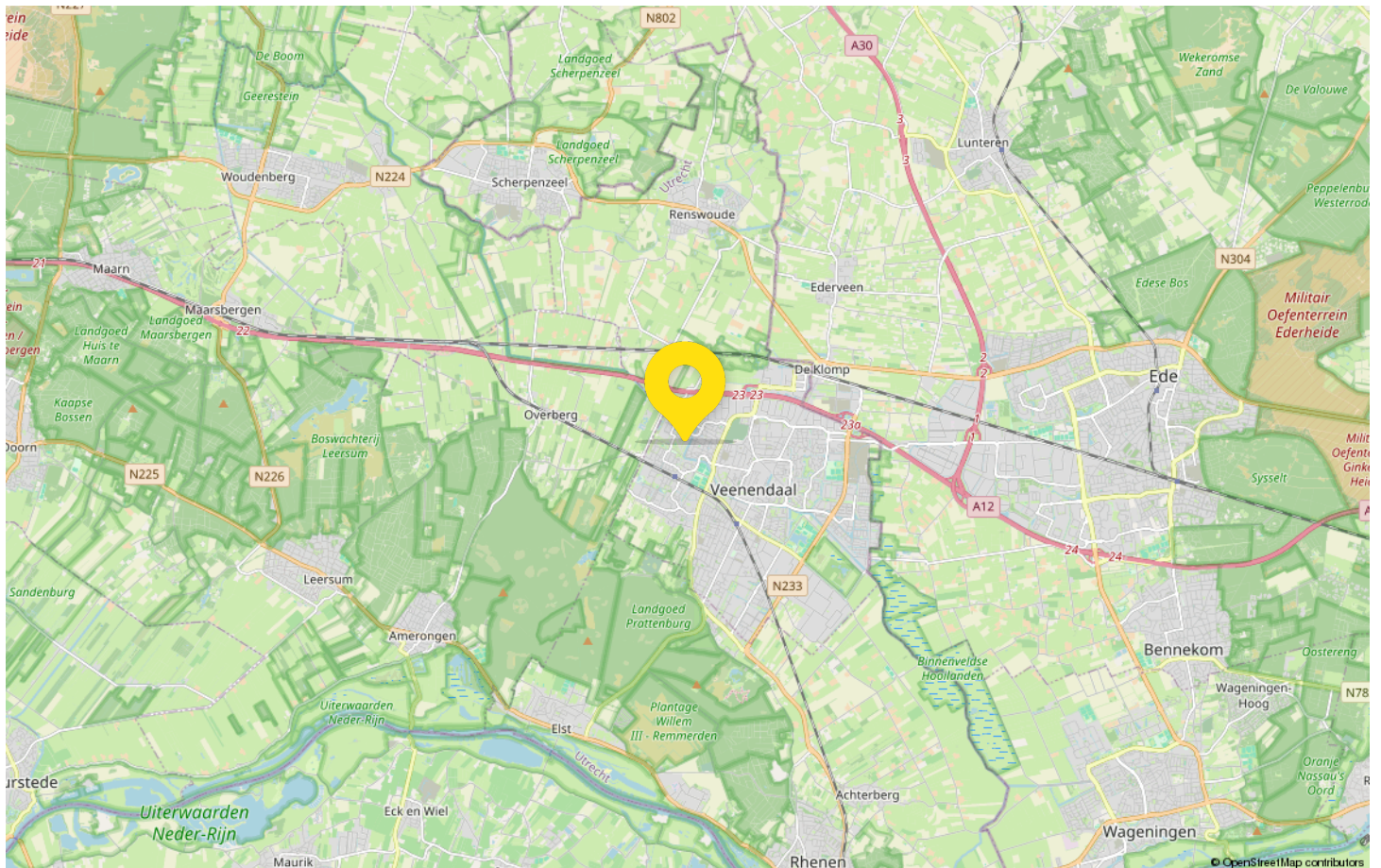
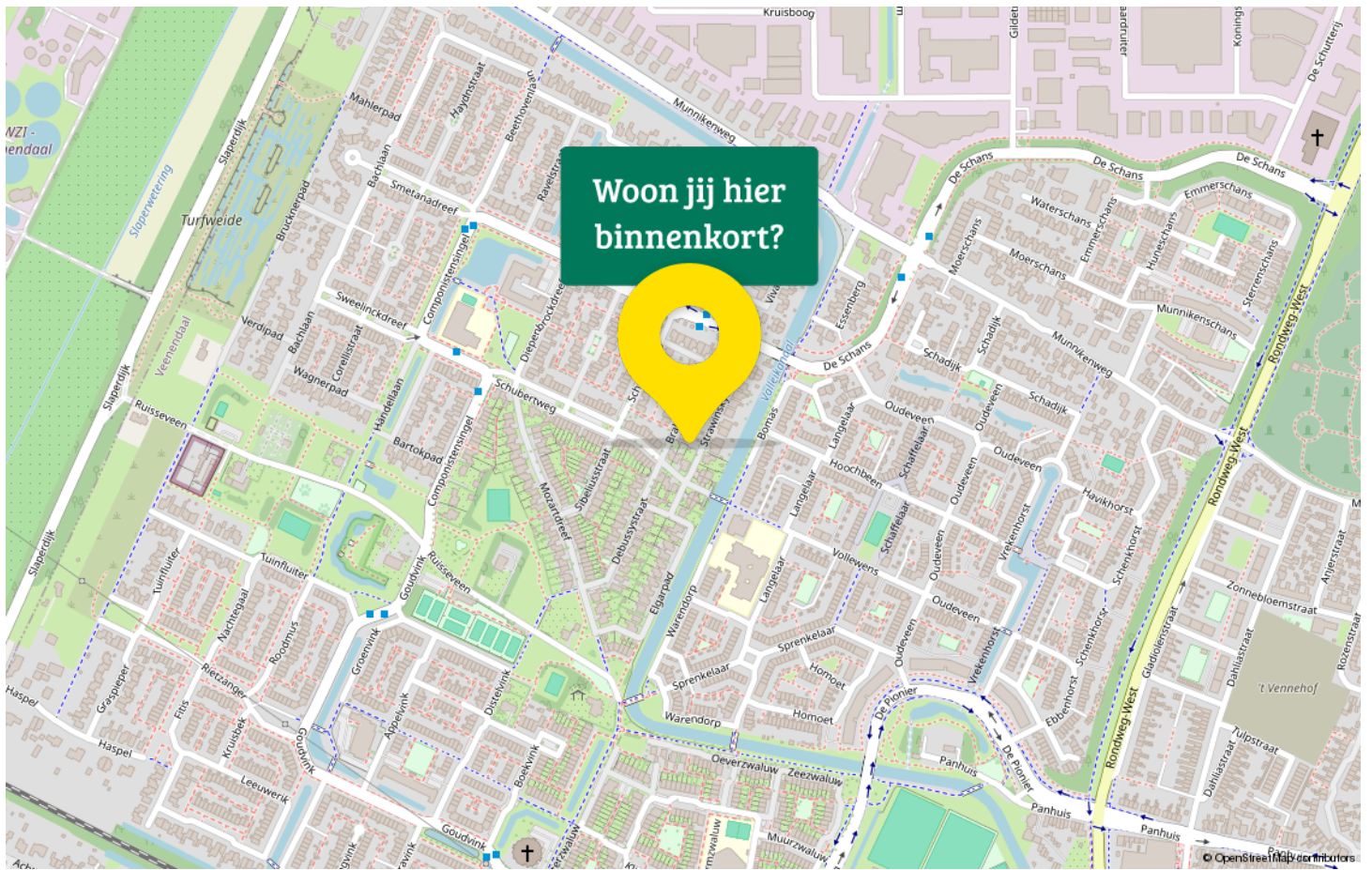
12345	Deze kaart is noordgericht		
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Kadastrale gemeente	Veenendaal
Sectie	D
Perceel	7603

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 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

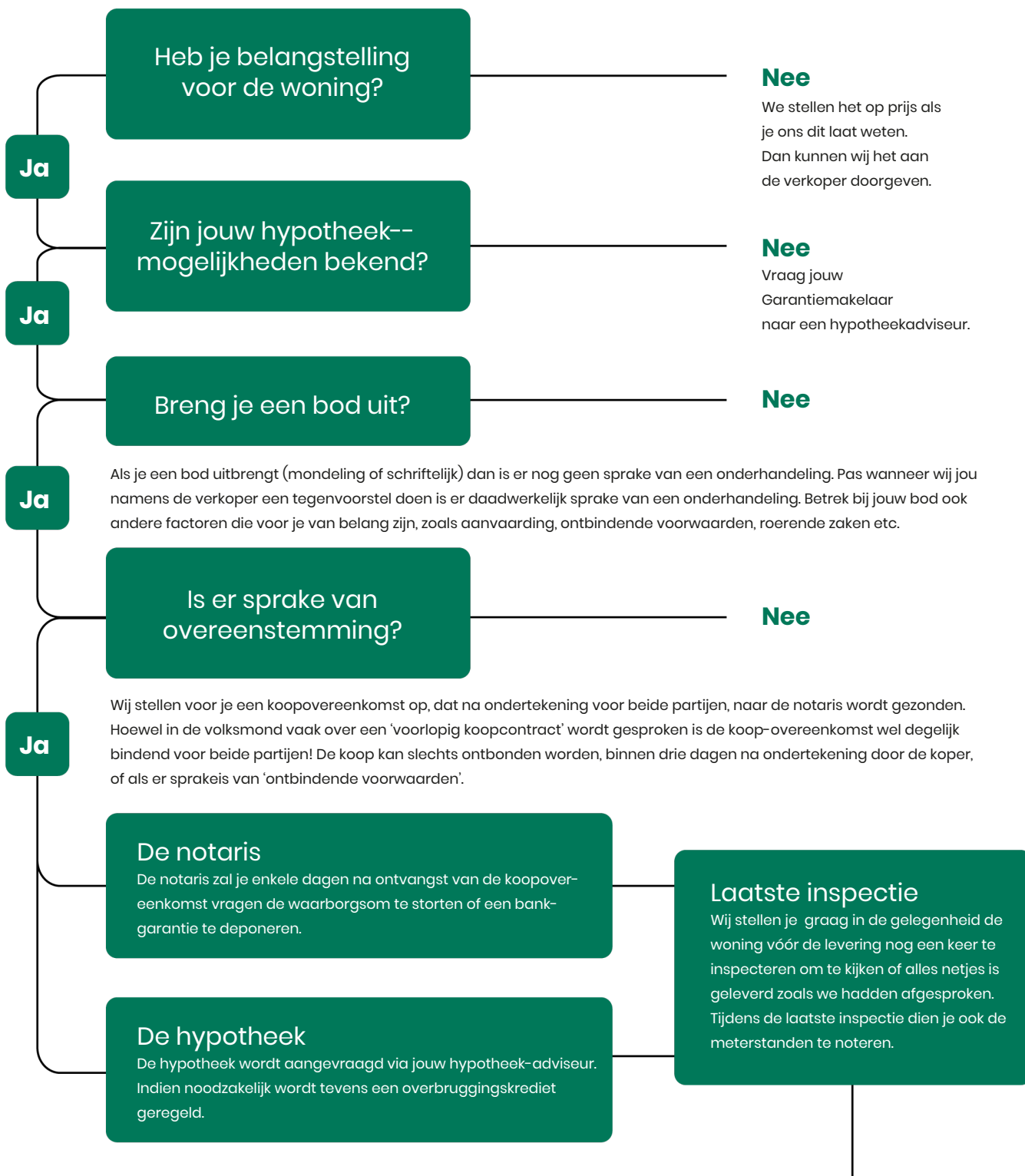
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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