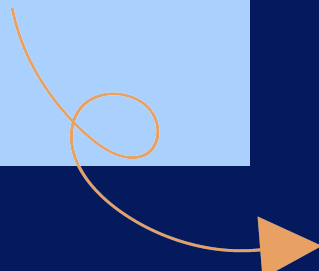


te koop



**KOMPAS 2
VEENENDAAL**

VRAAGPRIJS € 679.000 K.K.





Deze verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning biedt met 151 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers en een multifunctionele dubbele garage volop mogelijkheden. De rustige ligging, zonnige tuin op het zuiden en nabijheid van natuur en voorzieningen maken dit een heerlijk compleet gezinshuis.



Kenmerken

BOUWJAAR 1978	WOONOPPERVLAKTE 151 m ²	ENERGIELABEL C	SLAAPKAMERS 5
INHOUD 500 m ³	PERCEELOPPERVLAKTE 268 m ²	WOONLAGEN 4	EXTERNE RUIMTE 37 m ²

Omschrijving

WONEN MET EXTRA RUIMTE VOOR WERK, HOBBY EN GEZIN

Deze verrassend ruime 2-ONDER-1-KAPWONING is heerlijk rustig gelegen en biedt een perfecte combinatie van comfort en ruimte. Met een woonoppervlakte van maar liefst 151 m², vijf volwaardige slaapkamers én een multifunctionele DUBBELE GARAGE met verdieping is dit bij uitstek dé woning voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten die net dat beetje extra zoeken. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en heerlijk zonnig dankzij de ligging op het zuiden. De woning is gelegen aan een rustige zijstraat van de welbekende Dijkstraat in Veenendaal en in de buurt bevinden zich diverse voorzieningen zoals scholen, winkels en NS-station Veenendaal-West. Gelegen aan de rand van Landgoed Prattenburg en op loopafstand van het natuurgebied van de Utrechtse Heuvelrug is dit een heerlijke woonplek voor natuurliefhebbers, fietsers en wandelaars.

Bouwjaar: 1978. Perceel: 268 m². Woonoppervlakte: 151 m². Energielabel: C.

Indeling:

Begane grond: via de verzorgde zijtuin bereikt u de overdekte entree van deze woning. Bij binnenkomst komt u in een nette hal met daarin de meterkast (10 groepen), de trapopgang naar de eerste verdieping en een volledig betegelde toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.

Vanuit de hal betreden we vervolgens de straatgerichte woonkamer. Dankzij het grote hoekraam geniet u hier van veel natuurlijk daglicht en een mooi uitzicht op de diepe en groene voortuin. Een ideale plek om te ontspannen of gasten te ontvangen! In het gedeelte tussen de woonkamer en de keuken is voldoende ruimte voor een royale eettafel. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De L-vormige opstelling biedt veel werk- en opbergruimte, en is van alle gemakken voorzien: een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie, spoelbak én een handige close-in boiler voor direct warm water. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping: via een vaste trap bereikt u de eerste verdieping, waar u uitkomt op een overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers, een apart toilet en de badkamer. De gehele verdieping is keurig afgewerkt en voorzien van dezelfde laminaatvloer. De drie slaapkamers zijn royaal bemeten met oppervlaktes van respectievelijk 13.2 m², 13 m² en 11.7 m². Alle kamers beschikken over vaste inbouwkasten, wat zorgt voor extra opbergruimte. De grootste slaapkamer biedt bovendien toegang tot een eigen balkon van ca. 2.4 m² en is voorzien van een rolluik. Het separate toilet is betegeld en uitgevoerd met een hypermodern Geberit toilet dat beschikt over een spoel- én droogfunctie. De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een douche, een wastafelmeubel en aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er een tweede toilet aanwezig. Vanuit de badkamer heeft u toegang tot een royaal tweede balkon van maar liefst 6 m².

Tweede verdieping: de tweede verdieping biedt nog meer leefruimte en is volledig voorzien van een nette laminaatvloer. Hier vindt u twee extra slaapkamers, een aparte cv-ruimte en vaste bergruimte. Slaapkamer 4 is met een vloeroppervlakte van circa 15.5 m² ruim opgezet en voorzien van een eigen wastafel én een airco-installatie – heerlijk voor een comfortabele nachtrust, ook tijdens warme zomerdagen. Slaapkamer 5 meet circa 11 m² en biedt eveneens volop ruimte en daglicht. Daarnaast is er een praktische cv-ruimte aanwezig met daarin de cv-combiketel (Atag Blauwe Engel, '08), evenals extra vaste bergruimte: handig voor het opbergen van seizoensspullen, koffers of andere zaken die u uit het zicht wilt houden.

Tuin: de achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuiden – de ideale ligging voor wie graag buiten leeft. Dankzij de sierbestrating is de tuin onderhoudsvriendelijk aangelegd, terwijl de indeling juist volop ruimte biedt voor een royale loungeset of een gezellige eettafel. Achterin de tuin bevindt zich een ruime dubbele



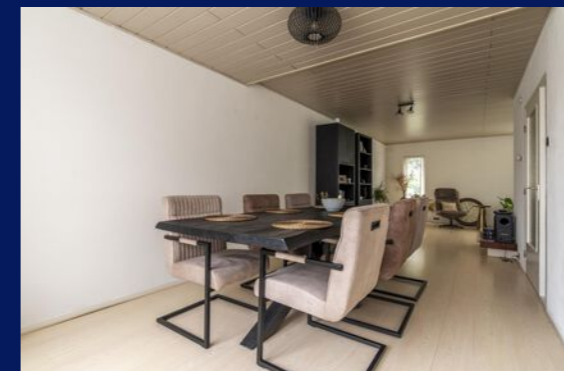
WONEN MET EXTRA RUIMTE VOOR WERK, HOBBY EN GEZIN

garage van ca. 36.7 m², die voorzien is van verwarming, een wateraansluiting en een vaste trap naar de verdieping. Deze bovengelegen ruimte van ca. 30 m² (vloeroppervlakte) met daarbij een indrukwekkende hoogte van 3.5 meter biedt talloze mogelijkheden: van atelier of werkruimte tot opslag of zelfs een hobbyruimte. Daarnaast zijn aan de buitenzijde van de woning screens geplaatst, die goed functioneren en bijdragen aan een aangenaam binnenklimaat én extra comfort tijdens zonnige dagen.

Aanvaarding: in overleg. Snelle oplevering mogelijk.

Aan de inhoud van deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend en aanvaardt Diepeveen Makelaars geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.





BEGANE GROND

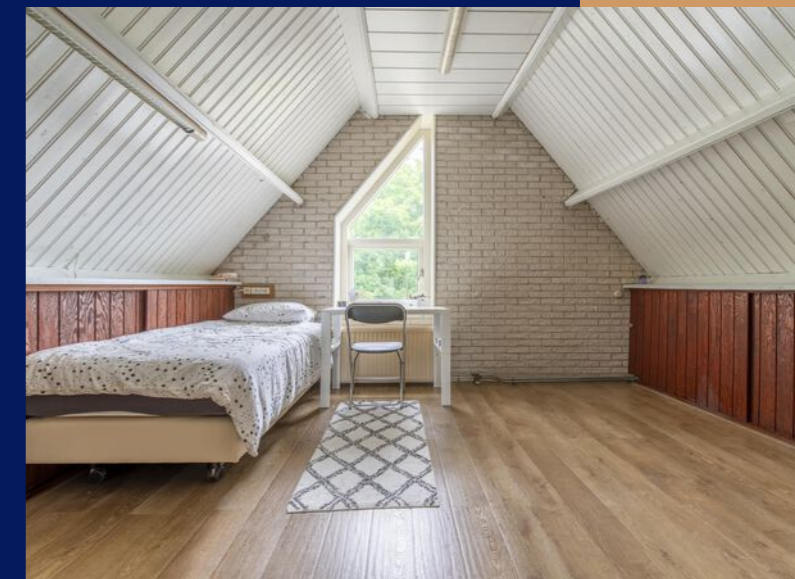
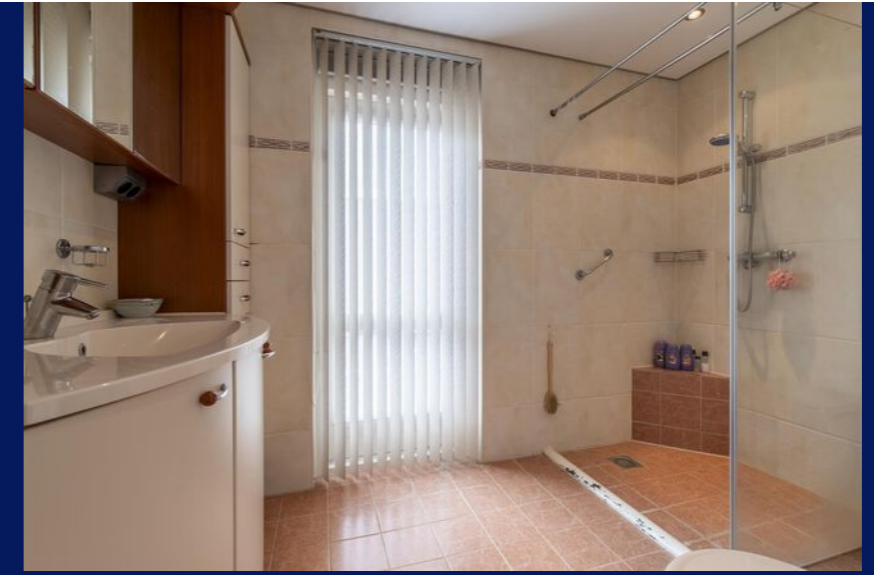
Via de verzorgde zijtuin bereikt u de overdekte entree en komt u binnen in een nette hal met meterkast, trapopgang en toiletruimte.

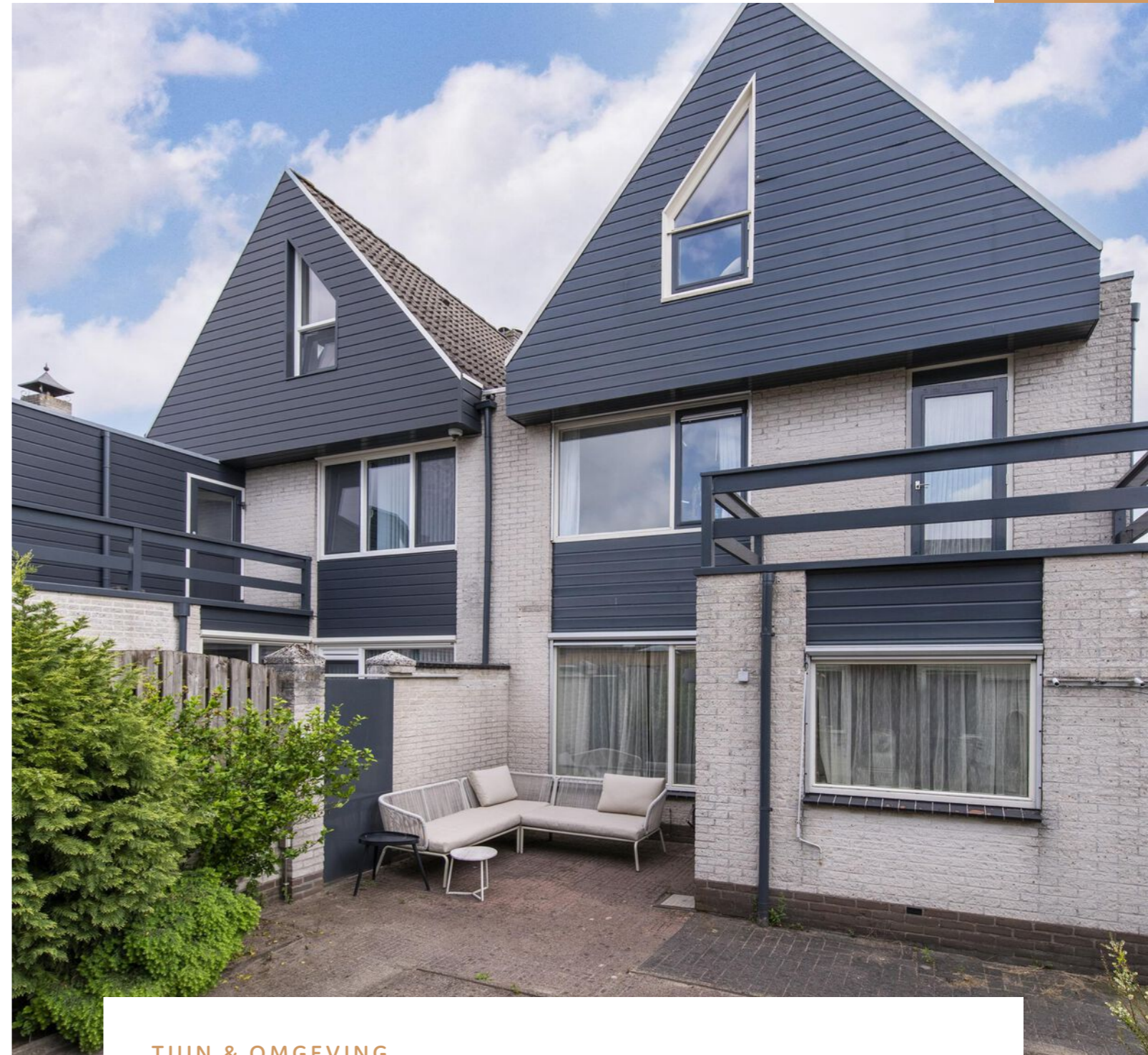
De straatgerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij het grote hoekraam en biedt een fraai uitzicht op de voortuin.

Er is voldoende ruimte voor een royale eettafel tussen de woonkamer en de keuken.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een praktische L-opstelling.

Deze is compleet uitgerust en biedt directe toegang tot de achtertuin.





TUIN & OMGEVING

De achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuiden – de ideale ligging voor wie graag buiten leeft. Dankzij de sierbestrating is de tuin onderhoudsvriendelijk aangelegd, terwijl de indeling juist volop ruimte biedt voor een royale loungeset of een gezellige eettafel. Achterin de tuin bevindt zich een ruime dubbele garage van ca. 36.7 m², die voorzien is van verwarming, een wateraansluiting en een vaste trap naar de verdieping. Deze bovengelegen ruimte van ca. 30 m² (vloeroppervlakte) met daarbij een indrukwekkende hoogte van 3.5 meter biedt talloze mogelijkheden: van atelier of werkruimte tot opslag of zelfs een hobbyruimte. Daarnaast zijn aan de buitenzijde van de woning screens geplaatst, die goed functioneren en bijdragen aan een aangenaam binnenklimaat én extra comfort tijdens zonnige dagen.



Plattegrond



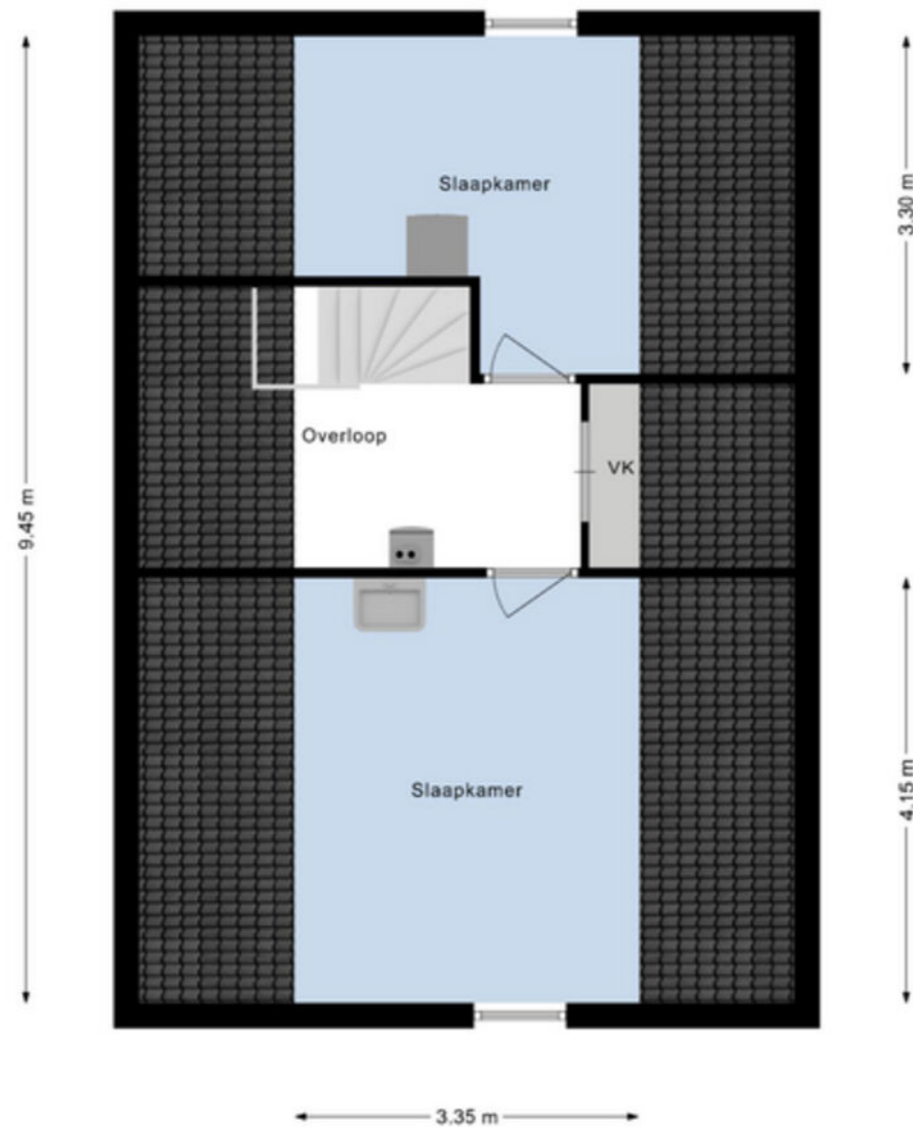
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Plattegrond



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

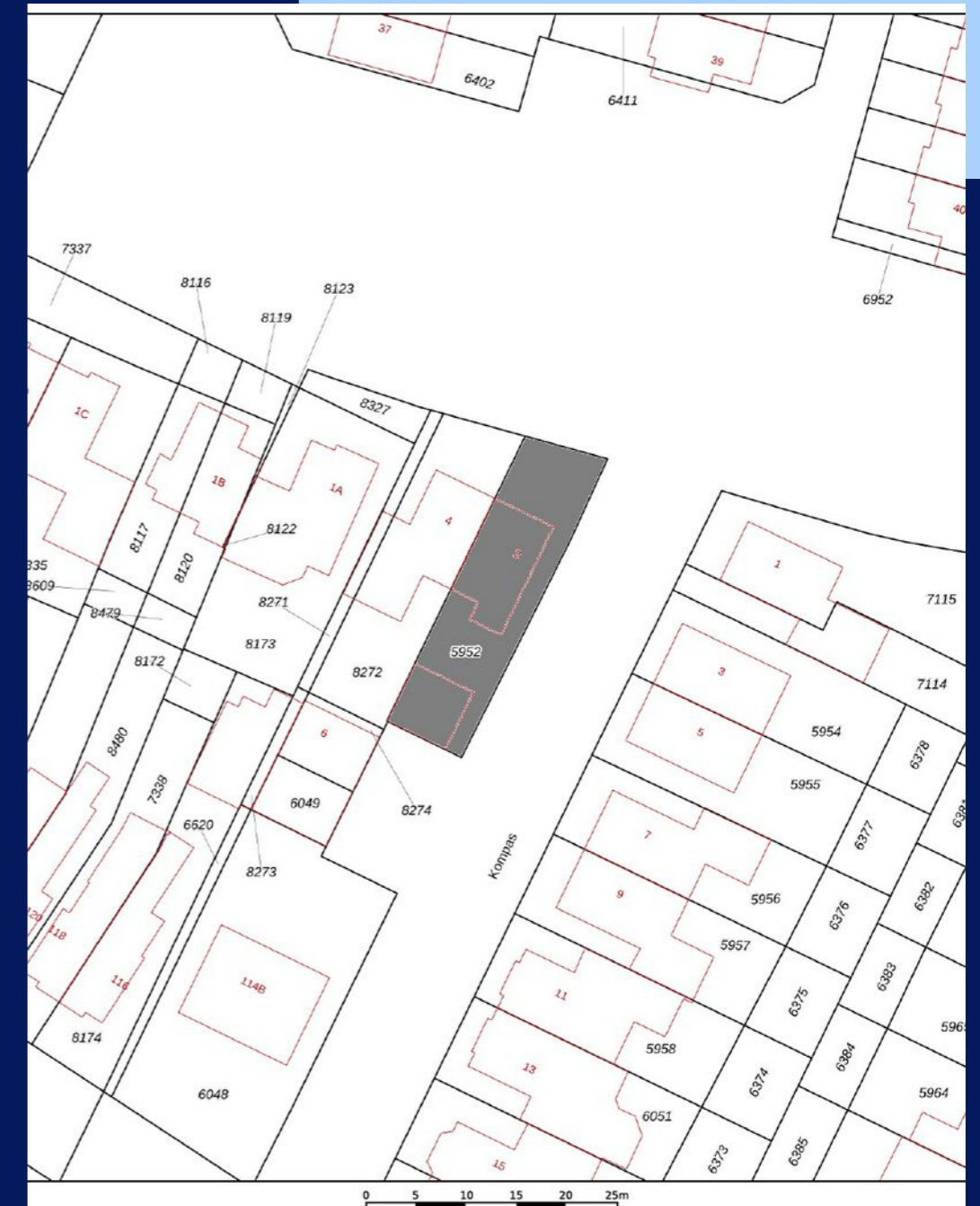
Plattegrond



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kadaster

ADRES	Kompas 2
KADASTRALE GEMEENTE	Veenendaal
SOORT EIGEN GROND	Volle eigendom
KADASTRAAL PERCEEL	5952
KADASTRAAL SECTIE	B



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

Schaal 1: 500

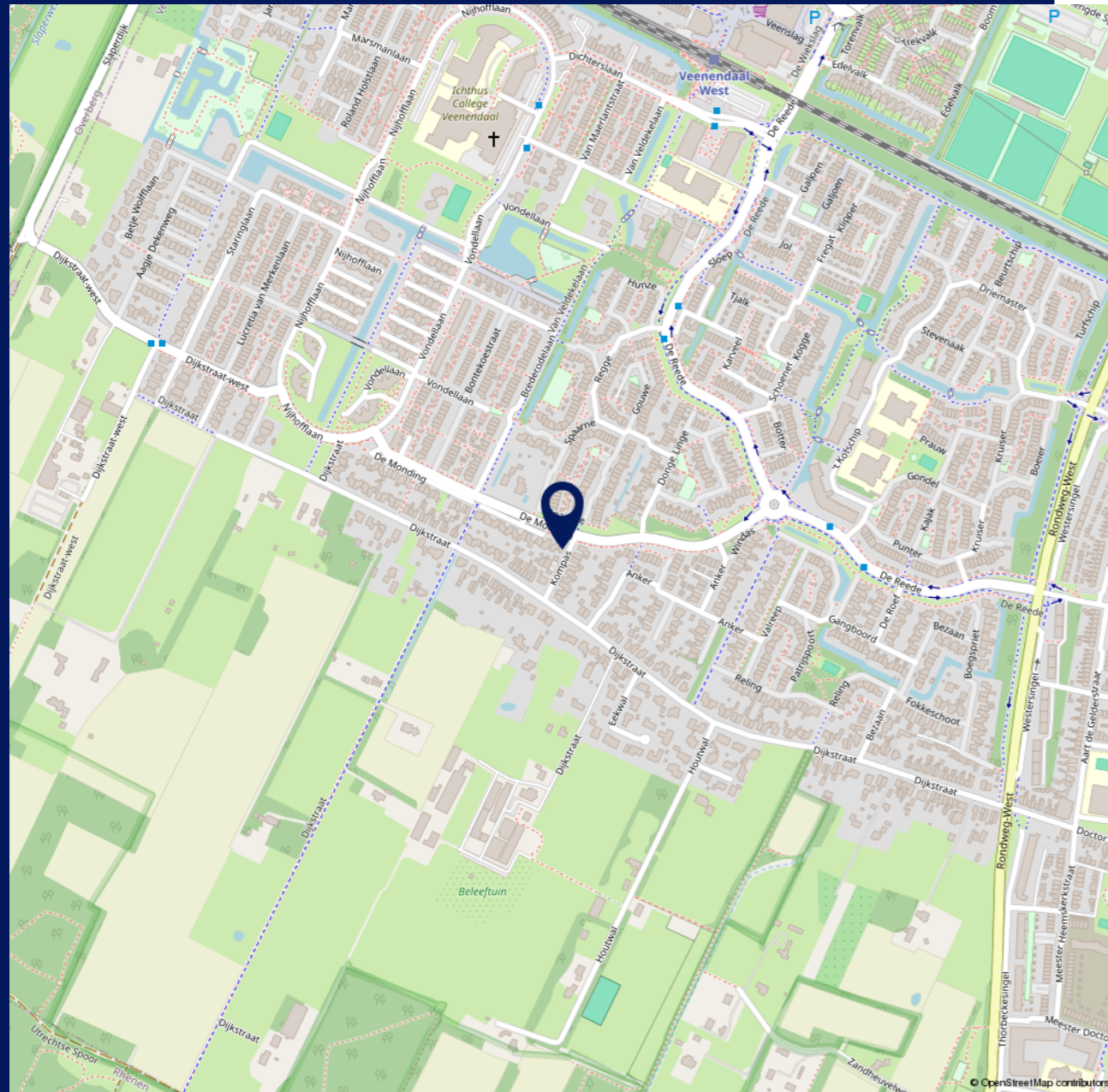
Kadastrale gemeente Veenendaal
Sectie B
Perceel 5952



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.

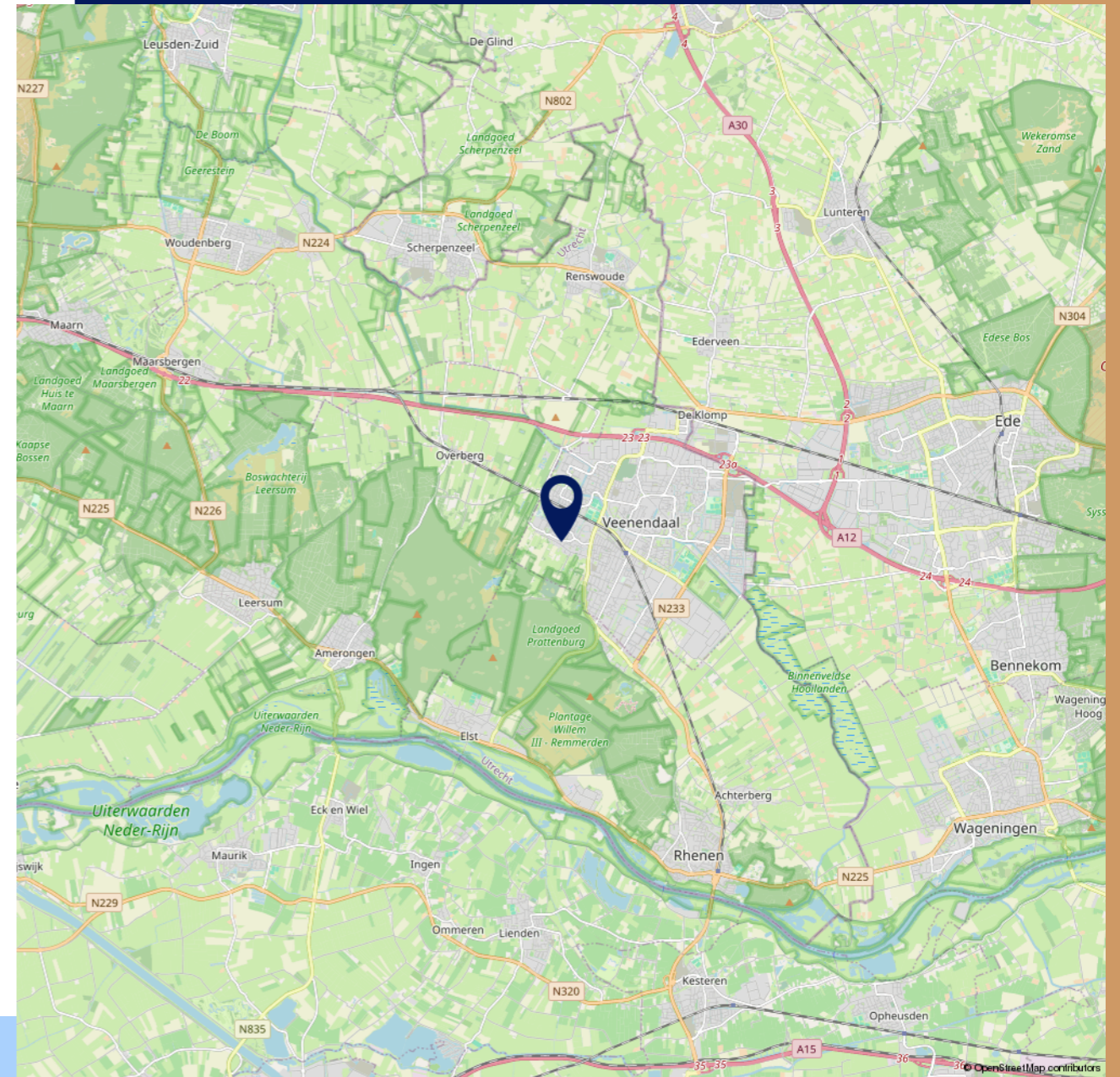
Locatie op de kaart

LOKAAL



Locatie op de kaart

REGIONAAL



Extra informatie

Lees verder en ontdek alle ins en outs!

Bezichtiging

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie; laat ons gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt c.q. een overeenkomst sluit, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor kopers in het bijzonder, van belang zijn voor het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, kadaster e.d., bouwkundig onderzoek, marktonderzoek en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Neem uw eigen NVM-Makelaar mee

Indien u niet deskundig bent om zelf de aankoop te verrichten, adviseren wij u een NVM-aankoopmakelaar in de hand te nemen. Hij is een specialist in het begeleiden van de aankoop van woningen. Hij kent de markt, hij kan u met raad en daad terzijde staan bij het aankopen van uw nieuwe huis en bij het complexe proces dat hieraan vooraf gaat.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over de datum van de aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarde(n) en eventuele overname van roerende zaken. U kunt uw bod zowel telefonisch als schriftelijk (via e-mail) uitbrengen.

Koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. De schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld door ons kantoor conform de modelkoopovereenkomst, vastgesteld door de NVM, Vastgoed Pro, VBO makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/ waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is 10 % van de koopsom en dient door de koper te worden gesteld/voldaan bij de notaris.

Energie label

Indien verkoper beschikt over een energie label dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, dan zal dit worden vermeld.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (van het Kadaster). De kosten zijn voor rekening van de koper. De notaris zal, zodra hij de koopovereenkomst heeft ontvangen, de inschrijving verzorgen. Het laten inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving heeft aldus een dubbele basis: inschrijving op grond van het Burgerlijk Wetboek (als bescherming tegen latere faillissementen, overdrachten en beslagen) en inschrijving op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (als bescherming tegen een later gevestigd voorkeursrecht). Als het passeren van de akte van levering langer dan zes maanden na de aankoop is gepland, is het verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving. De inschrijving heeft namelijk een geldigheidsduur van zes maanden. Overigens, ook als niet direct opdracht aan de notaris wordt verstrekt om de koopovereenkomst in te laten schrijven, behoudt de koper het recht om dat op eigen kosten alsnog te laten doen. Dat geldt ook voor het laten inschrijven op een eerder moment dan in de koopovereenkomst is opgenomen.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop in Nederland verboden. Woningen die voor of rond die datum zijn gebouwd kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal bij die woningen een clausule worden opgenomen, waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en verkoper te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen is bekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In de koopakte zal bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart hiermee bekend te zijn en dat het eventueel ontbreken van één of meer gebruikseigenschappen voor rekening en risico van de koper komt.

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzicht van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper.
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.

Documentatie

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

DESKUNDIG, BETROKKEN EN PERSOONLIJK

Bij Diepeveen Makeaars in Veenendaal helpen we al 40 jaar bij het verkopen van je huis, het vinden van je droomwoning en het uitvoeren van taxaties. Of het nu gaat om bestaande bouw of een nieuwbouwproject, met onze lokale kennis en ervaring adviseren we je altijd gericht.

Ons kantoor wordt geleid door Elco Diepeveen (Register Makelaar/Taxateur) en Brian Mol (Register Makelaar/Aankoop Specialist). Samen met ons enthousiaste team staan we klaar om met je mee te denken en je vakkundig te begeleiden.

Persoonlijke aandacht vinden we belangrijk. Daarom nemen we graag de tijd om jou en je wensen goed te leren kennen. Vul het formulier in of bel ons en plan direct een afspraak – wij kijken ernaar uit je te ontmoeten!



JOUW WOONWENS Onze missie!



ELCO DIEPEVEEN

BRIAN MOL



CONTACT

Brouwersgracht 2
3901 TJ Veenendaal
(0)318 519 011
info@diepeveenmakelaars.nl

Interesse in deze woning?

NEEM CONTACT MET ONS OP



 **Diepeveen**

Brouwersgracht 2
3901 TJ Veenendaal
(0)318 519 011
info@diepeveenmakelaars.nl

DIEPEVEENMAKELAARS.NL