

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Beatrixstraat 23 A**

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!**

**Wonen met karakter én design – dit is  
zo'n plek waar alles klopt!**

Vraagprijs € 523.000 k.k.





## Kenmerken van deze woning

**Soort woning**

Maisonnettewoning

**Bouwjaar**

oorspronkelijk ca. 1910 en in de periode  
2018-2022 geheel verbouwd

**Inhoud**

340 m<sup>3</sup>

**Gebruiksoppervlakte**

103 m<sup>2</sup>

**Gebouwgebonden buitenruimte**

9 m<sup>2</sup>

**Servicekosten**

ca. € 143,28 per maand (excl. € 178,26  
voorschot stookkosten, water en internet)

**Energie label**

A

**Aantal kamers**

4

**Aantal slaapkamers**

3



# Omschrijving van de woning

Midden in het centrum van Veenendaal ligt deze verrassend stijlvolle en volledig gerenoveerde **MAISONNETTEWONING** van ruim 100m<sup>2</sup>. Een woning waar historie en hedendaags comfort naadloos samensmelten, met een afwerking die je zelden zo smaakvol en consistent ziet. Denk aan een lichte loftachtige leefruimte, een luxe keuken als eyecatcher en een badkamer die zo uit een interieurmagazine lijkt te komen.

Dit karaktervolle pand uit 1910 is tussen 2018 en 2022 volledig getransformeerd tot een kleinschalig en hoogwaardig wooncomplex. Het resultaat: een instapklaar appartement met de sfeer van toen en het comfort van nu, tot in detail uitgevoerd. En dat alles op loopafstand van winkels, horeca en voorzieningen.

Dit is wonen op niveau, midden in het centrum. Geloof ons: dit wil je van binnen zien!

## Indeling

De entree bevindt zich op de begane grond en deel je met de bewoners van nummer 23A en C. Via een strak afgewerkte, lichte trapopgang bereik je de woning op de eerste verdieping.

Zodra je binnenkomt valt direct het licht op: de lange hal met groot raam zorgt voor een open en uitnodigende binnenkomst. Vanuit deze gang krijg je toegang tot de toiletruimte, trap-/voorraadkast, keuken, woonkamer en 2e verdieping. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een wit fonteintje met zwart meubel.

De woonkamer en keuken vormen samen een prachtige, sfeervolle leefruimte van maar liefst 40m<sup>2</sup>! Het witte balkenplafond, de zwart geschilderde kozijnen voorzien van openslaande ramen met roedeverdeling, de glad gestuukte wanden met hoge plinten en de visgraat PVC-vloer zorgen hier voor een fraaie basis die je direct thuis laat voelen.

De woonkamer staat in deels open verbinding met de keuken. Eyecatcher in deze mooie ruimte is de olijfgroene keuken met wit gemarmerd composiet aanrechtblad.

Je hebt hier de beschikking over een koel-/vriescombinatie, combi-oven, 5-pits gas-opglaskookplaat, recirculatiekap, vaatwasser, spoelbak en een keukenkraan met flexibele uitloop. Het grote raam met deur naar de buitenruimte maakt ook van de keuken een fijne, lichte ruimte.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een ruime slaapkamer van ca. 14 m<sup>2</sup>, voorzien van airconditioning en openslaande deuren naar een frans balkon.

## 2e Verdieping

Deze verdieping is onderverdeeld in een ruime overloop, een badkamer, een was-/bergruimte en 2 slaapkamers. De overloop is dermate ruim dat je hier bijvoorbeeld een werkplek zou kunnen creëren. Ook de badkamer is een plaatje: onder het schuine dak met wit geschilderde balken staat een fraai halfvrijstaand ligbad; een heerlijk plekje voor ontspanning! Liever even snel onder de douche? Ook dat kan, want in deze ruimte is ook plaats gemaakt voor een ruime inloopdouche met regen- en handdouche. Verder heb je hier de beschikking over een 2e toilet, een houtlook wastafelmeubel met spiegel en een handdoekenradiator. De wanden achter het bad en het wastafelmeubel zijn afgewerkt met groen geglazuurde tegels, de wanden in en buiten de douche zijn betegeld met witte geglazuurde tegels en op de vloer liggen witte gemarmerde honingraat tegels.

In de was-/bergruimte staan de mechanische ventilatie-unit en de HR-cv-combiketel opgesteld (Remeha Tzerra Ace 28C uit 2021). Ook vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine en heb je veel ruimte om spullen op te bergen.

De grootste slaapkamer is voorzien van een airco-unit en is via een toog van de andere slaapkamer gescheiden. Een Velux-dakraam en de openslaande ramen met roedeverdeling in de voorgevel brengen hier het daglicht naar binnen.

## Afwerking

De afwerking is hoogwaardig en bijzonder smaakvol: het gehele appartement is voorzien van een visgraat PVC-vloer, glad gestuukte en gesausde wanden, hoge plinten, stompe deuren en balkenplafonds. De 1e verdieping is voorzien van vloerverwarming en op beide verdiepingen bevindt zich een airco-unit. Alle kozijnen, ramen en deuren in de buitengevels zijn aan de binnenzijde zwart geschilderd en dit komt op subtiel wijze terug in zwarte accenten als deurklinken en wandcontactdozen.

## Berging

Op de begane grond is een gemeenschappelijke berging, die je deelt met een aantal medebewoners van het complex.

## Parkeren

De Beatrixstraat (en omliggende straten) vallen binnen parkeergebied A en als bewoner van zone A kun je een parkeervergunning aanvragen. Deze vergunning kost € 77,20 per jaar voor de 1e bewonersparkeervergunning; een 2e bewonersparkeervergunning kost € 139,04 per jaar en een 3e vergunning kost € 197,29 per jaar. Bezoekers kunnen ook gebruik maken van de parkeergelegenheid in zone A (maximaal 250 uur per jaar per adres à € 1,19 per uur) middels een parkeerapp die uitsluitend te gebruiken is door de bewoner (bron: website gemeente Veenendaal).

## Oppervlakten

1e Verdieping

Woonkamer/keuken: ca. 40m<sup>2</sup>

Slaapkamer: ca. 14m<sup>2</sup>

2e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 10m<sup>2</sup>

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

Badkamer: ca. 8m<sup>2</sup>

## Omgeving

Deze eigentijdse stadslift is heerlijk centraal gelegen, op een mooie locatie aan de Beatrixstraat. De Beatrixstraat kenmerkt zich door de diversiteit aan bebouwing en hiervandaan loop je zo het gezellige winkelcentrum in, waar je een groot aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden vindt. Ook als je met de auto of het openbaar vervoer reist, is de ligging zeker centraal te noemen. Binnen een paar minuten ben je op de A12 en dus ook binnen mum van tijd in steden als Utrecht of Arnhem. Treinstation Veenendaal-Centrum en intercitystation Veenendaal-De Klomp zijn eveneens snel bereikbaar.

## Hypotheek?

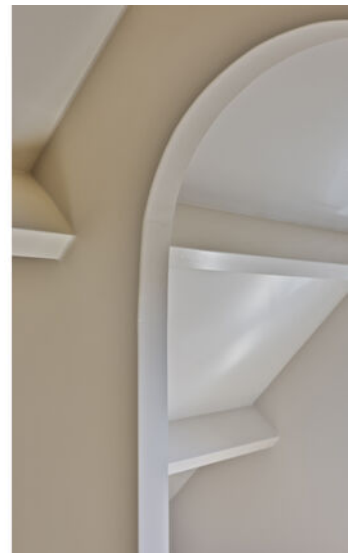
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres [hypotheeken@janssengerritsen.nl](mailto:hypotheeken@janssengerritsen.nl).

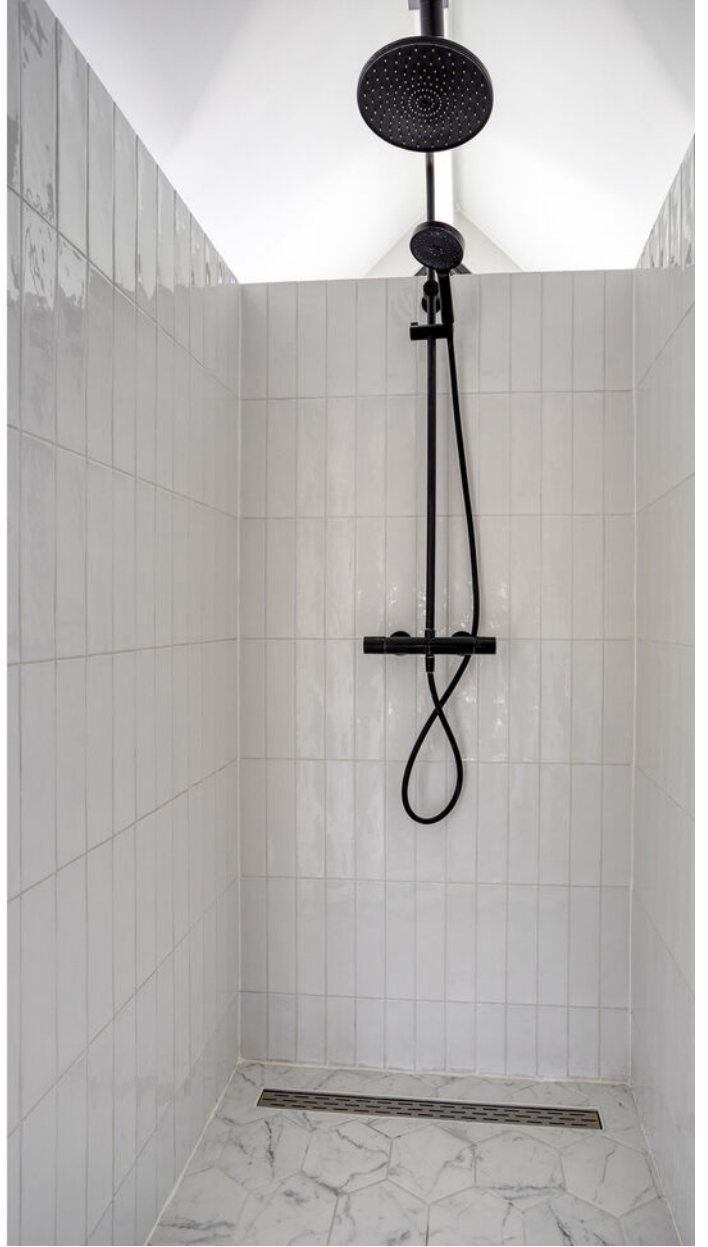
Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.







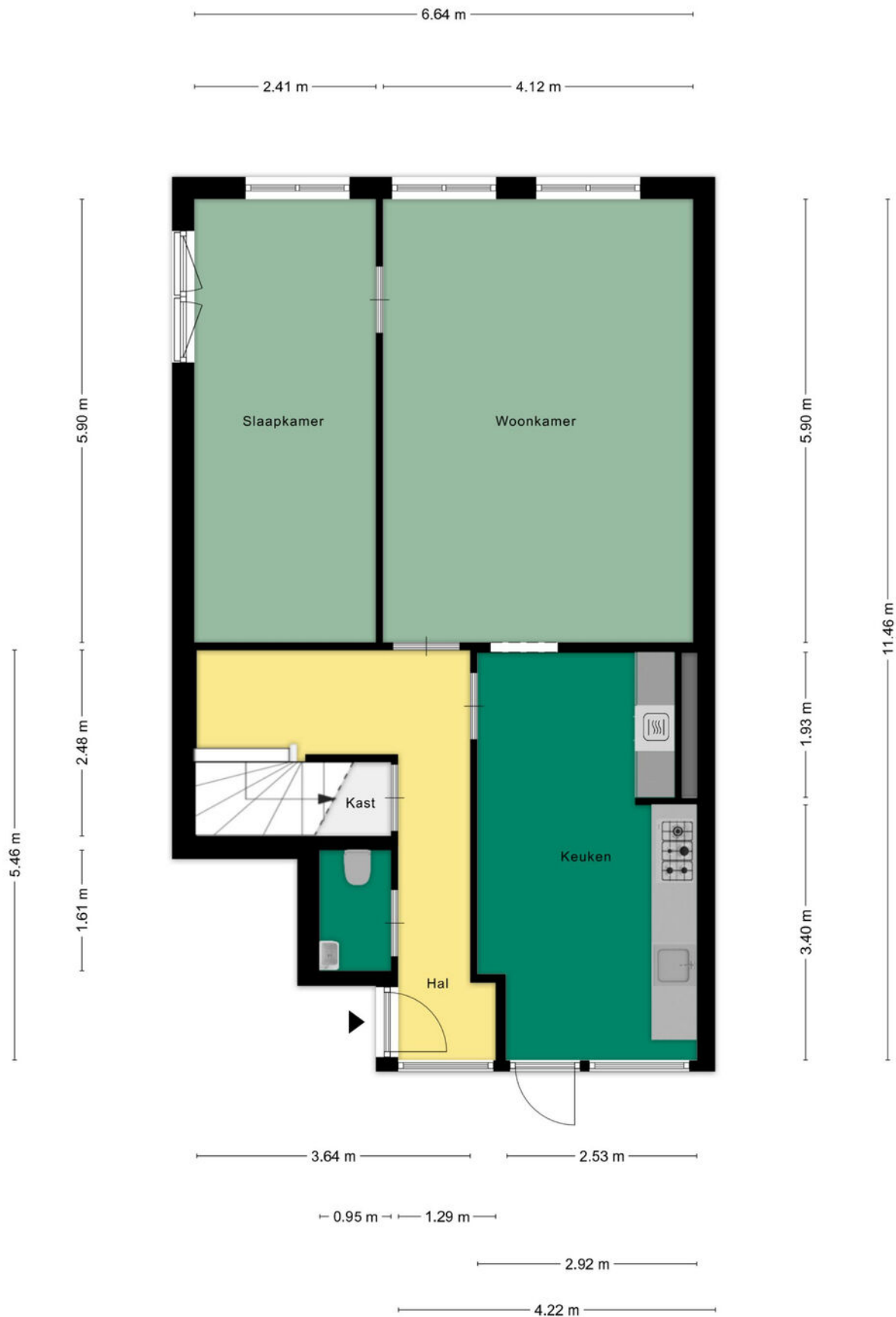






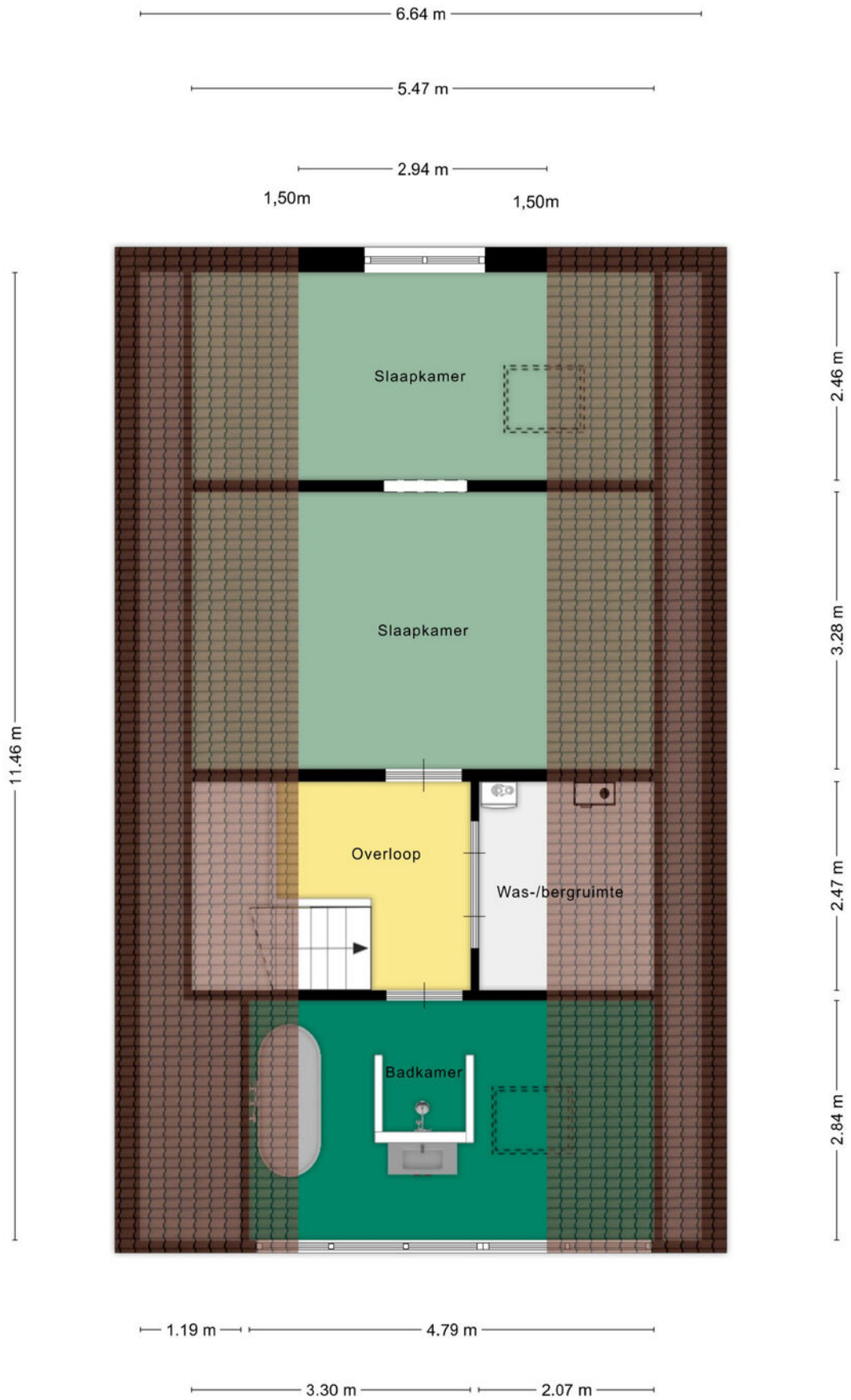


# 1e Verdieping



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

# 2e Verdieping

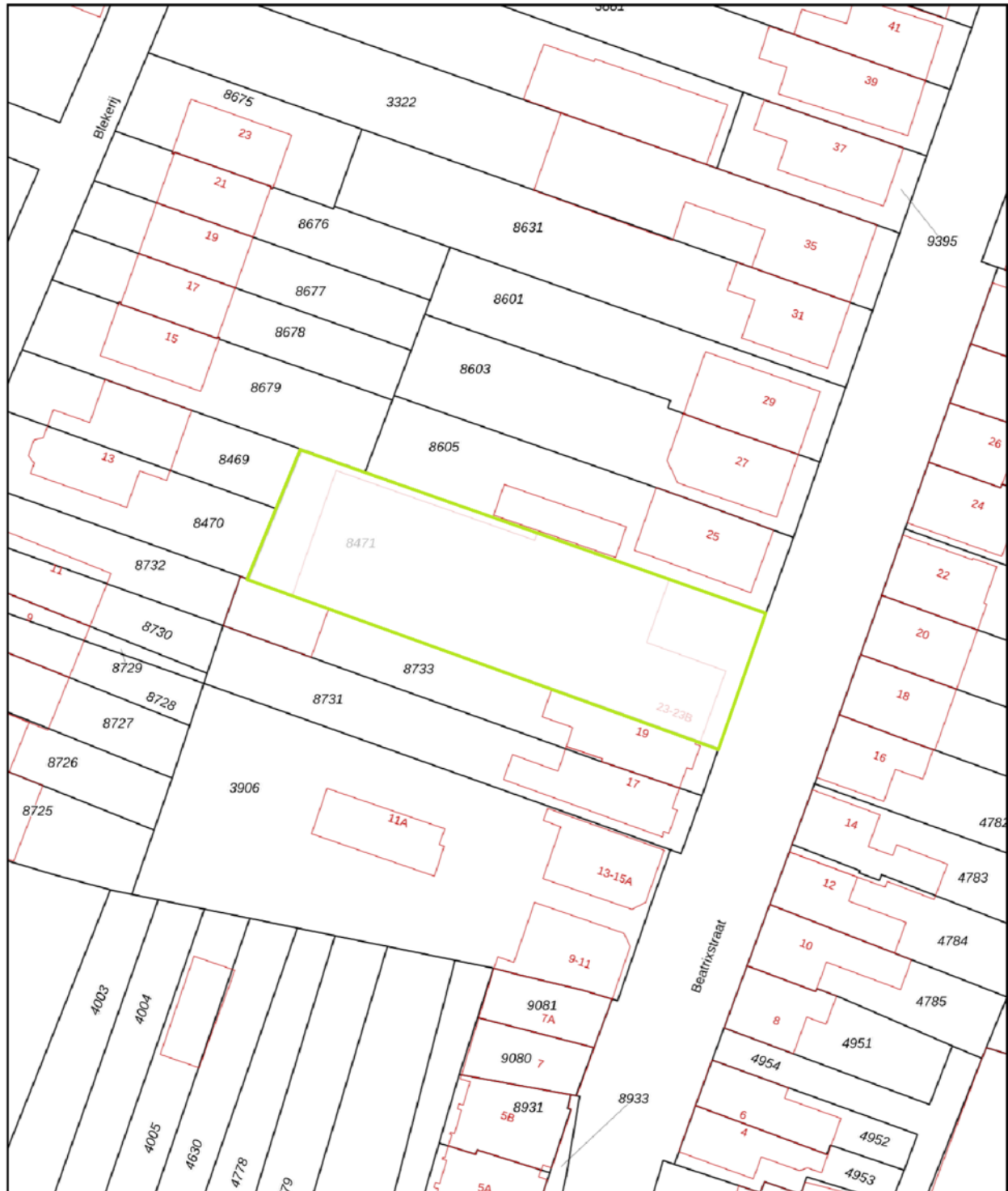



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

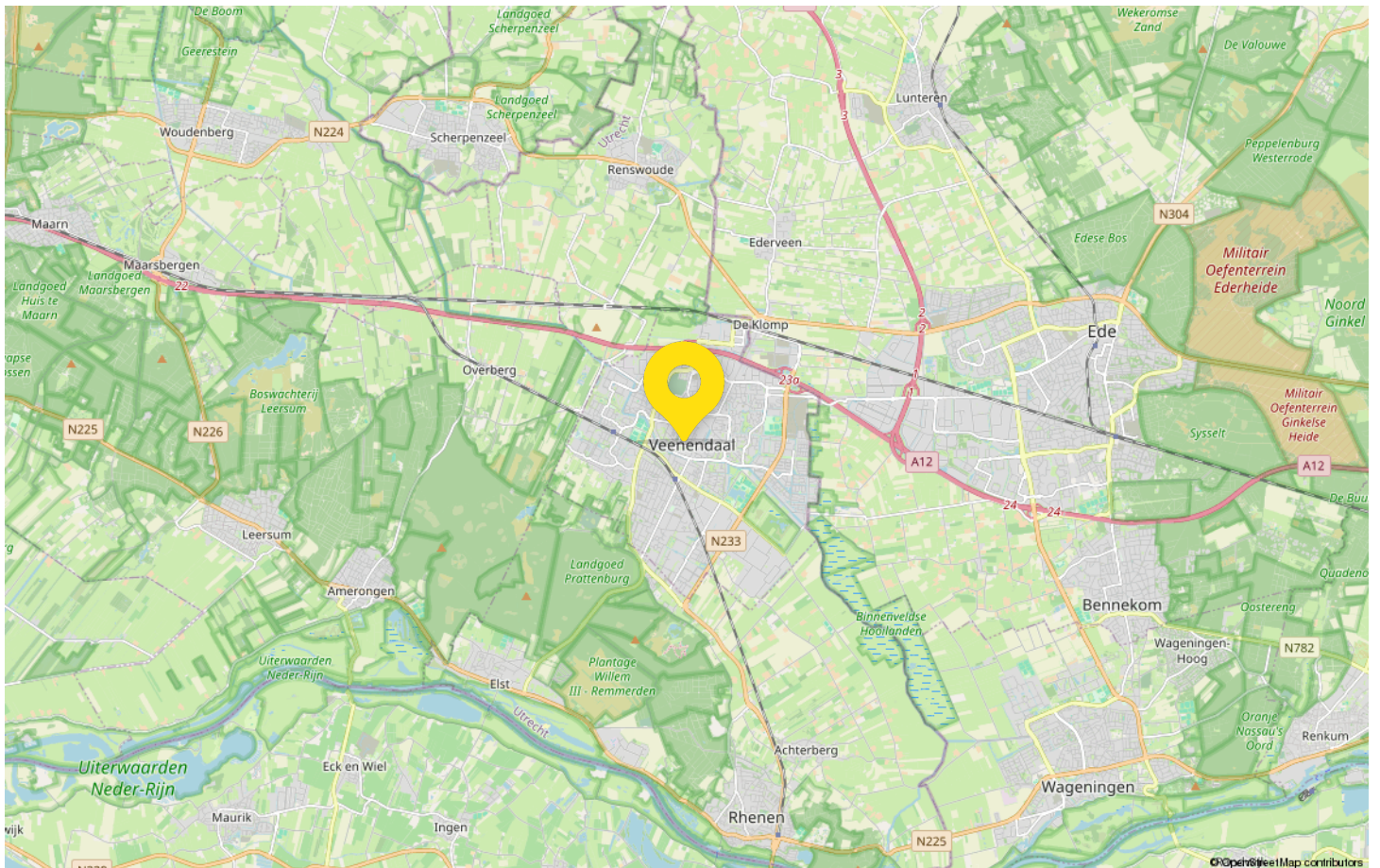
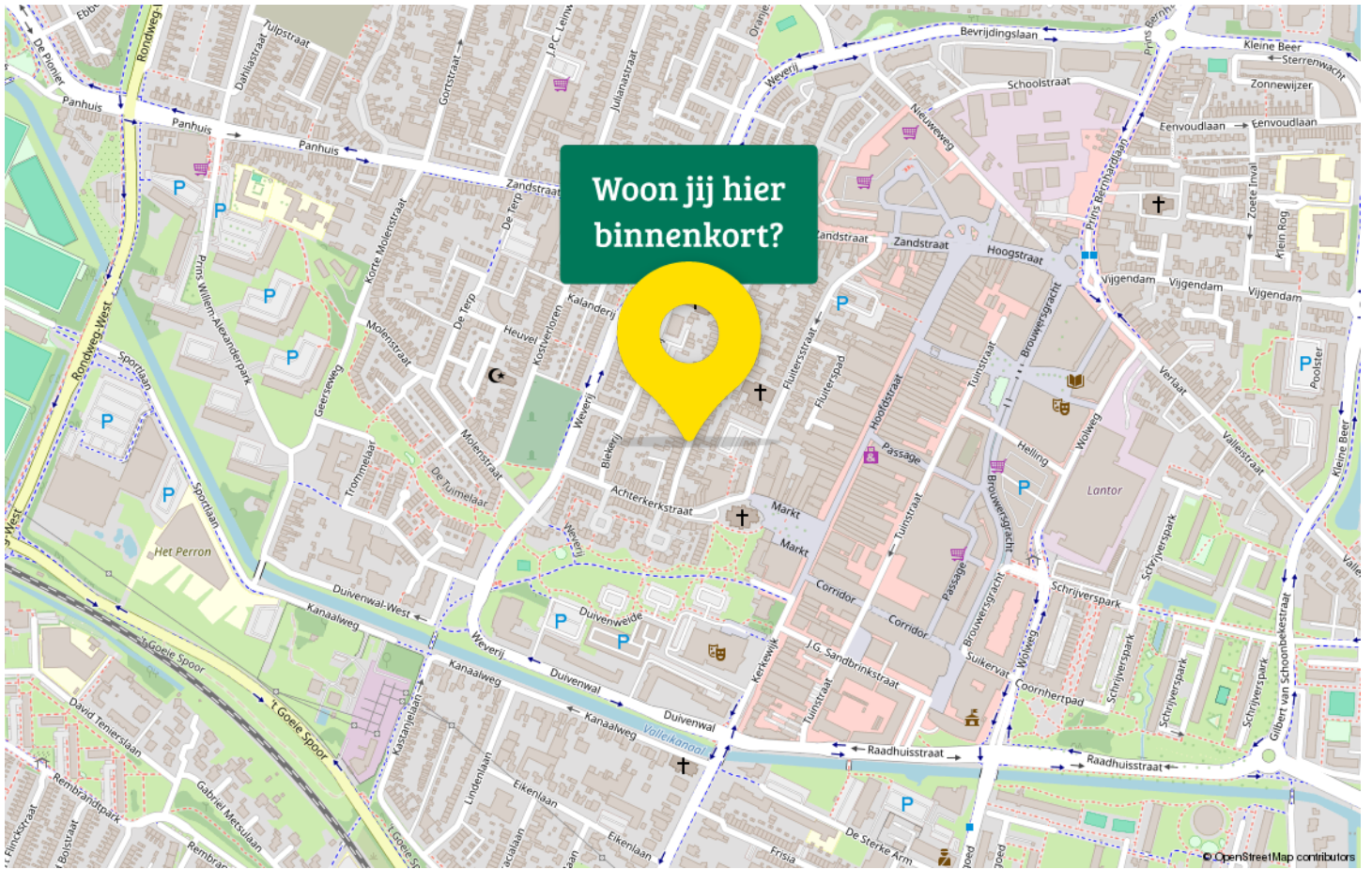
Uw referentie: Beatrixstraat 23A



<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: Veenendaal</p> <p>Sectie: D</p> <p>Perceel: 8471</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

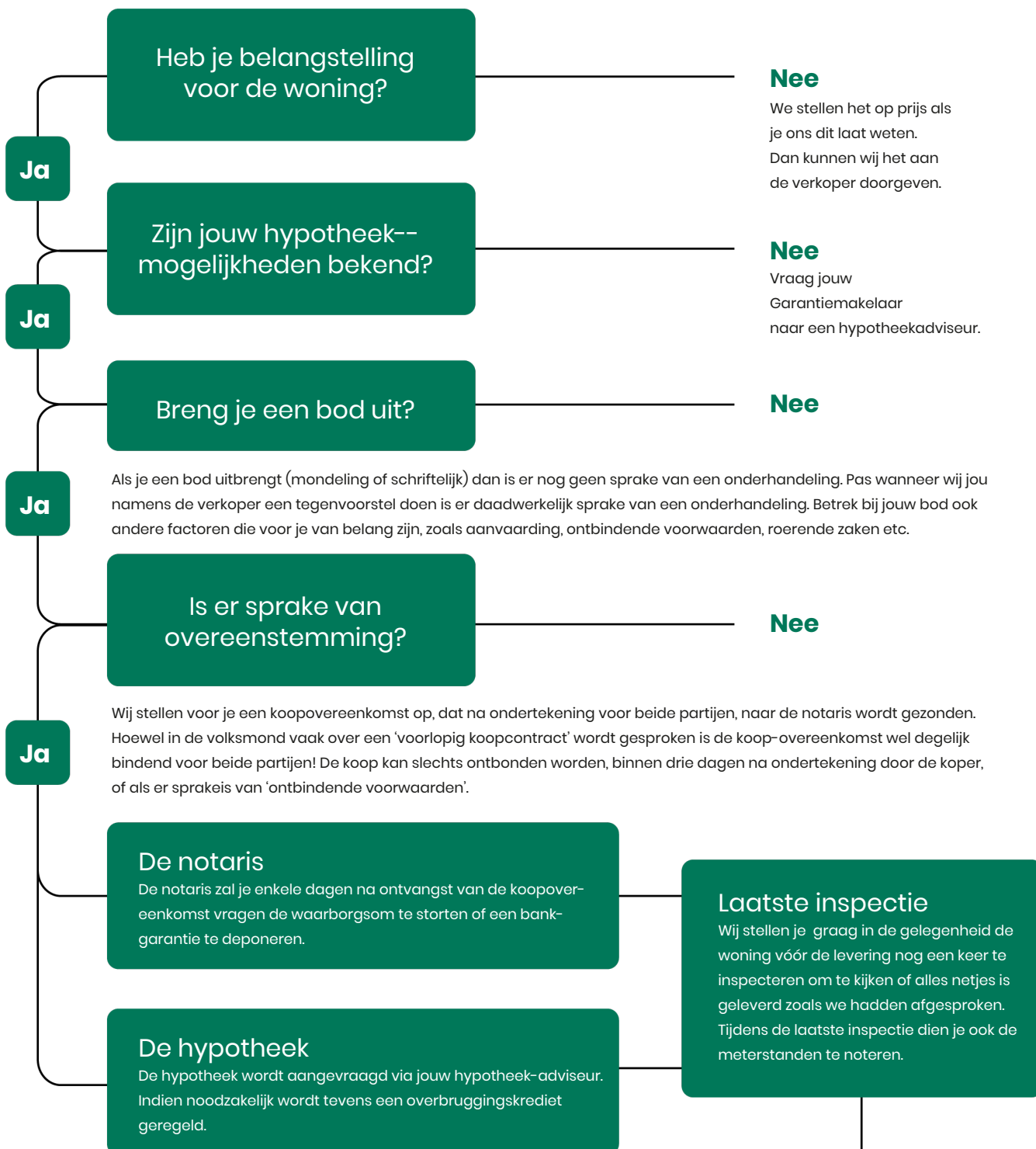
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

#### Wij zijn bereikbaar via:

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