

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Egellaan 7**

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)

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

**Energiezuinig wonen met een heerlijke  
tuin en luxe tuinkamer!**

Vraagprijs – € 439.000,- k.k.





# Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Tussenwoning
<b>Type woning</b>	Woonhuis
<b>Bouwjaar</b>	1994
<b>Inhoud</b>	329 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	93 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Externe buitenruimte</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	158 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Zuidoosten
<b>Energie label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

Deze fijne **TUSSENWONING** biedt een mooie combinatie van comfortabel wonen, praktische ruimte en een opvallend laag energieverbruik. Met energielabel A, 10 zonnepanelen en airconditioning in de woonkamer woon je hier energiezuinig, wat ook terug te zien is in de lage energielasten van de huidige bewoners.

Binnen vind je een lichte, tuingerichte woonkamer en een complete keuken. De verdiepingen bieden meerdere slaapkamers en een praktische indeling met volop mogelijkheden. Een woning waar je direct in kunt en die je naar wens verder eigen kunt maken.

De diepe achtertuin op het zuidoosten is een groot pluspunt. Hier geniet je van zon, groen en privacy. Achterin de tuin bevindt zich een volledig geïsoleerde tuinkamer met glazen schuifdeuren en een overkapping voor de bbq of buitenkeuken. Een heerlijke plek waar je vrijwel het hele jaar door kunt zitten; ideaal als lounge, werkplek of hobbyruimte.

In combinatie met de rustige ligging en goede bereikbaarheid is dit een woning die op veel vlakken aantrekkelijk is. Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan zijn? Plan een bezichtiging en kom de sfeer zelf ervaren!

## Begane grond

Je komt de woning binnen in de entreehal, waar je de toiletruimte, meterkast, een praktische garderobekast en de trapopgang vindt. De toiletruimte is in 2024 vernieuwd en voorzien van een wandcloset en een fonteintje met wandkraan. De gemêleerde terrazzo tegels op zowel wanden als vloer zorgen voor een stijlvolle basis.

Vanuit de hal loop je door naar de tuingerichte woonkamer. Hier valt direct de fijne lichtinval op dankzij het grote raamkozijn en heb je een prettig zicht op de achtertuin. De woonkamer beschikt over een praktische trap-/voorraadmast en een deur naar buiten.

De gedeeltelijk open keuken is voorzien van een U-vormige inbouwkeuken met witte fronten en een antracietkleurig gemêleerd kunststof aanrechtblad. De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, spoelbak, combi oven en koelkast.

Samen bieden de woonkamer en keuken zo'n 34m<sup>2</sup> woonplezier!

## Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van antracietkleurige laminaattegels en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

## 1e verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. De twee overige slaapkamers zijn beide uitgerust met een groot Velux-dakraam en daarmee ook heerlijk licht. Eén van deze kamers beschikt bovendien over een praktische schuifkastenwand.

De badkamer is compact, maar verrassend compleet ingericht met een douchecabine, ligbad, wandcloset, handdoekenradiator en een wastafelmeubel. De schuine wand en het plafond zijn afgewerkt met kunststof panelen voorzien van inbouwspots. Dankzij het Velux-dakraam profiteer je hier van prettig daglicht en goede ventilatiemogelijkheden.

## Afwerking 1e verdieping

Op de overloop en in de 3 slaapkamers ligt een nette laminaatvloer. De wanden in de slaapkamers zijn glad afgewerkt, terwijl de trapopgang en overloop afgewerkt zijn met spachtelputz. De plafonds zijn voorzien van spuitwerk.

## 2e Verdieping

De tweede verdieping is een open ruimte met volop mogelijkheden. Zo is het goed denkbaar om hier een aparte voorzolder en een extra slaapkamer te realiseren. Dankzij het dakraam (vernieuwd in 2020) valt er prettig daglicht naar binnen, wat deze verdieping een fijne basis geeft.

Daarnaast vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de omvormer voor de 10 zonnepanelen, de opstelling van de HR-combiketel (Intergas Kompakt HR28 uit 2007) en de mechanische ventilatie-unit. Deze verdieping biedt bovendien verrassend veel bergruimte, zowel achter de knieschotten als in de open ruimte zelf.

### Tuin

Direct bij de achtergevel vind je een ruim terras waar je perfect een fijne loungeset of een lange eettafel kwijt kunt. Een ideale plek om te ontspannen of juist uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. Met de handbediende zonwering creëer je eenvoudig schaduw op zonnige dagen.

De tuin is sfeervol en verzorgd aangelegd met groene borders, speelse beplanting en twee karakteristieke dakplatanen die voor een prachtig geheel zorgen. Aan praktisch gemak is ook gedacht: een buitenkraan en meerdere dubbele stopcontacten maken het buitenleven extra comfortabel.

Achterin de tuin wacht een echte eyecatcher: de stijlvolle tuinkamer. Deze is volledig geïsoleerd en afgewerkt met fraaie zwarte Douglas planken en stijlvolle composiet vloerdelen, wat zorgt voor een warme en moderne uitstraling. De opbouwspots zorgen voor een gezellige sfeer in de avonduren. Dankzij de glazen schuifdeuren verbind je binnen en buiten moeiteloos met elkaar en is deze tuinkamer perfect voor elk seizoen. Het dak is iets verder doorgetrokken, waardoor er een kleine overkapping is gecreëerd; ideaal voor bijvoorbeeld een BBQ of buitenkeuken!

Daarnaast is er een stenen berging aanwezig, een nette ombouw voor de containers en een praktische poort naar het achterpad.

### Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer en keuken: ca. 34m<sup>2</sup>

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 11m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 10m<sup>2</sup> (vanaf 1,5 meter)

Slaapkamer III: ca. 7m<sup>2</sup> (vanaf 1,5 meter)

Badkamer: ca. 4m<sup>2</sup>

2e Verdieping

Zolder: ca. 13m<sup>2</sup> (vanaf 1,5 meter)

Tuin

Tuinkamer: ca. 12m<sup>2</sup>

Overkapping: ca. 3m<sup>2</sup>

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

### Omgeving

Egellaan 7 ligt in de populaire wijk Petenbos, een groene en ruim opgezette woonomgeving met een prettig en kindvriendelijk karakter. De buurt staat bekend om haar rustige straten, volop speelvoorzieningen en de aanwezigheid van scholen en groenvoorzieningen in de directe nabijheid; ideaal voor gezinnen en iedereen die comfortabel wil wonen in een fijne leefomgeving.

Voor de dagelijkse boodschappen is het wijkwinkelcentrum met onder andere een Jumbo supermarkt dichtbij, terwijl ook het winkelcentrum aan het Slotemaker De Bruïneplein op korte afstand ligt met een breder aanbod aan winkels en voorzieningen. Het gezellige centrum van Veenendaal, met winkels, horeca en terrassen, is bovendien binnen enkele fietsminuten bereikbaar.

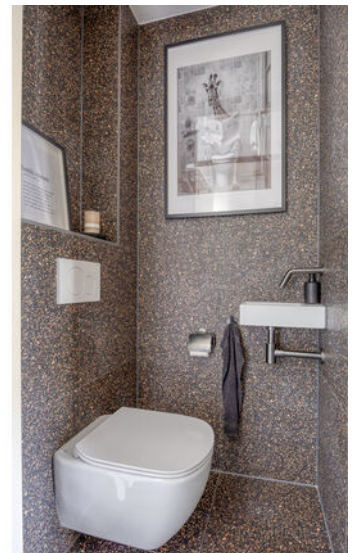
De ligging is bijzonder praktisch: met snelle aansluitingen op de A12 en A15 en een treinstation in de buurt zijn steden als Utrecht, Arnhem en Nijmegen eenvoudig te bereiken.

Wat deze locatie extra bijzonder maakt, is de directe nabijheid van de natuur. Binnen enkele minuten sta je in de uitgestrekte bossen van Prattenburg of geniet je van de prachtige omgeving van recreatiegebied Kwintelooyen; perfect voor een wandeling, sportieve activiteit of gewoon even ontspannen in het groen.

### 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@janssensgerritsen.nl](mailto:hypotheken@janssensgerritsen.nl).

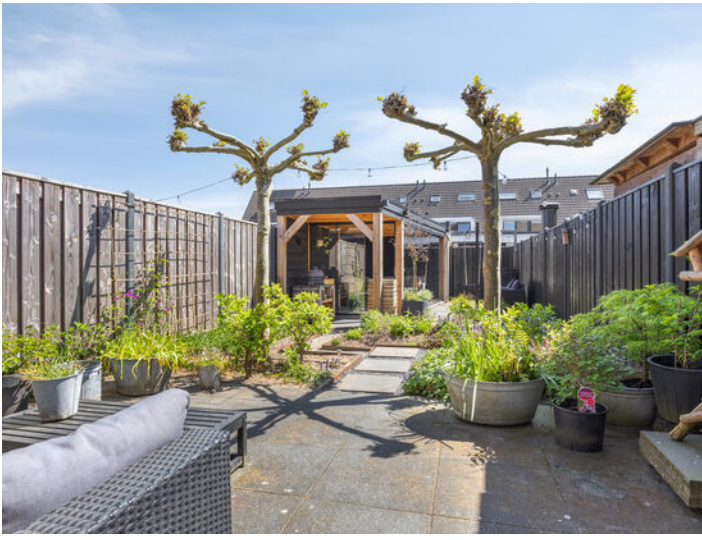
Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.







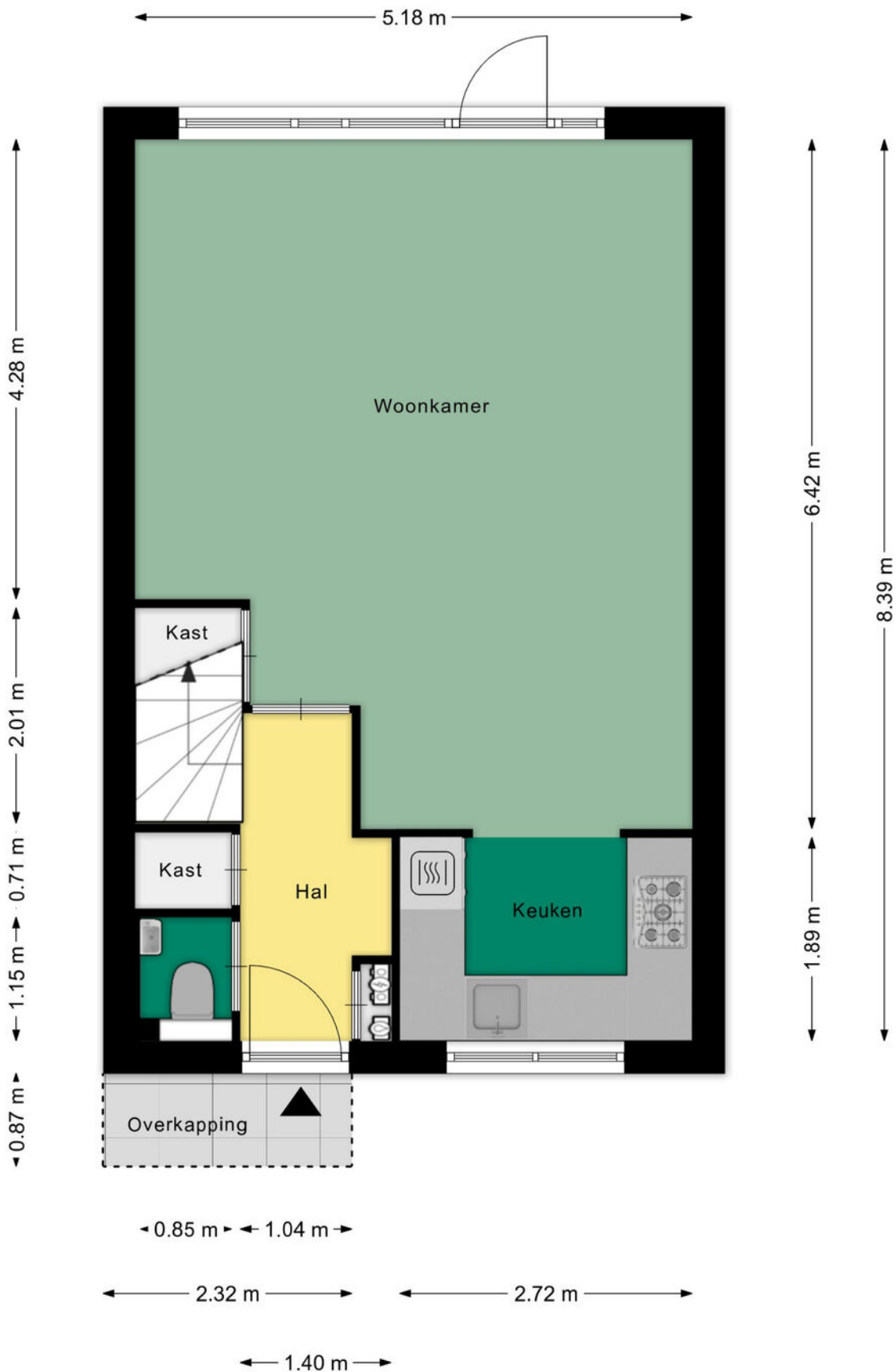






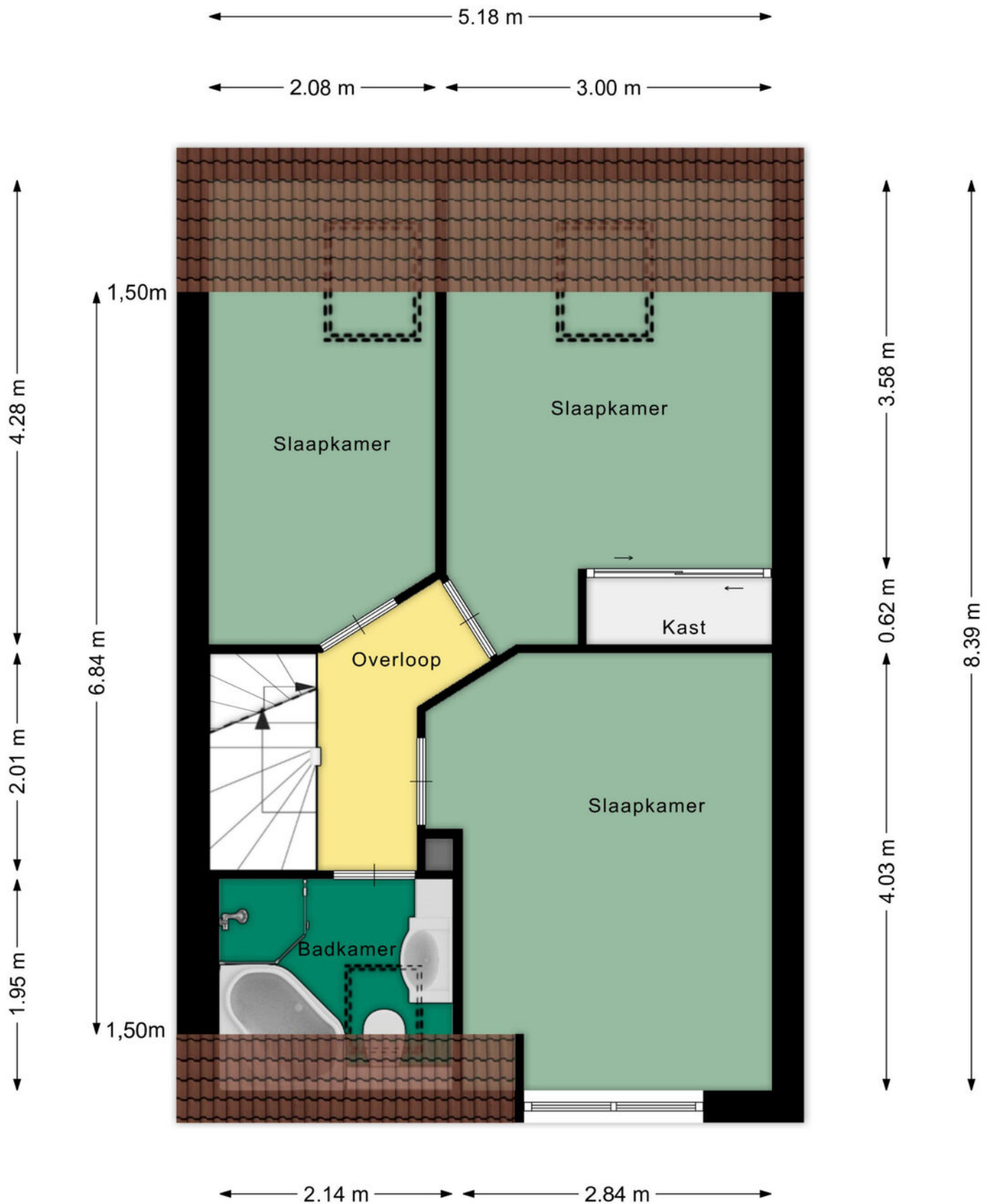


# Begane grond



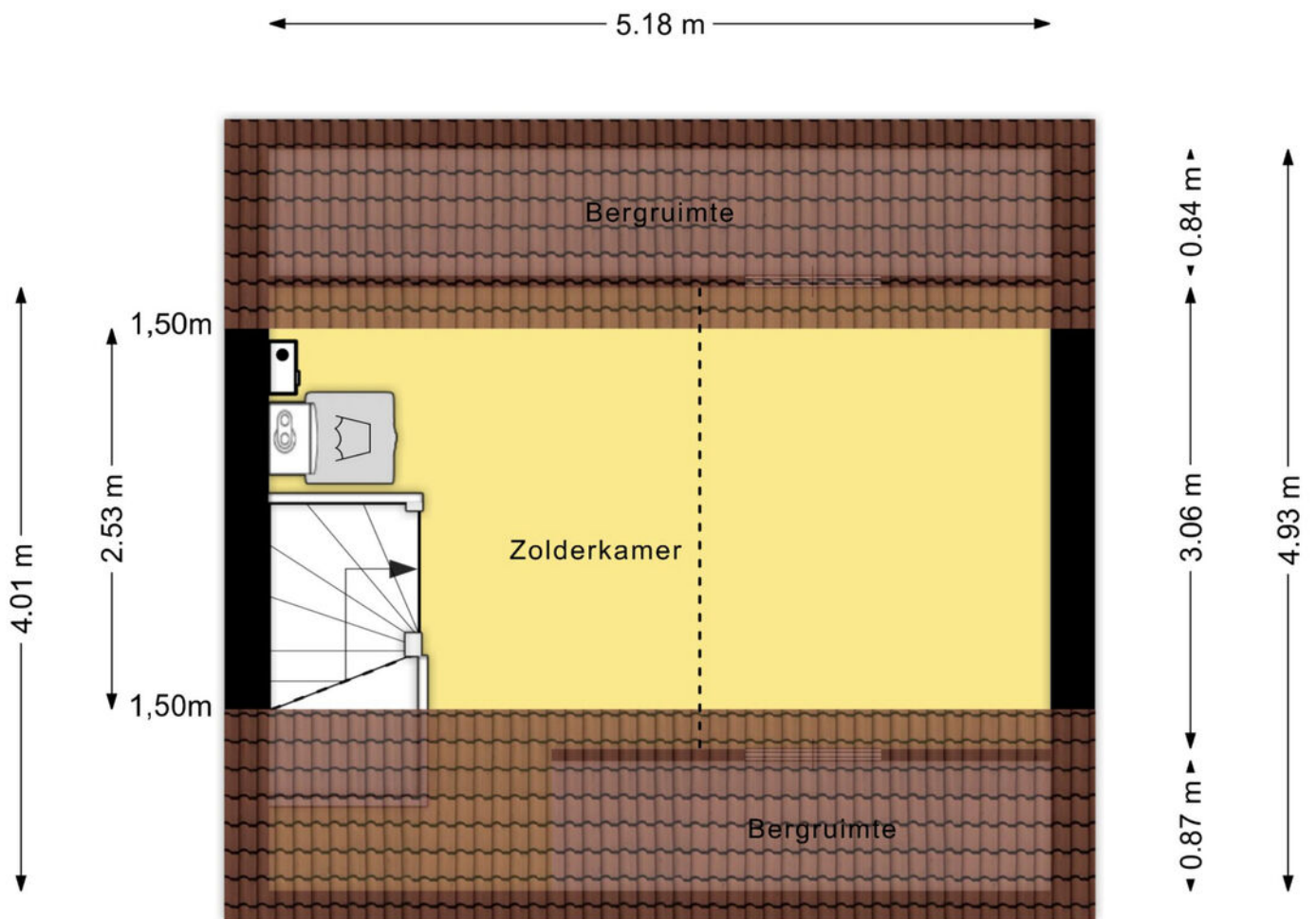
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 1e Verdieping



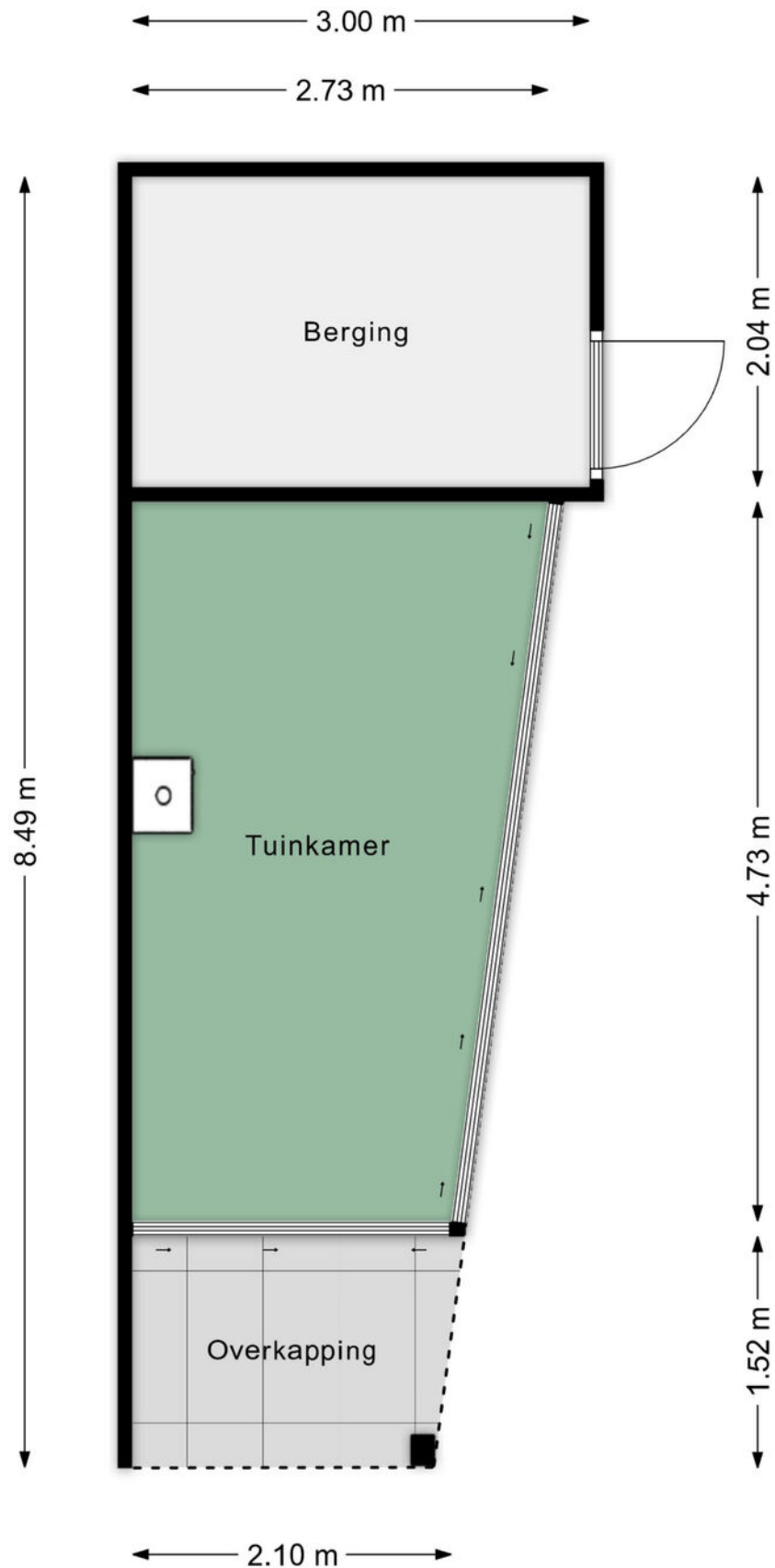
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 2e Verdieping



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

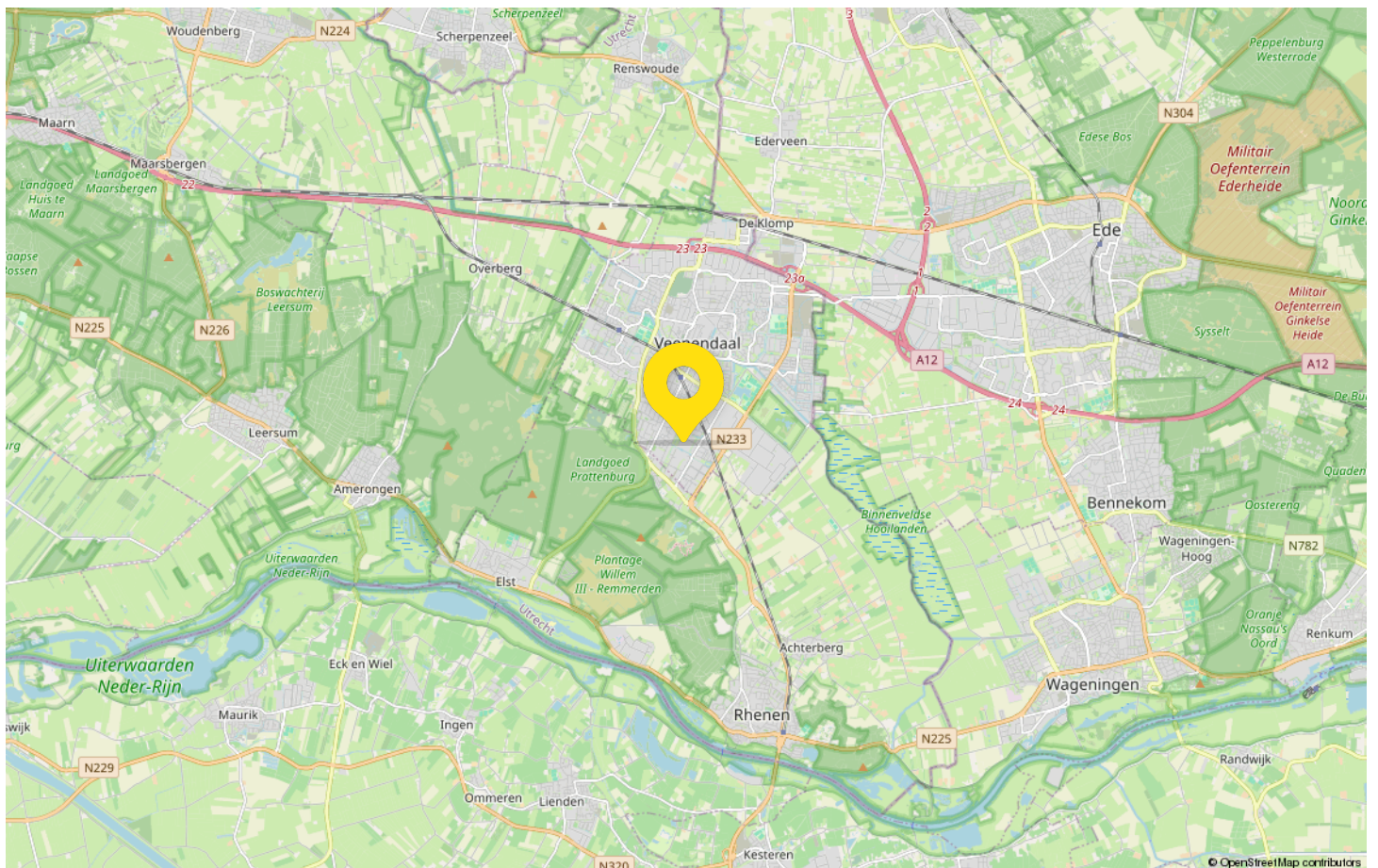
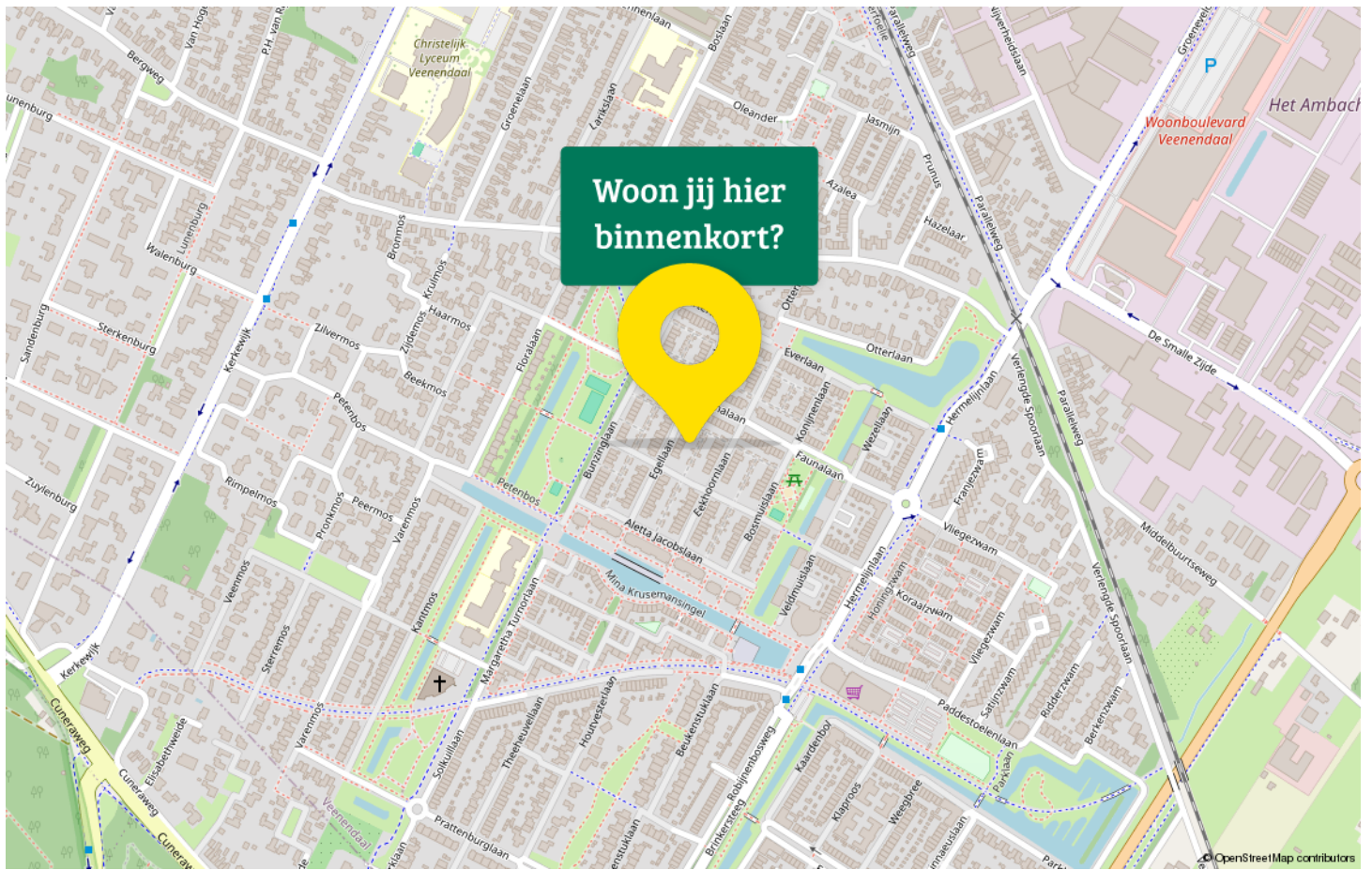
# Tuinkamer en berging



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



# 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

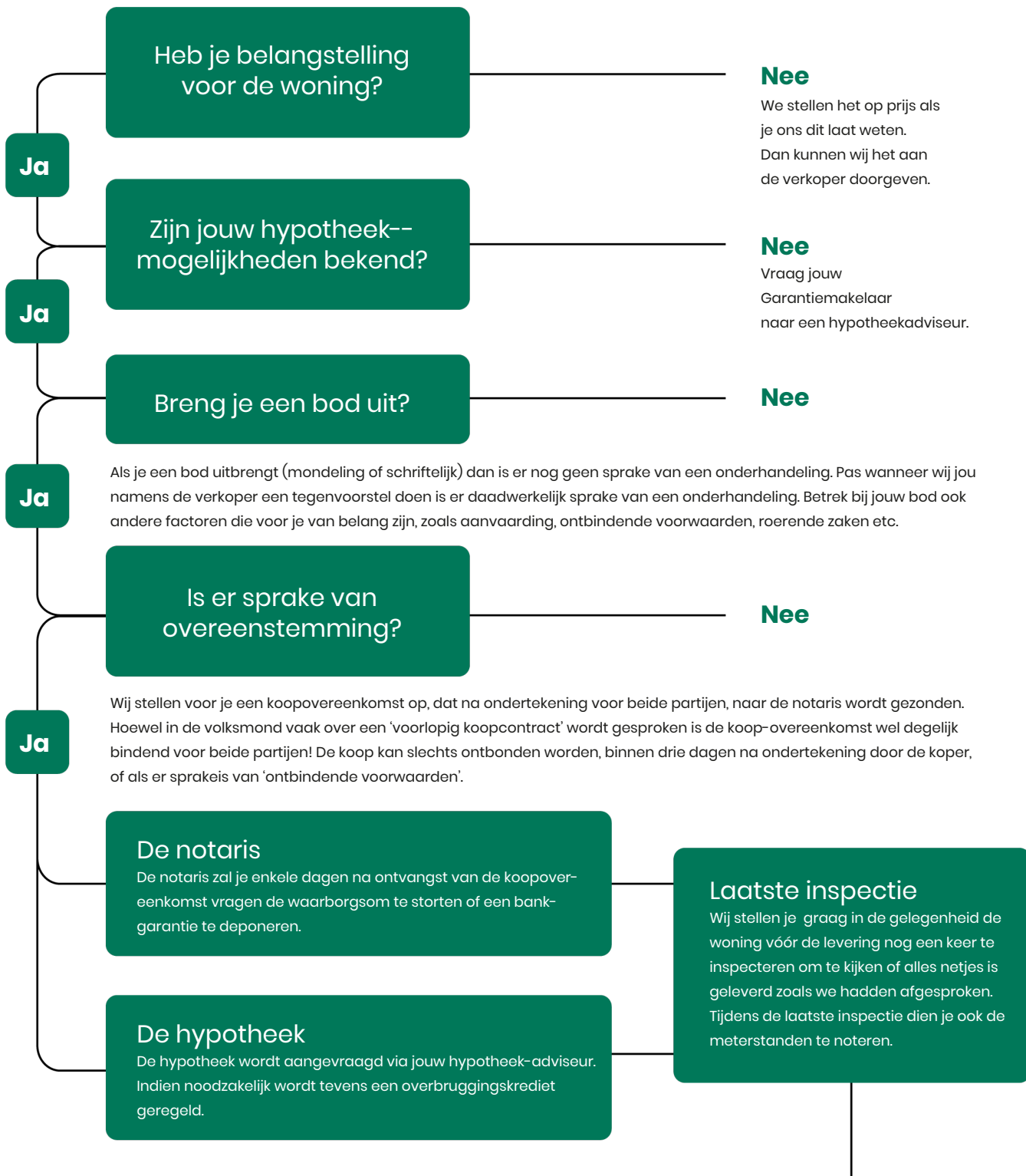
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

### Wij zijn bereikbaar via:

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