

Wordt dit jouw droomhuis?



Lisdodde 7

Veenendaal

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Instapklaar, duurzaam en
verrassend compleet wonen
aan het water!

Vraagprijs € 1.199.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Vrijstaande woning

Bouwjaar

2018

Inhoud

ca. 696 m³

Gebruiksoppervlakte

ca. 163 m²

Overige in pandige ruimte

ca. 24 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 33 m²

Perceeloppervlakte

335 m²

Tuinligging

Oost

Energie label

A ++++

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

4



Omschrijving van de woning

Aan een rustige straat in een fijne woonomgeving staat deze uitstekend onderhouden en tot in detail afgewerkte **VRIJSTAANDE VILLA** waar comfort, ruimte en duurzaamheid op een mooie manier samenkomen. Met een **energielabel A+++**, maar liefst **52 zonnepanelen** (goed voor een jaaropbrengst van circa 14.000 kWh), een geavanceerde NIBE-warmtepomp en vloerverwarming en -koeling is dit een huis dat volledig klaar is voor de toekomst en zó energiezuinig, dat de huidige eigenaren zelfs geen energiekosten hebben.

Binnen word je verrast door de lichte leefruimtes, de hoogwaardige afwerking en de doordachte indeling, die zorgt voor een prettige balans tussen ruimte en functionaliteit. De woning biedt bovendien volop flexibiliteit en groeit moeiteloos mee met verschillende woonwensen, ook met het oog op de toekomst.

Buiten vormt de fraai aangelegde tuin aan het water een prachtig verlengstuk van de woning. Met meerdere terrassen, een sfeervolle veranda en een eigen vlonder is dit een plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Of je nu rustig wilt genieten van de ochtendzon of juist lang buiten wilt zitten op een zwoele zomeravond: hier ervaar je elke dag opnieuw dat ontspannen, bijna vakantieachtige gevoel.

Hier geniet je van modern woongenot, omgeven door rust en natuur, met natuurgebied De Groene Grens letterlijk om de hoek. Een plek én een woning die je niet alleen moet zien, maar vooral moet ervaren; je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling

Begane grond

De woning verwelkomt je met een indrukwekkende entreehal, waar de vide direct zorgt voor een gevoel van ruimte en licht. Grote raampartijen en de open hoogte maken dit tot een stijlvolle binnenkomst die meteen de toon zet voor de rest van de woning. In de hal bevinden zich de trapopgang, een praktische trap-/voorraadkast, de toegang tot de inpandige garage en een royale toiletruimte, uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige stijl als het sanitair op de verdieping en voorzien van een wandcloset, urinoir en fonteintje.

Vanuit de hal kom je in de woonkeuken, die zonder twijfel het hart van het huis vormt. Deze ruimte is royaal opgezet en geniet van een prachtige lichtinval dankzij de erker en grote raampartijen. De keuken is uitgevoerd met een luxe L-opstelling in combinatie met een centraal kook- en eeteiland, waardoor koken, tafelen en samenzijn hier op natuurlijke wijze samenkomen.

De afwerking is hoogwaardig en stijlvol, met een combinatie van hoogglans witte fronten, warme houttinten en een antraciet gemêleerd natuurstenen werkblad. De keuken is bovendien uitgerust met alle denkbare inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, ruime vriezer, combi-oven, stoomoven, warmhoudlade en maar liefst twee vaatwassers. Het kookeiland beschikt over een inductiekookplaat met afzuiging naar buiten en biedt daarnaast een fijne plek om aan te zitten.

Aansluitend bevindt zich de woonkamer, die middels schuifdeuren van de woonkeuken kan worden afgesloten. Hierdoor ontstaat een mooie balans tussen openheid en geborgenheid. De woonkamer is royaal en licht, met een erker aan de zijkant en een brede pui met openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten op mooie wijze met elkaar worden verbonden.

1e Verdieping

De eerste verdieping combineert ruimte, comfort en luxe op een bijzonder hoog niveau. De royale overloop met vide en houten dakraam zorgt voor een aangename lichtinval en vormt het centrale punt met toegang tot alle vertrekken.

Aan de achterzijde bevindt zich de riante slaapkamer over de volledige breedte van de woning, compleet met een ruime walk-in closet en directe toegang tot een praktische technische ruimte met WTW-installatie. Daarnaast is er een tweede volwaardige slaapkamer aan de voorzijde van de woning, eveneens voorzien van een prettig lichtinval.

De verdieping beschikt bovendien over een aparte, ruime waskamer met aansluitingen voor wasmachine en droger en extra bergruimte, wat zorgt voor optimaal dagelijks comfort.

Omschrijving van de woning

De luxe badkamer is een echte eyecatcher en ingericht als een privé wellnessruimte. Hier vind je een ligbad, een royale inloopdouche met dubbele regen- en handdouches, een stijlvol dubbel wastafelmeubel en een ingebouwde sauna. De afwerking met hoogwaardige tegels en warme mozaïekaccenten geeft het geheel een luxe en sfeervolle uitstraling.

Separaat bevindt zich op de overloop een moderne toiletruimte, uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige stijl als de badkamer.

2e Verdieping

De lichte overloop met dakraam vormt het centrale punt van deze verdieping en is bovendien ruim genoeg om een fijne werkplek te creëren. Verder vind je hier twee goed bemeten slaapkamers, beide prettig licht en efficiënt in te delen. De schuine kap wordt slim benut met bergruimte achter de knieschotten, waardoor er volop opbergmogelijkheden zijn. Daarnaast is er een ruime bergkast aanwezig, ideaal voor extra opslag.

Duurzaamheid en techniek

Deze woning is volledig ingericht op de toekomst en beschikt over energielabel A++++ (het hoogst haalbare) in combinatie met maar liefst 52 zonnepanelen.

Het binnenklimaat is uitstekend dankzij een geavanceerd en energiezuinig systeem met een water/water warmtepomp, boiler en WTW-ventilatie. De warmtepomp betreft een NIBE F1155; dit is een zeer stille, modulerende water/water warmtepomp die geen buitenunit heeft, maar gesloten grondbronnen waardoor er nagenoeg geen geluid geproduceerd wordt (dit in tegenstelling tot warmtepompen met buitenunit). De woning is volledig voorzien van vloerverwarming én -koeling, terwijl de tweede verdieping aanvullend beschikt over plafondverwarming en -koeling. Dit zorgt het hele jaar door voor een aangenaam en stabiel binnenklimaat, met een hoog wooncomfort. Als extra pluspunt hebben de huidige eigenaren geen energielasten!

Daarnaast is de woning uitgerust met een uitgebreide alarminstallatie (die op afstand via een app te bedienen is) en een meterkast met ruime groepenindeling. Op de oprit beschik je over een eigen laadstation van 11kW.

Afwerking

De afwerking is strak, modern en tot in detail verzorgd. Glad gestuukte wanden en plafonds vormen de rustige basis, gecombineerd met een stijlvolle PVC-vloer die door de hele woning is doorgelegd en zorgt voor een mooi geheel.

De kunststof kozijnen en stompe binnendeuren onderstrepen het moderne karakter en dragen bij aan het verzorgde en hoogwaardige totaalbeeld.

Garage

Via de oprit, die plaats biedt aan twee auto's en is voorzien van een carport, bereik je middels dubbele openslaande kunststof deuren de garage. Daarnaast is de garage ook binnendoor toegankelijk, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt.

De ruimte is duidelijk meer dan alleen een garage en biedt volop mogelijkheden voor hobby, opslag of bijvoorbeeld een werkruimte aan huis. Ook is het goed denkbaar om deze ruimte in de toekomst te betrekken bij de woonfunctie, bijvoorbeeld door het realiseren van een slaap- en badkamer op de begane grond.

Dankzij het aanwezige keukenblok met spoelbak en afzuiging, goede verlichting en voldoende elektra is alles direct voorhanden. De lichtkoepel zorgt voor aangenaam daglicht en in deze ruimte zijn tevens de technische installaties ondergebracht, waaronder de warmtepomp en boiler. Via een loopdeur is er bovendien een directe verbinding met de veranda.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Gelegen aan het water geniet je hier van rust en ruimte, terwijl je vanaf de eigen vlinder zó het water op stapt met een supboard of bootje.

Omschrijving van de woning

De tuin is met veel zorg en gevoel voor sfeer ingericht en biedt meerdere terrassen, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw vindt. Onder de pergola is het heerlijk lang tafelen met familie en vrienden, terwijl de veranda met glazen schuifwanden zorgt voor een comfortabele buitenruimte waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten.

Grenzend aan het water bevindt zich een royale vlonder met aanlegmogelijkheid voor een boot, wat deze tuin extra bijzonder maakt. Daarnaast is er een kleine moestuin aanwezig voor de liefhebber van eigen oogst en geven de diverse borders met beplanting de tuin een groene, levendige uitstraling.

Ook aan praktisch gemak en speelruimte is gedacht: in de zijtuin bevindt zich een extra bergkast en het kunstgrasgedeelte is ideaal ingericht voor kinderen met een speelhuisje, glijbaan, trampoline en turn-/ringstok.

De voortuin is verzorgd aangelegd met bestrating en een haag, wat zorgt voor een nette en groene uitstraling aan de straatzijde.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 28m²

Woonkeuken: ca. 35m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 22m²

Slaapkamer II: ca. 11m²

Badkamer: ca. 10m²

Wasruimte: ca. 6m²

2e Verdieping

Slaapkamer III: ca. 8m² (vanaf 1,5m; vloeropp. is 12m²)

Slaapkamer IV: ca. 8m² (vanaf 1,5m; vloeropp. is 12m²)

Algemeen

Garage/berging: ca. 24m²

Carport: ca. 17m²

Veranda: ca. 16m²

Omgeving

Als je op zoek bent naar rust, ruimte, groen, water en een woning die in alle gemakken voorziet, dan is deze woning dé droomplek voor jou! De Lisdodde is een rustige en kindvriendelijke straat, met uitsluitend bestemmingsverkeer, wat bijdraagt aan een prettige en veilige woonomgeving. Daarnaast woon je hier aan de buitenrand van Veenendaal-Oost, nabij de Groene Grens. De Groene Grens is een uniek natuurgebied op de grens van de gemeentes Ede en Veenendaal en is onderdeel van een ecologische verbindingszone. Vanaf de Lisdodde loop je binnen enkele minuten dit prachtige natuurgebied in, waar je kunt recreëren, sporten of wandelen terwijl je ondertussen geniet van de prachtige natuur.

Uiteraard zijn er meer voorzieningen in de wijk te vinden. Zo vind je in wijkwinkelcentrum Buurtstede winkels als Albert Heijn, Lidl, Kruidvat, Roelofsen Bloemen, Vivant, AMI Kappers en 2 cafetaria's; ideaal voor alle dagelijkse boodschappen! In het naastgelegen Ontmoetingshuis zijn scholen, kinderopvanglocaties en sportaccommodaties gehuisvest. Ook het winkelcentrum van Veenendaal is hiervandaan per fiets of auto snel bereikbaar en via de Rondweg-Oost ben je ook binnen mum van tijd op autosnelwegen A12/A30 of A15!

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.

















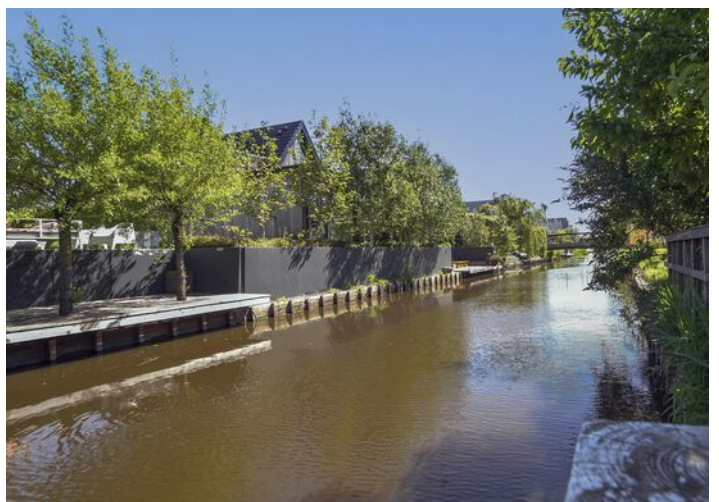
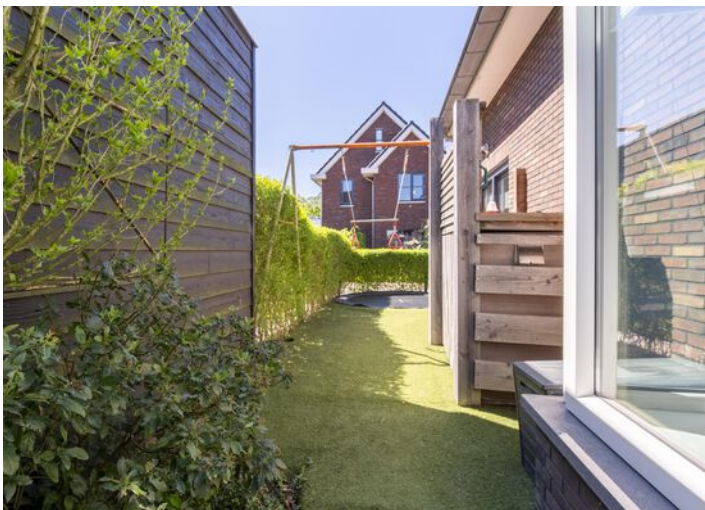
















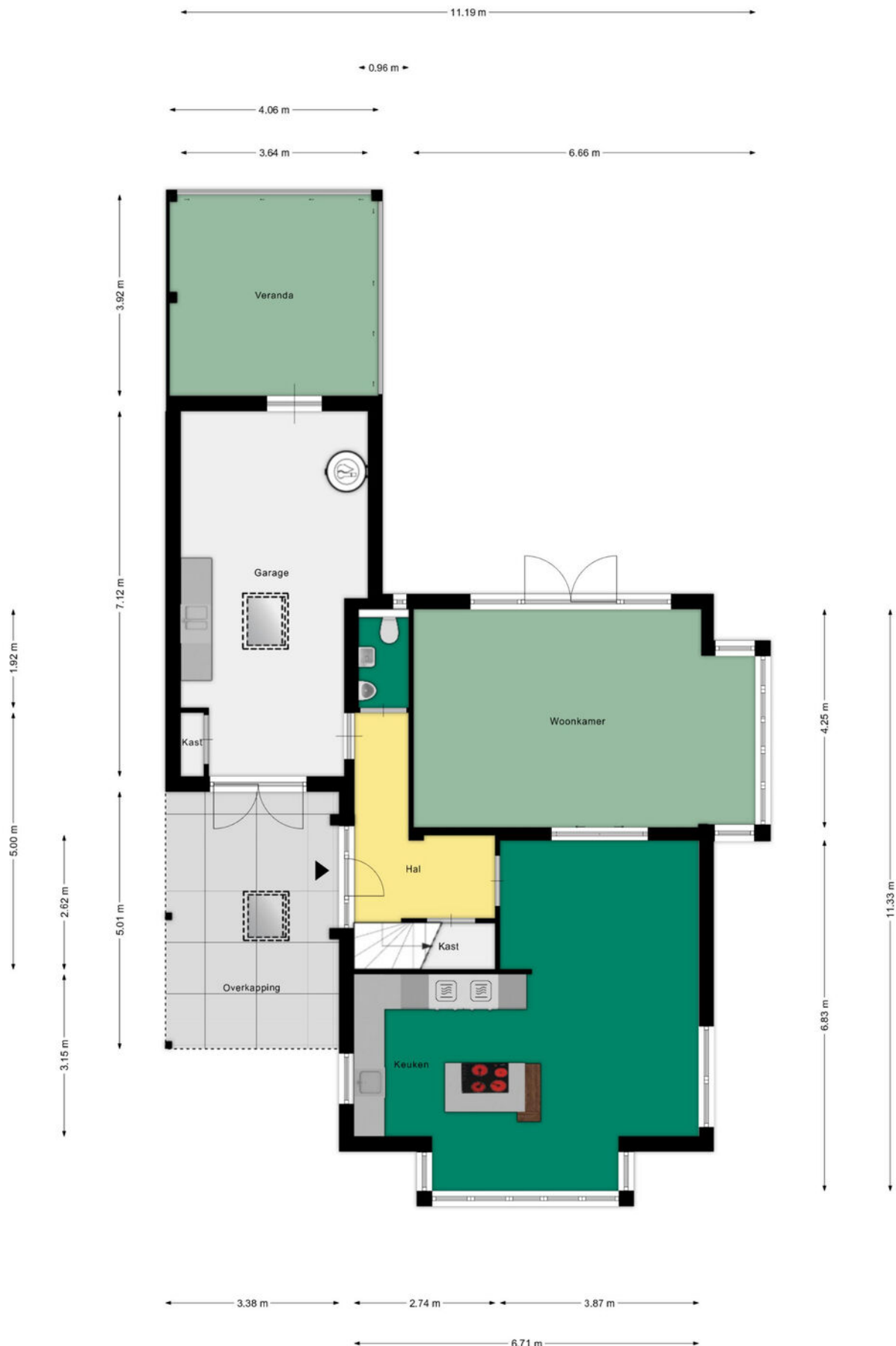








Begane grond



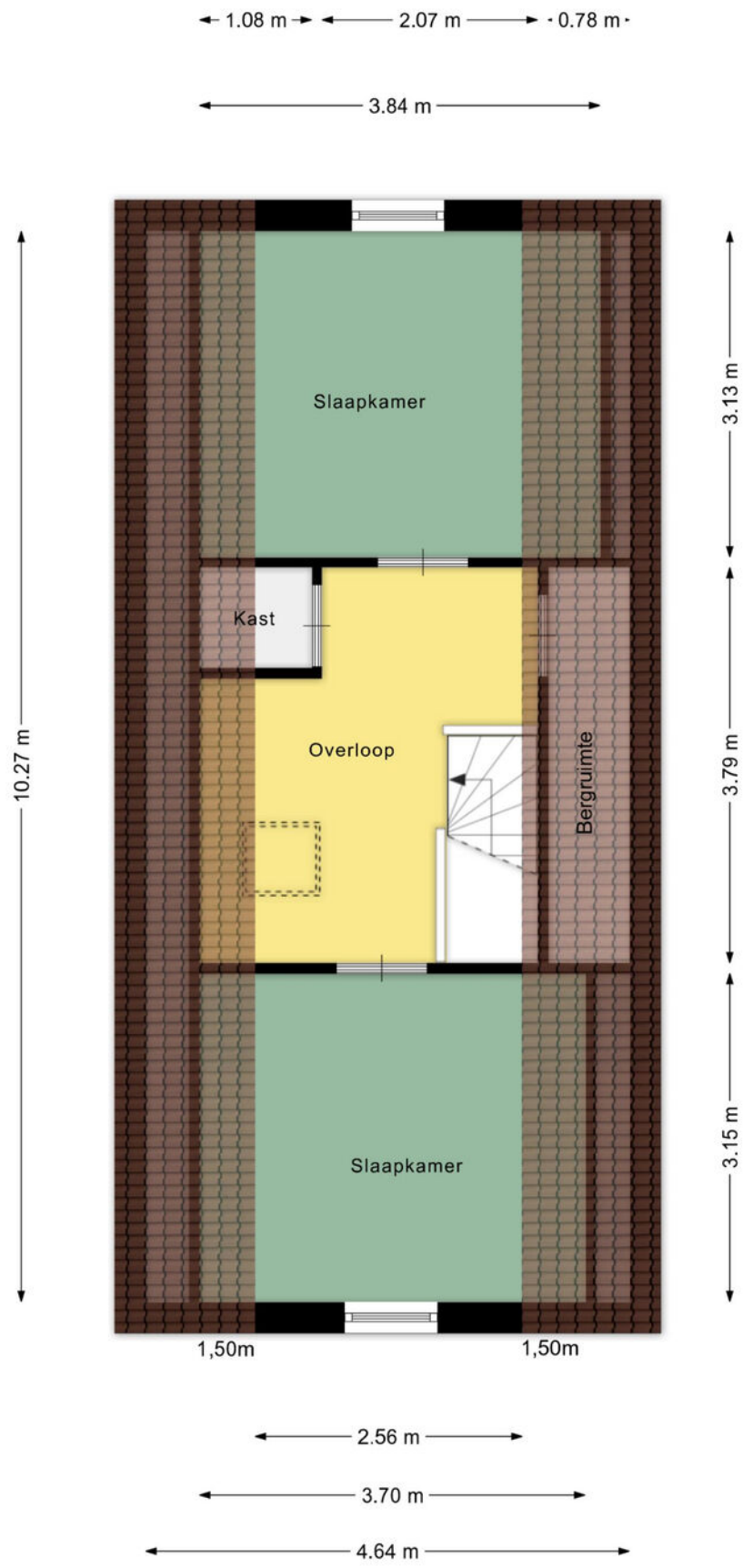
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



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

2e Verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lisdodde 7



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Veenendaal

Sectie K

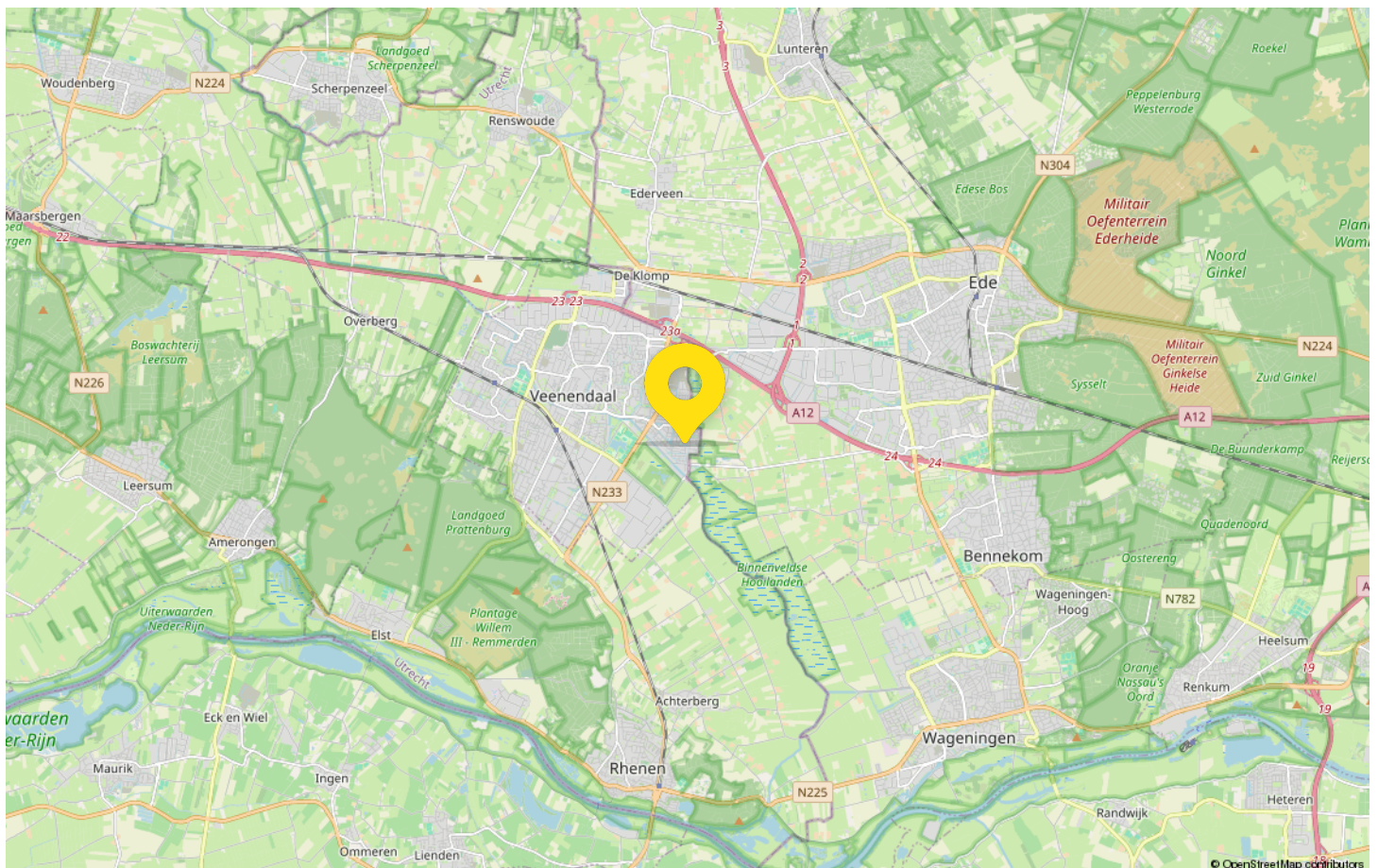
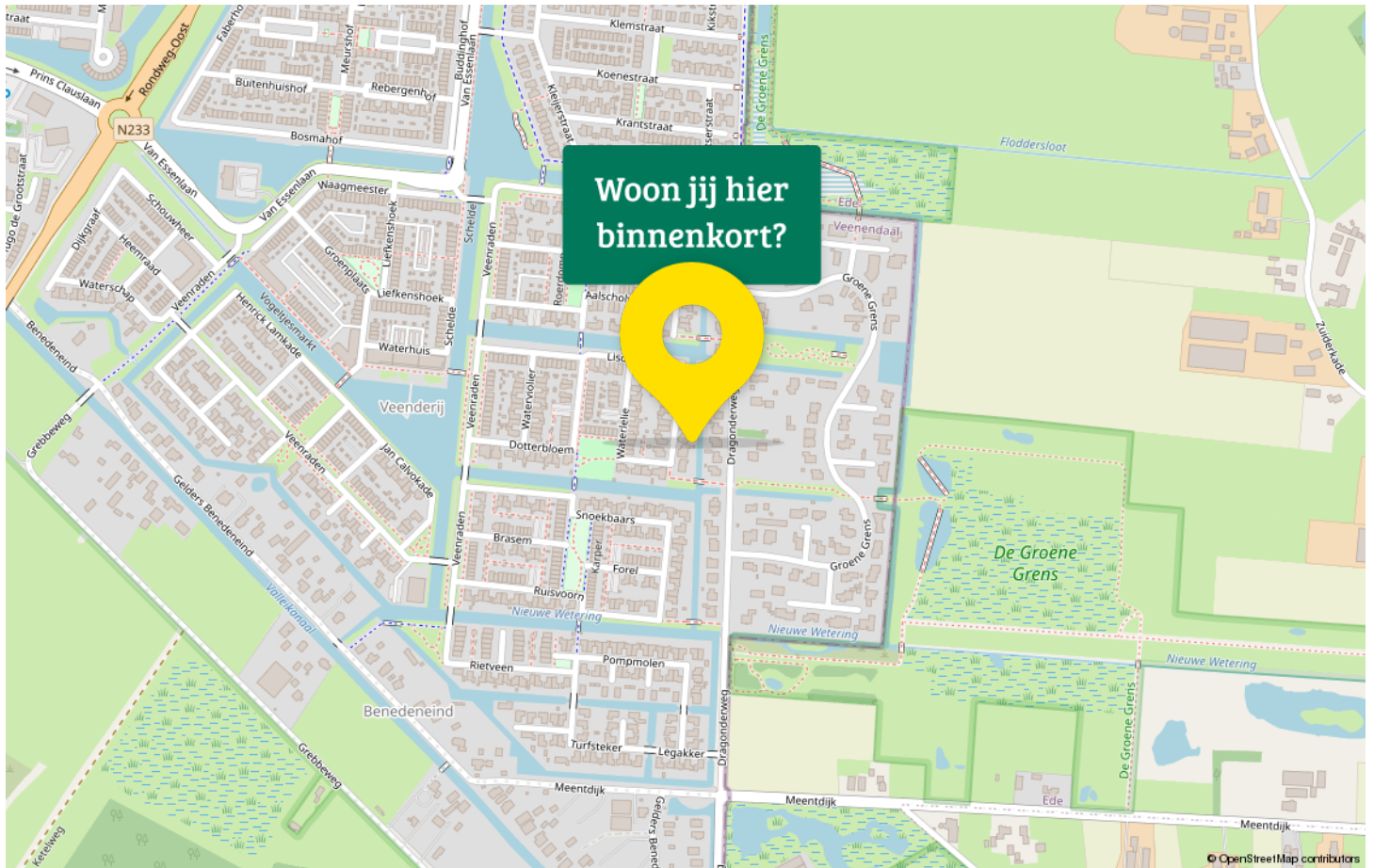
Perceel 8262

kadaster



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

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 eerste bidder 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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl