

Wordt dit jouw droomhuis?



Achterberglaan 42

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**

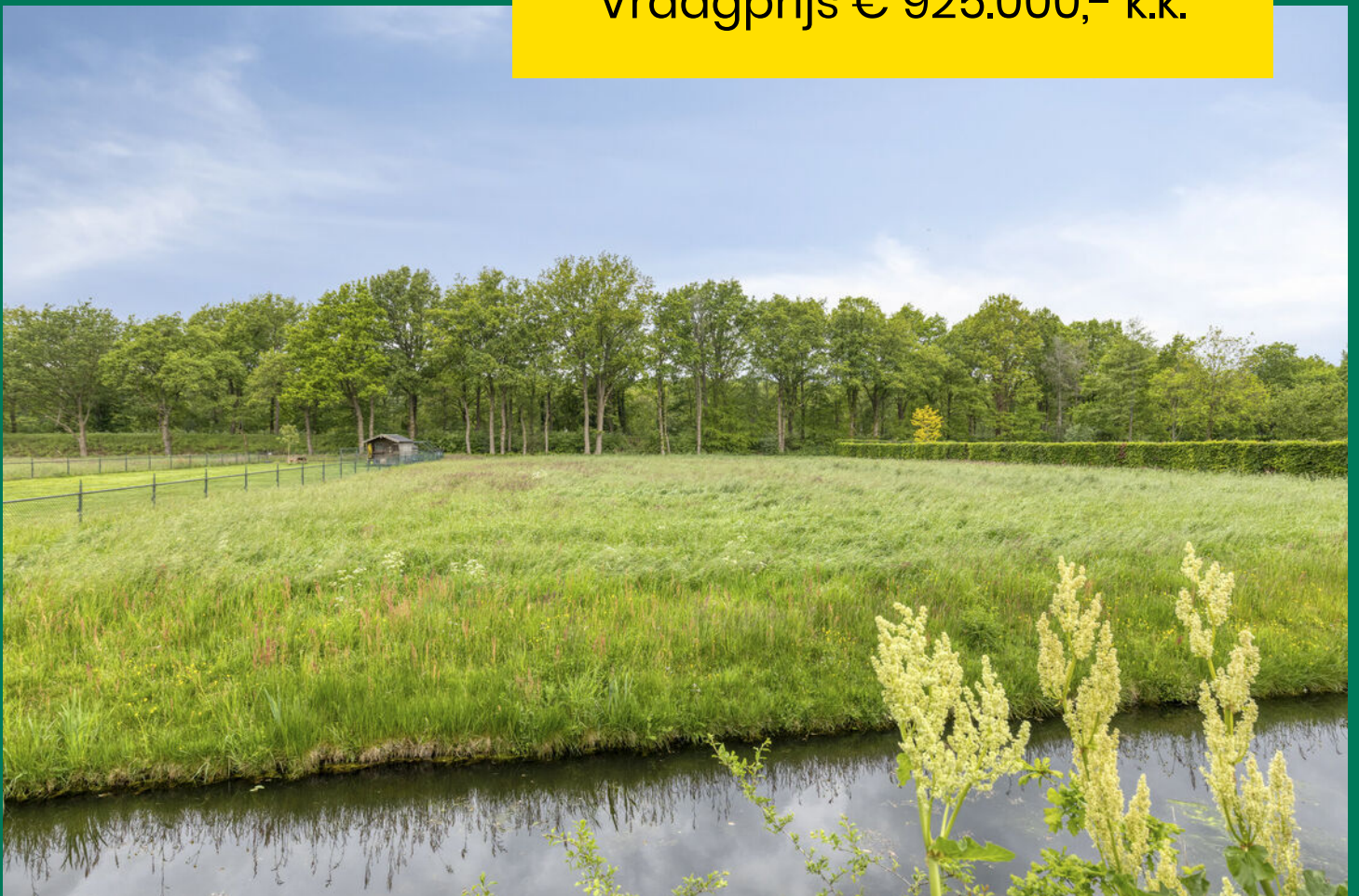
Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

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

**Vrij wonen op een unieke locatie met
eigen grasland aan de Slaperdijk!**

Vraagprijs € 925.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Vrijstaande woning

Bouwjaar

1991

Inhoud

ca. 572 m³

Gebruiksoppervlakte

ca. 119 m²

Overige in pandige ruimte

ca. 36 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 2 m²

Externe bergruimte

ca. 5 m²

Perceel

1.660 m²

Tuinligging

Noordwest

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4



Omschrijving van de woning

Aan een geliefde laan in Veenendaal staat deze **VRIJSTAANDE WONING** op een uitzonderlijk perceel van maar liefst 1.660m². Een plek waar rust, ruimte en vrijheid samenkomen. Extra bijzonder is het achtergelegen perceel grasland dat direct grenst aan de Slaperdijk; een unieke toevoeging die je niet vaak tegenkomt!

De woning werd gebouwd in 1991 en is door de jaren heen altijd met veel zorg onderhouden. Hoewel het interieur grotendeels nog naar eigen smaak gemoderniseerd mag worden, vormt dit juist de perfecte basis om hier een eigentijds droomhuis van te maken op een toplocatie.

De indeling is praktisch en levensloopbestendig met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Daarnaast beschikt de woning over een ruime woonkamer, een nette keuken en volop lichtinval. Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens drie goede slaapkamers en een tweede badkamer, ideaal voor een gezin of logés.

Ook buiten is er volop ruimte. De royale oprit biedt plaats aan meerdere auto's en de ruime garage is perfect voor hobby, opslag of het stallen van fietsen en gereedschap. De diepe achtertuin loopt over in het eigen weiland, waardoor je hier optimaal geniet van het vrije uitzicht en het buitenleven.

Ben je op zoek naar een woning met ruimte, mogelijkheden én een unieke ligging? Dan is Achterberglaan 42 absoluut een bezichtiging waard. Je bent van harte welkom!

Begane grond

Via de verzorgde voortuin en ruime oprit bereik je de entree van deze vrijstaande woning. De royale hal met vide zorgt direct voor een ruimtelijk gevoel en heeft dankzij de grote raampartijen een prettige lichtinval. Vanuit de hal zijn de bijkeuken, meterkast, toiletruimte, woonkamer en de 1e verdieping bereikbaar. De meterkast is vernieuwd en in de praktische bijkeuken vind je de cv-opstelling, de aansluiting voor de wasmachine en een deur naar de tuin en garage. De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje en is zowel vanuit de hal als vanuit de slaapkamer toegankelijk.

De royale woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een comfortabel zit- als eetgedeelte. Dankzij de diverse raampartijen geniet de ruimte van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op het groen rondom de woning. De aanwezige open haard draagt op koude dagen bij aan de gezellige sfeer in de woonkamer.

De gesloten keuken is uitgevoerd met veel onder- en bovenkasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur en staat deze via een toog in directe verbinding met de woonkamer.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de slaapkamer op de begane grond. Deze kamer beschikt over een vaste kast en heeft toegang tot de badkamer, welke is voorzien van een douche en wastafel. Hiermee is de woning levensloopbestendig en zeer geschikt voor gelijkvloers wonen.

1e verdieping

De overloop staat in verbinding met alle vertrekken en dankzij de vide en de raampartij voelt de verdieping prettig ruim en licht aan. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De master bedroom van circa 16m² ligt aan de achterzijde van de woning en beslaat de volledige breedte. De kamer beschikt over een schuifkastenwand en praktische bergruimte achter de knieschotten. Vanuit de slaapkamer is er een vrij uitzicht op het omliggende groen en de rustige omgeving.

Slaapkamer II heeft een oppervlakte van circa 12m² en beschikt over een balkon op het oosten, een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen in de ochtendzon. Slaapkamer III is circa 9 m² groot en voorzien van een vaste kast. Daarmee is deze kamer uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is ruim van opzet en compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij de dakkapel met brede raampartij valt hier aangenaam veel daglicht binnen, wat zorgt voor een lichte en prettige ruimte.

2e verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt praktische bergruimte voor het opbergen van onder andere koffers, kerstdecoratie en vakantiespullen. Een handige extra ruimte die altijd van pas komt.

Tuin

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt een bijzondere combinatie van sfeer, privacy en vrijheid. Direct achter het huis bevinden zich meerdere terrassen, kleurrijke borders, volwassen beplanting en sierlijke paadjes die de tuin een speels en groen karakter geven.

Wat deze plek echter écht uniek maakt, is het aangrenzende perceel grasland dat bij de woning hoort. De brede sloot vormt een natuurlijke scheiding tussen de siertuin en het achterliggende grasland, waardoor een prachtig vrij uitzicht ontstaat richting de Slaperdijk en het omliggende landschap. Hier ervaar je iedere dag het gevoel van buiten wonen, midden in het groen en met volop rust en ruimte om je heen.

Aan het water staat bovendien een charmant tuinhuisje/prieeel, een heerlijke plek om in alle rust te genieten van de natuur, het uitzicht en de ondergaande zon. Een buitenruimte als deze kom je zelden tegen!

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 30m²

Keuken: ca. 9m²

Slaapkamer: ca. 11m²

Badkamer: ca. 2m²

Bijkeuken: ca. 5m²

Garage: ca. 19m²

1e verdieping (vanaf 1,5m hoog):

Slaapkamer 1: ca. 16m²

Slaapkamer 2: ca. 13m²

Slaapkamer 3: ca. 8m²

Badkamer: ca. 7m²

Zolder boven garage: ca. 9m²

2e verdieping (vanaf 1,5m hoog):

Bergzolder: ca. 5m²

Tuin:

Tuinhuis: ca. 5m²

Omgeving

Achterberglaan 42 is gelegen op een prachtige en rustige locatie aan de rand van Veenendaal, met de natuur letterlijk achter de woning. Hier woon je vrij en landelijk, terwijl alle dagelijkse voorzieningen toch binnen handbereik liggen. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting de A12 zijn op korte afstand bereikbaar.

De directe omgeving kenmerkt zich door groen, water en uitgestrekte wandel- en fietsmogelijkheden richting de Slaperdijk en het buitengebied van Veenendaal. Een ideale woonomgeving voor liefhebbers van rust, ruimte en natuur, zonder afstand te doen van het comfort van de stad.











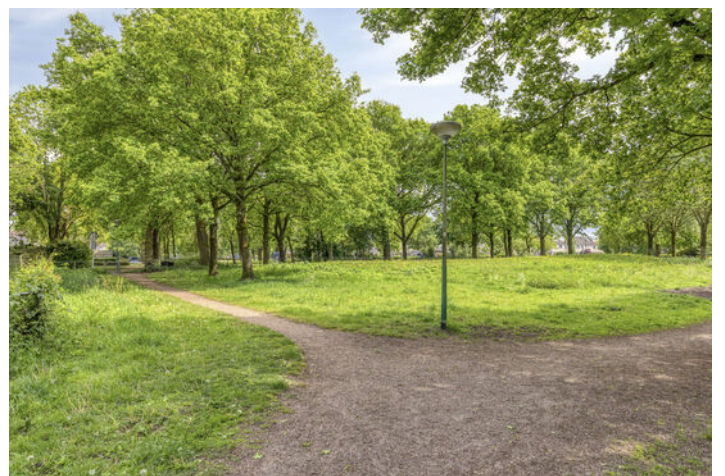




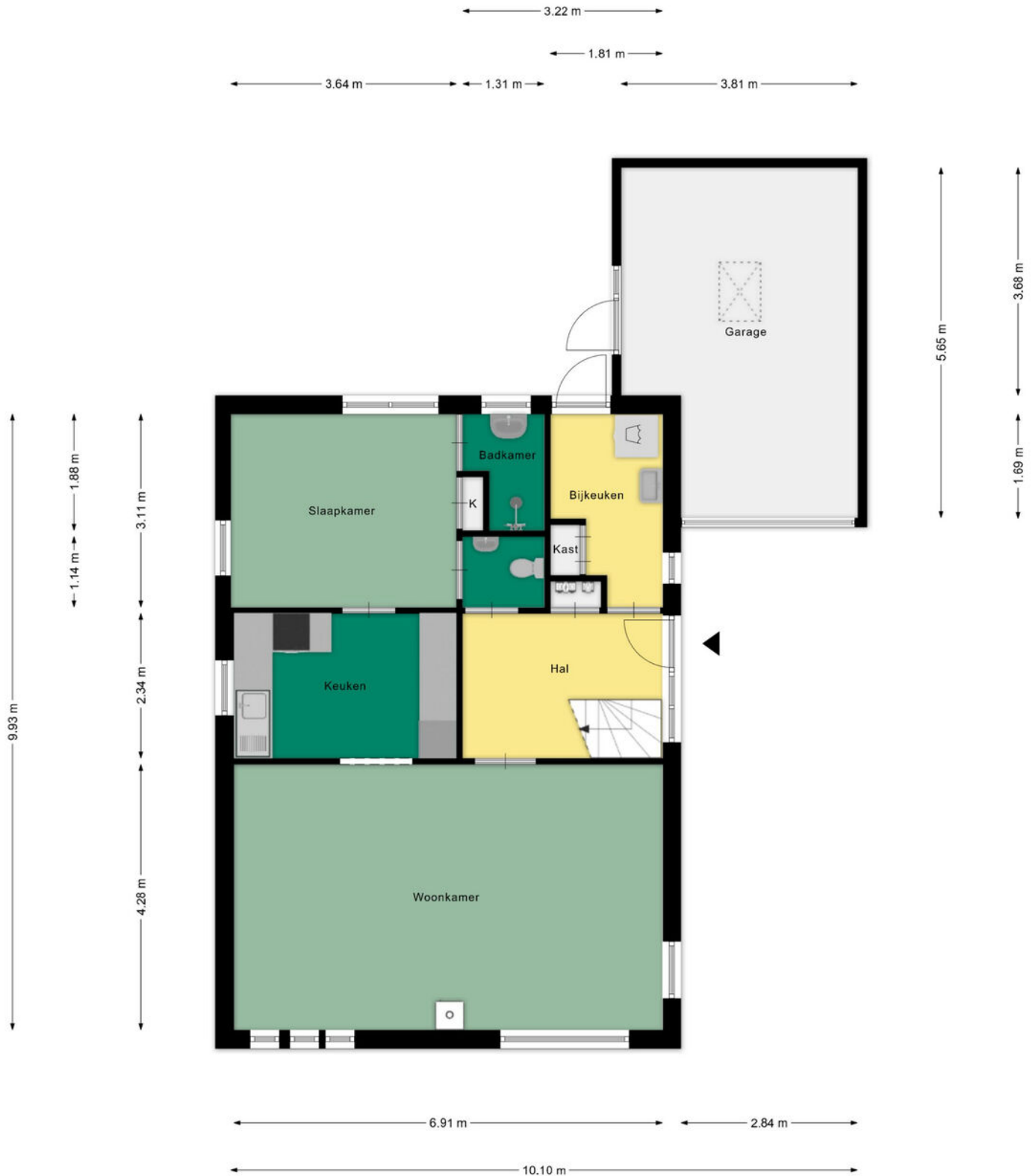








Begane grond



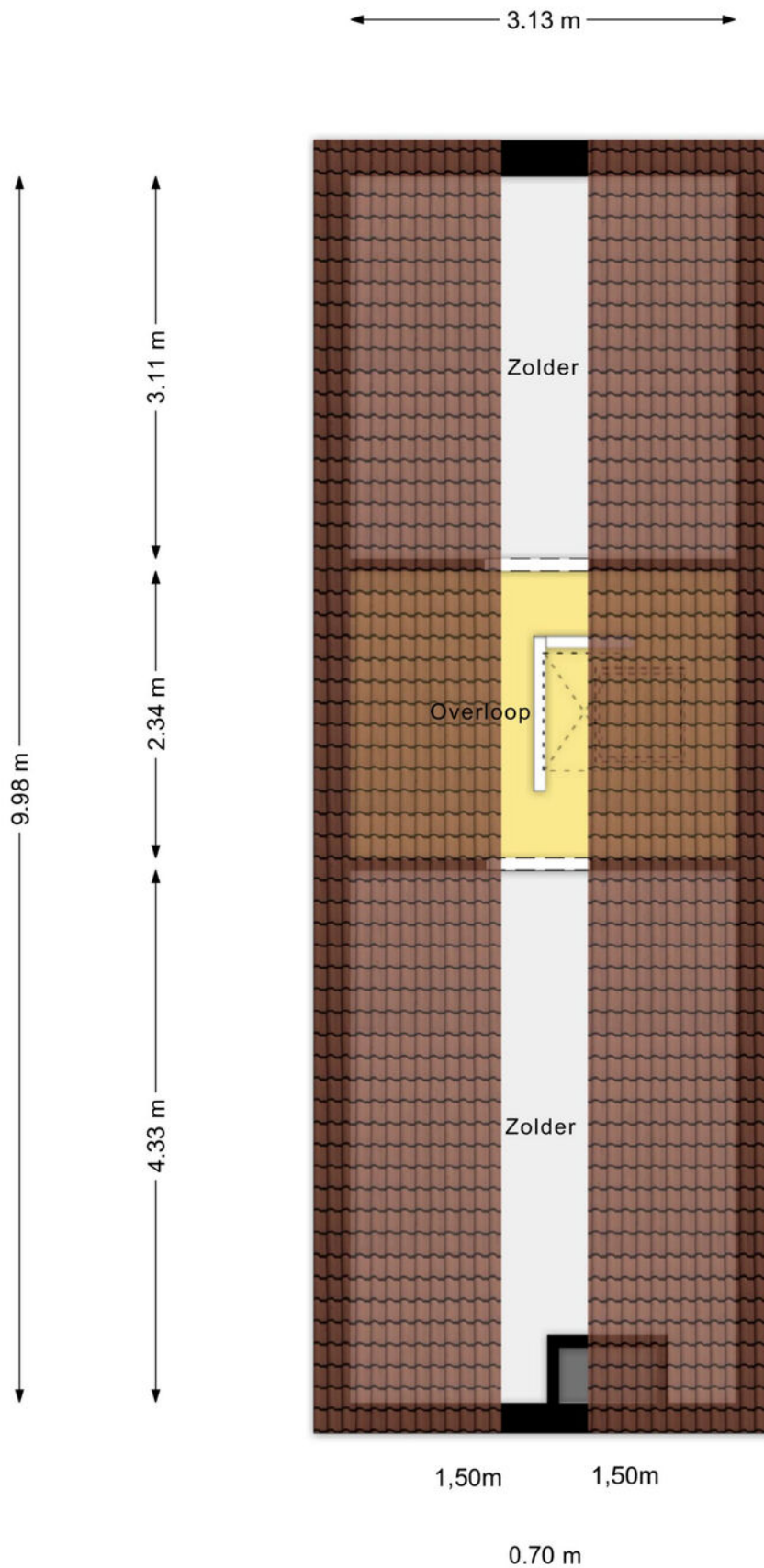
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



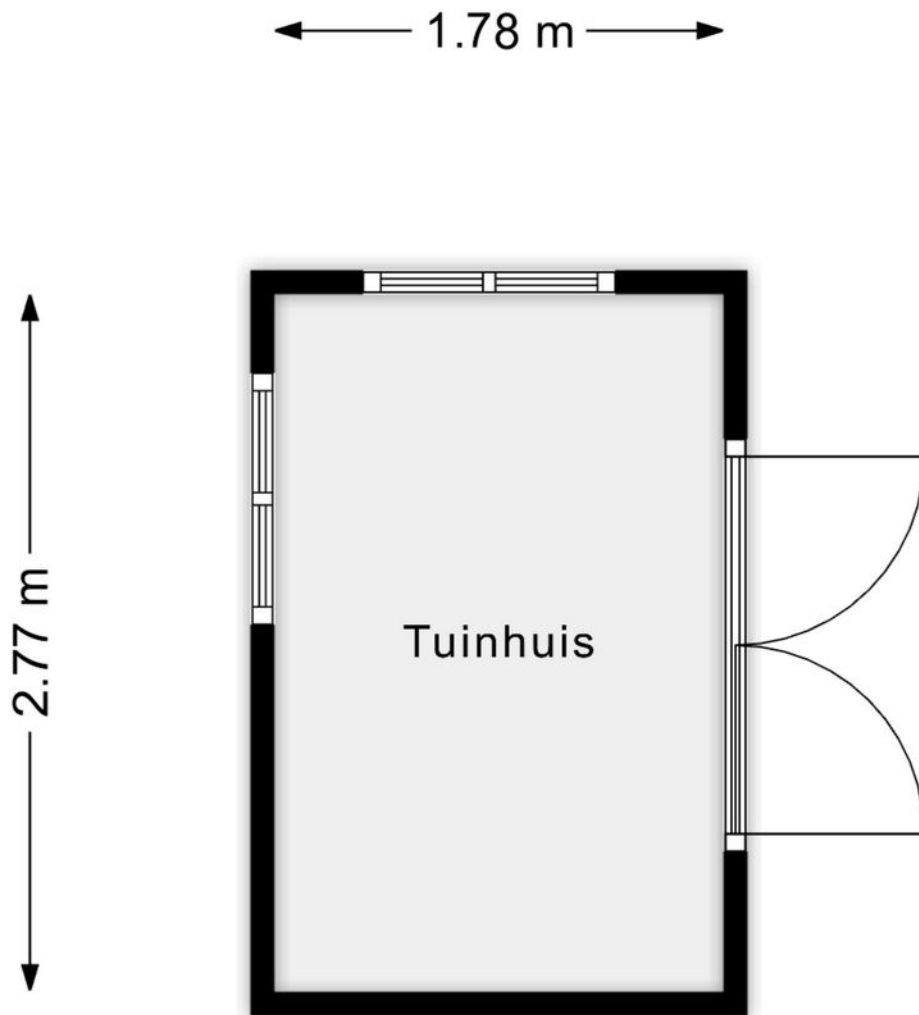
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



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

Tuinhuis



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Achterberglaan 42



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p> Vastgestelde kadastrale grens</p> <p> Voorlopige kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Veendaal</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7737</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.

Kadastrale kaart

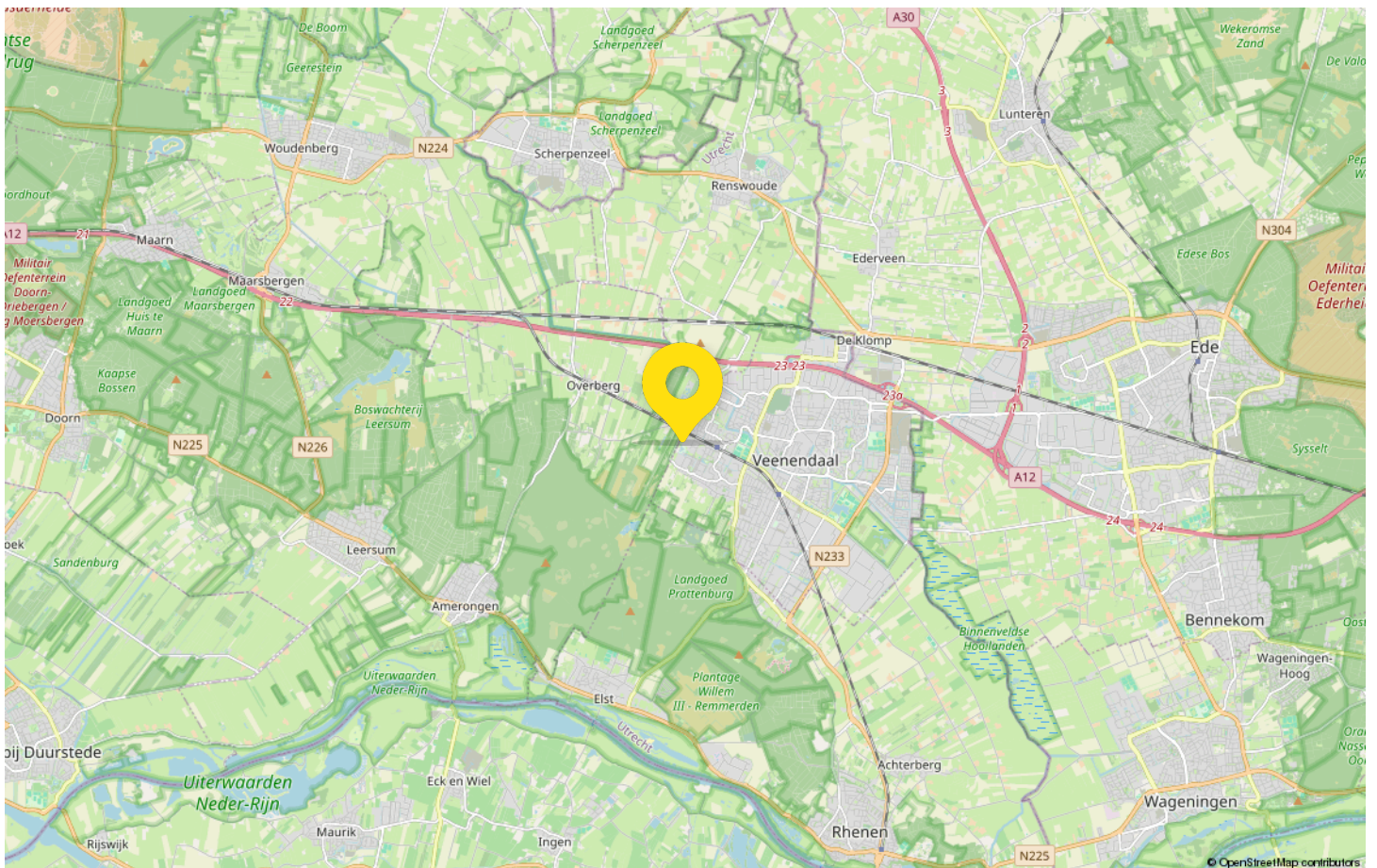
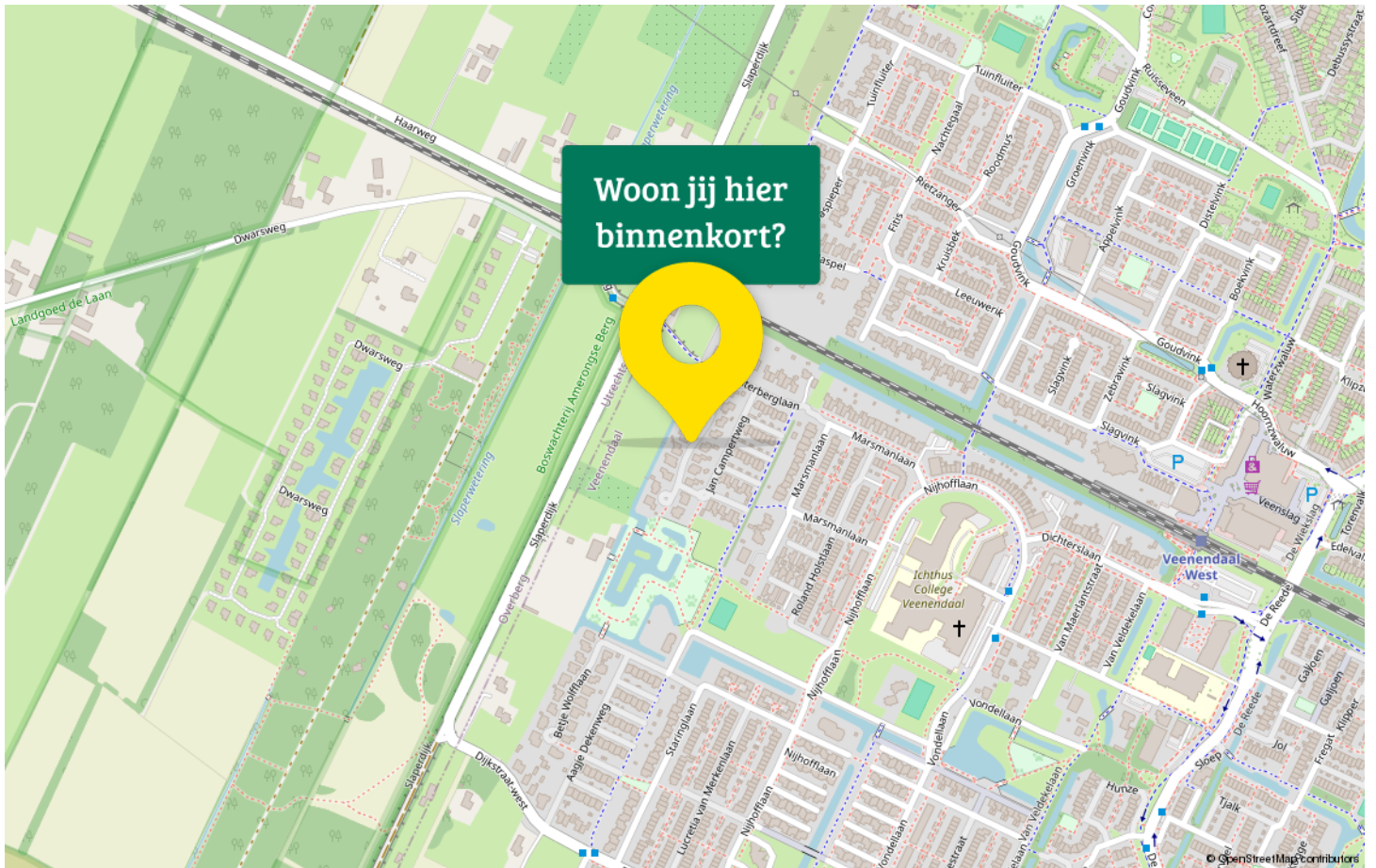
Kadastrale kaart

Uw referentie: Achterberglaan 42



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Kadastrale gemeente Veenedaal</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7190</p> <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.</p>	
--	--	---

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:

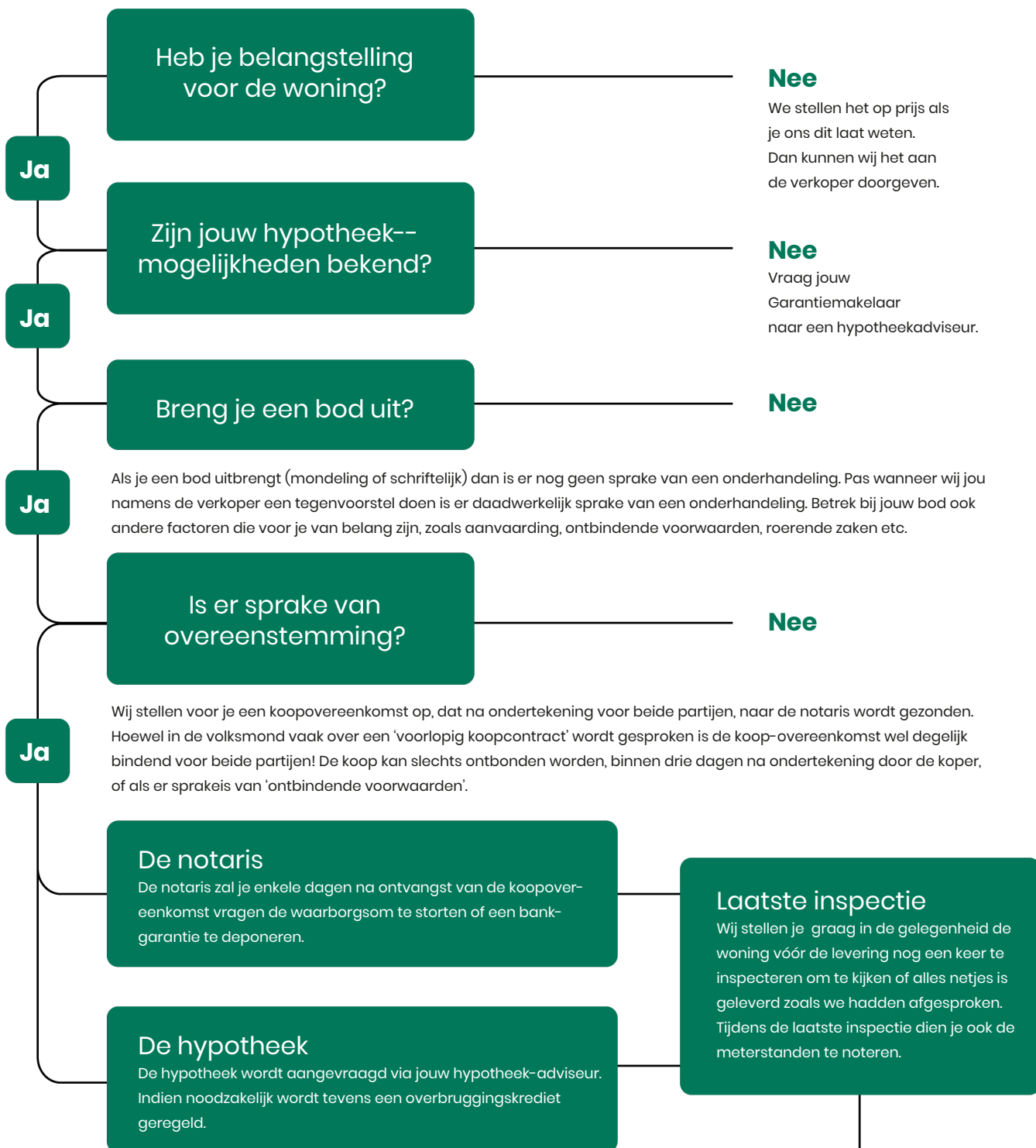
0318 – 524 123

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 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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl