

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Boslaan 22**

**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!

Sfeervol wonen met verrassend veel  
ruimte, een diepe groene tuin en een  
heerlijk lichte woonkeuken!

Vraagprijs € 559.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Twee onder een kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1954
<b>Inhoud</b>	ca. 385 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	ca. 105 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	ca. 32 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	350 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Noordwest
<b>Energie label</b>	B
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4



# Omschrijving van de woning

Deze verrassend ruime **2-ONDER-1-KAP WONING** combineert sfeer, comfort en praktische leefruimte op een prachtige manier. De uitgebouwde woonkeuken met glazen kapconstructie vormt het hart van het huis en biedt een mooie verbinding met de opvallend diepe en groen aangelegde achtertuin. Daarnaast beschikt de woning over een royale woonkamer met houtkachel, vier slaapkamers, veel bergruimte én een grote stenen schuur met aangrenzend atelier (samen circa 26m<sup>2</sup>), ideaal voor hobby's, werken aan huis of extra opslagruimte.

Ook aan duurzaamheid is gedacht met energielabel B, 12 zonnepanelen en een HR-CV-combi ketel uit 2022.

Een warm en verzorgd familiehuis dat je eigenlijk gewoon zelf moet komen beleven!

## Begane grond

Achter de verzorgde gevel van deze uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning schuilt een heerlijk ruim en warm familiehuis, waar sfeer, comfort en licht op een prachtige manier samenkomen.

Via de verzorgde entreehal met moderne toiletruimte, trapopgang en praktische trap-/voorraadkast betreed je de woonkamer. De houten vloer, de sfeervolle haard en de royale woonkeuken met fraaie glazen kapconstructie zorgen direct voor een uitnodigende en eigentijdse leefomgeving.

Wat hier direct opvalt is de prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen in de voor-, zij- en achtergevel. De T-vormige indeling geeft de woonkamer bovendien een speels karakter en biedt volop mogelijkheden voor verschillende indelingen. Zo is er ruimte voor een gezellige zithoek bij de houtkachel, terwijl er ook een aparte tv-, lees- of speelhoek kan worden ingericht. De strakke houtkachel vormt een sfeervolle blikvanger en is een heerlijke plek om op koude dagen lange avonden bij door te brengen.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een gezellige woonkeuken is ontstaan. De fraaie glazen kapconstructie en de brede pui met openslaande deuren zorgen hier voor een prachtige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. Hier is alle ruimte voor uitgebreid tafelen, gezellige diners of rustig genieten van een kop koffie met uitzicht op het groen.

De gedeeltelijk open keuken sluit perfect aan op de woonruimte en heeft een U-vormige opstelling met hoogglans witte fronten en een licht gemêleerd composiet werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, RVS-afzuigschouw, vaatwasser, grote oven en volop praktische bergruimte.

Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken met op maat gemaakte kastenwanden, aansluitingen voor wasmachine en droger én veel extra opberg- en garderoberuimte. Vanuit hier is tevens de achtertuin bereikbaar.

## Afwerking begane grond

De begane grond is verzorgd en sfeervol afgewerkt. In de woonkamer, keuken en bijkeuken ligt een afzelia houten vloer. In de woonkeuken en entreehal liggen antracietkleurige plavuizen met vloerverwarming. De wanden zijn allen voorzien van een sausbare afwerking en de plafonds zijn glad gestuukt.

## 1e Verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op een ruime overloop, waar direct opvalt hoe praktisch de beschikbare ruimte is benut. Het Velux-dakraam zorgt hier voor prettig daglicht en de op maat gemaakte kastenwanden bieden volop bergruimte.

Vanaf de overloop zijn vier kamers en de badkamer bereikbaar, en met een ladder de bergzolder. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim en licht en beschikt over een elektrisch rolluik. Aan de achterzijde bevinden zich twee kamers, waarvan één met een deur naar het platte dak en een aansluiting voor een wastafel. De andere kamer is voorzien van een praktische vaste kast en een nis met boekenplanken. De vierde kamer is voorzien van een op maat gemaakte hoogslaper, waardoor de ruimte optimaal wordt benut.

# Omschrijving van de woning

De badkamer is fris en verzorgd uitgevoerd met een wastafel, wandcloset, ligbad met douchecombinatie, handdoekenradiator en een praktische nis voor bijvoorbeeld handdoeken. De afwerking sluit mooi aan bij de toiletruimte op de begane grond, met witte en lichtblauwe tinten. Het glad gestuukte plafond met inbouwspots maakt het geheel compleet.

## Afwerking 1e verdieping

De eerste verdieping is verzorgd afgewerkt met sausbare wandafwerking in alle slaapkamers. Op de overloop ligt marmoleum. De kleinste slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en in de overige drie slaapkamers ligt comfortabel tapijt.

## Tuin

De tuin is verrassend diep en biedt een mooie combinatie van sierbestrating, gazon, volwassen beplanting en meerdere zitplekken. Dankzij de diverse fruitbomen, kleurrijke borders en de karakteristieke halfronde beukenhaag ontstaat hier een sfeervolle en beschutte buitenruimte met volop privacy.

Direct achter de woning ligt een royaal bestraat terras dat prachtig aansluit op de woonkeuken. Via de openslaande deuren loopt binnen moeiteloos over in buiten. Verderop in de tuin zorgen speelse staptetegels, het groene gazon en de gevarieerde beplanting voor een natuurlijke en ontspannen sfeer.

De tuin is niet alleen sfeervol, maar ook praktisch ingericht. Via de oprit met dubbele houten deuren zijn de zij- en achtertuin goed bereikbaar. Daarnaast zijn er twee overkappingen aanwezig, ideaal voor bijvoorbeeld opslag van haardhout. Ook beschikt de tuin over een houten berging met aansluitend een extra terras.

Achter in de tuin bevindt zich een atelier c.q. tuinkamer met veel glas, waardoor het een heerlijk lichte ruimte is. Deze ruimte is voorzien van elektra, verlichting en een keukenblok met spoelbak en leent zich uitstekend als hobbyruimte, atelier, thuiswerkplek of rustige plek om van het groen te genieten. Direct daarnaast staat een grote, in spouw gebouwde stenen schuur: een ideale ruimte voor wie van klussen houdt. De schuur beschikt over elektra, verlichting, een bergzolder en voorbereiding voor krachtstroom, waardoor deze ruimte volop

mogelijkheden biedt voor opslag, werkruimte of het realiseren van een uitgebreide hobbyplek.

De voortuin is verzorgd aangelegd met klinkertjes en wordt sfeervol van de straat gescheiden door een taxushaag. Op de oprit is parkeergelegenheid voor twee auto's aanwezig.

## Oppervlakten

Begane grond  
Woonkamer: ca. 25m<sup>2</sup>  
Woonkeuken: ca. 18m<sup>2</sup>  
Bijkeuken: ca. 9m<sup>2</sup>

## 1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 10m<sup>2</sup>  
Slaapkamer II: ca. 6m<sup>2</sup>  
Slaapkamer III: ca. 6m<sup>2</sup>  
Slaapkamer IV: ca. 5m<sup>2</sup>  
Badkamer: ca. 4m<sup>2</sup>

## Tuin

Schuur: ca. 17m<sup>2</sup>  
Atelier: ca. 9m<sup>2</sup>  
Berging: ca. 6m<sup>2</sup>  
Overkapping: ca. 6m<sup>2</sup>

## Omgeving

De woning ligt aan een rustige, groene laan in een geliefde woonomgeving van Veenendaal, waar je geniet van een fijne combinatie van ruimte, rust en bereikbaarheid. De brede opzet van de straat, het volwassen groen en de karakteristieke bebouwing geven de buurt een prettige en verzorgde uitstraling.

Voor gezinnen is dit een ideale locatie: basisscholen, speeltuintjes, sportverenigingen en winkels voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich allemaal op korte afstand. Daarnaast woon je hier gunstig ten opzichte van het gezellige centrum van Veenendaal, diverse NS-stations en de uitvalswegen richting de A12.

Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. Binnen enkele minuten sta je in het groen van de Utrechtse Heuvelrug,









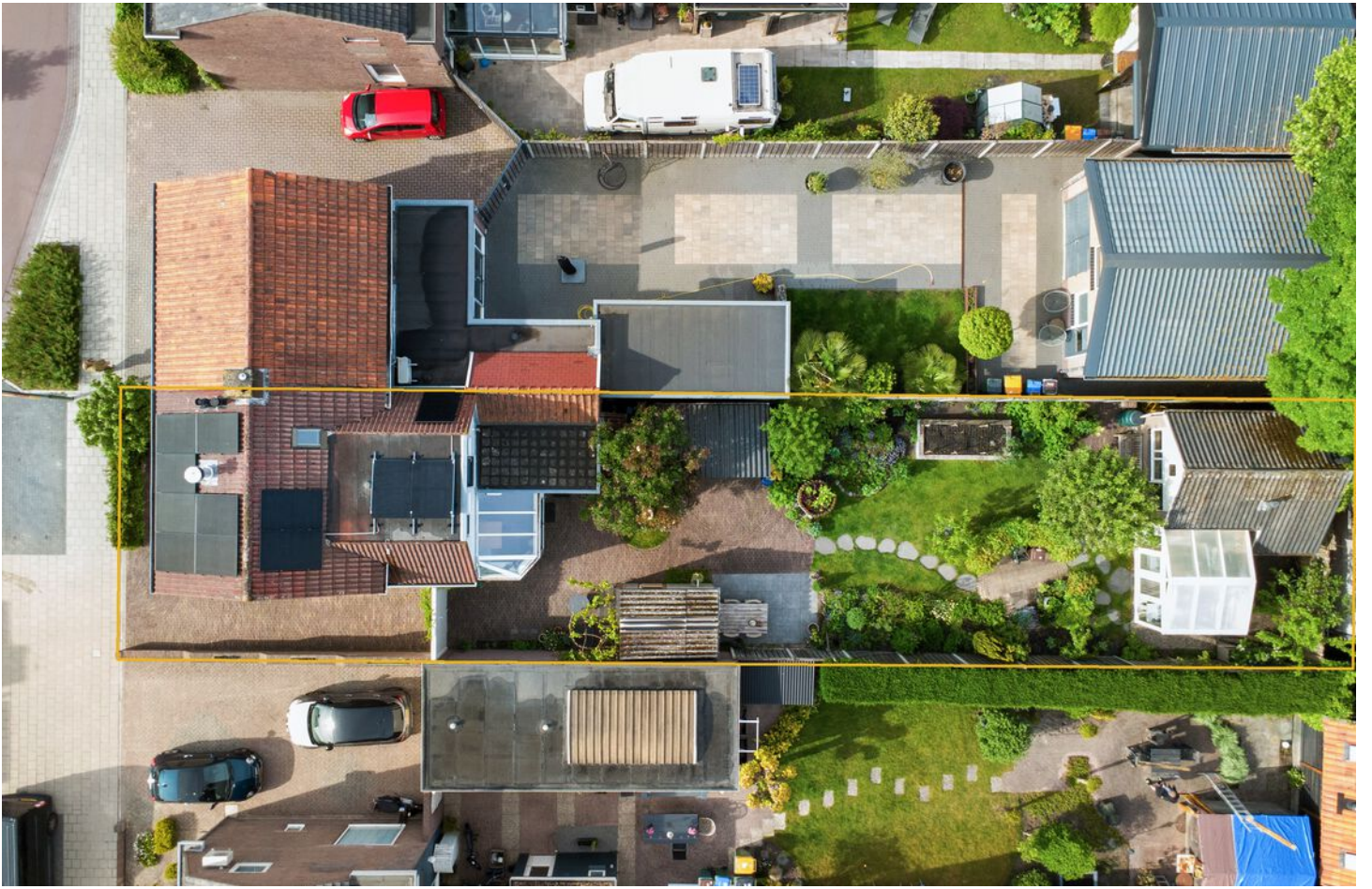












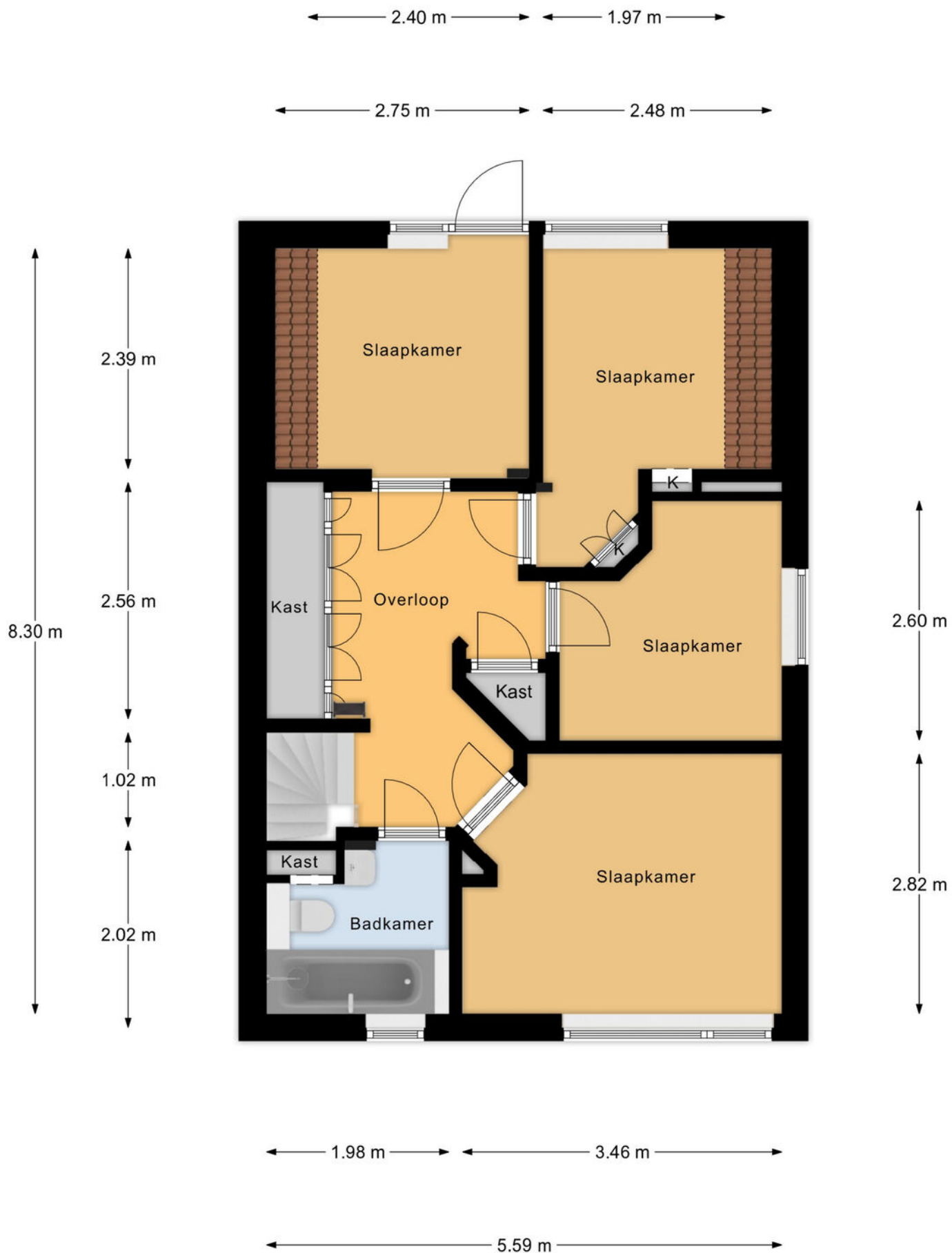




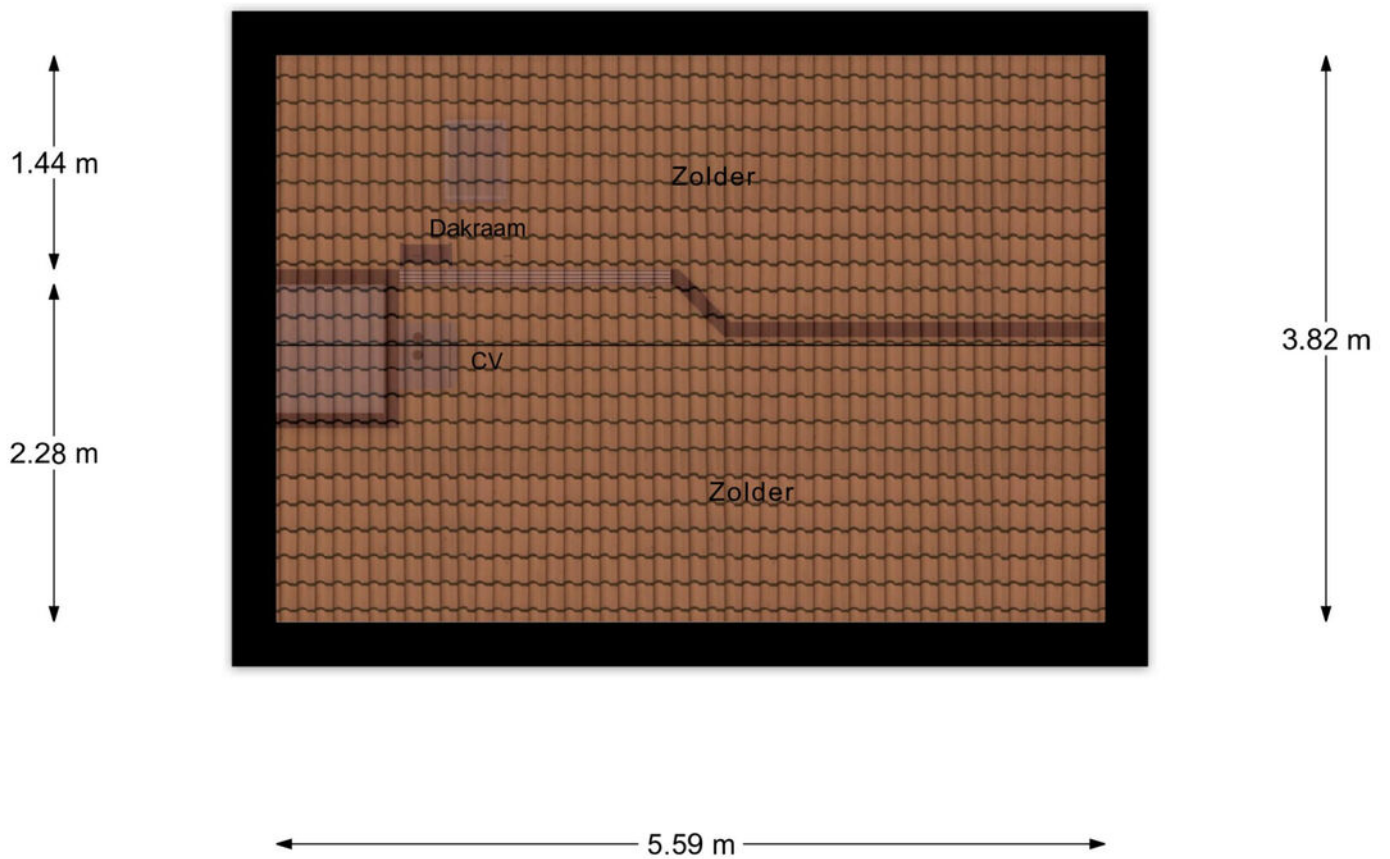
# Plattegrond begane grond



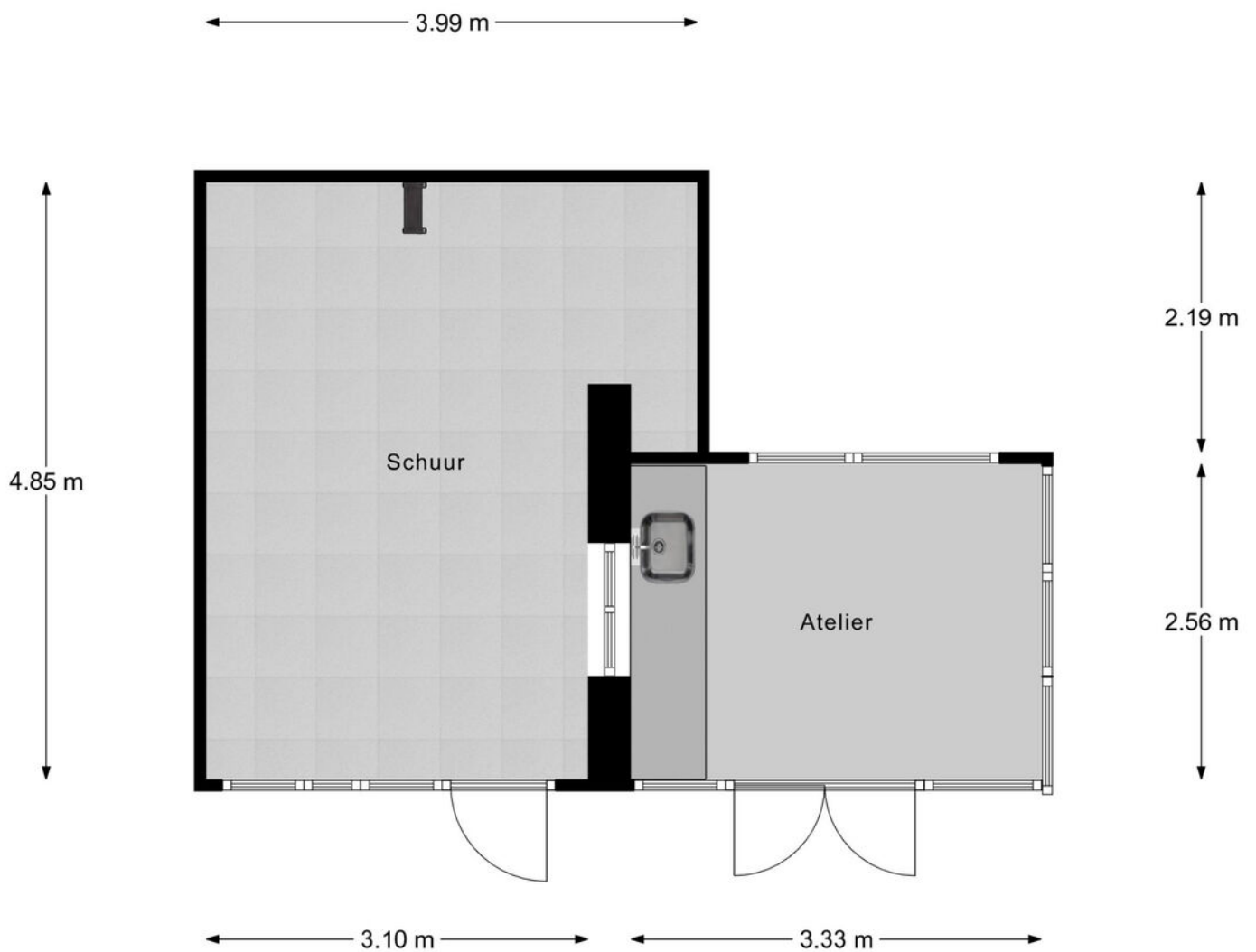
# Plattegrond 1e verdieping



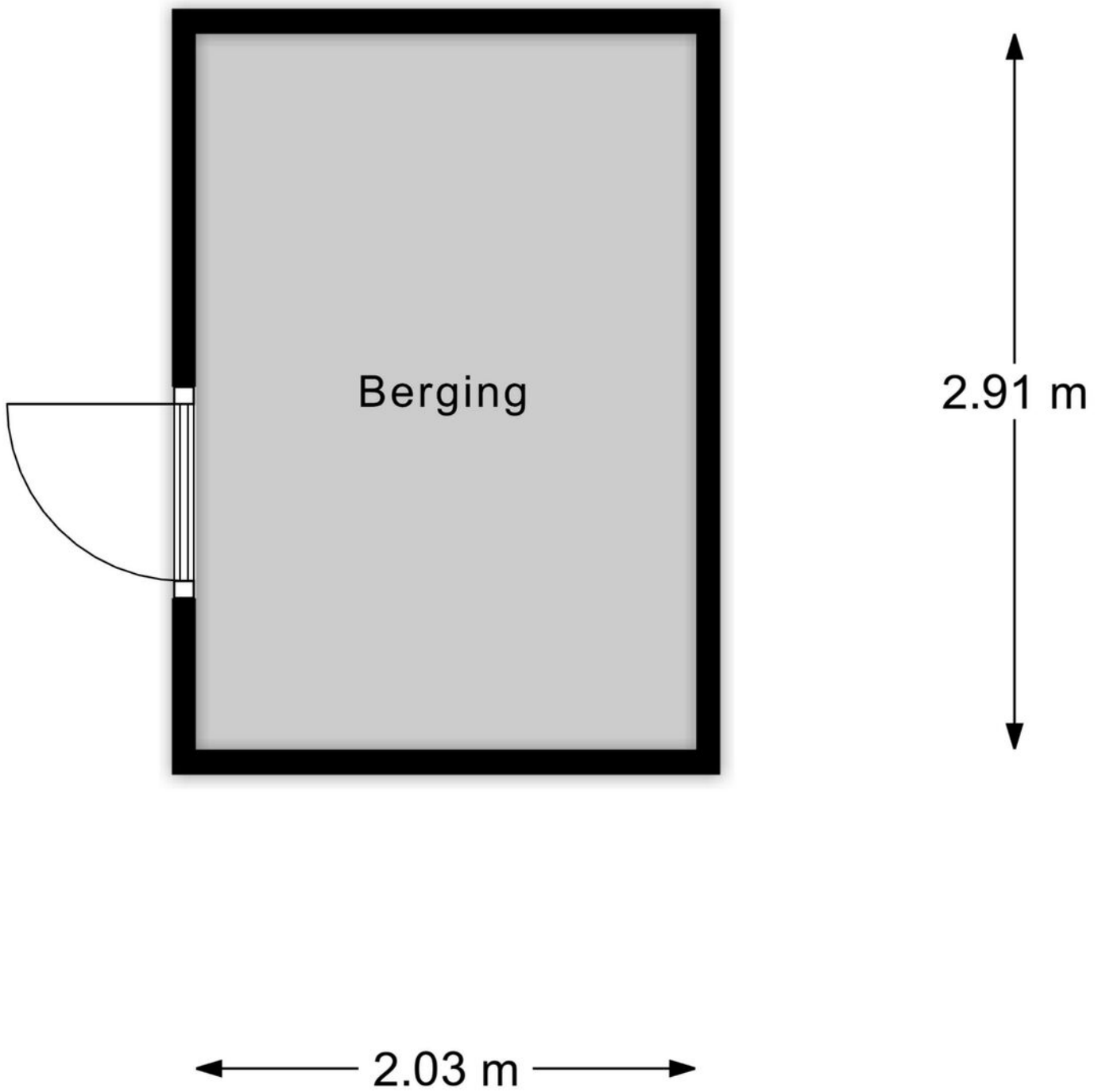
# Plattegrond zolder



# Plattegrond schuur en atelier

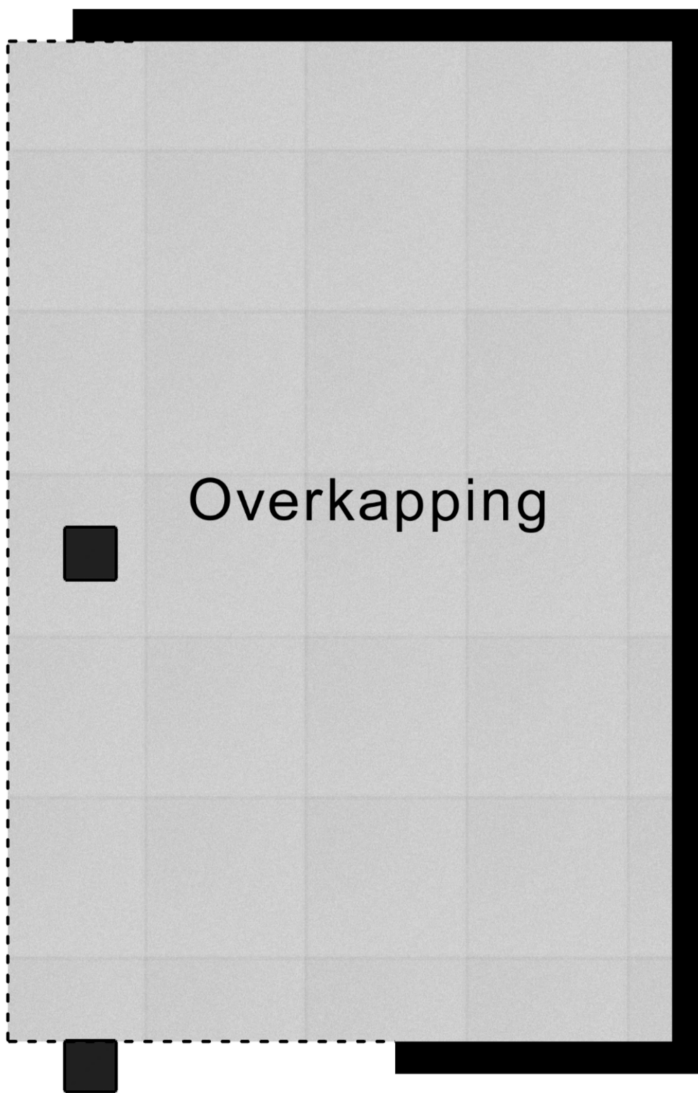


# Plattegrond houten berging



# Plattegrond overkapping

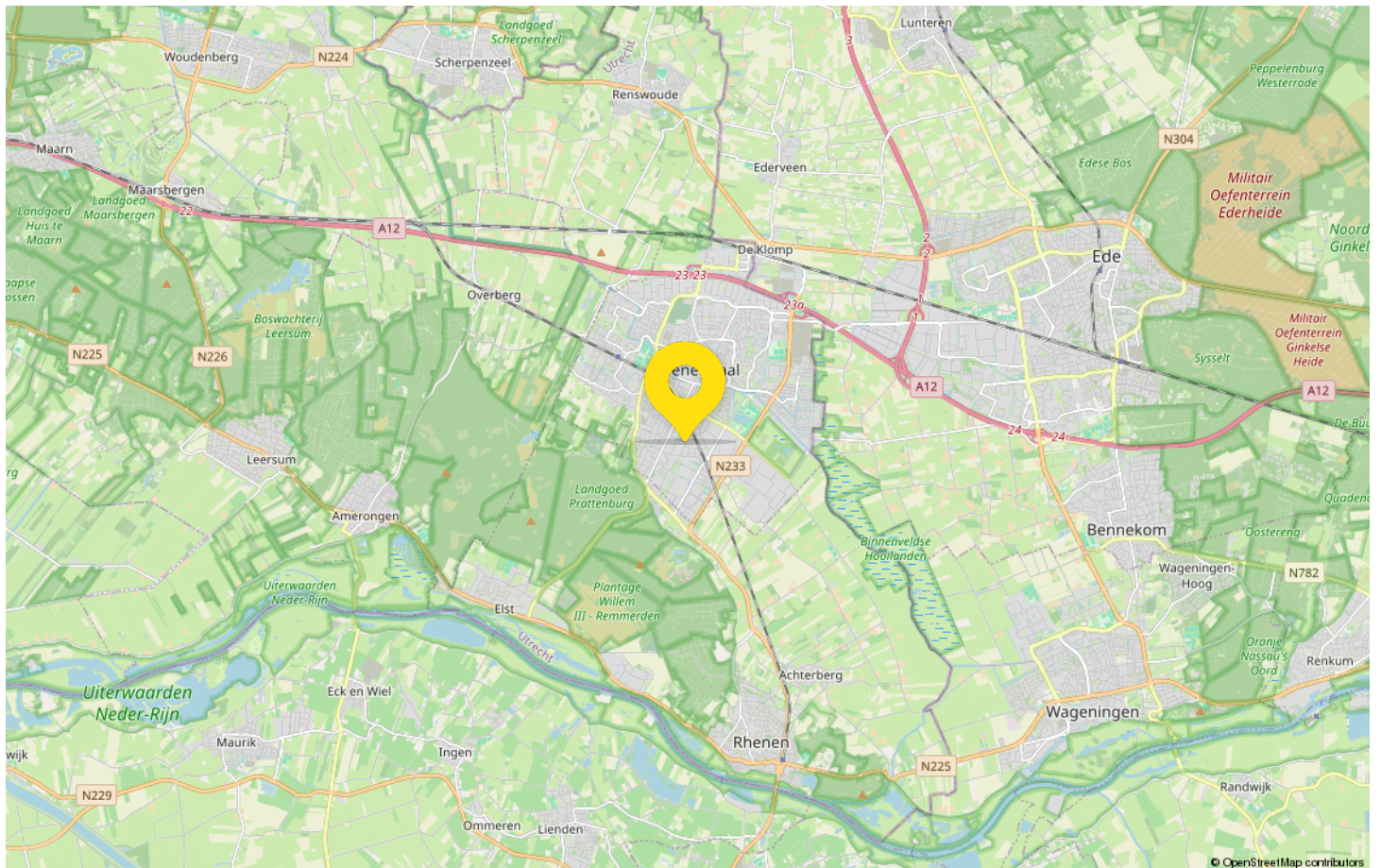
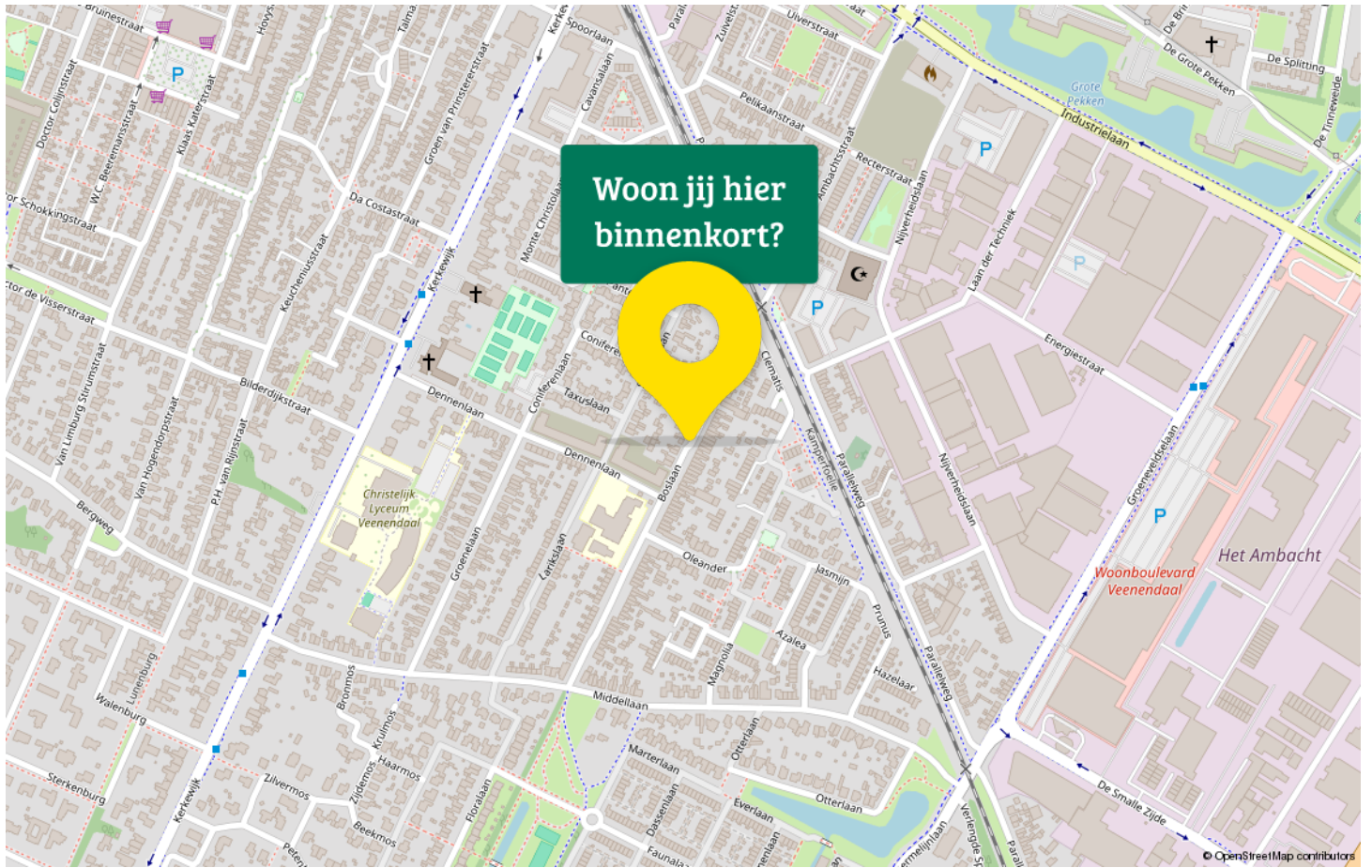
← 2.06 m →



↑  
3.10 m  
↓

Overkapping

# 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 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](mailto:info@janssensvandijk.nl)

[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)