

WONEN

BEGINT BIJ VAN DIJK VAN ESSEN MAKELAARS

TE
KOOP



VAN DIJK VAN ESSEN
MAKELAARS



Kerkewijk 133, Veenendaal

VRAAGPRIJS € 1.200.000 k.k.



Kenmerken

Deze karakteristieke villa uit 1937 staat aan de statige Kerkewijk. Je woont hier ruim, groen en stijlvol. De tuin ligt er perfect bij en het geheel ademt de charme van de jaren '30.

Toplocatie in Veenendaal
Je fietst zo naar het centrum. Winkels, horeca, theater en bioscoop liggen dichtbij.
Ook de natuur wacht om de hoek. De Utrechtse Heuvelrug ligt op korte afstand.

Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1937
Kamers	6
Slaapkamers	4
Gebruikersoppervlakte	160 m ²
Inhoud woning	605 m ³
Perceeloppervlakte	1043 m ²
Energie label	C

Aan de statige Kerkewijk staat deze karakteristieke, stijlvol afgewerkte jaren '30 villa "Domus Paterna " vol met authentieke details.

Denk hierbij aan een vestibule, glas in lood, een woonkamer-en-suite en een bordestrap! Je woont hier ruim, groen en met veel privacy. Blikvanger in de tuin is de fraaie veranda welke is omgeven door groene borders en meerdere zonnige terrassen.

Fijne plek in Veenendaal.

Je fietst zo naar het centrum. Scholen, winkels, horeca en theater zijn binnen handbereik.

Ook de uitgestrekte bossen van De Utrechtse Heuvelrug liggen op loopafstand.

Daarnaast bevindt het NS-station Veenendaal Centrum zich op slechts 300 meter afstand en de bushalte is praktisch voor de deur. Via de rondwegen rijd je vlot richting A12, A15 en A30.

Indeling:

Begane grond:

Je komt binnen via de overdekte entree.

De vestibule met garderobe leidt naar een royale hal met vide en bordestrap. We vinden diverse originele details, zoals het hoge glas-in-loodraam. In 2018 is het toilet gemoderniseerd.

Ook bereik je vanuit de hal de provisiekelder/wijnkelder van ca. 13 m², waar ook de aansluitingen zijn voor de wasmachine en de droger.

Woonkamer en-suite.

De woonkamer-en-suite van ca. 55 m² is heerlijk licht, voorzien van een gezellige houtkachel en vernieuwde kozijnen met roedeverdeling. Alle wanden en het plafond zijn in 2025 strak gestuct en geschilderd. Vanuit de eetkamer kijk je vrij uit over de fraaie tuin met als eyecatcher de ruime en moderne veranda met bar en houtkachel.

In de eetkamer is ruimte voor een grote familietafel en heb je de beschikking over een gashaard voor extra warmte en sfeer. Op de gehele begane grond is een prachtige nieuwe tegelvloer aangebracht.

Keuken met bijkeuken.

De in 2021 vernieuwde keuken is voorzien van een inductie kookplaat, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en een Quooker. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken met praktische wandkasten, de cv-combiketel (Nefit, bj.2021) en de meterkast

Eerste verdieping met balkon.

De bordestrap brengt je naar een sfeervolle verdieping met vide en glas-in-lood. Er zijn drie volwaardige slaapkamers van ca. 17 m², 14,5 m² en 7 m².

De slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot het grote zonnige balkon van ca. 15 m². Ook vaste kastruimte ontbreekt niet op de eerste verdieping.



- VAN DIJK VAN ESSEN MAKELAARS PRESENTEERT -

De comfortabele badkamer van ca. 5 m² is uitgevoerd in lichte kleurstelling. Je beschikt hier over een ligbad met douchefunctie, een hangend toilet en een wastafelmeubel met spiegelkast. Het plafond is voorzien van inbouwspots.

Tweede verdieping.

Op deze verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer van ca. 7,3 m². De mogelijkheid bestaat om hier een vijfde kamer te realiseren. Achter de knieschotten zit verrassend veel bergruimte.

Op deze verdieping én in de ouderslaapkamer op de eerste verdieping is een wastafel-aansluiting aanwezig.

Tuin.

De woning is gelegen op een riant perceel van 1.043 m². Zowel aan de voor- en achterzijde is de tuin groen, ruim en verzorgd. Achter heb je de beschikking over een ruime veranda met sfeervolle houtkachel. De in 2021 aangelegde achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt veel privacy door hoge bomen. Je hebt er een beregeningsinstallatie en fraaie tuinverlichting. Door de diverse terrassen, is er op elk moment van de dag een zonnige plek te vinden.

Extra's buiten

- Luxe veranda met bar en houtkachelbijgebouw
- extra berging achterin de tuin
- beregeningsinstallatie en tuinverlichting

- In het achterste deel van de berging vind je een gezellige tuinkamer van ca. 10,5 m² met openslaande deuren.

- twee houthokken
- elektrisch bedienbare poort
- rondom voorzien van hekwerk

Berging en parkeren

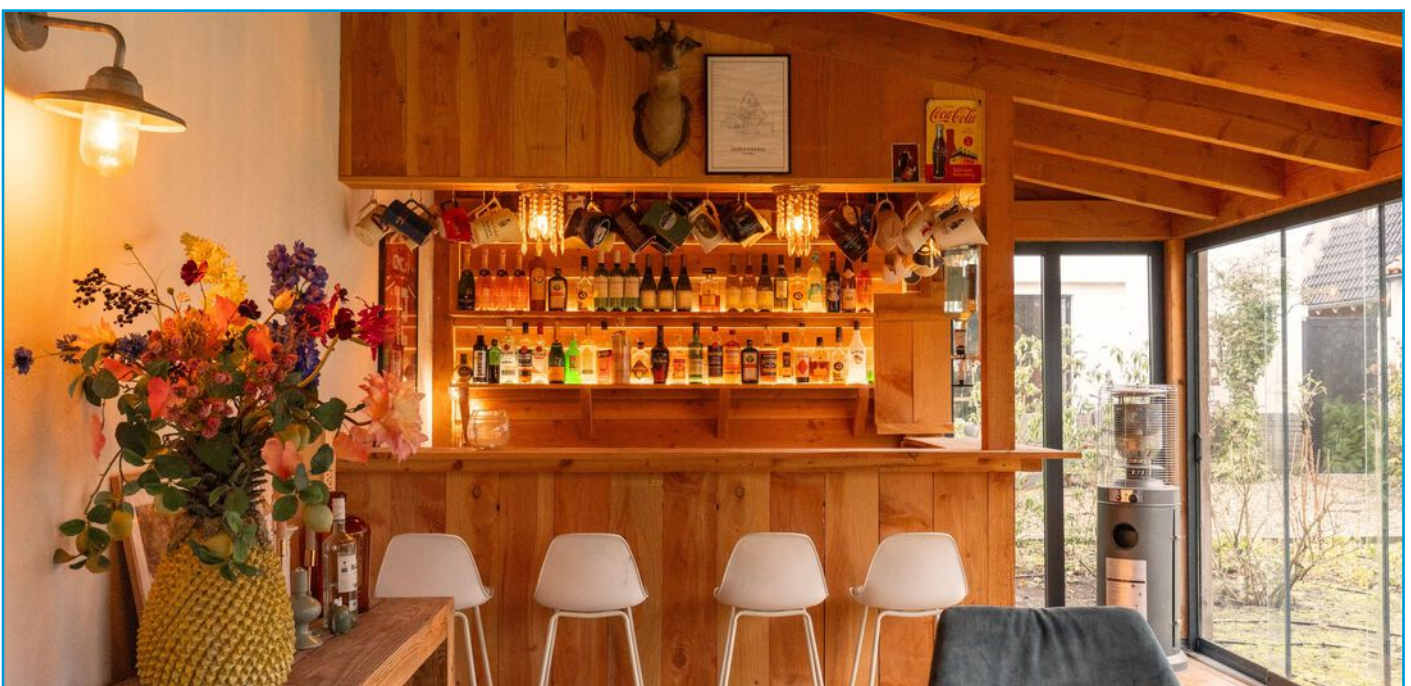
Er is een vrijstaande stenen berging van ca. 16 m² met elektra. Naast de woning ligt een brede, diepe oprit voor meerdere auto's.

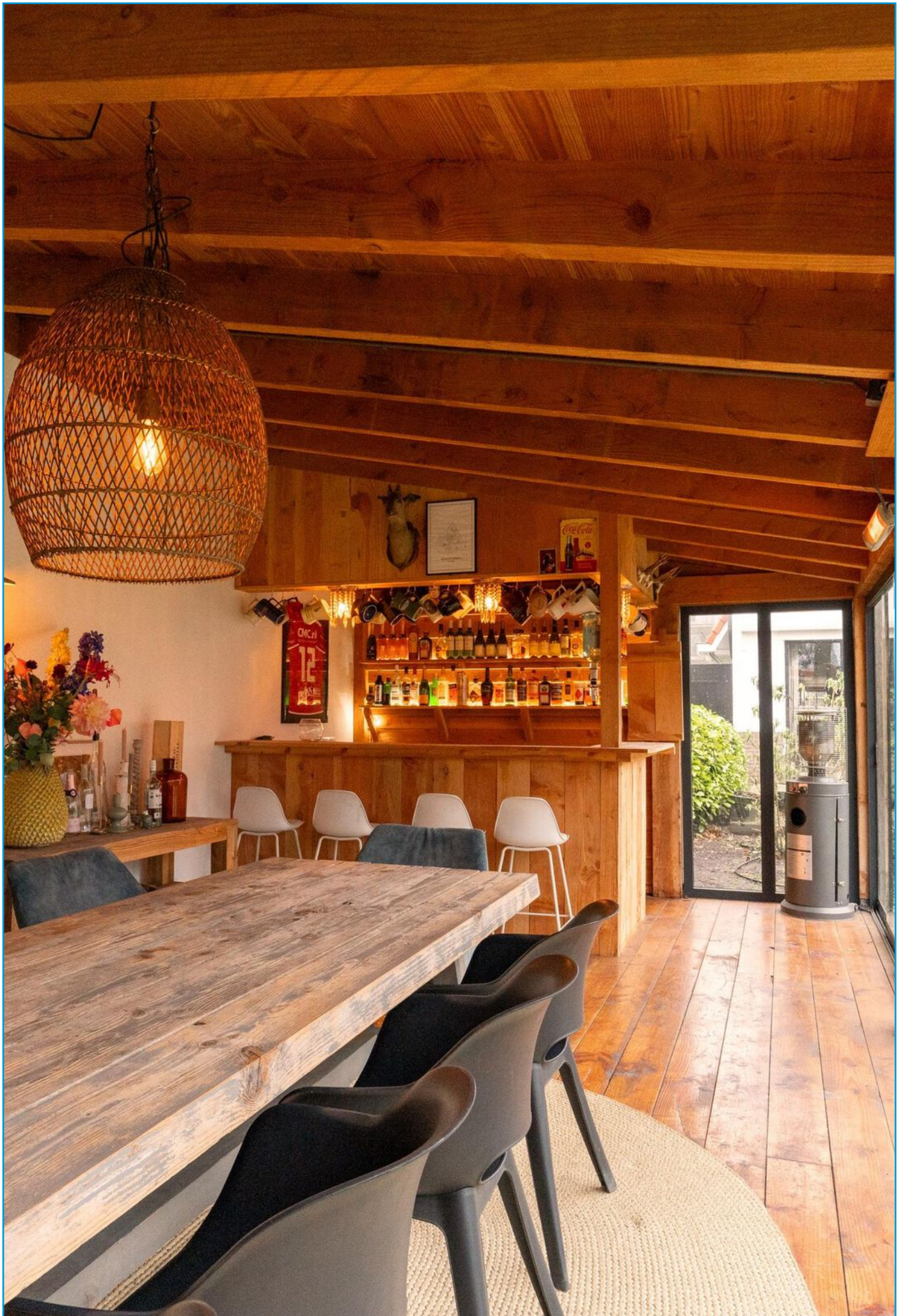
Algemeen:

- bouwjaar 1937
- uitvalscherp aan de achterzijde van de woning
- airconditioning op hoofdslaapkamer
- nieuwe vloeren op begane grond
- stucwerk 2021
- meterkast en elektra 2021
- nieuwe geïsoleerde plafonds begane grond geplaatst 2021
- schilderwerk aan de buitenzijde is in 2023 uitgevoerd
- nieuwe kozijnen (draai/kiiep met dubbel glas)
- oplevering in overleg

Deze charmante villa moet je ervaren, plan vandaag nog een bezichtiging en ontdek of dit jouw nieuwe thuis is.

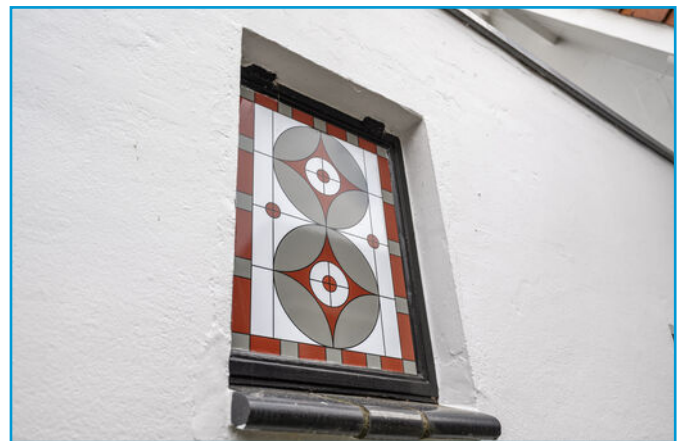
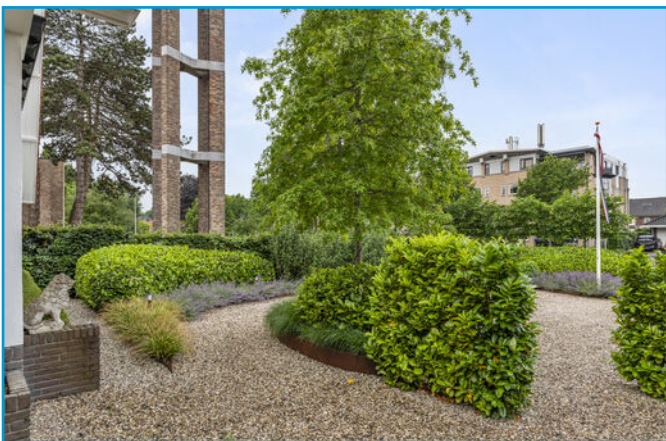
Hoewel deze tekst met zorg is samengesteld, aanvaardt de makelaar geen aansprakelijkheid













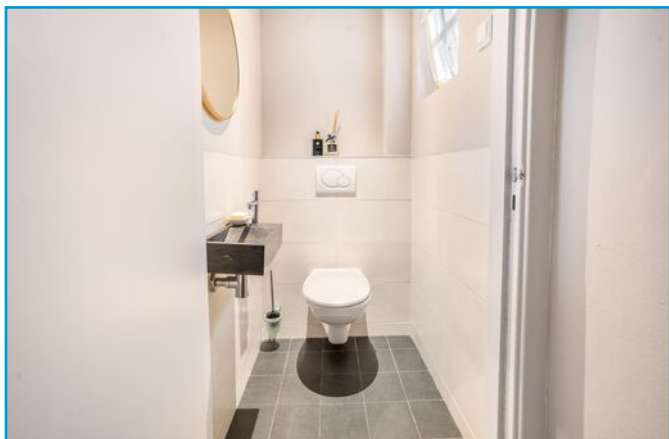
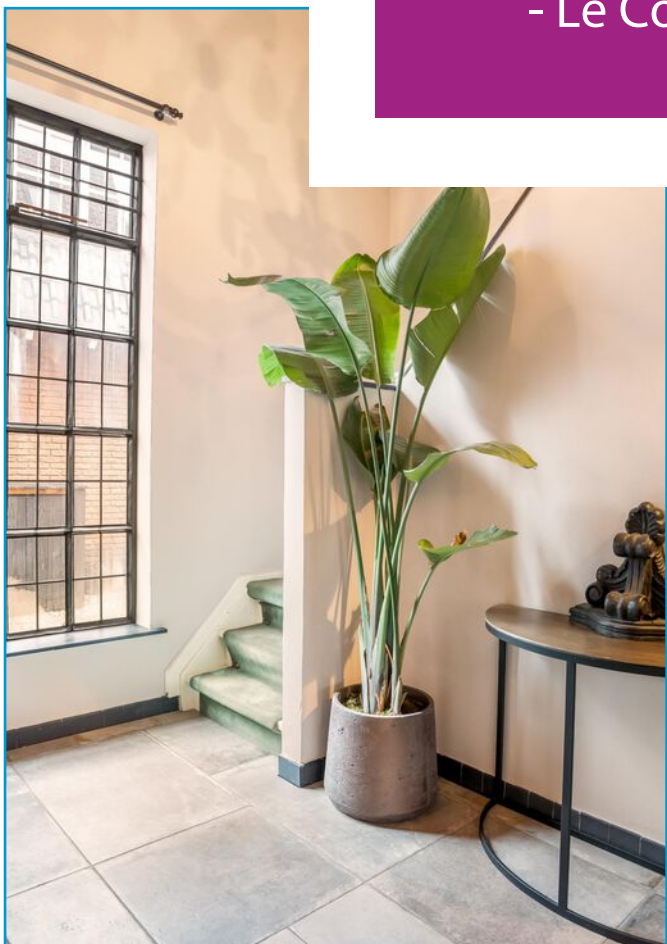
“Een huis moet naast dat
het er goed uitziet, ook
goed voelen”

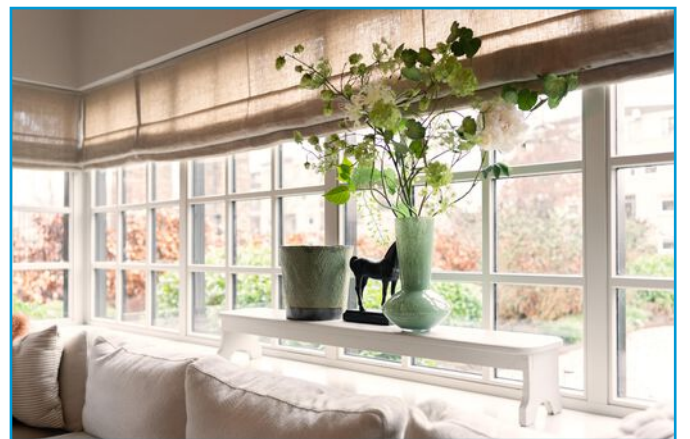
- Piet Boon -



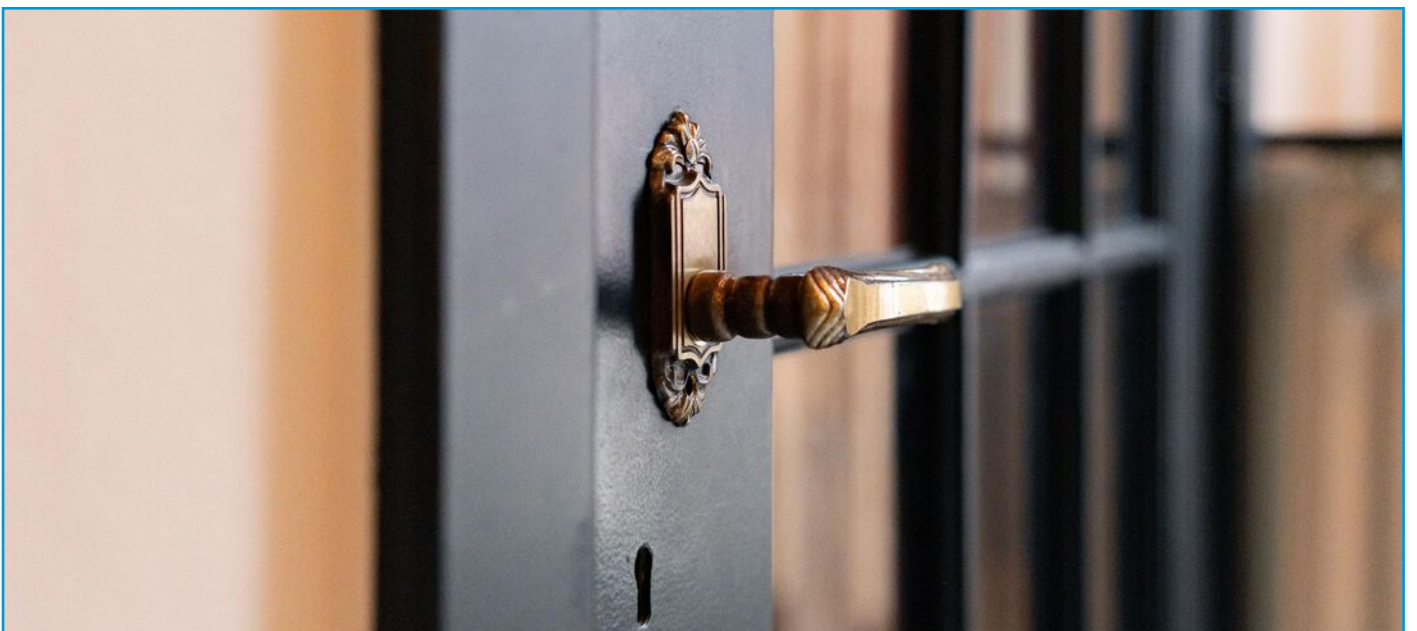


“Beschouw je huis als je persoonlijke schatkamer”
- Le Corbusier -



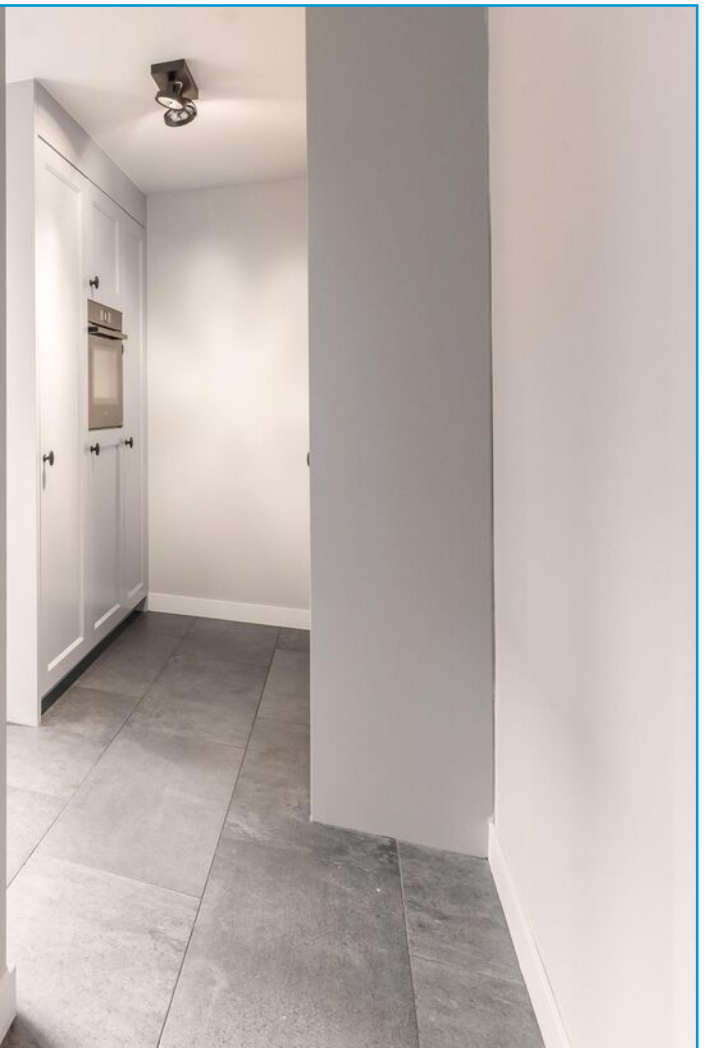




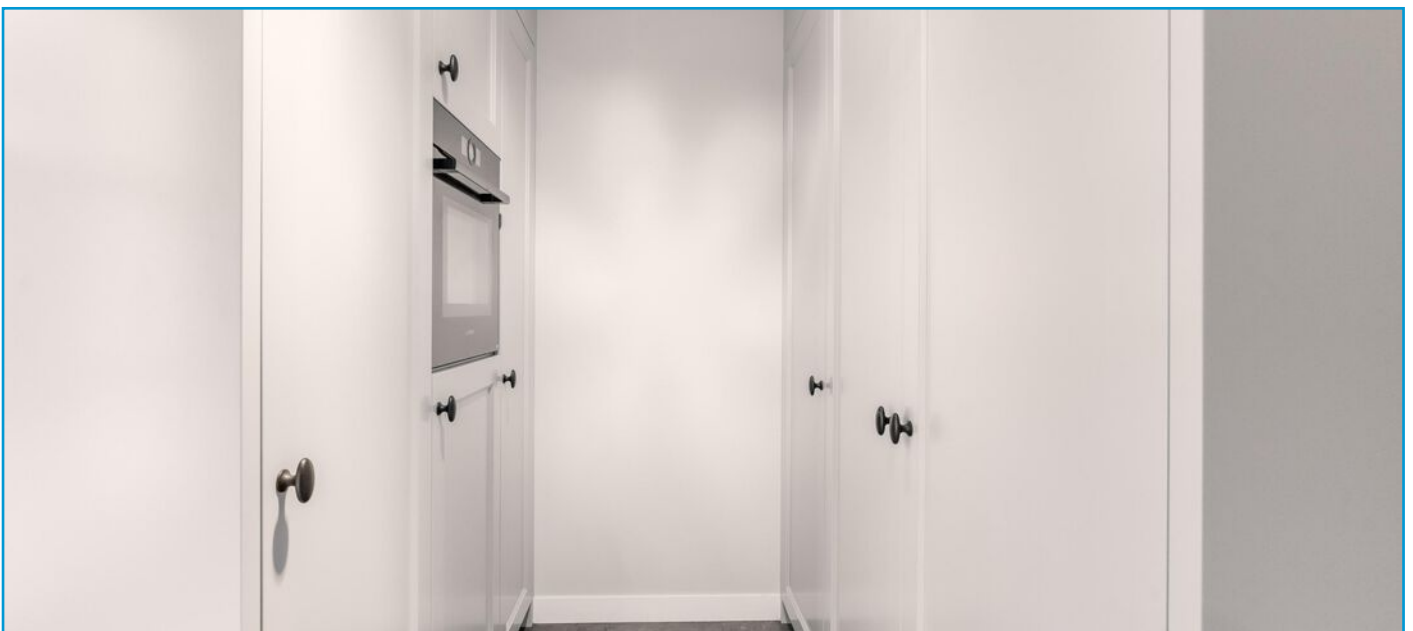


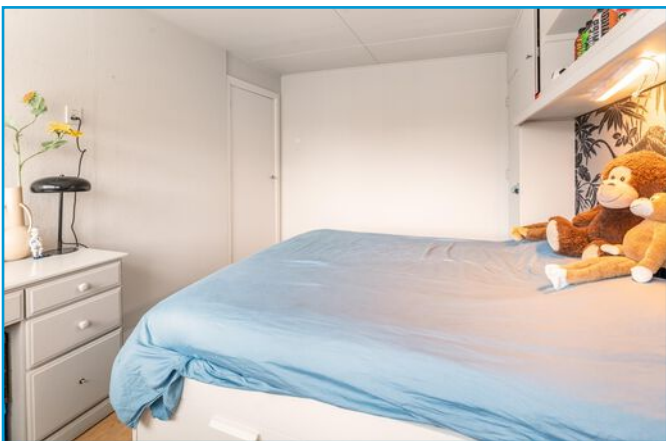


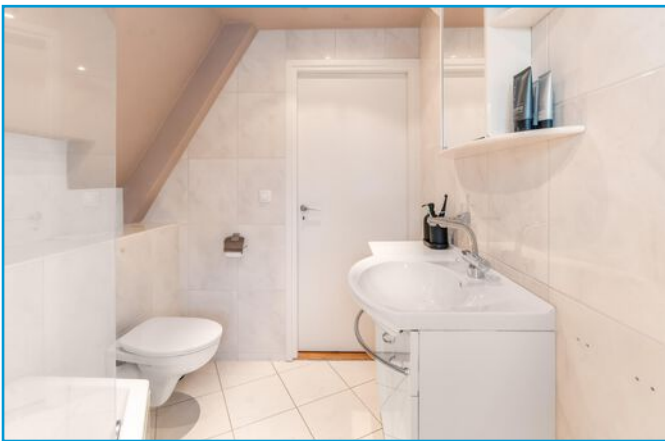


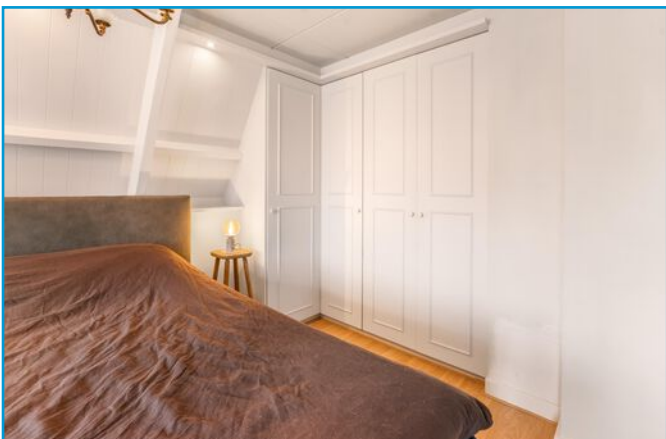


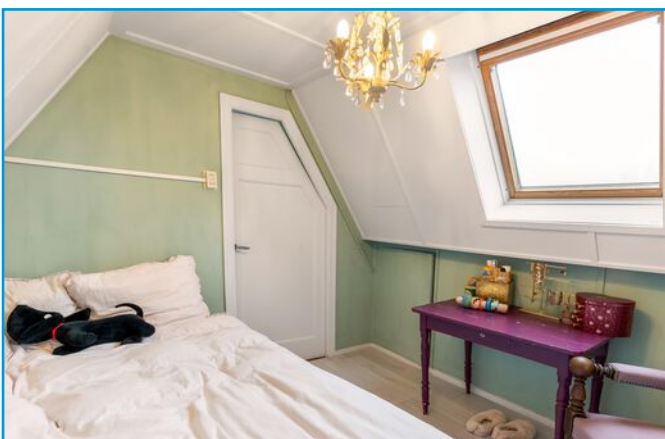
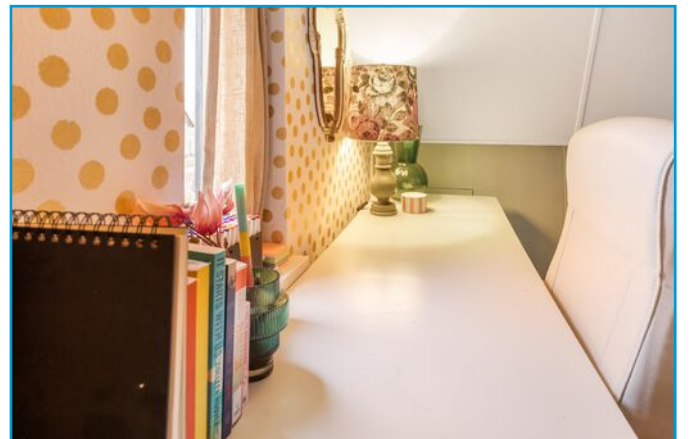




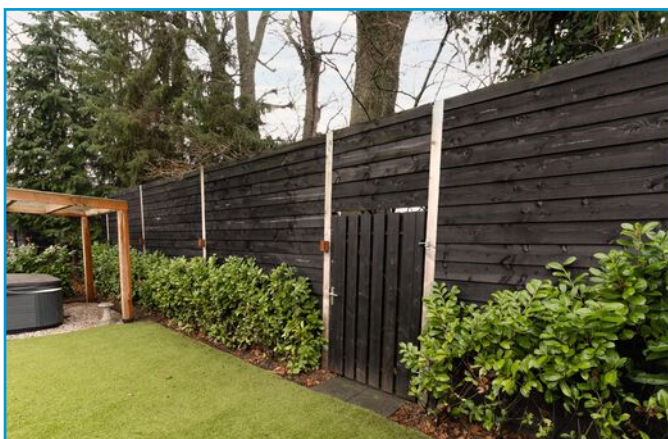




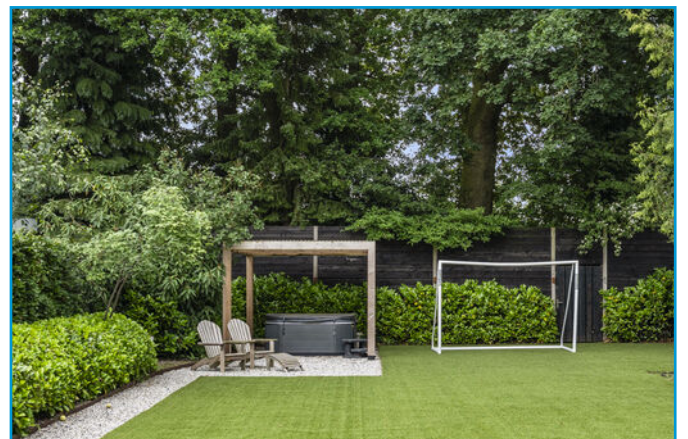












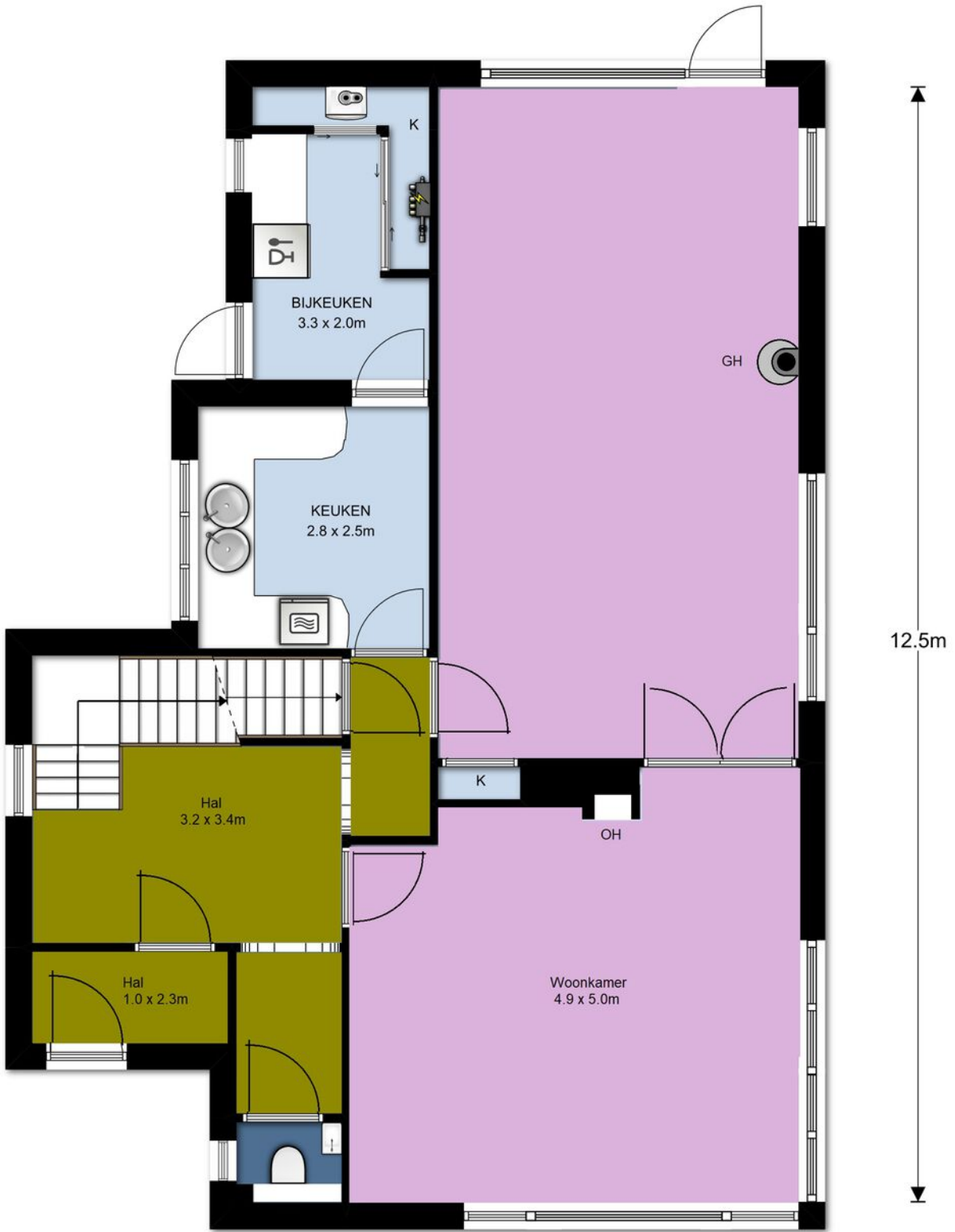


impressie uitbouw



impressie uitbouw

8.6m

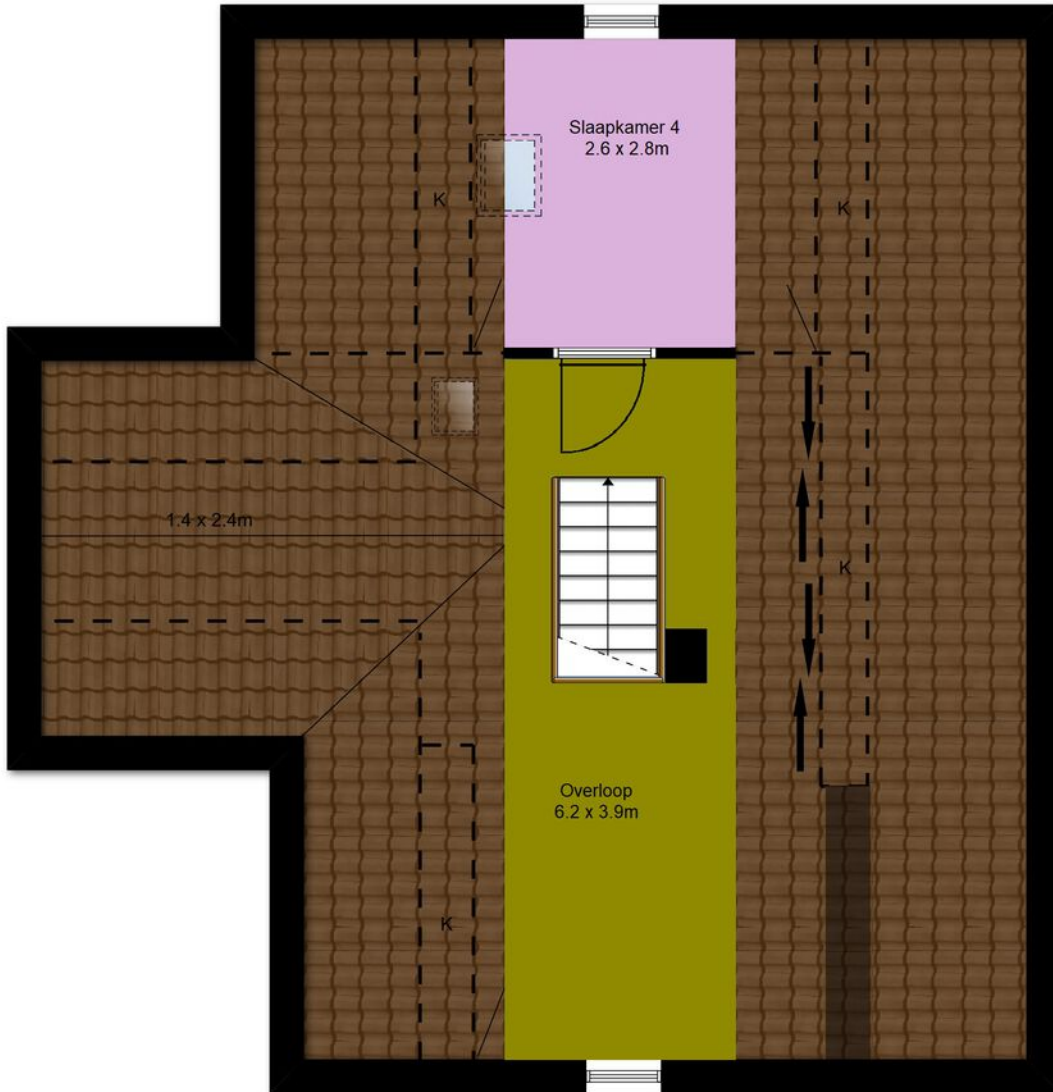


8.6m



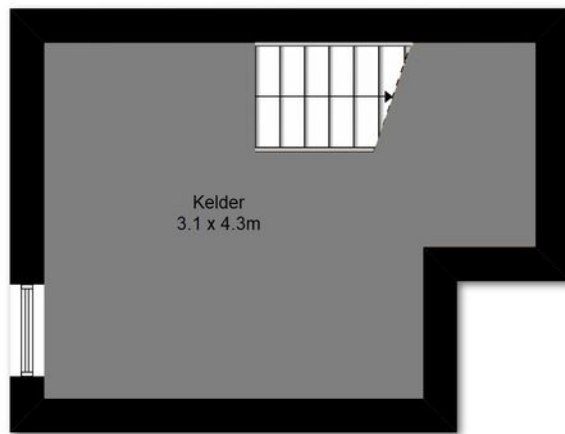
8.9m

8.6m



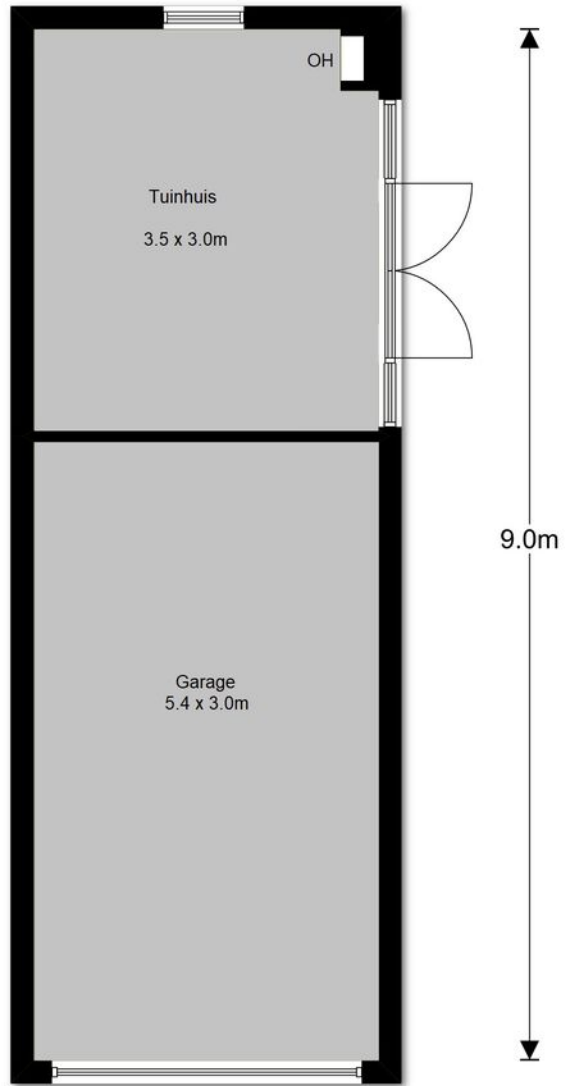
8.9m

4.3m



3.1m

3.0m



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



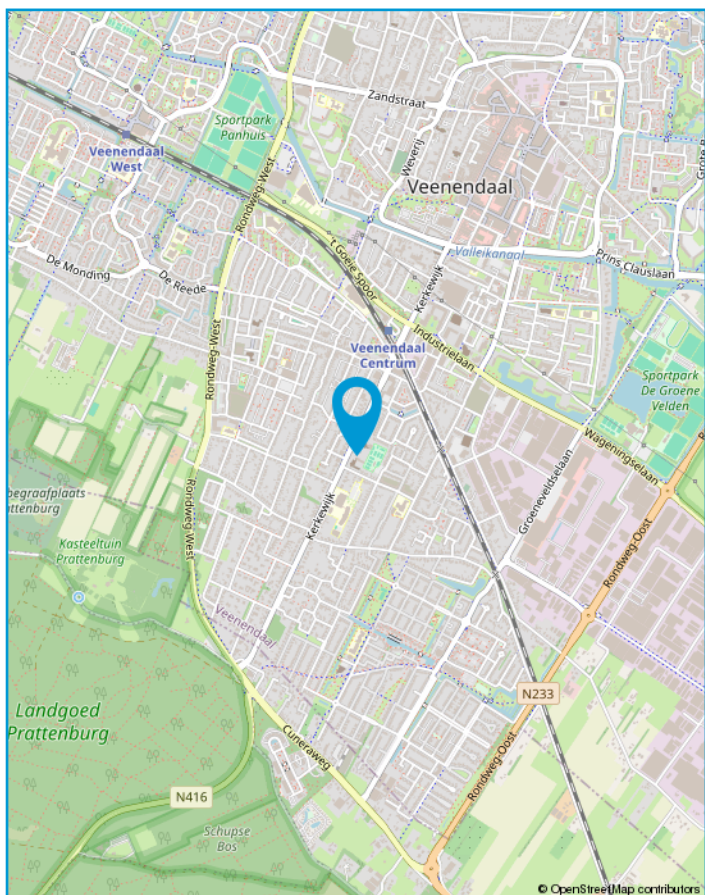
WONEN IN Veenendaal

Tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe ligt het levendige Veenendaal. Een uniek gelegen woonplaats in de Zuidelijke Gelderse Vallei nabij de Nederrijn. Het is daarom geen verrassing dat het voormalige veendorp meerdere malen is verkozen tot de Groenste Stad van Nederland. De ruim 65.000 inwoners tellende gemeente wordt steeds mooier. Het centrum wordt volop vernieuwd en krijgt een eigentijdse en open uitstraling. Terwijl u door het centrum loopt valt op dat oud en nieuw in Veenendaal hand in hand gaan. Oude gebouwen krijgen een nieuwe bestemming en nieuwe gebouwen geven een knipoog naar het rijke verleden. Er is in Veenendaal genoeg te doen.

Aangenaam winkelen bijvoorbeeld. De meer dan 300 winkels liggen dicht bij elkaar en zijn deels overdekt. Daarnaast kent de stad een gezellig en bruisend uitgaansleven door het gevarieerde horeca-aanbod. Veenendaal kent ook een rijk verenigingsleven.

De bereikbaarheid van Veenendaal is door de ligging aan de Rijksweg A12 uitstekend te noemen.

Het centrum van Utrecht is per auto in een half uur te bereiken, met het openbaar vervoer zelfs nog sneller. Veenendaal, een dorp met stadse allure!





ZOEK JIJ OOK EEN MAKELAAR DIE ENTHOUSIAST, BETROKKEN EN PROACTIEF IS?

Dan ben je bij ons aan het juiste adres!

Startersappartementen, tussenwoningen of vrijstaande huizen: Van Dijk - Van Essen is jouw makelaar in Veenendaal en Rhenen. Wij zijn er als makelaar voor iedereen! De waarde van jouw woning of de hoogte van een hypotheek is voor ons slechts bijzaak. Wij zetten ons voor elke aankoop- of verkoopopdracht maximaal in, met dezelfde passie en met de grootst mogelijke aandacht. Wil je goede begeleiding en een makelaar die écht voor jou in actie komt? Wij stoppen pas als het doel bereikt is!

TWIJFEL NIET, BEL OF MAIL ONS EN DAAG ONS MAAR UIT!

Vrijblijvend advies of concreet een opdracht, je ervaart binnen no-time wat 'Makelaardij 2.0' precies inhoudt. De tijd dat makelaars achterover konden leunen ligt ver achter ons en wij snappen als geen ander wat verwacht wordt vandaag de dag. De lokale woningmarkt in en om Veenendaal kent voor ons geen geheimen en wij laten je daar graag van profiteren. Open en eerlijke communicatie, een waardevol netwerk en vooral ons enthousiasme zorgen voor uitstekende resultaten.

ONZE SPECIALISMEN:

- succesvol verkopen van uw woning (verkoopmakelaar)
- begeleiding bij de aankoop van uw droomhuis (aankoopmakelaar)
- taxeren voor bijvoorbeeld de hypotheek, belastingdienst en nalatenschap



DIVERSE CERTIFICERINGEN:

NVM Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Vastgoeddeskundigen

VastgoedCert Register Makelaar Taxateur

NRVT Nederlands Register Vastgoed Taxateur

NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut



Hiermee ben je verzekerd van een hoog niveau dienstverlening waar respect, tijd en aandacht voor de klant en vooral liefde voor ons vak centraal staat.

Graag maken we een vrijblijvende afspraak voor bijvoorbeeld de verkoop of aankoop van jouw woning. Dat gesprek kost helemaal niets!

Van Dijk Van Essen Makelaars
Kerkewijk 113
3904 JA Veenendaal
T 0318-542477
E info@vandijkvanessen.nl

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen. Indien u geen professionele begeleiding wenst in te schakelen, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken, die van belang zijn, te kunnen overzien.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enig onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, danwel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij streven naar een optimale informatievoorziening echter wij wijzen u erop dat deze informatie niet uitputtend is en dat u zelf ook dient te onderzoeken en verifiëren.

De Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing.

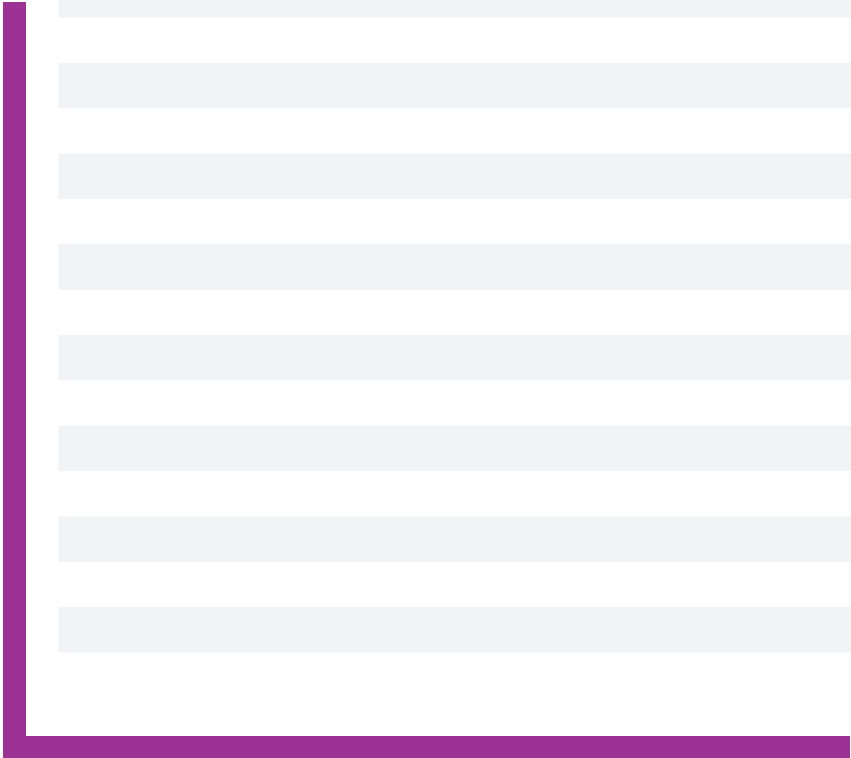


**Een
plek om
te komen
en te
blijven.**

#DITISVEENENDAAL

Notities

Blank lined area for notes, consisting of 20 horizontal grey lines.



WWW.VANDIJKVANESSEN.NL



Veenendaal

Kerkewijk 113

3904 JA Veenendaal

T. 0318 542 477

E. info@vandijkvanessen.nl

www.vandijkvanessen.nl

