

# Wordt dit jouw droomhuis?



De Savornin Lohmanstraat 159

Veenendaal



Janssen & van Dijk  
Garantiemakelaars B.V.  
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
www.janssensvandijk.nl

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

**Een woning vol mogelijkheden op  
een fijne locatie in Veenendaal!**

Vraagprijs € 335.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

**Soort woning**

Eengezinswoning

**Type woning**

Twee onder een kapwoning

**Bouwjaar**

1935

**Inhoud**

ca. 281 m<sup>3</sup>

**Gebruiksoppervlakte**

ca. 69 m<sup>2</sup>

**Overige inpandige ruimte**

ca. 8 m<sup>2</sup>

**Gebouwgebonden buitenruimte**

ca. 1 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

ca. 165 m<sup>2</sup>

**Tuinligging**

Oost

**Energie label**

G

**Aantal kamers**

4

**Aantal slaapkamers**

3



# Omschrijving van de woning

Ben jij op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is De Savornin Lohmanstraat 159 zeker een bezichtiging waard. Deze **2-ONDER-1-KAP WONING** uit de jaren '30 biedt een mooie basis voor wie kansen ziet en graag de handen uit de mouwen steekt.

De woning beschikt over een verrassend ruime woonkamer van circa 26 m<sup>2</sup>, drie slaapkamers, een vaste trap naar de zolderverdieping en een eigen oprit. De huidige indeling biedt volop mogelijkheden om de woning aan te passen aan de woonwensen van deze tijd. Ook buiten is er ruimte om je eigen ideeën tot leven te brengen. De achtertuin is bereikbaar via een achterom en kan geheel naar eigen inzicht worden ingericht.

Daarbij woon je hier op een prettige locatie met winkels, scholen, openbaar vervoer en sportvoorzieningen in de directe omgeving. Ook de bossen van de Utrechtse Heuvelrug liggen op korte afstand, waardoor rust, natuur en dagelijkse voorzieningen hier mooi samenkomen.

Zie jij de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf het potentieel van De Savornin Lohmanstraat 159!

## Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de voordeur en stap je binnen in de entreehal met meterkast, trapopgang en een praktische, verdiepte trap-/voorraadkast. Vanuit de hal kom je in de verrassend ruime L-vormige woonkamer van circa 26 m<sup>2</sup>. Dankzij de royale afmetingen en de grote raampartijen biedt deze ruimte volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te delen en af te werken.

Aansluitend bevindt zich de keuken, met daarachter de bijkeuken en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche en toilet. Deze ruimtes bieden een uitstekende basis voor een eigentijdse herinrichting.

## 1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers met dakkapel. De grootste slaapkamer beschikt over een praktische inbouwkast. De verdieping biedt een mooie basis voor het realiseren van comfortabele slaapvertrekken, passend bij jouw woonwensen.

## 2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze zolderruimte biedt verrassend veel mogelijkheden, bijvoorbeeld als hobbyruimte, werkplek of extra bergruimte. Dankzij het dakraam en het raam in de zijgevel profiteert de ruimte van prettig daglicht.

## Tuin

Ook buiten biedt deze woning volop mogelijkheden. De achtertuin is gelegen op het oosten, waardoor je hier de dag kunt beginnen met een kop koffie in de ochtendzon. De tuin kan geheel naar eigen inzicht worden ingericht en vormt daarmee een mooie kans om een buitenruimte te creëren die perfect aansluit op jouw woonwensen. Via het pad naast de woning is de tuin bovendien eenvoudig bereikbaar.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

### Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 26m<sup>2</sup>

Keuken: ca. 5m<sup>2</sup>

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

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

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 7m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 7m<sup>2</sup>

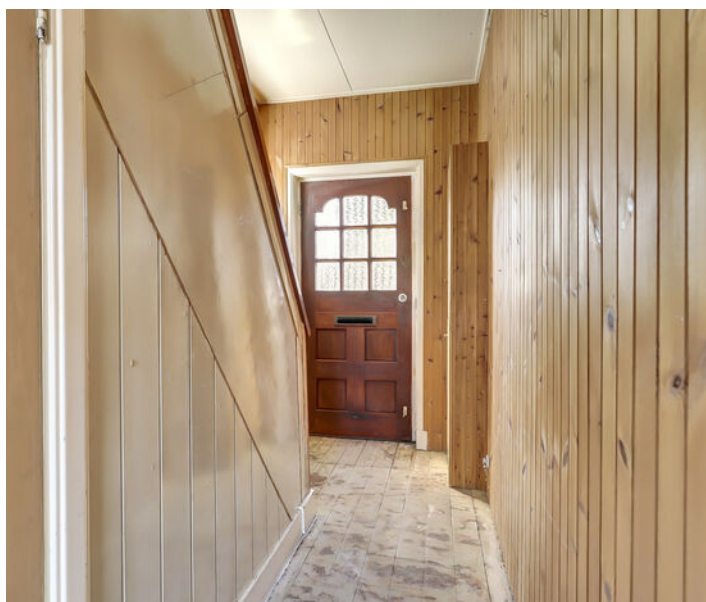
Slaapkamer III: ca. 4m<sup>2</sup>

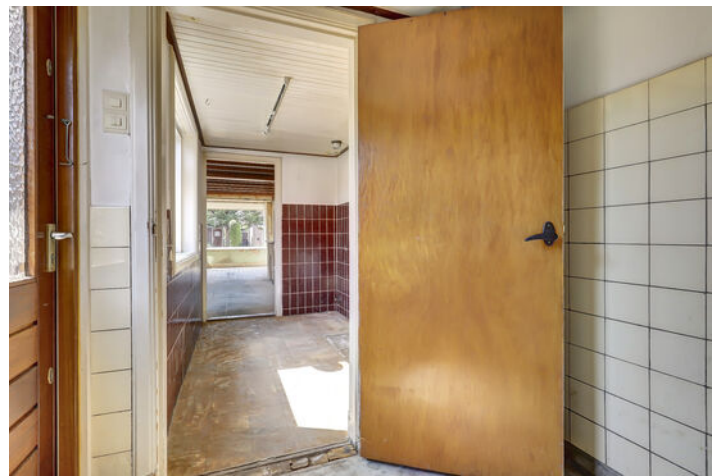
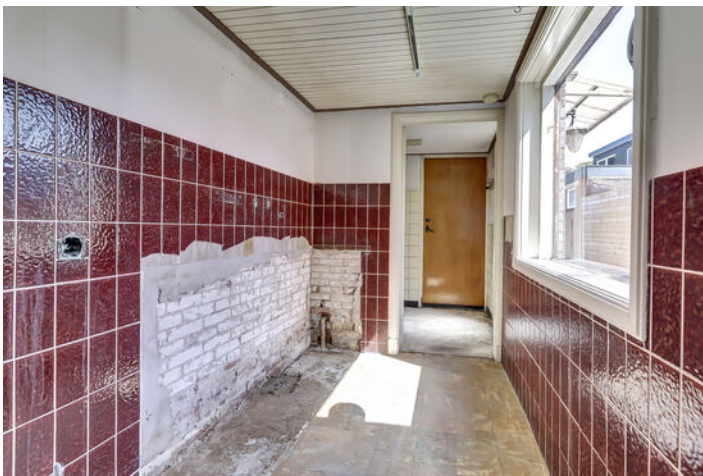
2e Verdieping

Zolderruimte: ca. 8m<sup>2</sup>

### Omgeving

De Savornin Lohmanstraat ligt in een prettige woonomgeving waar rust, groen en voorzieningen samenkomen. Binnen enkele minuten bereik je de bossen van de Utrechtse Heuvelrug voor een wandeling of fietstocht, terwijl ook het wijkwinkelcentrum aan het Dr. Slotemaker de Bruïneplein dichtbij ligt. Hier vind je een gevarieerd aanbod van winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Daarnaast bevinden zich diverse basisscholen en middelbare scholen in de directe omgeving. Met de auto ben je via de Rondweg-West snel onderweg richting de A12, A30 en A15. Ook station Veenendaal-Centrum ligt op korte afstand.




















# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

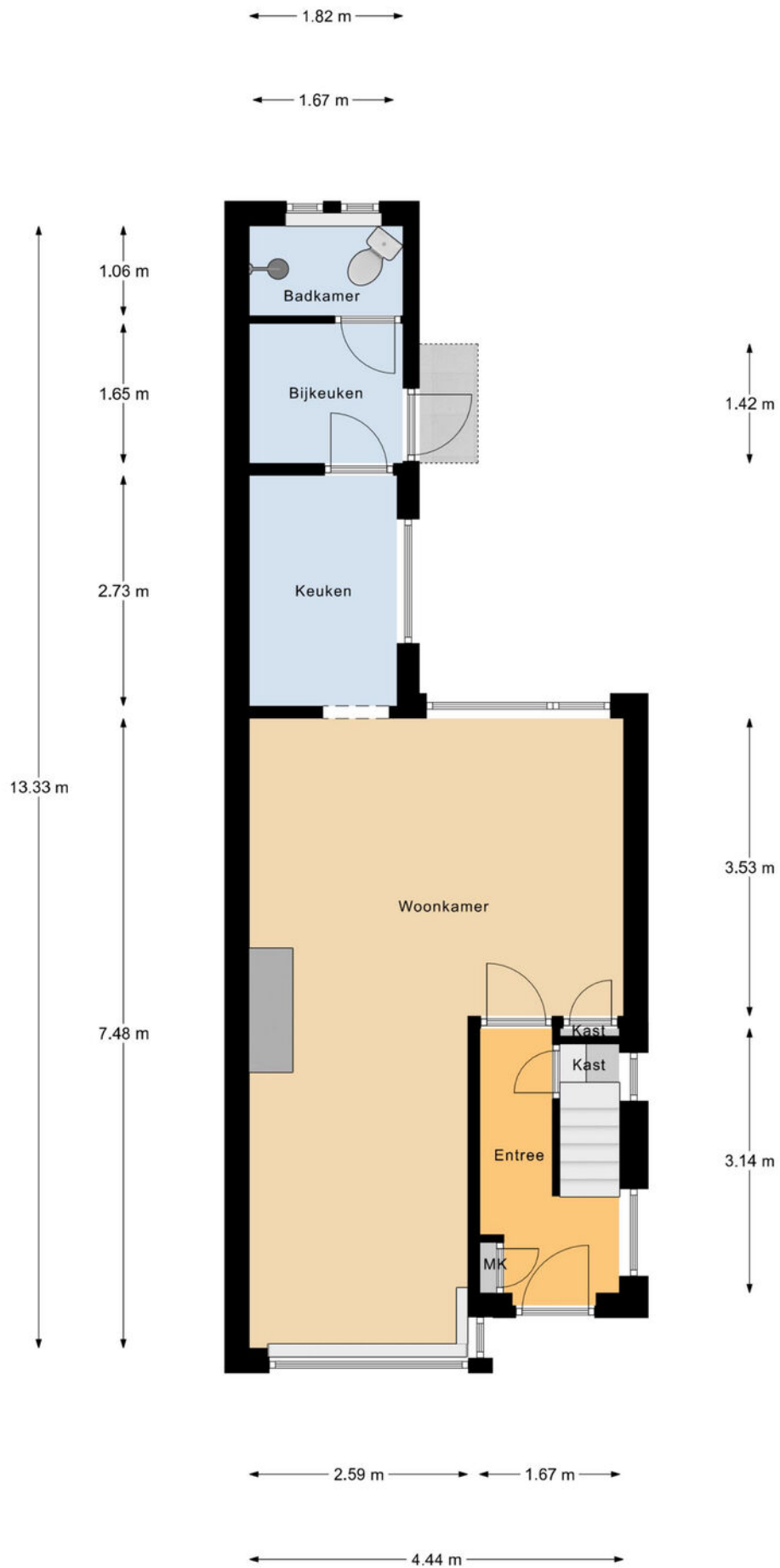
Uw referentie: Svrnin Lohmnstr 159



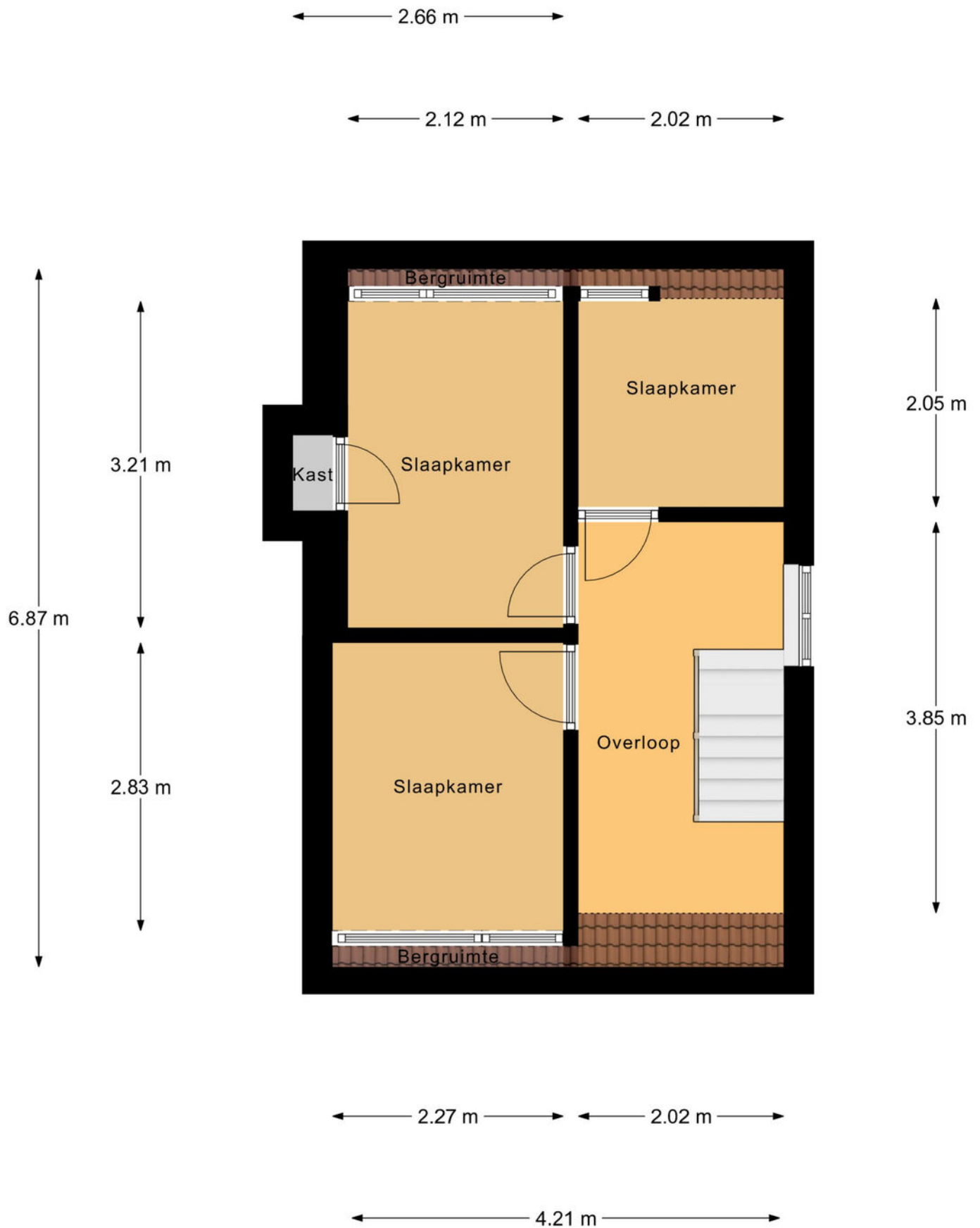
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4567</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

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.

# Begane grond



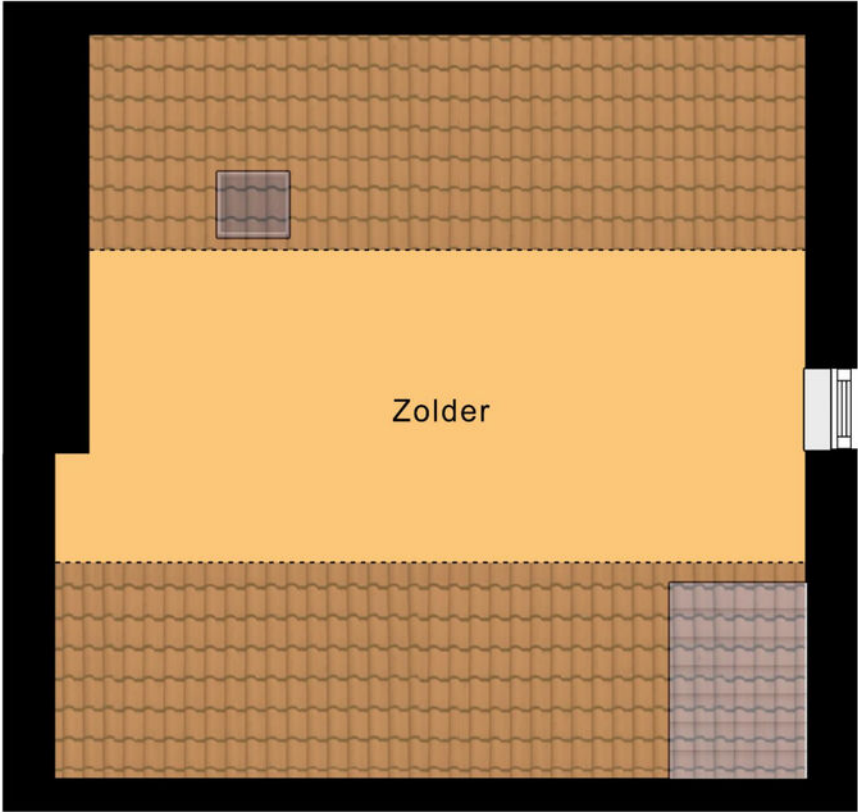
# 1e Verdieping



# Zolder

4.22 m

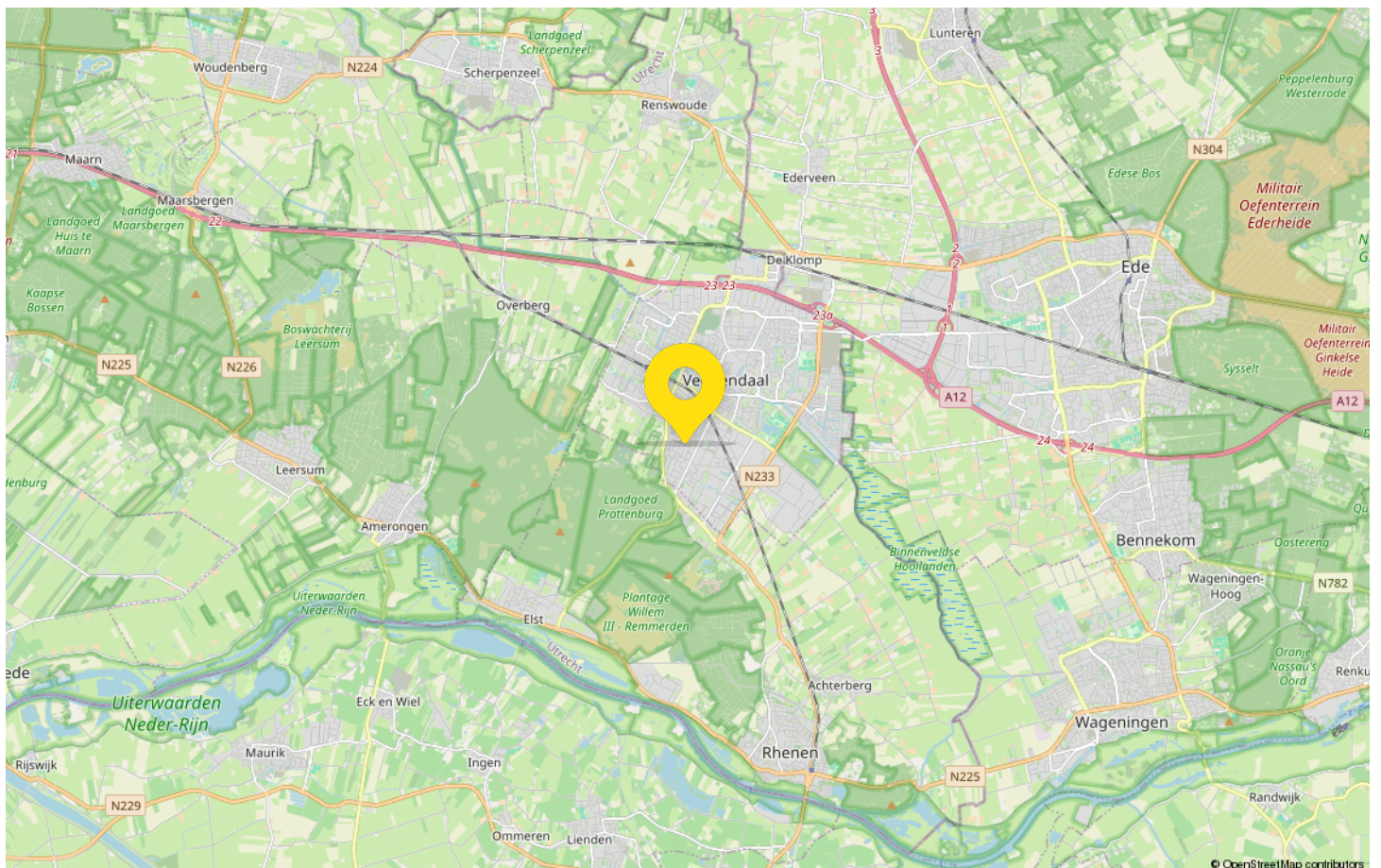
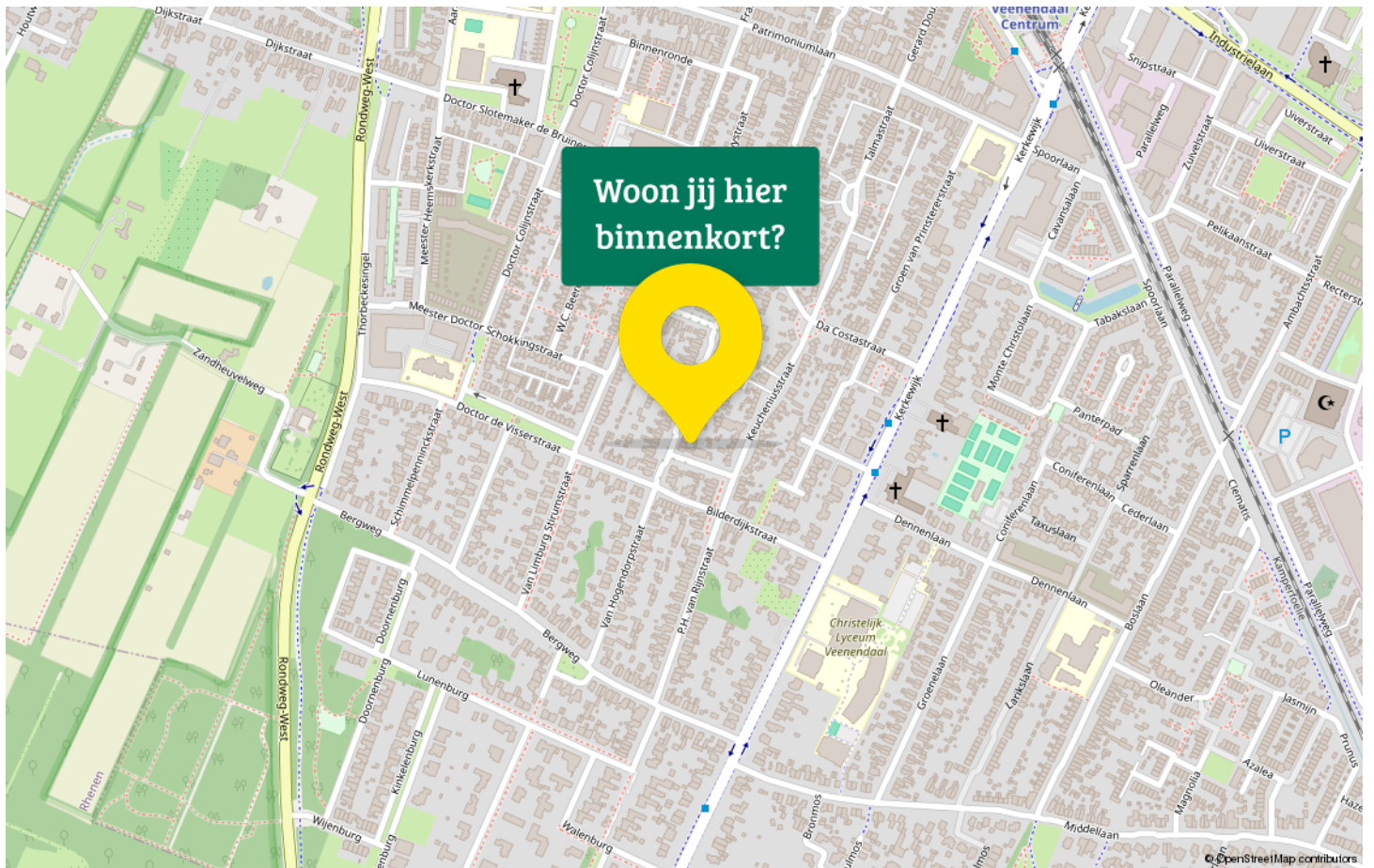
1.84 m



4.38 m

4.42 m

# 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

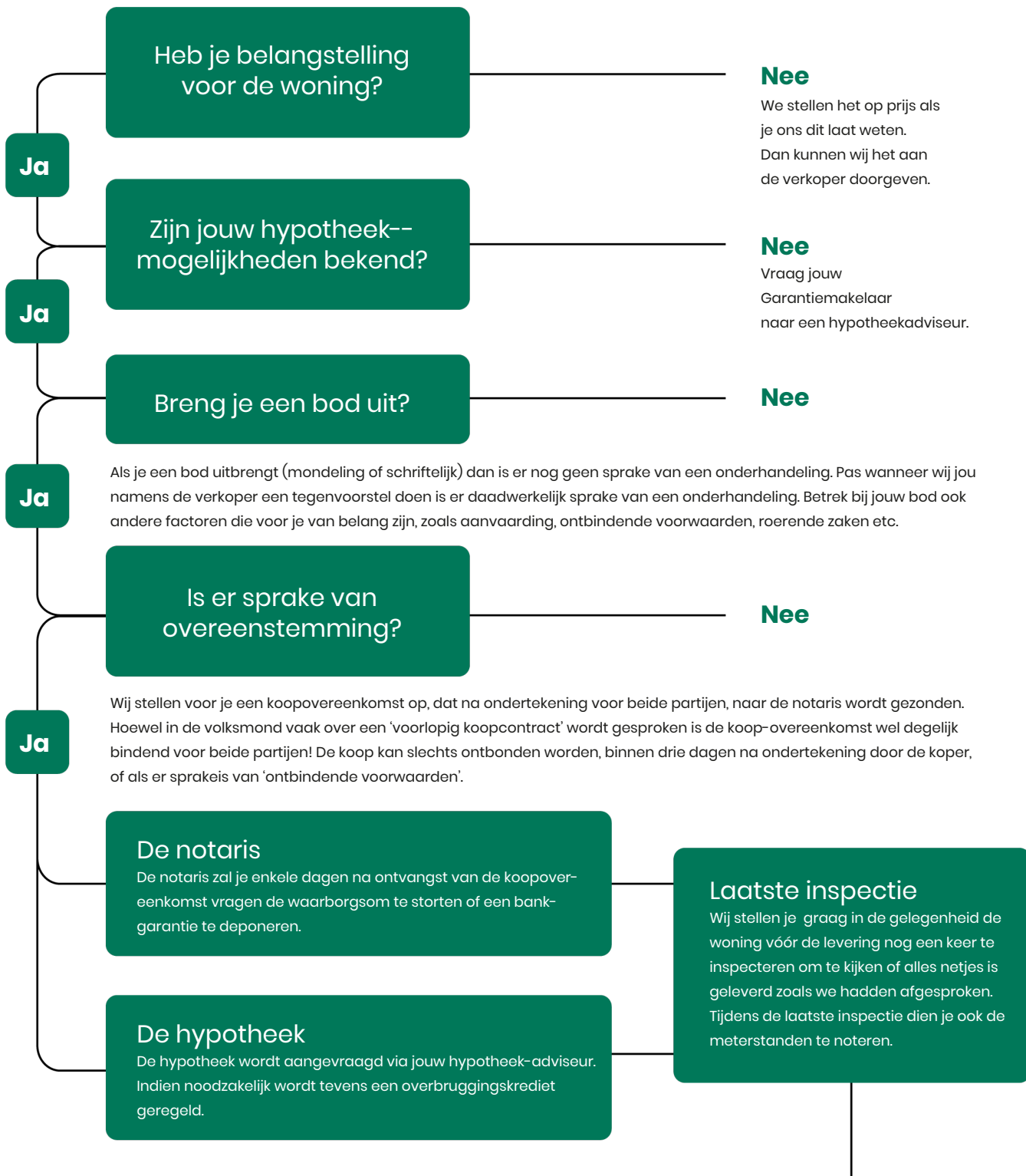
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

### 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)