

Wordt dit jouw droomhuis?



Sterremos 19

Veenendaal



**JANSSEN &
VAN DIJK**
GARANTIEMAKELAARS

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!

Instapklare woning met garage,
vier slaapkamers en een
verrassend grote tuin!

Vraagprijs € 650.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1996
Inhoud	454 m ³
Gebruiksoppervlakte	115 m ²
Overige in pandige ruimte	20 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3m ²
Perceeloppervlakte	288 m ²
Tuinligging	Zuidoost
Energie label	B
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Aan een rustig woonhofje in de geliefde wijk Petenbos staat deze uitstekend onderhouden **2-ONDER-1-KAP WONING** met aangebouwde garage, eigen oprit en een verrassend grote achtertuin op het zuidoosten. De woning beschikt over een royale woonkamer met moderne open keuken, vier slaapkamers en volop praktische leefruimte voor het hele gezin.

In 2023 is de begane grond nagenoeg volledig gemoderniseerd met onder meer vloerverwarming, een PVC-vloer, strak gestuukte wanden en een stijlvolle nieuwe keuken. Het resultaat is een instapklare woning met een eigentijdse uitstraling, waar je direct kunt genieten van comfortabel wonen.

Combineer dit met de rustige ligging nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en prachtige natuurgebieden, en je begrijpt waarom dit zo'n fijne plek is om thuis te komen.

Kom kijken en laat je verrassen door de ruimte, sfeer en mogelijkheden die Sterremos 19 te bieden heeft!

Begane grond

Via de brede oprit en de verzorgd aangelegde voortuin bereik je de entree van deze stijlvolle woning. Binnen word je verwelkomd in een ruime hal met garderoberuimte, meterkast (vernieuwd in 2023), moderne toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is strak afgewerkt met een wandcloset, fonteintje en fraaie betegeling tot aan het plafond.

Vanuit de hal kom je in de royale leefruimte, waar direct de hoogwaardige afwerking en prettige sfeer opvallen. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De maatwerk wandkast vormt een echte blikvanger en biedt tegelijkertijd veel praktische bergruimte. Dankzij de brede raampartij en de tuindeur geniet de woonkamer van een fijne lichtinval en een mooie verbinding met de achtertuin.

In 2023 is de begane grond nagenoeg volledig gemoderniseerd. Daarbij is de scheidingswand tussen de woonkamer en keuken verwijderd, waardoor een open en ruimtelijke leefomgeving is ontstaan. Daarnaast zijn de wanden strak gestuukt, is comfortabele vloerverwarming aangebracht, een fraaie PVC-vloer gelegd en is het complete binnenschilderwerk vernieuwd. De antracietkleurige afwerking van de kozijnen, binnendeuren en plinten vormt een stijlvol contrast met de lichte vloer en draagt bij aan de eigentijdse uitstraling van het geheel.

De eveneens in 2023 vernieuwde keuken sluit naadloos aan bij deze moderne afwerking. De opstelling bestaat uit een laag keukenblok gecombineerd met een hoge kastenwand in eigentijdse tinten, afgewerkt met een fraai marmerlook composiet werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast met vriesvak en een wijnklimaatkast. Dankzij de open verbinding met de woon- en eetkamer blijf je tijdens het koken altijd betrokken bij wat er in huis gebeurt.

Praktisch is de aanwezige trapkast, die extra bergruimte biedt voor de dagelijkse benodigdheden. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnenscherm aan de tuinzijde.

1e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Dankzij de kunststof dakkapel over de volledige breedte van de achterzijde zijn de twee slaapkamers aan deze zijde heerlijk licht en verrassend ruim. De grootste slaapkamer aan de achterzijde heeft een oppervlakte van circa 12m² en is momenteel ingericht als kinderkamer. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is circa 9m² groot en wordt nu gebruikt als kleed-/werkkamer, maar is vanzelfsprekend ook uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft eveneens een oppervlakte van circa 12m². De stijlvolle wandafwerking met houten lattenpanelen geeft deze kamer een eigentijdse en sfeervolle uitstraling.

Omschrijving van de woning

De badkamer is compleet ingericht met een douchecabine, ligbad, toilet, wastafelmeubel met opbergruimte, verlichte spiegel en een handdoekenradiator. Dankzij het aanwezige raam profiteer je hier bovendien van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Afwerking 1e verdieping

De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en neutraal afgewerkte wanden en plafonds. De kunststof dakkapel is voorzien van screens, wat zorgt voor extra comfort tijdens zonnige dagen.

2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij het zijraam op de overloop en het dakraam in de slaapkamer valt hier prettig veel daglicht naar binnen. Op de ruime voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de HR-combiketel (Nefit HRC30 uit 2024) en extra bergruimte achter de knieschotten.

De zolderkamer is ingericht als vierde slaapkamer en biedt verrassend veel bruikbare ruimte. De hoge nok, zichtbare balken en schuine kap geven de kamer karakter, terwijl het dakraam zorgt voor een prettige lichtinval. Ook hier is praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

Afwerking 2e verdieping

Net als de overige verdiepingen is ook deze verdieping verzorgd afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en neutraal afgewerkte wanden. Hierdoor kun je de ruimtes direct in gebruik nemen.

Garage

De aangebouwde garage heeft een oppervlakte van circa 20m² en is voorzien van een kanteldeur met geïntegreerde loopdeur en een separate deur naar de achtertuin. Dankzij de royale afmetingen biedt de garage volop mogelijkheden: van het stallen van een auto, motoren en fietsen tot het creëren van een hobbyruimte, werkplaats of extra bergruimte.

Tuin

De achtertuin is opvallend diep en breed opgezet en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Dankzij de ligging op het zuidoosten geniet je al vroeg van de zon, terwijl de volwassen beplanting en bomen op warme dagen ook voor aangename schaduw zorgen. Door de royale afmetingen biedt de tuin alle ruimte voor ontspanning, spelende kinderen en gezellige momenten met familie en vrienden.

Direct aan de achtergevel ligt een ruim terras met zonnenscherm, ideaal voor een ontbijt in de ochtendzon of een lange zomeravond aan tafel. De tuin is met veel zorg aangelegd en kenmerkt zich door een fraaie combinatie van gazon, siergrind, volwassen beplanting en kleurrijke borders.

Achter in de tuin bevindt zich een royale veranda over vrijwel de gehele breedte van het perceel. Hier zit je beschut en comfortabel, ongeacht het seizoen. Aan weerszijden van de veranda is praktische bergruimte aanwezig voor fietsen, tuinmeubilair en tuingereedschap.

De tuin biedt veel privacy en vormt een sfeervolle verlenging van de woonruimte, waardoor het hier van het vroege voorjaar tot ver in het najaar heerlijk genieten is.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een brede oprit met laadpaal en ruimte voor twee auto's op eigen terrein. Daarnaast is er in de straat voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Omschrijving van de woning

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer/keuken: ca. 44m²

Garage: ca. 20m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m²

Slaapkamer II: ca. 12m²

Slaapkamer III: ca. 9m²

Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 12m²

Tuin

Veranda: ca. 16m²

Houten berging I: ca. 7m²

Houten berging II: ca. 7m²

Omgeving

Sterremos 19 ligt op een fijne locatie in de geliefde woonwijk Petenbos, een wijk die bekend staat om haar groene karakter, ruime opzet en prettige woonomgeving. Direct rondom de woning vind je veel openbaar groen, speelgelegenheden en rustige woonstraten, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen, natuurliefhebbers en iedereen die graag rustig woont met alle voorzieningen binnen handbereik.

Een van de grote pluspunten van deze locatie is de nabijheid van de natuur. Zowel het Prattenburgse Bos als natuurgebied Kwinteloijen liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, hardlopen, fietsen of simpelweg te genieten van het buitenleven.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt het wijkwinkelcentrum met onder andere een Jumbo supermarkt op korte afstand. Daarnaast zijn scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en diverse speelplekken eenvoudig bereikbaar. Voor een uitgebreider winkelaanbod, gezellige horeca en het NS-station fiets je binnen enkele minuten naar het centrum van Veenendaal.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A12 en A15 zijn steden als Utrecht, Arnhem en Nijmegen vlot bereikbaar, terwijl het treinstation zorgt voor een snelle verbinding met de rest van het land.

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.









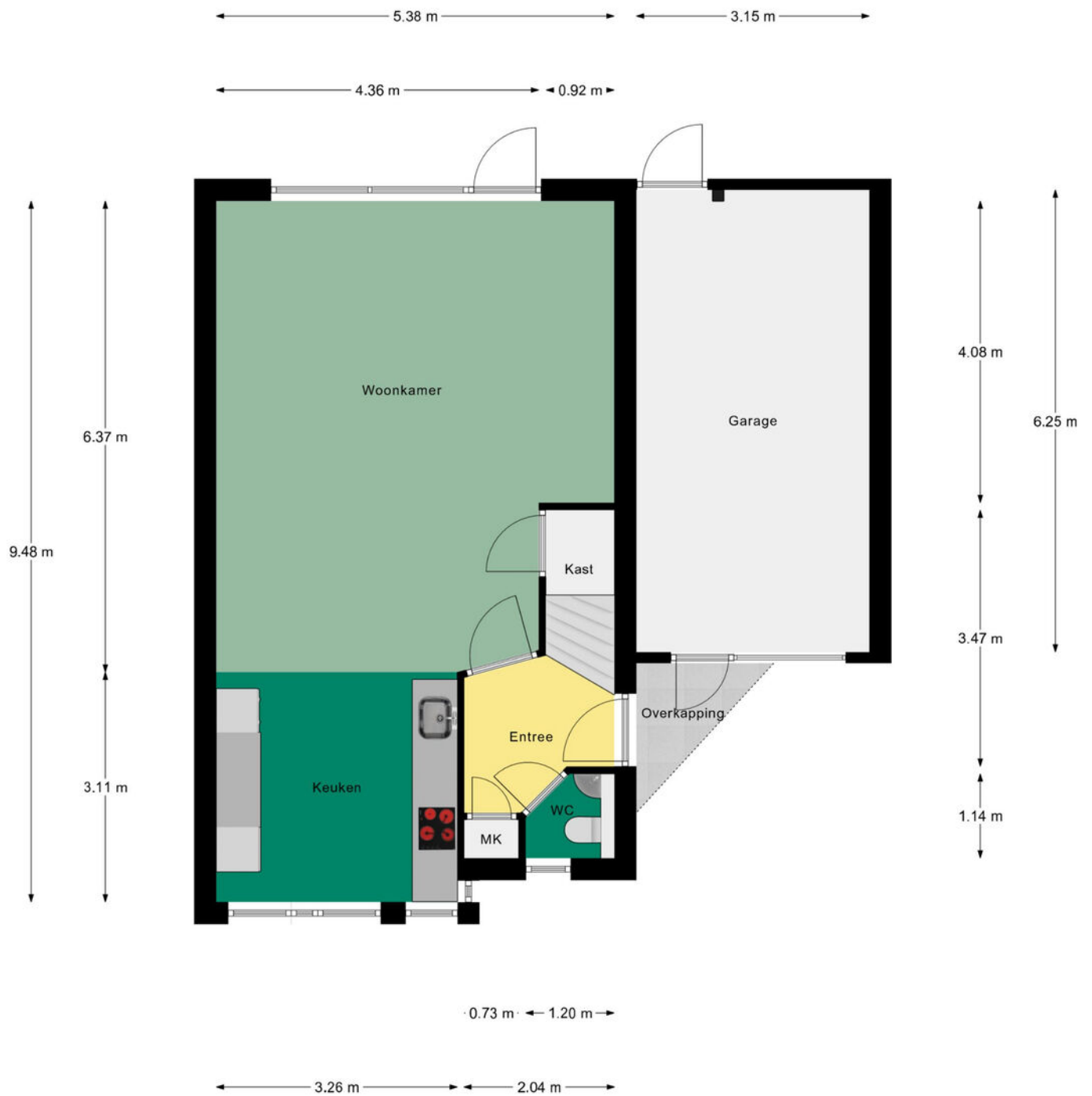




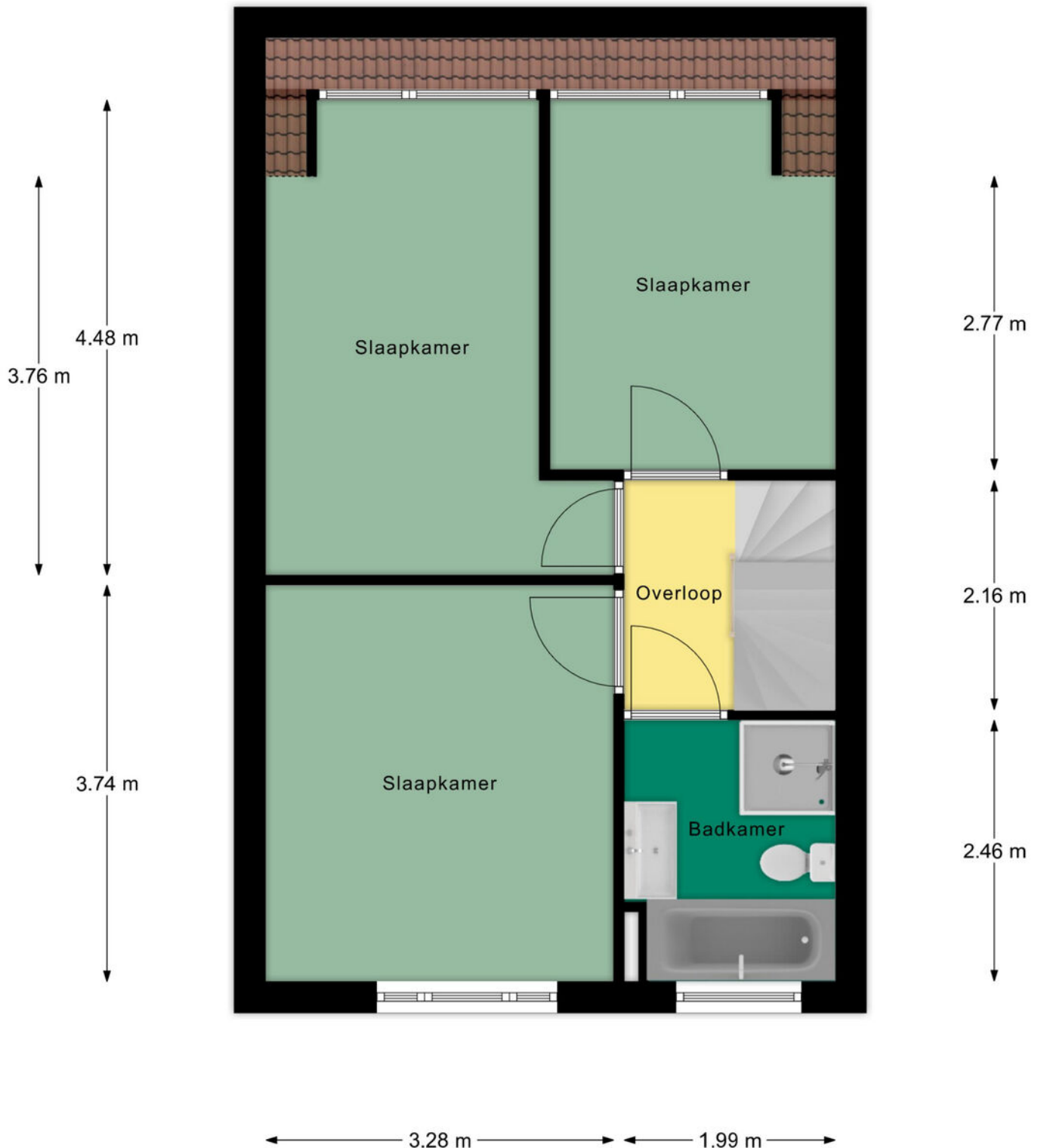
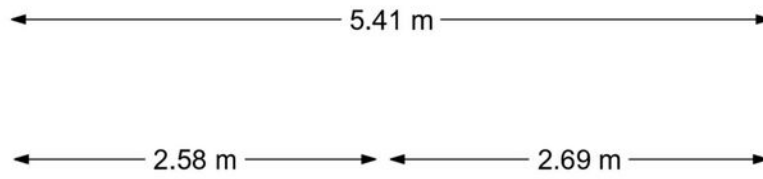




Begane grond



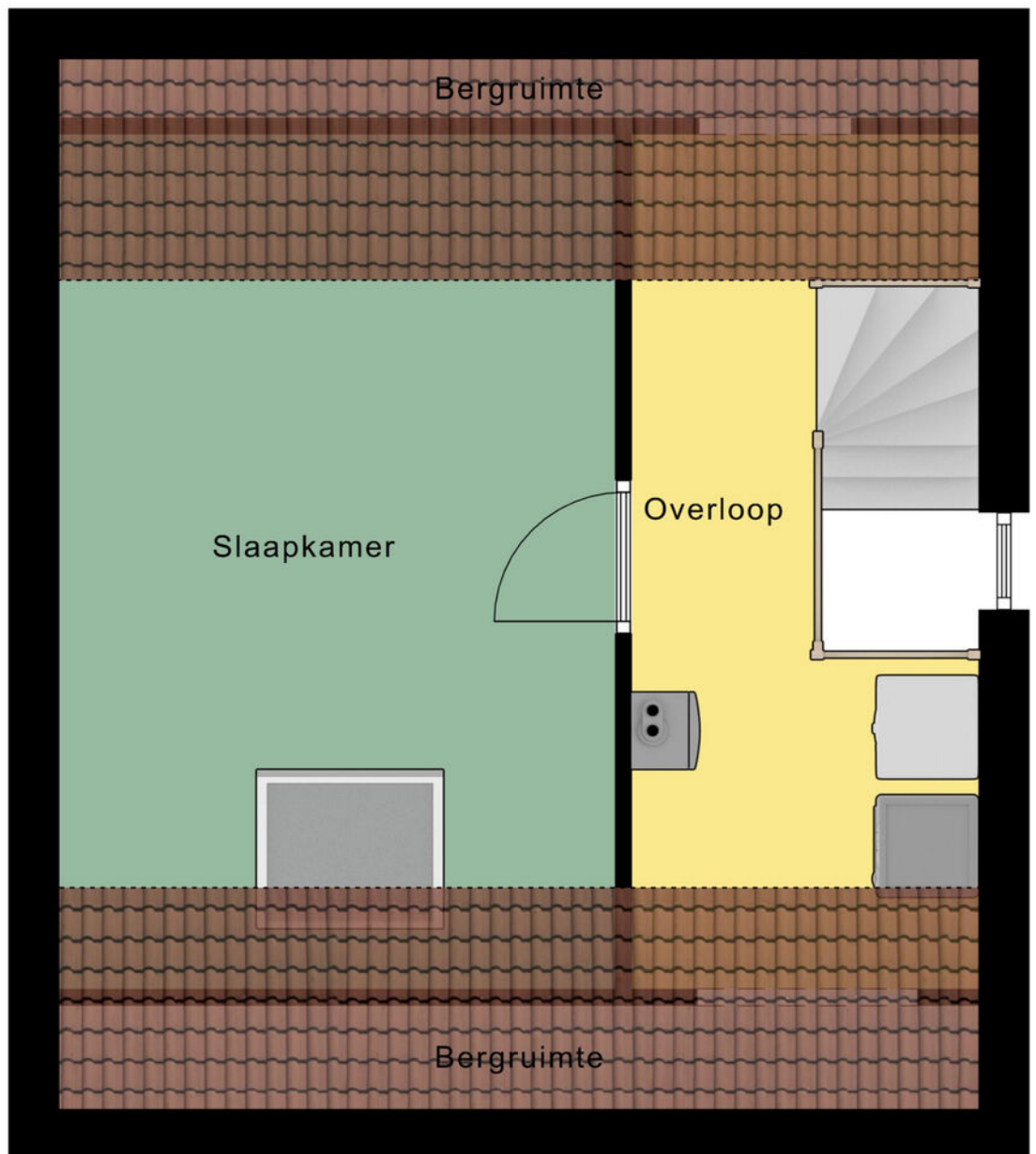
1e Verdieping



2e Verdieping

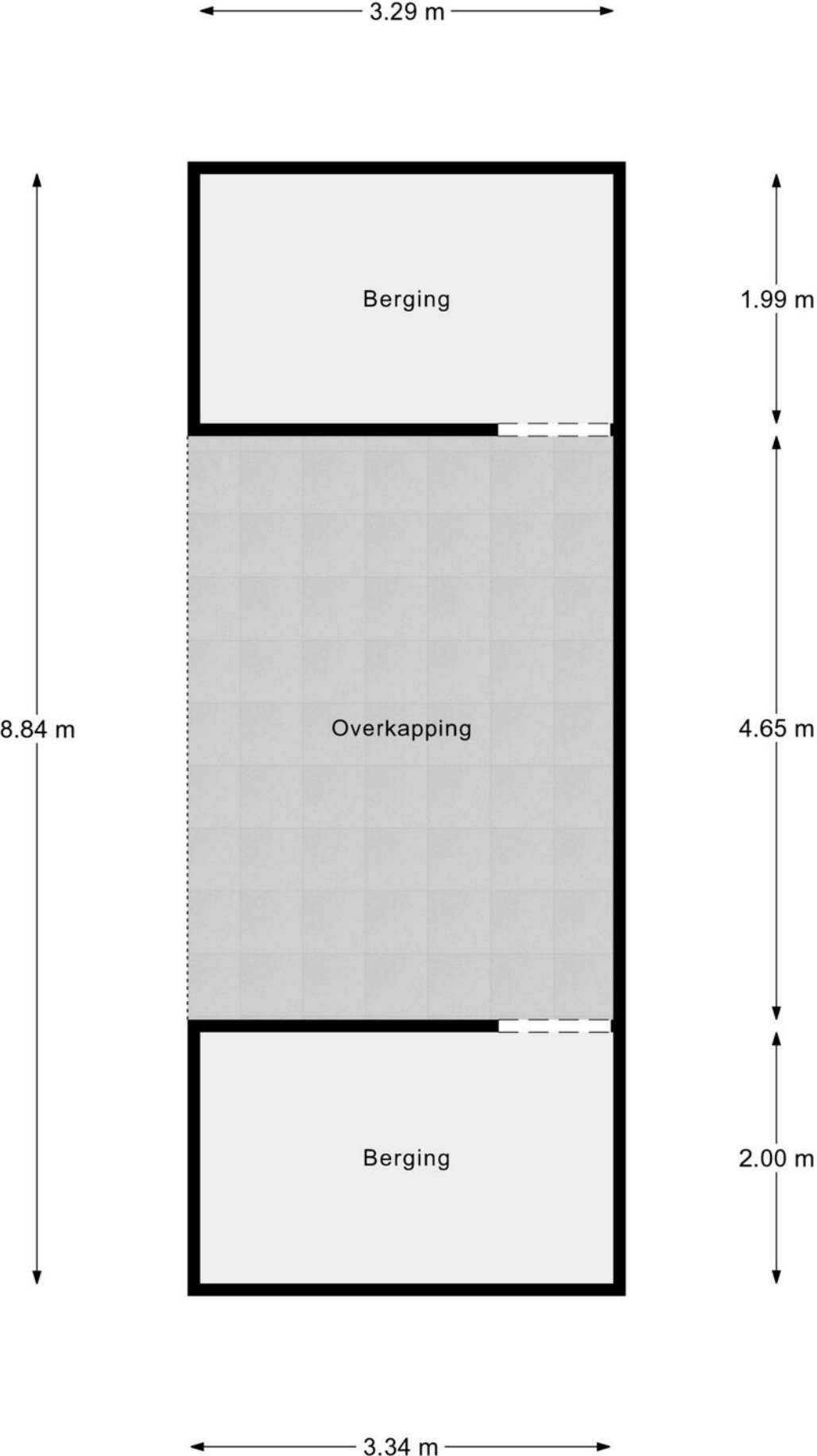
5.41 m

3.57 m



3.26 m 2.04 m

Veranda



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

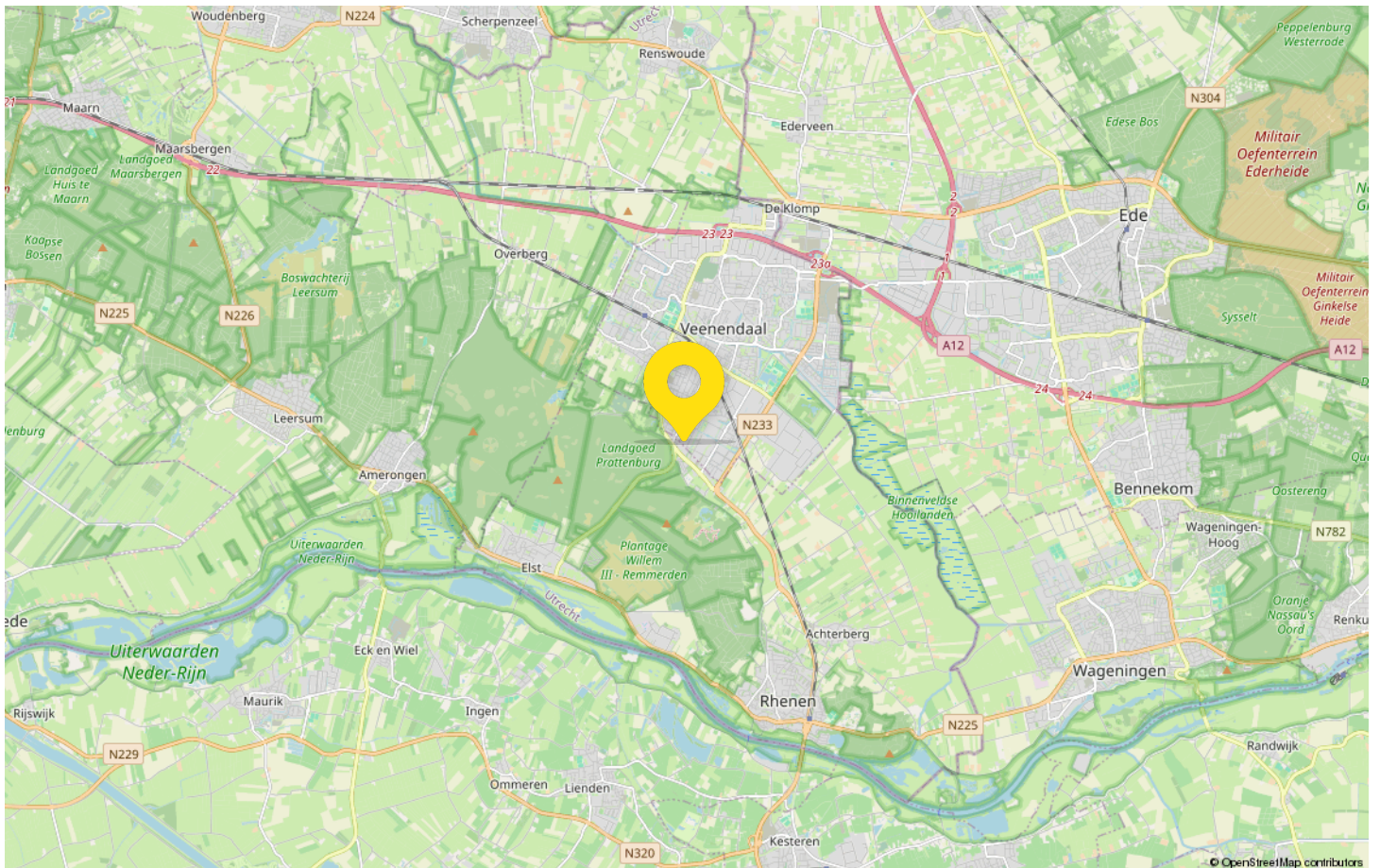
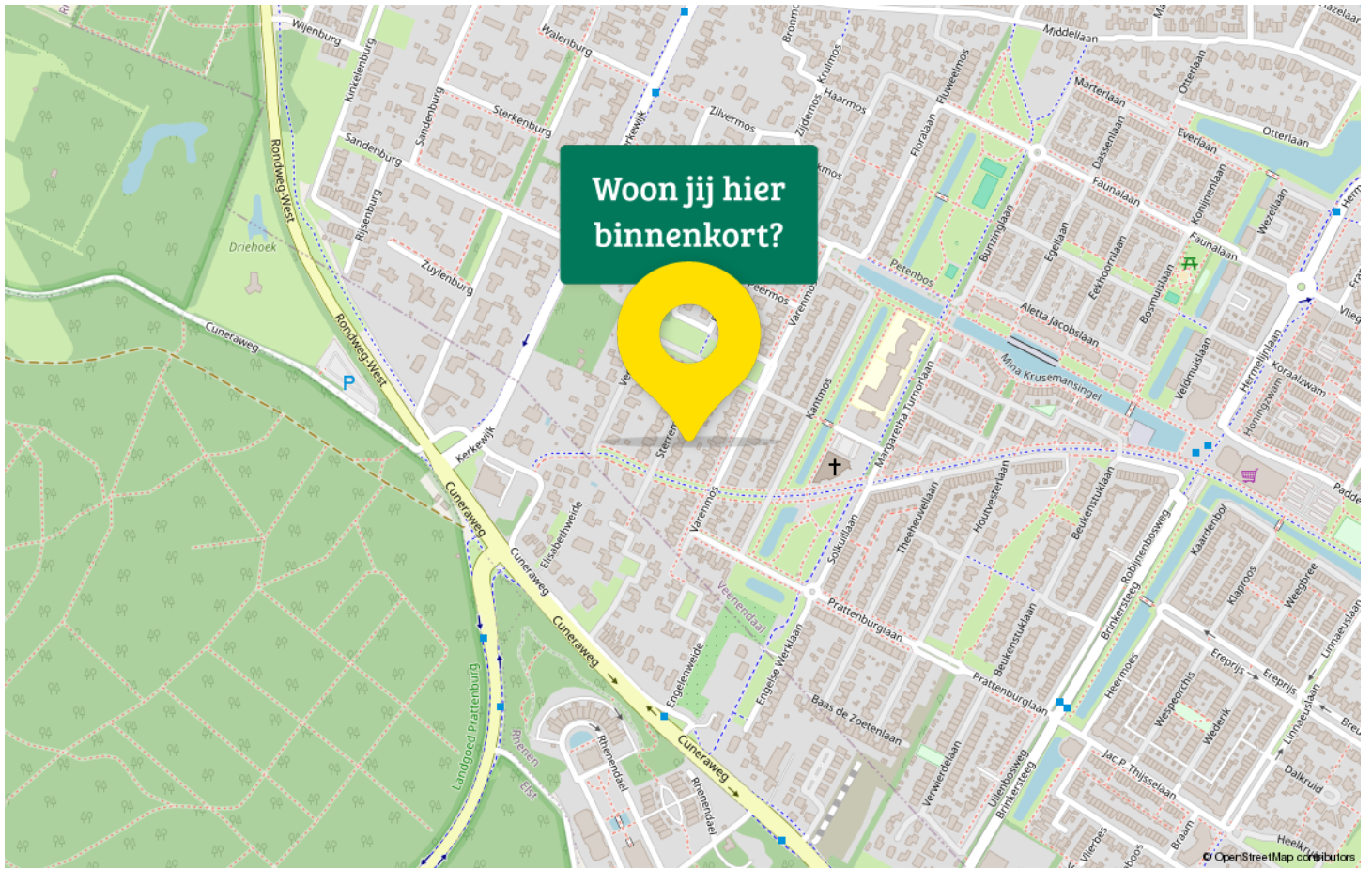
Uw referentie: Sterremos 19



<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 Veendam</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2276</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.

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

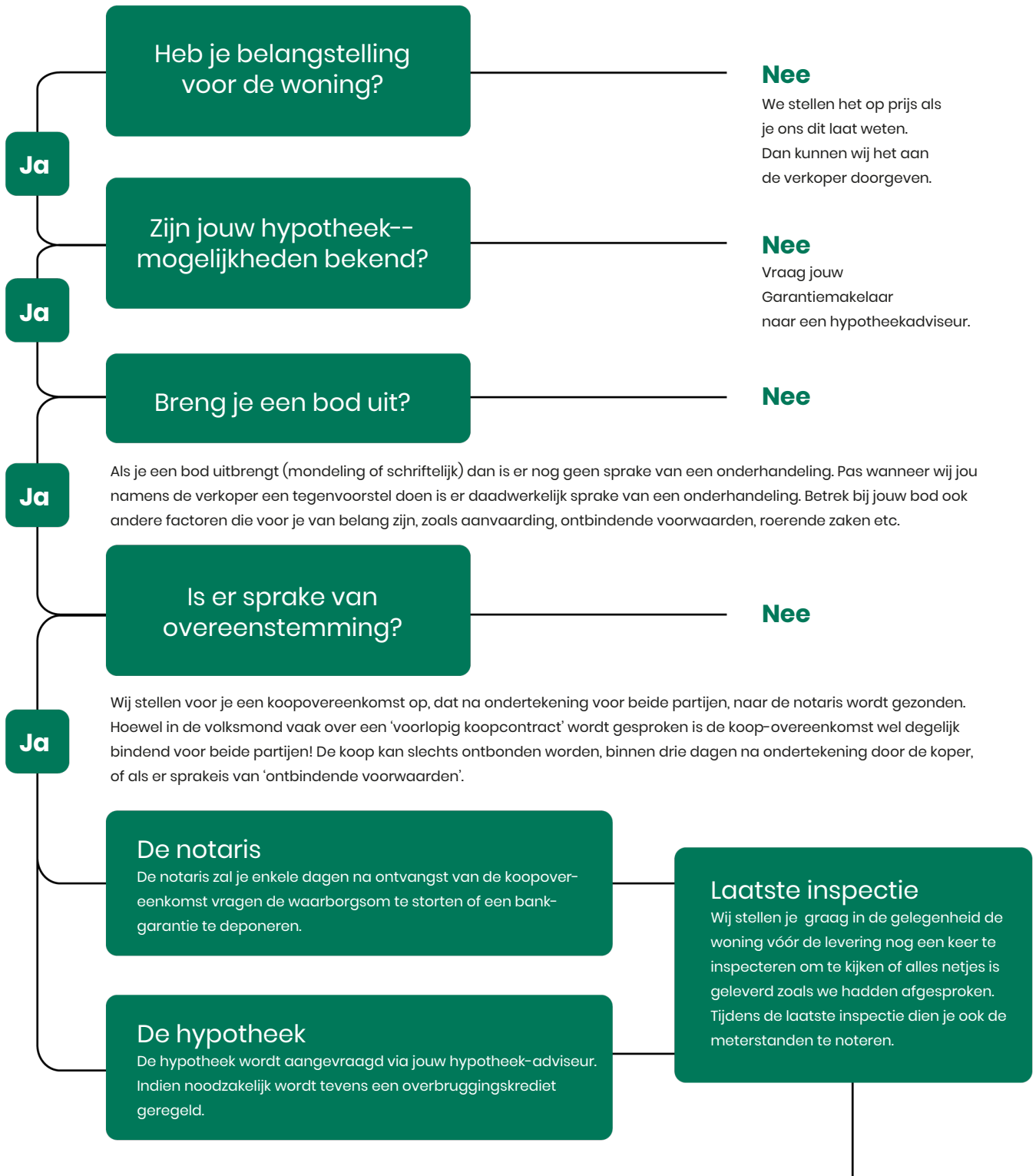
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl