

Wordt dit jouw droomhuis?



Abraham Heetveldlaan 8

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!**

**GASLOOS WONEN IN GELIEFD PETENBOS,
MET HET BOS OP LOOPAFSTAND!**

Vraagprijs € 850.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2020
Inhoud	697 m ³
Gebruiksoppervlakte	181 m ²
Overige in pandige ruimte	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Perceeloppervlakte	320 m ²
Tuinligging	Noordwest
Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Deze uitstekend onderhouden **2-ONDER-1-KAP WONING** uit 2020 combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een prachtige manier. Je beschikt over een eigen oprit, geïsoleerde garage, een royale woonkamer en woonkeuken die door stijlvolle schuifdeuren van elkaar zijn gescheiden, vier volwaardige slaapkamers, twee badkamers en een toilet op iedere verdieping.

De woning is volledig gasloos, voorzien van een warmtepomp, 24 zonnepanelen, vloerverwarming én vloerkoeling op elke verdieping en kent daardoor bijzonder lage energielasten; de huidige eigenaren betalen slechts € 83,- per maand voor elektra en water.

Ook de ligging is een groot pluspunt: vanuit huis wandel je binnen enkele minuten in de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug, terwijl scholen, speelgelegenheden en het wijkwinkelcentrum eveneens op korte afstand liggen. De fraai aangelegde tuin met veel privacy, de ruime garage en vrij gelegen oprit maken het geheel compleet.

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het comfort en de ligging van Abraham Heetveldlaan 8!

Indeling

Begane grond

Vanaf het eerste moment ervaar je de ruimte en kwaliteit die deze woning kenmerken. De royale entreehal vormt een stijlvolle ontvangst en biedt toegang tot de meterkast, moderne toiletruimte en de leefruimtes. Het toilet is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje en afgewerkt in een rustige, tijdloze kleurstelling.

Via een fraaie paneeldeur betreed je de woonkamer van circa 37m². Deze sfeervolle leefruimte bevindt zich aan de voorzijde van de woning en wordt gekenmerkt door de royale erker, die niet alleen zorgt voor een prachtige lichtinval maar ook voor extra ruimte en karakter. Dankzij de royale afmetingen is er volop plaats voor een comfortabele zithoek, terwijl er moeiteloos ruimte overblijft voor een speelhoek, leeshoek of thuiswerkplek.

De woonkamer en woonkeuken staan met elkaar in verbinding via stijlvolle dubbele schuifdeuren met glas, waardoor beide ruimtes afzonderlijk gebruikt kunnen worden zonder het gevoel van openheid te verliezen. De fraaie zichtlijnen door de woning versterken het ruimtelijke karakter.

Aan de achterzijde bevindt zich de indrukwekkende woonkeuken van circa 30m²; een ruimte die is ontworpen om samen te komen, te koken en te genieten. Hier vormt een grote eettafel het natuurlijke middelpunt van het dagelijks leven, terwijl de grote raampartijen en openslaande deur naar de tuin zorgen voor een heerlijke verbinding met buiten.

De keuken zelf combineert een strak ontwerp met hoogwaardige materialen. De hoge kastenwand met antracietkleurige fronten biedt plaats aan de koel-/vriescombinatie, combi-oven en een koffiecokorner. Dankzij de kasten en lades is er bovendien volop praktische bergruimte aanwezig. Het royale kook-/spoeleiland vormt het centrale middelpunt van de ruimte. De combinatie van de witte fronten met een licht marmerlook composiet werkblad zorgt voor een tijdloze en luxe uitstraling. Het eiland is uitgerust met een BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een spoelbak, Quooker, vaatwasser en veel lade- en kastruimte. Aan de zijde van de eethoek is plaats voor twee krukken; een fijne plek voor een snel ontbijt, een kop koffie of gezelschap tijdens het koken.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier zijn een extra keukenblok met spoelbak en aansluitingen voor aanvullende koel- of vriesapparatuur aanwezig. Dankzij de uitgebreide kastruimte biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor opslag en huishoudelijke werkzaamheden. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de achtertuin als de garage bereikbaar. De garage is geïsoleerd, beschikt over openslaande deuren naar de eigen oprit en biedt volop ruimte voor fietsen, opslag of hobby's.

Afwerking begane grond

De begane grond is met veel oog voor detail afgewerkt. Een fraaie visgraat PVC-vloer loopt als een stijlvolle basis door de gehele verdieping en is voorzien van comfortabele vloerverwarming én vloerkoeling.

De wanden zijn glad gestuukt en afgewerkt met renovlies, de plafonds zijn voorzien van spuitwerk en de woning beschikt over stompe (paneel)deuren. Houten lattenwanden in zowel de woonkamer als woonkeuken voegen warmte en karakter toe aan het geheel en onderstrepen de hoogwaardige uitstraling van deze instapklare woning.

1e Verdieping

De ruime overloop vormt een lichte en uitnodigende verbinding tussen alle vertrekken. Dankzij het zijraam valt hier aangenaam veel daglicht binnen, wat niet alleen de overloop zelf, maar ook het trappenhuis een open en ruimtelijk karakter geeft.

Op deze verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers van circa 16, 13 en 12m². Dankzij de royale afmetingen, de grote raampartijen en de rechte gevelwanden zijn de kamers flexibel in te richten als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer. De hoofdslaapkamer van circa 16m² biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed, een royale garderobekast en aanvullende meubels. Ook de overige slaapkamers zijn opvallend ruim en bieden meer dan voldoende plaats voor een bed, bureau en kastruimte.

De badkamer van circa 8m² is uitgevoerd in een tijdloze en luxe stijl. Grote lichtgrijs gemêleerde wand- en vloertegels worden gecombineerd met een warm houtlook wastafelmeubel en bijpassend wandmeubel, wat zorgt voor een sfeervolle en hoogwaardige uitstraling. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met glazen douchewand en regen- en handdouche, een ligbad, een wandcloset en een breed wastafelmeubel met dubbele wastafel en dubbele kraan. Praktische nisjes, een spiegelkast en extra bergruimte maken het geheel compleet.

Afwerking 1e verdieping

Ook deze verdieping is met veel zorg afgewerkt. De PVC-vloer loopt door over de gehele verdieping en er is comfortabele vloerverwarming én vloerkoeling. In combinatie met de glad gestuukte wanden met renovlies en de spuitwerkplafonds ontstaat een rustige, eigentijdse en instapklare woonomgeving. De draai-/kiepramen zijn bovendien voorzien van horren.

2e Verdieping

De tweede verdieping verrast met een volwaardige extra woonlaag. Ook hier zorgt een zijraam voor prettig daglicht en vanaf de overloop zijn de was-/technische ruimte en de royale vierde slaapkamer met eigen badkamer bereikbaar.

De praktische was-/technische ruimte is voorzien van een kunststof Velux-dakraam en biedt plaats aan de warmtepomp, de omvormer van de 24 zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor twee wasmachines en een droger. Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte aanwezig.

De vierde slaapkamer beschikt over circa 21m² vloeroppervlak. Dankzij de twee grote kunststof Velux-dakramen valt hier aangenaam veel daglicht binnen, terwijl de hoge nok en de open indeling zorgen voor een verrassend ruimtelijk gevoel. De kamer biedt volop mogelijkheden als royale slaapkamer, thuiswerkruimte, studio of gastenverblijf. Praktische bergruimte achter de knieschotten maakt de ruimte extra functioneel.

Direct vanuit de slaapkamer is de tweede badkamer bereikbaar. Deze eigen badkamer maakt de verdieping bijzonder geschikt voor een opgroeiend gezin of logees. De badkamer is uitgevoerd in dezelfde moderne stijl als de overige sanitaire ruimtes en beschikt over een ruime inloopdouche met glazen deur en regen- en handdouche, een wandcloset, een houtlook wastafelmeubel en een kunststof Velux-dakraam voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

Afwerking tweede verdieping

Ook deze verdieping is hoogwaardig afgewerkt met een doorlopende PVC-vloer voorzien van comfortabele vloerverwarming én vloerkoeling. De wanden zijn glad gestuukt en afgewerkt met renovlies.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin vormt een heerlijk verlengstuk van de woning. Dankzij de ligging op het noordwesten geniet je hier van een prettige afwisseling van zon en schaduw gedurende de dag. De tuin is met veel aandacht ingericht en biedt meerdere sfeervolle plekken om te ontspannen, te borrelen of uitgebreid te tafelen.

Direct achter de woning ligt een ruim terras met voldoende ruimte voor een grote eettafel. Het elektrische uitvalscherf zorgt hier op warme dagen voor aangename schaduw. Verderop in de tuin bevindt zich een sfeervolle loungeplek onder een fraaie pergola met schaduwdoek. Achter de pergola ligt nog een derde terras, waardoor je altijd wel een fijne plek vindt om van de zon, de rust of juist de schaduw te genieten.

Het gazon wordt omlijst door volwassen beplanting, siergrassen, bloeiende borders en diverse bomen, waaronder een appelboom. De combinatie van groene erfafscheidingen, zwart gepotdekseld Douglas-hout en rijke beplanting zorgt voor een fraaie balans tussen een natuurlijke en eigentijdse uitstraling. Tegelijkertijd biedt de tuin hierdoor veel privacy en een heerlijk beschut gevoel.

Praktisch is de tuin eveneens uitstekend ingericht. Zo beschik je over een buitenkraan, elektra, internetaansluiting en een beregeningssysteem. Via het pad langs de garage bereik je de poort naar de oprit. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met plaats voor twee auto's, een overkapping en een ruime garage/berging. De overkapping vormt een comfortabele verbinding tussen de woning en de garage, waardoor je ook op minder mooie dagen droog in en uit kunt laden. De geïsoleerde garage is voorzien van verlichting, elektra en dubbele deuren en biedt daardoor volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen en motoren.

De voortuin is verzorgd aangelegd met een pergola, twee bolacacia's, siergrassen en een beukenhaag, die zorgt voor een fraaie groene overgang tussen de woning en de straat.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 37m²

Woonkeuken: ca. 30m²

Bijkeuken: ca. 6m²

Garage/berging: ca. 11m²

Overkapping entree: ca. 5m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 16m²

Slaapkamer II: ca. 13m²

Slaapkamer III: ca. 12m²

Badkamer: ca. 8m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 19m²

Badkamer: ca. 5m²

Wasruimte: ca. 5m²

Omgeving

Deze heerlijk ruime gezinswoning is gelegen op een aantrekkelijke locatie in de geliefde woonwijk Petenbos. In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, diverse speelvoorzieningen en het wijkwinkelcentrum met een moderne Jumbo-supermarkt en cafetaria. Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken. Vanuit de woning wandel je binnen enkele minuten naar het Prattenburgse Bos of natuurgebied Kwinteloijen, waar eindeloze wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden op je wachten.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Het centrum van Veenendaal ligt op korte afstand en dankzij de drie NS-stations en de gunstige ligging ten opzichte van de A12 en A15 zijn steden als Utrecht, Arnhem en Nijmegen eenvoudig bereikbaar.

Een heerlijke woonomgeving waar ruimte, groen, voorzieningen en bereikbaarheid op een prettige manier samenkomen.

Hypotheek?

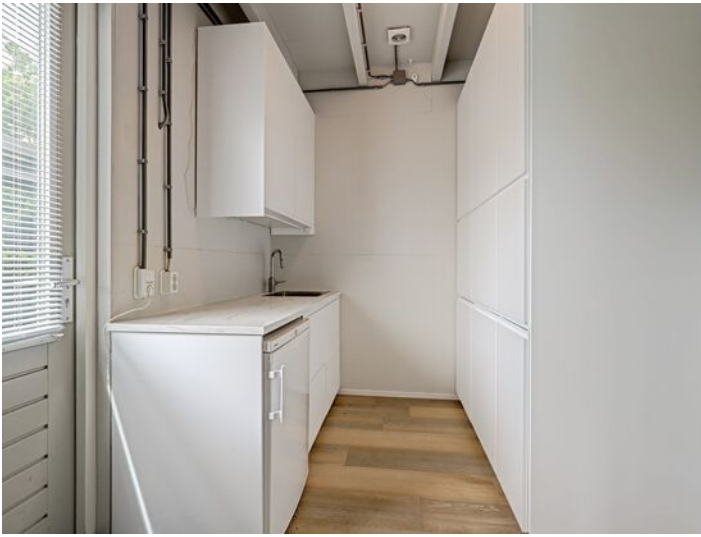
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. 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.





















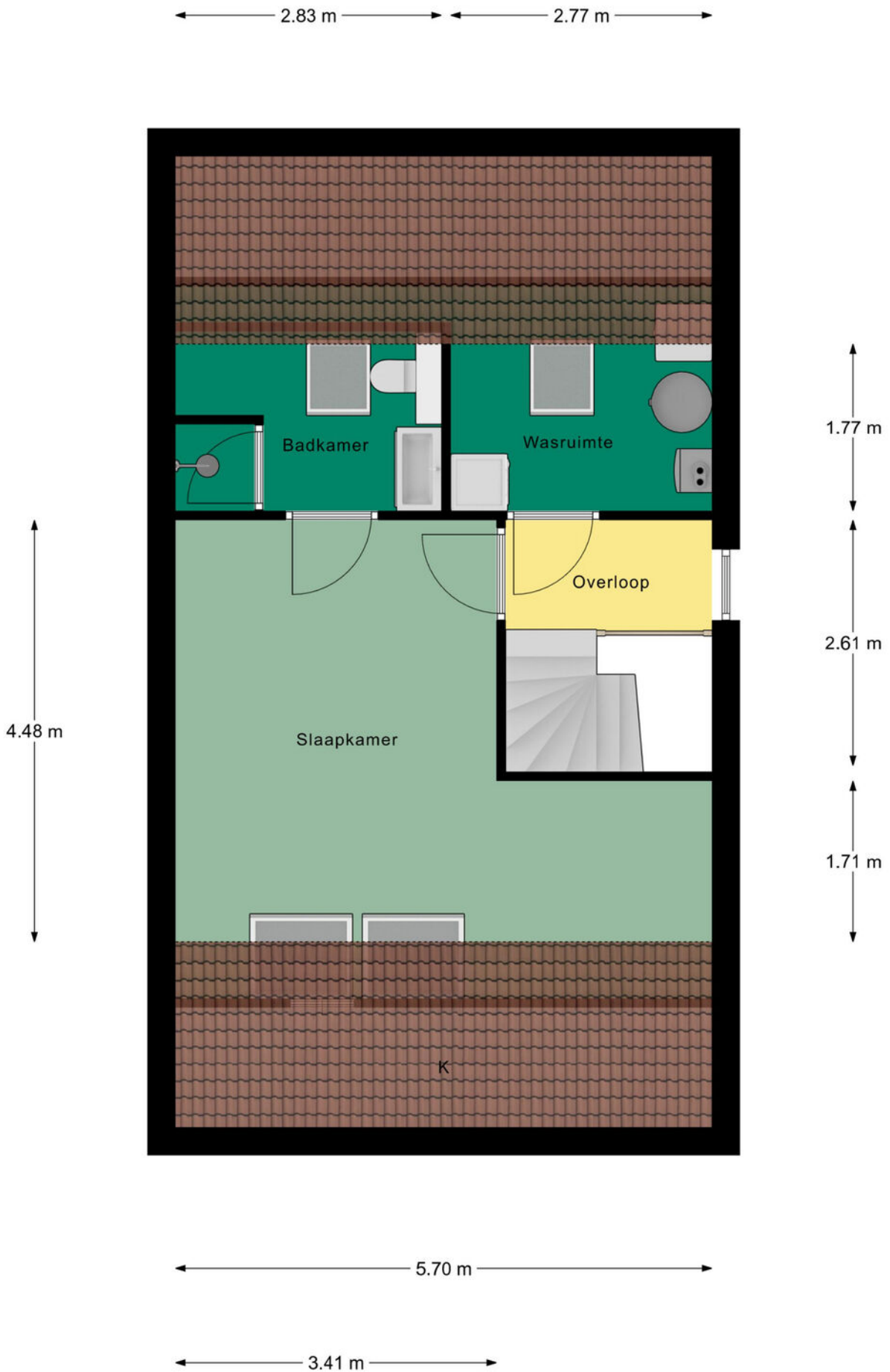
Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Kadastrale kaart

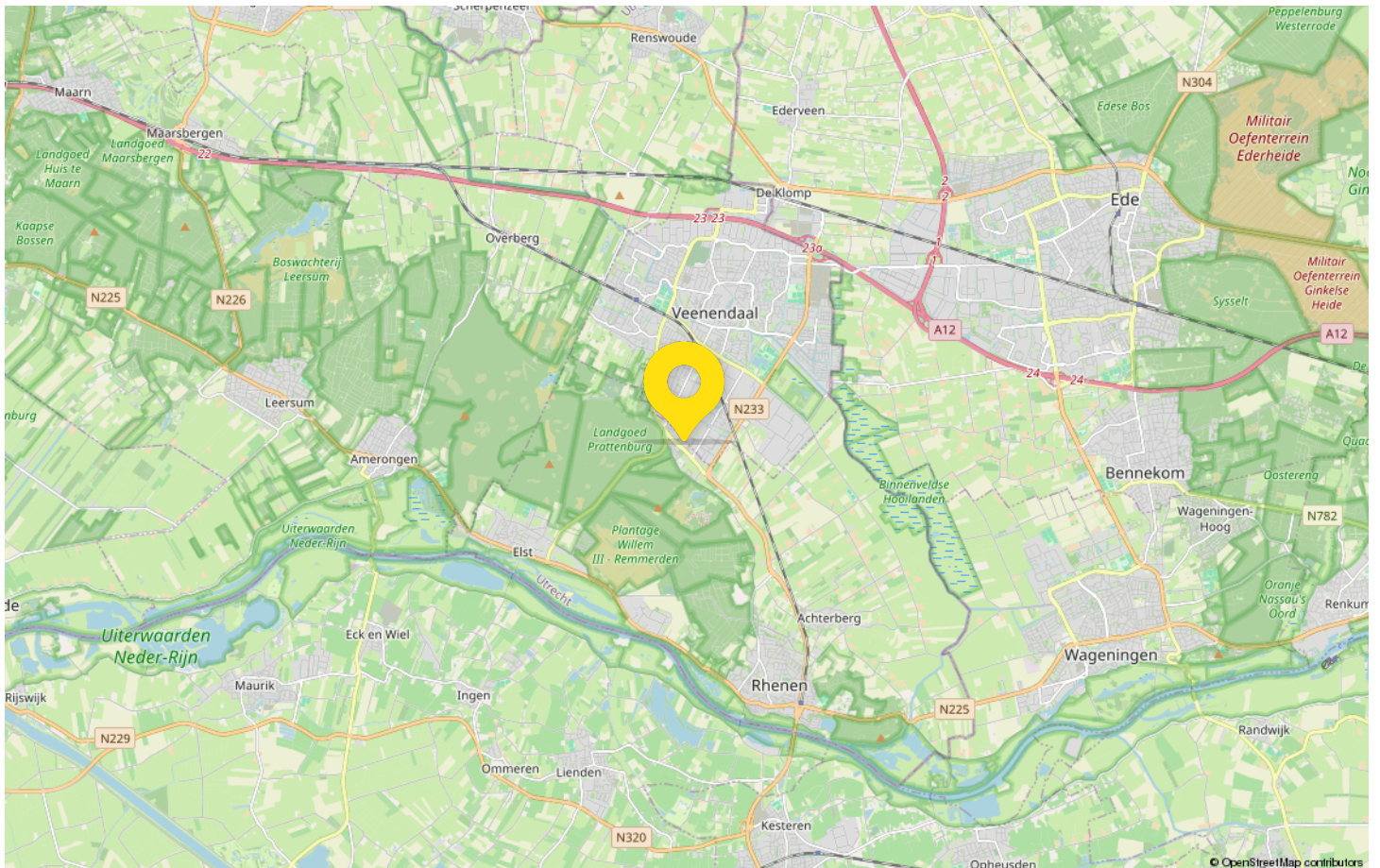
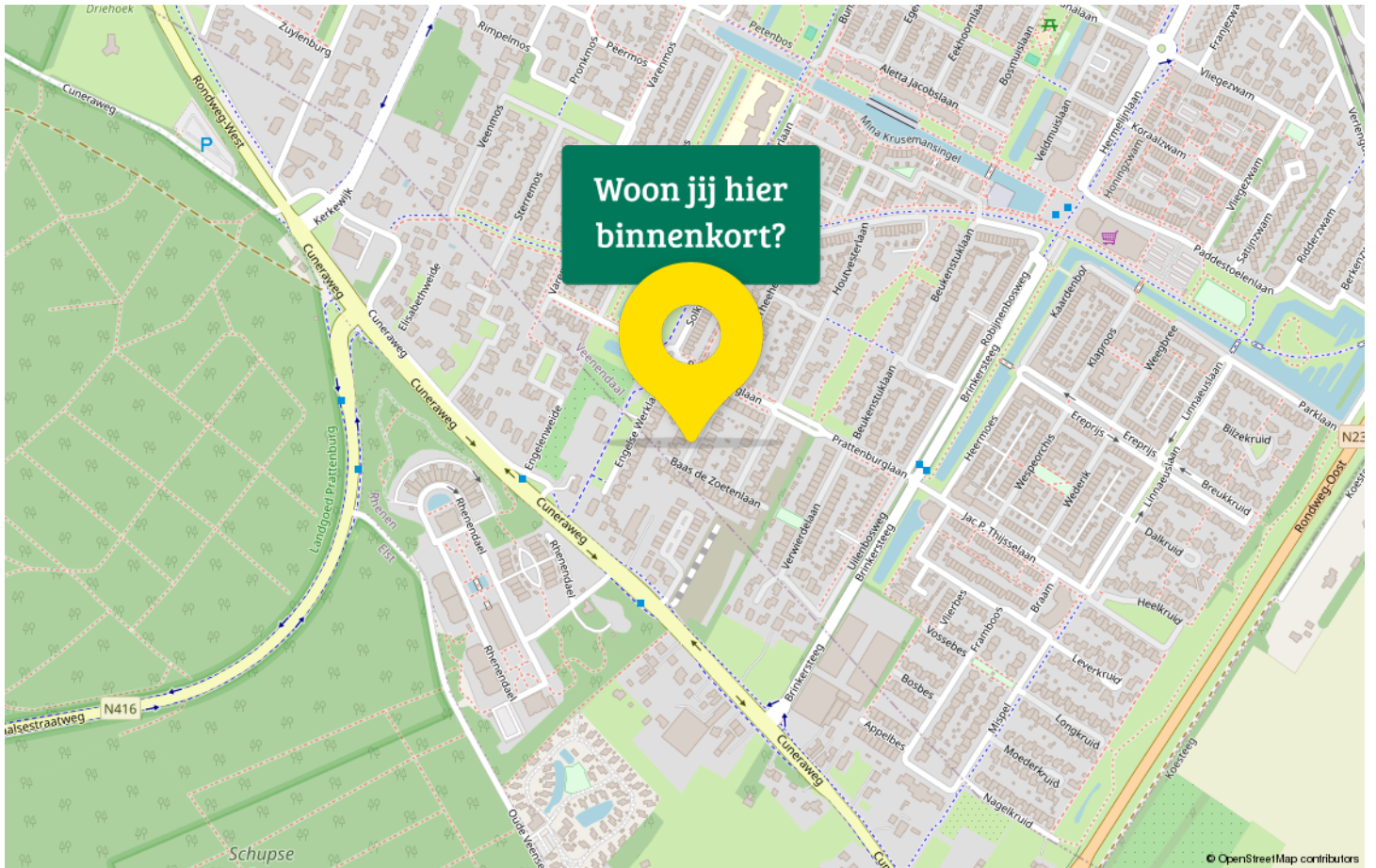
Kadastrale kaart

Uw referentie: Abraham Heetveld 8



<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 Veendam</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 3074</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