

Wordt dit jouw droomhuis?



Recterstraat 4

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**

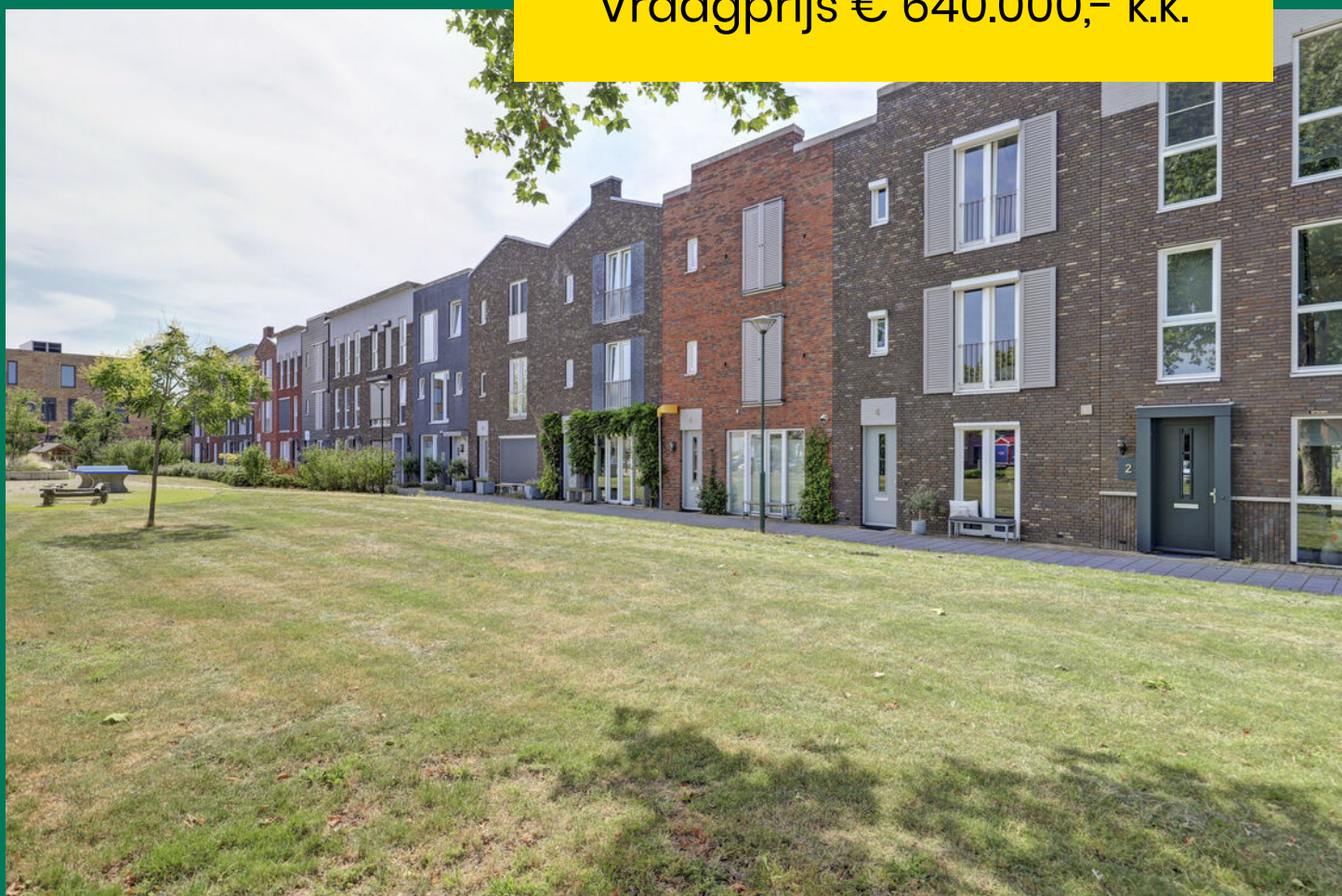
Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

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

**Niet alleen verrassend ruim, maar
vooral verrassend compleet!**

Vraagprijs € 640.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2019
Inhoud	555 m ³
Gebruiksoppervlakte	162 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Externe buitenruimte	18 m ²
Perceeloppervlakte	140 m ²
Tuinligging	Noordwest
Energie label	A
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6



Omschrijving van de woning

Sommige woningen passen perfect bij één levensfase. Recterstraat 4 is zo'n woning die juist met je meegroeit. Of je nu een jong gezin hebt, een samengesteld gezin vormt, regelmatig vanuit huis werkt of gewoon graag royaal woont; met maar liefst 162m² woonoppervlakte, zes slaapkamers, twee badkamers en een geïsoleerde tuinkamer biedt deze **verrassend ruime STADSWONING** alle ruimte om je woonwensen van vandaag én morgen waar te maken.

De woning is gebouwd in 2019, uitstekend geïsoleerd (energielabel A) en tot in de puntjes afgewerkt. Met een royale leefruimte van circa 52m², een stijlvolle keuken, een geïsoleerde tuinkamer, vloerverwarming, airconditioning en een zonnige achtertuin op het westen ontbreekt het ook op het gebied van wooncomfort aan niets. De vergrote berging van circa 18m², zes zonnepanelen en de rustige ligging aan een groen plantsoen, op korte afstand van het centrum en NS-station Veenendaal Centrum, maken het geheel compleet. Het resultaat is een woning waar ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Misschien is dat wel de grootste kwaliteit van Recterstraat 4: een woning die niet alleen aan de woonwensen van vandaag voldoet, maar ook klaar is voor morgen. Wij laten je dat graag tijdens een bezichtiging zelf ervaren.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in een ruime en verzorgde hal, waar de hoogwaardige afwerking direct in het oog springt. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en een modern uitgevoerde toiletruimte met wandcloset, fonteintje en een strakke afwerking.

Vanuit de hal stap je de bijna 12 meter diepe én ruim 5 meter brede leefruimte binnen. Dankzij deze royale afmetingen, de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde en de rustige kleurstelling voelt de ruimte heerlijk licht en open aan. Er is alle plaats voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel, terwijl de praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de stijlvolle open keuken, die perfect aansluit bij de moderne uitstraling van de woning. De keuken is uitgevoerd met een laag keukenblok en een hoge kastenwand met geïntegreerde koffiecormer. De zwarte houtnerf fronten vormen samen met het betonlook keramieken werkblad een fraaie en tijdloze combinatie. Uiteraard ontbreekt het ook niet aan comfort: de keuken is voorzien van een grote koelkast, grote vriezer, combi-oven, inductiekookplaat, recirculatie-afzuigkap, vaatwasser, Quooker en een praktisch afvalscheidingsysteem. De openslaande deuren versterken bovendien de verbinding met het groene plantsoen aan de voorzijde. Op mooie dagen zet je ze eenvoudig open en geniet je van het vrije uitzicht en de groene omgeving. Dankzij het elektrisch bedienbare screen blijft de keuken ook op zonnige dagen aangenaam koel.

Vanuit de woonkamer zorgen de openslaande deuren én de separate loopdeur voor een fraaie verbinding met de aangebouwde, geïsoleerde tuinkamer. Deze sfeervolle ruimte is voorzien van elektra, afgewerkt met stijlvolle zwarte lattenpanelen en beschikt over glazen schuifdeuren naar de tuin. Hierdoor vormt de tuinkamer een volwaardig verlengstuk van de woonkamer en geniet je hier, ongeacht het seizoen, van het buitenleven.

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van vloerverwarming en airconditioning en is afgewerkt met een PVC-vloer, glad gestuukte wanden met renovlies, glad gestuukte plafonds en 20 centimeter hoge witte plinten.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook deze verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming. Daarnaast zorgt de airconditioning ook op deze verdieping tijdens warme zomerdagen voor een aangename temperatuur. Alle slaapkamers zijn bovendien voorzien van rolluiken, waardoor je eenvoudig zorgt voor extra comfort, privacy en verduistering. De overloop en trap zijn afgewerkt met comfortabele vloerbedekking, terwijl de drie slaapkamers zijn voorzien van een moderne betonlook gietvloer. De glad gestuukte wanden met renovliesbehang en de hoge witte plinten zorgen voor een strakke en eigentijdse afwerking.

De royale ouderslaapkamer van circa 15 m² ligt aan de voorzijde van de woning en voelt dankzij de grote raampartijen en het Franse balkon heerlijk licht aan. Vanuit hier kijk je vrij uit over het groen aan de voorzijde. Daarnaast beschikt deze kamer over een badkamer en-suite, waardoor je iedere dag geniet van het comfort van een eigen badkamer.

De badkamer is zowel vanuit de ouderslaapkamer als vanaf de overloop bereikbaar. De ruimte is eigentijds afgewerkt met een combinatie van grijze betonlook wand- en vloertegels en glad gestuukte wanden, wat zorgt voor een moderne en rustige uitstraling. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche met regen- en handdouche, een wandcloset, een designradiator en een fraai eikenhouten wastafelmeubel met natuurstenen waskom, wandkraan en een verwarmde spiegel met geïntegreerde verlichting. Dankzij het aanwezige raam profiteer je bovendien van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en zijn respectievelijk circa 12,5 en 8m² groot. Beide kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Eén van de slaapkamers is bovendien voorzien van een stijlvolle maatwerkkast met geïntegreerd bureau.

2e Verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en een tweede badkamer bereikbaar. Net als de begane grond en eerste verdieping is ook deze woonlaag volledig voorzien van vloerverwarming, airconditioning en rolluiken. De slaapkamers zijn afgewerkt met een moderne betonlook gietvloer, terwijl de glad gestuukte wanden met renovlies en de hoge witte plinten voor een strakke en eigentijdse uitstraling zorgen.

De slaapkamer aan de voorzijde is circa 12m² groot en voorzien van een Frans balkon, waardoor ook deze kamer heerlijk licht is en een prettige verbinding met buiten heeft. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn circa 12 en 9m² groot. Ook deze verdieping biedt daarmee volop ruimte om de kamers naar eigen wens in te richten als slaap-, werk-, hobby- of logeerkamer.

De tweede badkamer is modern afgewerkt met een combinatie van grijze betonlook wand- en vloertegels en deels glad gestuukte wanden. De ruimte beschikt over een ligbad met whirlpoolfunctie, wandkranen en een regendouche, waardoor je hier zowel uitgebreid kunt ontspannen als comfortabel kunt douchen. Daarnaast zijn er een wandcloset en een fraai eikenhouten wastafelmeubel met natuurstenen waskom, wandkraan en spiegel aanwezig. Praktisch is dat ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger zich in deze ruimte bevinden. Daarnaast zijn hier de mechanische ventilatie-unit, de omvormer voor de 6 zonnepanelen en de Intergas HRE HR-combiketel uit 2019 netjes opgesteld. Het hoge, schuin oplopende plafond met Velux-dakraam zorgt voor een speels ruimtelijk effect en laat aangenaam daglicht binnen.

Tuin

Vanuit de sfeervolle tuinkamer loop je zo de achtertuin in, die gunstig is gesitueerd op het westen. De tuin is verzorgd aangelegd met grote terrastegels, kunstgras, beplanting (waaronder een fraaie passiebloem) en een vlonderpad dat je naar de berging leidt. Deze berging is zowel in de lengte als in de breedte vergroot, biedt daardoor opvallend veel bergruimte en is bovendien fraai afgewerkt, waardoor deze perfect aansluit bij de verzorgde uitstraling van de tuin. Via de berging is de achterom bereikbaar.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & keuken: ca. 52m²

Tuinkamer: ca. 15m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 15m²

Slaapkamer II: ca. 13m²

Slaapkamer III: ca. 8m²

Badkamer: ca. 6m²

2e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m²

Slaapkamer II: ca. 12m²

Slaapkamer III: ca. 9m²

Badkamer: ca. 7m²

Tuin

Berging: ca. 18m²

Omgeving

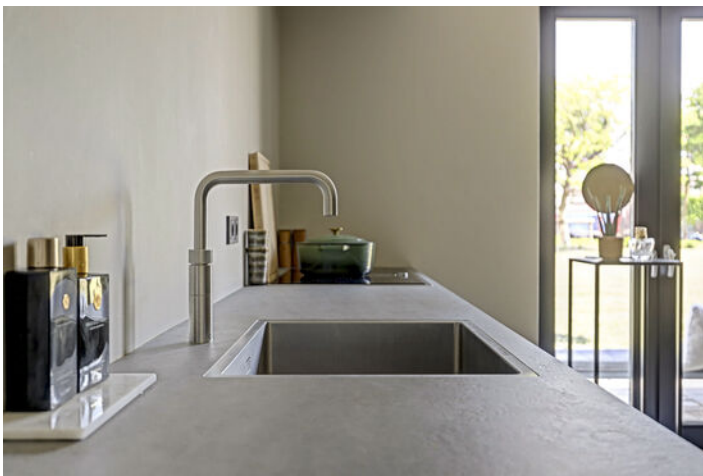
Recterstraat 4 ligt op een fijne locatie aan de rand van het centrum van Veenendaal. Hier woon je rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Binnen enkele minuten wandel of fiets je naar het gezellige centrum met een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken, restaurants en terrassen. Ook supermarkten, basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar. Voor een wandeling of een rondje hardlopen liggen de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug en natuurgebied Kwintelooijen op korte afstand. Daarnaast beschikt Veenendaal over drie NS-stations (waarvan station Veenendaal-Centrum op loop-/fietsafstand ligt) en zijn de A12 en A15 snel bereikbaar, waardoor steden als Utrecht, Arnhem en Nijmegen uitstekend bereikbaar zijn. Een ideale woonomgeving voor wie de levendigheid van het centrum wil combineren met rust, groen en een uitstekende bereikbaarheid.

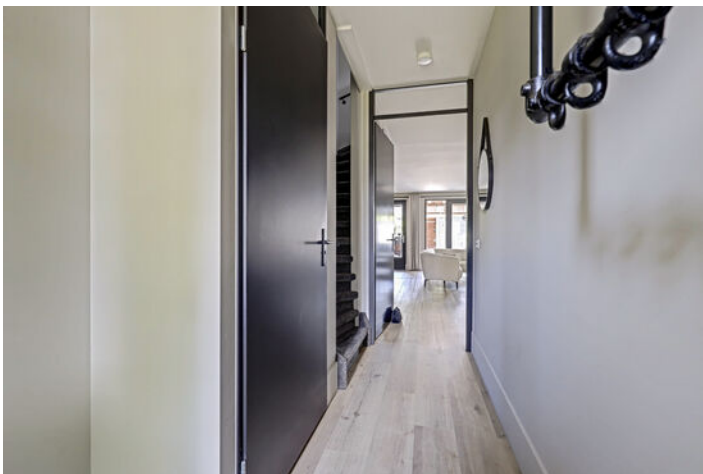
Hypotheek?

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.

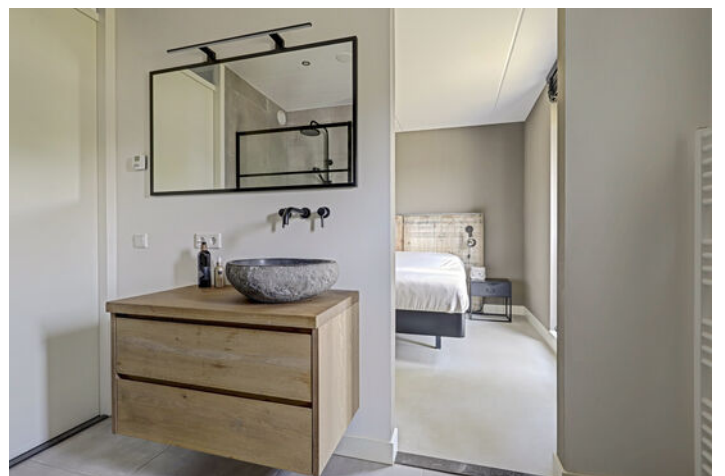
Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.

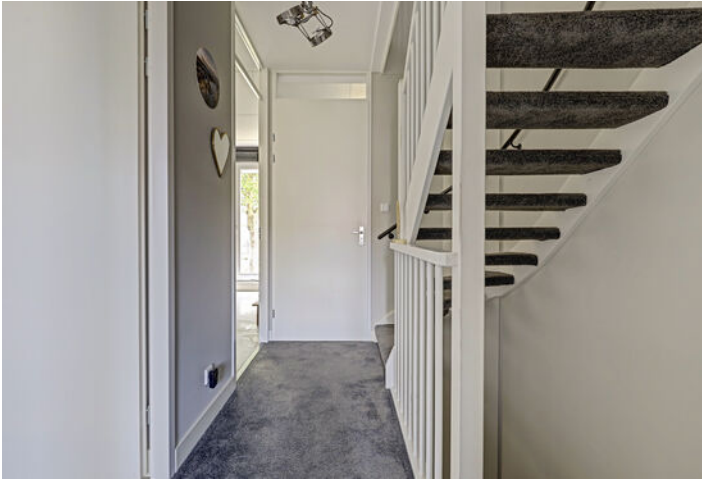














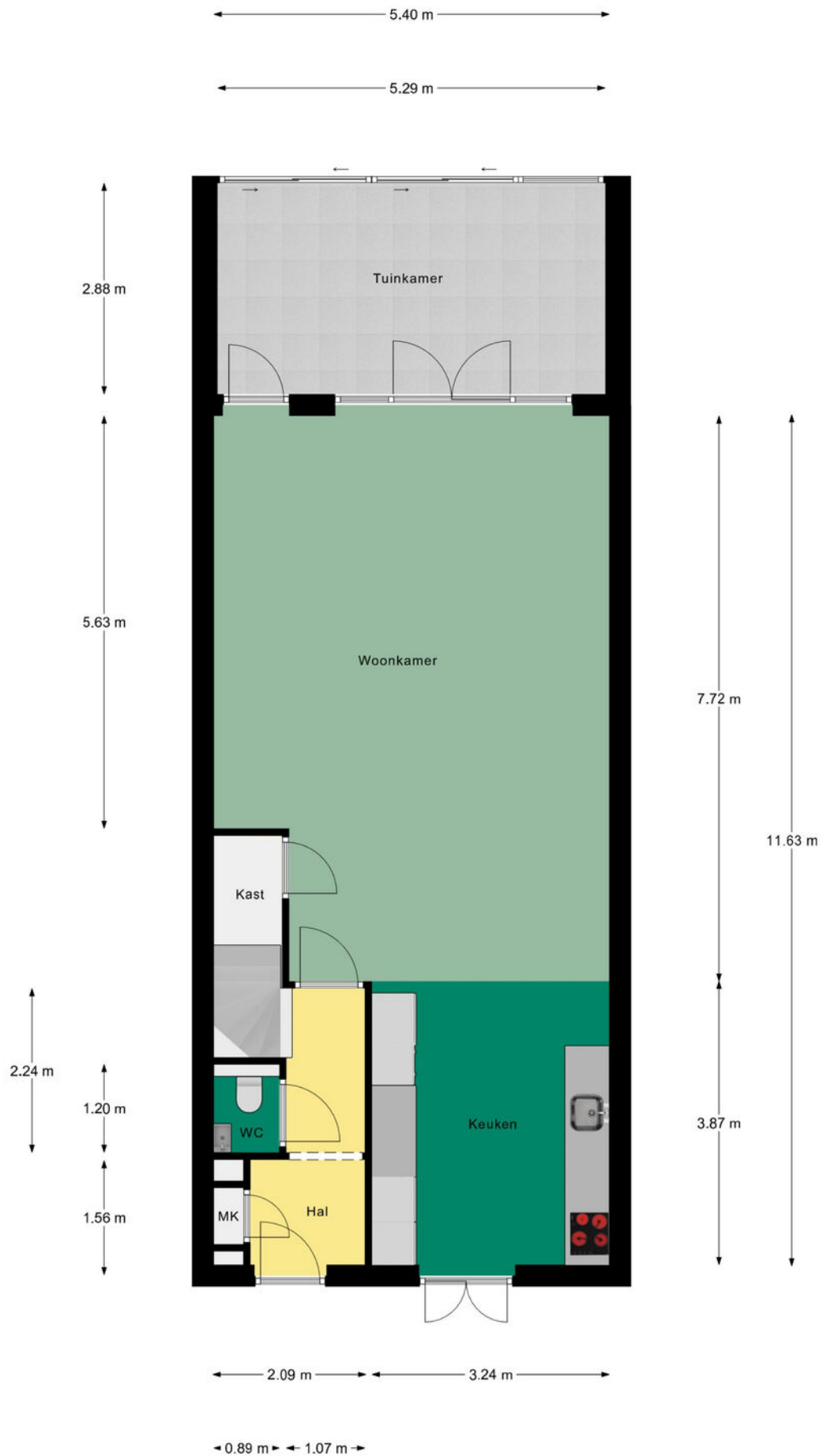




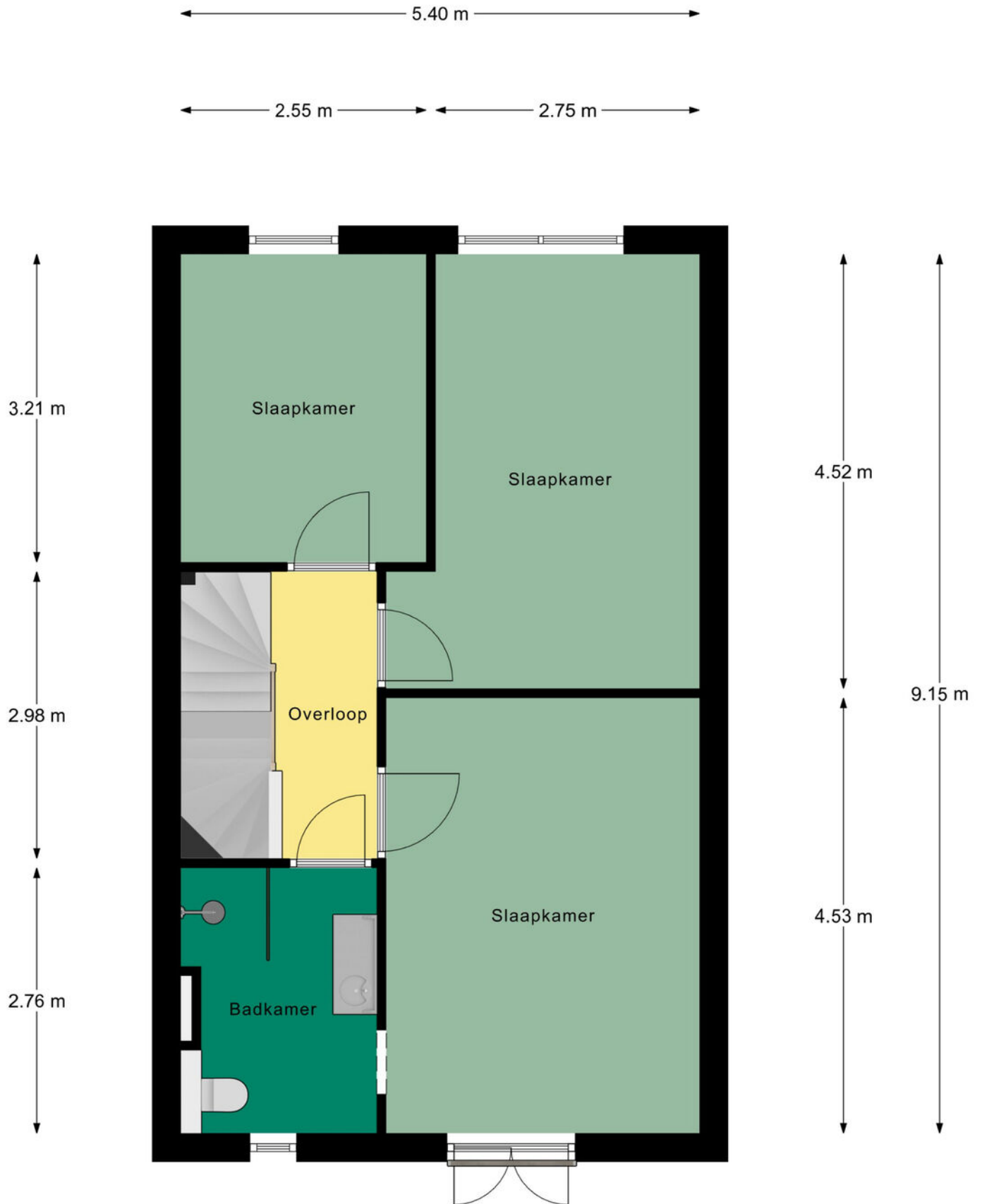




Begane grond



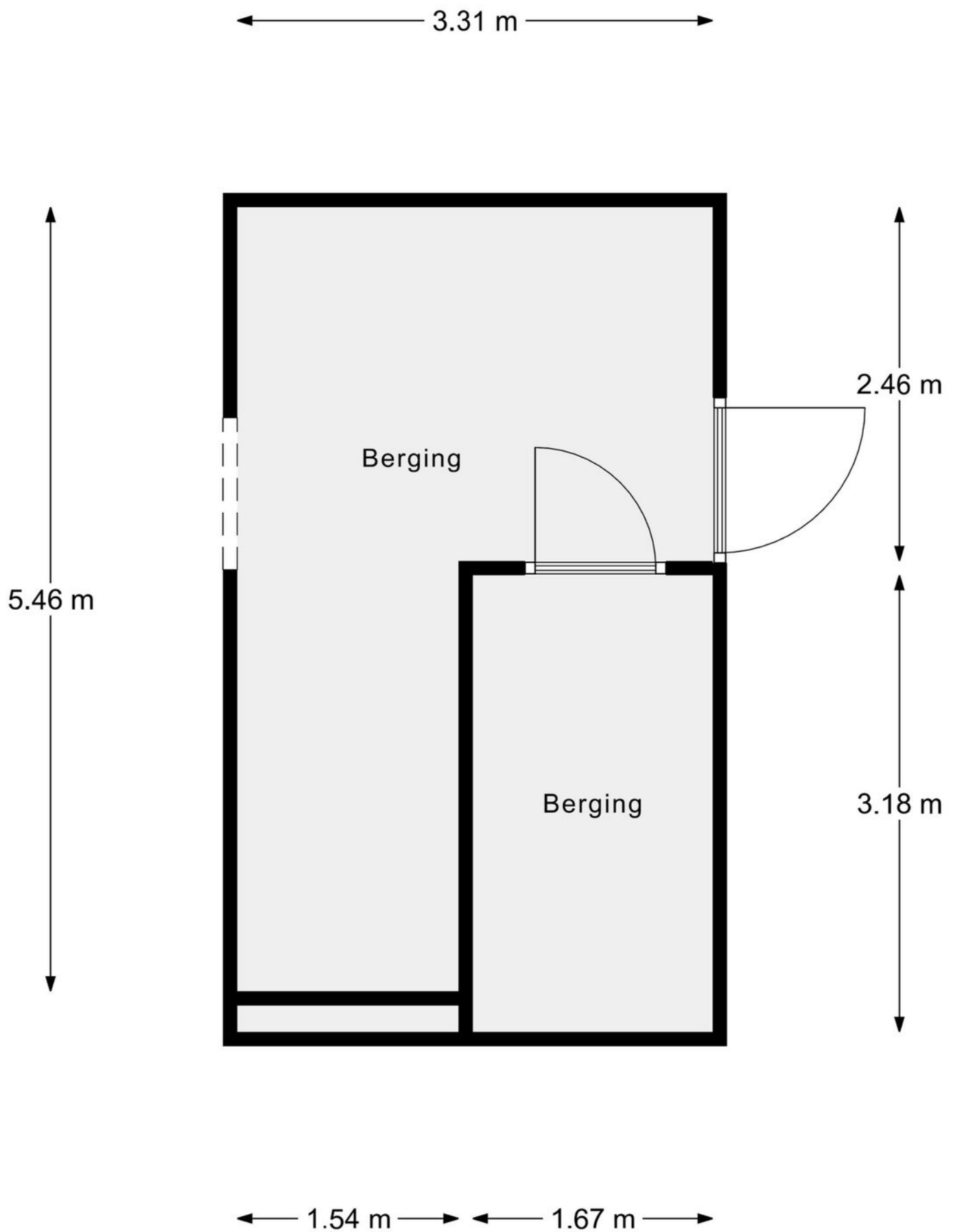
1e Verdieping



2e Verdieping



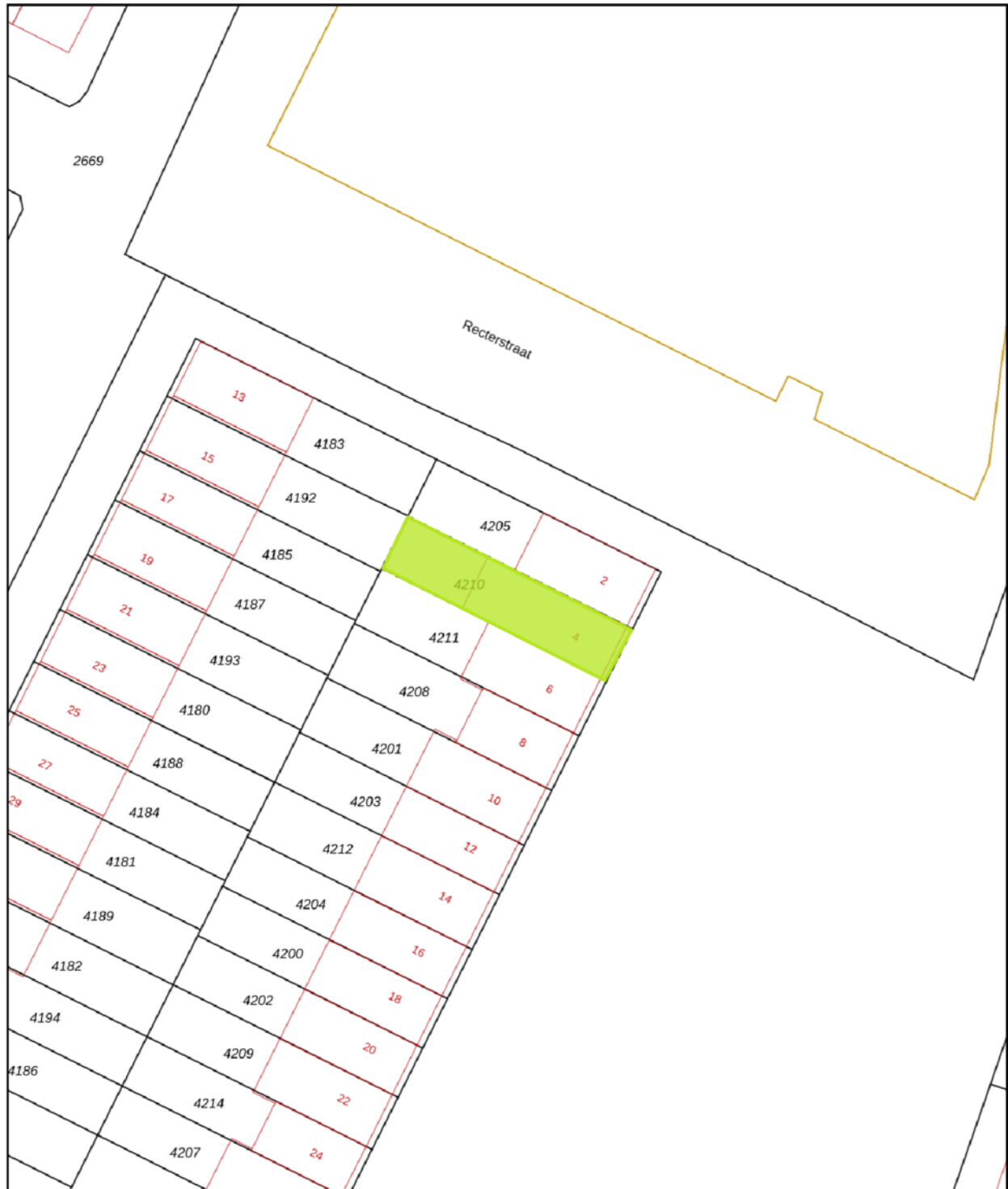
Berging




Kadastrale kaart

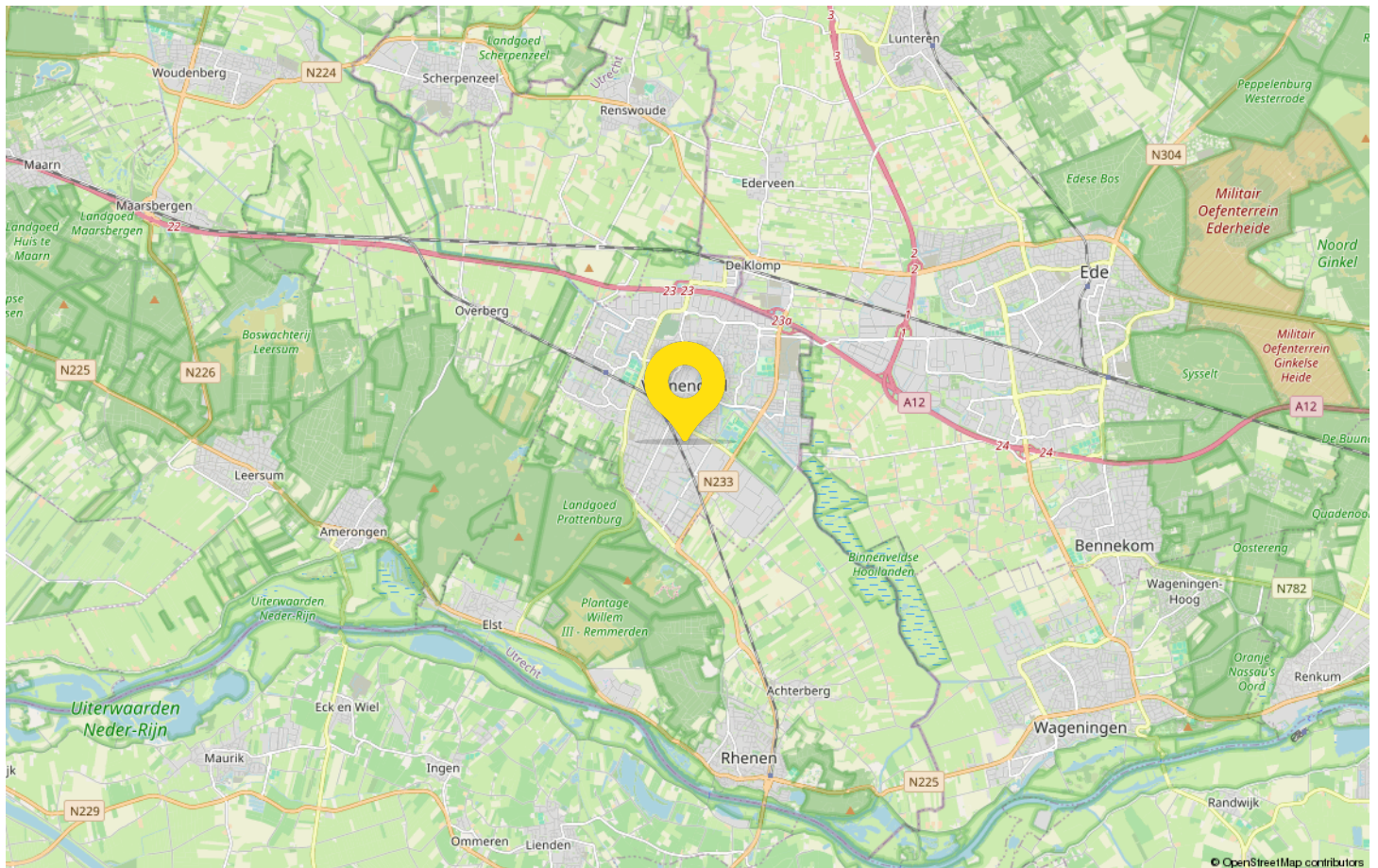
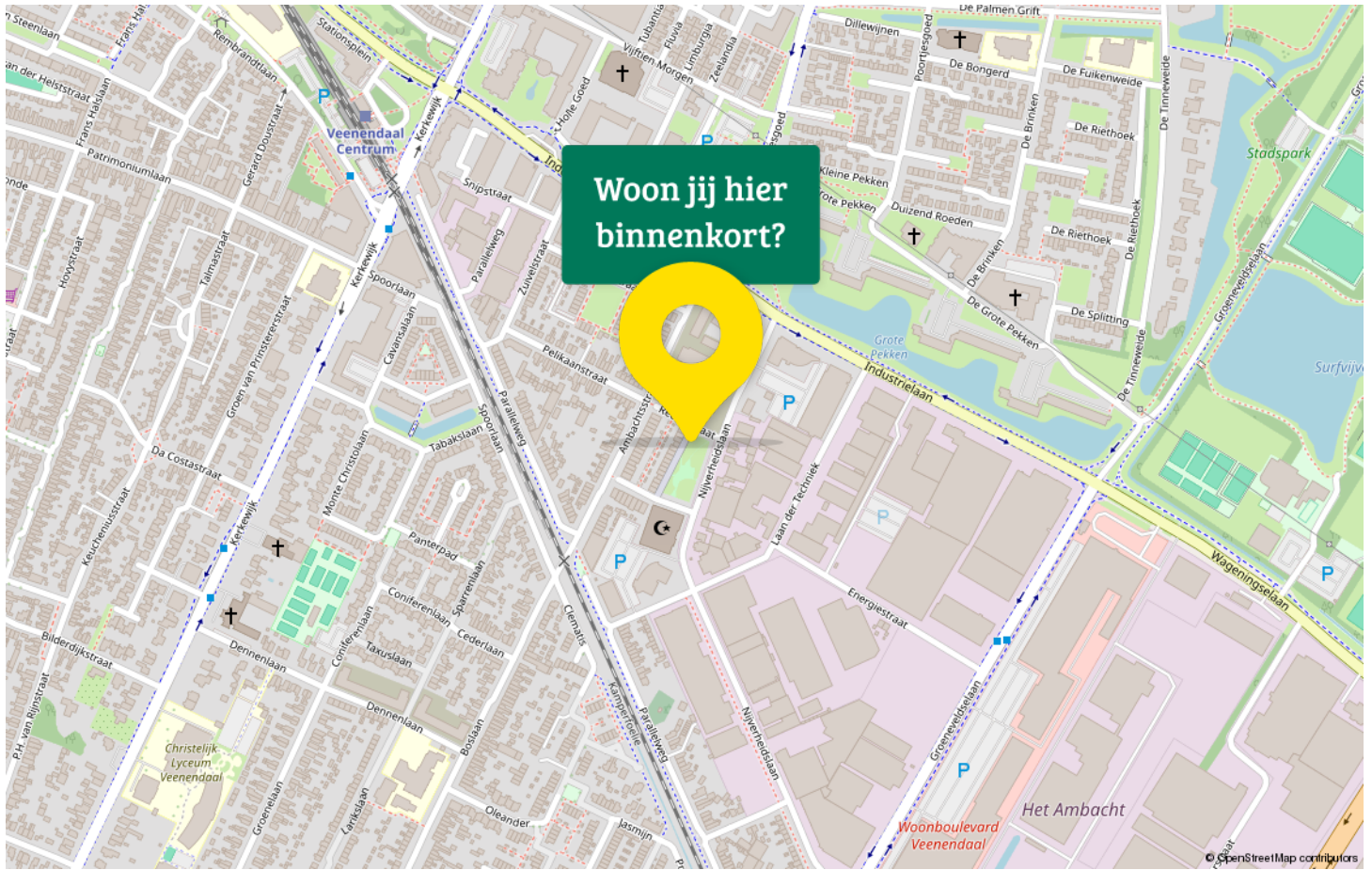
Kadastrale kaart

Uw referentie: Recterstraat 4



<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 Veenedaal</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4210</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

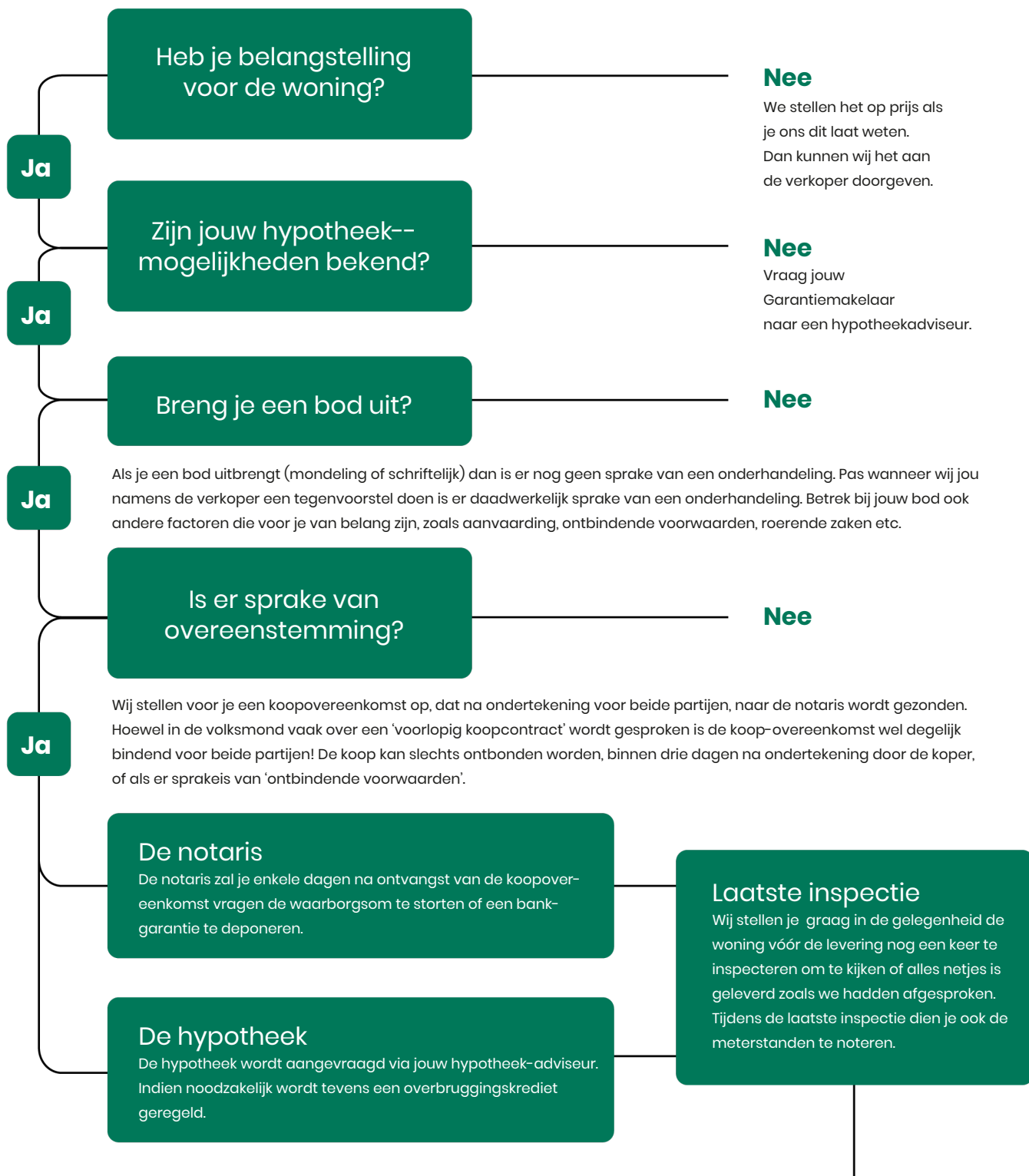
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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