

Wordt dit jouw droomhuis?



Faberhof 58

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!**

**Een woning die je op iedere verdieping
opnieuw weet te verrassen!**

Vraagprijs € 650.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	2010
Inhoud	541m ³
Gebruiksoppervlakte	145m ²
Overige in pandige ruimte	1m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15m ²
Externe buitenruimte	22m ²
Perceeloppervlakte	241m ²
Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4







Omschrijving van de woning

Van buiten oogt Faberhof 58 als een fraaie moderne **HOEKWONING met een VRIJSTAANDE GARAGE**. Eenmaal binnen ontdek je al snel dat deze woning veel meer te bieden heeft dan je op het eerste gezicht verwacht. Dankzij de bijzondere architectuur, waarbij de woning vanuit de voorzijde steeds breder uitloopt richting de achterzijde, voelt iedere verdieping verrassend speels, ruim en licht aan. De grote hoekerkers versterken dat gevoel en zorgen bovendien voor een prachtige verbinding met het groen rondom de woning.

Met circa 145m² woonoppervlakte, een leefruimte van ongeveer 50m², vier slaapkamers, vloerverwarming op alle verdiepingen, vloerkoeling op de begane grond en eerste verdieping, energielabel A en zelfs een unieke klimwand ontbreekt het ook aan wooncomfort werkelijk aan niets. Buiten wordt dat comfort moeiteloos doorgetrokken met een royale aangebouwde overkapping en een vrijstaande garage.

De ligging maakt het plaatje compleet. Vanuit de woonkamer kijk je uit over een groenwal die met de seizoenen mee verandert en dankzij de rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer woon je hier heerlijk vrij. Scholen, wijkwinkelcentrum Buurtstede en diverse speelvoorzieningen liggen bovendien op loopafstand.

Ben jij op zoek naar een woning die nét even anders is dan anders en die je op iedere verdieping opnieuw weet te verrassen? Dan is een bezichtiging aan de Faberhof 58 absoluut de moeite waard.

Begane grond

De entree geeft direct een goede eerste indruk. Hier bevinden zich de meterkast, een praktische garderobehoek en de tijdloos uitgevoerde toiletruimte met wandcloset, hoekfonteinje en witte wandtegels. De antracietkleurige tegelvloer is over de gehele begane grond doorgelegd en zorgt voor een rustige, verzorgde uitstraling.

Vanuit de hal stap je de circa 50m² grote leefruimte binnen, waar direct duidelijk wordt waarom deze woning zo bijzonder is. Dankzij de speelse architectuur loopt de woning vanuit de voorzijde steeds breder uit richting de achterzijde. Hierdoor ontstaat een verrassend ruimtelijke leefruimte met een indeling die je niet snel ergens anders tegenkomt.

Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige, iets verhoogde zitgedeelte. De grote hoekker en het extra zijraam zorgen hier niet alleen voor een prachtige lichtinval, maar bieden ook een vrij uitzicht op de tegenovergelegen groenwal. Het uitzicht verandert hier met de seizoenen mee; van kleurrijke klaprozen en paardenbloemen in het voorjaar tot de warme tinten van het najaar. Een plek waar de huidige bewoners iedere dag opnieuw van genieten.

Aan de achterzijde is volop ruimte voor een royale eethoek, direct grenzend aan de open keuken en de dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. Hierdoor lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over.

De moderne open keuken is uitgevoerd met greeploze witte fronten en een antracietkleurig gemêleerd composiet werkblad. De zwarte visgraattegels vormen een stijlvolle achterwand en geven de keuken een eigentijdse uitstraling. Uiteraard ontbreekt het ook aan comfort niet; de keuken beschikt over een koelkast, combimagnetron, inductiekookplaat, recirculatiekap, vaatwasser en een spoelbak.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Net als op de begane grond valt ook hier direct de bijzondere architectuur van de woning op. Dankzij de schuine buitengevel hebben twee slaapkamers een speelse indeling die deze verdieping een geheel eigen karakter geeft.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer, waar de fraaie erker zorgt voor veel daglicht en een fraai uitzicht over de groenwal aan de voorzijde. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers. Beide kamers beschikken over een brede glazen pui met een draai-kiepdeur, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte als hoofdslaapkamer, terwijl de derde kamer zich uitstekend leent als kinder-, werk- of logeerkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer en hoge witte plinten, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloofdouche voorzien van een glazen scheidingsscherf en een regen- en handdouche, een wandcloset, een stijlvol antraciet wastafelmeubel met dubbele kraan, een hoge badkamerkast en een designradiator. Dankzij het hoge, smalle raam valt er prettig daglicht naar binnen en is natuurlijke ventilatie mogelijk.

2e Verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je direct wordt verrast door een circa vijf meter hoge klimwand. Voor fanatieke klimmers een droom, maar ook voor sportieve kinderen en tieners een fantastische plek om hun energie kwijt te kunnen. Een uniek element dat deze woning echt onderscheidt van alle andere woningen!

De overloop is daarnaast praktisch ingericht met de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie-unit en een Velux-dakraam.

Achter de deur bevindt zich een verrassend royale slaapkamer van ca. 27m². De open kapconstructie zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel, terwijl de erker en twee Velux-dakramen de kamer voorzien van veel daglicht. De schuine kap is stijlvol afgewerkt met een stijlvol behang en een houten lattenwand, wat de ruimte een eigentijdse en sfeervolle uitstraling geeft. De laminaatvloer en strak afgewerkte spuitwerkwanden vormen een rustige basis en via een luik is bovendien de vlioztrap naar de bergzolder bereikbaar.

Tuin

Via de openslaande deuren stap je de verrassend ruime achtertuin in, waar ontspanning, gezelligheid en speelplezier samenkomen. Direct aan de woning bevindt zich een royale aangebouwde overkapping met een lichtkoepel. Hierdoor zit je hier niet alleen beschut, maar geniet je ook van veel natuurlijk daglicht. Of je nu uitgebreid wilt tafelen, lekker wilt barbecueën of op een frisse avond nog buiten wilt zitten; dit is een plek waar je al snel veel tijd zult doorbrengen.

De tuin is grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk aangelegd. Er is volop ruimte voor zowel een grote eettafel als een gezellige loungeset. Ook aan de jongste bewoners is gedacht: met een speelplek voorzien van rubberen tegels, een ingegraven trampoline én een knikkerpotje kunnen zij zich hier uren vermaken. De groene border, waarin een sfeervol vijvertje is verwerkt, brengt kleur en levendigheid in de tuin. Via de hoge poortdeur bereik je eenvoudig de straat.

Achter in de tuin staat bovendien een vrijstaande stenen garage van circa 22m². Dankzij de sectionaaldeur, verlichting, elektra en een werkbank is dit een ideale ruimte voor het stallen van een auto of motor, maar ook perfect als hobbyruimte, werkplaats of extra bergruimte.

Ook de voortuin is met zorg aangelegd. De combinatie van een strakke beukenhaag, antracietkleurig split en leibomen zorgt voor een verzorgde en stijlvolle eerste indruk die perfect aansluit bij de moderne uitstraling van de woning.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & keuken: ca. 50m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 16m²

Slaapkamer II: ca. 8m²

Slaapkamer III: ca. 8m²

Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 27m²

Tuin

Overkapping: ca. 15m²

Garage: ca. 22m²

Omgeving

Faberhof 58 ligt in de jonge en ruim opgezette woonwijk Veenendaal-Oost, een wijk die geliefd is om zijn rustige karakter, veel groen en de fijne woonomgeving. In de buurt vind je diverse speelplekken, wandelpaden en waterpartijen, waardoor het een prettige plek is voor gezinnen én liefhebbers van het buitenleven.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver. Wijkwinkelcentrum Buurtstede, basisscholen en kinderopvang liggen op nog geen 5 minuten lopen. Ook sportvoorzieningen en middelbare scholen liggen op korte afstand.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Bushaltes liggen in de nabije omgeving en treinstation Veenendaal-De Klomp bevindt zich op korte fietsafstand. Met de A12 om de hoek zijn steden als Utrecht, Arnhem en Amersfoort bovendien snel te bereiken.

Verkoper aan het woord

Dit huis is echt een plek voor het gezin. Alle ruimte in en om het huis om te genieten! Voor de geluidswal die mee kleurt met het seizoen, de paardenbloemen, klaprozen en de vele andere kleuren bloemen die vanuit de zithoek de kamer opfleuren!

Achter de ruimte tuin (zonder inkijk) trampoline en vijver waar je lekker tot rust komt na een dag werken. Ook de prachtige bloesembomen op het pleintje achter zijn de moeite waard.

Kortom, een heerlijke plek voor de ouderen en voor de kids.

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.

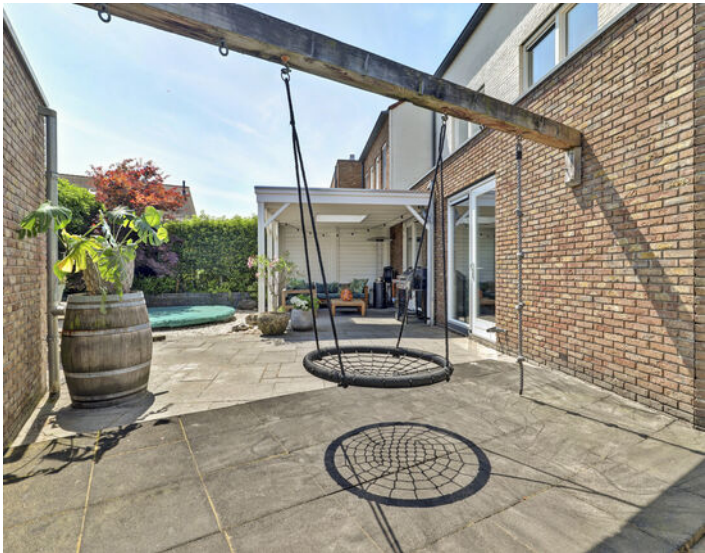












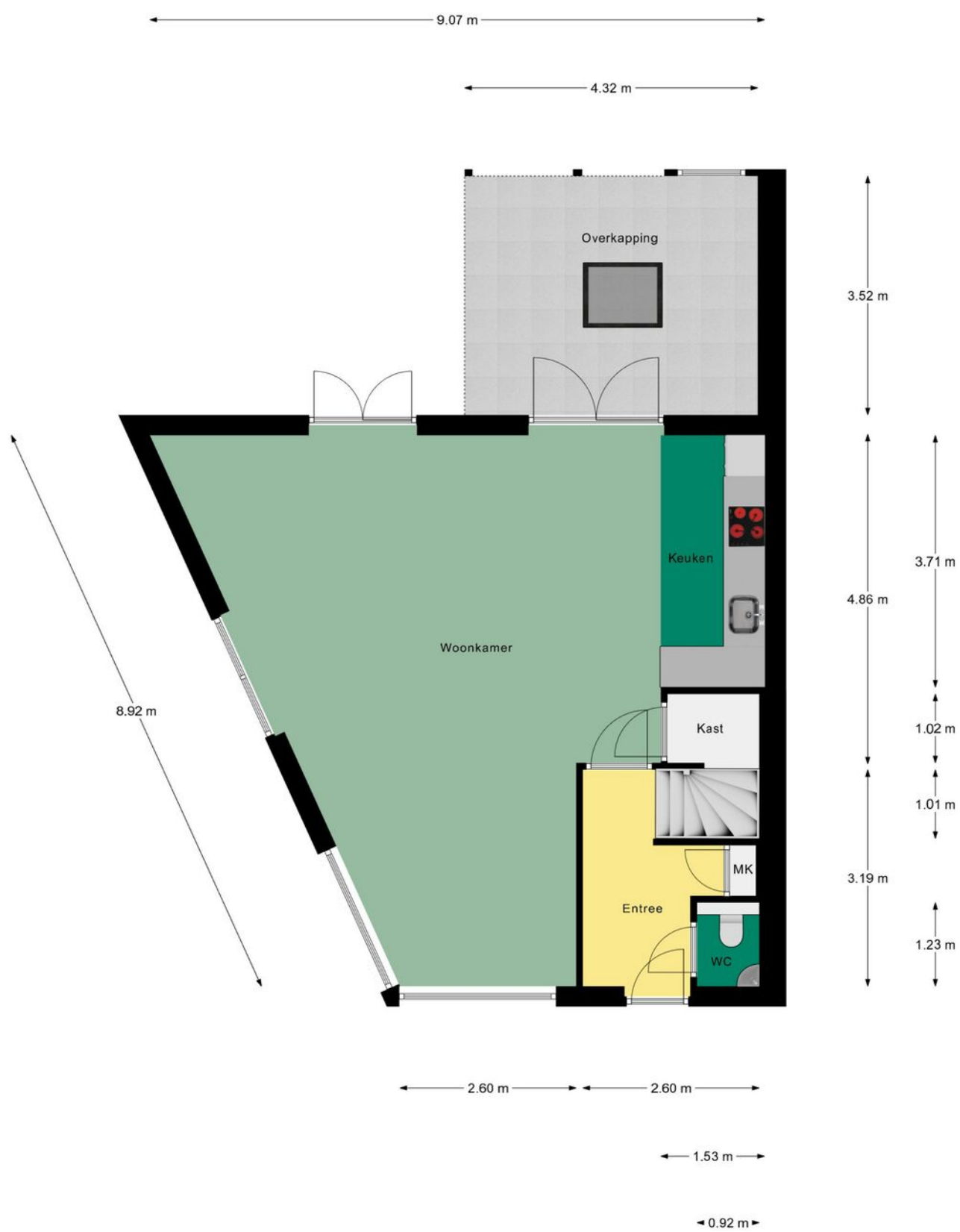




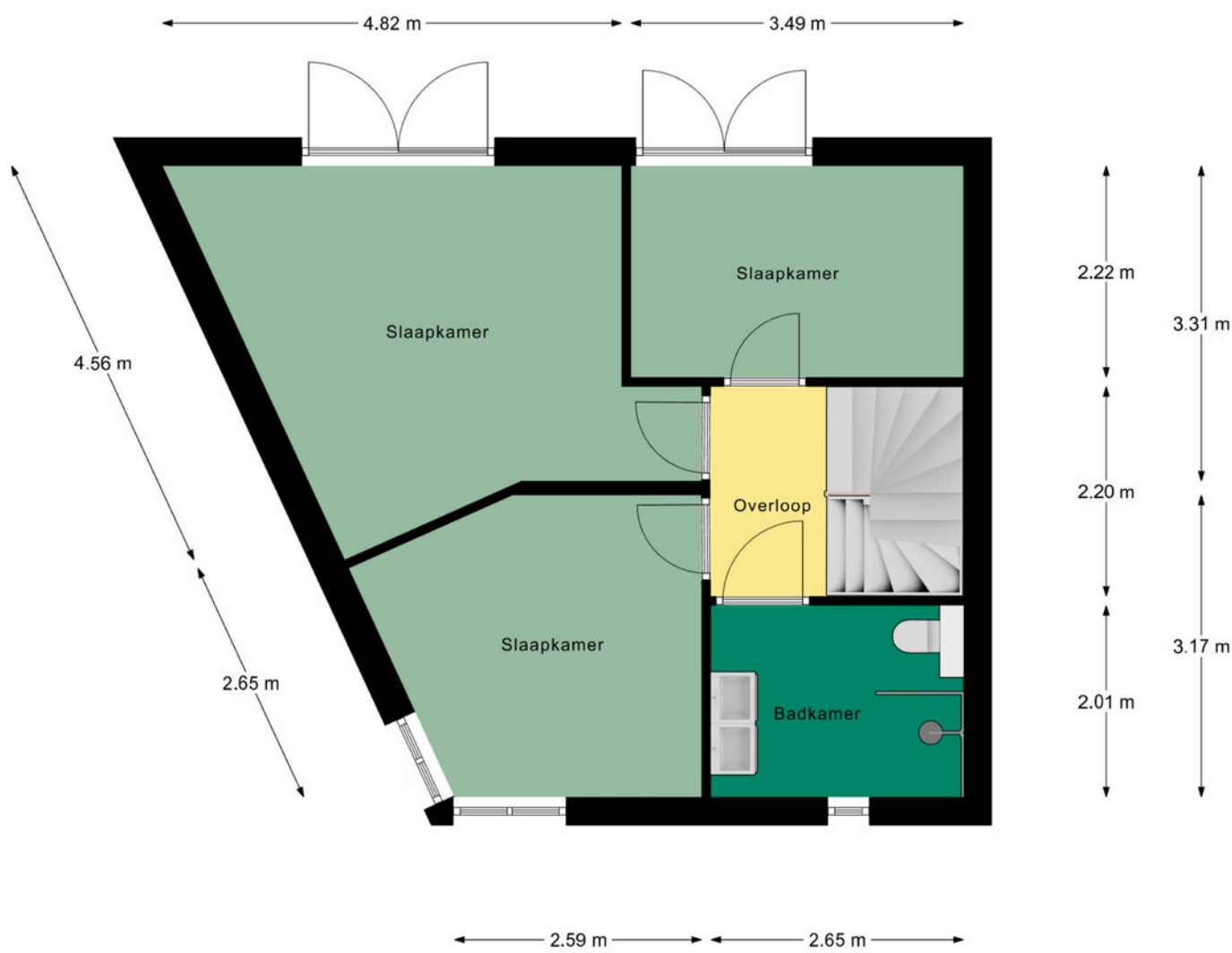




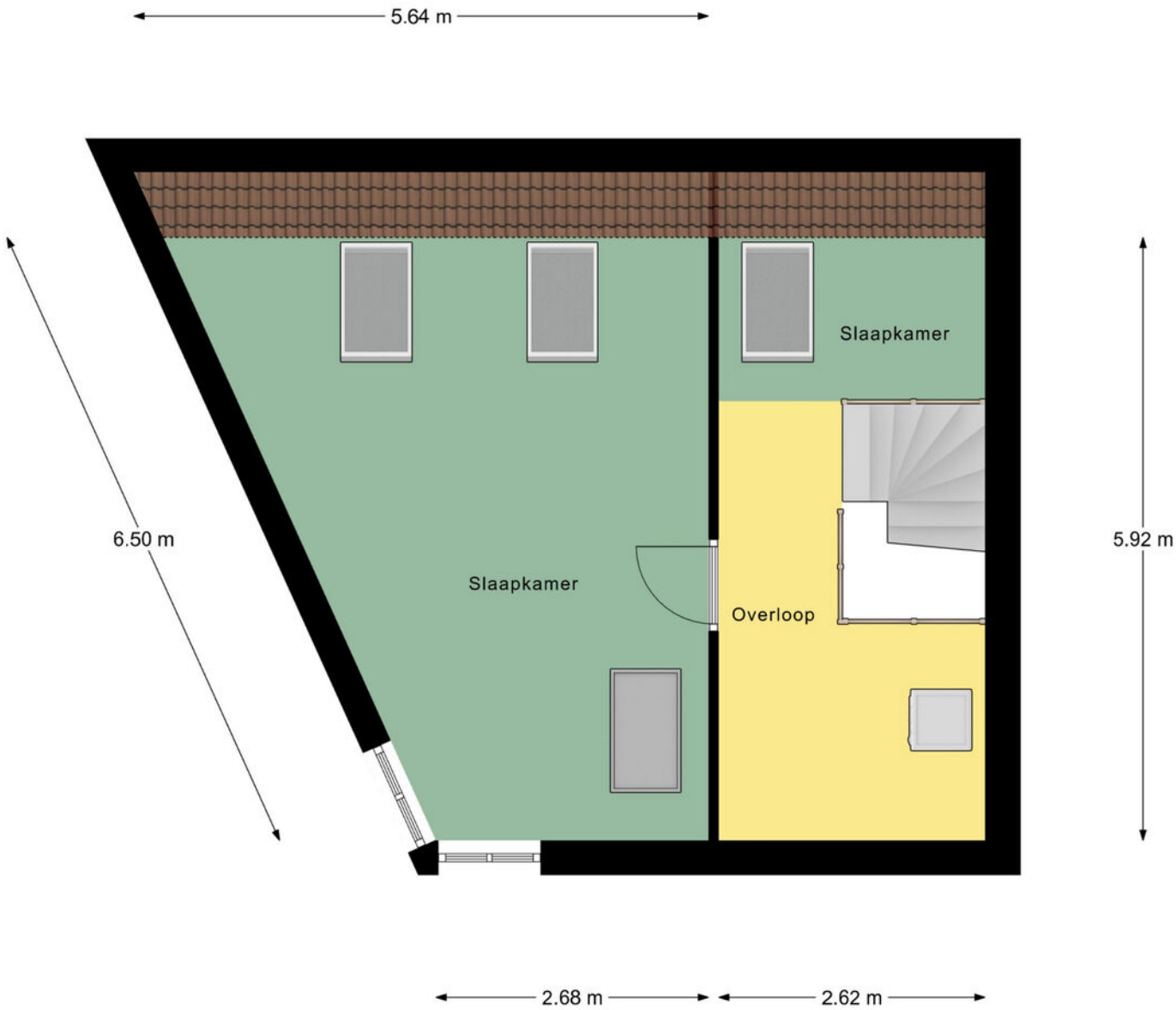
Begane grond



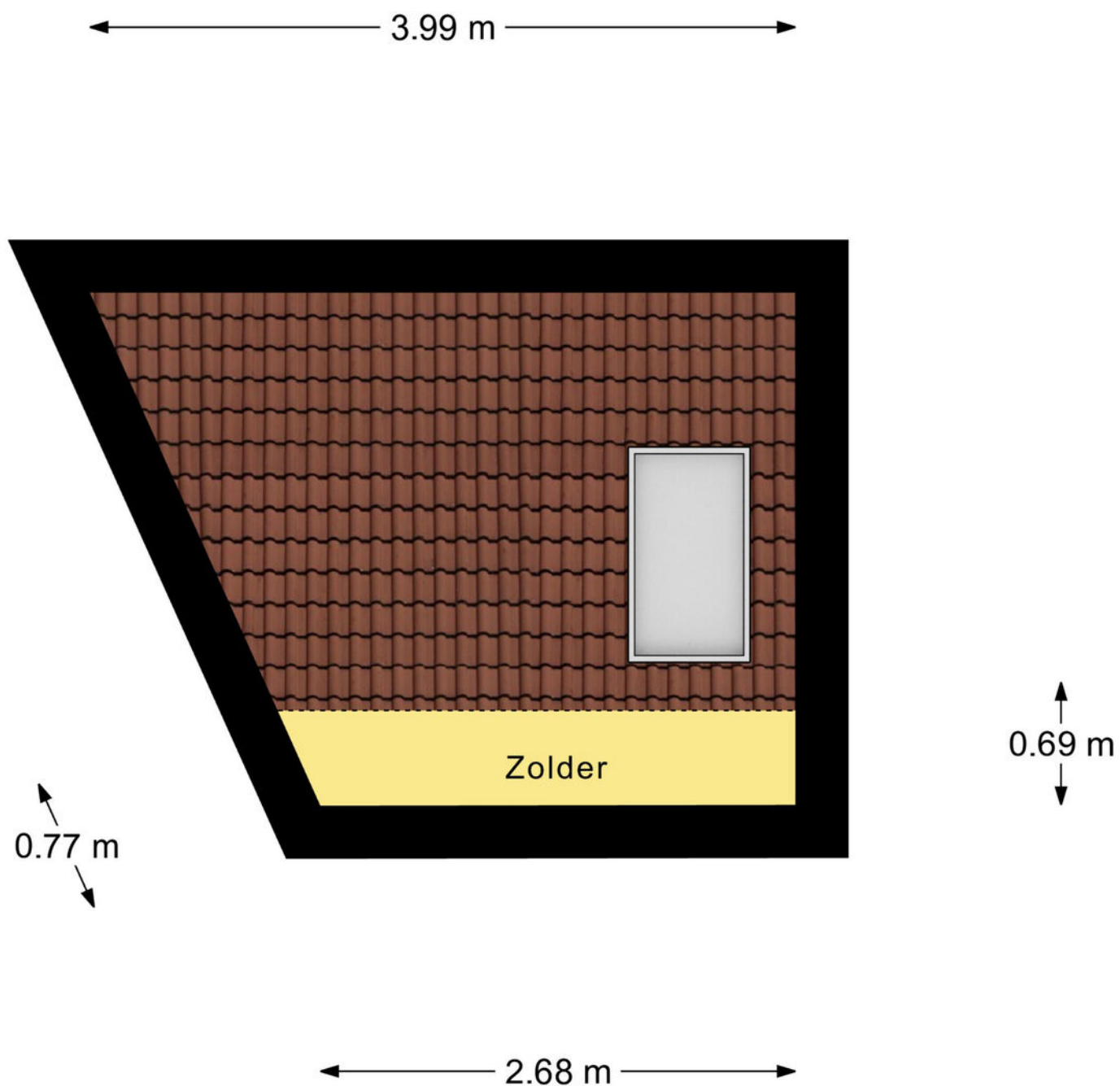
1e Verdieping



2e Verdieping

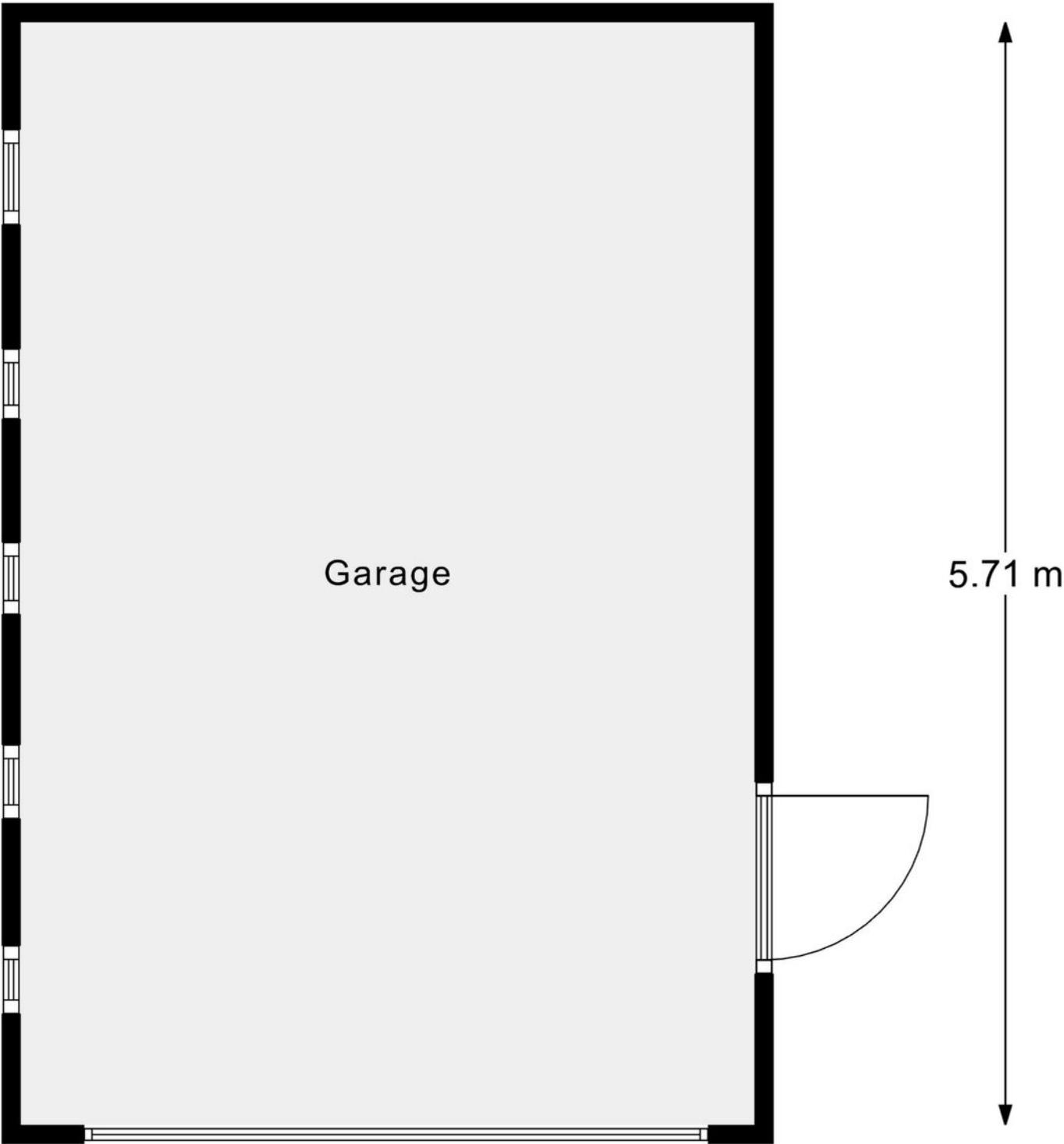


Zolder



Garage

← 3.80 m →



Kadastrale kaart

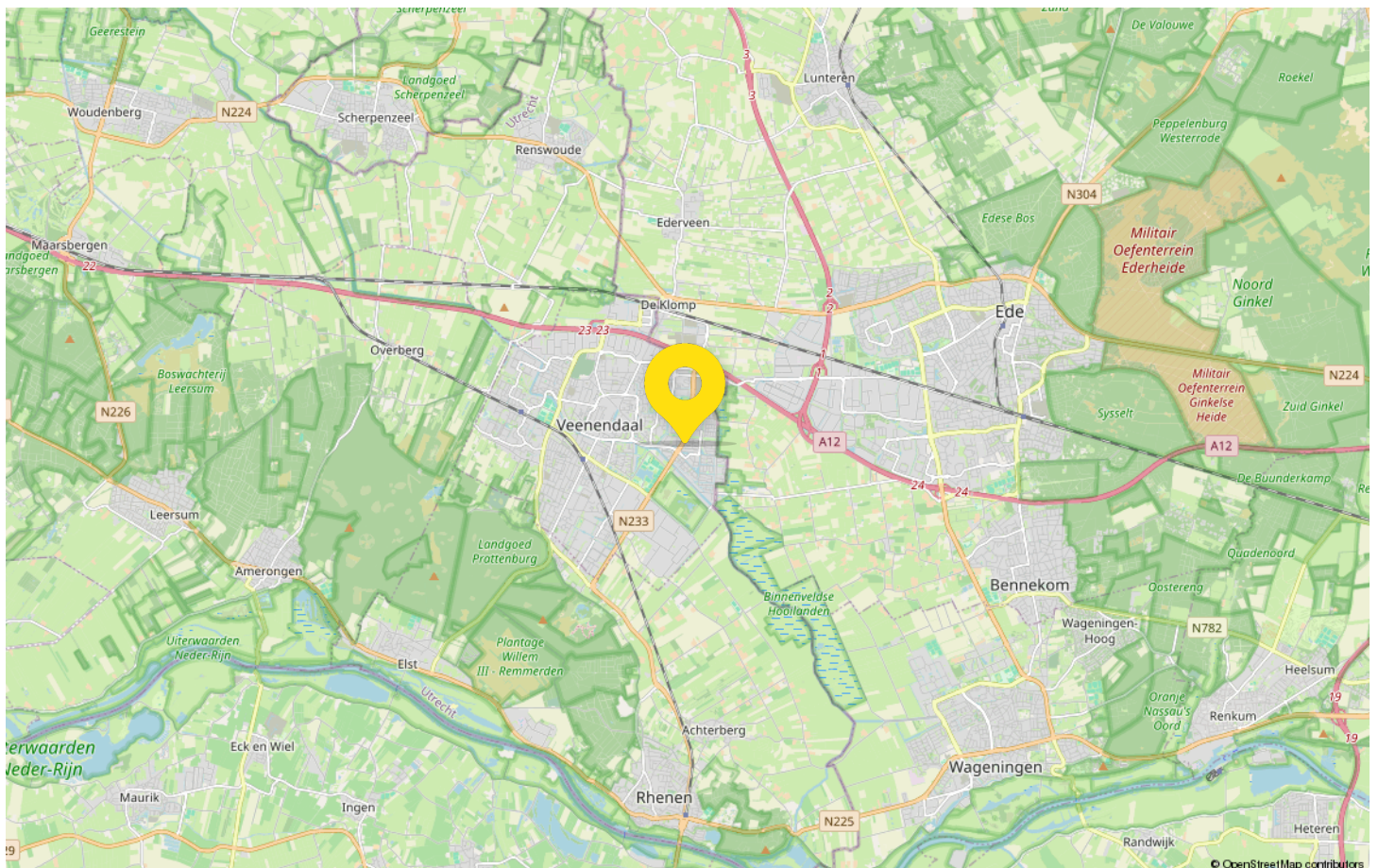
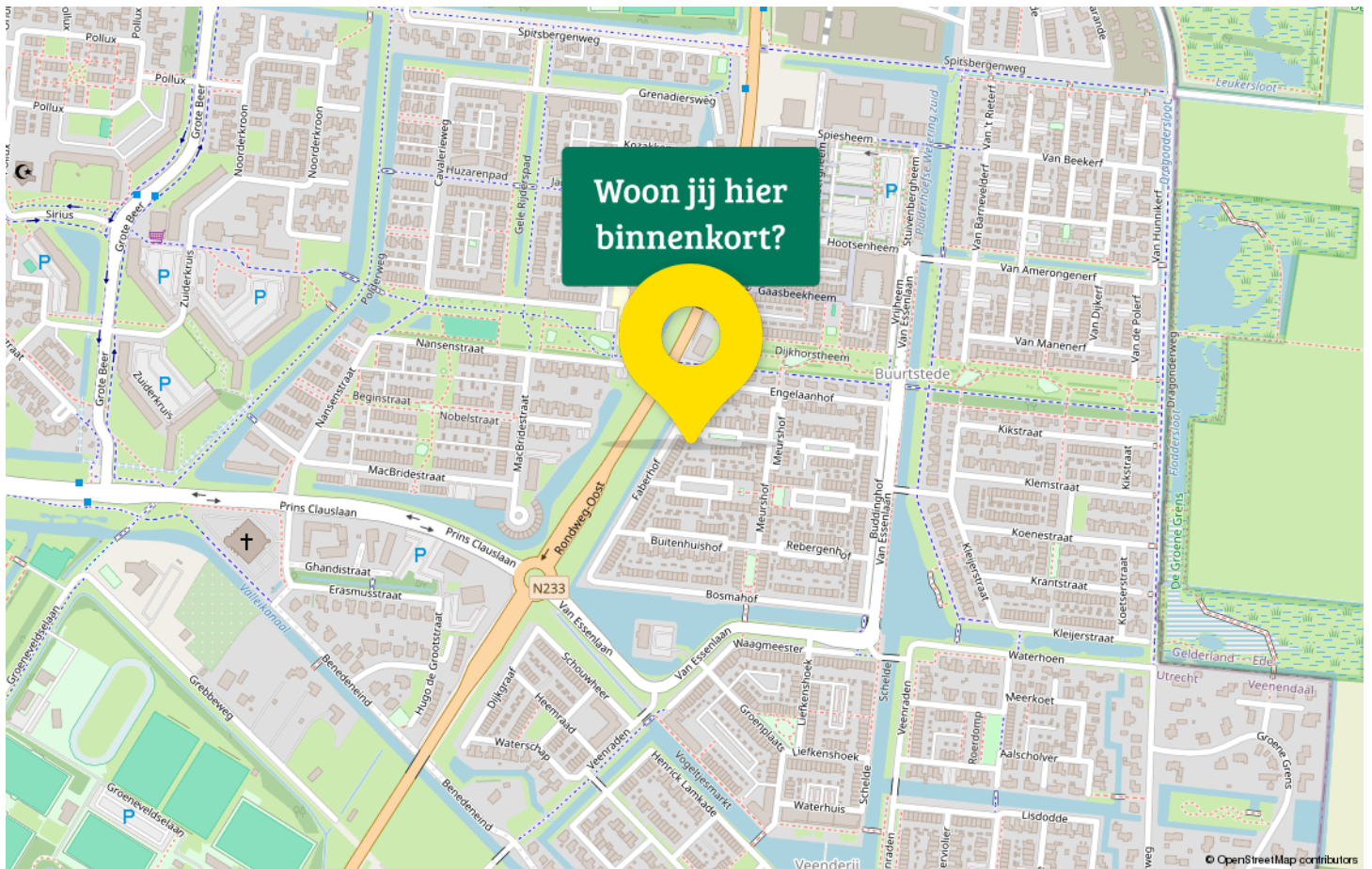
Kadastrale kaart

Uw referentie: Faberhof 58



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente Veenendaal Sectie K Perceel 6113	
25 Huisnummer			
 Vastgestelde kadastrale grens			
 Voorlopige kadastrale grens			
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			
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