

Wordt dit jouw droomhuis?



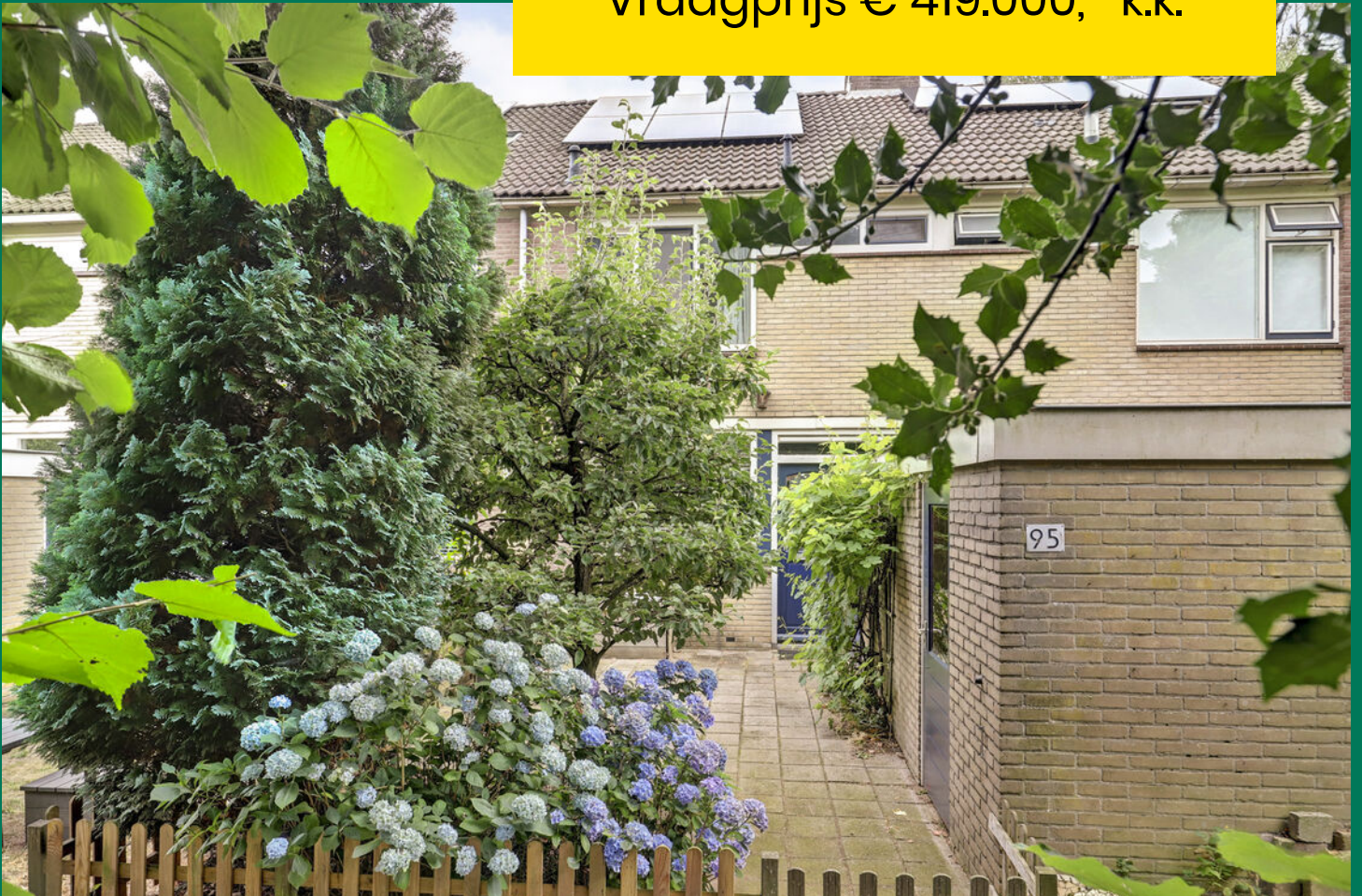
Teldersweg 95

Rhenen

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

**Ruimte, rust en een verrassend vrije
ligging; deze woning heeft het allemaal!**

Vraagprijs € 419.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Type woning

Bouwjaar

Eengezinswoning

Tussenwoning

1974

Inhoud

Gebruiksoppervlakte

Externe bergruimte

Externe bergruimte

Perceeloppervlakte

Tuinligging

409 m³

118 m²

5 m²

17 m² (garage, optioneel te koop)

127 m²

West

Energie label

Aantal kamers

Aantal slaapkamers

A

5

4



Omschrijving van de woning

Op een heerlijk rustige en autovrije locatie, met vrij uitzicht op het omliggende groen en de uiterwaarden van de Nederrijn op loopafstand, staat deze verrassend ruime **TUSSENWONING** met een zonnige achtertuin en een optioneel bij te kopen garage. Hier woon je op een plek waar kinderen nog onbezorgd buiten kunnen spelen en je na een drukke werkdag direct de rust ervaart die deze groene woonomgeving te bieden heeft.

Binnen wacht een verrassend ruime indeling met circa 118m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een royale tweede verdieping die de mogelijkheid biedt om een vijfde slaapkamer te realiseren. Daarnaast is al geïnvesteerd in comfort en duurzaamheid met onder meer kunststof kozijnen, een kunststof schuifpui, airconditioning en 10 zonnepanelen. Als extra pluspunt wordt de gevelisolatie in september 2026 nog op kosten van verkoper aangebracht, waardoor het geheel verder wordt verduurzaamd.

Wie op zoek is naar een woning met een uitstekende basis én de mogelijkheid om deze helemaal naar eigen smaak af te werken, voelt zich hier ongetwijfeld snel thuis. De verrassend ruime indeling, de heerlijke ligging en de vele mogelijkheden maken dit een plek waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen. Kom je de sfeer zelf ervaren tijdens een bezichtiging?

Begane grond

Via de autovrije en groene woonomgeving bereik je de entree van de woning. De hal is voorzien van een vernieuwde meterkast (2023), een toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal kom je in de verrassend ruime woonkamer. Dankzij de grote kunststof schuifpui over vrijwel de volledige breedte van de woning geniet je hier van veel daglicht en een fijne verbinding met de achtertuin. Er is volop ruimte voor een royale zithoek én een gezellige eethoek. De praktische trapkast biedt bovendien extra bergruimte. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een airconditioning (geplaatst in september 2023), die in de zomer voor verkoeling zorgt en in de koudere maanden desgewenst als aanvullende verwarming kan worden gebruikt.

Aan de voorzijde bevindt zich de gedeeltelijk open keuken. De L-vormige keuken is uitgevoerd met crèmekleurige fronten en een antraciet gemêleerd kunststof werkblad en beschikt over een koelkast met vriesvak, heteluchtoven, gaskookplaat, afzuigkap, close-in-boiler en plintverwarming. Daarnaast is er een praktische vaste kast aanwezig voor extra provisieruimte.

De begane grond is afgewerkt met een lamelparketvloer en spachtelputz wandafwerking.

1e Verdieping

De eerste verdieping biedt ruimte aan drie slaapkamers en een complete badkamer.

De grootste slaapkamer van circa 14m² bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een praktische inloopkast. Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers van circa 10m² en 9m², die uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk- of hobbykamer. De grootste van deze 2 is bovendien voorzien van een vaste wastafel.

De badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht met een ligbad, een douchehoek met glazen bouwstenen, een wandcloset, een wastafelmeubel en een designradiator.

2e Verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de opstelling van de cv-ketel (Nefit Trendline uit december 2020), de aansluitingen voor de wasapparatuur en volop praktische bergruimte.

De verdieping is momenteel ingedeeld met een ruime vierde slaapkamer, voorzien van een Velux-dakraam en een vaste kastenwand. Aansluitend bevindt zich een royale berg-/kastenkamer, die via een schuifdeur vanuit de slaapkamer bereikbaar is en beschikt over vaste kastruimte en bergruimte achter de knieschotten.

Wie behoefte heeft aan extra slaapkamers, kan deze verdieping relatief eenvoudig aanpassen. De huidige indeling biedt namelijk volop mogelijkheden om hier twee volwaardige slaapkamers te realiseren, terwijl er nog altijd voldoende bergruimte overblijft achter de knieschotten.

Tuin

De woning ligt zowel aan de voor- als achterzijde verrassend vrij, omringd door veel groen. De achtertuin is daardoor een heerlijke plek om ongestoord van de zon en de rust te genieten. Met een ruim terras, kleurrijke borders, volwassen beplanting en volop privacy voelt deze tuin als een groene oase. Het handbediende zonnescherm, de praktische bergkast en de buitenkraan maken het geheel compleet.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd en grenst aan een brede groenstrook, wat de woning een extra ruimtelijk en groen karakter geeft. Hier bevinden zich bovendien een stenen berging en een tweede buitenkraan.

Garage

Op korte loopafstand van de woning bevindt zich een stenen garage van circa 5,68 x 2,90 meter. De garage is optioneel tegen meerprijs bij de woning te koop; op de aankoop van de garage is het verhoogde tarief overdrachtsbelasting van toepassing.

In september 2026 worden de boeiboorden en daken van de gehele rij garageboxen vernieuwd. De hiervoor verschuldigde bijdrage van circa € 4.000,- wordt volledig door verkoper voldaan.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 29m²

Keuken: ca. 8m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 14m²

Slaapkamer II: ca. 10m²

Slaapkamer III: ca. 9m²

Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 12m²

Inloopkast: ca. 5m²

Tuin

Berging: ca. 5m²

Bergkast: ca. 1m²

Garage (optioneel te koop)

Garage/berging: ca. 16m²

Omgeving

De woning is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving, waar autoverkeer plaats heeft gemaakt voor wandelpaden, speelvoorzieningen en veel openbaar groen. Hierdoor geniet je dagelijks van een prettige en ontspannen woonomgeving met volop ruimte om buiten te leven.

Een van de grootste pluspunten van deze locatie is de nabijheid van de uiterwaarden van de Nederrijn. Binnen enkele minuten wandel je naar de rivier, waar je kunt genieten van uitgestrekte natuur, prachtige vergezichten en mooie wandel- en fietsroutes. Ook de Grebbeberg en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug liggen op korte afstand, waardoor natuurliefhebbers hier volop aan hun trekken komen.

Ondanks de rustige ligging woon je verrassend centraal. Het gezellige centrum van Rhenen ligt op loopafstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen. Ook basisscholen, sportvoorzieningen, het NS-station en de uitvalswegen richting Veenendaal, Wageningen en de A12 zijn goed bereikbaar.

Verkoper aan het woord

Fijne starterswoning in een kinderrijke en kindvriendelijke buurt. We hebben hier zelf onze kinderen groot zien worden, die dankzij het autoluwe karakter van de wijk lekker op straat konden spelen. Het huis biedt voldoende ruimte voor een gezin met vier ruime slaapkamers en meer dan voldoende bergruimte op zolder voor de vakantiespullen. Keuken en badkamer zijn volledige functioneel, maar hebben er ook al wat jaartjes opzitten. Als je het volledig hip wilt hebben dan vervang je deze dus zonder pijn in je hart. De achtertuin is volledig afgesloten (superfijn met kleine kinderen) en wordt door de grote schuifpui een mooi onderdeel van de woonkamer.

De fietsen kun je kwijt in de schuur aan de voorzijde, waar je ook prima in de tuin kunt zitten of een balletje kunt trappen op het paadje voor het huis. Om de hoek ook nog een mooie speeltuin voor de jeugd.

Een parkeerplaats vind je op gemeentelijke grond, op een paar meter lopen van het huis. Best relaxed eigenlijk, geen auto's in het zicht, veilige plek en uitzicht op het groen.

Als we weer een starterswoning zouden zoeken dat zouden we hier zo weer terecht komen!





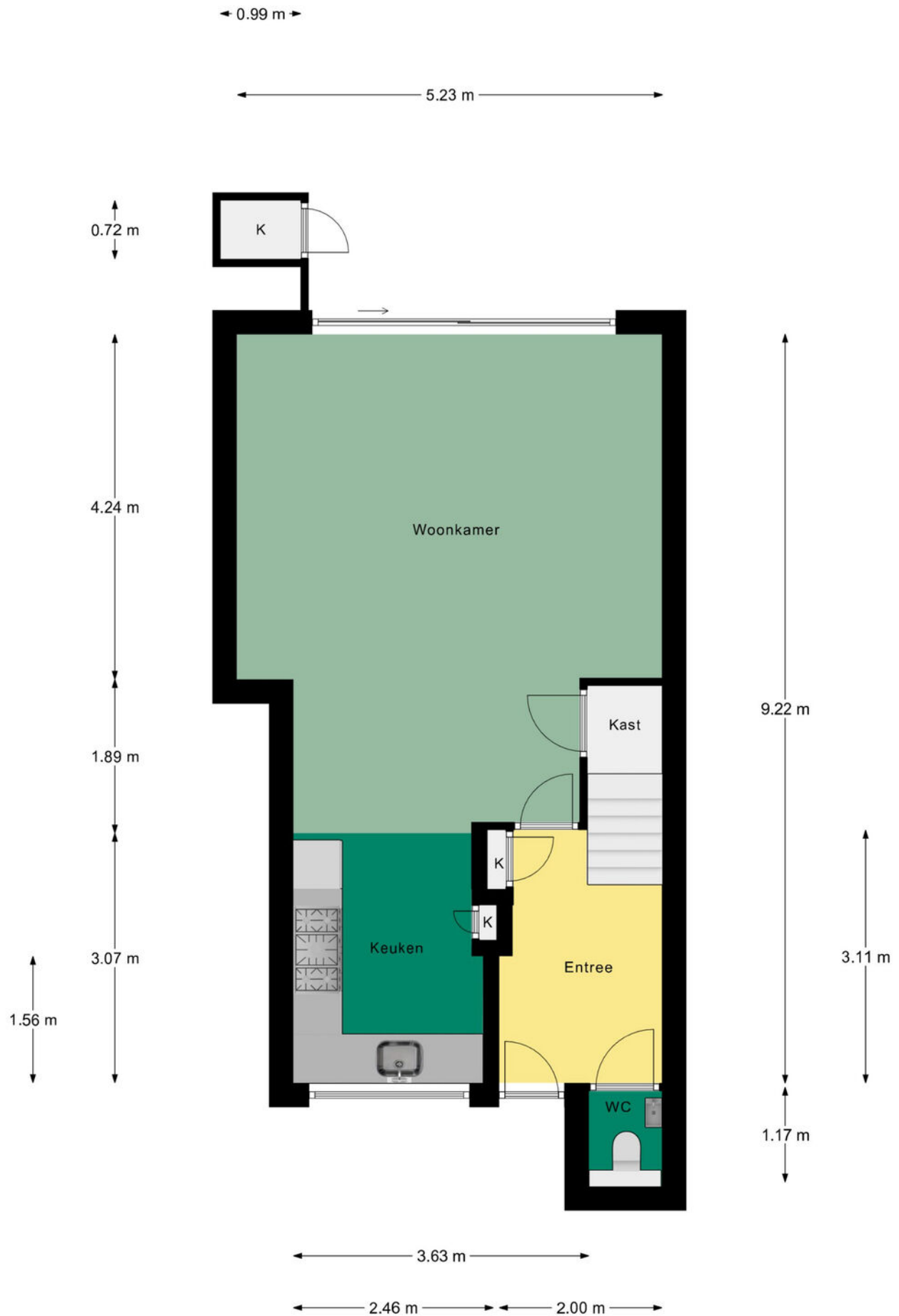








Begane grond



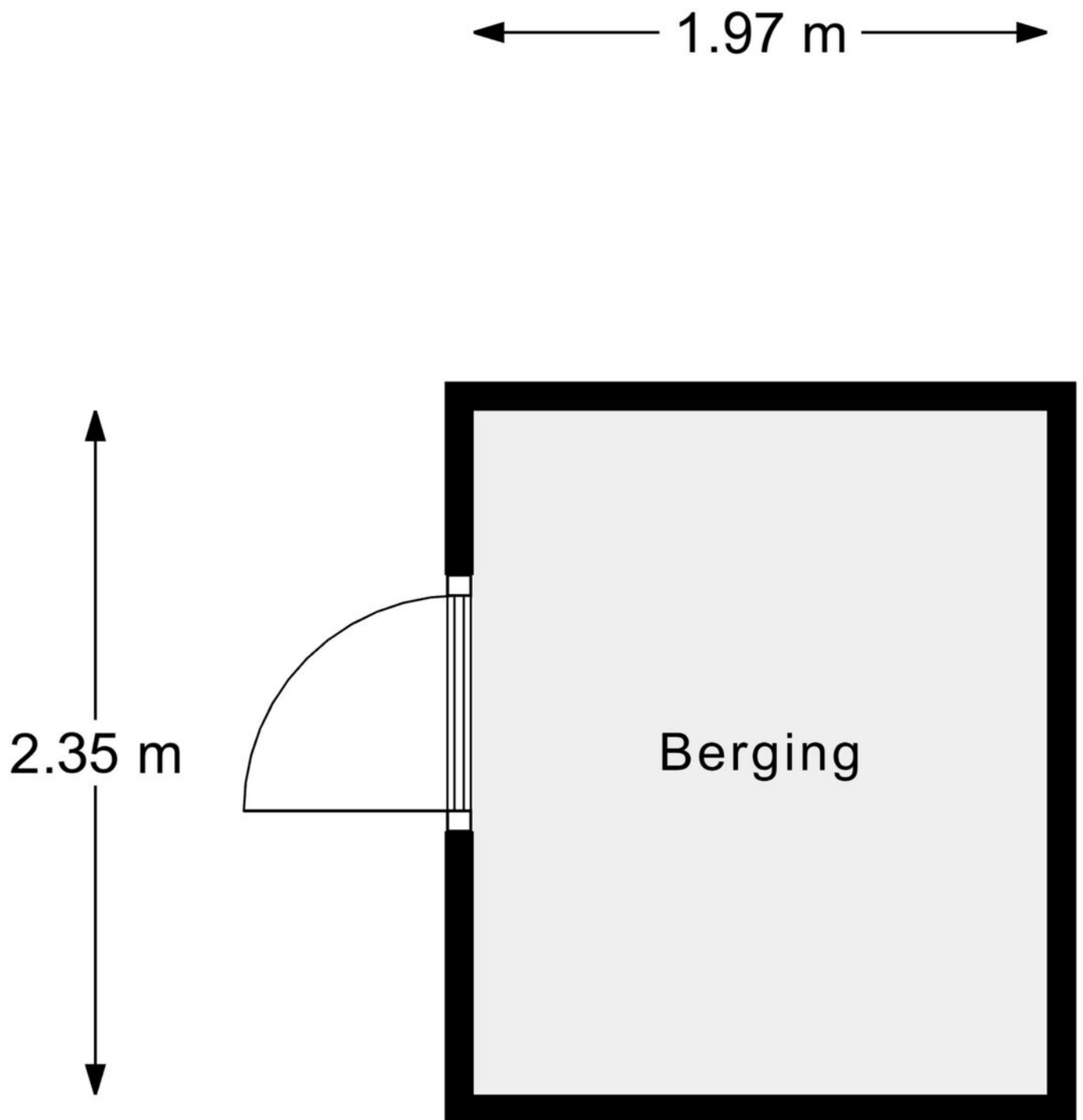
1e Verdieping



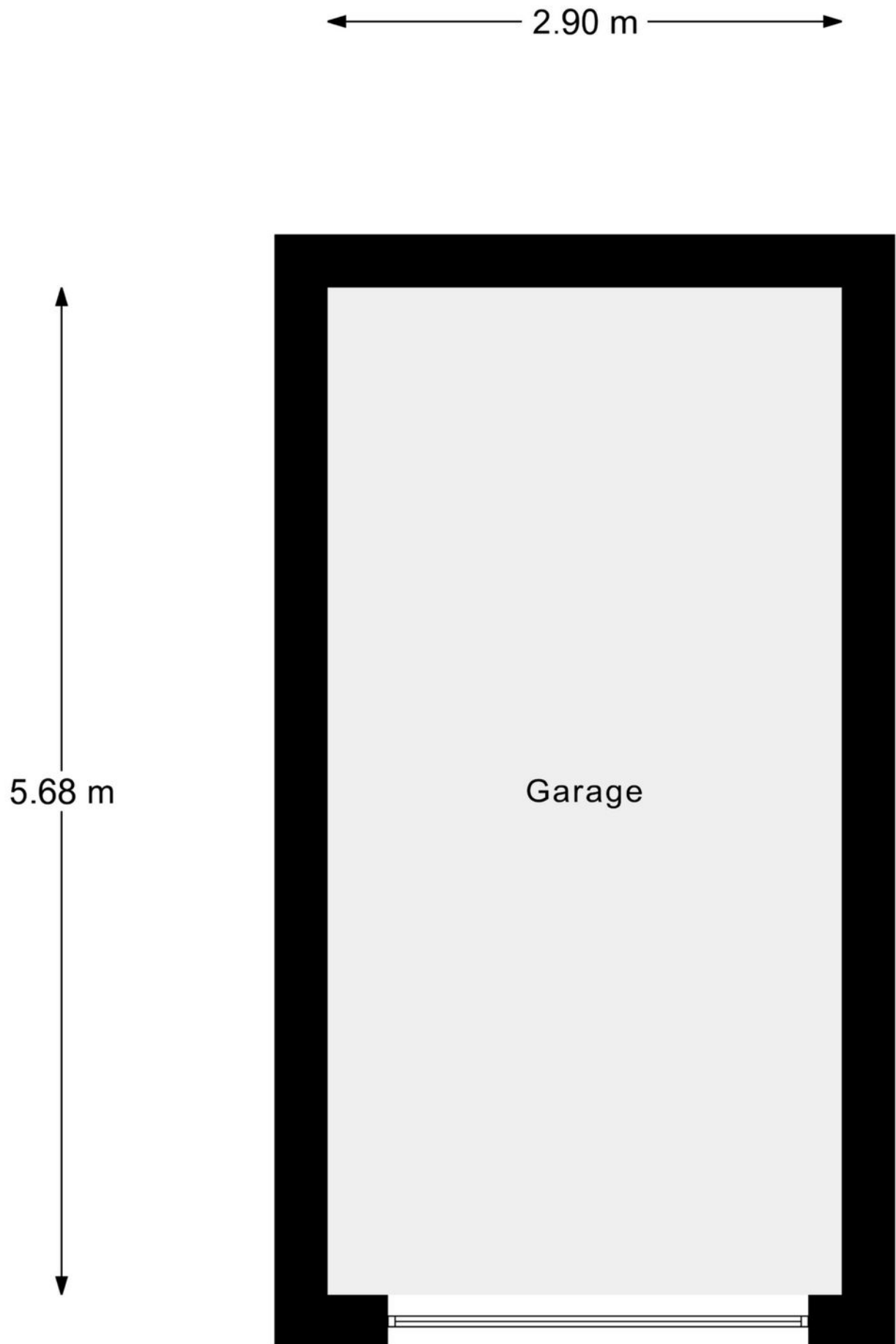
2e Verdieping



Berging



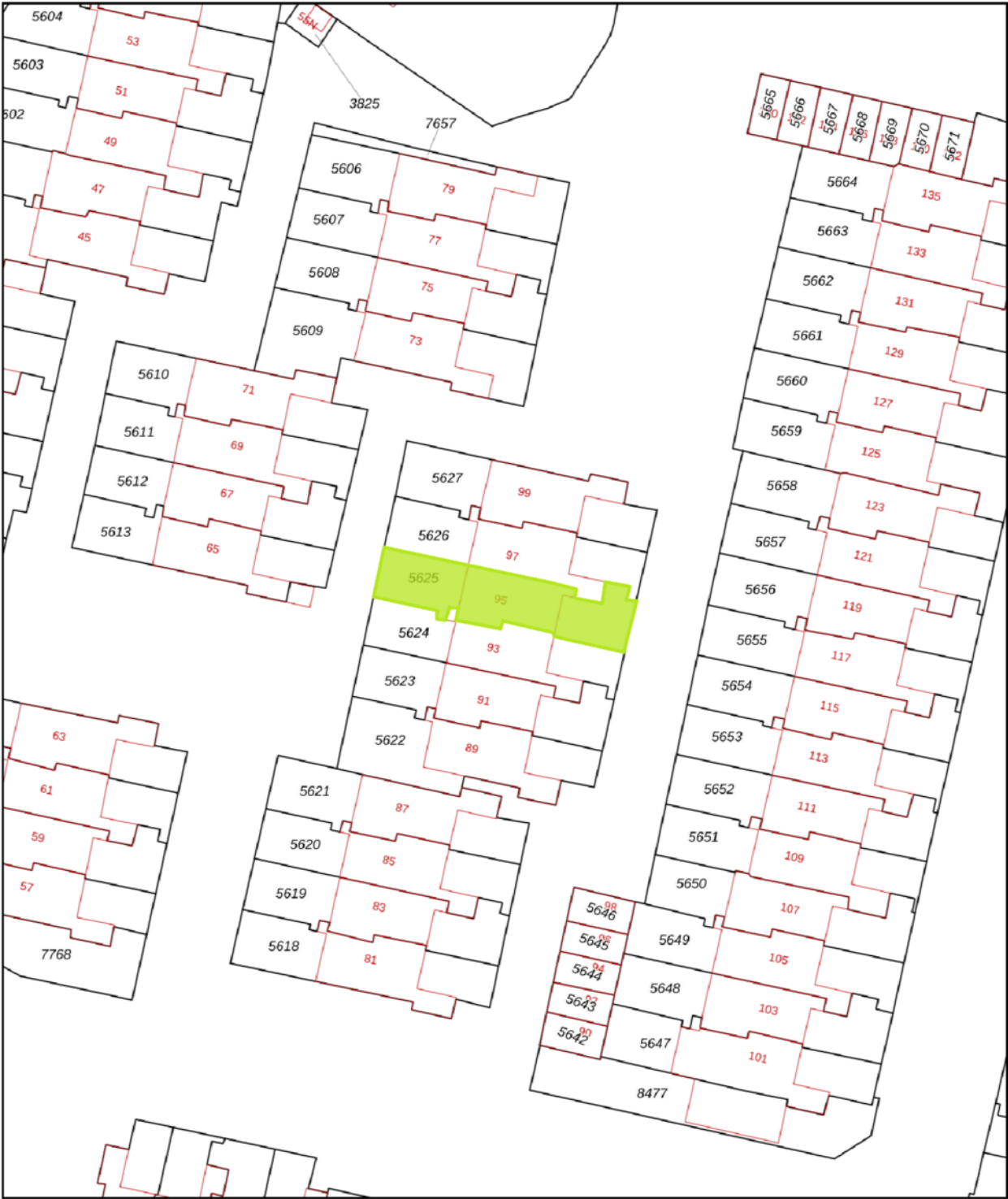
Garage (optioneel te koop)



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Teldersweg 95



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

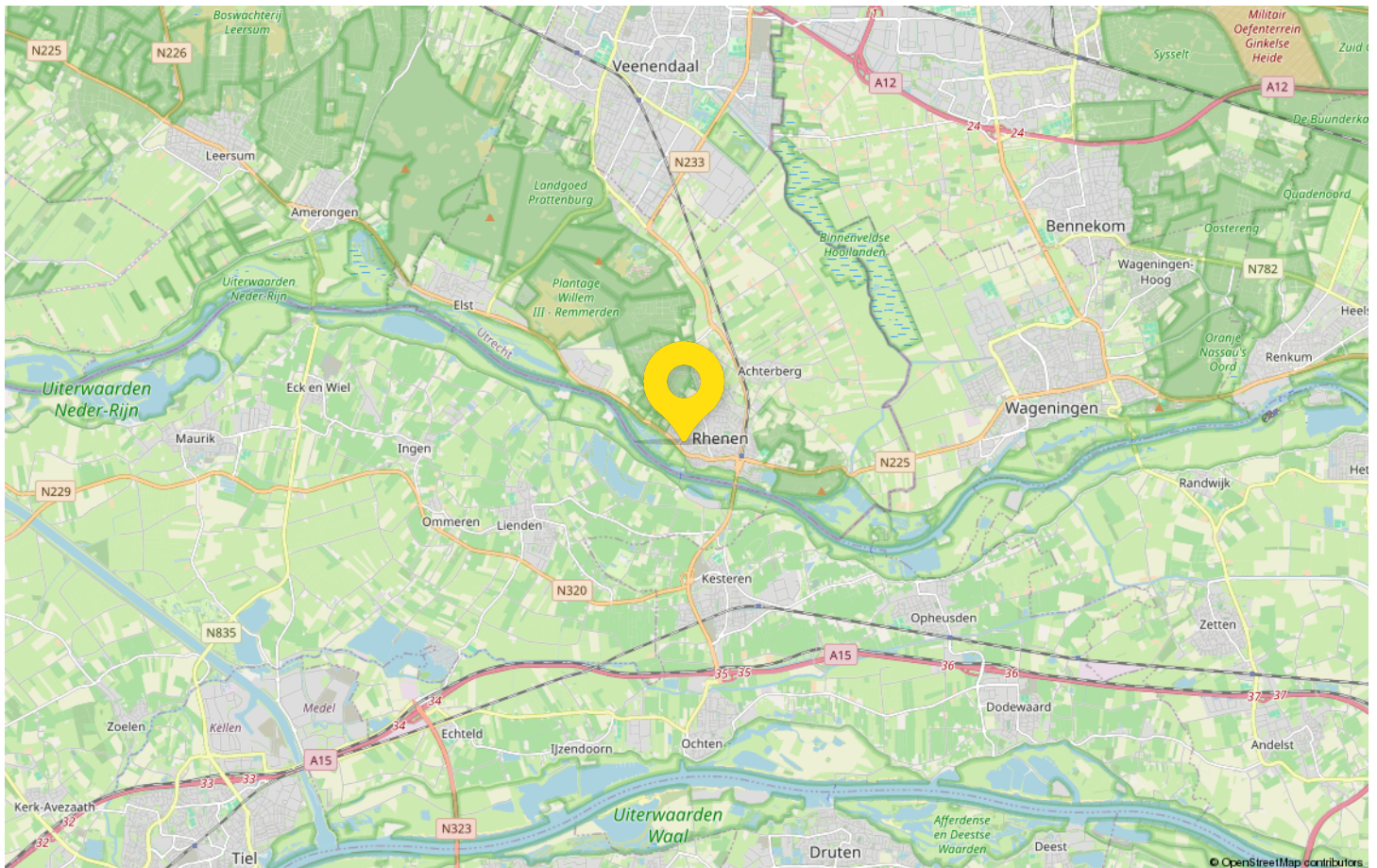
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Kadastrale gemeente Rhenen
Sectie H
Perceel 5625

kadaster

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



**JANSSEN &
VAN DIJK**
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

