

A+++

15

Jan Calvokade
3907 KK VEENENDAAL

VRAAGPRIJS
€ 897.500 k.k.



VAN SCHUPPEN
MAKELAARS SINDS 1968



HUISJE, BOOMPJE, FEESTJE!



Kenmerken

Type woning	twee-onder-een-kapwoning
Soort woning	eengezinswoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A +++
Isolatie	volledig geïsoleerd, tripple HR +++ glas
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming/ vloerkoeling gedeeltelijk
Ligging tuin	zuidwest
Berging	aangebouwde geïsoleerde stenen garage
Parkeren	op eigen terrein, openbaar parkeren



Woonoppervlakte	160 m²
Perceeloppervlakte	357 m²
Woning inhoud	622 m³
Bouwjaar	2023

Kennismaking

met Jan Calvokade 15

Wonen met een prachtig vrij uitzicht over het water!

Aan de geliefde Jan Calvokade in Veenendaal staat deze ruime en modern afgewerkte twee-onder-een-kapwoning. De woning combineert een royale leefruimte met een praktische indeling en een heerlijke achtertuin. Met onder andere vier slaapkamers, een moderne badkamer met ligbad, een stijlvolle woonkeuken, garage en eigen oprit voor twee auto's is dit een ideale gezinswoning waar comfort en ruimte centraal staan.

De ligging is uitstekend. Vanuit de woning geniet je dagelijks van het vrije uitzicht aan de voorzijde, terwijl alle voorzieningen zoals het wijkwinkelcentrum, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer zich op korte afstand bevinden. Ook het gezellige centrum van Veenendaal en de uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

Begane grond:

Via de ruime oprit, waar met gemak twee auto's geparkeerd kunnen worden, bereik je de entree van deze fraaie twee-onder-een-kapwoning. Je komt binnen in een verzorgde hal die direct een fijne eerste indruk geeft. Vanuit hier heb je toegang tot de moderne toiletruimte, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Bij binnenkomst in de uitgebouwde woonkamer valt direct de ruimte en het prachtige uitzicht op.

De royale zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning en dankzij de hoge raampartijen is het lichtinval prettig.

Vanaf de loungebank geniet je van een schitterend vrij uitzicht over het water, wat ieder seizoen weer een ander beeld met zich meebrengt en zorgt voor een heerlijk gevoel van rust en ruimte.

Centraal in de woning bevindt zich de moderne woonkeuken, die is uitgevoerd met een royaal kook- en spoeleiland. Verder vind je in de keuken een inductiekookplaat met downdraft-afzuiging, vaatwasser, combi-oven, oven, koelkast en vriezer. Deze centrale ligging maakt de keuken dé plek waar koken, eten en samenzijn moeiteloos samenkomen. De keuken biedt volop werk- en bergruimte en staat in open verbinding met zowel de woonkamer als de eetkamer.

Aan de achterzijde van de woning is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waar je met familie en vrienden uitgebreid kunt tafelen. De sfeervolle elektrische haard zorgt hier voor extra warmte en gezelligheid. Via de toegangsdeur stap je direct de royale achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers, het tweede toilet welke is voorzien van een fonteintje en de badkamer. Alle slaapkamers hebben een prettig formaat en zijn daardoor uitstekend geschikt als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer.

De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn bovendien voorzien van een dakraam met elektrische verduistering, wat zorgt voor extra comfort en een aangenaam binnenklimaat.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en straalt rust en luxe uit. De ruimte beschikt over een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche en een wastafel met stijlvol meubel. Dankzij de doordachte indeling en de hoogwaardige afwerking is dit een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of juist in alle rust af te sluiten na een lange werkdag. De begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming en -koeling.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de witgoedaansluitingen en de technische ruimte met de omvormer voor de zonnepanelen. Daarnaast vind je hier de vierde slaapkamer. Dankzij het fijne formaat is deze ruimte ideaal te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer.

Tuin:

De royale achtertuin op het zuidwesten is een heerlijke plek om te ontspannen en optimaal van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een sfeervolle veranda, waar je beschut kunt genieten van een kop koffie in de ochtend of een gezellige borrel aan het einde van de dag. Deze overkapping beschikt ook over elektrisch zonnescherm.

Achterin de tuin is een berging met een overkapping gerealiseerd, waardoor je altijd een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden en tot in de late uurtjes buiten kunt zitten.

De tuin is bovendien uitgerust met sfeervolle tuinverlichting en een automatisch druppelsysteem.

Vanuit de tuin bereik je via de poort naast de garage de oprit. De aangebouwde stenen garage is ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinspullen en gereedschap. De combinatie van ruimte, privacy en verschillende zitplekken maakt deze tuin een heerlijke plek voor het hele gezin. De garage is gestuct en belegd met plavuizen.

Bijzonderheden:

- Vrij uitzicht over het water aan de voorzijde;
- De begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming en -koeling;
- Ruime twee-onder-een-kapwoning;
- Energielabel A+++;
- 14 zonnepanelen;
- 4 volwaardige slaapkamers;
- Oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's en garage;
- Hoge raampartijen met veel natuurlijke lichtinval;
- Moderne keuken met kook- en spoeliland;
- Eethoek aan de achterzijde met elektrische haard;
- Luxe badkamer voorzien van ligbad;
- Royale achtertuin met veranda en overkapping;
- Voorzieningen op fietsafstand.

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend. De vermelde informatie is van algemene aard en vormt slechts een vrijblijvende uitnodiging om in onderhandeling te treden.



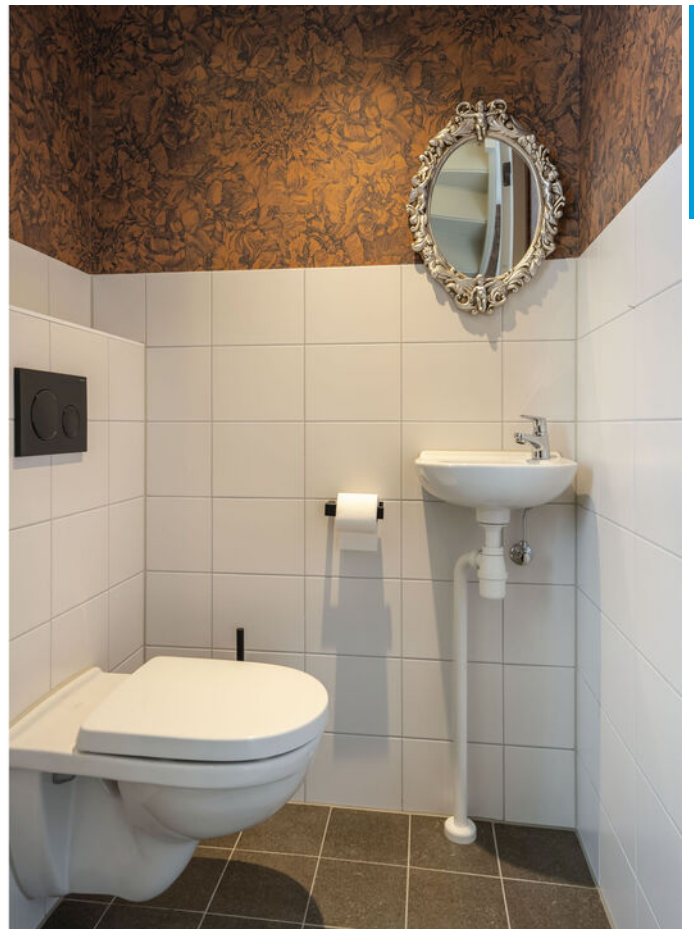




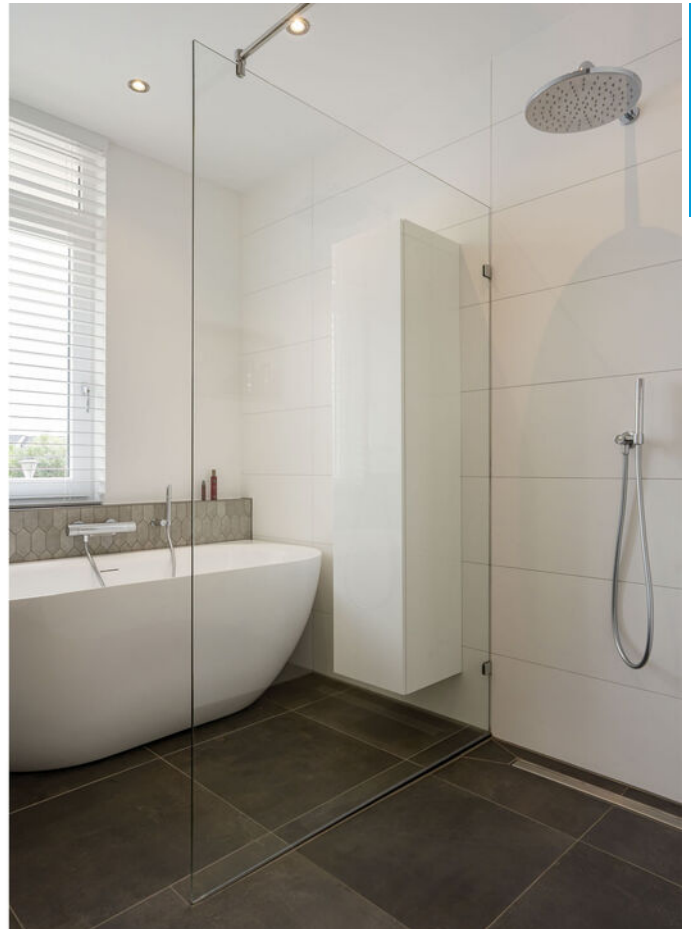










































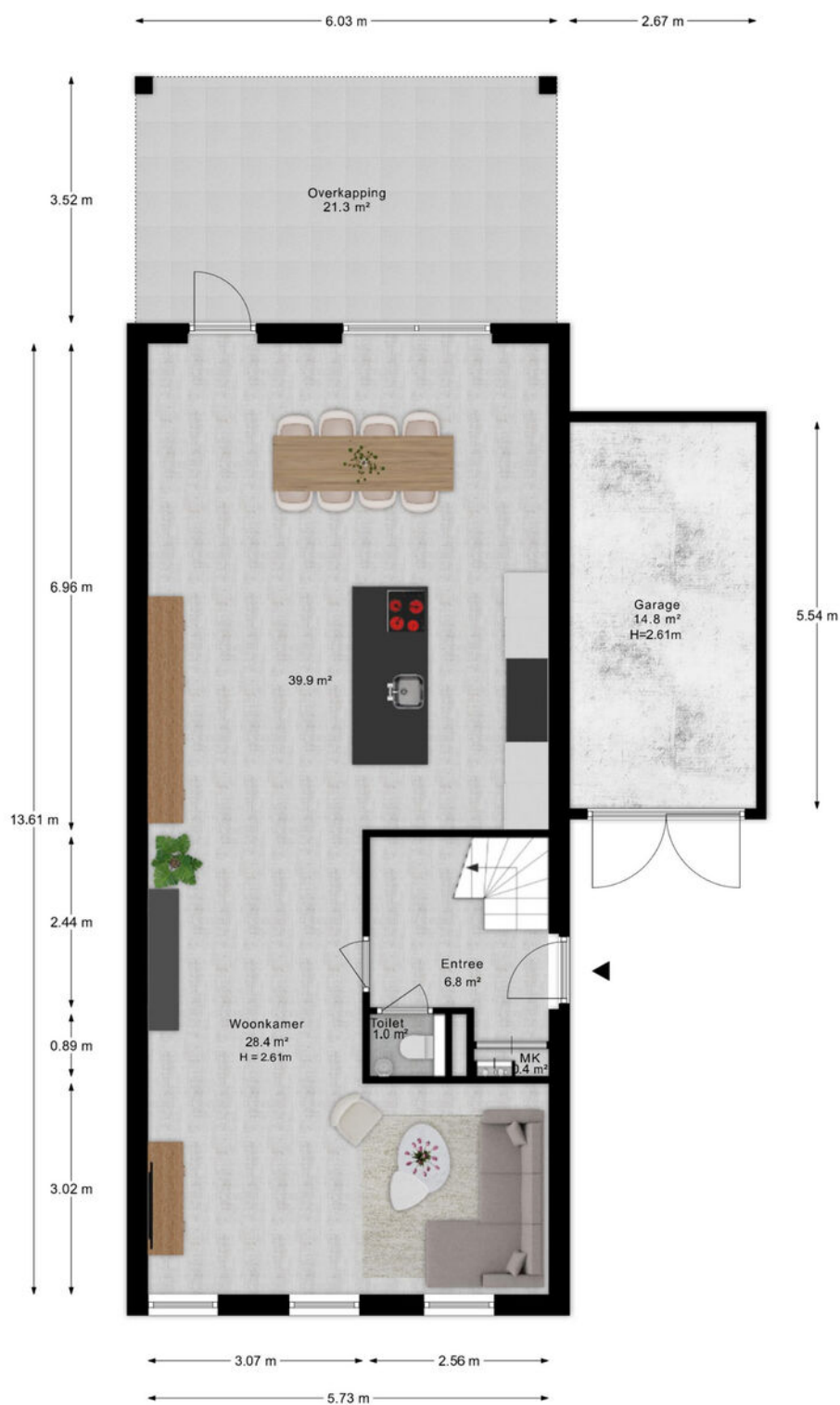
Plattegrond



Situatie

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

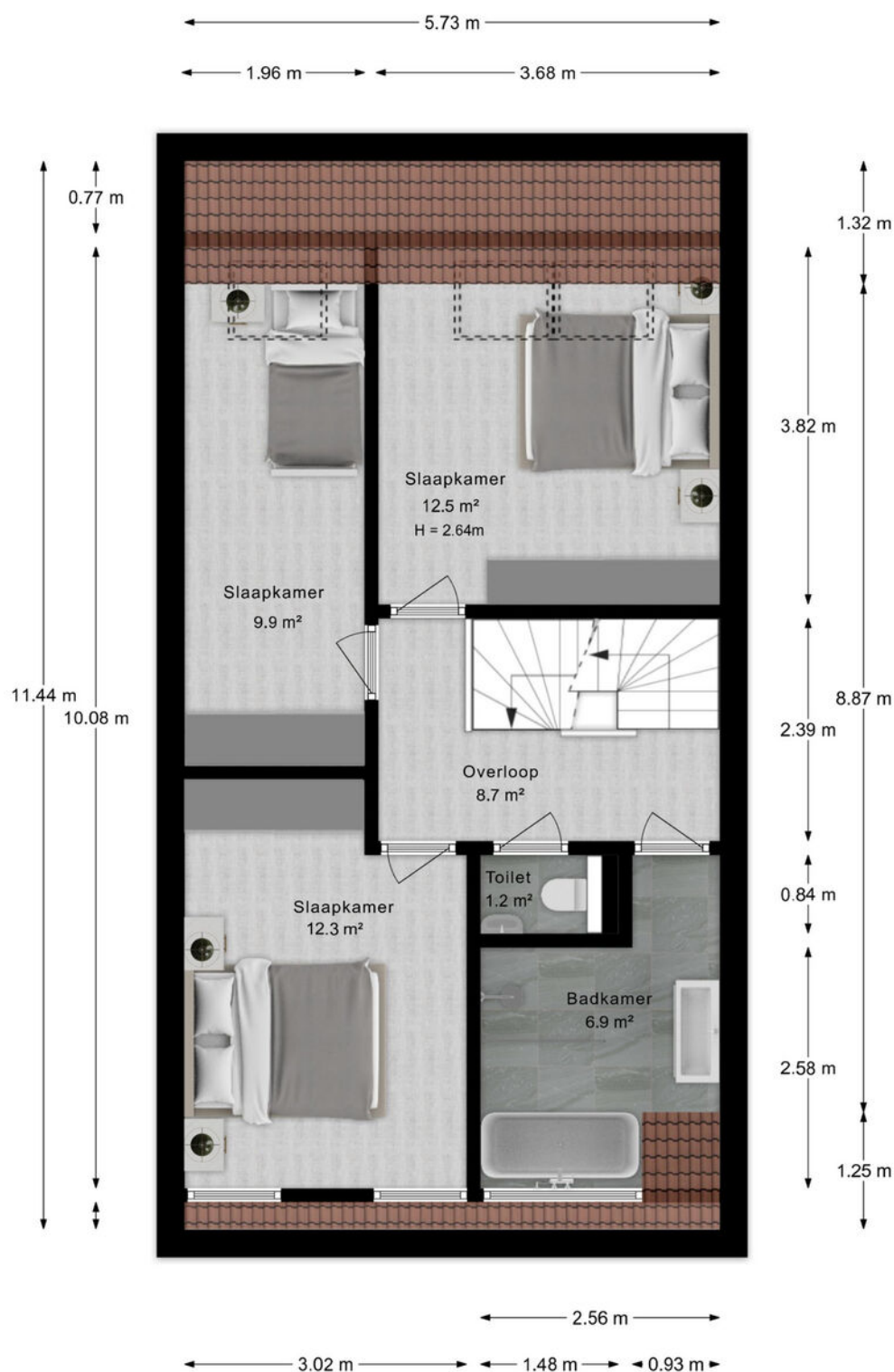
Plattegrond



Begane grond

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

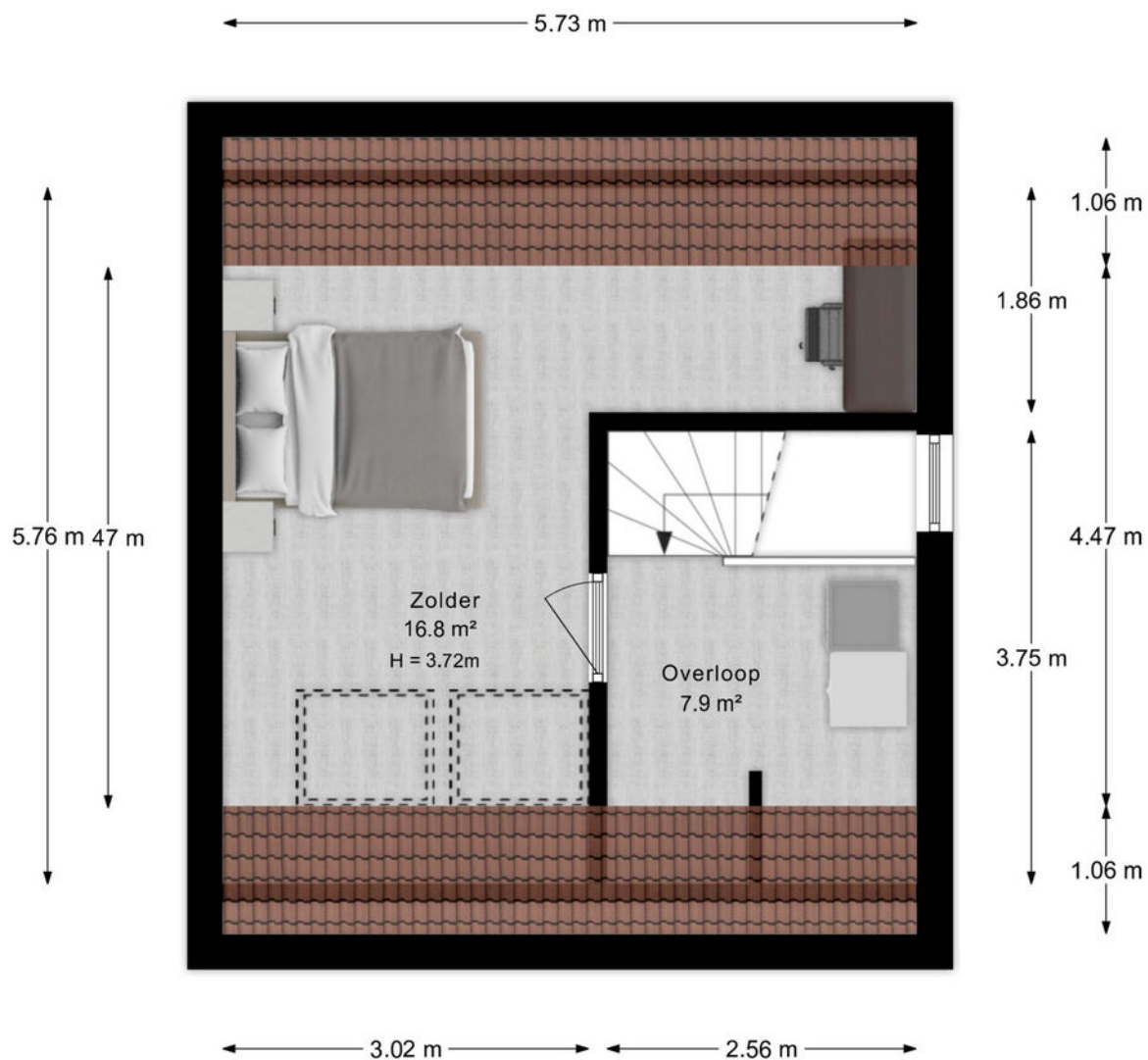
Plattegrond



1e Verdieping

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Plattegrond



2e Verdieping

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	■		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
Losse (hang)lampen			■
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Rol gordijnen	■		
Jaloezieën	■		
(Losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie			
Laminaat	■		
Plavuizen	■		
Interieur			
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	■		
Afzuigkap	■		
Magnetron	■		
Oven	■		
Combi-oven/combimagnetron	■		
Koelkast	■		
Vriezer	■		

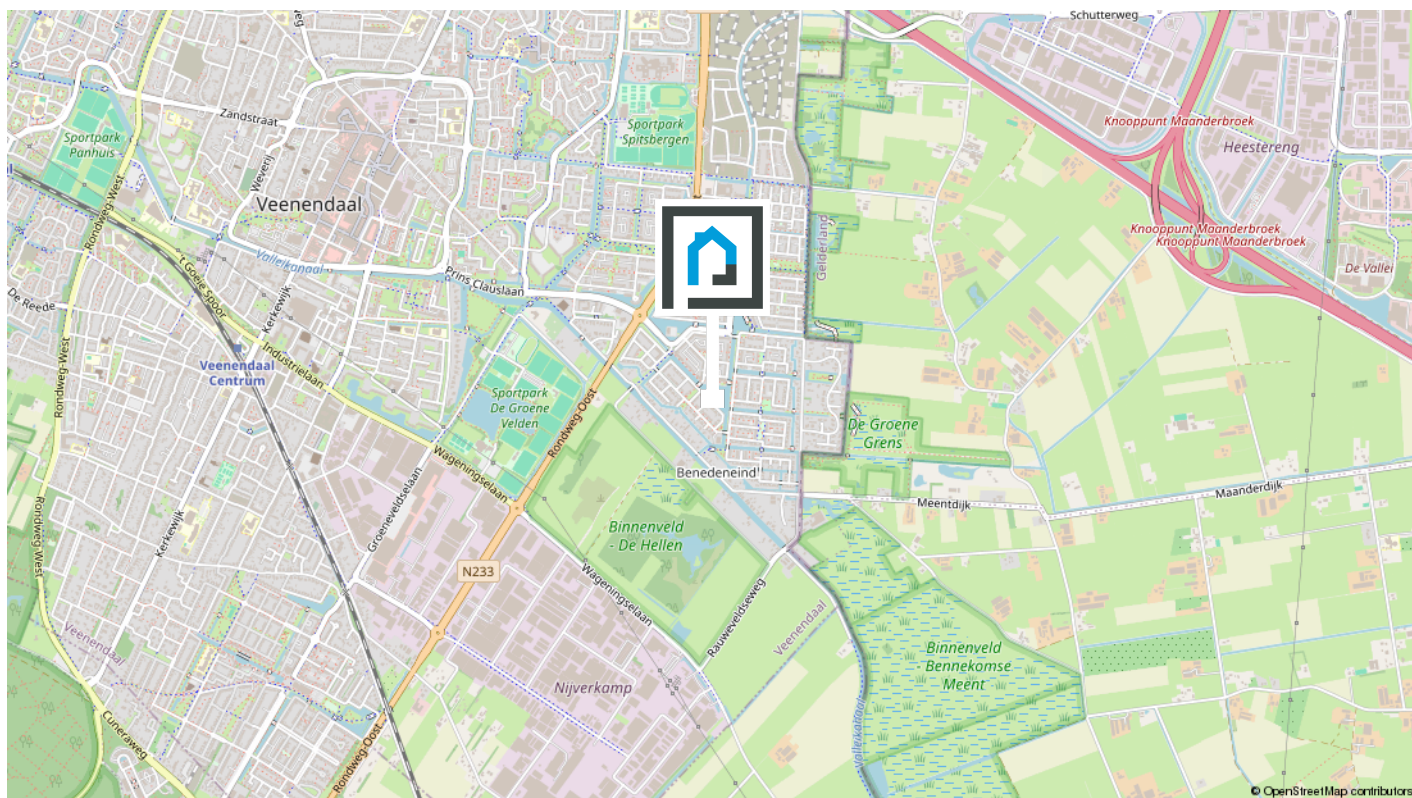
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	■		
Vaatwasser	■		
Koffiezetapparaat		■	
Toilet			
Toilet	■		
Toiletrolhouder	■		
Toiletborstel(houder)	■		
Fontein	■		
Badkamer			
Ligbad	■		
Douche (cabine/scherf)	■		
Wastafel	■		
Wastafelmeubel	■		
Badkamer Toilet	■		
Badkamer Toiletrolhouder	■		
Badkamer Toiletborstel(houder)	■		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Warmwatervoorziening			

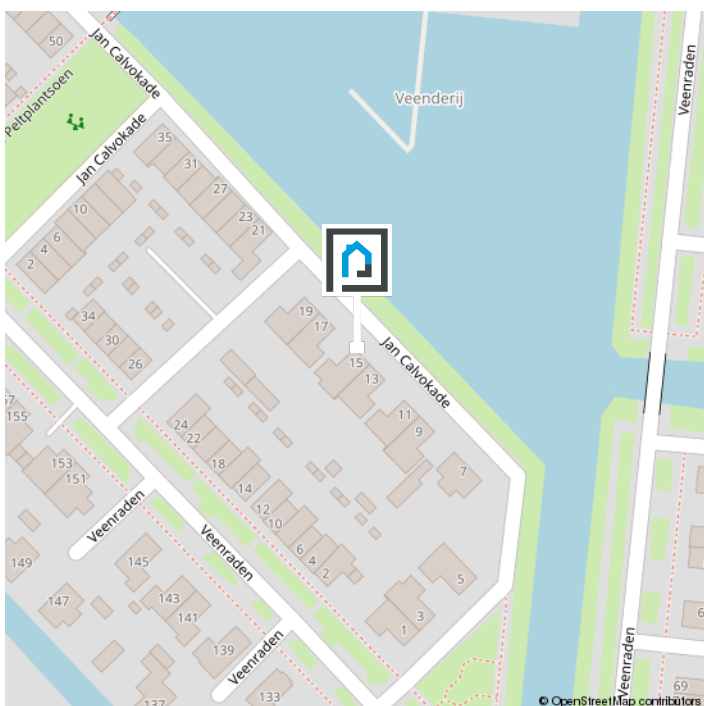
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV-installatie	■		
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuinhuis/buitenberging	■		
Vlaggenmast(houder)	■		

Locatie van de woning



Woon jij binnenkort op deze locatie?



De buurt

De ligging is uitstekend. Vanuit de woning geniet je dagelijks van het vrije uitzicht aan de voorzijde, terwijl alle voorzieningen zoals het winkelcentrum, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer zich op korte afstand bevinden. Ook het gezellige centrum van Veenendaal en de uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

Bekijk op de volgende pagina enkele statistieken van de buurt.

Statistieken

Buurtinformatie - Veenendaal / Veenderij

Leeftijd



0 - 14: 27%

15 - 24: 12%

25 - 44: 34%

45 - 64: 20%

65+: 7%

Huishoudens



Eenpersoons: 16%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 59%

Koop / huur



Koop: 79%

Huur: 21%



50%



50%



1,3 per huishouden

Wonen in het mooie Veenendaal

Mooi dorp

Veenendaal is een bruisend dorp met een stads en groen karakter. De binnenstad heeft een groots winkelhart met een divers aanbod aan restaurants en cafés. Daarnaast zijn Theater De Lampegiet, het Filmhuis en de Cultuurfabriek geschikte plekken voor een avondje uit. Veenendaal is een goede uitvalsbasis voor een heerlijke wandeling of fietstocht, want het dorp ligt op de rand van de Utrechtse Heuvelrug.



Groene omgeving

Veenendaal is een dorp, maar voor veel inwoners voelt het als een stad. Mensen begroeten elkaar op straat, maken een praatje, weten wie hun burens zijn en er heerst een hecht gevoel binnen de vele verenigingen en gemeenschappen.

Het dorp heeft in de loop der jaren verschillende prijzen gewonnen. Veenendaal was in 1997 de Groenste stad van Europa, is in 2000 en in 2020 verkozen tot Fietsstad van Nederland, werd in 2004 benoemd tot de groenste dorp van Nederland én won in 2013 de Nationale Citymarketing Award voor middelgrote gemeenten.

Klanttevredenheid & reviews



10,0 voor verkoop!

"Aandacht voor alle aspecten, zeer professioneel, Prettig in de omgang wat een fantastisch goed team. Zowel aan het begin van het traject de opstart van de verkoop, de bezichtigingen en het natraject. En dit allemaal binnen een zeer korte termijn. Echt een TOP makelaar!"

• **Verkoper van Beatrixstraat 53**

9,5 voor aankoop!

"Met veel enthousiasme en een pro-actieve werkstijl gaat Van Schuppen voor je aan de slag als aankoop-makelaar. Zeer goede bereikbaarheid en vriendelijke medewerkers. Ze geven gericht en eerlijk advies. Zeker een aanrader!"

• **Aankoper van Bosmahof 28a**

9.4 VERKOOP
Gemiddelde

AANKOOP
Gemiddelde **9.8**



De makelaar als poortwachter

Het is je wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt door- dat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor jou en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en de identiteit verifiëren, dus ook die van jou. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en /of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen dit vast.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij je, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee je jouw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat je met jouw aankoop geen geld wilt witwassen.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

MOT

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van jou krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.

Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Heb je nog vragen? Dan kan je deze altijd aan ons stellen.

Over ons



**Wij zijn
Van Schuppen Makelaars!**

Jouw NVM Makelaar in Veenendaal! Van Schuppen Makelaars kent een lang bestaansrecht, zeker voor onze regio. Het makelaarskantoor in Veenendaal bestaat al sinds 1968. Daarmee is Van Schuppen het oudste, nog bestaande makelaarskantoor in Veenendaal. Een vertrouwde waarde in de regio!

Jong team met de kennis van jaren

Onze geschiedenis is rijk, ons team daar-entegen is jong en dynamisch. Wij combineren het beste van beiden. De jarenlange kennis wordt zorgvuldig overgedragen aan nieuwe medewerkers die ons team versterken. Zij verrijken die kennis met hun eigen ervaringen. Door het gebruik van tools, onze app en social media hebben we een breed platform. Daar doen we ons voordeel mee wanneer we jouw woning onder de aandacht brengen van woningzoekers.

Dé full service NVM makelaar

Wij zijn een full service NVM makelaar. Dat houdt in dat Van Schuppen je bij elk denkbaar traject bij jouw vastgoed kan begeleiden. Bij de aan- en verkoop van jouw woning of bedrijfspand, maar net zo goed bij de aan- of verhuur of bij de taxatie van uw vastgoedobject. Ondanks de verschillen-de disciplines is Van Schuppen vooral een laagdrempelig kantoor. Kom gerust eens langs dan drinken we een kopje koffie en beantwoorden we gelijk jouw vragen.

Extra informatie 1/3

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Aansprakelijkheid

De inhoud behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is ver-

meld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken betreffende de roerende zaken die al dan niet achterblijven is in deze brochure aanwezig.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is

Extra informatie 2/3

gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er 34 in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voor-waarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Notariskeuze koper

Indien jij als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vind je, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Extra informatie 3/3

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers.

Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper. Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.



**Weten wat jouw woning waard is?
Neem contact met ons op!**



VAN SCHUPPEN
MAKELAARS SINDS 1968

Kerkewijk 55
Veenendaal



0318-519 157
info@vanschuppenmakelaars.nl
www.vanschuppenmakelaars.nl