

Wordt dit jouw droomhuis?



Oudeveen 186

Veenendaal



**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!**

**Wonen aan het water én de vrijheid
om er helemaal jouw thuis
van te maken!**

Vraagprijs € 500.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Hoekwoning

Bouwjaar

1982

Inhoud

387 m³

Gebruiksoppervlakte

107 m²

Externe bergruimte

6 m²

Perceeloppervlakte

220 m²

Tuinligging

Noordoost

Energie label

C

Zonnepanelen

9 stuks

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4



Omschrijving van de woning

Na jarenlang dienst te hebben gedaan als tandartspraktijk, breekt voor Oudeveen 186 een nieuw hoofdstuk aan. Deze ruime **HOEKWONING** biedt volop mogelijkheden om weer te worden ingericht als comfortabel woonhuis, helemaal naar de wensen van de nieuwe eigenaar. En daarbij krijg je direct een van de mooiste pluspunten cadeau: een circa 15 meter diepe, groene achtertuin die grenst aan het water!

De woning staat op een royaal perceel van 220 m² en biedt zowel binnen als buiten verrassend veel ruimte. De voormalige praktijkindeling geeft je de kans om de begane grond opnieuw naar eigen smaak vorm te geven, terwijl de verdiepingen volop ruimte bieden voor meerdere slaapkamers. Ook zijn er 9 zonnepanelen aanwezig en is de woning voorzien van een alarmsysteem met camera. Fijne extra's die bijdragen aan het wooncomfort en de veiligheid. Kortom: een huis waar je niet vastzit aan wat er al is, maar juist alle vrijheid krijgt om er iets moois van te maken.

Buiten is het minstens zo aantrekkelijk: de beschutte achtertuin biedt veel privacy en loopt helemaal door tot aan de waterpartij. Hier geniet je in alle rust van het groen, zoek je een fijn plekje aan de waterkant of gooi je gewoon vanuit je eigen achtertuin een hengeltje uit.

Ook de rustige, kindvriendelijke woonomgeving met speelgelegenheid in de buurt maakt dit tot een plek met veel potentie.

Ben jij degene die van deze voormalige tandartspraktijk een heerlijk (t)huis maakt? Kom kijken, laat je verrassen door de ruimte en ontdek vooral zelf hoe bijzonder wonen aan het water hier kan zijn!

Indeling

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde stap je de woning binnen. Hier vind je de vernieuwde en uitgebreide meterkast en loop je door naar de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de entreehal kom je in de verrassend ruime en open begane grond. Hier zie je direct hoeveel mogelijkheden deze woning biedt. De voormalige tandartspraktijk is grotendeels verwijderd en de ruimte is open gemaakt, waardoor je eigenlijk met een blanco canvas begint. Aan de voorzijde is bijvoorbeeld alle ruimte voor een fijne zithoek, terwijl je verder naar achteren een royale woonkeuken met grote eettafel kunt creëren. Of juist andersom natuurlijk: de indeling is helemaal aan jou. Dankzij de grote ramen aan beide zijden valt er bovendien volop daglicht naar binnen.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede hal met een praktische bergkast, de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje en een deur naar de achtertuin.

1e Verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Op deze verdieping ligt een ambachtelijk gelegde eiken parketvloer, uitgevoerd in een rustig, recht en verspringend strokenpatroon.

De royale kamer aan de voorzijde is momenteel ingericht als keuken. De keuken staat in een rechte opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een bijzondere indeling, die nog herinnert aan het eerdere gebruik van de woning. Wie de begane grond weer volledig als woonverdieping wil inrichten, kan ervoor kiezen om de keuken naar beneden te verplaatsen en van deze ruimte weer een volwaardige slaapkamer te maken.

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand en biedt daarmee praktisch veel bergruimte. De naastgelegen kamer is eveneens praktisch van formaat en leent zich uitstekend als slaap-, werk- of kinderkamer.

De badkamer is uitgevoerd in een combinatie van wit tegelwerk en grijze mozaïektegels en beschikt over een ligbad, een aparte douche, een wastafelmeubel met dubbele kraan en een zwevend toilet. Een complete ruimte waar je de dag fris begint én ontspannen afsluit.

2e Verdieping

Via de vaste trap komen we op de overloop van de tweede verdieping, waar een Velux-dakraam zorgt voor een prettige lichtinval. Hier vinden we allereerst een aparte was- en droogruimte. De wasmachine en droger staan hier netjes uit het zicht opgesteld en ook de twee Nefit cv-ketels uit 2005 hebben hier hun plek. Beide ketels hebben in januari 2026 nog onderhoud gehad.

Dan lopen we door naar de zolderkamer en die is verrassend ruim! De grote dakkapel zorgt voor extra leefruimte en veel daglicht, terwijl ook het Velux-dakraam aan de andere zijde voor een fijne lichtinval zorgt. Zowel het dakraam op de overloop als het dakraam in deze kamer zijn voorzien van zonwering en plisségordijnen. Er is in deze kamer volop plek voor een tweepersoonsbed en aanvullend meubilair, waardoor dit een volwaardige vierde slaapkamer is. Door het royale formaat kan deze kamer bovendien relatief eenvoudig worden opgedeeld in twee slaapkamers, waarmee de woning in totaal maar liefst vijf slaapkamers kan bieden.

Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig. Vanuit de slaapkamer geeft een luik met vlizotrap toegang tot de bergzolder (vliering), waardoor er nog meer praktische opbergruimte voorhanden is. Een fijne verdieping die zich net zo makkelijk laat gebruiken als royale slaapverdieping, werkplek of een eigen plek voor een opgroeiend kind.

Tuin

Ook buiten heeft deze woning verrassend veel te bieden. De voortuin is heerlijk besloten en biedt dankzij de taxushaag en de leibomen van Spaanse aak veel privacy. Zo ontstaat hier bijna het gevoel van een groene tuinkamer: een beschutte plek waar je, ondanks de ligging aan de voorzijde, heerlijk privé kunt zitten. In de voortuin staat bovendien een stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Via de zijkant van de woning loop je via een afsluitbaar sierhekwerk door naar de achtertuin.

Deze heerlijke, circa 15 meter diepe tuin op het noordoosten grenst achterin direct aan het water. Dat geeft deze plek meteen iets bijzonders: veel groen, rust en een vrij gevoel. Direct achter de woning is ruimte voor een fijn terras, waarna je verder de tuin in loopt langs het gazon en de volwassen beplanting.

En laat je door de ligging op het noordoosten vooral niet misleiden: dankzij de royale diepte én breedte van de tuin kun je hier gedurende vrijwel de hele dag van de zon genieten. Tegelijkertijd zorgt de volwassen beplanting voor fijne plekken in de schaduw. Zo kun je op warme dagen de verkoeling opzoeken, terwijl er voor de zonliefhebber eveneens volop ruimte is.

Door het vele groen rondom zit je hier heerlijk beschut en geniet je volop van je privacy. Er is genoeg ruimte om verschillende zitplekjes te creëren, te tuinieren of de kinderen lekker buiten te laten spelen. Ook aan het gemak en de sfeer is gedacht, met een beregeningsinstallatie voor de tuin en sfeerverlichting rondom de woning.

En loop je helemaal door naar achteren, dan kom je bij misschien wel het leukste plekje van de tuin: de waterkant. Even zitten en genieten van de rust of, voor de liefhebber, vanuit je eigen achtertuin een hengel uitgooien. Zo voelt buiten zijn hier iedere dag een beetje als ontspannen aan het water.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 35m²

1e Verdieping

Slaapkamer I (keuken): ca. 13m²

Slaapkamer II: ca. 12m²

Slaapkamer III: ca. 6m²

Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 14m²

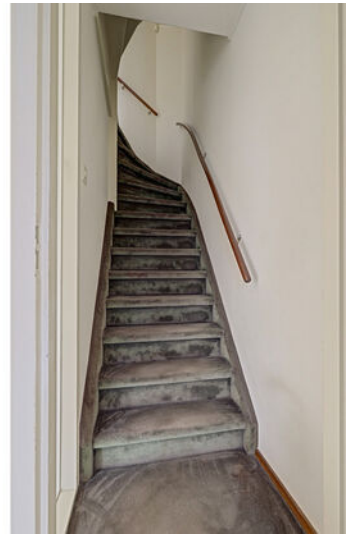
Berging: ca. 3m²

Tuin

Berging: ca. 6m²

Omgeving

De woning ligt op een mooie en centrale locatie, in de woonwijk Veenendaal-West. Een woonwijk met alle denkbare voorzieningen binnen handbereik: zo kun je in het nabijgelegen wijkwinkelcentrum De Ellekoot terecht voor alle dagelijkse boodschappen, maar ook diverse (basis)scholen en sportaccommodaties bevinden zich op korte afstand. Reis je met het openbaar vervoer? Dan is treinstation Veenendaal-West binnen 5 minuten bereikbaar en anders kun je uitwijken naar station Veenendaal-De Klomp of station Veenendaal-Centrum. Met de auto ben je via de nabijgelegen Rondweg-West binnen mum van tijd bij autosnelwegen A12, A30 en A15.



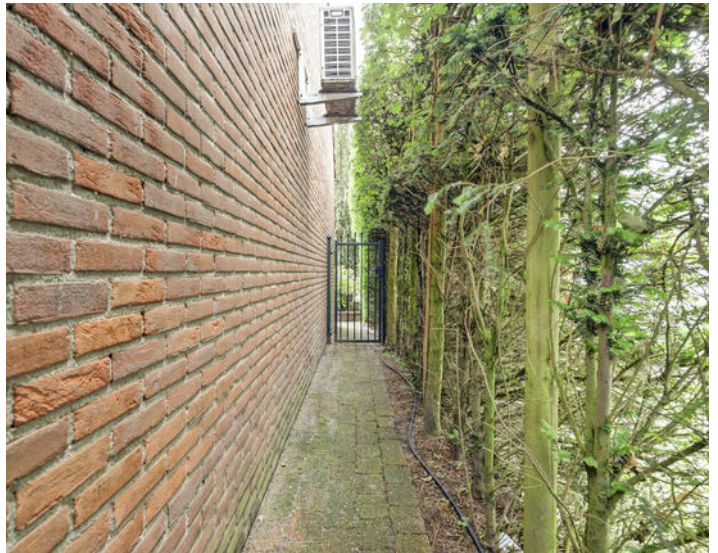








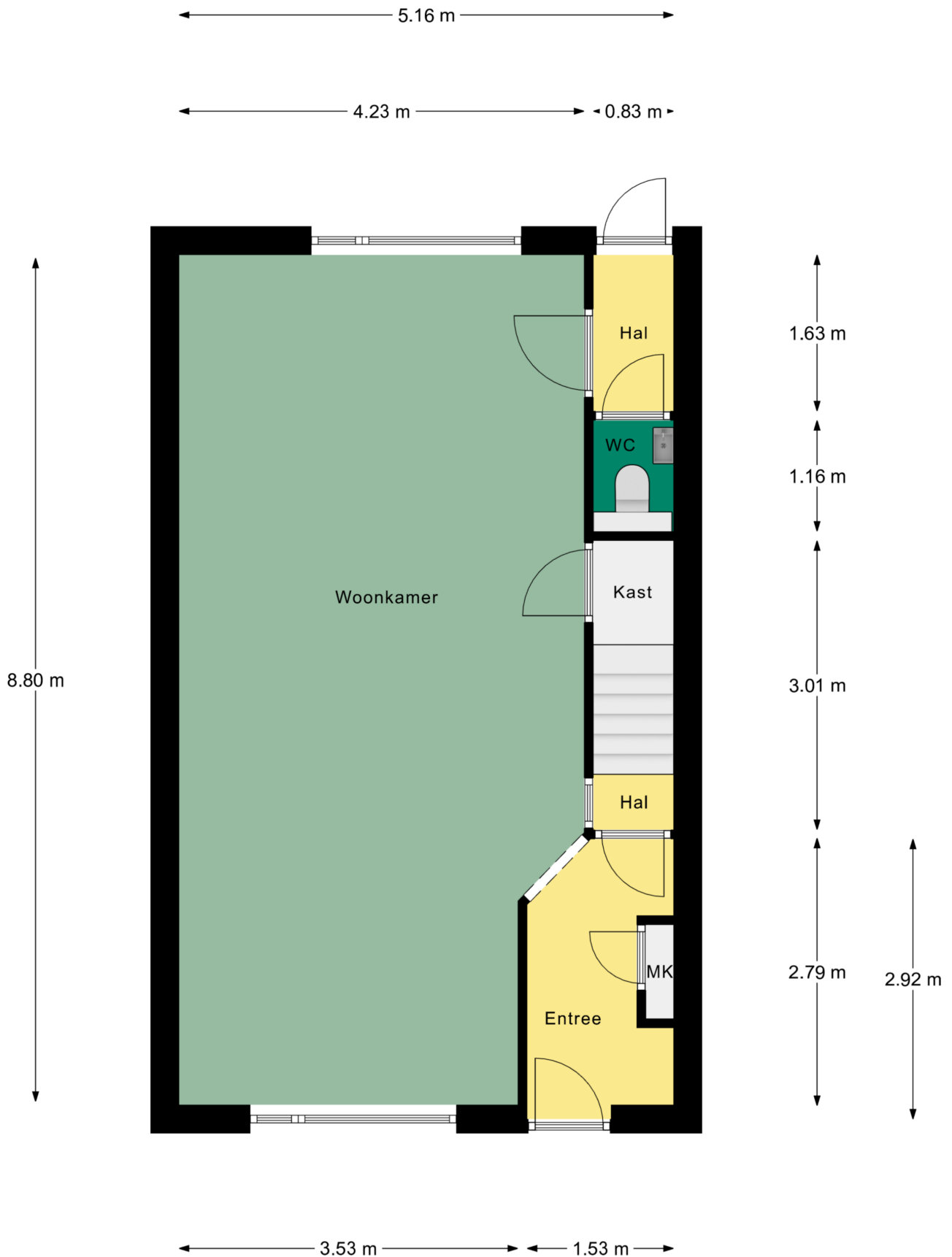




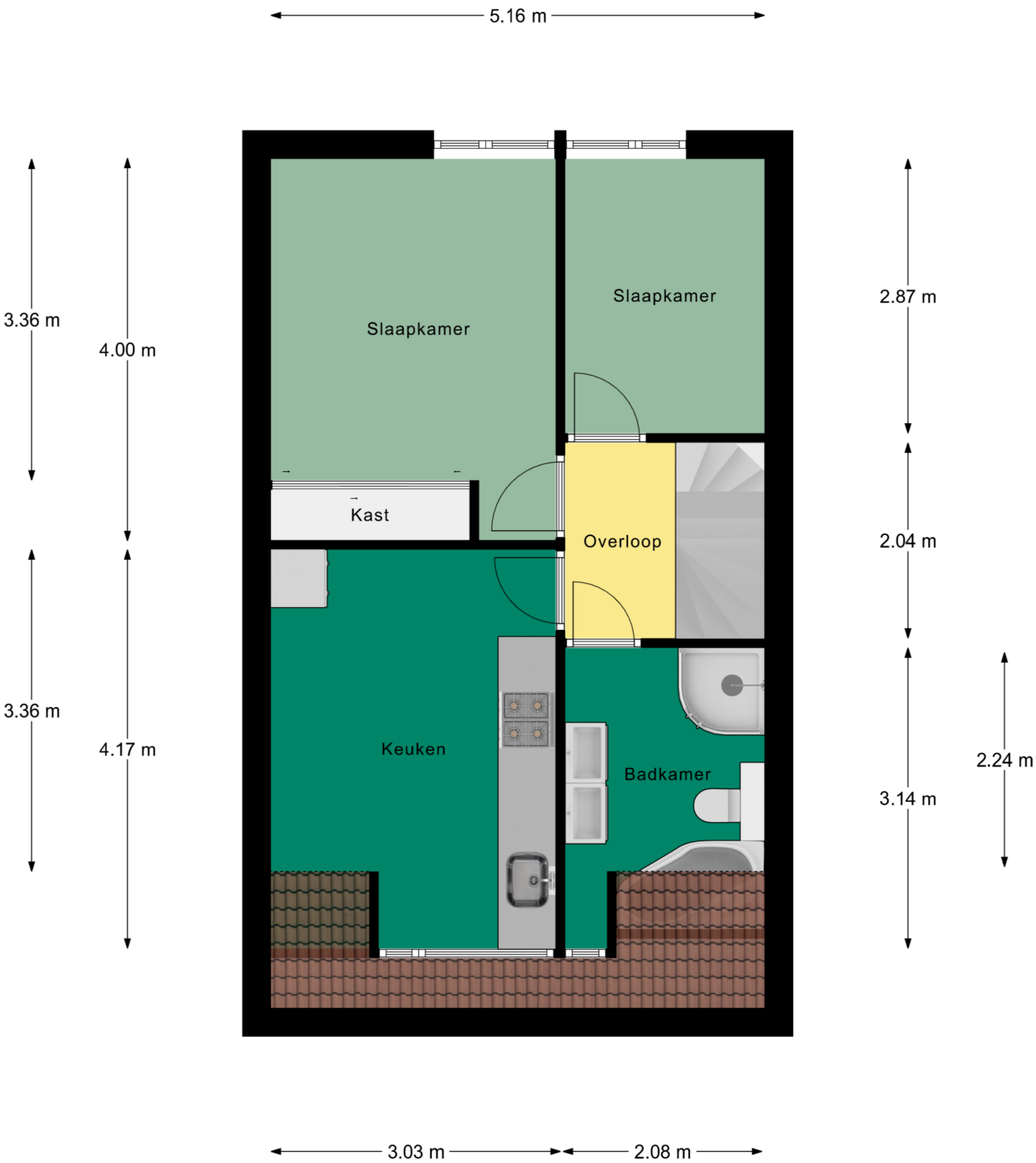




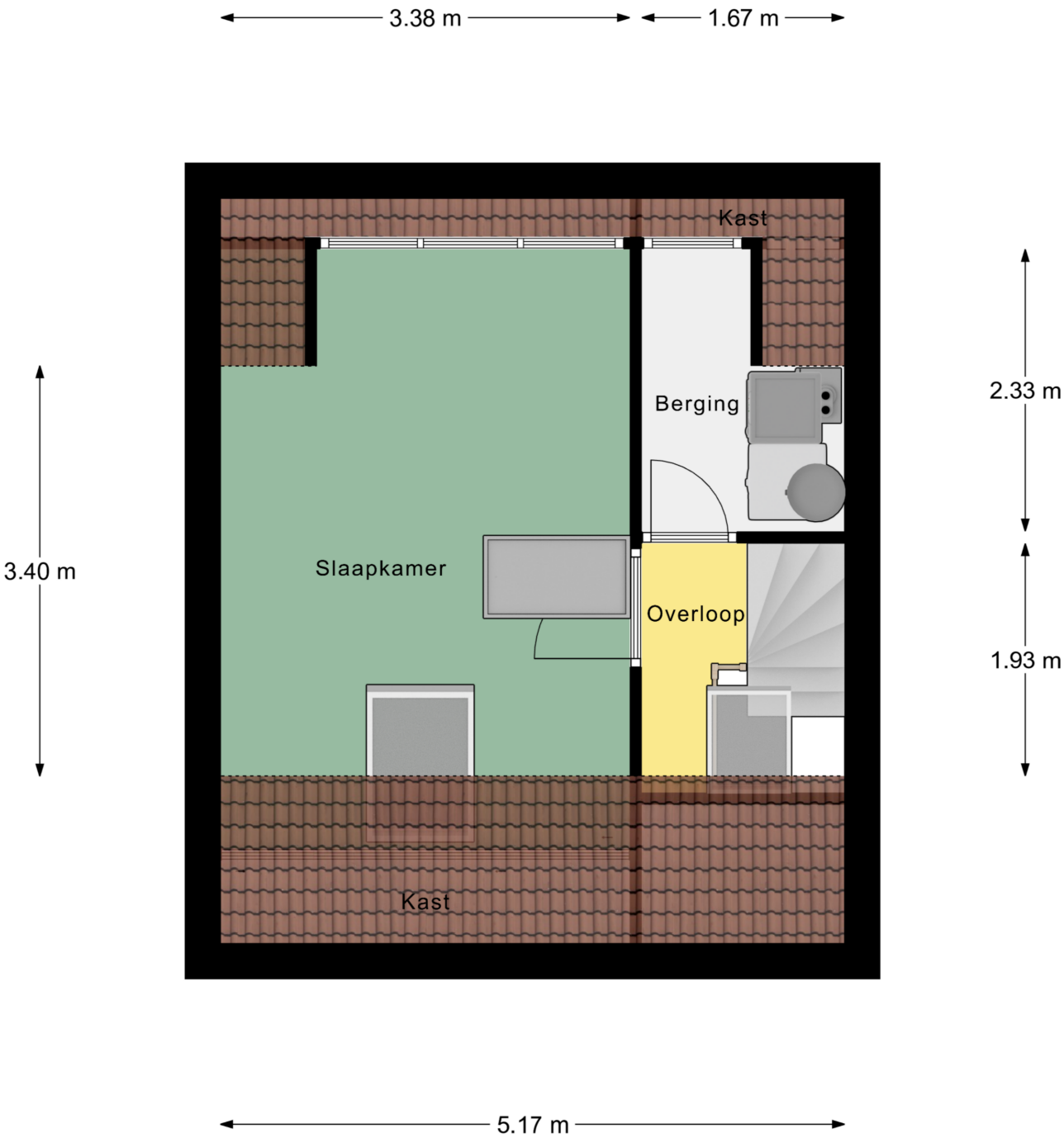
Begane grond



1e Verdieping

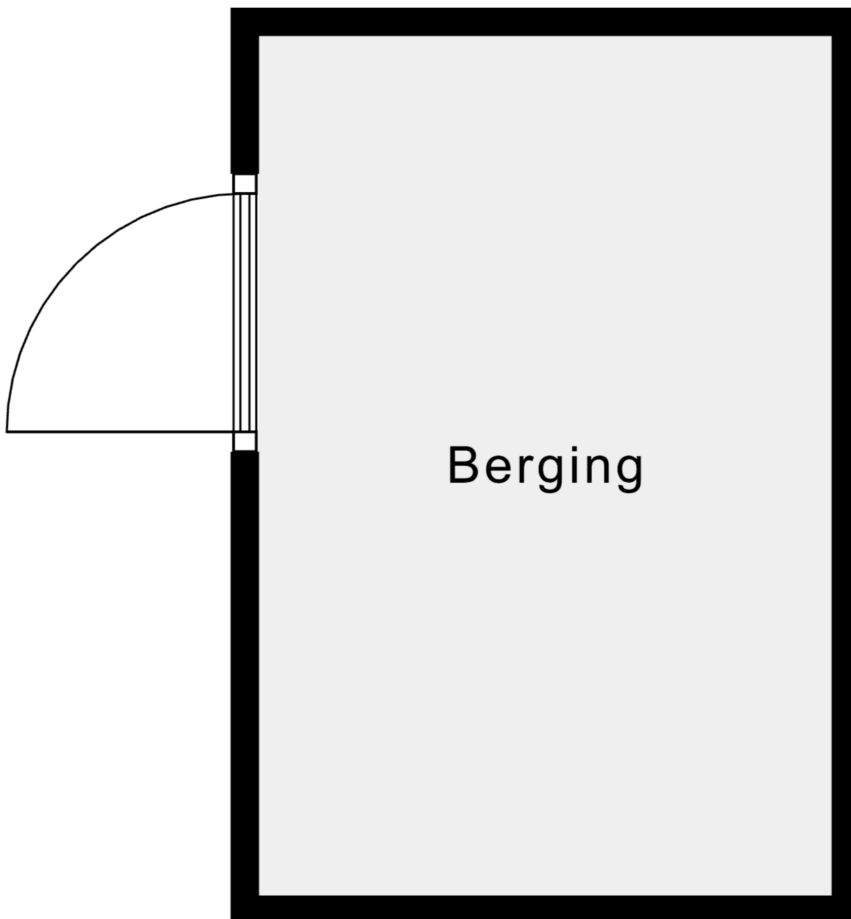


2e Verdieping



Berging

← 2.02 m →



↑
3.03 m
↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oudeveen 186

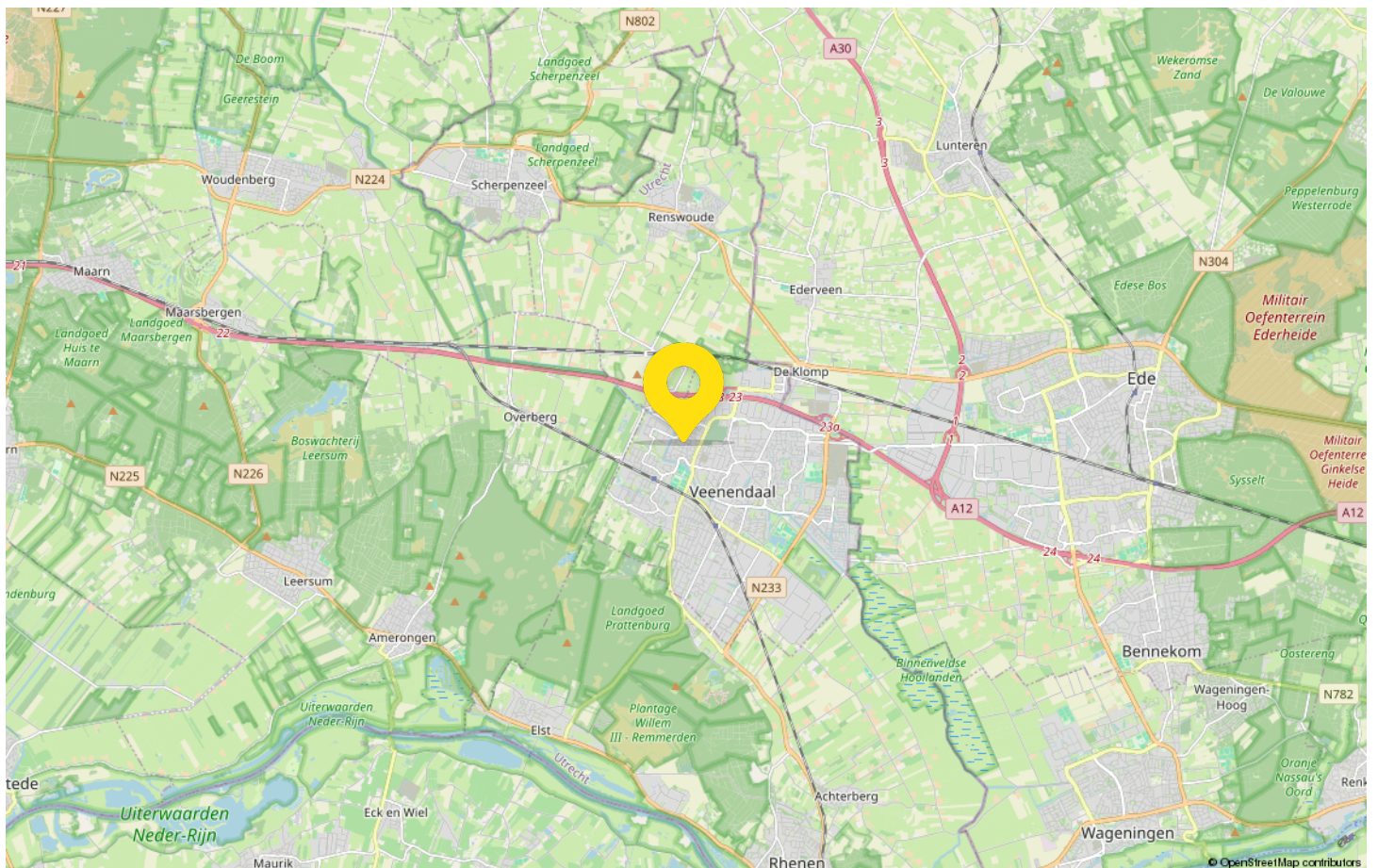
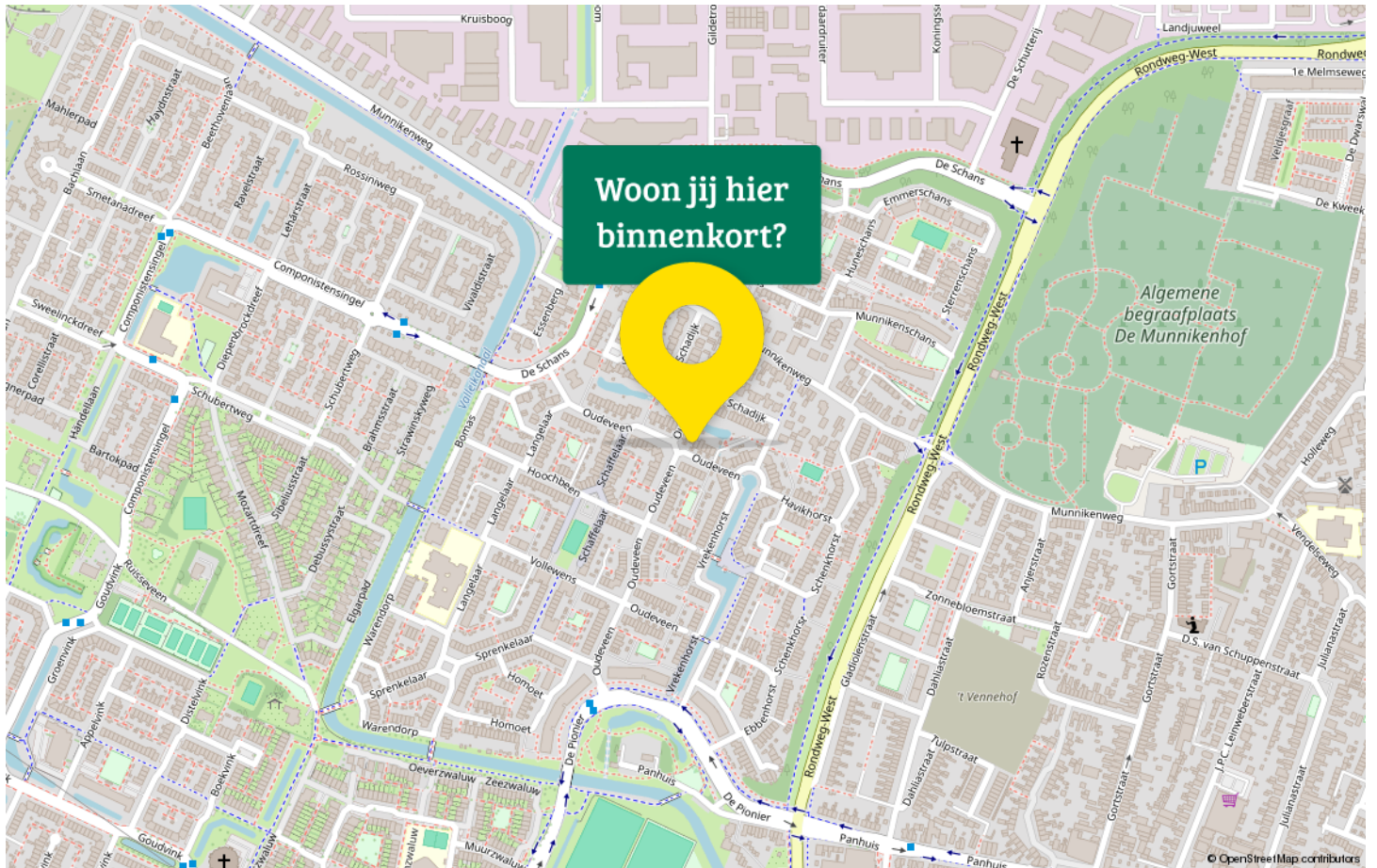


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
25	Perceelnummer	Sectie	D
	Huisnummer	Perceel	5529
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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



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.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl