

Wordt dit jouw droomhuis?



Stormzwaluw 20

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!**

**Verrassend ruim wonen met alle
ingrediënten om er helemaal
jouw thuis van te maken!**

Vraagprijs € 439.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1980
Inhoud	381 m ³
Gebruiksoppervlakte	80 m ²
Overige inpandige ruimte	26 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Perceeloppervlakte	140 m ²
Tuinligging	West
Energie label	B
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Sommige woningen vallen niet direct op door luxe, maar juist door de ruimte en de mogelijkheden die ze bieden. En dat is precies wat je aan de Stormzwaluw 20 aantreft. Met een verrassend ruime leefruimte van circa 40m², drie slaapkamers, een royale tweede verdieping die eenvoudig kan worden ingedeeld als één of zelfs twee extra slaapkamers en een circa 12 meter diepe achtertuin op het westen vormt deze **TUSSENWONING** een uitstekende basis voor jarenlang woonplezier.

Hoewel keuken en afwerking ruimte bieden om naar eigen smaak te moderniseren, zijn de basis en de indeling bijzonder aantrekkelijk. Juist daardoor krijg je de kans om een woning helemaal eigen te maken, zonder concessies te doen aan ruimte of wooncomfort. Daarbij woon je op een rustige, kindvriendelijke locatie, met een basisschool aan de voorzijde, winkelcentrum Ellekoot in de buurt en NS-station Veenendaal West op slechts vijf minuten lopen.

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met volop mogelijkheden op een fijne locatie? Dan laten we je de Stormzwaluw 20 graag tijdens een bezichtiging zien.

Indeling

Begane grond

Via de entree, voorzien van de meterkast en een toiletruimte met toilet en fonteintje, kom je binnen in de verrassend ruime leefruimte van circa 40m². Dankzij de praktische indeling is er volop ruimte voor een royale zithoek aan de voorzijde en een gezellige eethoek bij de keuken. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen daarbij voor een prettige lichtinval gedurende de dag.

De halfopen keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en sluit mooi aan op de eethoek. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en beschikt over veel kast- en werkruimte. Via de achterdeur stap je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op mooie dagen prettig met elkaar in verbinding staan.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer van circa 12m².

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers van respectievelijk circa 12 en 6m². Daarmee biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een gezin, een comfortabele thuiswerkplek of een hobbykamer.

De badkamer is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling met witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels. Met een oppervlakte van circa 6m² beschikt deze over een royale inloofdouche met glazen scheidingsscherf, een wastafel met spiegel, een toilet en een aansluiting voor de wasmachine. Dankzij het raam profiteert de badkamer bovendien van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

2e Verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt verrassend veel extra ruimte. Met circa 26m² (gemeten vanaf de 1,50 meter-lijn) zijn de mogelijkheden hier volop aanwezig. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een royale vierde slaapkamer of zelfs twee extra kamers, ideaal voor een groter gezin, thuiswerken of een hobbyruimte.

Het dakraam zorgt voor prettig daglicht en achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de cv-ketel (Nefit Proline Nxt HRC 24/CW4 uit 2016) en de aansluiting voor de wasmachine.

Tuin

De circa 12 meter diepe achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is momenteel eenvoudig aangelegd met bestrating en diverse borders, maar biedt juist daardoor alle ruimte om hem geheel naar eigen smaak om te vormen tot een heerlijke buitenplek. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging van circa 6m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Dankzij de praktische achterom is de tuin bovendien ook gemakkelijk bereikbaar.

Omschrijving van de woning

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & keuken: ca. 40m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m²

Slaapkamer II: ca. 12m²

Slaapkamer III: ca. 6m²

Badkamer: ca. 6m²

2e Verdieping

Zolderverdieping: ca. 26m² (> 1.50m)

Tuin

Berging: ca. 6m²

Omgeving

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Veenendaal-West. Aan de voorzijde kijk je uit op een basisschool en in de directe omgeving bevinden zich meerdere speelvoorzieningen, sportaccommodaties en andere scholen. Een ideale plek voor (jonge) gezinnen, waar kinderen veilig kunnen opgroeien en veel voorzieningen binnen handbereik zijn.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Ellekoot op korte afstand. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en andere voorzieningen. Ook het bruisende centrum van Veenendaal, met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en gezellige terrassen, is gemakkelijk bereikbaar.

Liefhebbers van natuur en recreatie zitten hier eveneens goed. Op korte afstand liggen de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug, waar je heerlijk kunt wandelen, hardlopen of fietsen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. NS-station Veenendaal-West ligt op slechts circa vijf minuten lopen, waardoor je snel met de trein richting Utrecht of Rhenen reist. Daarnaast beschikt Veenendaal over nog twee NS-stations en zijn via de nabijgelegen Rondweg-West de A12 en A30 eenvoudig bereikbaar. Hierdoor zijn steden als Utrecht, Arnhem, Ede en Amersfoort uitstekend bereikbaar.

Let op!

Deze woning zal door de verkoper alleen worden verkocht aan een natuurlijk persoon die de woning zelf gaat bewonen. Koper mag de woning niet binnen 12 maanden na de eigendomsoverdracht verkopen danwel verhuren, op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de verkoper ad € 10.000,00. Dit artikel is niet van toepassing indien de onroerende zaak moet worden verkocht bij een executoriale verkoop.

Projectnotaris

Olenz notarissen te Veenendaal.

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.







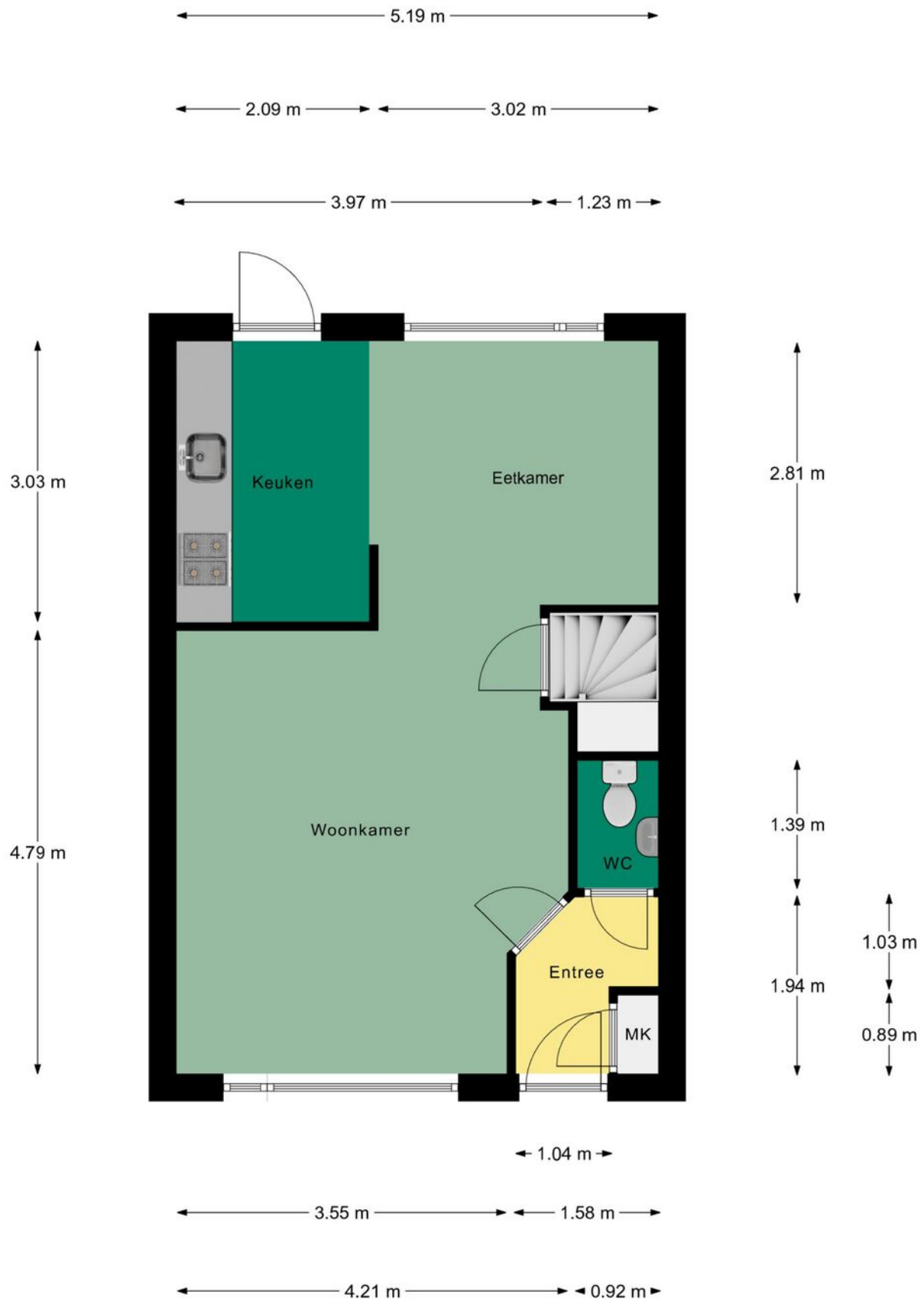








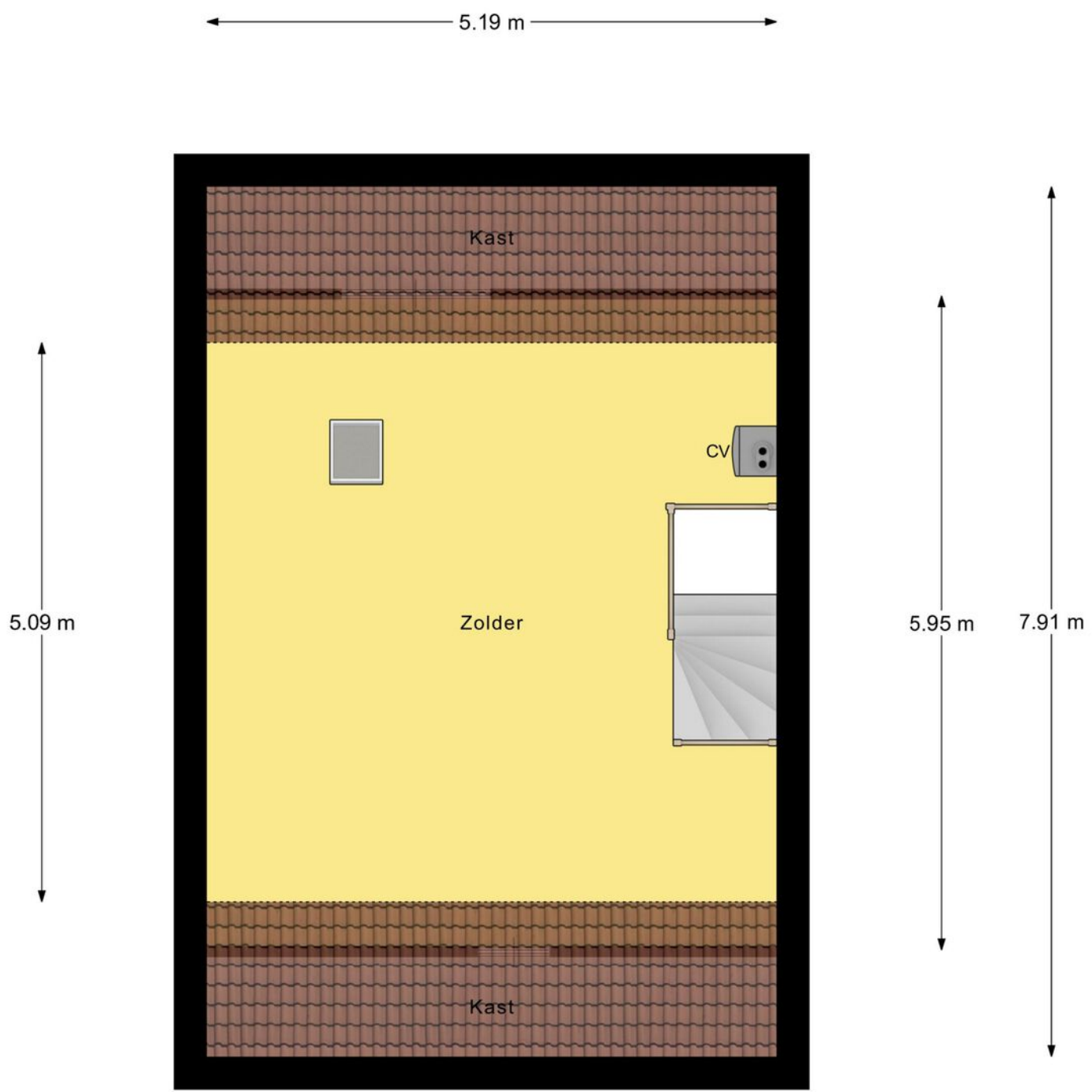
Begane grond



1e verdieping



Zolder



Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stormzwaluw 20



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Veenendaal

D

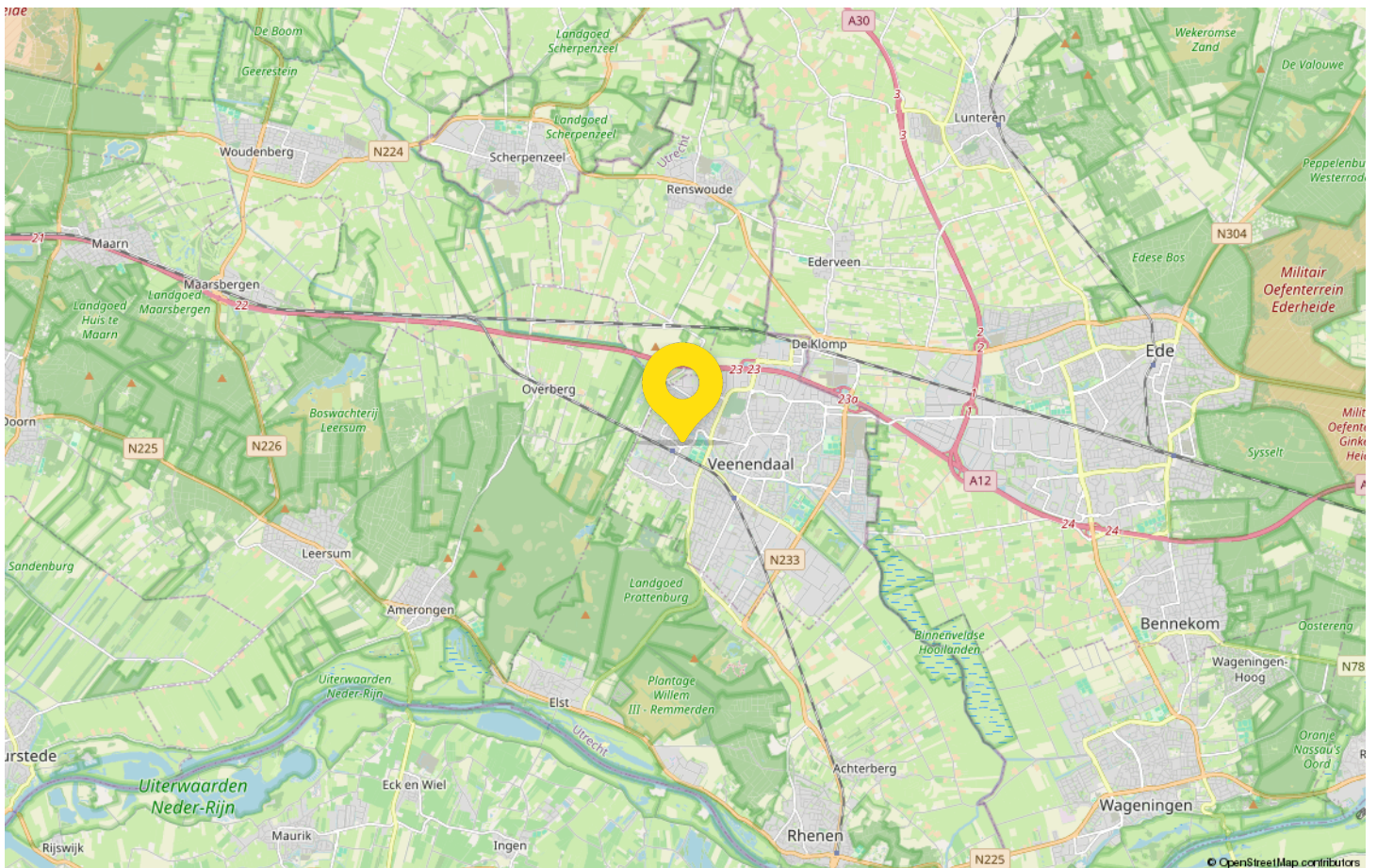
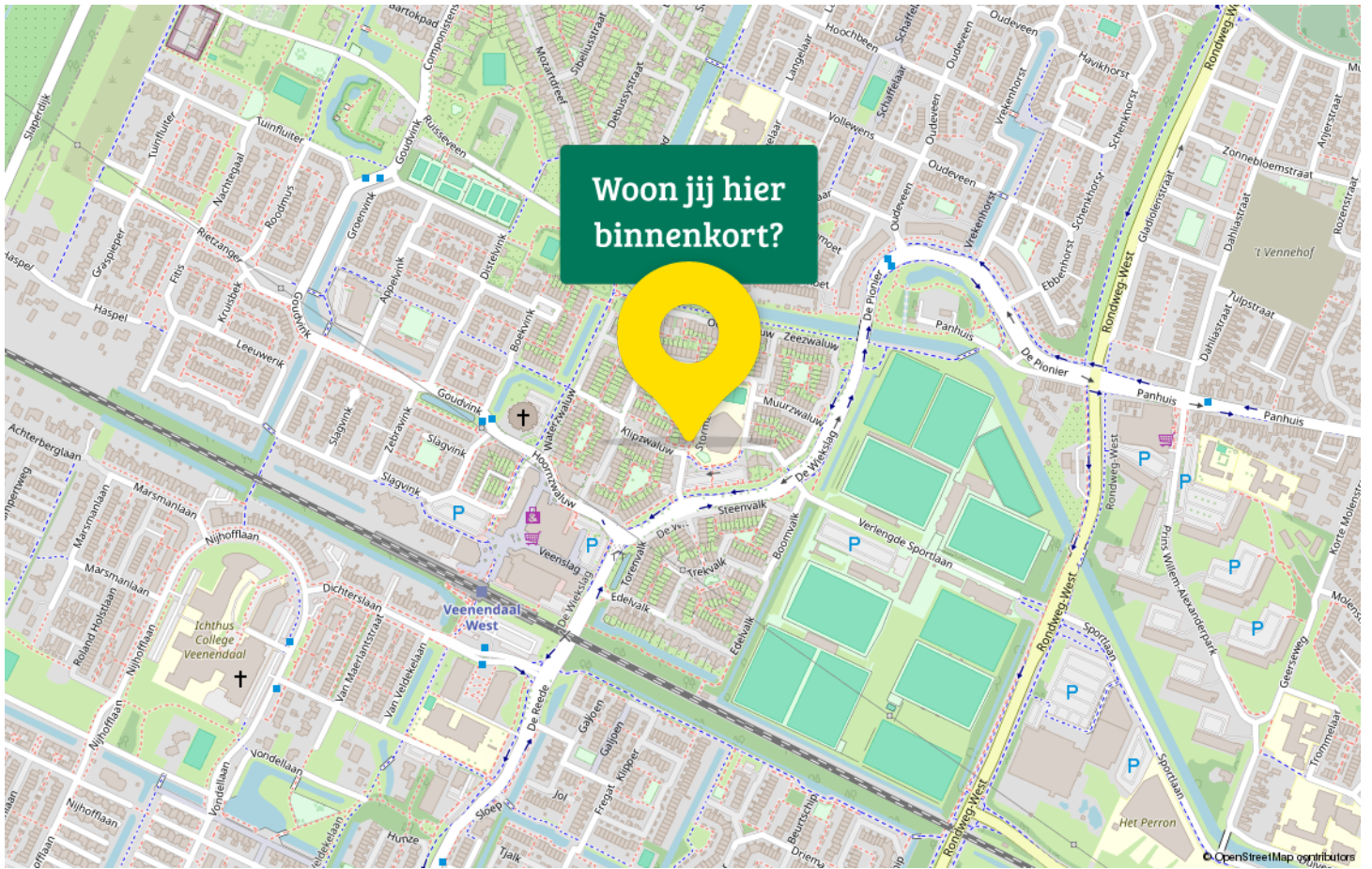
9231

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