

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Ploegschaar 15**

**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!**

**Ruimte, een eigen oprit  
én een tuin op het westen!**

Vraagprijs € 435.000,- k.k.







## Kenmerken van deze woning

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b>        | Eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>         | Tussenwoning       |
| <b>Bouwjaar</b>            | 1975               |
| <b>Inhoud</b>              | 325 m <sup>3</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte</b> | 105 m <sup>2</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b>  | 7 m <sup>2</sup>   |
| <b>Perceeloppervlakte</b>  | 159 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuinligging</b>         | West               |
| <b>Energie label</b>       | C                  |
| <b>Aantal kamers</b>       | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b>  | 4                  |



# Omschrijving van de woning

Op een fijne plek in de wijk Dragonder-Noord staat deze **HOEKWONING** met verrassend veel ruimte in huis. Met vier slaapkamers, een tuingerichte woonkamer, een eigen oprit met stenen berging en een achtertuin op het westen heb je hier een mooie basis voor jarenlang woonplezier.

Binnen is de woning praktisch ingedeeld. Op de begane grond vind je de woonkamer met direct contact met de tuin en een separate keuken aan de voorzijde. De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een badkamer en via de vaste trap bereik je de zolderverdieping met een volwaardige vierde slaapkamer. Ideaal voor een gezin, maar ook als je graag een extra werk-, hobby- of logeerkamer hebt.

De woning is eenvoudig uitgevoerd en biedt volop ruimte om naar eigen smaak te moderniseren. En juist dát maakt het interessant: je kunt hier je eigen keuzes maken en er stap voor stap een huis van maken dat helemaal bij je past. De HR-cv-combiketel is in 2025 nog vernieuwd, dus op dat vlak is er alvast een mooie stap gezet. Ook buiten liggen er volop kansen om van de westelijk gelegen achtertuin weer een heerlijke plek te maken.

Daarbij woon je lekker centraal, met wijkwinkelcentrum Ronde Erf, diverse sportvoorzieningen en het stadspark in de buurt. Ook het gezellige centrum van Veenendaal is snel bereikbaar. En met zowel station Veenendaal-De Klomp als de A12 op korte afstand zijn ook omliggende steden goed bereikbaar.

Een huis met ruimte, mogelijkheden én een fijne ligging. Kom kijken en laat je verrassen door wat je hier allemaal van kunt maken!

## Indeling

### Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de voordeur en stap je binnen in de entreehal. Hier bevinden zich de meterkast en de toiletruimte. Deze is voorzien van een wandcloset en fonteintje en is afgewerkt met zwarte en rode wandtegels en grijze vloertegels.

Vanuit de hal loop je door naar de tuingerichte woonkamer van circa 24 m<sup>2</sup>. Een fijne ruimte met een groot raam en deur aan de achterzijde, waardoor je vanuit de woonkamer direct contact hebt met de tuin. Verder vind je hier een praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken van circa 8 m<sup>2</sup>, die via een deur vanuit de woonkamer bereikbaar is. Hier vind je een eenvoudig keukenblok met witte fronten en een rvs werkblad met spoelbak. Wie de woning naar eigen smaak wil moderniseren, heeft hier alle vrijheid om een nieuwe keuken te realiseren die helemaal aansluit bij de eigen woonwensen.

Op de gehele begane grond ligt een grijze plavuizenlook vinylvloer.

### 1e Verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn circa 15m<sup>2</sup>, 9m<sup>2</sup> en 6m<sup>2</sup> groot en dankzij de rechte wanden praktisch in te richten. De grootste slaapkamer strekt zich uit over de volle breedte van de woning en heeft een brede raampartij. De andere twee kamers zijn prima te gebruiken als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een betonlook vinylvloer, die de verdieping een rustige en uniforme uitstraling geeft.

De badkamer is in dezelfde kleurstelling betegeld als de toiletruimte op de begane grond en is voorzien van een wastafel, douche, wandcloset en een aansluiting voor de wasmachine.

## 2e Verdieping

Via een vaste trap is er toegang tot de verrassend ruime zolderverdieping, die is ingedeeld met een voorzolder en een 4e slaapkamer. Op de voorzolder zorgt een dakraam voor prettig daglicht en is aan weerszijden bergruimte achter de knieschotten aanwezig. Ook staat hier de HR-cv-combiketel opgesteld (Intergas Kombi Kompakt HRE 25/24A uit 2025) en is er een extra aansluiting voor de wasmachine.

De vierde slaapkamer is circa 13 m<sup>2</sup> groot en dankzij het grote dakraam prettig licht. Hier bevindt zich de mechanische ventilatie-unit.

Ook op deze verdieping ligt een betonlook vinylvloer.

## Tuin

De achtertuin ligt op het westen en biedt volop mogelijkheden om hier helemaal naar eigen smaak weer een fijne buitenplek van te maken. Er is ruimte voor een terras en groen, terwijl je dankzij de westelijke ligging vooral in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit, een stenen berging en een eenvoudige overkapping.

## Oppervlakten

Begane grond  
Woonkamer: ca. 24m<sup>2</sup>  
Keuken: ca. 8m<sup>2</sup>

1e Verdieping  
Slaapkamer I: ca. 15m<sup>2</sup>  
Slaapkamer II: ca. 9m<sup>2</sup>  
Slaapkamer III: ca. 6m<sup>2</sup>  
Badkamer: ca. 4m<sup>2</sup>

2e Verdieping  
Slaapkamer IV: ca. 13m<sup>2</sup>

Tuin  
Berging: ca. 7m<sup>2</sup>

## Omgeving

Je woont hier in de wijk Dragonder-Noord, op een fijne en centrale plek in Veenendaal. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: wijkwinkelcentrum Ronde Erf ligt op slechts enkele minuten afstand. Ook het centrum van Veenendaal, het stadspark en diverse sportvoorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar.

En ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. Met de fiets ben je in circa 10 minuten bij station Veenendaal-De Klomp en met de auto rijd je binnen enkele minuten naar de A12. Zo woon je prettig in een rustige woonomgeving, terwijl winkels, voorzieningen én verbindingen richting de omliggende steden allemaal dichtbij zijn.

## 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](mailto: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.



















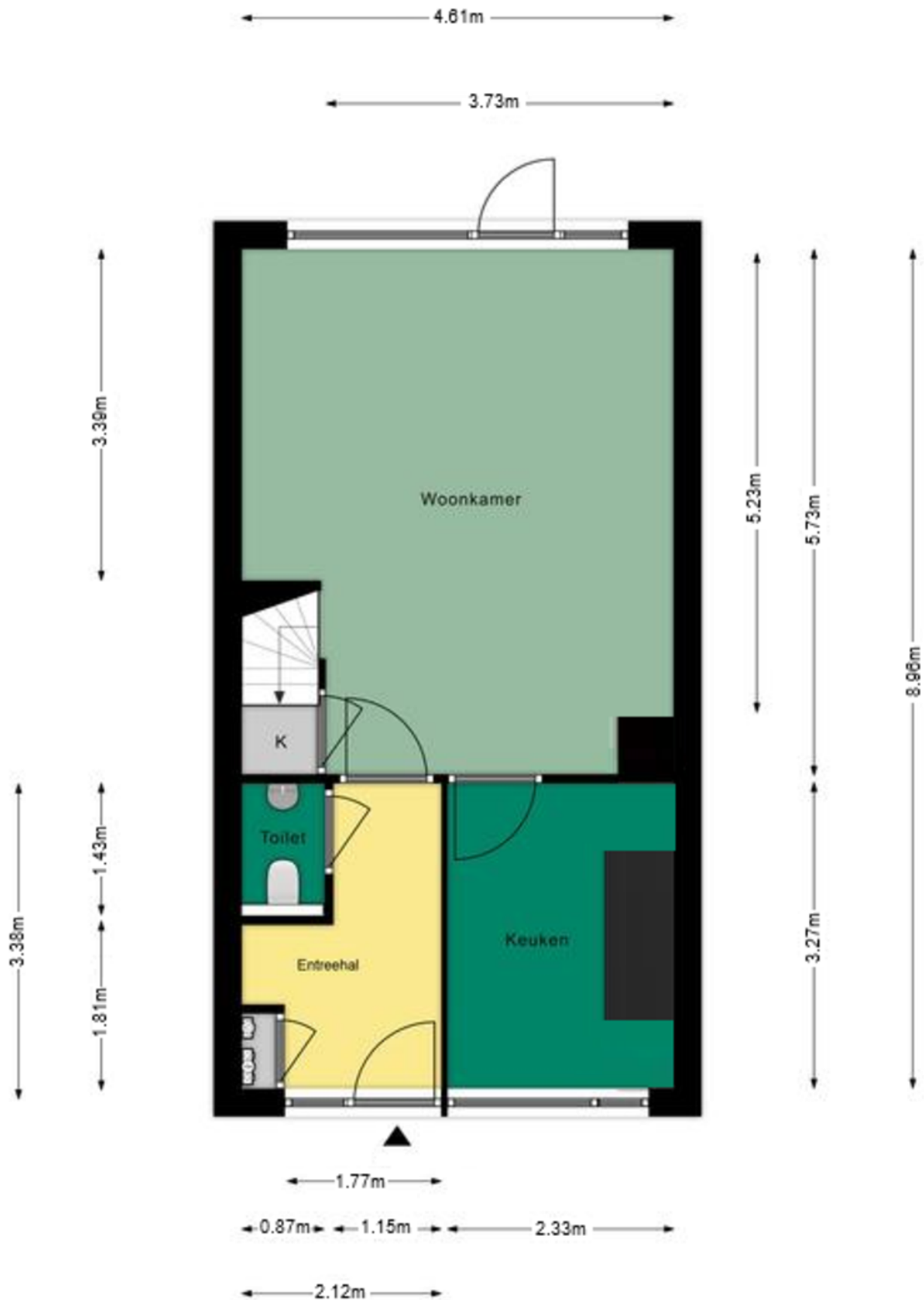








# Begane grond

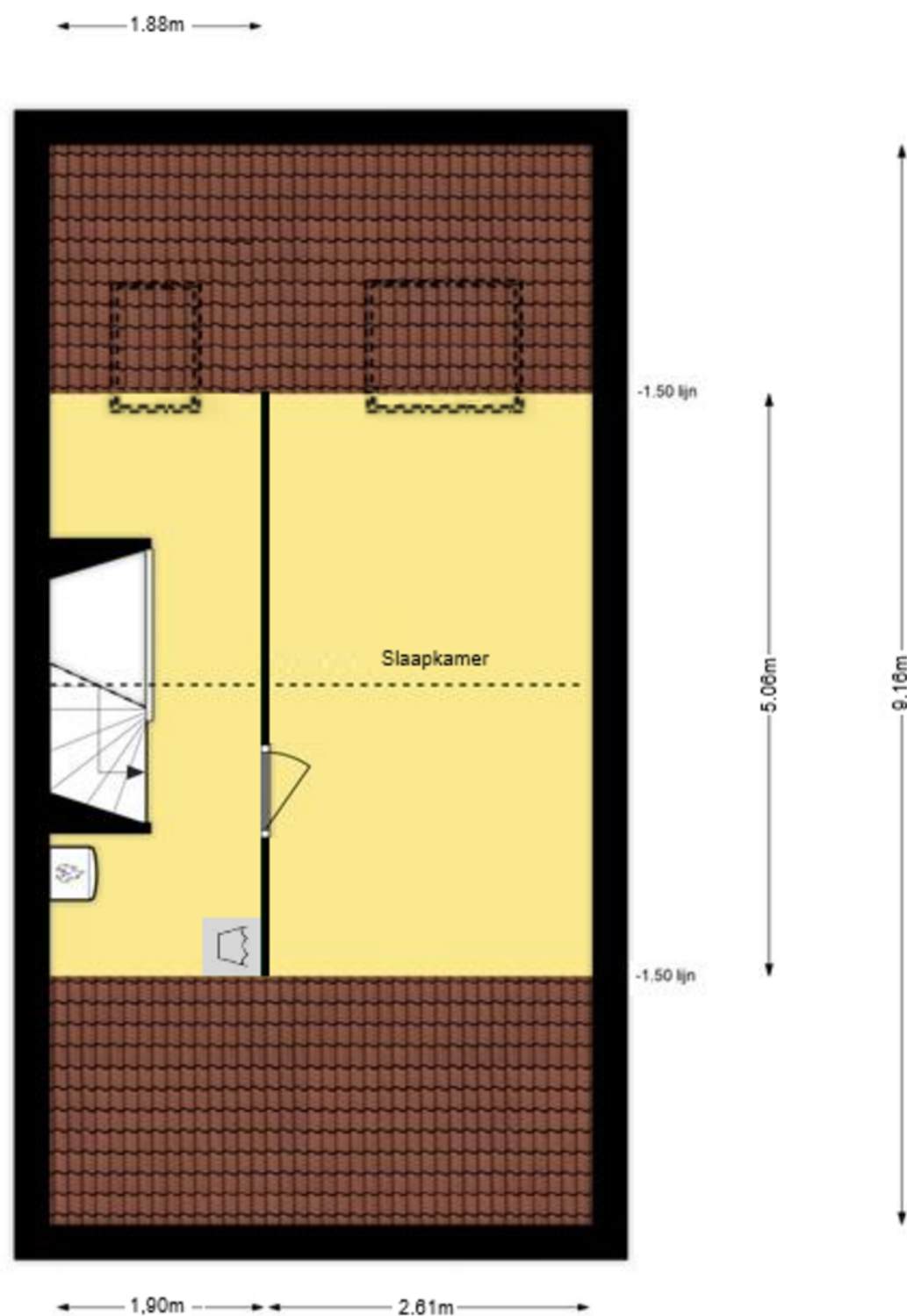




# 1e verdieping



# 2e verdieping





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

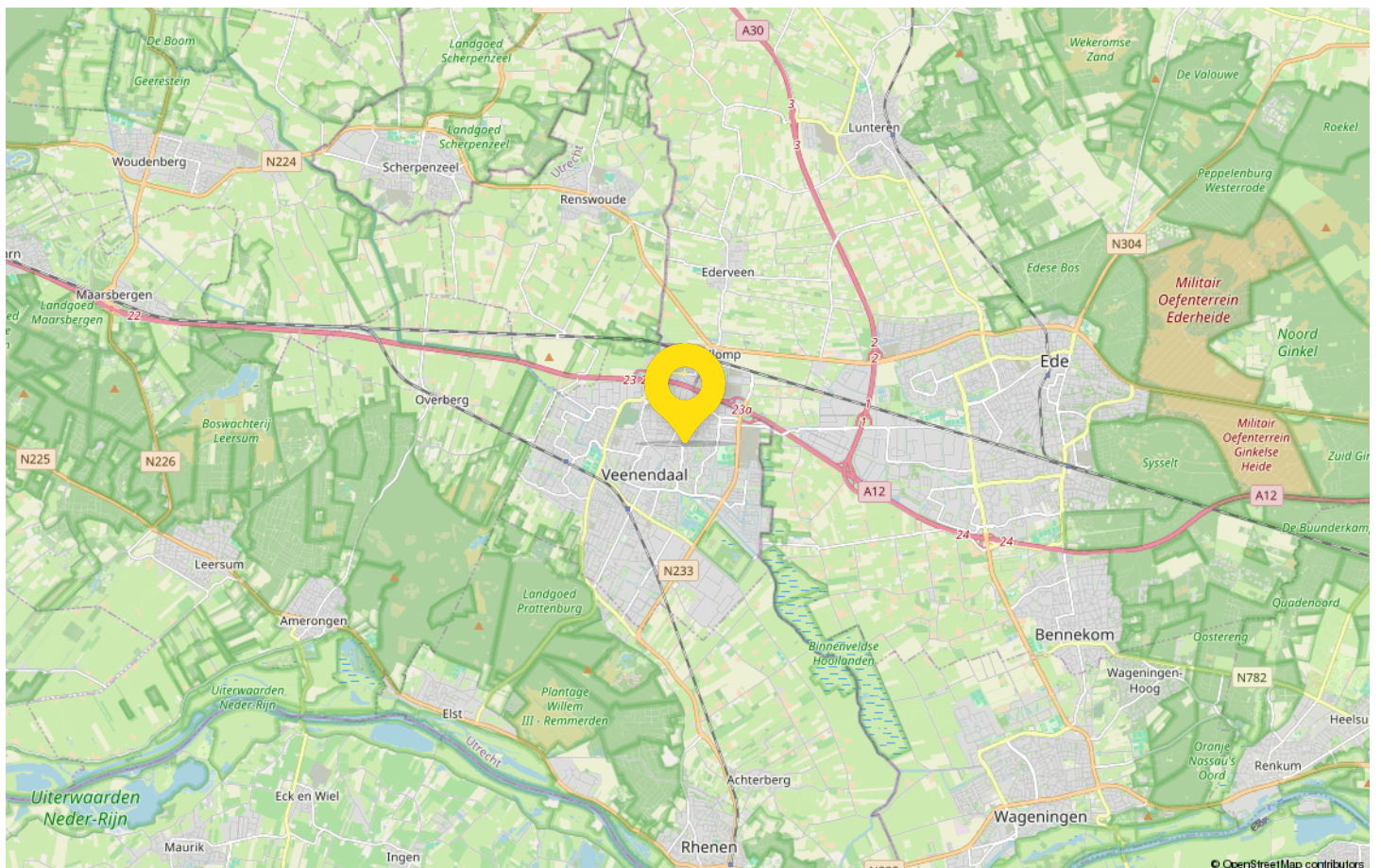
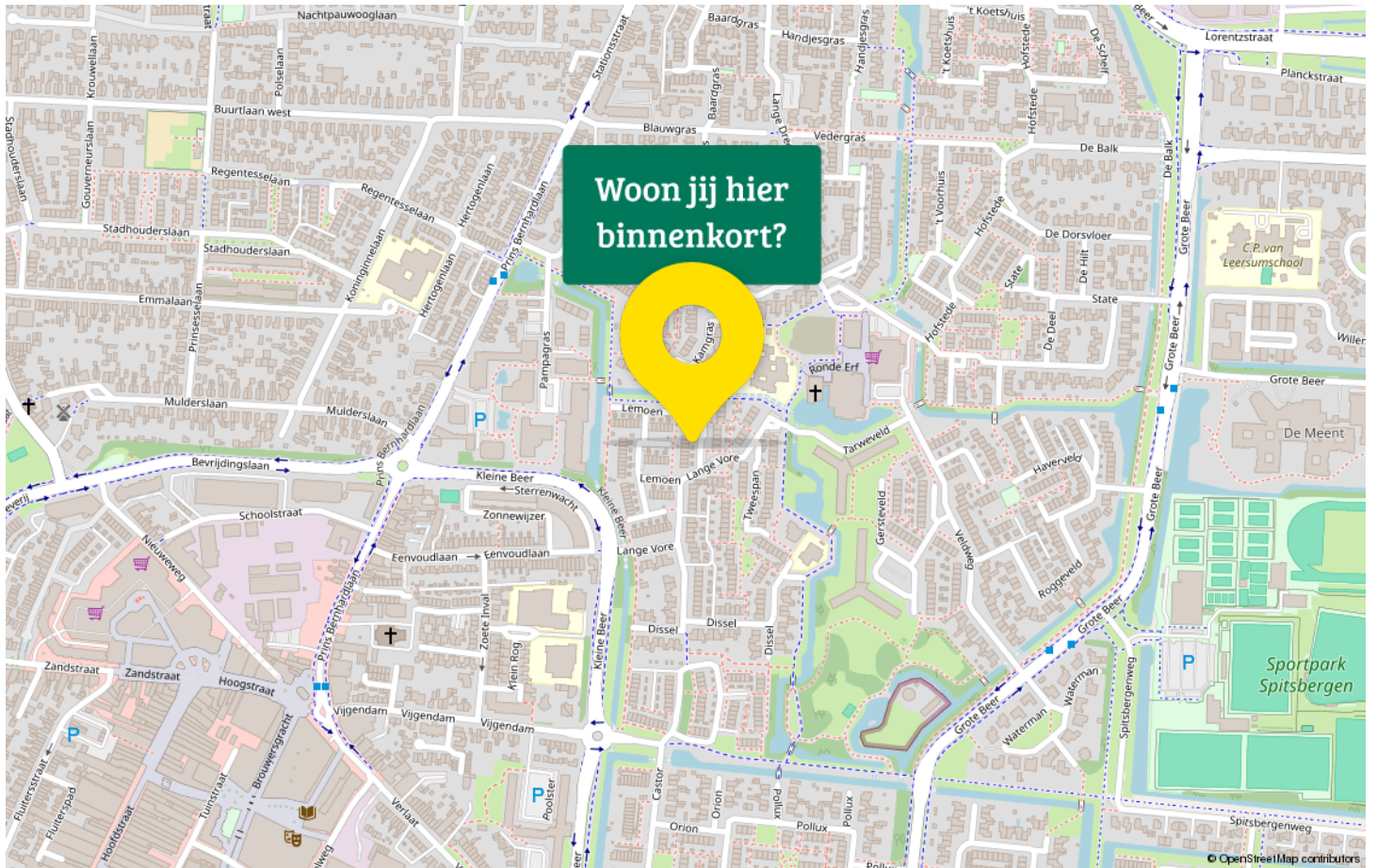
Uw referentie: Ploegschaar 15



|                                                                                                                                                              |                                                                          |                                                                        |                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 6348</p> | <p>kadaster</p>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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](mailto:info@janssensvandijk.nl)  
[www.janssensvandijk.nl](http://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.



[illegible]



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0318 – 524 123**

[info@janssensvandijk.nl](mailto:info@janssensvandijk.nl)

[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)