

Wordt dit jouw droomhuis?



Van de Brinkerf 6

Veenendaal



Janssen & van dijk garantiemakelaars

Kerkewijk 30

3901 EG, Veenendaal

0318-524123

Info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl



**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!

Een heerlijk gezinshuis waar werkelijk alles klopt!

Vraagprijs € 549.000 k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2012

Woonoppervlakte	ca. 118m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 14m ²
Externe bergruimte	ca. 6m ²
Inhoud	ca. 414 m ³
Perceeloppervlakte	112 m ²
Tuinsituering	Oost

Energie label	A ++
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Rustig wonen aan een autoluw en kindvriendelijk hofje én thuiskomen in een huis dat tot in de puntjes is verzorgd. Deze eigentijds afgewerkte **TUSSENWONING** heeft 118m² woonoppervlakte en verrast met veel ruimte, sfeer en wooncomfort.

De uitgebouwde woonkamer is een heerlijke leefruimte, met een brede schuifpui naar de tuin en een fraai maatwerk wandmeubel met elektrische haard. Ook boven zet de verzorgde uitstraling zich voort, met vijf slaapkamers en een prachtige badkamer die er echt uitspringt.

En zodra het weer het toelaat, verplaatst het leven zich naar buiten: onder de royale houten overkapping zit je heerlijk beschut en geniet je extra lang van de tuin.

Ook qua duurzaamheid zit je hier uitstekend, met energielabel A++ en 13 zonnepanelen.

Kortom: een sfeervol, comfortabel en verrassend ruim huis op een fijne plek. Eentje waar je eigenlijk alleen nog maar je verhuisdozen hoeft uit te pakken!

Begane grond

Je komt de woning binnen in de ruime entreehal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de moderne toiletruimte. Deze is stijlvol uitgevoerd met grote grijze wand- en vloertegels, een zwart wandcloset met zwart bedieningspaneel en een grijs fonteintje met zwarte kraan. Leuk detail is het nisje met kleine zwarte visgraattegeltjes en een inbouwspot. Ook het glad gestuukte plafond is voorzien van een inbouwspot.

Via de deur met vier melkglaspanelen stap je de verrassend ruime, uitgebouwde woonkamer binnen. Door de uitbouw is hier een heerlijke leefruimte van ca. 34m² ontstaan, met aan de achterzijde een brede aluminium schuifpui die de woonkamer direct met de tuin verbindt. Een echte sfeermaker is het op maat gemaakte wandmeubel met houten blad, twee nisjes met inbouwspots en een ingebouwde elektrische haard. Het meubel biedt bovendien volop praktische bergruimte. Daarnaast is er vanuit de woonkamer toegang tot een ruime trapkast.

Aan de straatzijde ligt de open keuken. Deze is uitgevoerd in een ruime L-opstelling met witte fronten en een antracietkleurig composiet werkblad. Je beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, combimagnetron, inductiekook-plaat, RVS afzuigschouw en vaatwasser. Verder is de keuken voorzien van een carrouselkast en een spoelbak. Het brede raam boven het aanrecht zorgt niet alleen voor prettig daglicht, maar geeft je ook leuk zicht op het kindvriendelijke hofje voor de woning.

De begane grond vormt mooi één geheel en is afgewerkt met glad gestuukte wanden, hoge witte plinten en een antracietkleurige plavuizenvloer met vloerverwarming en -koeling.

1e verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers van circa 13 en 7m². De grootste slaapkamer beschikt over een praktische schuifkastenwand over de volledige breedte van de kamer. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een oppervlakte van circa 8m².

Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van draai-/kiepramen én elektrisch bedienbare rolluiken. De lichte pvc-vloer loopt drempelloos door vanuit de overloop naar de slaapkamers en de gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling. De wanden zijn glad gestuukt, waarbij in de 2 grootste slaapkamers één wand met behang is afgewerkt.

De badkamer is een echte blikvanger en is stijlvol en luxe uitgevoerd. De grote grijze wand- en vloertegels vormen samen met de zwarte accenten en warme houtlook details een fraai geheel. Het zwarte wandcloset is gecombineerd met een nisje, afgewerkt met zwarte visgraattegeltjes en voorzien van een inbouwspot. De ruime douchecabine heeft een zwarte glazen deur en is uitgerust met een zwarte regen- en handdouche en een praktische nis. Aan de andere zijde staat het houtlook wastafelmeubel met zwarte waskom en kraan, met daarboven een grote ronde spiegel met geïntegreerde verlichting.

Het glad gestuukte plafond met inbouwspots maakt deze moderne badkamer helemaal compleet.

2e verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en een ombouw met daarachter de mechanische ventilatie-unit. Vanuit de voorzolder heb je toegang tot twee slaapkamers.

Aan de voorzijde ligt een fijne slaapkamer met een Velux-dakraam, bergruimte achter de knieschotten en een steigerhouten radiatorombouw.

De slaapkamer aan de achterzijde is verrassend ruim en bijzonder fraai afgewerkt. De brede kunststof dakkapel met draai-/kiepramen zorgt voor veel licht en extra ruimte en is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De op maat gemaakte kasten bieden volop praktische bergruimte en zijn mooi in de kamer geïntegreerd. De houten lattenwand vormt een sfeervol accent en ook aan de verlichting is gedacht, met een zwarte rail met spots en extra inbouwspots in het plafond van de dakkapel. Een schuifdeur aan een zwarte barnrail maakt het geheel af.

Ook op deze verdieping ligt een lichte pvc-vloer, gecombineerd met overwegend glad afgewerkte wanden en witte plinten.

Tuin

De achtertuin is sfeervol en verzorgd aangelegd, maar de echte blikvanger is zonder twijfel de royale houten overkapping direct aan de woning. Met zijn robuuste houten balken, drie lichtkoepels en fraaie decoratieve terrastegels geeft deze overkapping de tuin direct iets bijzonders. Hier is alle ruimte voor een grote eettafel of comfortabele loungeset en zit je heerlijk beschut, zodat je een groot deel van het jaar van de tuin kunt genieten.

De tuin ligt op het oosten en is verder aangelegd met een combinatie van bestrating, kunstgras en groen. De grote plantenbakken met een palm- en olijfboom zorgen voor extra sfeer en door de groene erfafscheidingen zit je hier prettig beschut. Achterin staat een houten berging voor fietsen en tuinspullen en via de houten poort is de achterom bereikbaar.

Ook de voortuin is met aandacht aangelegd. De beukenhaag vormt een groene afscheiding met de straat en zorgt voor extra privacy, terwijl de pergola en de combinatie van bestrating en decoratieve tegels de entree een verzorgde uitstraling geven.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 34m²

Keuken: ca. 8m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 13m²

Slaapkamer II: ca. 8m²

Slaapkamer III: ca. 7m²

Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 12m²

Slaapkamer V: ca. 6m²

Tuin

Overkapping: ca. 14m²

Berging: ca. 6m²

Omgeving

Van den Brinkerf 6 ligt aan een rustige en autoluwe straat in het geliefde Veenendaal-Oost. Een fijne woonomgeving met veel groen, speelgelegenheden en volop ruimte voor kinderen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen vind je in de wijk en ook voor de boodschappen hoef je niet ver.

In het nabijgelegen winkelcentrum Buurtstede vind je onder andere Albert Heijn, Lidl, Kruidvat en diverse andere winkels en voorzieningen. En heb je zin om even de natuur in te gaan? Vanuit deze straat loop je zo richting De Groene Grens, een prachtig natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen en genieten van het groen en de rust.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via Rondweg-Oost rijd je eenvoudig richting het centrum van Veenendaal en de uitvalswegen naar de A12, A30 en A15. Zo woon je hier heerlijk rustig en groen, met alles wat Veenendaal te bieden heeft binnen handbereik.

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.













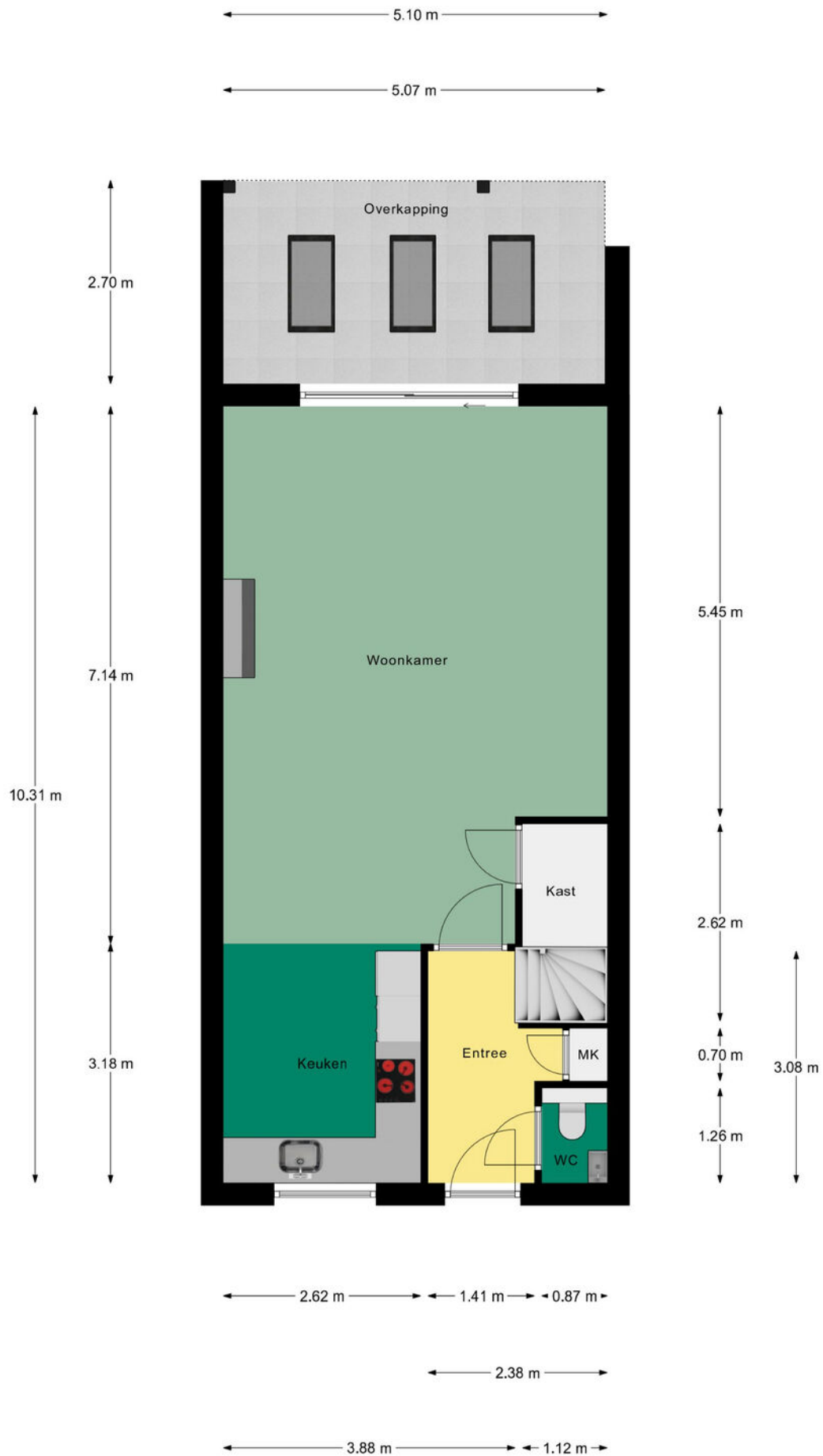








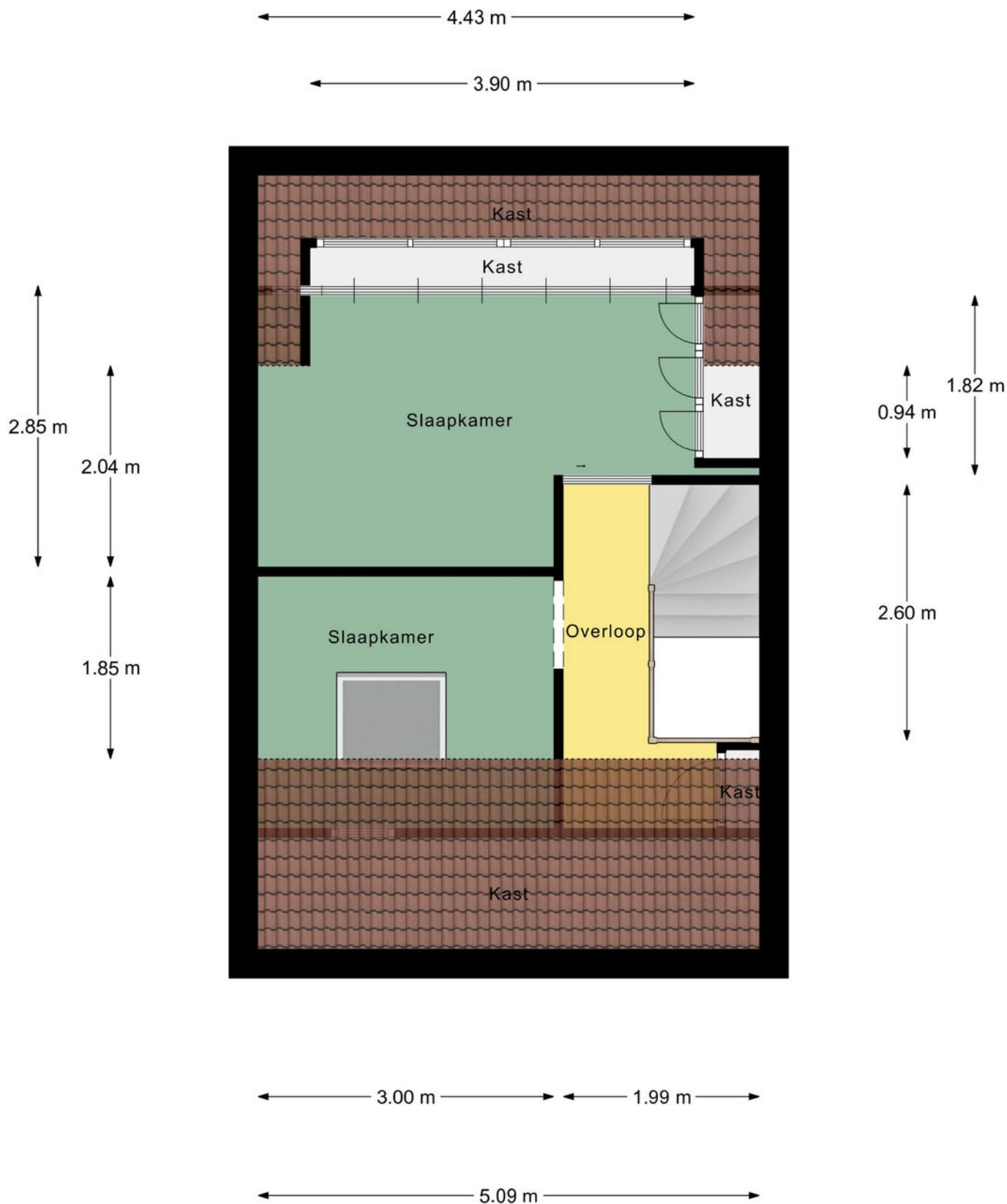
Begane grond



1e Verdieping

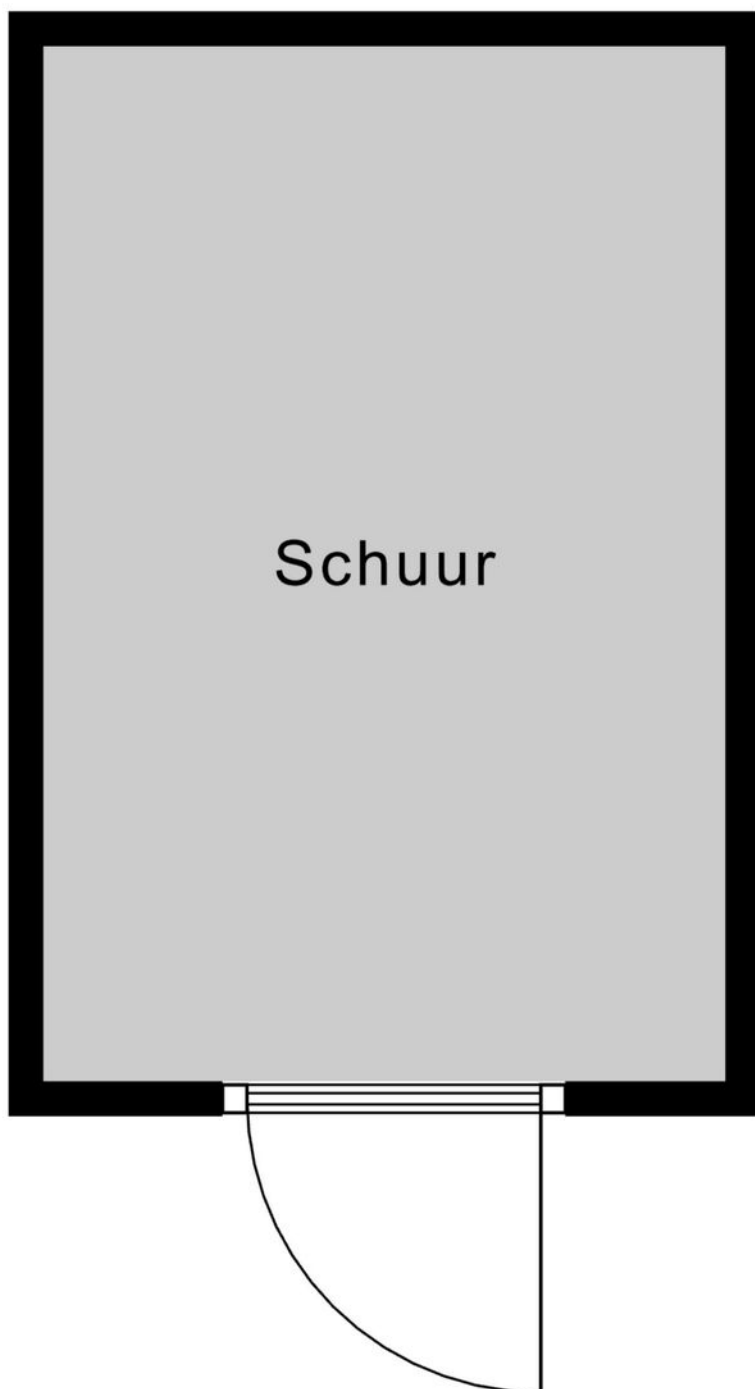


2e Verdieping



Berging

← 1.95 m →



↑
2.96 m
↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van de Brinkerf 6



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente Veendaal

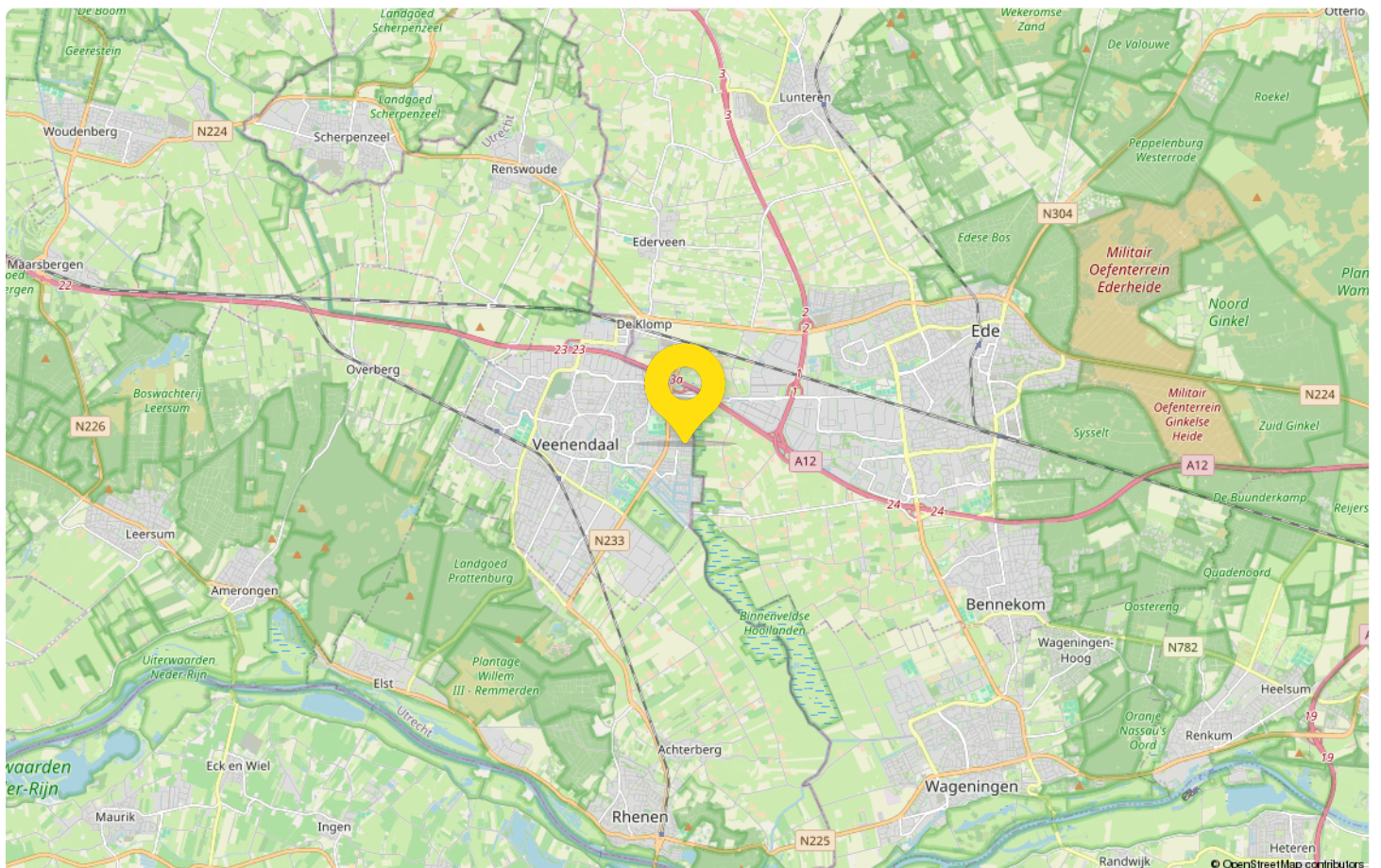
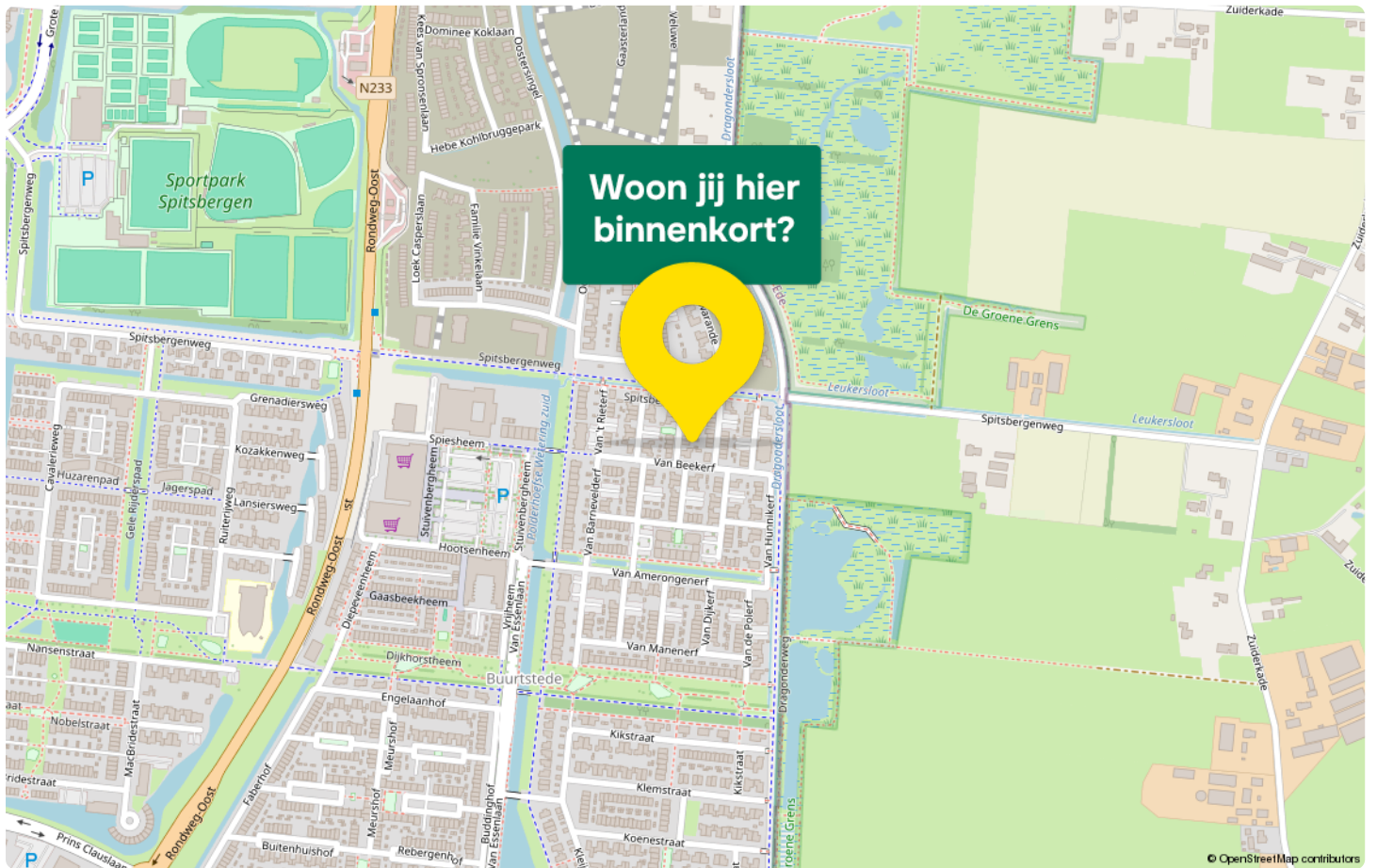
Sectie K

Perceel 6147

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 waardebepaling?

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

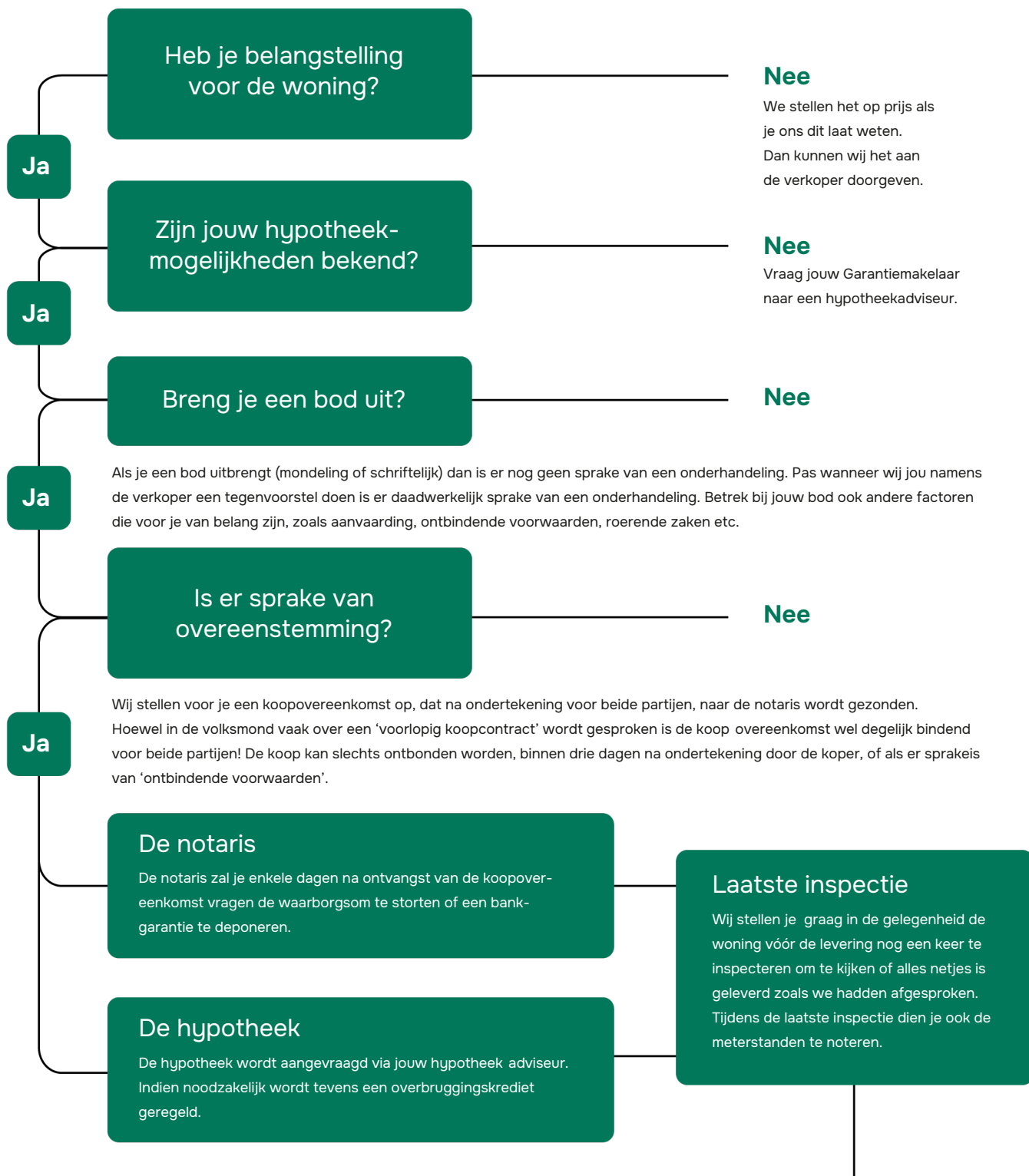
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 transportakte 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 bieder 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.

0318-524123

Info@janssensvandijk.nl

Www.janssensvandijk.nl