

Wordt dit jouw droomhuis?



Gerard de Lairesestraat 9

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!

Een fijne gezinswoning met vier slaapkamers,
een zonnige tuin én groen voor de deur!

Vraagprijs € 399.950,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1963

Inhoud	352 m ³
Gebruiksoppervlakte	103 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	132 m ²
Tuinligging	Zuiden

Energie label	D
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Op een leuke, ruim opgezette plek aan een plantsoentje staat deze **TUSSENWONING** met vier slaapkamers en een heerlijk diepe achtertuin op het zuiden. De woning biedt een fijne basis, maar vraagt op onderdelen om modernisering. Daardoor heb je dus alle ruimte om er helemaal je eigen thuis van te maken.

Binnen beschik je over een lichte doorzonwoonkamer, een halfopen keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een verrassend ruime vierde slaapkamer met dakkapel op zolder. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken stap je rechtstreeks de achtertuin in.

En buiten? Daar heb je misschien wel een van de grootste pluspunten te pakken. De diepe achtertuin ligt pal op het zuiden en biedt volop ruimte om van de zon te genieten, terwijl je onder de pergola's met schaduwdoeken juist een beschut plekje vindt. Aan de voorzijde zorgt het plantsoen voor een prettige, groene en open ligging.

Tel daar de nabijheid van winkels, scholen, station Veenendaal-Centrum en de natuur van de Utrechtse Heuvelrug bij op en je hebt een huis met een fijne basis én volop mogelijkheden om er helemaal jouw plek van te maken.

Zie jij jezelf hier al wonen? Kom kijken en ontdek de mogelijkheden van deze fijne gezinswoning!

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, trapopgang en praktische trapkast. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje en afgewerkt met witte wandtegels en antracietkleurige plavuizen.

Vanuit de hal stap je de fijne doorzonwoonkamer binnen. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde is dit een prettige, lichte leefruimte, met aan de voorzijde uitzicht op het groene plantsoentje. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek én een ruime eettafel. Een eigentijdse lattenwand geeft de woonkamer een sfeervol accent en via de deur aan de achterzijde loop je zo de tuin in.

De halfopen keuken sluit direct aan op het eetgedeelte en is ingericht met een L-vormige keukenopstelling met roomwitte fronten en een beige gemêleerd kunststof werkblad. De keuken beschikt over een magnetron, spoelbak, vaatwasser, carrouselkast, keramische kookplaat met wokbrander, afzuigkap, oven en koelkast. Net als vanuit de woonkamer heb je ook vanuit de keuken rechtstreeks toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat, waarbij de hoofdslaapkamer bovendien beschikt over een praktische schuifkastenwand. Op de overloop bevindt zich nog een aparte berg-/kledingkast.

De badkamer is voorzien van een douchecabine met regen- en handdouche, een wastafelmeubel met spiegel en een designradiator.

Op de overloop en in de 3 slaapkamers liggen massief houten vloerdelen en de wanden zijn grotendeels glad afgewerkt.

2e Verdieping

Via de vaste trap bereik je de voorzolder met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de HR-combiketel. Onder het werkblad met spoelbak is de wasmachine praktisch weggewerkt en dankzij het dakraam valt hier prettig daglicht naar binnen. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.

De vierde slaapkamer is verrassend ruim en krijgt dankzij de dakkapel veel extra ruimte en licht. De kamer beschikt over een wastafel en volop bergruimte, onder andere achter de knieschotten en in de op maat gemaakte kastenwand. Hierdoor is deze verdieping niet alleen een fijne extra slaapkamer, maar bijvoorbeeld ook heel geschikt als werk- of tienerkamer.

Tuin

De achtertuin ligt heerlijk op het zuiden en is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en kunstgras. Er is volop ruimte om lekker buiten te zitten, terwijl kinderen hier ook fijn kunnen spelen. Dankzij de zonnige ligging kun je hier een groot deel van de dag van de zon genieten.

Achterin de tuin zorgen de houten pergola's met schaduwdoeken voor een fijne, beschutte plek wanneer je juist even uit de zon wilt zitten. Daarachter staat de stenen berging, voorzien van verlichting en ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Via zowel de woonkamer als de keuken stap je rechtstreeks de tuin in. Daarnaast is de tuin via een poortdeur en achterom bereikbaar.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 25m²

Keuken: ca. 6m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 15m²

Slaapkamer II: ca. 10m²

Slaapkamer III: ca. 5m²

Badkamer: ca. 2m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 15m²

Tuin

Berging: ca. 8m²

Omgeving

De Gerard de Lairesestraat heeft een prettige, ruime opzet met aan weerszijden woningen en daartussen veel ruimte voor groen en parkeren. Aan de zijde van de oneven huisnummers ligt een plantsoen voor de woningen, waardoor je hier niet direct op de overburen uitkijkt en de straat een open en groen karakter heeft.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: het nabijgelegen winkelcentrum aan het Dr. Slotemaker de Bruïneplein biedt onder andere twee supermarkten en diverse andere winkels. Ook scholen voor zowel basis- als voortgezet onderwijs vind je in de nabije omgeving.

De bereikbaarheid is ook prettig. Treinstation Veenendaal-Centrum ligt op korte fietsafstand en met de auto rijd je via de Rondweg-West vlot richting de A12 en A15. En wil je juist even de drukte achter je laten, dan liggen de bossen en natuur van de Utrechtse Heuvelrug eveneens dichtbij. Zo woon je hier rustig, met winkels, scholen, openbaar vervoer én natuur allemaal in de buurt.

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.









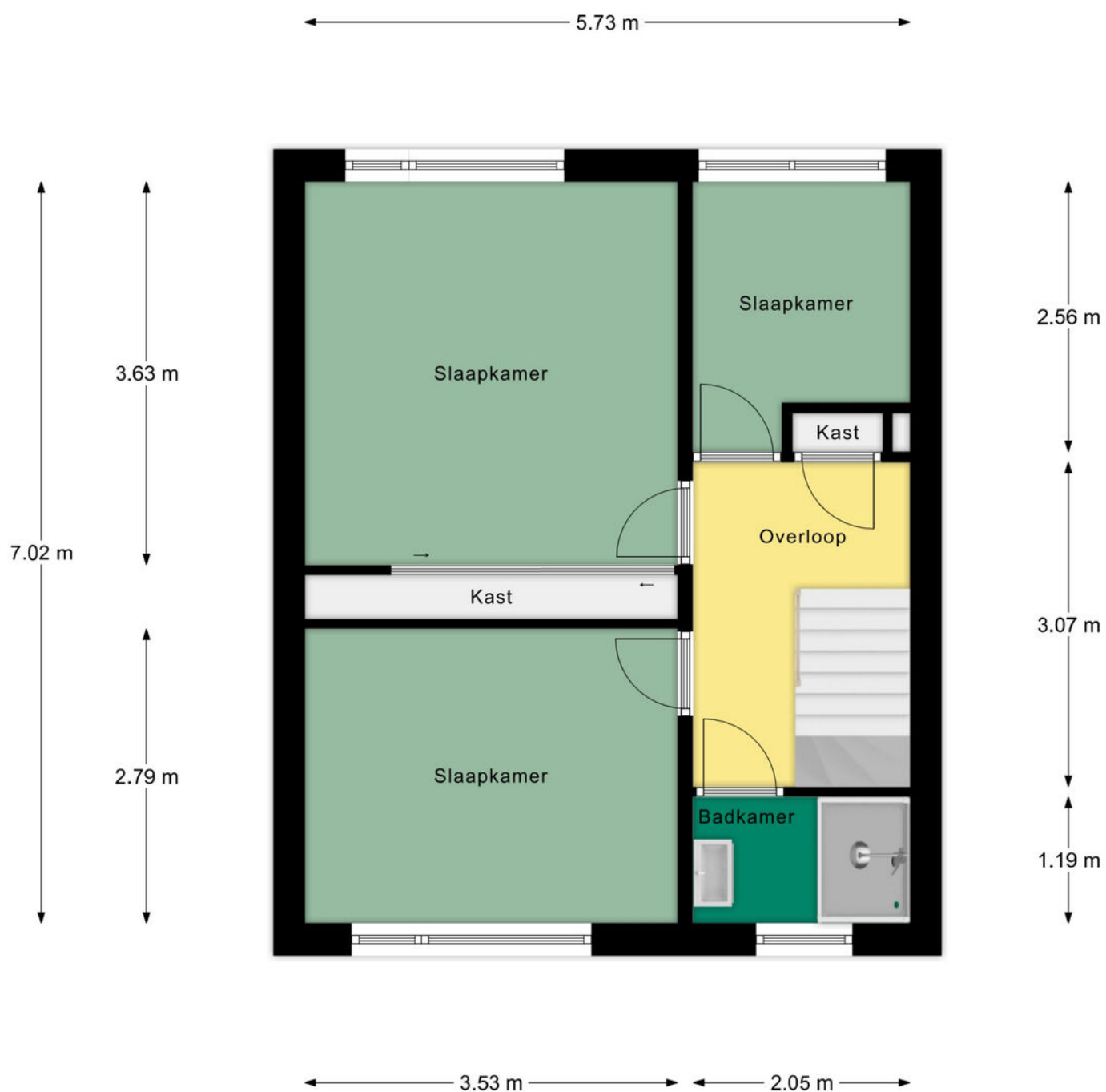




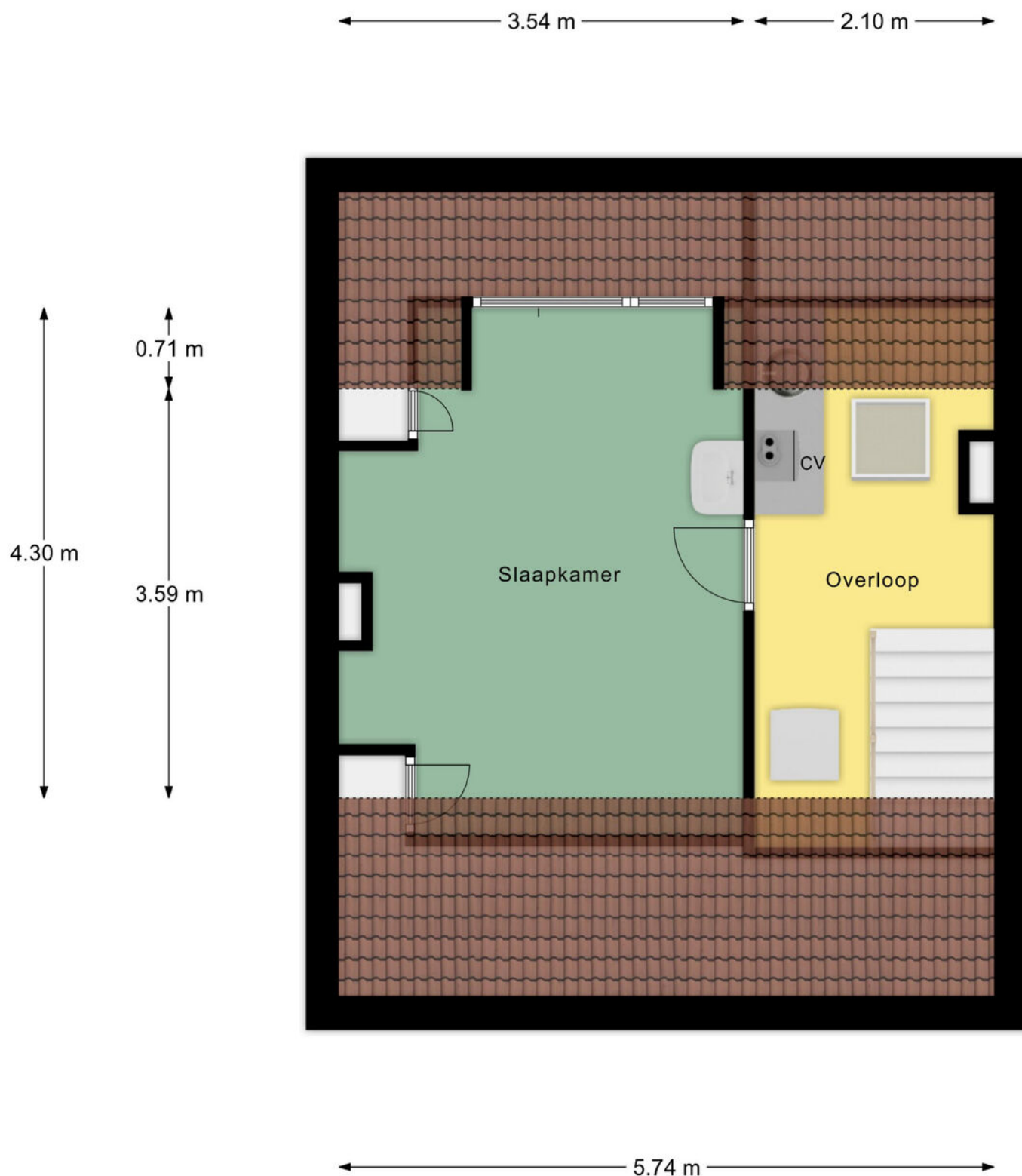
Begane grond



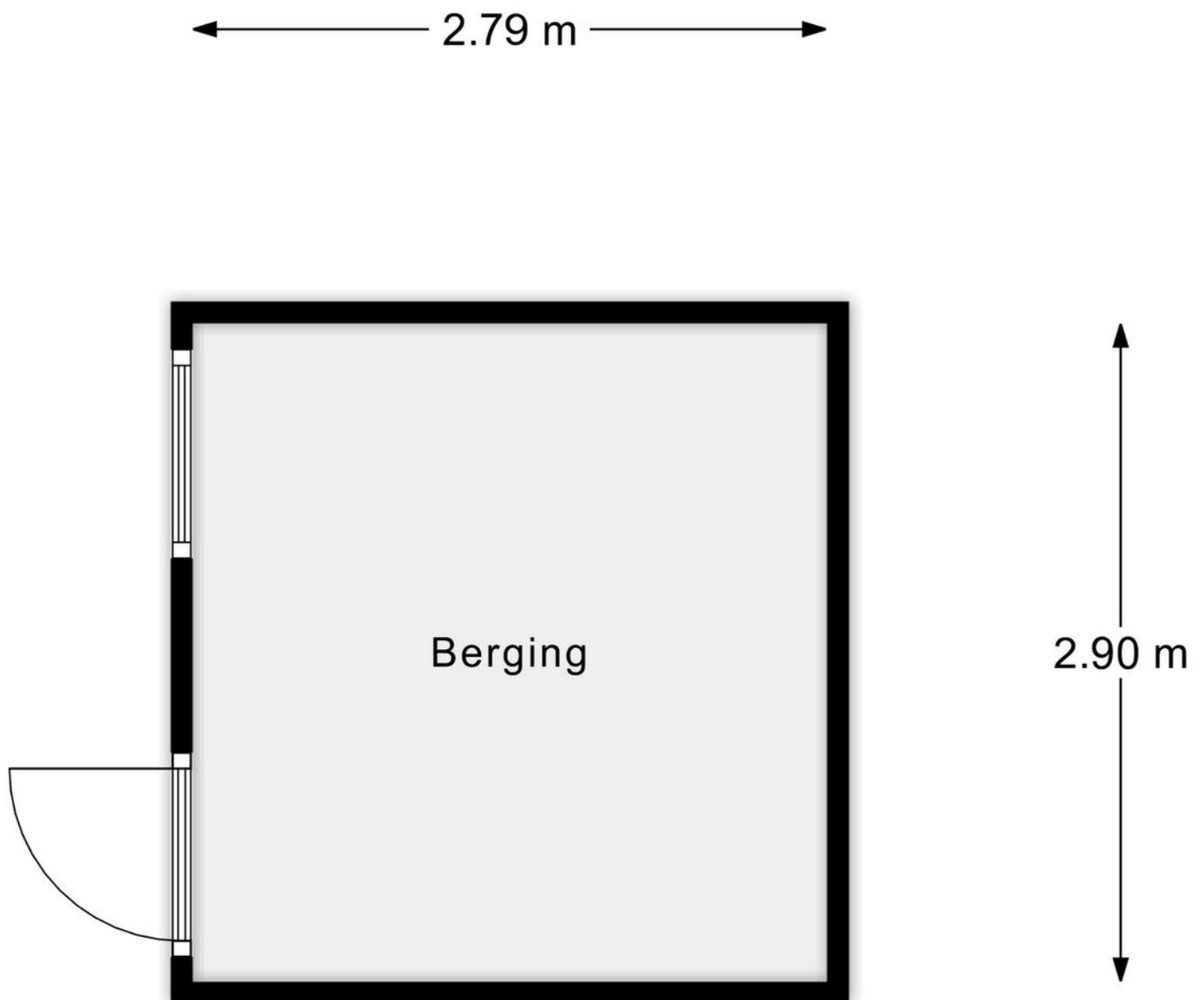
1e Verdieping



2e Verdieping



Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: G. de Lairessestr 9

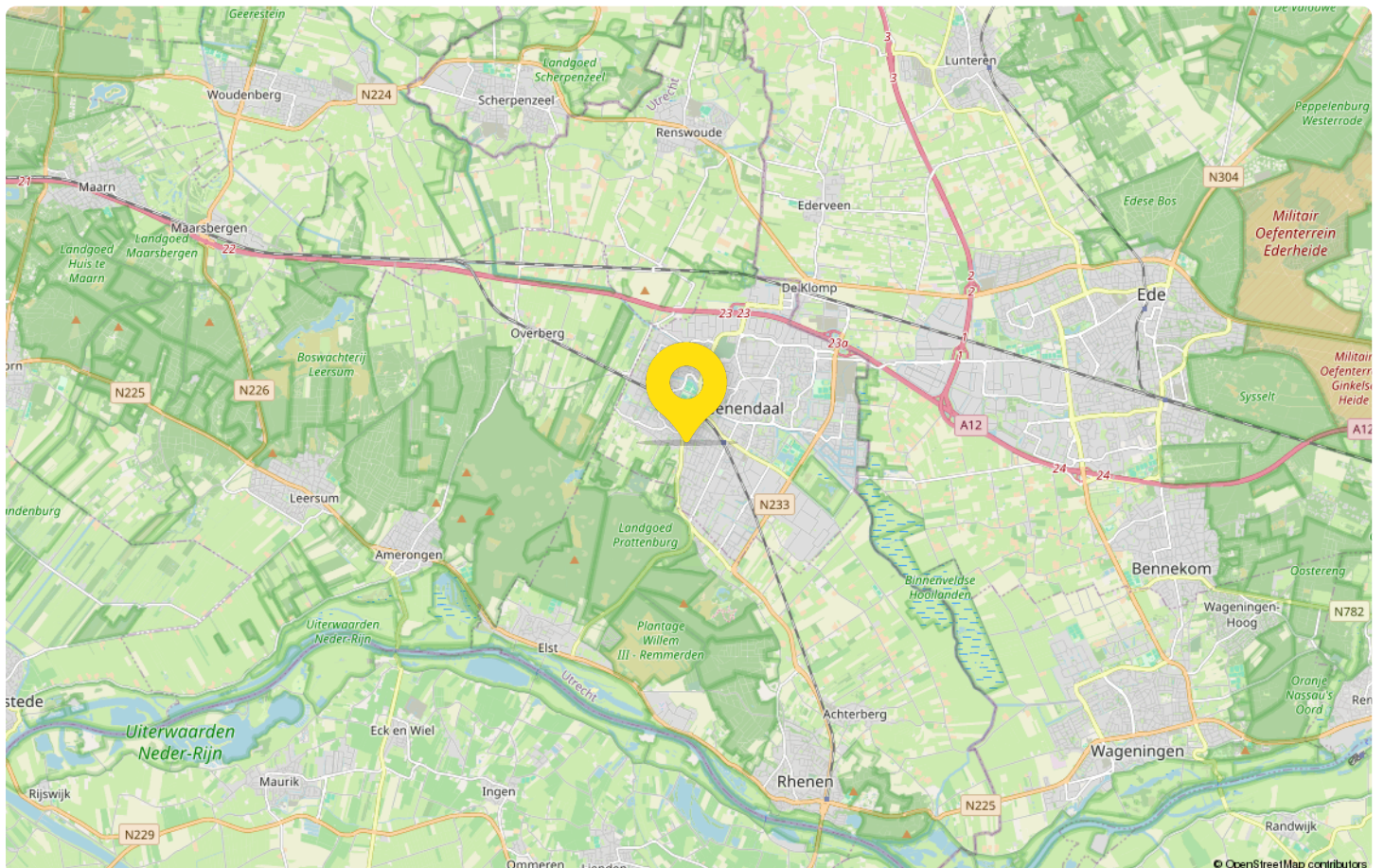
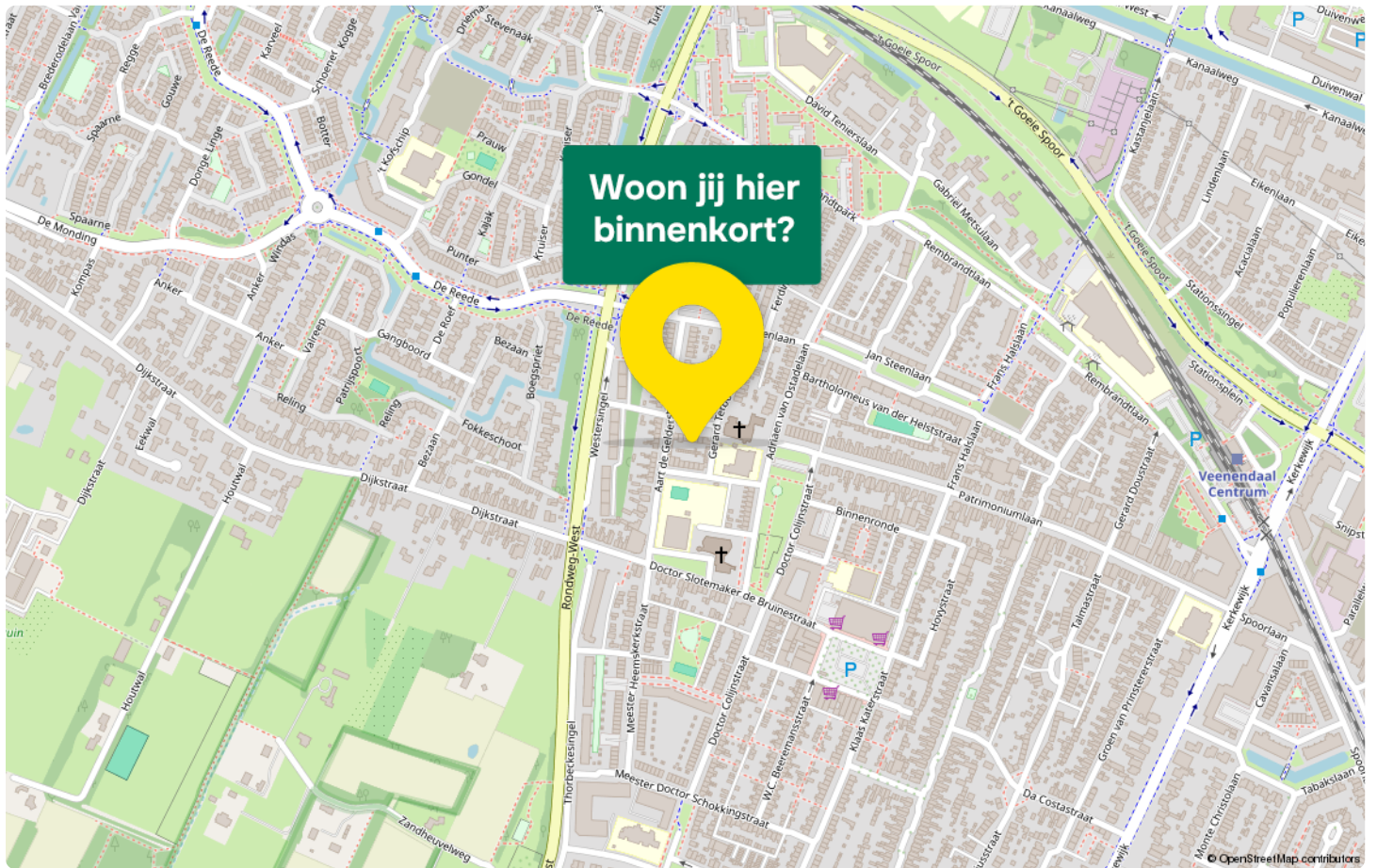


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
25	Perceelnummer	Sectie	B
	Huisnummer	Perceel	5532
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

kadaster

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

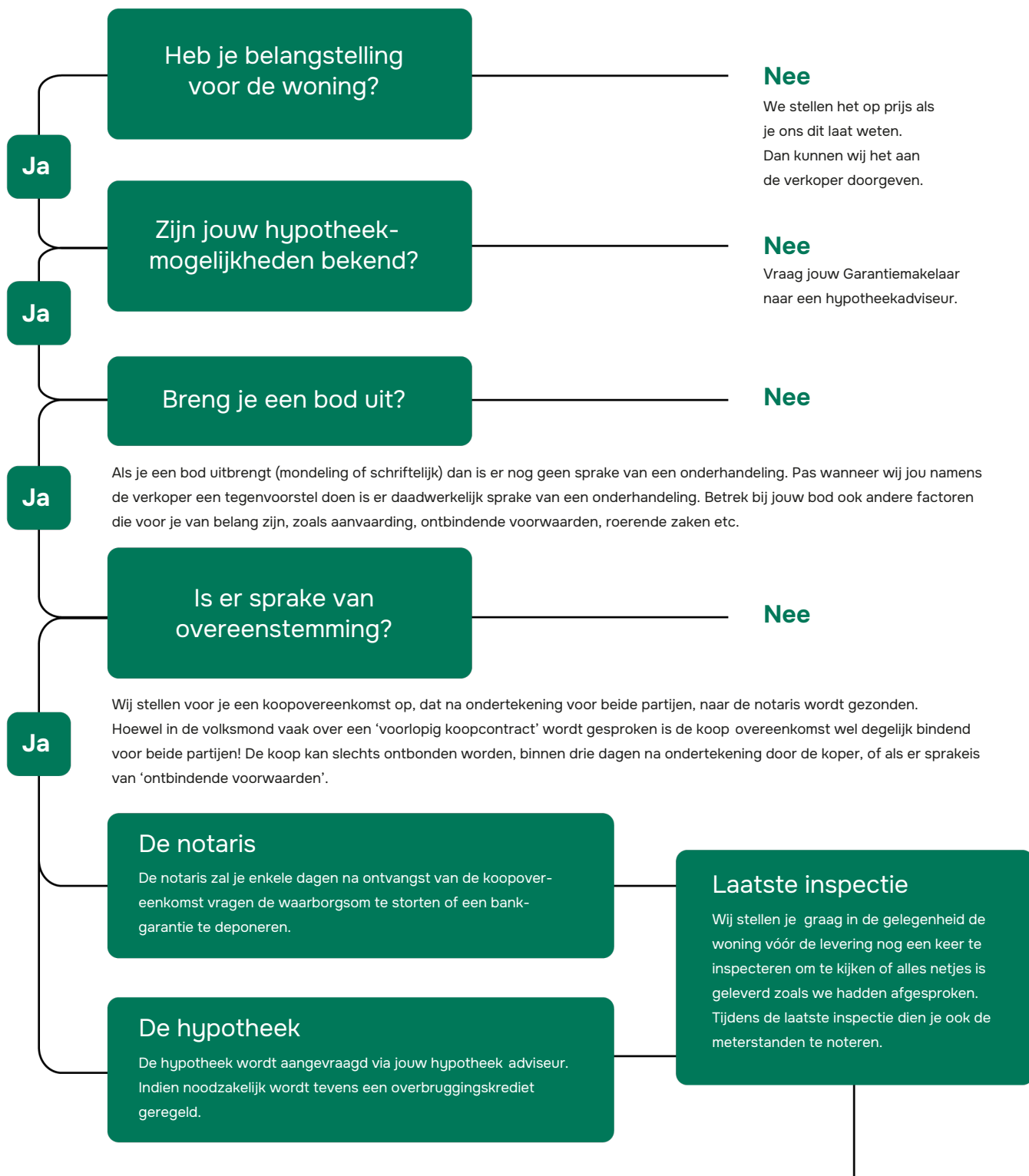
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 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 bidingproces, 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 verkopend 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