

Wordt dit jouw droomhuis?



Trekvalk 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!

Veel leefruimte, een speelse indeling en vier slaapkamers:
deze hoekwoning heeft verrassend veel in huis!

Vraagprijs € 515.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Type woning

Bouwjaar

Eengezinswoning

Hoekwoning

1980

Woonoppervlakte

Externe bergruimte

Inhoud

Perceeloppervlakte

Tuinsituering

131 m²

6 m²

457 m³

169 m²

Zuidoost

Energie label

Aantal kamers

Aantal slaapkamers

B

5

4



Omschrijving van de woning

Trekvalk 20 is allesbehalve een standaard **HOEKWONING**. De flinke zij-uitbouw heeft de begane grond veranderd in een verrassend ruime en vooral leuke woonruimte van circa 60 m². Door de speelse vorm loopt de woonkamer op een natuurlijke manier over in de open keuken, terwijl de vele ramen en brede openslaande tuindeuren voor volop licht zorgen. In 2024 is de begane grond bovendien voorzien van vloerverwarming, waardoor het hier niet alleen ruim, maar ook comfortabel wonen is.

En die ruimte houdt boven niet op. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, een aparte inloopkast en een eigentijdse badkamer. De tweede verdieping voegt daar nog een vierde slaapkamer aan toe. Ook op het gebied van onderhoud en energie is er de afgelopen jaren het nodige gedaan: in 2021 en 2022 is de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen, er zijn 9 zonnepanelen aanwezig, de HR-combiketel dateert uit 2024 en de woning heeft energielabel B.

Buiten beschik je over een verzorgde tuin op het zuidoosten en ook de ligging heeft veel mee. Je woont aan een rustig hofje in Veenendaal-West, terwijl winkelcentrum De Ellekoot en NS-station Veenendaal West gewoon op loopafstand liggen.

Een huis met meer ruimte dan je verwacht, een indeling die nét even anders is en een plek waar je eigenlijk alles dichtbij hebt. Kom binnen bij Trekvalk 20 en laat je verrassen!

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de entreehal met de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de toiletruimte. Deze is uitgevoerd met witte wandtegels en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen en hier wordt direct duidelijk wat de forse uitbouw aan de zijkant met deze woning heeft gedaan. De woonkamer en open keuken vormen samen een verrassend ruime leefruimte van maar liefst circa 60 m², met een speelse indeling die je bij een hoekwoning als deze niet snel verwacht. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel, terwijl de schuin geplaatste zijgevel de ruimte op een natuurlijke manier richting de keuken laat verbreden.

Ook aan daglicht geen gebrek. Grote ramen aan de voor- en achterzijde worden aangevuld met twee smalle, hoge ramen en de brede glazen pui in de keuken. De woonkamer is afgewerkt met glad gestuukte wanden, hoge plinten en een laminaatvloer die doorloopt richting de keuken. In 2024 is de begane grond bovendien voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort. Onder de trap bevindt zich een praktische voorraadkast.

De ruime open keuken bevindt zich in de zij-uitbouw en vormt door de bijzondere vorm van de woning echt een eigen gedeelte binnen de open leefruimte. De keuken is opgesteld in een royale L-vorm en uitgevoerd met witte fronten en een antracietkleurig gemêleerd composiet aanrechtblad. Dankzij de vele kasten, waaronder een praktische carrouselkast, is er volop werk- en bergruimte. Verder beschikt de keuken over een 1 spoelbak, 5-pits gas-op-glaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, vaatwasser, combioven, oven, koelkast en vriezer met vier laden. Via de brede openslaande tuindeuren, waarvan één voorzien is van een hordeur, loop je vanuit de keuken zo de achtertuin in.

Juist de combinatie van de royale woonkamer en de speels geplaatste keuken in de zij-uitbouw maakt deze begane grond zo leuk: ruim, licht en nét even anders dan anders.

1e Verdieping

Vanaf de L-vormige overloop bereik je drie slaapkamers van circa 13, 8 en 7 m², de badkamer én een aparte inloopkast. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kast. De andere twee kamers zijn eveneens goed bruikbaar als slaap-, kinder- of werkkamer. Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische inloopkast van circa 3 m², fijn voor kleding én extra bergruimte.

De badkamer is zonder twijfel een fijne verrassing op deze verdieping en is eigentijds uitgevoerd in een tijdloze combinatie van grijs, zwart en wit. De ruime inloofdouche met glazen scheidingswand beschikt over een regen- en handdouche en daarnaast zijn er een wandcloset en een zwart wastafelmeubel met spiegelkast aanwezig. Het kunststof Velux-dakraam zorgt voor prettig daglicht, terwijl de grote grijze wand- en vloertegels en het glad gestuukte plafond met inbouwspots voor een verzorgde uitstraling zorgen. Dankzij de vloerverwarming zijn koude voeten hier bovendien verleden tijd.

De slaapkamers en overloop zijn voorzien van tapijt, de wanden en plafonds van spuitwerk en ook de stompe paneeldeuren passen mooi bij de verzorgde afwerking van deze verdieping.

2e Verdieping

Ook de tweede verdieping voegt nog verrassend veel ruimte toe aan de woning. Vanaf de overloop bereik je de vierde slaapkamer en een aparte was-/bergruimte. Daarnaast is er bergruimte achter het knieschot en via een luik op de overloop bereik je nog een kleine bergzolder.

De vierde slaapkamer is met circa 13 m² een heerlijk ruime kamer. Dankzij de brede dakkapel met draai-/kiepramen én het Velux-dakraam komt er volop daglicht binnen en is er gemakkelijk plaats voor zowel een bed als een werkplek. Extra praktisch is de vaste kast met waskom en warm en koud water. Het glad gestuukte plafond met inbouwspots geeft de kamer een verzorgde afwerking.

In de aparte was-/bergruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de omvormer van de zonnepanelen en de ATAG HR-combiketel uit 2024. Zo is ook de techniek netjes op één plek ondergebracht.

Tuin

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is grotendeels bestraat, waardoor je hier alle ruimte hebt om verschillende zitplekken te creëren. Een royale border met gevarieerde beplanting zorgt voor een mooie groene uitstraling. De tuin is verder voorzien van een buitenkraan en stopcontacten.

Achter in de tuin staat een stenen berging met bergzolder, waardoor je ook aan bergruimte geen gebrek hebt. Via de poort is er een praktische achterom.

Voor extra comfort op zonnige dagen zijn de ramen van de woonkamer voorzien van screens. Bij de openslaande deuren vanuit de keuken is daarnaast een handbediend uitvalscherm aanwezig.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer & keuken: ca. 60m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 13m²

Slaapkamer II: ca. 8m²

Slaapkamer III: ca. 7m²

Inloopkast: ca. 3m²

Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 13m²

Wasruimte: ca. 3m²

Tuin

Berging: ca. 6m²

Omgeving

Trekvalk 20 ligt op een fijne plek in Veenendaal-West, aan een rustig en ruim opgezet hofje. Centraal in het hofje vind je groen en verschillende speelvoorzieningen, wat zorgt voor een prettige en kindvriendelijke woonomgeving.

En juist de combinatie met de centrale ligging maakt deze plek zo aantrekkelijk. Winkelcentrum De Ellekoot en NS-station Veenendaal West liggen beide op loopafstand. Scholen, kinderopvang en diverse sportvoorzieningen vind je eveneens in de nabije omgeving, terwijl je het gezellige centrum van Veenendaal gemakkelijk per fiets bereikt. Met de auto ben je vanuit Veenendaal-West bovendien snel op weg richting de belangrijkste uitvalswegen.

Rustig wonen aan een gezellig hofje, terwijl je voor verrassend veel dagelijkse voorzieningen de auto gewoon kunt laten staan.

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.











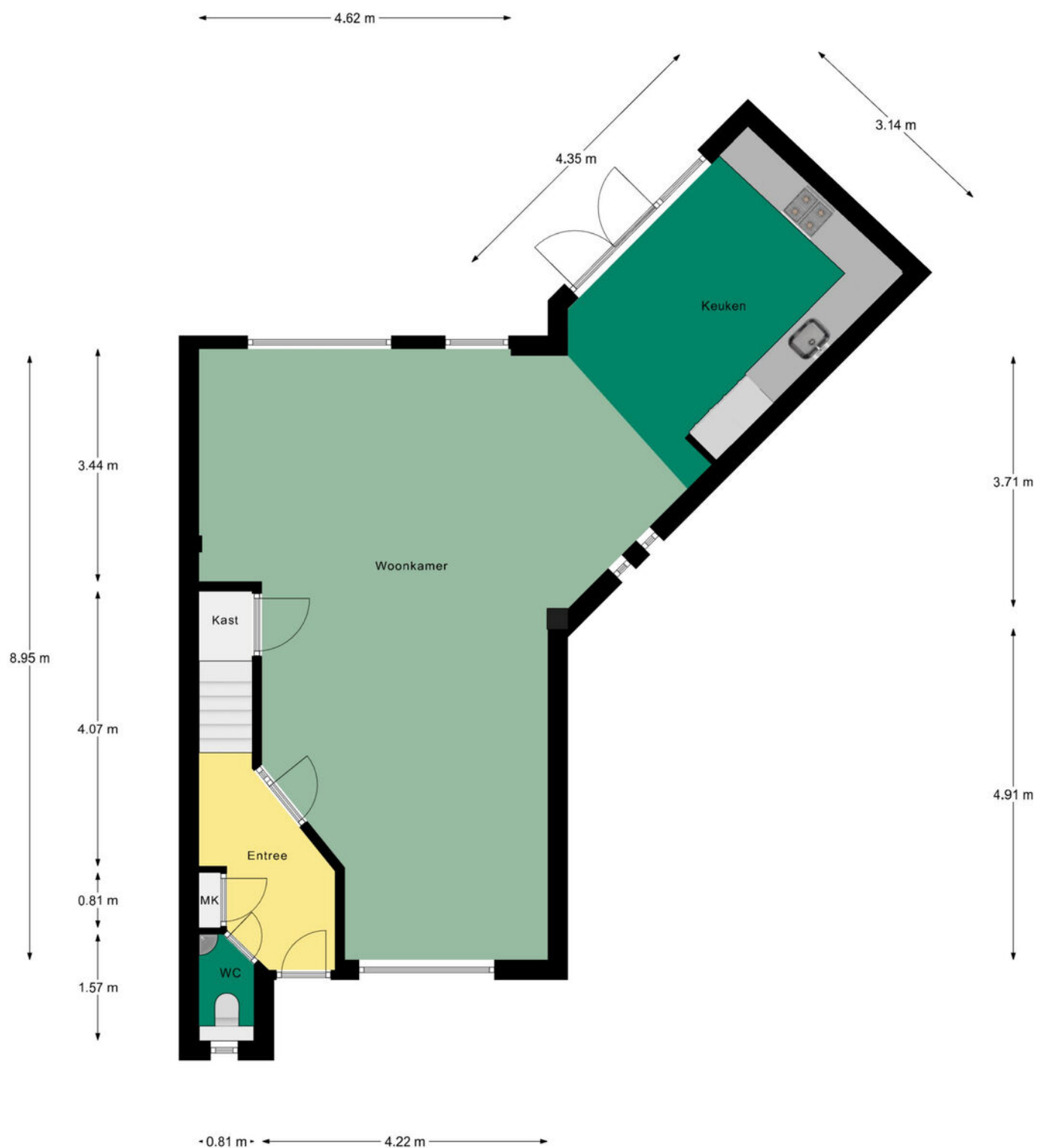








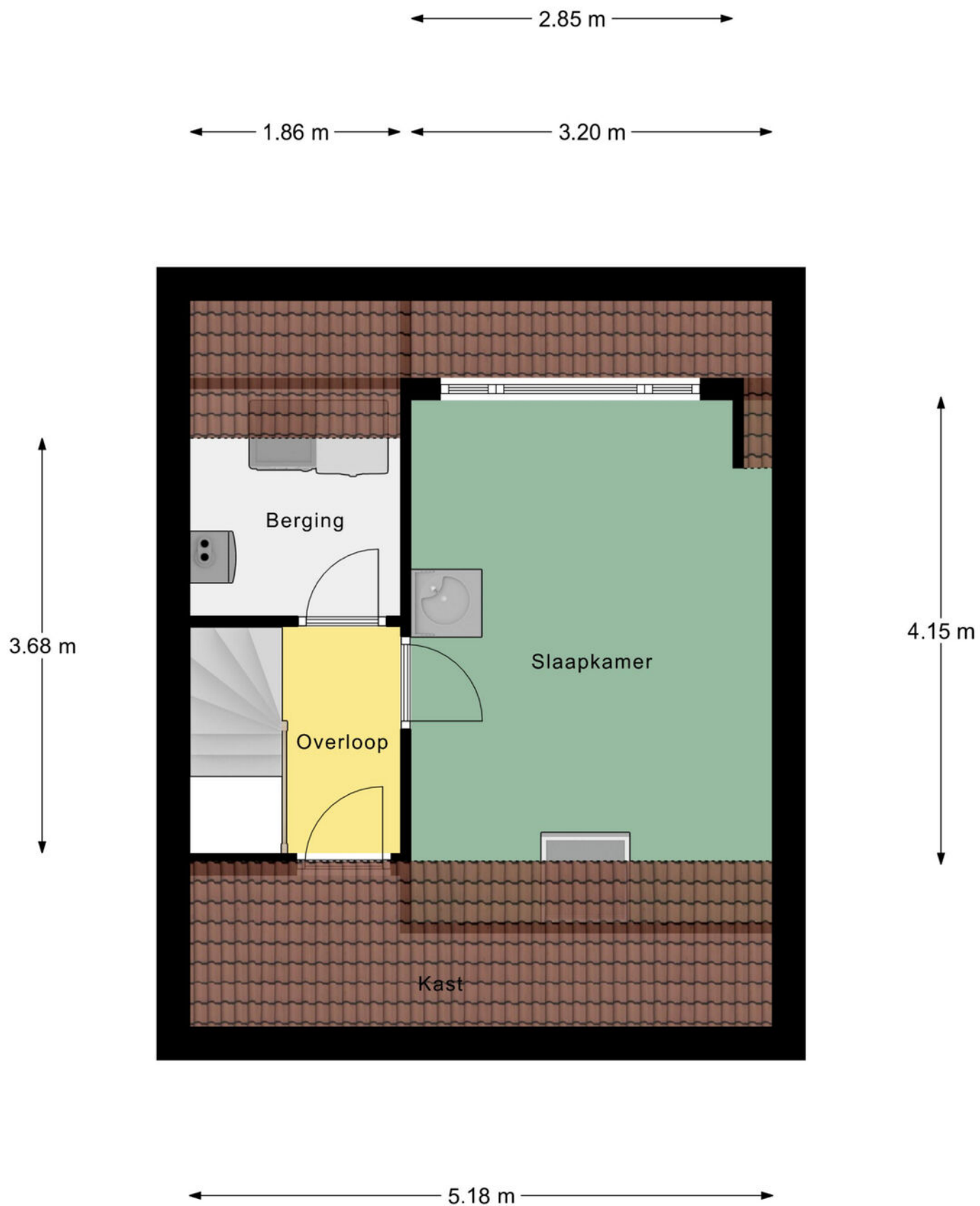
Begane grond



1e verdieping

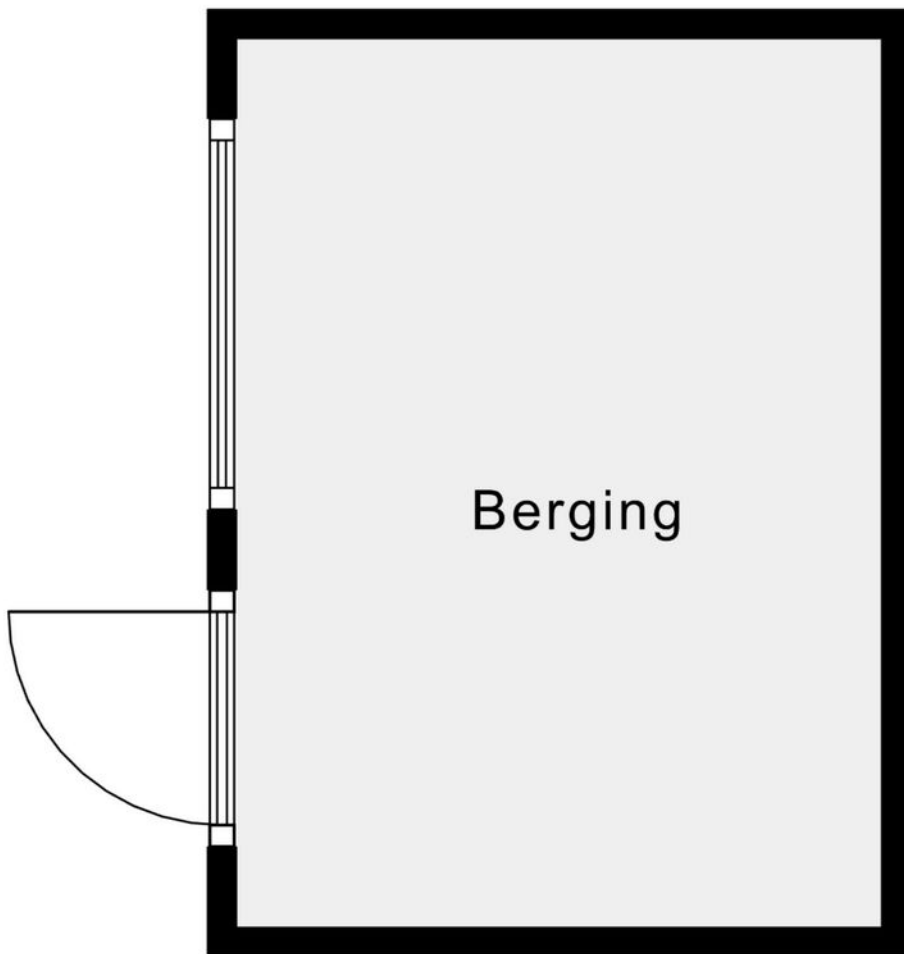


2e verdieping



Berging

← 2.11 m →

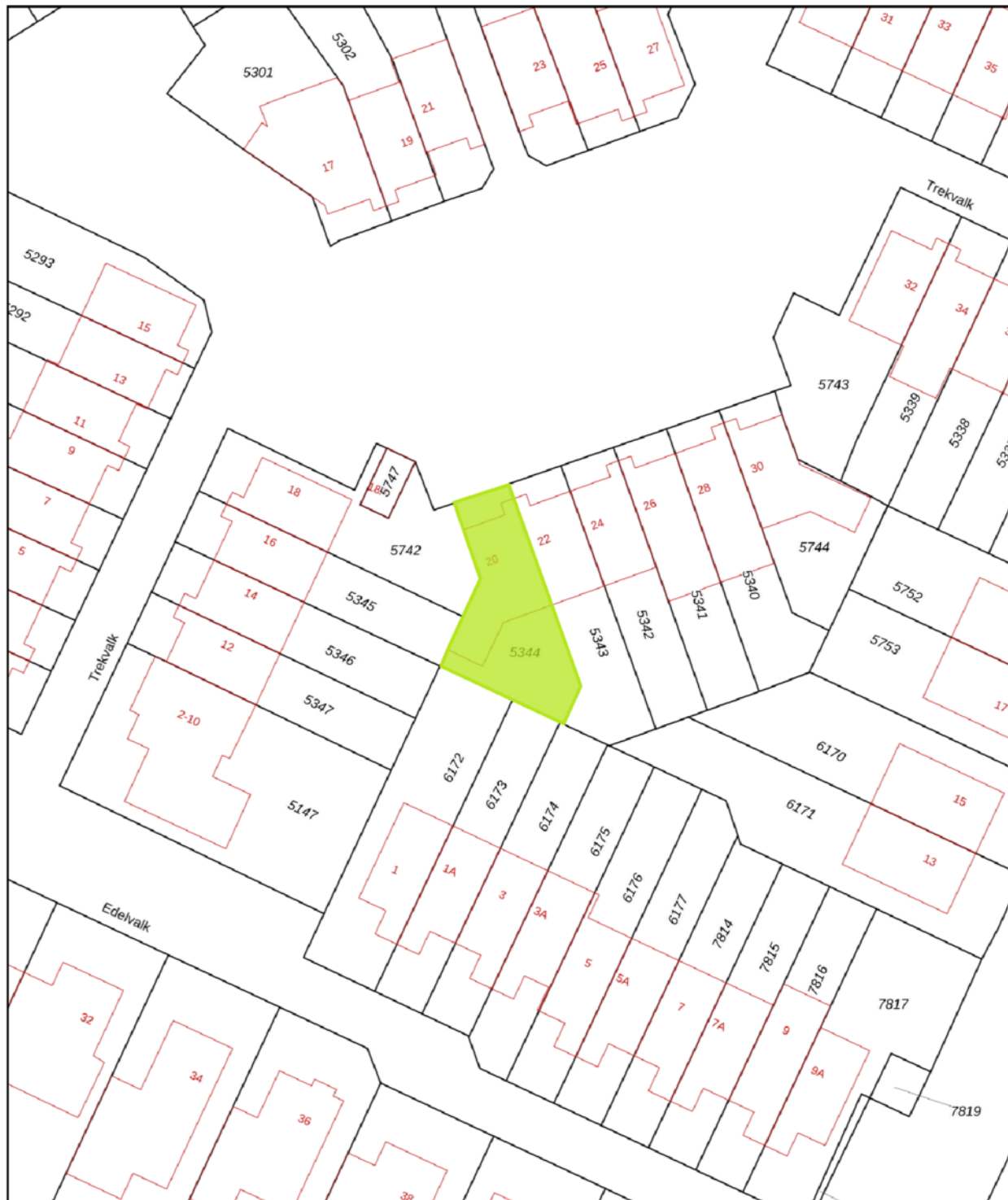


↑
2.91 m
↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Trekvalk 20

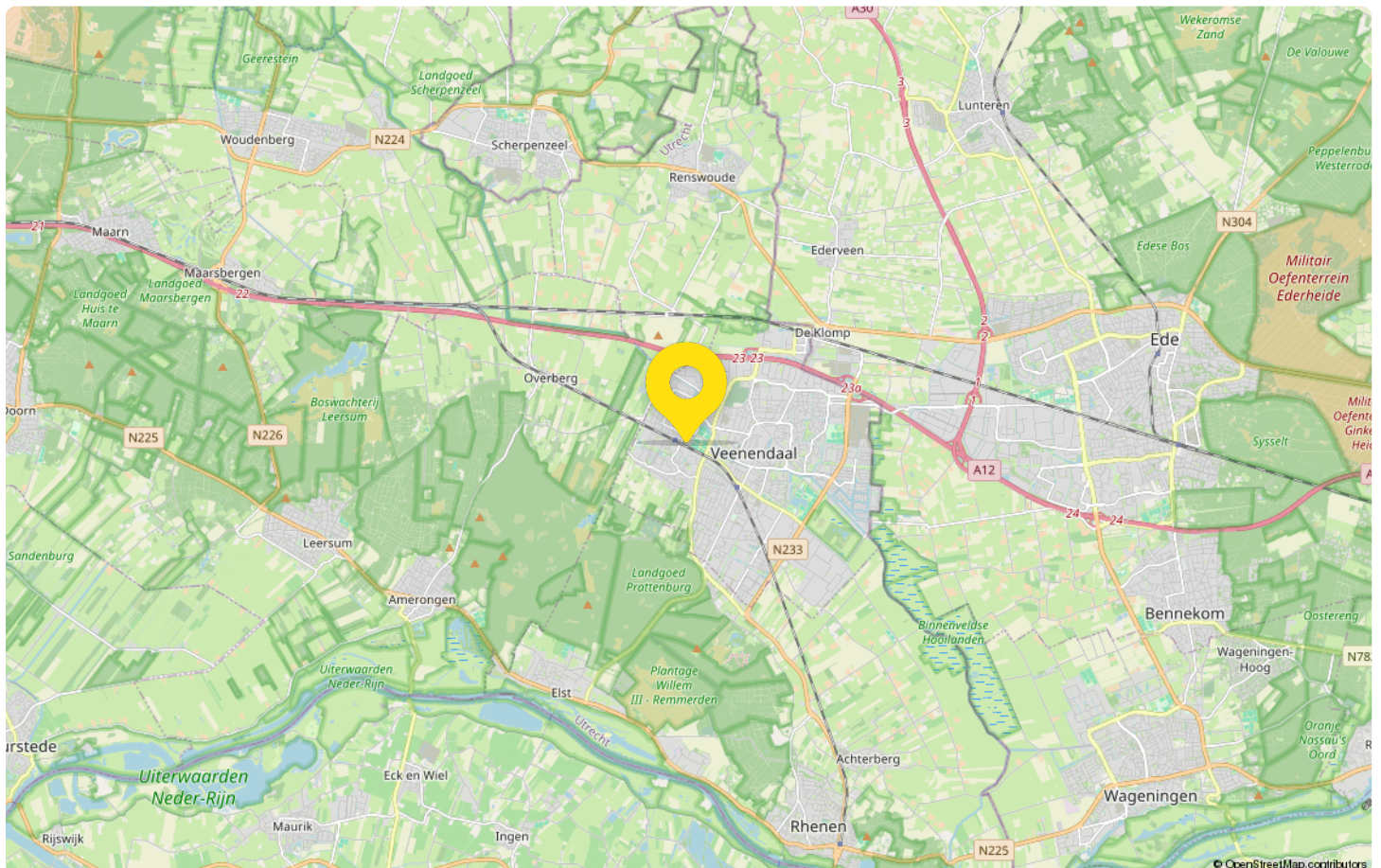
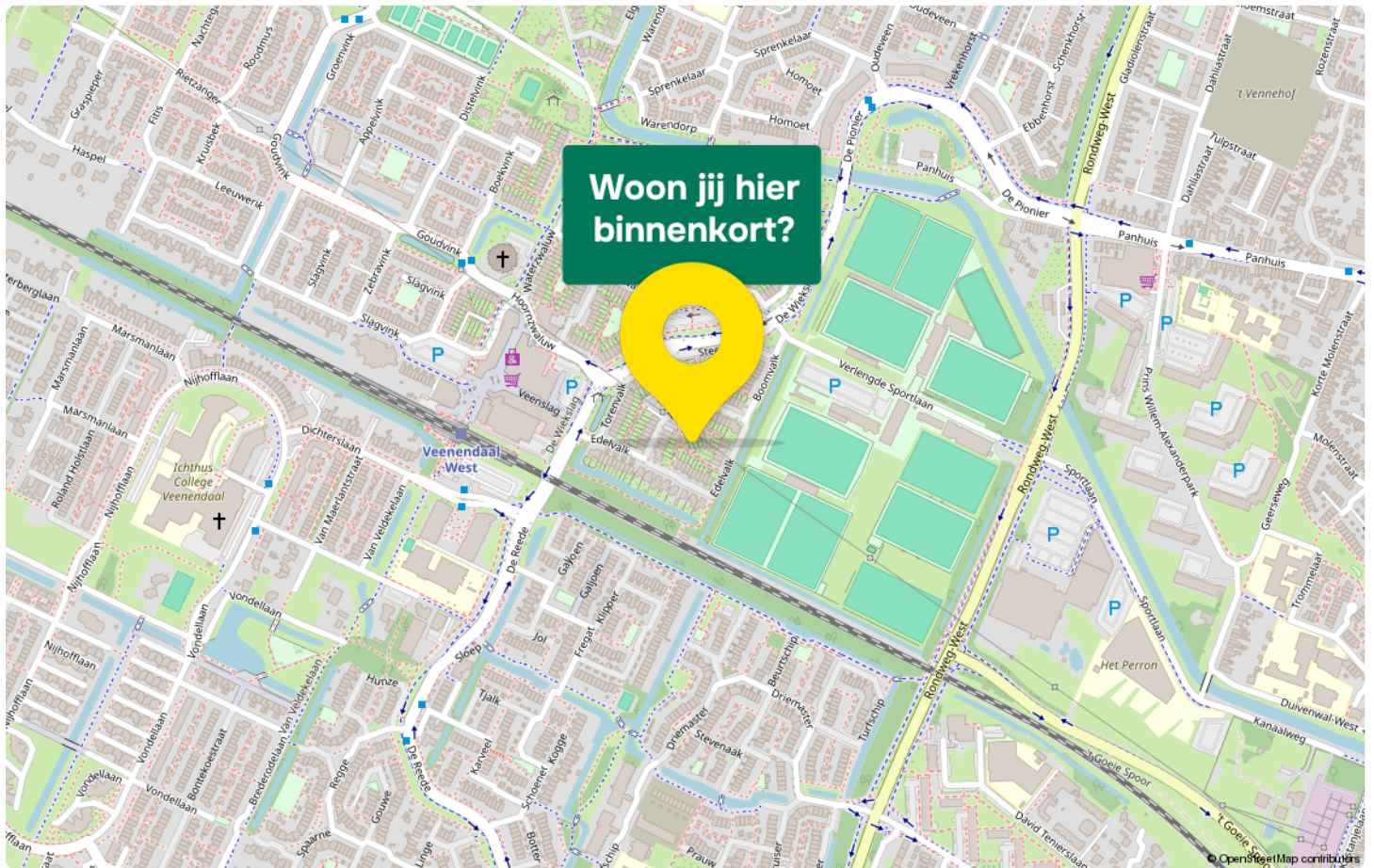


0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Veenendaal Sectie D Perceel 5344	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

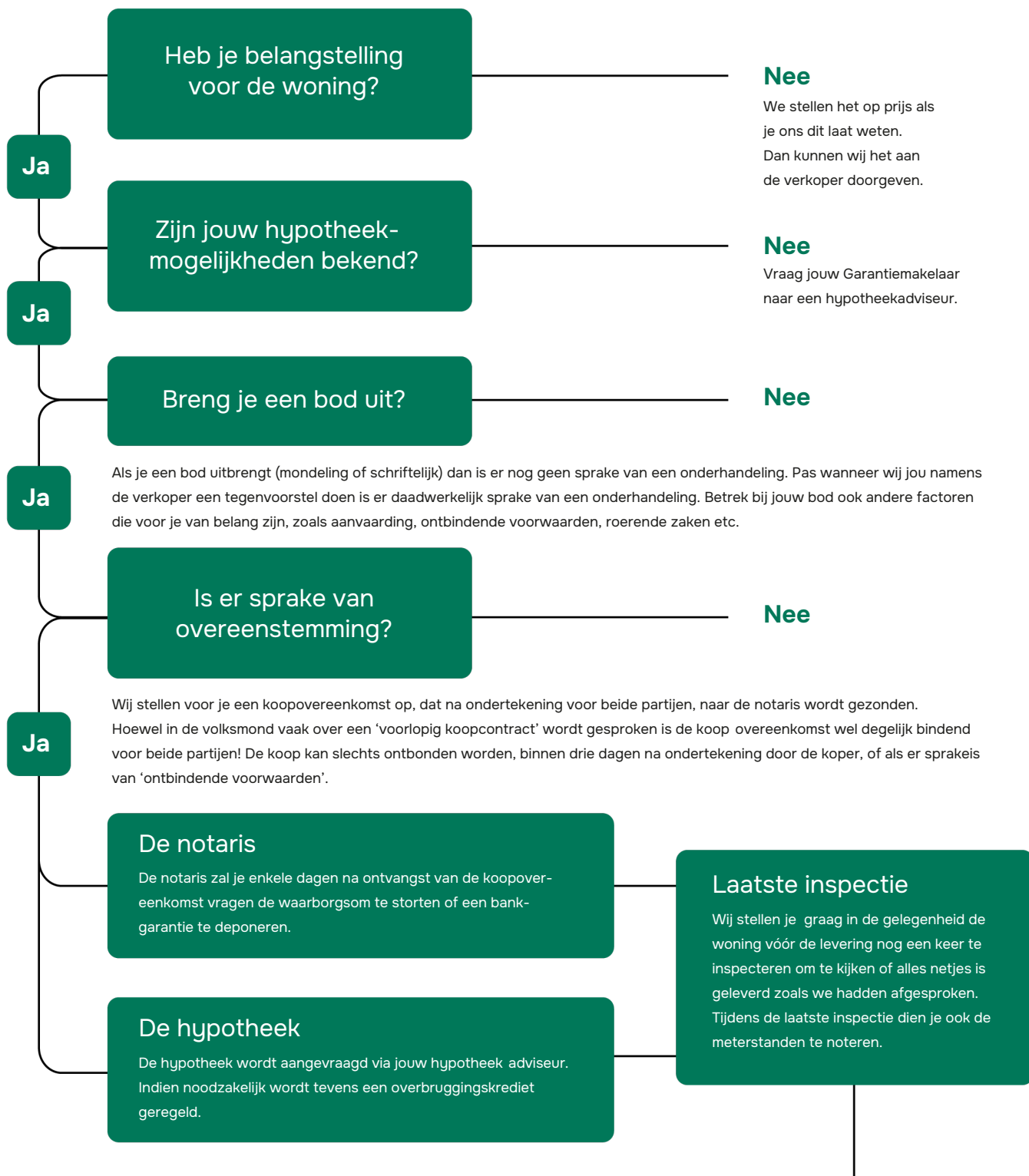
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 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.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 - 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl