

Wordt dit jouw droomhuis?



Pompmolen 18

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!

Stijlvol wonen, volop ruimte én een zonnige tuin:
deze 2-ONDER-1-KAPWONING heeft het allemaal!

Vraagprijs € 848.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Type woning

Bouwjaar

Eengezinswoning

Twee onder een kapwoning

2020

Woonoppervlakte

Overige inpandige ruimte

Inhoud

Perceeloppervlakte

Tuinsituering

162m²

18m²

642m³

271 m²

Zuid

Energie label

Aantal kamers

Aantal slaapkamers

A +

5

4



Omschrijving van de woning

Wie de Pompmolen 18 binnenstapt ziet direct dat hier bewust is gekozen voor kwaliteit, comfort en een rustige, eigentijdse uitstraling. Deze **uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning** combineert een royale leefruimte met een luxe Next125 designkeuken, hoogwaardige materialen en een afwerking die door de hele woning is doorgevoerd

Strakke wanden en plafonds, prachtige vloeren, vloerverwarming en -koeling en zorgvuldig gekozen materialen zorgen samen voor een rustige, luxe uitstraling. Met 162 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers en energielabel A+ biedt de woning niet alleen uitstraling, maar vooral veel dagelijks wooncomfort.

Buiten gaat die aandacht gewoon verder. Op het perceel van 271 m² ligt een fraai aangelegde achtertuin op het zuiden, met meerdere terrassen en volop groen. Daarbij beschik je over een garage van circa 18 m² en een ruime eigen oprit. Dan is er nog de ligging: in het groene en waterrijke Veenderij, met winkelcentrum Buurtstede dichtbij en De Groene Grens op loopafstand.

Pompmolen 18 is daarmee niet alleen een huis dat er goed uitziet. Het is vooral een huis waar ruimte is voor lange etentjes aan een grote tafel, vrienden die blijven hangen, zonnige dagen in de tuin, een fijne thuiswerkplek en genoeg kamers om iedereen zijn eigen plek te geven. Een huis waar ruimte en kwaliteit niet alleen mooi zijn op de foto's, maar vooral zorgen voor iedere dag prettig wonen.

Is dit de volgende stap waar jij naar op zoek bent? Kom dan vooral zelf ervaren hoeveel Pompmolen 18 te bieden heeft. We laten je deze prachtige 2-onder-1-kapwoning graag uitgebreid zien tijdens een bezichtiging!

Indeling

Begane grond

Vanaf de ruime oprit naast de woning bereik je de voordeur, die zich in de zijgevel bevindt. Je komt binnen in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast, garderoberuimte en toiletruimte. Dat zelfs aan het kleinste vertrek aandacht is besteed, zie je hier al: het toilet is stijlvol uitgevoerd met grote bronskleurige wandtegels, een wandcloset en fonteintje. Via een zwarte staallook schuifdeur stap je vervolgens het woon- en eetgedeelte binnen.

Daar maakt deze woning direct indruk. Door de uitbouw aan de achterzijde is een bijzonder royale leefruimte ontstaan, waarbij de woon- en eetkamer samen circa 45 m² beslaan. De brede woonkamer bevindt zich aan de tuinzijde en biedt volop ruimte voor een grote zithoek. Met de achtergevel én tuin op het zuiden profiteert deze ruimte volop van het daglicht, terwijl de brede pui met dubbele openslaande deuren het zicht op de tuin mooi bij het interieur betreft. Vanuit de woonkamer is bovendien de garage inpandig bereikbaar.

Centraal in de leefruimte is volop plaats voor een grote eettafel, met aan de ene zijde de woonkamer en aan de andere zijde de gedeeltelijk open keuken van circa 15 m². Hierdoor voelt de begane grond ruim en open, maar heeft ieder gedeelte tegelijkertijd een duidelijke eigen plek..

Dan de keuken: die is niet alleen mooi, maar ook van een niveau dat je niet in iedere woning tegenkomt. De luxe designkeuken van Next125 is opgebouwd uit drie delen en combineert matzwart, hout en het bronskleurig gemêleerde Neolith werkblad op bijzonder fraaie wijze. Het royale kookeiland vormt het middelpunt en is voorzien van een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Het lage keukenblok met spoelbak en Miele vaatwasser is uitgevoerd met dezelfde matzwarte fronten en werkblad. De hoge kastenwand in warme houtfineer zorgt voor een mooi contrast en biedt plaats aan de Siemens koelkast, combimagnetron en stoomoven. Dankzij de hoge raampartijen aan de voorzijde en het raam in de zijgevel is ook de keuken aangenaam licht.

Ook in de afwerking zie je dat hier bij de bouw en inrichting niet voor de standaard is gekozen. Op de volledige begane grond liggen royale Neolith vloertegels van maar liefst 1,20 x 1,20 meter, die prachtig passen bij de strakke en rustige uitstraling van het interieur. De vloer is bovendien voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling. De strak gestuukte plafonds en muren voorzien van renovlies zorgen samen met de hoge witte plinten voor een rustig en samenhangend interieur.

Die hoogwaardige afwerking beperkt zich overigens niet tot deze verdieping, maar is door de hele woning consequent doorgevoerd.

1e Verdieping

Via de trap bereik je de ruime overloop, waar de eikenstructuur visgraat PVC-vloer direct in het oog springt. Deze loopt mooi door in beide slaapkamers en vormt samen met de hoge witte plinten en de strakke wand- en plafondafwerking een stijlvolle basis voor de gehele verdieping.

Aan ruimte geen gebrek. Slaapkamer I is met circa 21 m² bijzonder royaal en biedt volop plaats voor een groot bed, een uitgebreide kastenwand en desgewenst nog een extra zit- of werkplek. Slaapkamer II meet circa 15 m² en is daarmee eveneens een volwaardige, ruime slaapkamer; momenteel is deze kamer ingericht als werkkamer.

De badkamer is modern en bijzonder compleet uitgevoerd. Grote grijs/beige tegels vormen hier een rustige basis, gecombineerd met een ligbad én een royale inloopdouche met glazen deur, regendouche en handdouche. Het brede meubel met dubbele wastafel, de grote ronde spiegel en het wandcloset maken de ruimte compleet. De zwarte kranen en douche-elementen sluiten mooi aan bij de eigentijdse uitstraling van de badkamer. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt.

Het hoge afwerkingsniveau van de begane grond is op deze verdieping consequent voortgezet. De plafonds zijn strak gestuukt, waarbij de wanden strak zijn afgewerkt met renovlies. Op de overloop en in beide slaapkamers ligt een fraaie eikenstructuur visgraat PVC-vloer met hoge witte plinten. Bovendien beschikt de volledige verdieping over vloerverwarming én vloerkoeling.

2e Verdieping

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. De royale overloop biedt toegang tot beide slaapkamers en beschikt over de aansluitingen voor de wasapparatuur en de mechanische ventilatie-unit. Dankzij het ruime formaat van de overloop kun je bovendien uitstekend een extra werkplek, chillhoek of bijvoorbeeld een walk-in closet creëren.

Op deze verdieping vind je nog eens twee fijne slaapkamers, die door de hoge kap allebei een heel eigen sfeer hebben. Slaapkamer III ligt aan de achterzijde en is met circa 14 m² de grootste van de twee. Het raam in de kopgevel en het grote Velux-dakraam zorgen hier voor prettig veel daglicht. Aan de voorzijde ligt slaapkamer IV van circa 12 m², eveneens met een raam in de kopgevel en een groot Velux-dakraam. De schuine dakvlakken geven beide kamers een speels karakter, terwijl de ruimte achter de knieschotten praktisch is benut voor extra bergruimte.

En ook helemaal boven blijft het verzorgde afwerkingsniveau van de woning overeind. De eikenstructuur visgraat PVC-vloer loopt door over de overloop en beide slaapkamers en vormt samen met de hoge witte plinten, strakke wanden voorzien van renovlies en stompe binnendeuren een mooi geheel. Beide slaapkamers zijn voorzien van radiatoren en de Velux-dakramen hebben geïntegreerde rolluiken op zonne-energie – een praktisch detail dat het comfort hier compleet maakt.

Tuin

De tuin mag absoluut gezien worden. Deze is fraai aangelegd, ligt heerlijk op het zuiden en biedt een mooie mix van groen, verschillende terrassen en sfeervolle materialen.

Direct achter de woning ligt een ruim terras met grote keramische tegels, waar met gemak een flinke eettafel kan staan. Verderop in de tuin is met waaltjes een tweede terras gecreëerd, dat zich juist uitstekend leent voor een comfortabele loungeset.

Wat deze tuin vooral zo aantrekkelijk maakt, is de combinatie van een verzorgde aanleg en een flinke hoeveelheid groen. Het kunstgras zorgt voor een rustige basis, terwijl de royale borders zijn gevuld met een mooie mix van vaste planten, siergrassen, struiken en bomen. De beplanting is zo samengesteld dat er in ieder seizoen wel iets bloeit, waardoor de tuin het hele jaar door blijft veranderen. De beukenhaag en groene erfafscheidingen maken het geheel mooi af en zorgen bovendien voor een prettige mate van privacy.

Aan praktische zaken is eveneens gedacht: er zijn een buitenkraan en stopcontacten aanwezig en vanuit de tuin heb je rechtstreeks toegang tot de garage. Via de afsluitbare poortdeur aan de zijkant bereik je het pad langs de woning en de eigen oprit.

De voortuin sluit eveneens mooi aan bij de verzorgde uitstraling van het geheel. Deze is aangelegd met diverse soorten beplanting en wordt aan de straatzijde begrensd door een beukenhaag. Een tweede beukenhaag vormt de groene afscheiding met de oprit van de naastgelegen woning.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 45m²

Keuken: ca. 15m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 21m²

Slaapkamer II: ca. 15m²

Badkamer: ca. 8m²

2e Verdieping

Slaapkamer III: ca. 14m²

Slaapkamer IV: ca. 12m²

Tuin

Garage: ca. 18m²

Omgeving

Wonen aan de Pompmolen betekent wonen in een groene en waterrijke omgeving, met tegelijkertijd alle voorzieningen van Veenendaal-Oost binnen handbereik. De woning ligt in het zuidelijke deel van de Veenderij en vanuit de straat wandel je zo De Groene Grens in. Op de luchtfoto's is mooi te zien hoe dicht je hier bij het uitgestrekte buitengebied woont.

Dit bijzondere natuurgebied op de grens van Veenendaal en Ede bestaat uit een afwisselend landschap van graslanden, water, moeras en kleine bosjes. Met wandel-, fiets- en ruitersporen én speelplekken voor kinderen is het een heerlijke omgeving om even een rondje te lopen, te sporten of met de kinderen naar buiten te gaan.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je de wijk niet uit. In winkelcentrum Buurtstede vind je onder meer Albert Heijn, Lidl, Kruidvat en diverse andere winkels en voorzieningen. Ook scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn in Veenendaal-Oost volop aanwezig.

En hoewel je hier heerlijk aan de groene rand van Veenendaal woont, is de bereikbaarheid uitstekend. Het centrum van Veenendaal is eenvoudig per fiets of auto bereikbaar en via de Rondweg-Oost rijd je snel richting de A12, A30 en A15.

Hypotheek?

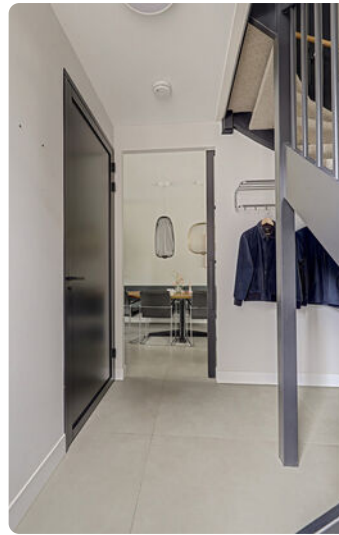
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. 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.





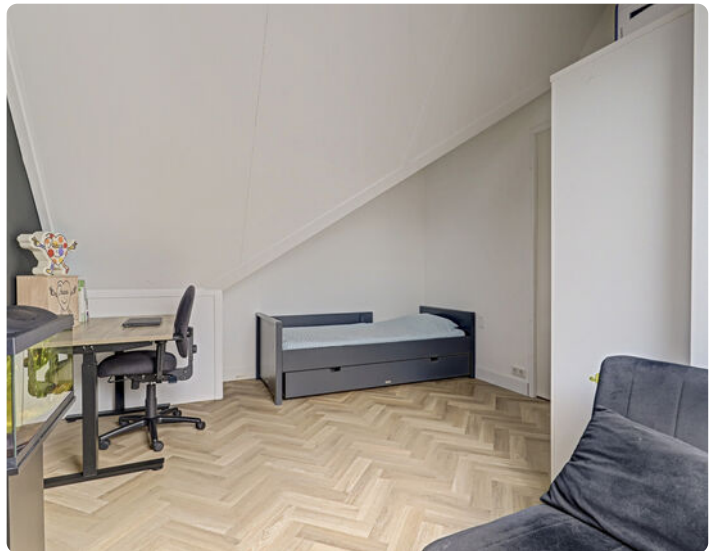




















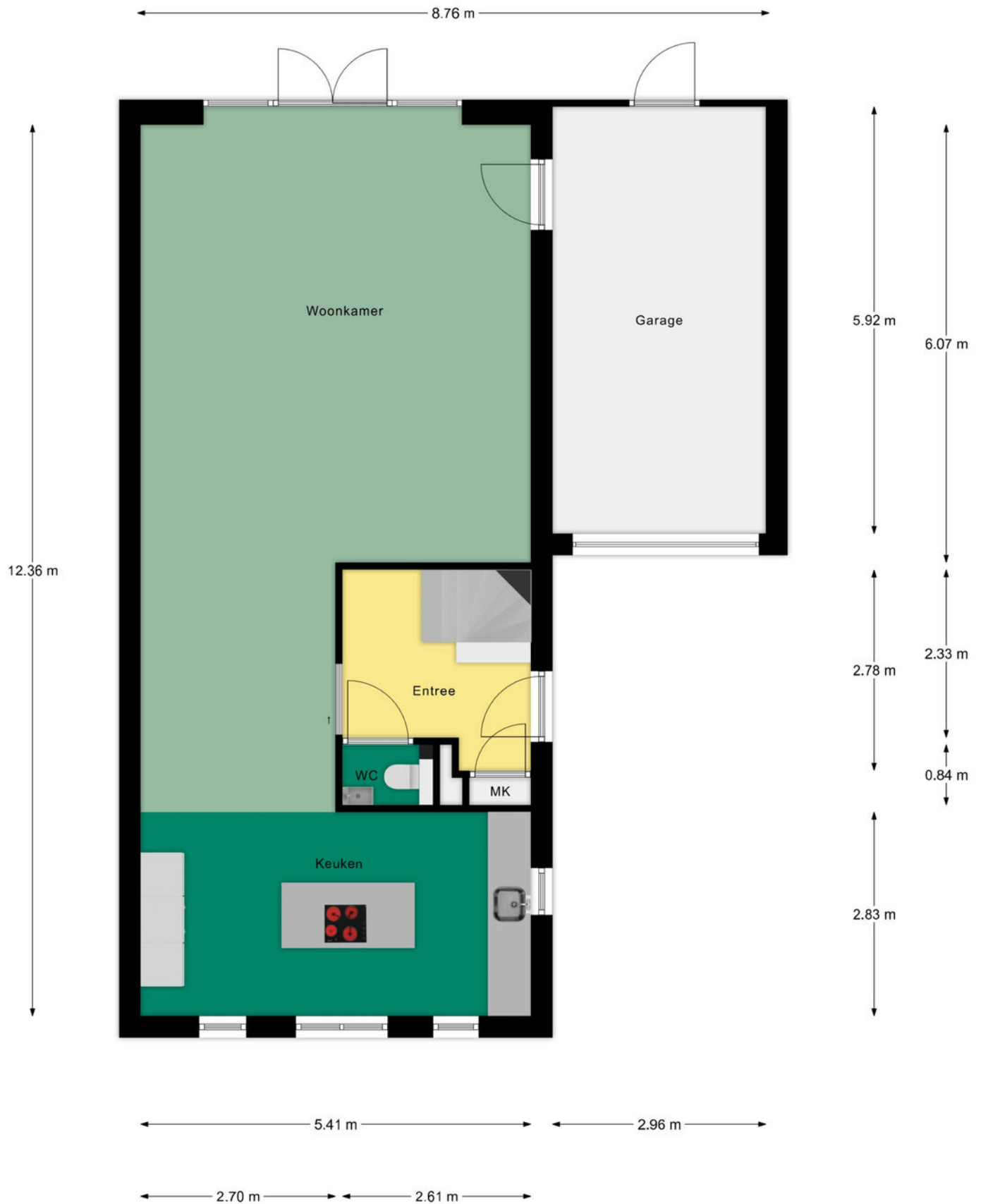




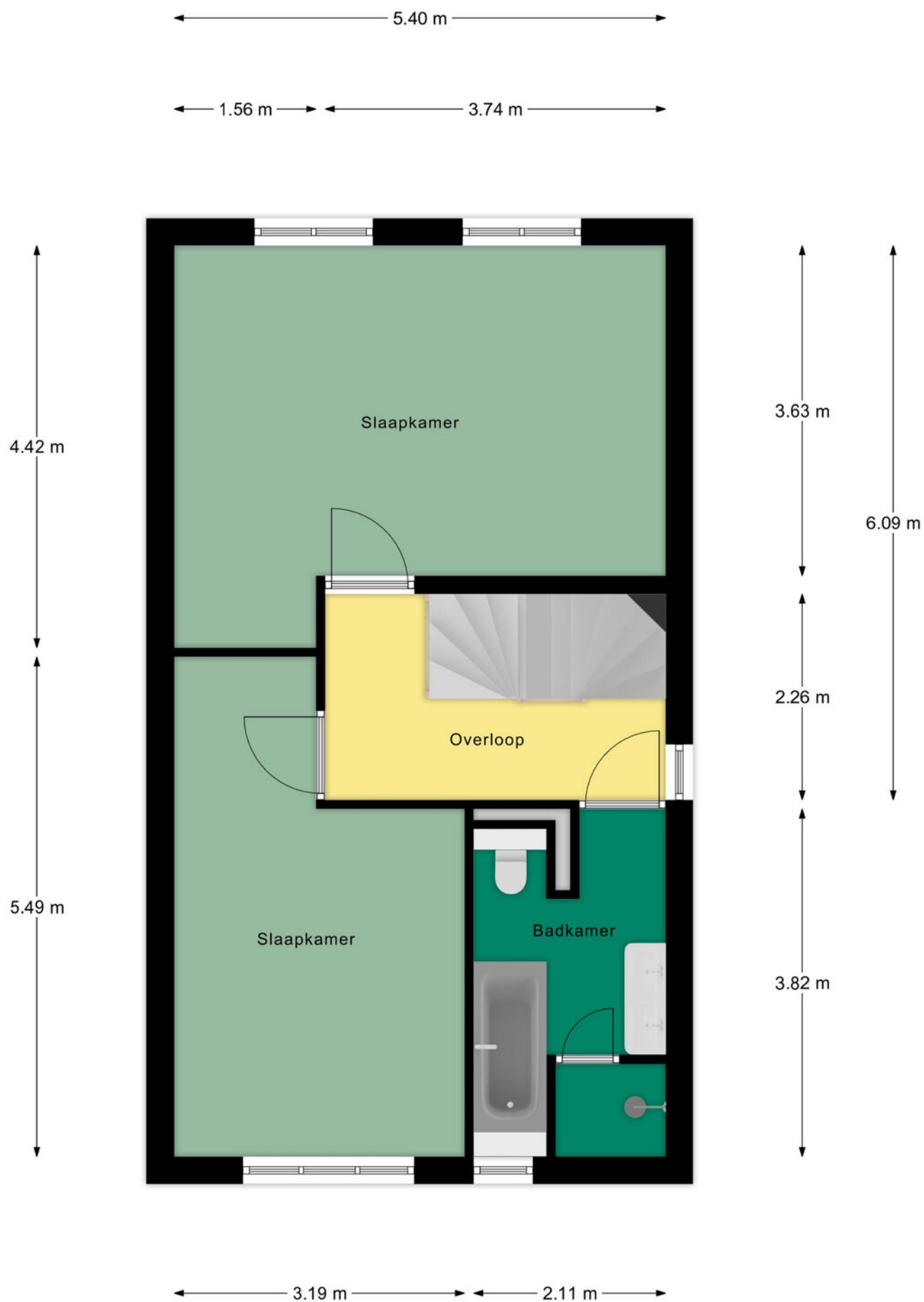




Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pompmolen 18

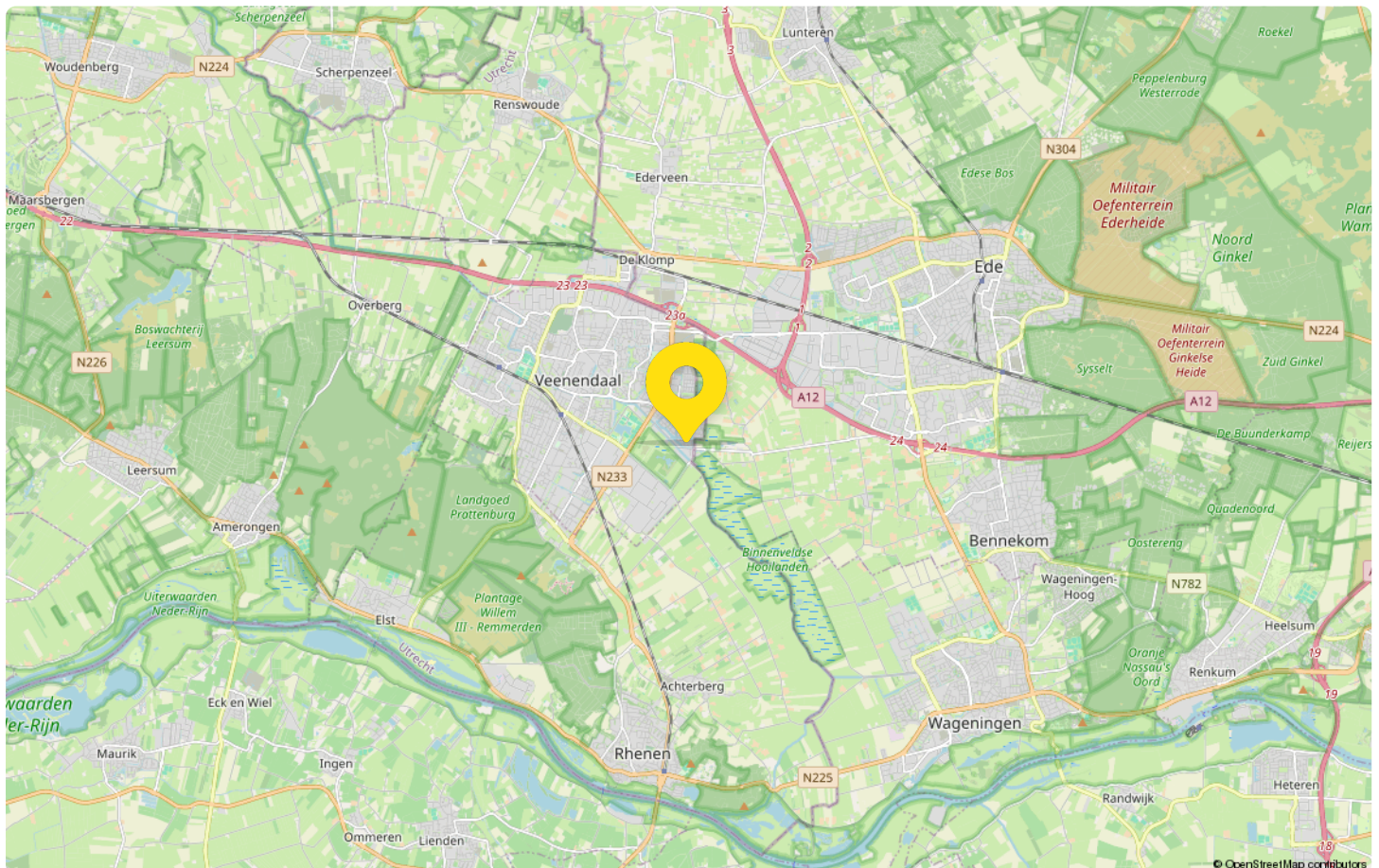
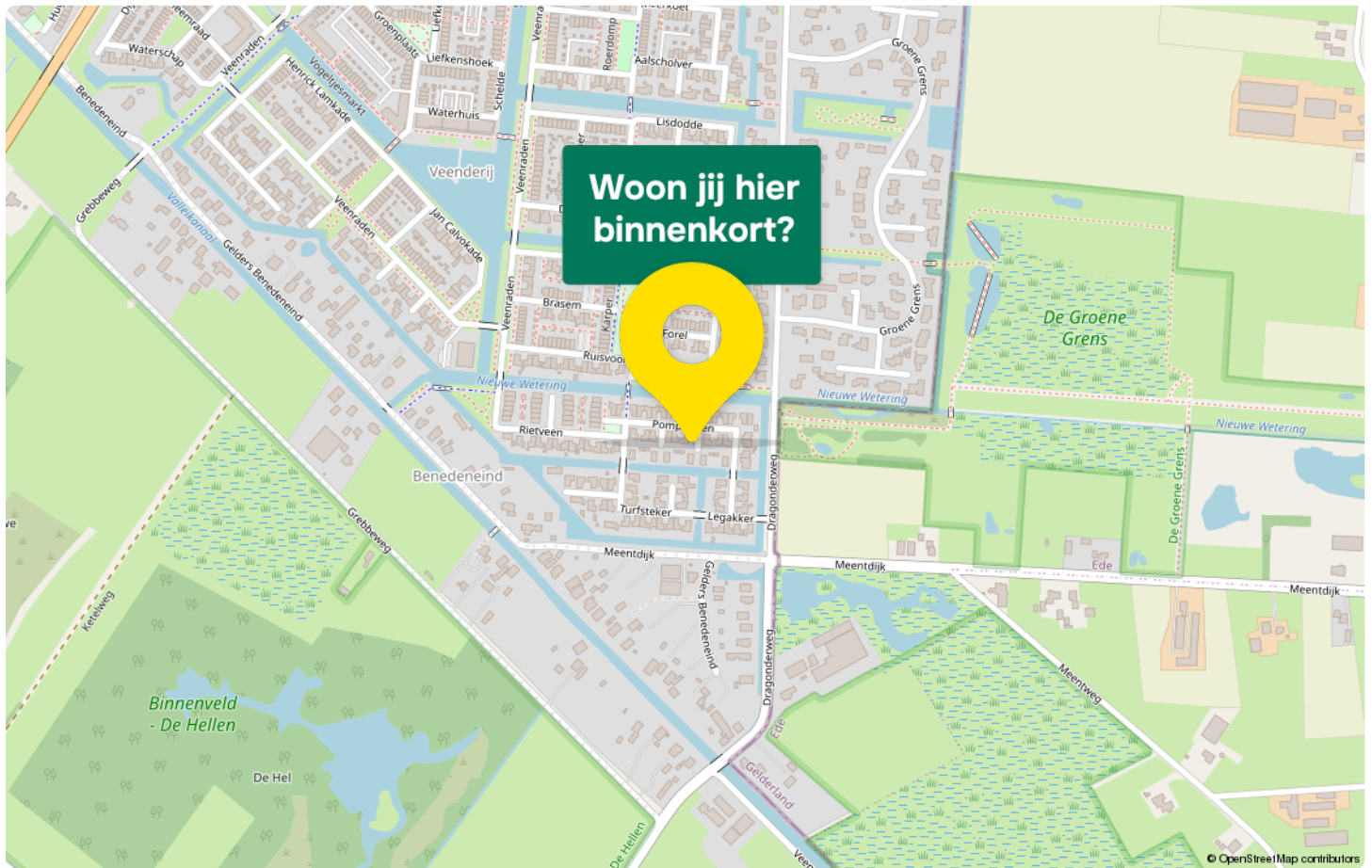


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
25	Perceelnummer	Sectie	K
	Huisnummer	Perceel	8470
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.



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

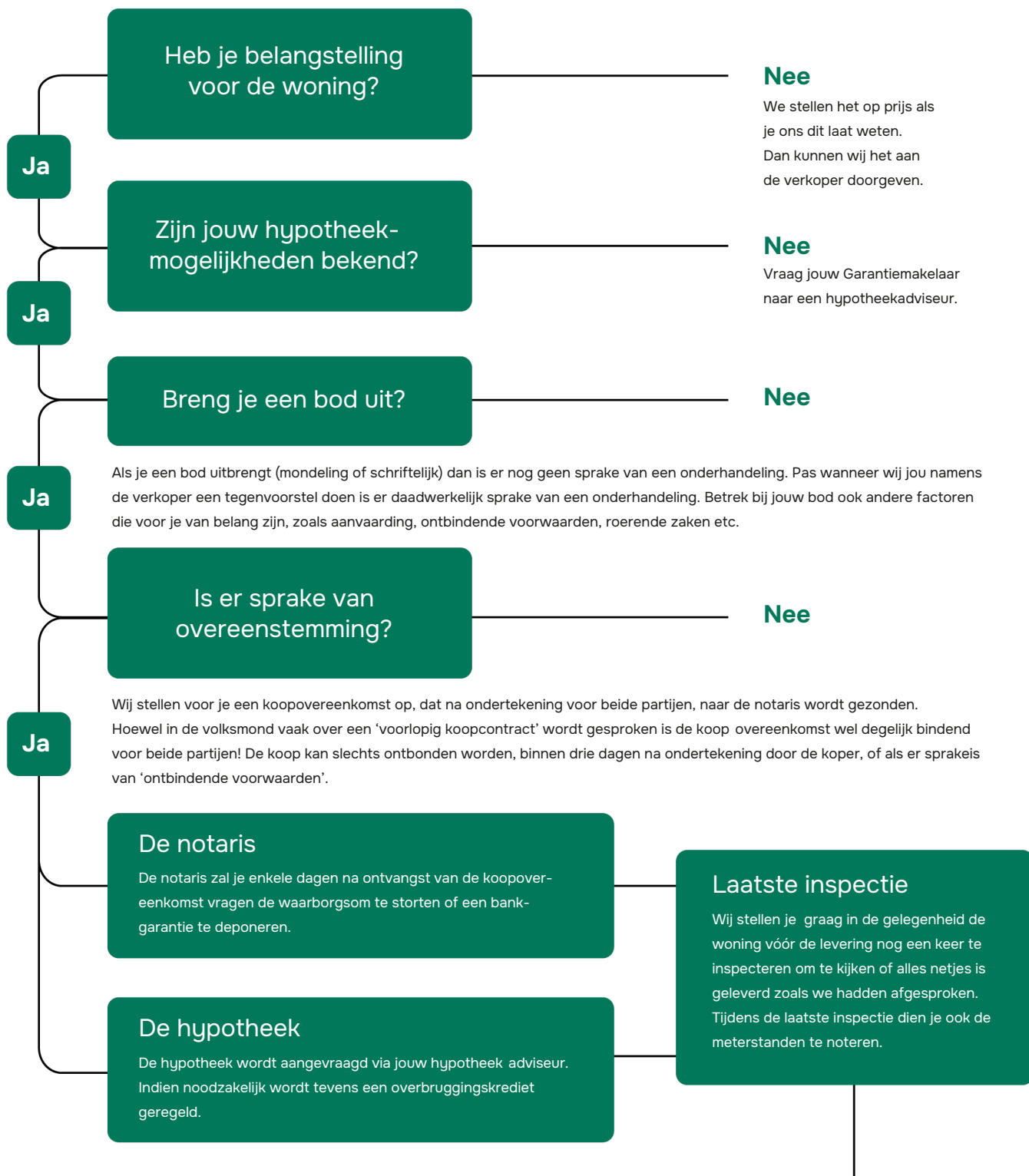
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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.

[illegible]

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 - 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl