

Wordt dit jouw droomhuis?



Hollandia 48

Veenendaal



Janssen & Van Dijk Garantiemakelaars

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

0318 - 524 123

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 maisonnettewoning!

INSTAPKLAAR, 3 woonlagen, 3 slaapkamers
(4 mogelijk) én het centrum op loopafstand!

Vraagprijs € 389.500,- k.k.





Kenmerken

van deze maisonnettewoning

Bouwjaar	1985
Woonoppervlakte	93 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Inhoud	306 m ³
Situering balkon	Oost
Energie label	C
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Servicekosten	€ 167,78 per maand



Omschrijving

Achter de voordeur van Hollandia 48 gaat verrassend veel ruimte schuil. Deze leuke **MAISONNETTEWONING** is verdeeld over maar liefst 3 woonlagen en biedt een lichte woonkamer met balkon, een moderne keuken en badkamer en drie ruime slaapkamers, waarbij je heel eenvoudig weer een vierde slaapkamer kunt creëren. Tel daar de verzorgde afwerking bij op en je hebt een huis waar je zó in kunt.

De indeling maakt het bovendien heerlijk praktisch. Op de eerste woonlaag vind je de woonkamer, keuken en het balkon, een verdieping hoger liggen twee slaapkamers en de badkamer en helemaal boven wacht nog een derde slaapkamer van circa 15 m². De royale hoofdslaapkamer van circa 19 m² bestond oorspronkelijk uit twee kamers en kan desgewenst eenvoudig weer worden gesplitst. Of je nu ruimte zoekt voor een gezin, thuiswerken, logees of allemaal tegelijk: hier kun je alle kanten op.

En dan de ligging. Je woont in een rustige straat waar voornamelijk bestemmingsverkeer komt, terwijl het centrum van Veenendaal letterlijk op een paar minuten lopen ligt. Winkels, terrassen, restaurants en andere voorzieningen heb je dus heerlijk dichtbij. Ook het station, scholen, sportvoorzieningen en de uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Met energielabel C, een verzorgde en eigentijdse afwerking en zoveel ruimte verdeeld over drie verdiepingen is Hollandia 48 een verrassend compleet huis op een ontzettend centrale plek. Hier hoeft je niet eerst maanden te klussen, maar kun je vooral heel snel gaan genieten!

Indeling

1e woonlaag

Via het overdekte portiek met beveiligde liftinstallatie en trappenhuis bereik je de dakstraat op de tweede verdieping. Hier vind je de voordeur van Hollandia 48 en stap je binnen in een compleet woonhuis, verdeeld over maar liefst drie woonlagen.

Je komt binnen in de entreehal met de meterkast, trapopgang naar de volgende woonlaag en de toiletruimte. Deze is afgewerkt met taupekleurige wandtegels en antracietkleurige vloertegels en voorzien van een wandcloset.

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen en daar wordt het direct leuk. De leefruimte is heerlijk breed opgezet, opvallend licht en biedt met de keuken samen circa 34 m² aan woonruimte. Er is volop plaats voor een flinke zithoek én een royale eettafel, terwijl het grote raam aan de balkonzijde voor veel daglicht zorgt. Doordat je hier op hoogte woont, kijk je bovendien prettig van je af.

De verzorgde afwerking maakt het plaatje compleet. Over vrijwel de gehele woonlaag ligt een mooie visgraat PVC-vloer, gecombineerd met glad gestuukte wanden, hoge witte plinten en een glad gestuukt plafond. Een rustige en eigentijdse basis die meteen dat instapklare gevoel geeft. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische bergkast.

Vanuit de woonkamer stap je het balkon op. Dankzij de ligging op het oosten is dit een fijne plek om 's morgens met een kop koffie van de eerste zon te genieten.

De gedeeltelijk open keuken sluit mooi aan op de woonkamer; door de opstelling aan weerszijden wordt de ruimte optimaal benut en is er veel werk- en bergruimte. Aan de ene zijde staat een taupekleurig keukenblok met antracietkleurig kunststof werkblad, voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en spoelbak. Ook de koelkast en vriezer zijn hier ondergebracht. Aan de andere zijde staat een keukenblok in antracietkleurige uitvoering, eveneens met een antracietkleurig werkblad. Hier vind je de combi-oven en nog eens volop extra kast- en werkruimte.

2e woonlaag

Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Oorspronkelijk waren hier drie slaapkamers aanwezig, maar door het samenvoegen van twee kamers is een royale hoofdslaapkamer van circa 19 m² ontstaan. En dat verschil merk je: er past met gemak een groot bed, er is volop ruimte voor een flinke kastenwand en zelfs daarna blijft de kamer prettig ruim. De twee ramen zorgen bovendien voor veel daglicht.

De tweede slaapkamer is circa 9 m² groot en dankzij het grote Velux-dakraam prettig licht. Er is voldoende ruimte voor een bed en kastruimte, waardoor dit een fijne kamer is om als kinder-, werk- of logeerkamer te gebruiken.

Omschrijving

De badkamer is modern uitgevoerd in een rustige combinatie van taupe- en antraciettinten. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met glazen scheidingswand en -deur, afgewerkt met zwarte profielen en voorzien van zowel een regen- als handdouche. Daarnaast zijn er een wandcloset en een zwart wastafelmeubel. Het Velux-dakraam met verduisteringsgordijn zorgt voor daglicht en ventilatie.

Ook op deze woonlaag is de afwerking verzorgd en consequent doorgevoerd. Op de overloop en in beide slaapkamers ligt een fraaie laminaatvloer, die drempelloos is doorgelegd. De wanden en plafonds zijn glad afgewerkt en sausbaar.

3e woonlaag

Via een vaste trap bereik je de derde woonlaag, die is onderverdeeld in een ruime voorzolder en een derde slaapkamer. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en hier is ook de HR-cv-combiketel opgesteld (Bosch HRC, 2006). Een dakraam zorgt voor daglicht en onder de schuine kap is bovendien nog praktische bergruimte aanwezig.

De derde slaapkamer heeft een oppervlakte van maar liefst circa 15 m² en is daarmee een volwaardige én ruime slaapkamer. De hoge nok en de donker afgewerkte balken geven de kamer een leuke uitstraling en dankzij het grote Velux-dakraam is er volop daglicht. Het dakraam is bovendien voorzien van een verduisteringsgordijn. Er is meer dan genoeg ruimte voor een bed, kasten en eventueel nog een bureau of zithoek.

De fraaie laminaatvloer en lichte afwerking van de wanden en dakvlakken zorgen op deze woonlaag voor een rustige en verzorgde basis, waarbij de donker afgewerkte balken voor een mooi contrast zorgen.

Oppervlakten

1e woonlaag

Woonkamer & keuken: ca. 34m²

Balkon: ca. 4m²

2e woonlaag

Slaapkamer I: ca. 19m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Badkamer: ca. 4m²

3e woonlaag

Zolderverdieping: ca. 15m² (vanaf 1.50m)

Berging

Op de begane grond beschikt het appartement over een eigen berging van ca. 4m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Parkeren

In de directe omgeving van de Hollandia is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig, dit betreft echter wel betaald parkeren vanwege de situering dichtbij het winkelcentrum. Voor bewoners is er een bewonersvergunning verkrijgbaar à € 79,28 per jaar. Daar zijn ook 300 gratis parkeeruren voor bezoekers bij inbegrepen; hiervoor is een Bezoekersapp ontwikkeld die uitsluitend te gebruiken is door de bewoner.

Omgeving

Rustig wonen en toch het centrum bijna om de hoek? Aan de Hollandia krijg je het allebei. De straat zelf is rustig en wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer, terwijl je binnen enkele minuten naar het gezellige centrum van Veenendaal wandelt. Even boodschappen doen, uitgebreid winkelen, een terrasje pakken of 's avonds uit eten: vanuit huis loop je er zó naartoe.

Ook de rest van Veenendaal is vanaf hier gemakkelijk bereikbaar. Treinstation Veenendaal Centrum ligt op korte afstand en in de omgeving vind je diverse basis- en middelbare scholen en volop sportvoorzieningen. Pak je de auto, dan rijd je via de Rondweg-West of Rondweg-Oost vlot richting de A12, A30 en A15.



















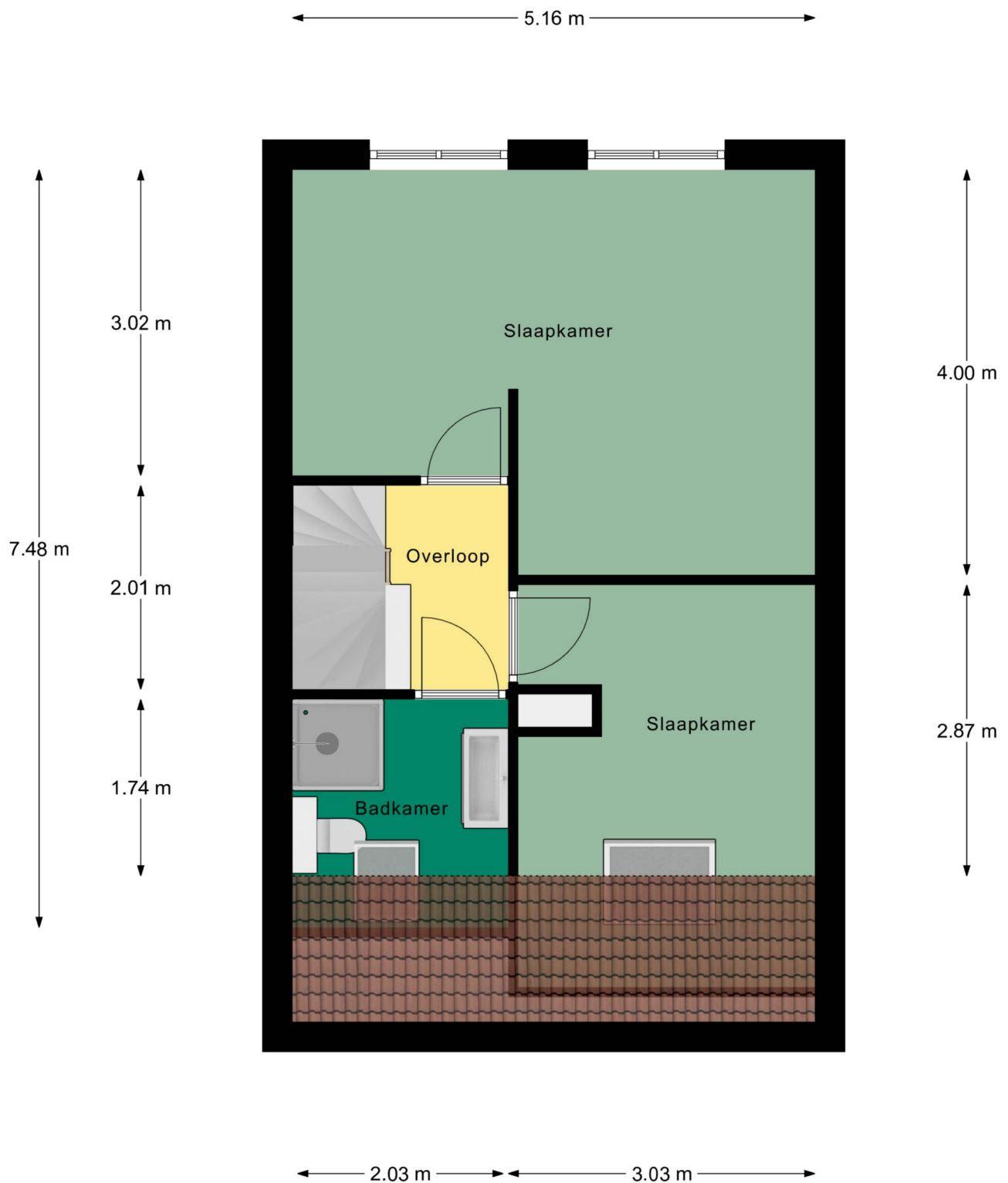




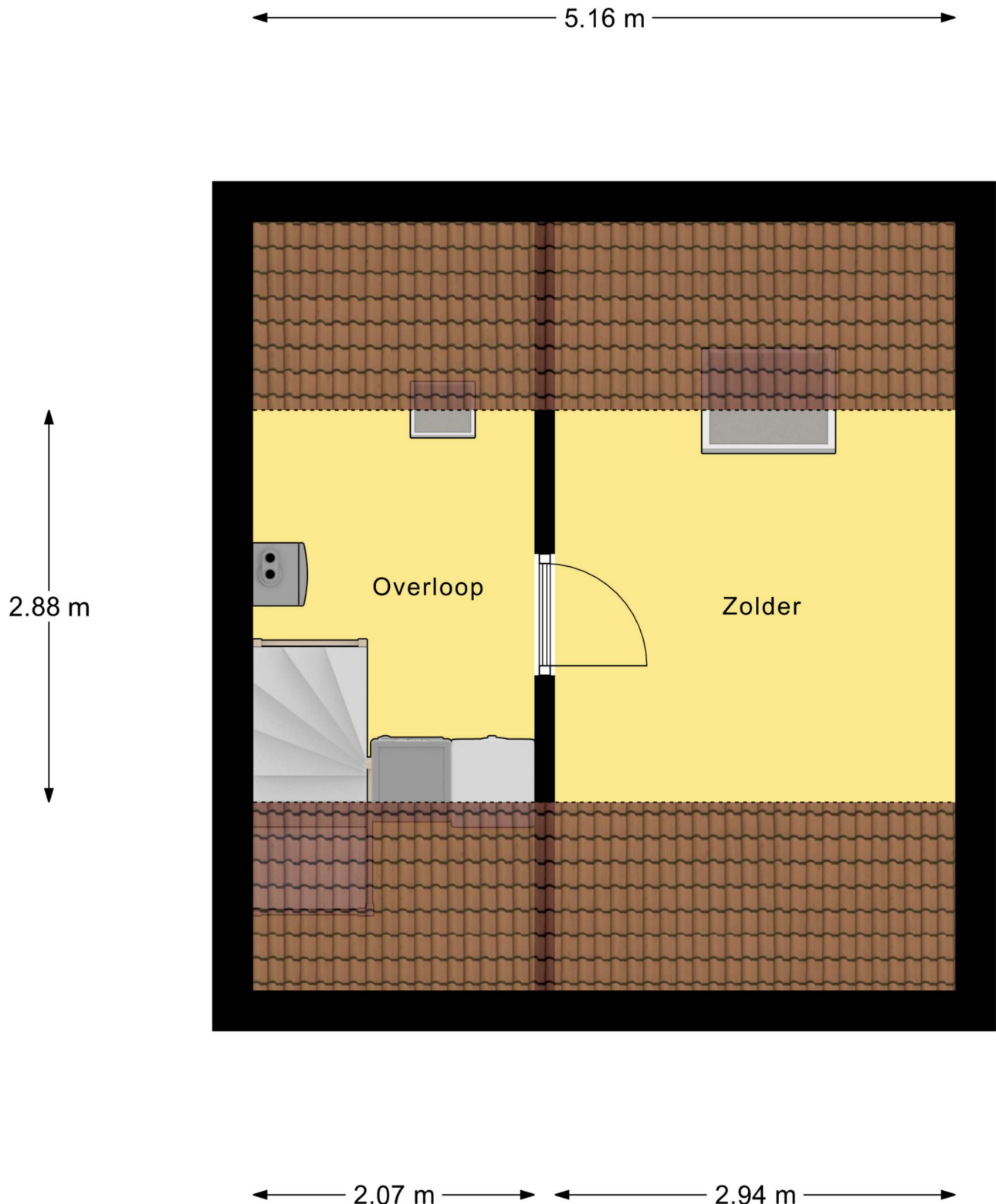
Plattegrond 1e woonlaag



Plattegrond 2e woonlaag



Plattegrond 3e woonlaag



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hollandia 48



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Veenendaal C 3328	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.



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

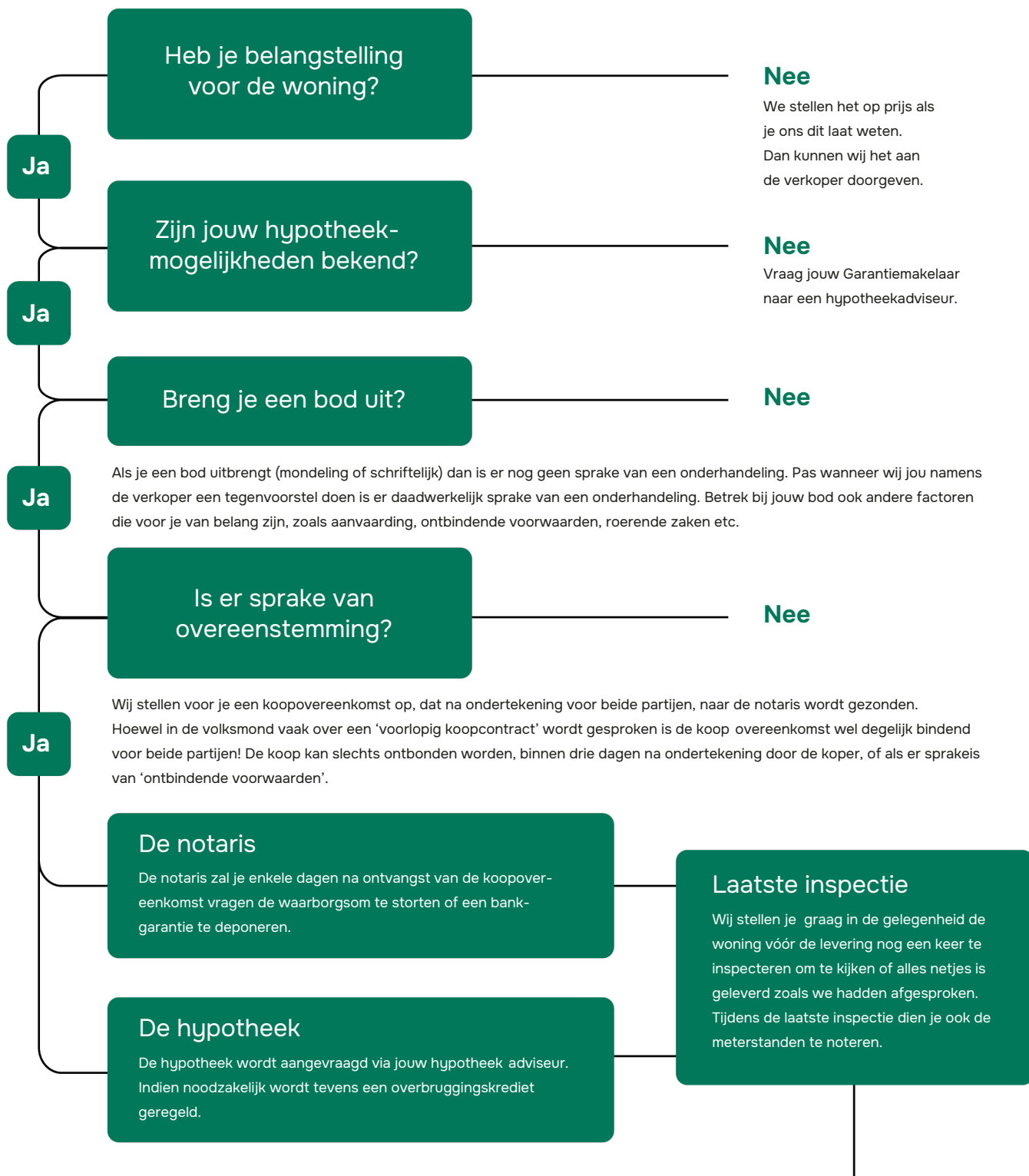
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 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 - 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl