

Wordt dit jouw droomhuis?



Lemoen 31

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 hoekwoning met nét dat beetje extra:
een royaal perceel, veel tuin en een carport!

Vraagprijs € 459.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1975
Inhoud	378 m ³
Gebruiksoppervlakte	101 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	242 m ² (+52 m ² huurgrond à € 36,16 per jaar)
Tuinligging	Zuid
Energielabel	B
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Welkom aan de Lemoen 31! Een verrassend ruime **HOEKWONING** waar je niet alleen binnen, maar vooral ook buiten alle ruimte hebt. Met een eigen perceel van 242m², aangevuld met circa 52m² extra tuingrond die van de gemeente wordt gehuurd, beschik je hier over een heerlijke hoeveelheid grond rondom de woning. Een afgesloten voortuin, royale zijtuin én achtertuin op het zuiden: er is altijd wel een fijn plekje in de zon of juist lekker in de schaduw te vinden. En dankzij het vele groen zit je ook nog eens heerlijk privé.

Binnen gaat het goede gevoel gewoon verder. De begane grond is in 2023 flink vernieuwd en beschikt over vloerverwarming, een PVC-vloer en een moderne keuken. De tuingerichte woonkamer is lekker licht en biedt volop ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. Met maar liefst vier slaapkamers is er daarnaast genoeg plek voor het hele gezin, thuiswerken, logees of hobby's.

Ook de praktische pluspunten mogen er zijn: parkeren doe je op je eigen oprit onder de carport, de woning heeft energielabel B en met 10 zonnepanelen en een HR-cv-combiketel uit 2024 is ook aan energiezuinig wonen gedacht.

Maar eerlijk is eerlijk: die heerlijke buitenruimte maakt het plaatje hier wel héél compleet. Zoveel groen, privacy en tuin rondom kom je bij een woning als deze niet iedere dag tegen.

Kom kijken aan de Lemoen 31 en ontdek zelf hoeveel ruimte deze hoekwoning te bieden heeft!

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast (vernieuwd en voorzien van glasvezelaansluiting), garderobenis en toiletruimte. Het toilet is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje en afgewerkt met lichte, gemêleerde wandtegels en sfeervolle decorvloertegels.

Vanuit de hal stap je de verrassend ruime, tuingerichte woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartij over vrijwel de volle breedte valt hier volop daglicht naar binnen en is er een prettig zicht op de achtertuin. Een deur geeft direct toegang tot de tuin en voor zonnige dagen is de raampartij voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zit- én eethoek. Verder vind je hier de trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische trap-/voorraadkast.

Aan de voorzijde ligt de halfopen keuken, die in 2023 is vernieuwd. De U-vormige opstelling is uitgevoerd met witte fronten en een antracietkleurig gemêleerd kunststof werkblad met bijpassende spatrand. De keuken is compleet uitgerust met een koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat met RVS-afzuigkap, vaatwasser, combioven en close-in boiler. Ook de plek van de spoelbak is goed gekozen: voor het brede keukenraam, met een leuk zicht op de tuin.

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van een PVC-vloer met vloerverwarming, aangelegd in 2023. De wanden in de keuken zijn glad gestuukt, terwijl de woonkamer is afgewerkt met behang. Het geheel wordt gecompleteerd door een glad gestuukt plafond.

1e Verdieping

Vanaf de ruime overloop zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Zowel de trapopgang vanaf de begane grond als de trap naar de tweede verdieping kan met een deur worden afgesloten. Een praktisch detail dat helpt om warmte én geluid beter binnen de verschillende verdiepingen te houden.

Slaapkamer I ligt aan de voorzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Hierdoor is dit een heerlijk ruime hoofdslaapkamer. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, beide prettig van formaat en prima te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is uitgevoerd met witte wandtegels met een zwarte decorrand en lichtgrijze vloertegels. De ruimte is ingericht met een douchecabine, toilet, designradiator en een wastafelmeubel met spiegelkast.

Afwerking 1e verdieping

De overloop en 3 slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en behang.

2e Verdieping

En ook op de 2e verdieping is er nog verrassend veel ruimte! Via de voorzolder bereik je de vierde slaapkamer: een fijne, veelzijdige kamer met twee dakramen, die voor prettig veel daglicht zorgen. Slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer? Hier kun je alle kanten mee op! Achter de knieschotten aan weerszijden is bovendien volop praktische bergruimte aanwezig.

Extra fijn is de royale inloop-/bergkast, ideaal voor al je extra spullen. Verder zijn op deze verdieping de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig. In een aparte bergruimte bevinden zich de HR-cv-combiketel (Nefit uit 2024) en de omvormer voor de 10 zonnepanelen.

Afwerking 2e verdieping

De tweede verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en behang.

Tuin

Wat deze hoekwoning écht bijzonder maakt, is de hoeveelheid buitenruimte. Je beschikt hier niet alleen over een voor- en achtertuin, maar ook over een royale zijtuin. Samen met het groen rondom zorgt dat voor verrassend veel privacy en verschillende fijne plekken om buiten te zitten.

Aan de voorzijde ligt de oprit met carport en een poort naar de geheel afgesloten voortuin. En vergis je niet in die ligging: door de vrije hoek en de royale opzet is dit juist een heerlijk beschutte en verrassend privé plek. De tuin is ingericht met bestrating, borders met diverse beplanting, een fraaie notenboom en een vijver. De stenen berging is voorzien van elektra en verlichting.

Via een poort loop je door naar de zijtuin. Hier vind je onder meer een eenvoudige overkapping, de opstelplaats voor de kliko's en volop groen met borders, beplanting en diverse boompjes.

En dan de achtertuin! Deze ligt heerlijk op het zuiden en biedt een fijn bestraat terras direct aan de woning. Dankzij het elektrisch bedienbare zonnenscherm creëer je hier op warme dagen eenvoudig wat schaduw. Verder is de tuin groen en sfeervol aangelegd met verschillende soorten beplanting en een pergola met rozenstruik.

Met een tuin aan drie zijden kun je gedurende de dag steeds een ander plekje opzoeken: zon of schaduw, lekker beschut of juist midden tussen het groen. En doordat zowel de voor- als achtertuin omsloten zijn, zit je hier opvallend privé.

Het eigen perceel bedraagt 242 m². Daarnaast wordt circa 52 m² grond van de gemeente gehuurd voor slechts € 36,16 per jaar. Dat betekent in de praktijk dus bijna 300 m² grond om van te genieten!

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 24m²

Keuken: ca. 8m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 15m²

Slaapkamer II: ca. 8m²

Slaapkamer III: ca. 5m²

Badkamer: ca. 4m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 13m²

Tuin

Berging: ca. 8m²

Carport: ca. 17m²

Omgeving

Ook de ligging is er eentje om blij van te worden! Lemoen 31 ligt in de woonwijk Dragonder-Noord, een fijne omgeving met veel voorzieningen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij het nabijgelegen winkelcentrum en ook scholen, kinderopvang en speelvoorzieningen zijn in de wijk te vinden.

Even naar buiten? Ook dan zit je hier goed. Het groene Dragonderpark ligt in de omgeving en biedt volop gelegenheid voor een wandeling of een rondje met de hond. En wil je wat uitgebreider winkelen, een terrasje pakken of gezellig uit eten? Dan ben je zo in het centrum van Veenendaal.

Ook qua bereikbaarheid is de ligging prettig. Station Veenendaal-De Klomp met treinverbindingen richting onder andere Utrecht, Arnhem en Nijmegen is goed bereikbaar en ook de A12 ligt op korte afstand. Zo combineer je hier het fijne van een rustige woonomgeving met alle voorzieningen en uitvalswegen lekker dichtbij.













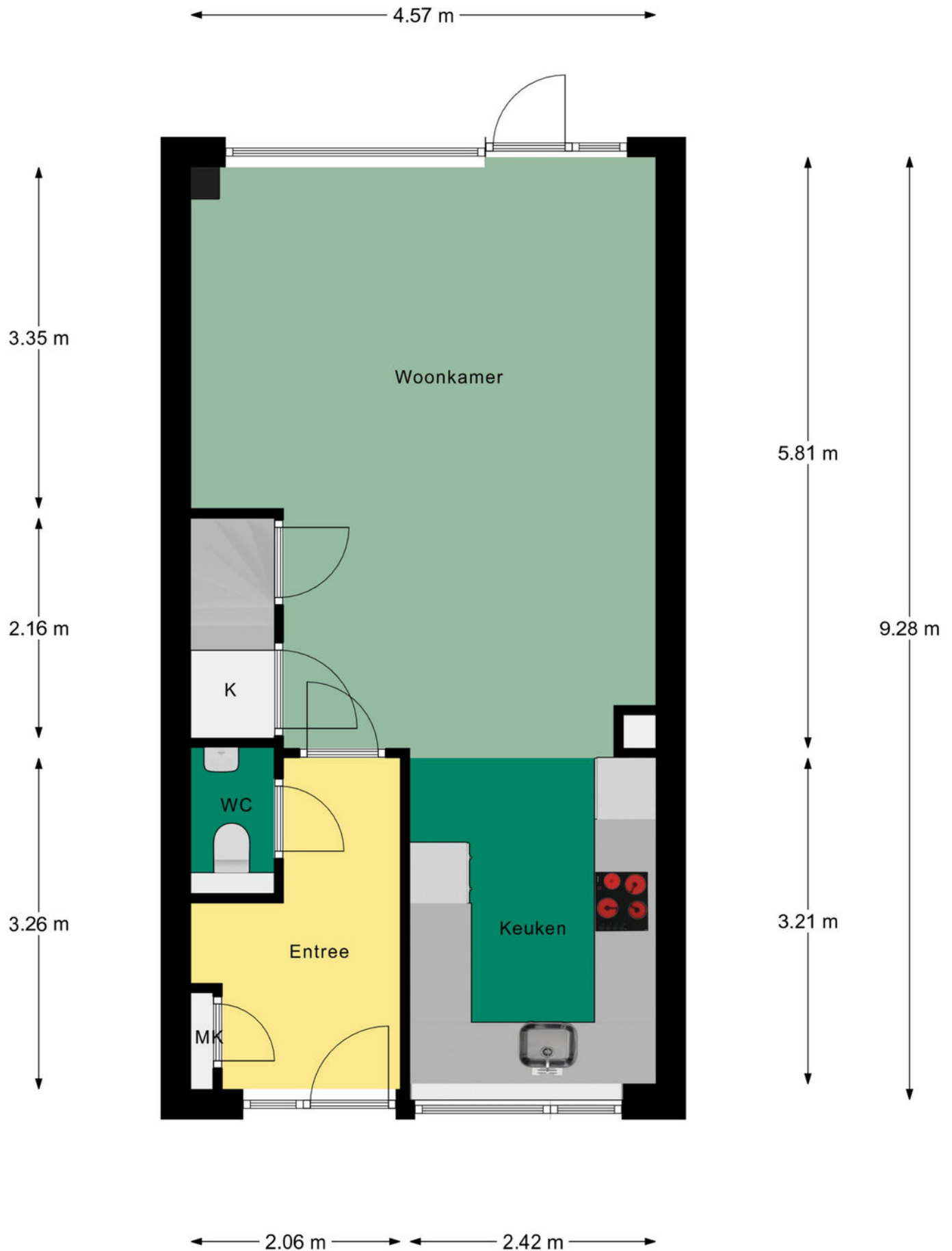




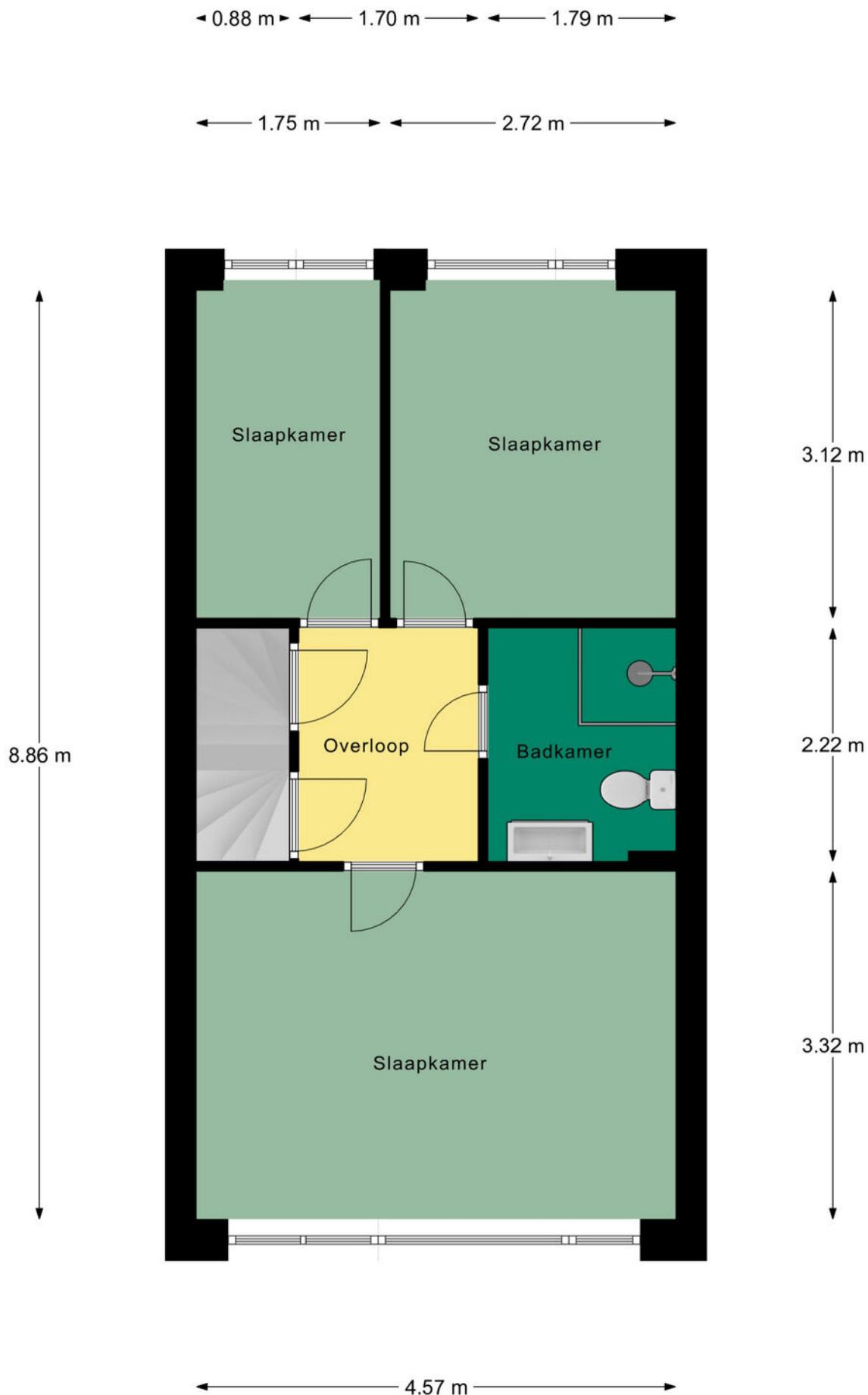




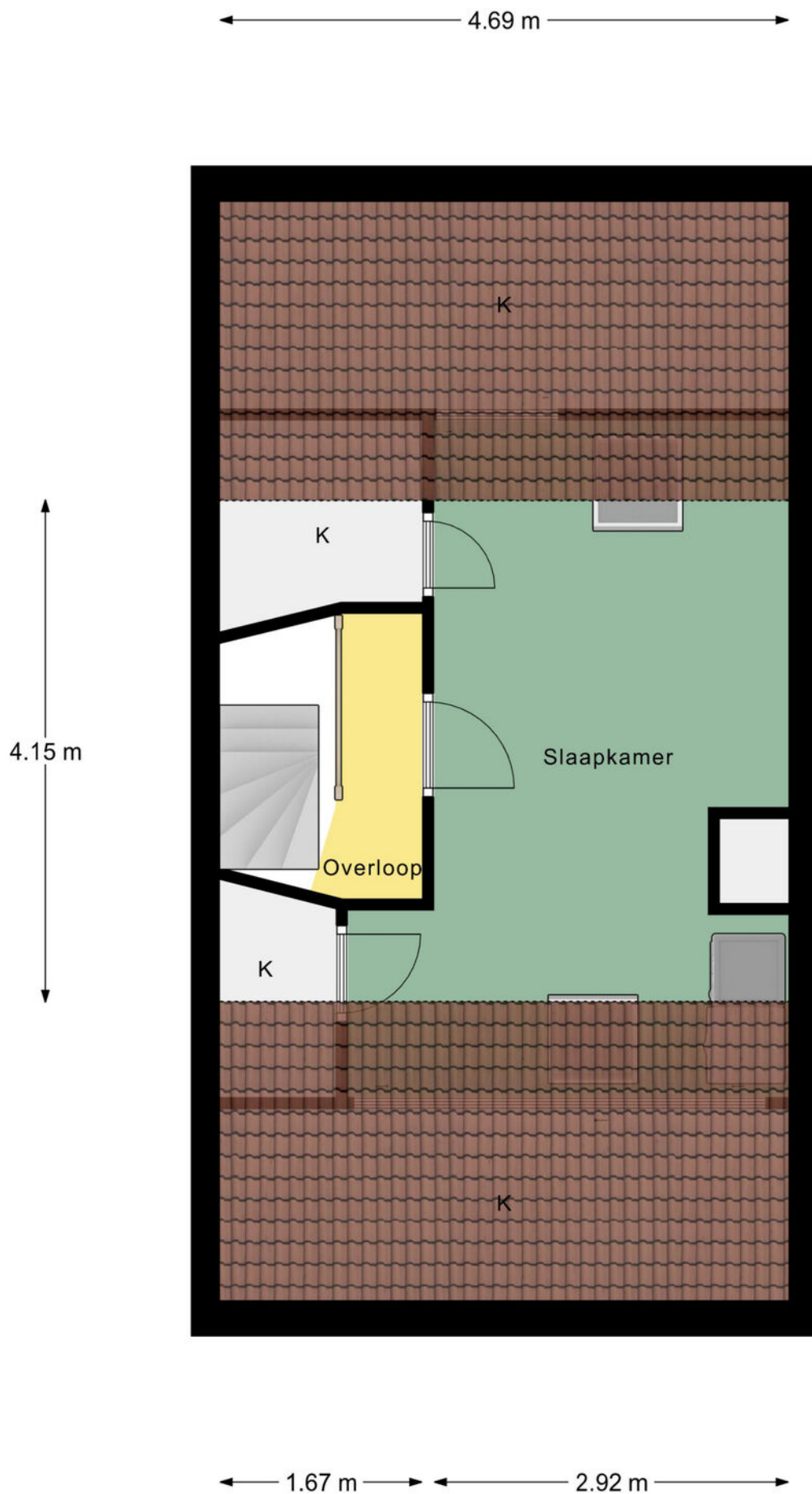
Begane grond



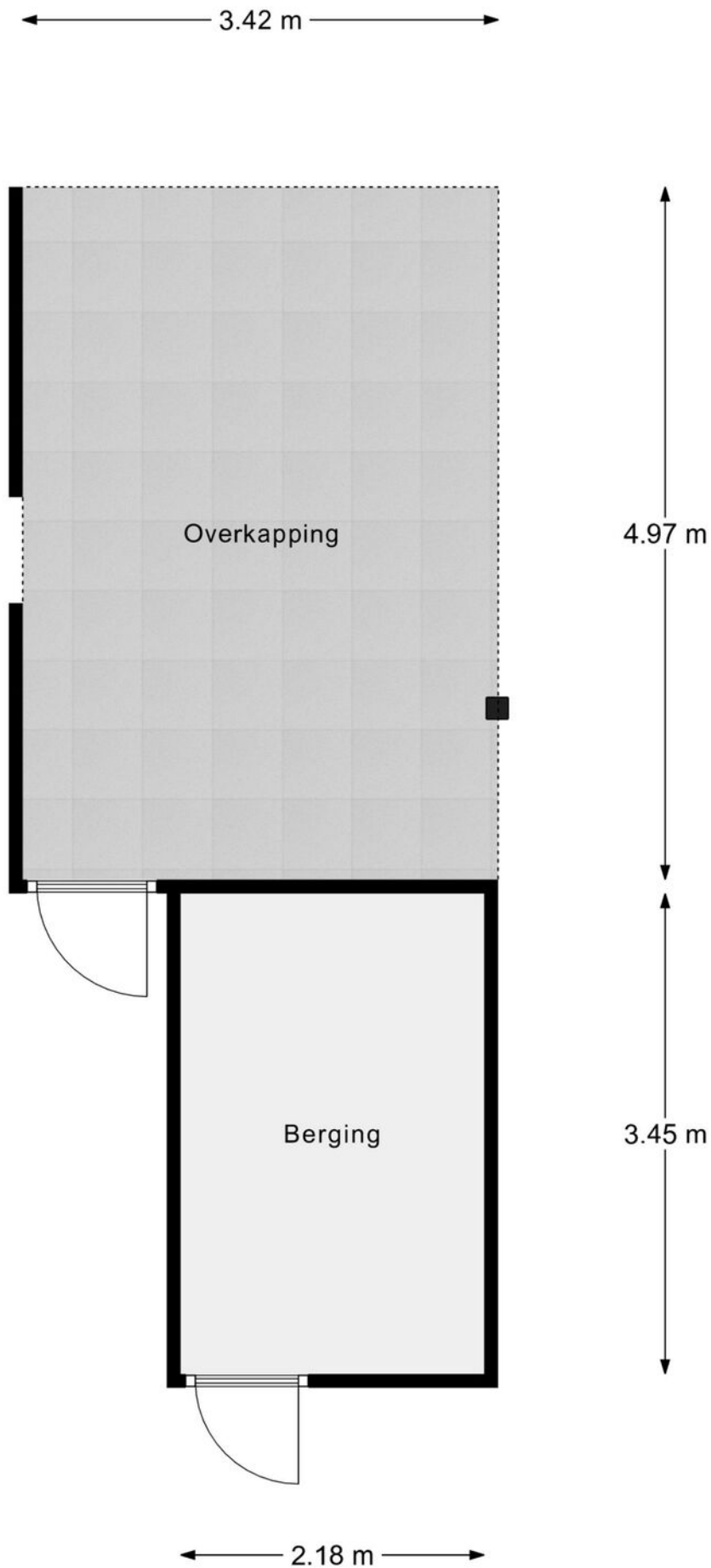
1e Verdieping



2e Verdieping



Carport en berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lemoen 31

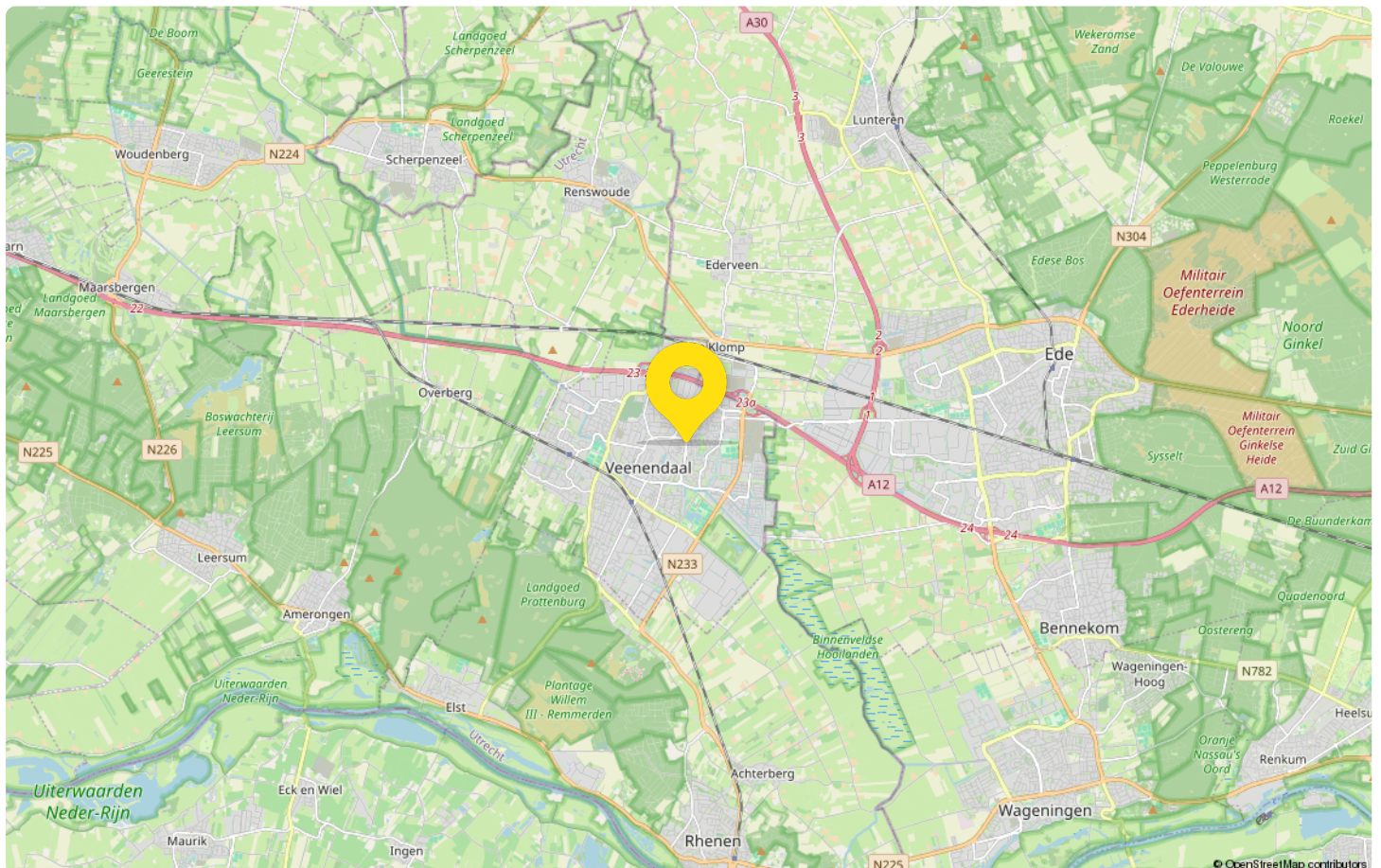
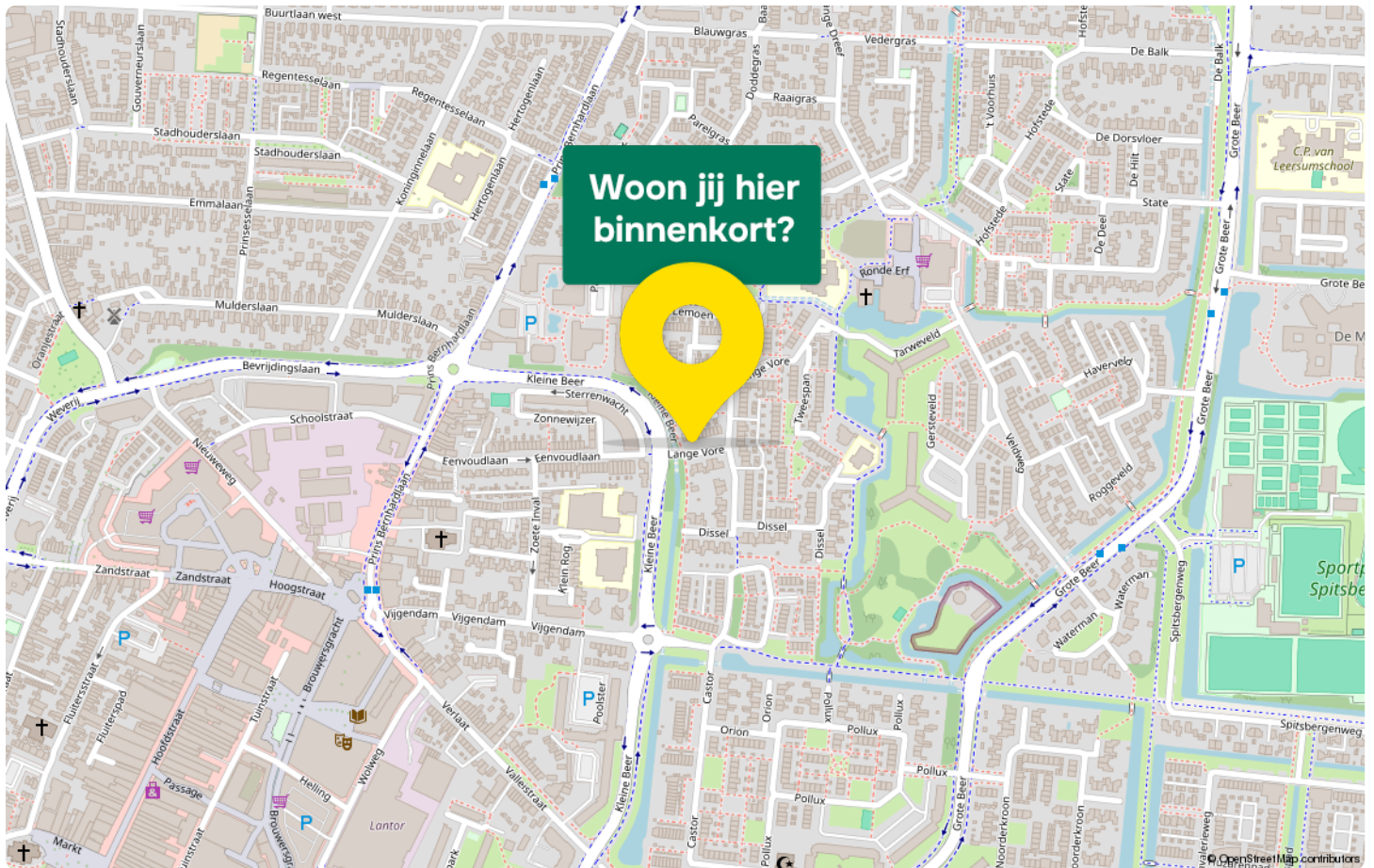


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
25	Perceelnummer	Sectie	K
	Huisnummer	Perceel	6365
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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

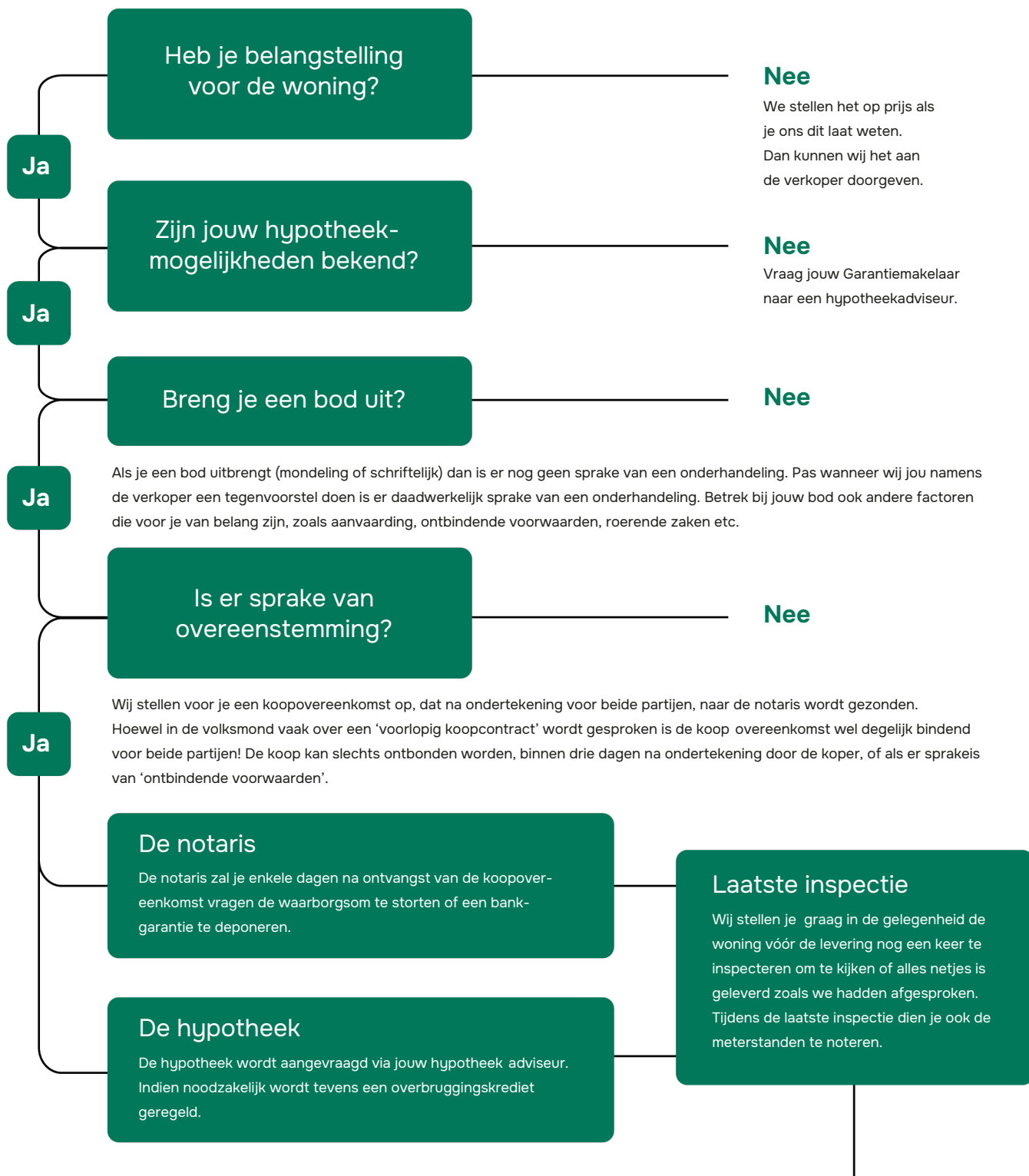
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 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