

Wordt dit jouw droomhuis?



Regentesselaan 5

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 ruimte, vier slaapkamers en
een zonnige tuin op het zuiden!

Vraagprijs € 425.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Type woning

Bouwjaar

Eengezinswoning

Tussenwoning

1972

Woonoppervlakte

Externe bergruimte

Inhoud

Perceeloppervlakte

Tuinsituering

119m²

11m²

416m³

147m²

Zuid

Energie label

Aantal kamers

Aantal slaapkamers

volgt

5

4



Omschrijving van de woning

Circa 119 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers én een achtertuin op het zuiden: deze **TUSSENWONING** aan de Regentesselaan 5 heeft de belangrijkste ingrediënten voor jarenlang prettig wonen. En dan woon je hier ook nog eens op een fijne plek in de geliefde wijk De Pol: rustig en groen, maar met het centrum van Veenendaal op slechts 5 minuten fietsen en intercitystation Veenendaal-De Klomp op circa 10 minuten.

Binnen vind je een lichte woonkamer, een nette keuken en een verzorgde, complete badkamer. De drie slaapkamers op de eerste verdieping zijn stuk voor stuk goed bemeten en dankzij de vaste trap naar boven wacht op de tweede verdieping nog een ruime vierde slaapkamer. Genoeg plek dus voor slapen, thuiswerken, logees of gewoon die extra kamer waar je nu misschien nog niet aan denkt.

De achtertuin ligt heerlijk op het zuiden en is groen aangelegd, met onder de begroeide pergola een fijne beschutte zitplek. Achter in de tuin staat de ruime stenen berging van circa 11 m² en via de afsluitbare poort is er een praktische achterom.

Een huis met een goede basis, verrassend veel ruimte en volop mogelijkheden om er helemaal jouw plek van te maken. De eerste bewoners woonden hier maar liefst 54 jaar met veel plezier. Nu is het tijd voor een nieuwe eigenaar om van Regentesselaan 5 weer een thuis voor vele jaren te maken. Ben jij die gelukkige?

Indeling

Begane grond

Je komt de woning binnen in de entreehal met garderobehoek, meterkast en toiletruimte. Het toilet is geheel betegeld met witte wandtegels, gecombineerd met antracietkleurige vloertegels en een bijpassend accent achter het wandcloset. Ook is er een fonteintje aanwezig. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. De woonkamer is met circa 36 m² heerlijk ruim en heeft een speelse Z-vormige indeling, waardoor het zit- en eetgedeelte op een natuurlijke manier van elkaar worden gescheiden. Aan de voorzijde bevindt zich de royale zithoek, waar het grote raam over vrijwel de volle breedte voor veel daglicht zorgt en leuk zicht geeft op de groene voortuin. De gemetselde schouw met gashaard voegt extra sfeer aan de ruimte toe en het doorlopende plateau biedt een leuke plek voor accessoires.

Aan de achterzijde ontstaat door de verspringende indeling een apart eetgedeelte, waar gemakkelijk een royale eettafel kan staan. Ook hier is een groot raam aanwezig, met zicht op de achtertuin. De open trap naar de eerste verdieping bevindt zich centraal in de woonkamer en versterkt het speelse karakter van de indeling. Op vrijwel de gehele begane grond ligt dezelfde laminaatvloer en de wanden zijn grotendeels afgewerkt met spachtelputz.

Vanuit het eetgedeelte bereik je de gesloten keuken van circa 7m². Deze is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met crèmekleurige fronten en een antracietkleurig gemêleerd kunststof werkblad. De keuken biedt behoorlijk wat kast- en werkruimte en is uitgerust met een keramische kookplaat, RVS-afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser. Verder zijn er een dubbele spoelbak en een praktische carrouselkast aanwezig. Dankzij het raam en de deur aan de achterzijde is ook de keuken prettig licht en stap je hiervandaan rechtstreeks de achtertuin in.

1e Verdieping

Via de trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Een deur leidt naar een tweede overloop, waaraan de drie slaapkamers zijn gelegen. Hier vind je bovendien twee praktische vaste kasten: één royale kast met dubbele deuren en een smallere kast ernaast. Daarmee is er op deze verdieping direct al behoorlijk wat bergruimte aanwezig.

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en is met circa 15 m² heerlijk ruim. Het grote raam over vrijwel de volle breedte zorgt voor veel daglicht en de kamer biedt ruimschoots plaats aan een tweepersoonsbed en een grote garderobekast.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers van circa 10 m² en 9 m². Beide kamers lenen zich uitstekend als kinder-, werk- of logeerkamer. Over vrijwel de volledige breedte van de achtergevel is een zonnescherf aanwezig.

Omschrijving van de woning

De badkamer is uitgevoerd in een combinatie van witte en antracietkleurige wandtegels, met een antracietkleurige tegelvloer. De ruimte is compleet ingericht met een inloopdouche, wandcloset, designradiator en een breed wastafelmeubel in donkere houtstructuur met bijpassend wandmeubel. Boven de wastafel hangt een grote spiegel met verlichting en het plafond is voorzien van inbouwspots. Het raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Op de verdieping ligt grotendeels een laminaatvloer; alleen de kleinste slaapkamer is voorzien van vinyl. De wanden hebben een lichte, sausbare structuur.

2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de ruime voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en zorgt een Velux-dakraam voor prettig daglicht. Aansluitend is er een grote bergruimte met de opstelling van de Nefit ProLine NXT HRC 24/CW4 cv-ketel uit 2017. Ook kun je hier volop spullen kwijt in de bergruimte achter de knieschotten.

De vierde slaapkamer is met circa 12 m² verrassend ruim. Twee Velux-dakramen zorgen voor prettig daglicht. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kastruimte en eventueel een bureau, waardoor dit een volwaardige vierde slaapkamer is. Ook hier is extra bergruimte achter de knieschotten aanwezig.

Tuin

De achtertuin ligt heerlijk op het zuiden en biedt volop ruimte om van de zon te genieten. Direct achter de woning is een ruim terras aangelegd. Over de volledige breedte van de achtergevel is een zonnesherm aanwezig, waarmee je op zonnige dagen eenvoudig schaduw creëert op het terras. De borders met verschillende soorten beplanting zorgen voor een groene uitstraling. Achter in de tuin vormt de met heder begroeide pergola een sfeervol overdekt zitje. Een fijne plek om op warme zomerdagen de schaduw op te zoeken.

Een groot pluspunt is de ruime stenen berging van circa 11 m². Deze is voorzien van elektra en verlichting en biedt meer dan genoeg ruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Verder beschikt de tuin over een buitenkraan en bereik je via de afsluitbare poort het achtergelegen pad.

Aan de voorzijde beschikt de woning eveneens over een verzorgde, groen aangelegde tuin met diverse soorten beplanting.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 36m²

Keuken: ca. 7m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 15m²

Slaapkamer II: ca. 10m²

Slaapkamer III: ca. 9m²

Badkamer: ca. 4m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 12m²

Tuin

Berging: ca. 11m²

Omgeving

De Regentesselaan ligt in De Pol, een geliefde woonwijk met een prettige, ruime opzet en veel groen. Het is een wijk waar je rustig woont, maar tegelijkertijd profiteert van een hele centrale ligging in Veenendaal. Juist de combinatie van een rustige woonomgeving en de korte afstand tot het centrum maakt dit een fijne plek om te wonen.

En die centrale ligging merk je hier echt in het dagelijks leven. Voor boodschappen, scholen en andere dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver en in ongeveer 5 minuten fiets je naar het centrum van Veenendaal. Daar vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, terrassen, theater en andere voorzieningen.

Ook voor forenzen is de ligging aantrekkelijk. Intercitystation Veenendaal-De Klomp bereik je in circa 10 minuten op de fiets en met de auto zit je via de Rondweg-West snel op de A12. Daarmee zijn onder andere Ede, Utrecht en Arnhem goed bereikbaar.













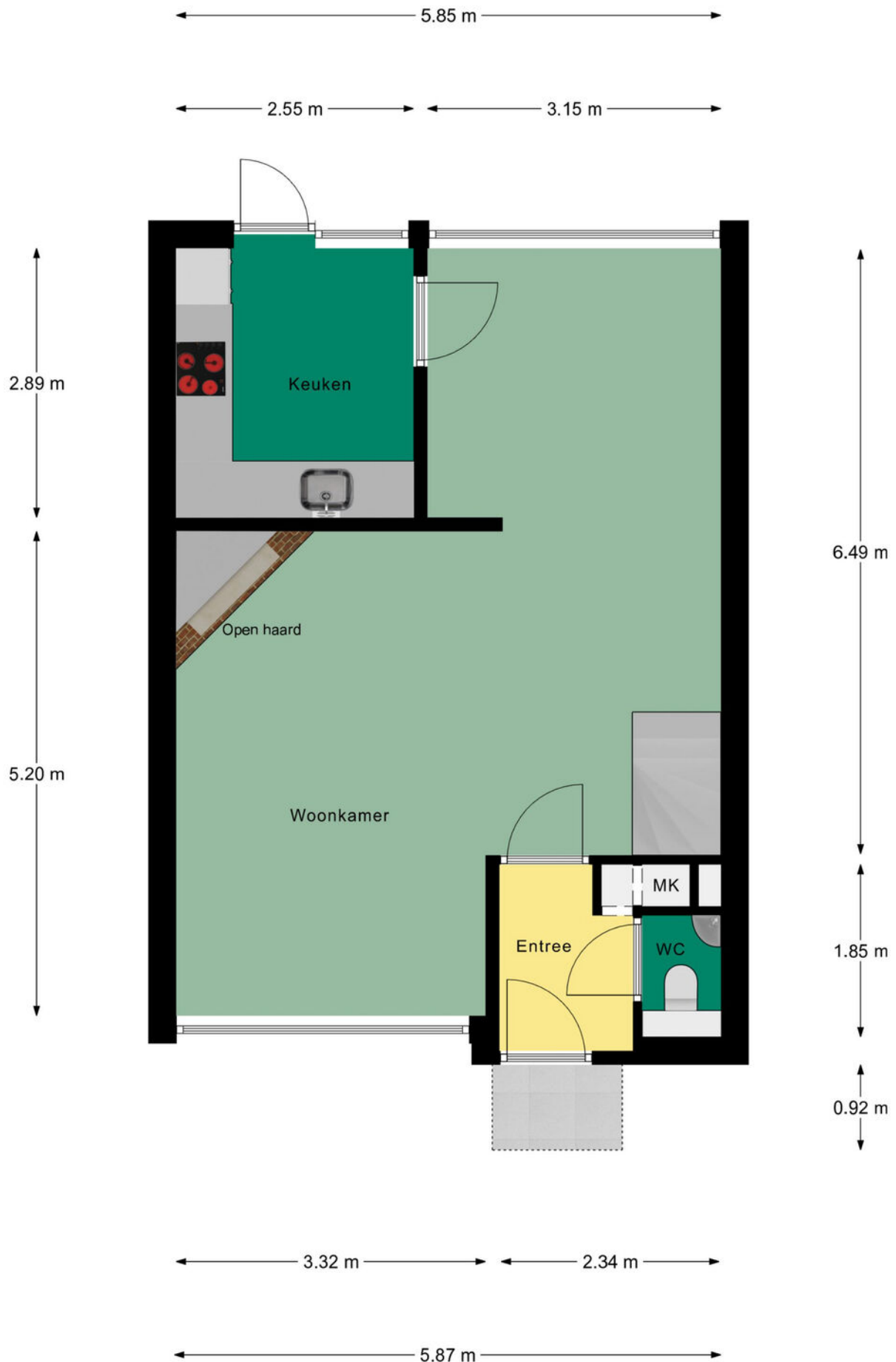








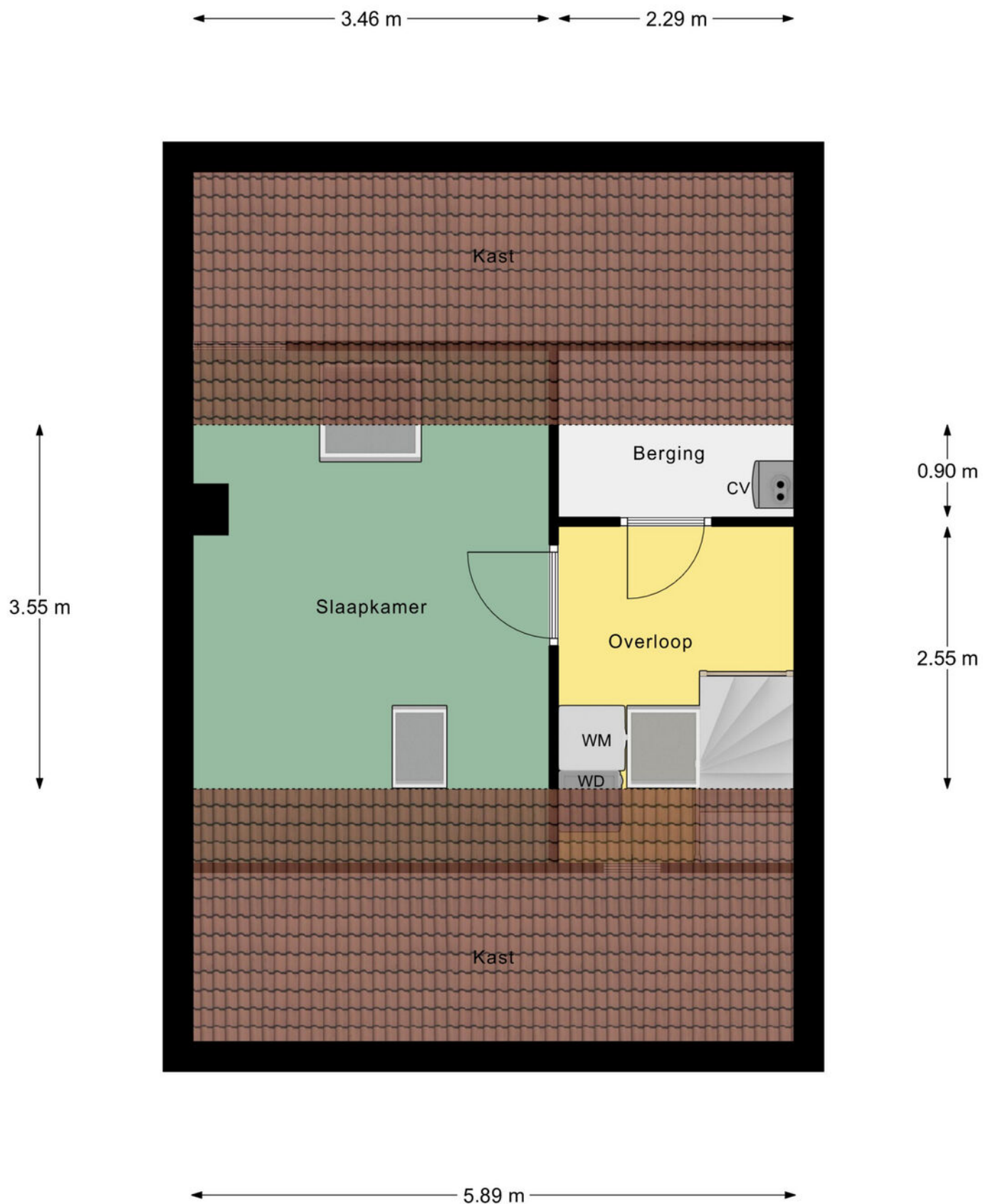
Begane grond



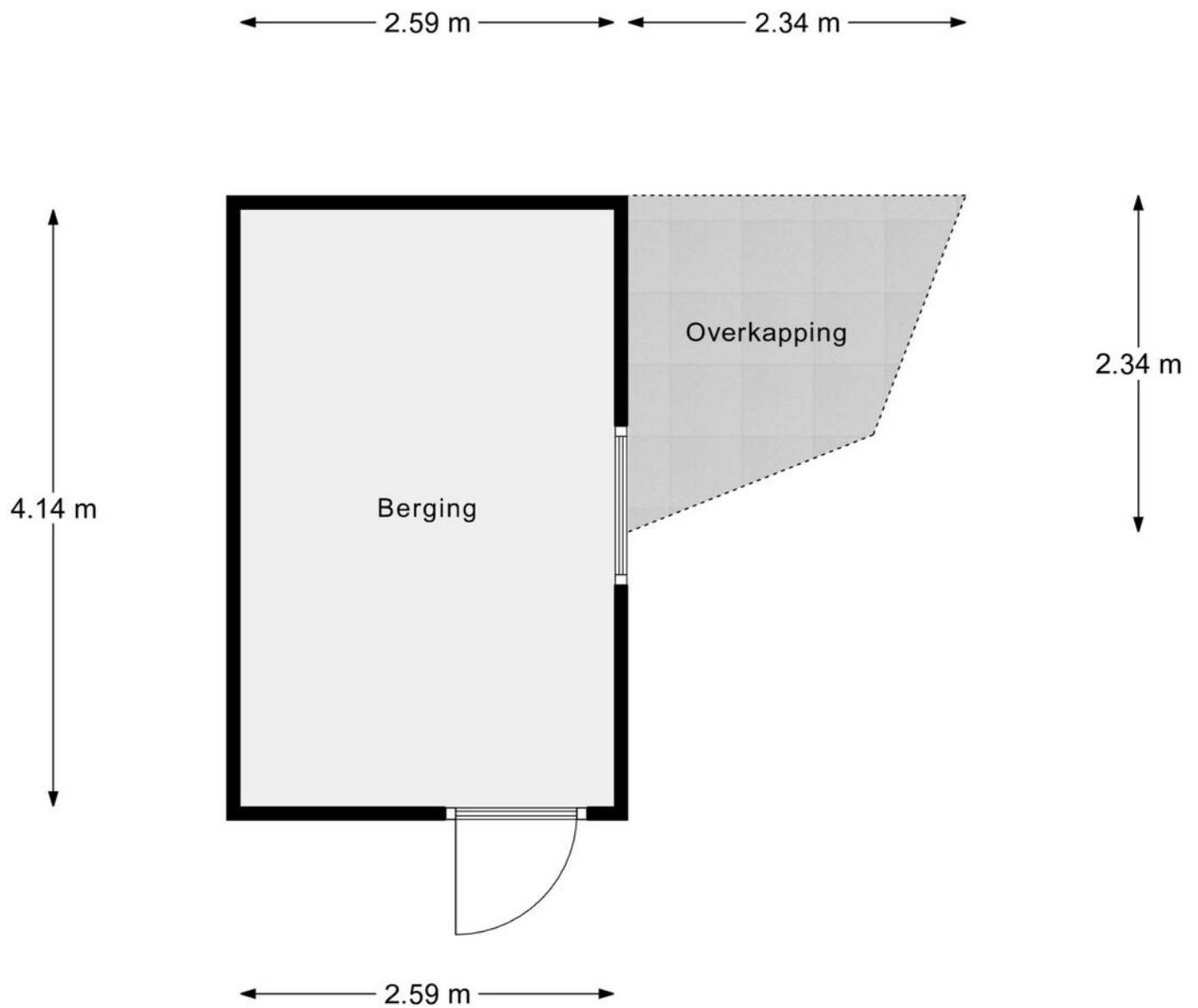
1e Verdieping



2e Verdieping



Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Regentesselaan 5

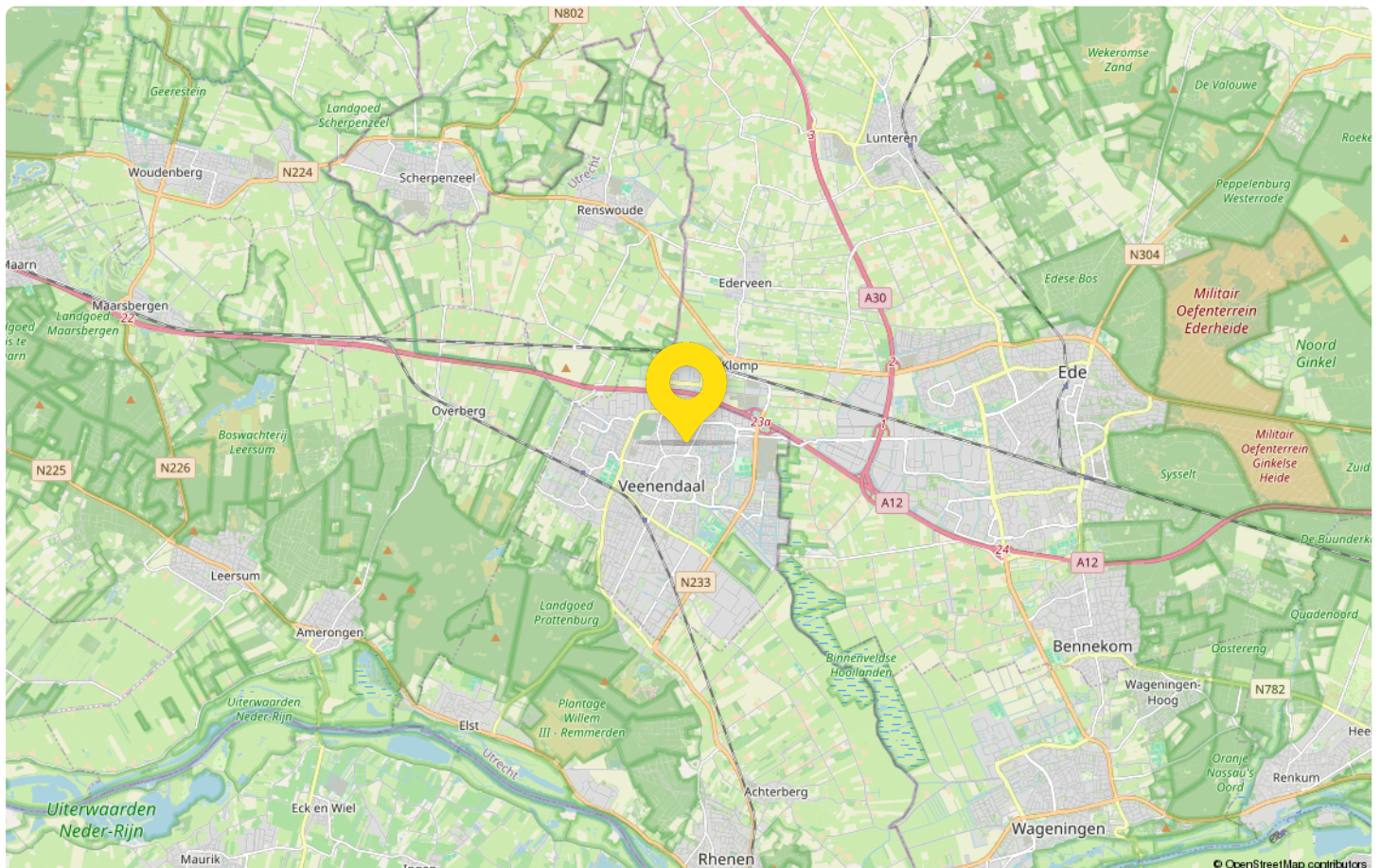


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
25	Perceelnummer	Sectie	H
	Huisnummer	Perceel	2286
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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

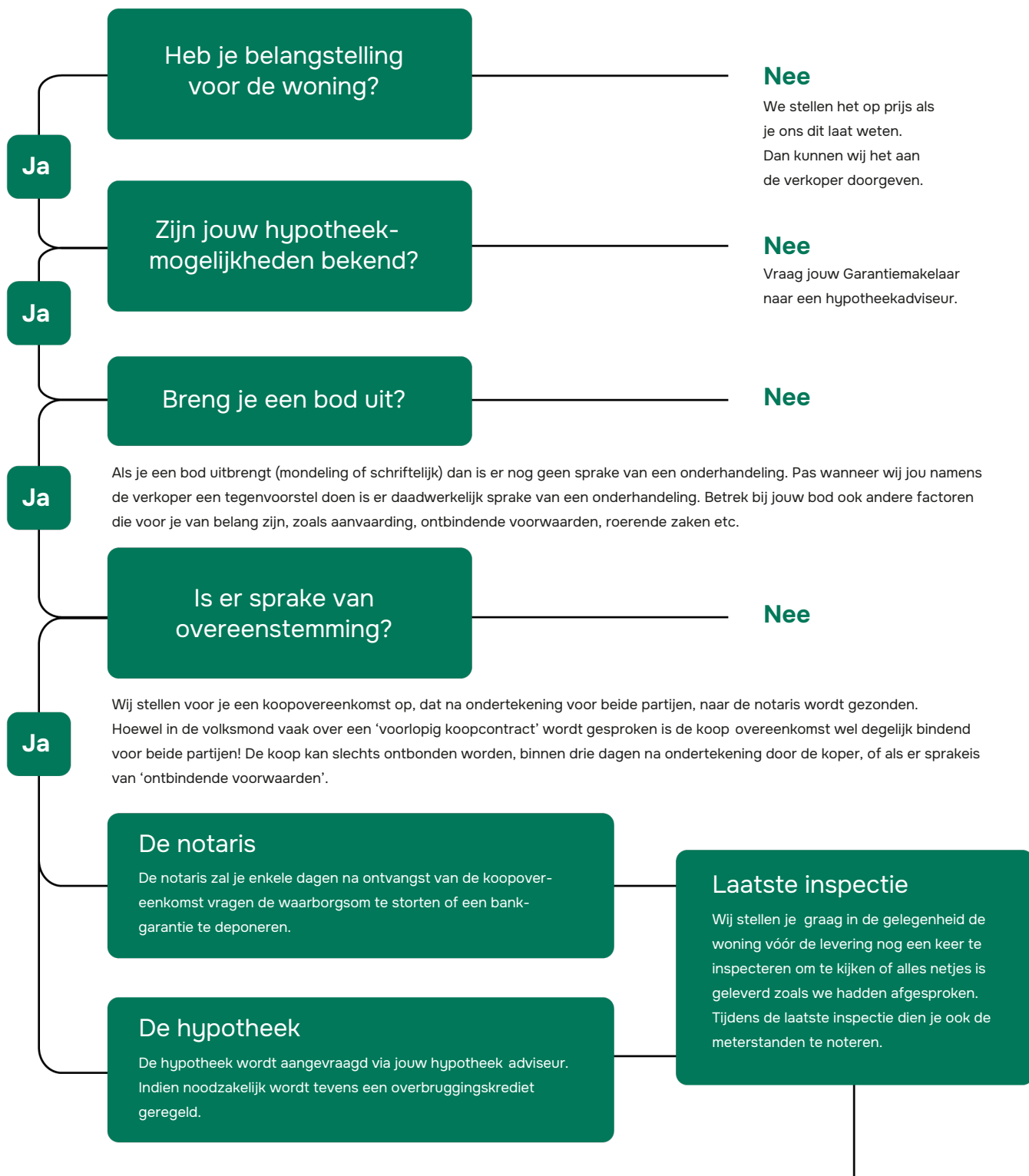
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 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