

te koop



**ROSSINIWEG 45
VEENENDAAL**

VRAAGPRIJS € 419.900 K.K.



- Ruime tussenwoning
- Doorzon woonkamer met erker
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Royale tweede verdieping
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin



Kenmerken

BOUWJAAR 1990	WOONOPPERVLAKTE 102 m ²	ENERGIELABEL A	SLAAPKAMERS 3
INHOUD 337 m ³	PERCEELOPPERVLAKE 144 m ²	WOONLAGEN 3	EXTERNE RUIMTE 5 m ²

Omschrijving

EEN RUIME, LICHTE WONING MET VOLOP MOGELIJKHEDEN OM ER ÉCHT JE EIGEN THUIS VAN TE MAKEN.

Op zoek naar een fijne eerste koopwoning in Veenendaal-West? Deze ruime tussenwoning biedt een uitstekende basis voor starters die graag comfortabel willen wonen én ruimte zoeken om de woning naar eigen smaak verder in te richten. Met een lichte doorzonwoonkamer met erker, een praktische halfopen keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een royale open tweede verdieping met mogelijkheden voor extra kamers, is er verrassend veel ruimte aanwezig. Ook buiten zit het goed: de onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt volop plaats voor een gezellige zithoek en beschikt over een stenen berging en achterom. De ligging in Veenendaal-West maakt het plaatje compleet, met winkels, scholen, openbaar vervoer en andere dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Een complete woning met veel ruimte, een praktische indeling en volop mogelijkheden om er helemaal uw eigen thuis van te maken. Bouwjaar: 1990. Perceel: 144 m². Woonoppervlakte: 102 m². Energielabel: A.

Indeling:

Begane grond: vanaf de straat met parkeergelegenheid en het voetpad bereiken we de overdekte entree aan de voorzijde van de woning. We komen binnen in de ontvangsthal, waar zich de meterkast (8 groepen), de trapopgang naar de verdieping en de toiletruimte zijn ondergebracht.

Vanuit de hal stap je de lichte doorzon woon-/eetkamer binnen. Dankzij de erker aan de voorzijde en het grote raam aan de achterzijde valt er prettig veel daglicht naar binnen. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde en loopt mooi over in het eetgedeelte, waardoor een aangename en open leefruimte ontstaat. Aansluitend bevindt zich de halfopen keukenruimte, waar een L-vormige keuken is opgesteld. Deze is uitgevoerd met lichte fronten, houten accenten, een kunststof werkblad en een betegelde achterwand. Dankzij de verschillende bovenkasten is er bovendien veel praktische bergruimte aanwezig. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap, oven, koelkast met vriesladen en een anderhalve spoelbak. Ook is er ruimte voor de wasmachine en bestaat de mogelijkheid om een vaatwasser te plaatsen. De woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een vinylvloer, de entree is voorzien van een plavuizen vloer en de wanden zijn grotendeels gesaust en deels afgewerkt met behang.

Eerste verdieping: op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn respectievelijk circa 11,3 m², 10,1 m² en 6,8 m² groot. Het zijn prettige, praktisch in te delen kamers, waarbij de twee grootste uitstekend geschikt zijn als volwaardige slaapkamers. De derde kamer leent zich daarnaast goed als kinder- of werkkamer. De slaapkamers zijn afgewerkt met tapijt en behang. De badkamer is volledig betegeld en heeft dankzij de houtlook vloertegels een warme uitstraling. De lichte wandtegels zijn gecombineerd met een blauwe sierrand. Een mooi detail is de ruime inloofdouche, die is afgescheiden met een glazen douchewand met zwarte roedes. Ook de zwarte douchegarnituur sluit hier fraai op aan. Verder beschikt de badkamer over een wastafelmeubel met spiegelkast en een toilet. Naast mechanische ventilatie is er natuurlijke ventilatie via het aanwezige raam.

Tweede verdieping: via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale open ruimte met volop mogelijkheden voor een eigen indeling. De verdieping is momenteel afgewerkt met tapijt en biedt voldoende ruimte om, indien gewenst, twee extra slaapkamers te realiseren. Daarmee kan de woning eenvoudig meegroeien met de woonwensen, bijvoorbeeld met extra slaap-, werk- of hobbykamers. Ook is op deze verdieping de cv-combiketel (Remeha Avanta 35C/CW5, '13) ondergebracht.

Omschrijving

EEN RUIME, LICHTE WONING MET VOLOP MOGELIJKHEDEN OM ER ÉCHT JE EIGEN THUIS VAN TE MAKEN.

Tuin: achter de woning ligt een royale, onderhoudsvriendelijke achtertuin met volop ruimte om verschillende zitplekken te creëren. De tuin is grotendeels bestraat en wordt aan weerszijden omsloten door houten schuttingen, wat zorgt voor een beschutte en praktische buitenruimte. Direct achter de woning is voldoende plek voor een ruime tuinset of loungehoek. Verderop in de tuin bevindt zich een verhoogde border met beplanting, waarmee toch een groene sfeer wordt toegevoegd. Door de royale afmetingen zijn er bovendien genoeg mogelijkheden om de tuin verder naar eigen smaak in te richten, bijvoorbeeld met extra groen, speelruimte of een tweede terras. Achterin de tuin staat een stenen berging van 4,8 m², ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Via de poort is de tuin bovendien achterom bereikbaar.

Aanvaarding: in overleg. Snelle oplevering mogelijk.

Aan de inhoud van deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend en aanvaardt Diepeveen Makelaars geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.





BEGANE GROND

Vanaf de straat bereik je via de overdekte entree de hal met meterkast, toilet en trapopgang.

De lichte doorzonwoonkamer heeft dankzij de erker en grote ramen veel daglicht.

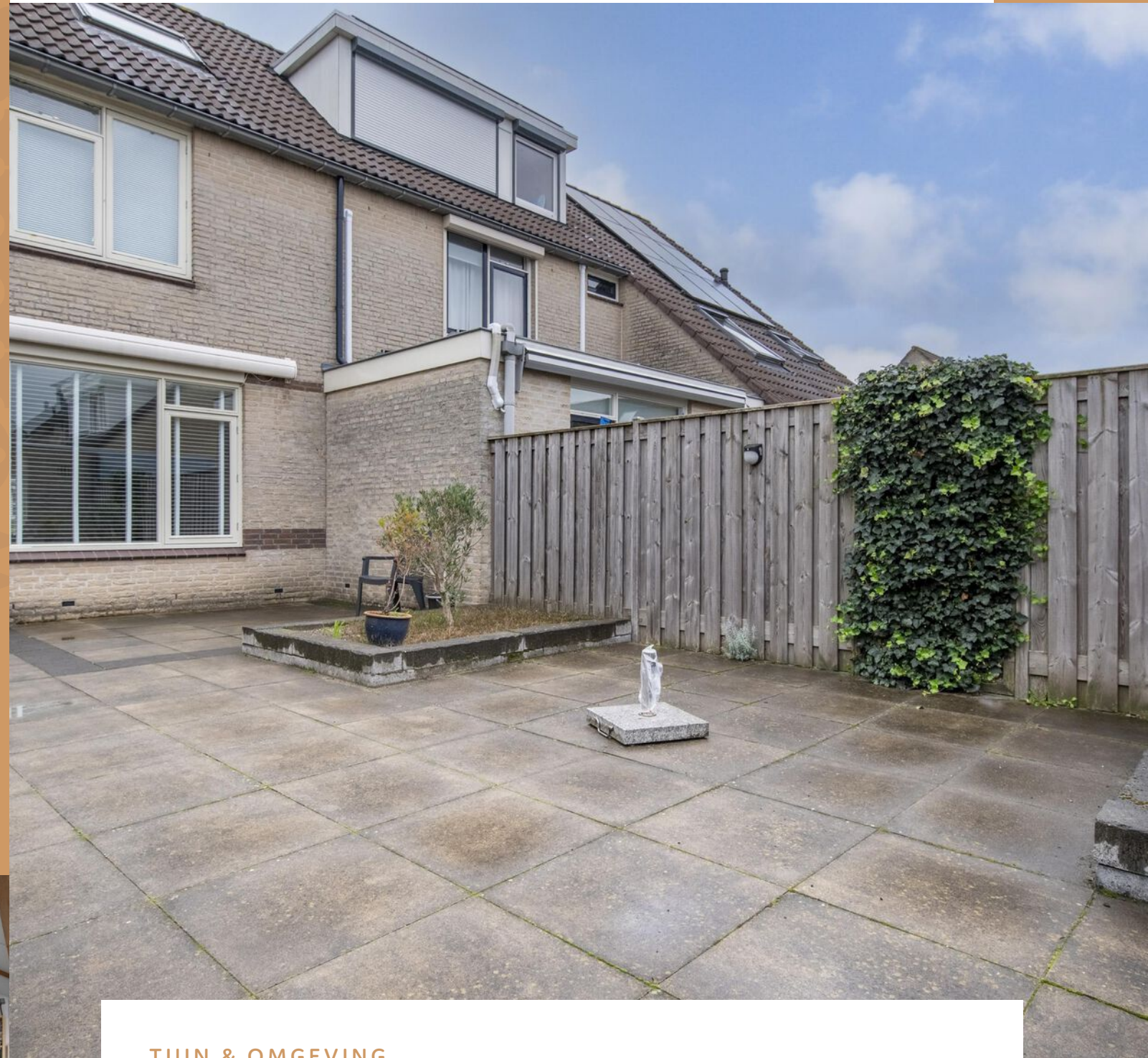
De woonkamer biedt ruimte voor een gezellige zithoek en een apart eetgedeelte.

Aansluitend bevindt zich de praktische halfopen keuken met een L-vormige opstelling.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, veel kastruimte en aansluitingen voor de wasmachine en vaatwasser.

De woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een vinylvloer, terwijl de entree is voorzien van plavuizen.





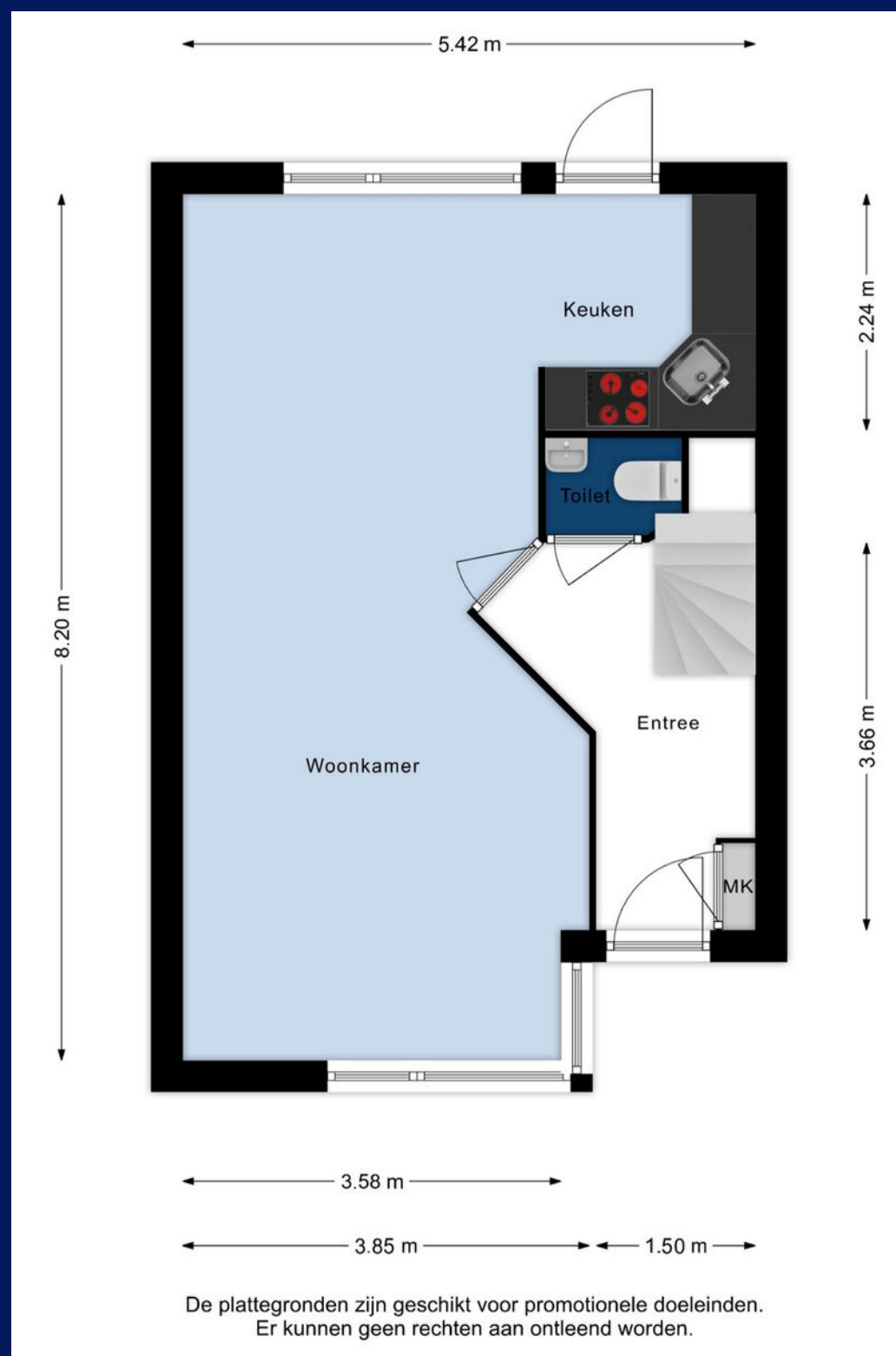
TUIN & OMGEVING

Achter de woning ligt een royale, onderhoudsvriendelijke achtertuin met volop ruimte om verschillende zitplekken te creëren. De tuin is grotendeels bestraat en wordt aan weerszijden omsloten door houten schuttingen, wat zorgt voor een beschutte en praktische buitenruimte. Direct achter de woning is voldoende plek voor een ruime tuinset of loungehoek. Verderop in de tuin bevindt zich een verhoogde border met beplanting, waarmee toch een groene sfeer wordt toegevoegd. Door de royale afmetingen zijn er bovendien genoeg mogelijkheden om de tuin verder naar eigen smaak in te richten, bijvoorbeeld met extra groen, speelruimte of een tweede terras. Achterin de tuin staat een stenen berging van 4,8 m², ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Via de poort is de tuin bovendien achterom bereikbaar.



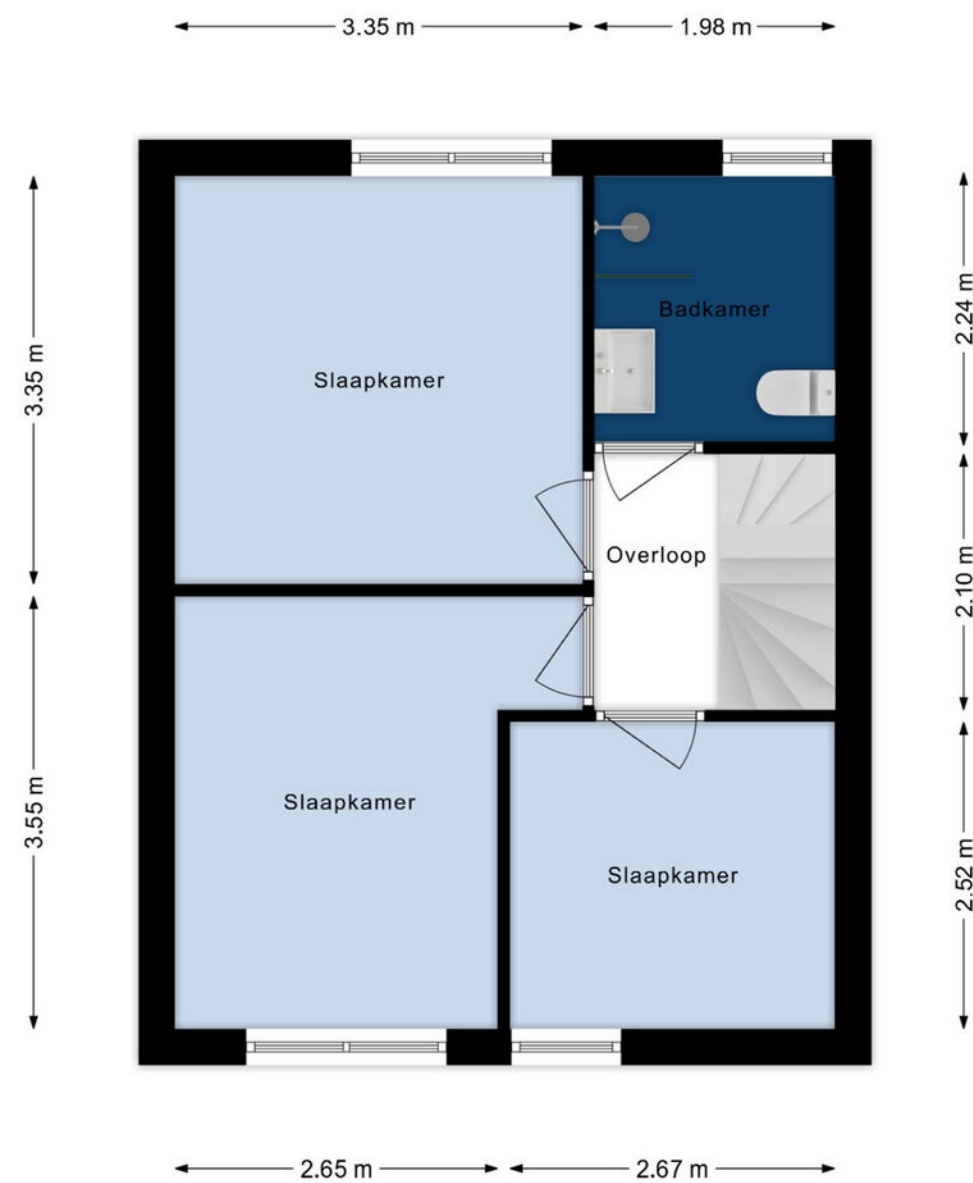
Plattegrond

BEGANE GROND



Plattegrond

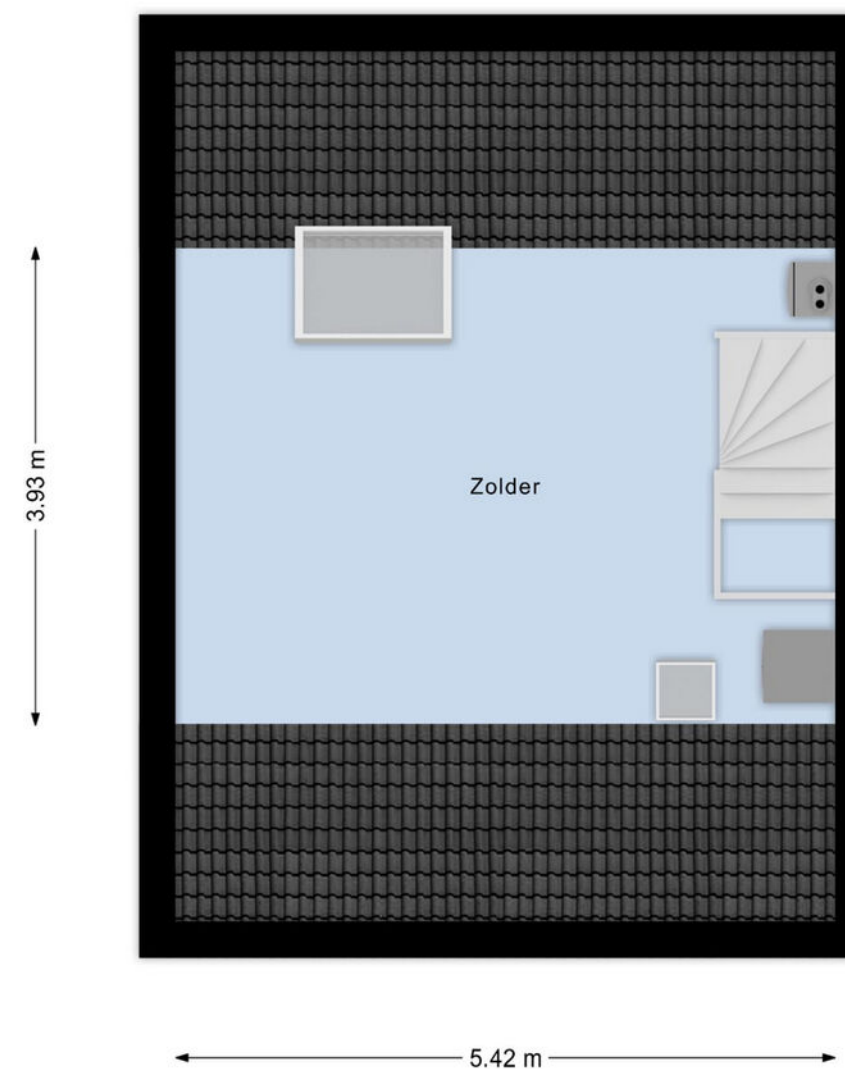
EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Plattegrond

TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kadaster

ADRES

Rossiniweg 45

KADASTRALE GEMEENTE

Veenendaal

SOORT EIGEN GROND

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

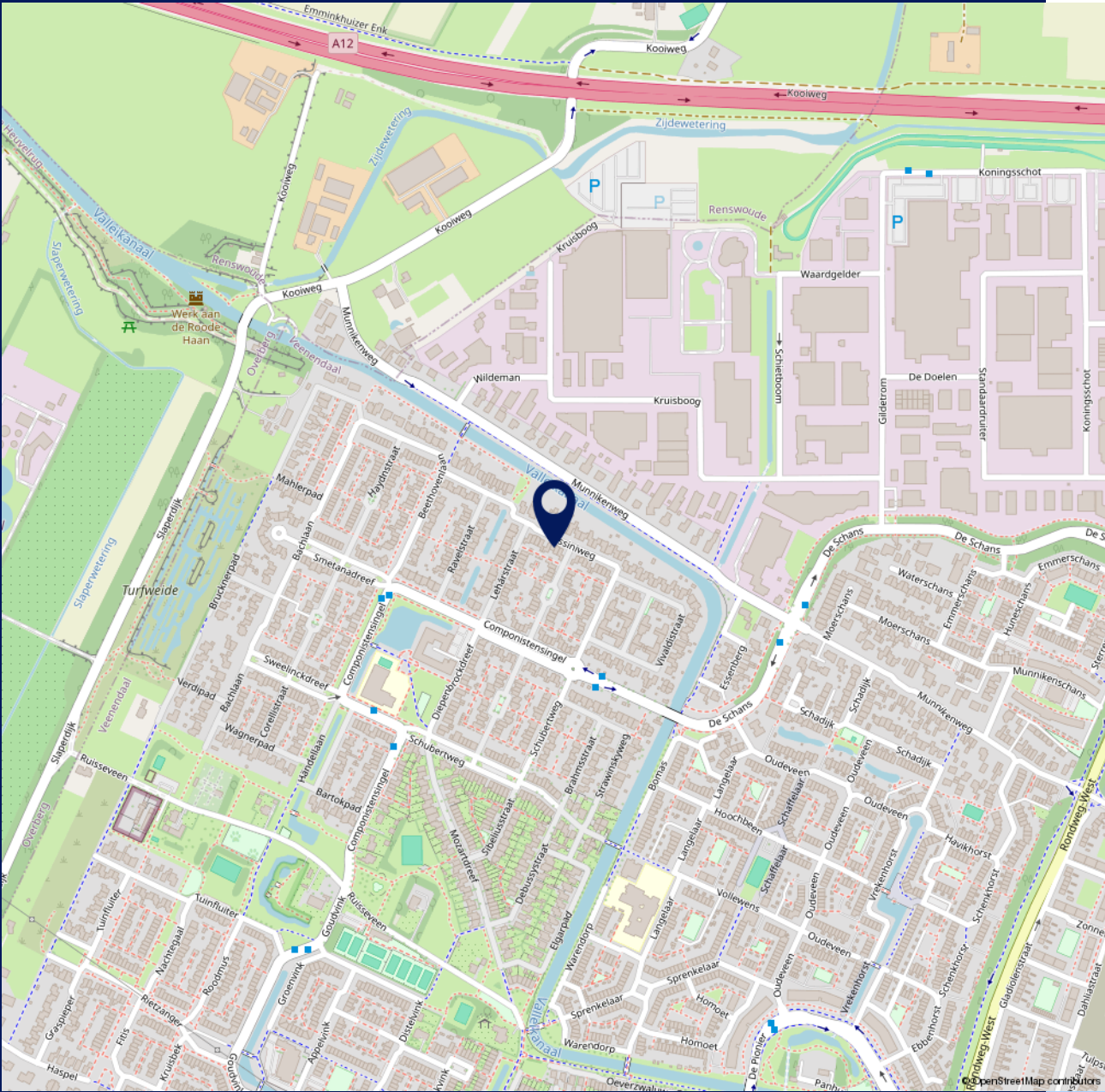
7269

KADASTRAAL SECTIE

D

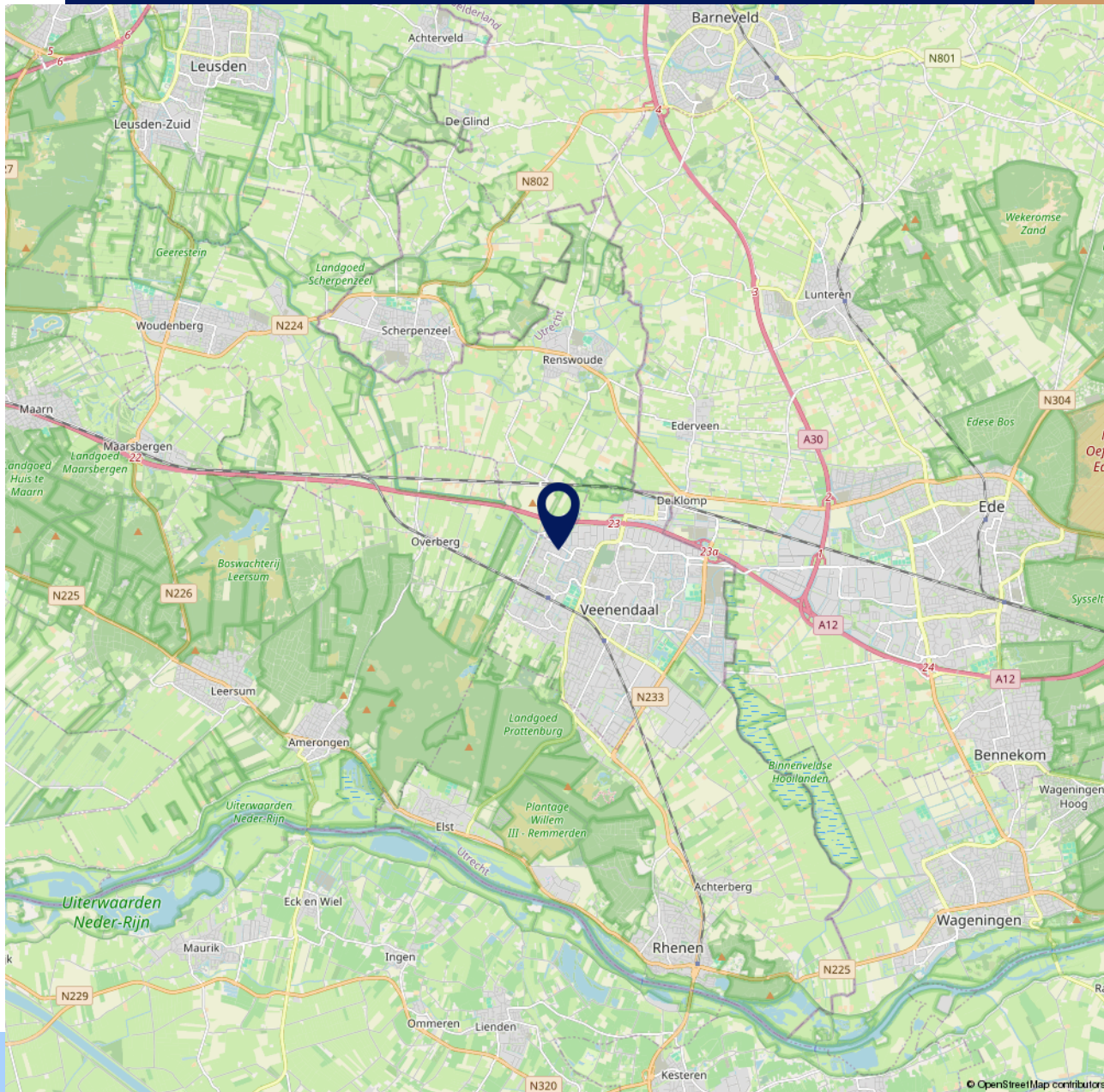
Locatie op de kaart

LOKAAL



Locatie op de kaart

REGIONAAL



Extra informatie

Lees verder en ontdek alle ins en outs!

Bezichtiging

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie; laat ons gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt c.q. een overeenkomst sluit, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor kopers in het bijzonder, van belang zijn voor het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, kadaster e.d., bouwkundig onderzoek, marktonderzoek en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Neem uw eigen NVM-Makelaar mee

Indien u niet deskundig bent om zelf de aankoop te verrichten, adviseren wij u een NVM-aankoopmakelaar in de hand te nemen. Hij is een specialist in het begeleiden van de aankoop van woningen. Hij kent de markt, hij kan u met raad en daad terzijde staan bij het aankopen van uw nieuwe huis en bij het complexe proces dat hieraan vooraf gaat.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over de datum van de aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarde(n) en eventuele overname van roerende zaken. U kunt uw bod zowel telefonisch als schriftelijk (via e-mail) uitbrengen.

Koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. De schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld door ons kantoor conform de modelkoopovereenkomst, vastgesteld door de NVM, Vastgoed Pro, VBO makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/ waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is 10 % van de koopsom en dient door de koper te worden gesteld/voldaan bij de notaris.

Energielabel

Indien verkoper beschikt over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, dan zal dit worden vermeld.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (van het Kadaster). De kosten zijn voor rekening van de koper. De notaris zal, zodra hij de koopovereenkomst heeft ontvangen, de inschrijving verzorgen. Het laten inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving heeft aldus een dubbele basis: inschrijving op grond van het Burgerlijk Wetboek (als bescherming tegen latere faillissementen, overdrachten en beslagen) en inschrijving op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (als bescherming tegen een later gevestigd voorkeursrecht). Als het passeren van de akte van levering langer dan zes maanden na de aankoop is gepland, is het verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving. De inschrijving heeft namelijk een geldigheidsduur van zes maanden. Overigens, ook als niet direct opdracht aan de notaris wordt verstrekt om de koopovereenkomst in te laten schrijven, behoudt de koper het recht om dat op eigen kosten alsnog te laten doen. Dat geldt ook voor het laten inschrijven op een eerder moment dan in de koopovereenkomst is opgenomen.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop in Nederland verboden. Woningen die voor of rond die datum zijn gebouwd kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal bij die woningen een clausule worden opgenomen, waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en verkoper te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen is bekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In de koopakte zal bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart hiermee bekend te zijn en dat het eventueel ontbreken van één of meer gebruikseigenschappen voor rekening en risico van de koper komt.

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzicht van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper.
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.

Documentatie

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

DESKUNDIG, BETROKKEN EN PERSOONLIJK

Bij Diepeveen Makeaars in Veenendaal helpen we al 40 jaar bij het verkopen van je huis, het vinden van je droomwoning en het uitvoeren van taxaties. Of het nu gaat om bestaande bouw of een nieuwbouwproject, met onze lokale kennis en ervaring adviseren we je altijd gericht.

Ons kantoor wordt geleid door Elco Diepeveen (Register Makelaar/Taxateur) en Brian Mol (Register Makelaar/Aankoop Specialist). Samen met ons enthousiaste team staan we klaar om met je mee te denken en je vakkundig te begeleiden.

Persoonlijke aandacht vinden we belangrijk. Daarom nemen we graag de tijd om jou en je wensen goed te leren kennen. Vul het formulier in of bel ons en plan direct een afspraak – wij kijken ernaar uit je te ontmoeten!



ELCO DIEPEVEEN

BRIAN MOL



JOUW WOONWENS Onze missie!



CONTACT

Brouwersgracht 2
3901 TJ Veenendaal
(0)318 519 011
info@diepeveenmakelaars.nl

Interesse in deze woning?

NEEM CONTACT MET ONS OP



 **diepeveen**

Brouwersgracht 2
3901 TJ Veenendaal
(0)318 519 011
info@diepeveenmakelaars.nl

DIEPEVEENMAKELAARS.NL