

Wordt dit jouw droomhuis?



Kaardenbol 90

Veenendaal



**Een huis koop
je niet alleen**

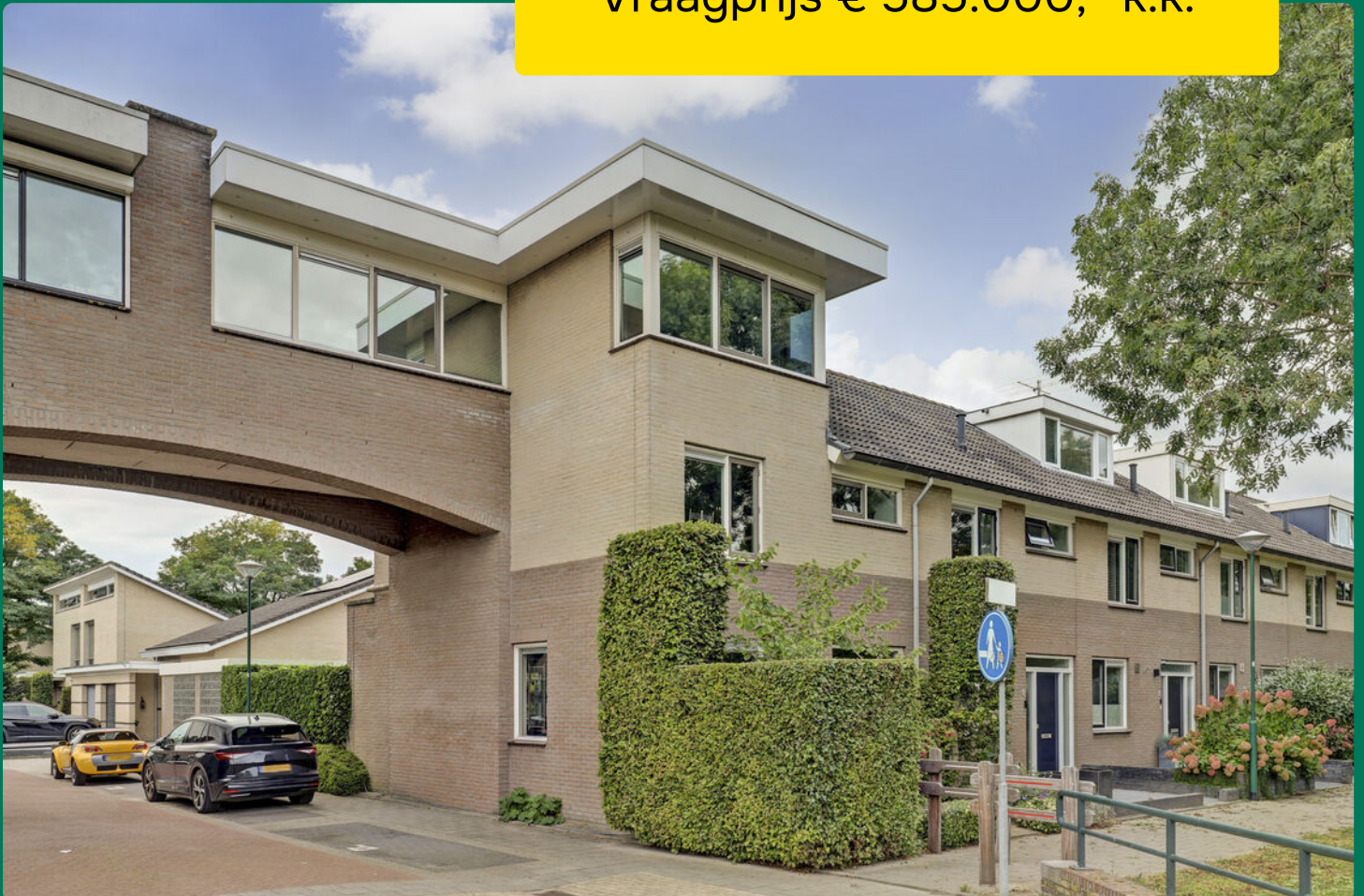
Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Een bijzondere woning met 129 m² woonplezier, volop ruimte,
een zonnige tuin én heerlijk groen gelegen in Petenbos!

Vraagprijs € 585.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Type woning

Bouwjaar

Eengezinswoning

Hoekwoning

1997

Woonoppervlakte

Externe bergruimte

Inhoud

Perceeloppervlakte

Tuinsituering

129 m²

30 m²

449 m³

168 m²

achtertuin, voortuin

Energie label

Aantal kamers

Aantal slaapkamers

A

6

5



Omschrijving van de woning

Een **POORTWONING** kom je in Veenendaal niet vaak tegen en alleen daarom verdient Kaardenbol 90 al even je aandacht. Maar het bijzondere woningtype is hier pas het begin. Want achter de gevel gaat een heerlijk ruime gezinswoning schuil, met een brede woonkamer en open keuken beneden, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een tweede verdieping waar je pas écht ontdekt hoeveel mogelijkheden dit huis biedt.

Daar vind je nu twee kamers, waaronder een indrukwekkende ruimte van circa 27 m². Een deel daarvan strekt zich uit boven de weg en heeft grote raampartijen aan twee zijden, waardoor je hier niet alleen veel licht maar ook een mooi vrij uitzicht in meerdere richtingen hebt. Eén enorme open ruimte ervan maken? De huidige twee kamers behouden? Of juist drie (slaap)kamers creëren? Het kan allemaal. Juist voor een groot of samengesteld gezin is dát natuurlijk een geweldige bonus.

Ook buiten houdt het niet op. De tuin ligt op het zuidwesten, achterin staat een opvallend ruime berging van circa 12 m² en daarnaast heb je een carport van circa 18 m² die óók als grote overdekte plek bij de tuin gebruikt kan worden. Energielabel A en 14 zonnepanelen maken het geheel nog completer.

En dan Petenbos. Rustig, groen en met het bos op loopafstand, terwijl scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen allemaal dichtbij zijn. Voor de woning kijk je richting groen en water en is volop ruimte om te spelen.

Dat de huidige eigenaren hier sinds de bouw in 1997 met plezier wonen en Kaardenbol 90 nu pas voor het eerst van eigenaar gaat wisselen, vinden wij eigenlijk een veelzeggend detail. Benieuwd of jij hier net zo graag wilt blijven? Kom het vooral zelf ontdekken tijdens een bezichtiging. We laten je deze bijzondere poortwoning met plezier zien!

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de opvallend ruime hal met meterkast en trapopgang. Hier bevindt zich ook de in 2017 vernieuwde toiletruimte. Deze is voorzien van een wandcloset en fonteintje en afgewerkt met witte wandtegels en houtlook wand- en vloertegels.

De tuingerichte woonkamer is heerlijk ruim en beslaat de volledige breedte van de woning. Er is meer dan genoeg plek voor een royale zithoek, terwijl bij het extra zijraam (een fijn voordeel van deze hoekwoning!) een mooie plek ontstaat voor een grote eettafel. De brede kunststof schuifpui en het extra zijraam zorgen samen voor volop daglicht in de woonkamer. Via de schuifpui kijk je mooi de achtertuin in en doordat deze op het zuidwesten ligt, geniet je hier volop van de middag- en avondzon. Op mooie dagen zet je de pui open en lopen binnen en buiten heerlijk in elkaar over.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en staat in half open verbinding met de woonkamer. De crèmekleurige fronten, houtlook accenten en het werkblad geven de keuken een eigentijdse uitstraling, terwijl de ruime opstelling veel kast- en werkruimte biedt. Aan apparatuur vind je hier een koelkast met vriesvak, magnetron en vaatwasser. Blikvanger is het brede SMEG-fornuis met inductiekookplaat en elektrische oven, met daarboven een RVS afzuigschouw.

Onder de trap bevindt zich een praktische provisiekast en op de gehele begane grond ligt een antracietkleurige plavuizenvloer mét vloerverwarming.

1e Verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer is circa 12 m² en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed én een flinke kastenwand. De andere twee slaapkamers zijn circa 9 en 7 m² groot en lenen zich uitstekend als kinder-, werk- of logeerkamer. Daarmee is er op deze verdieping voor ieder gezinslid een eigen plek en blijft er desgewenst ook ruimte over voor een fijne thuiswerkplek.

De badkamer is in 2017 vernieuwd en heeft een moderne, warme uitstraling. Er is een ligbad, een separate douche, een wandcloset en een wastafelmeubel met spiegelkast. De houtlook vloertegels lopen door tegen het bad en achter het toilet en vormen een mooi contrast met de witte wandtegels. Achter het wastafelmeubel is gekozen voor witte tegels met een subtiele reliëfstructuur, wat de ruimte net wat extra's geeft.

2e Verdieping

De tweede verdieping is misschien wel de grootste verrassing van het huis. Geen traditionele zolderverdieping, maar een enorme hoeveelheid extra woonruimte met een heel eigen karakter. Vanaf de overloop stap je een royale zolderkamer van circa 27 m² binnen, die deels doorloopt in het gedeelte van de woning dat boven de weg uitsteekt. Hier zorgen de grote raampartijen aan twee zijden voor veel daglicht én een mooi vrij uitzicht in meerdere richtingen.

Vanuit deze kamer geeft een schuifdeur toegang tot een extra werk-/slaapkamer van circa 10 m². En juist de combinatie van deze twee ruimtes biedt ontzettend veel mogelijkheden. Trek alles bij elkaar en creëer één fantastische open ruimte, behoud de huidige indeling met twee kamers of kies juist voor drie afzonderlijke (slaap)kamers. Ideaal voor een groot of samengesteld gezin, maar net zo interessant als je slaapkamers wilt combineren met een thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een dakraam uit 2023, de opstelling van de ATAG HR-combiketel uit oktober 2025 en de omvormer van de 14 zonnepanelen.

Tuin

De achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt door de hoge, groene hagen veel privacy. De tuin is grotendeels bestraat, met voldoende ruimte voor een royale eettafel of verschillende zitplekken, terwijl de borders met beplanting voor een groene omlijsting zorgen. Aan de achtergevel is buitenzonwering aanwezig en ook elektra is in de tuin voorhanden.

Achter in de tuin staat een opvallend ruime stenen berging van circa 12 m², voorzien van elektra en verlichting en toegankelijk vanuit zowel de tuin als het brede achterpad. Direct daarnaast bevindt zich de ruime carport van circa 18m², die aan de zijde van het achterpad afsluitbaar is met een sectionaaldeur. Je rijdt de auto dus eenvoudig naar binnen, maar doordat de carport aan de tuinzijde open is, heeft deze ruimte nóg een leuke functie: zonder auto vormt hij een heerlijk grote, overdekte plek bij de tuin. Ideaal voor een feestje, lange zomeravonden of gewoon als beschutte plek wanneer het weer even niet meewerkt. De glazen bouwstenen in de zijgevel zorgen voor extra daglicht en ook aan praktisch gemak is gedacht, met een voorbereiding voor een laadpaal én internet.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 29m²

Keuken: ca. 7m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Slaapkamer III: ca. 7m²

Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 27m²

Slaapkamer V: ca. 10m²

Tuin

Berging: ca. 12m²

Carport: ca. 18m²

Omgeving

Rust, ruimte en veel groen om je heen; Petenbos is zo'n wijk waar het gewoon heel fijn thuiskomen is. En Kaardenbol 90 ligt daar ook nog eens bijzonder leuk. Voor de woning kijk je uit over groen, gevolgd door het water, een fietspad en opnieuw een brede groene zone met volwassen bomen. Kinderen hebben hier alle ruimte om buiten te spelen en zelf stap je net zo makkelijk even de deur uit voor een wandeling.

Want één van de grote pluspunten van deze kant van Veenendaal is het bos. Zowel de Prattenburgse bossen als natuurgebied Kwintelooyen ligt op loopafstand en maakt een spontaan rondje na het eten, een flinke wandeling in het weekend of even met de hond naar buiten wel héél gemakkelijk. Tegelijkertijd is Petenbos allesbehalve afgelegen. Scholen, winkels en sportvoorzieningen zijn dichtbij en ook het centrum van Veenendaal bereik je eenvoudig op de fiets.

En moet je voor werk of familie regelmatig de stad uit, dan woon je hier ook gunstig. Via de nabijgelegen uitvalswegen rijd je vlot richting de A12, A30 en A15.

Een rustige, groene woonwijk waar kinderen nog heerlijk buiten kunnen spelen, het bos bijna je achtertuin wordt en je toch alles binnen handbereik hebt!



















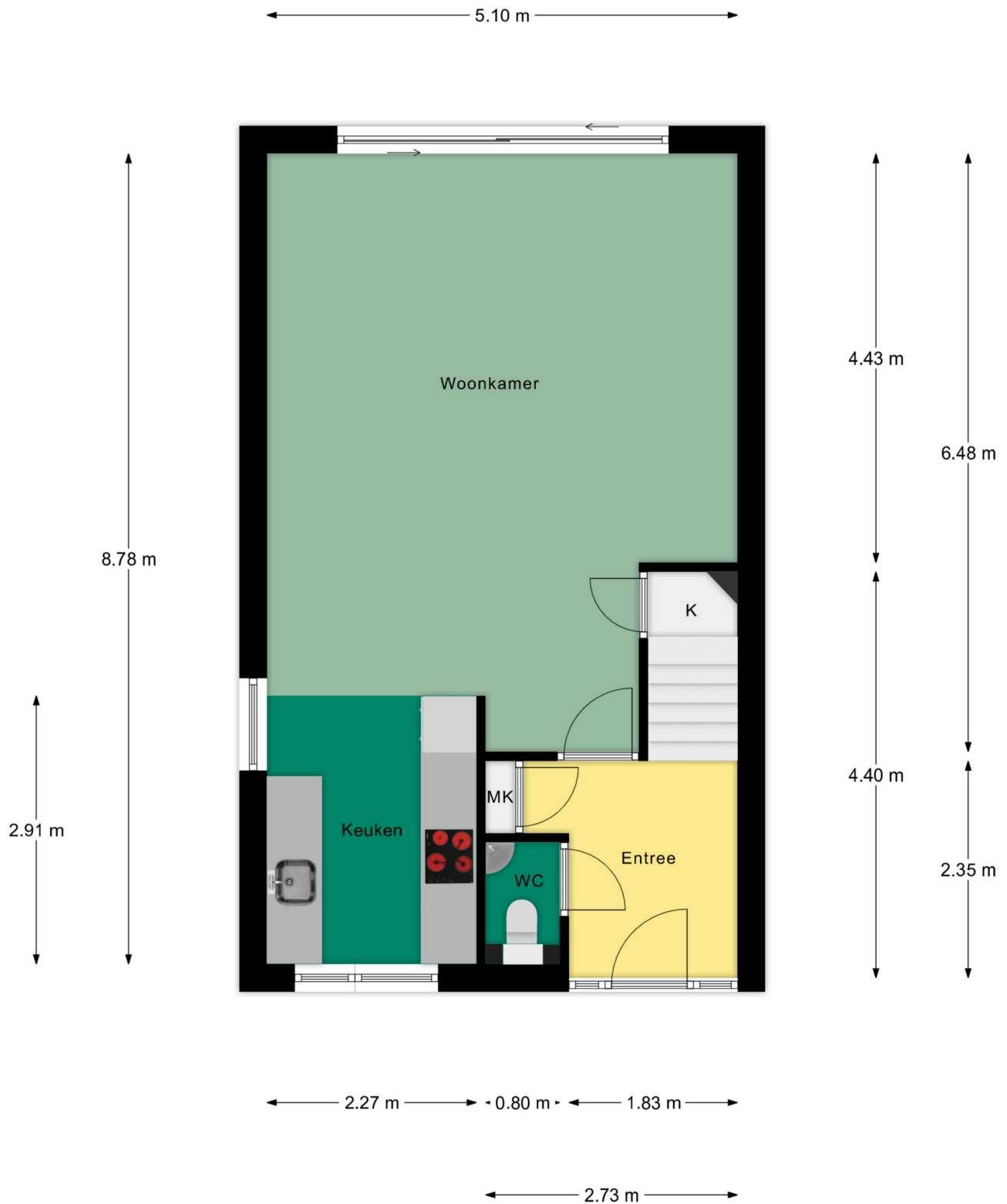








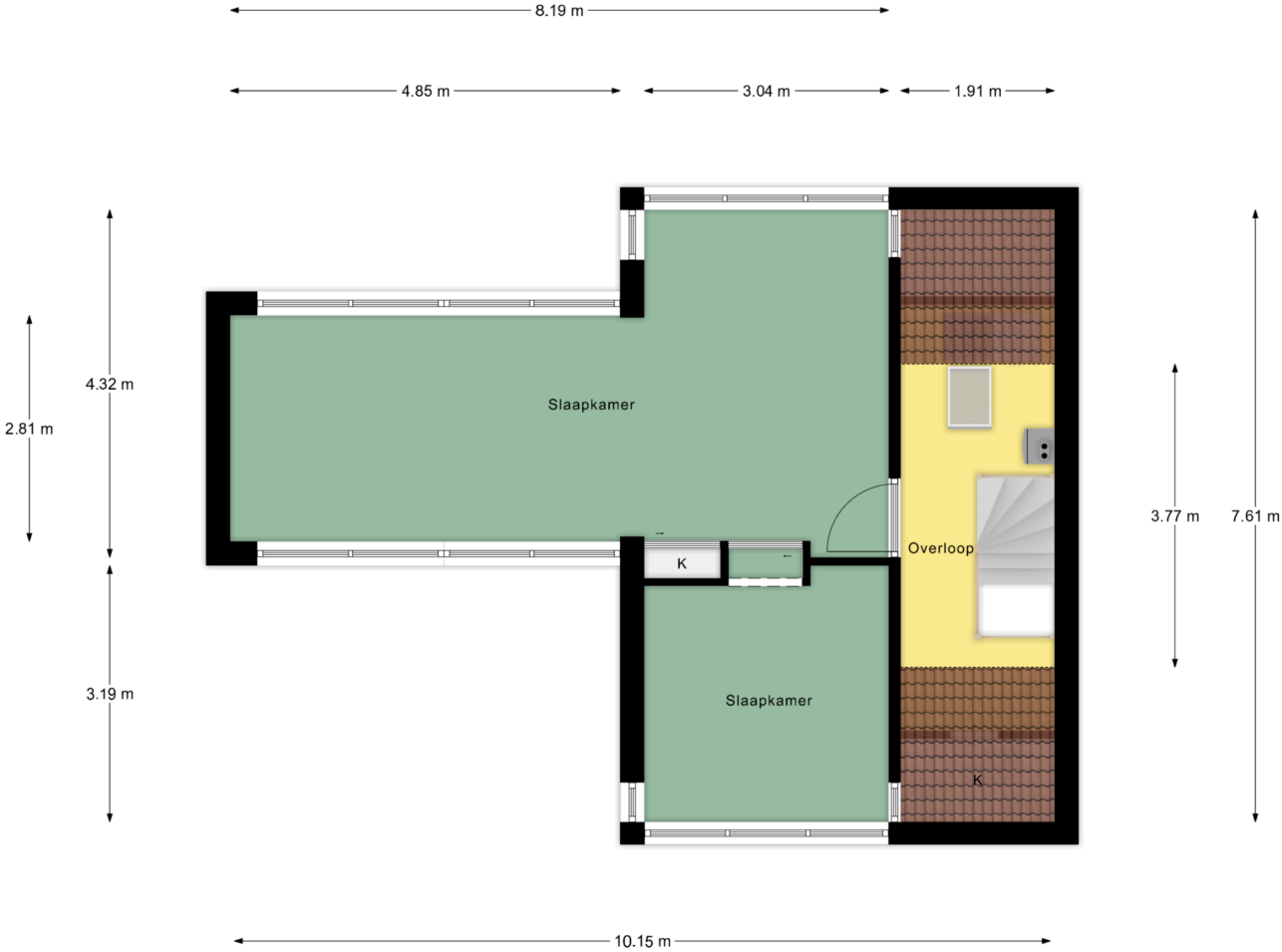
Begane grond



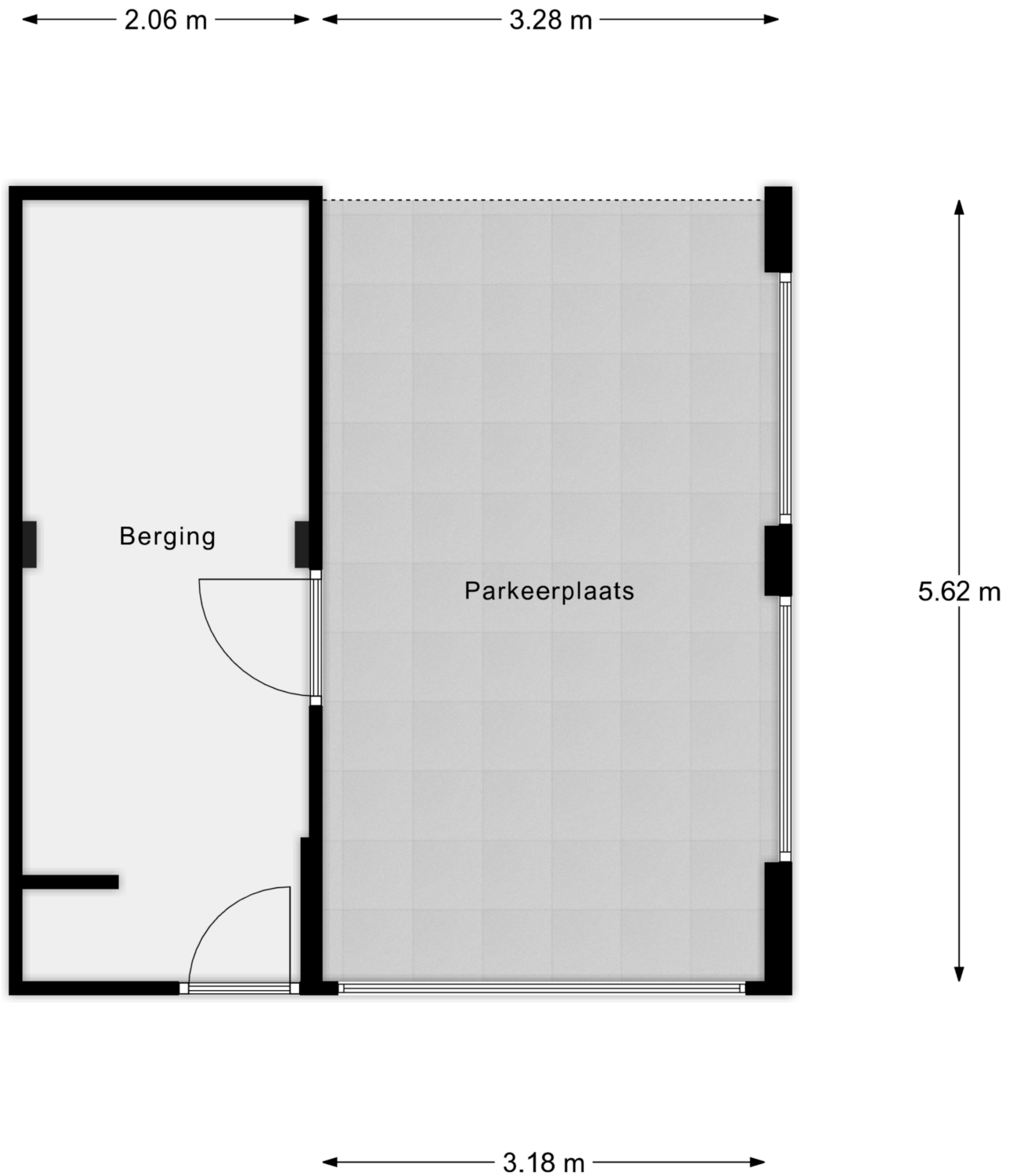
1e verdieping



2e verdieping



Carport + berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kaardenbol 90



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Veendam

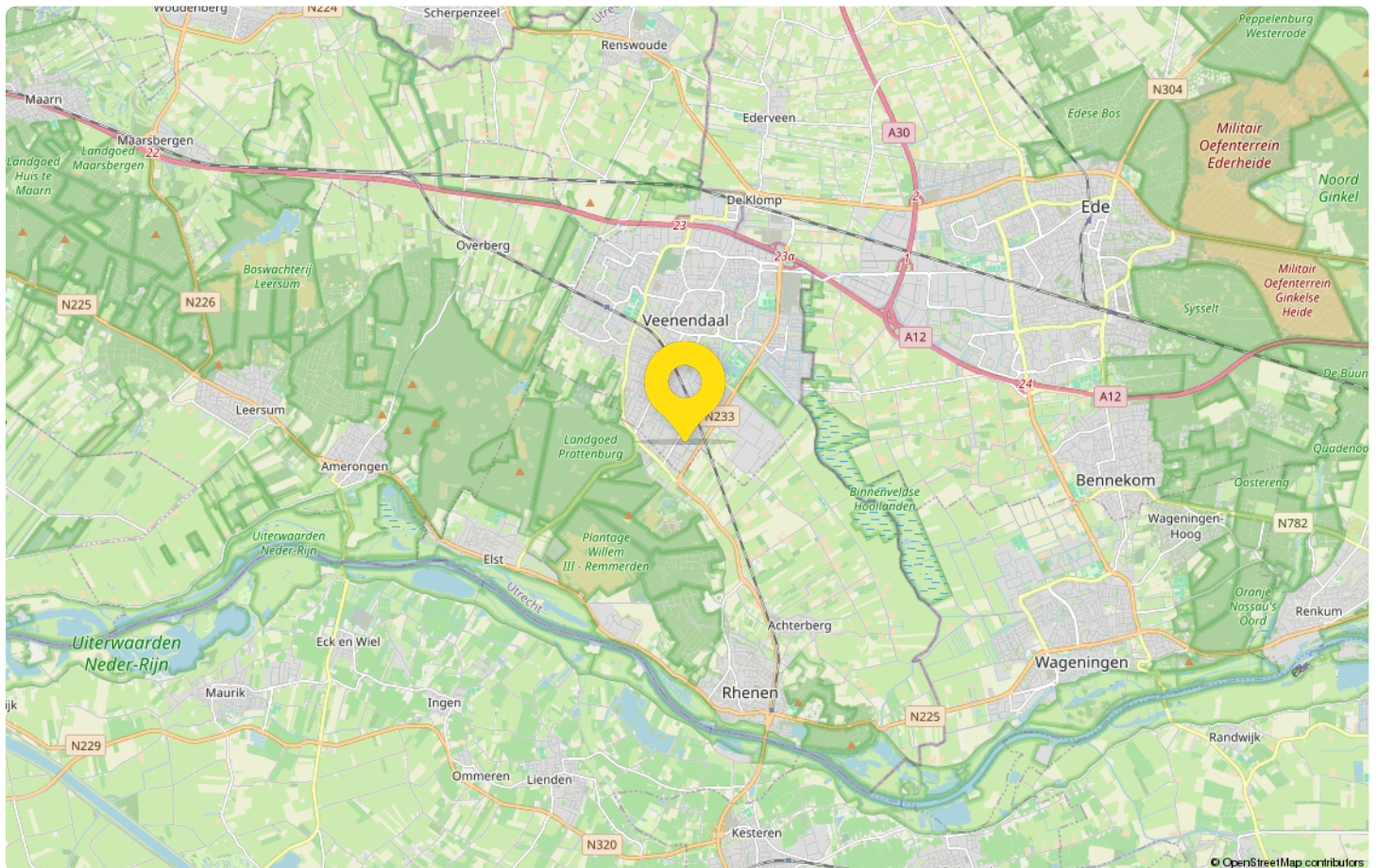
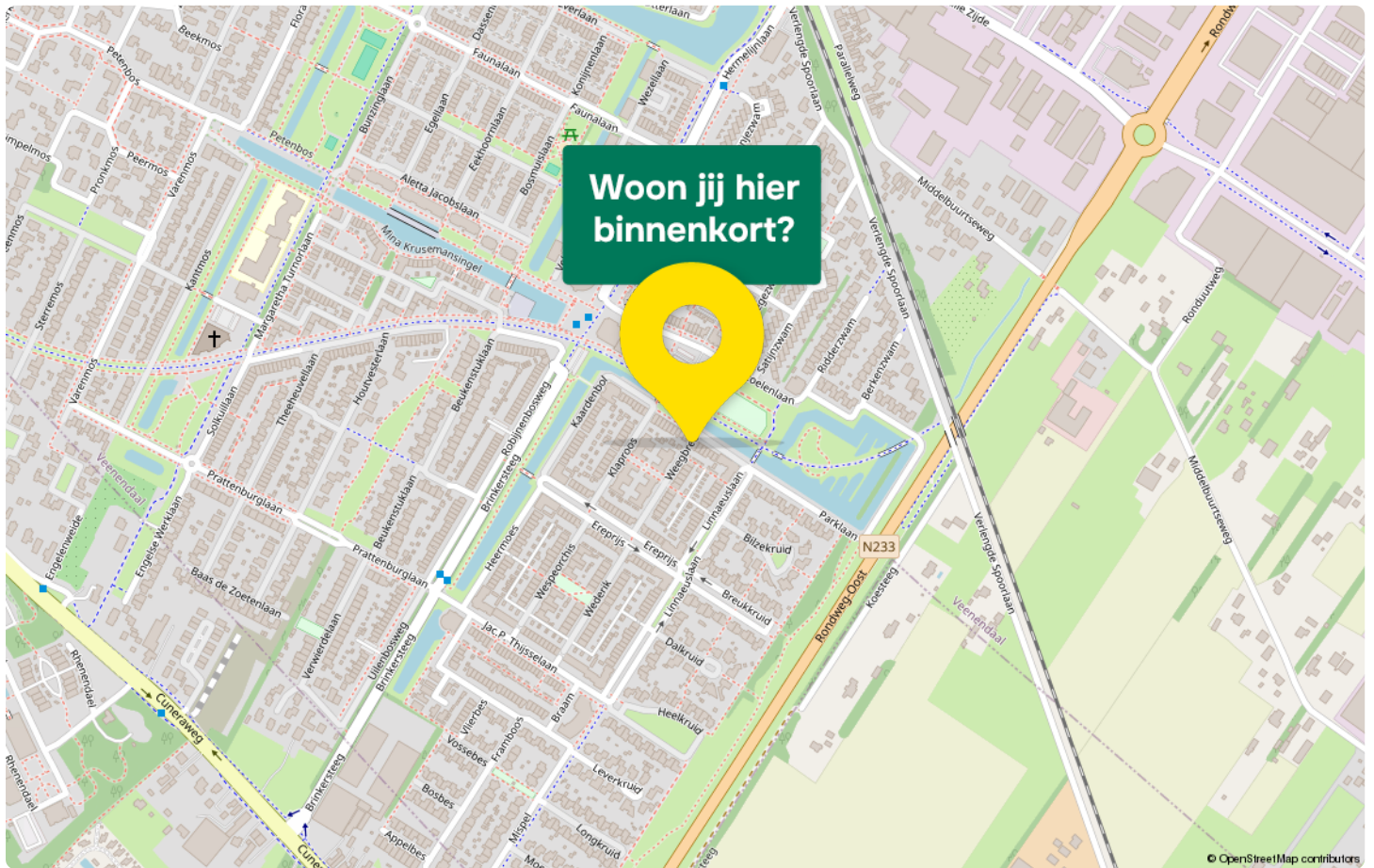
Sectie F

Perceel 2404

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

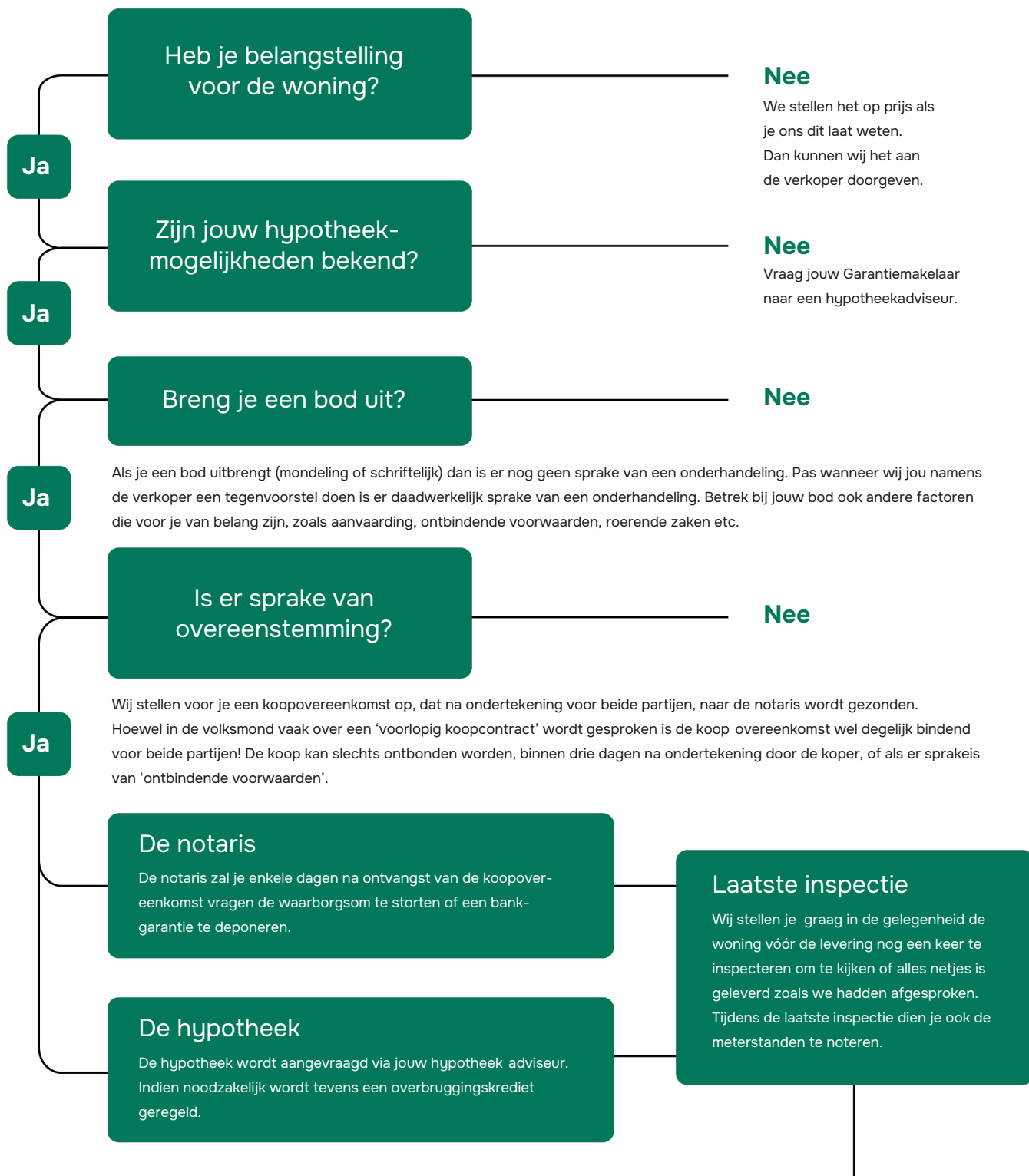
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318-524123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl