WONEN

BEGINT BIJ VAN DIJK VAN ESSEN MAKELAARS

TE KOOP

Donsvlinderstraat 37, Veenendaal

VAN DIJK VAN ESSEN MAKELAARS

NVM

VRAAGPRIJS € 549.000 k.k.

Kenmerken

Ruimte, privacy en een fijne ligging komen hier mooi samen.

Deze royale hoekwoning in de wijk De Gelderse Blom biedt vrij uitzicht aan de voorzijde, een zonnige tuin op het zuiden én een eigen garage.

Niet alleen aan de voorzijde geniet je van een vrije ligging. Ook in de achtertuin ervaar je veel privacy.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Bouwjaar	1996
Kamers	4
Slaapkamers	2
Gebruikersoppervlakte	120 m^2
Inhoud woning	330 m^3
Perceeloppervlakte	195 m^2
Energielabel	A

Ruimte, privacy en een fijne ligging komen hier mooi samen. Deze royale hoekwoning in de wijk De Gelderse Blom biedt vrij uitzicht aan de voorzijde, een zonnige tuin op het zuiden én een eigen garage.

Niet alleen aan de voorzijde geniet je van een vrije ligging. Ook in de achtertuin ervaar je veel privacy. De beplanting is hier slim gekozen en zorgt voor een beschutte plek waar je heerlijk buiten zit.

De woning biedt verrassend veel leefruimte.
Op de eerste verdieping vind je twee royale slaapkamers. De grootste slaapkamer is zo ruim dat je hier eenvoudig twee kamers van maakt.

Ook de zolder biedt volop mogelijkheden. Richt deze verdieping in als werkruimte, hobbykamer of creëer hier bijvoorbeeld twee extra slaapkamers. Extra fijn: aan zowel de voor- als achterzijde ligt een balkon.

Je woont hier prettig en praktisch. Basisscholen liggen in de buurt en ook NS station Veenendaal De Klomp en de uitvalswegen bereik je snel. Zo combineer je rustig wonen met een goede bereikbaarheid.

Via de entree stap je de hal binnen. Hier vind je de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de toiletruimte.
Het toilet is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een wandcloset met fonteintje. Vanuit deze ruimte bereik je een aparte kast met de cv-combiketel, een Nefit Topline uit 2010 en de WTW installatie.

De woonkamer voelt ruim en licht aan. Dankzij de grote raampartij aan de achterzijde valt er veel daglicht naar binnen. Op de vloer ligt een vaste parketvloer met lakafwerking. Wil je een andere uitstraling? Schuur de vloer opnieuw en werk hem af in een tint die bij jouw interieur past. Onder de trap vind je een praktische kast met schappen. Ideaal voor extra voorraad en spullen die je graag uit het zicht houdt.

De open keuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft crèmekleurige kastfronten. Vanuit hier kijk je prettig op de groenstrrok voor de woning. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur:
- Koelkast
- Vaatwasser
- Combi-/magnetron
- 4-pits keramische kookplaat
- Vlakschermafzuigkap

Op de eerste verdieping liggen twee ruime slaapkamers. Vooral de grootste slaapkamer springt eruit door het royale formaat. Heb je behoefte aan een extra kamer? Deel deze ruimte dan op in twee slaapkamers. De vloer op deze verdieping is uitgevoerd met een klik parket.

De badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling. Je vindt hier een bad met douchescherm, wastafel en een hangend toilet. Een elektrische radiator brengt extra comfort.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier wacht één grote open ruimte op jouw ideeën. Maak er 1 of 2 extra slaapkamers, een thuiswerkplek of een ruime hobbyverdieping van. Deze verdieping is bovendien voorzien van een airco (2026).
Achter de knieschotten vind je bovendien praktische bergruimte.
De aansluitingen voor de wasapparatuur bevinden zich op deze verdieping.

Aan beide zijden van de zolder ligt een balkon. Het balkon aan de achterzijde ligt op het zuiden. Hier geniet je op zonnige dagen heerlijk van de zon en zit je tot later op de dag buiten.

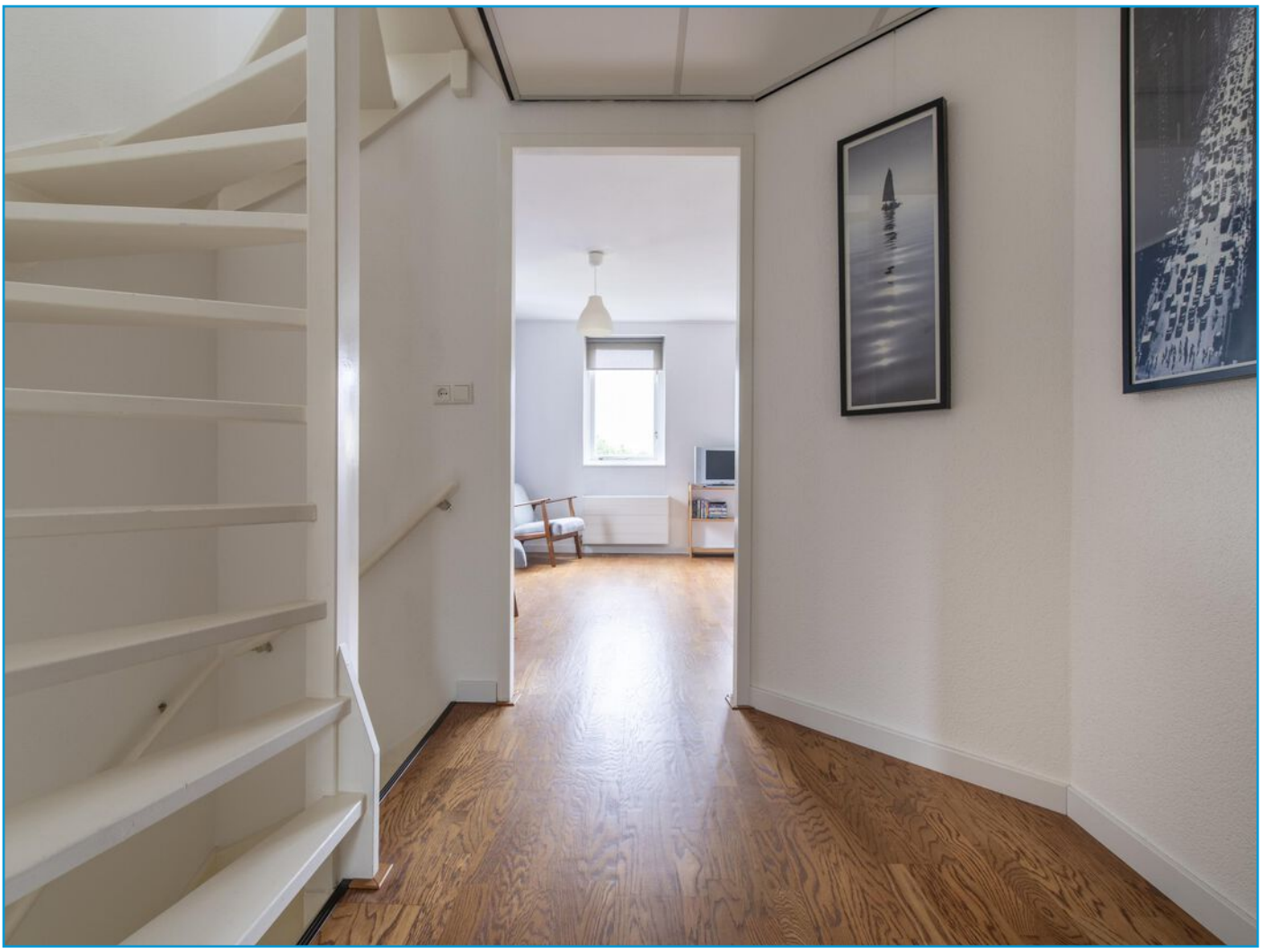
Stap vanuit de woonkamer direct het terras op. De achtertuin is netjes aangelegd met borders en verschillende planten. Door de beschutte ligging geniet je hier volop van jouw privacy. De ligging op het zuiden maakt dit bovendien een heerlijke plek voor zonliefhebbers.

Achter in de tuin staat de stenen garage. Hier parkeer je jouw auto of creëer je extra ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen.
De achtertuin beschikt daarnaast over een handige achterom met poort aan de zijkant van de tuin.

De belangrijkste kenmerken:
- Royale hoekwoning
- Eigen stenen garage
- Tuin op het zuiden
- 13 zonnepanelen (2018)
- Airco (2026)
- Veel privacy
- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- Twee balkons
- Royale zolder met volop mogelijkheden
- Ruime parkeergelegenheid

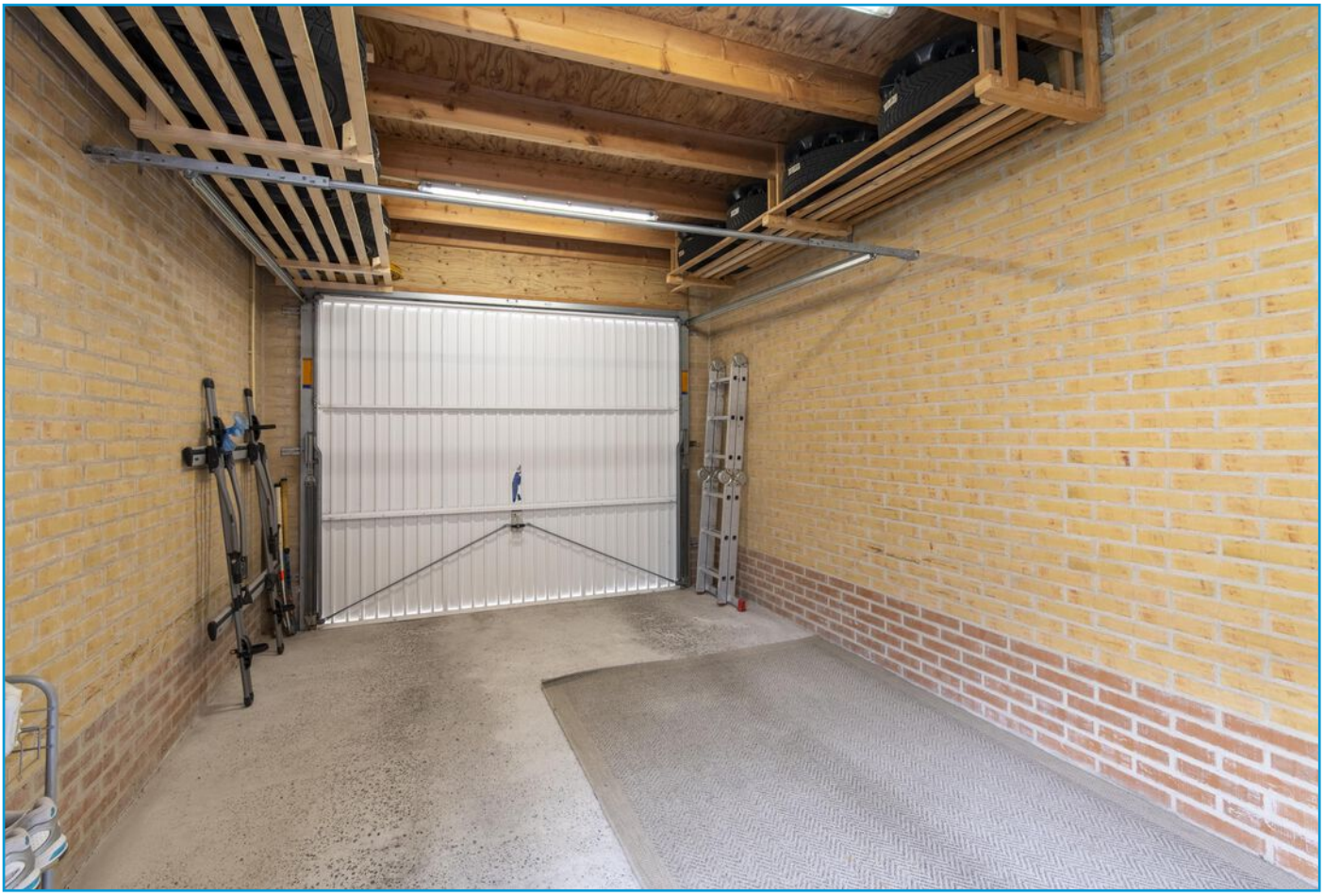
Zoek je een royale hoekwoning met vrij uitzicht, veel privacy, een zonnige tuin en volop mogelijkheden om extra kamers te creëren?
Dan verdient deze woning zeker een plek op jouw bezichtigingslijst.
Neem contact op met ons kantoor en maak snel een afspraak.

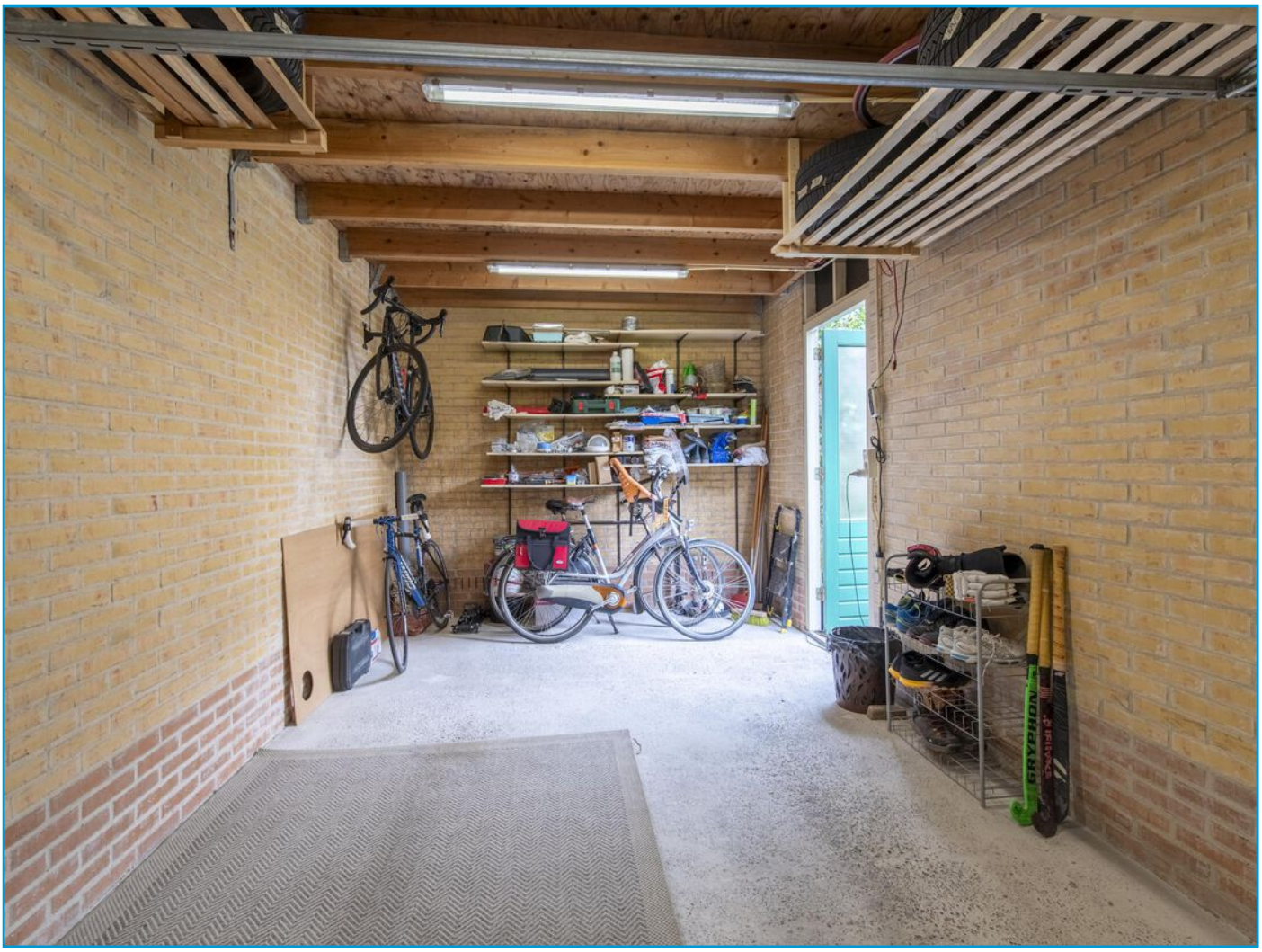
Aanvaarding in overleg.

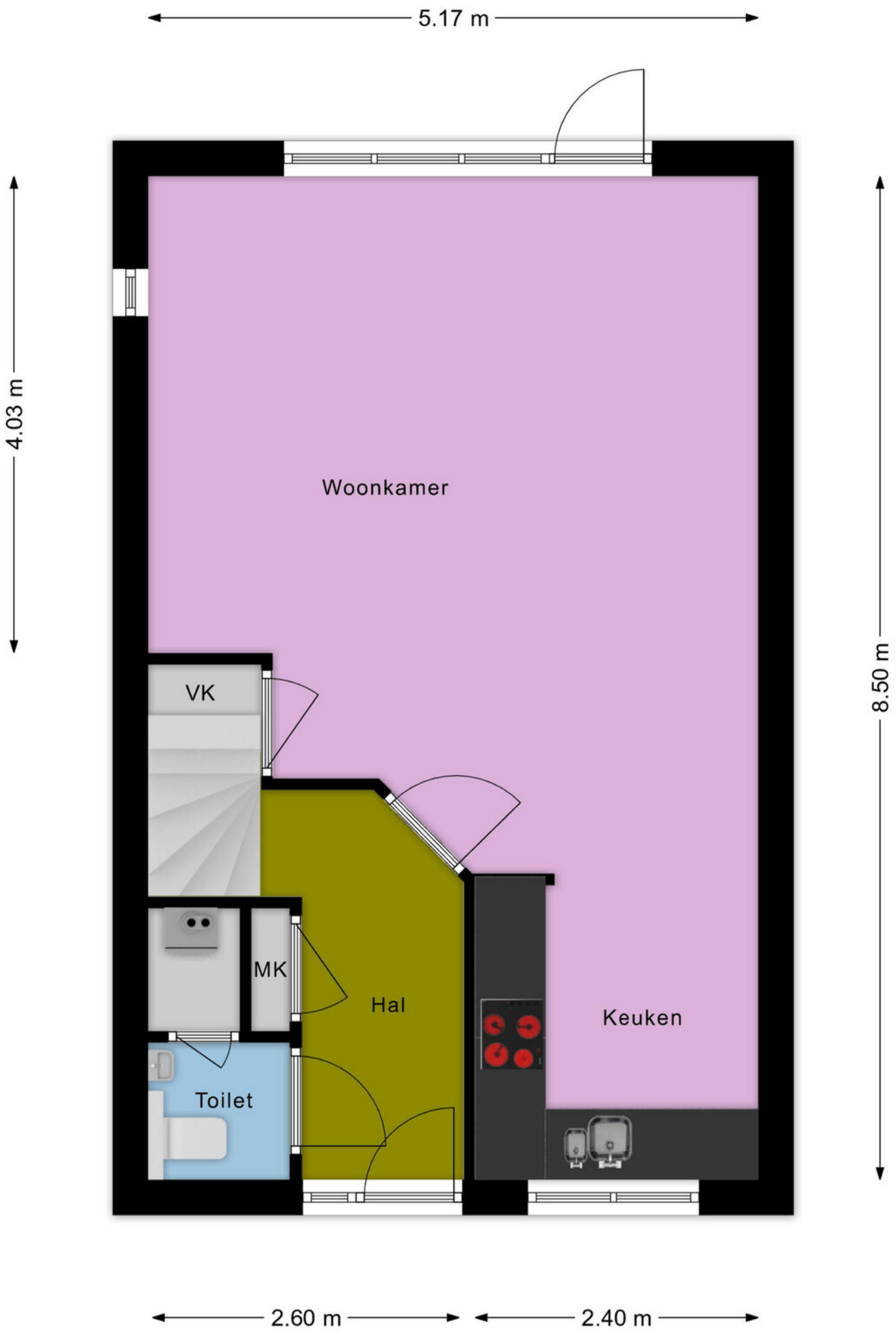


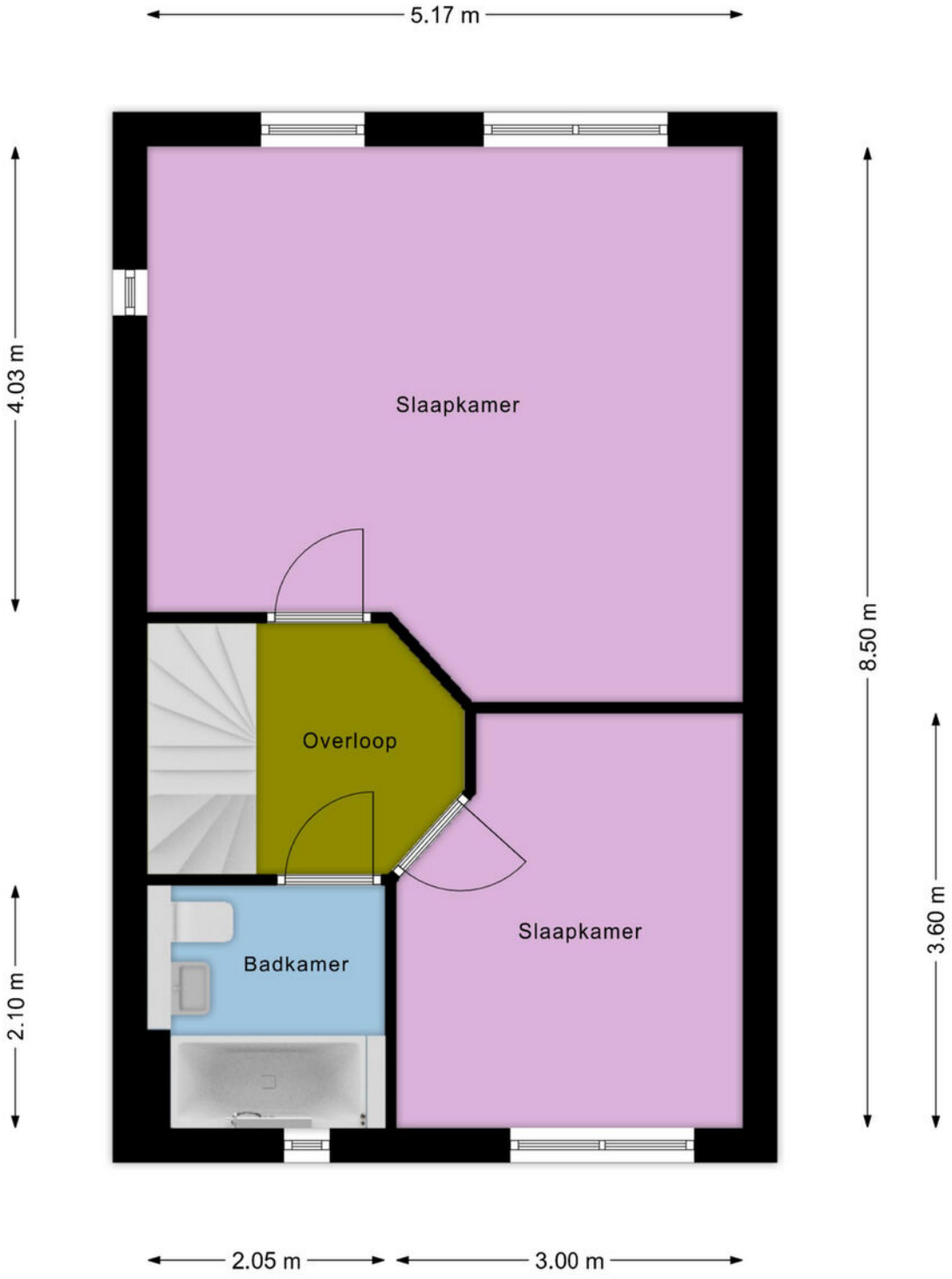
N O R A H

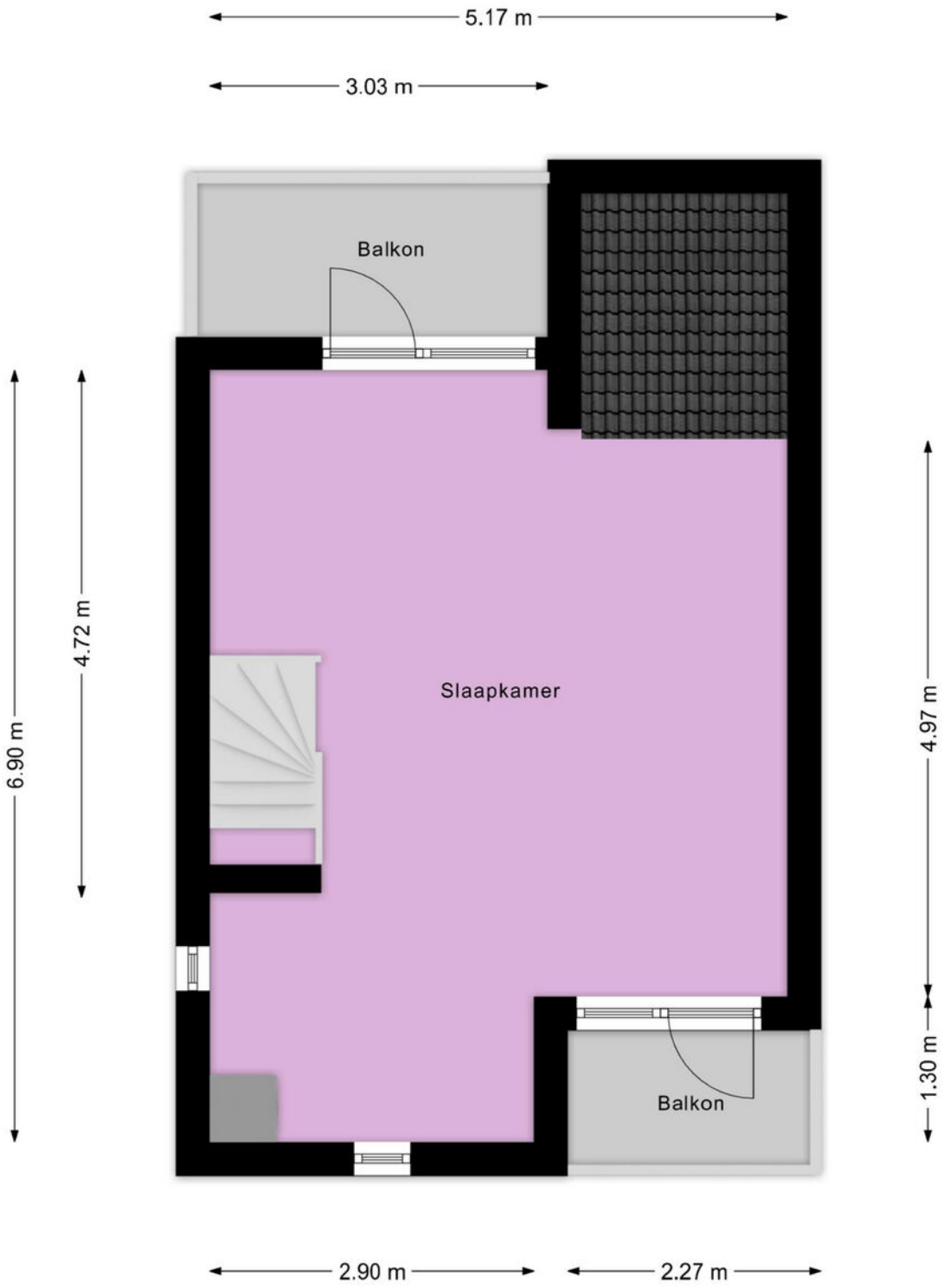
N O R A H

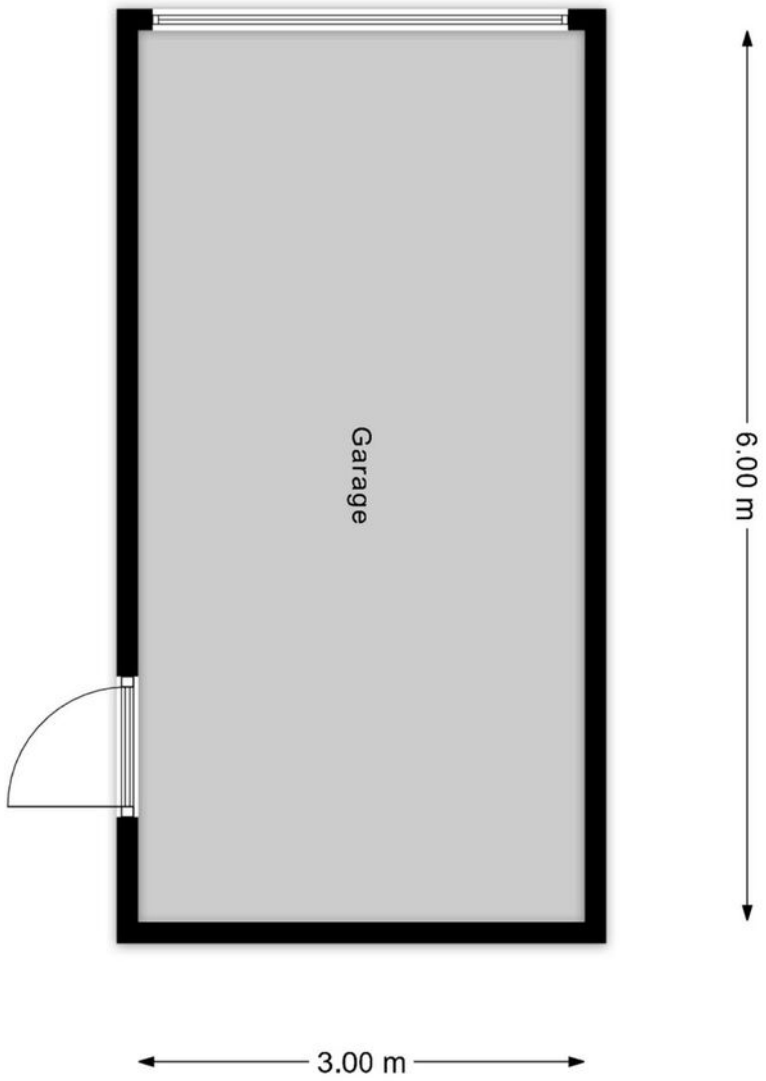


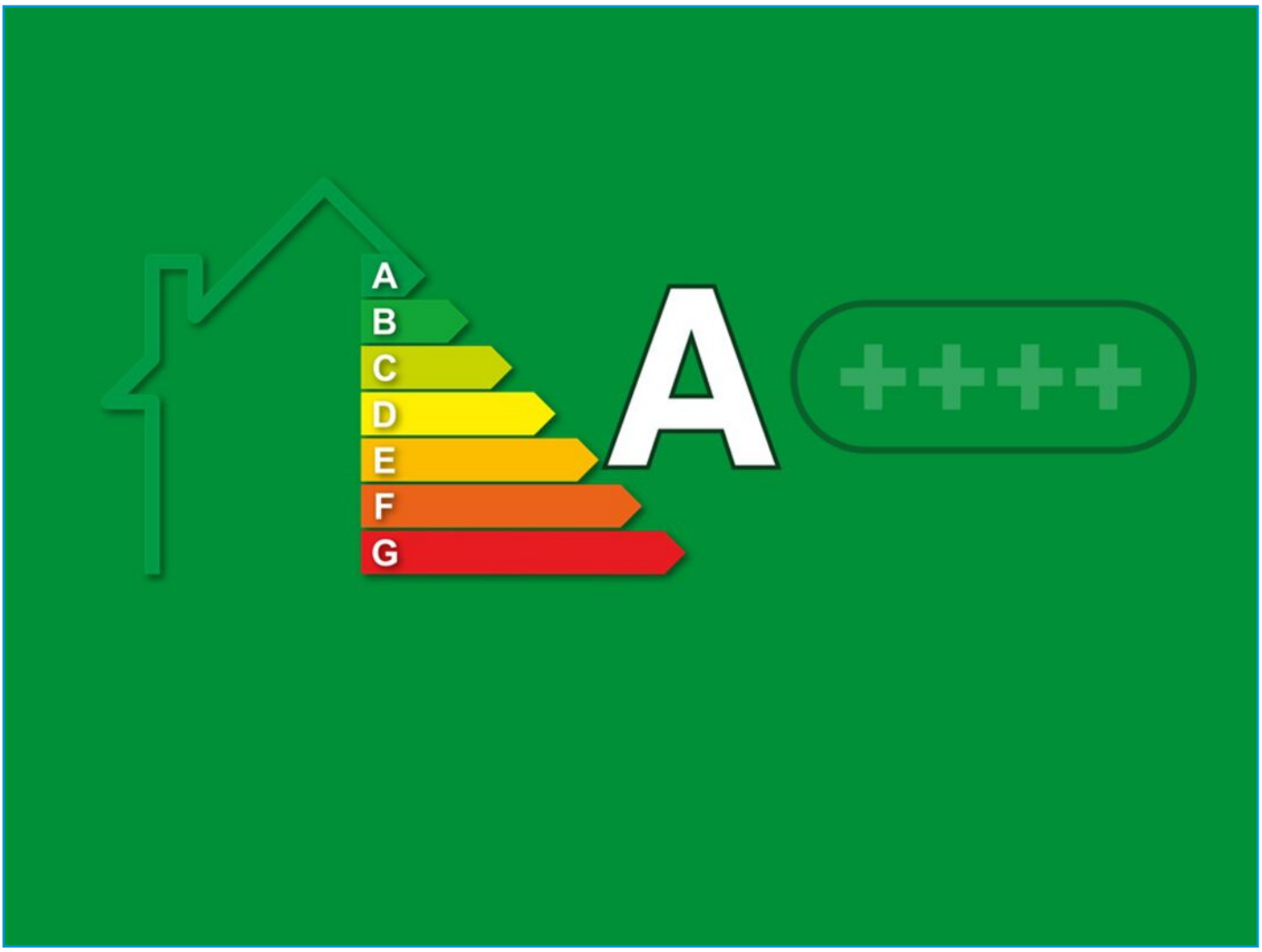



5.17 m
4.03 m
8.50 m
Woonkamer
VK
MK
Hal
Keuken
Toilet
2.60 m
2.40 m


5.17 m
4.03 m
Slaapkamer
8.50 m
Overloop
Slaapkamer
3.60 m
2.10 m
Badkamer
2.05 m
3.00 m


5.17 m
3.03 m
Balkon
6.90 m
4.72 m
Slaapkamer
4.97 m
1.30 m
Balkon
2.90 m
2.27 m


Garage
6.00 m
3.00 m


A
B
C
D
E
F
G
A
++++

Een plek om te komen en te blijven.
#DITISVEENENDAAL

Notities

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken garage & trapkast	X		
- kledingkasten slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
- kapstok		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- verlichting	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- spiegel & verlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- elektrische radiator	X		
- spiegel & verlichting	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

DE CULTUURFABRIEK

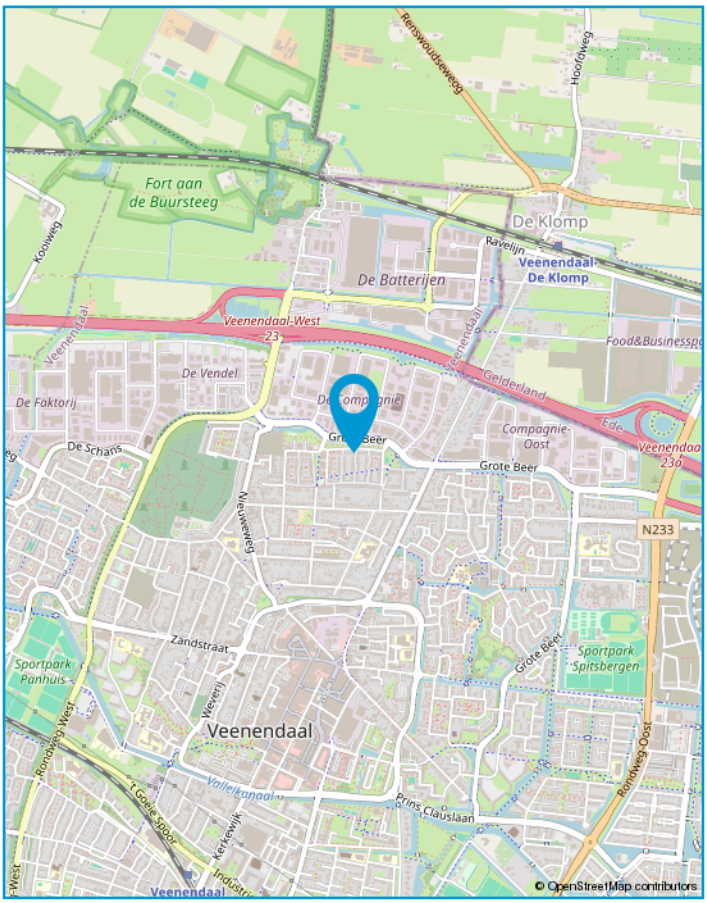
WONEN IN *Veenendaal*

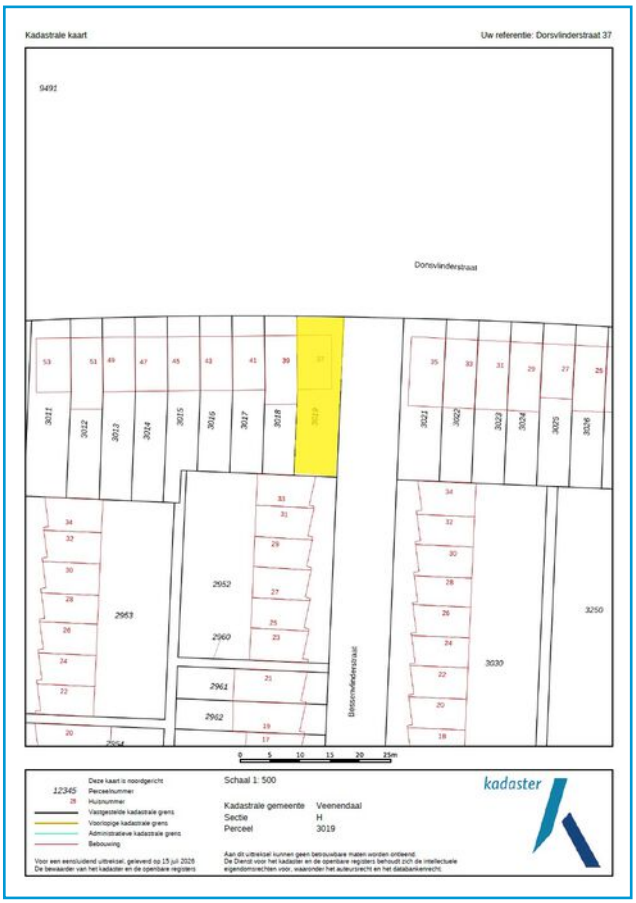
Tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe ligt het levendige Veenendaal. Een uniek gelegen woonplaats in de Zuidelijke Gelderse Vallei nabij de Nederrijn. Het is daarom geen verrassing dat het voormalige veendorp meerdere malen is verkozen tot de Groenste Stad van Nederland. De ruim 65.000 inwoners tellende gemeente wordt steeds mooier. Het centrum wordt volop vernieuwd en krijgt een eigentijdse en open uitstraling. Terwijl u door het centrum loopt valt op dat oud en nieuw in Veenendaal hand in hand gaan. Oude gebouwen krijgen een nieuwe bestemming en nieuwe gebouwen geven een knipoog naar het rijke verleden. Er is in Veenendaal genoeg te doen.

Aangenaam winkelen bijvoorbeeld. De meer dan 300 winkels liggen dicht bij elkaar en zijn deels overdekt. Daarnaast kent de stad een gezellig en bruisend uitgaansleven door het gevarieerde horeca-aanbod. Veenendaal kent ook een rijk verenigingsleven.

De bereikbaarheid van Veenendaal is door de ligging aan de Rijksweg A12 uitstekend te noemen.

Het centrum van Utrecht is per auto in een half uur te bereiken, met het openbaar vervoer zelfs nog sneller. Veenendaal, een dorp met stadse allure!





ZOEK JIJ OOK EEN MAKELAAR DIE ENTHOUSIAST, BETROKKEN EN PROACTIEF IS?

Dan ben je bij ons aan het juiste adres!

Startersappartementen, tussenwoningen of vrijstaande huizen: Van Dijk - Van Essen is jouw makelaar in Veenendaal en Rhenen. Wij zijn er als makelaar voor iedereen! De waarde van jouw woning of de hoogte van een hypotheek is voor ons slechts bijzaak. Wij zetten ons voor elke aankoop- of verkoopopdracht maximaal in, met dezelfde passie en met de grootst mogelijke aandacht. Wil je goede begeleiding en een makelaar die écht voor jou in actie komt? Wij stoppen pas als het doel bereikt is!

TWIJFEL NIET, BEL OF MAIL ONS EN DAAG ONS MAAR UIT!

Vrijblijvend advies of concreet een opdracht, je ervaart binnen no-time wat 'Makelaardij 2.0' precies inhoudt. De tijd dat makelaars achterover konden leunen ligt ver achter ons en wij snappen als geen ander wat verwacht wordt vandaag de dag. De lokale woningmarkt in en om Veenendaal kent voor ons geen geheimen en wij laten je daar graag van profiteren. Open en eerlijke communicatie, een waardevol netwerk en vooral ons enthousiasme zorgen voor uitstekende resultaten.

ONZE SPECIALISMEN:

- succesvol verkopen van uw woning (verkoopmakelaar)
- begeleiding bij de aankoop van uw droomhuis (aankoopmakelaar)
- taxeren voor bijvoorbeeld de hypotheek, belastingdienst en nalatenschap

DIVERSE CERTIFICERINGEN:

NVM Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Vastgoeddeskundigen
VastgoedCert Register Makelaar Taxateur
NRVT Nederlands Register Vastgoed Taxateur
NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut

Hiermee ben je verzekerd van een hoog niveau dienstverlening waar respect, tijd en aandacht voor de klant en vooral liefde voor ons vak centraal staat.

Graag maken we een vrijblijvende afspraak voor bijvoorbeeld de verkoop of aankoop van jouw woning. Dat gesprek kost helemaal niets!

Van Dijk Van Essen Makelaars
Kerkewijk 113
3904 JA Veenendaal
T 0318-542477
E info@vandijkvanessen.nl

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Wat is een optie?
Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

10. Valt de makelaarscourtage onder de ‘kosten koper’?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen. Indien u geen professionele begeleiding wenst in te schakelen, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken, die van belang zijn, te kunnen overzien.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enig onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, danwel de gevolgen daarvan. Alle opgegegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij streven naar een optimale informatievoorziening echter wij wijzen u erop dat deze informatie niet uitputtend is en dat u zelf ook dient te rechercheren en verifiëren.
De Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing.

Veenendaal
Kerkewijk 113
3904 JA Veenendaal
T. 0318 542 477
E. info@vandijkvanessen.nl
www.vandijkvanessen.nl

NVM