WONEN

BEGINT BIJ VAN DIJK VAN ESSEN MAKELAARS

TE KOOP

Bosmahof 6, VEENENDAAL

VRAAGPRIJS € 549.000 k.k.

VAN DIJK VAN ESSEN MAKELAARS

NVM

Kenmerken

Wonen aan het water in Veenendaal-Oost

Wil je ruim, modern en rustig wonen in een fijne gezinswijk?

Dan voelt deze royale tussenwoning in Veenendaal-Oost direct goed.

Je woont hier op een rustige plek met uitzicht over het water. En dat in een instapklare woning met veel ruimte, licht en comfort.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	2011
Kamers	6
Slaapkamers	4
Gebruikersoppervlakte	146 m^2
Inhoud woning	530 m^3
Perceeloppervlakte	160 m^2
Energielabel	A

Elke dag thuiskomen met uitzicht over het water, wandelen in de Groene Grens en wonen in een moderne energiezuinige gezinswoning.

Aan de Bosmahof 6 komt het allemaal samen. Deze royale tussenwoning is luxe afgewerkt en heeft een fraaie keuken, moderne badkamer, vier ruime slaapkamers en een verzorgde achtertuin met berging. Alles klopt hier voor wie comfortabel wil wonen op een geliefde plek.

Een ideale plek voor gezinnen
Veenendaal-Oost is een jonge, kindvriendelijke woonwijk met veel groen, water en speelruimte. Je woont hier prettig en rustig, met alle voorzieningen dichtbij. De ligging aan de rand van Veenendaal-Oost biedt het beste van twee werelden: Alle dagelijkse voorzieningen dichtbij én De Groene Grens op steenworp afstand.

Dit unieke natuur- en recreatiegebied vormt een prachtige groene achtertuin voor liefhebbers van wandelen, fietsen en recreëren in de natuur. Scholen, kinderopvang, gezondheidszorg en winkels liggen op korte afstand. Naast het centrum van Veenendaal bereik je ook vlot de uitvalswegen A12 en A30.

Via de voortuin kom je bij de entree van de woning. De hal is opvallend ruim en geeft direct een verzorgde indruk. Hier vind je de trapopgang, de meterkast en de toiletruimte. Het toilet is strak afgewerkt met grijze en witte betegeling. Het zwevende toilet en het fonteintje maken de ruimte compleet.

Lichte woonkamer met ruimte voor het hele gezin. Stap de woonkamer binnen en ervaar direct de fijne lichtinval. De woonkamer is ruim opgezet en heeft een prettige sfeer. Er is genoeg plek voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel. Via de deur loop je zo de achtertuin in. Dat maakt binnen en buiten mooi met elkaar verbonden.
De begane grond is afgewerkt met een fraaie PVC-vloer. Praktisch, stijlvol en makkelijk in onderhoud.

Luxe keuken met uitzicht op de tuin
Aan de achterzijde ligt de moderne keuken. De luxe hoekopstelling biedt veel werkruimte en is voorzien van complete inbouwapparatuur van Miele. Je beschikt hier over: inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en een spoelbak met moderne kraan. De tegels tegen de achterwand geven de keuken een speels accent. Dankzij de grote raampartij kijk je prettig uit op de achtertuin.

Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
Op de eerste verdieping vind je drie mooie slaapkamers. Alle kamers zijn ruim van formaat en strak afgewerkt met lichte wanden, een net plafond en een mooie PVC-vloer.

De kamers hebben oppervlaktes van ca. 13,7 m², 13,6 m² en 13 m². Daardoor heb je volop mogelijkheden voor slapen, werken, spelen of logeren.

Moderne badkamer in frisse kleurstelling
De badkamer heeft een moderne uitstraling en is uitgevoerd met grijze en witte betegeling. De indeling is praktisch en compleet. Je vindt hier een inloopdouche, een zwevend toilet, een wastafelmeubel en een designradiator.

Een verzorgde ruimte waar je de dag prettig begint en ontspannen afsluit.

Verrassend ruime zolderverdieping
De zolderverdieping biedt nog meer ruimte. Vanaf de overloop bereik je de royale zolderslaapkamer en de hobby-/wasruimte. De zolderslaapkamer is ca. 19 m² groot en voelt extra licht en ruim door de brede dakkapel. De zolderkamer is voorzien van inbouwspots en een wastafelmeubel.

Praktische hobby- en wasruimte
Naast de zolderslaapkamer ligt de hobby-/wasruimte van ca. 12,4 m². De stoere houten schuifdeuren tussen beide ruimtes geven de verdieping karakter. De vele ramen zorgen voor een fijne lichtinval. De hele zolderverdieping is afgewerkt met vinyl.

Via een vlizotrap bereik je de bergvliering. Ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Verzorgde tuin met berging en achterom
De achtertuin ligt op het noorden en is leuk ingedeeld. Je geniet hier van sierbestrating, kunstgras en vaste beplanting. Achterin de tuin staat een vrijstaande berging. Handig voor fietsen, tuingereedschap en opslag. Via de achterom kom je makkelijk met je fiets of container achter de woning.

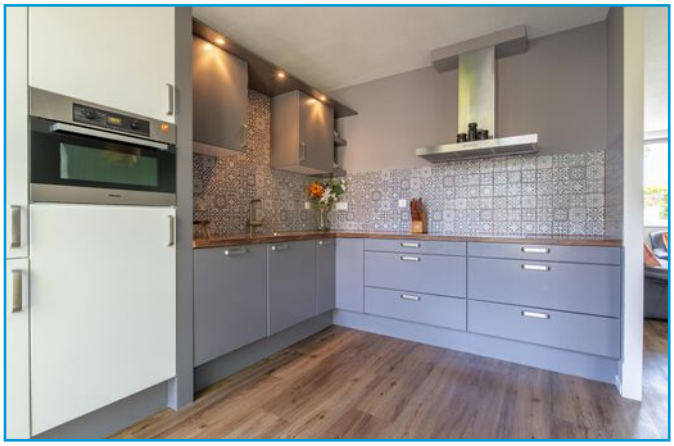
Comfortabel wonen met het DEVO-systeem
Deze woning maakt gebruik van het DEVO-systeem (stadsverwarming). Dankzij warmte- en koudeopslag verwarm je de begane grond en eerste verdieping in de winter. In de zomer geniet je juist van koeling via de vloerverwarming.
Een cv-ketel en radiatoren heb je hierdoor niet nodig. Dat zorgt voor extra comfort én een rustige, strakke afwerking in huis.

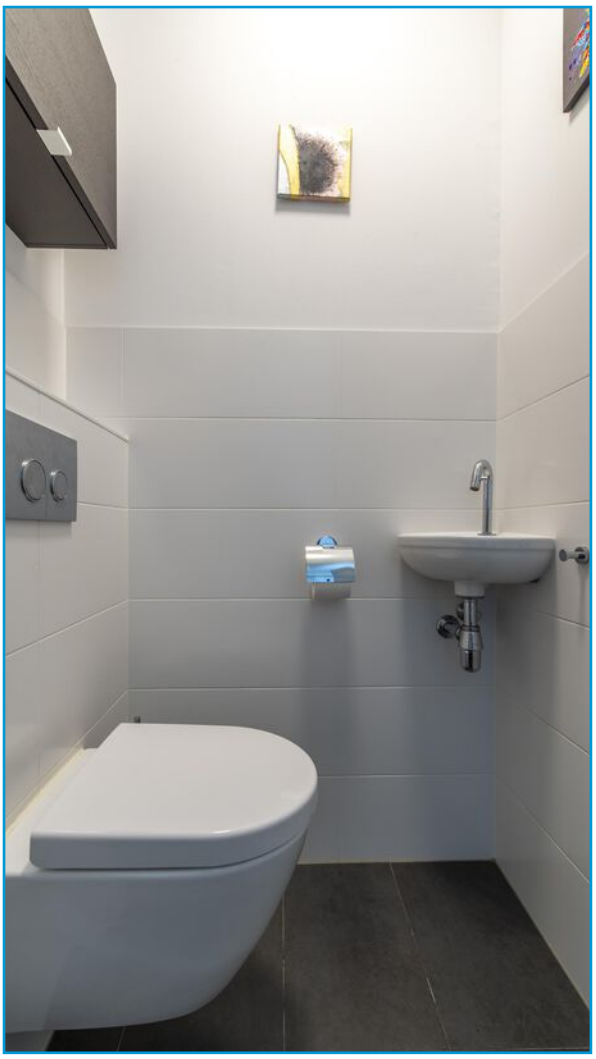
Aanvaarding in overleg.
Projectnotaris: Ottens Vallei notaris

Zoek je een ruime, instapklare woning op een rustige plek in Veenendaal-Oost? Met uitzicht over het water, vier slaapkamers en een moderne afwerking?

Plan dan een bezichtiging en ontdek zelf hoe fijn je hier woont. Neem contact op met ons kantoor.

6



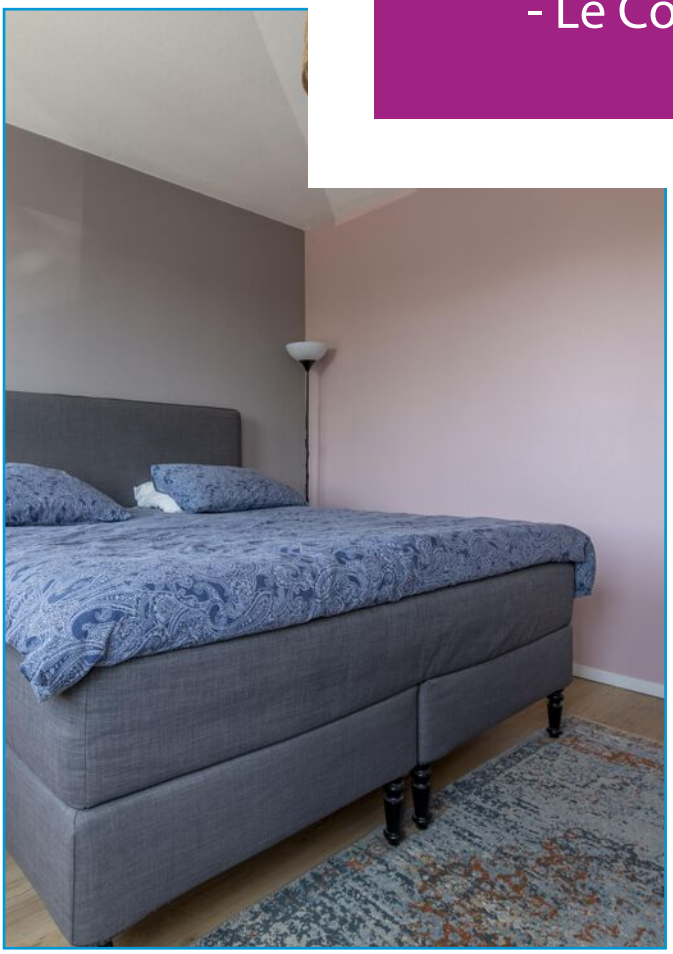


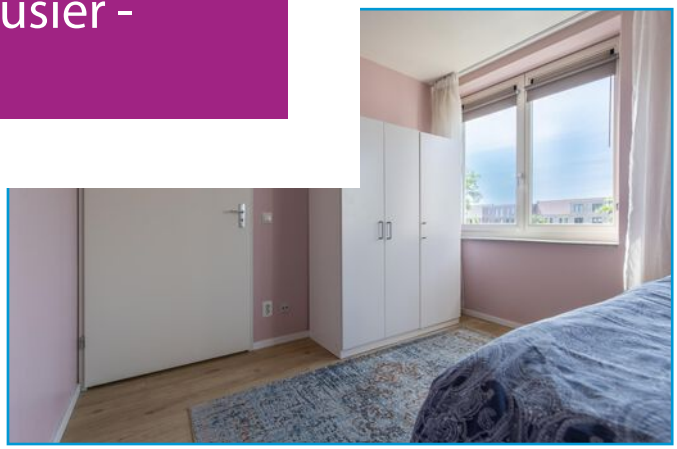
“Een huis moet naast dat het er goed uitziet, ook goed voelen”

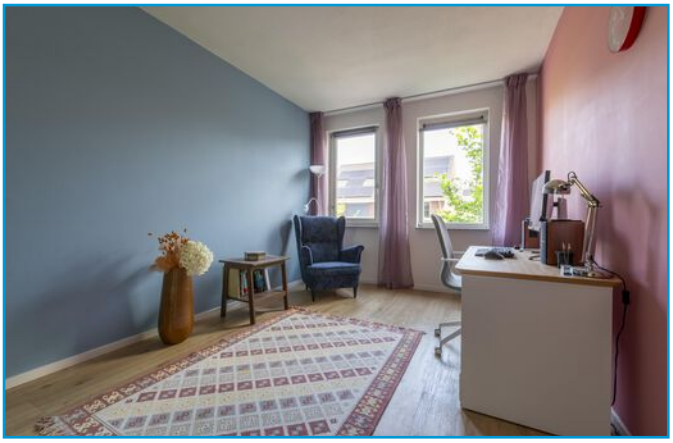
- Piet Boon -

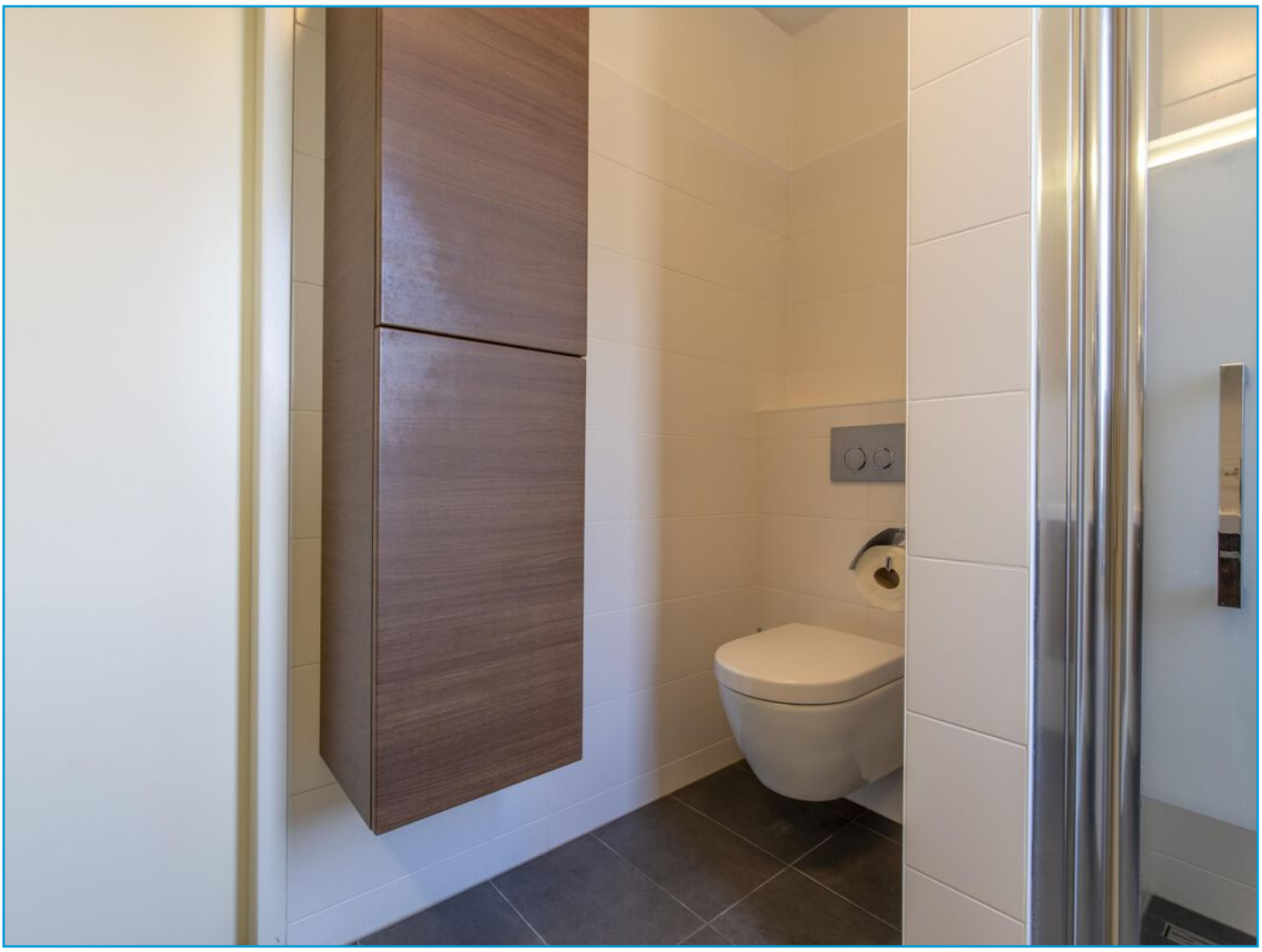
“Beschouw je huis als je persoonlijke schatkamer”

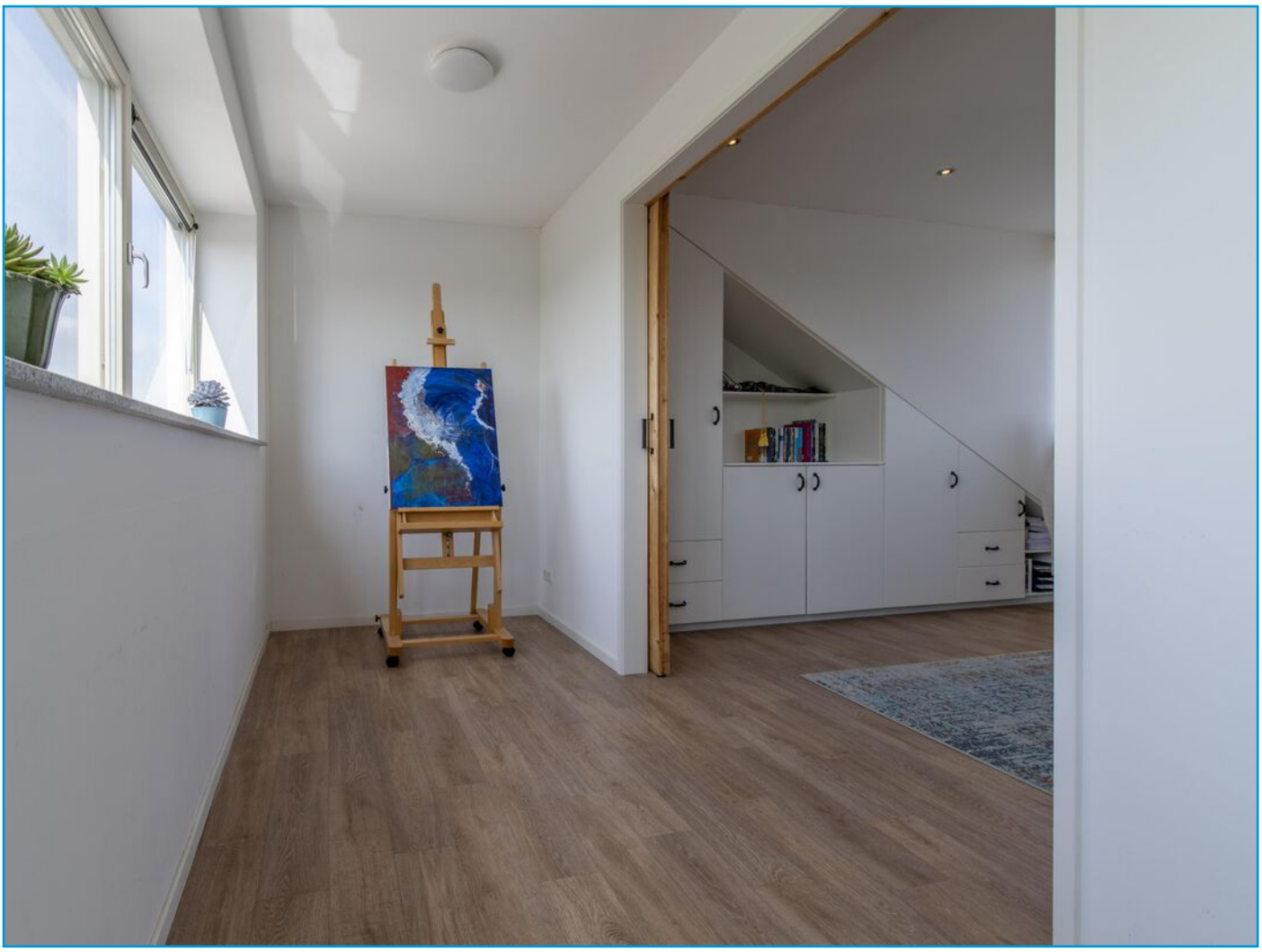
- Le Corbusier -

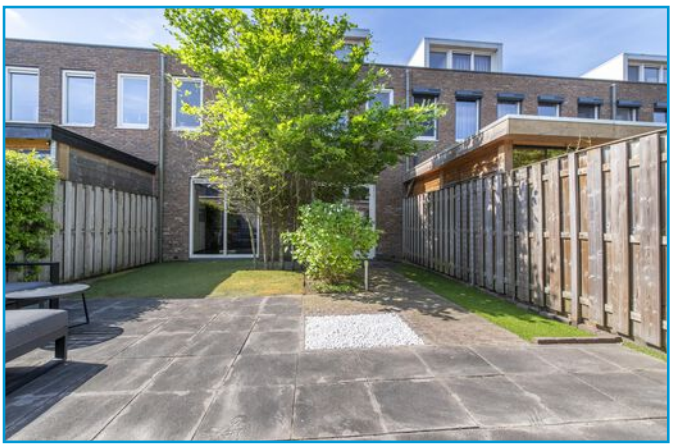


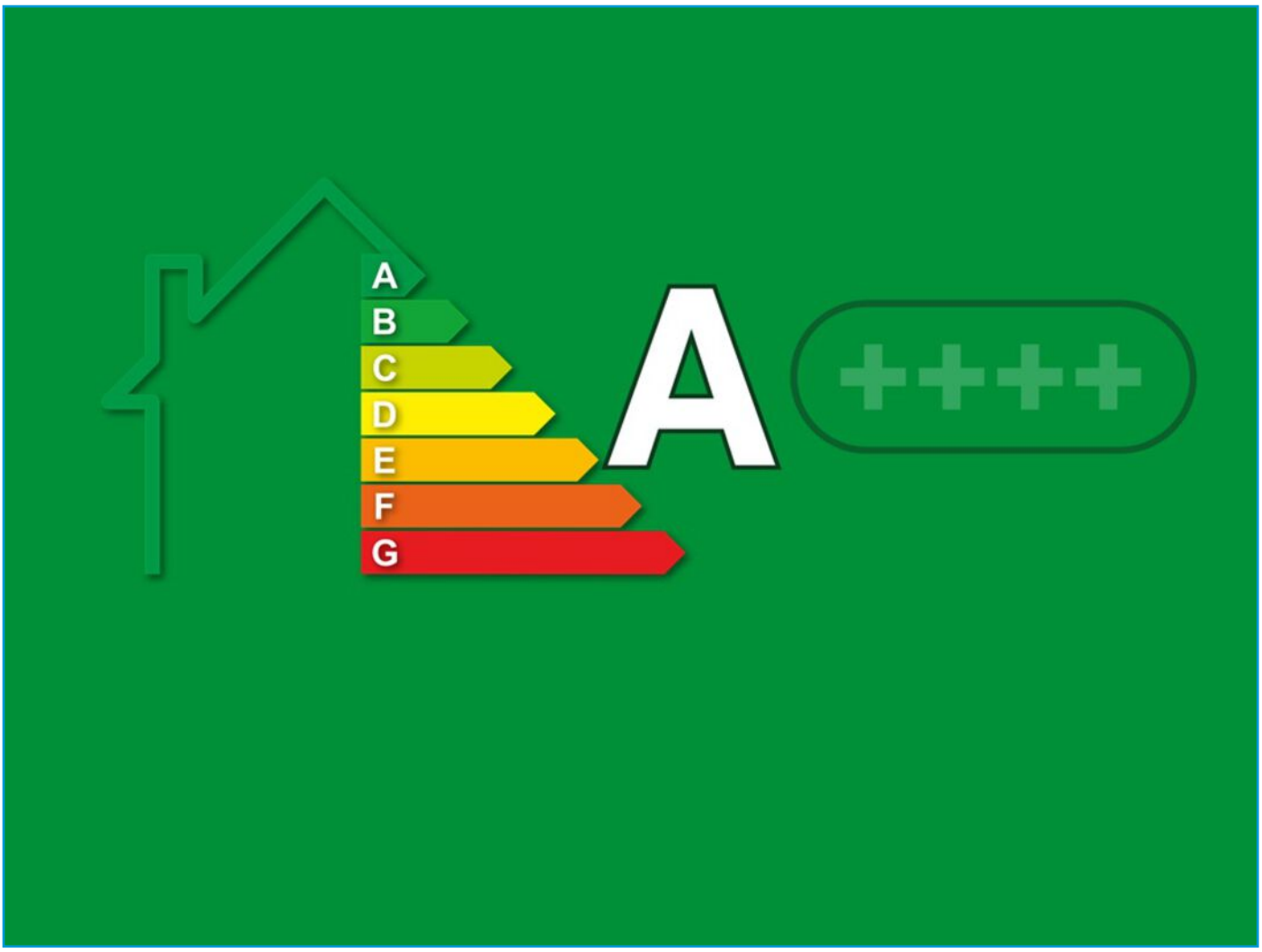






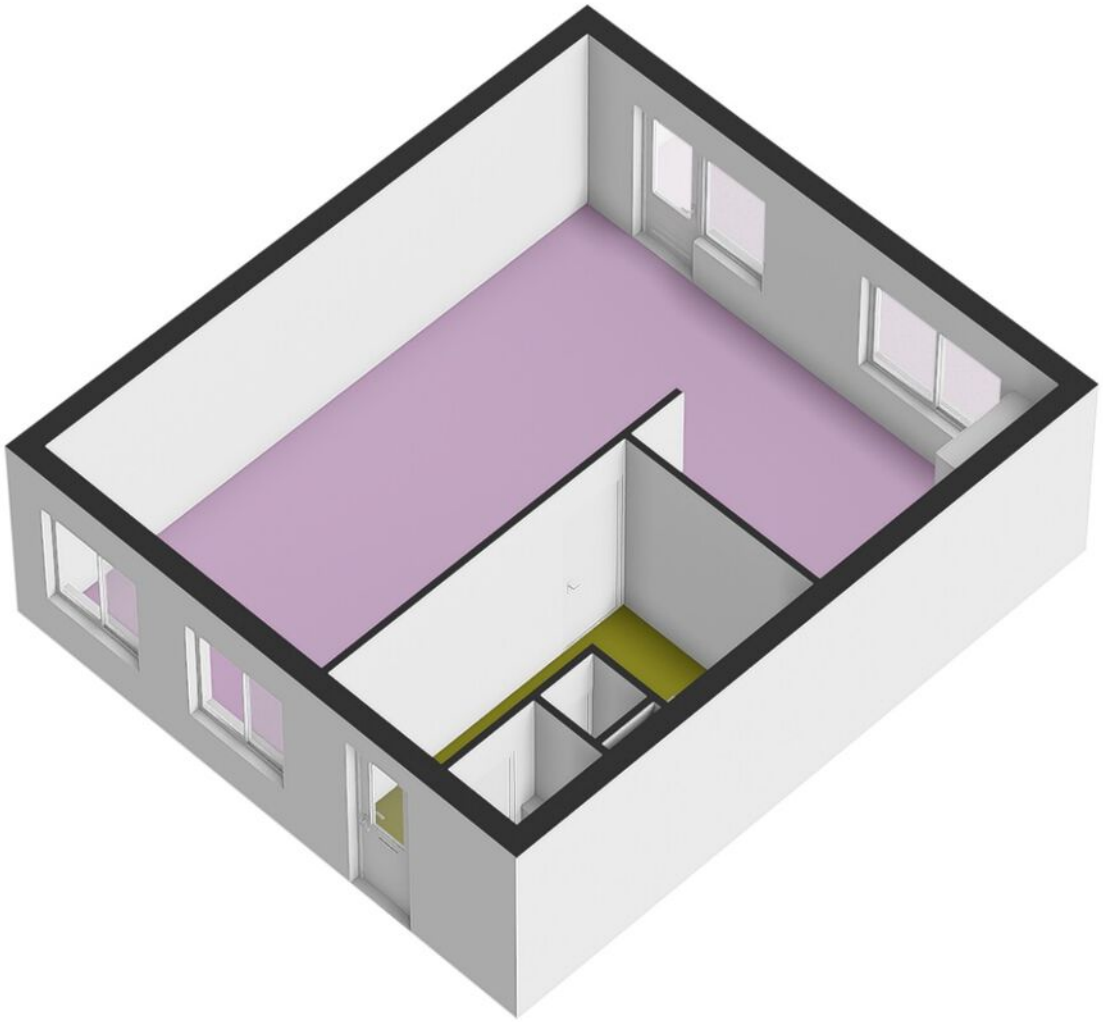


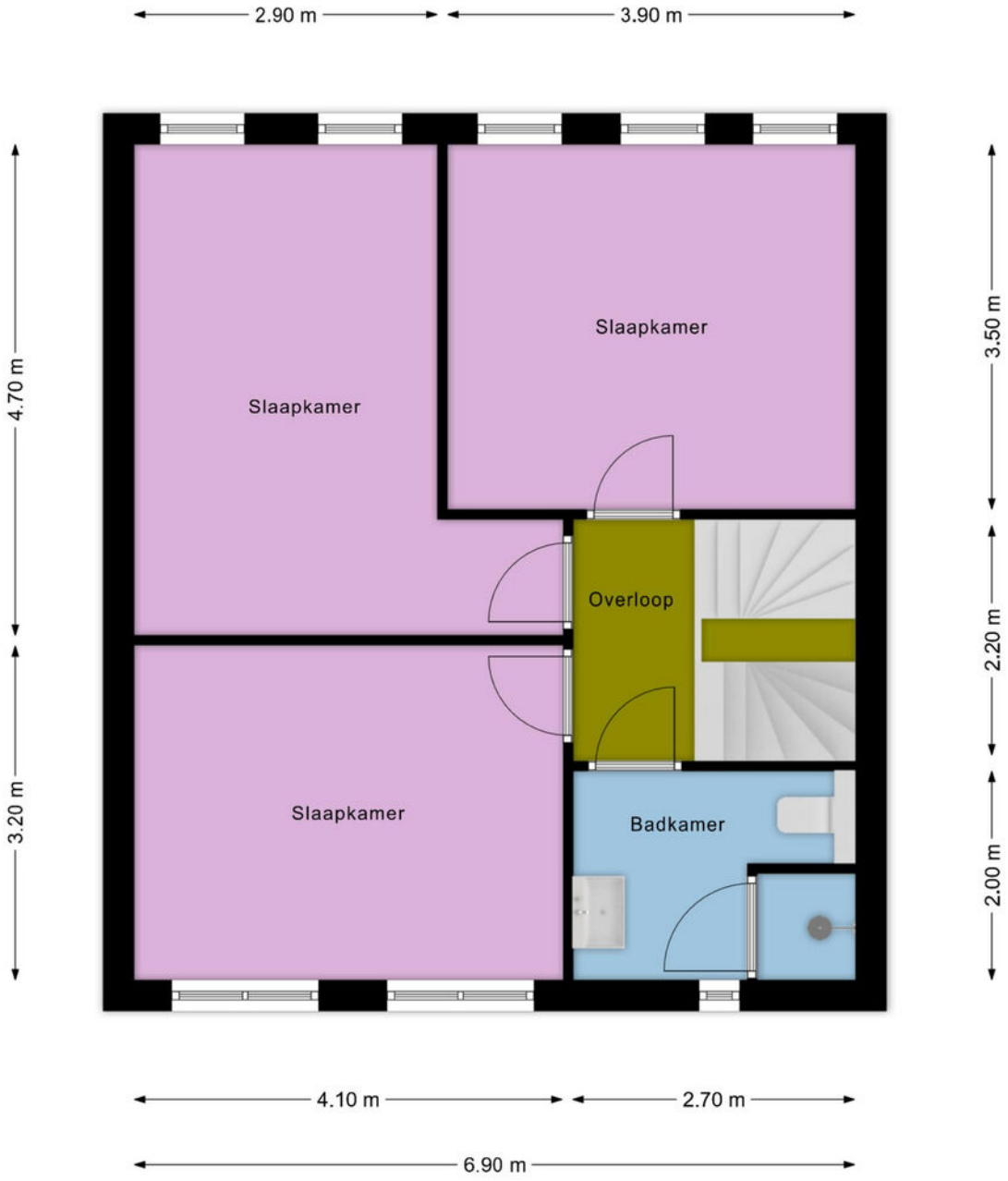


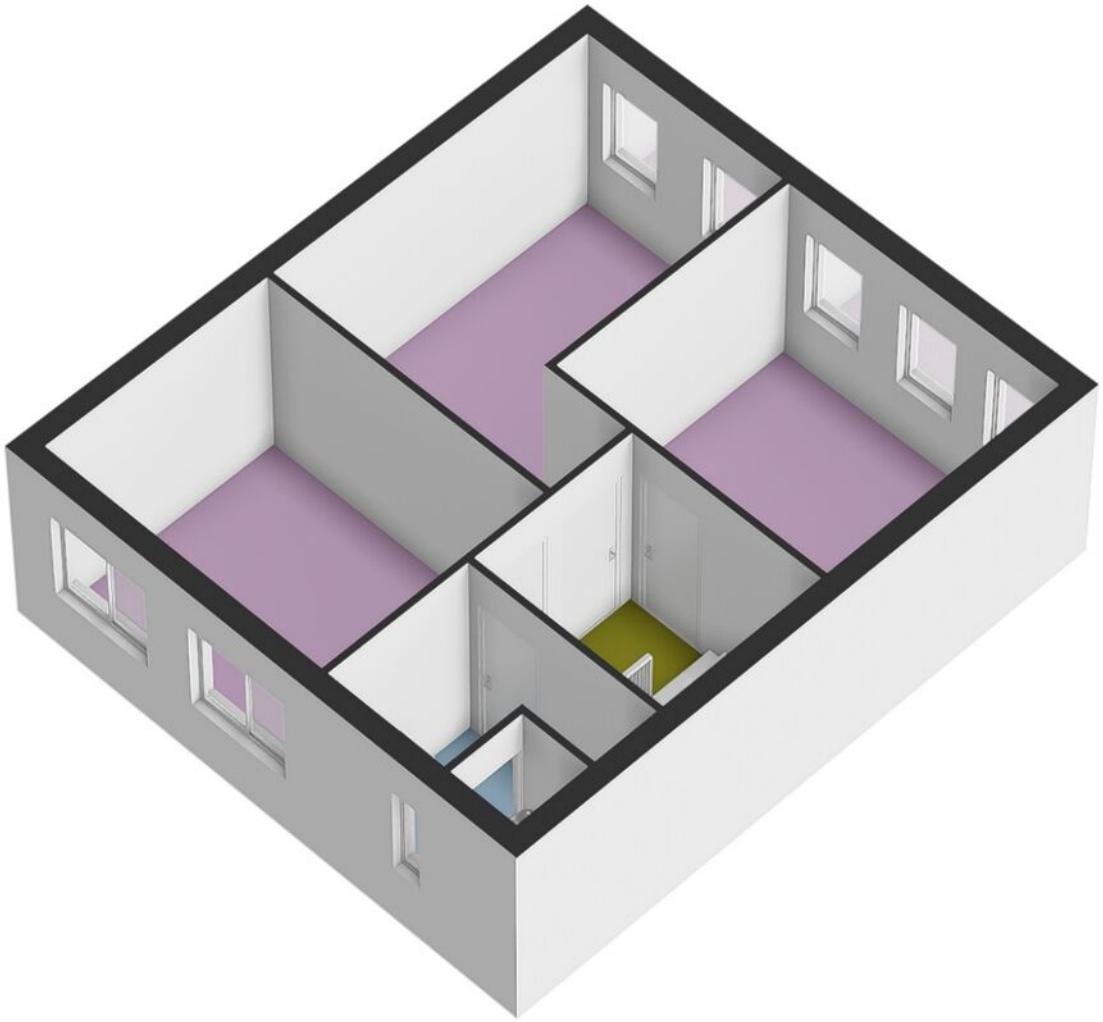

A
B
C
D
E
F
G
A
++++

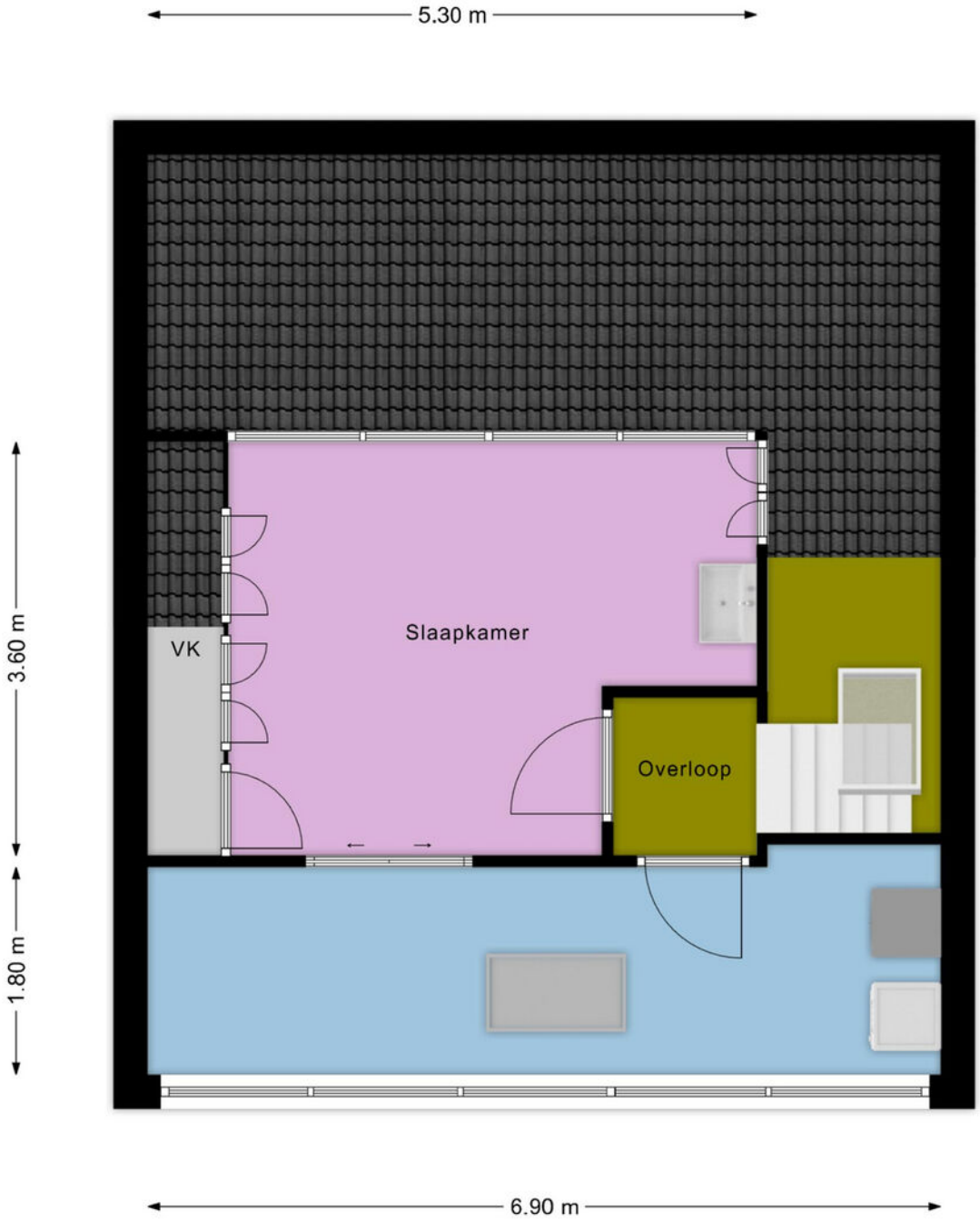
Een plek om te komen en te blijven.
#DITISVEENENDAAL

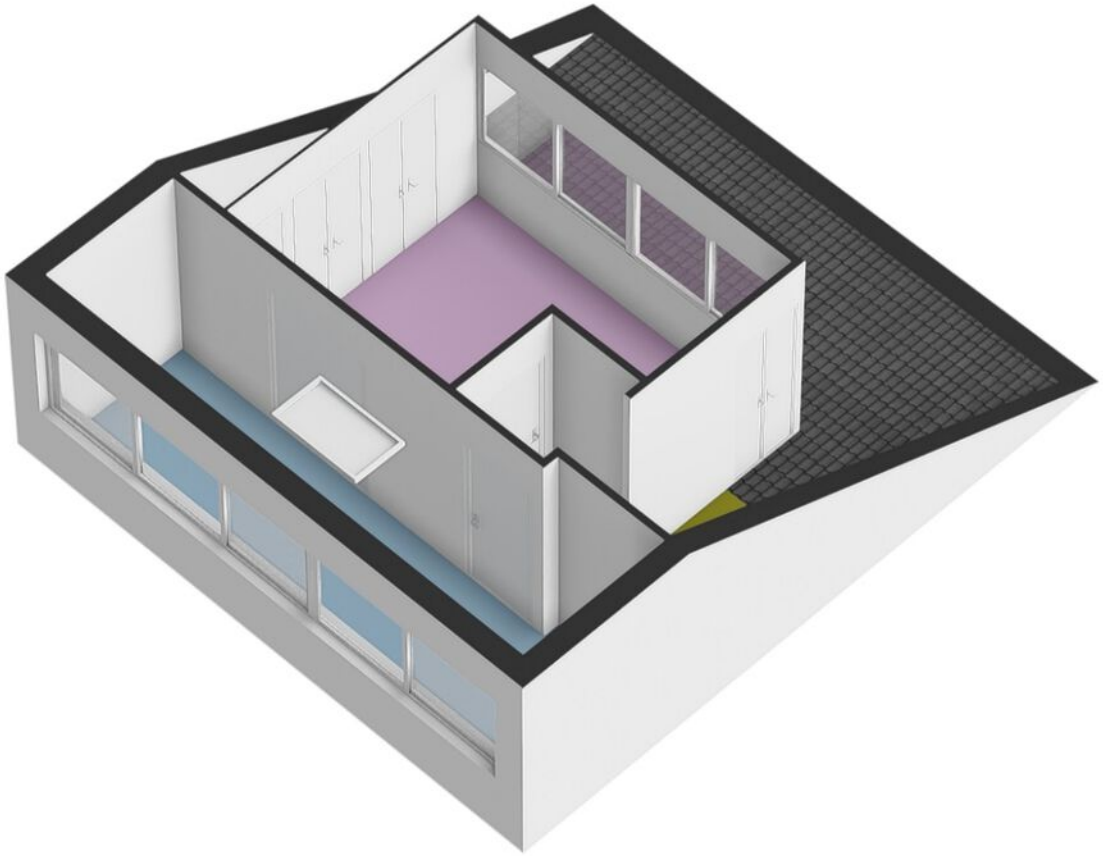
6.90 m
Keuken
Woonkamer
Hal
MK
Toilet
8.00 m
3.60 m
4.30 m
4.10 m
2.70 m




2.90 m
3.90 m
4.70 m
3.50 m
Slaapkamer
Slaapkamer
Overloop
2.20 m
3.20 m
Slaapkamer
Badkamer
2.00 m
4.10 m
2.70 m
6.90 m




5.30 m
3.60 m
1.80 m
6.90 m
VK
Slaapkamer
Overloop



DE CULTUURFABRIEK

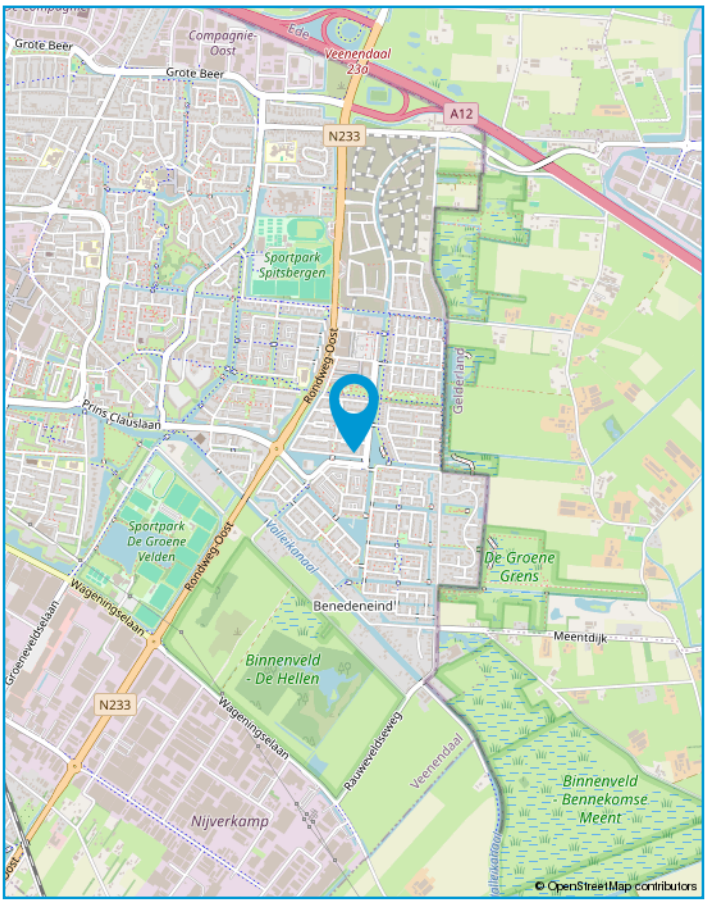
WONEN IN *Veenendaal*

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.

Notities

Notities

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

NVM