# WONEN

BEGINT BIJ VAN DIJK VAN ESSEN MAKELAARS

TE KOOP



## Krantstraat 25, VEENENDAAL

VRAAGPRIJS € 525.000 k.k.

VAN DIJK VAN ESSEN MAKELAARS

NVM



## Kenmerken

Uitgebouwde eengezinswoning in Veenendaal-Oost
Geniet van een royale woonkamer, luxe keuken, drie slaapkamers, een ruime zolder en een zonnige tuin op het zuiden.

Deze woning heeft een hoogwaardige afwerking. Denk aan strak gestucte wanden, fraaie vloeren en comfortabele vloerverwarming én vloerkoeling op de begane grond en eerste verdieping. Met tien zonnepanelen.

| | |
|---|---|
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning | tussenwoning |
| Bouwjaar | 2011 |
| Kamers | 4 |
| Slaapkamers | 3 |
| Gebruikersoppervlakte | 124 $m^2$ |
| Inhoud woning | 375 $m^3$ |
| Perceeloppervlakte | 131 $m^2$ |
| Energielabel | A++ |

Op zoek naar een moderne gezinswoning waar je direct in kunt trekken? Dan is deze uitgebouwde eengezinswoning in Veenendaal-Oost absoluut een bezichtiging waard! Geniet van een royale woonkamer, luxe keuken, drie slaapkamers, een ruime zolder en een zonnige tuin op het zuiden.

Deze woning uit 2011 heeft een hoogwaardige afwerking. Denk aan strak gestucte wanden, fraaie vloeren en comfortabele vloerverwarming én vloerkoeling op de begane grond en eerste verdieping. Met tien zonnepanelen en energielabel A woon je hier bovendien energiezuinig.

Je woont in een rustige straat in de geliefde wijk Veenendaal-Oost. Het buitengebied ligt op steenworp afstand, ideaal voor een heerlijke wandeling of fietstocht. Ook het winkelcentrum en de uitvalswegen bereik je binnen enkele minuten. Hier geniet je van rust én gemak!

Indeling

Begane grond:
De voortuin geeft je direct een goede eerste indruk. Via de overdekte entree stap je binnen in de verzorgde hal. Hier vind je de meterkast, de trapopgang en een nette toiletruimte met fonteintje.

Loop door naar de tuingerichte woonkamer en ervaar direct de ruimte! Dankzij de uitbouw van 1,20 meter geniet je hier van een heerlijk royale leefruimte. De kamerhoge raampartijen en openslaande tuindeuren laten het daglicht volop binnenstromen.

De hardstenen vloer met getrommelde afwerking geeft de woonkamer een stijlvolle uitstraling. De vloerverwarming en vloerkoeling zorgen het hele jaar door voor een aangename temperatuur. Strakke wandafwerking, hoge plinten en sierlijsten langs het plafond maken het geheel compleet.

Aan de voorzijde vind je de moderne open keuken. De hoogglans witte fronten vormen een fraai contrast met het composieten werkblad en de donkere vloer. De keuken heeft een rechte opstelling met een bijpassende hoge kastenunit en diverse inbouwapparaten.

Je beschikt hier over een inductiekookplaat, rvs afzuigschouw, koelkast, combimagnetron en vaatwasser. Ook aan gezelligheid is gedacht! In de erker vind je een sfeervolle vaste zitbank met handige opbergruimte. Een fijne plek voor je eerste kop koffie in de ochtend.

De woonkamer en keuken bieden samen circa 44 $m^2$ aan woonplezier. Er is volop plek voor een gezellige zithoek en een royale eettafel. De praktische trapkast biedt extra bergruimte. Hier



Tuin:
Zet de openslaande deuren open en stap je eigen zonnige achtertuin in! Dankzij de ligging op het zuiden geniet je hier volop van het buitenleven. Het ruime terras met pergola vormt een heerlijke plek voor een lange zomeravond of gezellige barbecue.

Naast het terras beschikt de tuin over een gazon en een ruime houten berging van circa 8,1 $m^2$. Ideaal voor je fietsen en tuingereedschap. Via de achterpoort bereik je eenvoudig het achtergelegen pad.

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping vind je drie fijne slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer van circa 15,5 $m^2$ ligt aan de voorzijde en heeft een speelse erkerachtige raampartij. De twee slaapkamers aan de achterzijde meten circa 10,3 $m^2$ en 8,1 $m^2$.

Ook op deze verdieping zie je de verzorgde afwerking terug. De fraaie pvc-vloer met vergrijsde houtlook loopt door over de overloop en slaapkamers. Dankzij de vloerverwarming en vloerkoeling geniet je ook hier van optimaal wooncomfort.

Begin je dag met een verfrissende douche of sluit hem ontspannen af in het ligbad! De badkamer van circa 5 $m^2$ heeft een lichte wandbetegeling, gecombineerd met donkere tegels op de vloer en bij het bad.

Naast het ligbad vind je een aparte douchehoek, beide met thermostaatkraan. Het moderne wastafelmeubel met lades, het toilet, de designradiator en de vleorverwarming maken deze verzorgde badkamer compleet.

Tweede verdieping:
Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping van circa 25 $m^2$. Deze open ruimte biedt volop mogelijkheden. Creëer hier bijvoorbeeld één of twee extra slaapkamers, een fijne thuiswerkplek of een speelruimte voor de kinderen. Deze etage is voorzien van een airco.

Het grote dakraam zorgt voor prettig daglicht. Achter de knieschotten vind je handige opbergruimte. Daarnaast beschikt deze verdieping over aansluitingen voor je wasmachine en droger en de unit voor mechanische ventilatie.

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning met een luxe afwerking, verrassend veel ruimte en een zonnige tuin? Dan voel je je hier vast snel thuis! Plan een bezichtiging en ontdek zelf het wooncomfort van deze fijne woning in Veenendaal-Oost.

Aanvaarding in overleg.











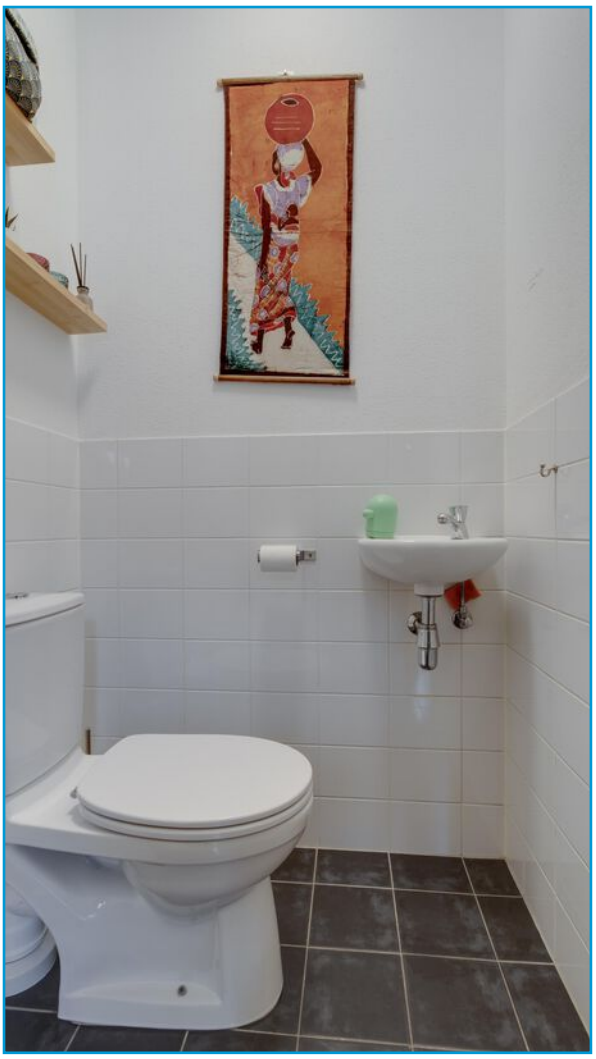














"Een huis moet naast dat het er goed uitziet, ook goed voelen"

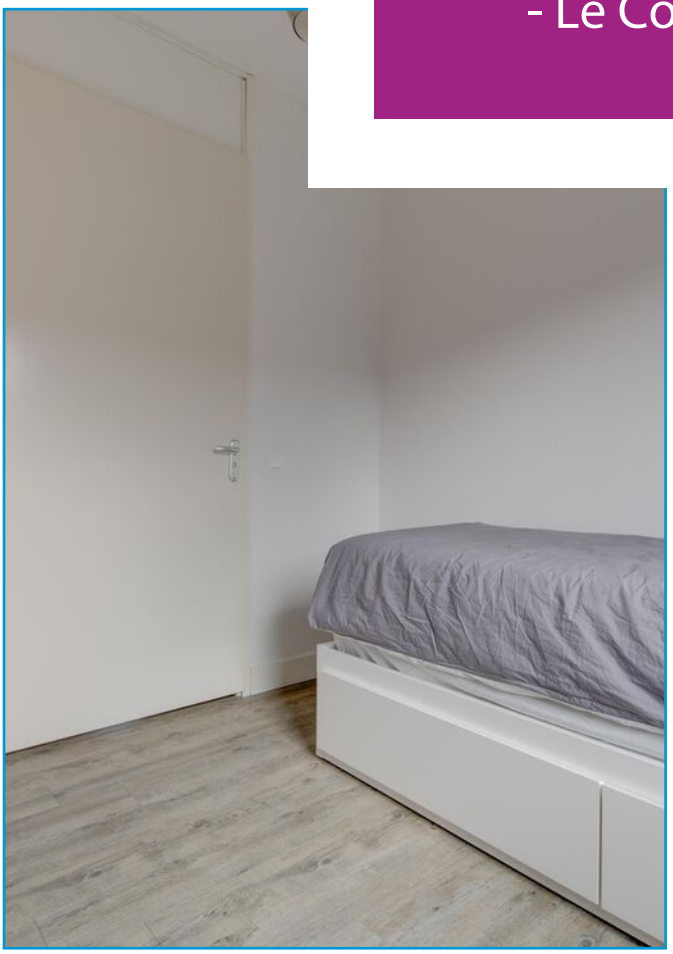
- Piet Boon -

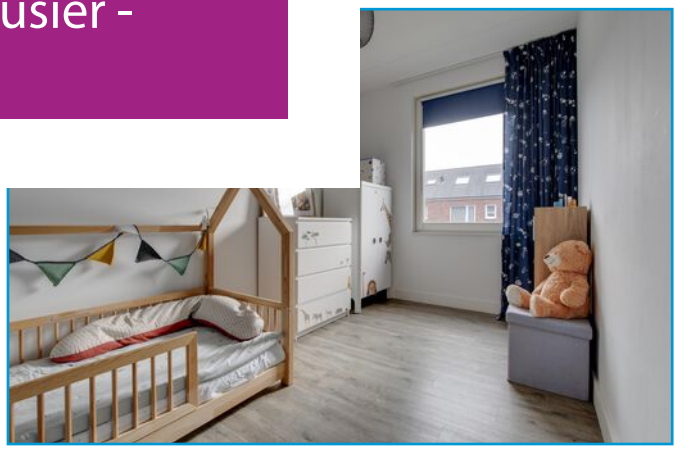




"Beschouw je huis als je persoonlijke schatkamer"

- Le Corbusier -












LEGACY
CATAN


LG

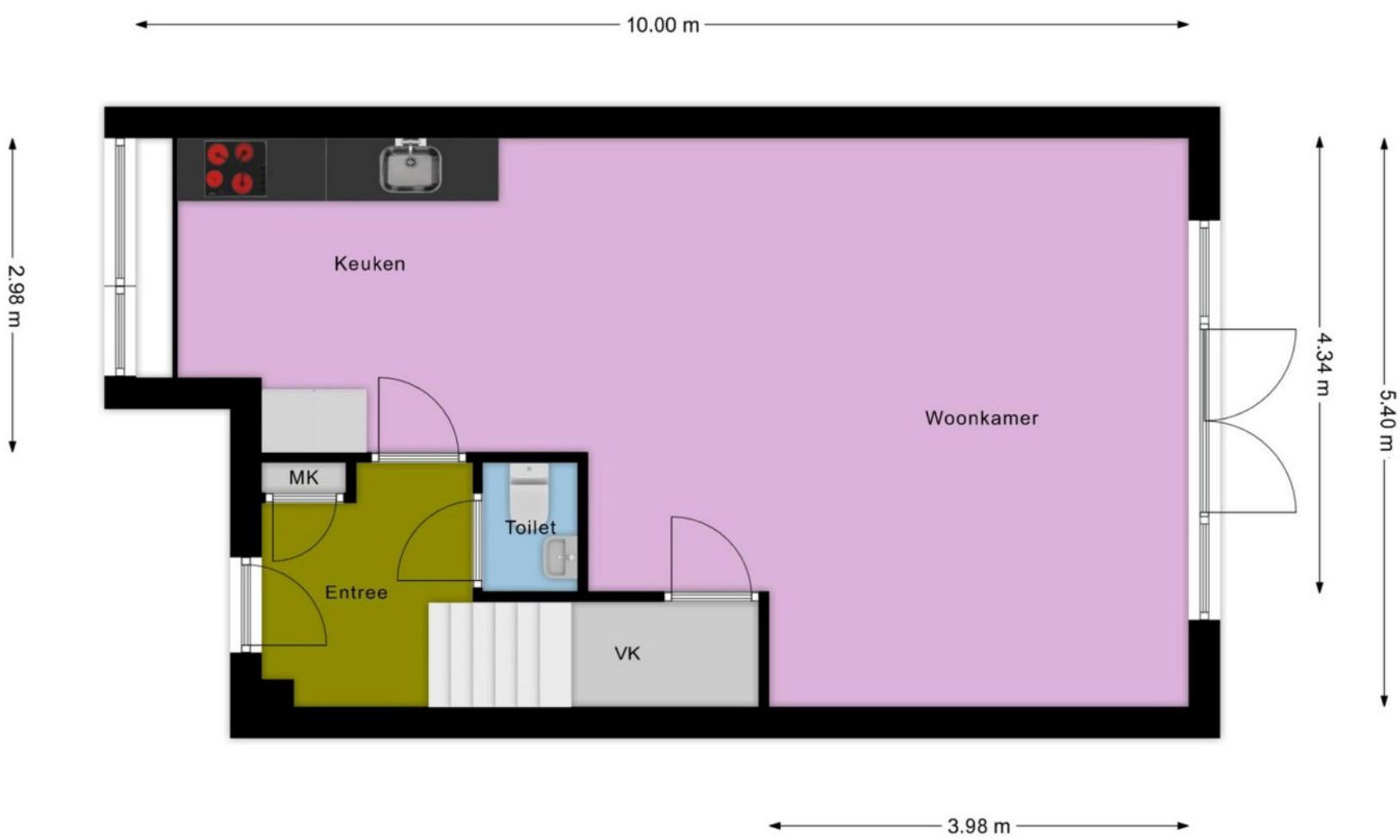


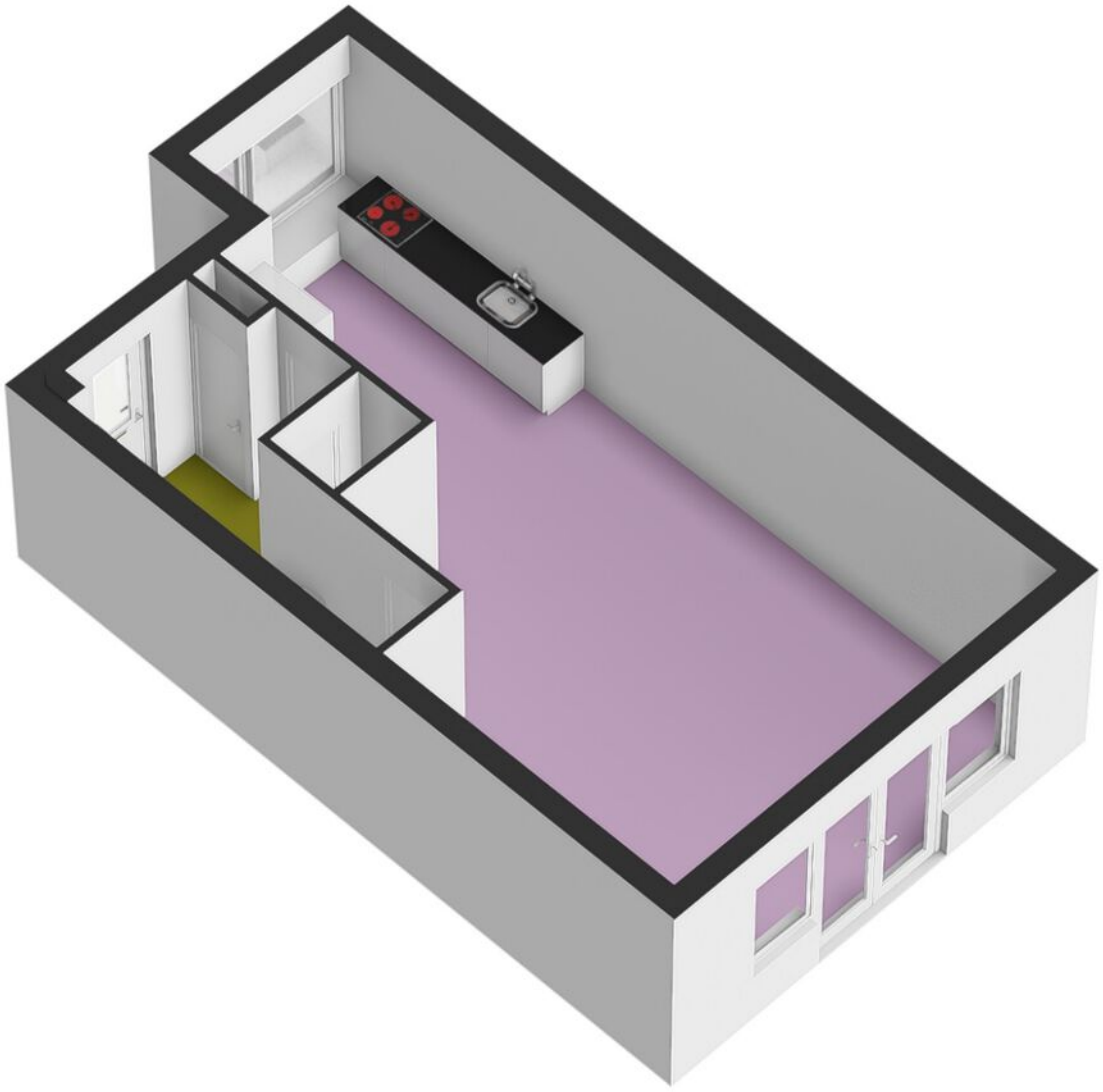


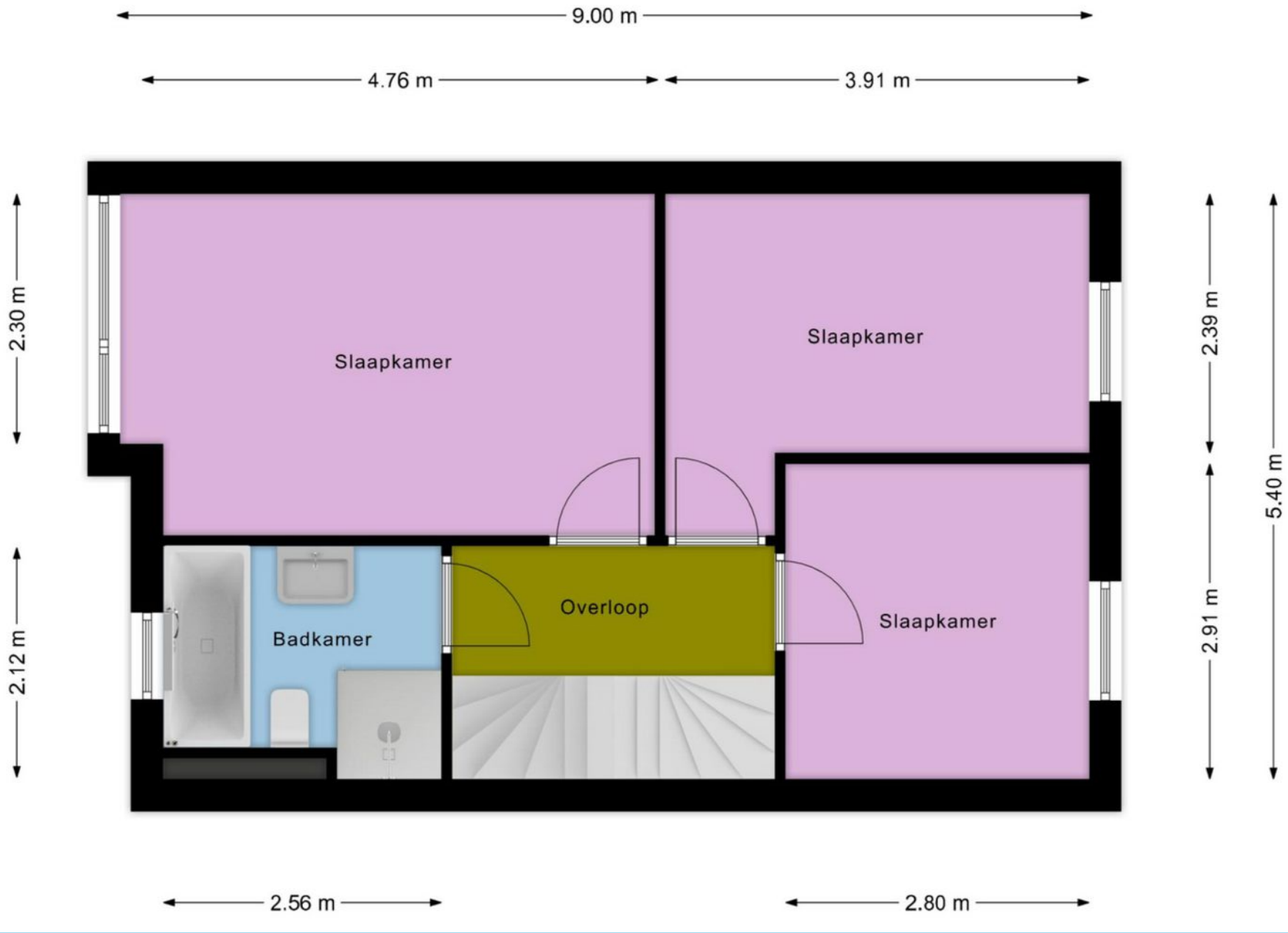


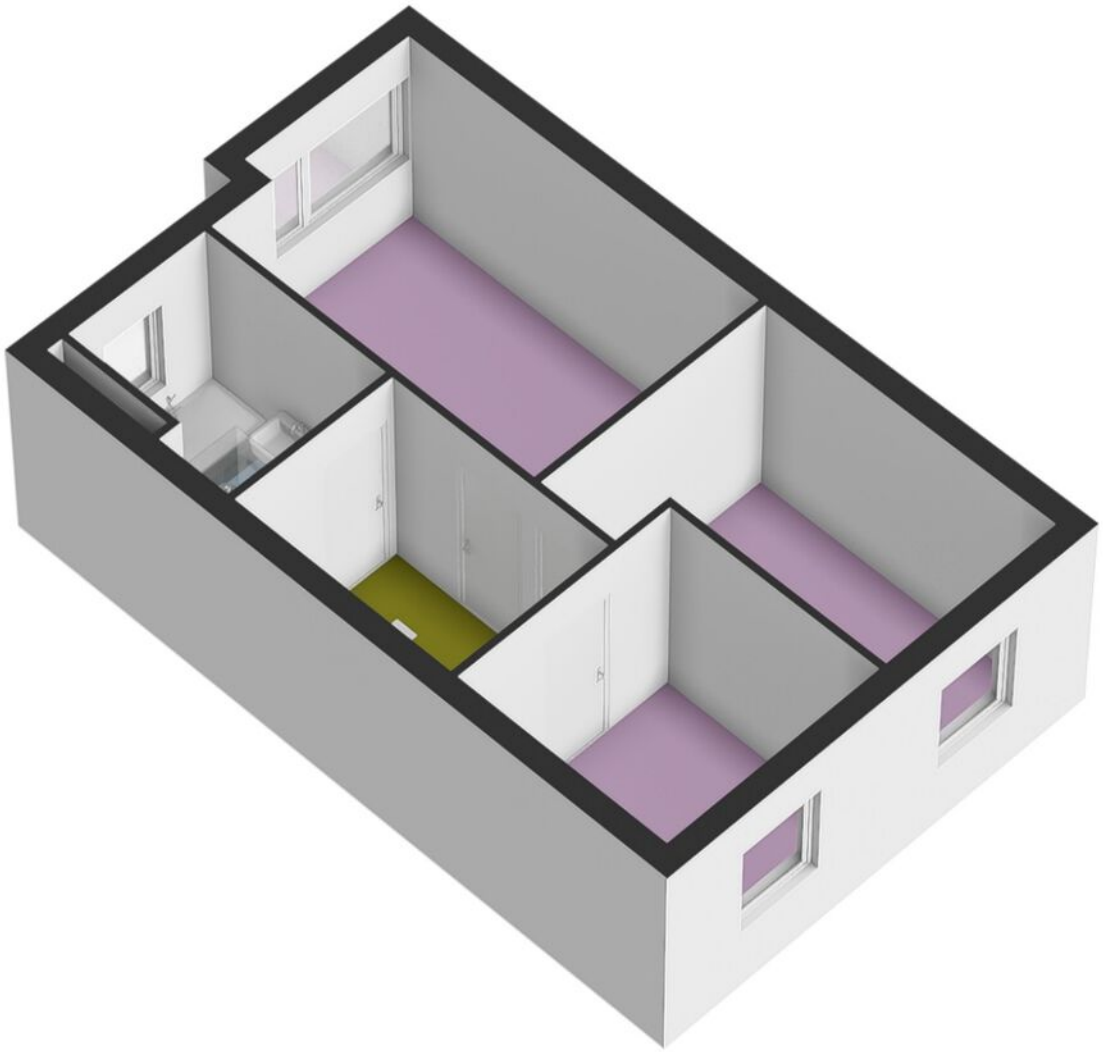


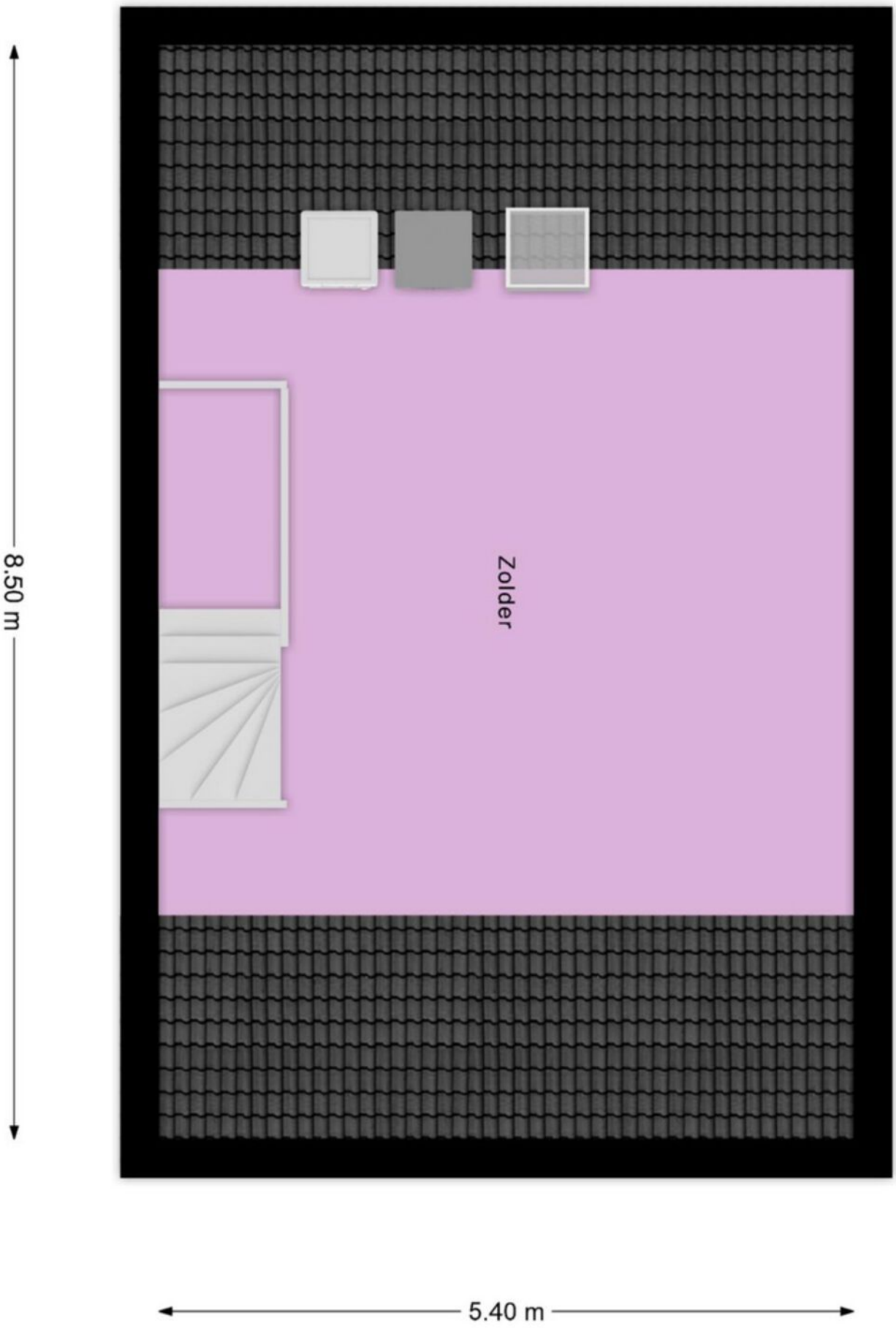


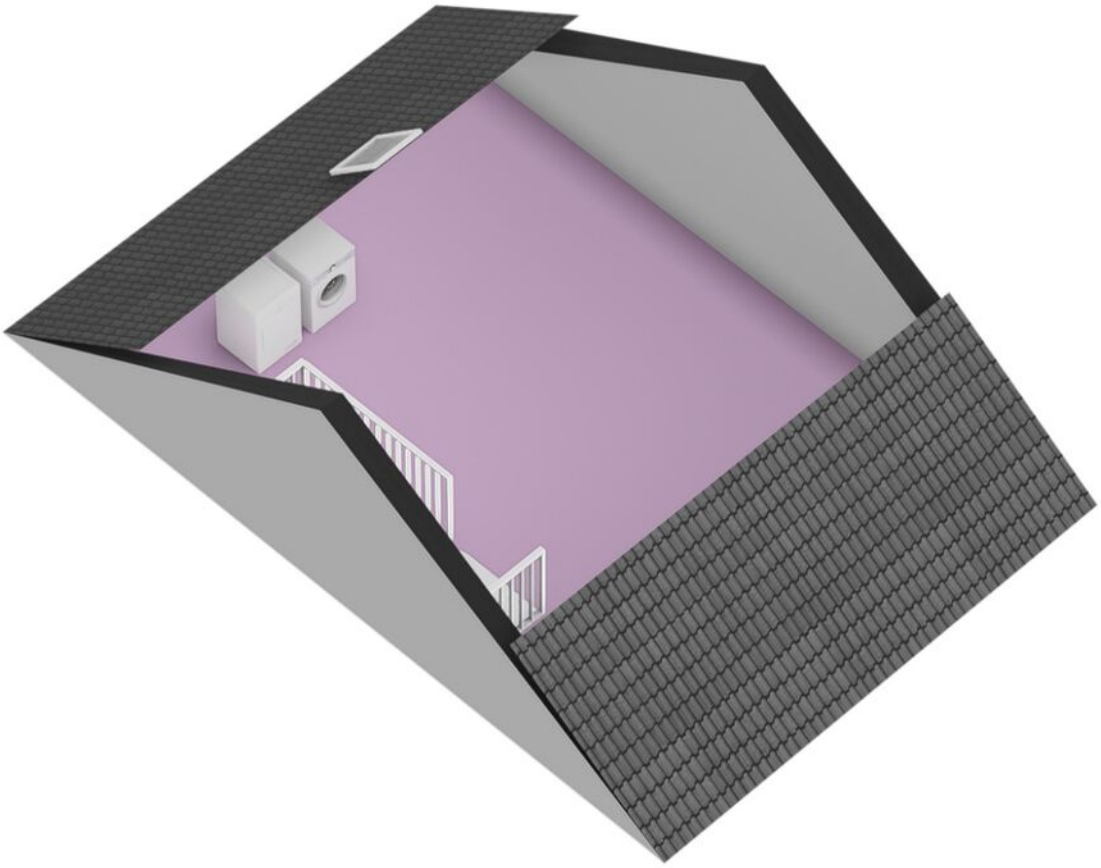

10.00 m
2.98 m
Keuken
Woonkamer
4.34 m
5.40 m
MK
Toilet
Entree
VK
3.98 m




9.00 m
4.76 m
3.91 m
2.30 m
2.12 m
2.39 m
2.91 m
5.40 m
Slaapkamer
Slaapkamer
Overloop
Badkamer
Slaapkamer
2.56 m
2.80 m




8.50 m
Zolder
5.40 m



# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | | X | |
| - gordijnen | | X | |
| - overgordijnen | | X | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - plavuizen | X | | |
| - PVC vloer | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| Rookmelders | X | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |
| | | | |


DE CULTUURFABRIEK







- VAN DIJK VAN ESSEN MAKELAARS PRESENTEERT -

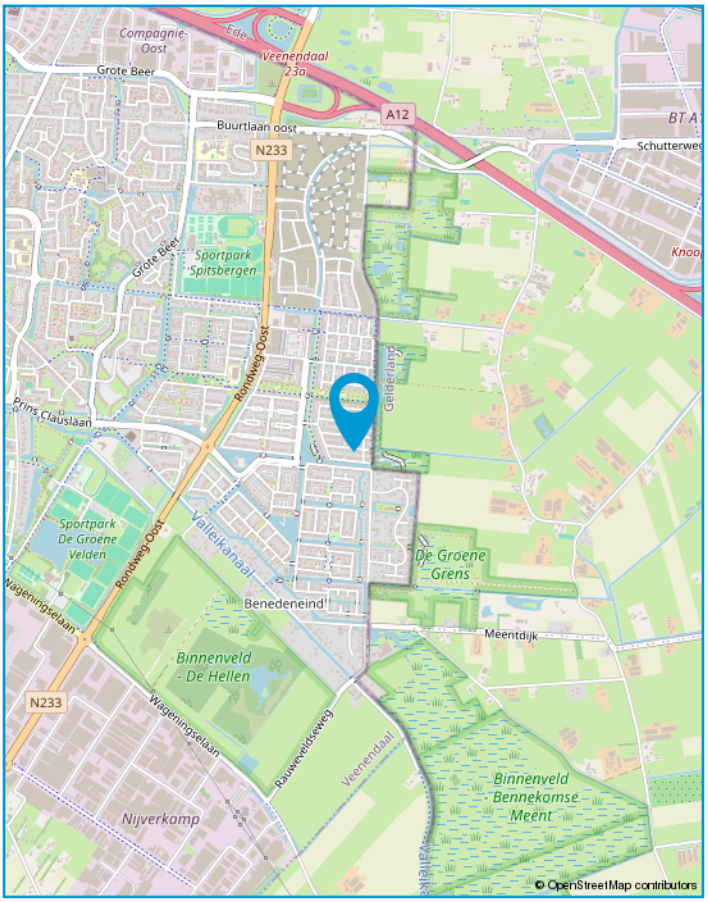
# WONEN IN *Veenendaal*

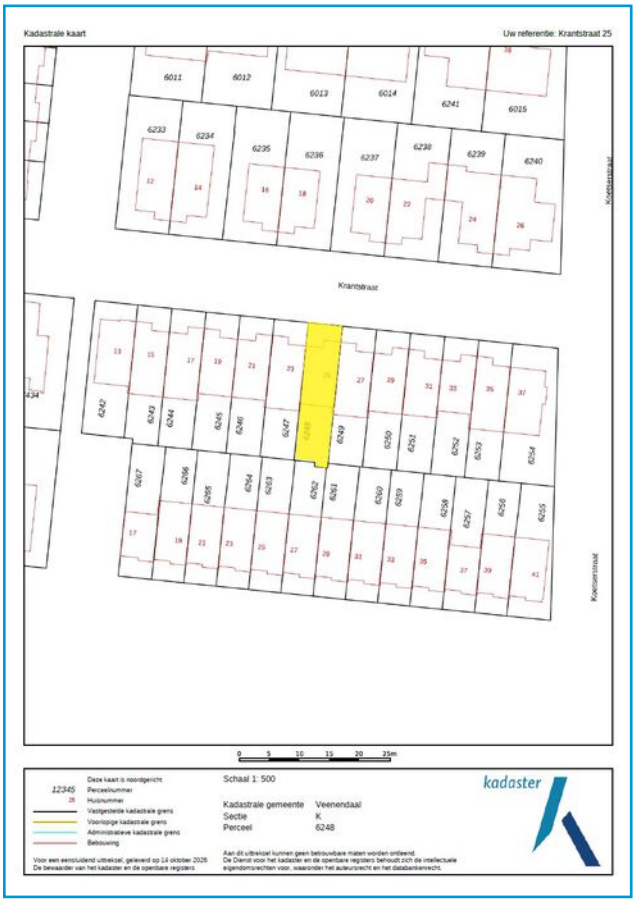
Tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe ligt het levendige Veenendaal. Een uniek gelegen woonplaats in de Zuidelijke Gelderse Vallei nabij de Nederrijn. Het is daarom geen verrassing dat het voormalige veendorp meerdere malen is verkozen tot de Groenste Stad van Nederland. De ruim 65.000 inwoners 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