Wordt dit
jouw droomhuis?

Veldmuislaan 11

Veenendaal

JANSSEN & VAN DIJK GARANTIEMAKELAARS

Janssen & Van Dijk Garantiemakelaars
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

0318-524123
info@janssenvandijk.nl
www.janssenvandijk.nl

Een huis koop je niet alleen
Wij gaan je daarbij ondersteunen
Garantiemakelaars
staan voor je klaar

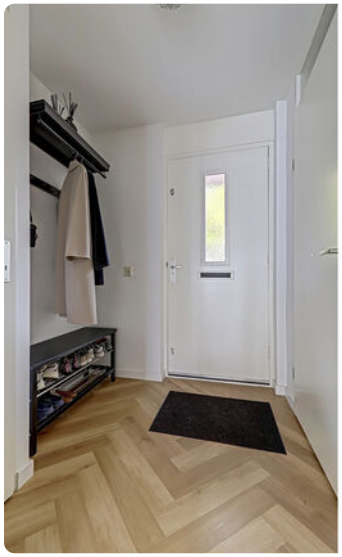
Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Verrassend ruim, stijlvol afgewerkt en heerlijk rustig gelegen!

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1995
Woonoppervlakte	116 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m²
Externe bergruimte	6 m²
Inhoud	403 m³
Perceeloppervlakte	126 m²
Tuinsituering	Zuidwest
Energielabel	B
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Op zoek naar een instapklare gezinswoning met volop ruimte, een moderne uitstraling én een zonnige achtertuin? Dan zou de Veldmuislaan 11 in Veenendaal zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen zijn! Deze uitstekend onderhouden **TUSSENWONING** ligt aan een rustig, voor autoverkeer doodlopend straatje in de geliefde woonwijk Petenbos en heeft heel wat te bieden.

Wat direct opvalt, is de fraaie afwerking en de ruimte op de begane grond. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde beschikken de woonkamer en keuken samen over maar liefst 43 m² aan leefruimte. De stijlvolle visgraat PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming geeft het geheel een warme, eigentijdse uitstraling. En met de openslaande tuindeuren betrek je op mooie dagen de achtertuin heerlijk bij het wonen!

Ook boven kom je niets tekort. Met maar liefst 5 slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping, is er volop ruimte voor het hele gezin. Een thuiswerkplek, hobbykamer of extra logeerkamer? Het kan hier allemaal! Bovendien beschikt de woning over energielabel B en een praktische bergvliering voor de nodige extra bergruimte.

De fraai aangelegde, onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt een fijne plek om van de middag- en avondzon te genieten. En met de groene, kindvriendelijke woonomgeving, winkels, scholen en prachtige natuur op korte afstand is ook de ligging bijzonder aantrekkelijk.

Nieuwsgierig geworden? We laten je deze leuke woning graag van binnen zien. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de verzorgde ontvangsthal, waar je direct een goede indruk krijgt van de stijlvolle afwerking van deze woning. De fraaie visgraat PVC-vloer geeft het geheel een warme uitstraling en loopt door naar de woonkamer en keuken. In de hal vind je de garderobehoek, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De trap is eveneens keurig afgewerkt met PVC. Daarnaast is er een moderne toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje. Hier zijn antracietkleurige vloer- en wandtegels gecombineerd met witte wandtegels, wat zorgt voor een frisse, tijdloze uitstraling.
Vanuit de hal stap je via een stijlvolle zwarte deur met glas de woonkamer binnen. En wat een heerlijke ruimte is dit! Dankzij de uitbouw aan de achterzijde beschikt de woonkamer over maar liefst 36 m² aan leefruimte. Er is volop plaats voor een royale zithoek én een grote eettafel, zonder dat dit ten koste gaat van het ruimtelijke gevoel.

De afwerking is hier bijzonder fraai. De visgraat PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming vormt samen met de glad gestuukte wanden en plafonds een rustige, eigentijdse basis. In het plafond zijn bovendien inbouwspots verwerkt. Een echte blikvanger is de brede, strak vormgegeven schouw met ingebouwde elektrische sfeerhaard. De warme wandbekleding vormt een prachtig contrast met de schouw, waarin ook de televisie een mooie plek heeft gekregen. Een stijlvolle eyecatcher die de woonkamer nét dat beetje extra geeft!

De grote raampartijen en openslaande tuindeuren zorgen voor een prettige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet je de deuren heerlijk open en betrek je buiten direct bij het wonen. Verder beschikt de woonkamer over een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld huishoudelijke spullen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de half open keuken. De L-vormige keukenopstelling is uitgevoerd met crèmekleurige kastfronten, een antracietkleurig gemêleerd natuurstenen werkblad en een achterwand van zwarte tegels. Ook aan apparatuur ontbreekt het niet: zo beschikt de keuken over een gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De diverse kastjes en lades, waaronder een handige carrouselkast, bieden bovendien volop bergruimte.

Met een woonkamer en keuken die samen goed zijn voor circa 43 m² woonplezier, biedt deze begane grond alle ruimte om comfortabel te wonen, uitgebreid te tafelen en gezellig samen te zijn. En dat alles in een bijzonder sfeervol en verzorgd geheel!

Omschrijving van de woning

1e verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop op de 1e verdieping, die toegang biedt tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers hebben oppervlakten van circa 12, 8 en 7 m² en zijn stuk voor stuk verzorgd afgewerkt. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Ook de andere 2 kamers zijn prettig van formaat en lenen zich uitstekend als kinder-, werk- of logeerkamer. De kleinste slaapkamer beschikt over een Velux-dakraam. Alle slaapkamers zijn voorzien van een lichte laminaatvloer en sausbare spuitwerkwanden.

De badkamer is met circa 6 m² verrassend compleet ingericht. Hier beschik je over zowel een heerlijk hoekbad als een aparte douchehoek, een wandcloset en een antracietkleurig wastafelmeubel met dubbele kraan. Een bijpassend wandmeubel en een spiegelkast zorgen voor extra opbergruimte. De gemêleerde wand- en vloertegels geven de badkamer een lichte uitstraling, terwijl de antracietkleurige meubels voor een mooi contrast zorgen. Verder is de ruimte voorzien van een radiator en een kunststof plafond met inbouwspots.

2e verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop op de 2e verdieping, waar je nog eens 2 slaapkamers en een praktische wasruimte vindt. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt met sausbare wanden en dezelfde lichte laminaatvloer als op de 1e verdieping.

De beide slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 7 m² en zijn dankzij de grote Velux-dakramen heerlijk licht. Beide slaapkamers beschikken over een radiator en in één van de kamers is bovendien handige bergruimte achter de knieschotten aanwezig. Op deze verdieping bevindt zich ook de wasruimte, met de aansluiting voor de wasmachine, de mechanische ventilatiebox en de Nefit ProLine HRC cv-ketel uit 2012. Zo zijn alle technische voorzieningen netjes op één plek ondergebracht.

En dan is er nog de vliering! Via een luik op de overloop bereik je deze bergzolder, die een vloeroppervlakte heeft van circa 11 m². Door de beperkte hoogte telt deze ruimte niet mee als woonoppervlakte, maar voor het opbergen van koffers, kerstspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt, is het een welkome aanvulling.

Tuin

Ook buiten is het volop genieten! De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier tot in de avonduren van de zon kunt genieten. Het ruime terras is voorzien van grote, lichtgrijze tegels en biedt volop plek voor een comfortabele loungeset en/of een gezellige eettafel. In combinatie met het kunstgras is de tuin bovendien erg onderhoudsvriendelijk.

De afwerking van de tuin is minstens zo verzorgd als die van de woning zelf. De wit gestuukte tuinmuren zijn gecombineerd met zwarte Douglas houten planken, wat zorgt voor een moderne, stijlvolle uitstraling. Op warme zomerdagen biedt de elektrisch bedienbare buitenzonwering, uitgevoerd met een antracietkleurige cassette en grijs doek, aangename schaduw op het terras. Ook een buitenkraan is aanwezig.
Achter in de tuin bevindt zich de stenen berging, voorzien van elektra en verlichting. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Via de afsluitbare poortdeur bereik je bovendien direct het achtergelegen parkeerterrein. Wel zo praktisch!

Oppervlakten

Begane grond
Woonkamer: ca. 36m2
Keuken: ca. 7m2

1e Verdieping
Slaapkamer I: ca. 12m2
Slaapkamer II: ca. 8m2
Slaapkamer III: ca. 7m2
Badkamer: ca. 6m2

2e Verdieping
Slaapkamer IV: ca. 7m2
Slaapkamer V: ca. 7m2
Wasruimte: ca. 2m2

3e Verdieping:
Bergzolder: ca. 11m2 (telt niet mee als woonopp, ivm hoogte)

Tuin
Berging: ca. 6m2

Omschrijving van de woning

Omgeving

De Veldmuislaan ligt in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Petenbos, een wijk die zich kenmerkt door het vele groen en de ruime opzet. De woning bevindt zich aan een rustig, voor autoverkeer doodlopend straatje, met veel groen en bomen voor de deur. Een prettige woonomgeving met volop speelgelegenheden en wandelpaden in de buurt. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de nabijgelegen Jumbo-supermarkt. Ook basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Zin om uitgebreid te winkelen of gezellig een terrasje te pakken? Het levendige centrum van Veenendaal is eenvoudig per fiets bereikbaar.

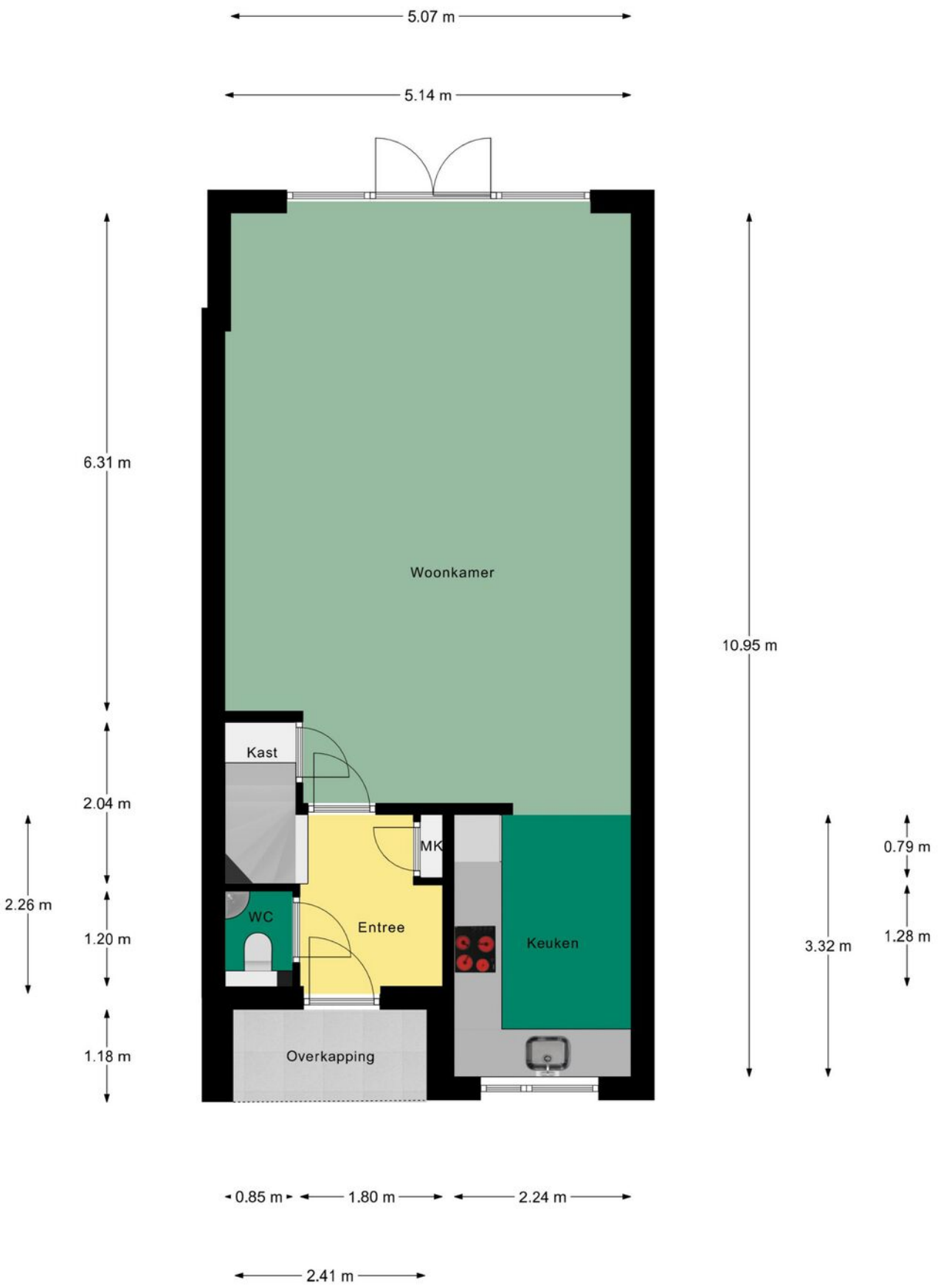
En houd je van wandelen, fietsen of gewoon even de natuur in gaan? Dan zit je hier helemaal goed! De prachtige bossen van Prattenburg en natuurgebied Kwintelooijen liggen vlakbij en bieden volop mogelijkheden om eropuit te trekken. Ook de bereikbaarheid is prettig: via de Rondweg-Oost rijd je vlot richting de A12, A30 en A15.

Hypotheek?

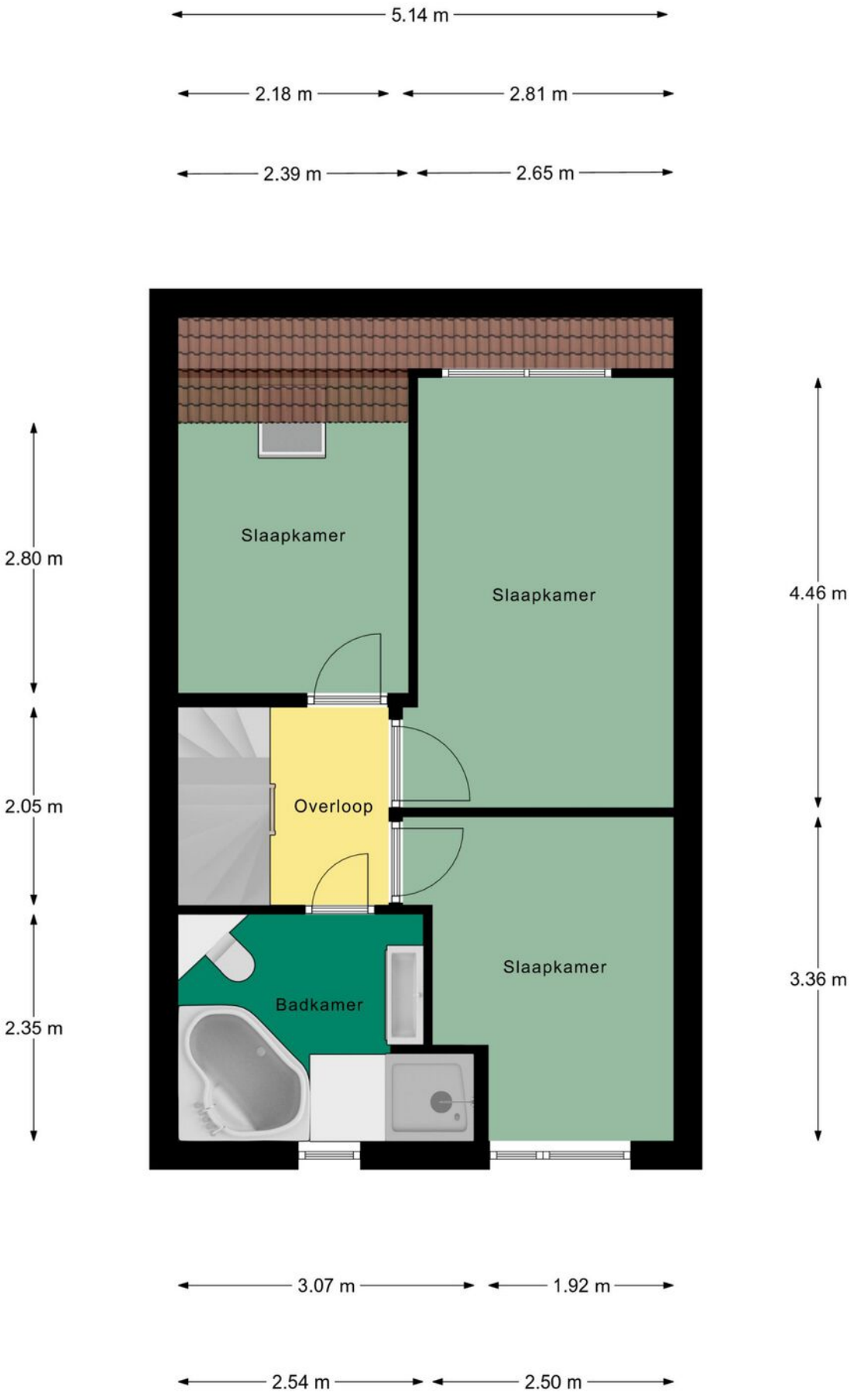
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres hypotheken@janssengerritsen.nl.

Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.

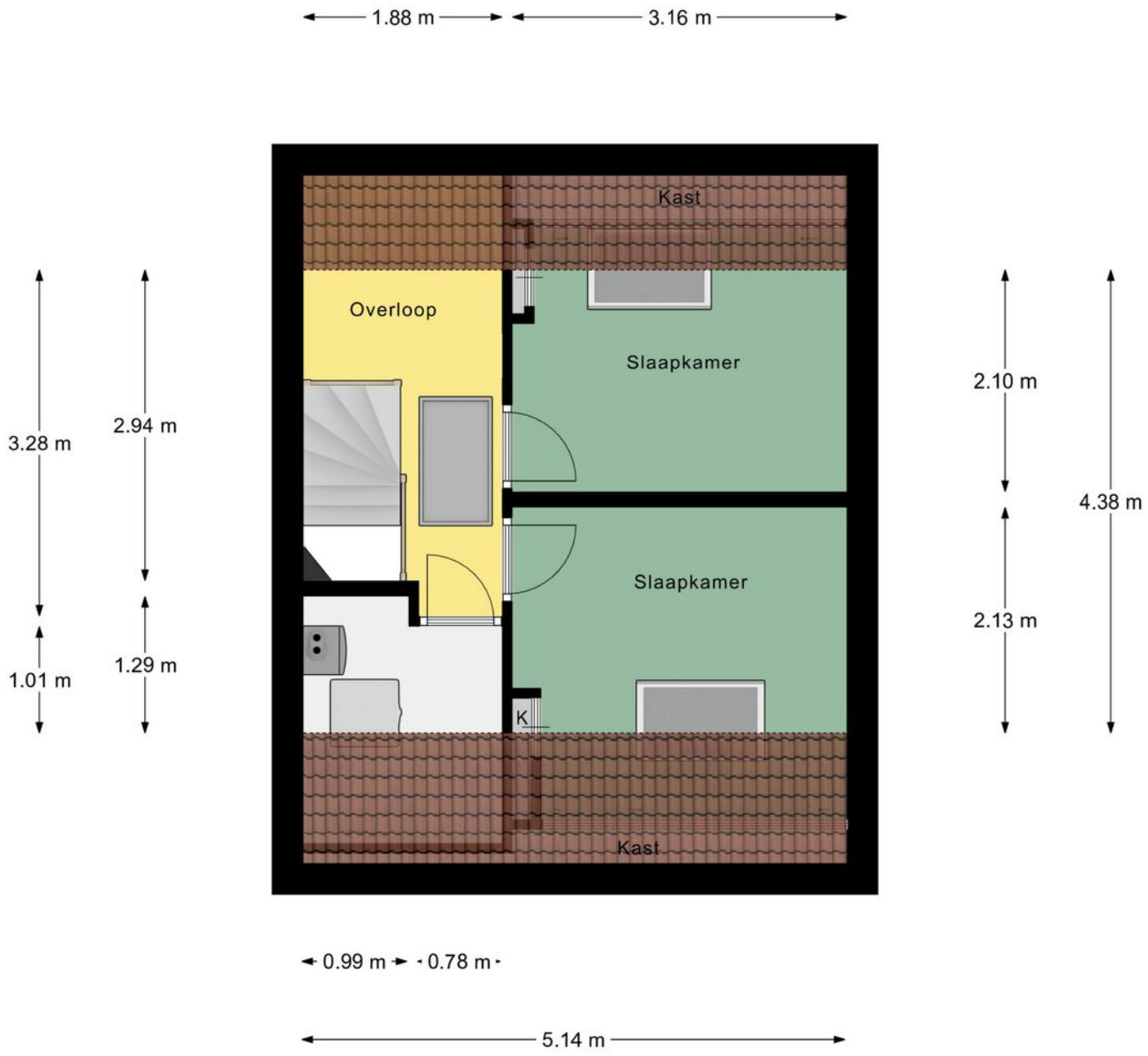
Plattegrond begane grond



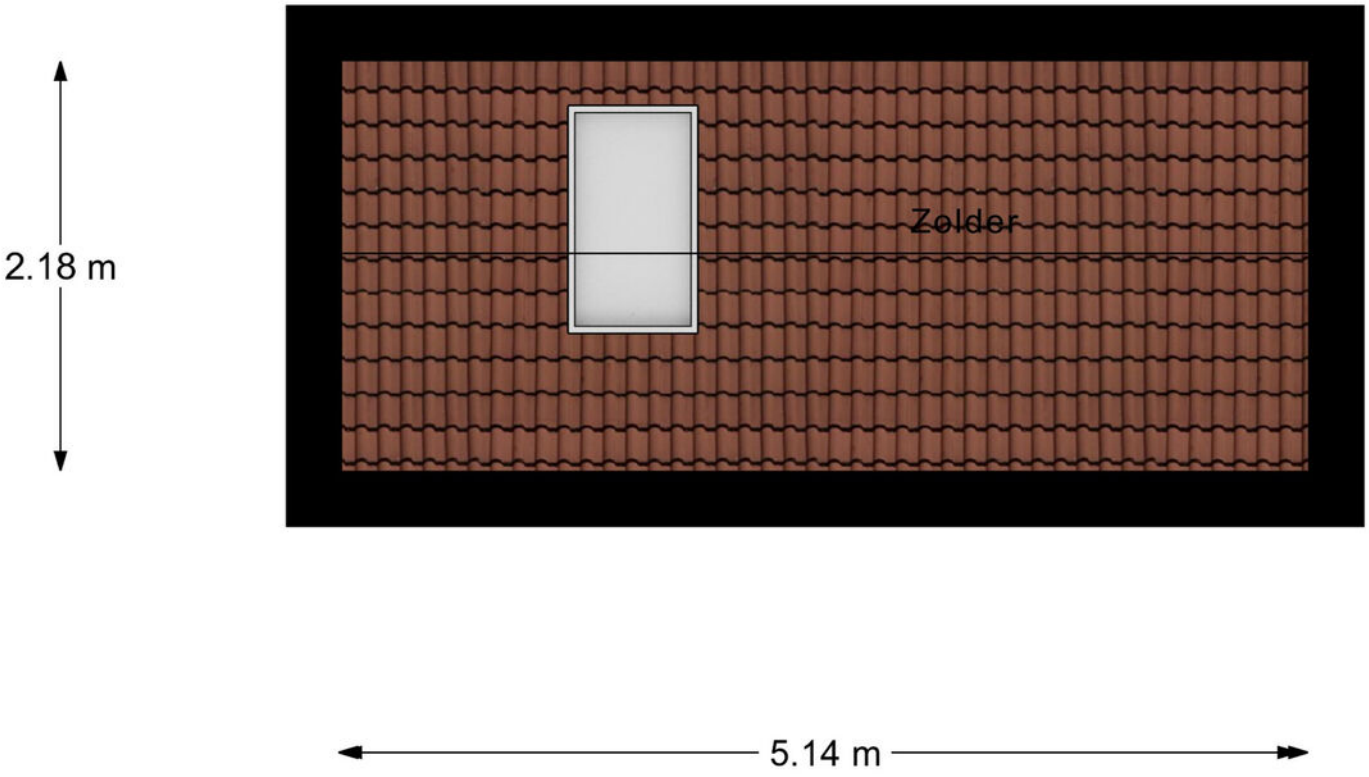
Plattegrond 1e verdieping



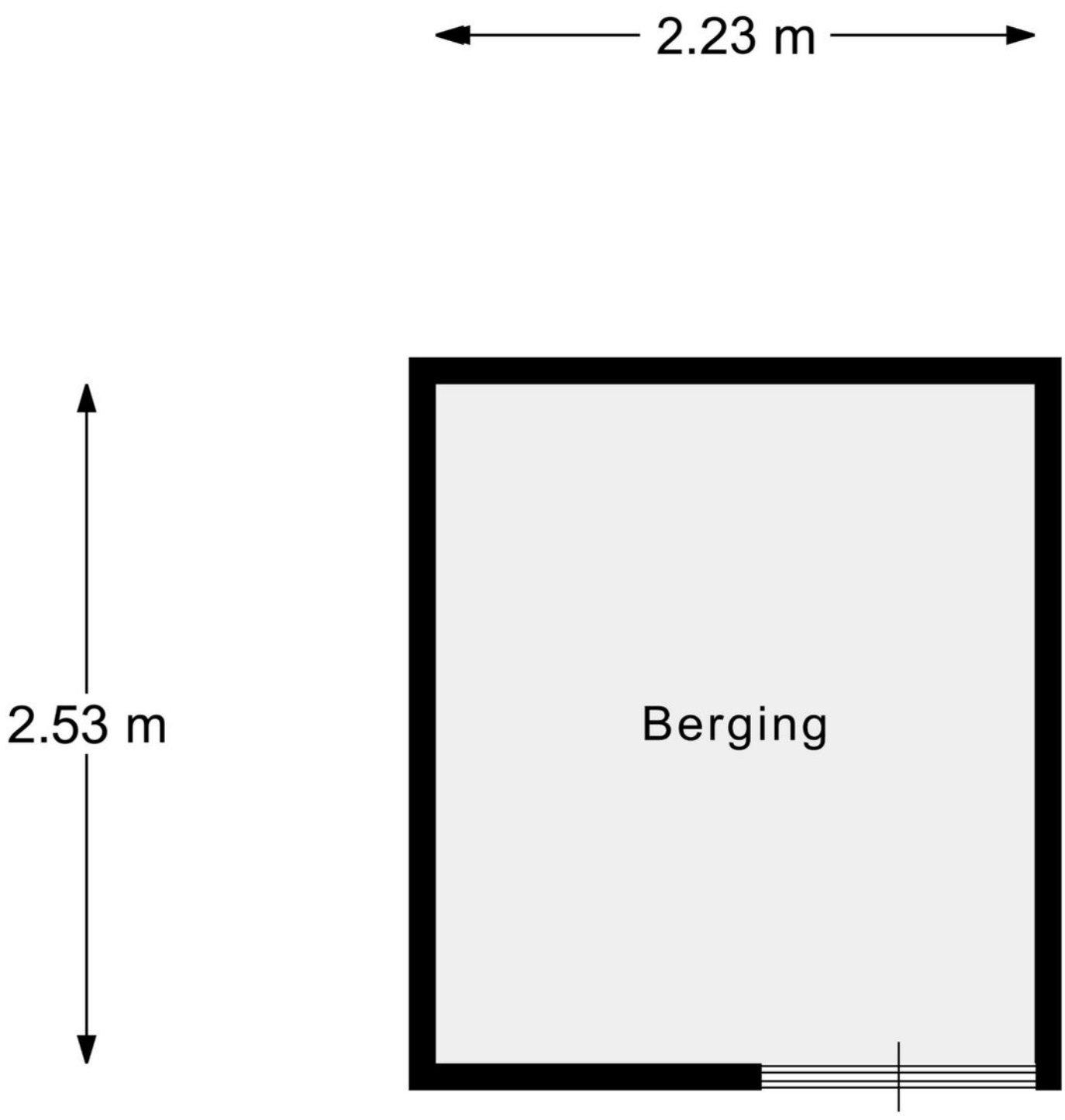
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond 3e verdieping



Plattegrond berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Veldmuisgoedlaan 11

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

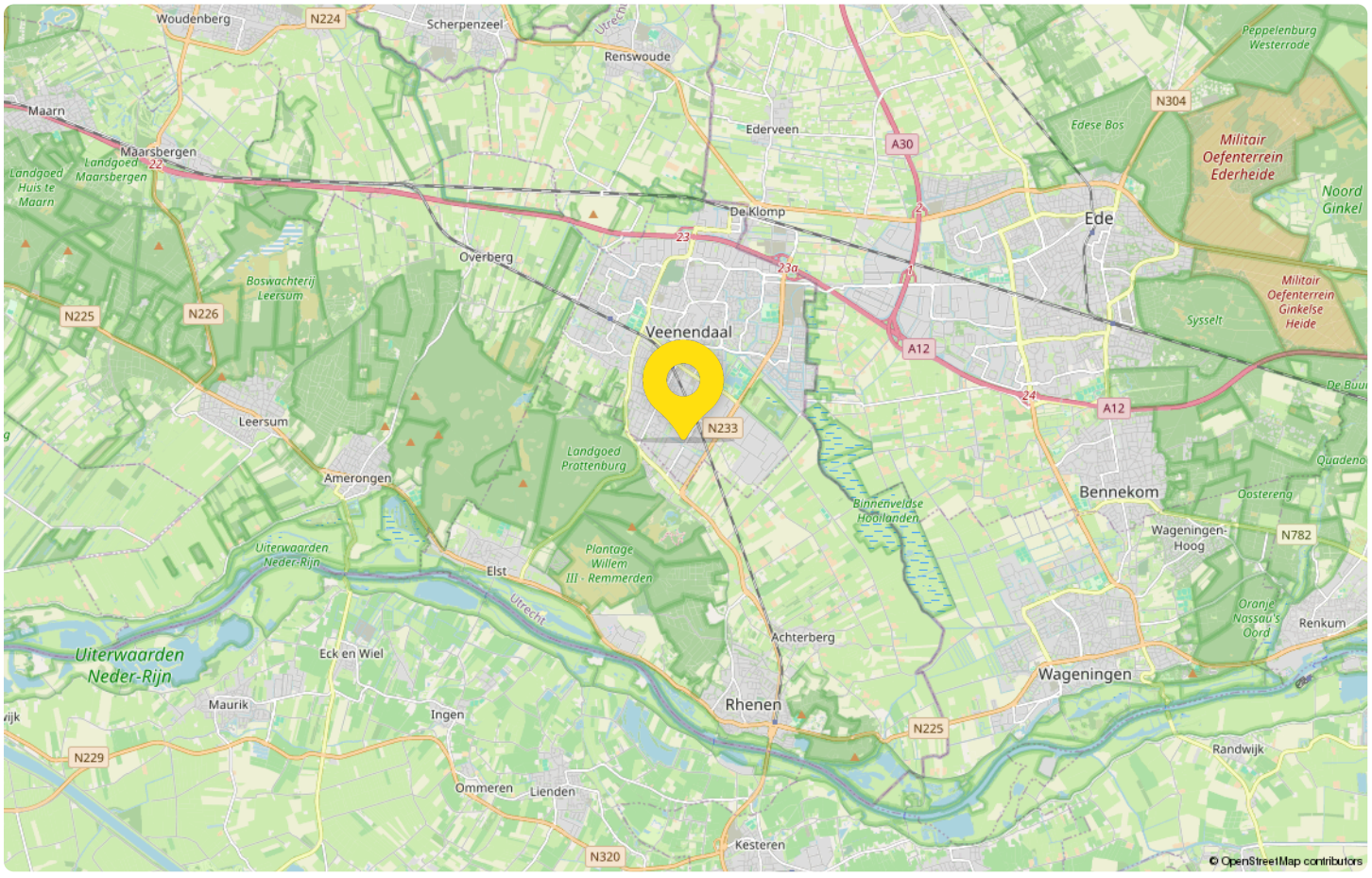
Bebouwing

Kadastrale gemeente	Veenendaal
Sectie	F
Perceel	1686

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



Janssen & Van Dijk
jouw Garantiemakelaar

Gratis waardebepaling?

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

JANSSEN & VAN DIJK
GARANTIEMAKELAARS

Adresgegevens

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123

info@janssenvandijk.nl

www.janssenvandijk.nl

Van bezichtiging tot aankoop
Volg de route met de vragen

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?

Nee
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Breng je een bod uit?

Nee

Ja

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

De overdracht
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte 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.

Gefeliciteerd!

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 biedingproces, 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 verkopend 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 bieders 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.

Aantekeningen

Interesse
in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318-524123

info@janssenvandijk.nl

www.janssenvandijk.nl

JANSSEN & VAN DIJK
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & Van Dijk Garantiemakelaars
Kerkewijk 30
3901 EG, Veenendaal

0318-524123
info@janssenvandijk.nl
www.janssenvandijk.nl

NVM