Wordt dit
jouw droomhuis?



Weegbree 26

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!

Een uitgebouwde woonkamer, maar liefst zes slaapkamers én een tweede verdieping die je niet snel ergens anders tegenkomt!

Vraagprijs € 600.000,- k.k.





Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1997
Woonoppervlakte	140 m²
Externe bergruimte	15 m²
Inhoud	485 m³
Perceeloppervlakte	160 m²
Tuinsituering	Zuidwest
Energielabel	-
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6











Omschrijving van de woning

Op een prachtige, groene locatie in de geliefde wijk Petenbos staat deze verrassend ruime **POORTWONING** die zowel qua indeling als woonruimte heel wat te bieden heeft! De uitgebouwde woonkamer zorgt voor een royale leefruimte op de begane grond, met een fijne lichtinval en openslaande deuren naar de achtertuin. Maar wat deze woning pas écht bijzonder maakt, is de ruimte op de verdiepingen. Naast drie slaapkamers op de eerste verdieping vind je op de tweede verdieping nóg eens drie volwaardige slaapkamers. Dankzij de bijzondere bouw boven de poort is hier een zee aan extra ruimte ontstaan, met grote raampartijen en een schitterend vrij uitzicht over het groen en richting de bossen.

De achtertuin op het zuidwesten is met een sfeervolle houten veranda en een royale berging minstens zo aantrekkelijk. Bovendien beschikt de woning over 12 zonnepanelen en woon je hier op een heerlijke plek, met volop groen voor de deur en de Prattenburgse bossen op loopafstand.

Met zoveel leefruimte, zes volwaardige slaapkamers en een prachtige ligging in het groen is Weegbree 26 een woning die op alle fronten weet te overtuigen. We nodigen je graag uit om dat zelf te komen ervaren!

Indeling

Begane grond

Via de voordeur kom je binnen in de verzorgde entreehal met trapopgang, een praktische garderobenis en de toiletruimte. Deze is geheel betegeld met witte wandtegels, gecombineerd met antracietkleurige vloertegels en een bijpassende achterwand. Het wandcloset en fonteintje maken de toiletruimte compleet. Een deur met vier melkglaspanelen geeft vanuit de hal toegang tot de woonkamer.

De uitbouw aan de achterzijde heeft deze woning een flinke hoeveelheid extra leefruimte opgeleverd. De woonkamer en keuken beslaan samen circa 45m² en bieden daarmee volop ruimte om het zit- en eetgedeelte helemaal naar eigen wens in te richten. De glad gestuukte wanden en plafonds en de fraaie PVC-vloer in houtlook geven het geheel een strakke, moderne uitstraling. En dankzij de vloerverwarming geniet je hier bovendien van aangenaam wooncomfort.

Wat direct opvalt, is de hoeveelheid daglicht die via de grote raampartij aan de achterzijde naar binnen komt. De openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet je de deuren lekker open en lopen binnen en buiten haast vanzelf in elkaar over. Boven de tuindeuren zijn subtiele inbouwspots aangebracht. Ook de ingebouwde gashaard, fraai verwerkt in een strakke schouw, verdient aandacht. Deze zorgt op koudere dagen voor extra warmte en geeft de woonkamer een gezellige sfeer.

De moderne keuken is in 2019 vernieuwd en vormt met haar strakke vormgeving een mooi geheel met de rest van de begane grond. De parallelopstelling combineert hoogglans witte, greeploze kastfronten met een antracietkleurig gemêleerd composiet aanrechtblad. Dankzij de ramen aan twee zijden is het ook hier prettig licht en het lange werkblad biedt alle ruimte om uitgebreid te koken. In het lage gedeelte vind je de inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, de spoelbak met Quooker en de vaatwasser. De tegenoverliggende hoge kastenwand biedt plaats aan een oven, een grote koelkast, een apothekerskast en een geïntegreerd afvalscheidingssysteem. Ook is hier een leuke koffiecorner gecreëerd, waar je 's ochtends je eerste kop koffie zet of na het eten nog even een espresso maakt.

Naast al deze leefruimte is er ook aan praktische zaken gedacht. Zo beschikt de woonkamer over een handige trapkast en bereik je vanuit hier de bijkeuken. Deze is ingericht met een schuifkastenwand, die volop bergruimte biedt en ervoor zorgt dat je spullen netjes uit het zicht kunt opbergen. Ook bevindt zich hier een aansluiting voor de wasmachine. Via de buitendeur loop je vanuit de bijkeuken rechtstreeks de achtertuin in.

1e verdieping

Via de met PVC beklede trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn circa 11, 9 en 7 m² groot en beschikken allemaal over elektrisch bedienbare rolluiken en scanbehang. De grootste slaapkamer heeft bovendien een praktische schuifkastenwand met inbouwspots. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer, die drempelloos is doorgelegd.

De moderne badkamer is uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van witte en antracietkleurige tegels. Je vindt hier een ligbad, een ruime inloopdouche met glazen scheidingswand en regen- en handdouche, een antracietkleurig wastafelmeubel met verlichte spiegel, een wandcloset en een handdoekenradiator. Dankzij het brede raam profiteer je bovendien van prettig daglicht.

2e verdieping

En dan de tweede verdieping, misschien wel de grootste verrassing van deze woning! Waar je bij veel woningen op deze verdieping een zolderkamer aantreft, beschik je hier over maar liefst drie volwaardige slaapkamers van circa 15, 10 en 8 m². Vooral de royale slaapkamer van 15 m² is een echte blikvanger. Deze bevindt zich boven de poort en heeft aan beide zijden grote raampartijen, waardoor je geniet van een prachtige lichtinval en een weids uitzicht over het groen, het speelveld en richting de bossen. Ook vanuit de andere twee slaapkamers kijk je heerlijk vrij weg. Een verdieping die deze woning écht onderscheidt!

De slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en beschikken over rolluiken, deels elektrisch en deels handbediend.

Op de overloop zorgt een dakraam voor daglicht en is bergruimte achter de knieschotten aanwezig. Verder vind je hier een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-combiketel (Nefit, 2018) en de omvormer van de 12 zonnepanelen. Ook in deze ruimte is extra bergruimte achter de knieschotten beschikbaar.

Tuin

Zodra de eerste lentezon zich weer laat zien, kun je hier al heerlijk buiten zitten! De achtertuin ligt op het zuidwesten en is met grote terrastegels en een verhoogde border met gevarieerde beplanting fraai en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Een echte blikvanger is de sfeervolle veranda, die met Douglas houten planken is afgewerkt. Hier creëer je met een comfortabele loungeset een heerlijke plek om te ontspannen, gezellig met vrienden te borrelen of uitgebreid na te tafelen. En doordat je er lekker beschut zit, hoef je niet te wachten op de warme zomerdagen om van het buitenleven te genieten.

Over de volledige breedte van het perceel staat een royale houten berging van circa 15 m², met een extra brede schuifdeur waardoor je er gemakkelijk met een bakfiets, scooter of motor naar binnen kunt. De berging beschikt over verlichting en stopcontacten. Bij de achtergevel van de woning zijn bovendien een buitenkraan en elektrapunten aanwezig.

Oppervlakten

Begane grond
Woonkamer: ca. 40m2
Keuken: ca. 5m2
Bijkeuken: ca. 4m2

1e Verdieping
Slaapkamer I: ca. 11m2
Slaapkamer II: ca. 9m2
Slaapkamer III: ca. 7m2
Badkamer: ca. 5m2

2e Verdieping
Slaapkamer IV: ca. 15m2
Slaapkamer V: ca. 10m2
Slaapkamer VI: ca. 8m2
Wasruimte: ca. 3m2

Tuin
Berging: ca. 15m2
Veranda: ca. 13m2

Omgeving

Wonen met zoveel groen om je heen, de bossen op loopafstand en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Dat is precies wat de ligging van Weegbree 26 zo aantrekkelijk maakt!

Deze bijzondere poortwoning ligt in de geliefde wijk Petenbos, waar groen en water een belangrijke rol spelen. Aan de voorzijde kijk je uit over een brede groenstrook met volwassen bomen, een waterpartij en een fietspad, met daarachter nog meer groen en een uitgestrekt speelveld. Een prachtig, vrij uitzicht dat je vooral vanaf de bovenste verdieping volop ervaart!

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de nabijheid van de natuur. Je wandelt vanuit huis zo richting de Prattenburgse bossen of natuurgebied Kwintelooyen. Ideaal voor een rondje hardlopen, een lange wandeling in het weekend of gewoon even lekker naar buiten. En ondanks al dat groen woon je hier verrassend centraal. Scholen, winkels en sportvoorzieningen zijn dichtbij en ook het centrum van Veenendaal bereik je eenvoudig op de fiets.

Ook qua bereikbaarheid woon je hier gunstig. Via de nabijgelegen uitvalswegen heb je een goede aansluiting op de A12, A30 en A15, waardoor je gemakkelijk richting Utrecht, Arnhem en de omliggende plaatsen rijdt.

Kortom, een heerlijke plek waar je geniet van rust, ruimte en natuur, zonder iets van het gemak van de stad te hoeven missen!




























VANDAAG
ZO LEUK

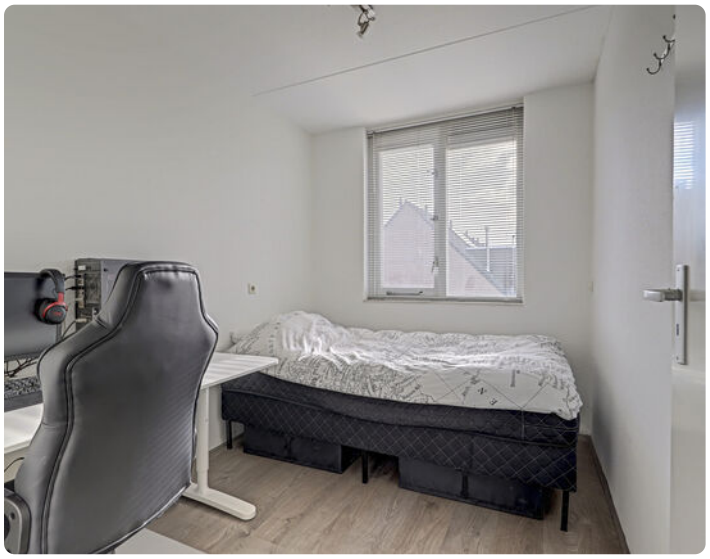





























PHILIPS
BRAINPORT
EINDHOVEN


Philips


PHILIPS


913


EST.



























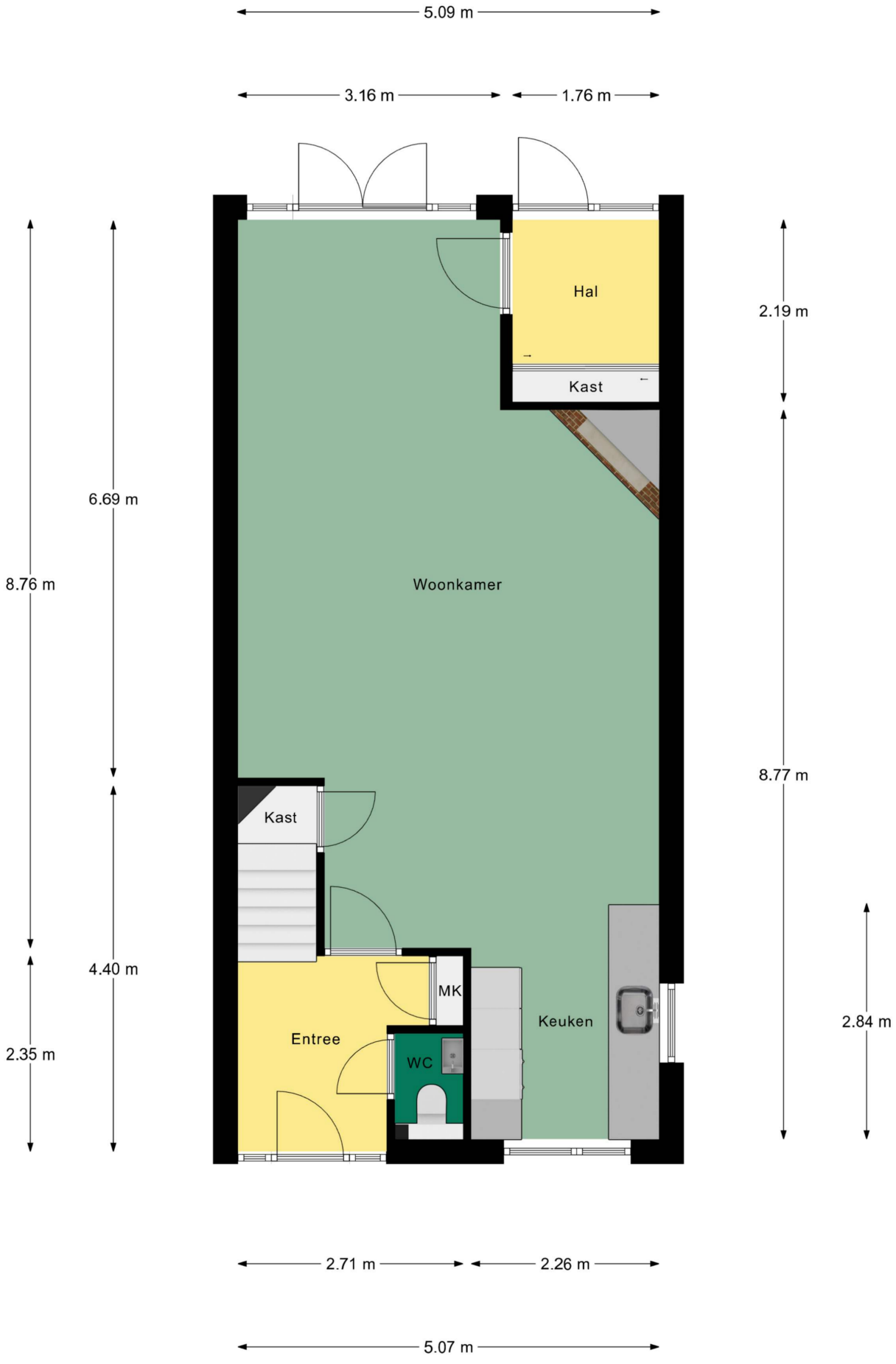








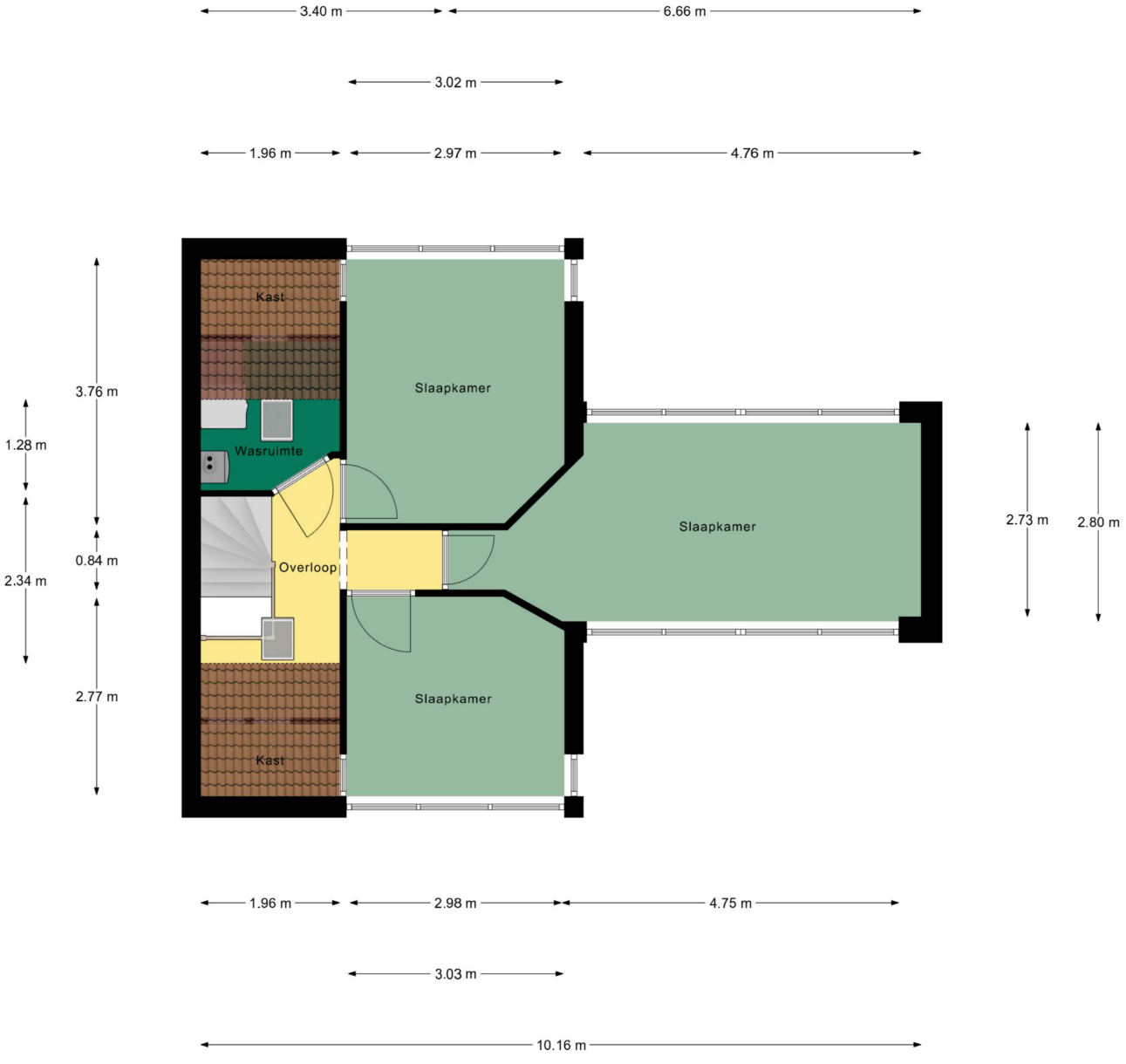
Begane grond



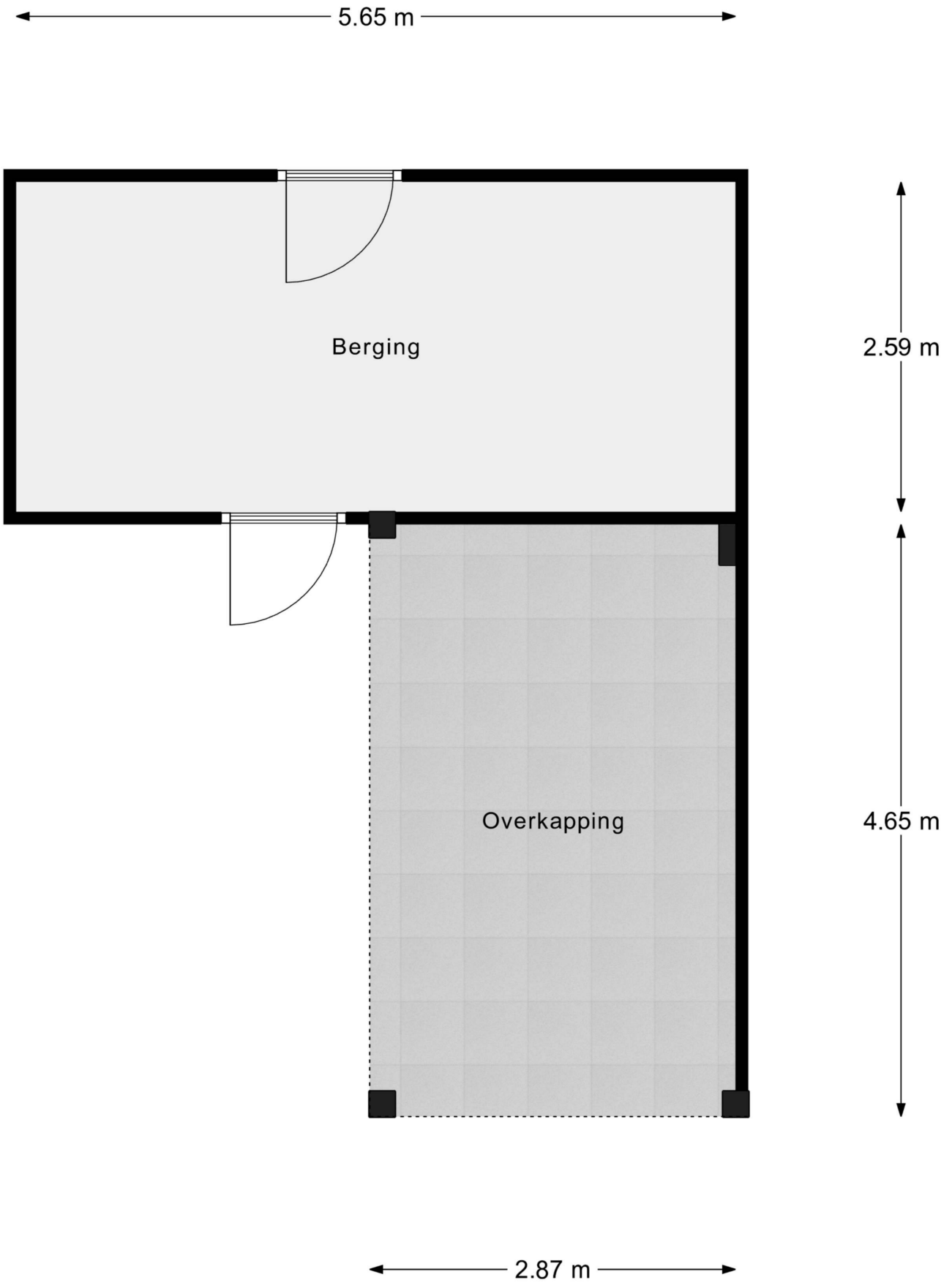
1e verdieping



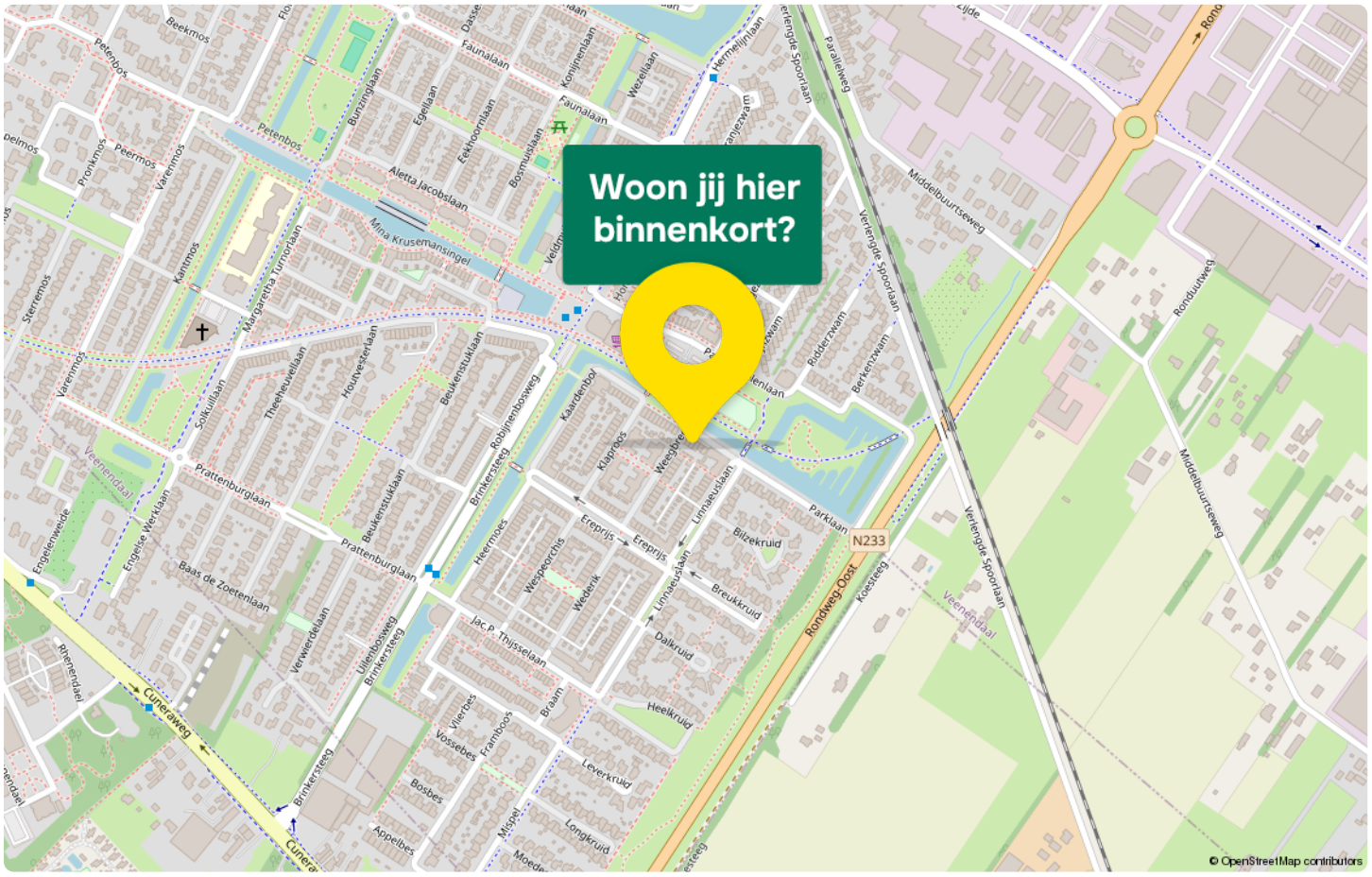
2e verdieping

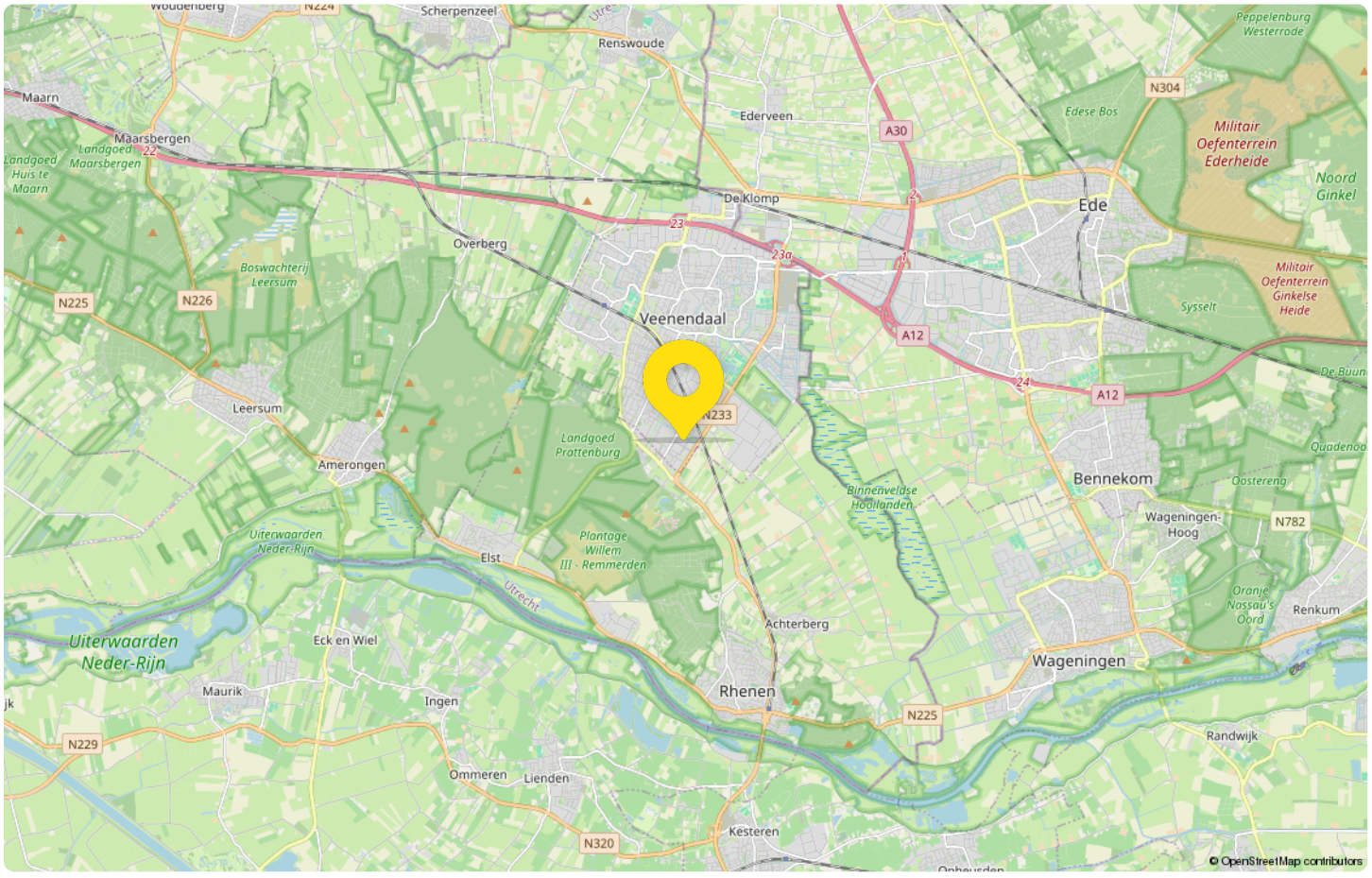


Berging en overkapping



Locatie op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Weegbree 26



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente	Veenendaal
Sectie	F
Perceel	2420

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



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

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