Wordt dit
jouw droomhuis?



De Oude Kolk 17

Leersum

JANSSEN & VAN DIJK GARANTIEMAKELAARS

Janssen & Van Dijk Garantiemakelaars
Kerkewijk 30
3901 EG, Veenendaal

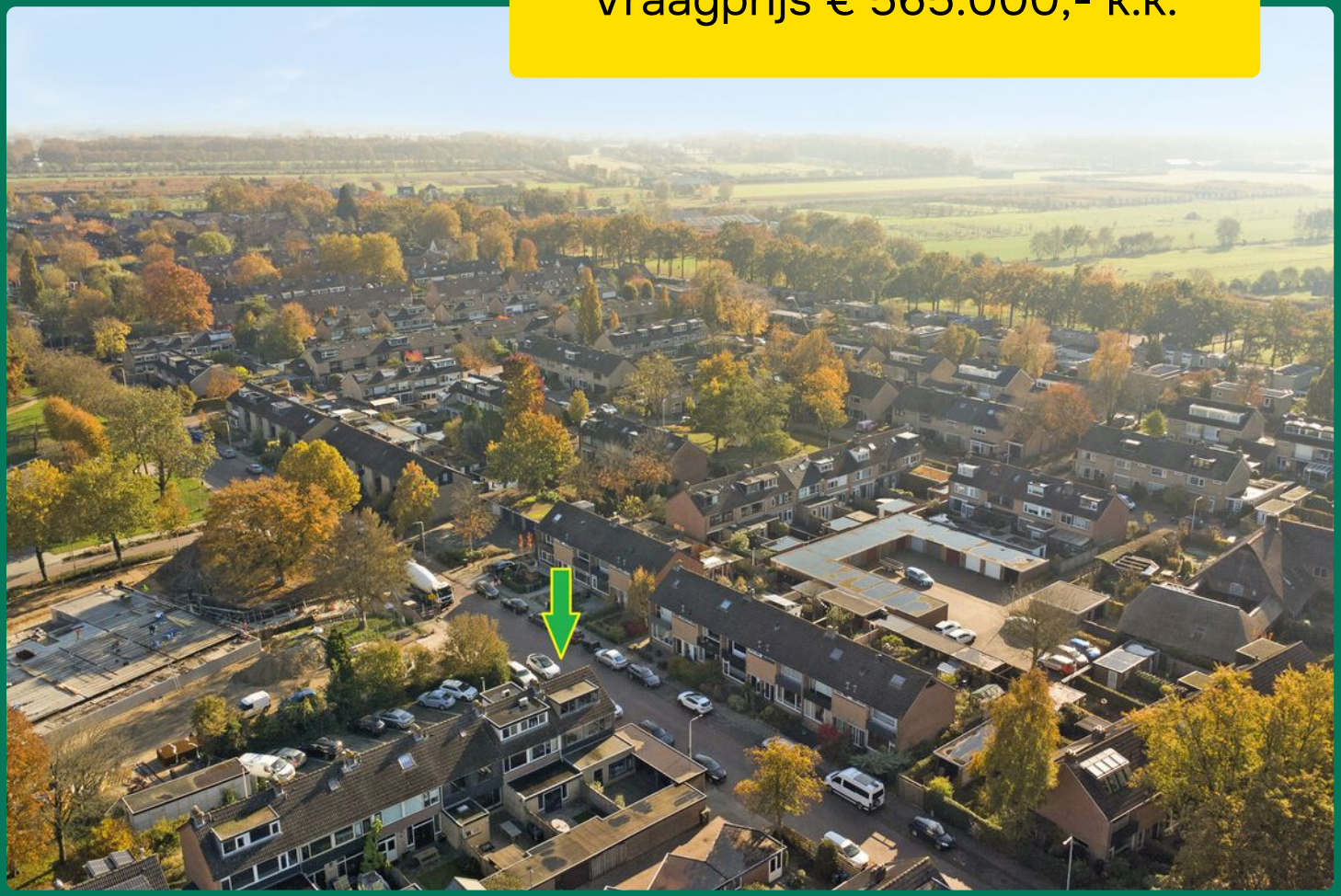
0318-524123
info@janssenvandijk.nl
www.janssenvandijk.nl


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 verrassend ruime hoekwoning met volop mogelijkheden én verrassend veel extra's!

Vraagprijs € 565.000,- k.k.





Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1973
Woonoppervlakte	135 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	23 m²
Externe bergruimte	26 m²
Inhoud	475 m³
Perceeloppervlakte	232 m²
Tuinsituering	Noordwest
Energielabel	C
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4











Omschrijving van de woning

Aan De Oude Kolk 17 in Leersum staat deze goed onderhouden **HOEKWONING** op een perceel van maar liefst 232 m². Een woning die zowel binnen als buiten heel wat te bieden heeft! Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een riante woonkeuken is ontstaan die samen met de woonkamer goed is voor circa 53 m² woonplezier. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping, een grote open zolder van circa 23 m² en de mogelijkheid om hier nog één of twee extra (slaap)kamers te realiseren, biedt deze woning alle ruimte om met je woonwensen mee te groeien.

Ook de achtertuin heeft heel wat te bieden. Onder de royale houten veranda van circa 23 m² kun je tot in de late uurtjes buiten zitten. Daarnaast beschik je over een praktische berging van circa 8 m² én een vrijstaande stenen garage van circa 19 m². Een combinatie die je niet bij iedere woning tegenkomt!

Tel daar de prettige ligging in Leersum bij op, met de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug op korte afstand, en je hebt een woning met bijzonder veel mogelijkheden.

Nieuwsgierig geworden? We laten je De Oude Kolk 17 graag van binnen én buiten zien tijdens een bezichtiging!

Indeling

Begane grond

Via de voordeur kom je binnen in de verzorgde hal met uitgebreide meterkast met 10 groepen, toiletruimte, praktische trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en ingericht met een wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde, waar de grote raampartij voor een prettige lichtinval zorgt.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor er een riante woonkeuken is ontstaan. Samen met de woonkamer levert dat maar liefst 53 m² woonplezier op! De uitbouw geeft de begane grond een heerlijk ruimtelijk karakter, met volop plaats voor een grote eettafel waar je met familie en vrienden uitgebreid kunt tafelen. Het brede raam aan de achterzijde zorgt voor veel daglicht en biedt zicht op de tuin, die via de naastgelegen deur direct bereikbaar is.

De open keuken sluit mooi aan op de eetkamer en is uitgevoerd in een landelijke stijl, met crèmekleurige fronten. De praktische hoekopstelling beschikt over een dubbele spoelbak en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combimagnetron, inductie kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Ook is er een close in boiler in de keuken aanwezig.

De gehele leefruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en een glad afgewerkt plafond. Hierdoor vormen de woonkamer en de uitgebouwde woonkeuken een mooi geheel, met alle ruimte om te koken, uitgebreid te tafelen en gezellig samen te zijn.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers, de badkamer en de separate toiletruimte. De gehele verdieping is netjes afgewerkt en de slaapkamers zijn, net als de overloop, voorzien van een laminaatvloer met houtstructuur.

De drie slaapkamers hebben oppervlakten van circa 14, 13 en 8 m² en zijn stuk voor stuk prettig licht dankzij de grote raampartijen. De royale ouderslaapkamer van circa 14 m² biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een flinke kledingkast. De tweede slaapkamer van circa 13 m² is momenteel ingericht als kinderkamer en biedt eveneens volop ruimte. De derde slaapkamer meet circa 8 m² en is op dit moment in gebruik als werkkamer, maar kan uiteraard ook uitstekend dienstdoen als kinder-, logeer- of hobbykamer.

De badkamer is geheel betegeld met lichte, gemêleerde wandtegels en bijpassende vloertegels. De ruimte is ingericht met een houtlook wastafelmeubel en een ruime inloopdouche met glazen wand en deur en een regen- en handdouche. Het raam zorgt voor prettig daglicht en biedt de mogelijkheid om op natuurlijke wijze te ventileren. Verder is er een radiator aanwezig.

De separate toiletruimte is afgewerkt met dezelfde betegeling als de badkamer en ingericht met een wandcloset.

Omschrijving van de woning

2e Verdieping

Ook op de tweede verdieping is er aan ruimte geen gebrek! Hier vind je een grote, open zolderverdieping van circa 23 m², die dankzij de brede dakkapel prettig licht is. De zichtbare houten balken geven de ruimte karakter en de laminaatvloer zorgt voor een nette afwerking.

De zolder biedt volop mogelijkheden! Zo kun je hier bijvoorbeeld één of twee extra slaapkamers realiseren, maar ook een ruime thuiswerkplek of hobbyruimte behoort tot de mogelijkheden. Verder bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de Nefit combiketel (2000).

Tuin

De achtertuin ligt op het noordwesten en is grotendeels bestraat met grote terrastegels, afgewisseld met groene borders en houten plantenbakken. De combinatie van de houten erfafscheiding en de royale veranda geeft de tuin een warme uitstraling. Bovendien vraagt de tuin weinig onderhoud, zodat je vooral tijd overhoudt om ervan te genieten.

De veranda is met een totale oppervlakte van circa 31 m² een echte toevoeging aan de tuin! Hiervan is maar liefst 23 m² beschikbaar als overdekte zitruimte. Meer dan genoeg plek voor een grote loungeset of een gezellige eettafel, zodat je ook bij minder mooi weer heerlijk buiten kunt zitten. De houten constructie met robuuste balken geeft de veranda een stoere uitstraling. Achter de schuifdeur bevindt zich bovendien een praktische berging van circa 8 m².

En alsof dat nog niet genoeg is, beschikt de woning over een vrijstaande stenen garage van circa 19 m². Deze is bereikbaar via de kanteldeur aan de straatzijde en een aparte loopdeur vanuit de tuin. Met verlichting en elektra is dit niet alleen een fijne plek voor de auto, maar ook ideaal voor fietsen, gereedschap of hobbyspullen.

Met zo'n royale veranda, een extra berging én een eigen garage biedt deze tuin aanzienlijk meer dan alleen een plek om buiten te zitten!

Oppervlakten

Begane grond
Woonkamer & keuken: ca. 53m2

1e Verdieping
Slaapkamer I: ca. 14m2
Slaapkamer I: ca. 13m2
Slaapkamer I: ca. 8m2
Badkamer: ca. 4m2
2e Verdieping
Zolderverdieping: ca. 23m2

Tuin
Garage: ca. 19m2
Veranda: ca. 23m2
Berging: ca. 8m2

Omgeving

Wonen in Leersum betekent genieten van het dorpse leven, met de prachtige natuur van de Utrechtse Heuvelrug binnen handbereik. Dit gezellige dorp heeft een fijne combinatie van rust, groen en dagelijkse voorzieningen. Vanuit De Oude Kolk 17 bereik je gemakkelijk de dorpskern, waar je terechtkunt voor je boodschappen, diverse winkels en gezellige horecagelegenheden. Ook basisscholen, sportverenigingen en andere voorzieningen zijn in Leersum aanwezig.

Wat deze omgeving zo aantrekkelijk maakt, is natuurlijk de ligging midden op de Utrechtse Heuvelrug. De uitgestrekte bossen, heidevelden en prachtige wandel- en fietsroutes liggen op korte afstand. Of je nu graag een lange boswandeling maakt, op de fiets de omgeving verkent of gewoon even de natuur in wilt: hier kan het allemaal. Ook het nabijgelegen Leersumse Veld, met zijn heide en vennen, is absoluut een bezoek waard.

Ondanks de groene en rustige ligging is Leersum uitstekend bereikbaar. Via de nabijgelegen N225 en A12 rijd je gemakkelijk richting Utrecht, Arnhem en de omliggende plaatsen. Zo woon je hier in een prettige, dorpse omgeving, zonder ver van de voorzieningen en bedrijvigheid van de regio te zitten.





































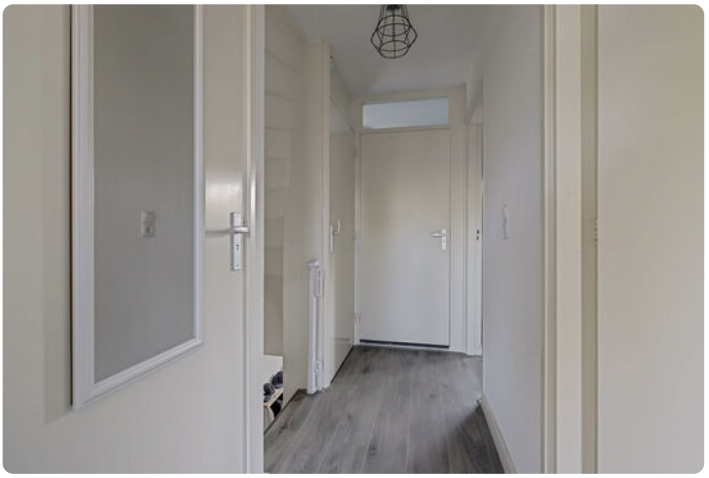
















































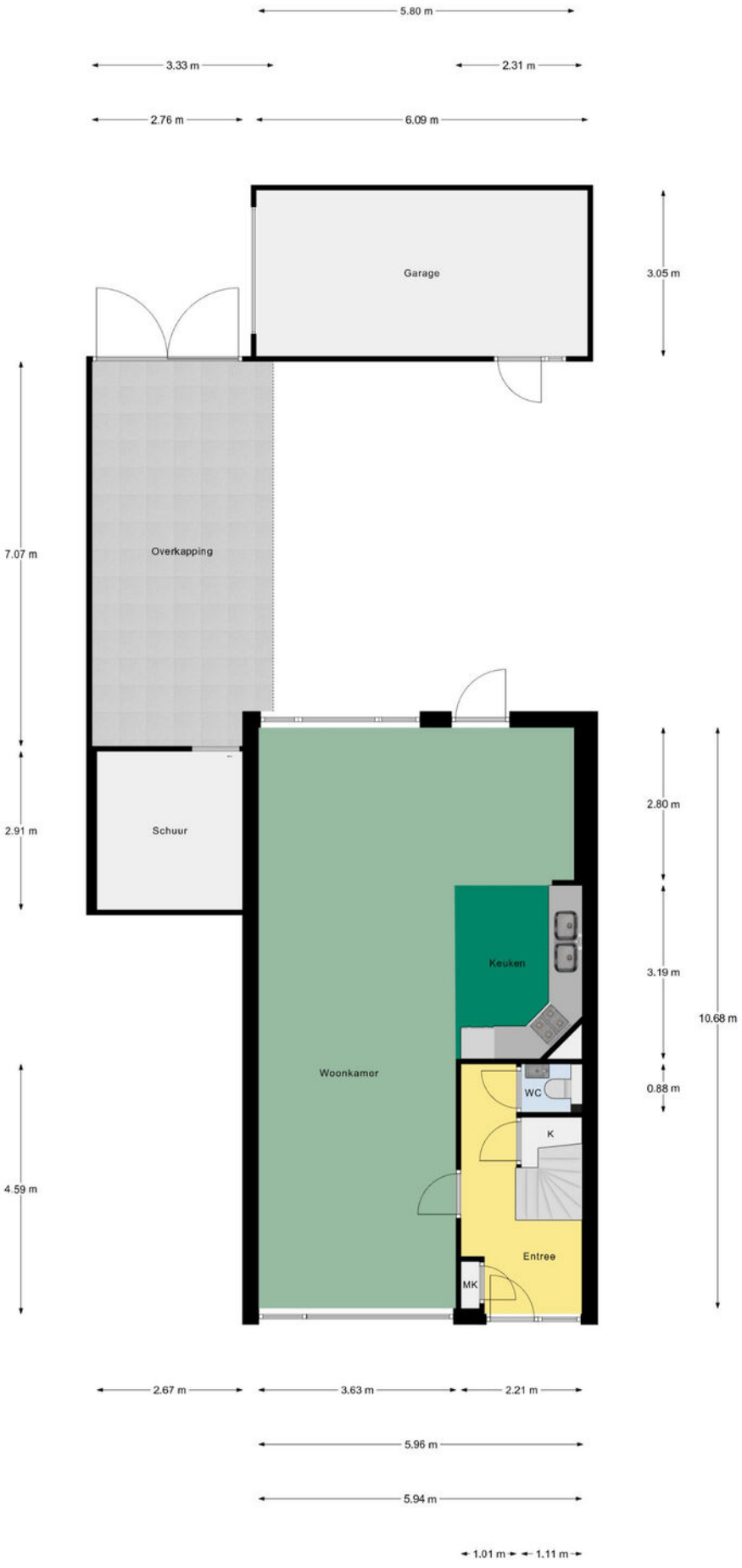








Plattegrond begane grond

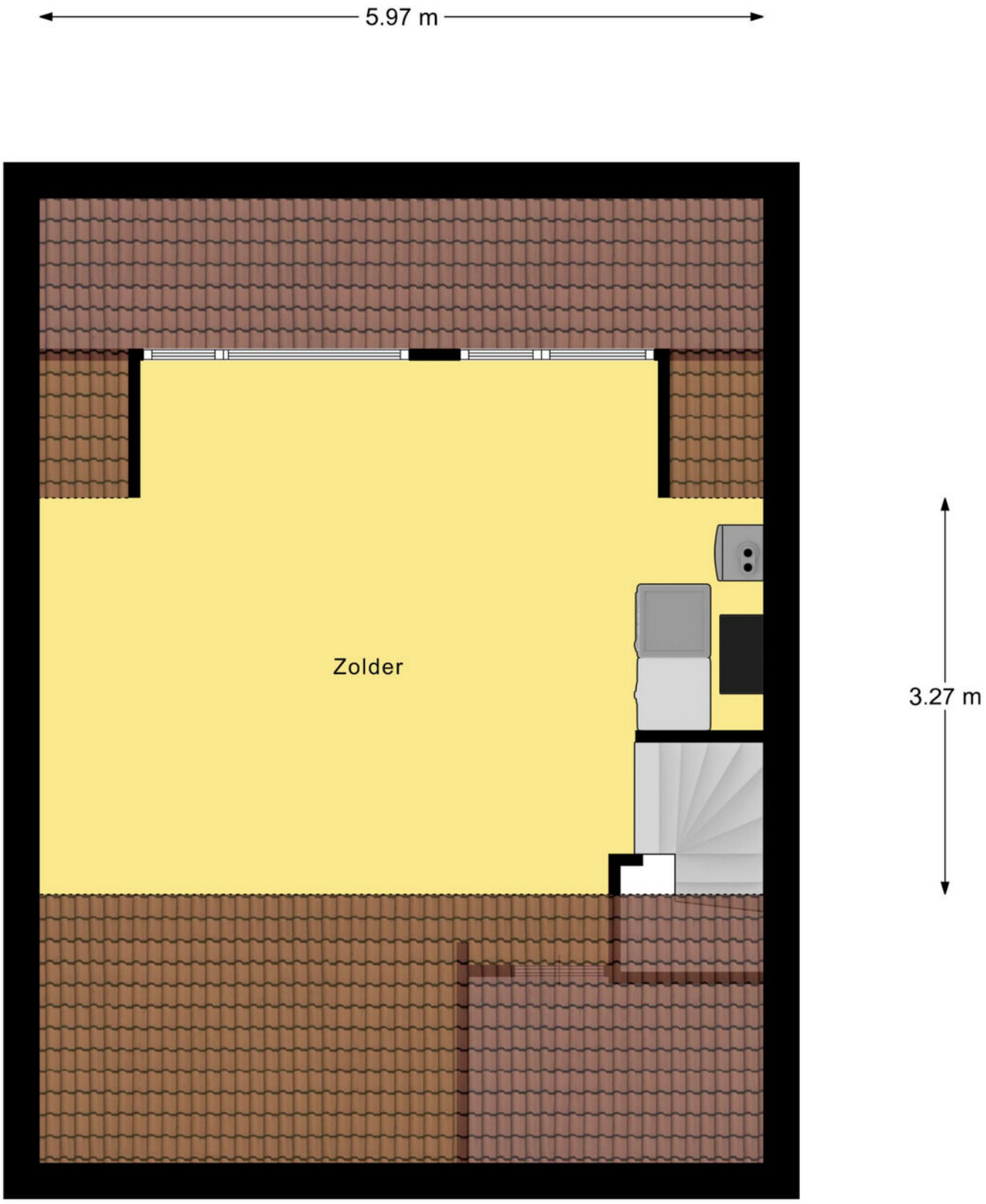


Plattegrond 1e verdieping



1e Verdieping

Plattegrond 2e verdieping



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Oude Kolk 17



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

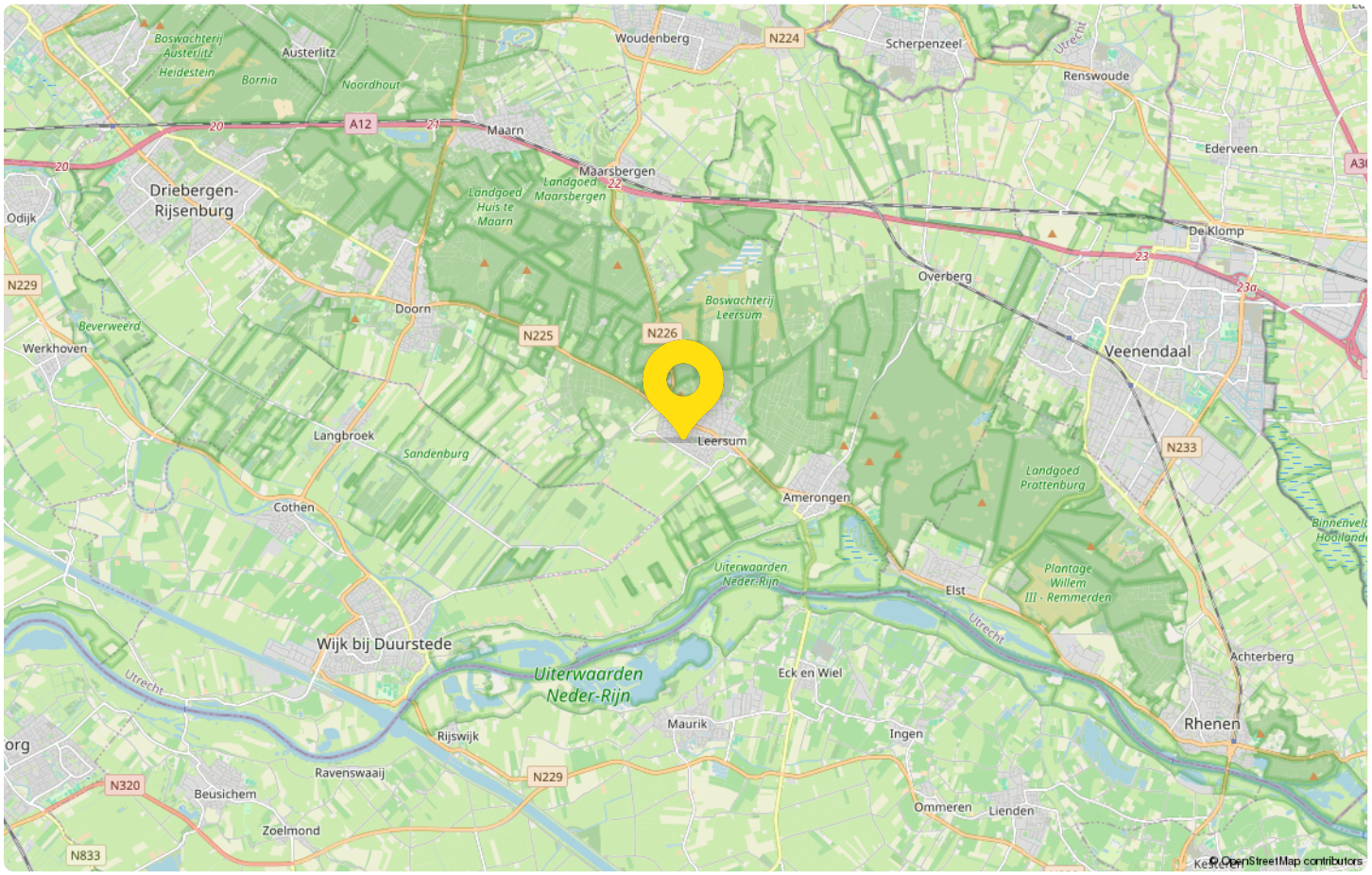
Kadastrale gemeente	Leersum
Sectie	D
Perceel	2330

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