

# WONEN

BEGINT BIJ VAN DIJK VAN ESSEN MAKELAARS

TE  
KOOP



VAN DIJK VAN ESSEN  
MAKELAARS

Van Hogendorpstraat 17, Veenendaal



VRAAGPRIJS € 550.000 k.k.





## Kenmerken

Unieke levensloopbestendige woning op toplocatie in de groene woonomgeving Veenendaal Zuid !

Je zoekt :

- comfortabele energiezuinige woning
- slaap- en badkamer op begane grond
- een riante achtertuin
- privacy

Dit is 'm !

Soort woning  
Type woning  
Bouwjaar

Kamers  
Slaapkamers

Gebruikersoppervlakte  
Inhoud woning  
Perceeloppervlakte

Energielabel

eengezinswoning  
2-onder-1-kapwoning  
1955

4  
3

116 m<sup>2</sup>  
450 m<sup>3</sup>  
378 m<sup>2</sup>

A



Op loopafstand van de uitgestrekte bossen op de Utrechtse Heuvelrug, nabij winkels en NS-station vind je deze compleet gemoderniseerde tweekapper.

In 2020 is de woning verder uitgebouwd en energiezuinig gemaakt ook is er achter in de tuin een fraaie overkapping met zithoek en grote berging gerealiseerd.

Via de oprit naast het huis bereik je de zij-ingang met overdekte entree, en toegang tot de fietsenberging.

Indeling:

Begane grond; entree, hal met toilet, garderobe, trapopgang en kelderkast. Een heerlijk lichte woonkamer met sfeervolle openhaard in de gezellige zithoek aan de voorzijde. Op de gehele begane grondvloer is een prachtige pvc vloer aangebracht met vloerverwarming.

Aan de achterzijde is de riante woonkeuken gesitueerd met veel glas in de achtergevel zodat je mooi de tuin inkijkt. De keuken is uitgevoerd met antraciet kasten en de inbouwapparatuur bestaat uit een inductiekookplaat, een afzuigkap, een Quooker, een oven, vaatwasser en een koelkast. In de keuken heb je veel ruimte voor een grote tafel.

Heel praktisch is bovendien de grote provisieruimte/bijkeuken met aansluitingen voor een wasmachine en droger.

Via openslaande deuren loop je het terras op. Vanuit de woonkeuken kom je via een tweede hal bij de slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond.

De slaapkamer kan natuurlijk ook gebruikt worden als werkkamer, extra woonkamer of hobbyruimte.

In de comfortabele badkamer heb je de beschikking over een wastafelmeubel, een toilet en een inloopdouche.

1e verdieping;

Overloop met luik naar zolderberging. Een grote lichte slaapkamer van maar liefst circa 17 m<sup>2</sup>! Daarnaast een werkkamer van circa 5 m<sup>2</sup> met inbouwkast. Ook op deze verdieping is een badkamer gerealiseerd. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel.

De achtertuin ligt op het zuidoosten met achterin een grote overkapping met een mooie berging.



Aanvaarding in overleg.

Nog enkele kernpunten op een rijtje:

- in 2020 is de woning volledig gerenoveerd; uitbouw, nieuwe houten kozijnen met HR++ glas, begane grondvloer vervangen door PS isolatievloer, spouwmuurisolatie aangebracht, geïsoleerde vloer op de vliering, nieuwe voordeur, stuc en schilderwerk.
- in 2020 E-installatie inclusief meterkast opnieuw aangelegd en 10 PV panelen aangebracht.
- in 2020 W- installatie inclusief vloerverwarming en cv ketel volledig vernieuwd.
- in 2021 pannendak volledig vervangen en zinkwerk achter vervangen.
- in 2022 kapschuur 8m x4 m met berging gerealiseerd.
- in 2024 de zijgevel en de schoorsteen opnieuw gevoegd en geïmpregneerd.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging, neem contact op met ons kantoor.



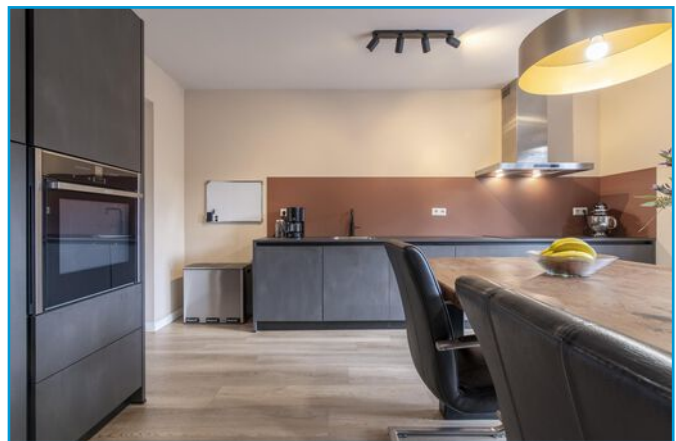


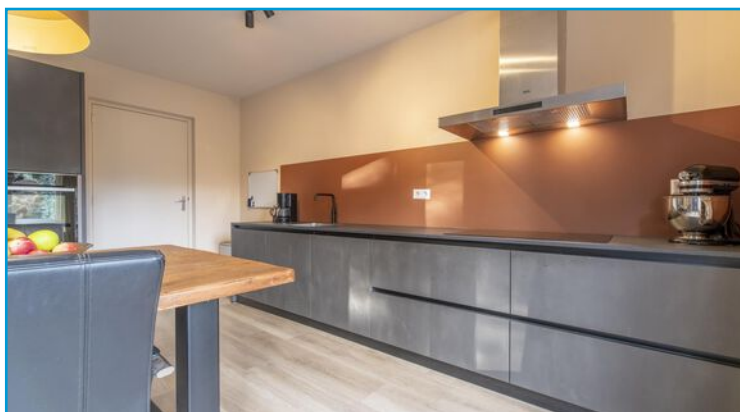












“Een huis moet naast dat  
het er goed uitziet, ook  
goed voelen”

- Piet Boon -

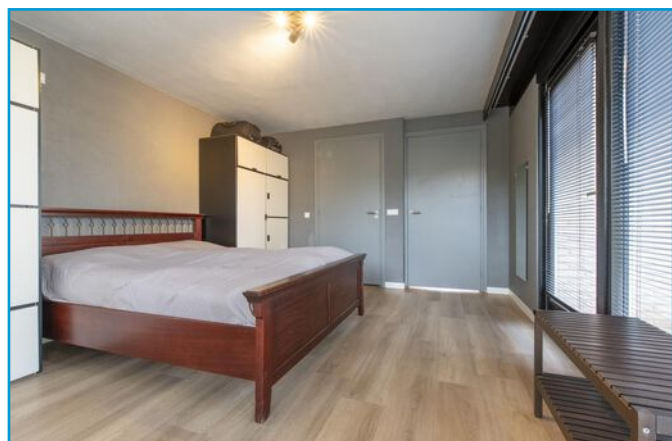
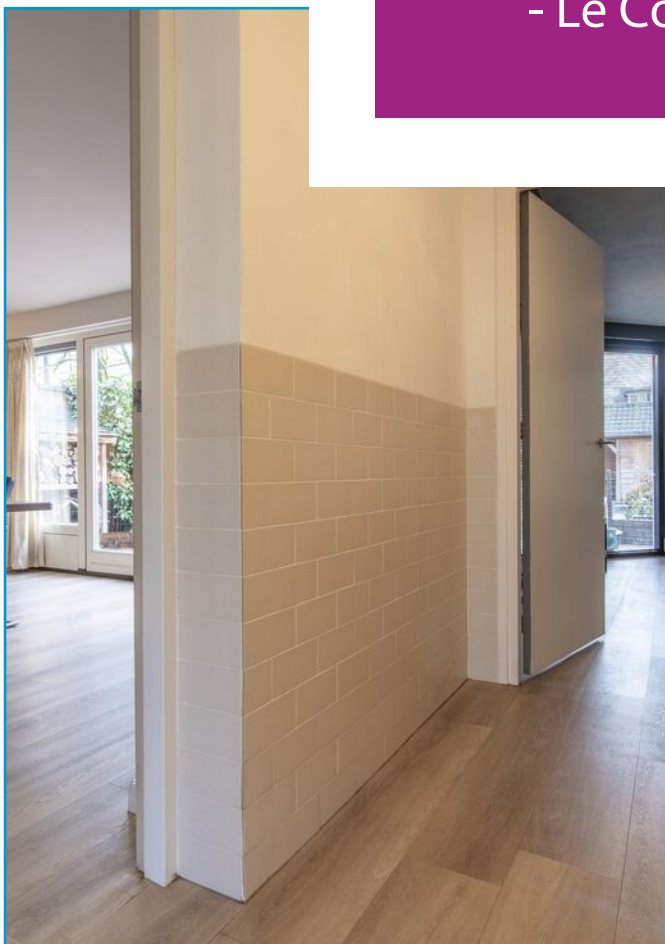




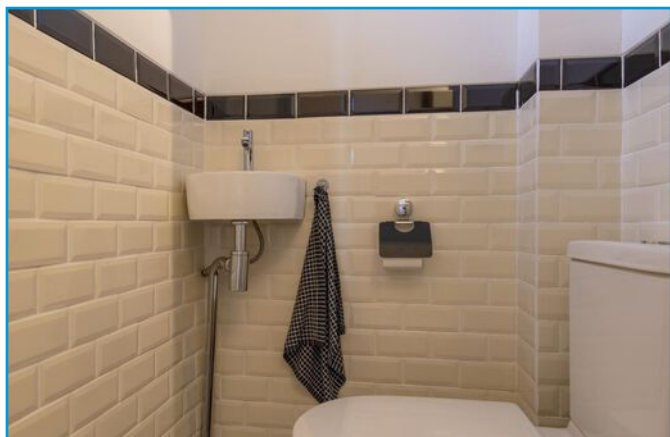
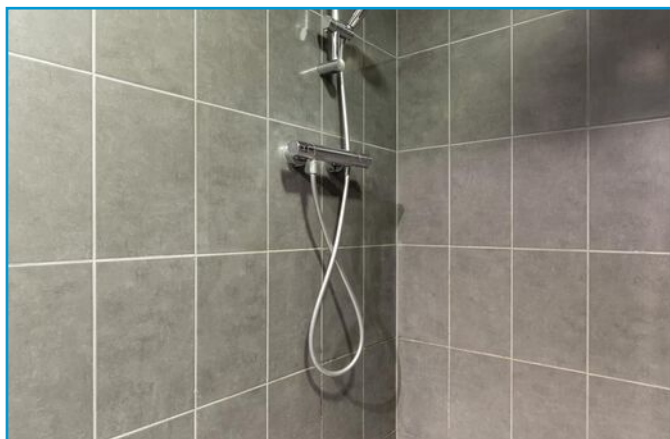
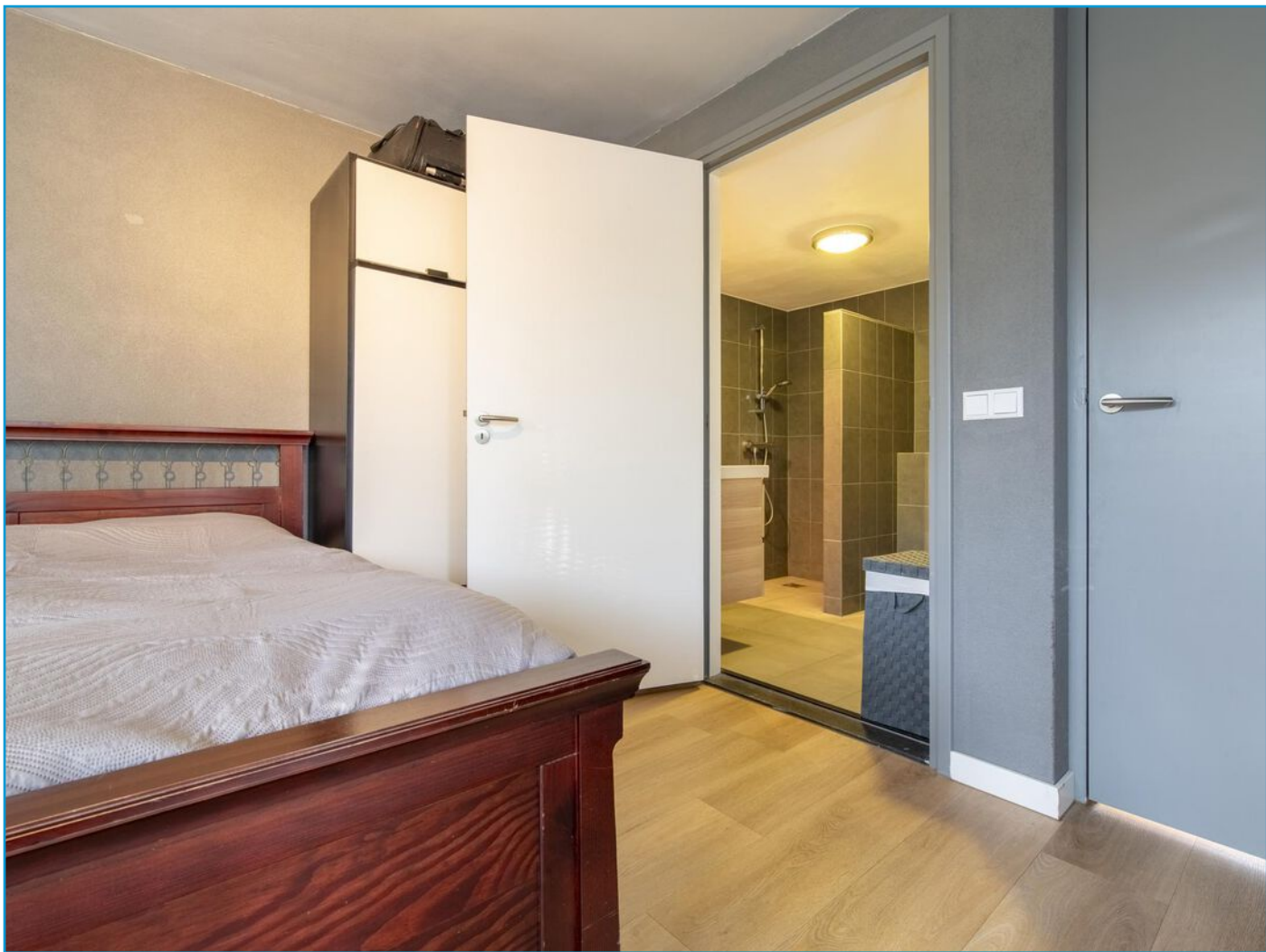


“Beschouw je huis als je  
persoonlijke  
schatkamer”

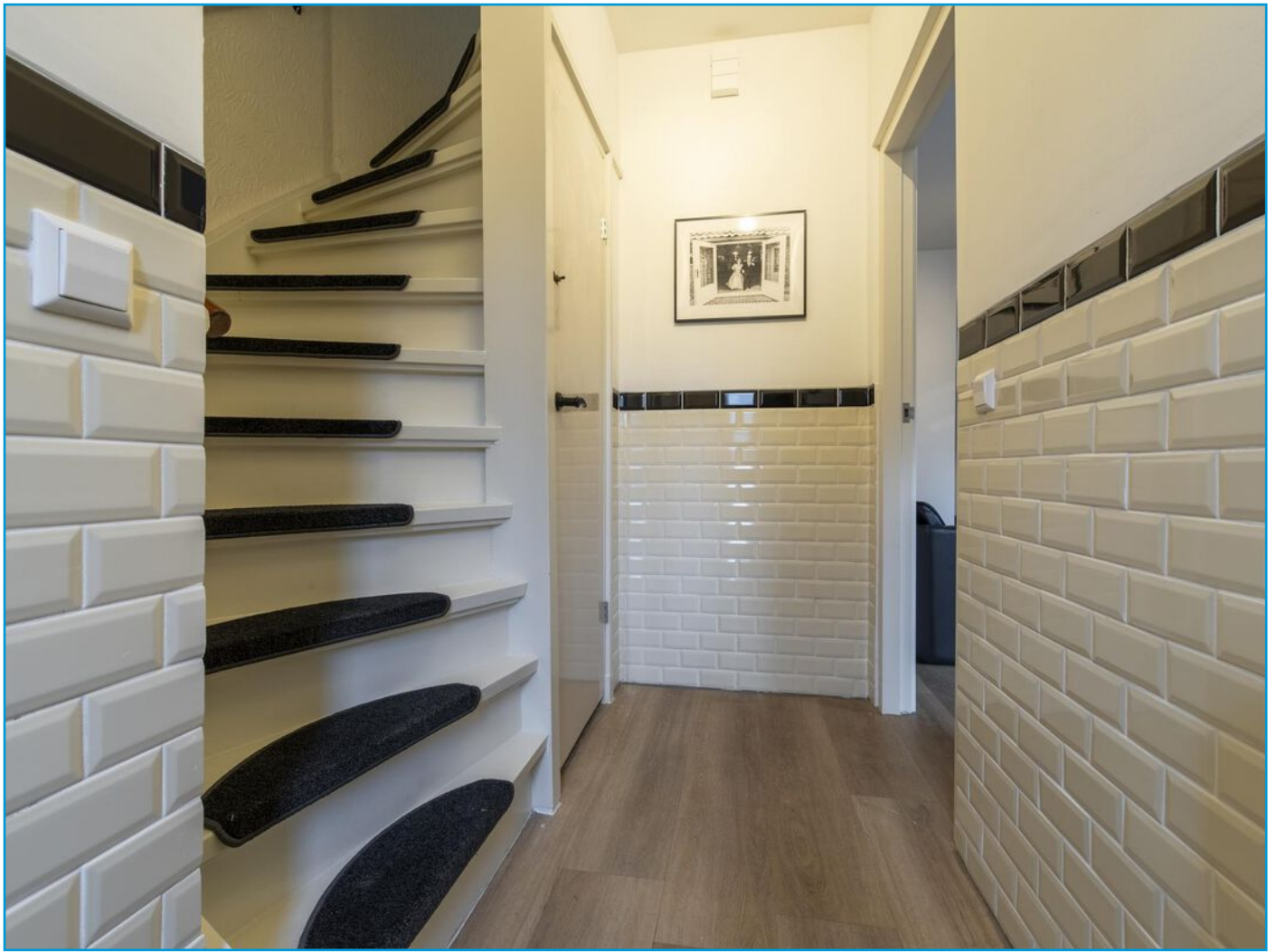
- Le Corbusier -











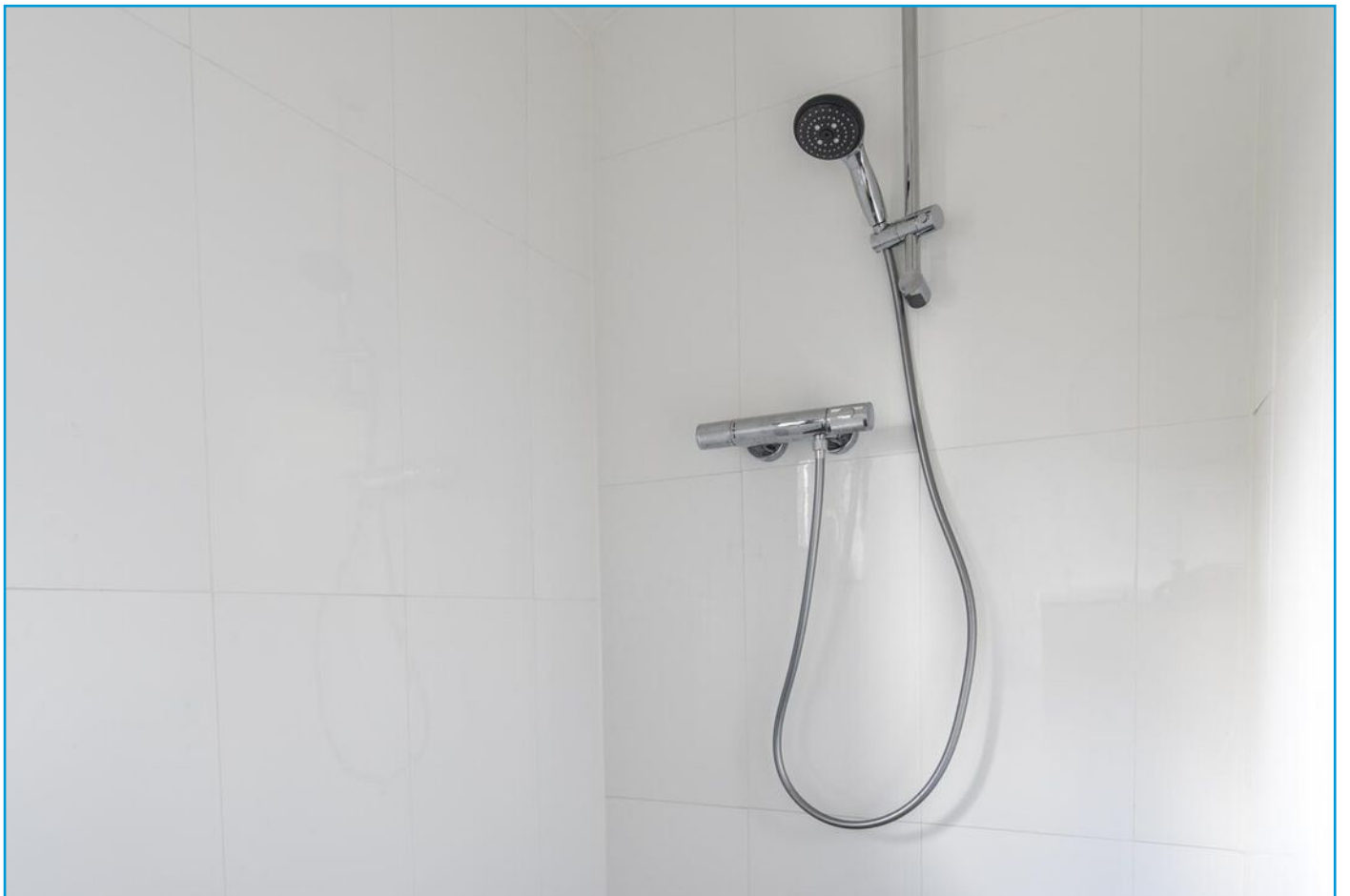




















**Een  
plek om  
te komen  
en te  
blijven.**

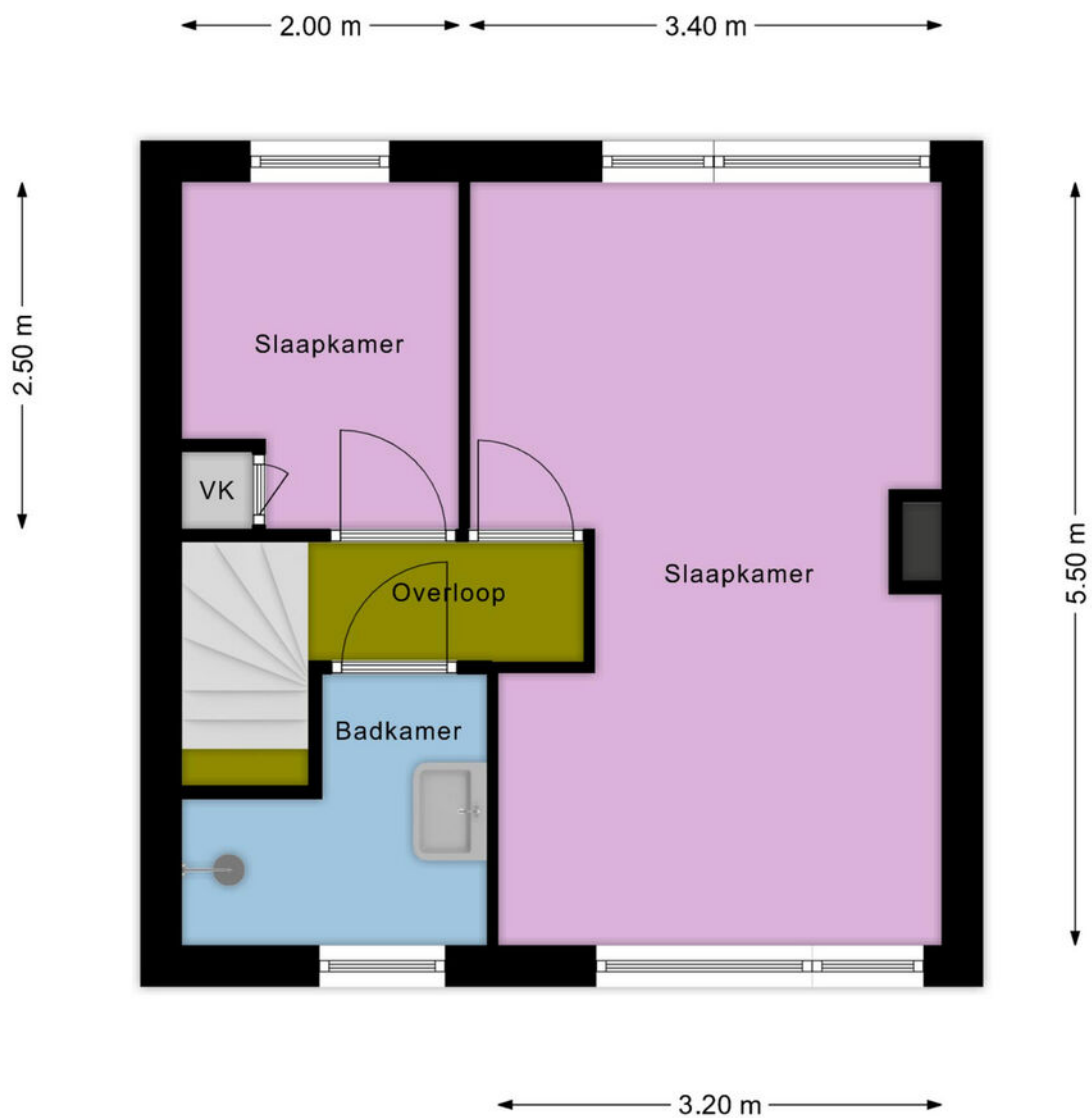
**#DITISVEENENDAAL**

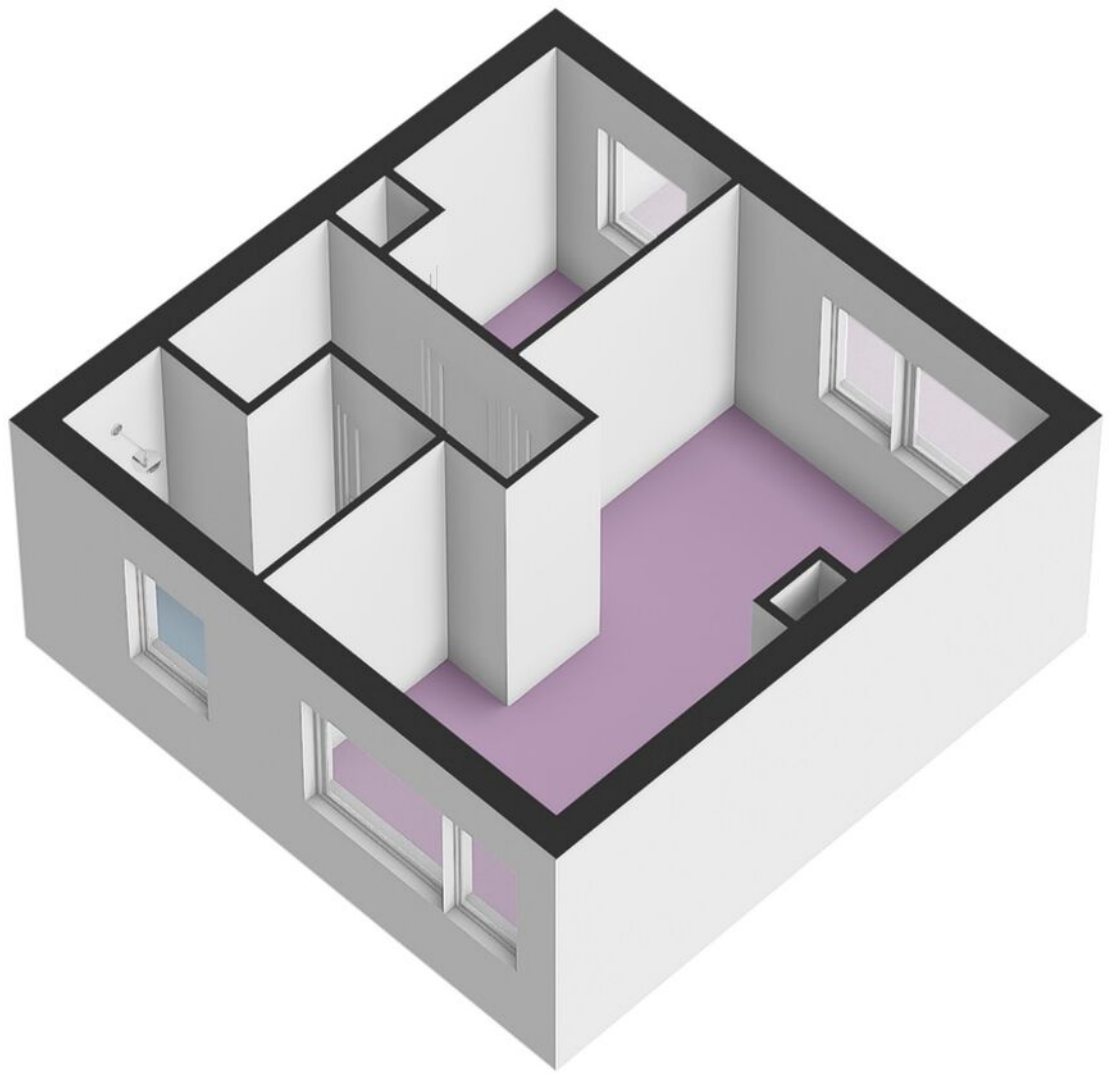














# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle kasten en losse legplanken		X	
- m.u.v inbouwkast kleine slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- vouwgordijn	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PCV vloer	X		
- 2x droogloopmat	X		
Overig, te weten			
- spiegel openhaard		X	
- openhaardscherm met attributen		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- Quooker	X		
- losse vriezer bijkeuken		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- alle losse accessoires		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- prullenbakje		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- prullenbakje		X	
- spiegel badkamer 1e verdieping		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse rabatdelen schuur	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
gereedschapkast zadeldakschuur		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

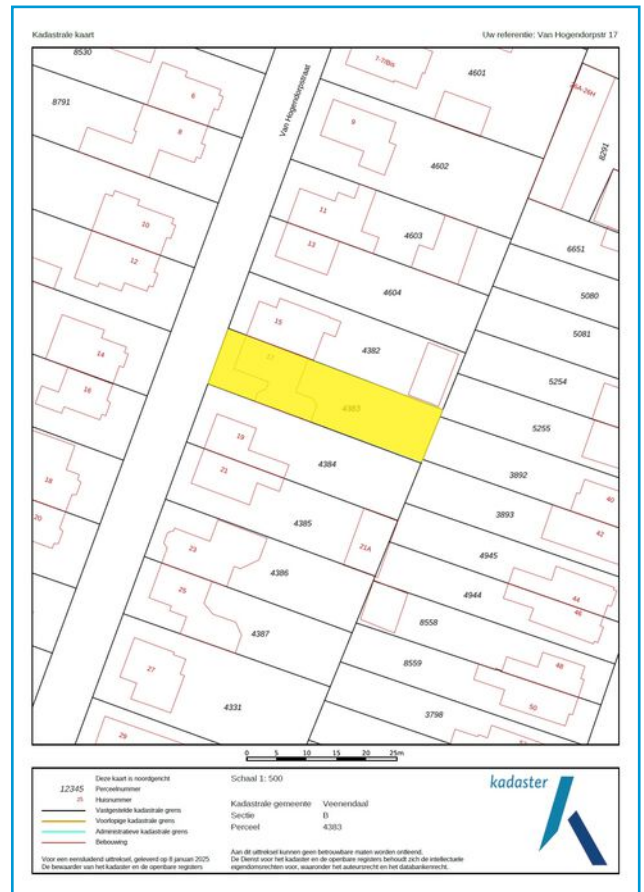






Aangenaam winkelen bijvoorbeeld. De meer dan 300 winkels liggen dicht bij elkaar en zijn deels overdekt. Daarnaast kent de stad een gezellig en bruisend uitgaansleven door het gevarieerde horeca-aanbod. Veenendaal kent ook een rijk verenigingsleven.

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



**vastgoedcert**  
**gecertificeerd**



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](mailto: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 bidders 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 opgegeven 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



[WWW.VANDIJKVANESSEN.NL](http://WWW.VANDIJKVANESSEN.NL)



**Veenendaal**

Kerkewijk 113

3904 JA Veenendaal

T. 0318 542 477

E. [info@vandijkvanessen.nl](mailto:info@vandijkvanessen.nl)

[www.vandijkvanessen.nl](http://www.vandijkvanessen.nl)

