

van Ginkel & van Bemmelen

N V M M A K E L A A R S



De Clercqstraat 9 - Veenendaal

Vraagprijs € 335.000,- k.k.



funda

Van Ginkel & Van Bemmelen NVM Makelaars
Kerkewijk 28
3901 EG Veenendaal
Tel: 0318-529919
Fax: 0318-501500
E-mail: info@ginkelbemmelen.nl

Omschrijving

Deze uitgebouwde woning met zonnige tuin en grote garage is gelegen op een fraaie locatie in “Quartier Kerkewijk”. Deze kindvriendelijke wijk is gebouwd in 2003. Er staan voornamelijk ruime 2-onder-1 kap woningen, vrijstaande woningen en statige herenhuizen, gebouwd in een sfeervolle jaren ’30 stijl gecombineerd met het comfort en de kwaliteit van nu.

Op korte afstand zijn een wijkwinkelcentrum, scholen en een NS-station gelegen. Het centrum van Veenendaal ligt op fietsafstand.

Vanuit dit gedeelte van Veenendaal bent u zo bij het uitgestrekte bosgebied de “Utrechtse Heuvelrug”, waar u kunt ontspannen, wandelen of fietsen.

De woning is gebouwd in 2003 op een perceel van 206 m².

Indeling:

U komt de woning binnen via de entree, aan de zijkant van de woning gelegen. Vanuit de hal zijn de woonkamer, eerste verdieping, trapkast, meterkast en toiletruimte bereikbaar. Deze luxe toiletruimte is geheel betegeld in een lichte pergamon kleur, en voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

Via de fraaie paneeldeur komt u in de tuingerichte en uitgebouwde woonkamer (samen met de keuken ca. 59 m²). Deze is voorzien van veel lichtinval door de grote raampartij met openslaande deuren naar de tuin. De wanden zijn strak afgewerkt met glasvlies behang en de vloer is voorzien van keurig woongrind in een bruintint met vloerverwarming. Tevens is er een fraaie gaskachel aanwezig. Via een tussendeur is de garage inpandig bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning is de handgemaakte en luxe afgewerkte keuken gelegen. Ook deze ruimte beschikt over veel daglichttoetreding. De keuken is in een hoek opgesteld en afgewerkt met off-white keukenkastjes en een granieten aanrechtblad. Het keukenblok is voorzien van diverse inbouwapparaten, namelijk een koel-/vriescombinatie, een combioven, een vaatwasser en een inductiekookplaat met vlakscherm afzuigkap. Alle apparatuur is van het merk Siemens.

De ruime overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers (ca. 11.6, 9.5 en 6.7 m²), de royale badkamer (ca. 8 m²) en een inloop-/kledingkast. Alle

slaapkamers zijn afgewerkt met glasvlies behang en sierlijsten langs het plafond. Twee slaapkamers zijn uitgerust met een laminaatvloer.

De badkamer is luxe en compleet uitgevoerd met Villeroy & Boch sanitair. De wanden en vloer zijn geheel betegeld in een pergamon kleur. Er zijn een ligbad, een douchehoek, een wastafel en een zwevend closet aanwezig.

De gehele eerste verdieping is rondom van elektrische screens voorzien.

Op de tweede verdieping bevindt zich de voorzolder, waar het washok en de opstelplaats voor de CV-combiketel (AWV Thermomaster, 2003) en het warmte terugwinningssysteem aanwezig zijn. Tevens is er in 2007 een grote 4e slaapkamer op deze verdieping gerealiseerd (ca. 18 m²). De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en licht glasvlies behang. Het daglicht treedt binnen via een Velux dakraam met zonwering. De grote knieschotten bieden veel opbergruimte en de airco zorgt voor de nodige verkoeling in de warme zomermaanden.

Vanuit slaapkamer 4 is middels een vlizotrap de bergverlating te bereiken.

De achtertuin is gelegen op het oosten en verzorgd aangelegd met sierbestrating en borders. Vanuit de tuin is ook de garage bereikbaar.

De aangebouwde en aan de achterzijde uitgebreide garage biedt een ruimte van 20,5 m². Aan de voorzijde beschikt de garage over een kanteldeur met een loopdeur. De garage is voorzien van een wastafel en verwarming.

Voor de woning ligt de ruime oprit met parkeerplaats voor 2 auto's.

Het schilderwerk is aan de binnenzijde in 2009 opnieuw uitgevoerd en aan de buitenzijde in 2010.

De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas.

Samengevat is dit een ruime, strakke en comfortabele woning, in een rustige woonomgeving gelegen. Doordat de straat doodlopend is, is deze verkeersluw en een fijne plek voor kinderen op buiten te kunnen spelen.

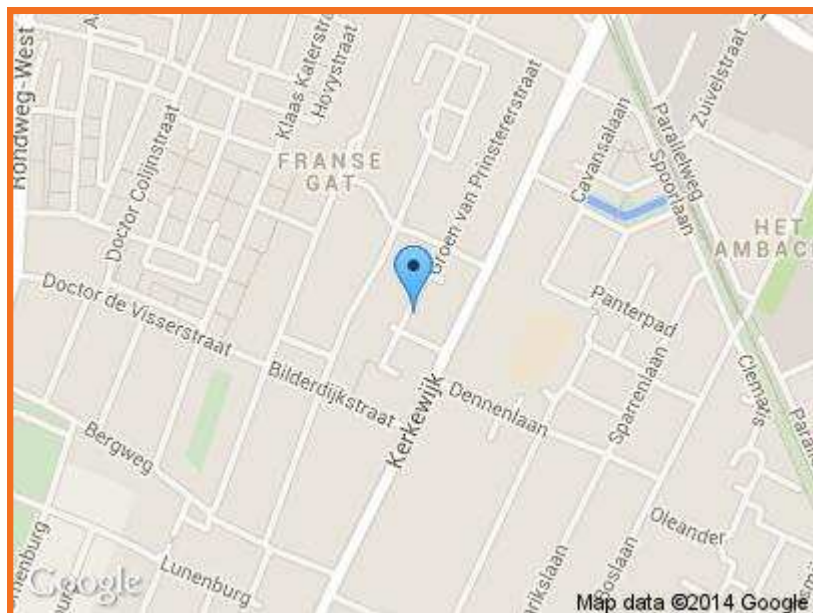
De woonoppervlakte bedraagt ca. 140 m² en de inhoud ca. 500 m³.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 335.000,- k.k.
Soort	Herenhuis
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	Ca. 500 m ³
Perceeloppervlakte	260 m ²
Woonoppervlakte	Ca. 140 m ²
Bouwjaar	2003
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel

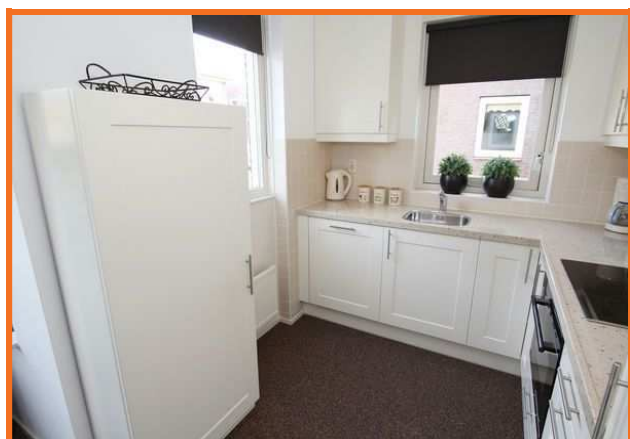
Locatie

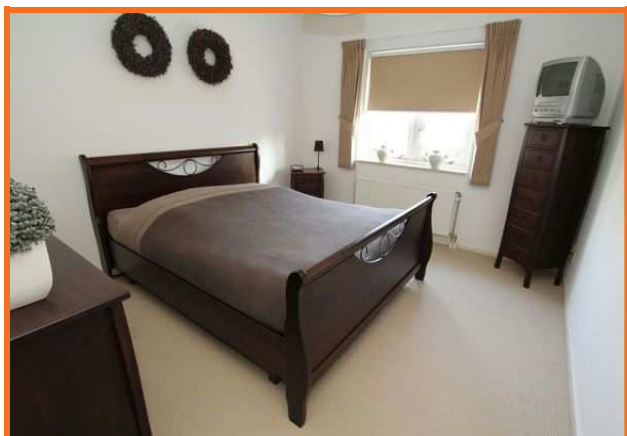
De Clercqstraat 9
 3904 HS Veenendaal





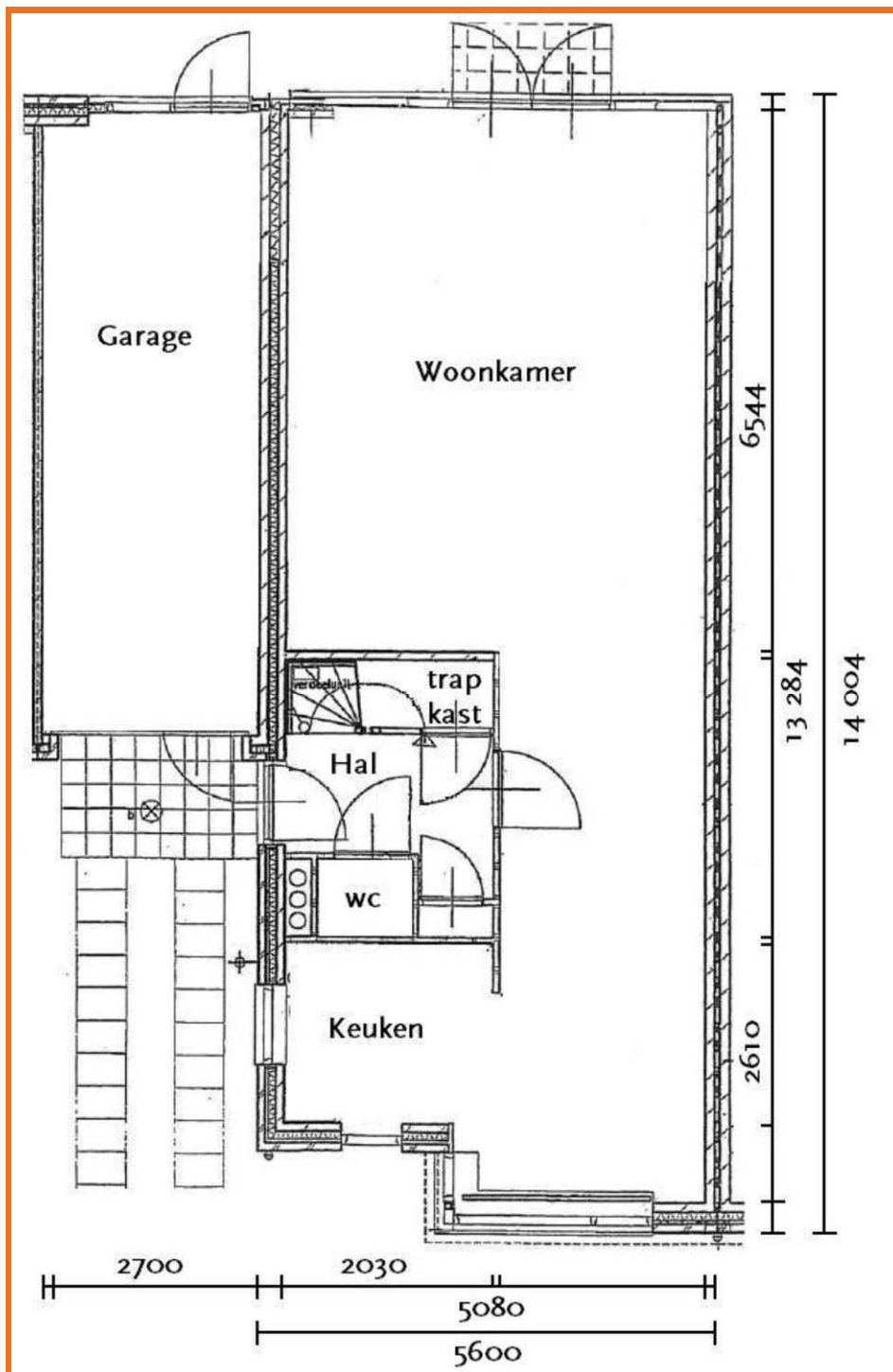




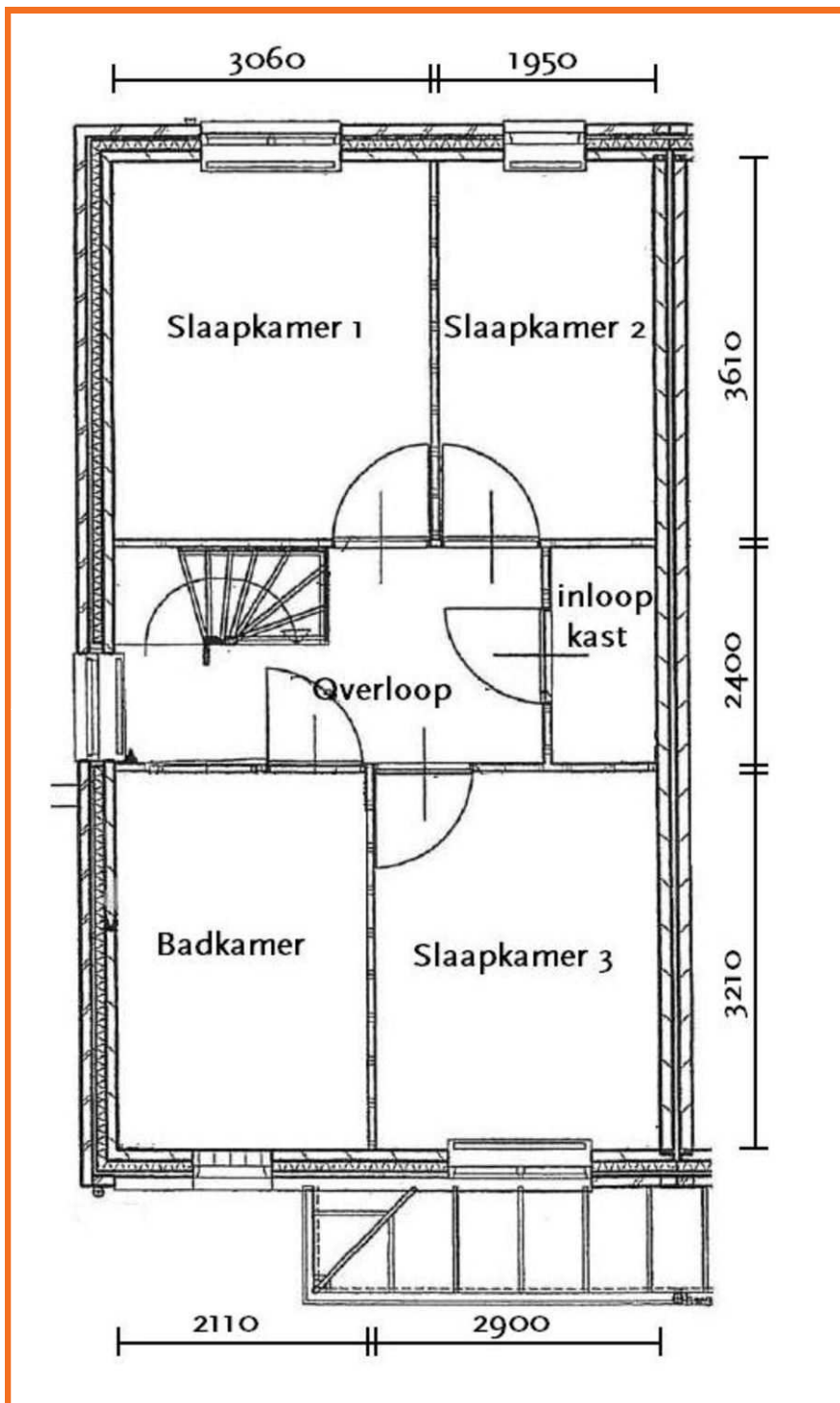




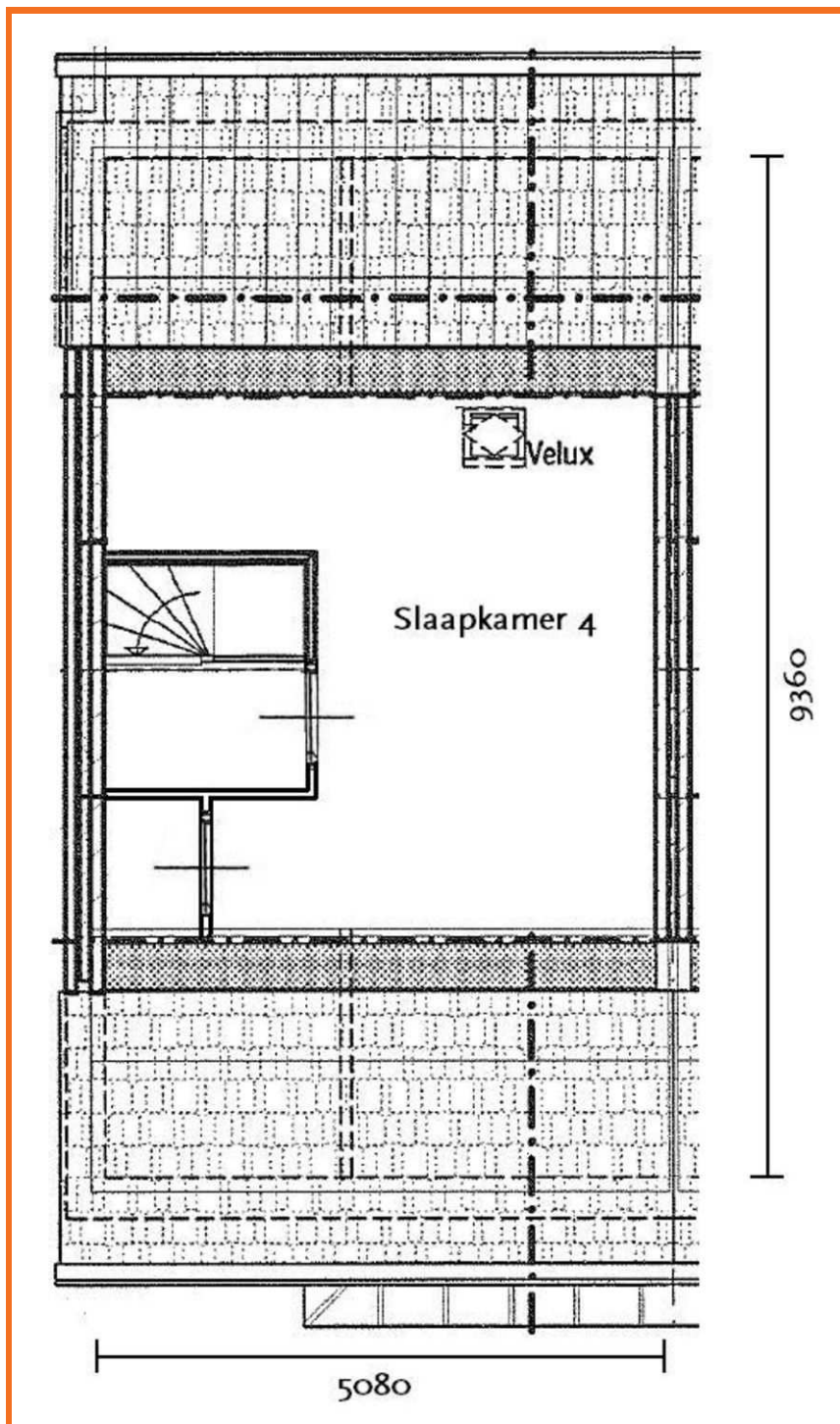
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Lijst van Zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	☒	☐	☐	☐
buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☐	☒
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
broeikas	☐	☐	☐	☒
voet droogmolen	☒	☐	☐	☐
woning:				
vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
brievenbus	☐	☐	☐	☒
(voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
veiligheidssloten/inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
rookmelders	☐	☐	☐	☒
rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☒	☐
zonwering binnen	☒	☐	☐	☐
vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	☒	☐	☐	☐
rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer / laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
c.v. met toebehoren	☐	☐	☐	☒
thermostaat	☐	☐	☐	☒
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
airconditioning	☐	☐	☐	☒
open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
allesbrander	☐	☐	☐	☒
kachels	☒	☐	☐	☐
isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- alle inbouwapparatuur, siemens	☒	☐	☐	☐
keukenaccessoires				
verlichting, te weten:				
- inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
vast bureau	☐	☐	☐	☒
spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
- alle accessoires	☒	☐	☐	☐
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
- alle accessoires	☒	☐	☐	☐
sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
overige zaken, te weten:				
bijzondere opmerkingen:				

U bent geïnteresseerd, wat nu?

Afspraak voor een bezichtiging: Als u geïnteresseerd bent in deze woning, neemt u dan zo spoedig mogelijk contact op met één van onze medewerk(st)ers om een afspraak voor een bezichtiging te maken.

Informatie: Tijdens de bezichtiging krijgt u van ons de bij ons bekende en relevante informatie aangaande de woning. Daarnaast heeft u zelf gelegenheid tot het stellen van vragen. Als potentiële koper heeft u een onderzoeksplicht. Dit houdt in, dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen, bijvoorbeeld uw eigen NVM makelaar en/of bouwkundige.

Biedingen/onderhandelingen: Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is dus geen garantie dat u de koper bent. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van “gunning” gemaakt. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert u desgevraagd naar de te volgen procedure. Uw bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang, zoals: opleveringsdatum, waarborgsom/bankgarantie en de lijst van zaken. Ook de door u gemaakte voorbehouden zoals “financiering” worden meegewogen.

Bankgarantie/waarborgsom: Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, binnen 4 weken een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

De koop gesloten: Als de woning is gekocht, worden de gemaakte afspraken door ons vastgelegd in de koopovereenkomst overeenkomstig het 'model koopovereenkomst voor een bestaande ééngezinswoning', vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de “Vereniging Eigen Huis”. U krijgt hiervan een concept met een toelichting thuisgestuurd/gemaid. Vervolgens wordt er een afspraak gemaakt om de overeenkomst door te nemen en te ondertekenen, waarna u één

exemplaar ontvangt. De makelaar zal voor verdere afwikkeling zorgen en de, met de eigendomsoverdracht belaste, notaris op de hoogte stellen.

De eigendomsoverdracht: Op de dag waarop de eigendom van de woning wordt overgedragen, heeft u de gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij adviseren u hiervan zeker gebruik te maken, zodat u kunt constateren of de gemaakte afspraken zijn nagekomen. Wij zullen te zijner tijd contact met u opnemen voor deze inspectie-afpraak. Tijdens deze inspectie krijgt u de gelegenheid de meterstanden op te nemen.

Hoe gaat het met uw hypothecaire geldlening?: Uiteraard is het mogelijk binnen ons kantoor een hypothecaire geldlening te verzorgen. Wij zijn hierin geheel onafhankelijk. Na inventarisatie van uw persoonlijke situatie zal onze hypotheekadviseur u van een deskundig advies voorzien. Maakt u gerust een afspraak voor een vrijblijvend gesprek!

Uw eigen woning?: Nu u de aankoop van een nieuwe woning overweegt, is het uiteraard van belang te weten wat de waarde is van uw huidige woning. Graag maken wij een afspraak met u voor een vrijblijvende waardebepaling, waarin tevens onze diensten bij verkoopbemiddeling aan u worden toegelicht.

U bent niet geïnteresseerd en dan?:

Heeft u geen interesse in deze woning, dan stellen wij het tóch op prijs dit van u te vernemen. Een verkoper is immers benieuwd wat uw indruk was van zijn/haar woning. Bovendien hebben wij wellicht een andere aantrekkelijke woning voor u. Mocht dit op dat moment niet het geval zijn, dan adviseren wij u zich bij ons aan te melden. U kunt uw woonwensen doorgeven, waarna u per email regelmatig door ons wordt geïnformeerd over het woningaanbod. Informeert u ook eens naar onze aankoopmogelijkheden!

*** Deze verkoopbrochure, met informatie van de verkoper, is zorgvuldig samengesteld. De makelaar is echter niet aansprakelijk voor de opgenomen onjuiste of onvolledige informatie ***

*Starter op de woningmarkt?
Uw nieuwe woning financieren?
Een update van uw huidige hypotheek?*

Voor een waterdicht hypotheekadvies kunt u terecht bij onze erkend hypotheekadviseur Gerrit van Vulpen. Hij adviseert en begeleidt u op een verhelderende wijze op de weg naar een hypotheek die bij u past. Hierbij houdt hij uiteraard rekening met uw wensen op lange termijn.

Van Ginkel & Van Bemmelen Hypotheken is volledig onafhankelijk ten opzichte van banken, verzekeraars en hypotheekverstrekkers en behartigt altijd uw belang. Wij werken, op geheel transparante wijze, onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

Zoekt u een adviseur die met u meedenkt, maak dan kennis met Gerrit van Vulpen en bel 0318 – 529919.

Van Ginkel & Van Bemmelen Hypotheken:

- *Professioneel betrokken*
- *Transparant*
- *Volledige service*
- *Maatwerk*
- *Meer dan 20 geldverstrekkers*



