

WONEN

BEGINT BIJ VAN DIJK VAN ESSEN MAKELAARS

TE
KOOP



VAN DIJK VAN ESSEN
MAKELAARS

Oude Veensegrindweg 55, Rhenen



VRAAGPRIJS € 2.225.000 k.k.



Kenmerken

In de schitterende bosrijke omgeving van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, aan de rand van Natuurgebied "Kwintelooyen" ligt deze vrijstaande villa op een royaal perceel van 5.000 m². Het perceel grenst aan een ruiterspad. De unieke ligging garandeert optimale privacy. Deze luxe villa is gebouwd in 1997 en heeft onder meer de beschikking over een souterrain, een sfeervolle serre en een buitenzwembad. De woning is ruim van opzet en is met hoogwaardige materialen afgewerkt.

Soort woning
Type woning
Bouwjaar

Kamers
Slaapkamers

Gebruikersoppervlakte
Inhoud woning
Perceeloppervlakte

Energielabel

villa
vrijstaande woning
1997

7
4

240 m²
1040 m³
5000 m²

A

In de schitterende bosrijke omgeving van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, aan de rand van Natuurgebied "Kwintelooyen" ligt deze luxe vrijstaande villa op een royaal perceel van 5.000 m². Het perceel grenst aan een ruiterspad, ideaal voor de paardenliefhebber.

De unieke ligging garandeert optimale privacy. Deze luxe villa is gebouwd in 1997 en heeft onder meer de beschikking over een souterrain, een sfeervolle serre en een buitenzwembad. De woning is ruim van opzet en uitsluitend met hoogwaardige materialen afgewerkt.

De lichte gevels en de moderne architectuur geven de villa een tijdloos karakter. De woning is royaal, uitzonderlijk licht en uiteraard van alle gemakken voorzien. De ruimten zijn smaakvol ingericht en op de begane grond voorzien van een mooie massief eiken vloer. Sfeervol en licht dankzij de grote erker en serre.

Vanuit de gehele woning heeft men een fantastische uitzicht op het natuurgebied.

Alle voorzieningen als lagere- en middelbare scholen, winkels en restaurants, het centrum van Veenendaal en het NS station zijn op nog geen 5 autominuten bereikbaar.

In de tuin ligt een heerlijk zwembad (ca. 50m²) en op het eigen terrein is parkeermogelijkheid voor meerdere auto's.

Vanzelfsprekend kunt u de auto's ook in de dubbele garage parkeren in het souterrain.

Heel praktisch is de grote vrijstaande berging van circa 30 m² voor bijvoorbeeld tuingereedschap en de fietsen.

indeling:

Begane grond:

Via de statige entree komt u in de hal die toegang biedt tot alle vertrekken op de begane grond. In de hal vinden we de garderobe, meterkast en een toilet. Het souterrain en de 1e verdieping zijn via de centrale trap bereikbaar ook hebben we hier toegang tot de hoofdslaapkamer met inloop kledingkast en de aangrenzende badkamer met douche, ligbad, dubbele wastafel en separaat toilet.

De riante living heeft een oppervlakte van circa 83 m². Deze living is verdeeld in een gezellige woonkamer met een halfronde erker en een open haard. Deze woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer met erker aan de voorzijde en de sfeervolle woonkeuken met serre. Vanuit de serre is er een schuifpui naar het terras.

De luxe keuken is voorzien van een granieten aanrechtblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, oven, magnetron, afzuigkap, inductie kookplaat



met wokbrander, koel-vries combinatie en een Quooker.
Eveneens vindt u op de begane grond een bijkeuken en een werkkamer.

Souterrain:

Vanuit de hal heeft u toegang tot het royale souterrain. Hier vindt u de technische ruimte voor de verschillende installaties daarnaast is er een provisiekamer en een wijnkelder. Aan de andere zijde van het souterrain komt u in de berging/hobbyruimte en de dubbele garage. De totale oppervlakte van het souterrain bedraagt 116 m².

Eerste verdieping:

Vanuit de hal leidt de trap naar de overloop met vide. Hier vinden we drie ruime slaapkamers, de tweede badkamer en een zolderkamer. De twee slaapkamers aan de achterzijde hebben toegang tot het balkon. Vanaf hier heeft u prachtig uitzicht over de tuin en over het natuurgebied. De vierde ruime kamer/kantoor biedt tevens toegang tot de zolderkamer/berging. De badkamer op deze verdieping is voorzien van een douche, wastafel en een toilet.

Tuin:

De parkachtige tuin is fraai aangelegd met onder andere een enorme vijverpartij en een zeer luxe zwembad (ca. 10m x 5m).

De tuin is gericht op het zuiden en is grotendeels omringd door grote bomen en struiken. Tevens voorzien van beregeningsinstallatie.

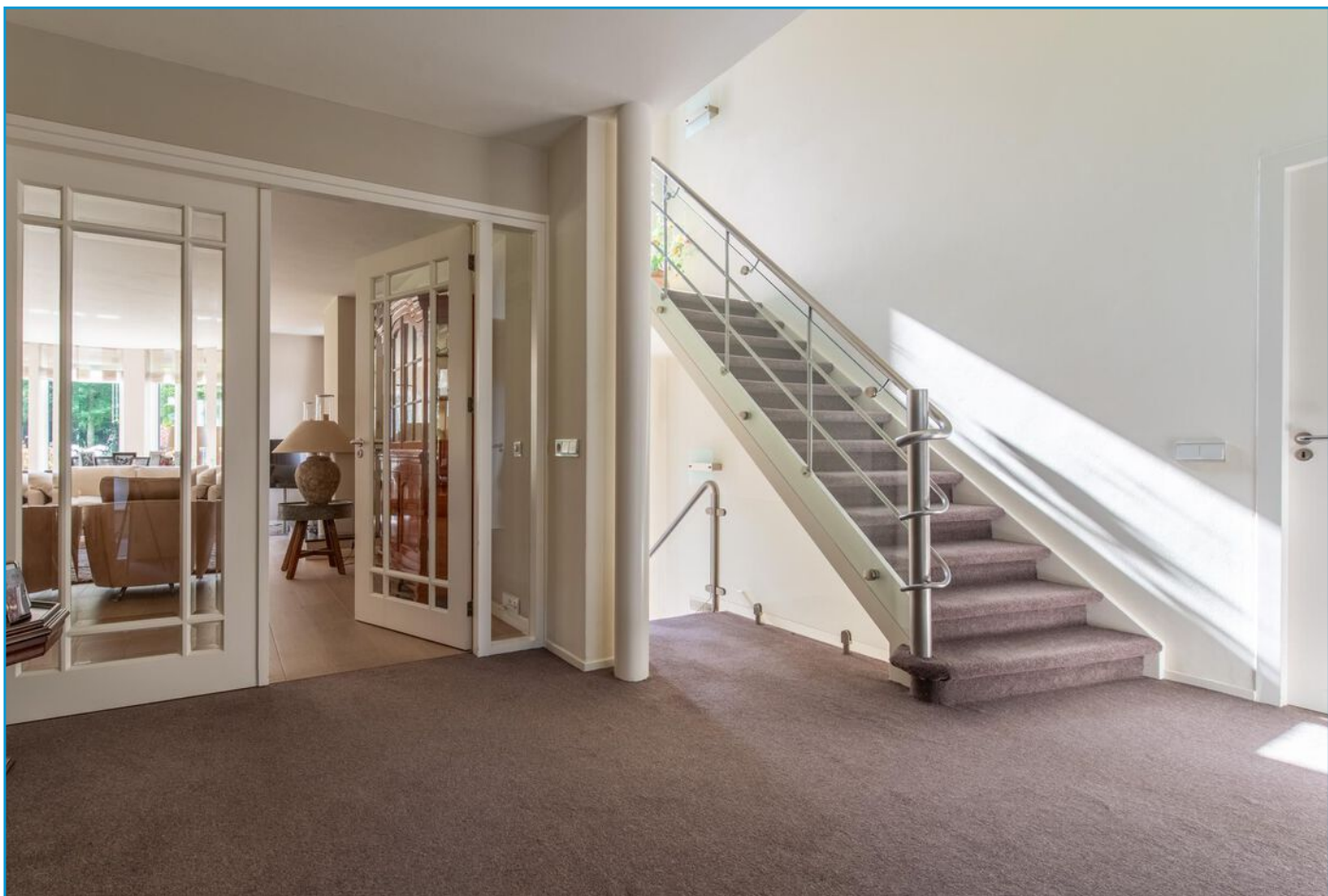
Via een deur in het hekwerk staat u direct in het natuurgebied!

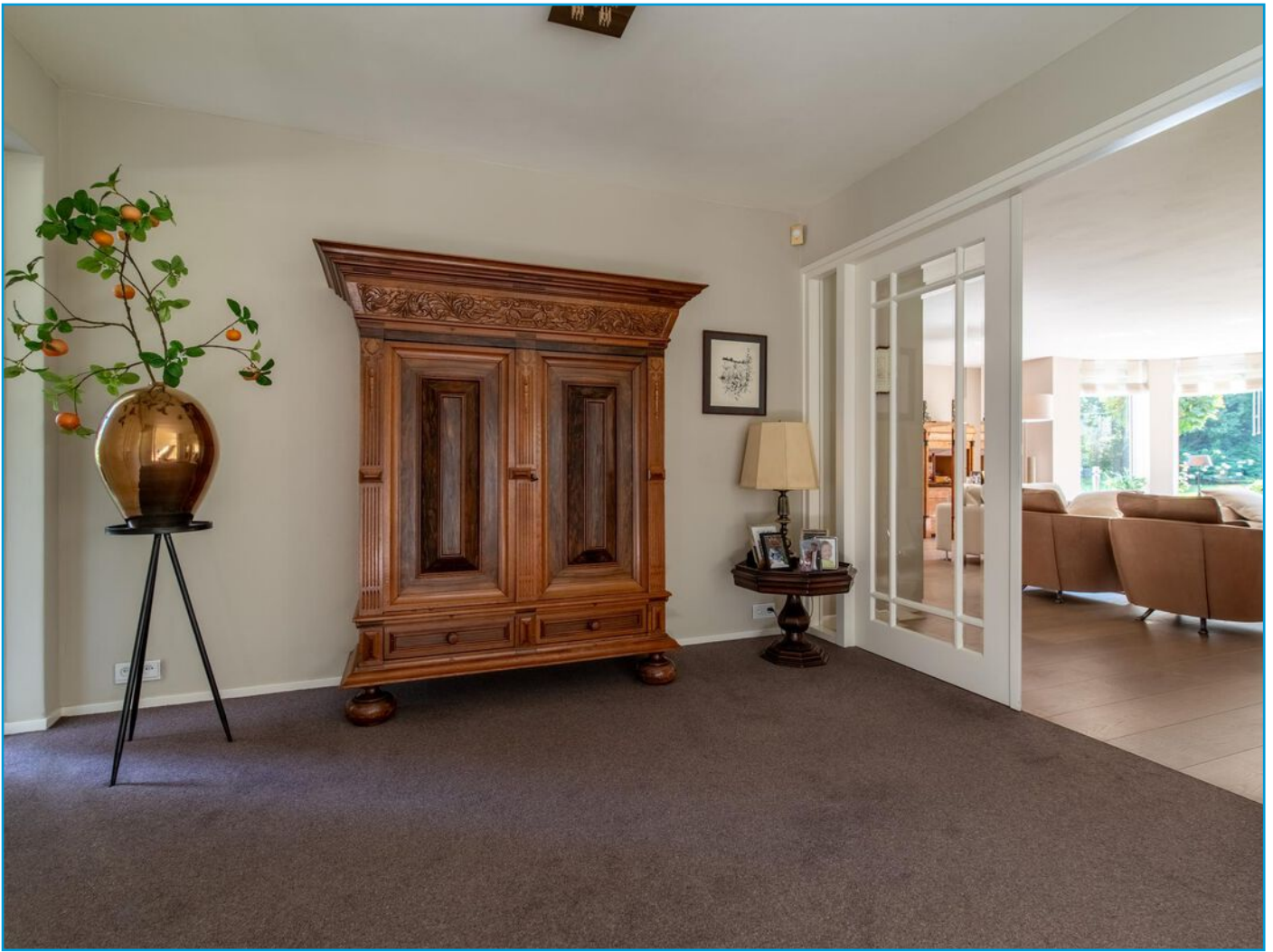
- 34 zonnepanelen
- warmtepomp voor het zwembad
- Aanvaarding in overleg
- Koopovereenkomst conform voorwaarden NVM

Deze woning heeft een eigen website:
www.oudeveensegrindweg55.nl

U 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”

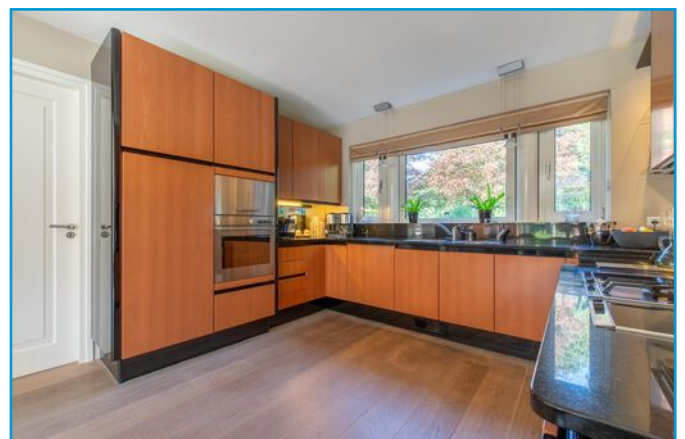
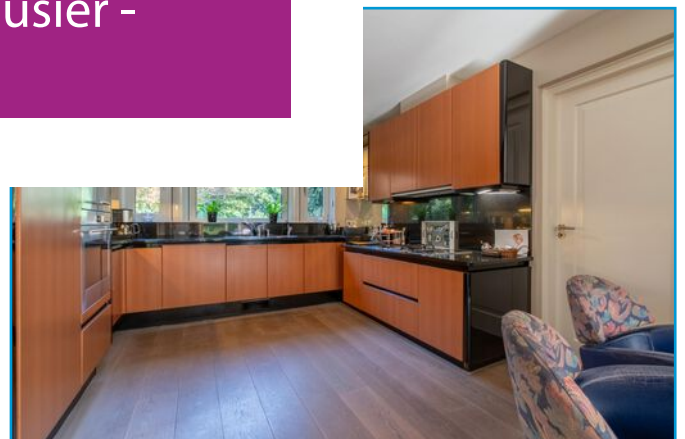
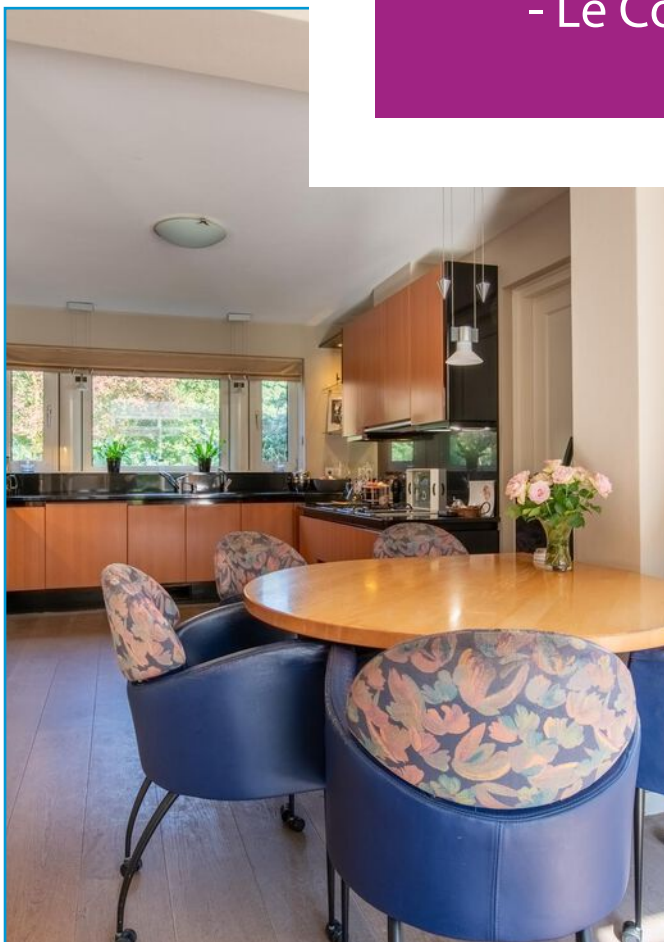
- Piet Boon -

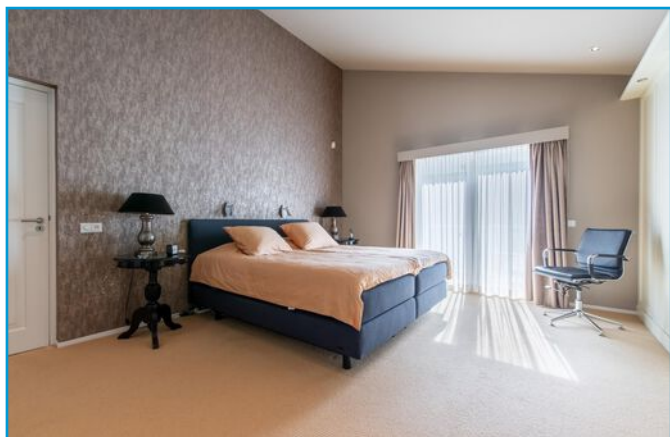
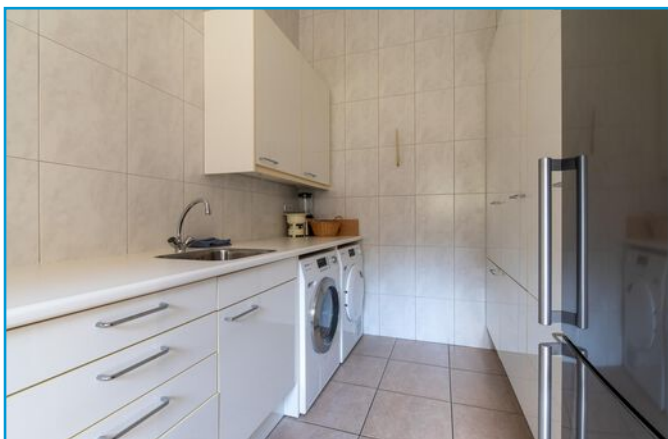




“Beschouw je huis als je
persoonlijke
schatkamer”

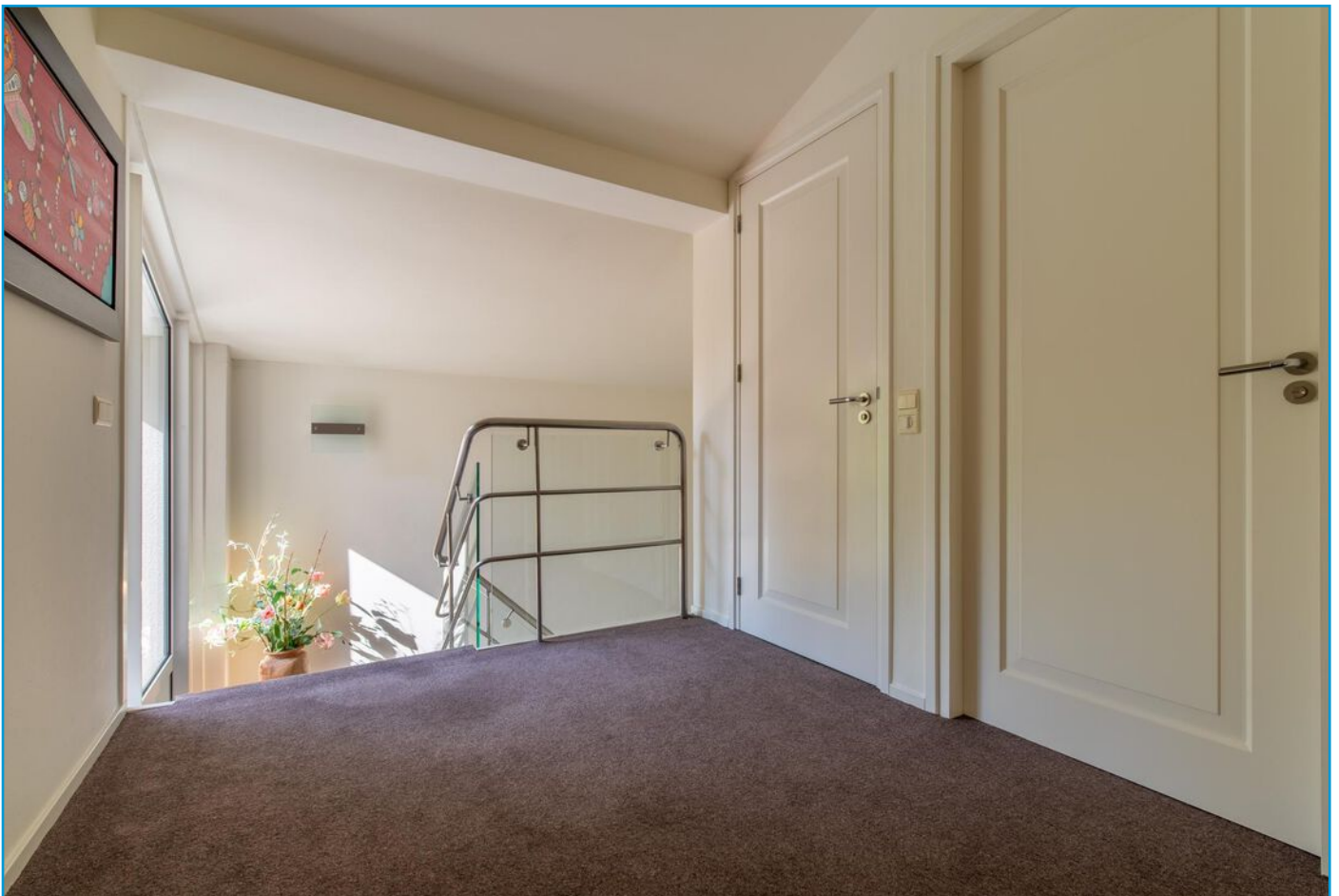
- Le Corbusier -

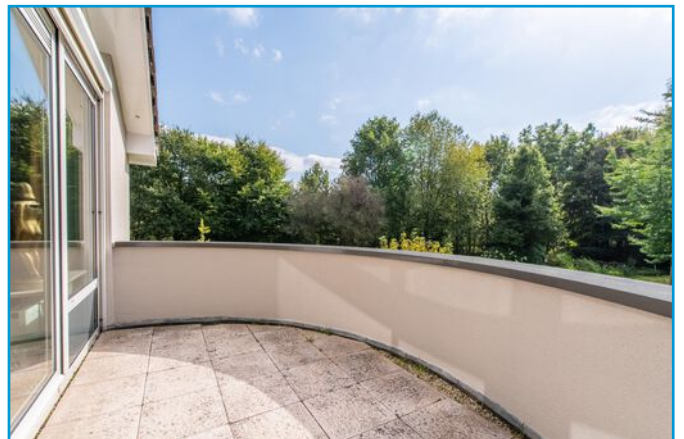
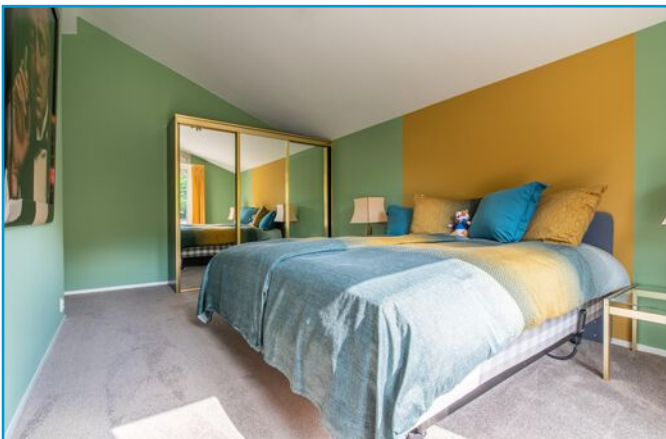


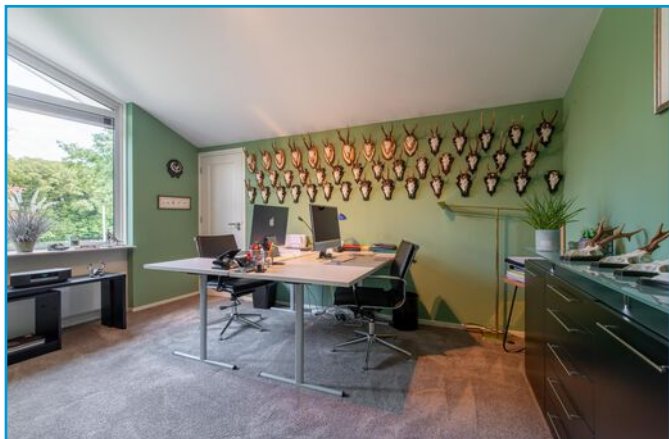
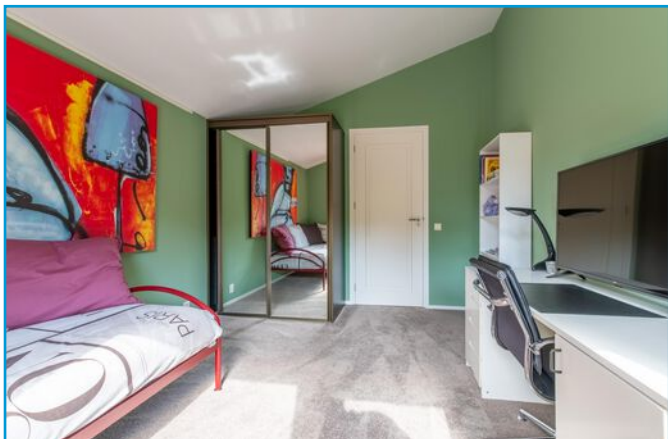






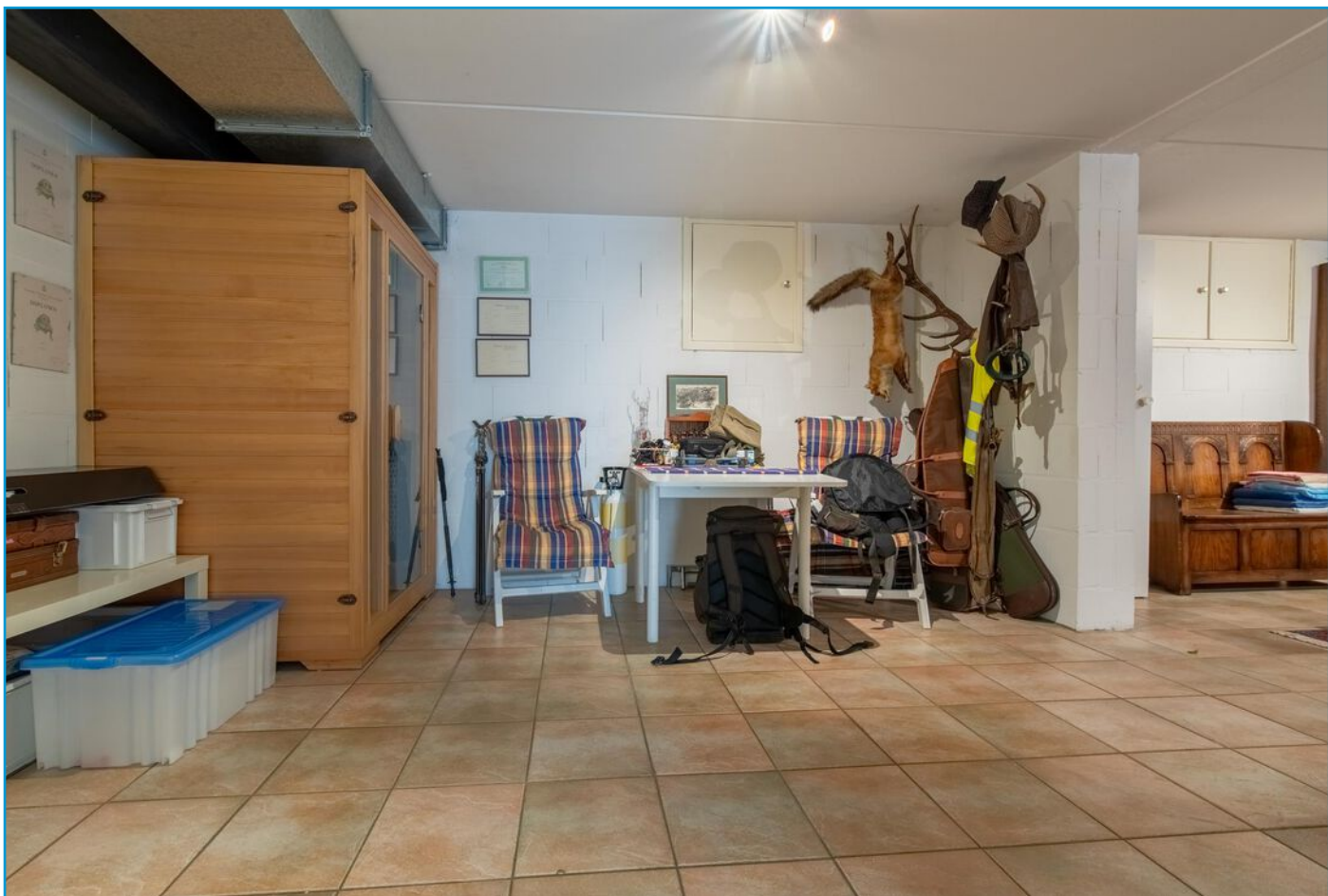






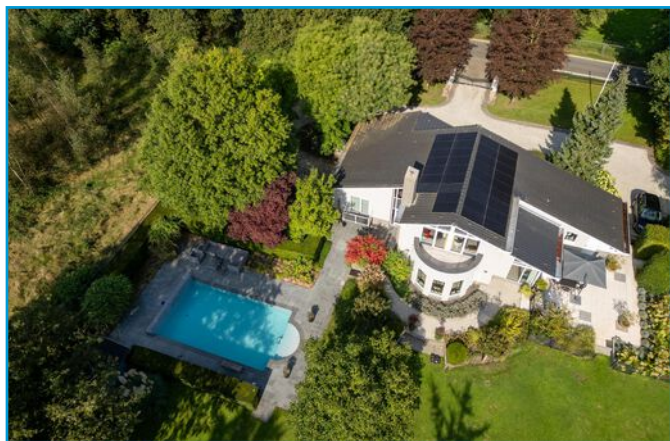
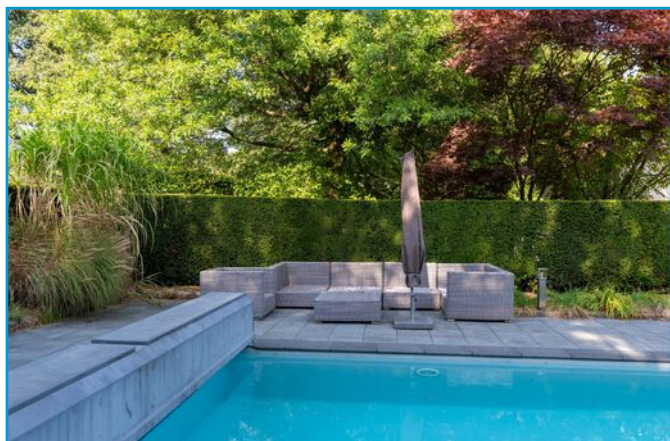


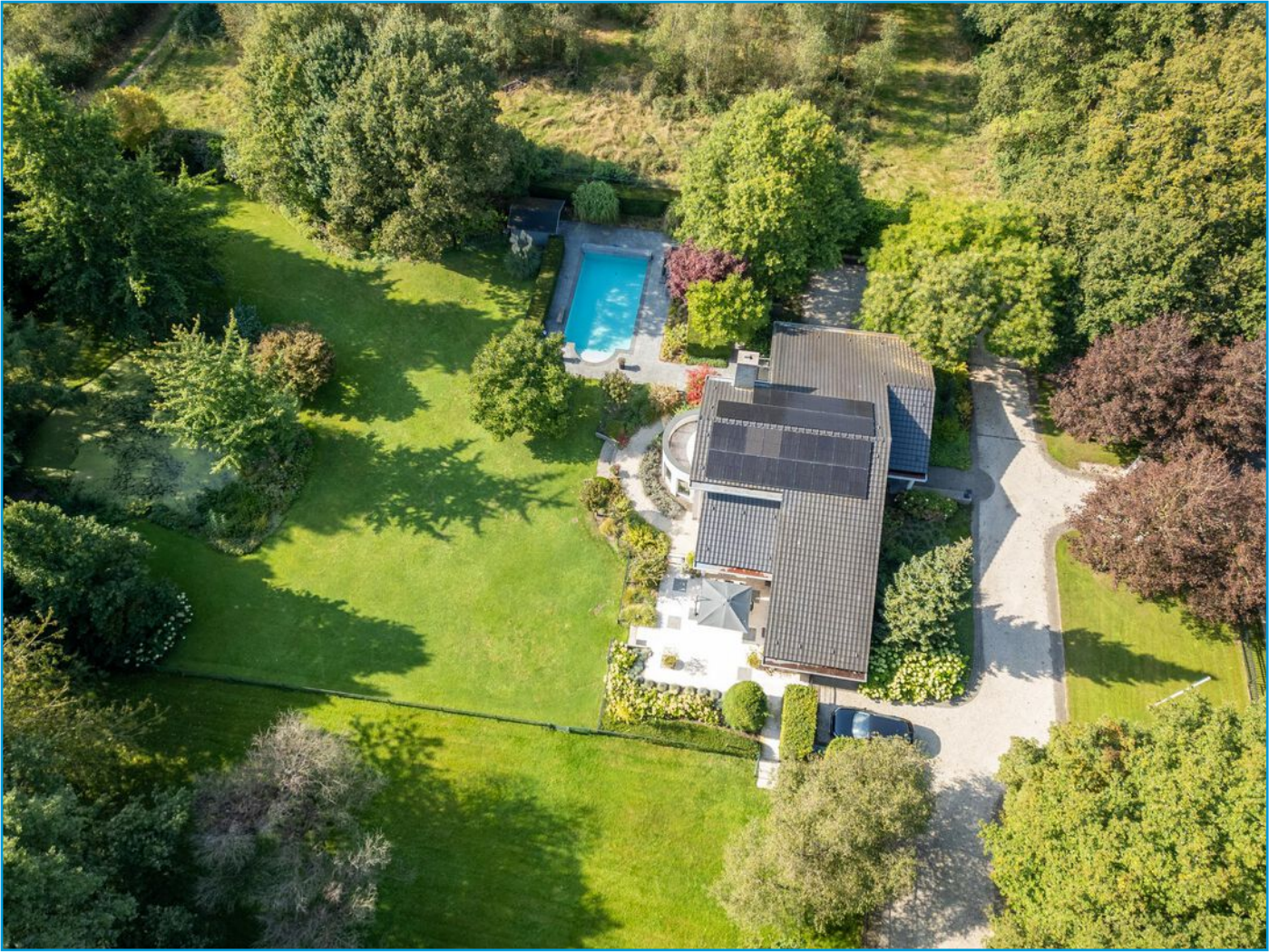


















Oude Veensegrindweg 55 - Rhenen
Begane Grond



Oude Veensegrindweg 55 - Rhenen
Eerste Verdieping



0m 1m 2m 3m 4m

Oude Veensegrindweg 55 - Rhenen

Kelder



Notities



WONEN IN *Rhenen*

Trots torent de Cuneratoren boven de bebouwing van de historische benedenstad aan de oevers van de Nederrijn uit. De hoger gelegen bovenstad die grenst aan de bossen van de Utrechtse Heuvelrug biedt een schitterend uitzicht over de rivier en het achterliggende groene landschap.

Rhenen is één van de oudste en mooiste steden van de provincie Utrecht. Gelegen temidden van een ongekend prachtige natuur waar u op de fiets of al wandelend van kunt genieten.

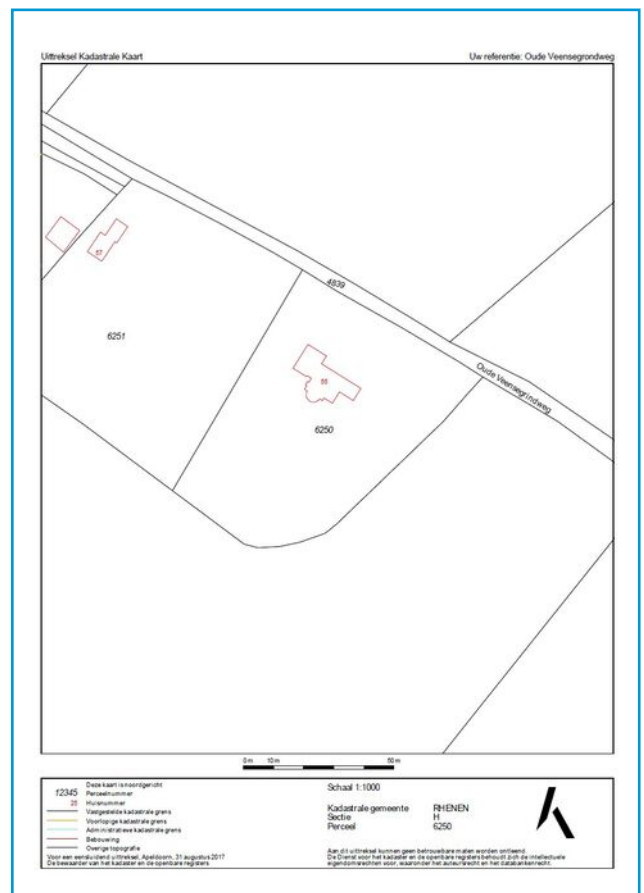
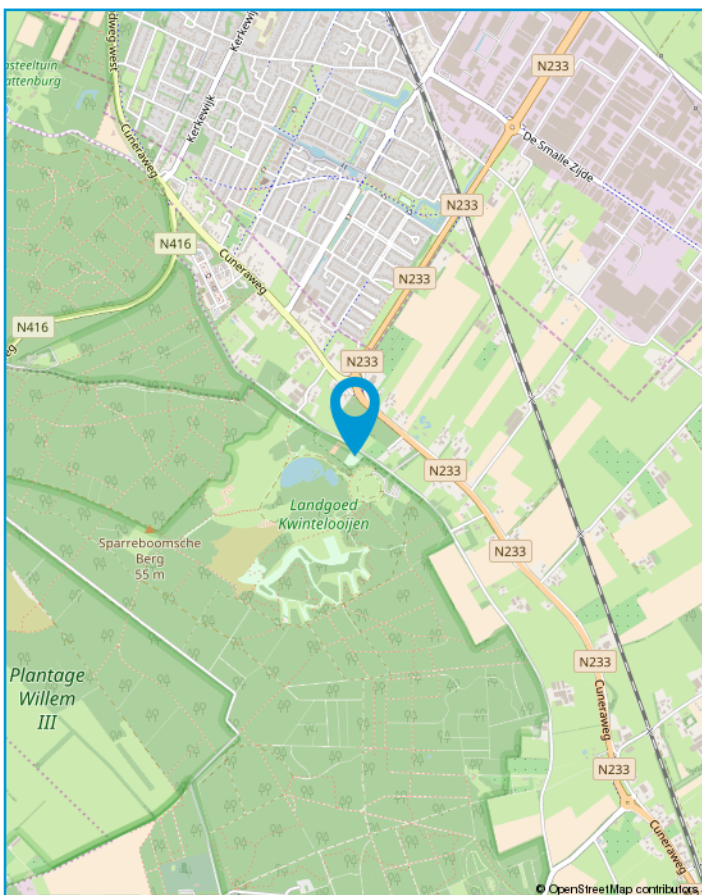
Het historische stadscentrum kent een gevarieerd winkelaanbod, diverse boetieks en winkels waar je terecht kunt voor alle dagelijkse bood-

schappen, gezellige kroegjes, eethuisjes en restaurants.

Ook op het gebied van sport, onderwijs, cultuur en gezondheidszorg biedt Rhenen haar ruim 19.000 inwoners alles wat ze zich maar wensen kunnen.

Rhenen is een stad met een rijk militair verleden, fantastische recreatiegebieden, culinaire hoogstandjes en natuurlijk Ouwehands dierenpark.

Hier is het ontspannen voor jong en oud!





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

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.

WWW.VANDIJKVANESSEN.NL



Veenendaal

Kerkewijk 113

3904 JA Veenendaal

T. 0318 542 477

E. info@vandijkvanessen.nl

www.vandijkvanessen.nl

