30 Staringlaan

3906 WJ VEENENDAAL

VRAAGPRIJS
€ 590.000 k.k.

VAN SCHUPPEN
MAKELAARS SINDS 1968

HUISJE, BOOMPJE, FEESTJE!

Kenmerken

Type woning	**geschakelde twee onder een kapwoning**
Soort woning	**eengezinswoning**
Aantal kamers	**5**
Aantal slaapkamers	**3**
Energielabel	**B**
Isolatie	**muurisolatie, dubbel glas**
Verwarming	**CV-ketel (2021)**
Ligging tuin	**noordwest**
Garage	**aangebouwd steen**
Parkeren	**op eigen terrein, openbaar parkeren**

Woonoppervlakte	**121 m²**
Perceeloppervlakte	**253 m²**
Woning inhoud	**487 m³**
Bouwjaar	**1993**

Kennismaking
met Staringlaan 30

Welkom bij de Staringlaan 30, een geschakelde twee-onder-een-kapwoning met volop mogelijkheden!

Ben je op zoek naar een woning die je helemaal naar eigen smaak kunt aanpassen? Dan is dit een mooie kans! Met drie slaapkamers, een garage en een ruime tuin biedt deze woning een fijne basis. Bovendien is er de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren. De woning vraagt om modernisering, maar juist dat geeft je de kans om de ruimtes volledig naar eigen wens in te richten en er een plek van te maken die helemaal bij je past. De woonkamer met sfeerhaard vormt alvast een gezellige basis voor een fijn thuis.

Ook de ligging maakt deze woning aantrekkelijk. Je woont hier in een fijne woonomgeving in Veenendaal-West, met de bossen op korte afstand. Ideaal voor een wandeling, een rondje fietsen of om er even lekker tussenuit te gaan. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij wijkwinkelcentrum De Ellekoot, waar je diverse winkels vindt. Ook station Veenendaal-West ligt in de buurt, waardoor je gemakkelijk gebruik kunt maken van het openbaar vervoer. Zo woon je hier op een plek waar je de rust en het groen kunt combineren met de gemakken van diverse voorzieningen dichtbij.

Begane grond:
Als je aankomt parkeer je de auto op de eigen oprit. Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de toiletruimte, meterkast, woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Bij binnenkomst ervaar je de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. De woonkamer vormt een fijne plek om samen te komen en is voorzien van een sfeerhaard, die zorgt voor extra gezelligheid tijdens de koudere dagen. Er is ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. De huidige indeling biedt een goede basis, maar met een eigentijdse inrichting en de nodige modernisering kun je hier helemaal jouw eigen woonstijl tot leven brengen.

De keuken aan de voorzijde van de woning vormt een praktische en verzorgde ruimte en biedt alles om lekker te koken. Je kunt de keuken naar eigen wens aankleden en combineren met jouw persoonlijke woonstijl. Zo heb je een fijne basis, terwijl er in de rest van de woning volop mogelijkheden zijn om je eigen ideeën tot leven te brengen.

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers bieden volop mogelijkheden en zijn naar wens in te richten als slaap-, werk- of hobbykamer.

Of je nu een gezin hebt, behoefte hebt aan een extra werkplek of juist een inloopkast wilt realiseren, je kunt de ruimtes aanpassen aan jouw persoonlijke woonwensen.

De badkamer is eveneens op deze verdieping gelegen en vormt een praktische ruimte voor het dagelijkse comfort. Hier begin je de dag fris en kun je deze ontspannen afsluiten. In de badkamer vind je een douche, tweede toilet en een wastafelmeubel.

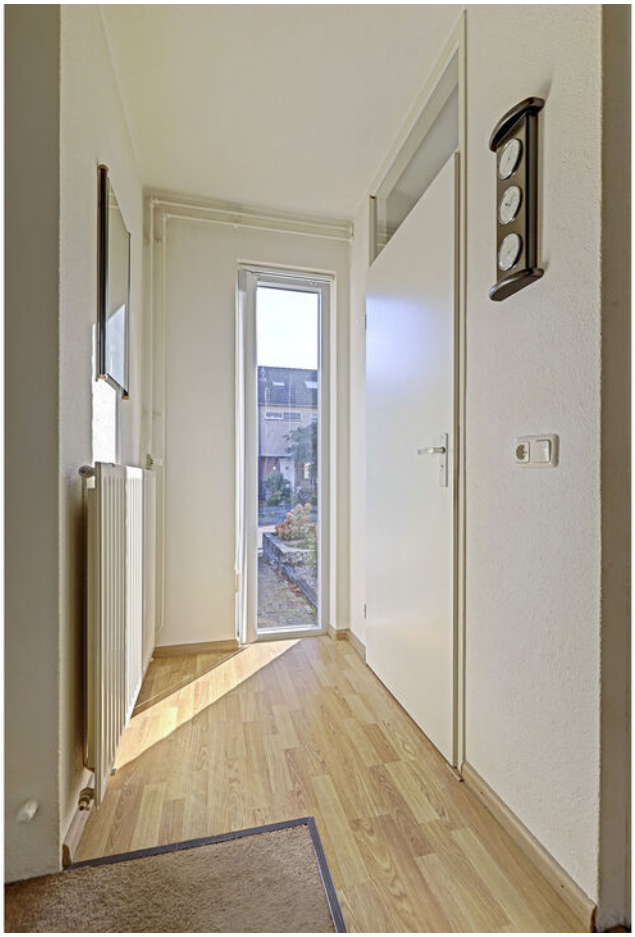
Zolder:
Via de vaste trap bereik je de open zolderverdieping, een ruimte met volop mogelijkheden. Zo kun je hier een vierde slaapkamer realiseren, maar ook een werk- of hobbyruimte behoort tot de opties. Op deze verdieping bevinden zich tevens de wasmachineaansluiting en de opstelling van de CV-ketel. Een praktische extra verdieping die je geheel naar eigen wens kunt indelen!

Tuin en garage:
Ook buiten is er volop ruimte aanwezig. De ruime tuin is bereikbaar vanuit de garage en de deur in de woonkamer en is gelegen op het noordwesten. Daarnaast is de tuin netjes aangelegd en biedt een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Of je nu graag buiten eet, ontspant met een goed boek of gezellig samenkomt met vrienden en familie, hier is alle ruimte voor. Dankzij het aanwezige zonnescherm creëer je op zonnige dagen eenvoudig een aangename plek in de schaduw. De tuin vormt daarmee een mooie aanvulling op de woning.

De garage vormt een waardevolle aanvulling op de woning en biedt extra ruimte voor opslag of het stallen van spullen. Samen met de ruime tuin en de mogelijkheden binnen maakt dit de woning interessant voor wie op zoek is naar een huis dat naar eigen wens kan worden aangepast.

Bijzonderheden:
- 3 slaapkamers, met mogelijkheid tot het realiseren van een 4e slaapkamer;
- Woonkamer voorzien van een sfeerhaard;
- Garage aanwezig;
- Ruime tuin op het noordwesten;
- De woning biedt mogelijkheden om deze naar eigen wens te moderniseren;
- Gelegen in een fijne woonomgeving in Veenendaal;
- De bossen bevinden zich op korte afstand;
- Wijkwinkelcentrum De Ellekoot met diverse winkels in de nabijheid;
- Station Veenendaal-West op korte afstand.

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een vrijblijvende uitnodiging om in onderhandeling te treden.

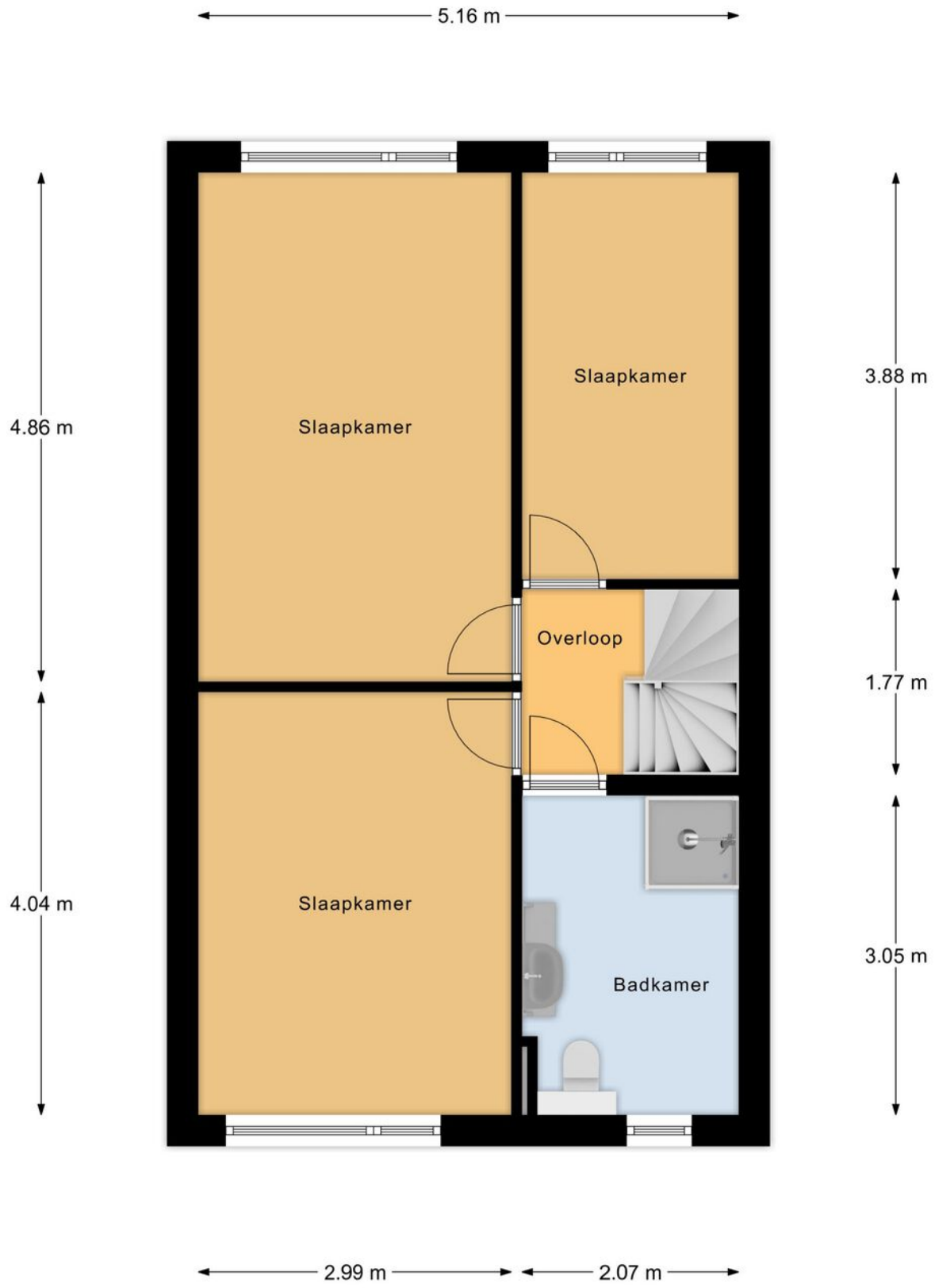


Dove

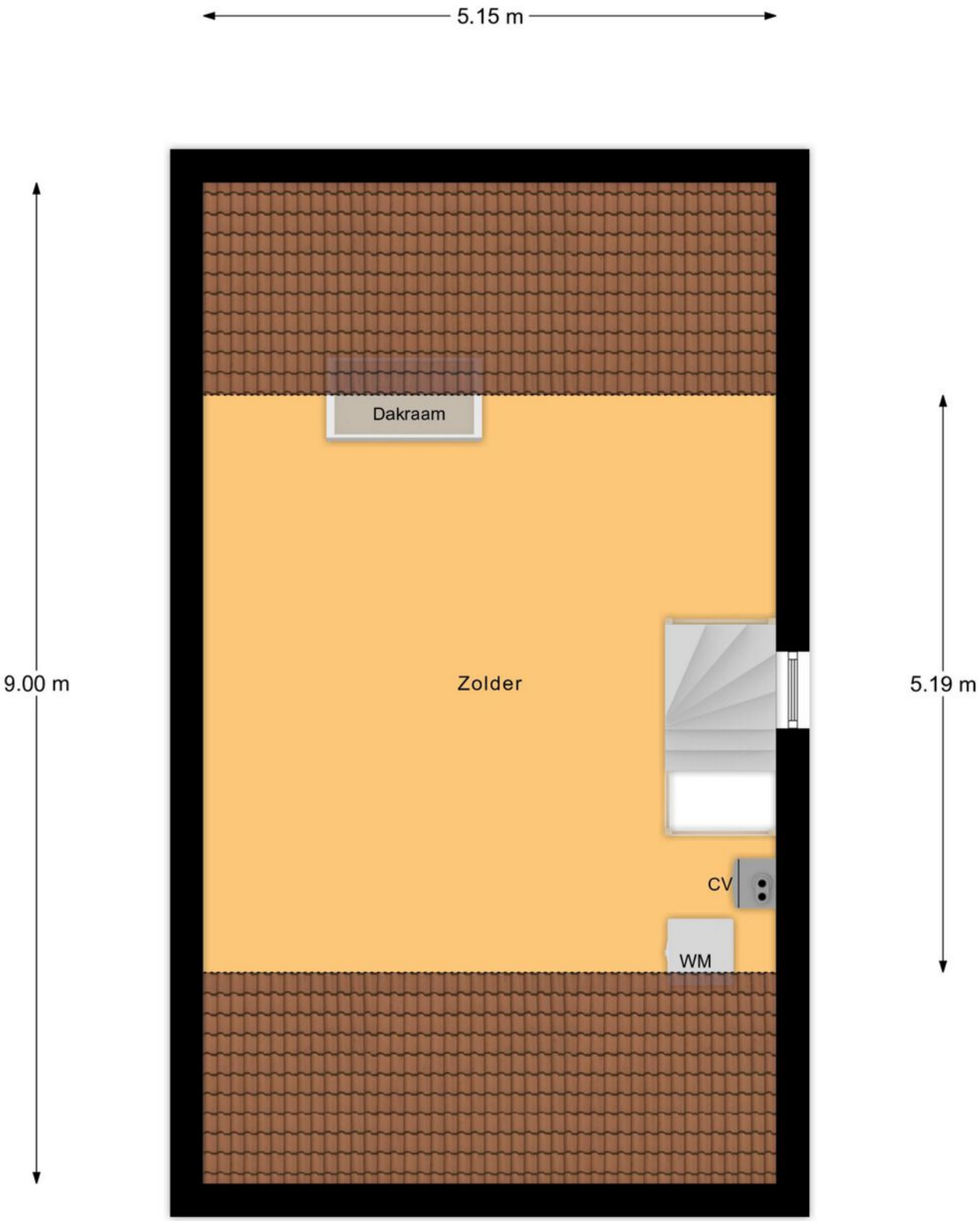
TEFAL
TEFAL

Plattegrond

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	■		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
Losse (hang)lampen	■		
(Losse) kasten, legplanken			
kast grote en kleine slaapkamer blijven achter	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	■		
Gordijnen	■		
Overgordijnen	■		
Vitrages	■		
Lamellen	■		
Jaloezieen	■		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	■		
Laminaat	■		
Plavuizen	■		
Interieur			
(Gas)kachels	■		
Designradiator(en)	■		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur			

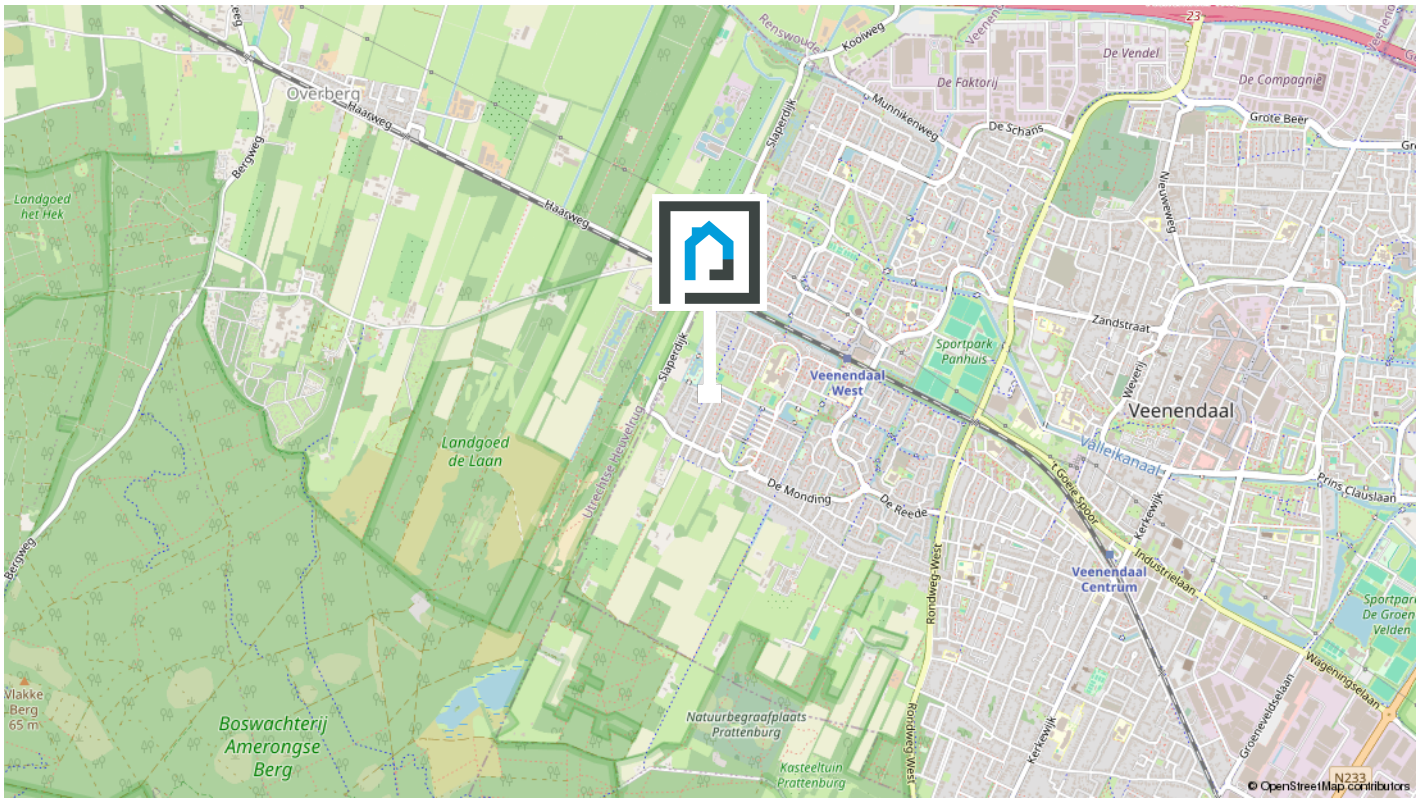
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat	■		
Afzuigkap	■		
Oven	■		
Koel-vriescombinatie	■		
Vaatwasser	■		
Toilet			
Toilet	■		
Toiletrolhouder	■		
Fontein	■		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	■		
Wastafel	■		
Wastafelmeubel	■		
Toiletkast	■		
Toilet	■		
Toiletrolhouder	■		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
Airconditioning	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening			

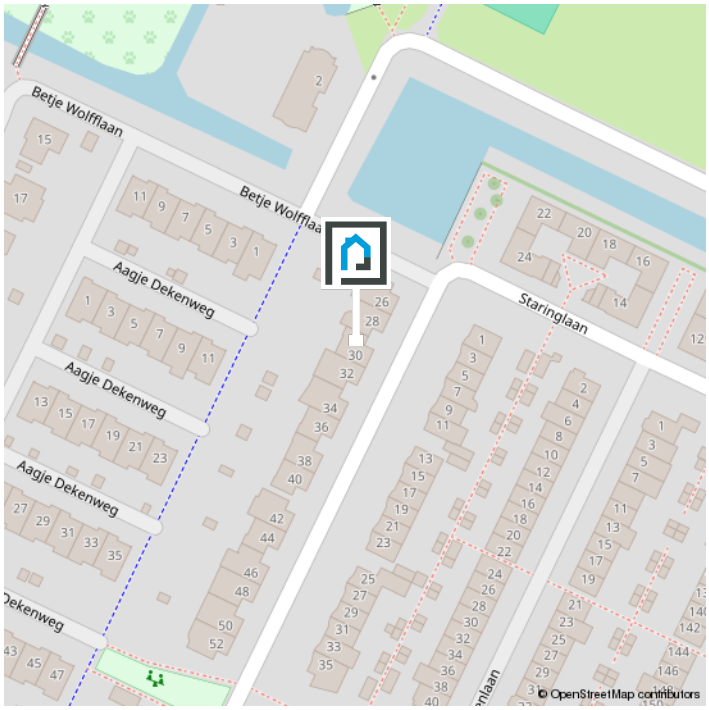
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV-installatie	■		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Vlaggenmast(houder)	■		

Locatie van de woning



Woon jij binnenkort op deze locatie?



De buurt

Ook de ligging maakt deze woning aantrekkelijk. Je woont hier in een fijne woonomgeving in Veenendaal-West, met de bossen op korte afstand. Ideaal voor een wandeling, een rondje fietsen of om er even lekker tussenuit te gaan. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij wijkwinkelcentrum De Ellekoot, waar je diverse winkels vindt. Ook station Veenendaal-West ligt in de buurt, waardoor je gemakkelijk gebruik kunt maken van het openbaar vervoer.

Bekijk op de volgende pagina enkele statistieken van de buurt.

Statistieken

Buurtinformatie - Veenendaal / Dichtersbuurt

Leeftijd

0 - 14: 13%
15 - 24: 11%
25 - 44: 17%
45 - 64: 30%
65+: 29%

Huishoudens

Eenpersoons: 30%
Zonder kinderen: 39%
Met kinderen: 31%

Koop / huur

Koop: 69%
Huur: 31%

49%

51%

1,1 per huishouden

Wonen in het mooie Veenendaal

Mooi dorp

Veenendaal is een bruisend dorp met een stads en groen karakter. De binnenstad heeft een groots winkelhart met een divers aanbod aan restaurants en cafés. Daarnaast zijn Theater De Lampegiet, het Filmhuis en de Cultuurfabriek geschikte plekken voor een avondje uit. Veenendaal is een goede uitvalsbasis voor een heerlijke wandeling of fietstocht, want het dorp ligt op de rand van de Utrechtse Heuvelrug.

Groene omgeving

Veenendaal is een dorp, maar voor veel inwoners voelt het als een stad. Mensen begroeten elkaar op straat, maken een praatje, weten wie hun buren zijn en er heerst een hecht gevoel binnen de vele verenigingen en gemeenschappen.

Het dorp heeft in de loop der jaren verschillende prijzen gewonnen. Veenendaal was in 1997 de Groenste stad van Europa, is in 2000 en in 2020 verkozen tot Fietsstad van Nederland, werd in 2004 benoemd tot de groenste dorp van Nederland én won in 2013 de Nationale Citymarketing Award voor middelgrote gemeenten.

Klanttevredenheid & reviews

10,0 voor verkoop!

"Aandacht voor alle aspecten, zeer professioneel, Prettig in de omgang wat een fantastisch goed team. Zowel aan het begin van het traject de opstart van de verkoop, de bezichtigingen en het natraject. En dit allemaal binnen een zeer korte termijn. Echt een TOP makelaar!"

• **Verkoper van Beatrixstraat 53**

9,5 voor aankoop!

"Met veel enthousiasme en een pro-actieve werkstijl gaat Van Schuppen voor je aan de slag als aankoop-makelaar. Zeer goede bereikbaarheid en vriendelijke medewerkers. Ze geven gericht en eerlijk advies. Zeker een aanrader!"

• **Aankoper van Bosmahof 28a**

9.4 VERKOOP Gemiddelde

AANKOOP Gemiddelde **9.8**

De makelaar als poortwachter

Het is je wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor jou en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en en die identiteit verifiëren, dus ook die van jou. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en /of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen dit vast.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij je, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee je jouw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat je met jouw aankoop geen geld wilt witwassen.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

MOT

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van jou krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.
Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Heb je nog vragen? Dan kan je deze altijd aan ons stellen.

Over ons

Jouw NVM Makelaar in Veenendaal! Van Schuppen Makelaars kent een lang bestaansrecht, zeker voor onze regio. Het makelaarskantoor in Veenendaal bestaat al sinds 1968. Daarmee is Van Schuppen het oudste, nog bestaande makelaarskantoor in Veenendaal. Een vertrouwde waarde in de regio!

Jong team met de kennis van jaren

Onze geschiedenis is rijk, ons team daarentegen is jong en dynamisch. Wij combineren het beste van beiden. De jarenlange kennis wordt zorgvuldig overgedragen aan nieuwe medewerkers die ons team versterken. Zij verrijken die kennis met hun eigen ervaringen. Door het gebruik van tools, onze app en social media hebben we een breed platform. Daar doen we ons voordeel mee wanneer we jouw woning onder de aandacht brengen van woningzoekers.

Dé full service NVM makelaar

Wij zijn een full service NVM makelaar. Dat houdt in dat Van Schuppen je bij elk denkbaar traject bij jouw vastgoed kan begeleiden. Bij de aan- en verkoop van jouw woning of bedrijfspand, maar net zo goed bij de aan- of verhuur of bij de taxatie van uw vastgoedobject. Ondanks de verschillen-de disciplines is Van Schuppen vooral een laagdrempelig kantoor. Kom gerust eens langs dan drinken we een kopje koffie en beantwoorden we gelijk jouw vragen.

Extra informatie 1/3

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Aansprakelijkheid

De inhoud behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken betreffende de roerende zaken die al dan niet achterblijven is in deze brochure aanwezig.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is

Extra informatie 2/3

gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er 34 in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voor-waarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Notariskeuze koper

Indien jij als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vind je, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Extra informatie 3/3

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers.

Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper. Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Weten wat jouw woning waard is?
Neem contact met ons op!

funda NVM

VAN SCHUPPEN
MAKELAARS SINDS 1968

Kerkewijk 55
Veenendaal

0318-519 157
info@vanschuppenmakelaars.nl
www.vanschuppenmakelaars.nl