

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Trommelaar 33**

Veenendaal



Janssen & van Dijk  
Garantiemakelaars B.V.  
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
www.janssensvandijk.nl



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in dit appartement!

## LEUK EN CENTRAAL GELEGEN 3-KAMER APPARTEMENT MET 2 BALKONS!

Dit ruime 3-kamer appartement op de 2e verdieping biedt een comfortabele leefruimte met een prachtig uitzicht op het groen en het Valleikanaal. Deze functionele woning vormt een uitstekende basis om naar eigen smaak af te werken en in te richten. Het is zeker de moeite waard om tijdens een bezichtiging de sfeer en mogelijkheden van dit appartement te komen ervaren!

Koopsom € 269.950,- k.k.





## Kenmerken van dit appartement

<b>Soort woning</b>	Portiekflat
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	1983
<b>Inhoud</b>	235 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	76 m <sup>2</sup>
<b>Servicekosten</b>	€ 179,84 per maand
<b>Energie label</b>	D
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2



# Omschrijving van het appartement

- **Gunstige ligging:** op slechts steenworpafstand van het gezellige centrum, sportvelden en uitvalswegen, is dit de ideale locatie om te gaan shoppen, uiteten, ontspannen, sporten of om met de auto op pad te gaan;
- **Fraai uitzicht:** vanuit de woonkamer en vanaf het balkon heb je een leuk uitzicht op de voorgelegen groenstrook en richting het Valleikanaal;
- **Ruimte:** met een gebruiksoppervlakte van ca. 76m<sup>2</sup> en een slimme indeling biedt dit appartement maximale functionaliteit en voldoende ruimte voor comfortabel wonen;
- **Gezellige woonkamer en keuken:** de woonkamer en keuken vormen een gezamenlijke ruimte van maar liefst 36m<sup>2</sup>, die gekenmerkt wordt door een prettige lichtinval. Hierdoor ontstaat een uitnodigende ambiance om te ontspannen, te koken en te genieten van gezellige momenten met familie en vrienden;
- **Twee balkons:** door de aanwezigheid van twee balkons heb je op zonnige dagen altijd wel ergens een plekje in zon of schaduw om te genieten van het groen en de omgeving;
- **Slaapkamers:** 2 ruime slaapkamers van 13m<sup>2</sup> en 9m<sup>2</sup> bieden voldoende ruimte voor rust en ontspanning, waarbij de grootste slaapkamer over een deur naar het balkon beschikt;
- **Badkamer en toilet:** de betegelde toiletruimte en badkamer zijn praktisch ingericht, met alles wat je nodig hebt voor dagelijks comfort;
- **Bergruimte:** met een eigen berging van 5m<sup>2</sup> op de begane grond heb je voldoende ruimte voor opslag, terwijl er op het buitenterrein voldoende parkeergelegenheid is.
- **Appartementencomplex:** kleinschalig en goed onderhouden, met een afgesloten entreehal, trappenhuis en een videofooninstallatie.

Dit appartement biedt niet alleen een comfortabel thuis, maar ook een mooie basis voor ultiem woonplezier. Kom tijdens een bezichtiging de potentie ontdekken en maak van dit huis jouw droomhuis!

## Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via een beveiligde hoofdentree op de begane grond. Deze is voorzien van een videofooninstallatie, brievenbussen- en bellentableau en een trappenhuis.

Via de trap bereik je de 2e verdieping waar we bij nummer 33 een kijkje achter de voordeur gaan nemen!

Je komt het appartement binnen in de entreehal. Deze is voorzien van een meterkast en videofooninstallatie. Vanuit de hal zijn de 2 slaapkamers, toiletruimte, badkamer en woonkamer bereikbaar.

De slaapkamers hebben met 13m<sup>2</sup> en 9m<sup>2</sup> een bruikbaar formaat. De grootste slaapkamer is voorzien van een deur naar het balkon. De toiletruimte is betegeld met witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels en is voorzien van een staand toilet en een fonteintje. De badkamer is in dezelfde kleurstelling betegeld en voorzien van een wastafel met planchet en spiegel, een douchehoek en een aansluiting voor de wasmachine.

De woonkamer biedt samen met de keuken zo'n 36m<sup>2</sup> woonplezier en is voorzien van een deur naar het balkon en een groot raam dat voor een prettige lichtinval zorgt. Zowel vanuit de woonkamer als vanaf het (overdekte) balkon heb je een leuk uitzicht op de voorgelegen groenstrook en richting het Valleikanaal. Door de situering op het zuidoosten kun je hier op zonnige dagen vanaf zonsopkomst tot begin van de middag van het zonnetje genieten.

De open keuken is voorzien van een standaard keukenblok met witte fronten en een rvs-aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over 3 bovenkasten, 3 onderkasten en een spoelbak. Via een deur in de keuken is het balkon aan de achterzijde toegankelijk, dat gesitueerd is op het noordwesten. Aan dit balkon grenst een vaste kast waarin de elektrische boiler (50 liter) staat opgesteld.

## Oppervlakten

Woonkamer & keuken: ca. 36m<sup>2</sup>

Slaapkamer I: ca. 13m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 9m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 3m<sup>2</sup>

Balkon I: ca. 7m<sup>2</sup>

Balkon II: ca. 4m<sup>2</sup>

Berging: ca. 5m<sup>2</sup>

### **Appartementencomplex**

Dit kleinschalige appartementencomplex is voorzien van een afgesloten, gemeenschappelijke entreehal met trappenhuis, videofooninstallatie en brievenbussen- en bellentableau. Op de begane grond van het complex is voor ieder appartement een eigen berging aanwezig. Aan de achterzijde van het appartementencomplex en in de Trommelaar zelf zijn voldoende openbare parkeermogelijkheden (gratis en vergunningsvrij parkeren).

### **Let op!**

Dit appartement zal door de verkoper alleen worden verkocht aan een natuurlijk persoon die het appartement zelf gaat bewonen. Koper mag het appartement niet binnen 12 maanden na de eigendomsoverdracht verkopen danwel verhuren, op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de verkoper ad € 10.000,00. Dit artikel is niet van toepassing indien de onroerende zaak moet worden verkocht bij een executoriale verkoop. Na deze 12 maanden is verhuur uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van de Vereniging van Eigenaren.

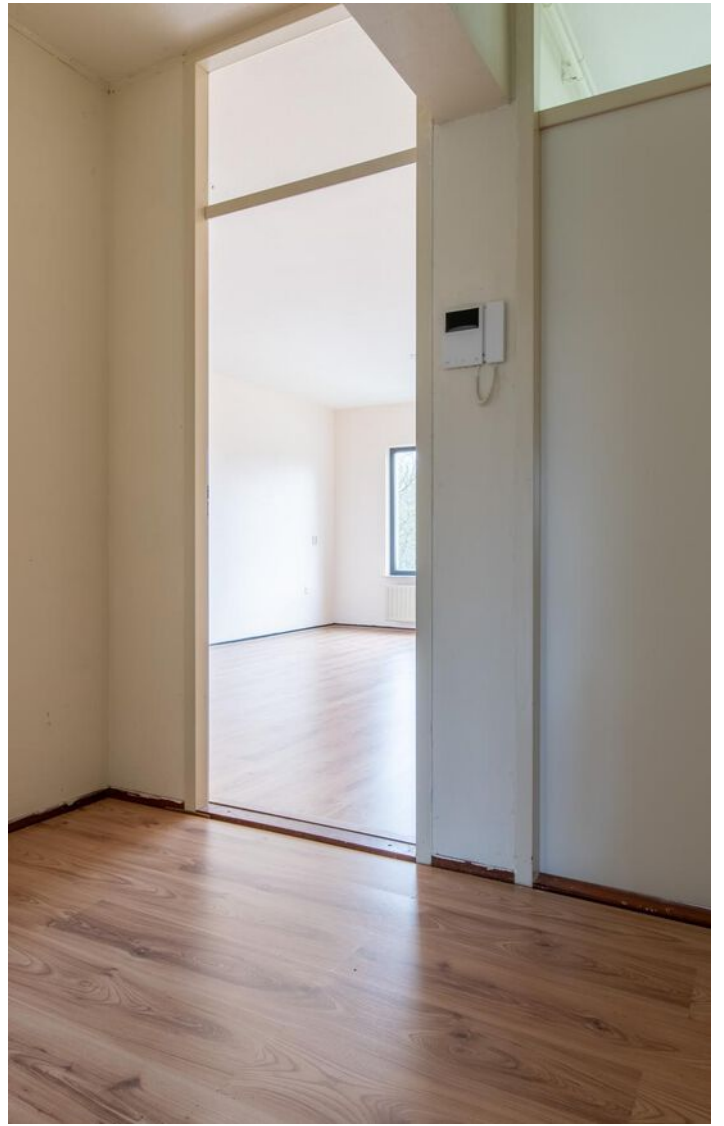
### **Projectnotaris**

Olenz notarissen te Veenendaal.















# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Veendaal Sectie D Perceel 6220</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

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.



# 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.

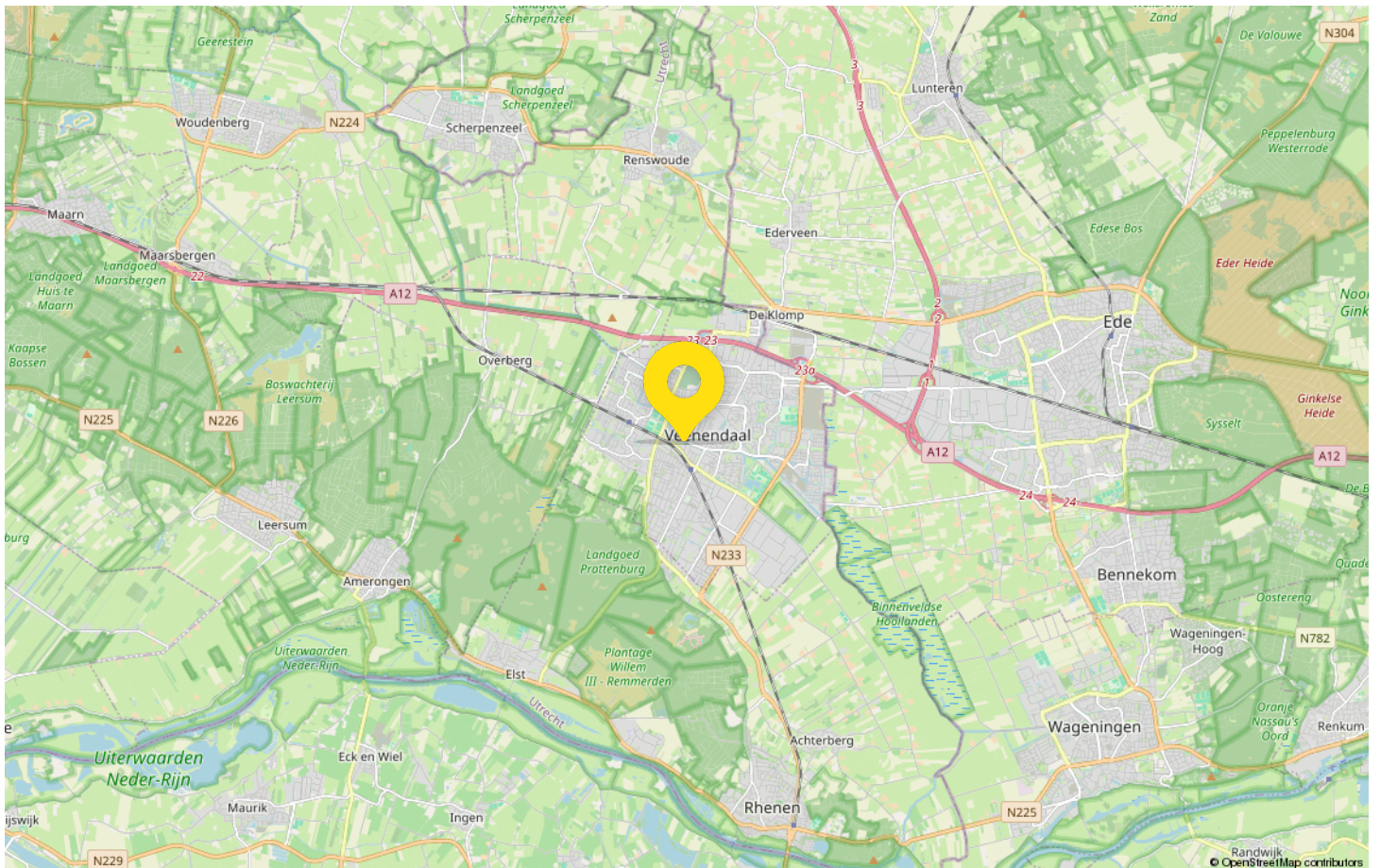
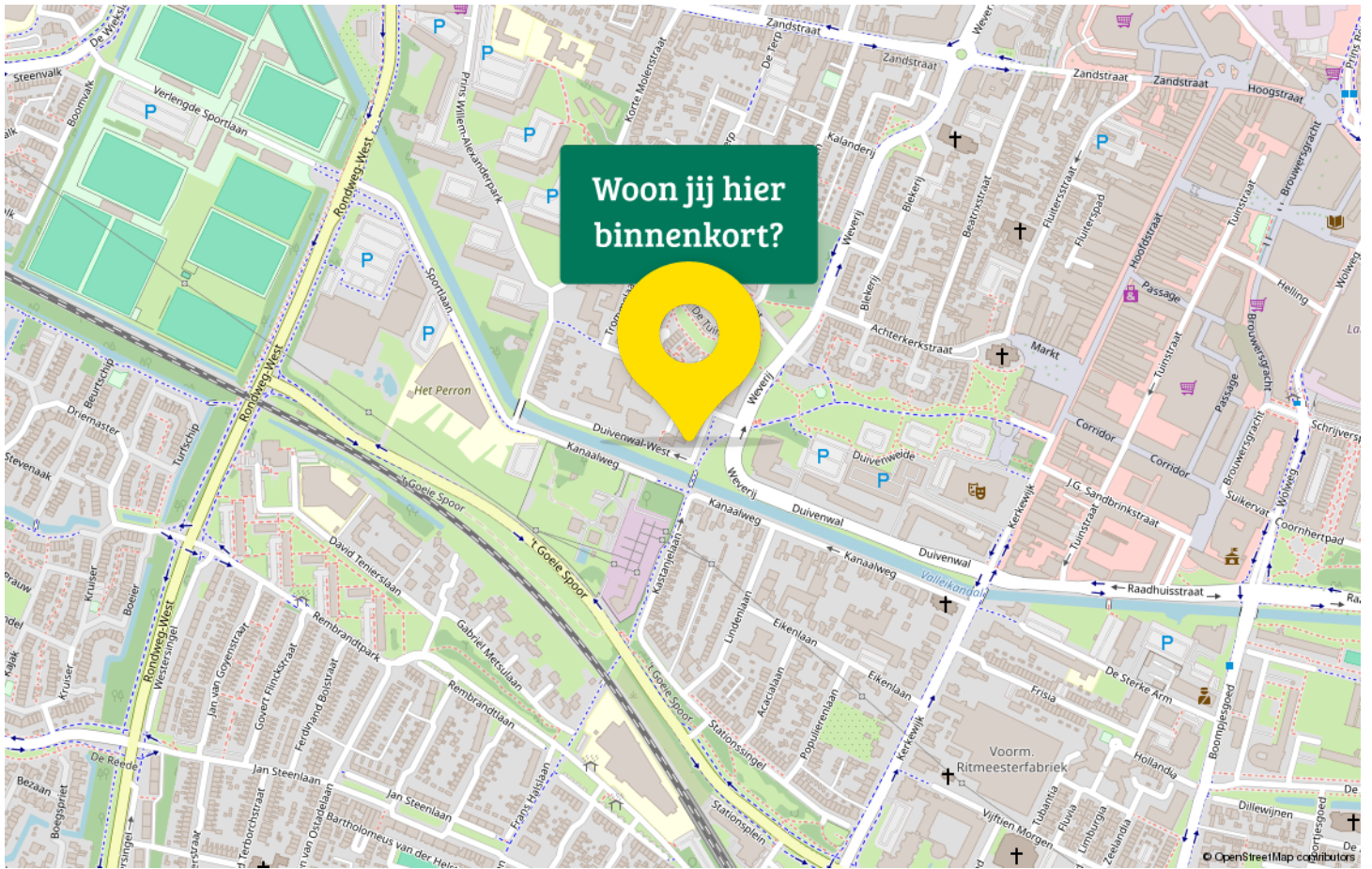
## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

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.

# Locatie op de kaart





# Maak kennis met Veenendaal-Centrum

Dit leuke appartement is heerlijk centraal gelegen. Hiervandaan loop je binnen 5 minuten het gezellige winkelcentrum in, waar je een groot aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden vindt. Ook treinstation Veenendaal-Centrum is snel bereikbaar, evenals de autosnelwegen A12/A30 en A15, die via de nabijgelegen Rondweg-West eenvoudig aan te rijden zijn. Daarnaast vind je in de directe omgeving diverse sportaccommodaties en scholen (zowel basis- als voortgezet onderwijs).



## Hypotheek?

Ben je benieuwd of dit appartement binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres [hypotheken@janssengerritsen.nl](mailto:hypotheken@janssengerritsen.nl).

Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## 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.

# 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 bidder 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 verkopende 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?

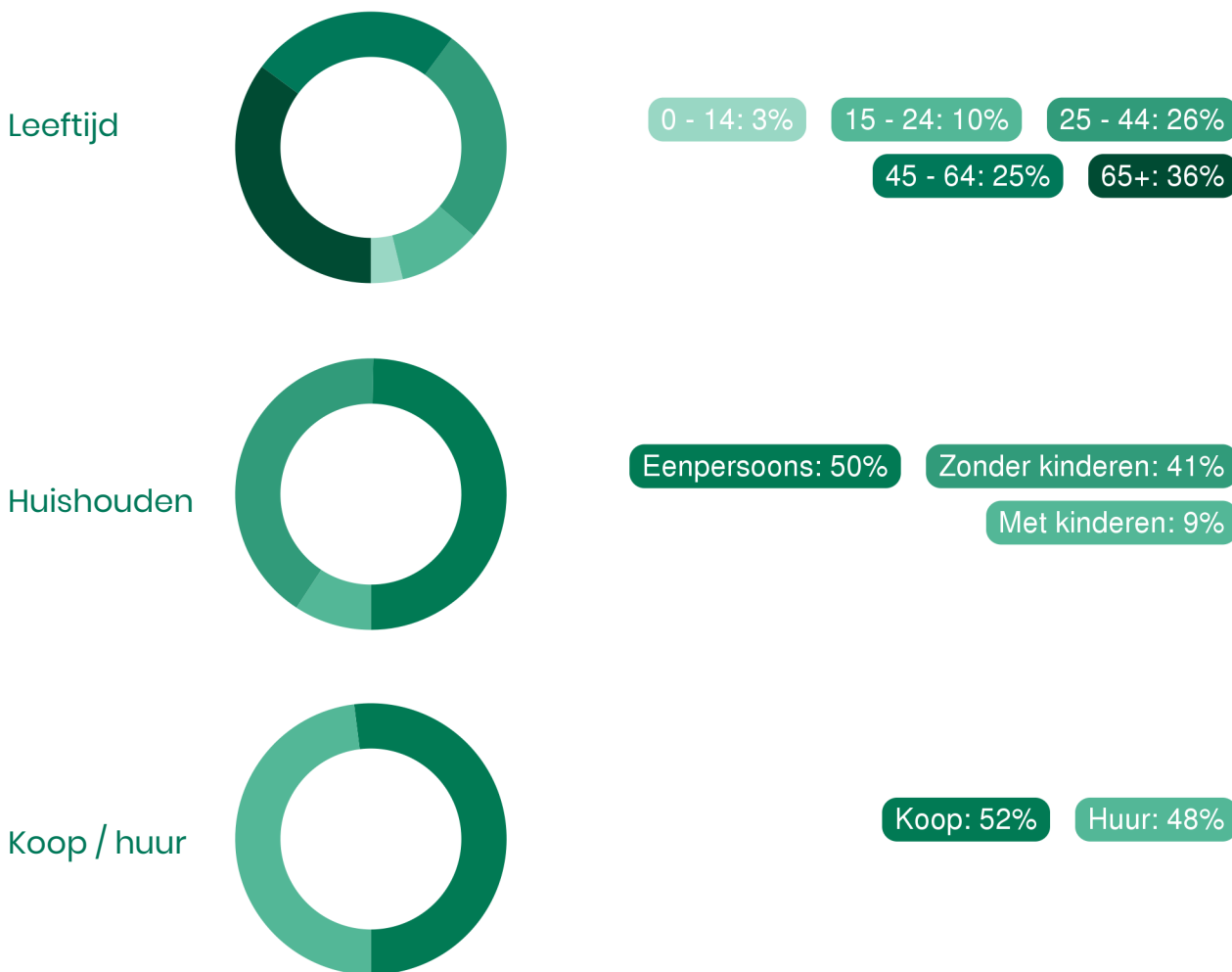
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of 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 bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

# Statistieken

## Buurtinformatie - Veenendaal / Koopcentrum



50%  
man

50%  
vrouw



0,8 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 217.000



# Janssen & Van Dijk jouw Garantiemakelaar

## Gratis waardebeoordeling?

**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



### Adresgegevens

Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

### Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
www.janssensvandijk.nl







## Interesse in dit appartement?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0318 – 524 123**

[info@janssensvandijk.nl](mailto:info@janssensvandijk.nl)

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