

Wordt dit jouw droomhuis?



Schrijverspark 21

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!

HEERLIJK CENTRAAL GELEGEN 3-KAMER APPARTEMENT MET LEUK UITZICHT OP PARK!

Dit charmante appartement van 83m² biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen in een levendige omgeving.

Koopsom € 279.950,- k.k.





Kenmerken van dit appartement

Soort woning	Portiekflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1963
Inhoud	260 m ³
Gebruiksoppervlakte (incl. inpandige balkon)	83 m ²
Externe buitenruimte	7 m ²
Servicekosten	€ 212,43 per maand
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van dit appartement

Met name nu in het gehele complex de voorgevels zijn vervangen en het complex een fraaie en eigentijdse uitstraling krijgt met de antracietkleurige aluminium kozijnen. Het unieke van dit appartement is het vrije uitzicht over het park van de Godfried Bomansstraat. Het inpandige balkon is een unieke troef: dankzij de schuiframen geniet je zowel in de zomer als in de winter van deze ruimte, waardoor het balkon een verlengstuk van de woonkamer wordt. Het goed onderhouden complex heeft een leeftijdsgrens van 45-75 jaar, wat bijdraagt aan een rustige woonomgeving. Kom snel langs en ervaar zelf de sfeer en het gemak van wonen op deze fantastische locatie!

Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via de representatieve en beveiligde hoofdentree, die is voorzien van een videofooninstallatie, brievenbussentableau, liftinstallatie en trappenhuis.

Via lift of trap bereik je de 1e woonlaag, waar wij nummer 21 te koop aanbieden. Je komt het appartement binnen in het voorportaal, waar zich de meterkast bevindt. Vanuit het voorportaal loop je de hal in en daar vind je de videofooninstallatie. Vanuit de hal krijg je toegang tot de keuken, toiletruimte, badkamer, de 2 slaapkamers en de woonkamer.

De keuken is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en ook de cv-combiketel (merk: Nefit / type: Economy VR / bouwjaar: ca. 2006) staat hier opgesteld. Verder is er een nette inbouwkeuken aanwezig in witte kleurstelling met grijze accenten en een grijs kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een dubbele spoelbak, 4-pits gaskookplaat en een wasemkap.

De badkamer en toiletruimte zijn beiden geheel betegeld, waarbij de wanden en de vloeren zijn voorzien van een witte tegels. De toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje en in de badkamer heb je de beschikking over een wastafel en een douchehoek met glazen deur.

De 2 slaapkamers zijn met 14m² en 10m² prettig ruim. De grootste slaapkamer is voorzien van een aluminium schuifpui naar het inpandige balkon. Op dit inpandige balkon, dat wordt voorzien van een nieuwe elektrische screen, kun je het hele jaar door van het uitzicht genieten. Op mooie dagen schuif je de ramen helemaal open en haal je het buitenleven naar binnen. Maar ook op koudere dagen is het hier heerlijk toeven, want met de verwarming aan en de ramen dicht is het balkon een mooi verlengstuk van de woonkamer. En door de situering op het zuiden profiteer je hier op zonnige dagen vrijwel de hele dag van het zonnetje!

De woonkamer is straatgericht en met 29m² prettig ruim. Een deur geeft toegang tot het inpandige balkon en zorgt voor extra lichtinval in de woonkamer. Ook het raam in de woonkamer wordt voorzien van een elektrische screen.

Afwerking

De voorgevel is de afgelopen periode vervangen door fraaie en eigentijdse antracietkleurige aluminium kozijnen met een draai-/kiepraam in de woonkamer en schuiframen in het inpandige balkon. De kozijnen aan de achterzijde zijn van hout. De wanden in het appartement zijn grotendeels afgewerkt met spuitwerk.

Renovatie voorgevels

De foto's van de voorgevel tonen nog de oude situatie. In de zomermaanden is gestart met de renovatie van de voorgevels in dit complex en inmiddels zijn alle gevels vervangen door fraaie en eigentijdse antracietkleurige aluminium kozijnen met een draai-/kiepraam in de woonkamer en schuiframen in het inpandige balkon. Omdat het complex nog in de steigers staat, geven nieuwe foto's geen goed beeld en nodigen wij u van harte uit om tijdens een bezichtiging te komen kijken hoe deze verbouwing dit complex ten goede is gekomen. Naar verwachting zullen de steigers in week 48 van dit jaar verwijderd worden en zijn de werkzaamheden dan ook afgerond.

Berging/parkeren

Het appartement is voorzien van een eigen berging in de onderbouw. Parkeren kan in de directe omgeving van het complex. Dit valt binnen parkeerzone A en als bewoner van zone A kun je een parkeervergunning aanvragen. Deze vergunning kost € 50,78 per jaar voor de 1e bewonersparkeervergunning; een 2e bewonersparkeervergunning kost € 110,93 per jaar en een 3e vergunning kost € 167,60 per jaar. Bezoekers kunnen ook gebruik maken van de parkeergelegenheid in zone A (maximaal 200 uur per jaar per adres) middels een parkeerapp die uitsluitend te gebruiken is door de bewoner (bron: website gemeente Veenendaal).

Oppervlakten

Woonkamer: ca. 29m²

Inpandig balkon: ca. 7m²

Keuken: ca. 6m²

Slaapkamer I: ca. 14m²

Slaapkamer II: ca. 10m²

Badkamer: ca. 3m²

Berging: ca. 7m²

Appartementencomplex

Dit appartement maakt deel uit van het keurig onderhouden appartementencomplex Rozenburgh. Er is een beveiligde en gemeenschappelijke hoofdentree, een liftinstallatie, een individuele videofooninstallatie en een brievenbussentableau. De centrumlocatie maakt Rozenburgh bijzonder aantrekkelijk voor mensen die op (korte) loopafstand van het centrum willen wonen. Als toekomstige bewoner dien je tussen de 45 en 75 jaar te zijn, dit is de van toepassing zijnde leeftijdsgrens.

Omgeving

Het winkelgebied van Veenendaal ligt tussen enerzijds het overdekte winkelcentrum Passage-Corridor en anderzijds het overdekte winkelcentrum De Scheepjeshof. Als bewoner van dit leuke appartement woon je dus letterlijk aan de rand van dit gezellige winkelgebied! Vanuit jouw appartement stap je zo winkelcentrum Passage-Corridor in voor een dagelijkse boodschap, om te winkelen, voor een bezoek aan het theater of aan een van de vele horecagelegenheden die Veenendaal rijk is. Door de centrale ligging zijn er ook goede reismogelijkheden met het openbaar vervoer of per auto. Zowel treinstation Veenendaal-Centrum als intercitystation Veenendaal-De Klomp zijn snel bereikbaar, evenals de autosnelwegen A12/A30 of A15.

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.

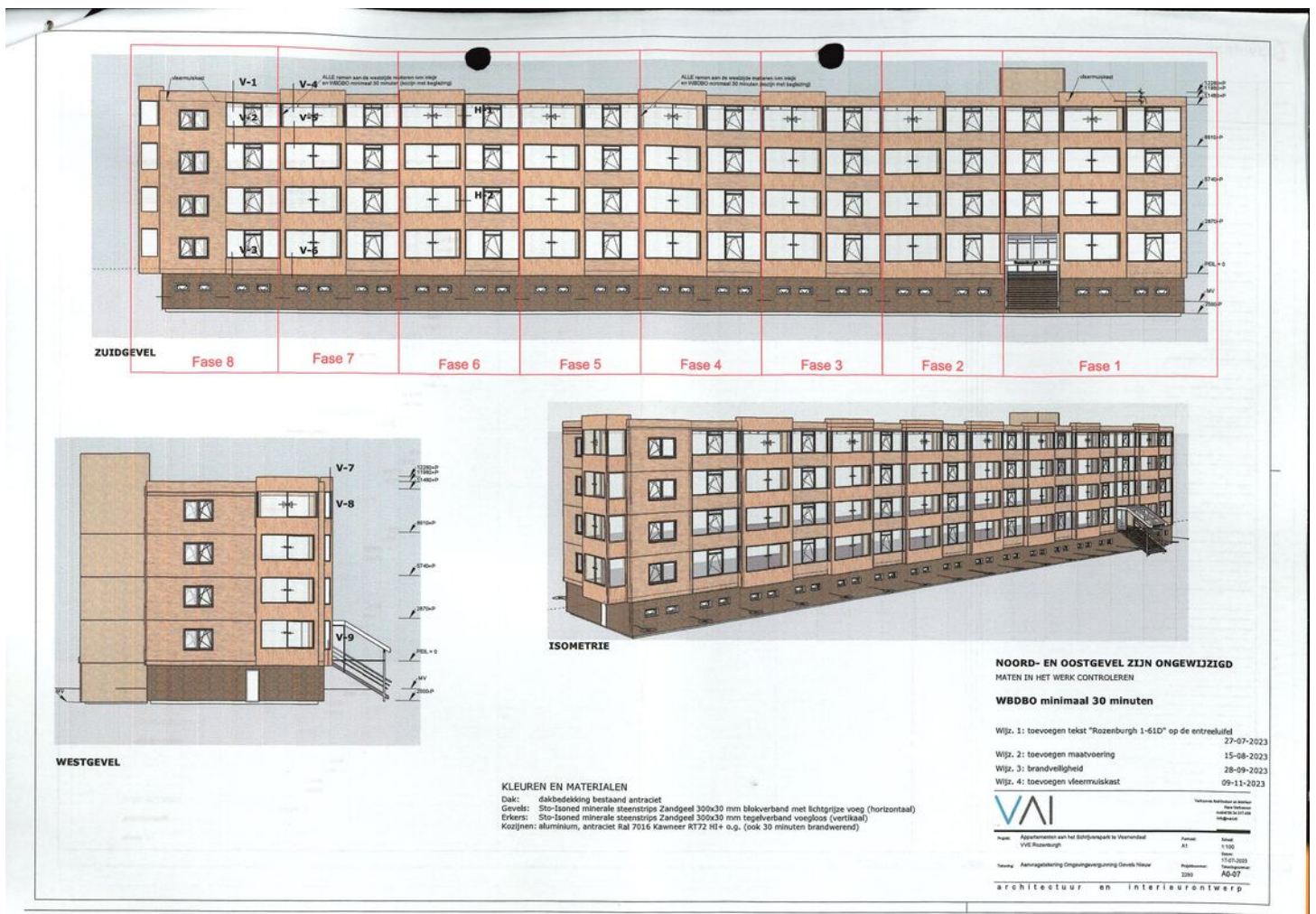
Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.



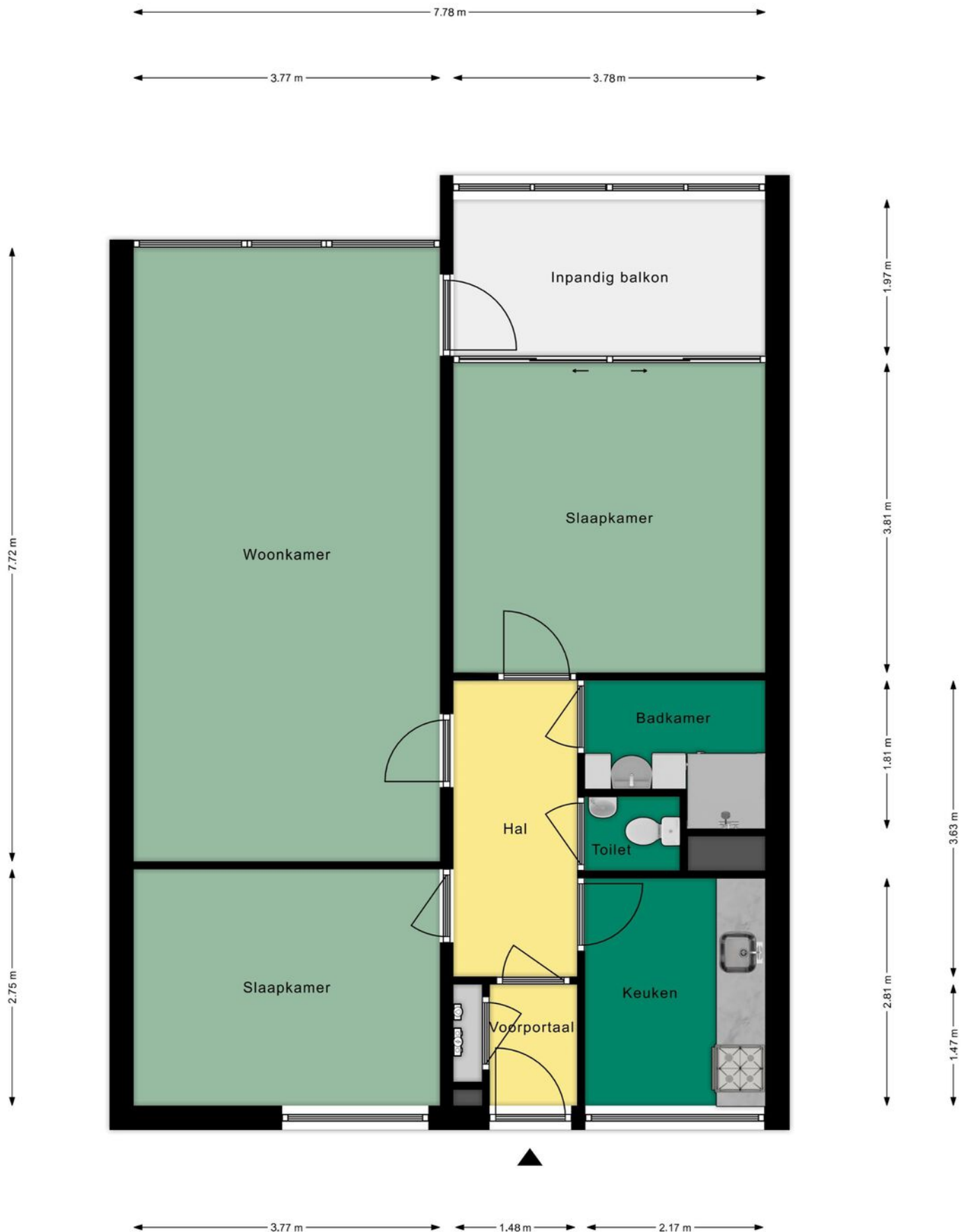




Aanzicht nieuwe voorgevel



Indeling




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

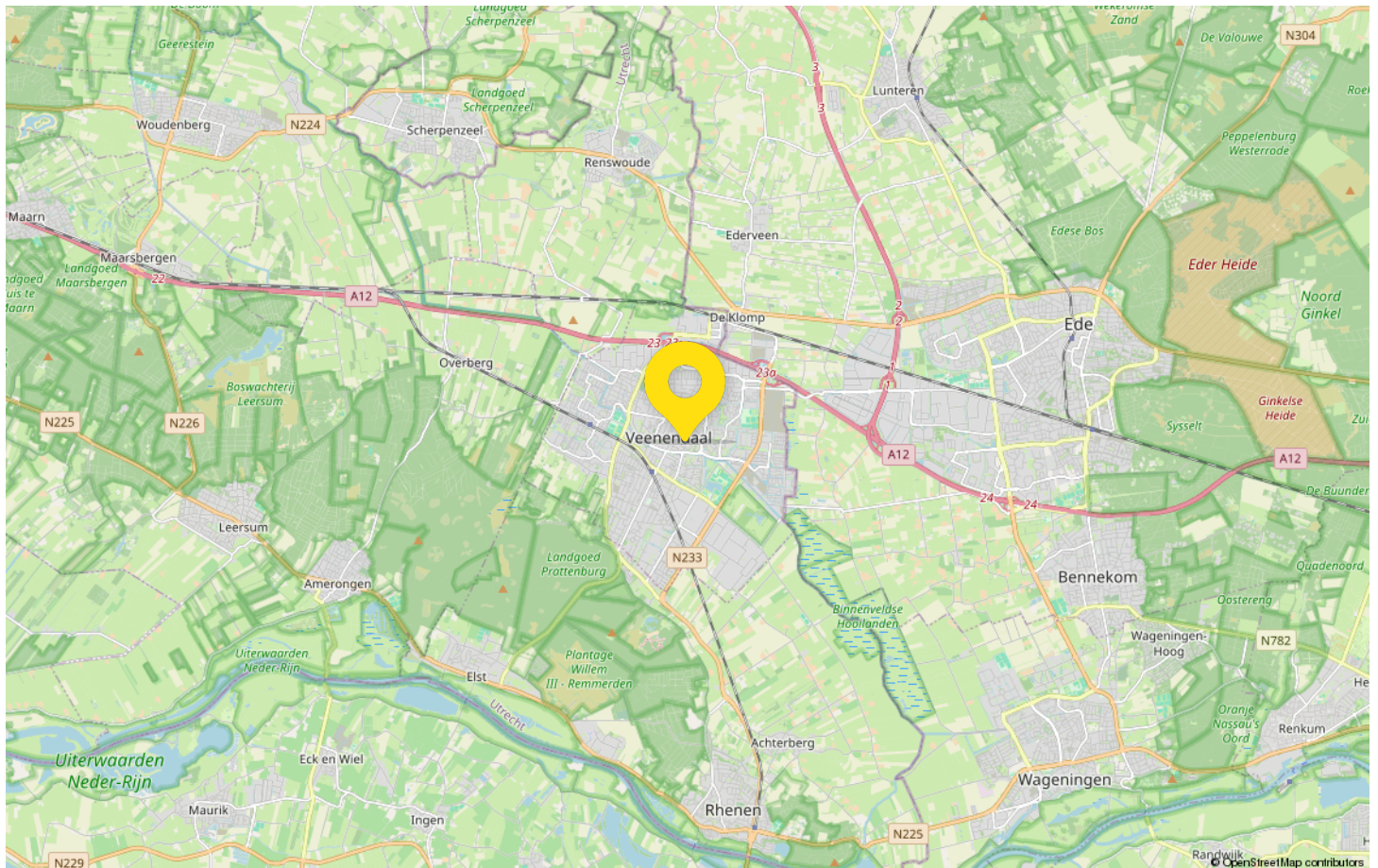
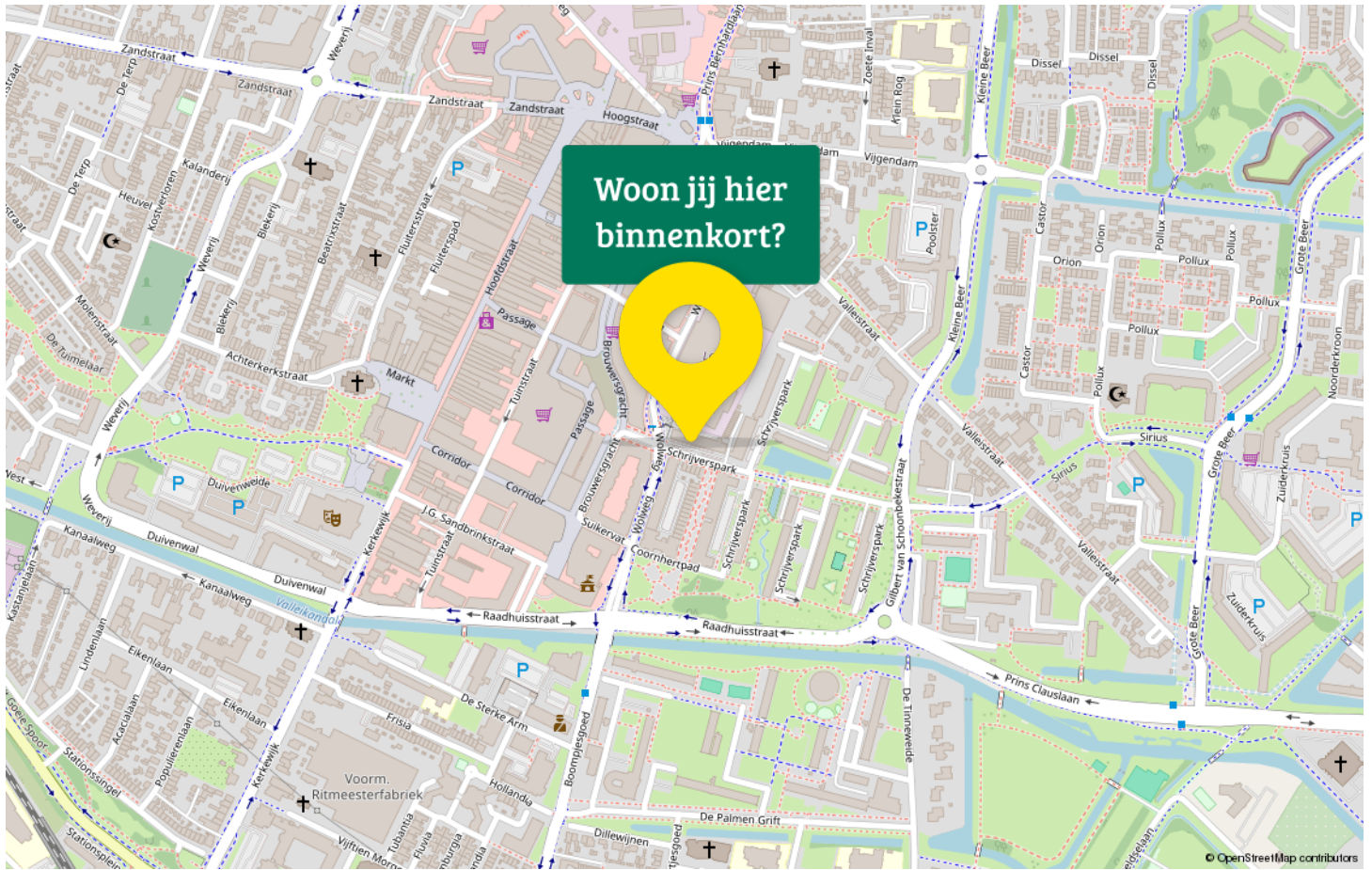


12345	Deze kaart is noordgericht		
	Perceelnummer		
25	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Veenendaal
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4501
—	Bebouwing		

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.

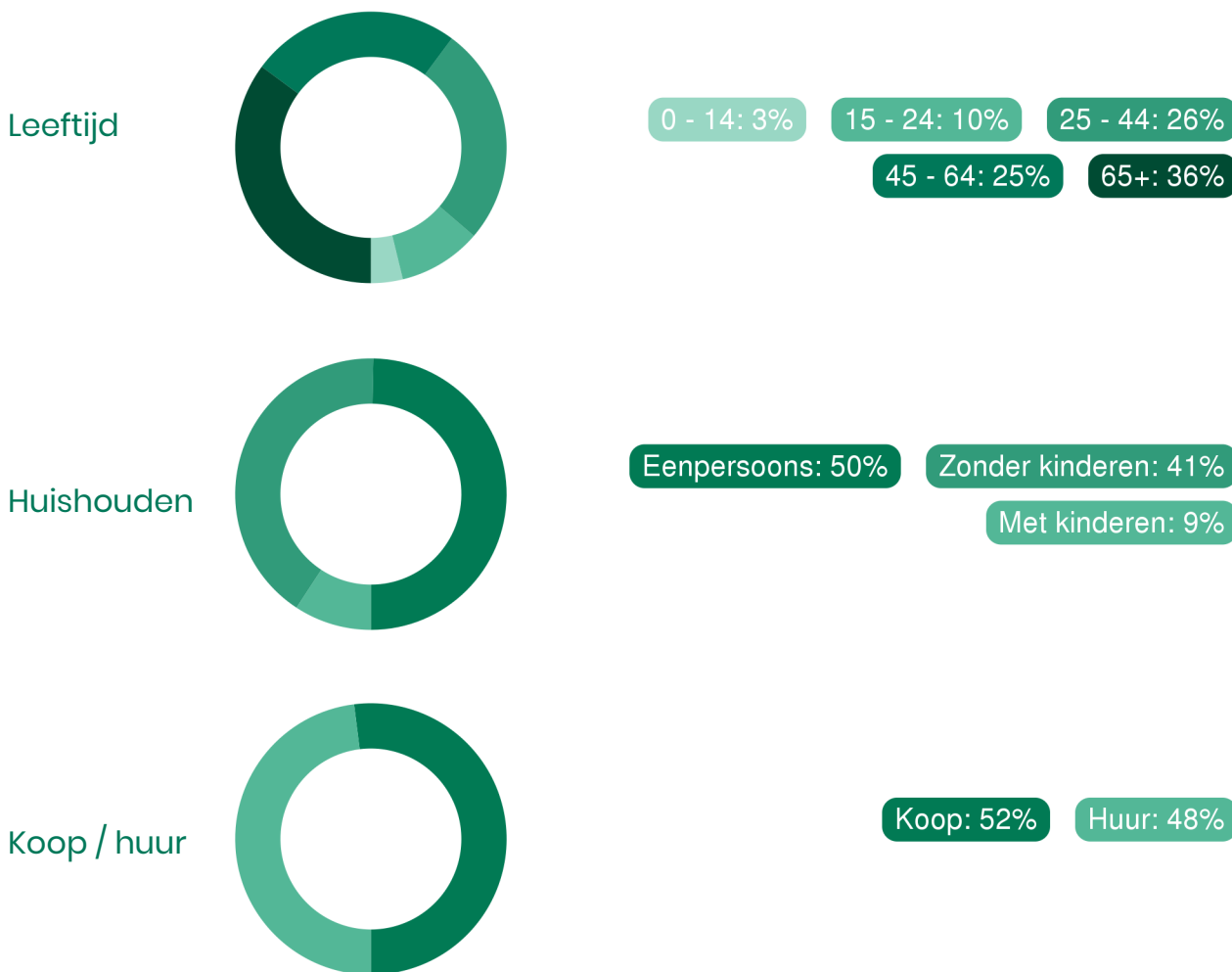


Locatie op de kaart



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

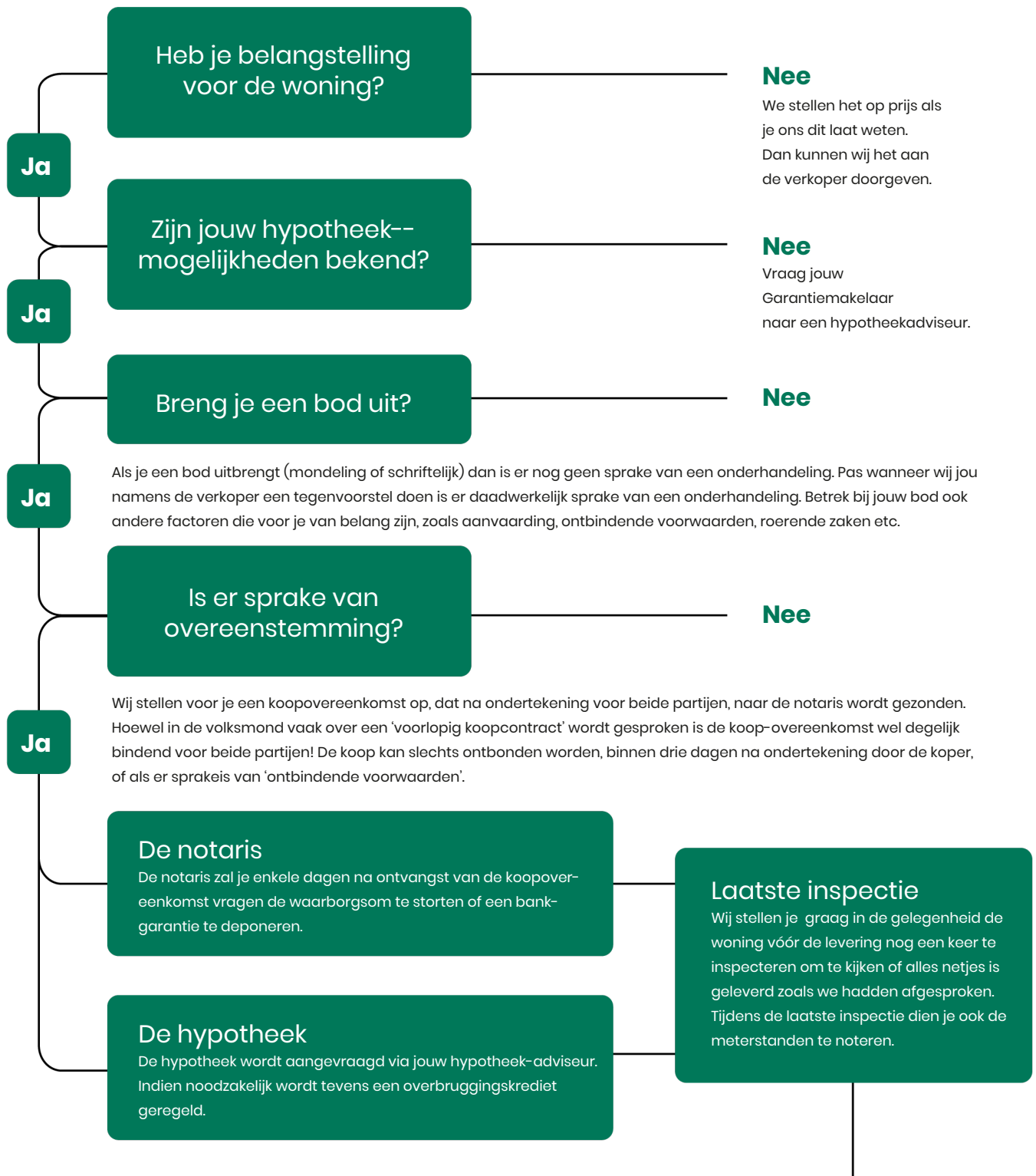
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

Wij zijn bereikbaar via:

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

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.



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.



Interesse in dit appartement?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl