

# Wordt dit jouw droomhuis?



Rhenendael 20

Rhenen



**JANSSEN &  
VAN DIJK**  
GARANTIEMAKELAARS

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

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://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!

## **PRACHTIG WONEN AAN DE BOSRAND IN STIJL EN COMFORT!**

Stelt u zich voor: wakker worden met het gefluit van vogels, een wandeling door het prachtige bos dat direct naast uw appartement ligt, en thuiskomen in een heerlijk ruim en comfortabel appartement. Op Buitenplaats Rhenendael is dat de dagelijkse werkelijkheid! De perfecte combinatie van rust, ruimte en luxe vindt u in dit ROYALE 3-KAMER APPARTEMENT op de 3e verdieping van Villa Delta.

Koopsom € 608.500,- k.k.





## Kenmerken van dit appartement

<b>Soort woning</b>	Portiekflat
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	2002
<b>Inhoud</b>	370 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	116 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Externe buitenruimte</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Servicekosten</b>	€ 361,26 per maand (bestaande uit € 186,26 voor het appartement (inclusief 1 eigen parkeerplaats en een berging) en € 175,00 voor het gebruik van alle faciliteiten op Buitenplaats Rhenendael)
<b>Energie label</b>	B
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2



# Omschrijving van het appartement

• **Heerlijk veel leefruimte:** met een woonoppervlakte van maar liefst 116m<sup>2</sup> geniet u van alle ruimte. De lichte en ruime woonkamer leidt naar een riant balkon, waar u in alle privacy kunt genieten van het uitzicht op het omliggende groen. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen berging en een privéparkeerplaats in het souterrain, zodat u zich geen zorgen hoeft te maken over parkeren of opslag.

• **Duurzaam en zorgeloos wonen:** het appartement is uitstekend geïsoleerd en voorzien van HR+ beglazing. Met de recent geïnstalleerde zonnepanelen (2023) wekt u een aanzienlijk deel van uw eigen energie op, waardoor uw energierekening laag blijft en u bijdraagt aan een duurzame toekomst.

• **Levensloopbestendig wonen in een unieke omgeving:** Buitenplaats Rhenendael biedt alles wat u nodig heeft voor een zorgeloos leven. Gelegen op een privéterrein van maar liefst 8 hectare park en bos, voelt u zich omringd door natuur, terwijl u toch profiteert van het gemak van moderne voorzieningen. De statige opzet van het complex, verdeeld over vier stijlvolle villagebouwen, zorgt voor een rustige en verfijnde sfeer. Hier kunt u in alle rust genieten van de omgeving, met de wetenschap dat het complex goed wordt onderhouden en dat alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de rust, ruimte en luxe van dit prachtige appartement op Buitenplaats Rhenendael. U bent van harte welkom!

## Indeling

U krijgt toegang tot het appartementencomplex via een beveiligde, gemeenschappelijke hoofdentree. Deze is voorzien van een videofoon-/brievenbussentableau, een trappenhuis en een liftinstallatie. Via de trap of de lift bereikt u de 3e verdieping, waar u op nummer 20 dit mooie appartement vindt.

U komt het appartement binnen in de ruime entreehal; deze is voorzien van een videofooninstallatie en biedt toegang tot de toiletruimte, de badkamer, de 2 slaapkamers, de bijkeuken (inpandige berging) en de woonkamer.

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje; de wanden in deze ruimte zijn geheel betegeld met licht gemarmerde wandtegels met een decorrand en op de vloer liggen eveneens licht gemarmerde tegels. De badkamer is in dezelfde kleurstelling betegeld en is voorzien van een meubel met dubbele wastafel en spiegelkastjes, een wandcloset en een douche met zitje en glazen deur.

De 2 slaapkamers zijn prettig ruim van opzet; de grootste slaapkamer heeft een oppervlakte van 17m<sup>2</sup> en is voorzien van een deur naar de badkamer. De kleinste slaapkamer heeft een oppervlakte van 11m<sup>2</sup> en is voorzien van een deur naar het balkon.

In de bijkeuken (inpandige berging) vindt u -behalve veel praktische opbergruimte- de aansluiting voor de wasmachine. Ook staan hier de HR-cv-combiketel (merk: Nefit / type: ProLine NxT 24/CW4 / bouwjaar: 2017) en de mechanische ventilatie-unit opgesteld.

Via 2 fraaie dubbele deuren met glas-in-roede-verdeling bereikt u de woonkamer, die samen met de keuken maar liefst 56m<sup>2</sup> woonplezier te bieden heeft! De prettige lichtinval valt hier direct op, wat te danken is aan de vele raampartijen in zowel voor- als zijgevel. Eveneens dankzij deze raampartijen heeft u ook een fraai uitzicht op de bosrijke omgeving. De woonkamer is voorzien van een deur naar het balkon en bij het eetgedeelte bevindt zich de schuifpui naar het brede Franse balkon, dat voorzien is van een elektrische buitenzonwering.

De gedeeltelijk open keuken is voorzien van een L-vormige inbouwkeuken met gebroken witte fronten en een zwart natuurstenen aanrechtblad. U heeft hier de beschikking over een 1¼ spoelbak, vaatwasser, keramische kookplaat, wasemkap, koelkast en een elektrische heteluchtoven (deze is vernieuwd in 2020). In 2019 is de keuken uitgebreid met een modern extra keukenblok voorzien van kast- en laderuimte.

Desgewenst kunt u de kleinste slaapkamer bij de woonkamer betrekken en inrichten als bijvoorbeeld werk- of hobbyruimte. Dan creëert u een woonruimte van maar liefst 67m<sup>2</sup>!

Het ruime balkon (7m<sup>2</sup>) is gesitueerd op het zuidoosten, waardoor u hier direct vanaf zonsopkomst van het zonnetje kunt genieten. Dat kan in alle privacy, want het balkon is deels inpandig en overdekt en de groene omgeving zorgt niet alleen voor een mooi uitzicht, maar versterkt ook het gevoel van privacy.

### Oppervlakten

Woonkamer & keuken: ca. 56m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 8m<sup>2</sup>

Slaapkamer I: ca. 17m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 11m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 6m<sup>2</sup>

Bijkeuken (Inpandige berging): ca. 4m<sup>2</sup>

Berging: ca. 7m<sup>2</sup>

### Appartementencomplex Villa Delta

Rhenendaal 20 bevindt zich in appartementengebouw Villa Delta. Als u het prachtige park van Buitenplaats Rhenendaal oprijdt, ziet u Villa Delta aan uw linkerhand liggen. Dit schitterende appartementencomplex bestaat uit vier woonlagen van elk vier appartementen en twee penthouses. Het wordt aan twee kanten omgeven door tuin en aan de zuidwestzijde van het appartement ligt een parkeerterrein voor de bezoekers. Villa Delta is onder andere uitgerust met een beveiligde hoofdentree, individuele videofooninstallatie, brievenbussentableau, liftinstallatie, centraal trappenhuis en een parkeerkelder met individuele bergingen en parkeerplaatsen voor de bewoners. Het gehele gebouw is rolstoelvriendelijk ingericht.

### Extra voorzieningen

Buitenplaats Rhenendaal biedt u veel meer dan alleen mooi wonen:

- Er is een faciliteitencentrum aanwezig, genaamd 'Tapis Vert'. Op zo'n 1.100 m<sup>2</sup> vindt u hier een diversiteit aan faciliteiten, zoals een verwarmd zwembad, een fitnessruimte, een bibliotheek, een evenementenzaal en een 'doe-zaal' met een biljart en twee tafeltennistafels;
- Er zijn uitstekende zorgvoorzieningen, zoals ondersteuning door een zorgconsulent, fysiotherapeut en mogelijkheid voor bloedonderzoek;
- Er wordt een diversiteit aan sportieve, sociale en culturele activiteiten geboden.

De faciliteiten op Rhenendaal bieden alle ruimte om actief bezig te zijn. Deelname aan de verschillende activiteiten is geheel vrijblijvend, maar vast staat dat eenzaamheid op Rhenendaal niet nodig is. Neem gerust ook eens een kijkje op de website [www.buitenplaats-rhenendaal.nl](http://www.buitenplaats-rhenendaal.nl)

### Servicekosten

De servicekosten voor het appartement bedragen € 186,26 per maand (inclusief eigen parkeerplaats en berging). Voor het gebruik van alle faciliteiten op het park is er een bijdrage verschuldigd van € 175,00 per maand.

### Bereikbaarheid

Buitenplaats Rhenendaal ligt op de grens van Rhenen en Veenendaal en heeft een goede regionale busverbinding; de bushalte bevindt zich zelfs bij de ingang van het complex! Aangezien Veenendaal maar liefst drie treinstations heeft, zijn ook plaatsen buiten de regio relatief snel bereikbaar. En reist u met de auto, dan bent u via de Rondweg-West binnen mum van tijd bij de A12/A30 of A15.

### Hypotheek?

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

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

















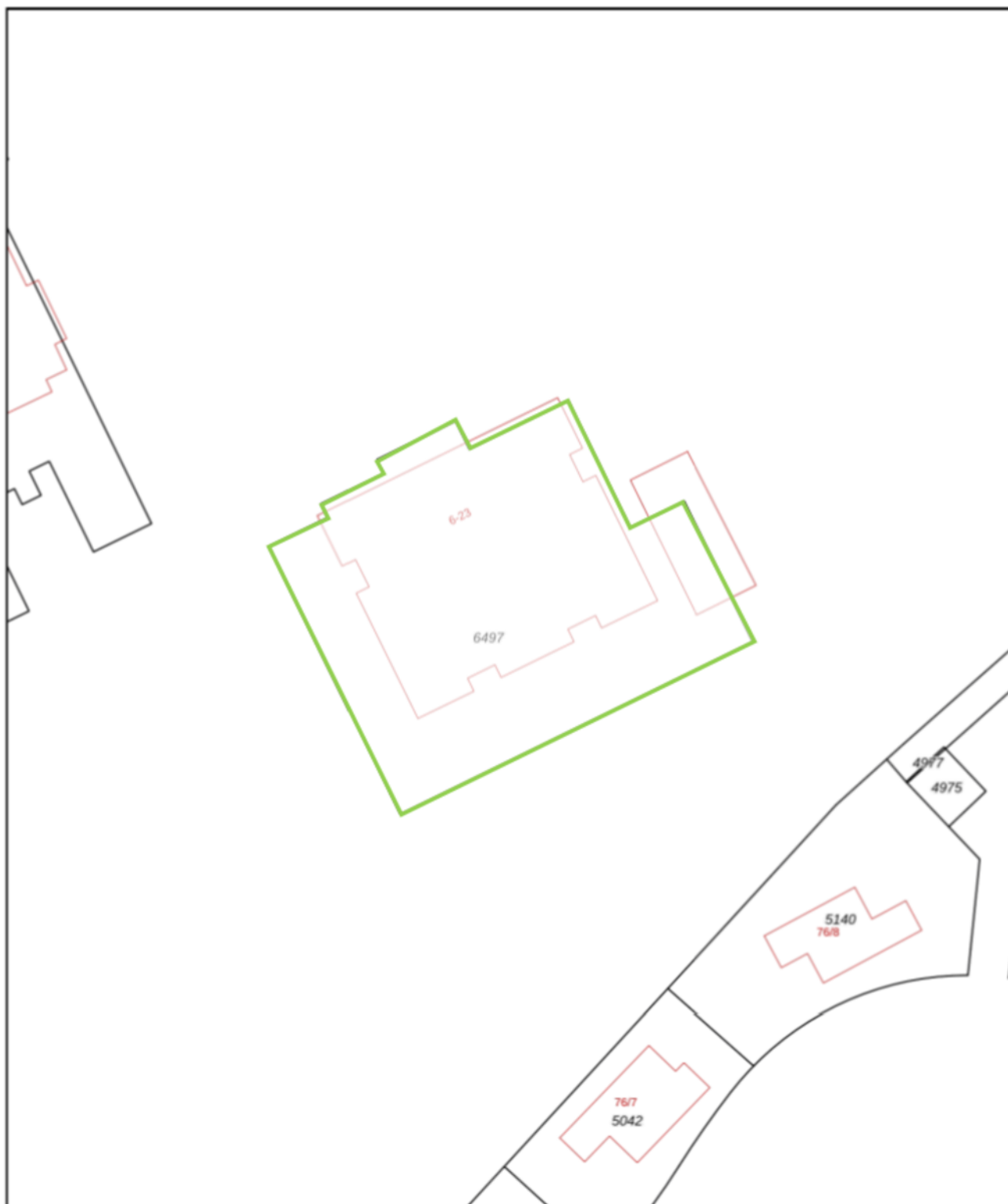
# Indeling



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente Rhenen

Sectie H

Perceel 6497

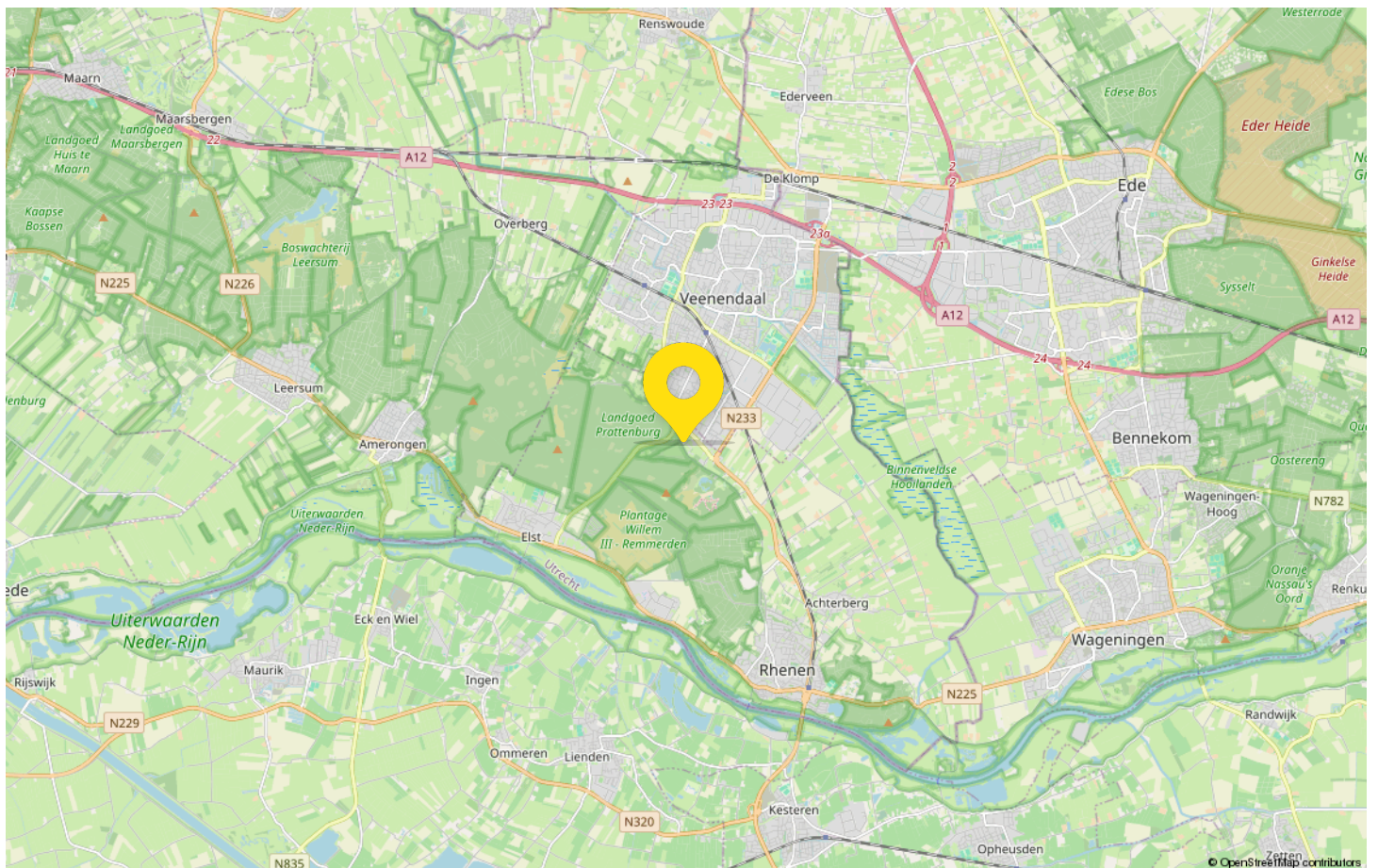
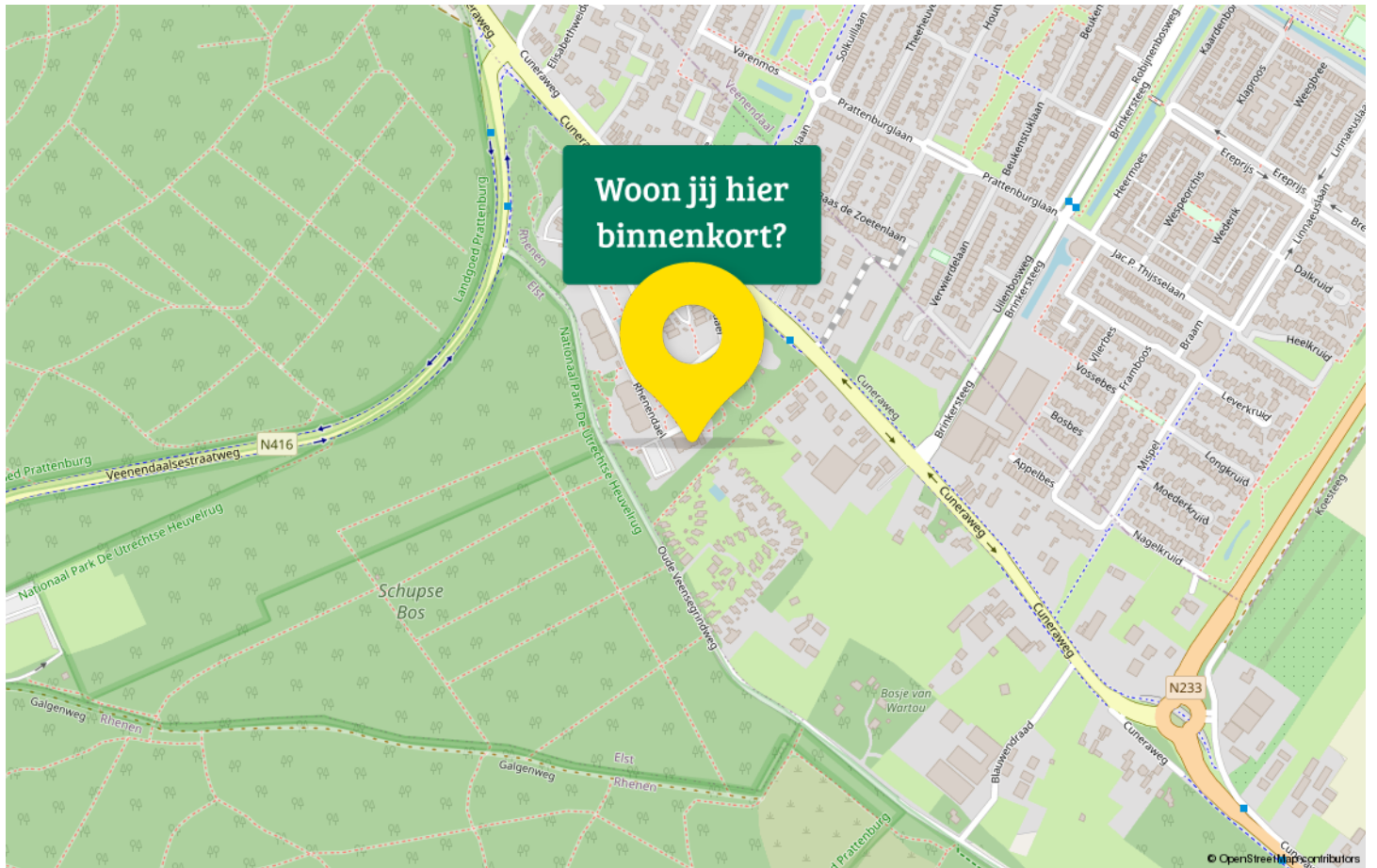
kadaster



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





### 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

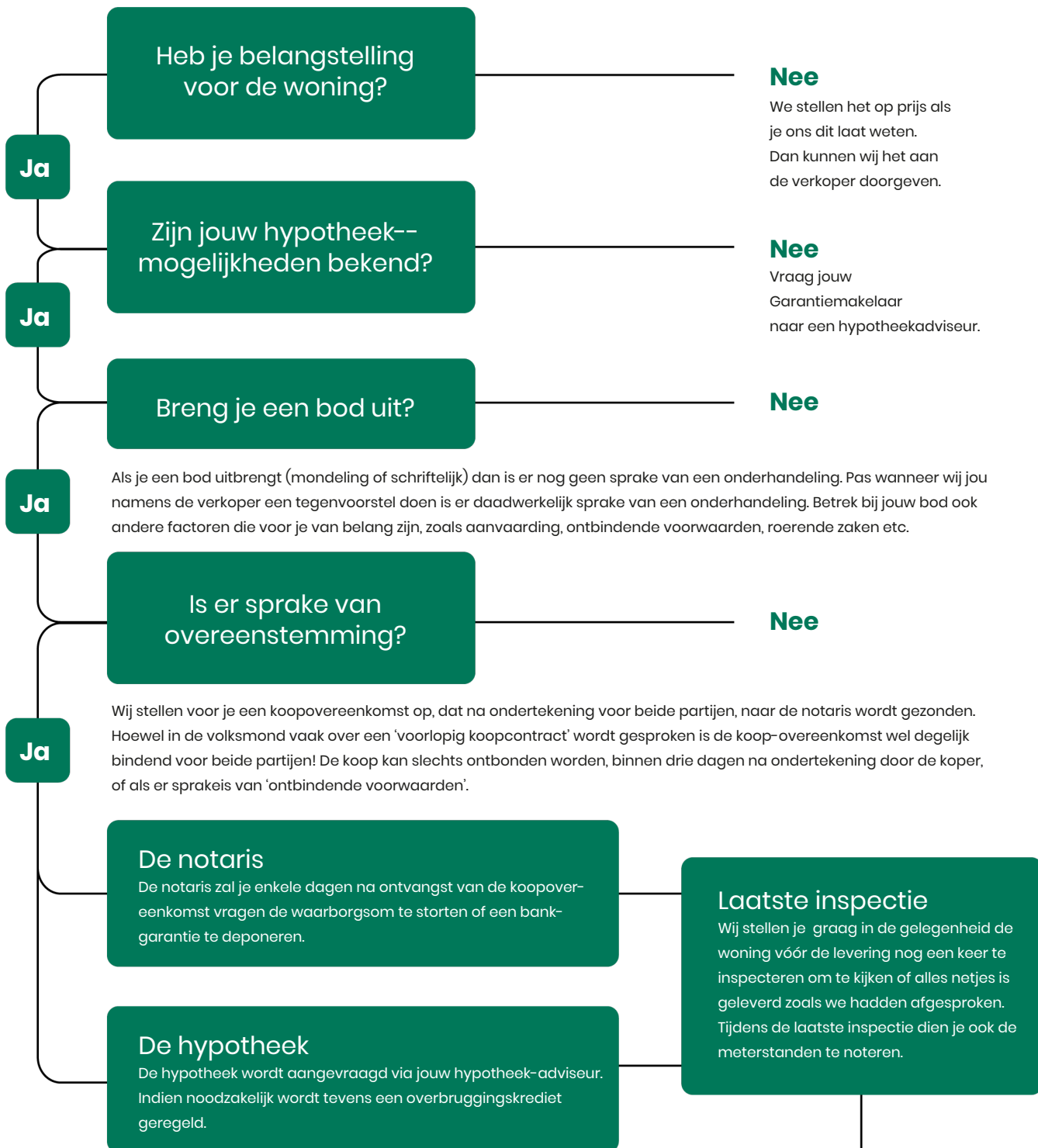
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

#### Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://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 eersteieder 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](mailto:info@janssensvandijk.nl)

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