

# Wordt dit jouw droomhuis?



Proosdijerveldweg 245

Ede



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!**

**Ruim en licht 4-KAMER  
HOEKAPPARTEMENT met 2 balkons én  
een terras!**

Koopsom € 255.000,- k.k.





## Kenmerken van dit appartement

<b>Soort woning</b>	Portiekflat
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	1960
<b>Inhoud</b>	200 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	57 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Externe buitenruimte</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Servicekosten</b>	€ 159,- per maand
<b>Energie label</b>	F
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3





# Omschrijving van het appartement

Ben je op zoek naar een leuk appartement met ruimte en een uitstekende ligging? Dit 4-kamer hoekappartement op de 1e woonlaag biedt precies wat je nodig hebt! Met een ruime berging op de begane grond, drie slaapkamers, een gezellige woonkamer en zowel een balkon als een terras aan de achterzijde, is dit de ideale plek om je nieuwe thuis te creëren.

De hoekligging zorgt voor een extra raam in de zijgevel, wat het appartement lekker licht maakt. Aan de achterzijde van het appartement beschik je over zowel een balkon als een terras, waar je kunt genieten van de buitenlucht, rustig kunt ontspannen of gezellig kunt zitten met vrienden.

Wat deze woning ook zo aantrekkelijk maakt, is de locatie. Je woont in een groene buurt van Ede, maar bent tegelijkertijd dichtbij het centrum, winkels en openbaar vervoer. Daarnaast ligt de natuur van de Veluwe vlakbij, ideaal voor een wandeling of fietstocht.

Ben je nieuwsgierig geworden naar dit fijne appartement? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek of dit jouw nieuwe thuis kan worden!

## Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via de beveiligde hoofdentree. Aan de buitenzijde vind je het bellen- en brievenbussentableau en eenmaal binnen bereik je via een korte trap de 1e woonlaag, waar je op nummer 245 dit leuke hoekappartement vindt.

Achter de voordeur bevindt zich de ruime entreehal met daarin de meterkast en de intercom. Vanuit de hal krijg je toegang tot de keuken, toiletruimte, woonkamer en 2 slaapkamers.

De keuken is voorzien van een keukenblok met witte fronten en een houtstructuur aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een oven, keramische kookplaat, afzuigkap en spoelbak.

Vanuit de keuken zijn het balkon en de badkamer bereikbaar. Het balkon is gesitueerd op het westen en via een korte trap (7 treden) loop je zo het terras op, wat echt een extra pluspunt van dit appartement is!

Het terras grenst aan de gemeenschappelijke tuin; hier kun je met een groter gezelschap van het buitenleven genieten en kinderen kunnen zich vermaken op de speeltoestellen die in de tuin geplaatst zijn.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een douchehoek, wastafelmeubel, spiegelkastje, wandmeubel, designradiator, een aansluiting voor de wasmachine en de HR-cv-combiketel (merk: Intergas / type: Kombi Kompakt HRE 28/24/ jaar: 2012). De badkamer is afgewerkt met cameekleurige gemarmerde wand- en vloertegels. De separate toiletruimte is voorzien van een toilet.

De gezellige woonkamer is voorzien van een schouw, een praktische schuifkastenwand en een deur naar een van de 3 slaapkamers. Door het grote raam in de voorgevel en het raam in de zijgevel is de woonkamer altijd heerlijk licht, zelfs op grijze dagen.

Dit appartement beschikt over 3 slaapkamers. De 2 grootste slaapkamers zijn aan de achterzijde gesitueerd en een van deze kamers is voorzien van een deur naar het balkon. De andere slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een deur naar een klein balkon aan de straatzijde.

## Afwerking

In de woonkamer en de 3 slaapkamers ligt een bruine houtstructuur laminaatvloer en in de hal, toiletruimte en keuken liggen antracietkleurige gemarmerde plavuizen. De hal en keuken zijn voorzien van inbouwspots. Het appartement is grotendeels voorzien van kunststofkozijnen.

## Oppervlakten

Woonkamer: ca. 21m<sup>2</sup>

Balkon I: ca. 5m<sup>2</sup>

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

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

Slaapkamer I: ca. 8m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 8m<sup>2</sup>

Slaapkamer III: ca. 6m<sup>2</sup>

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

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

### **Appartementencomplex**

Dit leuke appartement bevindt zich in een goed onderhouden appartementencomplex. Op de begane grond van het complex bevindt zich de gemeenschappelijke fietsenstalling en is er voor ieder appartement een afzonderlijke berging. Daarnaast is er nog een gemeenschappelijke berging, die je samen met 7 andere bewoners deelt.

### **Omgeving**

Wonen aan de Proosdijerveldweg in Ede betekent wonen in een groene omgeving met uitstekende verbindingen naar de stad en natuur. Winkelcentrum Rozenplein ligt dichtbij; hier kun je terecht voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast ben je hiervandaan ook snel in het centrum van Ede, waar je een uitgebreid aanbod aan winkels en horecagelegenheden vindt. De bereikbaarheid is goed, met zowel de A12 als station Ede-Wageningen dichtbij. In de omgeving zijn ook scholen en andere voorzieningen te vinden. Of wat te denken van het uitgestrekte natuurgebied van de Veluwe, ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers! De locatie combineert het beste van natuur, rust en stedelijke voorzieningen, perfect voor een comfortabel woonklimaat.























# Indeling



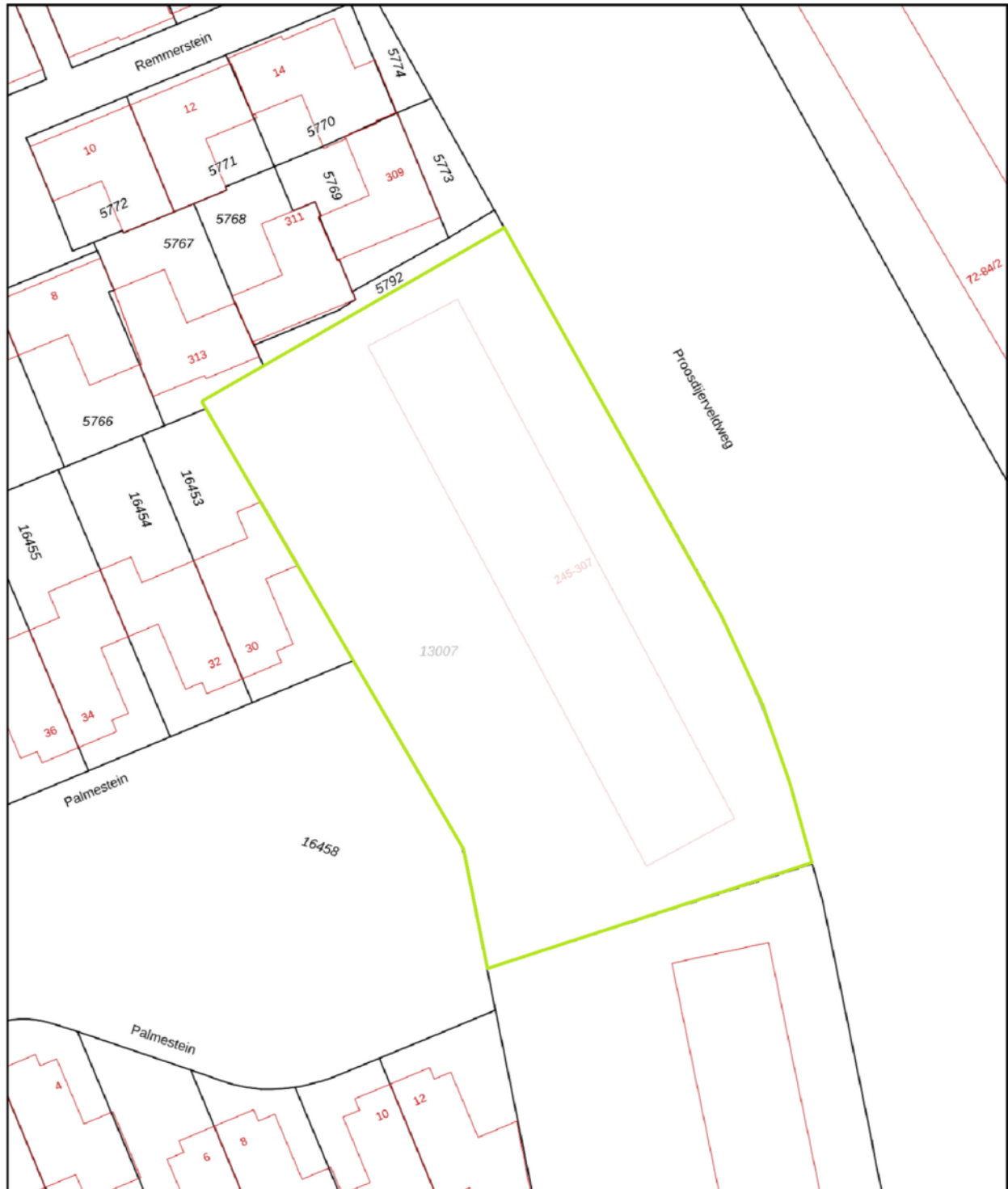
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

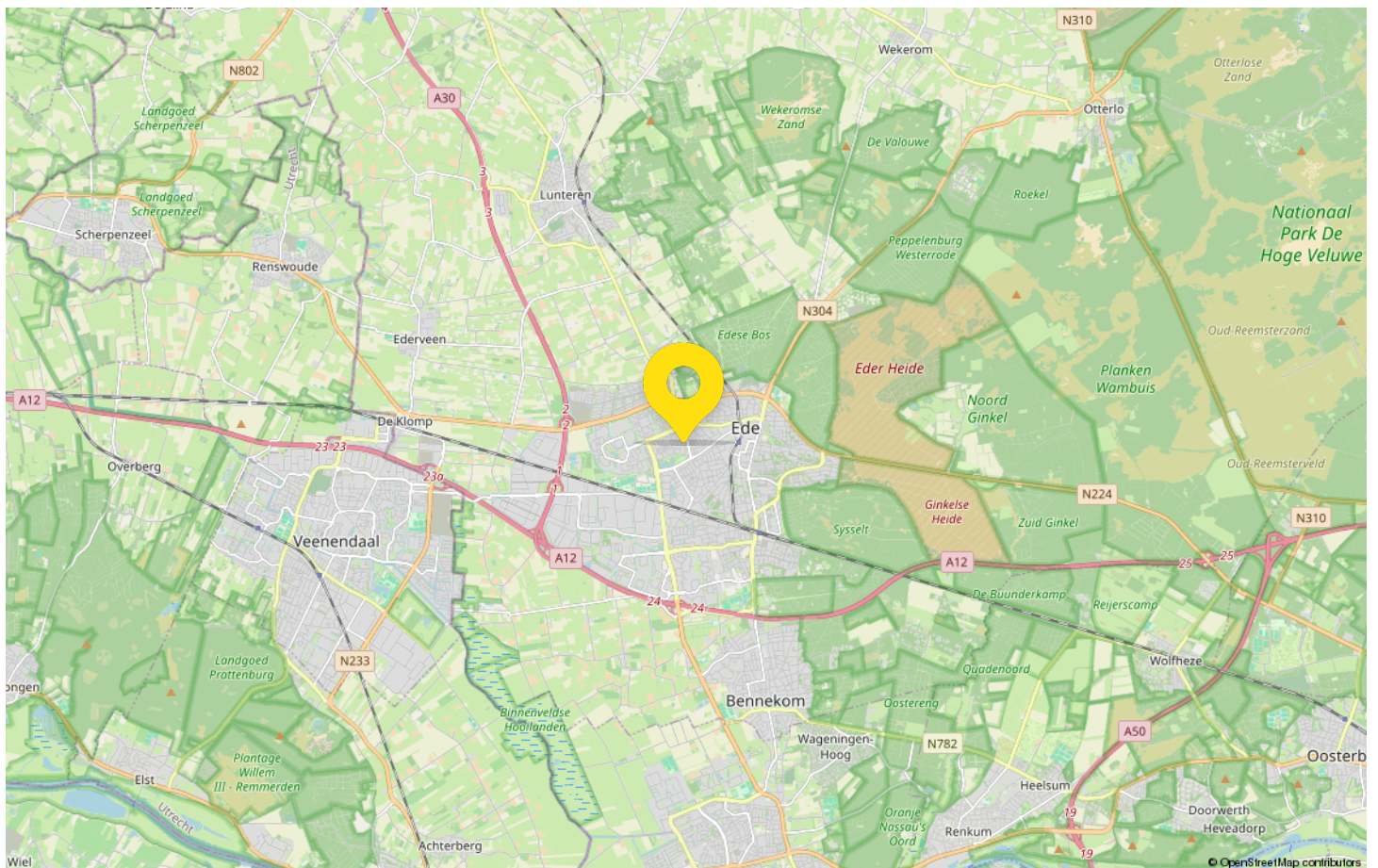
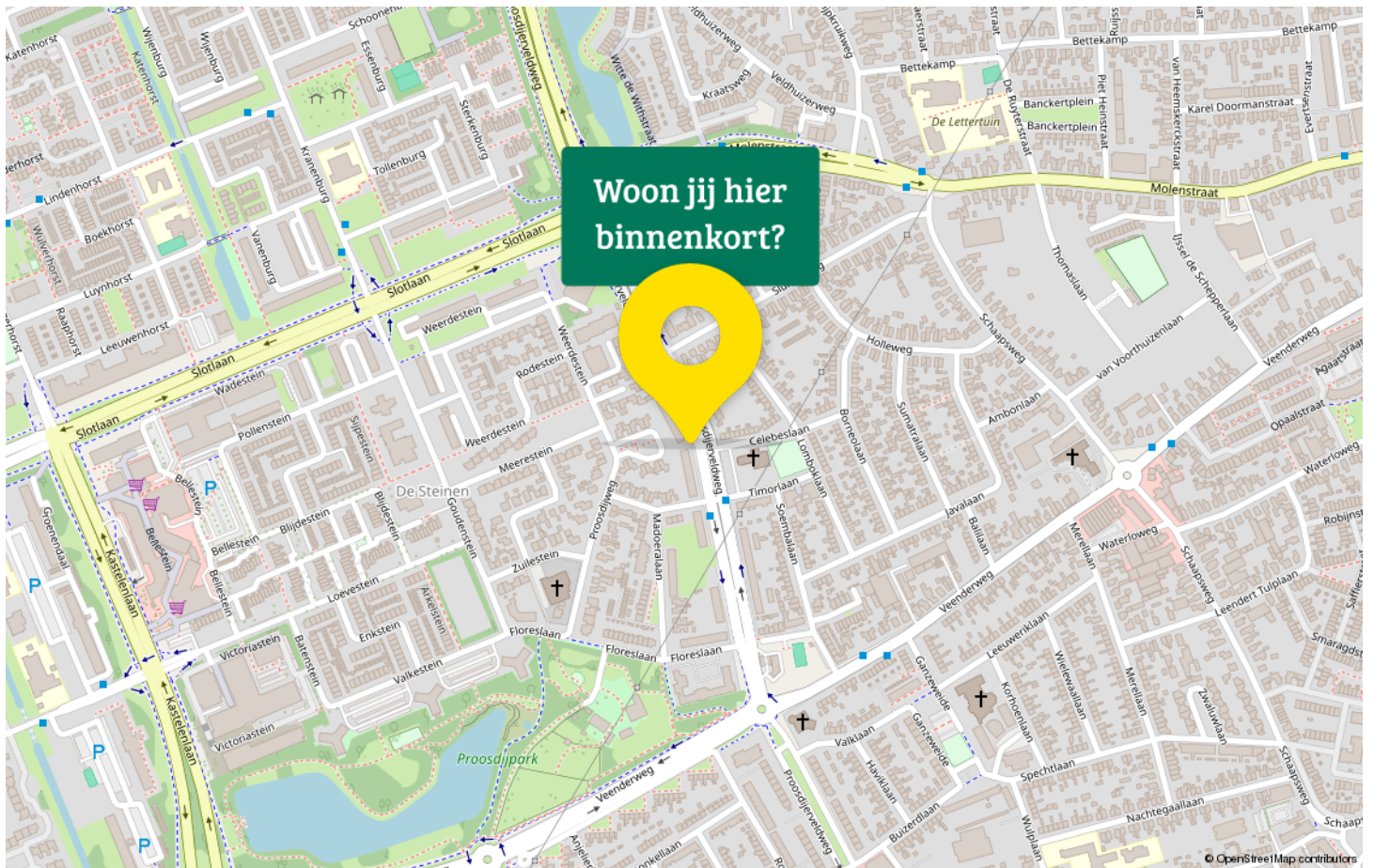
Uw referentie: Proosdijerveldweg245



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Kadastrale gemeente Ede</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 13007</p> <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.</p>	
--	---	---



# Locatie op de kaart







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

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