

# Wordt dit jouw droomhuis?



**PWA-park 599**

Veenendaal



**JANSSEN &  
VAN DIJK**  
GARANTIEMAKELAARS

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**

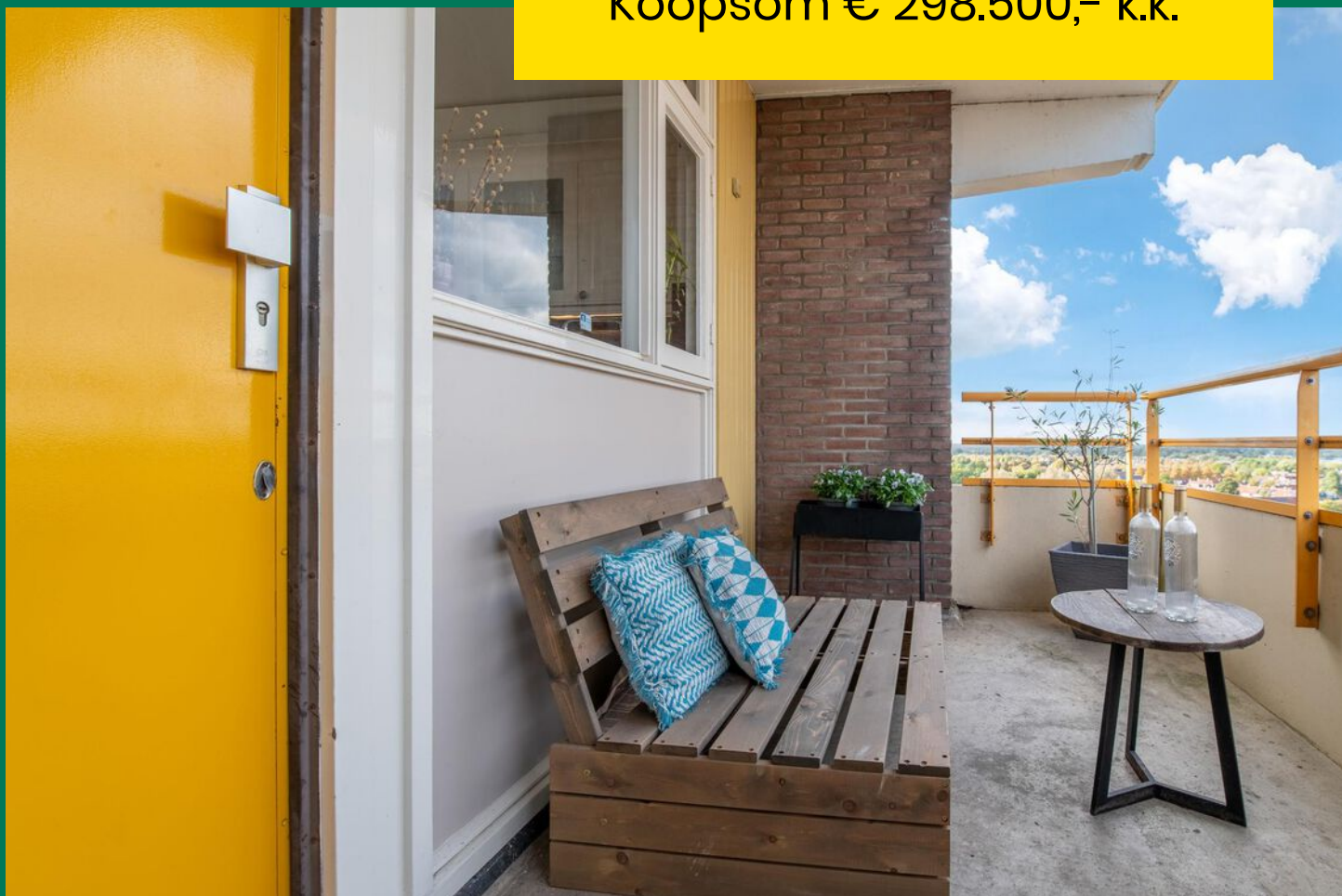
Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in dit appartement!

Heerlijk ruim hoekappartement met prachtig  
uitzicht en volop privacy op de 11e verdieping!

Koopsom € 298.500,- k.k.







# Kenmerken van dit appartement

<b>Soort woning</b>	Galerijflat
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	1968
<b>Inhoud</b>	322 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	99 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Externe buitenruimte</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Servicekosten</b>	€ 236,36 per maand (excl. stookkosten)
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3





# Omschrijving van het appartement

Dit 4-kamer hoekappartement biedt niet alleen een gebruiksoppervlak van maar liefst 99m<sup>2</sup>, maar ook een spectaculair uitzicht richting de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Dankzij de hoekligging als laatste op de galerij, geniet je hier van extra privacy en heb je de mogelijkheid om zowel aan de voor- als achterzijde een zitje te creëren. Bovendien loopt er niemand langs je keuken- en slaapkamerramen, wat het gevoel van rust nog verder versterkt.

Wat mag je verwachten?

- Een royale woon-/eetkamer van ca. 44m<sup>2</sup> waar licht en ruimte samenkomen;
- Een complete inbouwkeuken voor al je kookplezier;
- Drie fijne slaapkamers van ca. 12m<sup>2</sup>, 7m<sup>2</sup> en 7m<sup>2</sup>;
- Een zonnig balkon op het zuidwesten, perfect voor het genieten van lange zomeravonden met een vrij uitzicht.
- Een eigen berging op de 1e verdieping voor extra opslagruimte.

Hoewel het appartement keurig is onderhouden en direct bewoonbaar is, biedt het sanitair de mogelijkheid om dit naar eigen smaak af te werken. De basis is uitstekend, en je zult versteld staan van de mogelijkheden die dit appartement biedt.

Kom tijdens een bezichtiging de ruimte en het prachtige uitzicht ervaren. Dit is jouw kans om te wonen op een unieke locatie met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik!

## Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via een beveiligde gemeenschappelijke hoofdentree. Deze is voorzien van een videofooninstallatie, brievenbussentableau, liftinstallatie en een trappenhuis. Vervolgens bereik je via de lift of (voor de sportievelingen onder ons) de trap de 11e verdieping, waar zich aan het einde van de galerij op nummer 599 dit heerlijk ruime appartement bevindt.

Achter de voordeur vind je de ruime entreehal. Deze is voorzien van een meterkast, videofooninstallatie en een praktische berg-/voorraadkast. Vanuit de hal heb je toegang tot de royale, Z-vormige woonkamer en de keuken. De woonkamer is voorzien van een deur naar het balkon en een deur naar 1 van de 3 slaapkamers.

De gedeeltelijk open keuken is in 2018 voorzien van een L-vormige inbouwkeuken met crèmekleurige fronten en een zwart gemêleerd composiet aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast, vriesladen, magnetron, elektrische oven, gaskookplaat, wasemkap, close-in-boiler, spoelbak en vaatwasser.

Vanuit de woon-/eetkamer geeft een witte barndeur op een industriële zwarte rail je toegang tot de tussenhal. Vanuit de tussenhal zijn 2 (van de 3) slaapkamers, de badkamer, de toiletruimte en de in pandige berging bereikbaar. De 2 slaapkamers hebben een oppervlakte van 12m<sup>2</sup> en 7m<sup>2</sup> en de grootste slaapkamer is voorzien van een deur naar het balkon en een kledingkast. De 3e slaapkamer is vanuit de woonkamer bereikbaar, heeft een oppervlakte van eveneens 7m<sup>2</sup> en is ook voorzien van een kledingkast.

De badkamer is vergroot en voorzien van een wastafel met planchet en spiegel, een douche en een aansluiting voor de wasmachine. De wanden zijn deels betegeld met licht gemêleerde tegels en deel voorzien van glad stucwerk; de vloer is deels betegeld met lichtblauwe tegeltjes en deels voorzien van vinyl. De toiletruimte is in dezelfde kleurstelling betegeld als de badkamer (ook hier is 1 wand glad gestuukt) en voorzien van een toilet en een fonteintje. In de in pandige berging staat de elektrische boiler opgesteld (merk: Bosch Tronic / 150 liter / bouwjaar: 2018) en heb je veel bergruimte tot je beschikking.

Het balkon is vanuit de woonkamer en vanuit de grootste slaapkamer toegankelijk en hiervandaan heb je een prachtig weids uitzicht over het voorgelegen plantsoen en richting natuurgebied Kwintelooyen en de Prattenburgse bossen. Door de ligging kun je hier in alle privacy van het buitenleven genieten en de situering op het zuidwesten zorgt ervoor dat je op zonnige dagen optimaal van het zonnetje kunt genieten.

## Afwerking

Het gehele appartement is voorzien van een nette laminaatvloer en licht afgewerkte wanden.



### Oppervlakten

Woonkamer: ca. 44m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 11m<sup>2</sup>

Keuken: ca. 9m<sup>2</sup>

Slaapkamer I: ca. 12m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 7m<sup>2</sup>

Slaapkamer III: ca. 7m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 4m<sup>2</sup>

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

### Appartementencomplex

Dit ruime 4-kamer hoekappartement bevindt zich in een goed onderhouden appartementencomplex, dat onder andere is voorzien van een beveiligde hoofdentree, videofooninstallatie, brievenbussentableau, dubbele liftinstallatie en trappenhuis. Daarnaast bevindt zich op de begane grond van het complex de gemeenschappelijke fietsenstalling en is er voor ieder appartement een afzonderlijke berging. In de directe omgeving van het gebouw zijn ruim voldoende openbare parkeermogelijkheden aanwezig.

### Omgeving

Dit leuke appartement ligt op korte afstand van zowel wijkwinkelcentrum De Ellekoot als het veelzijdige winkelcentrum van Veenendaal, dat een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en (culturele) activiteiten te bieden heeft. Supermarkt Jumbo Huibers bevindt zich op slechts twee minuten loopafstand. 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 scholen (zowel basis- als voortgezet onderwijs) en sportaccommodaties.

### Hypotheek?

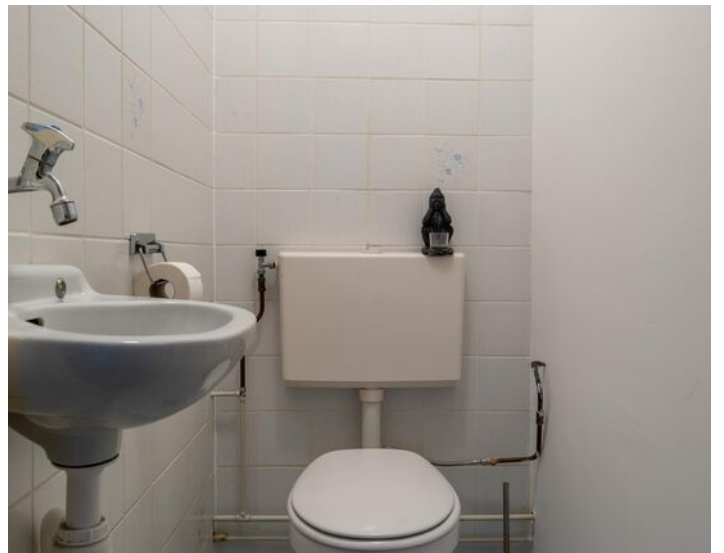
Ben je benieuwd of dit appartement binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. 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.









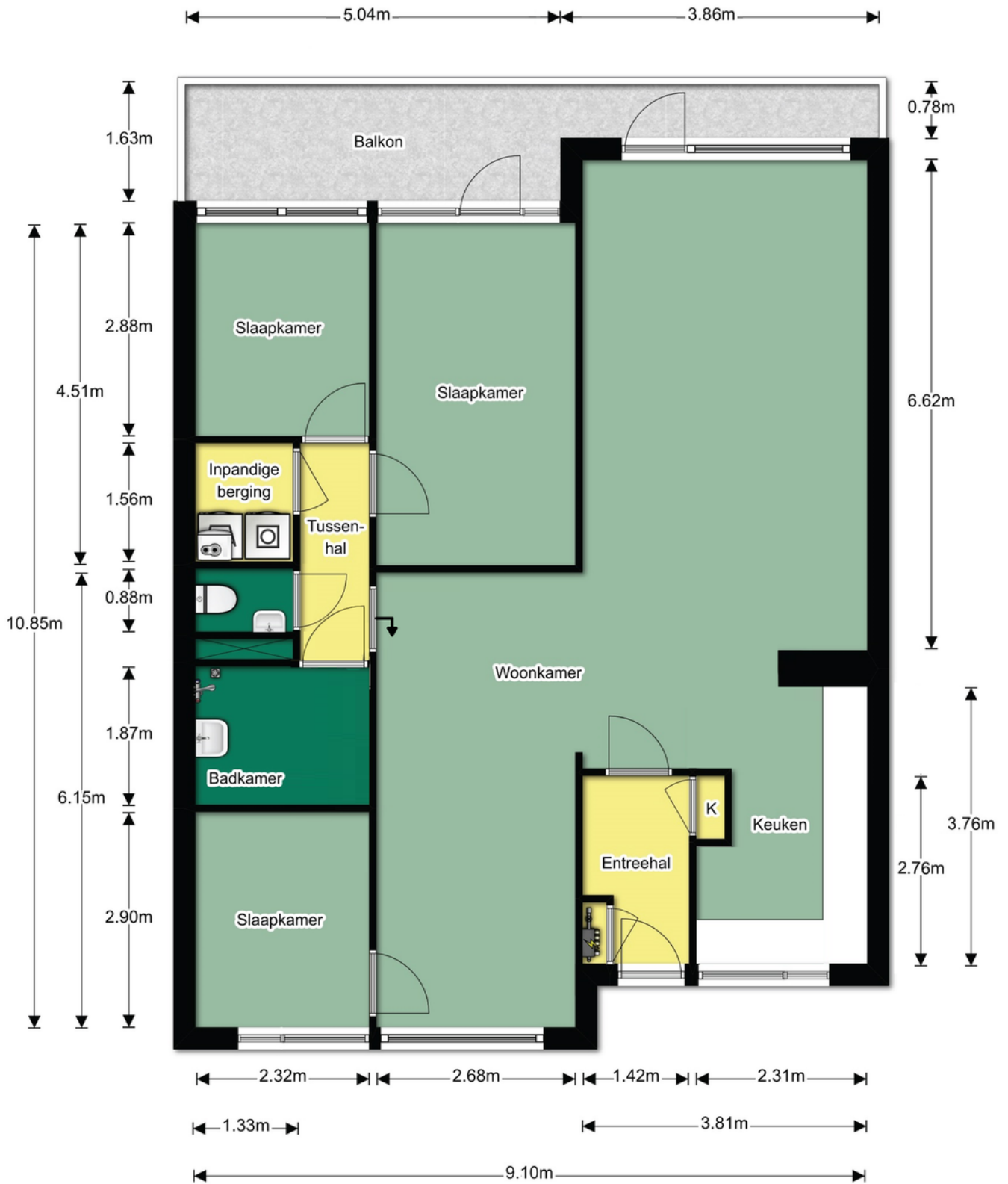








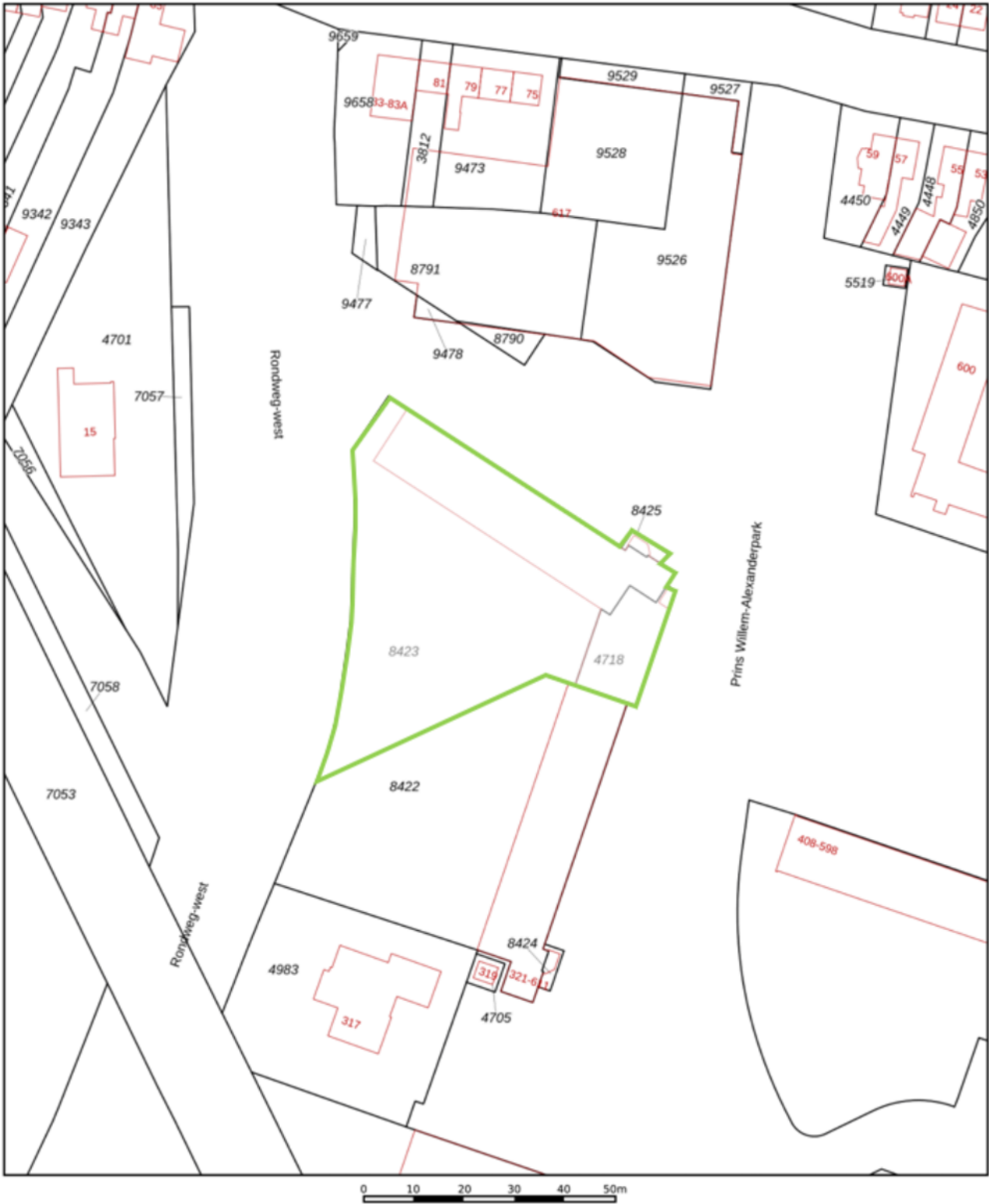
# Indeling





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht		
	Perceelnummer		
25	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Kadastrale gemeente	Veenendaal
Sectie	D
Perceel	8423

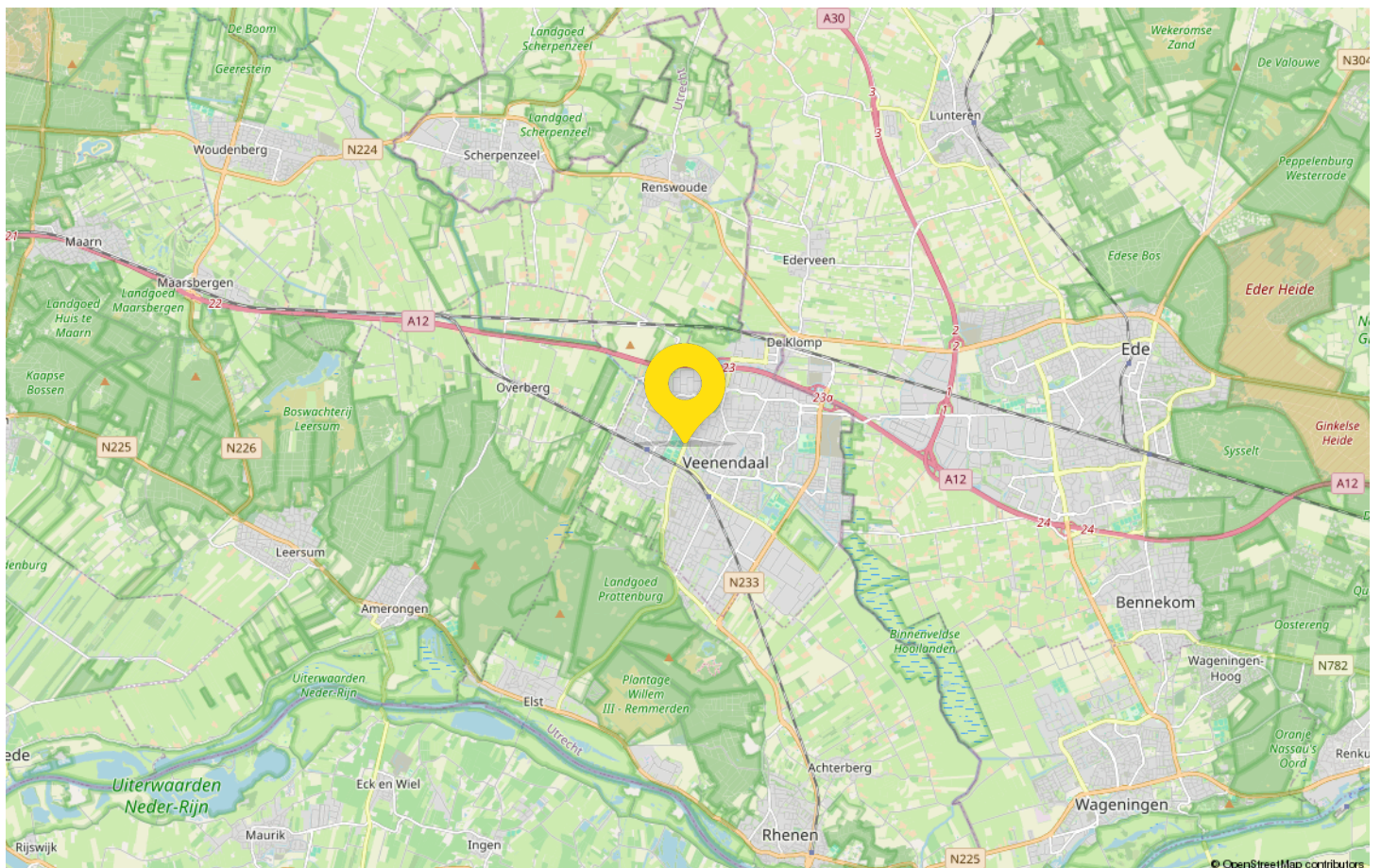
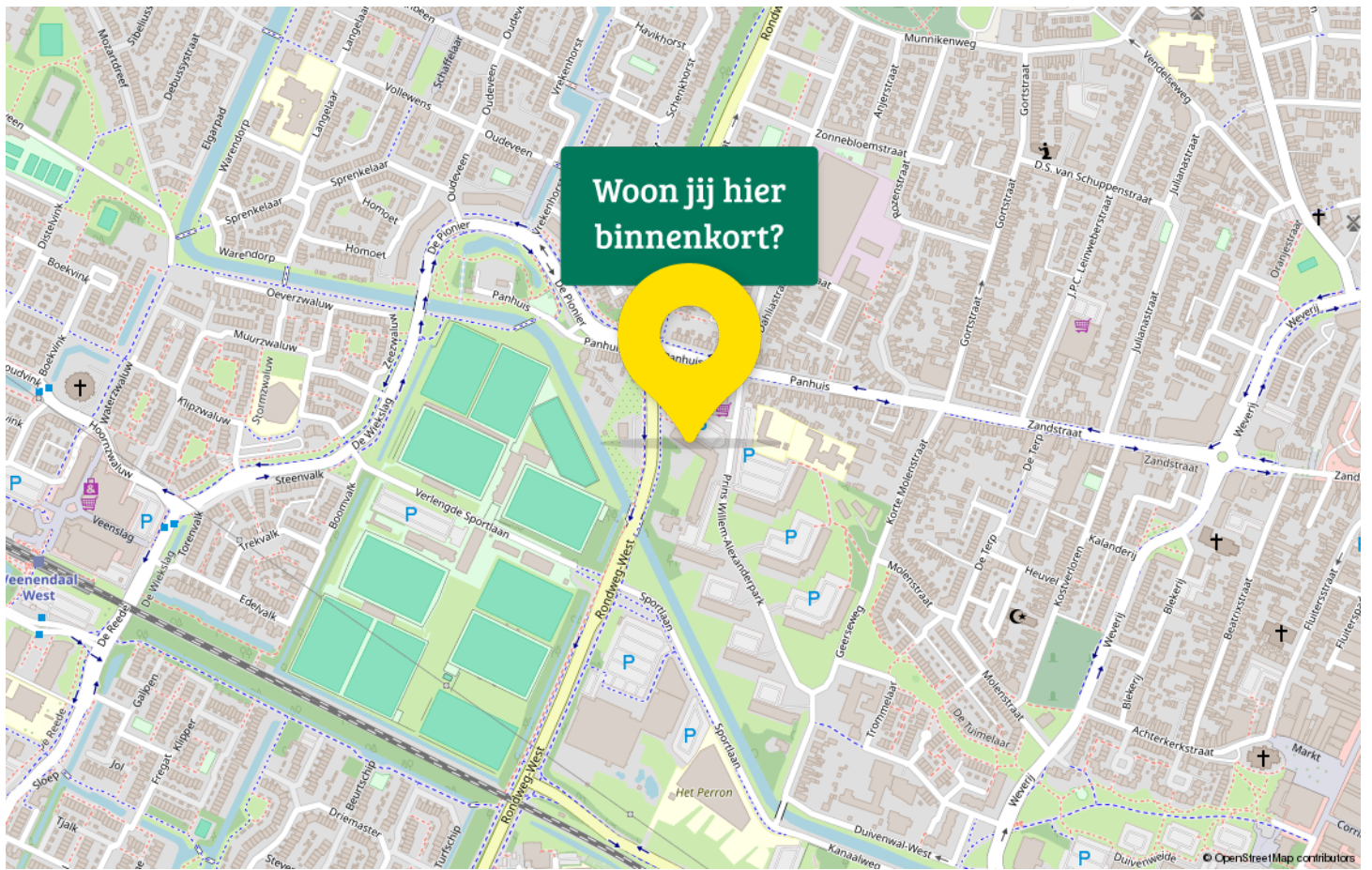
  

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





# 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)