

Wordt dit jouw droomhuis?



PWA-park 479

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!**

**Instapklaar, ruim en vol privacy: ontdek dit
prachtige 4-kamer hoekappartement in
Veenendaal!**

Koopsom € 300.000,- k.k.





Kenmerken van dit appartement

Soort woning	Galerijflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1968
Inhoud	322 m ³
Gebruiksoppervlakte	99 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Externe buitenruimte	8 m ²
Servicekosten	€ 236,96 per maand (excl. stookkosten)
Energie label	E
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van het appartement

Wat een geweldige kans om te genieten van het ultieme woongemak in dit moderne 4-kamer hoekappartement van maar liefst 99m²! Gelegen op de eerste woonlaag, aan het einde van de galerij, biedt deze woning niet alleen volop privacy, maar ook de mogelijkheid om aan de galerijzijde een extra zitje te creëren. Met een ruim balkon op het zuidwesten en een elektrische buitenzonwering kun je volop genieten van de zon, en dat het hele jaar door!

Wat mag je verwachten?

- Een royale woon-/eetkamer van ca. 44m² waar licht en ruimte samenkomen;
- Een moderne inbouwkeuken voor al je kookplezier;
- Drie fijne slaapkamers van ca. 12m², 7m² en 7m²;
- Een zonnig balkon op het zuidwesten, perfect voor het genieten van lange zomeravonden met een vrij uitzicht.
- Een eigen berging voor extra opslagruimte.

Wat je verder nog nodig hebt, is letterlijk om de hoek te vinden! Een supermarkt, wijkwinkelcentrum De Ellekoot en het bruisende winkelcentrum van Veenendaal met tal van winkels en eetgelegenheden liggen op loop- en fietsafstand. Met het treinstation Veenendaal-Centrum en de snelwegen A12, A30 en A15 vlakbij ben je bovendien in een handomdraai overal waar je maar wilt zijn. En met scholen en sportvoorzieningen in de directe omgeving is dit voor jong en oud de ideale plek om te wonen.

Klinkt dit als jouw nieuwe thuis? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf het comfort en de rust van dit mooie appartement!

Vernieuwingen / Verbeteringen

Vanaf 2022 hebben in hoofdlijnen de onderstaande werkzaamheden c.q. verbouwingen plaatsgevonden:

- Nieuwe houtstructuur vinylvloer gelegd in entreehal, keuken en woonkamer (2022);
- Elektrische buitenzonwering geplaatst (2022);
- Ombouw ten behoeve van de wasmachine en de droger in keuken geplaatst (2022);
- Radiatorknoppen vervangen (2023);
- Wasemkap vervangen (2024);
- Elektrische boiler vervangen (2024).

Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via een beveiligde gemeenschappelijke hoofdentree. Deze is voorzien van een videfooninstallatie, brievenbussentableau, liftinstallatie en een trappenhuis. Vervolgens bereik je via de lift of de trap de 1e verdieping, waar zich aan het einde van de galerij op nummer 479 dit heerlijk ruime appartement bevindt.

Achter de voordeur vind je de ruime entreehal. Deze is voorzien van een meterkast, intercom en een praktische berg-/voorraadkast. Twee openslaande deuren geven je toegang tot de royale, Z-vormige woonkamer en de keuken. De woonkamer is heerlijk licht door het kamerbrede raam en de situering op het zuidwesten. De lichtinval kun je desgewenst doseren met behulp van de aanwezige screen.

De gedeeltelijk open keuken is voorzien van een moderne inbouwkeuken met witte fronten en een houten aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een elektrische heteluchtoven, keramische kookplaat, wasemkap, close-in-boiler, grote spoelbak en een eigentijdse goudkleurige kraan.

Vanuit de woon-/eetkamer geeft een fraaie houten barndeur op een industriële zwarte rail je toegang tot de tussenthal. Vanuit de tussenthal zijn de 3 slaapkamers, de badkamer, de toiletruimte en de inpandige berging bereikbaar. De 3 slaapkamers hebben een oppervlakte van 12m², 7m² en 7m². De 2 slaapkamers aan de balkonzijde zijn voorzien van een elektrisch rolluik en de grootste slaapkamer is daarnaast ook voorzien van een deur naar het balkon.

De keurige, compacte badkamer is voorzien van een industrieel meubel met waskom en een ruime inloopdouche. De wanden zijn geheel betegeld met witte tegeltjes en op de vloer liggen lichtgrijze plavuizen. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en dezelfde wandbetegeling als de badkamer. Op de vloer ligt een mooie decortegel en het plafond is afgewerkt met steigerhout en inbouwspots. In de inpandige berging staat de elektrische boiler opgesteld (80 liter / bouwjaar: 2024 / huur: € 15,43 per maand) 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 mooi uitzicht over het voorgelegen plantsoen. 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. Met de in 2022 nieuw geplaatste elektrische buitenzonwering creëer je desgewenst wat schaduw.

Afwerking

Het appartement is voorzien van dubbel glas. In de entreehal, woonkamer en keuken ligt een nette houtstructuur vinylvloer en in de tussenhal, inpandige berging en de 3 slaapkamers ligt een lichte houtstructuur laminaatvloer. Alle wanden zijn licht afgewerkt en sausbaar.

Oppervlakten

Woon-/eetkamer: ca. 44m²

Balkon: ca. 11m²

Keuken: ca. 9m²

Slaapkamer I: ca. 12m²

Slaapkamer II: ca. 7m²

Slaapkamer III: ca. 7m²

Badkamer: ca. 2m²

Inpandige berging: ca. 2m²

Berging: ca. 8m²

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.

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.







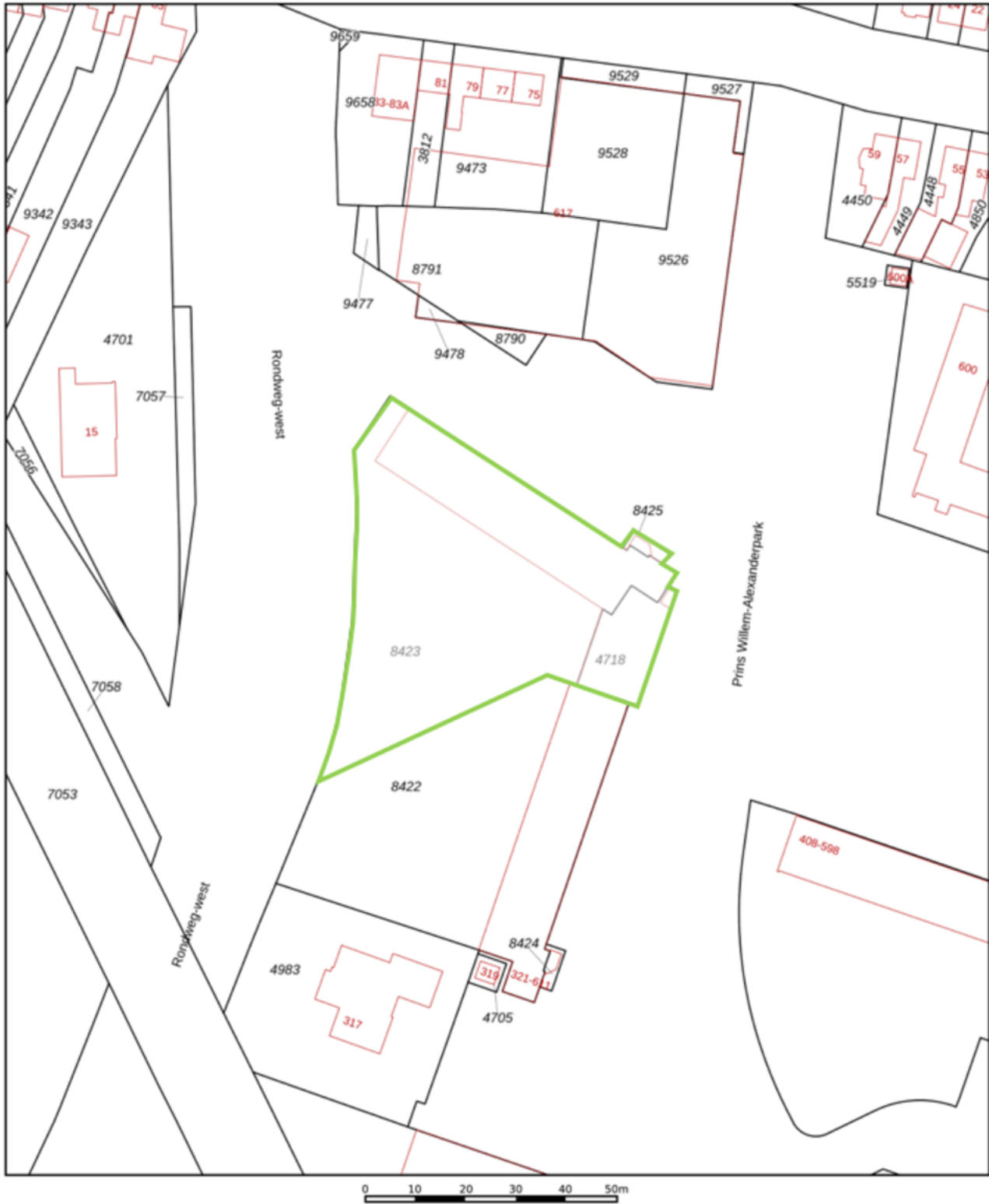
Indeling



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



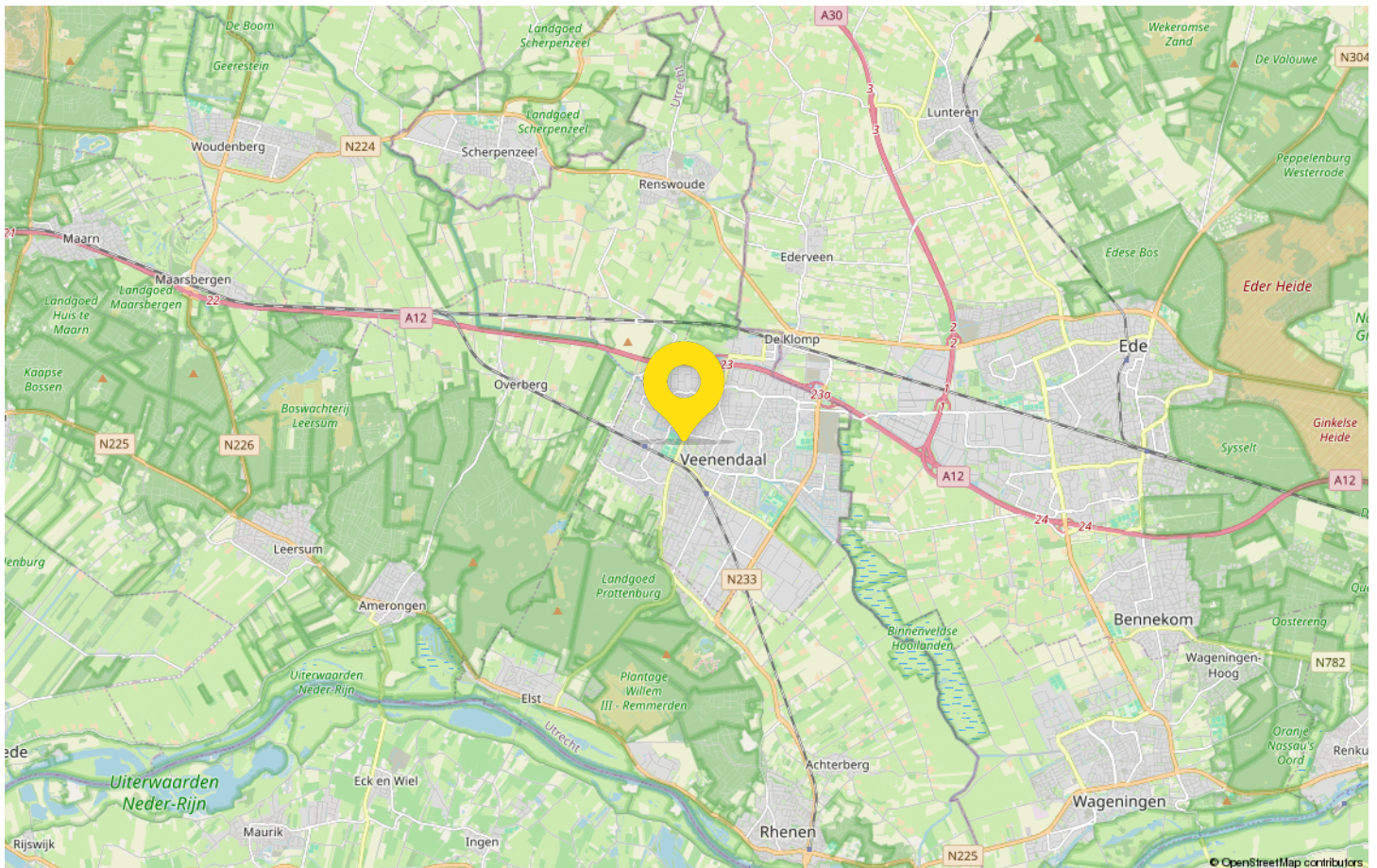
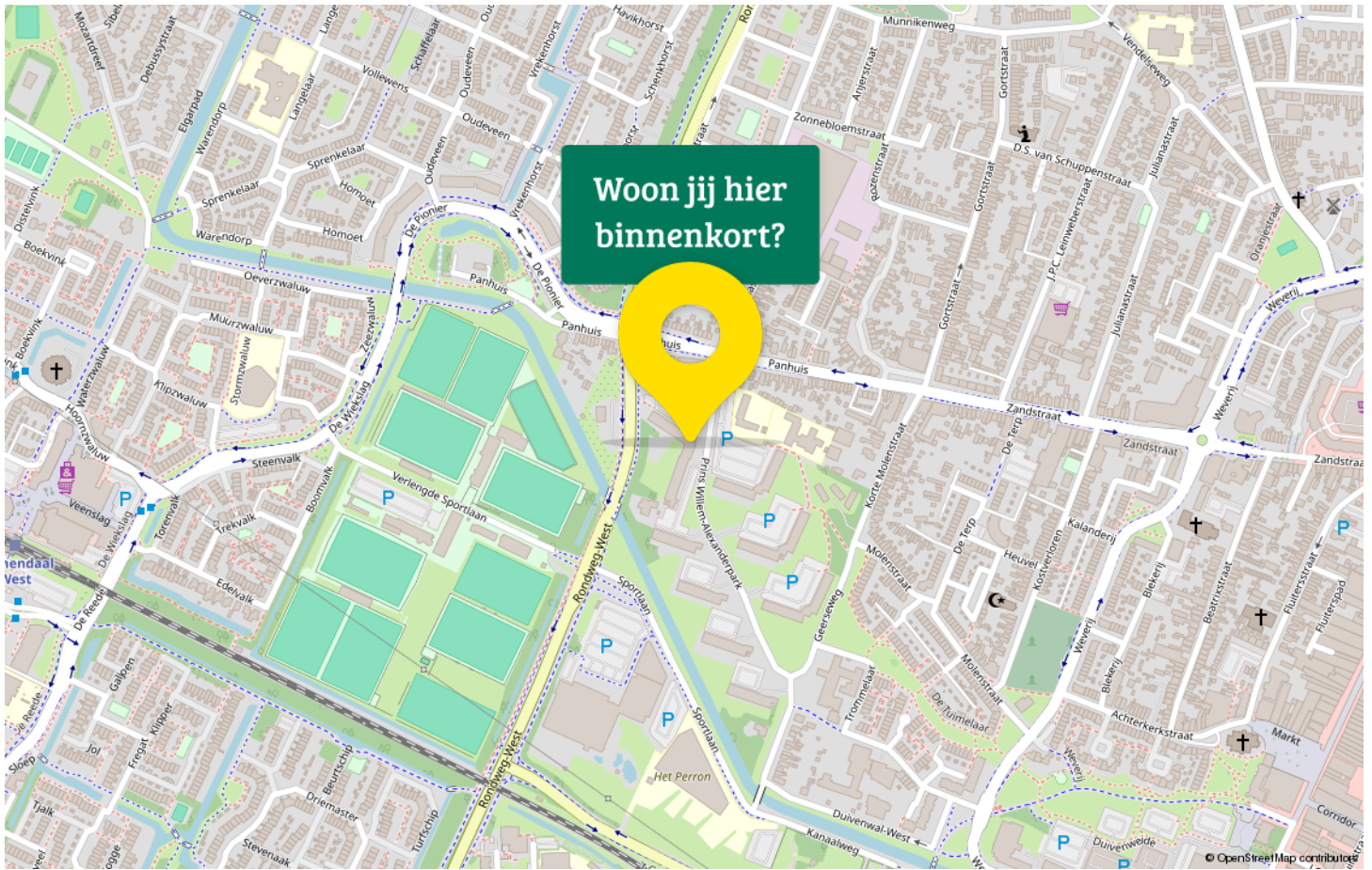
12345	Deze kaart is noordgericht		
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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





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

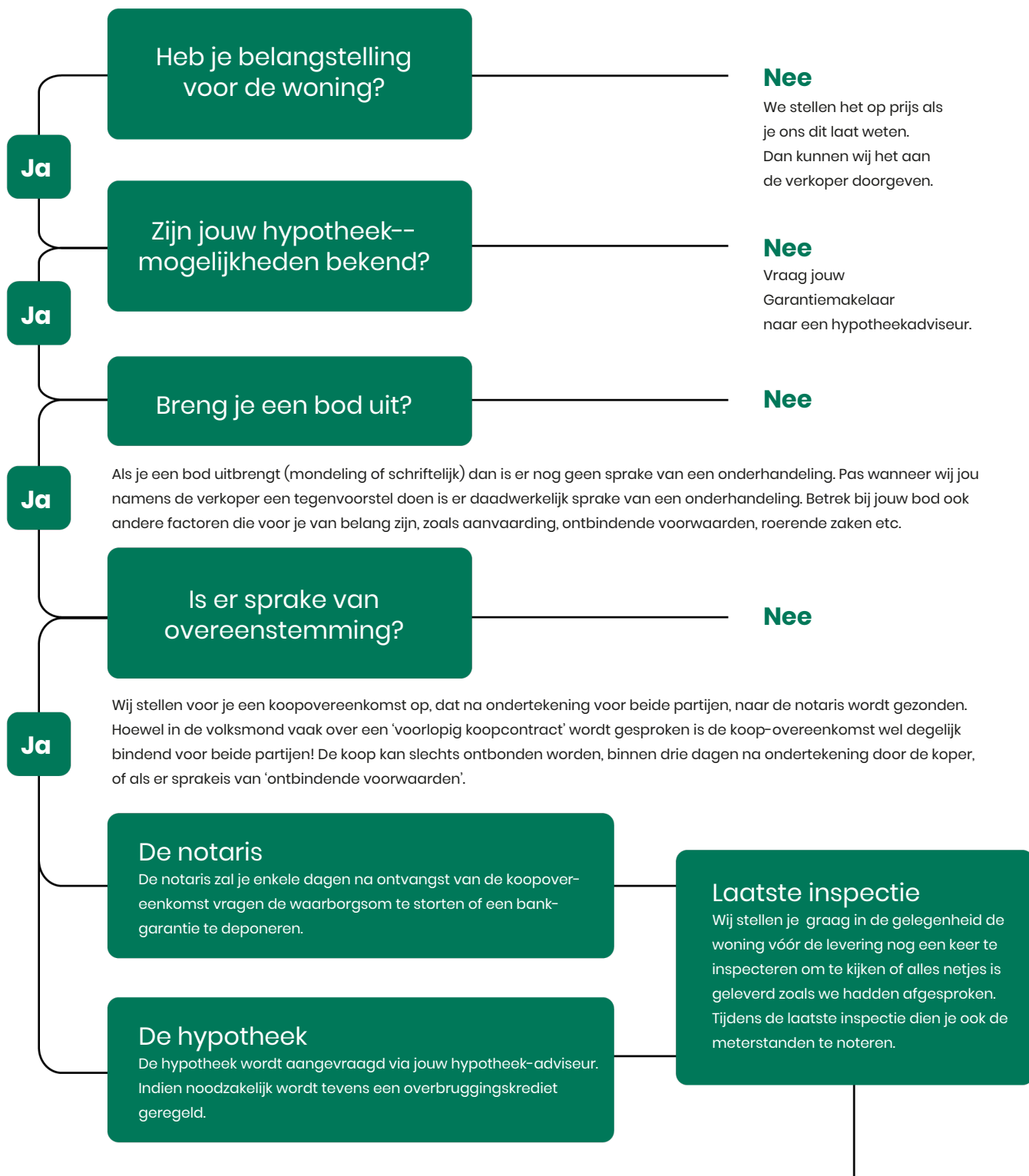
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 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

www.janssensvandijk.nl