

Wordt dit jouw droomhuis?



De Grote Pekken 524

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 deze woning!**

Unieke kans:

**royaal 3-kamer hoekappartement met
een ruime garagebox én berging!**

Koopsom € 300.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

| | |
|------------------------------------|--|
| Soort woning | Galerijflat |
| Type woning | Appartement |
| Bouwjaar | 1968 |
| Inhoud | 268 m ³ |
| Gebruiksoppervlakte | 86 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 6 m ² |
| Externe buitenruimte | 34 m ² |
| Servicekosten | € 177,42 per maand (excl. stookkosten) |
| Energie label | D |
| Aantal kamers | 3 |
| Aantal slaapkamers | 2 |



Omschrijving van de woning

Op een mooie en centrale locatie, met zowel het bruisende centrum als het groene stadspark binnen handbereik, ligt dit ruime 3-kamer (voormalig 4-kamer) hoekappartement. Wat deze woning extra bijzonder maakt? Bij dit appartement hoort een ruime garagebox van maar liefst 24m²! Een zeldzame toevoeging die extra waarde biedt, vooral als je op zoek bent naar opslagruimte of een overdekte stallingplek voor jouw auto of motor.

Het appartement zelf biedt een perfecte basis om er met wat aanpassingen jouw eigen droomwoning van te maken!

Wat je kunt verwachten:

- **Een royaal gebruiksoppervlak** van ca. 86m², perfect om naar eigen smaak in te richten;
- **Lichte woonkamer en zonnig balkon** op het zuiden – ideaal voor lange zomerdagen;
- **2 ruime slaapkamers** van ca. 18m² en 14m² – en mocht je behoefte hebben aan extra slaapkamers, dan is het relatief eenvoudig om van de grootste slaapkamer weer twee kamers te maken, zoals het oorspronkelijk was;
- **Extra veel opbergruimte** met een eigen ruime berging én garagebox – ideaal voor hobby's of extra opslag;
- **Winkelcentrum en stadspark op loopafstand**, zodat je alles binnen handbereik hebt.

Nieuwsgierig? Kom langs voor een bezichtiging en ontdek zelf hoe jij dit appartement kunt transformeren tot jouw ideale thuis!

Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via een beveiligde gemeenschappelijke hoofdentree. Deze is voorzien van een intercominstallatie, brievenbussentableau, trappenhuis en liftinstallatie. Via de lift of trap bereik je de 5e verdieping, waar zich op nummer 524 dit ruime appartement bevindt.

Je komt het appartement binnen in het voorportaal, dat voorzien is van een vaste kast en een meterkast. Vanuit het voorportaal loop je de ruime hal in, waar je de intercominstallatie vindt en waarvandaan er toegang is tot de keuken, badkamer, toiletruimte, woonkamer en de 2 slaapkamers.

De keuken is voorzien van een provisiekast en een standaard keukenblok met witte fronten en een RVS aanrechtblad. Dit keukenblok is voorzien van 3 onderkasten, 2 bovenkasten, een spoelbak en een elektrische boiler (80 liter).

De badkamer is voorzien van een wastafel met plinchet en spiegel, een douche en een aansluiting voor de wasmachine. De wanden zijn volledig betegeld met witte tegels en op de vloer liggen grijze tegels. De toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje en is in dezelfde kleurstelling betegeld als de badkamer.

De woonkamer is voorzien van vaste kastruimte en heeft een fijne lichtinval door het kamerbrede raam en de situering op het zuiden. Vanuit de woonkamer kijk je weids weg richting de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Het balkon is vanuit de woonkamer en vanuit een van de slaapkamers bereikbaar en ook hier profiteer je van de zonnige situering op het zuiden en het weidse uitzicht.

De 2 slaapkamers hebben met 18 en 14m² bruikbare afmetingen. De ouderslaapkamer is gesitueerd aan de galerzijde en voorzien van 2 vaste kasten; de andere slaapkamer bevindt zich aan de balkonzijde van het appartement en is voorzien van een deur naar het balkon en 1 losse kast. Voorheen waren dit 2 slaapkamers; desgewenst is dit relatief eenvoudig weer tot 2 kamers op te splitsen.

Garage

Bij dit appartement hoort een ruime garage van 24m² (4,42 x 5,40m). Deze bevindt zich onder het lage gedeelte van het appartementencomplex en is voorzien van een elektrische kanteldeur, verlichting en elektra.

Oppervlakten

Woonkamer: 28m²

Balkon: ca. 6m²

Keuken: ca. 8m²

Slaapkamer I: ca. 18m²

Slaapkamer II: ca. 14m²

Badkamer: ca. 4m²

Berging: ca. 10m²

Garagebox: ca. 24m²

Appartementencomplex

Dit ruime appartement bevindt zich in het goed onderhouden gebouw 'Zilvermeeuw', dat onder andere is voorzien van een beveiligde hoofdentree, gemeenschappelijke entreehal, intercominstallatie, brievenbussentableau, 2 trappenhuizen en een liftinstallatie. Op de begane grond van het complex bevindt zich de gemeenschappelijke fietsenstalling en is er voor ieder appartement een afzonderlijke berging. Nabij het appartementencomplex zijn ruim voldoende openbare parkeermogelijkheden aanwezig.

Omgeving

Het appartement ligt nabij het gezellige centrum van Veenendaal, dat een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en (culturele) activiteiten te bieden heeft. Ook sportievelingen kunnen vanaf deze plek hun hart op halen! Op korte afstand bevinden zich diverse sportaccommodaties, zoals hockey-, korfbal-, tennis- en voetbalvelden, maar ook een aantal sportscholen en de ijsbaan. Het nabijgelegen stadspark biedt niet alleen ruimte voor sportiviteit, maar ook voor ontspanning. Centraal kunnen we de ligging ook zeker noemen: station Veenendaal-Centrum ligt op circa 5 minuten fietsafstand en via de nabijgelegen Rondweg-Oost zijn ook de autosnelwegen A12, A30 en A15 snel bereikbaar!

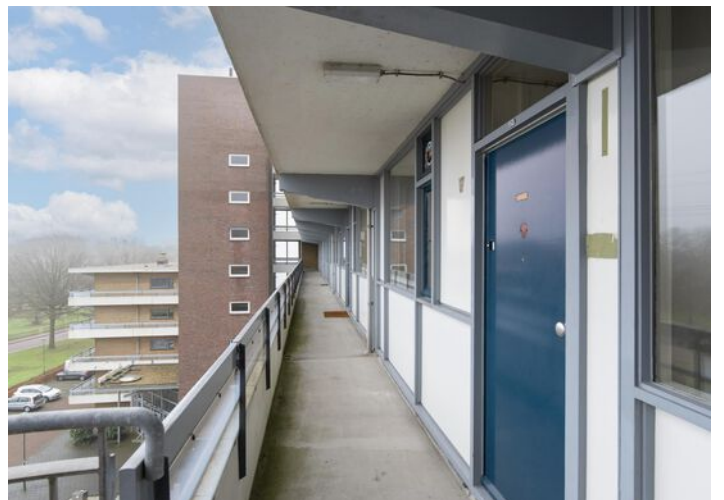
Let op!

Dit appartement zal door de verkoper alleen worden verkocht aan een natuurlijk persoon die het appartement zelf gaat bewonen. Koper mag het appartement niet binnen 12 maanden na de eigendomsoverdracht verkopen danwel verhuren, op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de verkoper ad € 10.000,00. Dit artikel is niet van toepassing indien de onroerende zaak moet worden verkocht bij een executoriale verkoop. Na deze 12 maanden is verhuur uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van de Vereniging van Eigenaren.

Projectnotaris

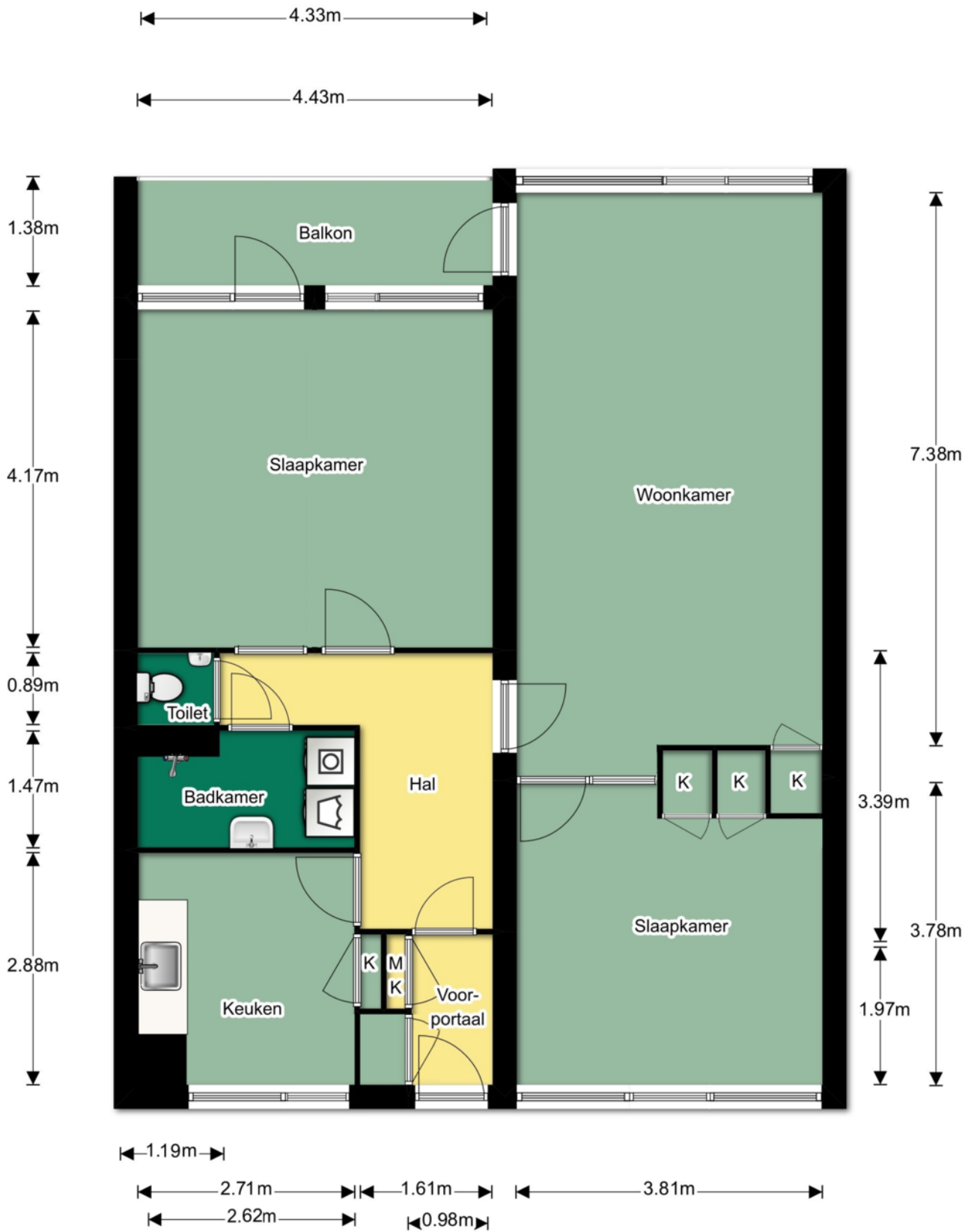
Olenz notarissen te Veenendaal.





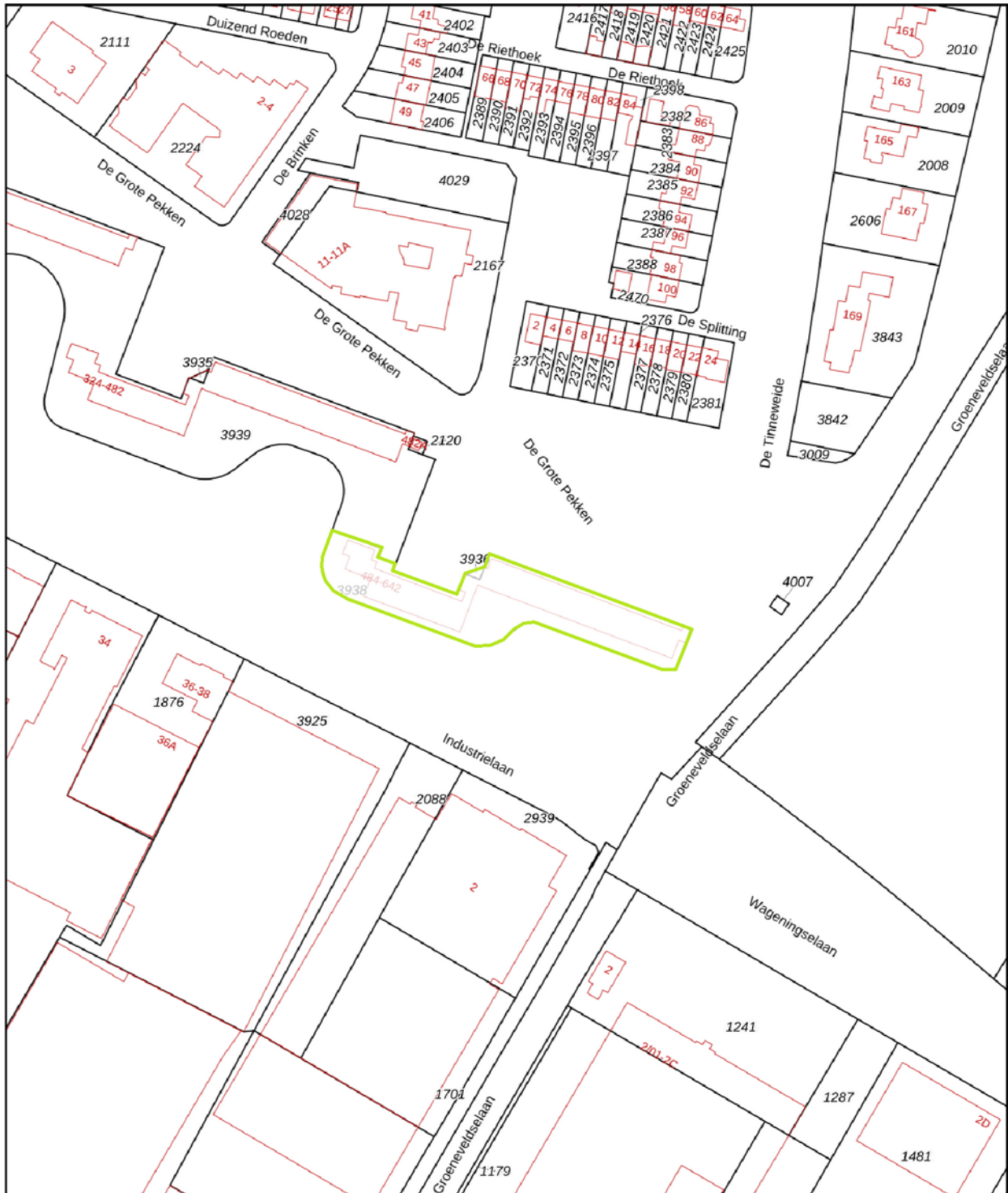



Indeling



Kadastrale kaart

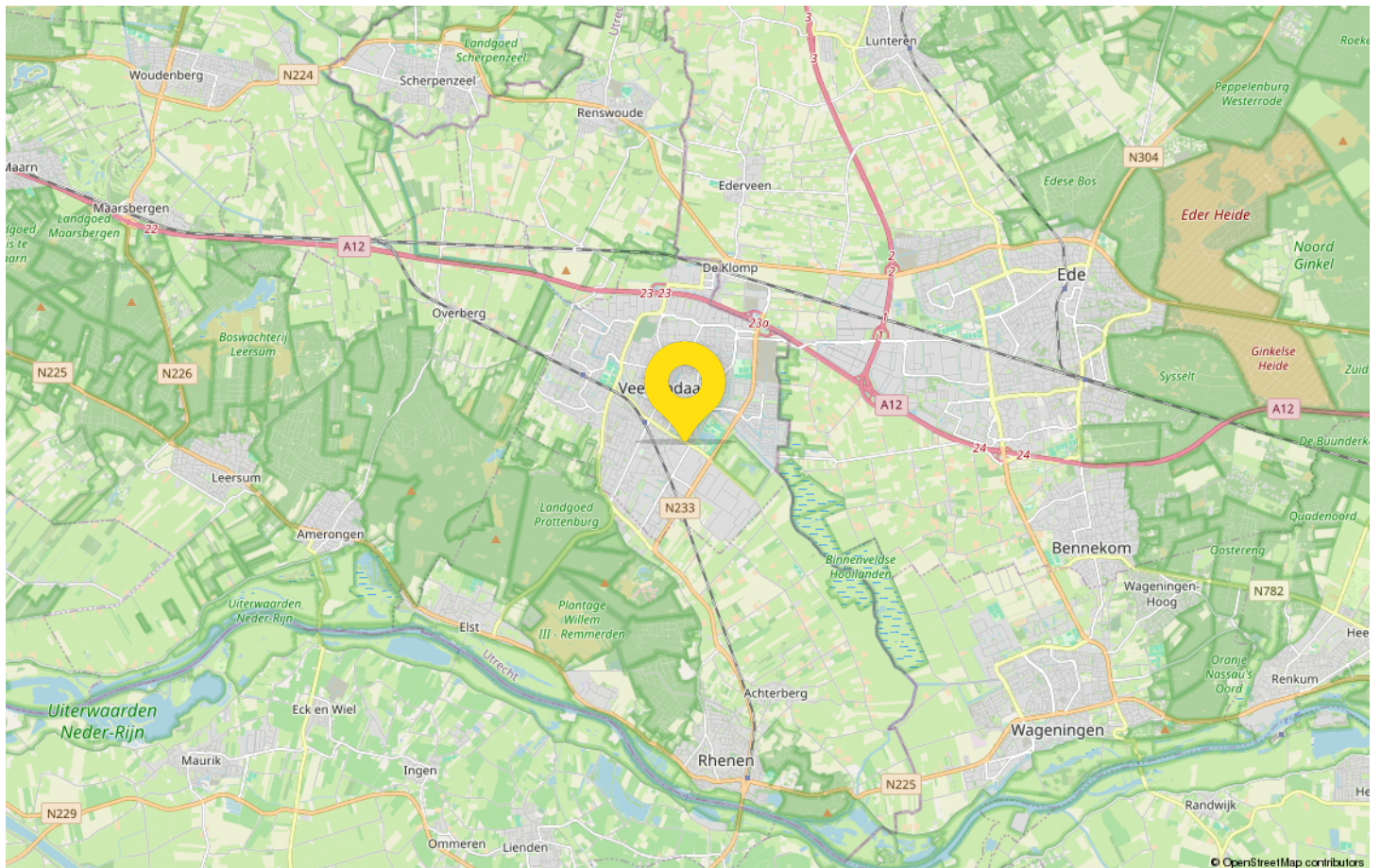
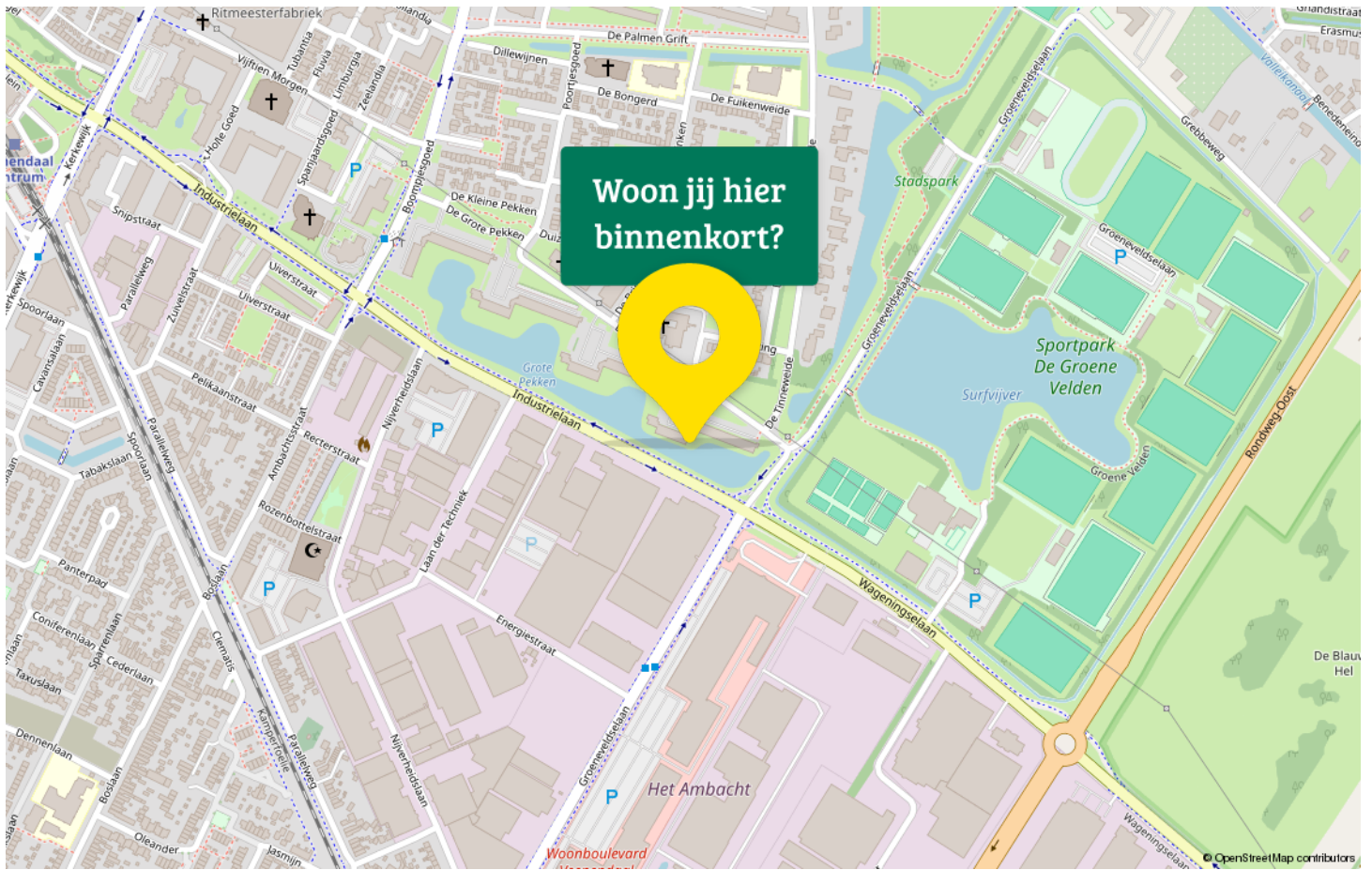
Kadastrale kaart



| | | |
|--|---|---|
| <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>Kadastrale gemeente Veenendaal</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3936</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.

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

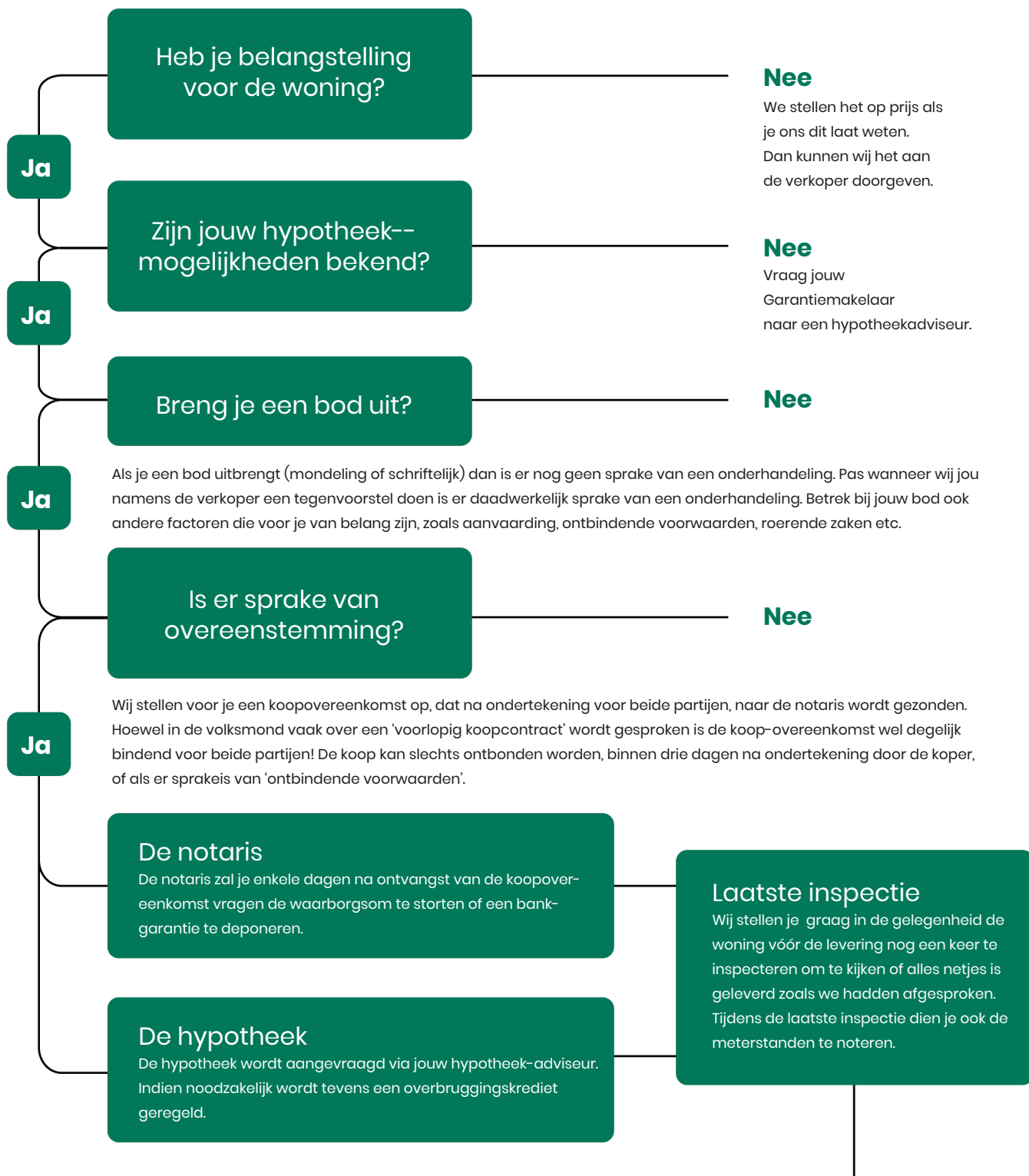
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl