

Wordt dit jouw droomhuis?



Zuiderkruis 488

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!**

**Keurig onderhouden 3-kamer
appartement met zonnig balkon en vrij
uitzicht!**

Koopsom € 300.000,- k.k.





Kenmerken van dit appartement

Soort woning	Galerijflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1971
Inhoud	268 m ³
Gebruiksoppervlakte	86 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Externe buitenruimte	8 m ²
Servicekosten	€ 230,00 per maand (exclusief voorschot stookkosten)
Energie label	D
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving

Gelegen op de 4e verdieping, biedt dit lichte en goed onderhouden **3-KAMER APPARTEMENT (voorheen 4 kamers)** alles wat je zoekt voor comfortabel wonen. De huidige eigenaar heeft het appartement in 2006 geheel gerenoveerd en sindsdien keurig bewoond, waardoor het appartement in uitstekende staat verkeert. Je kunt hier zonder zorgen meteen in trekken!

De ruime woonkamer van 27m² is heerlijk licht en biedt voldoende ruimte voor jouw persoonlijke inrichting. De nette en complete keuken is van alle gemakken voorzien. De twee slaapkamers (18m² en 15m²) bieden volop ruimte en desgewenst kun je de grootste slaapkamer weer splitsen in 2 kamers. Het balkon ligt op het zuidwesten en is de perfecte plek om te genieten van de zon, met een mooi vrij uitzicht over het plantsoen. Het appartement is volledig gasloos. Bovendien zijn er al plannen van de Vereniging van Eigenaren (VvE) om het gebouw verder te verduurzamen, wat zich in de toekomst zal vertalen in nog lagere stookkosten en een gunstiger energielabel.

Met een ruime berging van 8m² op de begane grond is er volop opbergruimte. Het winkelcentrum bevindt zich op loop-/fietsafstand en ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend.

Dit appartement is instapklaar en biedt een fijne, rustige basis om je nieuwe thuis van te maken. Kom snel langs om zelf te ervaren wat deze woning te bieden heeft!

Vernieuwingen / Verbeteringen

Vanaf 2020 hebben de onderstaande werkzaamheden c.q. verbouwingen plaatsgevonden:

- Inductiekookplaat vernieuwd (2020);
- Oven & vaatwasser vernieuwd (2024);
- Boiler vernieuwd (2024);
- Gehele appartement opnieuw gesausd (2024).

Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via de beveiligde hoofdentree. Deze is voorzien van een brievenbussentableau, videfooninstallatie, dubbele liftinstallatie en een trappenhuis.

Via de lift of (voor de sportievelingen onder ons) de trap bereik je de 4e verdieping, waar je op nummer 488 dit keurig onderhouden appartement vindt.

Achter de voordeur bevindt zich de ruime entreehal. Deze is voorzien van een praktische garderobenis, de meterkast en de videfooninstallatie. Vanuit de hal heb je toegang tot de keuken, badkamer, toiletruimte, woonkamer en de grootste slaapkamer.

De keuken is voorzien van een inbouwkeuken met hoogglans witte fronten en een antracietkleurig gemêleerd kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een oven, inductiekookplaat, recirculatiekap, vaatwasser, 1¼ spoelbak en een nis waarin je een koel-/vriescombinatie kunt plaatsen. De volledig betegelde badkamer is voorzien van een douche met glazen harmonicadeur, een wastafelmeubel, een spiegelkast, een aansluiting voor de wasmachine en een boiler (80 liter; deze is nieuw geplaatst in 2024). De wanden zijn afgewerkt met witte gemarmerde tegels (1 wand in de douche is betegeld met witte tegels) en op de vloer liggen antracietkleurige tegels. De toiletruimte is in dezelfde kleurstelling betegeld als de badkamer en is voorzien van een toilet en een fonteintje.

De woonkamer heeft een prettige lichtinval door het kamerbrede raam en is voorzien van een deur naar het balkon. Dit ruime balkon (11m²) is zonnig gesitueerd op het zuidwesten en hiervandaan heb je een mooi en vrij uitzicht op het voorgelegen plantsoen.

De 2 slaapkamers hebben met 18 en 15m² riante afmetingen. De grootste slaapkamer is gesitueerd aan de balkonzijde en is voorzien van een deur naar het balkon; voorheen waren dit 2 slaapkamers en desgewenst kun je dit natuurlijk weer terugbrengen naar de oorspronkelijk situatie. De andere slaapkamer bevindt zich aan de galerijzijde.

Afwerking

Het gehele appartement is voorzien van een laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking.

Oppervlakten

Woonkamer: ca. 27m²

Balkon: ca. 11m²

Keuken: ca. 8m²

Slaapkamer I: ca. 18m²

Slaapkamer II: ca. 15m²

Badkamer: ca. 3m²

Berging: ca. 8m²

Appartementencomplex

Dit keurig onderhouden appartement bevindt zich in het goed onderhouden gebouw 'Neptunus' en is onder andere voorzien van een beveiligde hoofdentree, dubbele liftinstallatie, videofooninstallatie en brievenbussentableau. Daarnaast bevindt zich op de begane grond van het complex de gemeenschappelijke fietsenstalling en is er voor ieder appartement een afzonderlijke berging. Bij het gebouw zijn ruim voldoende openbare parkeermogelijkheden aanwezig. De VvE heeft duurzaamheidsmaatregelen gepland staan, zoals spouwmuurisolatie, HR+++ glas, kunststofkozijnen en CO₂-gestuurde ventilatie. Hier heeft de VvE een duurzaamheidslening voor aangevraagd. Het energielabel is nu nog F, maar de duurzaamheidsmaatregelen hebben uiteraard positieve invloed op de toekomstige stookkosten en het energielabel.

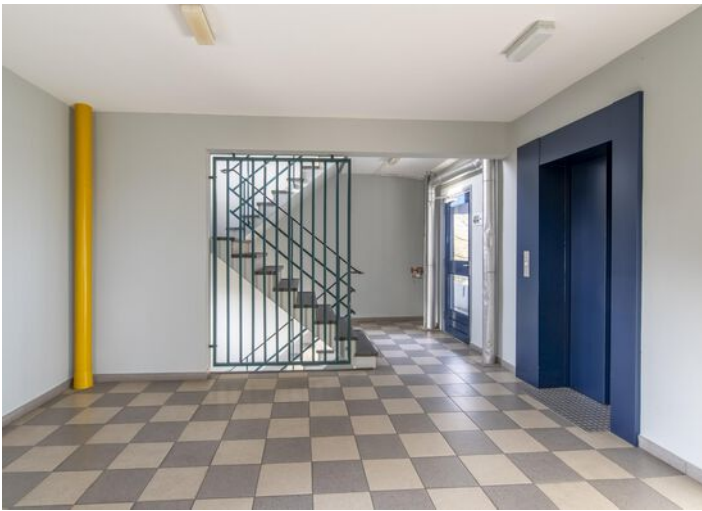
Omgeving

Dit ruime appartement ligt aan de rand van de woonwijk Dragonder-Zuid en op korte afstand van het gezellige centrum van Veenendaal, dat een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en (culturele) activiteiten te bieden heeft. Treinstations Veenendaal-centrum en Veenendaal-De Klomp, diverse sportaccommodaties, het stadspark, scholen en de diverse uitvalswegen richting de autosnelwegen A12, A30 en A15 zijn vanaf deze centrale locatie snel bereikbaar.

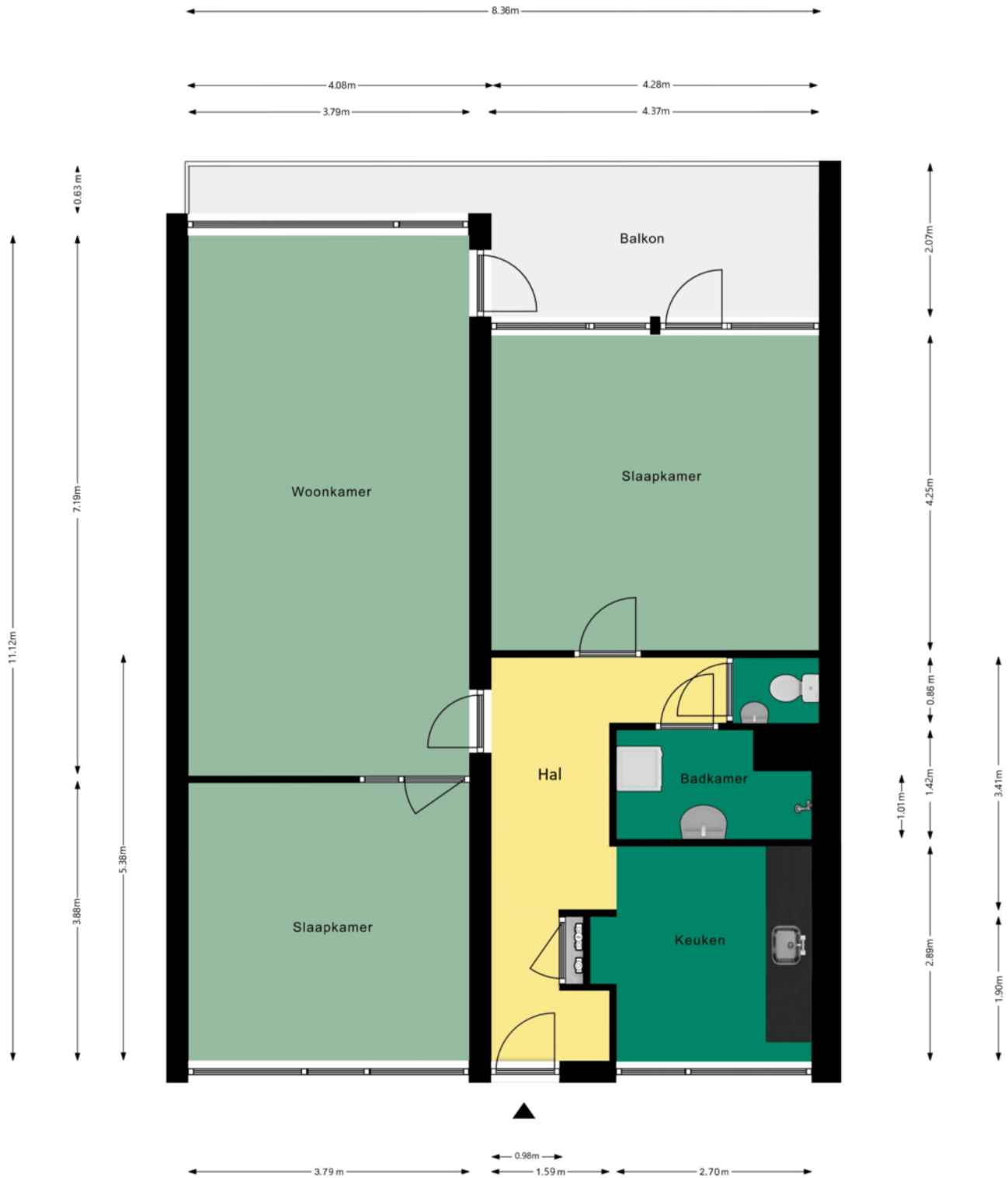








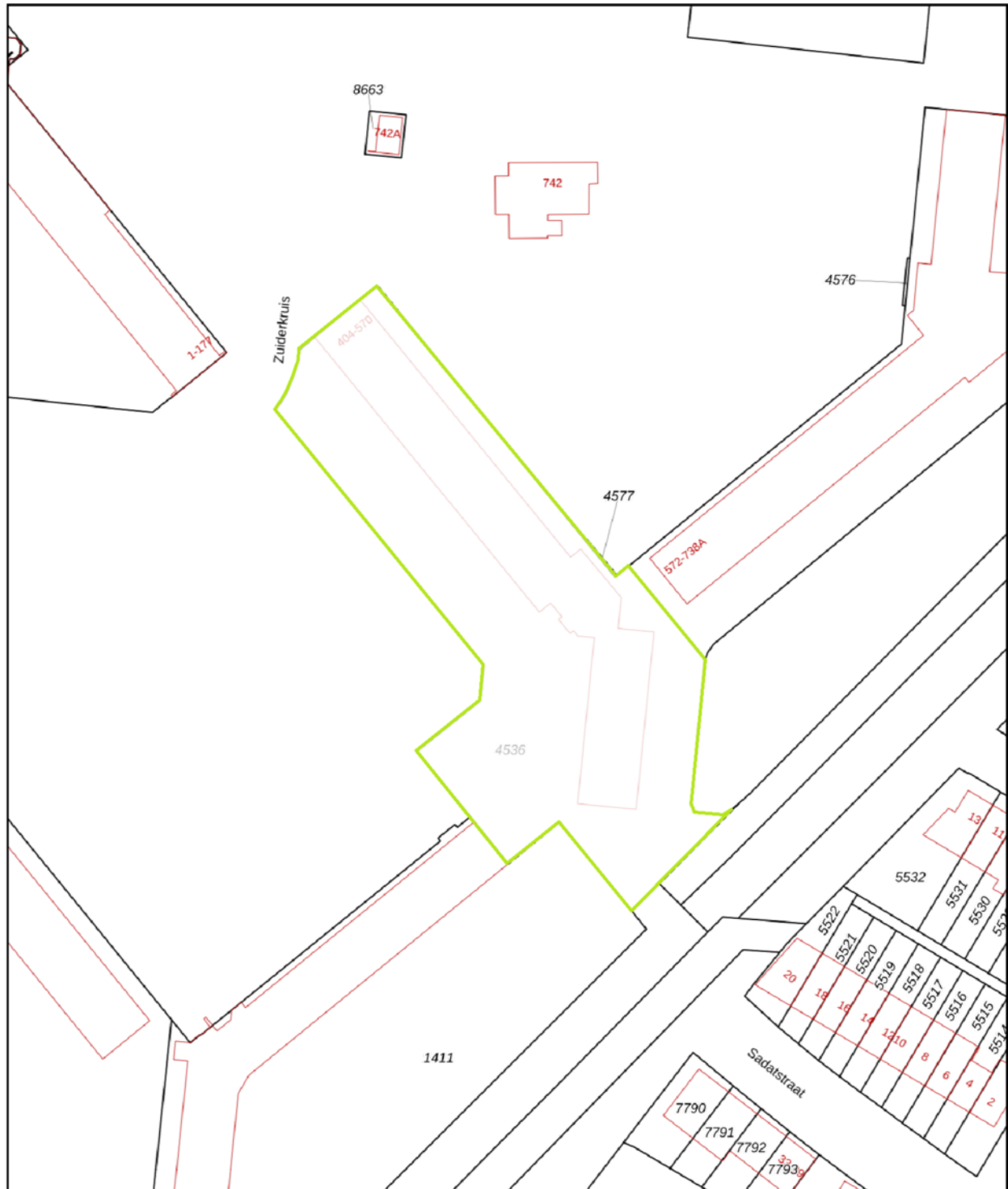
Indeling




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

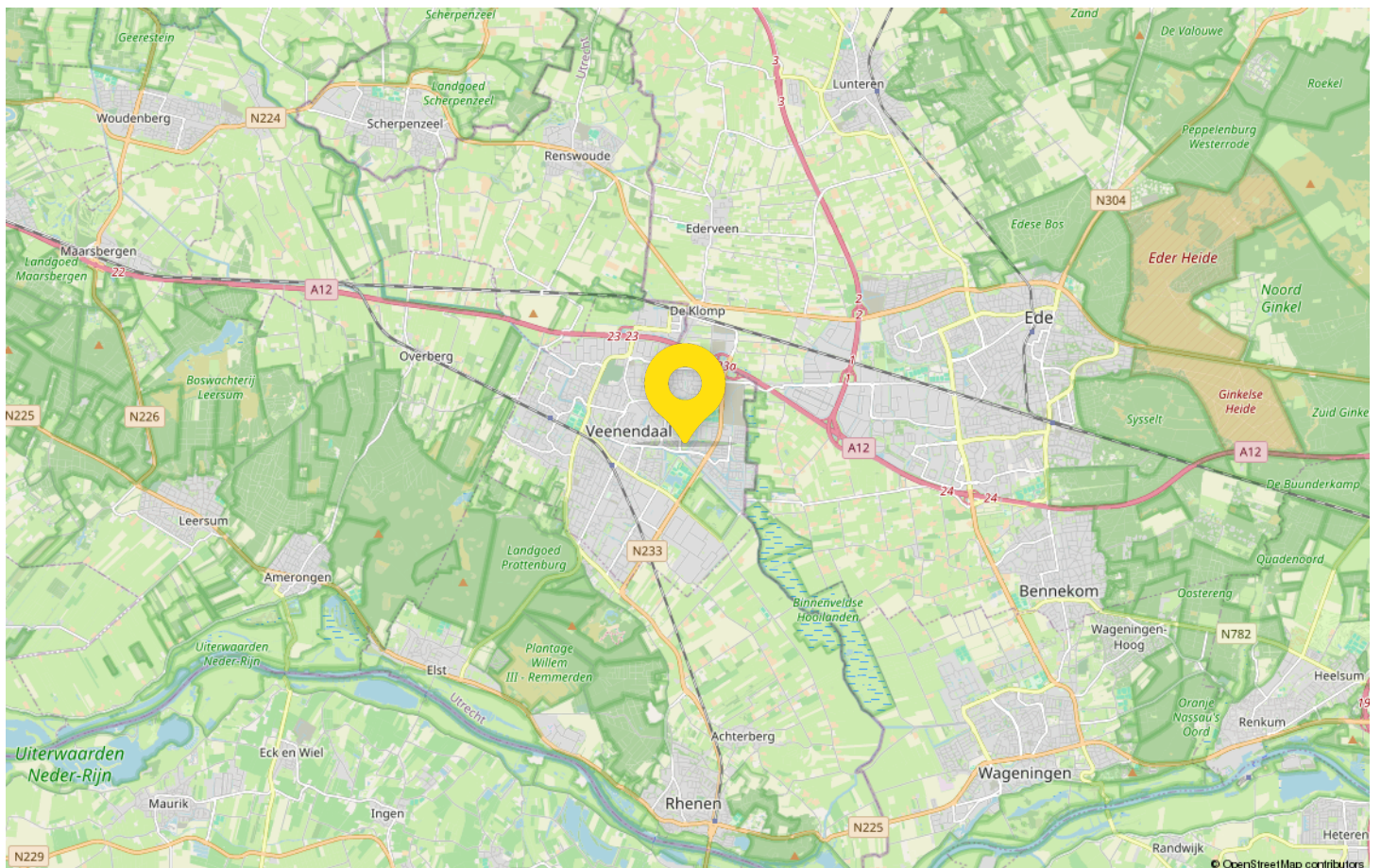
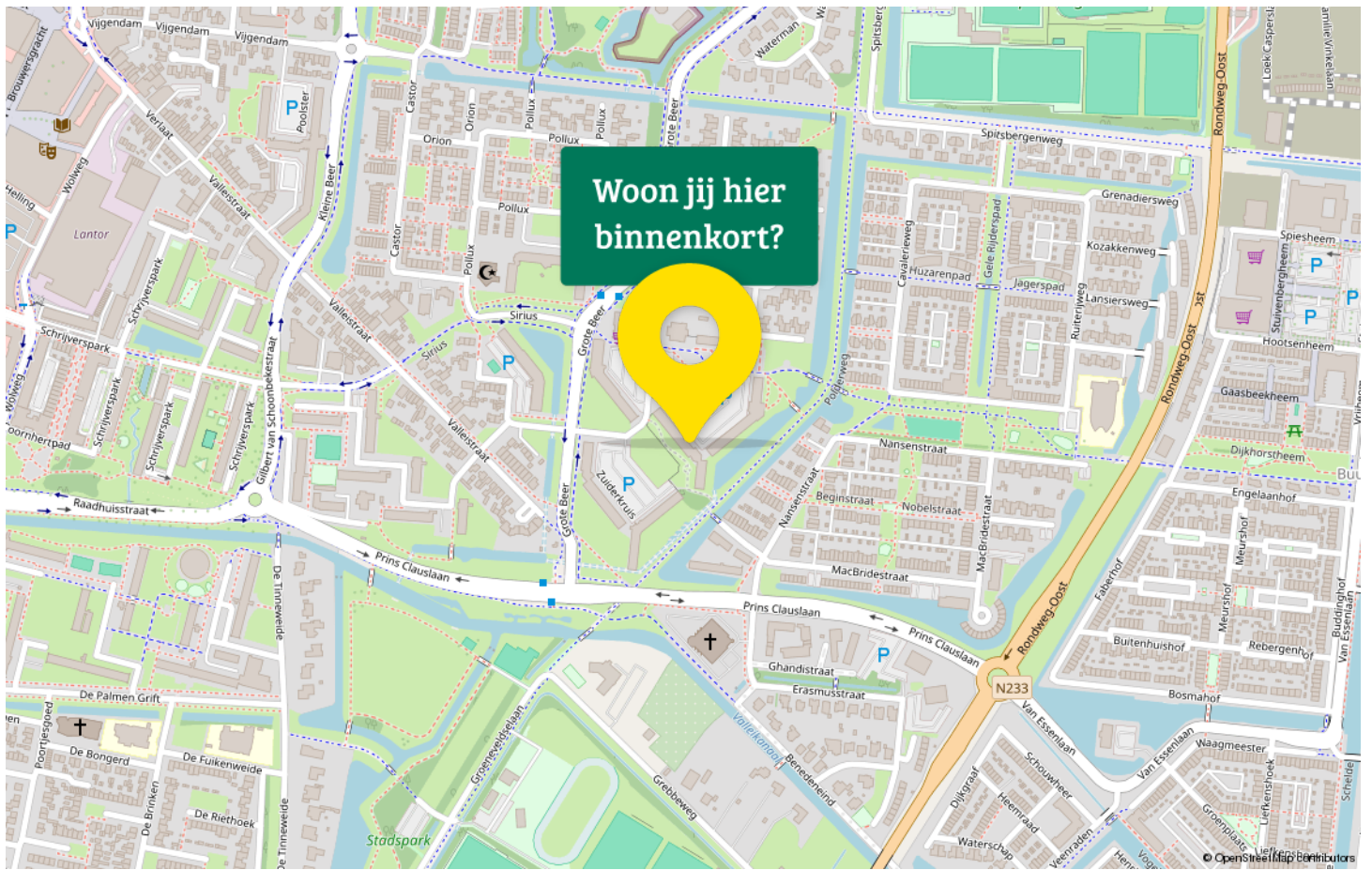
Uw referentie: Zuiderkruis 488



<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 Veenedaal</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 4536</p>	<p>kadaster</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





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 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.

Aantekeningen

The page features a large, white rectangular area bounded by a light gray border. Inside this area, there are 25 horizontal green lines spaced evenly apart, providing a template for handwritten notes.



Interesse in dit appartement?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl



Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

