

# Wordt dit jouw droomhuis?



**David Tenierslaan 22**

**Veenendaal**



**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!**

**Comfortabel wonen op de begane  
grond in de Oranjetoren!**

Vraagprijs € 384.500,- k.k.





## Kenmerken van dit appartement

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b>        | Portiekflat        |
| <b>Type woning</b>         | Appartement        |
| <b>Bouwjaar</b>            | 2009               |
| <b>Inhoud</b>              | 295 m <sup>3</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte</b> | 97 m <sup>2</sup>  |
| <b>Externe bergruimte</b>  | 6 m <sup>2</sup>   |
| <b>Servicekosten</b>       | € 151,47           |
| <b>Energie label</b>       | A                  |
| <b>Aantal kamers</b>       | 3                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b>  | 2                  |

# Omschrijving van het appartement

Op zoek naar een modern appartement met alles gelijkvloers én een zonnige ligging? Welkom aan de David Tenierslaan 22! Dit leuke **3-KAMER APPARTEMENT** bevindt zich op de begane grond van het centraal gelegen en goed onderhouden appartementencomplex Oranjetoren. Hier combineer je comfortabel wonen met een uitstekende bereikbaarheid en alle voorzieningen binnen handbereik.

Binnen tref je een verrassend lichte en royale woonkamer van maar liefst 38m<sup>2</sup>, gericht op het zuiden en met toegang tot een inpandig (en verwarmd!) balkon waar je het hele jaar door van de zon kunt genieten. De open keuken en het sanitair zijn eenvoudig maar netjes uitgevoerd, waardoor je een goede basis hebt om het naar eigen smaak te moderniseren.

Verder beschikt het appartement over twee slaapkamers van ca. 15m<sup>2</sup> en 7m<sup>2</sup>, ideaal als hoofdslaapkamer en werk-/logeerkamer. De vloerverwarming die door het hele appartement loopt, zorgt voor aangenaam wooncomfort. Ook aan bergruimte is gedacht: in het souterrain vind je een royale berging voor fietsen, spullen of hobby's.

## Samengevat:

- Lichte woonkamer van 38m<sup>2</sup> op het zonnige zuiden
- Inpandig en verwarmd balkon
- Twee slaapkamers (15m<sup>2</sup> en 7m<sup>2</sup>)
- Vloerverwarming in het hele appartement
- Nette keuken en badkamer
- Ruime berging in het souterrain

Een heerlijke plek voor wie gelijkvloers en comfortabel wil wonen op een fijne locatie in Veenendaal. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

## Indeling

Via een fraai verhoogd bordes met aansluitend de gemeenschappelijke tuin kom je bij de beveiligde en representatieve hoofdingang van de Oranjetoren. Eenmaal binnen vind je in de gemeenschappelijke hal het brievenbussentableau, een dubbel trappenhuis en een dubbele liftinstallatie. Omdat nummer 22 zich op de begane grond bevindt, heb je de trap en lift niet nodig om bij dit appartement te komen.

Je komt het appartement binnen in de entreehal. Vanuit de hal is er toegang tot de toiletruimte, inpandige berging, badkamer, slaapkamer en de woonkamer. De toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje. In de inpandige berging vind je de warmtemeter, WTW-installatie en een aansluiting voor de wasmachine. De badkamer is voorzien van een wastafel met planchet en spiegel, een aansluiting voor een 2e toilet, een douchehoek en een radiator.

Het appartement telt 2 slaapkamers; de grootste slaapkamer grenst aan de hal en is met 15m<sup>2</sup> prettig ruim!

Vervolgens loop je de woonkamer binnen en word je verrast door een heerlijk lichte ruimte! Door de plafondhoge ramen in de voor- en zijgevel én de situering op het zuiden profiteer je hier van een fijne lichtinval. De woonkamer is voorzien van een videofooninstallatie en hiervandaan heb je toegang tot de keuken, de kleinste slaapkamer en de wintertuin c.q. het inpandige balkon.

De keuken is voorzien van een inbouwkeuken met houtstructuur fronten en een antracietkleurig gemêleerd kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een vaatwasser, spoelbak, inductiekookplaat, wasemkap en een apothekerskast. Met 2 schuifdeuren kun je de keuken van de woonkamer scheiden.

Samen bieden woonkamer en keuken zo'n 45m<sup>2</sup> woonplezier!

De 2e slaapkamer (7m<sup>2</sup>) heeft een prettige lichtinval door het kamerbrede raamkozijn, waarmee het aan het inpandige balkon grenst. Dit inpandige balkon (ofwel de wintertuin) is verwarmd en volledig af te sluiten, waardoor je er het hele jaar door gebruik van kunt maken. Op mooie dagen kun je de 2 grote ramen helemaal openen en het buitenleven naar binnen halen. Door de situering op het zuiden profiteer je hier op zonnige dagen vrijwel de hele dag van het zonnetje!

### Afwerking

In vrijwel het gehele appartement ligt een antracietkleurige plavuizenvloer met vloerverwarming. Het inpandige balkon is voorzien van een laminaatvloer. De badkamer, toiletruimte en inpandige berging zijn betegeld met lichte gemêleerde wandtegels en grijze vloertegels. De wanden in het appartement zijn afgewerkt met spuitwerk. Verder zijn de onderhoudsvrije kozijnen voorzien van draai-/kiepramen met zonwerende beglazing.

### Bergruimte

Behalve de inpandige bergruimte in het appartement zelf is er ook nog een eigen, afsluitbare berging aanwezig in de afgesloten kelder van het appartementencomplex.

### Oppervlakten

Woonkamer: ca. 38m<sup>2</sup>

Inpandige balkon/loggia: ca. 8m<sup>2</sup>

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

Slaapkamer I: ca. 15m<sup>2</sup>

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

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

Inpandige berging: ca. 3m<sup>2</sup>

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

### Appartementencomplex

Dit ruime appartement bevindt zich in de Oranjetoren. Deze woontoren bestaat uit 60 mooie en comfortabele appartementen, welke van alle gemakken en moderne faciliteiten zijn voorzien. De Oranjetoren is duurzaam gebouwd, met aandacht voor mens en milieu.

### Isolatie, verwarming & warm water

Het complex is uitstekend geïsoleerd. Er is gebruik gemaakt van hoogwaardige isolatiematerialen en alle ramen zijn voorzien van isolatieglas. Ook is het gebouw voorzien van een houtpelletketel. Deze ketel wordt gestookt op kleine geperste houtkorreltjes en de uitstoot is vrijwel CO<sub>2</sub>-neutraal. Zowel de verwarming als het warm water wordt door deze ketel bediend.

### Toegankelijkheid, bereikbaarheid & veiligheid

Ook over de toegankelijkheid en bereikbaarheid is goed nagedacht. Zo is er een beveiligde hoofdentree, individuele videofooninstallatie, brievenbussentableau, dubbel trappenhuis, en een dubbele liftinstallatie. Daarnaast is het appartementencomplex én elk appartement rolstoelvriendelijk ingericht en zijn erop bijna iedere verdieping oplaadpunten voor scootmobielen aanwezig.

### Omgeving

De Oranjetoren ligt op loopafstand van treinstation Veenendaal-centrum. Binnen 5 fietsminuten zijn zowel wijkwinkelcentrum De Ellekoot als het veelzijdige winkelcentrum van Veenendaal bereikbaar. Via de aangrenzende Rondweg-West zijn de autosnelwegen A12/A30 en A15 eveneens snel bereikbaar. Daarnaast vindt u in de directe omgeving diverse sportaccommodaties. Voor uw bezoek zijn er naast het gebouw ruim voldoende openbare parkeervoorzieningen aanwezig.

### 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.

### Hypotheek?

Ben je benieuwd of deze woning 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@janssensgerritsen.nl](mailto:hypotheken@janssensgerritsen.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.

















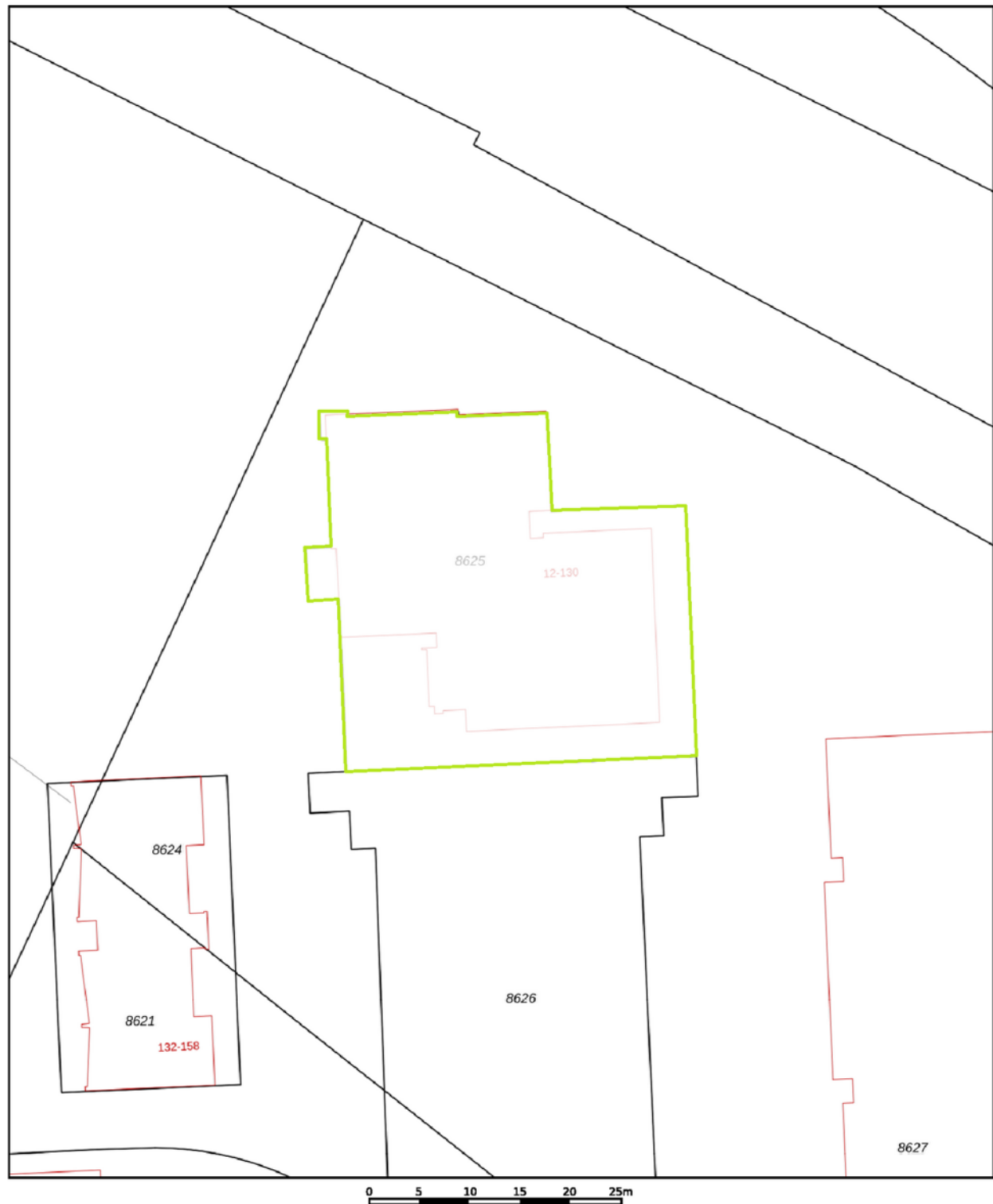


# Indeling



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

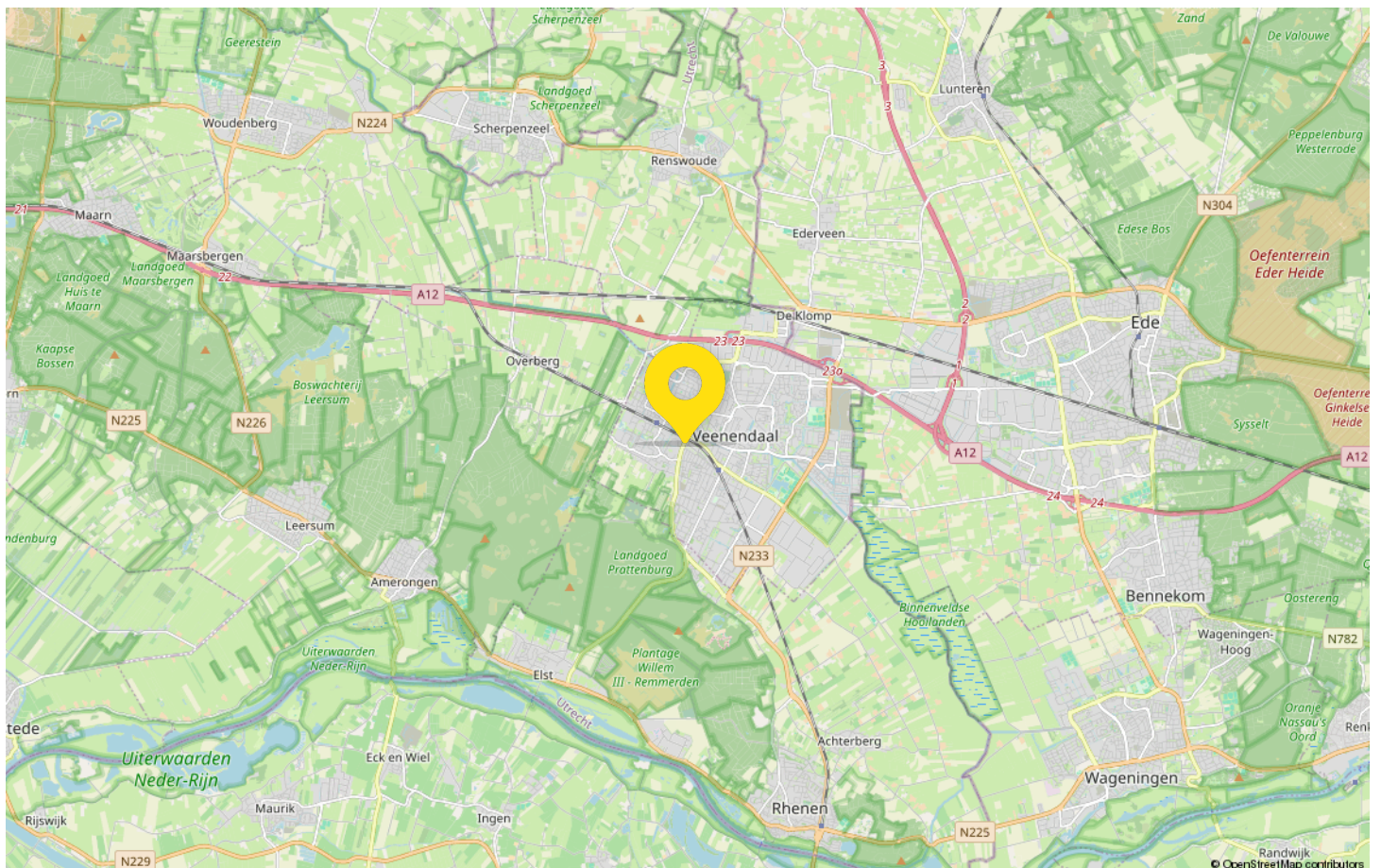
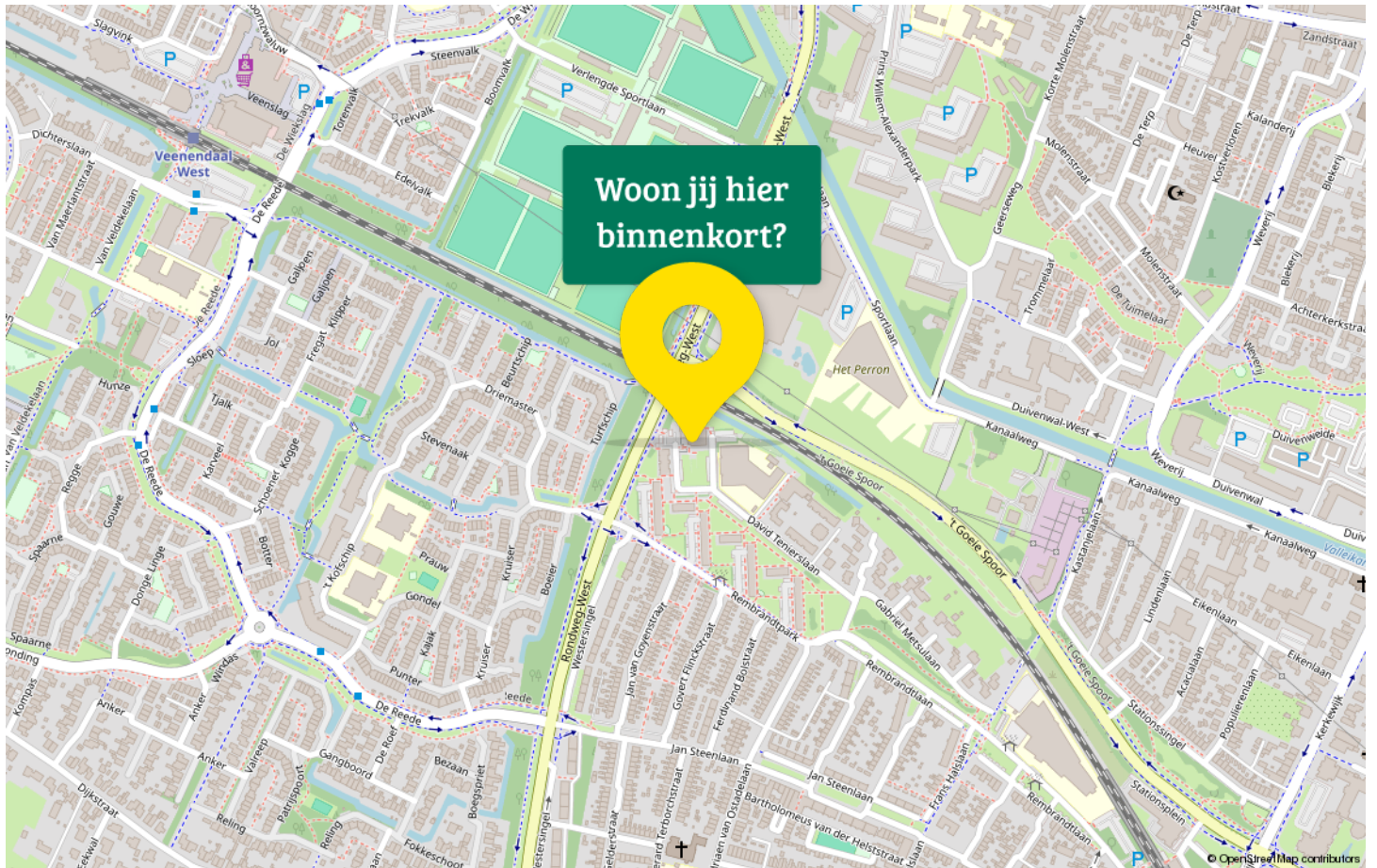


|                                                                                                                      |                            |                                                            |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer                                                                                        | Deze kaart is noordgericht | Kadastrale gemeente Veenendaal<br>Sectie B<br>Perceel 8625 |  |
| <b>25</b><br>Huisnummer                                                                                              |                            |                                                            |                                                                                       |
|  Vastgestelde kadastrale grens    |                            |                                                            |                                                                                       |
|  Voorlopige kadastrale grens      |                            |                                                            |                                                                                       |
|  Administratieve kadastrale grens |                            |                                                            |                                                                                       |
|  Bebouwing                        |                            |                                                            |                                                                                       |

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 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.



[illegible]



## Interesse in deze woning?

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)