

Wordt dit jouw droomhuis?



Tuinstraat 85 F

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!**

**Instapklaar 2-kamer appartement met
groot dakterras in hartje centrum!**

Vraagprijs € 295.000,- k.k.





Kenmerken van het appartement

Soort woning	Galerijflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2009
Inhoud	168 m ³
Gebruiksoppervlakte	51 m ²
Externe buitenruimte	22 m ²
Servicekosten	€ 147,02 per maand
Energie label	A
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1





Omschrijving van het appartement

In het centrum van Veenendaal, in een kleinschalig complex van slechts 14 appartementen, vind je dit lichte en sfeervolle **2-KAMER APPARTEMENT**. Wat dit appartement echt bijzonder maakt, is het royale dakterras van 22m² aan de achterzijde; een plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Het appartement biedt een lichte woonkamer met grote raampartijen en Frans balkon, een moderne keuken met kook- en spoeleiland, een comfortabele slaapkamer, een nette badkamer en een apart toilet. Met veel bergruimte blijft alles netjes en overzichtelijk. Daarnaast is het appartement energiezuinig (label A) en profiteer je hier van lage servicekosten en een cv-ketel uit 2023.

Kom dit unieke stadsappartement zelf ervaren en laat je verrassen door het heerlijke dakterras en het comfort dat het te bieden heeft!

Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via de overdekte en beveiligde hoofdentree. Deze is voorzien van een brievenbussentableau en intercominstallatie. Via het trappenhuis bereik je de 1e verdieping, waar je aan het einde van de galerij, op nummer 85F, dit instapklare appartement vindt.

Achter de voordeur bevindt zich de entreehal en hiervandaan krijg je toegang tot de meterkast, toiletruimte, slaapkamer, inpandige berging, een vaste kast en de woonkamer.

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje; de wanden zijn betegeld met witte wandtegels met een zwarte decorrand en op de vloer liggen diagonaal gelegde zwart/witte plavuizen.

De slaapkamer grenst aan de rustige galerij (omdat dit het laatste appartement aan de galerij is, komt hier niemand voorbij) en is voorzien van een praktische inbouwkast.

De badkamer en suite wordt van de slaapkamer gescheiden door een plafondhoge wand en is in dezelfde kleurstelling betegeld als de toiletruimte.

Je hebt hier de beschikking over een wastafelmeubel met dubbele waskom en zwarte kranen, een spiegel met verlichting én verwarming en een douche met transparante deur.

De inpandige berging is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en ook staan hier de mechanische ventilatie-unit en de HR-cv-combi ketel (Intergas Kombi Kompakt HRE 24/18A, geïnstalleerd in april 2023) opgesteld.

De grote vaste kast biedt prettig veel bergruimte voor bijvoorbeeld de boodschappen, huishoudelijke apparaten en/of spelletjes.

Wauw, en dan komen we de woonkamer binnen: wat een mooie, sfeervolle en lichte ruimte is dit! De keuken is met een hoge kastenwand en kook-/spoeleiland op fraaie wijze geïntegreerd in de ruimte en de grote ramen zorgen voor prettig veel licht. Met de glad gestuukte wanden (voorzien van sausbear scanbehang), de massief houten vloer en de stijlvolle lattenwand heb je hier een hele sfeervolle basis om er jouw eigen thuis van te maken.

In de keuken heb je de beschikking over koelkast met vriesvak en een combioven; deze zijn in de hoge kastenwand ondergebracht. Het kook-/spoeleiland is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, RVS-recirculatiekap, spoelbak en vaatwasser. De keuken heeft witte fronten en het kook-/spoeleiland is afgewerkt met een antracietkleurig natuurstenen aanrechtblad, waaraan ook ruimte is voor 2 barkrukken.

Wat dit appartement écht uniek maakt, is het grote terras direct bij de voordeur van het appartement. Net als het appartement bevindt ook het terras zich aan het einde van de galerij, zodat je hier in alle rust van het buitenleven kunt genieten. Het terras heeft een oppervlakte van maar liefst 22m² en is voorzien van houten vlonderdelen en een dubbel stopcontact.

Afwerking

Het gehele appartement is voorzien een massief eikenhouten vloer en glad gestuukte wanden met renovlies (1 wand in de woonkamer is voorzien van scanbehang en 1 wand in de slaapkamer van antracietkleurig behang).

Oppervlakten

Woonkamer/keuken: ca. 28m²

Slaapkamer: ca. 9m²

Badkamer: ca. 4m²

Inpandige berging: ca. 1m²

Bergkast: ca. 1m²

Terras: ca. 22m²

Parkeren

De huidige eigenaar huurt een parkeerplaats op het voorgelegen parkeerterrein voor € 59,- per maand. Verder zijn er in de directe omgeving ruim voldoende (openbare en betaalde) parkeermogelijkheden. Bewoners van het centrum kunnen een parkeervergunning aanvragen. Deze kost € 127,48 per maand.

Omgeving

Het appartement ligt midden in het gezellige en bruisende centrum van Veenendaal, dat volop in ontwikkeling is. Ook de Tuinstraat zal de komende jaren omgetoverd worden van een straat met veel (bevoorradings)verkeer naar een groene en gezellige woonstraat, waarin er vooral ruimte is voor voetgangers en fietsers. Op de website van de gemeente Veenendaal kun je informatie en artist impressions vinden waaruit duidelijk wordt hoe het straatbeeld verfraaid zal worden.

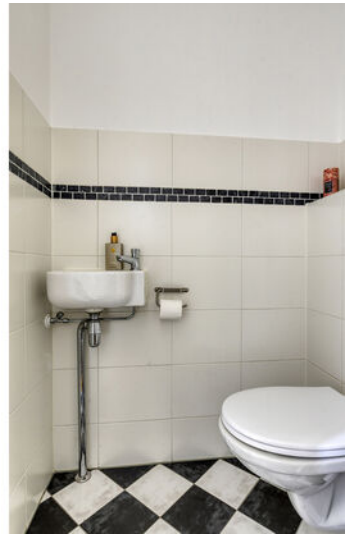
Hypothek?

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

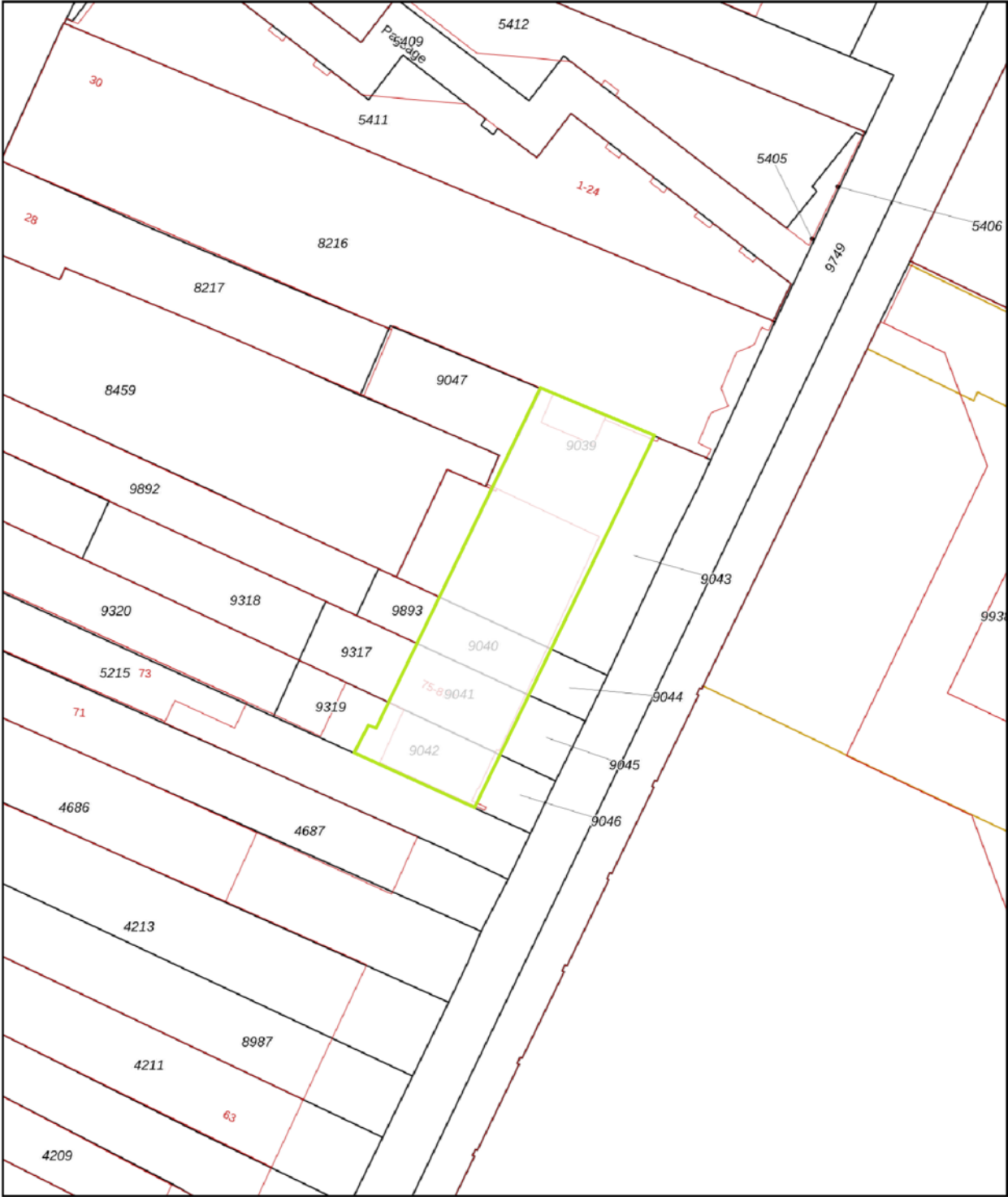


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tuinstraat 85F



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

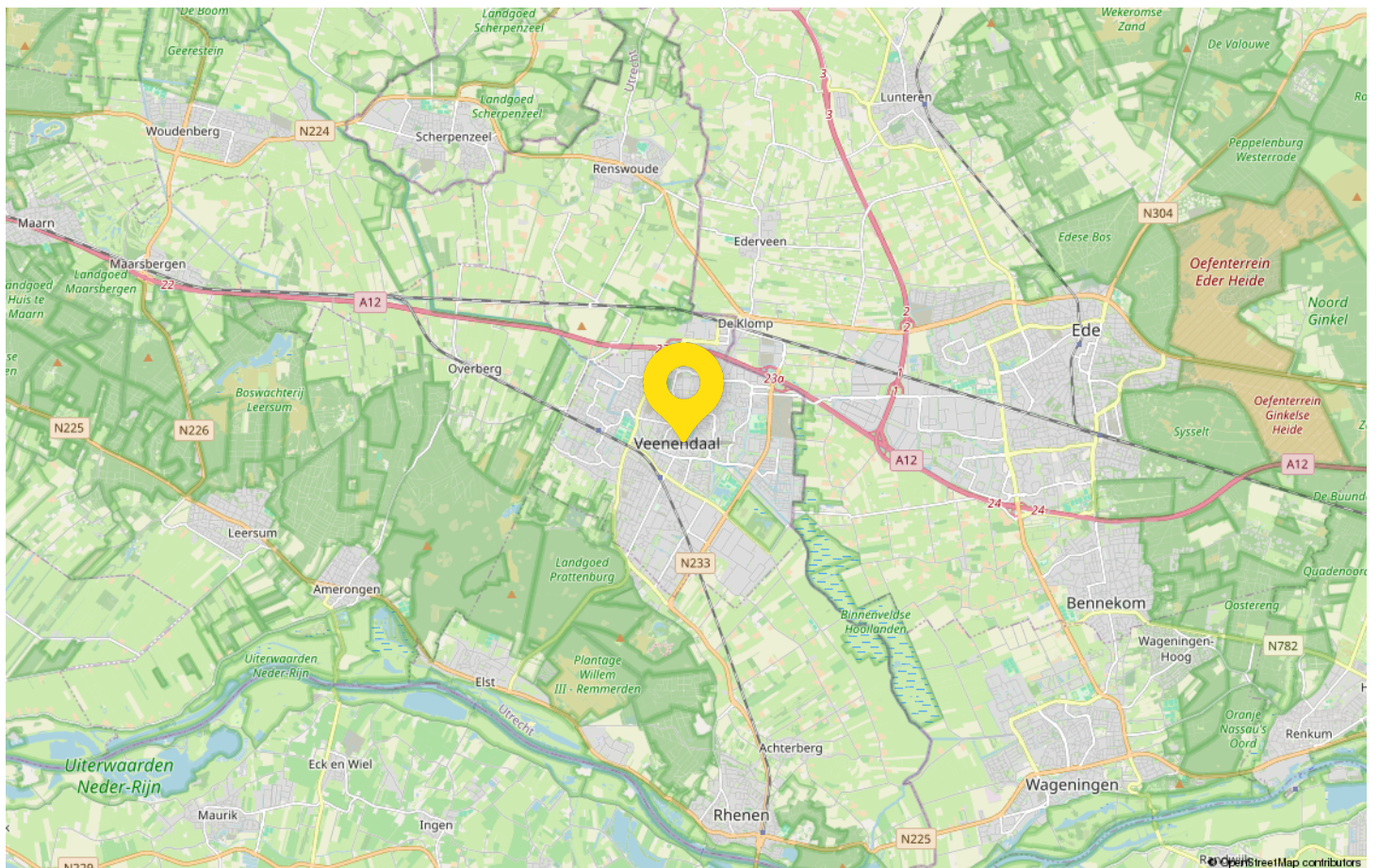
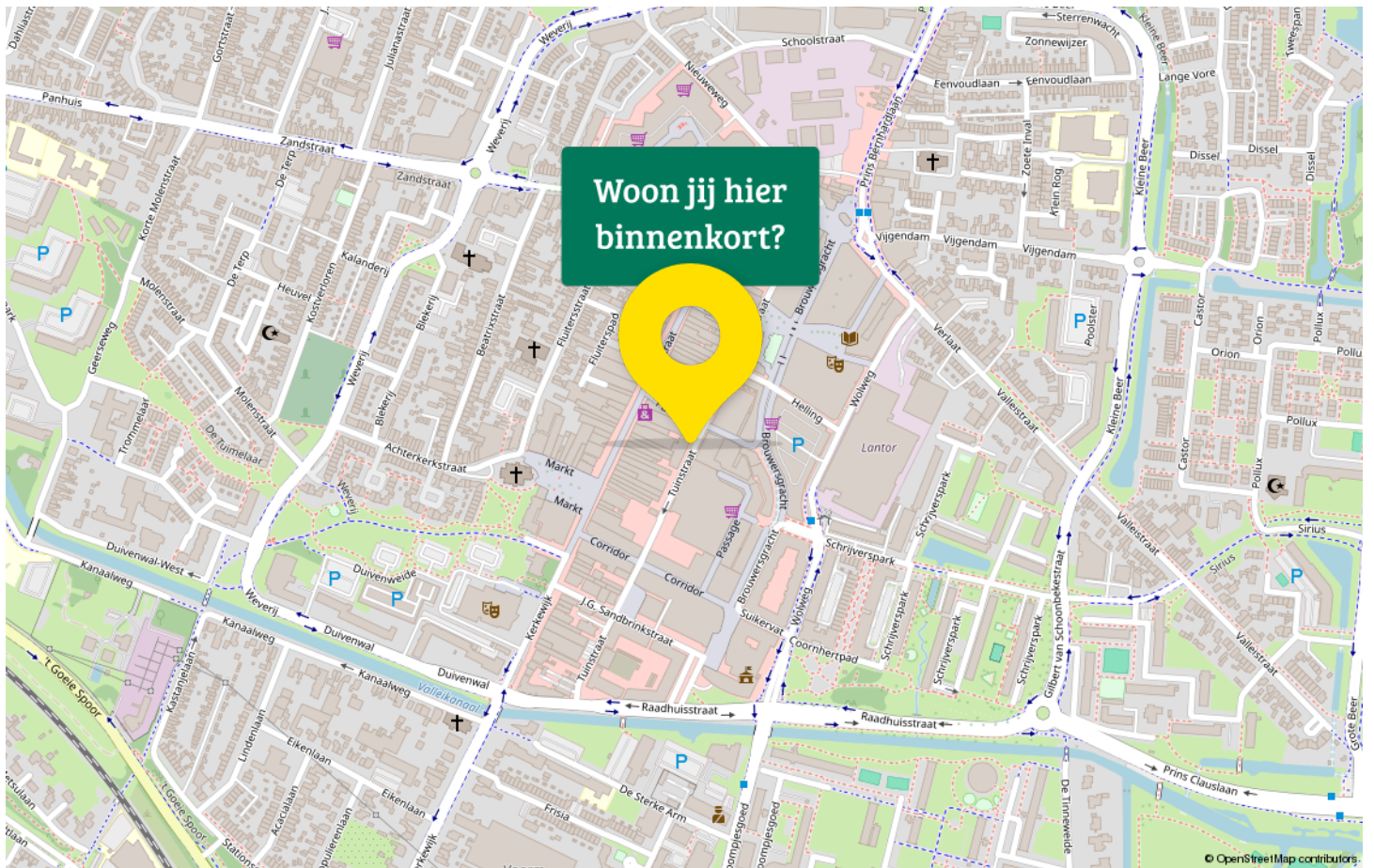
Kadastrale gemeente Veenendaal
Sectie D
Perceel 9040

kadaster



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.



Interesse in dit appartement?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl