

Wordt dit jouw droomhuis?



David Tenierslaan 44

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!**

**Stel je voor... je komt thuis in dit fijne
3-KAMER APPARTEMENT op de 3e
verdieping van de Oranjetoren.
Wat mag je verwachten?**

Koopsom € 417.500,- k.k.





Kenmerken van dit appartement

Soort woning	Portiekflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2009
Inhoud	305 m ³
Gebruiksoppervlakte	97 m ²
Externe buitenruimte	5 m ²
Servicekosten	€ 191,22 per maand (incl. parkeerplaats)
Energie label	A +
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Omschrijving van het appartement

- **Een lichte woonkamer van 34m²** die volop ruimte biedt om je eigen sfeer te creëren. Met veel natuurlijk licht is het de ideale plek om te ontspannen of gezellig samen te zijn;
- **Twee royale slaapkamers** die genoeg ruimte bieden voor een fijn slaap- of werkklimaat;
- **Een comfortabel, verwarmd balkon** dat het hele jaar door uitnodigt om even naar buiten te stappen en te genieten van het uitzicht onder het genot van een kop koffie;
- **Een handige berging in het souterrain**, waar je spullen kunt opbergen zonder dat ze in de weg staan.
- **En natuurlijk, je eigen parkeerplaats in de ondergrondse garage**, zo ben je altijd verzekerd van een parkeerplek.

Gelegen in het moderne en centraal gelegen complex Oranjetoren, heb je alles binnen handbereik. Dit appartement biedt de perfecte balans tussen comfort en stijl, en zorgt ervoor dat je altijd kunt genieten van een fijn thuis. Klinkt dit als jouw ideale plek? Kom dan alvast een voorproefje nemen tijdens 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. Nummer 44 bevindt zich op de 2e verdieping.

Je komt het appartement binnen in de ruime entreehal. Vanuit de hal is er toegang tot de toiletruimte, inpandige berging en de woonkamer. De toiletruimte is voorzien van een toilet en fonteintje; de wanden zijn betegeld met lichte gemêleerde tegels en op de vloer liggen grijze tegels. De praktische inpandige berging is in dezelfde kleurstelling betegeld en voorzien van een warmtemeter, WTW-installatie en een aansluiting voor de wasmachine.

De woonkamer is een heerlijk lichte ruimte van zo'n 35m² en is voorzien van een videofooninstallatie. Vanuit de woonkamer zijn het inpandige balkon, de keuken en de tussenhall bereikbaar.

Het inpandige balkon (ook wel de wintertuin genoemd) is het cadeautje van dit appartement! De ruimte is verwarmd, waardoor je er het hele jaar door gebruik van kunt maken. Op mooie dagen kun je de (harmonica)deuren helemaal openen, waardoor je het buitenleven naar binnen haalt. Door de situering op het noordwesten geniet je hier van de namiddag- en avondzon en van een leuk uitzicht over de rondweg en de velden van DOVO.

De keuken kun je via een schuifdeur van de woonkamer scheiden en is voorzien van een nette inbouwkeuken met houtlook fronten en een gemêleerd antracietkleurig kunststof aanrechtblad. Deze inbouwkeuken is uitgerust met een spoelbak, keramische kookplaat en wasemkap.

Aan de tussenhall grenzen de 2 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn met 15m² en 10m² prettig ruim. De badkamer is voorzien van een wastafel met planchet en spiegel, radiator, douchehoek en aansluiting voor een 2e toilet en is betegeld met lichte gemêleerde wandtegels en grijze vloertegels.

Afwerking

In het gehele appartement ligt een drempelloze houtstructuur laminaatvloer in een lichte kleurstelling. De wanden zijn voorzien van een lichte, sausbare structuurafwerking en de plafonds zijn afgewerkt met spuitwerk.

Aanwezige faciliteiten

Het appartement is onder andere voorzien van draai-/kiepramen, zonwerende beglazing, onderhoudsvrije kozijnen, vloerverwarming, een individuele videofooninstallatie en glasvezelaansluiting.

Bergruimte/Parkeren

Behalve de inpandige berging in het appartement zelf is er ook nog een eigen, afsluitbare berging aanwezig in de afgesloten kelder van het appartementencomplex. In de daaraan grenzende parkeergarage heb je de beschikking over een eigen parkeerplaats.

Oppervlakten

Woonkamer: ca. 35m²

Wintertuin/inpandig balkon: ca. 7m²

Keuken: ca. 7m²

Slaapkamer I: ca. 15m²

Slaapkamer II: ca. 10m²

Badkamer: ca. 5m²

Inpandige berging: ca. 3m²

Berging: ca. 5m²

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 CO₂-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 er op 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.

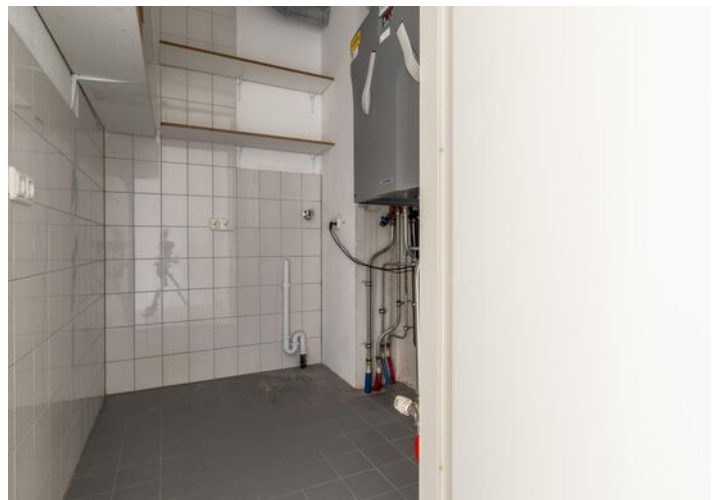














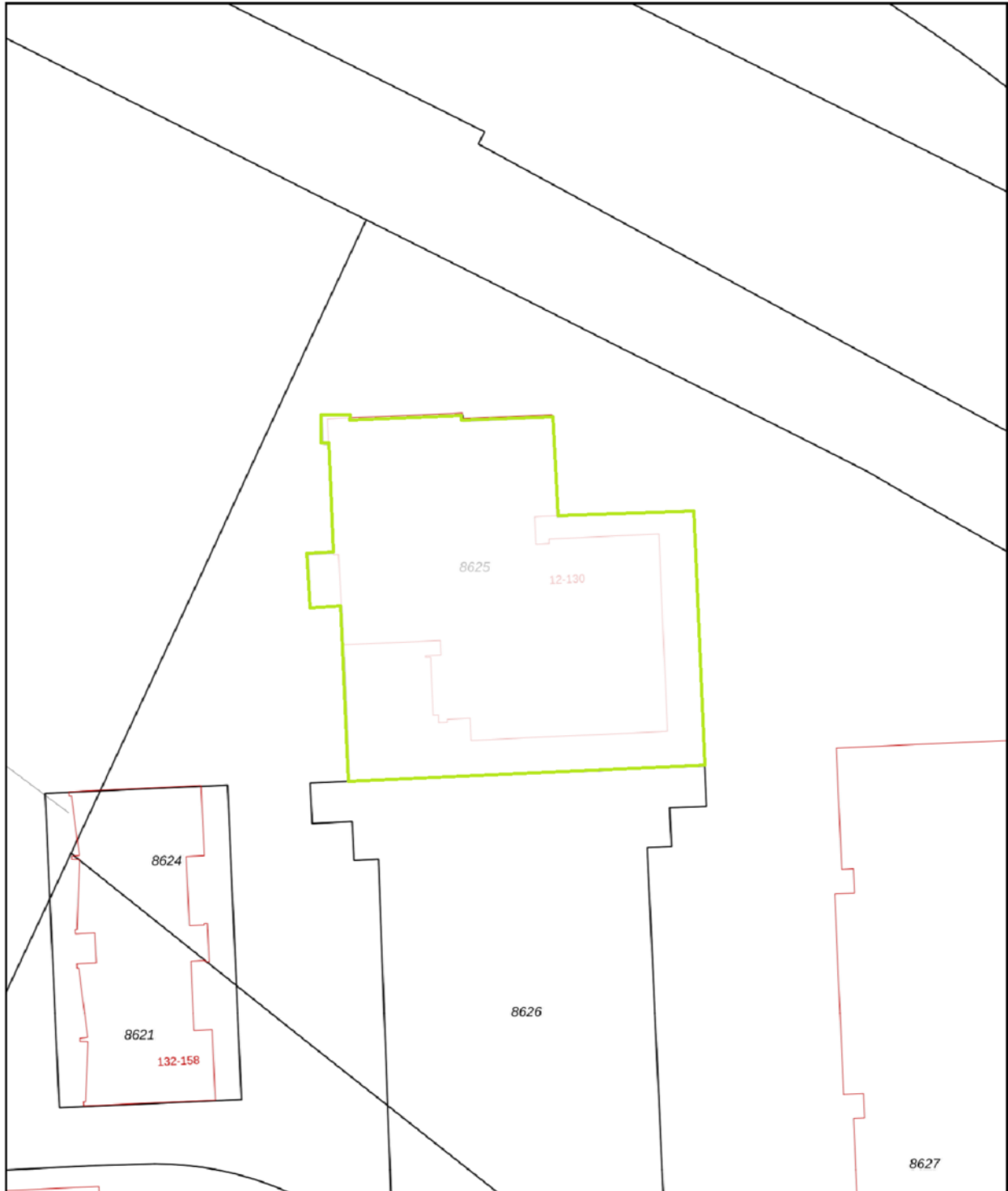
Indeling







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: David Tenierslaan 44



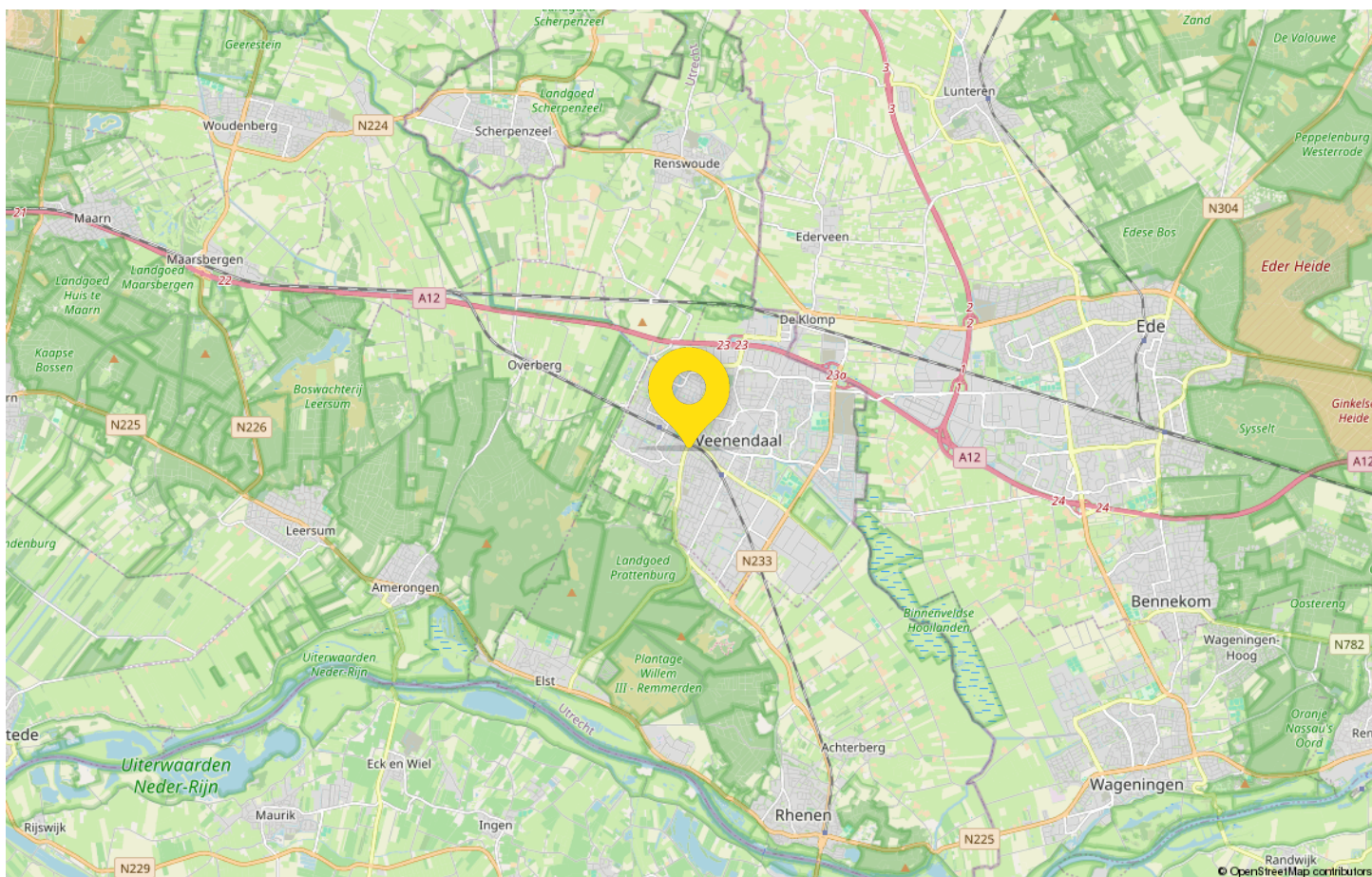
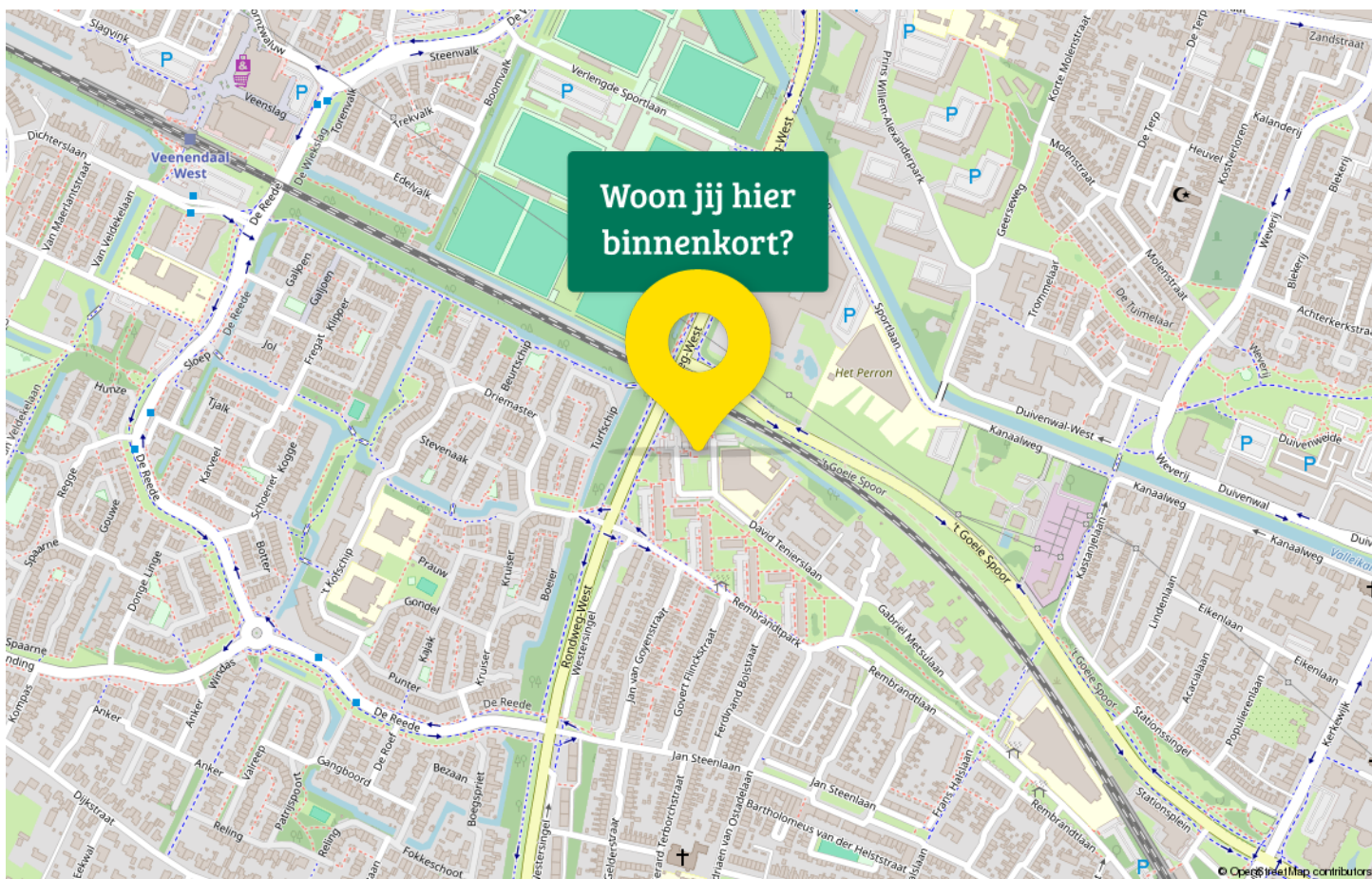
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht		
	Perceelnummer		
25	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Veenendaal
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	8625
	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





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 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