

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Vlindertuin 7**

Veenendaal



Janssen & van Dijk  
Garantiemakelaars B.V.  
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://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!**

**Heerlijk wonen op een centrale plek met  
alles binnen handbereik!**

Koopsom € 397.500,- k.k.





## Kenmerken van dit appartement

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b>         | Benedenwoning      |
| <b>Type woning</b>          | Appartement        |
| <b>Bouwjaar</b>             | 2010               |
| <b>Inhoud</b>               | 240 m <sup>3</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte</b>  | 84 m <sup>2</sup>  |
| <b>Externe buitenruimte</b> | 3 m <sup>2</sup>   |
| <b>Servicekosten</b>        | € 200,35 per maand |
| <b>Tuinligging</b>          | Noordwesten        |
| <b>Energie label</b>        | A                  |
| <b>Aantal kamers</b>        | 3                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b>   | 2                  |





# Omschrijving van het appartement

Welkom bij De Vlindertuin – een sfeervol, kleinschalig appartementencomplex op een ideale locatie in Veenendaal. Dit ruime 3-kamerappartement ligt op de begane grond en beschikt over een heerlijk zonnig terras van ca. 30m<sup>2</sup>! Ideaal voor wie comfortabel en gelijkvloers wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Je loopt of fietst zó naar het gezellige centrum met winkels, supermarkten en horeca. Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed: binnen enkele minuten rij je op de A12 en beide stations van Veenendaal liggen op slechts 10 minuten fietsen.

En dan het appartement zelf: licht, ruim opgezet en praktisch ingedeeld met twee slaapkamers, een royale woonkamer met open keuken én een zonnig terras op het noordwesten. De basis is al goed, maar er is nog volop ruimte om het geheel naar jouw eigen smaak af te werken. Zo kun je de wanden en vloer nog zelf afwerken en daarmee je eigen stempel op deze woning drukken.

Zie jij jezelf hier al wonen? Kom langs en ontdek de mogelijkheden; dit zou zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn!

## Indeling

De voordeur van het appartement bevindt zich aan de achterzijde van het appartementencomplex en geeft je toegang tot de ruime entreehal. Vanuit deze hal krijg je toegang tot de meterkast, 2 slaapkamers, badkamer, toiletruimte, inpandige berging en woonkamer/keuken.

De slaapkamers zijn met een oppervlakte van ca. 13 m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup> ideaal als hoofdslaapkamer en logeer- of werkkamer. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, spiegel, brede douchecabine en een designradiator. De wanden zijn betegeld met witte tegels en op de vloer liggen antracietkleurige tegels. De toiletruimte is in dezelfde kleurstelling betegeld en is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

In de ruime inpandige berging vind je de aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de mechanische ventilatie-unit en de HR-cv-combiketel (Intergas Kombi Kompakt HR28 uit 2010).

De woonkamer biedt je samen met de keuken maar liefst 44m<sup>2</sup> woonplezier. De open keuken is voorzien van een L-vormige inbouwkeuken met gebroken witte fronten en een antracietkleurig kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een gaskookplaat, RVS-recirculatiekap, spoelbak, magnetron en een koelkast.

Via de tuindeur in de woonkamer bereik je het heerlijke, ruim bemeten terras (ca. 30m<sup>2</sup>) op het noordwesten; een plek waar je volop kunt genieten van de middag- en avondzon! Het terras wordt links en rechts van de burenscheidingen door een hederahaag en aan de voorzijde word je van de straat gescheiden door een border met diverse soorten beplanting en een taxushaag.

## Afwerking

De wanden in de woonkamer zijn afgewerkt met scanbehang, de overige wanden zijn behangklaar. De plafonds zijn voorzien van spuitwerk.

## Bergruimte/Parkeren

Behalve de inpandige berging in het appartement zelf is er ook nog een eigen, afsluitbare berging aanwezig naast de hoofdingang van het appartementencomplex. In de directe omgeving van het gebouw vind je ruim voldoende openbare parkeergelegenheid.

## Oppervlakten

Woonkamer en keuken: ca. 43m<sup>2</sup>

Slaapkamer I: ca. 13m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 8m<sup>2</sup>

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

Inpandige berging: ca. 4m<sup>2</sup>

Berging: ca. 3m<sup>2</sup>

## Appartementencomplex

Het appartementencomplex is uitstekend onderhouden en heeft een actieve, gezonde Vereniging van Eigenaren.

## Omgeving

De Vlindertuin is onderdeel van een kleinschalig inbreidingsproject langs de Nieuweweg en is dus heerlijk centraal gelegen. Hiervandaan loop of fiets je zo naar het gezellige centrum van Veenendaal, waar je een groot aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden vindt. Ook als je met de auto of het openbaar vervoer moet reizen, is de ligging zeker centraal te noemen. Binnen enkele minuten rij je op de A12, waardoor steden als Utrecht of Arnhem snel aan te rijden zijn. Station Veenendaal-Centrum en Veenendaal-De Klomp liggen op ca. 10 minuten fietsafstand.

## 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 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](mailto: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.





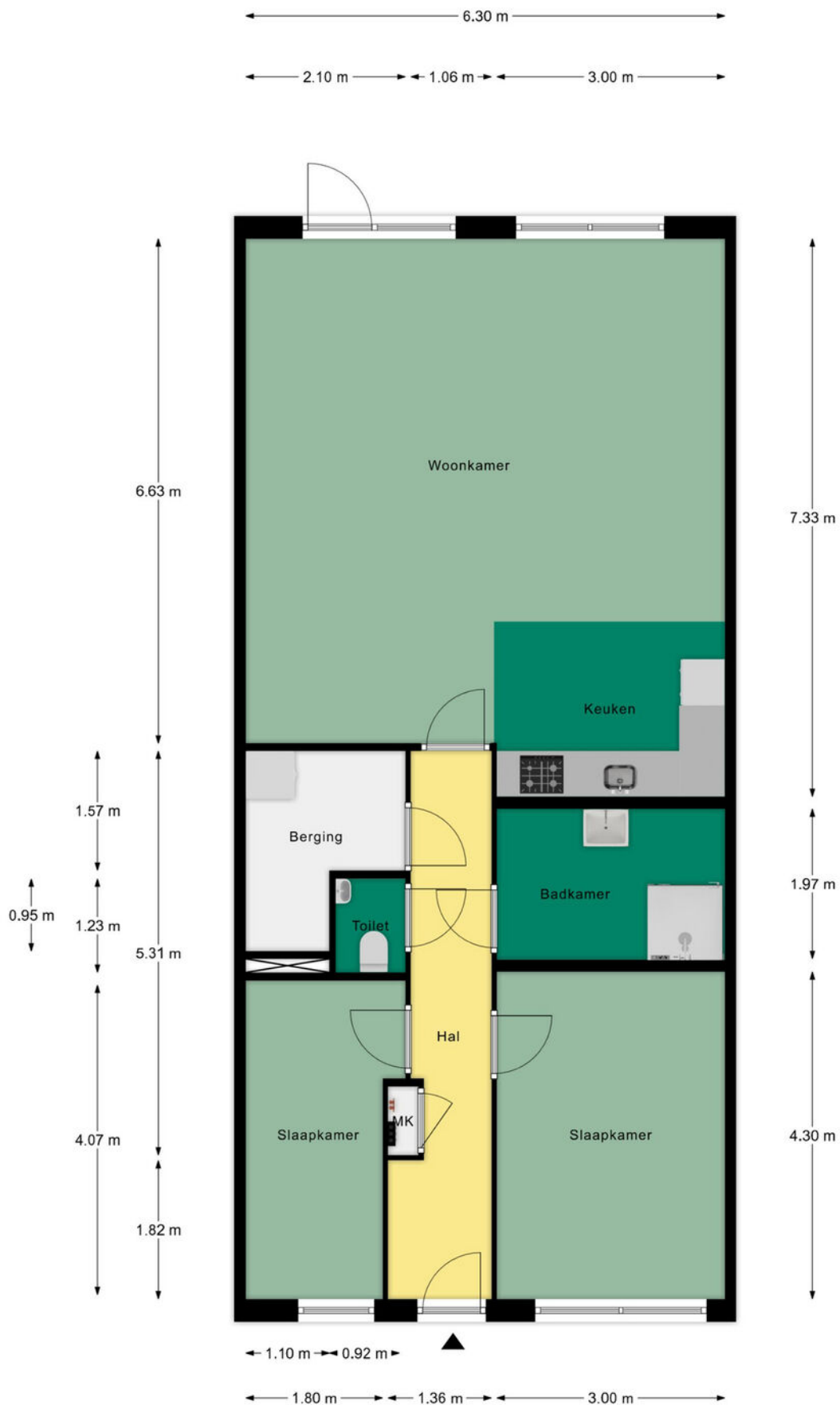








# Indeling



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vlindertuin



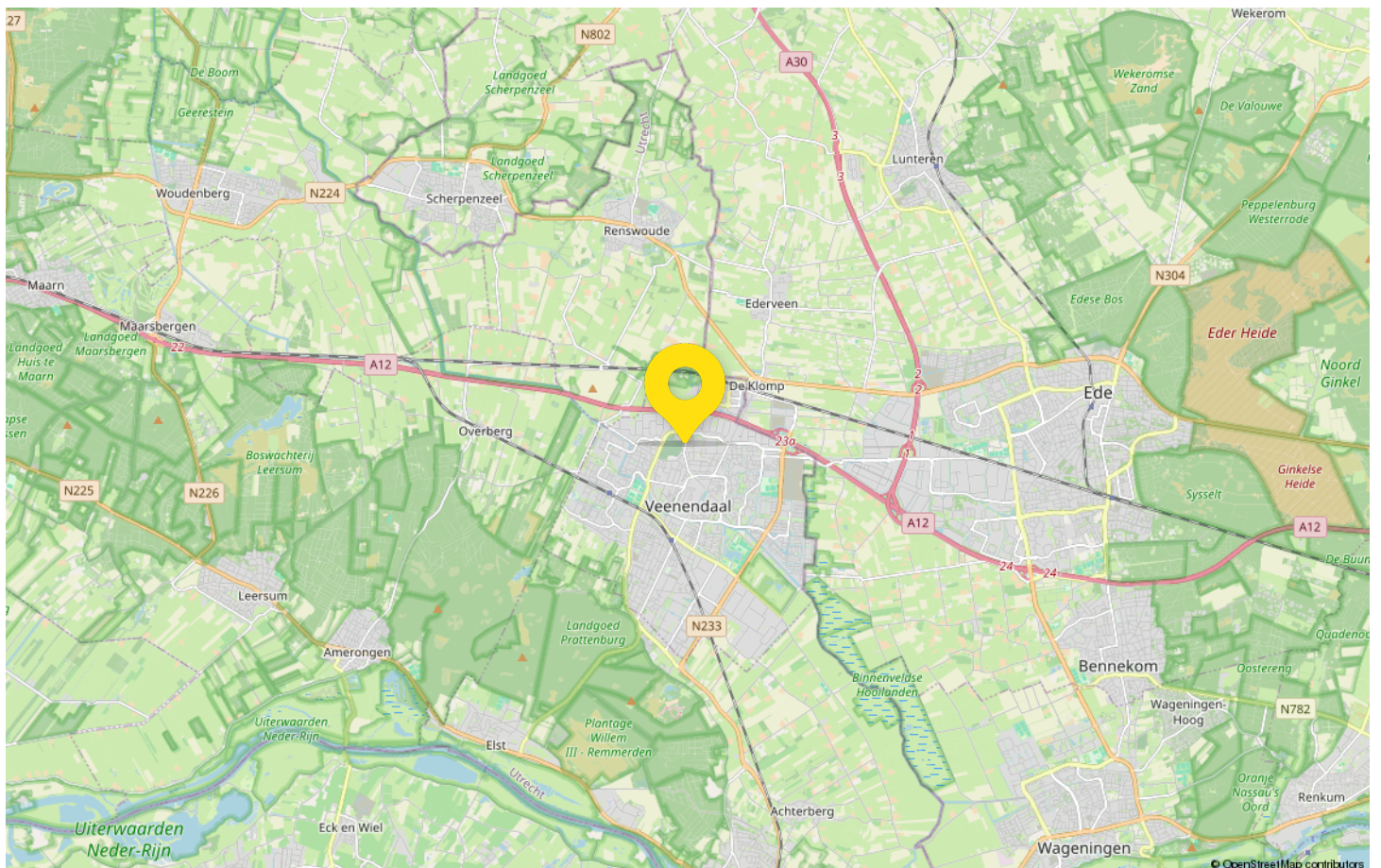
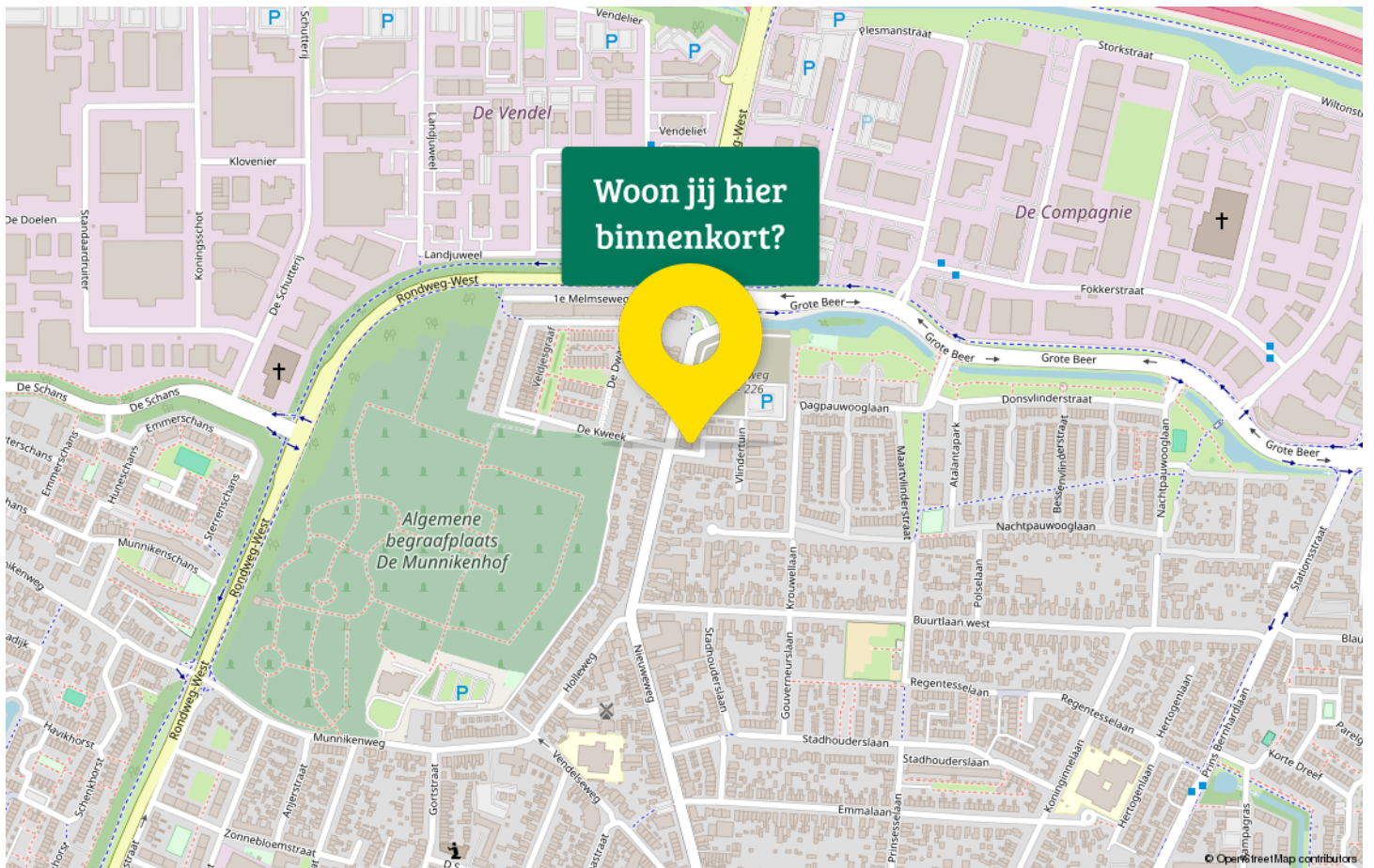
|       |                                  |                     |            |
|-------|----------------------------------|---------------------|------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Kadastrale gemeente | Veenendaal |
| 25    | Perceelnummer                    | Sectie              | H          |
|       | Huisnummer                       | Perceel             | 3360       |
|       | 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.

**kadaster**



# 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]



## This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



## Interesse in dit appartement?

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)