

Wordt dit jouw droomhuis?



1e Melmseweg 75

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!**

**Wonen met uitzicht –
uniek appartement op toplocatie
in Veenendaal!**

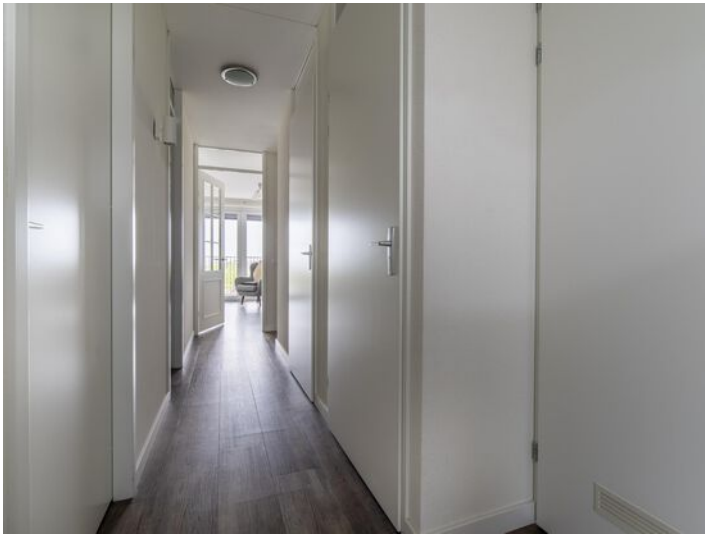
Koopsom € 619.000,- k.k.





Kenmerken van dit appartement

Soort woning	Penthouse
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2018
Inhoud	330 m ³
Gebruiksoppervlakte	102 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²
Externe buitenruimte	9 m ²
Servicekosten	€ 144,02 per maand
Energie label	A
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van het appartement

Op zoek naar iets écht bijzonders? Welkom aan de 1e Melmseweg 75: een ruim en licht appartement op de bovenste (5e) verdieping van een modern appartementencomplex in Veenendaal. Wat dit appartement uniek maakt? Hier woon je volledig vrijstaand van de andere woningen op deze verdieping – met slechts vier burens op deze etage geniet je van optimale rust en privacy. Bovendien is dit appartement gelegen naast de liftruimte.

Vanuit je woning én vanaf het riante balkon van 25m² (over de volledige breedte van het appartement!) heb je een adembenemend uitzicht over Veenendaal. Het balkon ligt gunstig op het zuiden en is voorzien van twee elektrische zonweringen – ideaal voor wie houdt van zon, ruimte en comfort.

Binnen wacht een heerlijke leefruimte: een royale woonkamer en open keuken van samen maar liefst 45m², met een bijna 10 meter brede glazen pui die zorgt voor een zee aan daglicht.

Daarnaast zijn er twee fijne slaapkamers (8 en 14m²), waarvan de grootste is voorzien van een eigen badkamer én een walk-in-closet. En dit appartement biedt méér dan de standaard: als enige in het complex beschikt het over een tweede toilet in de badkamer en de grootste berging. Ook de aparte wasruimte benadrukt de luxe van dit appartement.

Kortom: dit appartement combineert luxe, licht en uitzicht met een unieke, vrijstaande ligging op de bovenste verdieping. Kom kijken – en ervaar zelf wat dit appartement zo bijzonder maakt!

Indeling

Het appartementencomplex verwelkomt je via een afgesloten en beveiligde hoofdingang; alleen toegankelijk met een sleutel of wanneer een van de bewoners de deur voor je opent. Een prettig en veilig gevoel! Eenmaal binnen sta je in de representatieve, ruim opgezette hal, die direct een verzorgde indruk maakt. Hier vind je de brievenbussen, het trappenhuis én een dubbele liftinstallatie die je comfortabel naar de hogere verdiepingen brengt.

Op de bovenste, vijfde verdieping wordt het pas echt bijzonder: hier bevinden zich slechts vijf appartementen, waardoor het rustig en kleinschalig aanvoelt. En appartement nummer 75? Dat ligt volledig vrijstaand van de andere vier woningen – een uniek element dat bijdraagt aan het gevoel van privacy en exclusiviteit.

Je komt het appartement binnen in de entreehal. Hier vind je achtereenvolgens de garderobehoek, de meterkast, de toiletruimte en een vaste kast waarin de WTW-installatie (Brink Renovent Excellent) en de HR-cv-combiketel (Intergas Kombi Kompakt HR eco 30 uit 2018) staan opgesteld. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en is betegeld met witte wandtegels en grijze vloertegels.

Vanuit de hal zijn de beide slaapkamers, de inpandige berging, de wasruimte en de woonkamer/keuken bereikbaar.

Het appartement beschikt over 2 ruime slaapkamers van 8 en 14m². De grootste slaapkamer beschikt over een aangrenzende walk-in-closet en badkamer. De walk-in-closet is voorzien van veel kastruimte en in de badkamer heb je een wastafelmeubel, wandcloset, douchecabine met zitje en een handdoekenradiator tot jouw beschikking. Ook hier vormen de witte wandtegels en grijze vloertegels een fraaie en tijdloze basis.

De inpandige berging is ideaal voor extra bergruimte. Voor de wasmachine en droger is er een aparte wasruimte aanwezig, wat dit appartement onderscheidend maakt ten opzichte van andere appartementen in het complex.

Zonder de andere ruimtes tekort te doen, mogen we best stellen dat de woonkamer, keuken en het balkon de absolute blikvangers van dit appartement vormen. Wat een heerlijke lichtinval, wat een ruimte én wat een uitzicht! Vanaf het moment dat je binnenstapt, voel je het: dit is bijzonder wonen.

De woonkamer en open keuken vormen samen een royale leefruimte van maar liefst 46m², met een indrukwekkende glazen pui over de volle breedte van bijna 10 meter. Dankzij de kunststof kozijnen en grote raampartijen geniet je hier de hele dag van een overvloed aan natuurlijk licht én een panoramisch uitzicht over Veenendaal. In de woonkamer vind je bovendien de videofooninstallatie, netjes geïntegreerd.

De keuken is net zo stijlvol als functioneel: een L-vormige opstelling met witte fronten en een antracietkleurig gemêleerd granieten aanrechtblad. Volledig uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur van NEFF: een koelkast, vriesladen, combimagnetron, vaatwasser, inductiekookplaat en spoelbak. De afzuiging wordt verzorgd door een moderne afzuigkap met plasmafilter van ETNA. Hier kook je niet alleen met gemak, maar vooral met plezier.

En alsof dat nog niet genoeg is, loopt binnen naadloos over in buiten: via openslaande deuren bereik je het riante balkon van ca. 25 m². En we mogen het gerust zeggen: een balkon als dit kom je zelden tegen. Over de volledige breedte van het appartement, perfect gesitueerd op het zuiden, is dit dé plek om volop te genieten van het buitenleven én het schitterende, weidse uitzicht over Veenendaal. Of je nu in alle rust van je ochtendkoffie wilt genieten of een gezellige borrel organiseert met vrienden of familie – hier heb je de ruimte om te ontspannen én te delen. De twee elektrische buitenzonweringen zorgen ervoor dat je desgewenst ook heerlijk in de schaduw kunt zitten. Kortom: dit balkon is een verlengstuk van je woonkamer en maakt het woonplezier compleet.

Afwerking

Het gehele appartement is voorzien van kunststof kozijnen/ramen met HR++ beglazing en een PVC-vloer met vloerverwarming. De vloerverwarming is per vertrek te reguleren met behulp van een thermostaat. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en de plafonds met spuitwerk.

Bergruimte/Parkeren

Behalve de inpandige bergruimte in het appartement zelf is er ook nog een eigen, afsluitbare berging aanwezig op de begane grond van het appartementencomplex. Deze is maar liefst 9m² groot en daarmee de grootste van het complex. In de directe omgeving van het gebouw vind je ruim voldoende openbare parkeergelegenheid.

Oppervlakten

Woonkamer & keuken: ca. 46m²
Slaapkamer I: ca. 14m²
Slaapkamer II: ca. 8m²
Inloopkast: ca. 4m²
Badkamer: ca. 5m²
Inpandige berging: ca. 5m²
Wasruimte: ca. 1m²
Balkon: ca. 25m²
Berging: ca. 9m²

Omgeving

De 1e Melmseweg ligt in een rustige, groene wijk aan de westkant van Veenendaal: een fijne locatie waar het prettig wonen is. Deze straat maakt deel uit van een wijk die volop in ontwikkeling is, met een mooie mix van bestaande bouw en nieuwbouwprojecten die de leefomgeving alleen maar aantrekkelijker maken. Hier woon je in een opkomend stukje Veenendaal dat de perfecte balans biedt tussen rust, ruimte en bereikbaarheid.

De ligging is ideaal: met de Rondweg-West en de Nieuweweg dichtbij ben je zó onderweg naar andere delen van Veenendaal of richting de snelwegen. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld: zowel intercystation Veenendaal-De Klomp als station Veenendaal-Centrum ligt op korte fietsafstand, net als het gezellige centrum met een breed winkelaanbod, horeca en voorzieningen.

Voor je dagelijkse boodschappen hoef je nooit ver; in de directe omgeving zijn meerdere supermarkten, winkels en andere praktische voorzieningen te vinden. Ook zijn er diverse basisscholen, kinderopvanglocaties en medische faciliteiten in de buurt, wat deze wijk erg aantrekkelijk maakt voor jong én oud.

Liefhebber van groen? Ook dan zit je hier goed. Deze locatie biedt volop ruimte voor een wandeling of fietstocht. Kortom: de 1e Melmseweg combineert een rustige woonomgeving met de gemakken van de stad en is een fijne plek om thuis te komen.









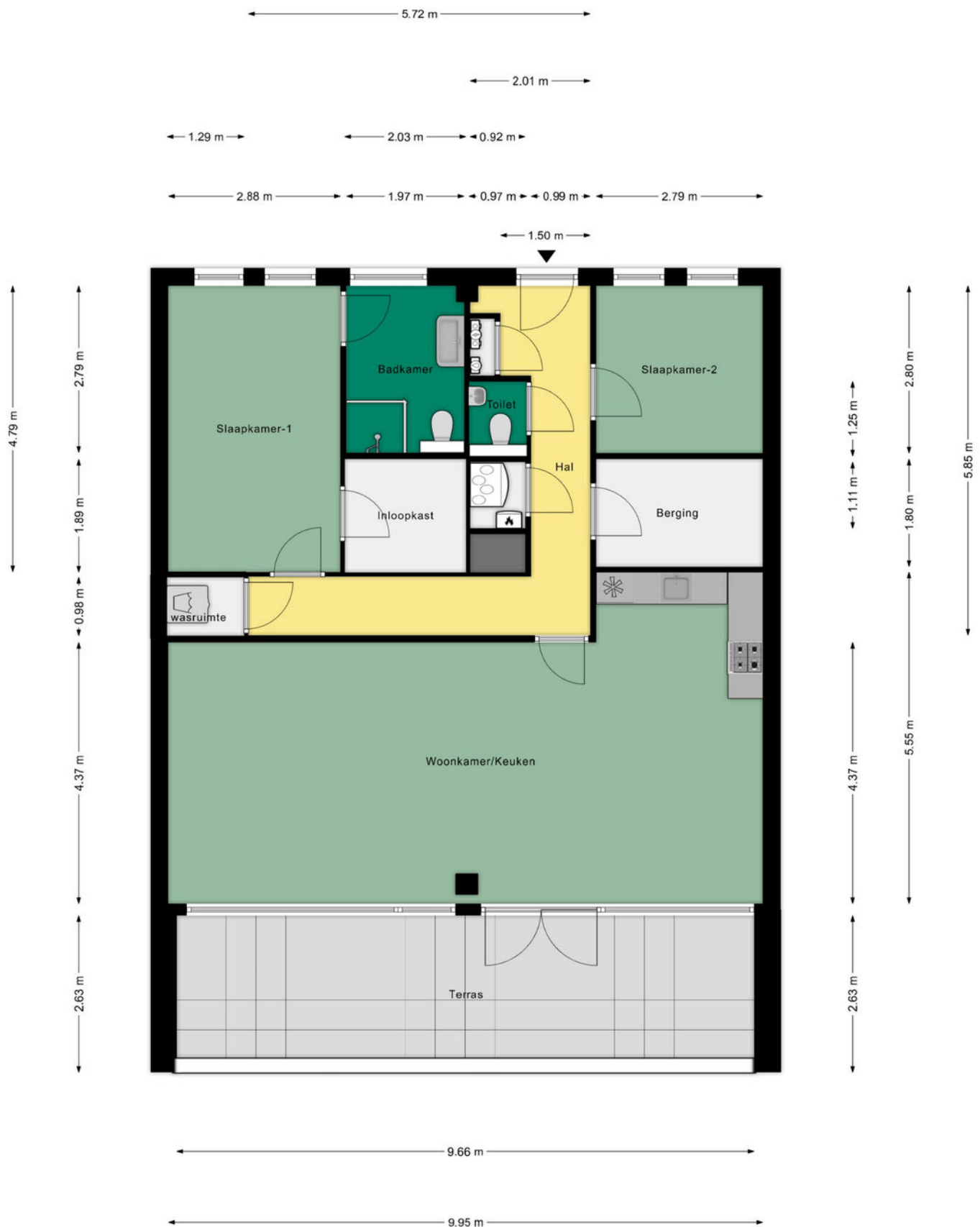








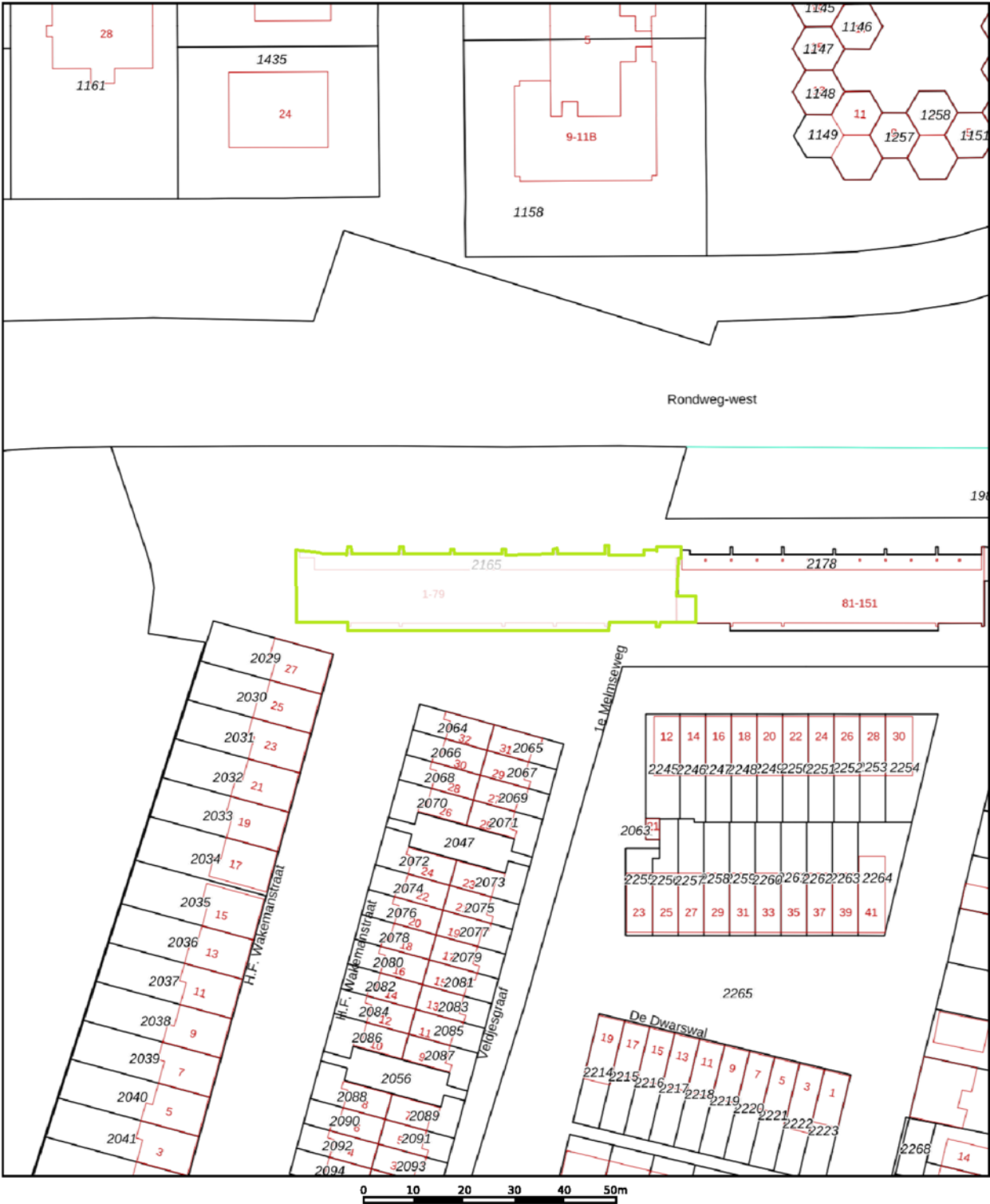
Indeling



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1e Melmseweg 75



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente Veendaal

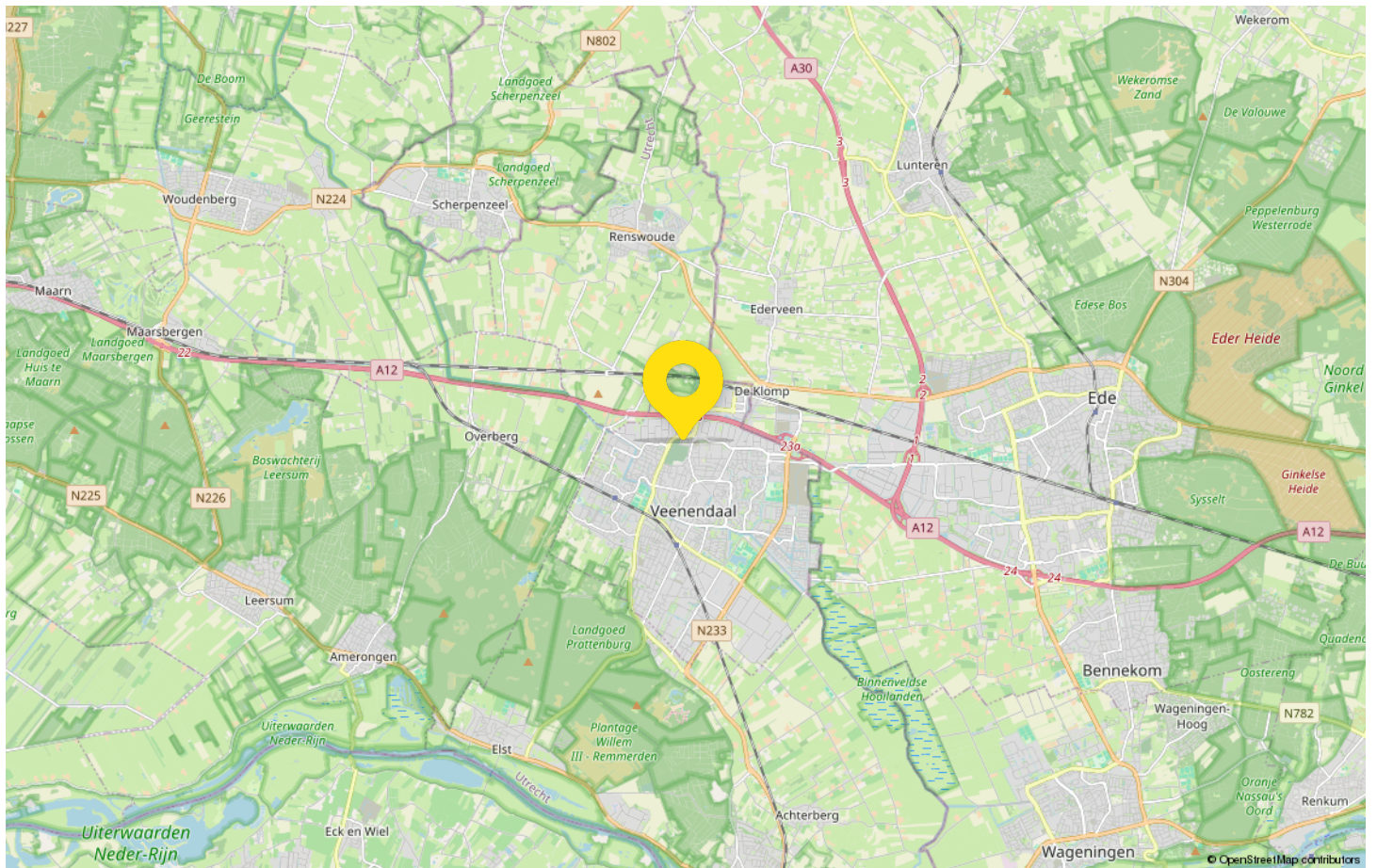
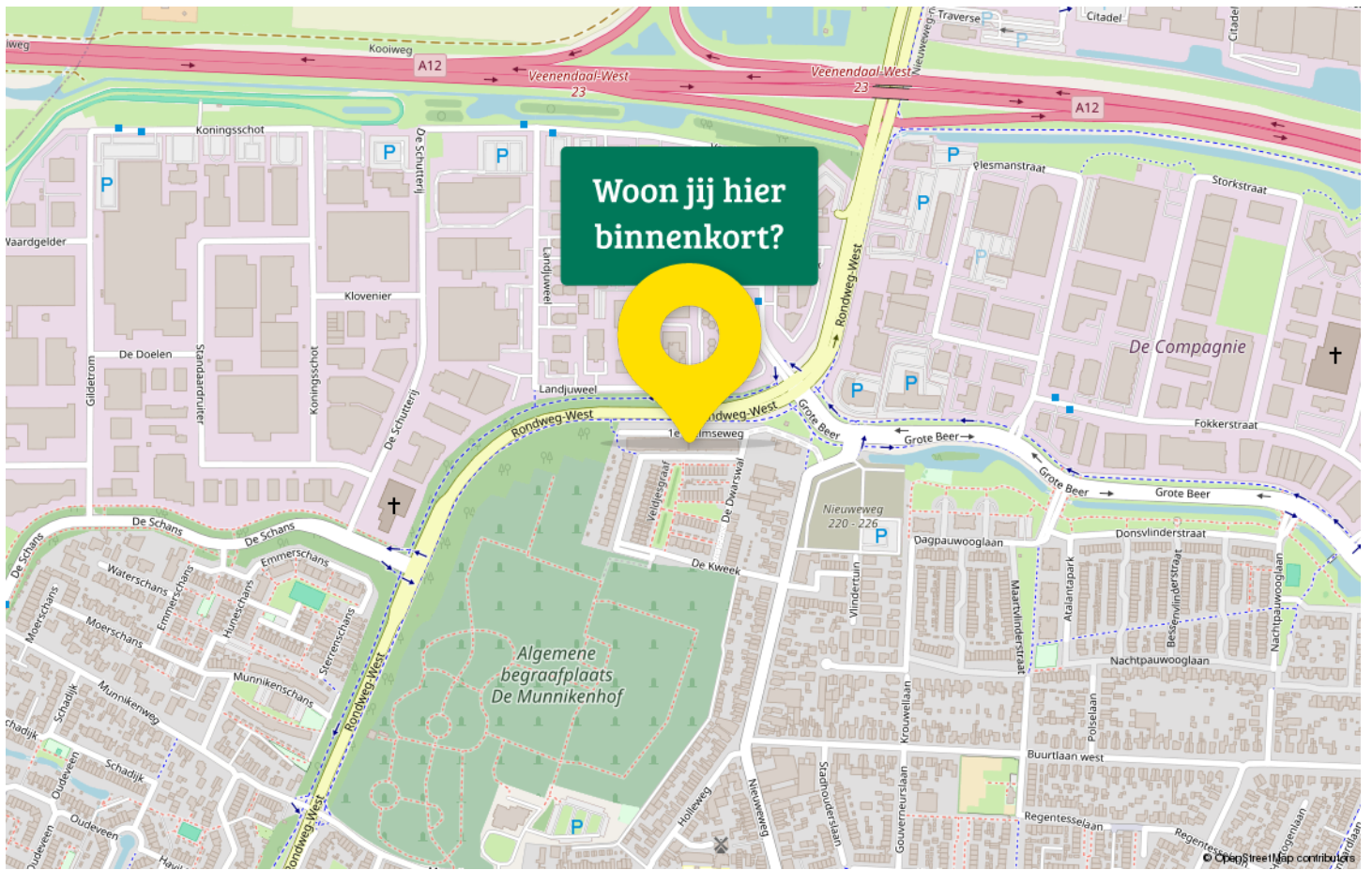
Sectie G

Perceel 2165

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.

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

www.janssensvandijk.nl



**JANSSEN &
VAN DIJK**
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

