

Wordt dit jouw droomhuis?



Zuiderkruis 640

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**

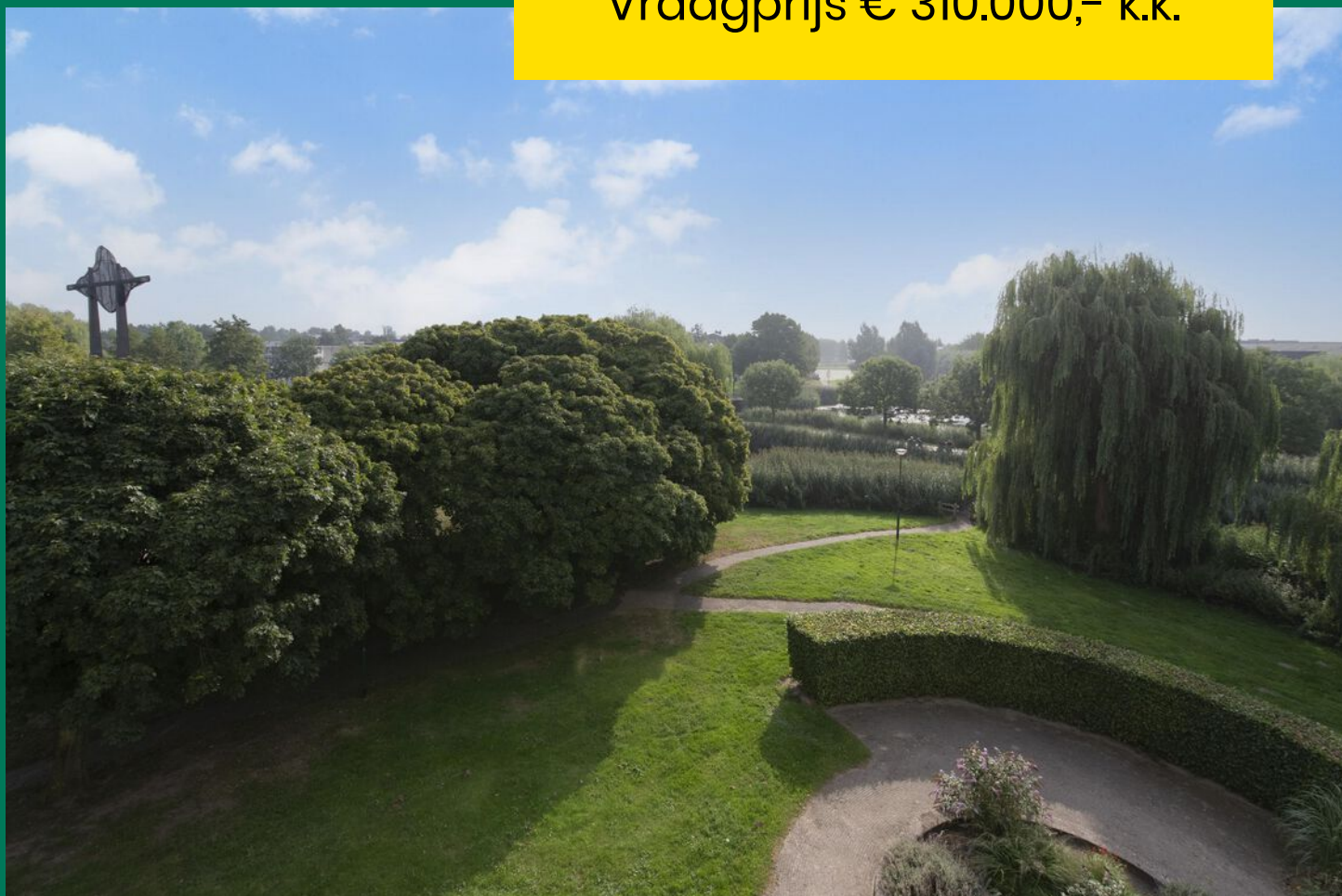
Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

**Wat leuk dat je interesse hebt
in dit appartement!**

**Licht en ruim 4-kamer appartement
met prachtig uitzicht en energielabel A!**

Vraagprijs € 310.000,- k.k.





Kenmerken van dit appartement

Soort woning	Galerijflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1972
Inhoud	270 m ³
Gebruiksoppervlakte	86 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
Externe buitenruimte	8 m ²
Servicekosten (incl. voorschot stookkosten)	€ 331,04 per maand
Energie label	A
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van het appartement

Op de 3e verdieping van een verzorgd appartementencomplex ligt dit keurig onderhouden **4-KAMER APPARTEMENT** dat alles in zich heeft voor prettig en zorgeloos wonen.

Het appartement is volledig gasloos en het gebouw is in 2024 grondig gerenoveerd en verduurzaamd. Resultaat: een energielabel A en lagere energielasten, zonder verhoging van de servicekosten.

De woonkamer van ca. 27m² is heerlijk licht en biedt voldoende ruimte voor zowel een royale zithoek als een gezellige eethoek. De nette en complete keuken is van alle gemakken voorzien.

Met drie slaapkamers van 15m², 9m² en 9m² is er volop plek om te slapen, werken of een hobbykamer te realiseren. Het balkon, gelegen op het oosten, is de ideale plek om 's ochtends te genieten van een prachtige zonsopkomst én het weidse uitzicht over het plantsoen en water.

Op de begane grond beschik je over een praktische berging van ca. 8m². Voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer liggen op loop- en fietsafstand, waardoor je hier profiteert van zowel rust als gemak.

Kom het zelf beleven en ontdek of dit jouw nieuwe thuis wordt!

Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via de beveiligde hoofdentree. Deze is voorzien van een brievenbussentableau, intercominstallatie, dubbele liftinstallatie en een trappenhuis. Via de lift of trap bereik je de 3e verdieping, waar je op nummer 640 dit keurig onderhouden appartement vindt.

Achter de voordeur bevindt zich het voorportaal. Deze is voorzien van een voorraad-/bergkast en de meterkast. Vanuit het voorportaal kom je in de hal, waar je de intercom vindt en waarvandaan je toegang krijgt tot de keuken, badkamer, toiletruimte, 2 (van de 3) slaapkamers en de woonkamer.

De keuken is voorzien van een provisiekast en een L-vormige inbouwkeuken met witte fronten en een grijs gemêleerd kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een inductiekookplaat, RVS-recirculatiekap, vaatwasser, spoelbak, koelkast, combimagnetron en een nis waarin de vriezer is geplaatst.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met verwarmde spiegel, een douche met 2 glazen deuren en douchepaneel (ca. 6 maanden geleden nieuw geplaatst) met regendouche, jets en een handdouche en een vaste kast met boiler en aansluiting voor de wasmachine. De badkamer is afgewerkt met witte wandtegels (1 wand in de douche is afgewerkt met antracietkleurige mozaïektegels) en antracietkleurige vloertegels.

De toiletruimte is voorzien van een toilet en is in dezelfde kleurstelling betegeld als de badkamer.

De woonkamer heeft een prettige lichtinval door het kamerbrede raam en hier zul je 's ochtends echt gaan genieten van de prachtigste zonsopkomsten. Een screen zorgt ervoor dat je de lichtinval kunt doseren. De woonkamer heeft een deur naar het ruime balkon (12m²), dat voorzien is van kunstgras. Net als vanuit de woonkamer heb je ook hier een prachtig weids uitzicht over het voorgelegen plantsoen en het daarachter gelegen water.

De 3 slaapkamers hebben met 15m², 9m² en 9m² bruikbare afmetingen. De ouderslaapkamer is gesitueerd aan de galerijzijde en is voorzien van 3 vaste kasten. De andere 2 slaapkamers bevinden zich aan de balkonzijde en een van deze kamers is voorzien van een deur naar het balkon.

Afwerking

De hal, keuken en woonkamer zijn voorzien van antracietkleurige laminaattegels en in de slaapkamers ligt tapijt. De plafonds zijn afgewerkt met spuitwerk en een deel van de wanden ook. De andere wanden zijn afgewerkt met (scan)behang.

Oppervlakten

Woonkamer: ca. 27m²

Balkon: ca. 12m²

Keuken: ca. 8m²

Slaapkamer I: ca. 15m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Slaapkamer III: ca. 9m²

Badkamer: ca. 4m²

Berging: ca. 8m²

Appartementencomplex

Dit ruime appartement bevindt zich in het recent verduurzaamde appartementencomplex 'Hercules' en is onder andere voorzien van een beveiligde hoofdentree, dubbele liftinstallatie, intercominstallatie en brievenbussentableau. Daarnaast bevindt zich op de begane grond van het complex de gemeenschappelijke fietsenstalling en is er voor ieder appartement een afzonderlijke berging. Bij het gebouw zijn ruim voldoende openbare parkeermogelijkheden aanwezig.

Bij de verduurzaming en renovatie zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Natuurvriendelijk isoleren (natuurvrij maken kopgevels);
- Aanbrengen spouwankers in kopgevels;
- Herstel betonschade;
- Kopgevels en gevels bergingen isoleren d.m.v. spouwisolatie;
- Dak isoleren en aanbrengen dak beveiliging;
- Sanering asbest kozijnpanelen, balkon- en galerijzijde;
- Aanbrengen geïsoleerde panelen in de kozijnen, balkon- en galerijzijde;
- Vervangen deuren en draairamen balkonzijde;
- Vervangen beglazing in de woningen naar HR++;
- Vervangen beglazing in bergingskozijnen;
- Schilderen buitenzijde kozijnen, deuren, balkon, plafonds, en lifttoren;
- Gangen, galerijen etc schoongemaakt;
- Verwijderen vleermuizen uit liftschachten en huizen bevestigd buiten;
- Aanbrengen van vraag gestuurde ventilatie (CO₂ en vocht) in alle appartementen;
- Reinigen van de ventilatieschachten;
- Plaatsen roosters boven ramen voor beter zuurstofgehalte;
- Nieuwe verlichting voordeur;
- Wrappen hal;
- Opnieuw afstellen kachels voor minder verbruik en kostenbesparing;
- Plaatsen elektrische oplaadpunten voor auto's (2 onder het appartementencomplex 2 en 2 bij de rand van de speeltuin, naast parkeerplaats, waarvan 1 alleen te gebruiken voor bewoners).

Omgeving

Dit ruime appartement ligt aan de rand van de woonwijk Dragonder-Zuid en op korte afstand van het gezellige centrum van Veenendaal, dat een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en (culturele) activiteiten te bieden heeft. Treinstations Veenendaal-centrum en Veenendaal-De Klomp, diverse sportaccommodaties, het stadspark, scholen en de diverse uitvalswegen richting de autosnelwegen A12, A30 en A15 zijn vanaf deze centrale locatie snel bereikbaar.

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.

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

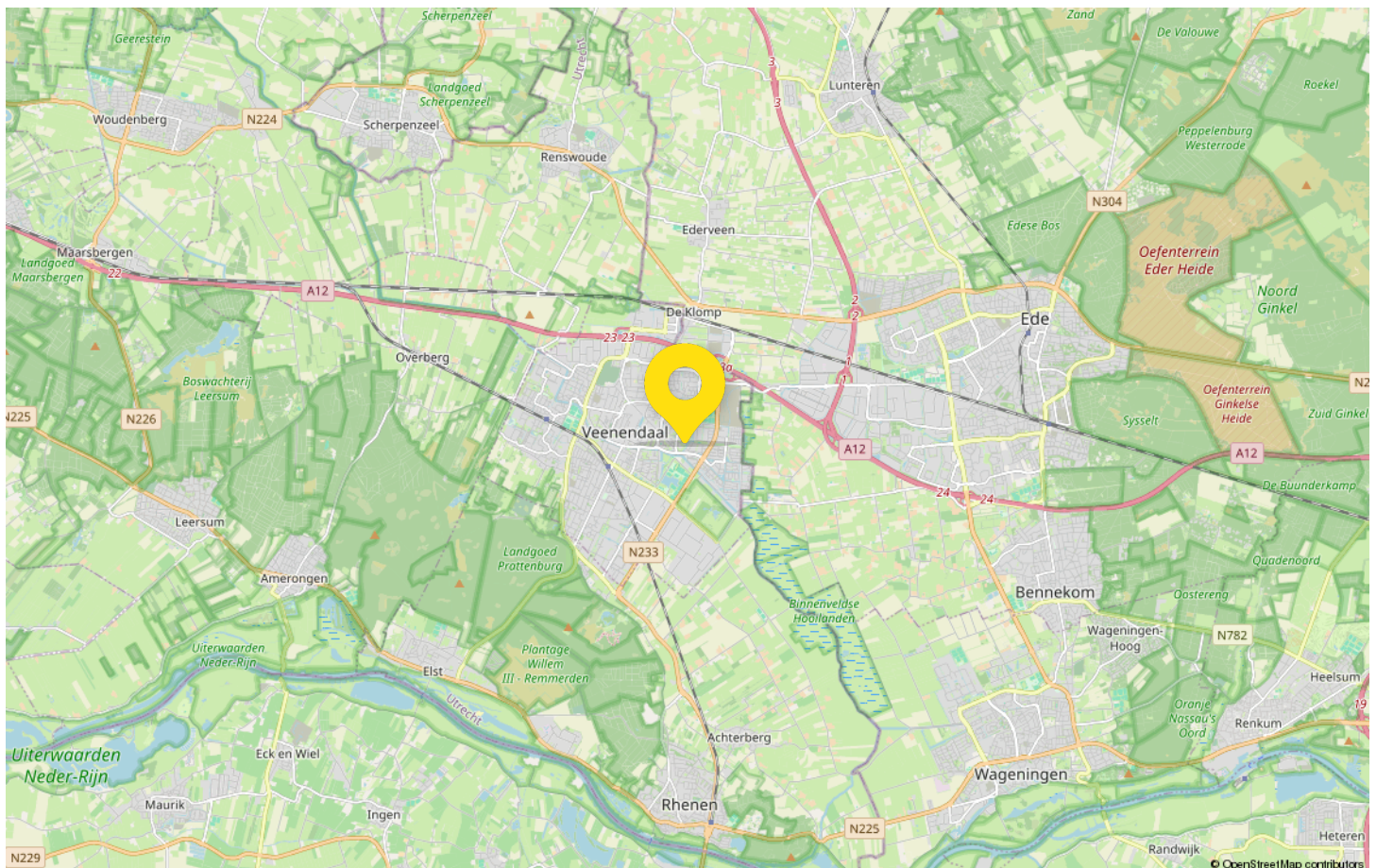
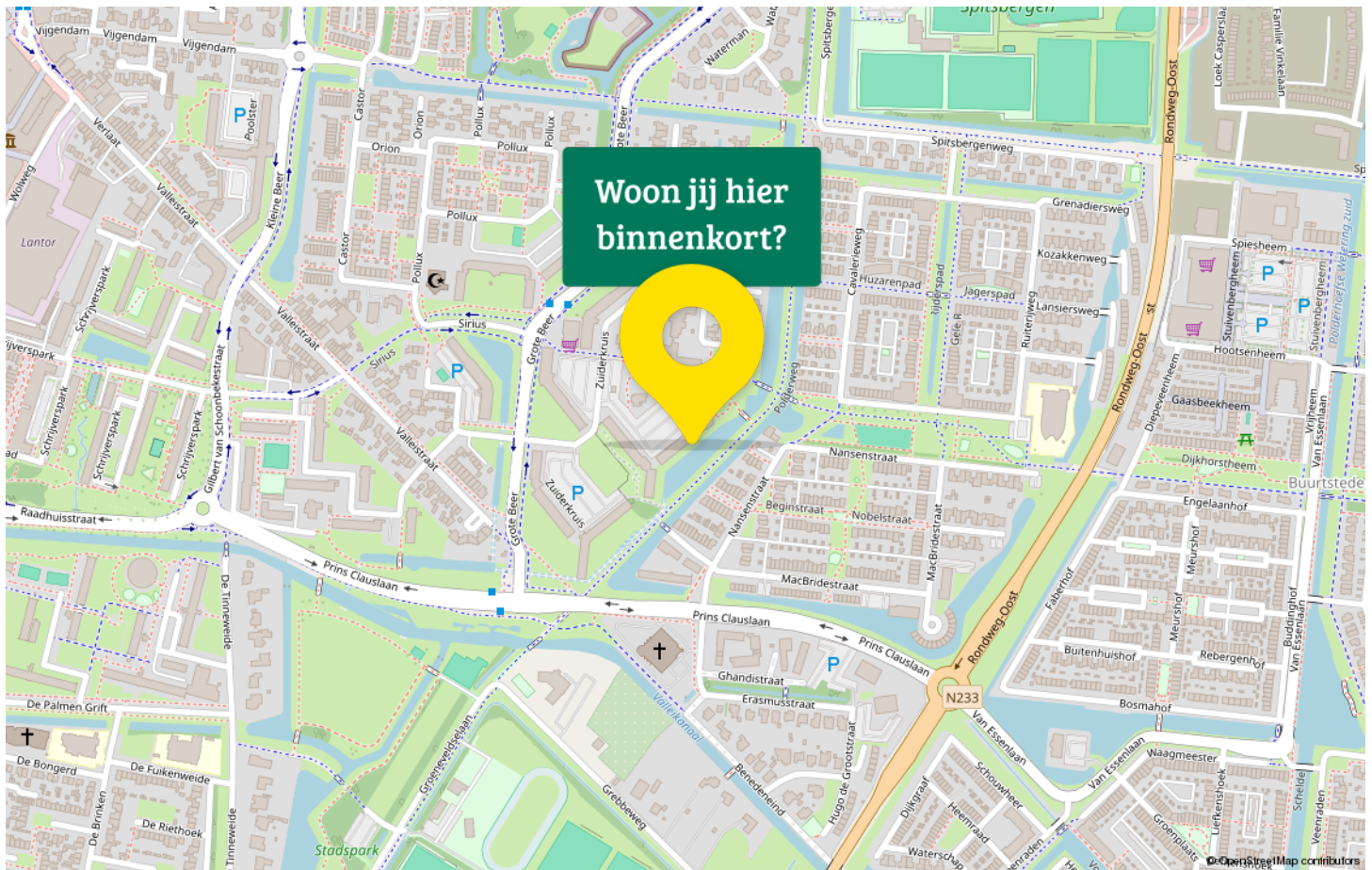
Kadastrale kaart



12345 25 — Versteelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Veendam Sectie K Perceel 4535	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 databankrecht.

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.

[illegible]



Interesse in dit appartement?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl