

Wordt dit jouw droomhuis?



Marsmanlaan 2

Veenendaal



**Een huis koop
je niet alleen**

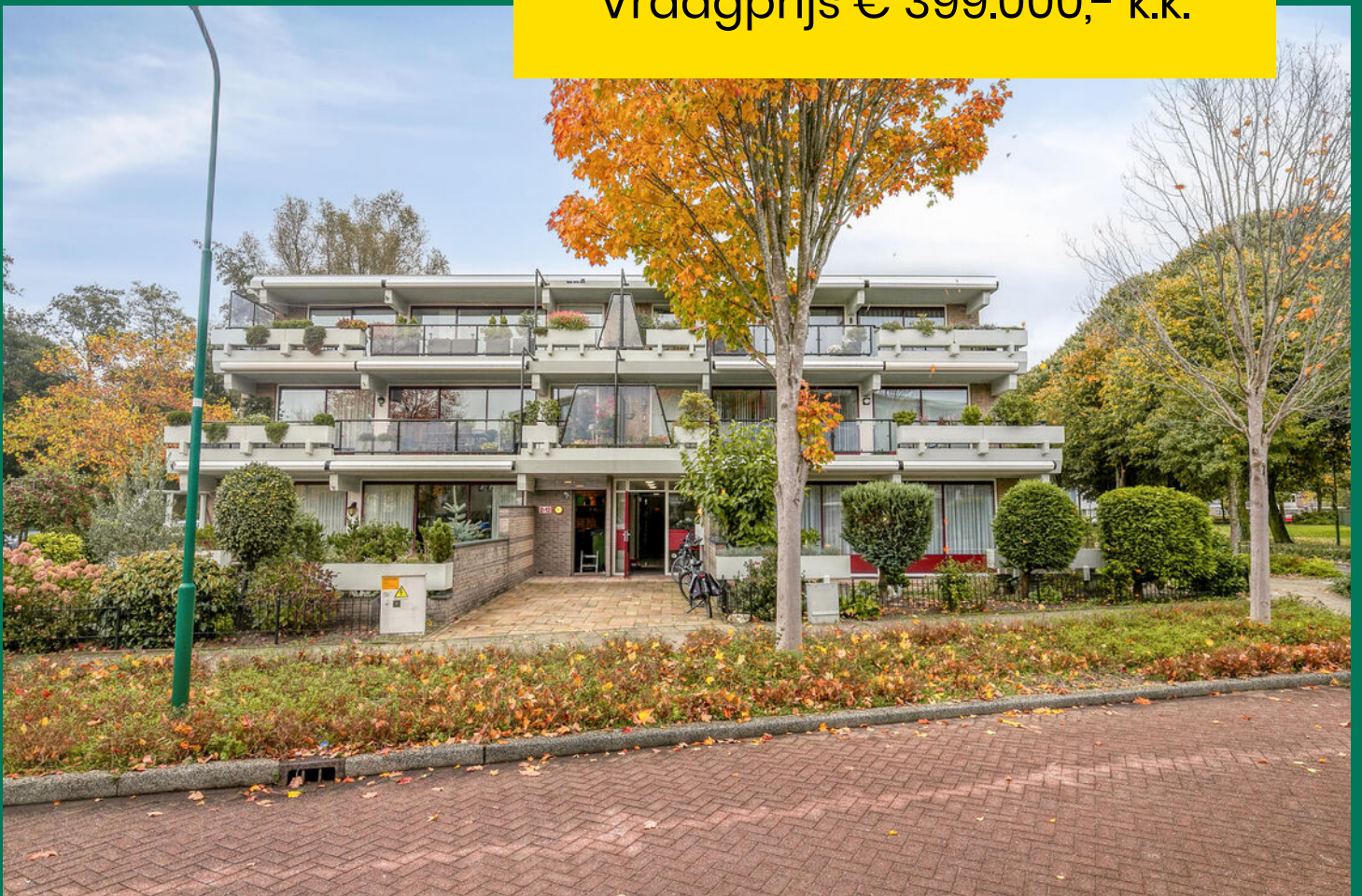
Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

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

**Heerlijk gelijkvloers wonen met een
zonnig terras en alle gemakken binnen
handbereik!**

Vraagprijs € 399.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Portiekflat

Type woning

Appartement

Bouwjaar

1992

Inhoud

258 m³

Gebruiksoppervlakte

78 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

20 m²

Externe bergruimte

5 m²

Servicekosten

€ 271,- per maand (dit is inclusief de verhoging voor de verduurzaming)

Energie label

B

Aantal kamers

3

Aantal slaapkamers

2



Omschrijving van het appartement

Dit **RUIME 3-KAMER TERRAS-/HOEKAPPARTEMENT**

combineert het gemak van gelijkvloers wonen met het comfort van een groot terras op het westen. De lichte woonkamer met kamerbrede raampartijen en schuifpui nodigt uit om volop van binnen én buiten te genieten. De nette keuken, twee ruime slaapkamers en verzorgde – maar nog originele – badkamer maken het geheel compleet. Ook is het appartement rolstoeltoegankelijk.

Het kleinschalige complex telt slechts zes appartementen, heeft een prettige sfeer en wordt goed onderhouden door een actieve VvE die momenteel werkt aan verduurzaming.

Met winkelcentrum De Ellekoot, treinstation Veenendaal-West en de prachtige Slaperdijk op loopafstand, woon je hier op een plek waar alles dichtbij is. Appartementen als deze, met groot terras en zo'n fijne ligging, komen niet vaak voorbij. Maak dus snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf hoe prettig het wonen is aan de Marsmanlaan!

Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via de hoofdentree, die voorzien is van een intercom-/brievenbussentableau. Vervolgens is de hal met het trappenhuis uitsluitend toegankelijk als je een sleutel hebt of als een van de bewoners de deur voor je opent. Dit kleinschalige appartementencomplex telt slechts 6 appartementen (verspreid over 3 woonlagen) en dat is een van de factoren die het wonen hier erg prettig maakt.

Vanuit de centrale entreehal kom je bij de voordeur van Marsmanlaan 2. Hierachter bevindt zich de entreehal met meterkast, een praktische berg-/voorraadkast en de cv-kast. In de cv-kast staat de HR-cv-combiketel opgesteld; deze is van het merk Intergas (type: Kompakt HRE) en is in 2021 nieuw geplaatst.

Vanuit de hal is de ruime woonkamer toegankelijk, die voorzien is van een intercominstallatie. De kamerbrede raampartijen zorgen samen met de situering op het westen voor een fijne lichtinval en de aluminium schuifpui geeft toegang tot het ruime terras.

Het terras bestaat zo'n 20m², is deels overdekt en is voorzien van elektrische buitenzonwering (waarvan het doek in mei 2024 vernieuwd is) en een betonnen plantenbak, die de uniformiteit van het gebouw benadrukt. Qua zonligging is het hier echt genieten: op zonnige dagen staat de zon vanaf begin van de middag tot zonsondergang op het terras.

In het verlengde van het terras ligt over de gehele breedte van het appartement een tuin met diverse soorten beplanting. Deze tuin mag je zelf gebruiken en onderhouden, maar is eigendom van de Vereniging van Eigenaren. De tuin wordt van de straat gescheiden door een sierhekwerk.

Weer terug naar binnen, waar de woonkamer en keuken samen maar liefst 37m² woonplezier bieden! De gedeeltelijk open keuken dateert uit 2014 en is voorzien van een L-vormige inbouwkeuken met witte fronten en een antracietkleurig gemêleerd kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast, vriezer, carrouselkast, spoelbak, vaatwasser, combi oven, gaskookplaat en een RVS afzuigschouw.

Vanuit de woonkamer krijg je toegang tot een tussenhal, waaraan de toiletruimte, badkamer en 2 slaapkamers grenzen. De toiletruimte is voorzien van een toilet en fonteintje en is betegeld met witte wandtegels en lichtgrijze vloertegeltjes. De badkamer is in dezelfde kleurstelling betegeld en is voorzien van een wastafel met planchet en spiegel, een radiator, ligbad, douchehoek en een aansluiting voor de wasmachine.

De 2 slaapkamers zijn met 14 en 9m² prettig ruim. Vanuit de grootste slaapkamer krijg je via een aluminium schuifpui toegang tot het terras.

Afwerking

Het appartement is deels voorzien van een gladde, sausbare wandafwerking en deels van (scan)behang. Op de vloer ligt door vrijwel het gehele appartement laminaat.

Oppervlakten

Woonkamer: ca. 30m²

Keuken: ca. 7m²

Terras: ca. 20m²

Slaapkamer I: ca. 14m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Badkamer: ca. 6m²

Berging: ca. 5m²

Appartementencomplex

Dit ruime appartement bevindt zich in een goed onderhouden en kleinschalig appartementencomplex, dat uit slechts 6 appartementen bestaat. Op de begane grond is er voor ieder appartement een eigen berging (met verlichting en elektra) en op het achtergelegen parkeerterrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Er is een actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaren aanwezig. De VvE is momenteel bezig met verduurzaming en het up-to-date brengen van het complex. De volgende werkzaamheden zullen naar verwachting begin 2026 worden uitgevoerd:

- Alle appartementen krijgen nieuwe antracietkleurige aluminium puien met schuifdeuren en HR+++ glas;
- Het raam van de kleinste slaapkamer wordt vervangen door een antracietkleurig aluminium draai-/kiepraam met HR+++ glas;
- De appartementen op de begane grond worden voorzien van vloerisolatie;
- De pui van de hoofdingang wordt vervangen door een nieuwe, antracietkleurige aluminium voorpui met geïntegreerd brievenbus- en videofoonplateau en een automatische deur.

De servicekosten zijn recent verhoogd naar € 271,- om de kosten voor de verduurzaming te kunnen dragen en de VvE ook in de toekomst financieel gezond te houden. Naar verwachting zullen de stookkosten door de verduurzaming dalen.

Projectnotaris

Ottens Vallei Notaris te Veenendaal.

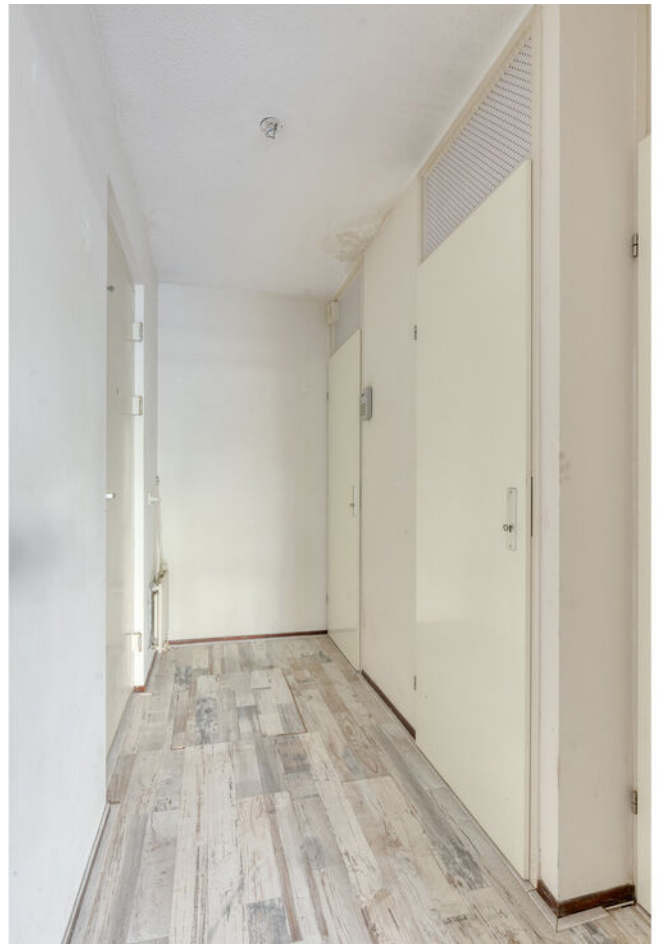
Omgeving

De Marsmanlaan ligt op een centrale locatie in de woonwijk Veenendaal-West, op loopafstand van winkelcentrum De Ellekoot en treinstation Veenendaal-West. Behalve winkelcentrum De Ellekoot en treinstation Veenendaal-West liggen ook (basis)scholen, kinderdagverblijf- en BSO-locaties en sportaccommodaties op loop-/fietsafstand. Ook de schoonheid en rust van de natuur is hiervandaan snel op te zoeken: je wandelt vanaf de Marsmanlaan zo de Slaperdijk op, wat een startpunt is voor diverse wandelroutes door het uitgestrekte en altijd prachtige bosgebied. Wil je met de auto op reis, dan zijn via de nabijgelegen Rondweg-West de snelwegen A12/A30 en A15 ook snel bereikbaar.

Hypotheek?

Ben je benieuwd of dit leuke 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.













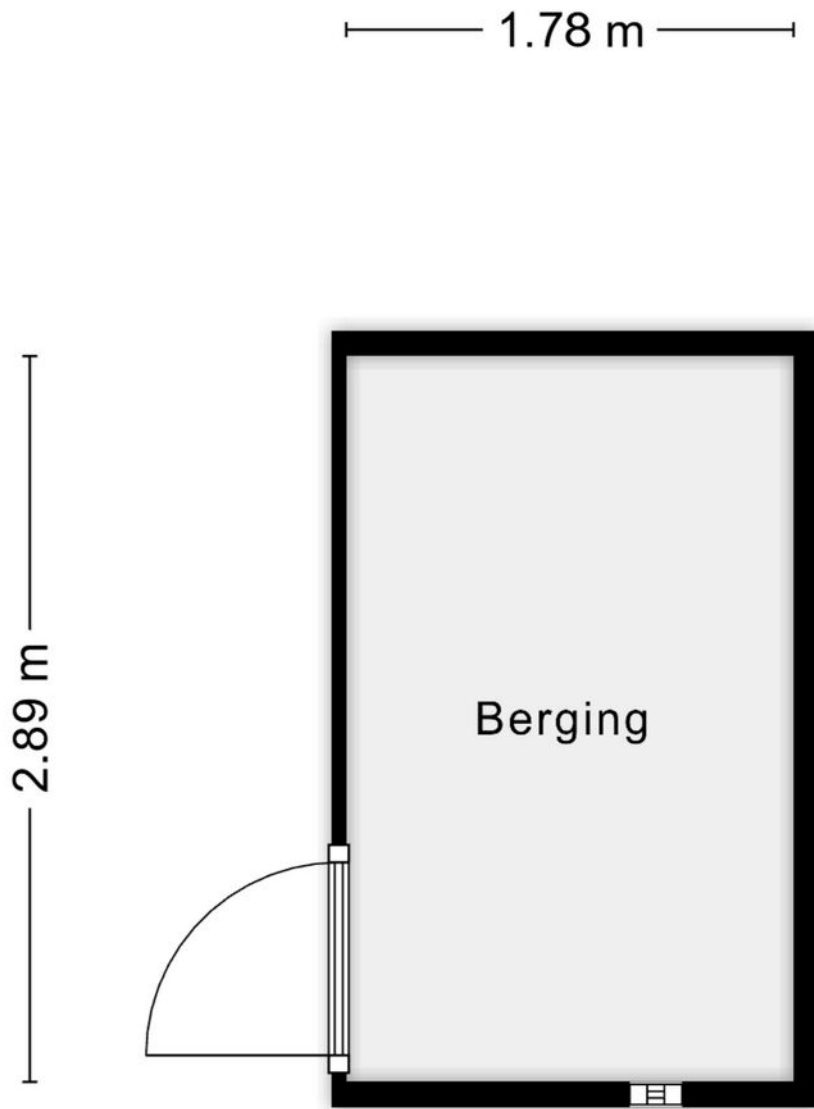


Indeling



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

Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marsmanlaan 2

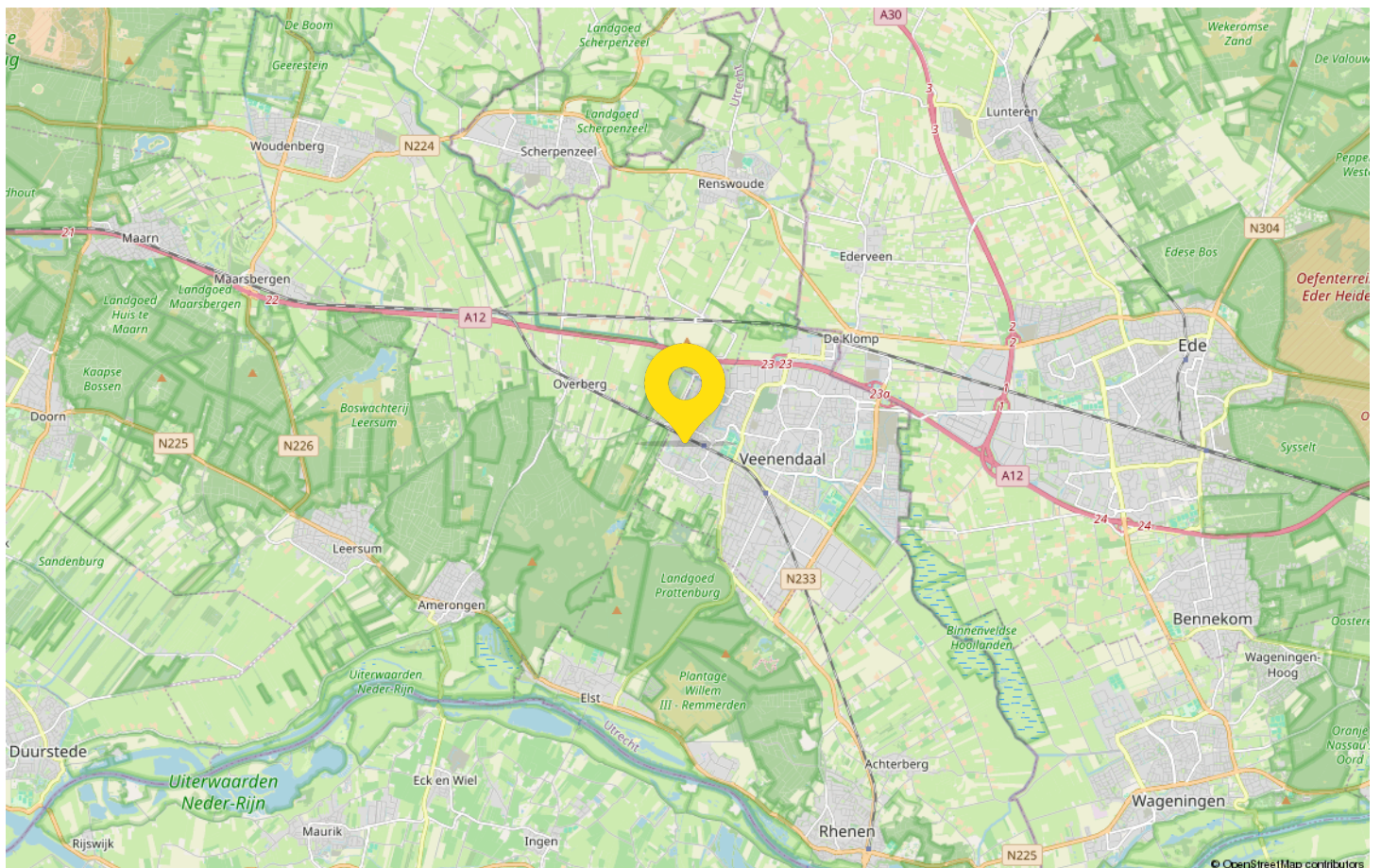
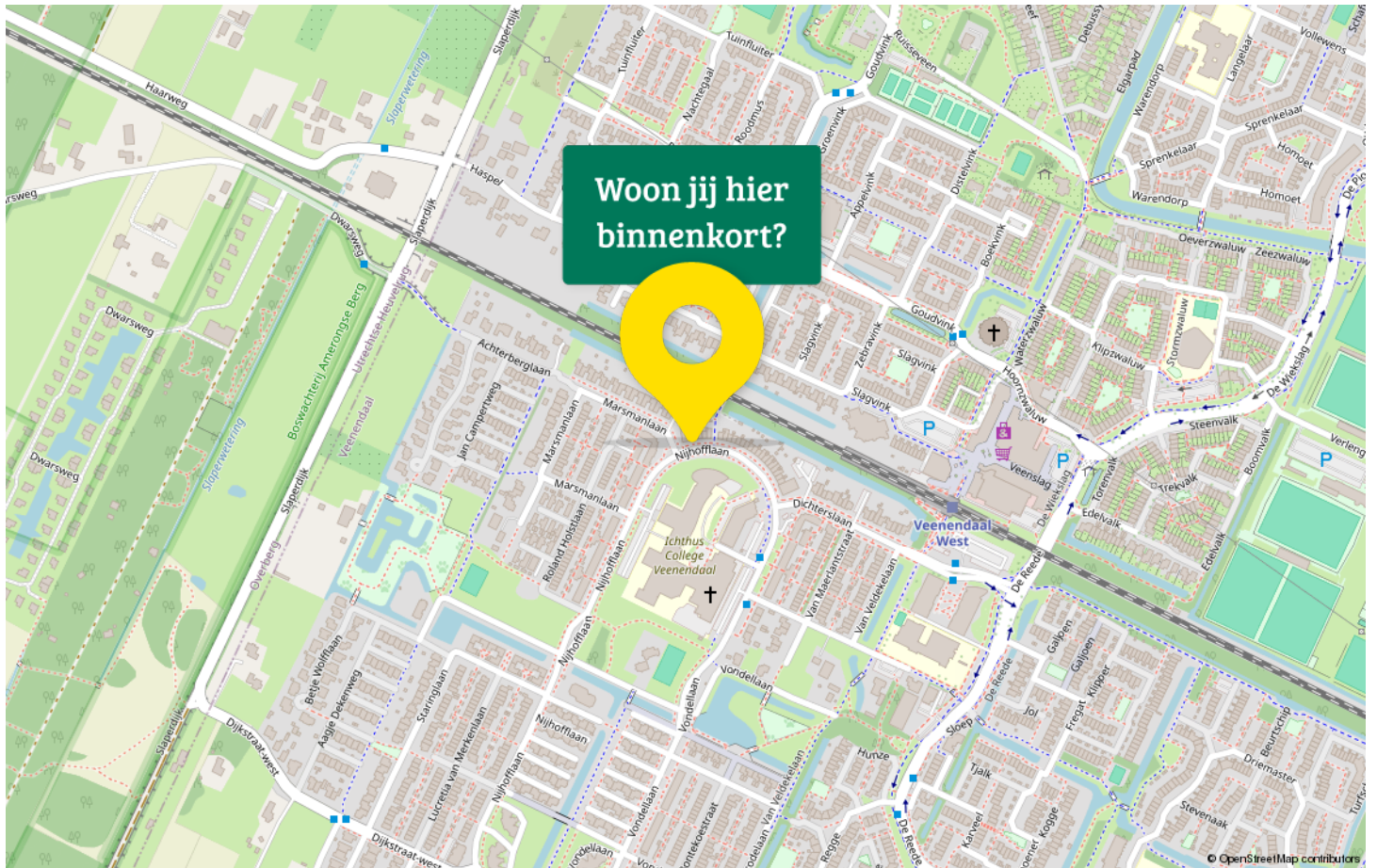


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Veenendaal
Perceelnummer		Sectie	B
25	Huisnummer	Perceel	7317
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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

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