

# Wordt dit jouw droomhuis?



**De Grote Pekken 568**

**Veenendaal**



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

0318 – 524 123  
[info@janssensvandijk.nl](mailto: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!**

**Royaal 4-kamer appartement op een  
centrale locatie!**

Vraagprijs € 287.500,- k.k.





## Kenmerken van dit appartement

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b>                | Galerijflat        |
| <b>Type woning</b>                 | Appartement        |
| <b>Bouwjaar</b>                    | 1968               |
| <b>Inhoud</b>                      | 268 m <sup>3</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte</b>         | 86 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gebouwgebonden buitenruimte</b> | 6 m <sup>2</sup>   |
| <b>Externe buitenruimte</b>        | 9 m <sup>2</sup>   |
| <b>Servicekosten</b>               | € 177,42           |
| <b>Energie label</b>               | F                  |
| <b>Aantal kamers</b>               | 4                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b>          | 3                  |





# Omschrijving van het appartement

Met zowel het centrum als het stadspark op loopafstand, is de ligging van dit ruime **4-KAMER APPARTEMENT** zonder twijfel een groot pluspunt. Tel daar de comfortabele indeling en prettige lichtinval bij op, en je hebt een fijne plek om thuis te komen. Wat dit appartement nog meer te bieden heeft:

- Een royaal gebruiksoppervlakte van ca. 86 m<sup>2</sup>;
- Een zonnige woonkamer en balkon op het zuiden;
- Drie ruime slaapkamers van ca. 14 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup>;
- Eigen berging op de begane grond;
- Gelegen nabij winkelcentrum en stadspark;
- Actieve en financieel gezonde VvE.

Ben je benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

## Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via een beveiligde gemeenschappelijke hoofdentree. Deze is voorzien van een intercominstallatie, brievenbussentableau, trappenhuis en liftinstallatie. Via de lift of trap bereik je de 1e verdieping, waar zich op nummer 568 dit ruime appartement bevindt.

Je komt het appartement binnen in het voorportaal, waar zich de meterkast bevindt. Een deur met glas geeft je toegang tot de ruime L-vormige hal. In deze hal vind je de intercominstallatie en hiervandaan krijg je toegang tot de keuken, badkamer, toiletruimte, woonkamer en 2 (van de 3) slaapkamers.

De keuken is voorzien van een provisiekast en een nis waarin je bijvoorbeeld de koelkast zou kunnen plaatsen. Het standaard keukenblok heeft houtstructuur fronten en een gemêleerd kunststof aanrechtblad. Dit keukenblok is voorzien van 2 onderkasten, 3 bovenkasten, een wasemkap, een spoelbak en een elektrische boiler (80 liter).

De badkamer is voorzien van een wastafel met planchet en spiegel, een douche en een aansluiting voor de wasmachine. De wanden zijn afgewerkt met lichte, gemêleerde tegels en op de vloer liggen lichtgrijze tegeltjes. De toiletruimte is voorzien van een toilet en fonteintje en is in dezelfde kleurstelling betegeld als de badkamer.

De woonkamer heeft een fijne lichtinval door het kamerbrede raam en de situering op het zuiden. Vanuit de woonkamer kijk je prachtig weids weg over de voorgelegen vijver. Het balkon is vanuit de woonkamer en vanuit één van de slaapkamers bereikbaar en ook hier profiteer je van de zonnige situering op het zuiden en het mooie uitzicht.

De 3 slaapkamers hebben met 14m<sup>2</sup>, 9m<sup>2</sup> en 9m<sup>2</sup> bruikbare afmetingen. De grootste slaapkamer is gesitueerd aan de galerijzijde en de twee andere slaapkamers bevinden zich aan de balkonzijde van het appartement.

## Afwerking

Het appartement is voorzien van een laminaatvloer en de wanden zijn afgewerkt met granol.

## Oppervlakten

Woonkamer: 28m<sup>2</sup>

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

Keuken: ca. 8m<sup>2</sup>

Slaapkamer I: ca. 14m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 9m<sup>2</sup>

Slaapkamer III: ca. 9m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 4m<sup>2</sup>

Berging: ca. 9m<sup>2</sup>

## Appartementencomplex

Dit ruime appartement bevindt zich in het goed onderhouden gebouw 'Zilvermeeuw', dat onder andere is voorzien van een beveiligde hoofdentree, gemeenschappelijke entreehal, intercominstallatie, brievenbussentableau, 2 trappenhuisen en een liftinstallatie. Op de begane grond van het complex bevindt zich de gemeenschappelijke fietsenstalling en is er voor ieder appartement een afzonderlijke berging. Nabij het appartementencomplex zijn ruim voldoende openbare parkeermogelijkheden aanwezig.

### Omgeving

Het appartement ligt nabij het gezellige centrum van Veenendaal, dat een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en (culturele) activiteiten te bieden heeft. Ook sportievelingen kunnen vanaf deze plek hun hart op halen! Op korte afstand bevinden zich diverse sportaccommodaties, zoals hockey-, korfbal-, tennis- en voetbalvelden, maar ook een aantal sportscholen en de ijsbaan. Het nabijgelegen stadspark biedt niet alleen ruimte voor sportiviteit, maar ook voor ontspanning. Centraal kunnen we de ligging ook zeker noemen: station Veenendaal-Centrum ligt op circa 5 minuten fietsafstand en via de nabijgelegen Rondweg-Oost zijn ook de autosnelwegen A12, A30 en A15 snel bereikbaar!

### 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.













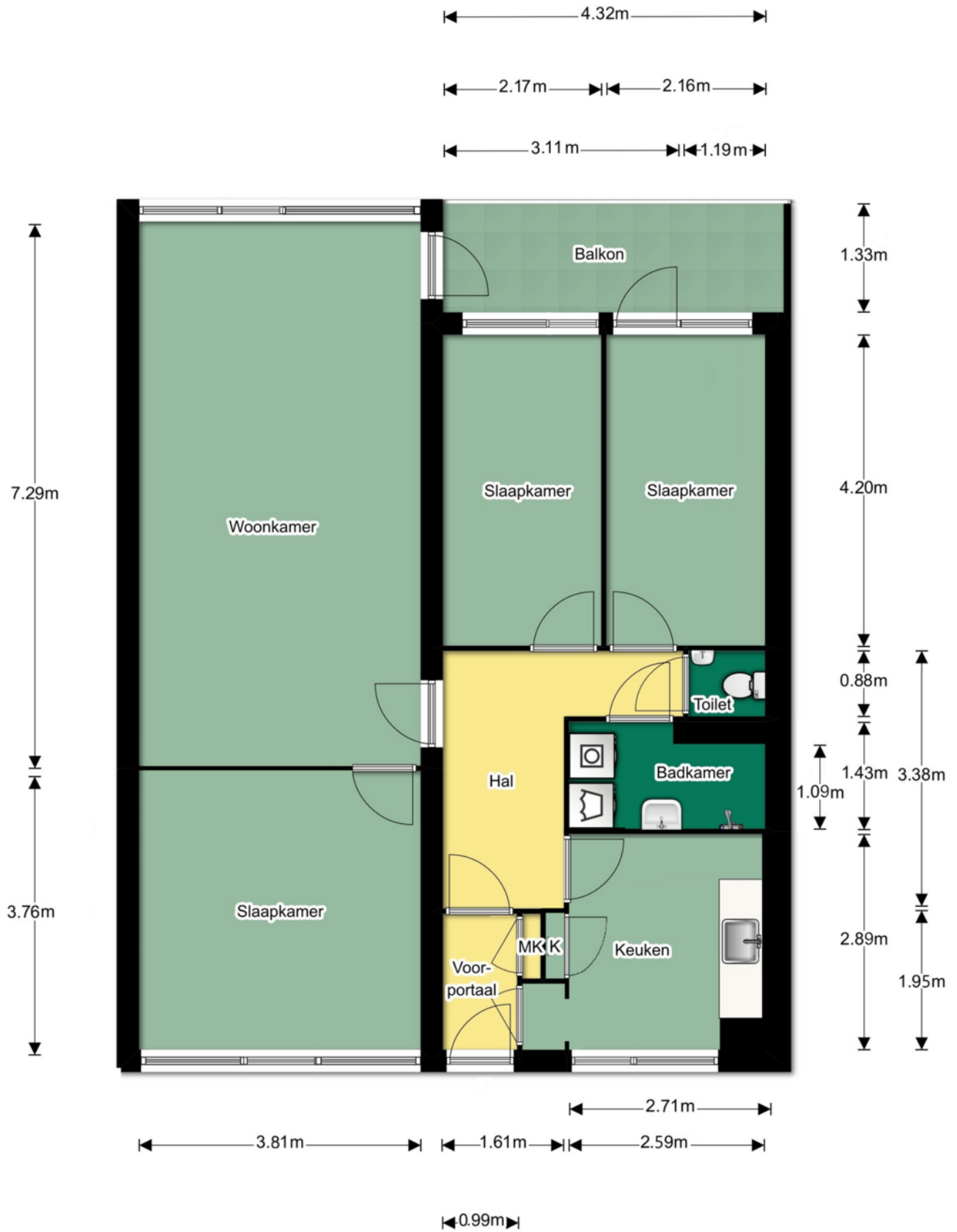






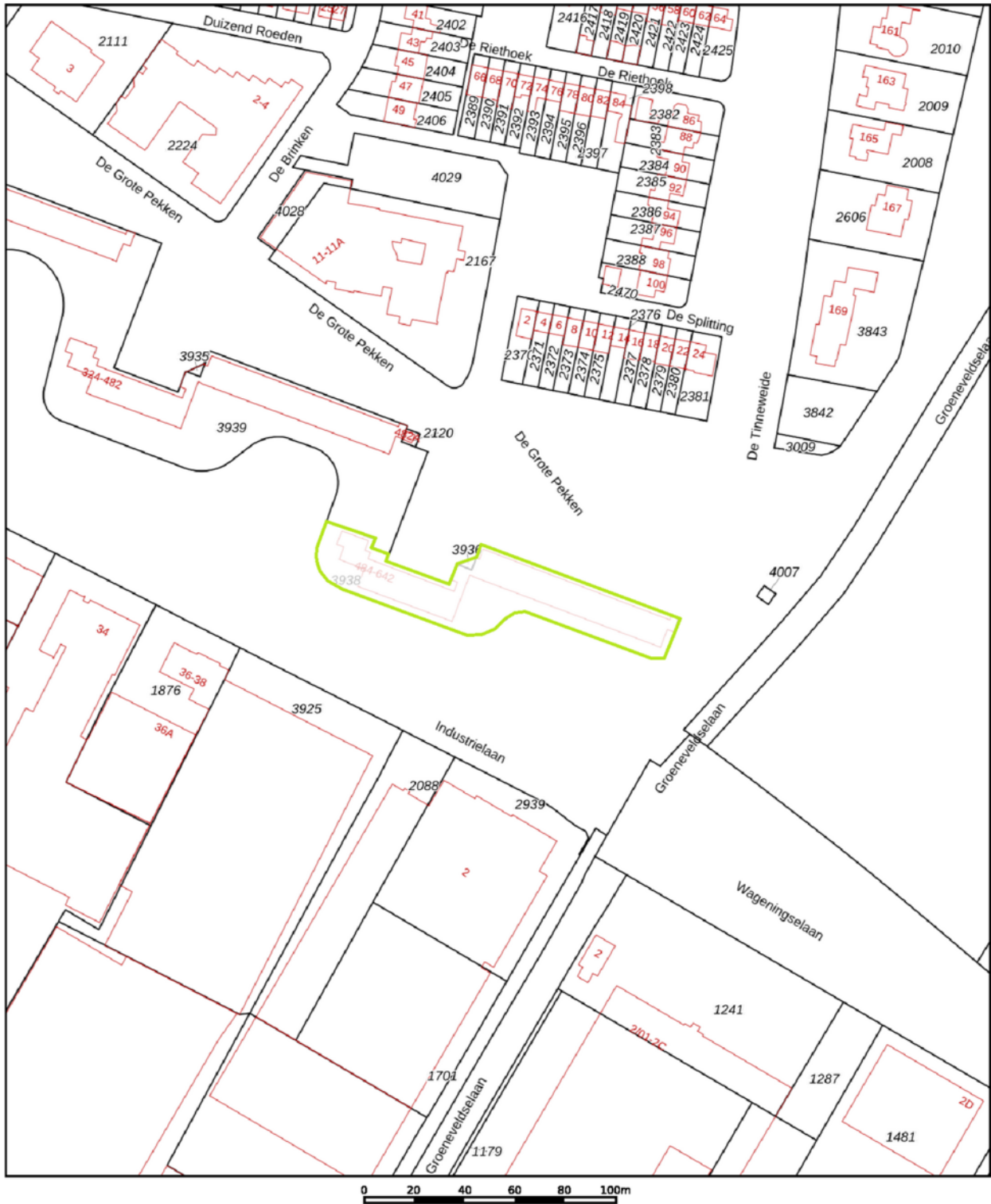


# Indeling



# Kadastrale kaart

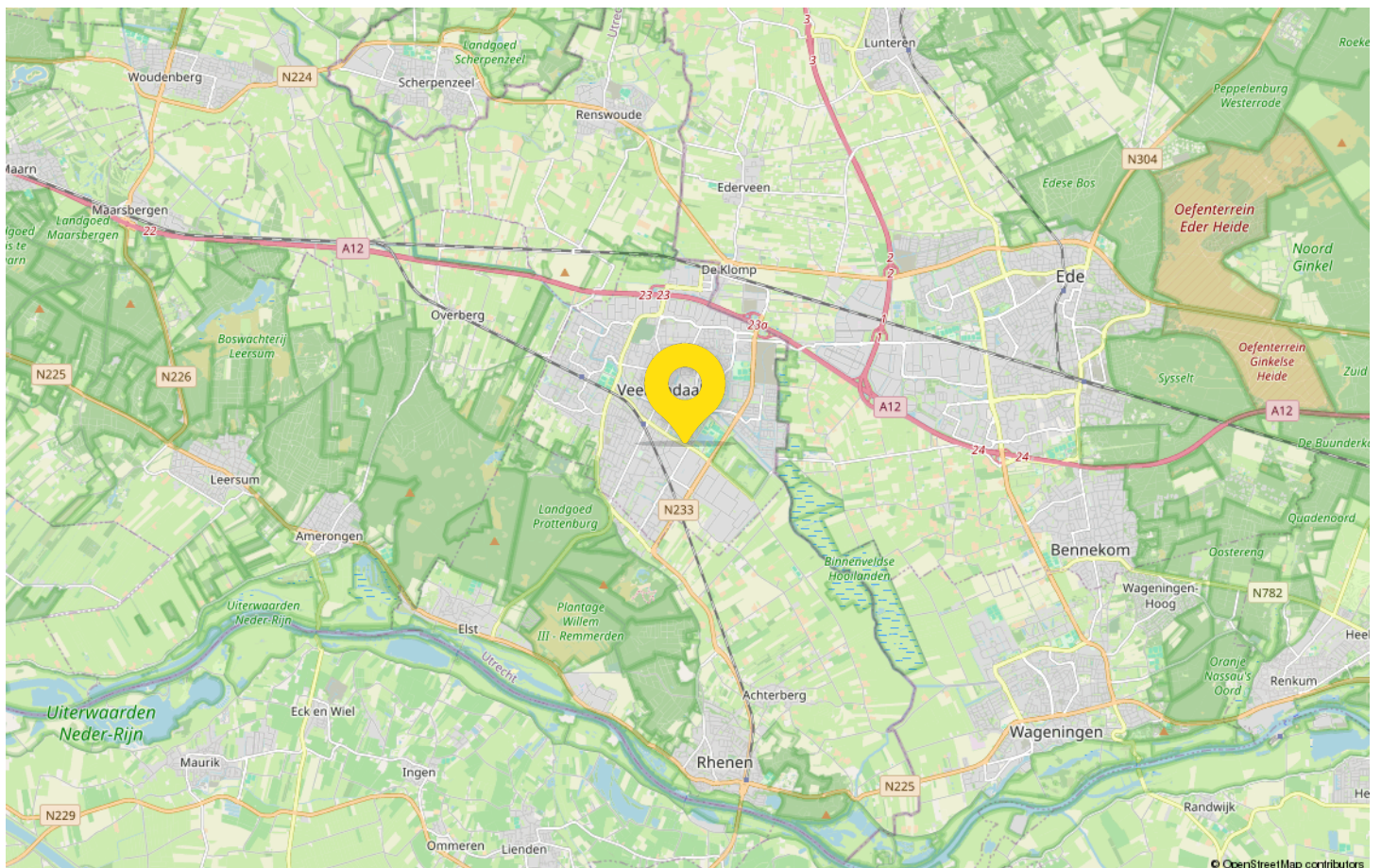
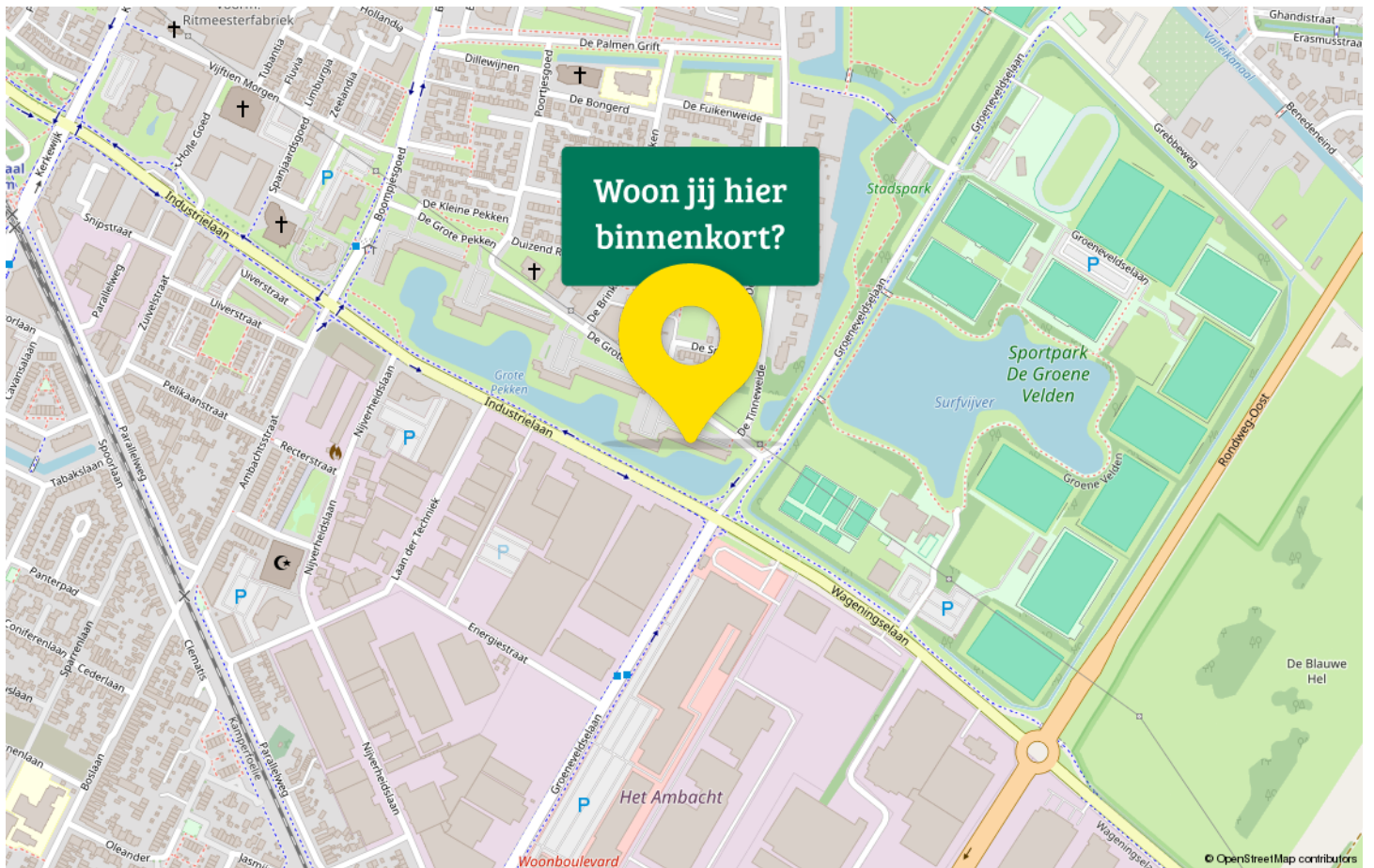
Kadastrale kaart



|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |                                        |                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p> | <p>Veenendaal</p> <p>C</p> <p>3936</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# 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](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)