

Wordt dit jouw droomhuis?



Brouwersgracht 65 A

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!**

**Wonen in het hart van Veenendaal met
uitzicht op de Brouwersgracht!**

Vraagprijs € 319.000,- k.k.





Kenmerken van dit appartement

Soort woning

Galerijflat

Type woning

Appartement

Bouwjaar

2016

Inhoud

204 m³

Gebruiksoppervlakte

62 m²

Externe buitenruimte

13 m²

Servicekosten

€ 93,19 per maand

Energielabel

A+

Aantal kamers

2

Aantal slaapkamers

1



Omschrijving van het appartement

Dit leuke en verrassend ruime **2-KAMER APPARTEMENT** ligt op de eerste verdieping en heeft energielabel A+. Vanuit de woonkamer met Frans balkon kijk je uit over de levendige Brouwersgracht en met het winkelgebied letterlijk aan je voeten woon je hier midden in het centrum. Extra praktisch: op de begane grond beschik je over maar liefst drie aaneengesloten bergingen.

Hier woon je op loopafstand van winkels, restaurants, cafés, het theater, de sportschool en de bibliotheek. Ook het treinstation ligt dichtbij en met de A12 en A30 in de buurt zijn omliggende steden goed bereikbaar. Bovendien ligt de natuur van de Utrechtse Heuvelrug op korte afstand.

Nieuwsgierig geworden? We laten dit leuke appartement in het centrum graag aan je zien tijdens een bezichtiging!

Indeling

Via de afgesloten entree op de begane grond loop je via de trap naar de 1e verdieping, waar je aan het einde van de galerij dit leuke appartement vindt.

Je stapt binnen in een opvallend ruime hal, die direct toegang geeft tot alle vertrekken: de slaapkamer, de inpandige berging, het toilet, de badkamer en de lichte woonkamer met open keuken.

De slaapkamer heeft een mooi formaat van circa 10m² en is lekker licht dankzij het grote raamkozijn met draai-/kiepraam.

In de inpandige berging tref je de aansluiting voor de wasmachine, de mechanische ventilatie-unit, de HR-cv-combi ketel (Remeha Tzerra uit 2016) en nog wat praktische bergruimte.

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een nisje met inbouwspot. De witte wandtegels in combinatie met de antracietkleurige vloertegels zorgen voor een neutrale en tijdloze basis.

De badkamer sluit qua stijl perfect aan en is net zo smaakvol afgewerkt. Je vindt hier een antracietkleurig wastafelmeubel met spiegel en een royale inloopdouche met regen- en handdouche en een glazen wand; een fijne plek om je dag fris te beginnen of ontspannen af te sluiten.

De woonkamer ligt aan de straatzijde en is heerlijk licht dankzij het brede en hoge raam en de openslaande deuren die toegang geven tot het Frans balkon. Je kijkt hier leuk uit op de levendige Brouwersgracht, wat deze ruimte extra sfeer geeft. Samen met de open keuken heb je hier ca. 29m aan comfortabel woonplezier; een fijne plek om te ontspannen, te koken en te genieten van het stadsleven.

De keuken is stijlvol en modern, met hoogglans witte fronten en een antracietkleurig kunststof werkblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast met vriesvak, een magnetron, spoelbak, vaatwasser (2025), keramische kookplaat en een RVS-recirculatiekap.

Afwerking appartement

Het gehele appartement is voorzien van een drempelloos doorgelegde laminaatvloer. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met spuitwerk.

Bergruimte

Het unieke aan dit appartement is dat je op de begane grond beschikt over maar liefst 3 separate (maar aaneengesloten) bergingen. Ideaal voor fietsen, opslag of hobbyspullen.

Oppervlakten

Woonkamer en keuken: ca. 29m²

Slaapkamer: ca. 10m²

Badkamer: ca. 5m²

Inpandige berging: ca. 2m²

Bergruimte I: ca. 4m²

Bergruimte II: ca. 4m²

Bergruimte III: ca. 4m²

Appartementencomplex

Het appartement is onderdeel van appartementencomplex De Kameleon, waar wonen en ondernemen samenkomen op een plek vol dynamiek. De gevels van De Kameleon bestaan uit verschillende baksteentinten en de diepe neggen en de speelse kaders zorgen voor een krachtig straatbeeld. Het ritme van de ramen en de wisseling in materialen geven de gebouwen een uitgesproken en stedelijk gezicht. De Kameleon heeft een betrokken en financieel gezonde VvE.

Omgeving

De ligging aan de Brouwersgracht zorgt voor een levendige woonomgeving waar altijd wel iets te zien of te beleven is. Vanuit je appartement loop je zo het centrum in voor de dagelijkse boodschappen, een middag winkelen of een avond uit. Ook het stadsstrand, de bibliotheek en diverse sportvoorzieningen bevinden zich om de hoek.

Dankzij de centrale ligging zijn ook de bereikbaarheid en reismogelijkheden uitstekend. Treinstation Veenendaal-Centrum en Veenendaal-De Klomp liggen op korte afstand en via de A12, A30 en A15 ben je snel onderweg naar andere steden.

Hypotheek?

Ben je benieuwd of deze woning 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.

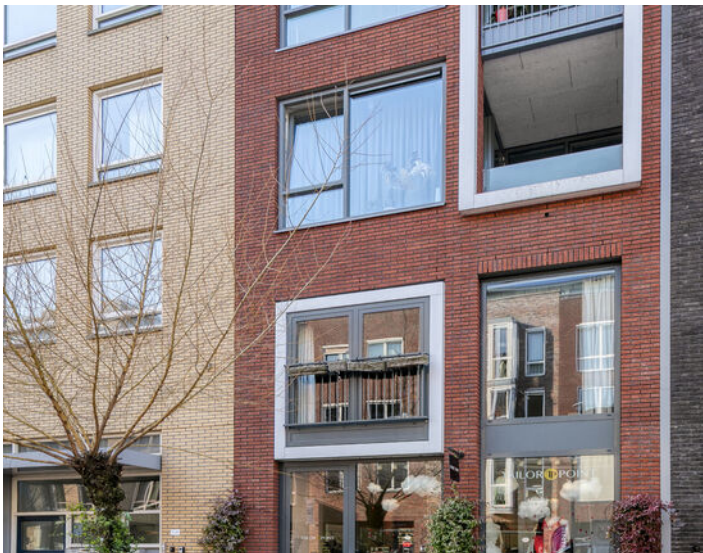




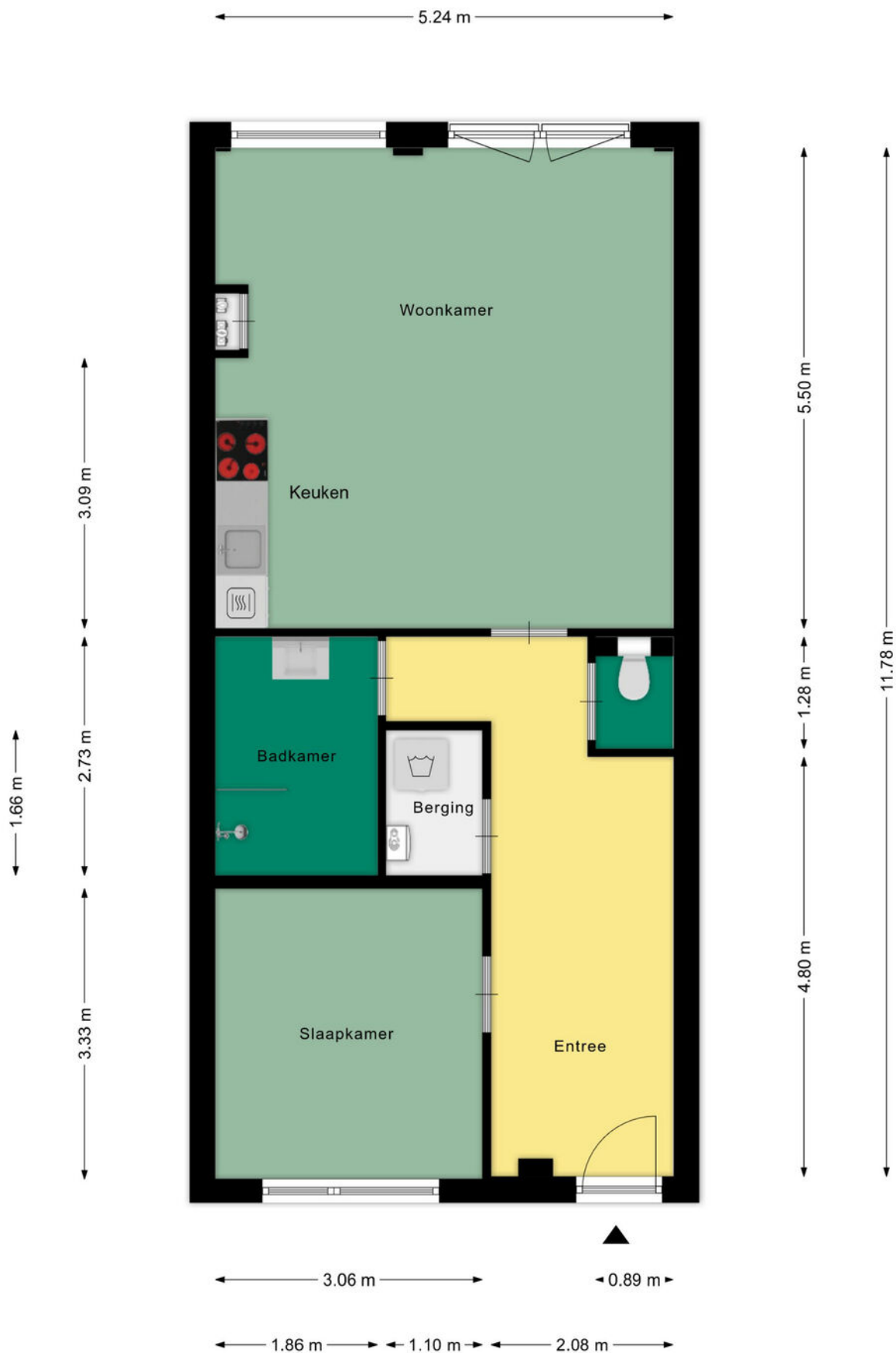






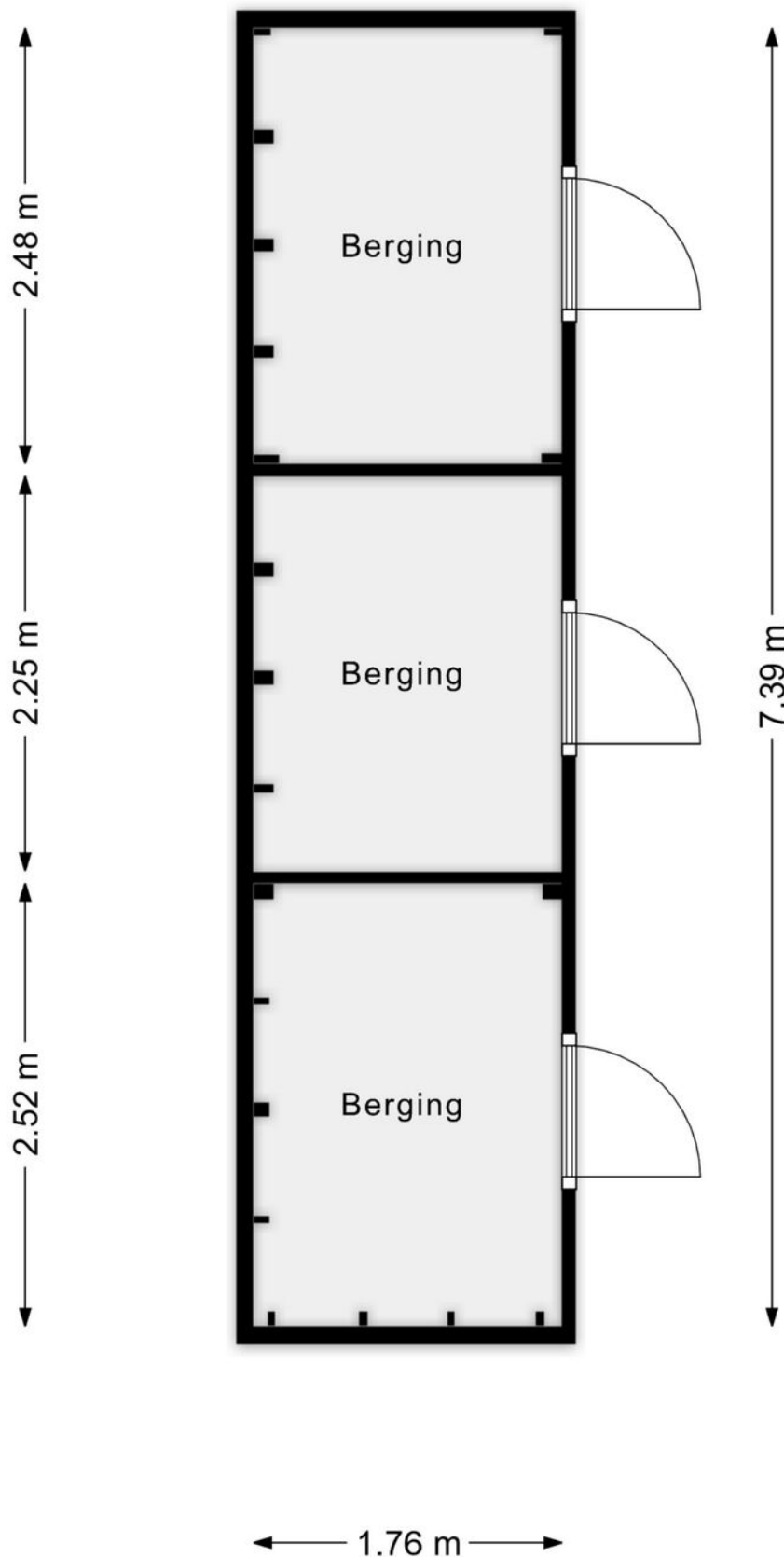


Indeling



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

Berging

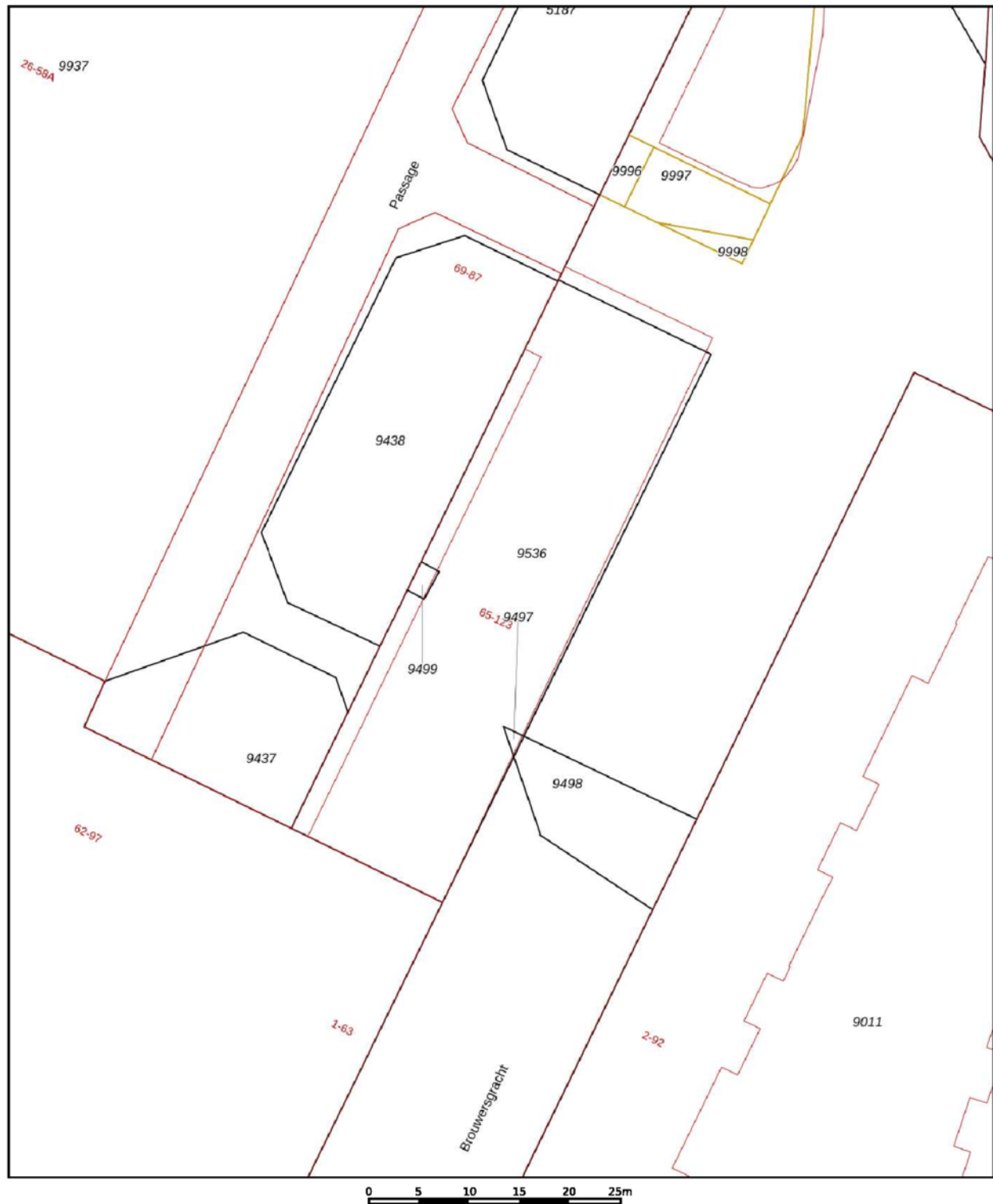


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

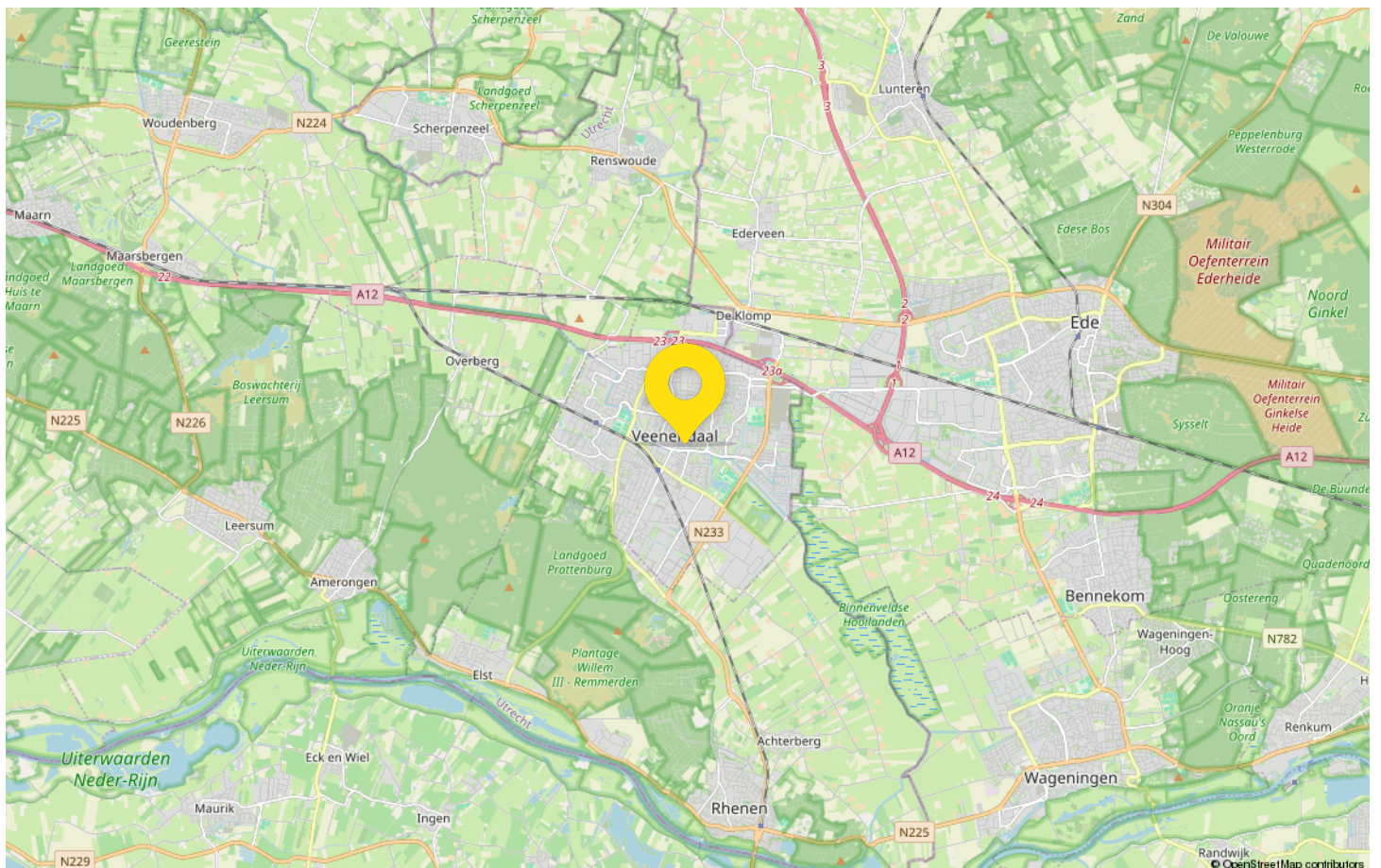
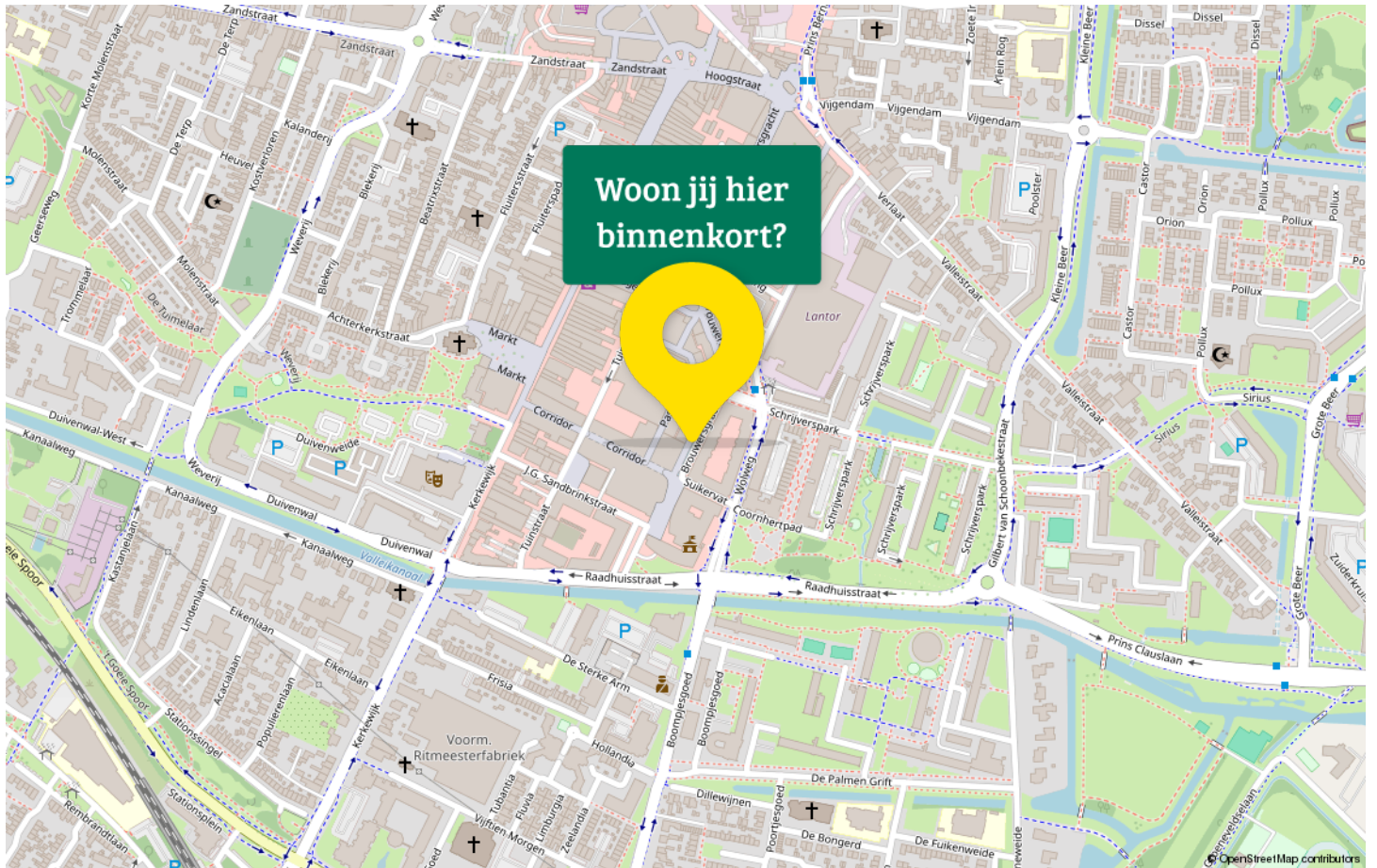
Uw referentie: Brouwersgracht 65A



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Kadastrale gemeente Veendam Sectie D Perceel 9536	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





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

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.

[illegible]



Interesse in dit appartement?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl