

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Schrijverspark 135 02**

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 op de bovenste verdieping  
met licht, ruimte en vrij uitzicht!

Vraagprijs € 270.000,- k.k.





## Kenmerken van dit appartement

<b>Soort woning</b>	Galerijflat
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	1961
<b>Inhoud</b>	ca. 200 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	ca. 65 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	ca. 4 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	ca. 5 m <sup>2</sup>
<b>Balkonligging</b>	Zuidwest
<b>Energie label</b>	F
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2

# Omschrijving van het appartement

Dit verrassend ingedeelde **3-KAMER APPARTEMENT** op de derde (bovenste) woonlaag biedt een fijne combinatie van licht, rust en comfort. De royale woon- en eetkamer van circa 29 m<sup>2</sup> vormt samen met de open keuken een brede en uitnodigende leefruimte, waar de slimme indeling zorgt voor nét dat beetje extra gevoel van ruimte.

Een van de grote pluspunten is het zonnige balkon op het zuidwesten, waar je geniet van een vrij uitzicht over de vijverpartij. Hier zit je heerlijk rustig en profiteer je optimaal van de middag- en avondzon.

Met twee slaapkamers, verzorgd sanitair, een inbandige berging én een extra berging in de onderbouw is het appartement praktisch en comfortabel ingericht. De ligging maakt het plaatje compleet: op loopafstand van het centrum van Veenendaal, terwijl je thuis juist de rust en het groen ervaart.

Een heerlijk licht appartement op de bovenste woonlaag, waar je elke dag fijn thuiskomt!

## Indeling

De beveiligde hoofdentree is voorzien van een bellen- en brievenbussentableau. Via het trappenhuis bereik je de 3e woonlaag, waar wij nummer 135-02 te koop aanbieden.

Via het overdekte portaal kom je binnen in de entreehal met intercom en praktische meter-/bergkast. Vanuit hier heb je toegang tot beide slaapkamers, de badkamer, de inbandige berging en de woonkamer.

Aan het einde van de hal kom je in de heerlijk lichte woonkamer met open keuken. In het verleden is de voormalige slaapkamer bij de woonkamer betrokken en is de keuken verplaatst, wat zorgt voor een verrassende en onderscheidende indeling. Hierdoor beschik je aan de voorzijde over de volle breedte over een royaal eet- en zitgedeelte van samen circa 29m<sup>2</sup>. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van een deur naar het balkon.

De open keuken is uitgevoerd in beukenkleurige fronten met een antracietkleurig gemêleerd kunststof werkblad en beschikt over een spoelbak, gaskookplaat, afzuigkap en een aansluiting voor de wasmachine. In de vaste kast staat de HR-cv-combi ketel opgesteld (Nefit Proline HRC 24/CW4 uit 2009).

Het balkon is zowel vanuit de woonkamer als de keuken bereikbaar en is gunstig gelegen op het zuidwesten. Hier geniet je van veel zonuren en een fraai uitzicht over de brede vijverpartij.

Beide slaapkamers grenzen aan de galerij en de kleinste slaapkamer is voorzien van een vaste kast met schuifdeuren. Tussen de woonkamer en hoofdslaapkamer bevindt zich de inbandige berging; desgewenst zou je deze ruimte bij de woon- of slaapkamer kunnen betrekken.

De nette badkamer is betegeld met cameekleurige wandtegels en terrakleurige plavuizen. Je beschikt hier over een designradiator, wastafel, douchecabine, wandcloset, mechanische ventilatie en een verlaagd plafond met inbouwspots.

## Afwerking

Het appartement is grotendeels voorzien van een drempelloos doorgelegde laminaatvloer. De meeste wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

## Berging

In de onderbouw bevindt zich de berging van ca. 5m<sup>2</sup>. Deze is goed toegankelijk en voorzien van elektra en verlichting.

## Oppervlakten

Woonkamer/keuken: ca. 29m<sup>2</sup>  
Slaapkamer I: ca. 11m<sup>2</sup>  
Slaapkamer II: ca. 5m<sup>2</sup>  
Inpandige berging: ca. 3m<sup>2</sup>  
Badkamer: ca. 3m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 4m<sup>2</sup>

## Appartementencomplex

Het appartement is gelegen in de verzorgde 'Heyermansflat'. Het complex beschikt over een afgesloten hoofdentree met bellen- en brievenbussentableau en in de onderbouw heeft ieder appartement een eigen berging.

In de directe omgeving van het gebouw is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Om parkeeroverlast van bezoekers van het winkelcentrum te voorkomen, geldt hier een parkeervergunning. De kosten bedragen € 50,78 per jaar voor de eerste bewonersvergunning en € 110,93 per jaar voor een tweede vergunning (bron: Gemeente Veenendaal).

## Omgeving

De ligging is verrassend groen én centraal. Je woont hier op korte afstand van het gezellige centrum van Veenendaal, met een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en culturele voorzieningen. Even een boodschap doen of spontaan een terrasje pakken? Je loopt er zo naartoe.

Ook voor sport en ontspanning zit je hier goed. In de directe omgeving vind je diverse sportaccommodaties, zoals hockey-, tennis- en voetbalvelden en meerdere sportscholen. Het nabijgelegen stadspark biedt volop ruimte om te wandelen, hardlopen of gewoon even te genieten van het groen.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Station Veenendaal-Centrum ligt op circa vijf minuten fietsen en via de Rondweg-Oost zijn de autosnelwegen A12, A30 en A15 snel en eenvoudig 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](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

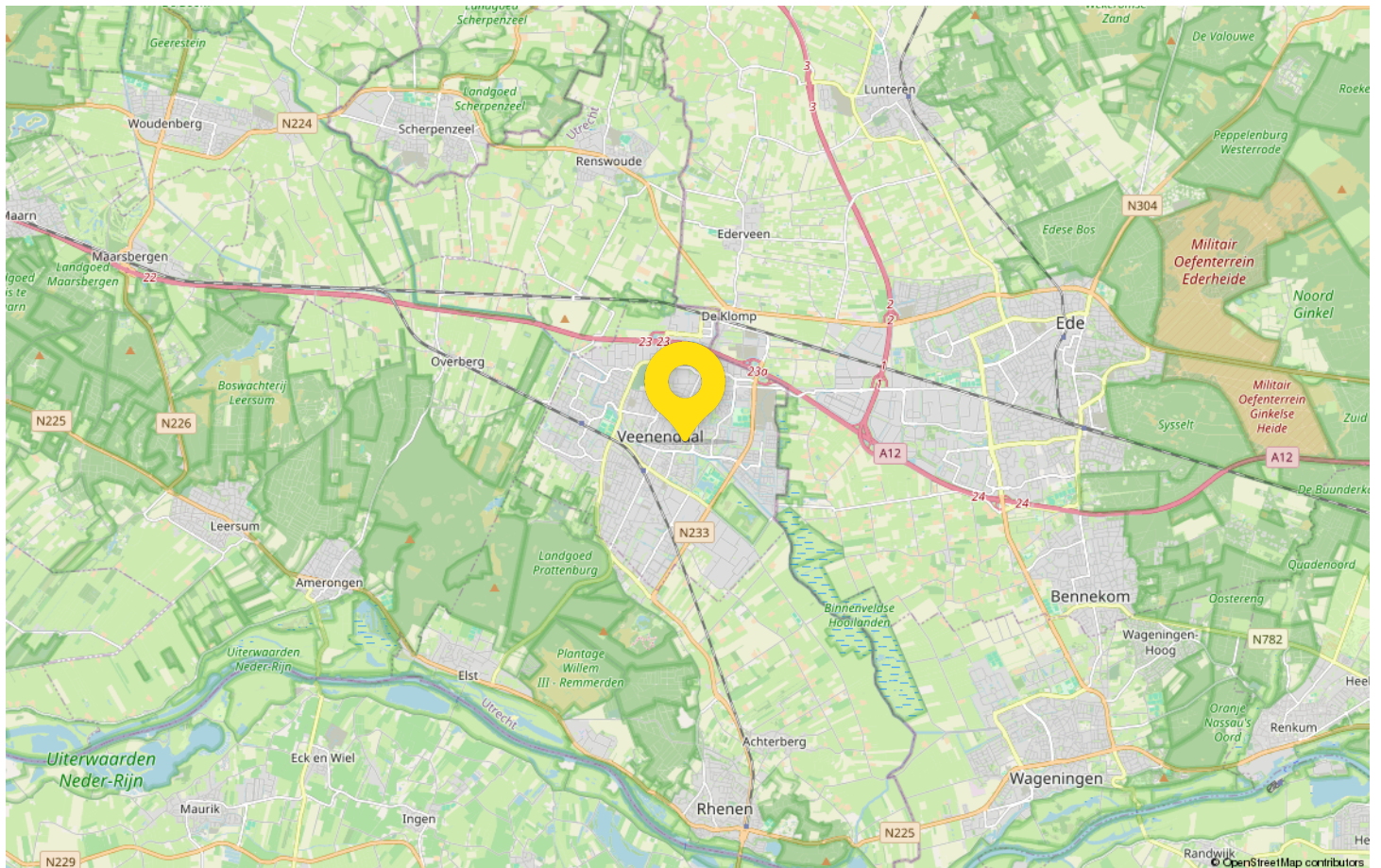
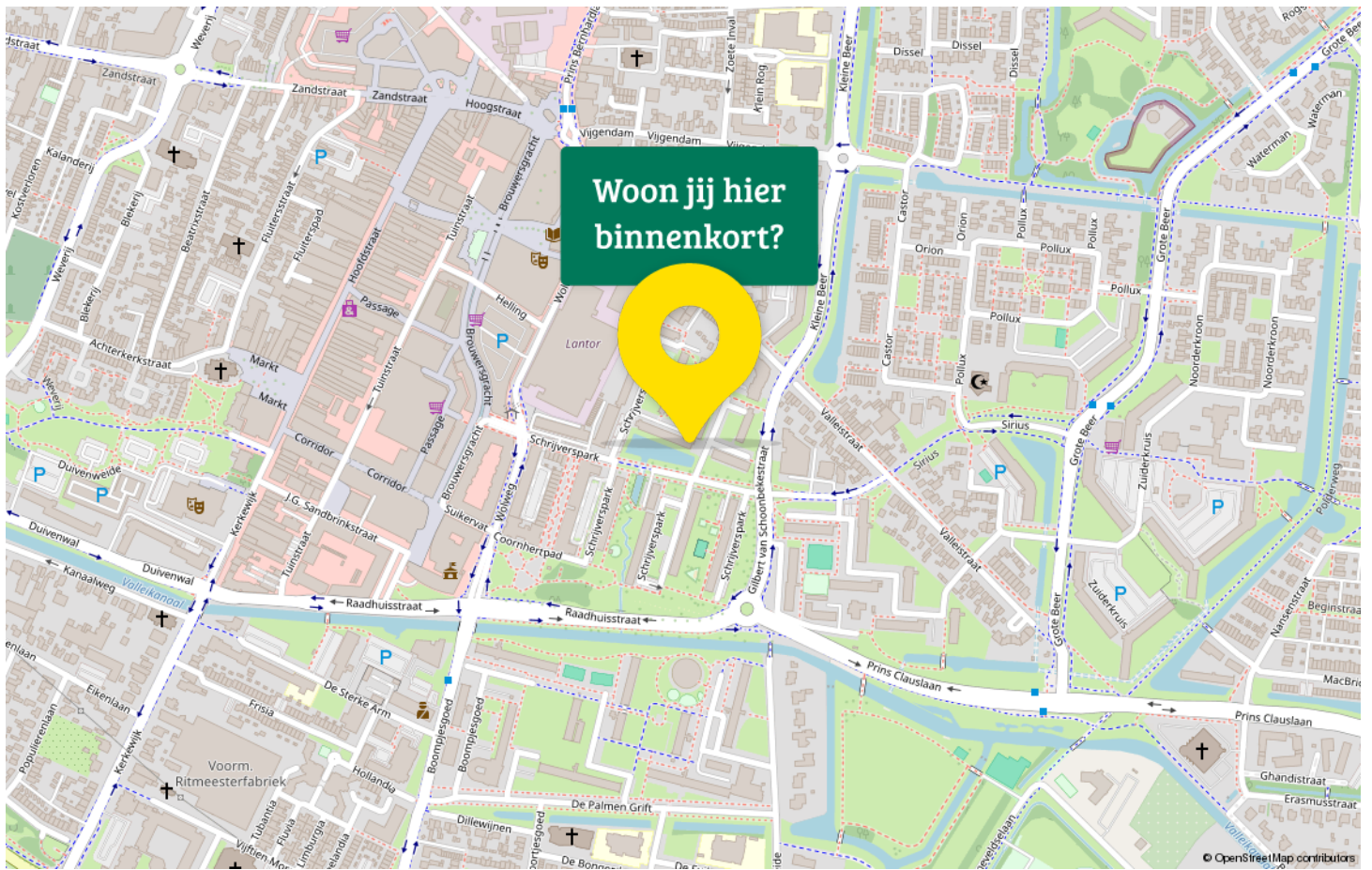
Uw referentie: Schrijversp 135-02



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4283</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

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

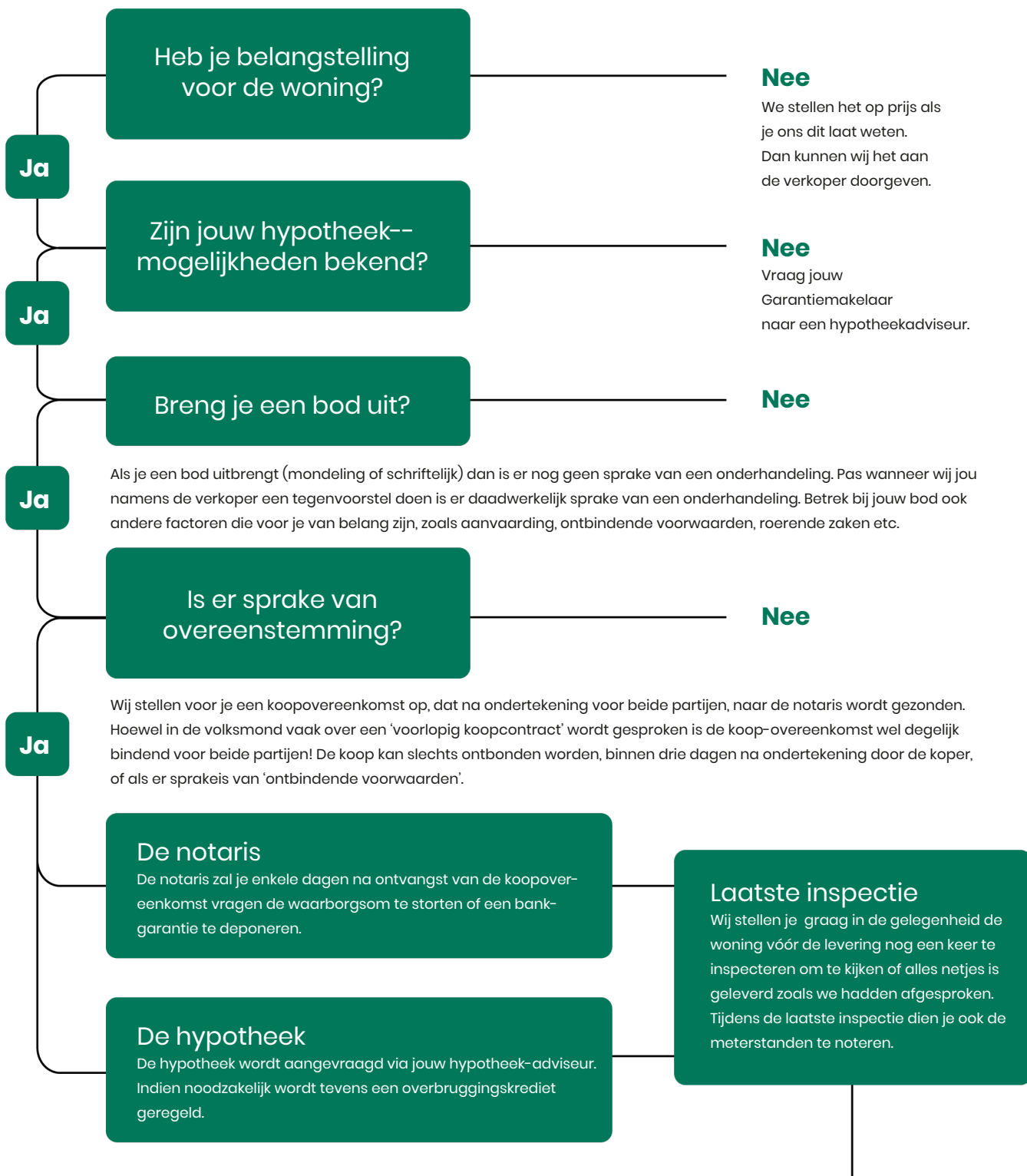
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

#### Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](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.







## 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)



**JANSSEN &  
VAN DIJK**  
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

