

Wordt dit jouw droomhuis?



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

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

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

**Een verrassend compleet
appartement op de begane grond
met een voor- én achtertuin!**

Vraagprijs € 399.000,- k.k.





Kenmerken van dit appartement

Soort woning	Benedenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2004
Inhoud	286 m ³
Gebruiksoppervlakte	81 m ²
Overige in pandige ruimte	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Servicekosten	€ 78,10 per maand
Energie label	A
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van het appartement

Aan het Nijverheidplein 1 in Ede vind je dit verrassend ruime en goed onderhouden **3-KAMER APPARTEMENT** op de begane grond. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne keuken (2022) en energielabel A, wat zorgt voor een comfortabel en energiezuinig woonklimaat. Dankzij de praktische indeling en het gelijkvloerse karakter is dit een plek waar je direct zorgeloos kunt wonen.

Wat dit appartement echt bijzonder maakt, is de buitenruimte. Met een voor-, zij- en achtertuin is er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. De zonnige voortuin op het zuiden biedt volop ruimte voor een gezellige tuinset, terwijl het overdekte terras met glazen schuifdeuren zorgt voor een beschutte plek waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk kunt zitten. Hier komen binnen en buiten op een natuurlijke manier samen.

Benieuwd of dit jouw nieuwe plek kan worden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging, je bent van harte welkom!

Indeling

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime L-vormige hal met meterkast, die toegang geeft tot alle vertrekken.

De riante woonkamer met open keuken (samen ca. 36m²) vormt het hart van het appartement. Hier word je direct verrast door de ruimte en het prettige licht dankzij de grote raampartijen rondom. De woonkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming en staat in open verbinding met de keuken en de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De woonkamer grenst aan het overdekte terras, dat is voorzien van glazen schuifdeuren. Hierdoor kun je deze ruimte afsluiten en ontstaat er een heerlijke, beschutte plek waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten kunt zitten. Vanuit hier bereik je de zonnige voortuin op het zuiden, waar volop ruimte is voor een fijne tuinset en je optimaal van de zon kunt genieten.

De moderne keuken (vernieuwd in 2022) is uitgevoerd met houtlook fronten en een grijs gemêleerd werkblad. De keuken beschikt over diverse onder- en bovenkasten met soft-close, een praktisch eeteiland en inbouwapparatuur zoals een combimagnetron, gaskookplaat en RVS recirculatiekap.

Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken/bergruimte met opstelplaats voor wasmachine en droger, de mechanische ventilatie-unit, de cv-ketel (Nefit, 2017) en extra bergruimte.

De master bedroom (ca. 15m²) is royaal van opzet, voorzien van een schuifkastenwand en beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin. De tweede slaapkamer (ca. 9m²) is eveneens voorzien van een schuifkastenwand en is uitstekend geschikt als werk-, logeer- of hobbykamer.

De badkamer is modern afgewerkt en uitgerust met een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een glazen scheidingswand, wastafelmeubel en handdoekenradiator. De badkamer is zowel vanuit de hal als direct vanuit de master bedroom bereikbaar. Het separate toilet is voorzien van een fonteintje.

De achtertuin, gelegen aan de slaapkamerzijde, beschikt over een stenen berging en een praktische achterom.

Afwerking

Het appartement is grotendeels voorzien van een moderne betonlook vloertegels met vloerverwarming (met uitzondering van de grootste slaapkamer, badkamer en toiletruimte). De wanden zijn overwegend glad afgewerkt en de plafonds zijn voorzien van spuitwerk.

Oppervlakten

Woonkamer en keuken: ca. 36m²

Slaapkamer I: ca. 15m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Badkamer: ca. 4m²

Inpandige berging: ca. 3m²

Aangebouwde berging: ca. 6m²

Overdekt terras: ca. 9m²

Voortuin: ca. 25m²

Achtertuintuin: ca. 20m²

Appartementencomplex

Het appartement maakt deel uit van een kleinschalig complex en heeft een zelfstandige toegang op de begane grond en voldoende parkeergelegenheid rondom het complex.

Omgeving

Het appartement is gelegen op een aantrekkelijke en centrale locatie, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand bevinden zich onder andere winkelcentrum Spindop, een Albert Heijn XL en intercitystation Ede-Wageningen. Ook de uitvalswegen zijn vlot bereikbaar.

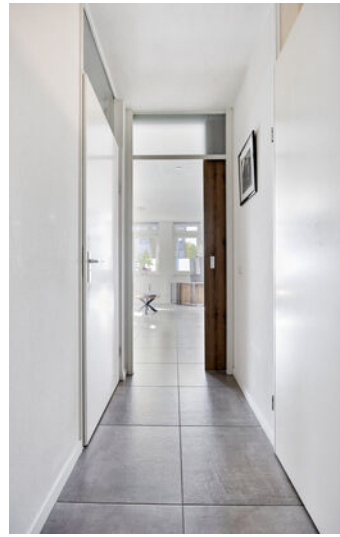
Het gezellige centrum van Ede ligt op korte fietsafstand en biedt een breed aanbod aan winkels, horeca en sfeervolle terrassen. Voor wie houdt van rust en natuur ligt het uitgestrekte bosgebied De Sysselt op korte afstand. Een prachtige plek om te wandelen, te ontspannen en te genieten van het groen.

De combinatie van uitstekende bereikbaarheid, voorzieningen en natuur maakt dit een bijzonder prettige woonomgeving.

Hypothek?

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.





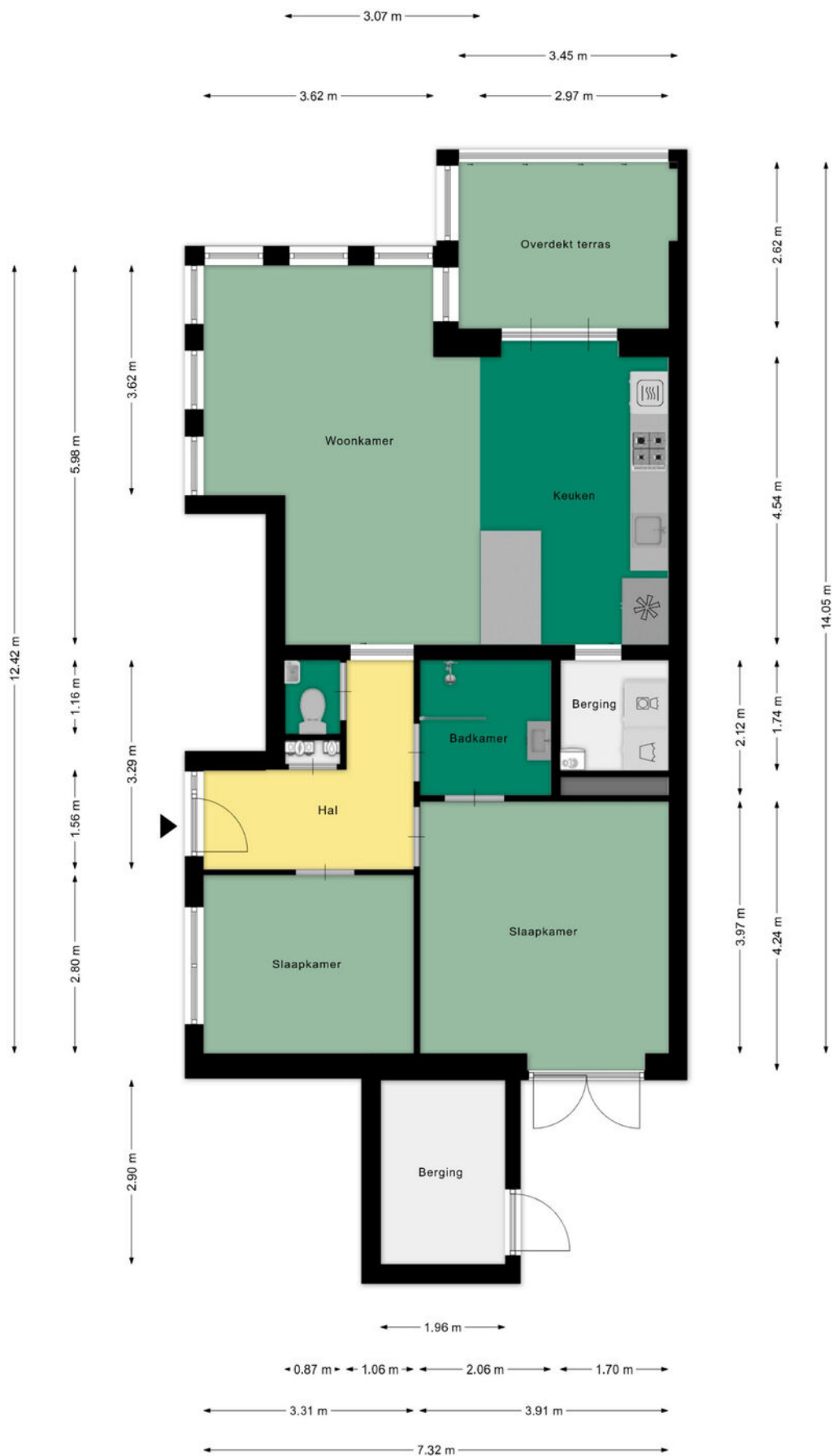








Indeling




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

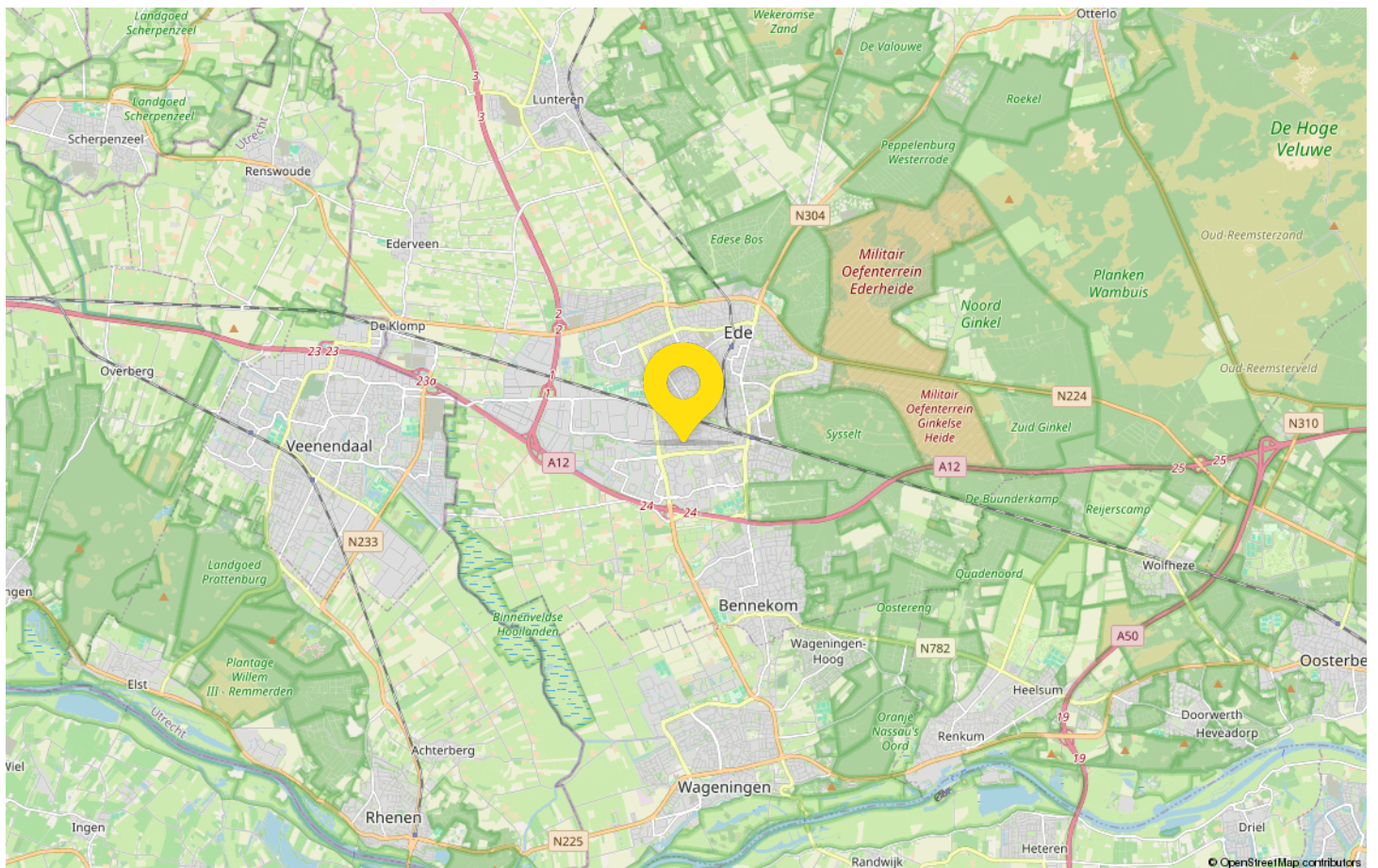
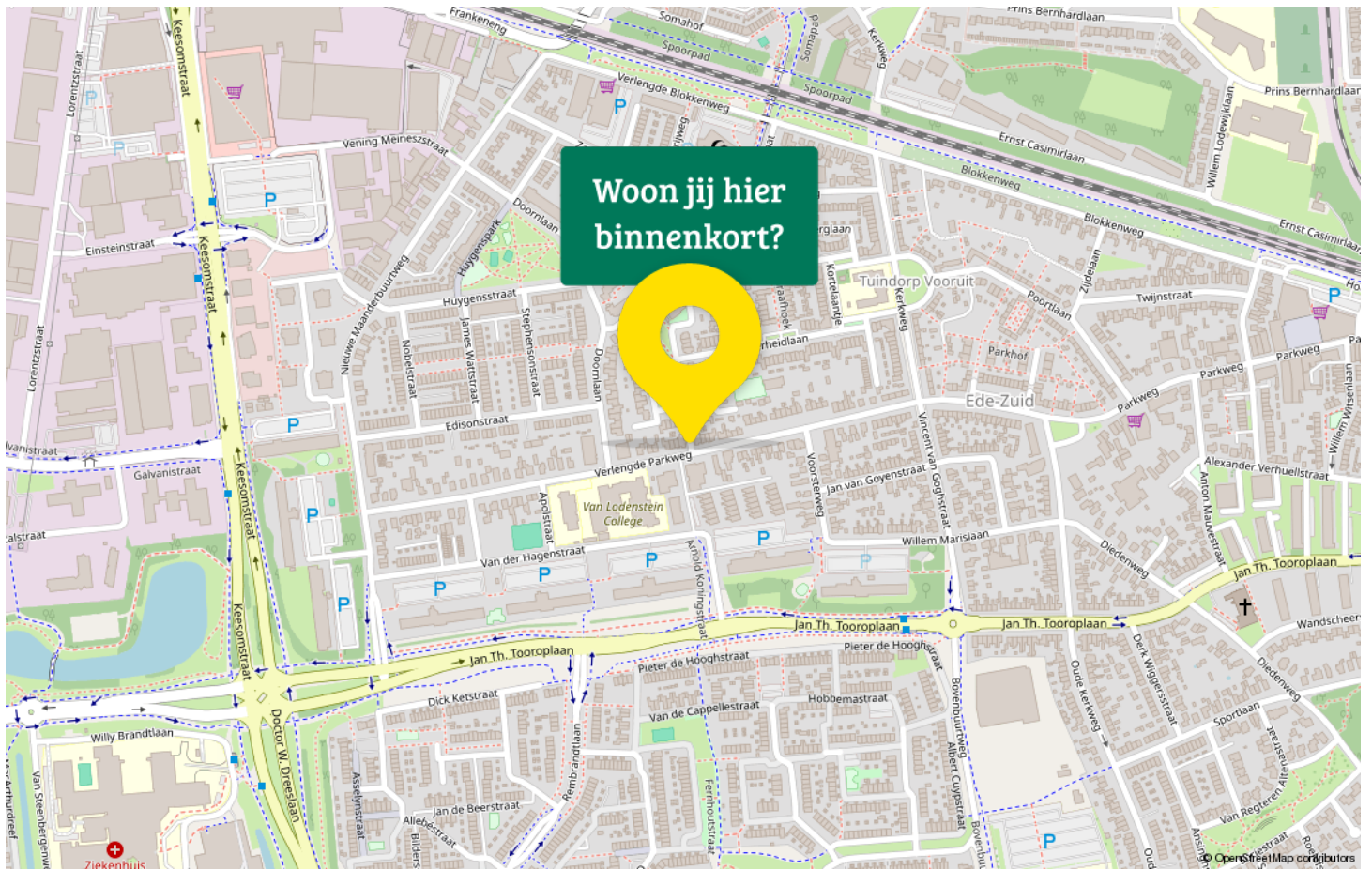
Uw referentie: Nijverheidplein 1



<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 Ede</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 8471</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





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.



Interesse in dit appartement?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl