

Wordt dit jouw droomhuis?



Zuiderkruis 114

Veenendaal



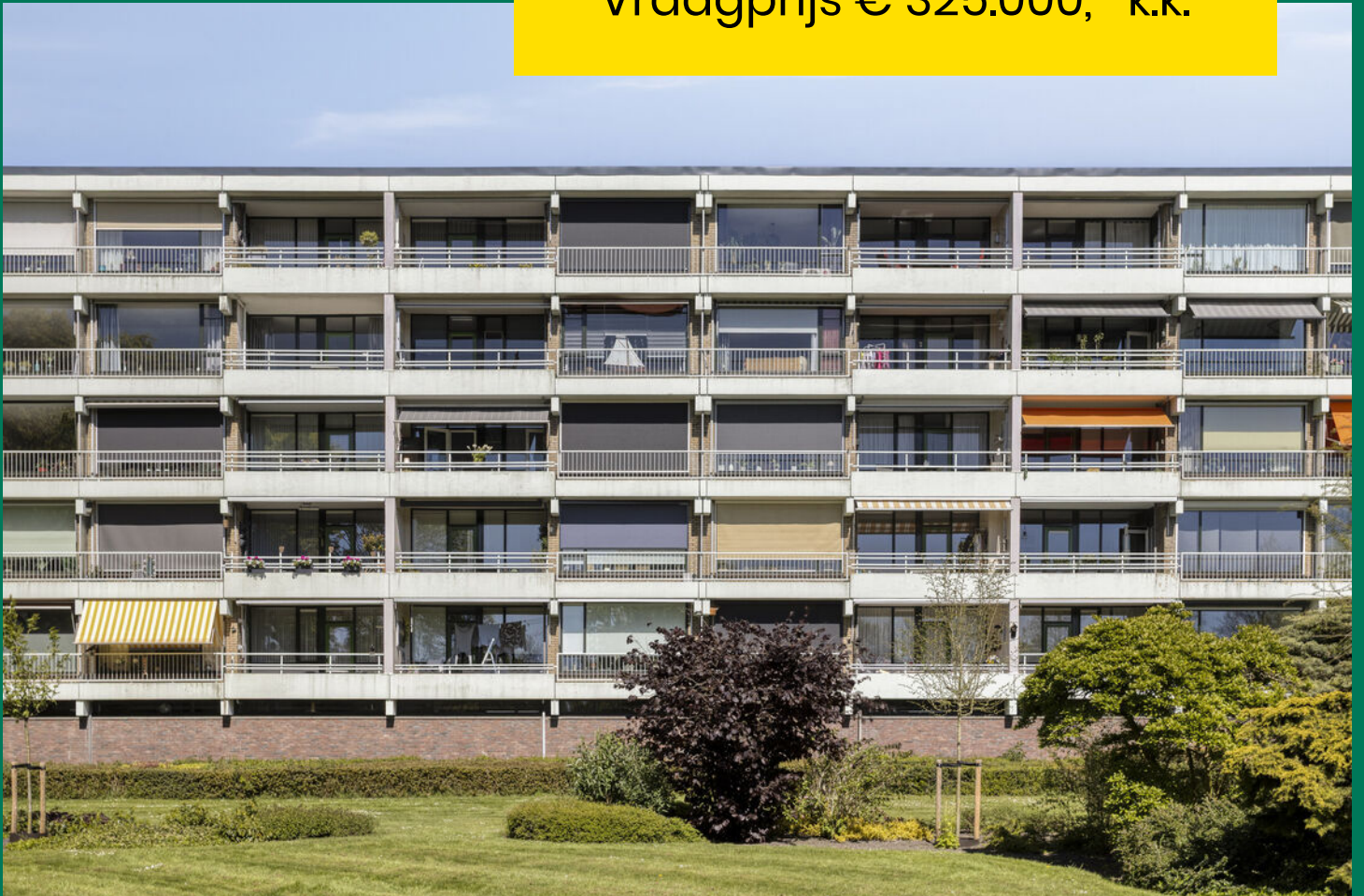
Janssen & van Dijk
Garantiemakelaars B.V.
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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

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

**Ruimte, licht én een fantastisch vrij
uitzicht!**

Vraagprijs € 325.000,- k.k.





Kenmerken van dit appartement

Soort woning	Galerijflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1971
Inhoud	270 m ³
Gebruiksoppervlakte	86 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
Externe buitenruimte	7 m ²
Servicekosten	€ 226,90 per maand (exclusief stookkosten)
Energie label	C
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van dit appartement

In het goed onderhouden appartementencomplex Zuiderkruis I ligt dit verrassend ruime **4-KAMER APPARTEMENT** met drie slaapkamers, een heerlijk zonnig balkon op het zuidwesten én een prachtig weids uitzicht richting het stadspark.

Dankzij de royale woonkamer met grote raampartijen geniet je hier iedere dag van veel licht en een fijn gevoel van ruimte. Met circa 86 m² woonoppervlakte, airconditioning, een praktische indeling en een balkon van maar liefst 12 m² is dit een appartement waar comfort en woongenot perfect samenkomen. Ook de ligging is ideaal: rustig aan de rand van Dragonder-Zuid, maar tegelijkertijd dichtbij het gezellige centrum van Veenendaal, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen. Daarnaast beschikt het complex over een beveiligde entree, dubbele liftinstallatie, eigen berging en volop parkeergelegenheid voor de deur.

Een heerlijke plek voor wie comfortabel en centraal wil wonen! Kom je het ervaren tijdens een bezichtiging?

Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via de hoofdentree, die voorzien is van een brievenbussentableau en videofooninstallatie. Vervolgens is er een beveiligde en afgesloten toegang tot de dubbele liftinstallatie en het trappenhuis, waarmee je de 5e (en tevens bovenste) verdieping bereikt en waar je op nummer 114 dit mooie appartement vindt.

Je komt het appartement binnen in de entreehal met meterkast en vaste kast. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en keuken, die samen zo'n 36m² woonplezier bieden!

De ruime woonkamer heeft een heerlijke lichtinval door het kamerbrede raam en is voorzien van een videofooninstallatie, airconditioning en een deur naar het balkon. Het balkon is met 12m² prettig ruim, is gesitueerd op het zuidwesten en voorzien van kunststof vlonderdelen. Hiervandaan heb je een prachtig weids uitzicht over de groene tuin van het complex en richting het stadspark!

De gedeeltelijk open keuken is aan weerszijden voorzien van een inbouwkeuken met antracietkleurige fronten en een granietlook kunststof aanrechtblad. Behalve veel bergruimte heb je hier de beschikking over een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een elektrische boiler. Het lage muurtje met houten blad biedt bovendien mogelijkheden voor bijvoorbeeld een gezellige eetbar.

Vanuit de woonkamer kom je via een toog in de tussenhal, waarvandaan de drie slaapkamers, de badkamer en de toiletruimte bereikbaar zijn. De grootste slaapkamer (ca. 13m²) grenst aan de galerij en is voorzien van een schuifkastenwand. De andere twee slaapkamers (ieder ca. 9m²) grenzen aan het balkon en een van deze kamers is voorzien van een deur naar het balkon en een schuifkastenwand.

In de badkamer beschik je over een wastafelmeubel met grote spiegel, een wandmeubel, een aansluiting voor de wasmachine en een ruime douchehoek met glazen deur. De badkamer is betegeld met lichte wandtegels met een decorrand en op de vloer liggen antracietkleurige plavuizen. De toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje en is betegeld met lichte gemarmerde wandtegels en antracietkleurige plavuizen.

Afwerking

In de woonkamer en keuken ligt een nette laminaatvloer en in de 3 slaapkamer ligt een vinylvloer. Vrijwel alle ruimtes zijn voorzien van sausbare wanden en hoge witte plinten. De woonkamer is voorzien van airconditioning, voor extra comfort in elk seizoen.

Oppervlakten

Woonkamer & keuken: ca. 36m²

Balkon: ca. 12m²

Slaapkamer I: ca. 13m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Slaapkamer III: ca. 9m²

Badkamer: ca. 3m²

Berging: ca. 7m²

Appartementencomplex

Dit leuke appartement bevindt zich in het goed onderhouden gebouw Zuiderkruis I, dat onder andere is voorzien van een beveiligde hoofdentree met een dubbele liftinstallatie en videofoon. Ook is het gebouw voorzien van PV-panels voor het gemeenschappelijk elektraverbruik en is de muur- en dakisolatie gedeeltelijk verbeterd.

Op de begane grond vind je een gezamenlijke fietsenstalling en voor ieder appartement een eigen berging. Voor de deur ligt een ruim opgezet parkeerterrein met volop openbare parkeergelegenheid.

Omgeving

De ligging is ideaal: aan de rand van de woonwijk Dragonder-Zuid en op korte afstand van het gezellige centrum van Veenendaal met een breed aanbod aan winkels, horeca en (culturele) activiteiten. 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 daarnaast volop ruimte om te wandelen en te ontspannen. Reis je met het openbaar vervoer? De treinstations Veenendaal-Centrum en Veenendaal-De Klomp zijn snel bereikbaar. En met de auto zit je via de nabijgelegen Rondweg-Oost zo op de A12, A30 en A15.

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.













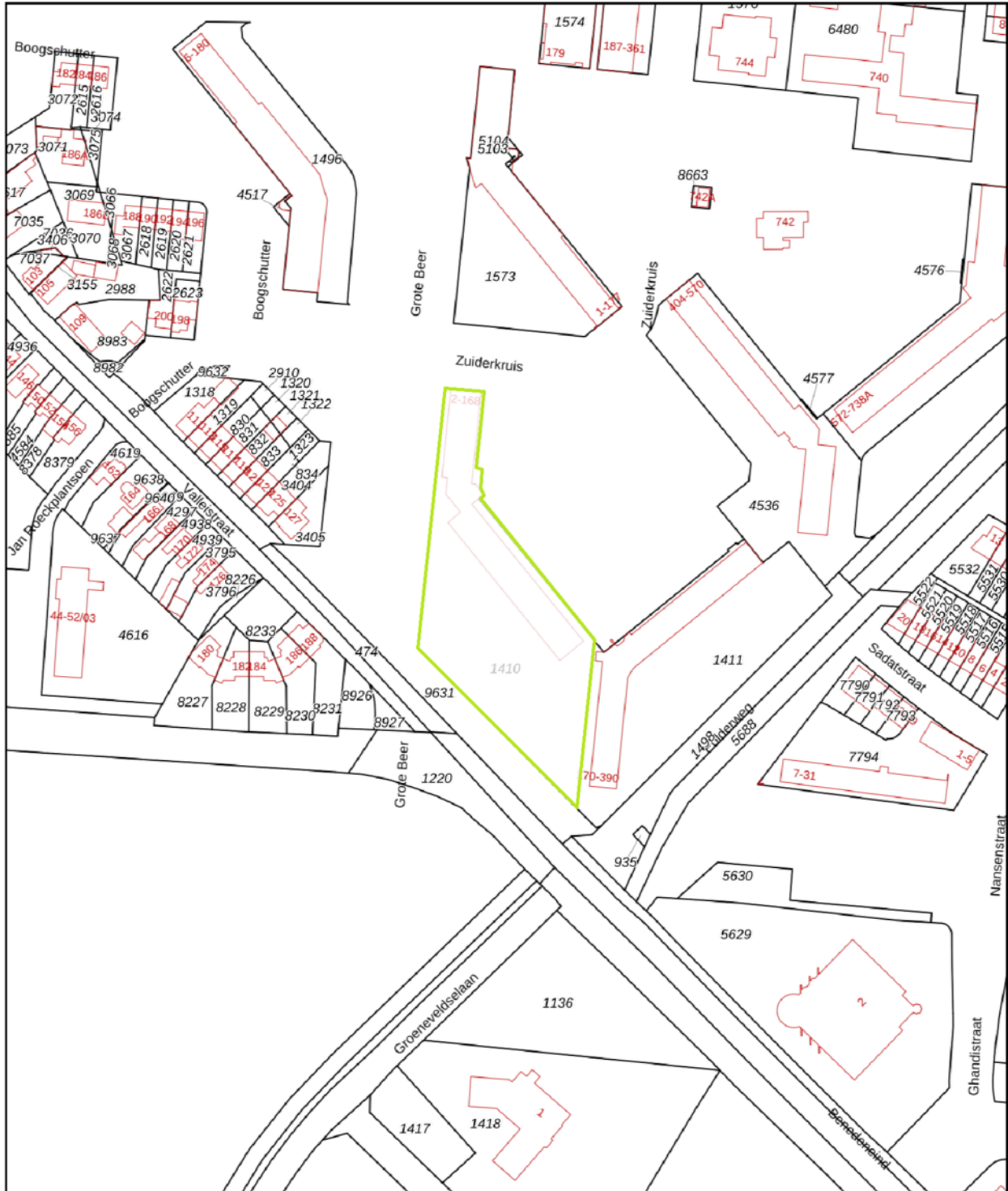
Indeling




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

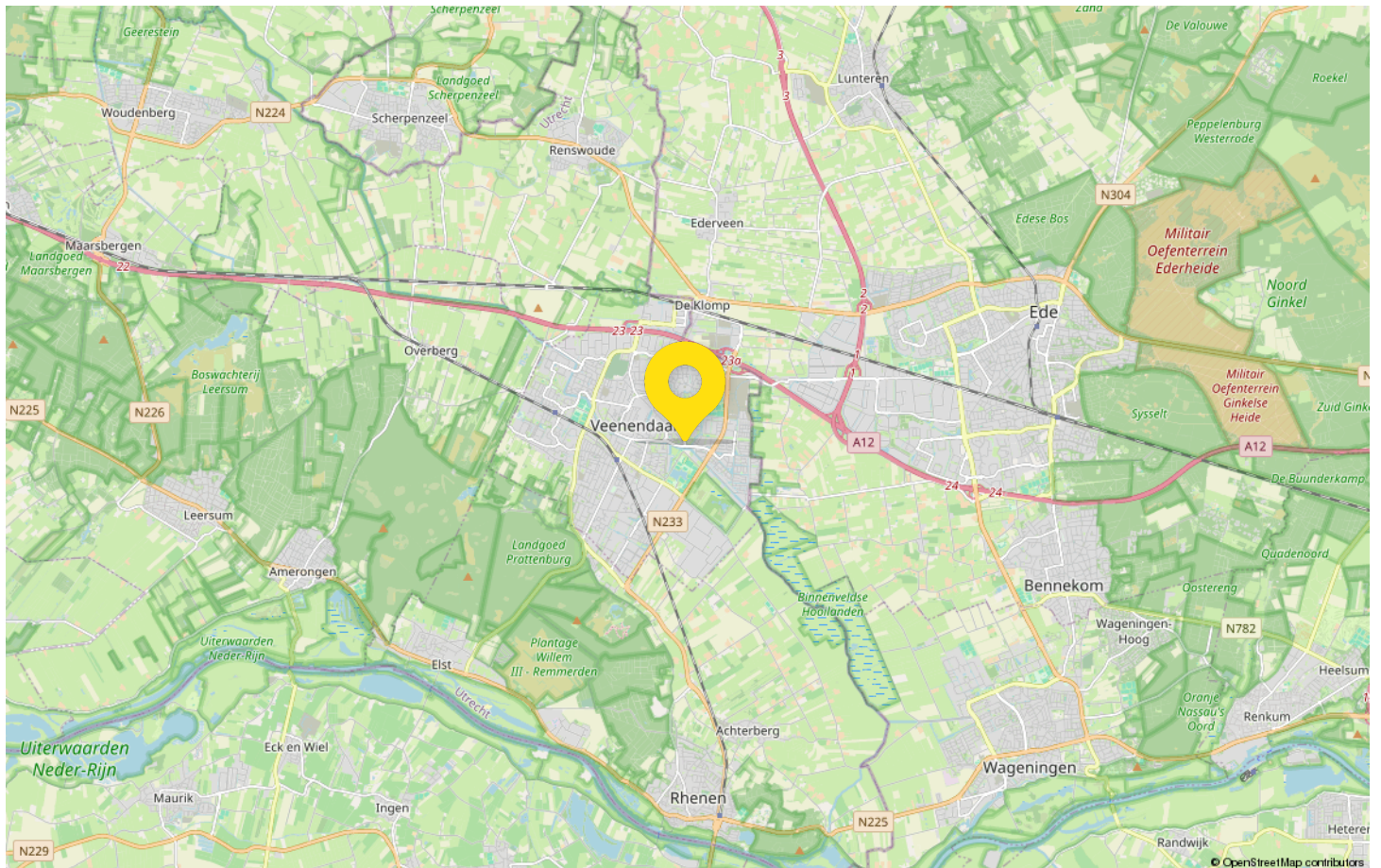
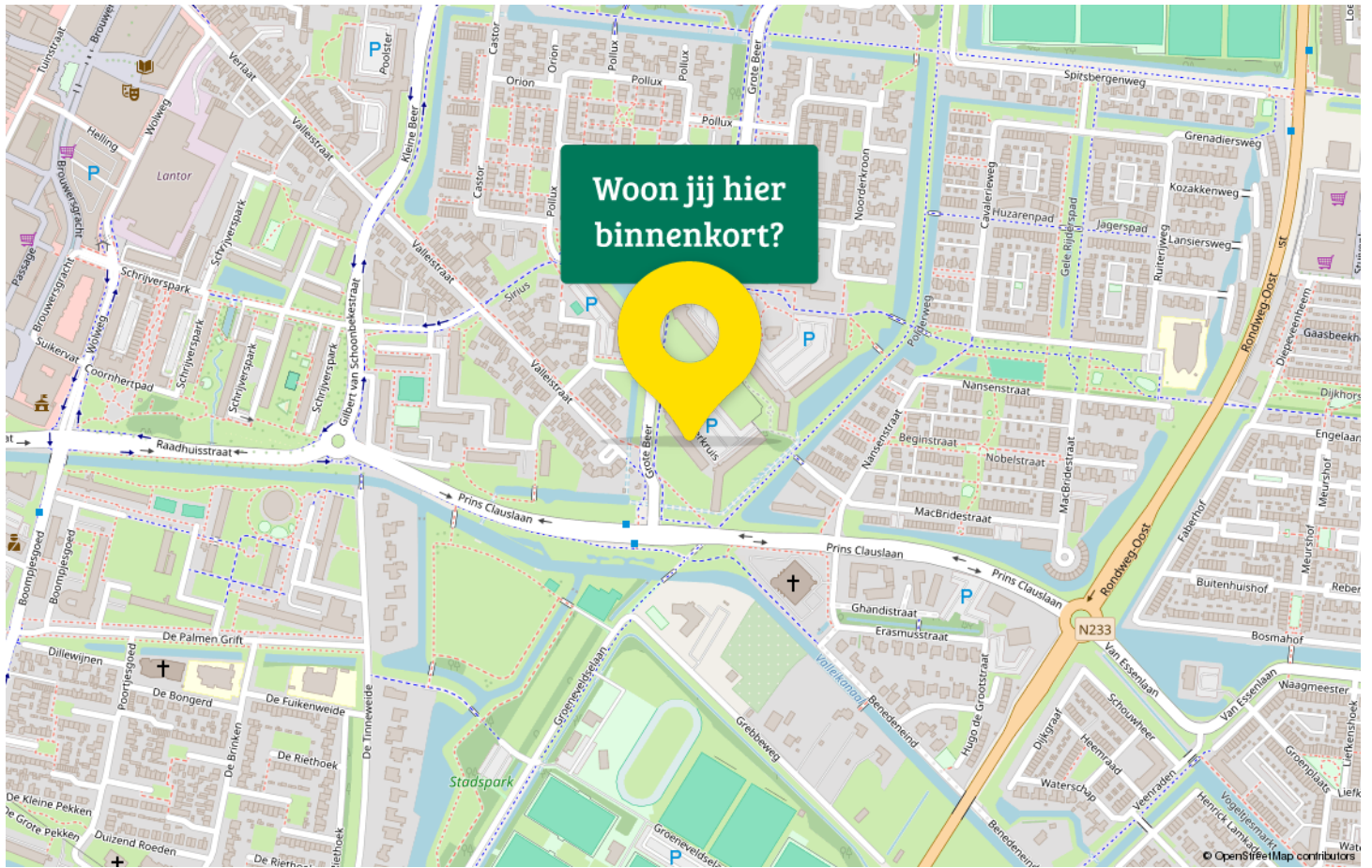
Uw referentie: Zuiderkruis 114



<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 K</p> <p>Perceel 1410</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 eersteieder 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