

Wordt dit jouw droomhuis?



Klein Rog 18

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!**

**Royaal wonen met alle comfort van nu
én een terras van maar liefst 23m²
op het zuiden!**

Vraagprijs € 498.000,- k.k.





Kenmerken van dit appartement

Soort woning	Galerijflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2008
Inhoud	279 m ³
Gebruiksoppervlakte	93 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	23 m ²
Externe buitenruimte	7 m ²
Servicekosten	€ 228,20 per maand
Energie label	A
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van het appartement

Wie kiest voor een appartement, wil vaak comfortabel en gelijkvloers wonen, maar liever niet inleveren op leefruimte of buitenruimte. Gelukkig hoeft dat hier ook niet. Dit uitstekend onderhouden **3-KAMER APPARTEMENT** uit 2008 beschikt over maar liefst 93m² woonoppervlakte en combineert een verrassend royale indeling met een heerlijk lichte woonkamer, twee volwaardige slaapkamers en een riant terras van circa 23m². Dankzij het energielabel A woon je bovendien comfortabel én energiezuinig.

Het appartement is gelegen op de tweede en tevens bovenste verdieping van een verzorgd appartementencomplex met lift. Hier geniet je van rust, privacy en het comfort van gelijkvloers wonen. Dat bewoners hier met veel plezier wonen, blijkt wel uit het feit dat vrijwel alle eerste bewoners hier nog steeds wonen en er sinds de oplevering in 2009 nog geen appartement binnen het complex is verkocht.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Op loopafstand bevinden zich zowel het gezellige centrum van Veenendaal als de speciaalzaken aan de Prins Bernhardlaan. Voor de dagelijkse boodschappen loop je eenvoudig naar de bakker, slager, poelier, bloemist of drogist. Daarnaast liggen ook de huisarts, apotheek, bibliotheek en Theater Lampegiet op korte afstand. Een appartement dat ruimte, comfort en een bijzonder centrale ligging op een aantrekkelijke manier samenbrengt!

Indeling

Het appartement is gelegen op de tweede en tevens bovenste verdieping van het complex en is zowel met de trap als met de lift bereikbaar. Een prettig detail is dat de galerij ter hoogte van de keuken verspringt, waardoor medebewoners niet direct langs de ramen van de keuken en slaapkamer lopen, wat voor verrassend veel privacy zorgt.

Achter de voordeur word je verwelkomd in een ruime entreehal met garderobenis en de meterkast. De moderne toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset, een fonteintje en is afgewerkt in een tijdloze combinatie van licht gemêleerde wandtegels en grijs gemêleerde vloertegels.

Vanuit de hal kom je in de verrassend ruime woonkamer van circa 34m². Dankzij de brede glazen pui en de gunstige ligging op het zuiden voelt de leefruimte heerlijk licht en zonnig aan. Het royale terras van maar liefst circa 23m² (eveneens gesitueerd op het zuiden) vormt een prachtig verlengstuk van de woonkamer. Een buitenruimte van dit formaat kom je bij appartementen niet vaak tegen. Of je nu rustig wilt genieten van een kop koffie in de ochtendzon, uitgebreid buiten wilt eten of vrienden uitnodigt voor een gezellige zomeravond; hier is daar alle ruimte voor! Dankzij de combinatie van bestrating en kunststof vlonderdelen, twee elektrisch bedienbare zonneschermen over vrijwel de gehele breedte, een buitenkraan en een dubbel buitenstopcontact is het terras bovendien van alle gemakken voorzien.

De woonkamer sluit aan op de gedeeltelijk open keuken, waardoor een gezellige en ruimtelijke leefomgeving ontstaat. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling met crèmekleurige hoogglans fronten en een antracietkleurig gemêleerd composiet werkblad. Daarnaast is de keuken voorzien van complete Neff-inbouwapparatuur, waaronder een combioven, inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

Vanuit de keuken is de praktische inpandige berging/bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine, de Remeha Tzerra Ace HR-combiketel (2023), de mechanische ventilatie-unit én volop bergruimte.

Terug in de hal bereik je de twee slaapkamers en de badkamer. Met een oppervlakte van circa 18m² is de hoofdslaapkamer een ruimte waarin je niet hoeft te puzzelen met de inrichting. Dankzij de praktische schuifkastenwand blijft er volop plek over voor een comfortabel tweepersoonsbed en overige meubels. De tweede slaapkamer van circa 8m² is een ideale logeer-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is uitgevoerd in dezelfde stijlvolle kleurstelling als de toiletruimte en beschikt over een douchehoek met glazen deur, een ligbad, een wastafelmeubel, een spiegelkast, een extra wandmeubel en een radiator.

Afwerking

Door vrijwel het gehele appartement ligt een onderhoudsvriendelijke vinylvloer met een fraaie houtstructuur. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz, wat zorgt voor een nette en tijdloze uitstraling.

Berging

Op de begane grond beschikt het appartement over een eigen berging van ca. 7m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Parkeren

In de directe omgeving van Klein Rog is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig, dit betreft echter wel betaald parkeren vanwege de situering direct bij het winkelcentrum. Voor bewoners is er een bewonersvergunning verkrijgbaar à € 79,28 per jaar. Bezoekers kunnen tegen gereduceerd tarief gebruik maken van de parkeergelegenheid in de directe omgeving, hiervoor is een Bezoekersapp ontwikkeld die uitsluitend te gebruiken is door de bewoner (bron: website gemeente Veenendaal).

Oppervlakten

Woonkamer: ca. 34m²

Keuken: ca. 9m²

Slaapkamer I: ca. 18m²

Slaapkamer II: ca. 8m²

Badkamer: ca. 6m²

Inpandige berging: ca. 4m²

Balkon / terras: ca. 23m²

Berging: ca. 7m²

Appartementencomplex

Het appartement maakt deel uit van een verzorgd appartementencomplex dat in 2009 is opgeleverd. Vrijwel alle eerste bewoners wonen hier nog steeds en sinds de oplevering is er nog geen appartement verkocht. Een mooi bewijs dat bewoners hier met veel plezier wonen!

Met een lift, een afgesloten centrale entree en voor ieder appartement een eigen berging is aan het dagelijkse wooncomfort gedacht. De ligging op de bovenste verdieping vormt daarbij een extra pluspunt: je woont hier zonder bovenburen.

Omgeving

Minstens zo aantrekkelijk is de centrale ligging: binnen enkele minuten wandel je naar het gezellige centrum van Veenendaal, waar je terecht kunt voor een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en terrassen.

Ook voor de dagelijkse boodschappen zit je hier uitstekend. Om de hoek ligt de Prins Bernhardlaan met een gevarieerd aanbod aan lokale speciaalzaken, waaronder een bakker, slager, poelier, bloemist en drogist. Daarnaast bevinden ook de huisarts, apotheek, bibliotheek en Theater Lampegiet zich op korte loopafstand.

De bereikbaarheid is eveneens uitstekend. NS-station Veenendaal-Centrum en diverse bushaltes liggen in de nabijheid en met de auto ben je via de uitvalswegen snel onderweg richting de A12 en steden als Utrecht en Arnhem.

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.

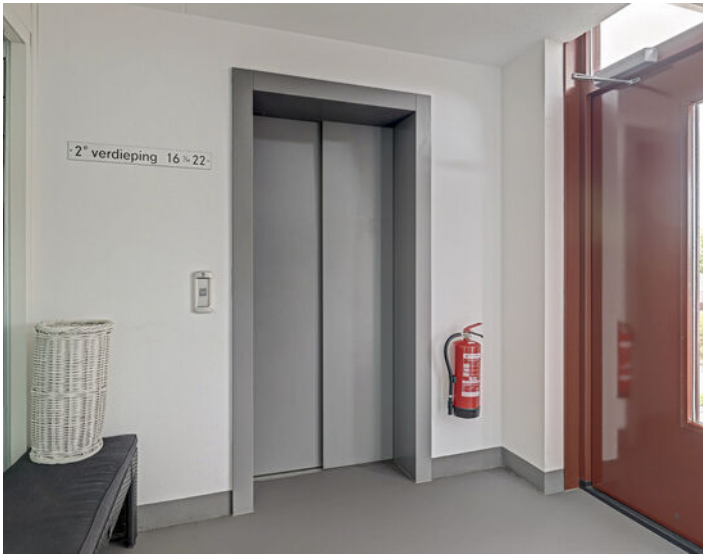
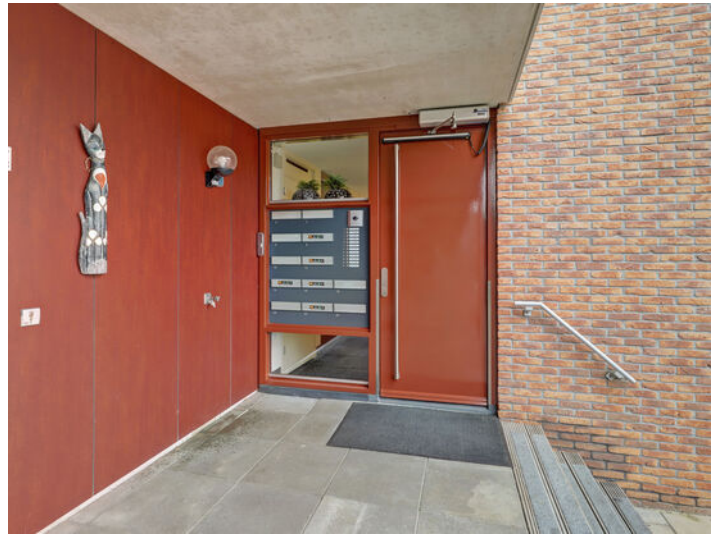
Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.









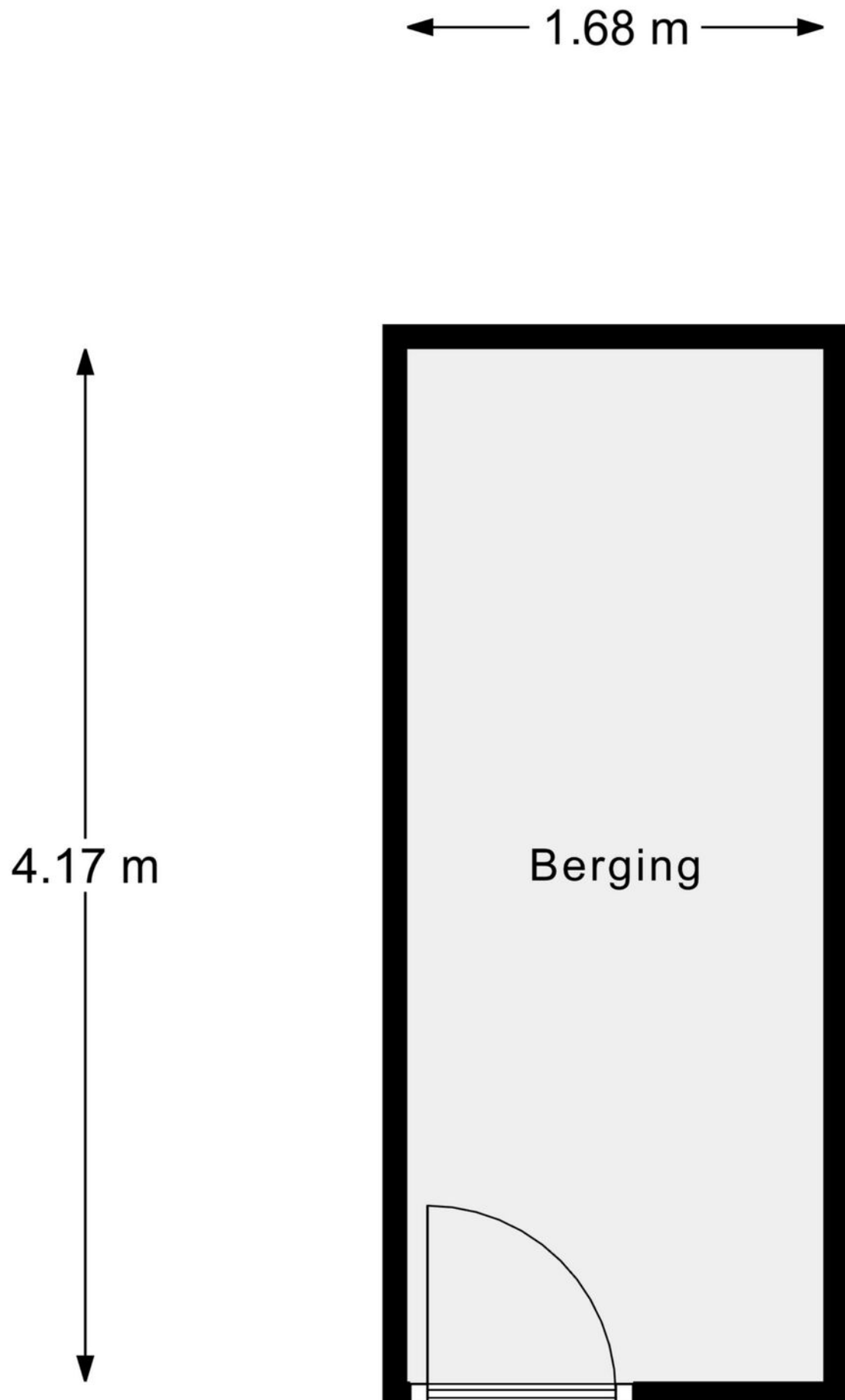




Indeling



Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klein rog 18



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Veenendaal

Sectie K

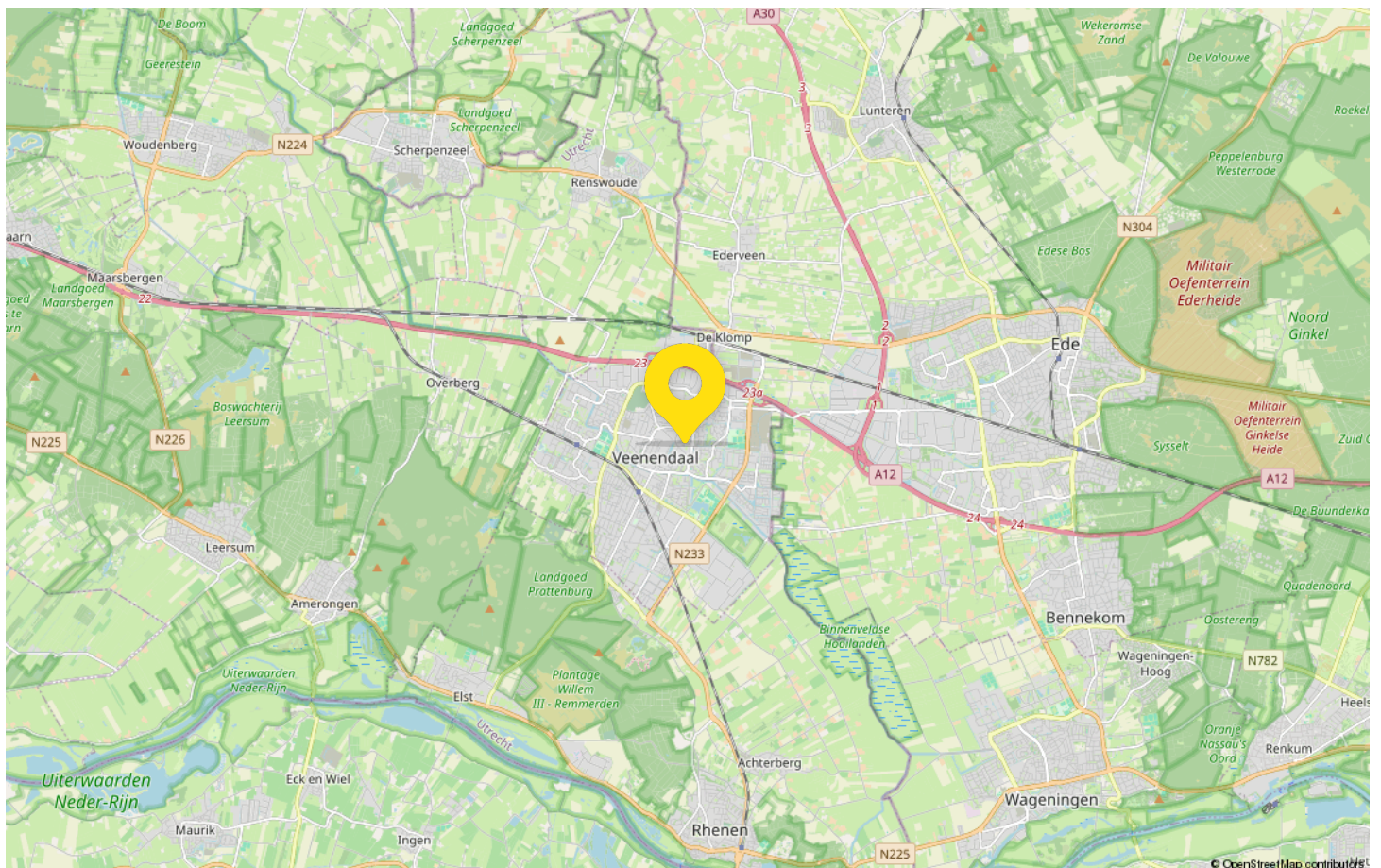
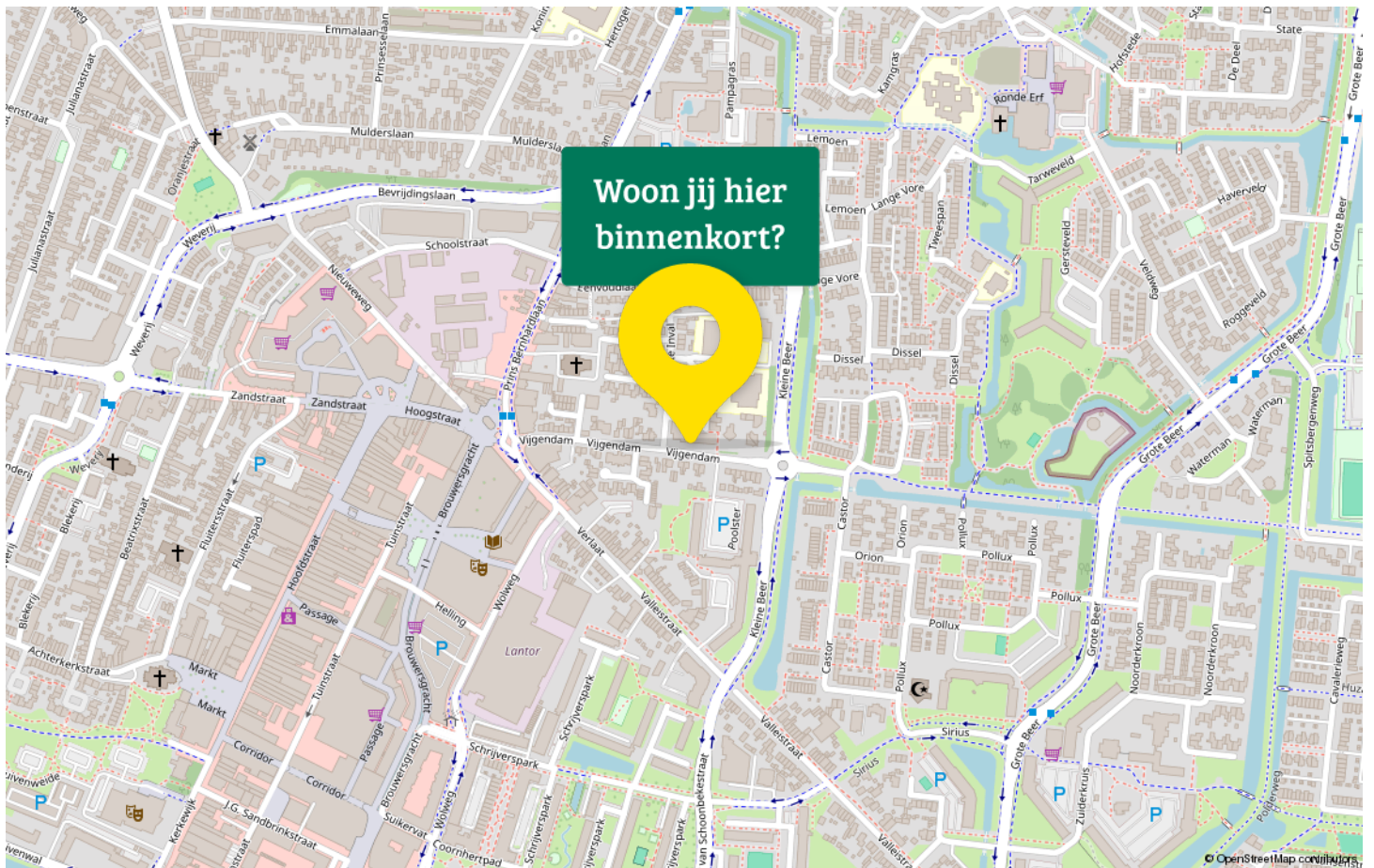
Perceel 5205

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





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.

[illegible]

[illegible]



Interesse in dit appartement?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl