

Wordt dit jouw droomappartement?



Kerkewijk 65 D

Veenendaal

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

**Een echte loft met historie, ruimte en
een flinke dosis karakter!**

Vraagprijs € 499.000,- k.k.





Kenmerken

van dit appartement

Type woning
Bouwjaar

Loftappartement
1912

Woonoppervlakte
Inhoud
Servicekosten

95 m²
396 m³
nader te bepalen

Energie label
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

A
4
3



Omschrijving

Sommige plekken in Veenendaal hebben nauwelijks een introductie nodig. De voormalige Ritmeester Sigarenfabriek aan de Kerkewijk is er zo één. Vrijwel iedere Veenendaler kent het markante gebouw, maar wonen in dit bijzondere stukje Veense historie? Die kans krijg je niet vaak. Sterker nog: nooit eerder werd er binnen de Ritmeester eeee appartement op de vrije markt te koop aangeboden. Nu komt daar verandering in!

Op de derde verdieping van dit gemeentelijke monument bevinden zich slechts twee appartementen en beide worden nu te koop aangeboden. Nummer 65-D is een indrukwekkend **LOFTAPPARTEMENT** met 95m² woonoppervlakte en drie slaapkamers, waarin het industriële verleden van het gebouw nog volop zichtbaar is.

Het authentieke sheddak met grote glasvlakken loopt door vrijwel het hele appartement en zorgt samen met de hoge plafonds, oorspronkelijke stalen ramen, zichtbare constructie en leidingen voor een heel eigen uitstraling. Bij 65-D wordt dat loftkarakter nog eens extra versterkt door de glazen scheidingswanden, die de verschillende ruimtes van elkaar scheiden zonder het gevoel van openheid en ruimtelijkheid te verliezen. En dankzij al het glas in het sheddak valt er van bovenaf verrassend veel daglicht naar binnen.

De woonkamer en open keuken vormen samen een royale leefruimte van circa 46m² en daarnaast beschikt het appartement over drie slaapkamers en een in 2025 vernieuwde badkamer. Daarbij gaat al dat historische karakter gewoon samen met hedendaags wooncomfort: zowel de woonkamer als twee van de slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, er is een lift aanwezig en met energielabel A woon je hier bovendien verrassend energiezuinig.

En ook buiten de muren van de Ritmeester gaat de historie een nieuw hoofdstuk tegemoet. Het voormalige fabrieksterrein wordt de komende jaren getransformeerd tot het groene Ritmeesterkwartier, waarbij het industriële verleden behouden blijft en wordt gecombineerd met een compleet nieuwe woonomgeving.

Een loft als deze laat zich eigenlijk niet alleen in woorden vangen. De ruimte, het licht en de bijzondere fabrieksarchitectuur moet je vooral zelf ervaren. Kom vooral een kijkje nemen!

Indeling

Via de gezamenlijke entree met trapopgang en lift bereik je de derde verdieping, waar zich slechts twee appartementen bevinden: 65-D en 65-E. Achter de voordeur van 65-D kom je direct binnen in de royale woonkamer en wordt meteen duidelijk wat wonen in een voormalige sigarenfabriek zo bijzonder maakt. Het authentieke sheddak, de hoge plafonds, zichtbare constructie en leidingen en de oorspronkelijke stalen ramen geven de ruimte een uitgesproken industriële uitstraling. Door de grote glasvlakken hoog in het sheddak én de hoge ramen in de gevel valt bovendien volop daglicht naar binnen.

De woonkamer en open keuken vormen samen een royale leefruimte van circa 46m², met volop plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De combinatie van verschillende wandafwerkingen, glazen scheidingswanden en de zichtbare constructie versterkt het stoere, industriële karakter van de ruimte. Een kamerbrede glazen pui vormt de afscheiding met het achtergelegen gedeelte van het appartement, maar houdt tegelijkertijd het open karakter en de bijzondere dakconstructie volop in het zicht. Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van airconditioning.

Aan de woonkamer grenst een afzonderlijke werk- / hobbykamer van ca. 8m², die door middel van een glazen pui en deur van de leefruimte is afgescheiden. Ook hier blijft de industriële sfeer daardoor mooi behouden. De kamer beschikt eveneens over airconditioning en is natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als extra slaap- of logeerkamer.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een L-opstelling met witte fronten en een antracietkleurig kunststof aanrechtblad. De keuken beschikt over een elektrische kookplaat, zwarte recirculatiekap, vaatwasser en spoelbak. Aan de woonkamerzijde loopt het werkblad door in een verhoogd bargedeelte: een leuke plek om even aan te schuiven of gezellig contact te houden met de gasten die staat te koken.

Via de kamerbrede glazen pui bereik je het slaapgedeelte. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, die dankzij de glazen scheidingswanden visueel verbonden blijven met de rest van het appartement. Ook in beide slaapkamers loopt het karakteristieke sheddak door, waardoor de oorspronkelijke fabrieksarchitectuur vrijwel overal in het appartement voelbaar blijft.

De hoofdslaapkamer is met circa 19m² heerlijk royaal en beschikt over een hoog stalen raam in de zijgevel en airconditioning. De steenlook wand, zichtbare leidingen en het sheddak zetten de industriële uitstraling ook hier mooi door. Slaapkamer II is circa 11 m² groot en beschikt eveneens over het karakteristieke sheddak.

Centraal tussen de slaapkamers ligt de in 2025 vernieuwde badkamer. Deze is uitgevoerd met grijs-/taupekleurige wandtegels en antracietkleurige vloertegels en ingericht met een ruime douchecabine, wandcloset en wastafel met ronde spiegel. Daarnaast bevinden zich hier de aansluiting voor de wasmachine en de mechanische ventilatiebox.

Ook de afwerking sluit mooi aan bij de loftachtige sfeer. Op de vloeren ligt een combinatie van houtstructuur vinyl, antracietkleurig vinyl met plavuizenlook en antracietkleurig PVC. De wanden zijn deels glad en deels in een industriële look afgewerkt. Samen met de glazen wanden, oorspronkelijke stalen ramen, zichtbare leidingen en de indrukwekkende dakconstructie geeft dit 65-D zijn heel eigen, uitgesproken karakter.

Oppervlakten

Woonkamer & keuken: ca. 46m²

Slaapkamer I: ca. 19m²

Slaapkamer II: ca. 11m²

Slaapkamer III: ca. 8m²

Badkamer: ca. 8m²

Omgeving

Wonen in de voormalige Ritmeester Sigarenfabriek betekent wonen op een plek die onlosmakelijk verbonden is met de geschiedenis van Veenendaal. Het markante fabriekscomplex aan de Kerkewijk is voor veel Veenendalers een begrip en vormt al meer dan een eeuw een herkenbaar onderdeel van het straatbeeld.

En juist rondom deze bijzondere plek staat de komende jaren veel te gebeuren. Het voormalige fabrieksterrein wordt herontwikkeld tot het Ritmeesterkwartier: een nieuwe, groene woon- en leefomgeving waarin historie en nieuwbouw met elkaar worden verbonden. Er komen appartementen en eengezinswoningen, verkeersluwe straten, wandel- en fietsroutes en ruimte voor ontmoeting. De monumentale delen van het voormalige fabriekscomplex blijven daarbij behouden en ook het industriële verleden krijgt nadrukkelijk een plek binnen de nieuwe wijk. Zo krijgt een bijzonder stukje Veense historie een heel nieuw hoofdstuk.

Die bijzondere woonomgeving gaat bovendien samen met een heel centrale ligging in Veenendaal. Vanuit het appartement wandel je binnen enkele minuten naar het centrum van Veenendaal, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, terrassen en culturele voorzieningen. Ook Theater Lampegiet en treinstation Veenendaal Centrum liggen op loopafstand. Voor wie regelmatig de natuur opzoekt, zijn onder andere de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en natuurgebied Kwinteloijen gemakkelijk per fiets of auto bereikbaar.

Met de auto rijd je via de nabijgelegen uitvalswegen bovendien snel richting de A12 en A15. Een centrale plek dus, waar de historie van Veenendaal straks wordt gecombineerd met een prachtige nieuwe woonomgeving.

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.

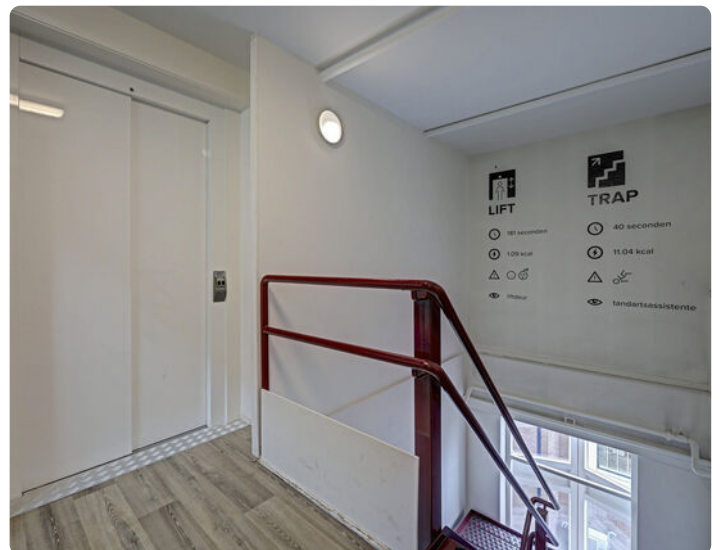
Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.

















Plattegrond



Overzicht indeling 3e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkewijk 65D



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Veendam Sectie C Perceel 3122	kadaster 
--	--	--

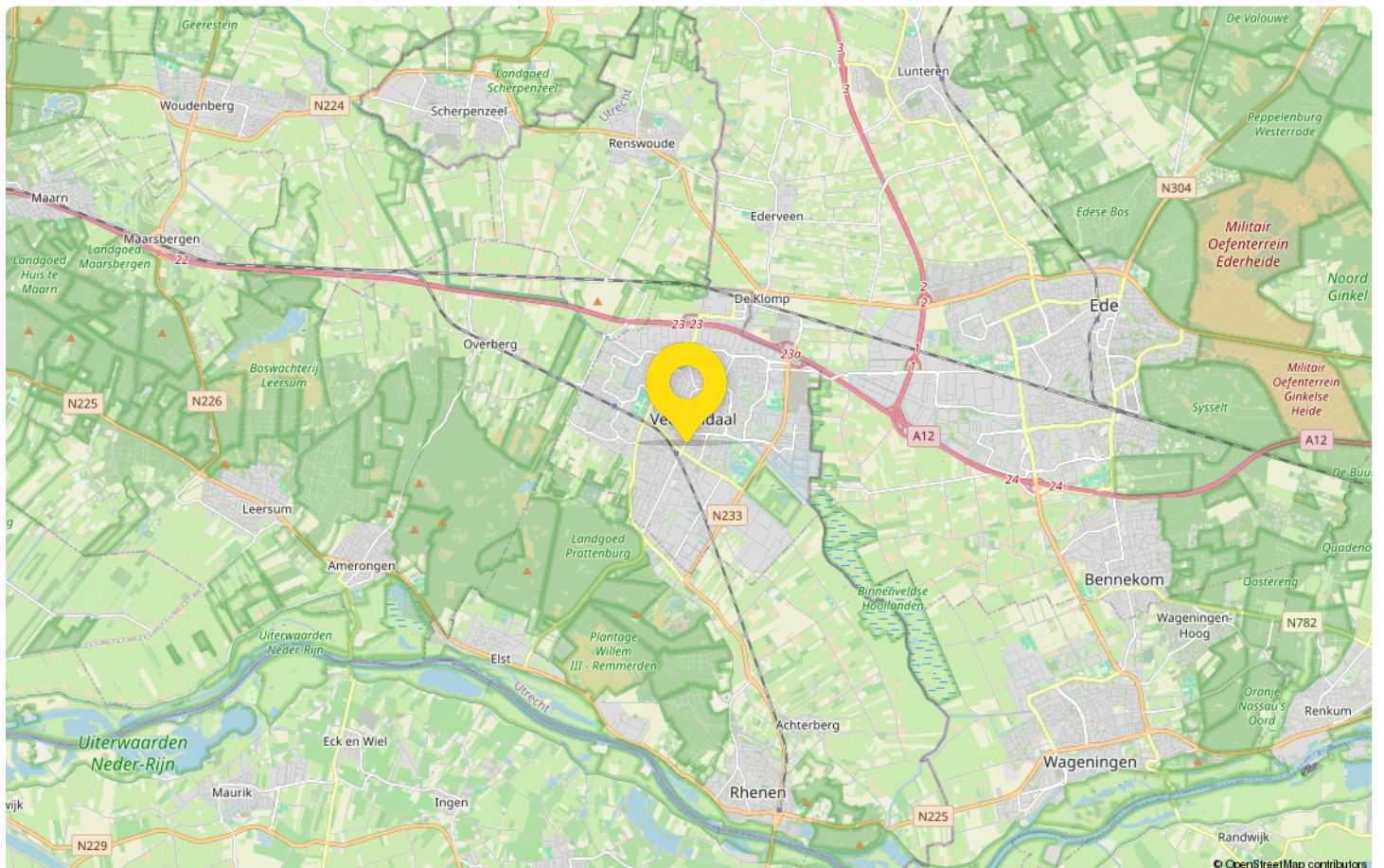
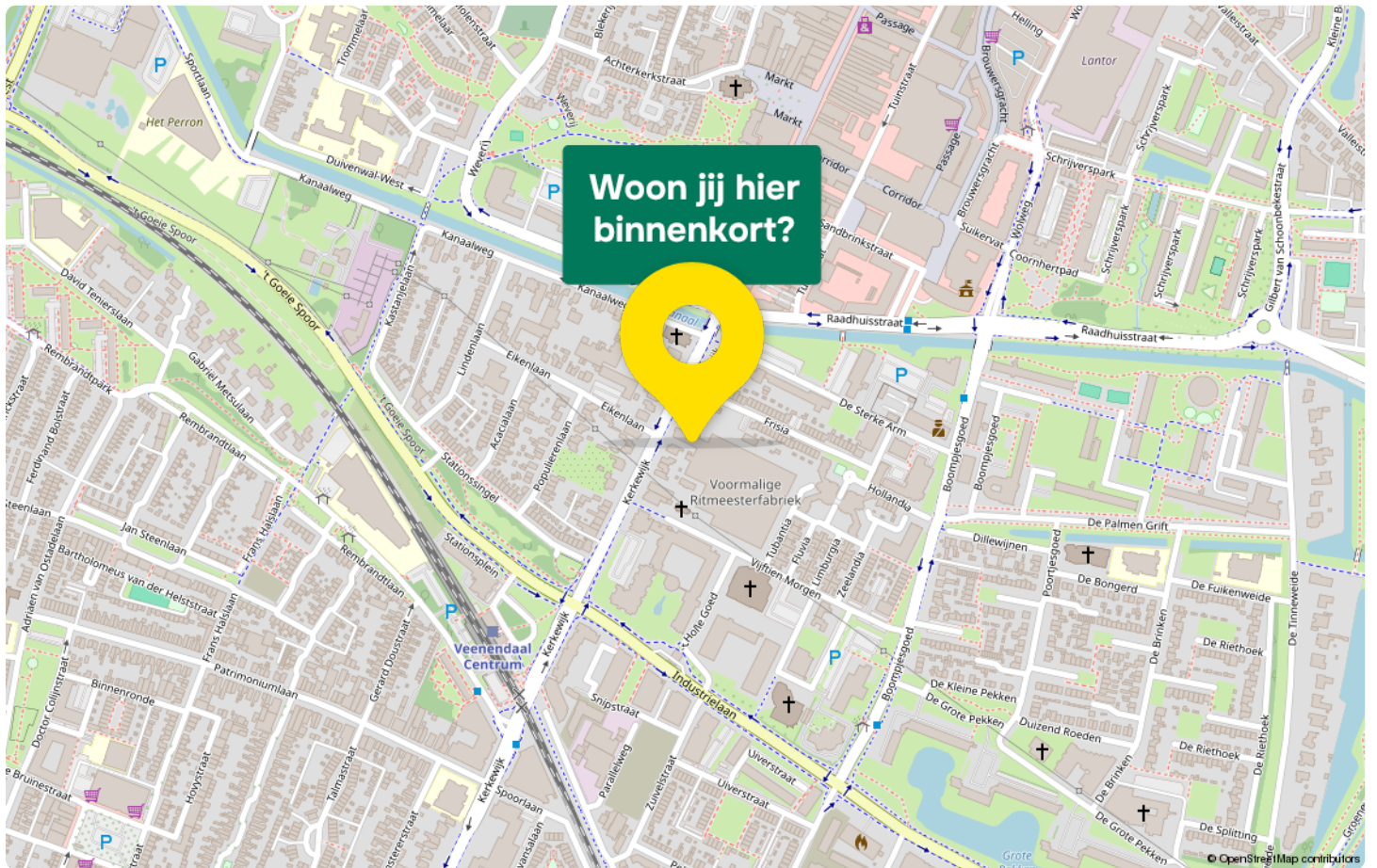
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Situatie Ritmeesterkwartier





Locatie op de kaart





Gratis waardebepaling?

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

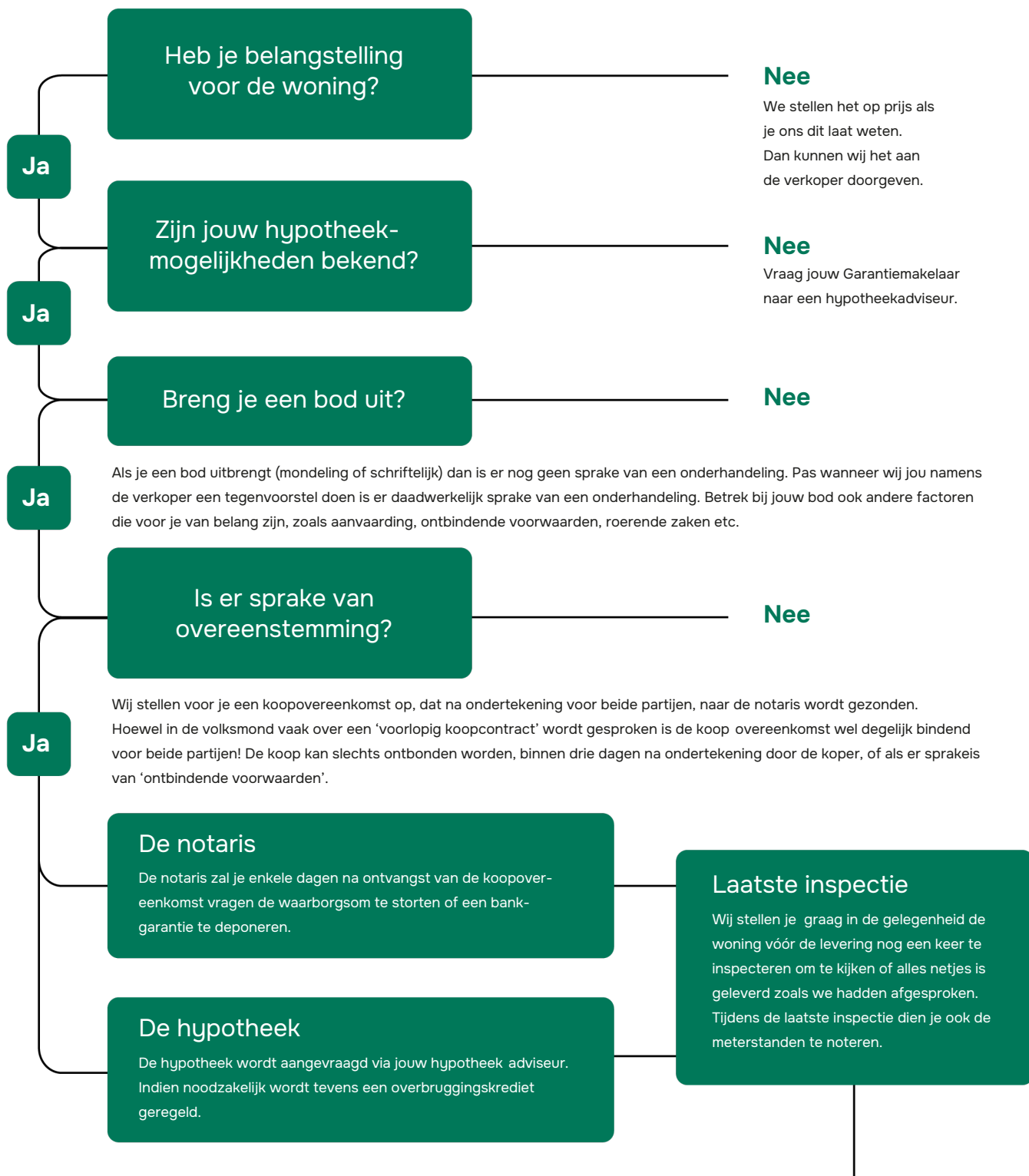
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 transportakte 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 bieder 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