Wordt dit
jouw droomappartement?



Dichterslaan 36

Veenendaal

JANSSEN & VAN DIJK GARANTIEMAKELAARS

Janssen & Van Dijk Garantiemakelaars
Kerkewijk 30
3901 EG, Veenendaal

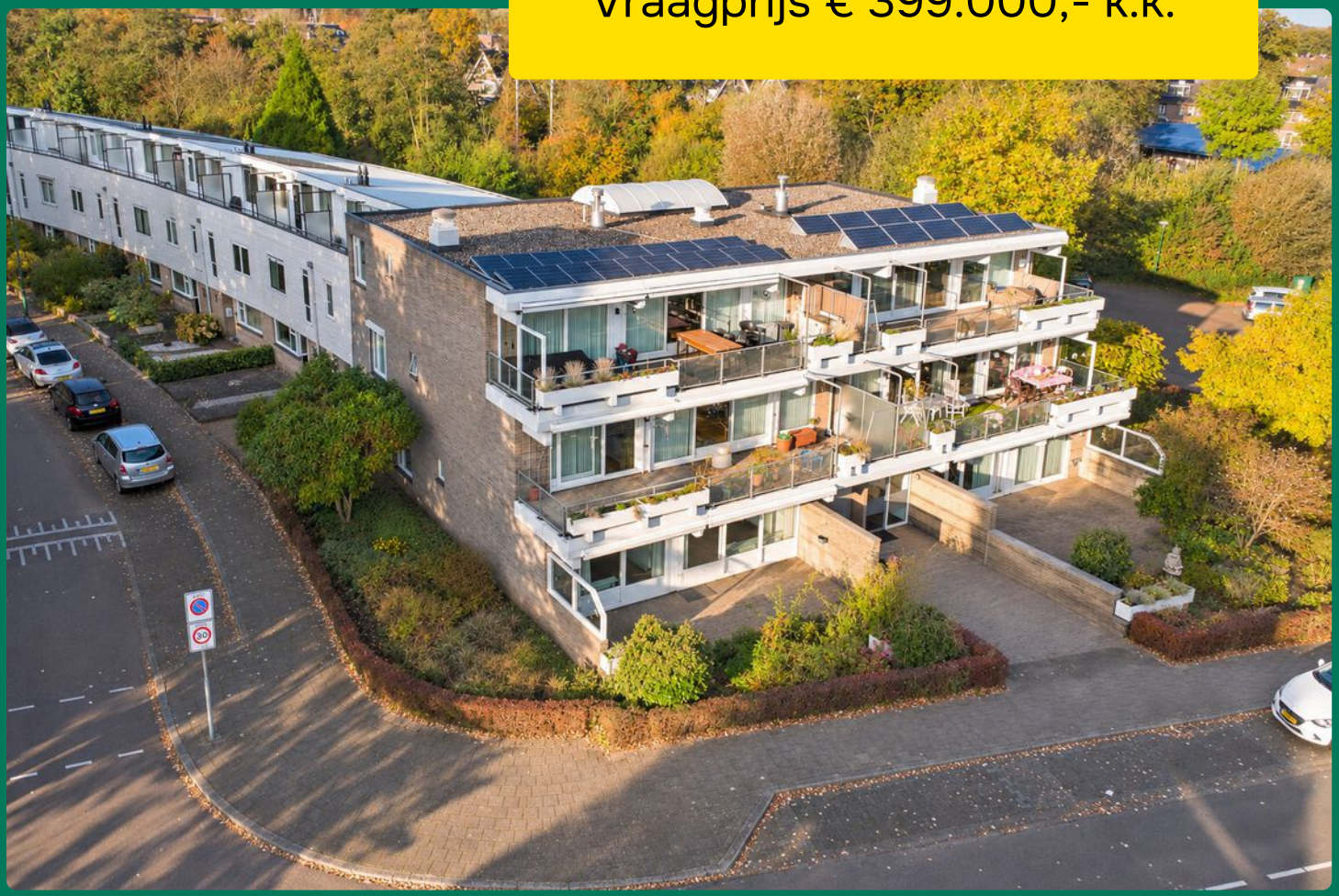
0318-524123
info@janssenvandijk.nl
www.janssenvandijk.nl


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!

Gelijkvloers wonen, volop ruimte én
een heerlijk zonnig terras van maar liefst 23 m²!

Vraagprijs € 399.000,- k.k.





Kenmerken
van dit appartement

Soort woning	Benedenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1991
Woonoppervlakte	78 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	23 m²
Externe bergruimte	5 m²
Inhoud	245 m³
Tuinsituering	Zuid
Servicekosten	€ 273,80 per maand
Energielabel	B
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2


Art impression









Omschrijving

Een ruim appartement op de begane grond, een heerlijk terras op het zuiden en alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Aan de Dichterslaan 36 vind je het allemaal! Dit **3-KAMER TERRAS-/HOEKAPPARTEMENT** heeft niet alleen een fijne indeling, maar ook een buitenruimte waar je écht iets aan hebt. Of je nu uitgebreid buiten wilt eten, lekker van de zon wilt genieten of gewoon graag wat groen om je heen hebt: hier kan het allemaal!

Ook binnen is het prettig wonen. De woonkamer en keuken bieden samen circa 37 m² leefruimte, waarbij de grote raampartijen zorgen voor een heerlijk lichte uitstraling. Verder zijn er twee ruime slaapkamers, een complete badkamer en twee vernieuwde schuifpuien die toegang geven tot het terras. Het appartement is bovendien rolstoeltoegankelijk en maakt deel uit van een kleinschalig, goed onderhouden complex met slechts zes appartementen.

En dan de ligging! Voor de dagelijkse boodschappen wandel je zo naar winkelcentrum De Ellekoot, treinstation Veenendaal-West ligt eveneens op loopafstand en voor een wandeling of fietstocht heb je de prachtige Slaperdijk vlakbij. Je woont hier dus heerlijk rustig, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik.

Benieuwd hoe fijn het hier wonen is? Kom dan vooral zelf de ruimte, het terras en de ligging ervaren tijdens een bezichtiging!

Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via de hoofdentree, die is voorzien van een intercom- en brievenbussentableau. Via een afgesloten toegangsdeur bereik je de centrale hal met het trappenhuis. Het complex telt slechts zes appartementen, verdeeld over drie woonlagen, wat zorgt voor een prettige, kleinschalige woonomgeving.

Vanuit de centrale hal bereik je de voordeur van Dichterslaan 36. Je komt binnen in de entreehal, waar zich de meterkast, een praktische berg-/voorraadkast en de cv-kast bevinden. In deze laatste is de HR-cv-combiketel opgesteld, een Nefit ProLine NxT HRC 24/CW4 uit oktober 2020.

Vanuit de entreehal stap je de ruime woonkamer binnen. Wat hier direct opvalt, is de prettige lichtinval dankzij de grote, kamerbrede raampartijen. De woonkamer is op het zuiden georiënteerd en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. De lichte laminaatvloer en witte wandafwerking vormen een rustige basis, waardoor je de ruimte helemaal naar eigen smaak kunt inrichten. Bovendien beschikt de woonkamer over een videofooninstallatie.

Een groot pluspunt is de brede kunststof schuifpui, die in oktober 2023 is vernieuwd. Deze geeft direct toegang tot het royale terras en zorgt bovendien voor een prettige verbinding tussen de woonkamer en de buitenruimte.

Vanuit de woonkamer bereik je de gedeeltelijk open keuken, die samen met de woonkamer een leefruimte van maar liefst circa 37 m² vormt. De keuken heeft een praktische L-vormige opstelling met witte kastfronten en een wit kunststof werkblad. Hoewel de inrichting wat gedateerd is, is de keuken nog altijd functioneel en compleet uitgerust met een koelkast, 1 spoelbak, smal model vaatwasser, oven, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Bovendien biedt de bestaande indeling een mooie basis om hier eventueel een keuken naar eigen smaak te realiseren.

Vanuit de woonkamer bereik je een tussenhal, die toegang geeft tot de twee slaapkamers, de badkamer en de separate toiletruimte.

De slaapkamers hebben oppervlakten van circa 14 en 9 m² en zijn daarmee allebei prettig van formaat. De grootste slaapkamer beschikt over een praktische schuifkastenwand. Extra fijn is de directe toegang tot het terras via de kunststof schuifpui, die eveneens in oktober 2023 is vernieuwd. De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als logeer-, werk- of hobbykamer en beschikt over een raam in de zijgevel.

De badkamer is geheel betegeld met lichte, wit gemêleerde wand- en vloertegels en beschikt over een ligbad, een afzonderlijke douchehoek, een wastafelmeubel en een handdoekenradiator. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine. Dankzij het raam in de zijgevel profiteer je bovendien van natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden.

De separate toiletruimte is in dezelfde lichte kleurstelling afgewerkt en ingericht met een toilet en fonteintje.

Terras/tuin

En dan de buitenruimte, want die verdient absoluut wat extra aandacht! Vanuit zowel de woonkamer als de grootste slaapkamer heb je toegang tot het royale terras van circa 23 m². Met een zonnige ligging op het zuiden is dit een heerlijke plek om buiten te zitten, van een kop koffie in de ochtend tot een ontspannen middag in de zon.

Het terras is gedeeltelijk overdekt door het bovenliggende balkon en beschikt daarnaast over elektrisch bedienbare buitenzonwering. Zo kun je ook op warme zomerdagen eenvoudig een aangenaam plekje in de schaduw creëren. Er is volop ruimte voor een comfortabele tuinset. De witte betonnen plantenbak benadrukt de uniformiteit van het gebouw. In het verlengde van het terras ligt over de gehele breedte van het appartement een tuin met diverse soorten beplanting. Deze tuin behoort tot het eigendom van de Vereniging van Eigenaren, maar mag door de bewoners van dit appartement worden gebruikt en onderhouden. Zo geniet je van het groen direct voor je deur, zonder dat je een grote eigen tuin hoeft bij te houden.

Afwerking

Het appartement heeft een lichte, neutrale basis. In de woonkamer, keuken en tussenhal ligt een laminaatvloer in een lichte houtlook kleurstelling. De entreehal en beide slaapkamers zijn afgewerkt met (nieuwe) vloerbedekking. De wanden zijn grotendeels voorzien van spachtelputz en de plafonds van spuitwerk.

Oppervlakten

Woonkamer: ca. 29m2
Keuken: ca. 8m2
Terras: ca. 23m2
Slaapkamer I: ca. 14m2
Slaapkamer II: ca. 9m2
Badkamer: ca. 5m2
Berging: ca. 5m2

Appartementencomplex

Dit ruime appartement bevindt zich in een goed onderhouden en kleinschalig appartementencomplex, dat uit slechts 6 appartementen bestaat. Op de begane grond is er voor ieder appartement een eigen berging (met verlichting en elektra) en op het achtergelegen parkeerterrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Omgeving

De Dichterslaan ligt op een centrale locatie in de woonwijk Veenendaal-West, op loopafstand van wijkwinkelcentrum De Ellekoot en treinstation Veenendaal-West. Behalve wijkwinkelcentrum De Ellekoot en treinstation Veenendaal-West liggen ook (basis)scholen, kinderdagverblijf- en BSO-locaties en sportaccommodaties op loop-/fietsafstand. Ook de schoonheid en rust van de natuur is hiervandaan snel op te zoeken: je wandelt vanaf de Marsmanlaan zo de Slaperdijk op, wat een startpunt is voor diverse wandelroutes door het uitgestrekte en altijd prachtige bosgebied. Wil je met de auto op reis, dan zijn via de nabijgelegen Rondweg-West de snelwegen A12/A30 en A15 ook snel bereikbaar.




Art impressior

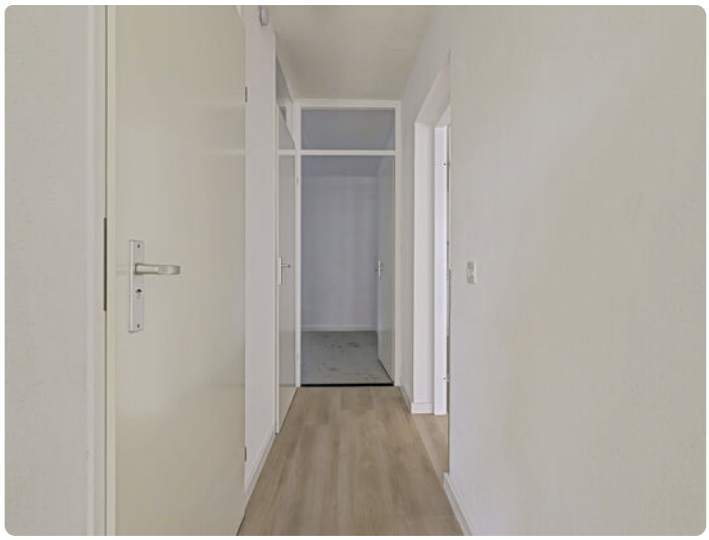

















Art Impression








Art Impress




Art Impression









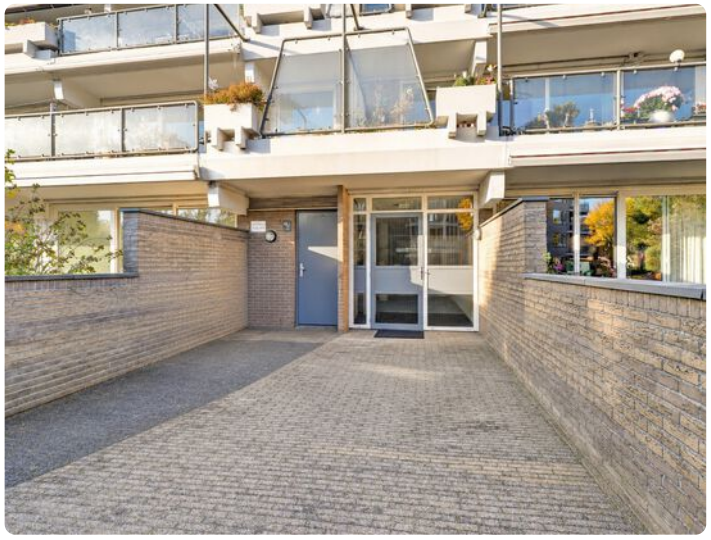




















Indeling


8.12 m
4.29 m
1.05 m
2.23 m
Overkapping
1.27 m
2.83 m
Woonkamer
Slaapkamer
Kast
Badkamer
Hal
WC
Entree
Kast
Keuken
Slaapkamer
MK
10.01 m
6.66 m
7.53 m
3.23 m
2.48 m
3.56 m
0.56 m
1.90 m
0.83 m
4.24 m
2.66 m
2.69 m
1.46 m
0.88 m
1.71 m
0.97 m
1.24 m
0.95 m
1.23 m
2.37 m
3.40 m
5.42 m
2.31 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dichterslaan 36



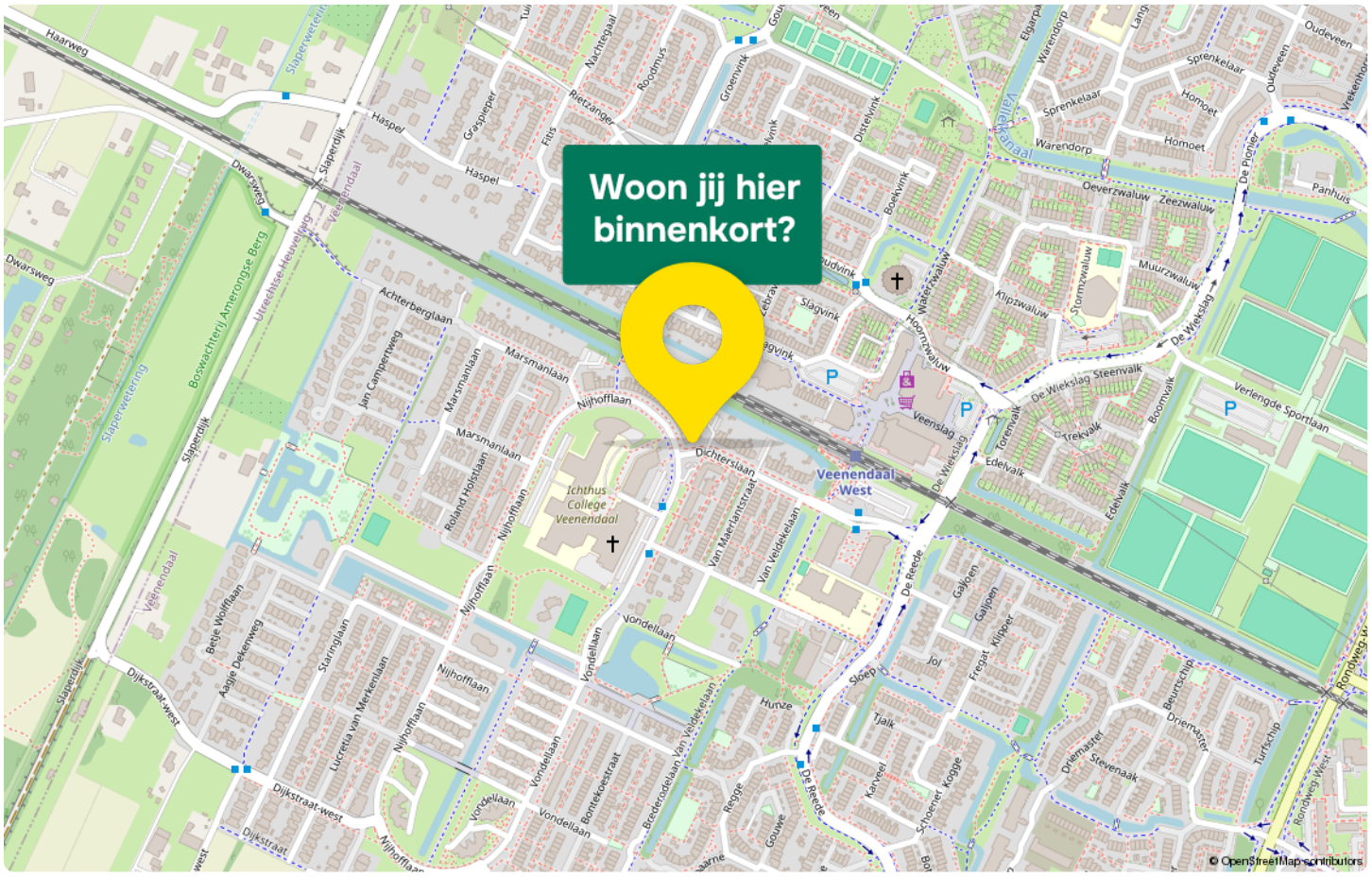
Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

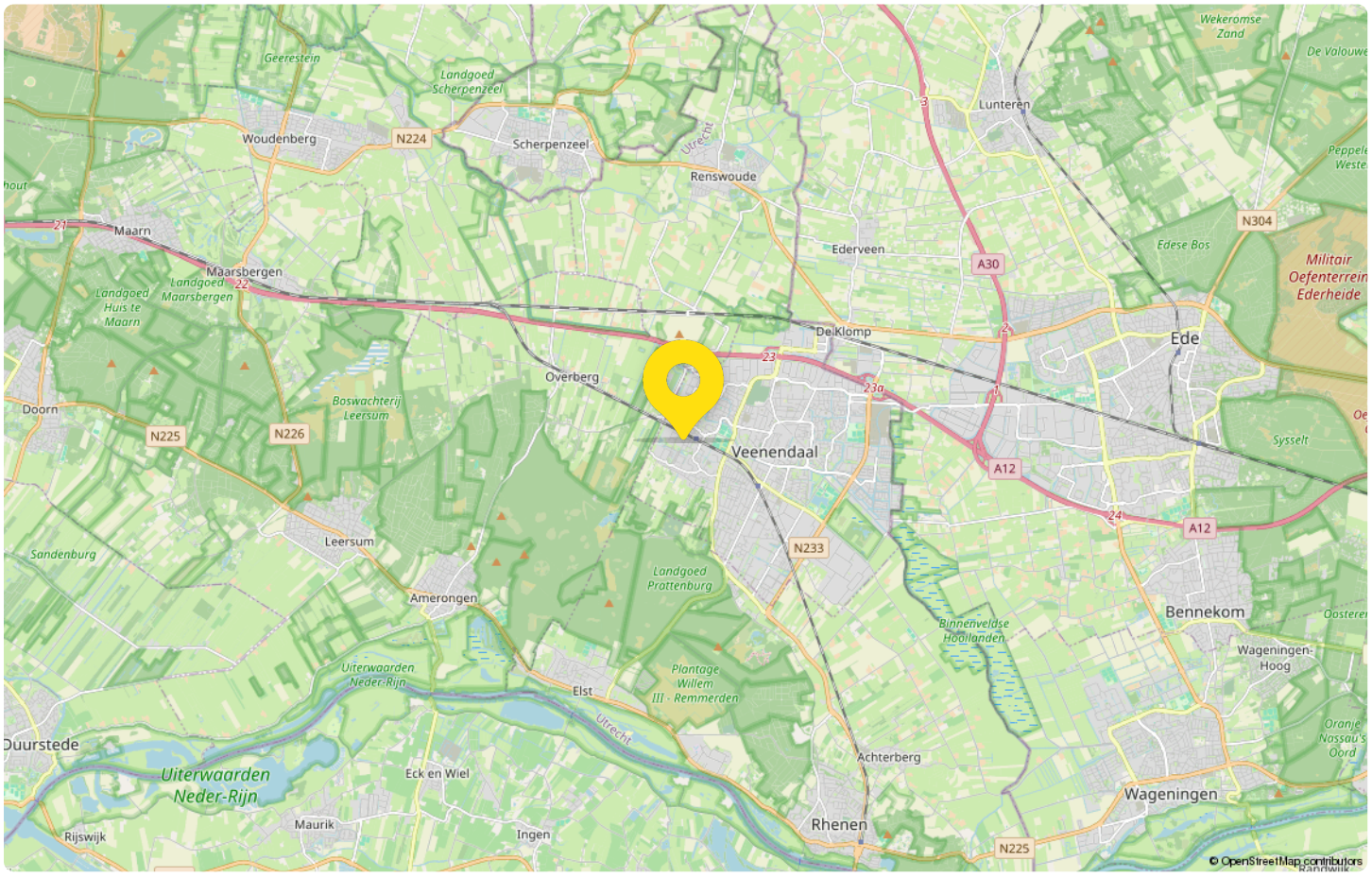
Kadastrale gemeente	Veenendaal
Sectie	B
Perceel	7154

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.

kadaster

Locatie op de kaart







Janssen & Van Dijk
jouw Garantiemakelaar

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

JANSSEN & VAN DIJK
GARANTIEMAKELAARS

Adresgegevens

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123

info@janssenvandijk.nl

www.janssenvandijk.nl

Van bezichtiging tot aankoop
Volg de route met de vragen

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?

Nee
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Breng je een bod uit?

Nee

Ja

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

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.

Gefeliciteerd!

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 verkopend 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 bieders 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.

0318-524123

info@janssenvandijk.nl

www.janssenvandijk.nl

JANSSEN & VAN DIJK
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & Van Dijk Garantiemakelaars
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

0318-524123
info@janssenvandijk.nl
www.janssenvandijk.nl

NVM