



ZUIDERKRUIS 416

VEENENDAAL



Koopsom
€ 164.500,- k.k.





KENMERKEN

Soort	galerijflat
Type	appartement
Kamers	4
Woonoppervlakte	86 m ²
Inhoud	268 m ³
Bouwjaar	1971

Royaal 4-kamer appartement

Dit **ROYALE 4-KAMER APPARTEMENT** is een mooie kans voor starters en/of klussers! Het appartement is nog geheel naar eigen smaak af te werken en in te richten en wat is het hier dan straks heerlijk wonen! Door de ruimte, de goede zonligging én het mooie, vrije uitzicht op een plantsoen heb je een mooie basis om er helemaal jouw thuis van te maken!

Indeling

Het voorportaal is voorzien van een meterkast en een vaste kast. Vanuit het voorportaal loop je de hal in, die is voorzien van een intercom. Vanuit de hal heb je toegang tot alle vertrekken. De keuken is voorzien van een vaste kast, een wit gemarmerde plavuizenvloer en een standaard keukenblok in witte kleurstelling met een antraciet gemêleerd kunststof aanrechtblad. Het keukenblok is voorzien van 4 onder- en 4 bovenkasten, 2 lades en een dubbele spoelbak. De badkamer is voorzien van een wastafel, douche met glazen schuifwand, aansluiting voor de wasmachine en elektrische boiler (80 liter / merk: Inventum). De wanden van de badkamer zijn grotendeels betegeld met witte tegels en op de vloer liggen grijze tegels. De toiletruimte is in dezelfde kleurstelling betegeld en is voorzien van een toilet en fonteintje. De woonkamer is voorzien van 3 vaste kasten en via een deur is er toegang tot het balkon, dat gesitueerd is op het zuidwesten en een mooi uitzicht biedt over het voorgelegen plantsoen.

Van deze zonnige ligging profiteert u niet alleen op het balkon, maar ook in de woonkamer: deze is heerlijk licht, aangezien het grote raam en de gunstige zonligging voor een prettige lichtinval zorgen! De 3 slaapkamers hebben met 15, 9 en 9m² bruikbare afmetingen. De ouderslaapkamer is gesitueerd aan de galerijzijde en beschikt over 2 vaste kasten. De andere twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en een van deze kamers heeft een deur naar het balkon.

Kenmerken

Woonoppervlakte: ca. 86m²

Inhoud: ca. 268m³

Bouwjaar: 1971

Servicekosten (excl. voorschot stookkosten):
€ 177,19 per maand

Appartementencomplex

Dit ruime appartement bevindt zich in het goed onderhouden gebouw 'Neptunus' en is onder andere voorzien van een beveiligde hoofdentree, dubbele liftinstallatie, intercominstallatie en brievenbussentableau. Daarnaast bevindt zich op de begane grond van het complex de gemeenschappelijke fietsenstalling en is er voor ieder appartement een afzonderlijke berging. Bij het gebouw zijn ruim voldoende openbare parkeermogelijkheden aanwezig.

Omgeving

Dit 4-kamer appartement ligt aan de rand van de woonwijk Dragonder-Zuid. Treinstation Veenendaal-centrum, diverse sportaccommodaties, het stadspark, scholen en de diverse uitvalswegen richting de autosnelwegen A12 en A30 zijn snel bereikbaar vanaf deze centrale locatie.

Kortom: de veelzijdige en prettige woonomgeving maken dit appartement samen met de ruimte, gunstige zonligging en het uitzicht tot een fijne plek om te wonen. Aangezien u het appartement nog geheel naar eigen smaak kunt afwerken en inrichten, wordt dit straks ongetwijfeld een fijn (t)huis!

Let op!

Dit object zal door de verkoper alleen worden verkocht aan een natuurlijk persoon die dit object voor eigen bewoning gaat bewonen.

Projectnotaris

Ottens Vallei Notaris te Veenendaal.







AFMETINGEN

Woonkamer: ca. 27m²
 Balkon: ca. 12m²
 Keuken: ca. 7m²
 Slaapkamer I: ca. 15m²
 Slaapkamer II: ca. 9m²
 Slaapkamer III: ca. 9m²
 Badkamer: ca. 3m²
 Berging: ca. 7m²







HYPOTHEEK?

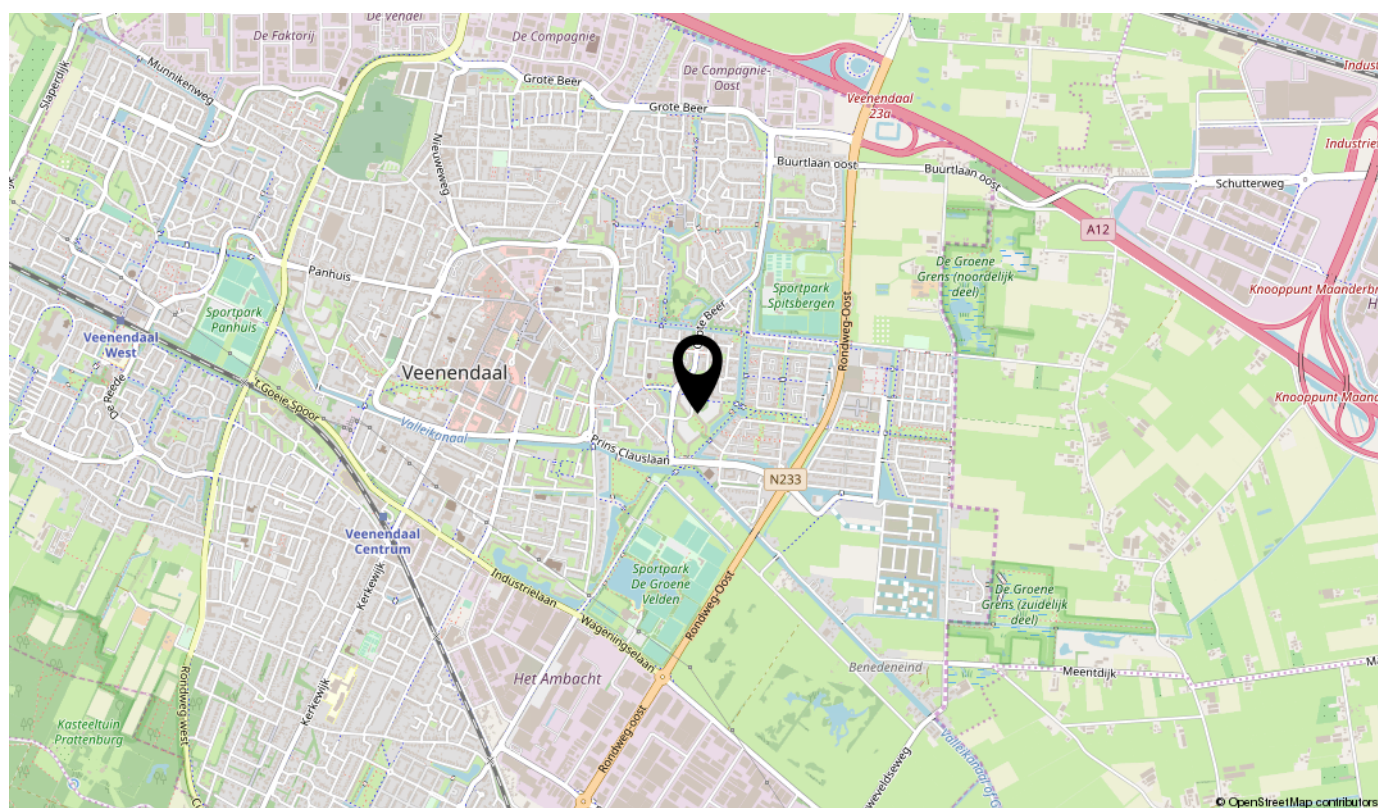
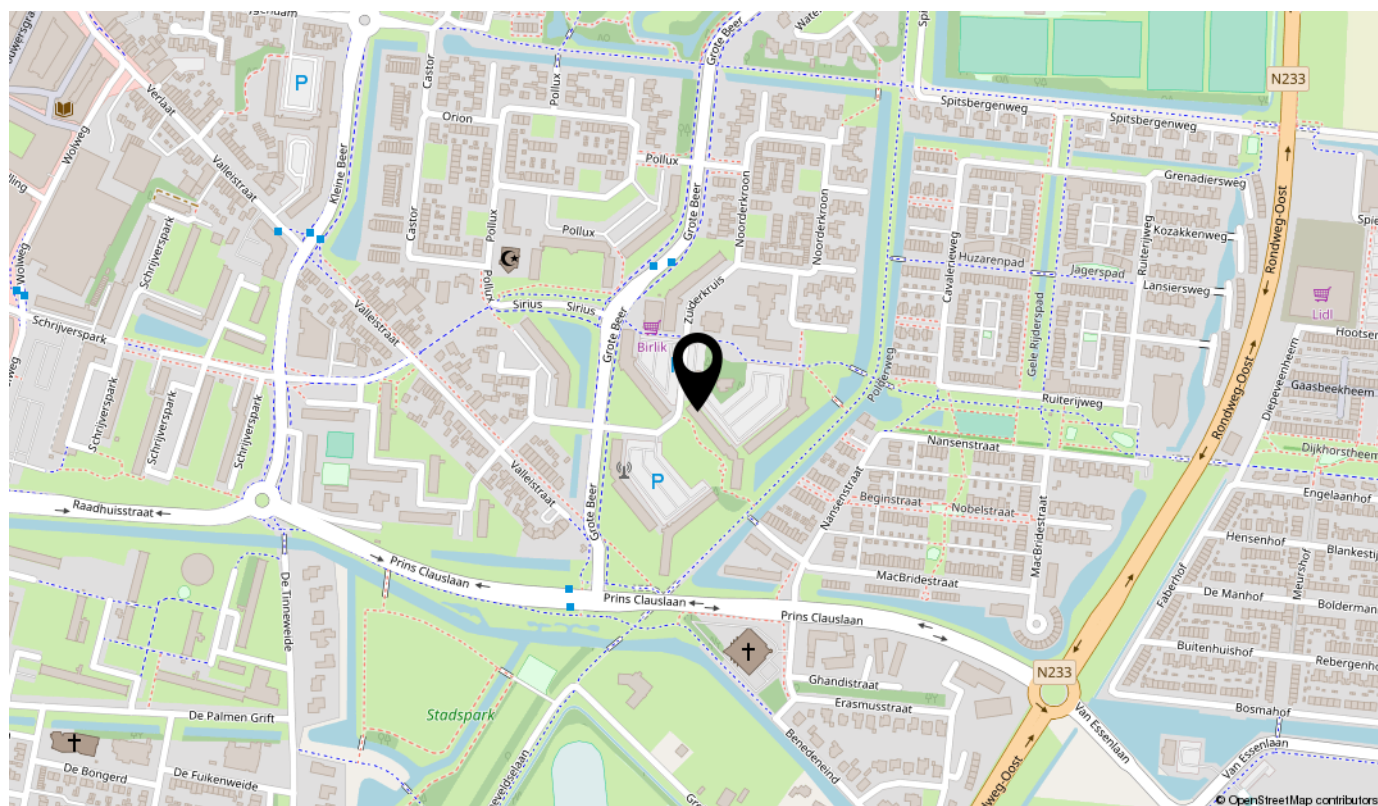
Interesse in dit appartement en wenst u een hypotheekadvies op maat? Maak dan direct een vrijblijvende afspraak met onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen om de hypotheekmogelijkheden te bespreken!

Ook onze verzekeringsadviseur Ruben Slot is u graag van dienst en helpt u bij het afsluiten van uw verzekeringspakket, afgestemd op uw persoonlijke situatie.

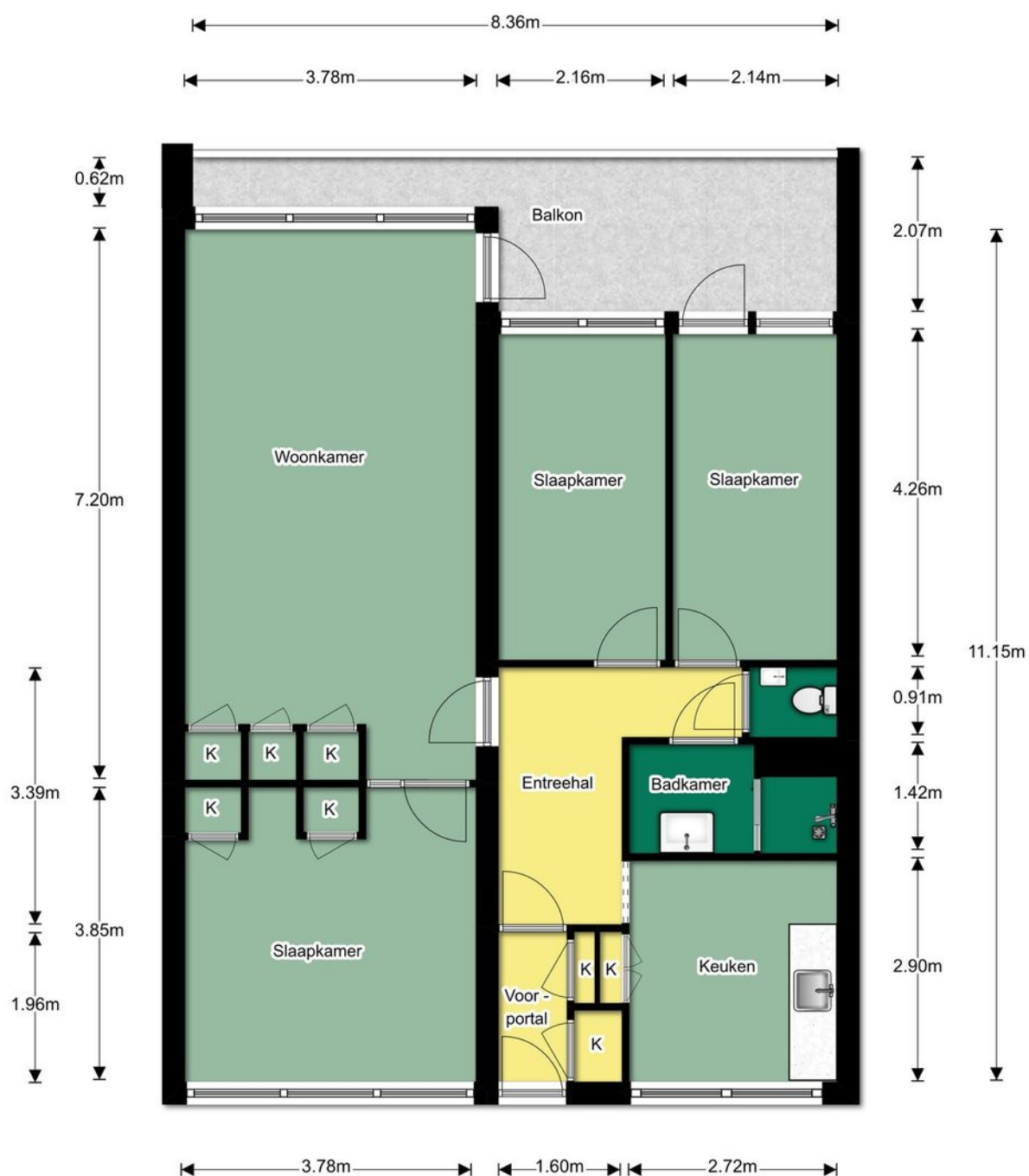




LOCATIE OP KAART



INDELING

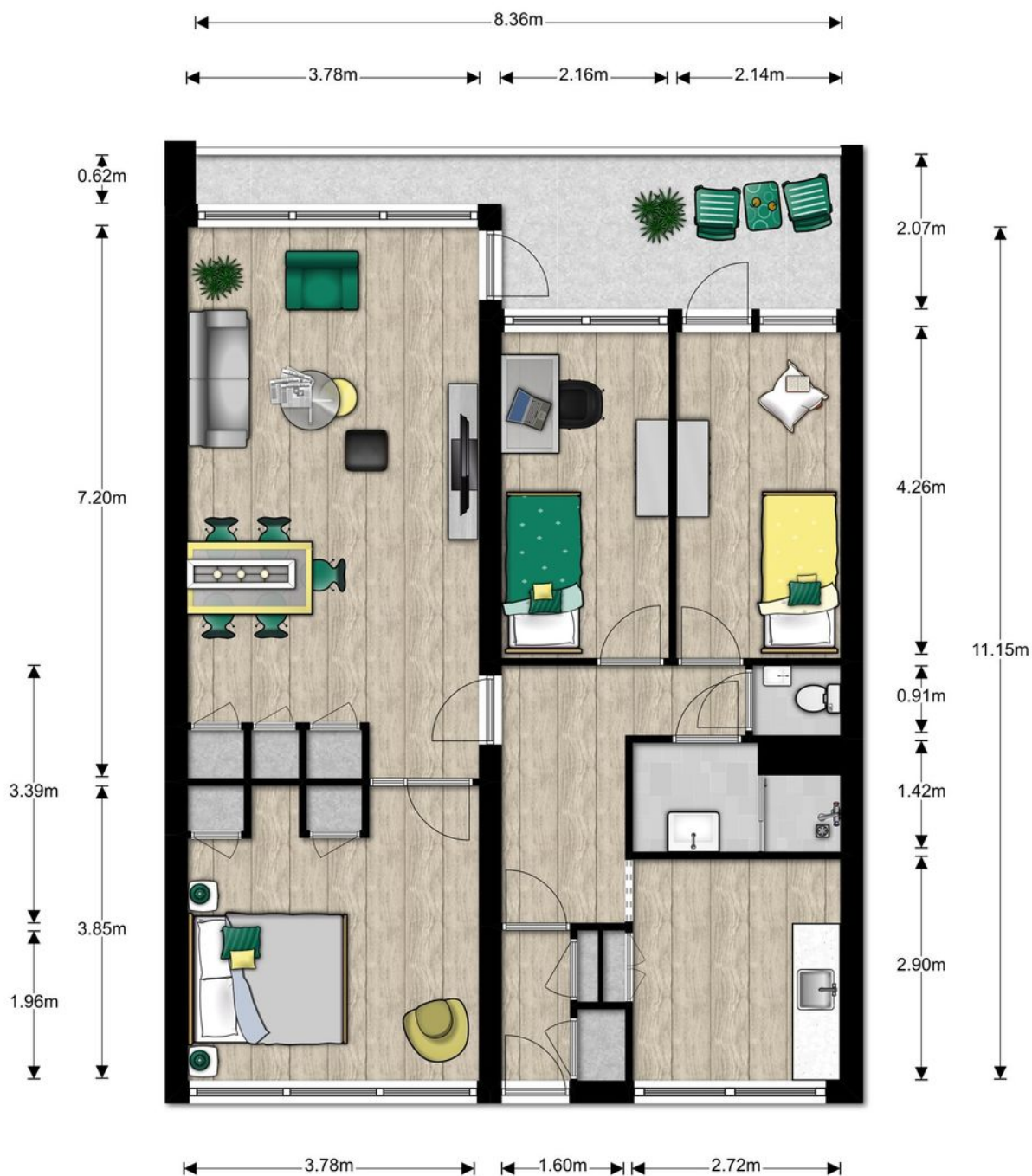


Verdieping, Zuiderkruis 416 te Veenendaal

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

INDELING

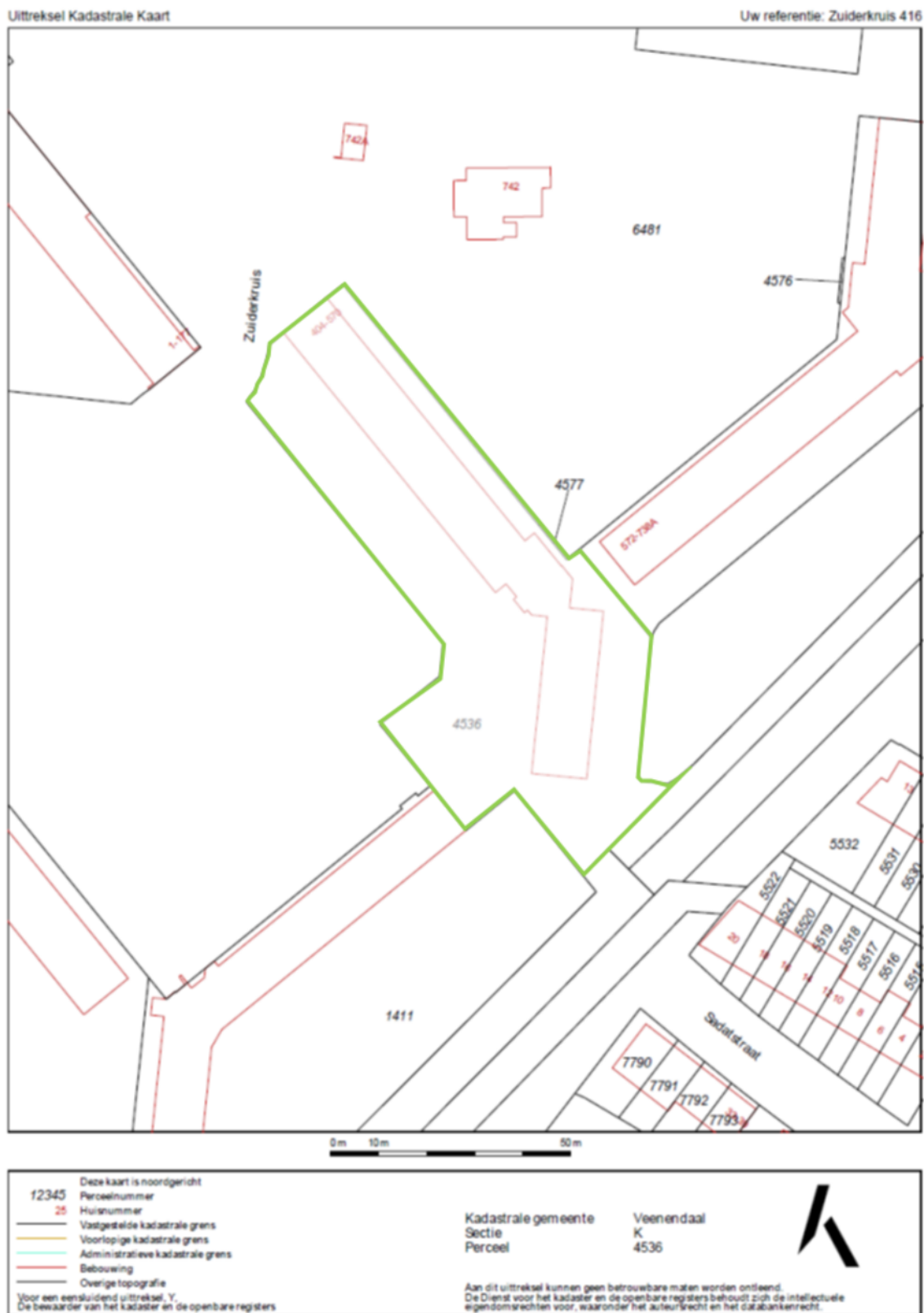


Verdieping, Zuiderkruis 416 te Veenendaal

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

KADASTRALE KAART



Heeft u belangstelling voor de woning? **Nee** → We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend? **Nee** → Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit? **Nee**

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

Is er sprake van overeenstemming? **Nee**

Ja Wij stellen voor u 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 koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u 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 dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u 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 verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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 rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

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 kunt u 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 verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

CONTACTGEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Janssen & Van Dijk Garantiemakelaars, 0318-524123.

U bent welkom op kantoor:

Maandag t/m vrijdag: 09.00 - 17.30 uur
Zaterdag: op afspraak



Onze adresgegevens:

Janssen & Van Dijk Garantiemakelaars B.V.
Kerkewijk 30, 3901 EG Veenendaal
Postbus 128, 3900 AC Veenendaal
0318 - 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

Team Makelaardij:

Egbert Janssen
Minke Scherrenburg
Baukje Ribbius
Mariëlle Schuurman
Daniëlle Toonen

NVM makelaar / RMT
Assistent makelaar / ARMT
Assistent makelaar
Office Manager
Commercieel medewerker / ARMT

Team Hypotheken & Verzekeringen:

Jaap Gerritsen
Leonique Voorhoeve
Ruben Slot

Hypotheekadviseur / EFA
Assistent Hypotheken
Verzekeringsadviseur

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u 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 dient u 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.

JAAP EN RUBEN REGELEN GRAAG JOUW HYPOTHEEK EN VERZEKERINGEN



HYPOTHEKEN

Het aanbod op het gebied van hypotheeken is erg groot, té groot denk je misschien. Hoe maak je hierin een goede keuze? Vertrouwen speelt hierin een grote rol. Jaap Gerritsen zet zich voor de volle 100% in om jou dit vertrouwen te geven. Wij zijn een erkend hypotheekadvieskantoor met mogelijkheden bij alle geldverstrekkers, zodat wij jou altijd een onafhankelijk en passend advies kunnen geven.

VERZEKERINGEN

Heb of koop je een eigen woning dan moet je daarbij bepaalde verzekeringen afsluiten. Het is het meest overzichtelijk en tijdsbesparend om alle verzekeringen via één tussenpersoon af te sluiten. Ruben Slot kan voor jou een verzekeringspakket op maat samenstellen tegen een zeer concurrerende premie waarin alle verzekeringen goed op elkaar zijn afgestemd.

Jaap Gerritsen en Ruben Slot verzorgen jouw hypotheek en verzekeringen van begin tot eind. Voor iedereen is een hypotheek of verzekering op maat mogelijk, afgestemd op jouw persoonlijke situatie. Door hun jarenlange ervaring bieden zij jou een uitstekende begeleiding en bereik je altijd een optimaal resultaat. Dit uit zich in scherpe tarieven en een flexibele, betrouwbare dienstverlening.



Kerkewijk 30 - Veenendaal
www.janssengerritsen.nl



Blij met onze aankoopmakelaar!



Een NVM-aankoopmakelaar helpt ook bij uw onderzoeksplicht

Bij het kopen van een huis komt heel wat kijken. Zo heeft u onder andere een onderzoeksplicht, waarbij u vóór uw aankoop allerlei zaken die betrekking hebben op het huis zelf moet checken. Dit geldt ook voor de juridische aspecten van de aankoop. Een NVM-aankoopmakelaar is dé specialist die u hierbij kan adviseren. Daarnaast kan hij scherp voor u onderhandelen en het gehele aankooptraject tot en met de notaris voor u begeleiden. Wees verstandig en schakel bij het kopen van een huis een NVM-aankoopmakelaar in. Hij is u graag van dienst. Kijk op nvm.nl.



Goed gevoel

NOTITIES

[illegible]

NOTITIES

[illegible]

NOTITIES

[illegible]



Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Janssen & Van Dijk Garantiemakelaars, 0318-524123.

U bent welkom op kantoor:
Maandag t/m vrijdag: 09.00 – 17.30 uur
Zaterdag: op afspraak

Onze adresgegevens:
Janssen & Van Dijk Garantiemakelaars B.V.
Kerkewijk 30, 3901 EG Veenendaal
Postbus 128, 3900 AC Veenendaal
0318 - 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

