

TE KOOP

welkom makelaars



Welkom Makelaars

Stationsstraat 51-N
3905 JH Veenendaal

0318-507070

info@welkommakelaars.nl

www.welkommakelaars.nl

Cavansalaan 3
Veenendaal

Starters Opgelet!

Deze TUSSENWONING ligt in de wijk Het Ambacht, net achter de Kerkewijk. Deze keurig onderhouden woning beschikt over een tuingerichte woonkamer, vier slaapkamers en een onderhoudsvriendelijke tuin op het ZUIDEN. De begane grond met lichte vloertegels is voorzien van vloerverwarming. De zonnige achtertuin met stenen berging en achterom ligt op het zuiden. De woning ligt in een rustige woonwijk nabij o.a. centrumvoorzieningen, NS-station en scholen.

Bouwjaar: 1991. Woonoppervlakte: 107 m². Perceeloppervlakte: 124 m².

Indeling:

Begane grond: In de ruime hal met lichte vloertegels bevindt zich de meterkast en een moderne toiletruimte met witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels. Er is een hangend toilet met fonteintje aanwezig.

De tuingerichte woonkamer beschikt over een prettige lichtinval dankzij de brede raampartij en een deur naar de tuin. De aanwezige trapkast biedt praktische bergruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de halfopen keukenruimte. Hier staat een hoekkeuken opgesteld in lichte kleurstelling. De paneeldeuren zijn uitgevoerd in roomwit. Op de achterwand zijn lichte roomwitte mozaïek tegeltjes aangebracht. De keuken is voorzien van de volgende apparatuur: elektrische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesvak, combi-magnetron met rvs front en een spoelbak. De brede lades onder de kookplaat apothekerskast zorgen voor optimale benutting van de aanwezige ruimte. Al met al een nette, functionele keuken!

Eerste verdieping: De overloop en de drie aanwezige slaapkamers zijn alle voorzien van een doorlopende laminaatvloer.

De badkamer met lichte wand- en vloertegels geven de badkamer een nette, rustige uitstraling. Er is een ligbad aanwezig, een separate douchecabine met thermostaatkraan, een hangend toilet en een wastafelmeubel. Een designradiator verzorgt de verwarming. Het plafond is voorzien van inbouwspots. Dit vertrek beschikt over een klein raam en er is tevens mechanische ventilatie aanwezig.

Tweede verdieping: Via een vaste trap is de ruime voorzolder met dakraam bereikbaar. Hier bevinden zich de wasapparaat aansluitingen, evenals de CV-opstelling en de unit voor mechanische ventilatie. Achter de knieschotten is veel bergruimte aanwezig.

De vierde slaapkamer is ruim van opzet en beschikt over airconditioning. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde is een dakkapel aanwezig, zodat er veel daglichttoetreding is. Een extra slaapkamer is hier mogelijk.

Samenvattend: een keurig onderhouden, ruime woning met vloerverwarming op de begane grond! Alle vertrekken zijn keurig afgewerkt met in alle kamers een laminaatvloer. In totaal zijn er vier slaapkamers aanwezig.

Tuin:

Onderhoudsvriendelijk en op het zuiden gelegen! Netjes aangelegd met bestrating en plantenborders. Hier bevindt zich ook de stenen berging. Aan de gevel hangt een zonneschermbord. Een poortdeur biedt toegang tot het achtergelegen speelpleintje.

Deze keurig onderhouden woning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk op korte afstand van het bruisende centrum van Veenendaal. Niet alleen de vele centrumvoorzieningen, maar ook het NS-station, uitvalswegen en scholen zijn om de hoek.

Aanvaarding: in overleg.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 107 m²
- Perceeloppervlakte: 124 m²
- Meetrapport aanwezig.
- Vloerverwarming begane grond.

Je bent van harte WELKOM deze keurig onderhouden tussenwoning te komen bezichtigen!

Nieuwsgierig naar wat uw eigen woning waard is? Vraag naar onze vrijblijvende waardebeoordeling.

Ook benieuwd naar uw financiële mogelijkheden?

Wij brengen u vrijblijvend in contact met een geschikte hypotheekadviseur.

Object Gegevens:

Soort Object	Tussenwoning
Soort Bouw	Bestaande Bouw
Bouwjaar	1991
Totaal Aantal Kamers	5
Aantal Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	107 M ²
Perceeloppervlakte	124 M ²
Inhoud	360 M ³

Details:

Ligging	Aan Rustige Weg, In Woonwijk
Isolatie	Dubbel Glas, Volledig Geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming Gedeeltelijk
Warm Water	C.V.-Ketel
Schuur/Berging	Vrijstaand Steen

Tuin Gegevens:

Aanwezig	Ja
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Tuin Diepte/Lengte	1000 Cm
Tuin Breedte	600 Cm
Kwaliteit	Verzorgd
Ligging	Zuid

Locatiegegevens:

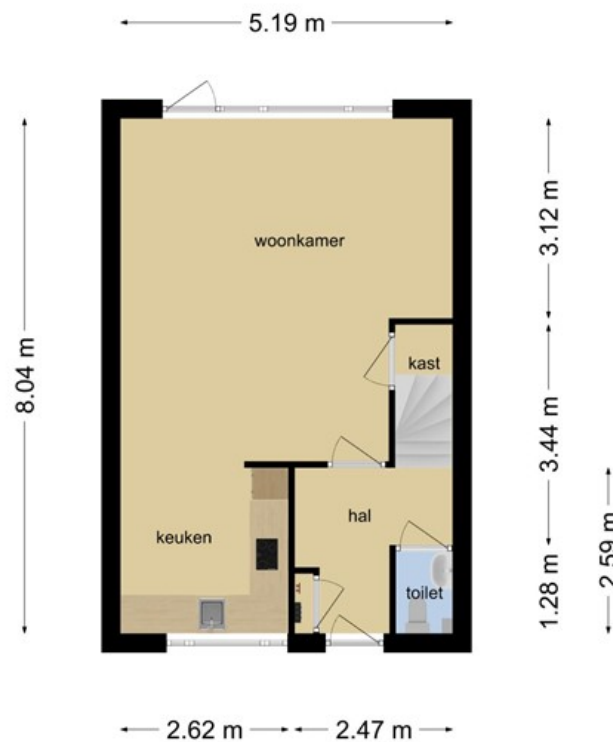
Adres	Cavansalaan 3
Postcode / Plaats	3903XC Veenendaal
Kadastrale Object	Veenendaal C 3160



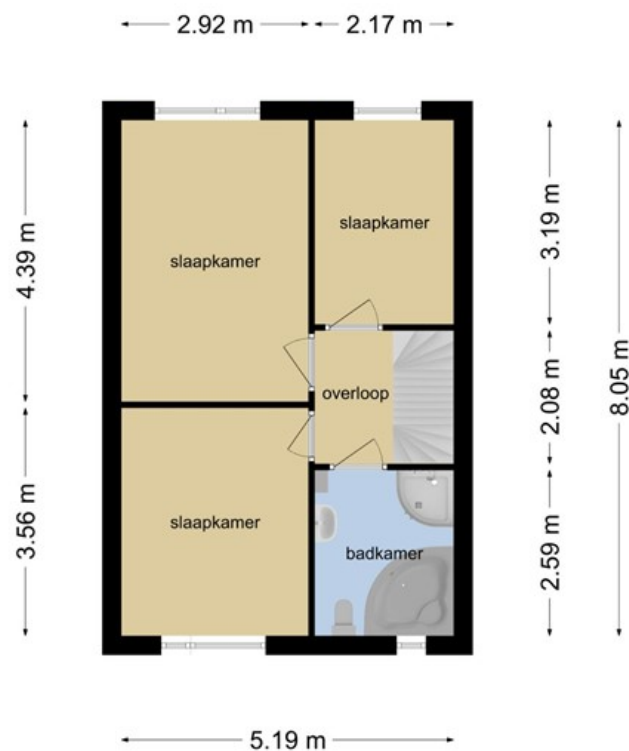




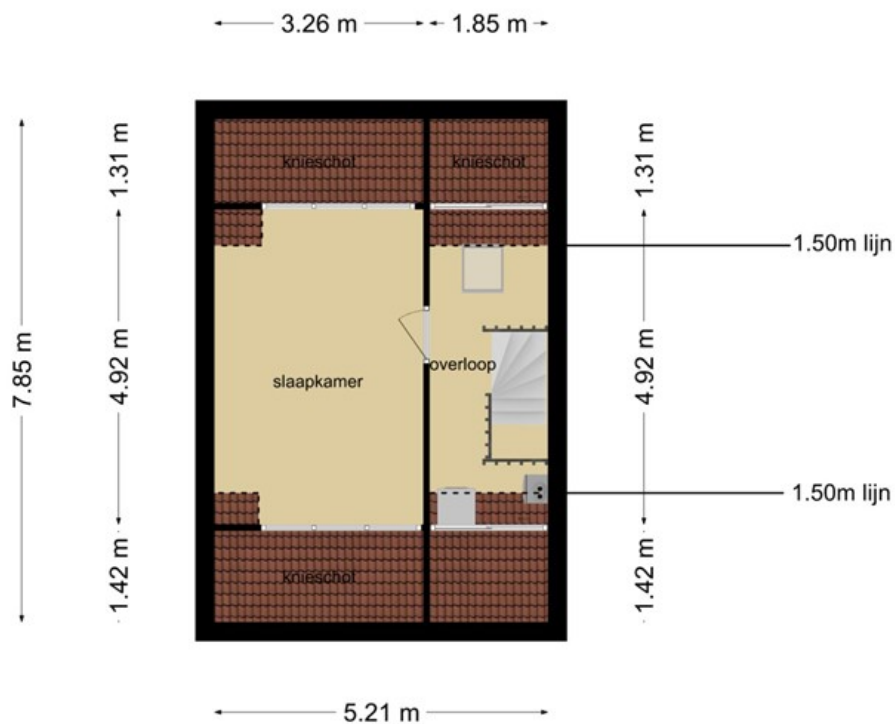




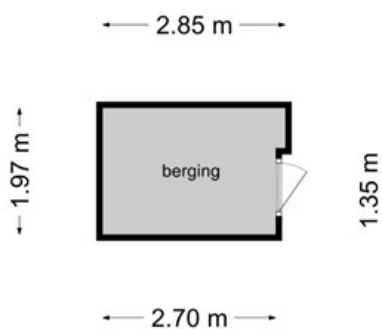
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



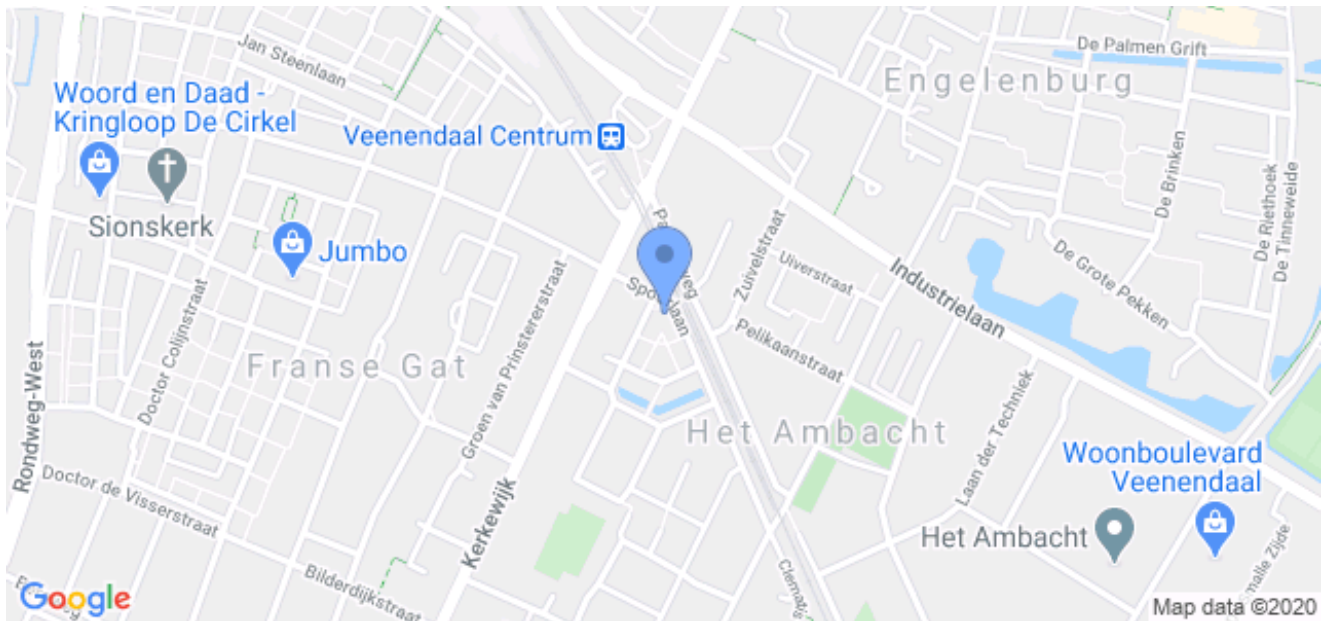
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





Welkom Makelaars is een klein team met professionele en gepassioneerde mensen. Jij bent onze klant en bepaalt dus waarvoor je ons wilt inschakelen! En wat je ook kiest, je bent verzekerd van scherpe tarieven en de expertise van enthousiaste NVM makelaars. Je betaalt alleen voor de diensten waarvan je gebruik wenst te maken!

Wij staan voor open, duidelijke en snelle communicatie. Afspraak is bij ons afspraak. De lijnen zijn kort en de benadering is persoonlijk. Helderheid en transparantie mag je van ons verwachten. Verrassingen in onze aanpak, maar niet in onze prijs! Geen courtage, maar een zeer scherp vast tarief bij verkoop (vanaf € 550,-), aankoop (vanaf € 1.250,-) en taxatie (vanaf € 450,-) van je woning.

Natuurlijk zijn wij als team flexibel en niet gebonden aan vaste werktijden. Bezichtigingen op korte termijn is wat ons betreft geen vraag, maar een vanzelfsprekendheid!

Je bent van harte welkom bij Welkom Makelaars voor de aankoop, verkoop of taxatie van jouw thuis.

Algemeen

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde, niet bedoeld als aanbod en er kan geen rechten aan worden ontleend.

Onderzoeksplicht door koper

Wij gaan er vanuit dat jij, voordat je een bod uitbrengt op de woning, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoren zaken als het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en andere relevante instanties, onderzoek naar de bouwkundige staat en onderzoek naar jouw financiële mogelijkheden.

Wij werken voor de verkoper

De verkoper heeft ons opdracht gegeven om te bemiddelen bij de verkoop en betaalt ons hier dan ook voor. Dit houdt tevens in dat wij niet mogen werken voor jou als mogelijke koper. Wij mogen als verkopende makelaar dan ook niet jouw belangen als koper behartigen. Wil je als koper deskundig ter zijde worden gestaan, dan adviseren wij je om een eigen NVM-makelaar in de arm te nemen.

Ontbindende voorwaarden

Voorwaarden waarop jij als koper de koop zou kunnen ontbinden. Denk hierbij aan het voorbehoud voor het rondkrijgen van jouw financiering, uitkomst bouwkundige keuring, afsluiten hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie of starterslening of verkoop van jouw eigen woning.

Bouwkundige keuring

Als koper heb je het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de bouwkundige staat van de woning. Deze keuring kun je als voorbehoud in de koopakte laten opnemen of voor het tekenen van de koopakte laten uitvoeren. Dit gebeurt in overleg met de makelaar. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van jou, als koper.

Notariskeuze

Als koper mag jij kiezen bij welke notaris het transport van jouw nieuwe woning gaat plaatsvinden, tenzij in de brochure of tijdens de onderhandelingen anders is aangegeven. Door goed te informeren naar de tarieven bij diverse notarissen kun je op de kosten besparen. Mochten de kosten door jouw keuze van de notaris voor de verkoper hoger uitkomen, dan heeft deze het recht om deze kosten (gedeeltelijk) op jou te verhalen.

Bankgarantie/waarborgsom

Bij het aangaan van een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat je als koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom binnen 1 week na afloop van de ontbindende voorwaarden over dient te maken bij de door jou aangewezen notaris. Het afgeven van een bankgarantie (door een erkende financiële instelling) kan kosten met zich meebrengen. Deze kosten zijn voor rekening van jou als koper.

Lijst van zaken

Op deze lijst staan roerende- en onroerende zaken vermeld. Tenzij anders overeengekomen is de lijst bij deze brochure geldend. Indien er een waarde aan de overeengekomen roerende zaken wordt toegekend, dien je dit als koper zelf te verantwoorden bij de belastingdienst door middel van een aangehechte lijst van zaken en kosten, welke aan de akte van levering wordt gehecht. Houd er rekening mee dat dit bedrag waarschijnlijk niet meegefinancierd kan worden.

Energieprestatiecertificaat

Bij elke woning zal door de verkoper een definitief energieprestatiecertificaat moeten worden geleverd. Dit certificaat dient uiterlijk bij de overdracht aanwezig te zijn.

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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De meest gestelde vragen

Wat betekent Kosten Koper (k.k.)?

De kosten voor de eigendomsoverdracht van de woning die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten, zijn voor rekening van de koper. Bij vrij op naam (v.o.n.) betaalt de verkoper deze kosten. Als koper moet je ook rekening houden met financieringskosten, de kosten voor het vestigen van een hypotheek en kosten voor de aankoopbegeleiding (indien je een aankoopmakelaar inschakelt). Alle kosten die betrekking hebben op de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht jou daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat je positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door met een tegenvoorstel te komen. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij het bod wel/niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag de verkopende makelaar met meer dan één gegadigde tegelijk onderhandelen?

De makelaar kan met meerdere gegadigden tegelijk onderhandelen. Dit dient hij echter wel aan de betrokkenen kenbaar te maken.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft "onder bod" te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, waarbij nog niet duidelijk is of er een overeenkomst gesloten gaat worden. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij "onder bod" is.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als de woning al 'onder bod' is

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft niet altijd tot een verkoop te leiden.

Vereniging van Eigenaren

Als eigenaar van een appartementsrecht ben je met alle mede-eigenaren volgens de wet automatisch lid. De VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen in en rond het appartementencomplexen neemt beslissingen over bijvoorbeeld groot onderhoud. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel jij als eigenaar hebt in het gehele gebouw.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Een waarborgfonds dat borg staat wanneer de geldlener de rente en aflossing van zijn hypothecaire geldlening niet meer betaalt. Wellicht kun jij een hypothecaire geldlening afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit scheelt jou in het rentepercentage en de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor meer informatie verwijzen wij jou graag door naar een hypotheekadviseur.

Wanneer komt de koop tot stand?

De afspraken (prijs, oplevering en voorbehouden) die partijen overeenkomen worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Er geldt een schriftelijkheidsvereiste. De overeenkomst komt pas tot stand als zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend en koper de getekende overeenkomst heeft ontvangen. Een mondelinge overeenkomst is dus niet rechtsgeldig. Na het tekenen van de koopovereenkomst (koopakte) heb je als koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Gedurende deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop ongedaan te maken. Belangrijk om te weten is dat een verkoper niet gebonden is aan een mondelinge overeenkomst en het de verkoper dus vrijstaat met een nieuwe bieder in onderhandeling te treden.

Koopakte

Als je via een makelaarskantoor een woning koopt of verkoopt worden de afspraken vastgelegd in een NVM-koopovereenkomst (koopakte). Na ondertekening door alle partijen zal de originele koopovereenkomst naar de in de akte genoemde notaris gezonden worden, met het verzoek de zaak in behandeling te nemen.