



**VEENBESSTRAAT 112
3765 BC SOEST**

HUURPRIJS € 1.450 P.M.

Dolderseweg 138C
3734 BL Den Dolder

T 030-2283530
E welkom@parkland.nl
W <https://www.parkland.nl>

Recent geheel gemoderniseerd 4-kamer appartement met een woonoppervlakte van 100 m², gelegen op de achtste woonlaag en op een zeer fraaie locatie te midden van groenvoorzieningen en vijverpartijen.

Het ruime balkon is georiënteerd op het zuidwesten en heeft een fraai en vrij uitzicht.

Buurtwinkelcentra, de wekelijkse markt, bushalte, culturele-, sociale- en zorginstellingen bevinden zich op loopafstand. De Soesterduinen, het veengebied en de wandelbossen van de Laagte van Pijnenburg liggen op slechts enkele minuten fietsen. Er is volop gratis parkeergelegenheid voor de deur.

Complex:

Begane grond:

Gemeenschappelijke afgesloten entree met brievenbussen, lift en trappenhuis. Per verdieping maken twee appartementen gebruik van de lift. Dit geeft een optimaal gevoel van privacy.

Indeling appartement:

Entree, ruime hal met garderobekast, royale living met aansluitend de halfopen moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur met deur naar het zonnige balkon.

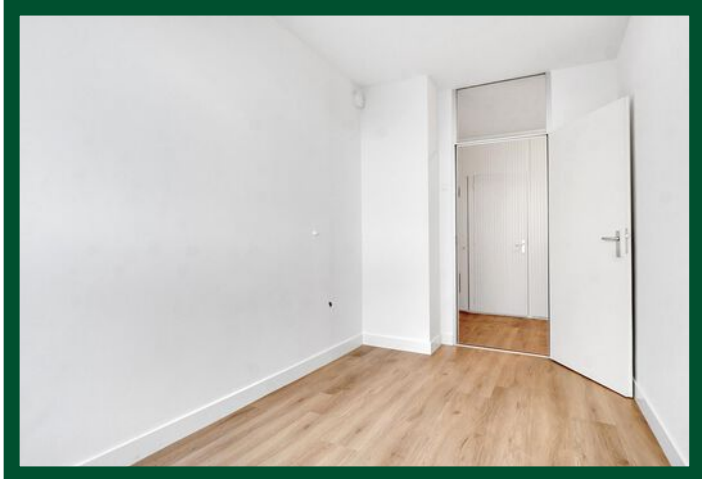
Verder zijn vanuit de hal drie slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer met inloopdouche, wastafel en wasmachine aansluiting bereikbaar.

Kenmerken:

- * woonoppervlakte: 100 m²
- * energielabel A
- * servicekosten € 75,- per maand
- * afgesloten entree met intercominstallatie
- * berging in de onderbouw
- * ruim voldoende parkeergelegenheid voor de deur
- * huur voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn van 1 jaar
- * onder voorbehoud gunning eigenaar







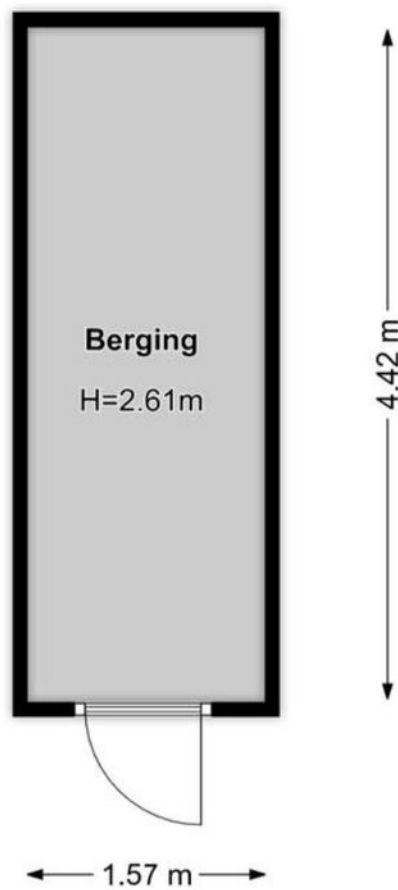




PLATTEGROND



PLATTEGROND



Werkwijze Parkland Makelaardij bij het aanbieden van huurwoningen ter voorkoming van woondiscriminatie

In het kader van de Wet goed verhuurderschap dienen wij als verhuurbemiddelaar bij het aanbieden van huurwoningen te beschikken over een werkwijze die gericht is op het voorkomen van woondiscriminatie. Hieronder omschrijven wij de werkwijze van ons kantoor.

Verbod tot discriminatie

Als wij een huurder kiezen, maken wij geen onderscheid op basis van ras, geloofsovertuiging, politieke overtuiging, geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte. Zie voor meer informatie onderstaande link:

[Wat zijn de regels tegen discriminatie op de woningmarkt? | Rijksoverheid.nl](#)

Wat wij vragen aan gegevens

Wat wij kunnen opvragen van de kandidaten is de naam, adres, woonplaats, e-mailadres, legitimatiebewijs, samenstelling van het gezin, hoogte van het inkomen (met bewijsstukken), de hoogte van de huurprijs van de huidige huurwoning van de kandidaat en/of een verhuurdersverklaring.

Wij vragen bovengenoemde gegevens op om deze te gebruiken voor de selectieprocedure. Omwille van de privacy vragen wij deze gegevens pas op nadat de woning is bezichtigd en de selectieprocedure wordt aangevangen.

Onze selectieprocedure

Wij hanteren een heldere en transparante selectieprocedure en maken gebruik van objectieve selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van de woonruimte. Hieronder kunt u nalezen hoe wij de selectieprocedure vormgeven.

Bij de openbare aanbieding van de woning kunt u bij interesse reageren via het telefoon of mail. Verderop in de selectieprocedure zullen wij uw gegevens opvragen en deze toetsen. Hierbij hanteren wij de onderstaande selectiecriteria.

De selectiecriteria

Als wij een woning aanbieden selecteren wij de eerste vijftien kandidaten (of meer of minder bij een afwijkend aantal aanmeldingen) die zich bij ons aanmelden. Aanmelden kan via het e-mailadres of telefonisch. De aangemelde en geselecteerde kandidaten mogen de woning bezichtigen. Indien er na de bezichtiging meerdere kandidaten de woning willen huren, bepalen wij in overleg met de verhuurder welke huurder de woning krijgt toegewezen.

De criteria die wij en de verhuurder hanteren zijn niet op voorhand vastgelegd. Dit kan afhankelijk zijn van de omstandigheden van de gezinssamenstelling, het inkomen, de sociale binding met de omgeving en/of een nader te bepalen criterium wat onderbouwd zal worden bij de afwijzing van de kandidaten die niet in aanmerking zullen komen.

Toewijzing en huurovereenkomst

Als u de woning wordt toegewezen op basis van de selectiecriteria, dan laten wij u dit uiteraard weten. U krijgt dan een huurovereenkomst aangeboden.

Afwijzingen

Als een kandidaat wordt afgewezen maken wij dit kenbaar aan de kandidaat. Tevens zullen wij motiveren waarom de keuze voor de gekozen kandidaat is gemaakt.

De getroffen maatregelen ter voorkoming van woondiscriminatie

Ons hele kantoor is bekend met deze werkwijze. Onze verhuurmedewerkers zijn geïnformeerd over de werkwijze en worden hierbij begeleid, zoals bijvoorbeeld door het volgen van relevante cursussen en opleidingen ter voorkoming van woondiscriminatie. Wilt u als kandidaat-huurder meer informatie lezen over het voorkomen van woondiscriminatie? Zie onderstaande links:

[Wat zijn de regels tegen discriminatie op de woningmarkt? | Rijksoverheid.nl](#)

[Toolkit campagne discriminatie op de woningmarkt | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Mocht de ervaring daartoe aanleiding geven, dan zal onze werkwijze in het kader van voortschrijdend inzicht worden aangepast

Informatieplicht

De verkoper van onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het deze lijst alsmede het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", die zich in deze brochure bevindt.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist of uw Bank. Zij beschikken over essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over bekostiging van uw nieuwe woning. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM-koopovereenkomst, die door verkoper en koper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Ondanks de zorg die wij besteden aan de correcte invoer van de algemene gegevens en de maatvoering van de aangeboden objecten kunnen hier geen rechten aan ontleend worden

CLAUSULES

Bij het tot stand komen van een verkoop wordt de koopakte door ons kantoor opgesteld. Wij gebruiken hiervoor de Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning of appartementsrecht (model 2021). Deze overeenkomst is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Graag willen wij u wijzen op het schriftelijkheidsvereiste. Dit houdt in dat er pas sprake van een rechtsgeldige koop is wanneer de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Onderstaand treft u enkele clausules aan die door ons in de koopovereenkomst kunnen worden toegevoegd:

Ouderdomsclausule (zware versie)

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in de voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerd te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik. Koper is in de gelegenheid gesteld een bouwtechnische keuring te laten verrichten en heeft hiervan wel/geen gebruik gemaakt.

Ouderdomsclausule (lichte versie)

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Koper is in de gelegenheid gesteld een bouwtechnische keuring te laten verrichten en heeft hiervan geen gebruik gemaakt.

Toelichtingsclausule branche brede meetinstructie

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. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.

Ontbindende voorwaarden

Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van het financieringsvoorbehoud wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat naast de mededeling van het inroepen van de ontbinding ook de bewijsstukken overlegd moeten worden dat koper bij tenminste één geldverstrekkende instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat deze aanvraag tot het gewenste resultaat heeft geleid. Daarnaast overlegt koper een kopie van de aangevraagde hypotheekoffertes. De afwijzingsbrief moet de volgende informatie bevatten:

1. offerte op naam
2. adres voor welke woning de aanvraag is gedaan
3. het aangevraagde hypotheekbedrag
4. de reden van afwijzing.

Notaris buiten regio / notariskosten verkoper

Indien de gekozen notaris een notaris buiten de regio betreft en de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en deze verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en de doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 11,50 per telefonische overboeking; € 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota bij de hypotheek/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing; € 100,-- per gehele doorhaling en € 190,00 per gedeeltelijke doorhaling dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze meerdere kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden (alle bedragen zijn exclusief BTW en de laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht). 2. Indien koper een notaris kiest die verder dan 25 kilometer van het verkochte gevestigd is, dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

Niet zelf-bewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Persoonsgegevens

Partijen stemmen er mee in dat Parkland Makelaardij het object en uw persoonsgegevens, indien dit van belang is, ter kennis brengt aan collega's en derden, zoals: boekhouder, accountant, hypotheekverstrekker, verzekeraar, taxateur, collega makelaar, notaris, etc. en dat deze gegevens worden opgenomen in toegankelijke databases voor o.a. de facturatie. Voor zover hiermede gepaard gaande kosten zijn inclusief. Zie hiervoor ook ons privacy beleid, deze is vindbaar op onze site www.parkland.nl.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.