

Wordt dit jouw droomhuis?



Haydnstraat 30

Veenendaal



Janssen & van Dijk
Garantiemakelaars B.V.
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

**Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!**

**Fijn wonen in het groen, met ruimte om
te groeien en alle voorzieningen
dichtbij!**

Vraagprijs € 425.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1991
Inhoud	329 m ³
Gebruiksoppervlakte	93 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe buitenruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	147 m ²
Tuinligging	Zuidoost
Energie label	A
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

In een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving in Veenendaal-West staat deze goed onderhouden

TUSSENWONING met een gezellige tuingerichte woonkamer, een nette keuken en badkamer en de mogelijkheid voor vier slaapkamers. De woning ligt op korte afstand van winkelcentrum De Ellekoot, scholen, sportvoorzieningen en het treinstation, terwijl ook de natuur van de Utrechtse Heuvelrug en Prattenburgse bossen binnen handbereik is. Een prettige gezinswoning waar comfort, licht en leefruimte samenkomen!

Ben je op zoek naar een verzorgde woning op een fijne plek waar je zó in kunt, maar ook nog je eigen woonwensen kunt realiseren? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf hoe prettig het hier woont.

Begane grond

Via de fraai aangelegde voortuin kom je bij de voordeur, waar je een overdekte entree tot de woning krijgt. Je komt de woning binnen in de hal, waar je de toiletruimte en de meter-/garderobe-/voorraadmast vindt. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje en de witte wandtegels in combinatie met de antracietkleurige plavuizen zorgen voor een nette en tijdloze uitstraling.

Via een deur met glas-in-lood krijg je toegang tot de tuingerichte woonkamer. Hier vind je een deur die toegang geeft tot de tuin en een deur met daarachter de trapopgang naar de 1e verdieping. Door het grote raamkozijn profiteer je niet alleen van een heerlijke lichtinval, maar kijk je ook leuk weg over de tuin.

De gedeeltelijk open keuken is voorzien van een L-vormige inbouwkeuken met crèmekleurige fronten en een antracietkleurig composiet aanrechtblad. De keuken is uitgerust met een vaatwasser, spoelbak, close-in boiler (eigendom), vriezer, carrouselkast, stoomoven, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en een combi oven. Dankzij de plintverwarming kook je nooit met koude voeten!

Samen bieden de woonkamer en de keuken zo'n 34m² woonplezier!

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van een PVC-vloer en glad afgewerkte wanden met renovlies.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 2 ruime slaapkamers en de badkamer. Oorspronkelijk waren er 3 slaapkamers en desgewenst is dit relatief eenvoudig weer te realiseren, aangezien de toegang intact is gelaten. De grootste slaapkamer is voorzien van een toog en een kastenwand. De andere slaapkamer is voorzien van een groot Velux-dakraam.

De badkamer is compleet ingericht met een douchecabine, ligbad, handdoekenradiator, wandcloset en een wastafelmeubel met spiegelkast. De wanden zijn afgewerkt met cameekleurige tegels met een decorrand en op de vloer liggen terra kleurige marmeren natuurstenen tegels. De schuine wand en het plafond zijn afgewerkt met kunststof panelen met inbouwspots. Een groot Velux-dakraam zorgt voor prettige daglichttoetreding.

Afwerking 1e verdieping

De trap, overloop en de slaapkamers zijn voorzien van tapijt. De wanden op de overloop en trapopgang zijn afgewerkt met een lichte, sausbare structuur en de wanden in de slaapkamers zijn voorzien van behang.

2e Verdieping

De 2e verdieping is onderverdeeld in een voorzolder en een slaapkamer. De voorzolder is voorzien van een kunststof Velux-dakraam met plissé zonwering, aansluitingen voor de wasmachine en droger, de omvormer voor de 9 zonnepanelen en de HR-cv-combiketel (Remeha Avanta uit 2010).

De 3e slaapkamer is eveneens voorzien van een kunststof Velux-dakraam met plissé zonwering, een radiator en aan weerszijden voldoende bergruimte achter knieschotten.

Afwerking 2e verdieping

Op de voorzolder ligt vinyl en in de slaapkamer tapijt.

Tuin

De achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten en met een diepte van circa 12 meter een heerlijke plek om buiten te zijn. Je geniet hier van veel privacy en op zonnige dagen heb je altijd wel ergens een plekje in zon of schaduw.

Direct bij de achtergevel ligt een royaal terras over de volle breedte van de woning, voorzien van een elektrisch zonnescherm en een buitenkraan. Verder is de tuin ingericht met gazon, borders met diverse soorten beplanting, een verhoogd vlonderterras en een poortdeur naar het pad aan de achterzijde.

Achterin de tuin bevindt zich de stenen berging met verlichting en elektra; perfect voor het opbergen van fietsen of (tuin)gereedschap. Door het puntdak heb je extra opbergmogelijkheden.

De voortuin is 3 jaar geleden opnieuw aangelegd; de borders met fraaie beplanting zorgen voor een prettige afscheiding van de straat en een verzorgde eerste indruk bij het huis. Ook aan de voorzijde heb je de beschikking over een buitenkraan.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 25m²

Keuken: ca. 9m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 17m²

Slaapkamer II: ca. 8m²

Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer III: ca. 8m²

Tuin

Berging: ca. 7m²

Omgeving

Deze verzorgde eengezinswoning ligt in de geliefde en kindvriendelijke Componistenbuurt in Veenendaal-West, een rustige woonomgeving met veel groen en speeltuintjes. Op korte afstand vind je een wandelpark langs de Slaperdijk richting de Prattenburgse bossen, waar je heerlijk kunt genieten van de natuur en de rust. Ook winkelcentrum De Ellekoot, diverse basisscholen, sportvoorzieningen en het treinstation Veenendaal-West zijn dichtbij. Uitvalswegen richting de A12 en de Utrechtse Heuvelrug zijn snel bereikbaar. Hierdoor woon je hier rustig en ruim, met alle voorzieningen binnen handbereik én de natuur om de hoek; een ideale plek als je comfortabel wilt wonen in een prettige woonwijk.

Hypotheek?

Ben je benieuwd of deze woning 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.

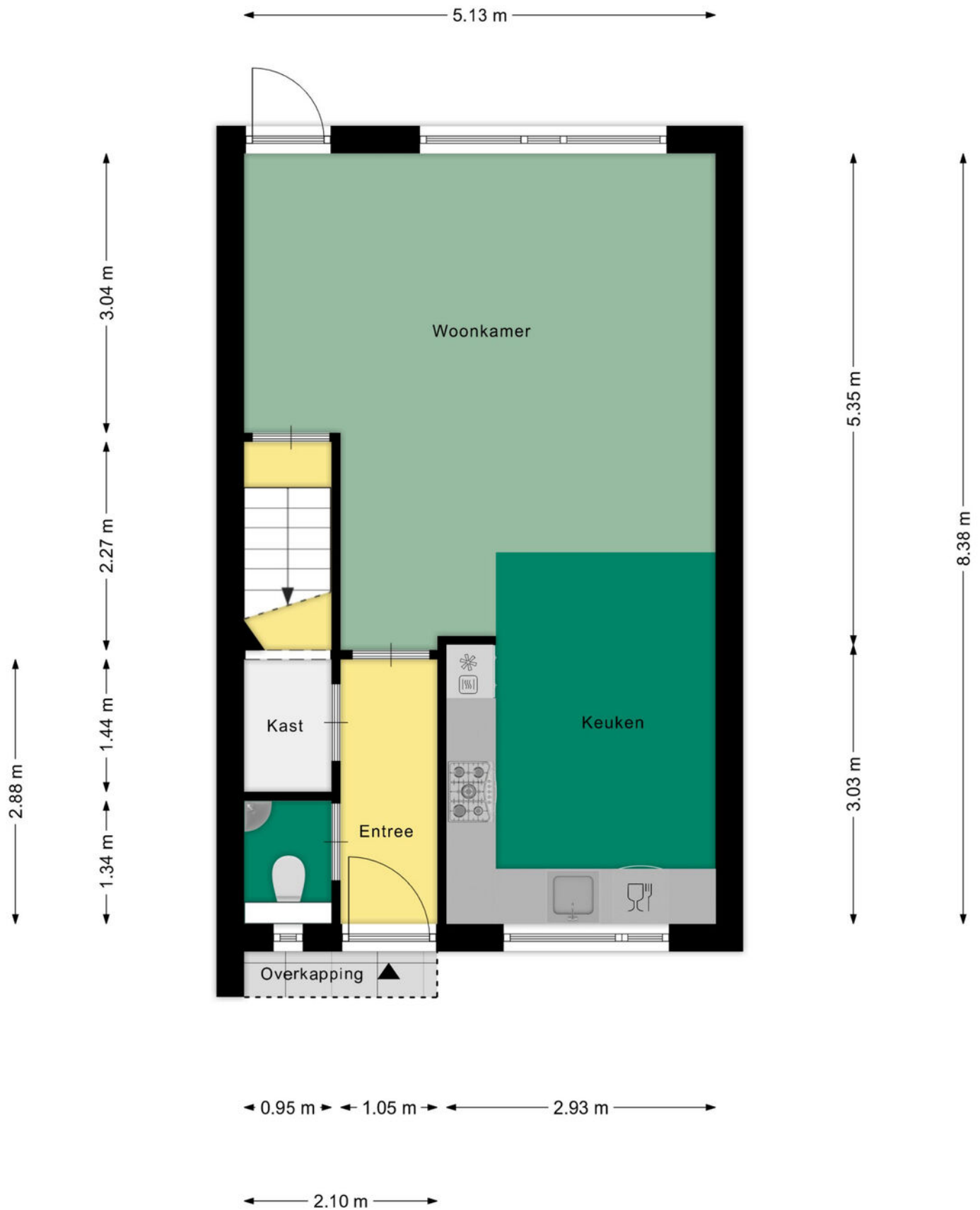








Begane grond



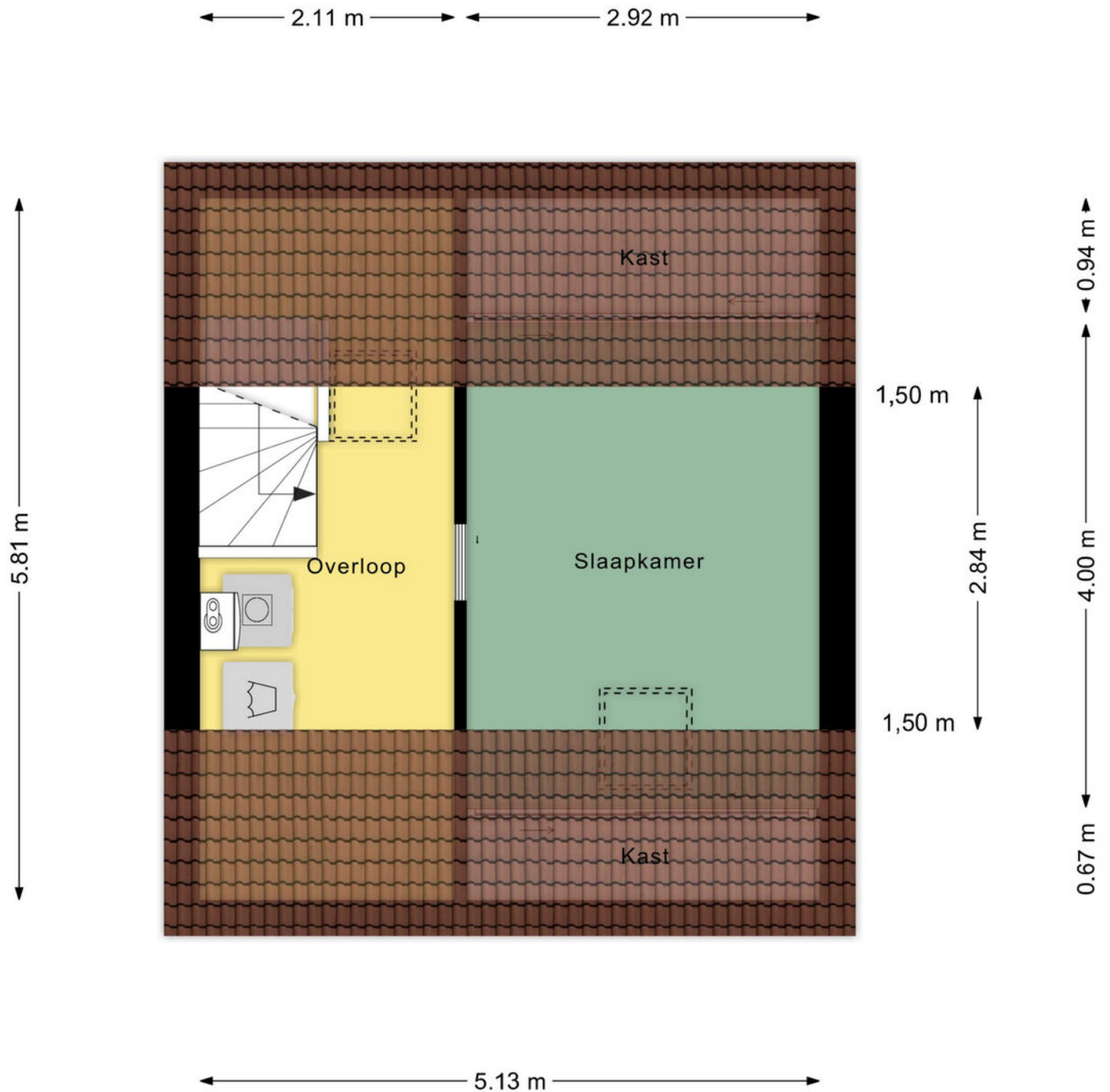
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



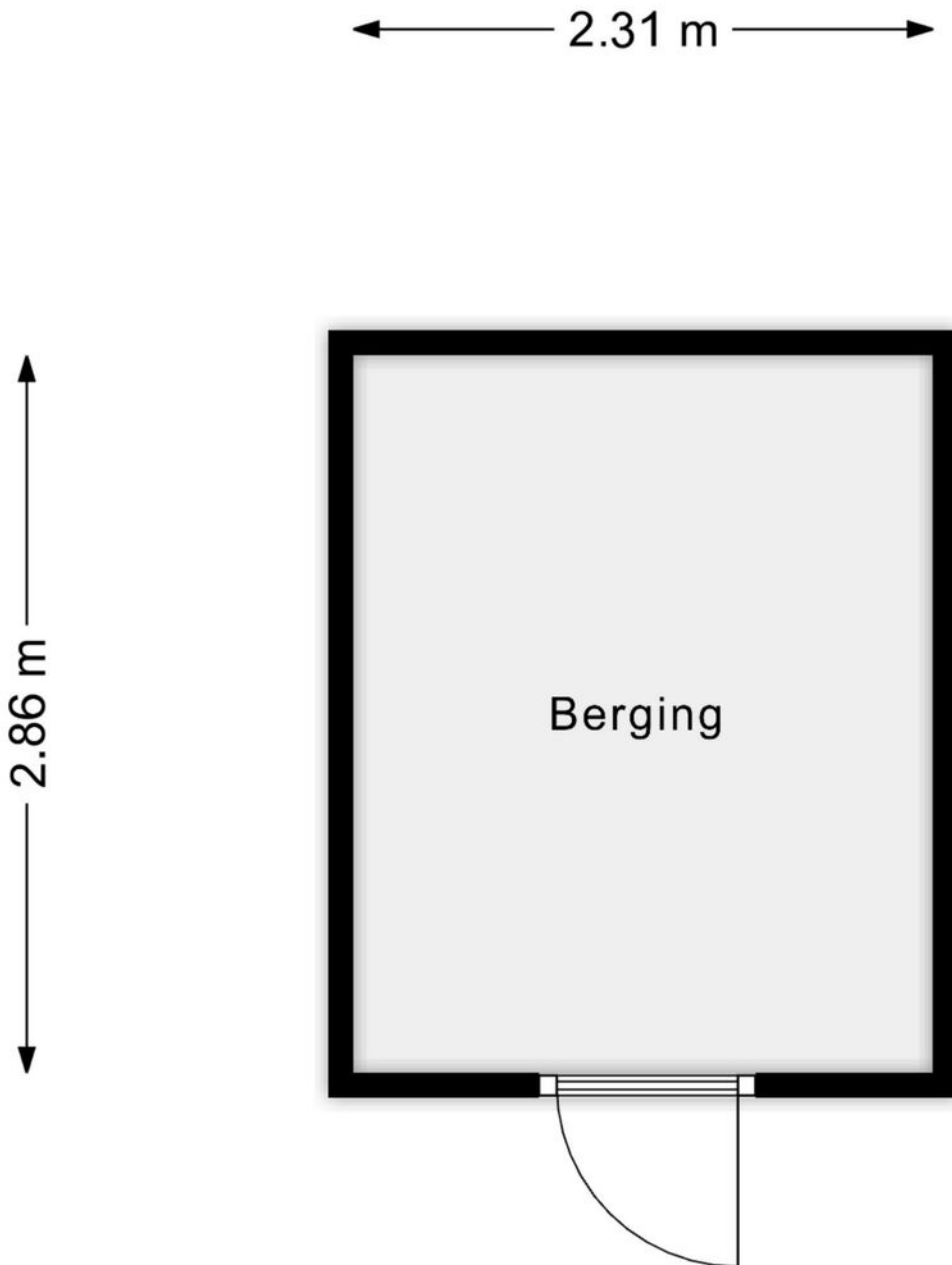
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Haydnstraat 30

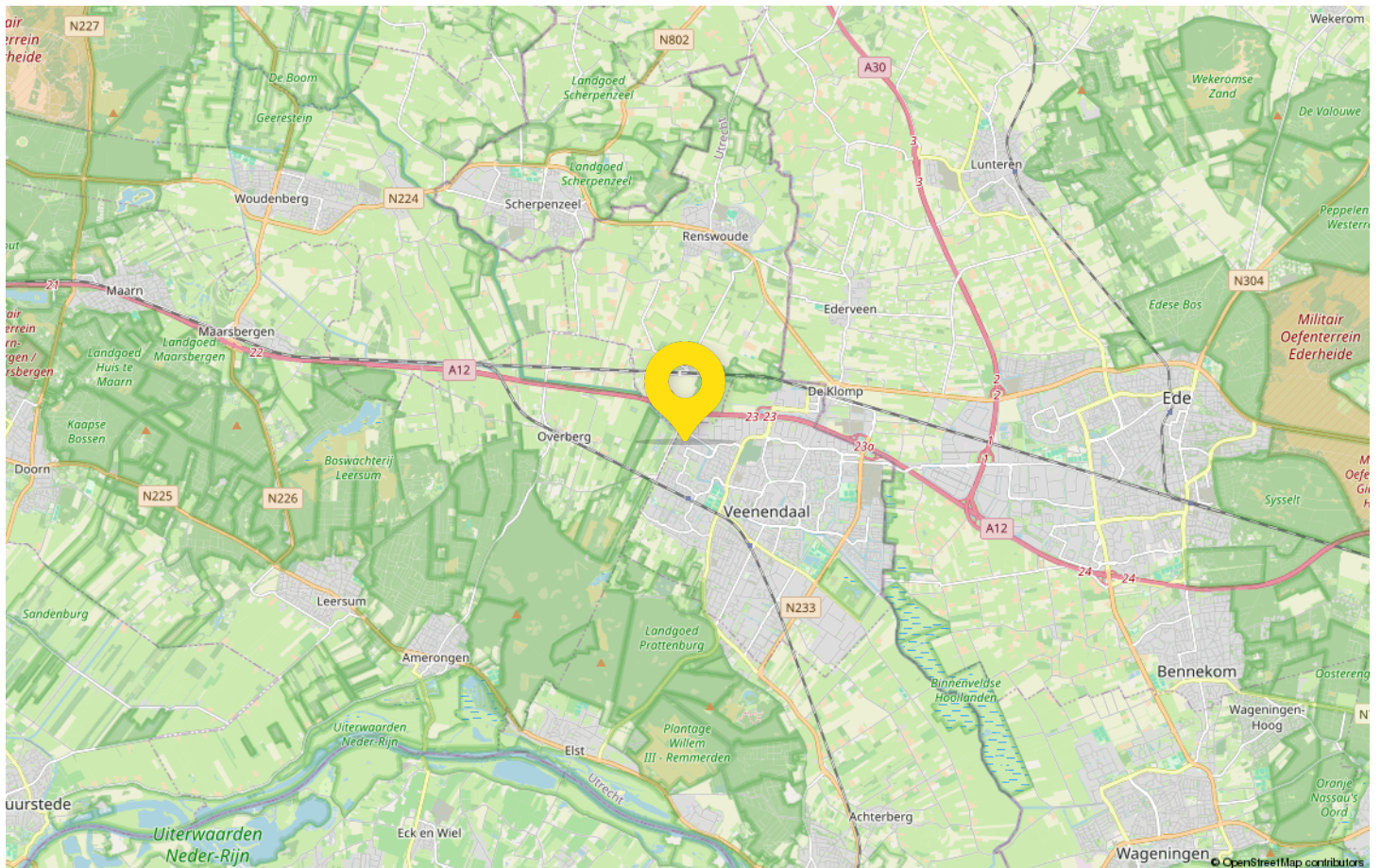
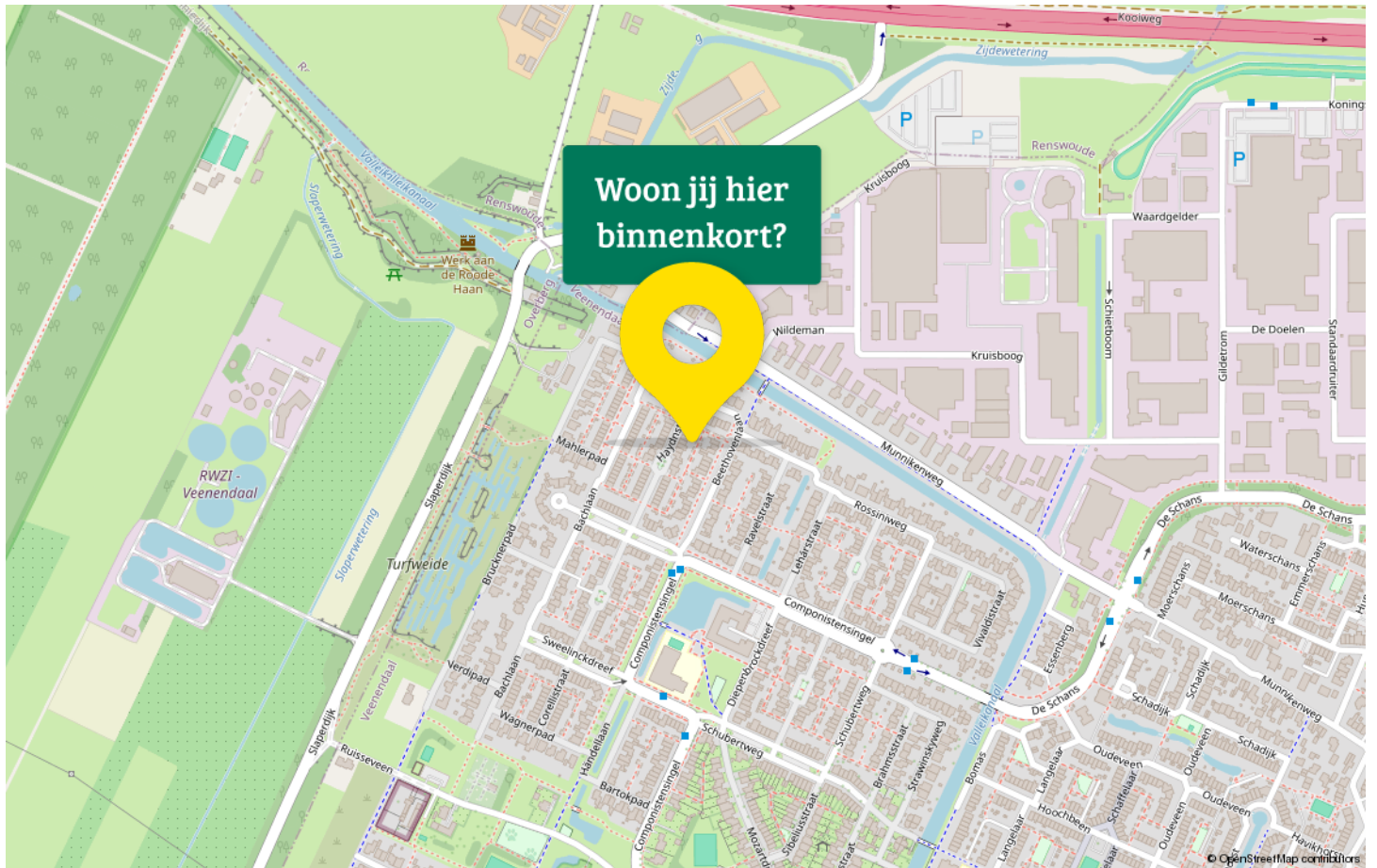


12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Veenendaal Sectie D Perceel 7951	kadaster 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart





Janssen & Van Dijk jouw Garantiemakelaar

Gratis waardebeoordeling?

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 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.

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 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 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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl