

TE KOOP



Emmerschans 70, Veenendaal

Vraagprijs € 419.500,- k.k.

Peter van den Top
makelaars
Kerkewijk 28
3901 EG Veenendaal

0318-516155
www.petervandentopmakelaars.nl
info@petervandentopmakelaars.nl

Peter van den Top
makelaars



Kenmerken

Woonoppervlakte
87 m²

Inhoud
321 m³

Energie label
C

Omschrijving

Aan Emmerschans 70 in Veenendaal vindt u een moderne benedenwoning met een woonoppervlakte van 87m², die u direct zal aanspreken door de fijne indeling en het comfortabele woongevoel. De woning beschikt over twee slaapkamers, een ruime woon- en eetkamer, een lichte serre, praktische interne bergingen en een zonnige tuin. Tevens een parkeerplaats op eigen terrein. De combinatie van moderne afwerking, gebruikscomfort en een sfeervolle uitstraling maakt deze woning een plek waar u zich direct thuis zult voelen. Een heerlijke benedenwoning met verrassend veel ruimte en mogelijkheden!

De woning bevindt zich in een rustige en groene omgeving met tal van voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand vindt u supermarkten, basisscholen en sportclubs, waardoor het dagelijks leven hier bijzonder praktisch is ingericht. Voor wie gebruikmaakt van het openbaar vervoer: bushaltes bevinden zich op loopafstand en het station Veenendaal Centrum is eenvoudig per fiets bereikbaar. Ook met de auto bent u snel onderweg dankzij de gunstige ligging nabij de A12 en N233, waardoor u binnen enkele minuten verbinding heeft met onder andere Utrecht, Arnhem en Ede. De wijk is ruim opgezet, kindvriendelijk en biedt diverse wandel- en fietsroutes in het nabijgelegen groen.

Entree

De entree van de woning bereikt u via uw eigen oprit. Eenmaal binnen betreedt u de ruime hal, die toegang biedt tot alle vertrekken. De hal is overzichtelijk en biedt voldoende ruimte voor een garderobe of opbergmeubel. Het is de plek waar de sfeer van de woning zich al aankondigt.

Woonkamer

Een woonkamer met karakter vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen baadt de ruimte in natuurlijk licht, waardoor de woonkamer een ruimtelijke en uitnodigende uitstraling heeft. Er is voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. De haard zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot de serre en de tuin. Ideaal voor wie binnen en buiten graag met elkaar verbindt.





Keuken

De moderne en functionele keuken grenst aan de woonkamer, aan de voorzijde van de woning. De keuken is uitgerust met een langwerpig aanrechtblad, inductiekookplaat met afzuigkap, ovencombinatie, vaatwasser, koelkast en een spoelbak met kraan. De vele kasten en lades zorgen voor voldoende opbergruimte, terwijl de strakke afwerking de keuken een eigentijdse uitstraling geeft.

Slaapkamers

Twee slaapkamers bevinden zich aan de voor- en achterzijde van de woning en zijn beide verrassend ruim. De kamers worden voorzien van veel natuurlijk licht en bieden volop mogelijkheden voor verschillende indelingen. De tweede slaapkamer beschikt bovendien over een deur naar de tuin, wat deze kamer extra aantrekkelijk maakt als bijvoorbeeld werk- of hobbyruimte.

De moderne en comfortabele badkamer grenst aan de hal. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een inloofdouche, zwevend toilet en een dubbele wastafel met spiegel. De nette afwerking en rustige kleurstelling dragen bij aan een ontspannen sfeer. Een plek waar u uw dag fris begint of heerlijk afsluit.

Serre

Een serre vormt een fijn verlengstuk van de woonkamer. Dankzij de grote glaspertijen geniet u hier het hele jaar door van veel licht en een mooi uitzicht op de tuin. Het is een perfecte plek om te ontspannen met een boek, te genieten van een kop koffie of om gasten te ontvangen in een sfeervolle setting.

Buitenruimte

Een tuin die uitnodigt tot ontspanning bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze zonnige buitenruimte is deels bestraat en deels groen aangelegd, waardoor er een fijne balans is tussen gebruiksgemak en sfeer. Er is voldoende ruimte voor een tuinset of loungehoek, zodat u hier volop kunt genieten van zonnige dagen of gezellige avonden buiten.

Bergingen

De interne bergingen maken het wooncomfort compleet. Deze zijn ideaal voor het opbergen van spullen of het plaatsen van witgoedapparatuur. Zo houdt u de leefruimtes netjes en overzichtelijk, zonder concessies te doen aan functionaliteit.

Bijzonderheden

- Moderne benedenwoning met serre en tuin
- Woonoppervlakte ca. 87 m²
- Twee ruime slaapkamers
- Lichte woonkamer met sfeervolle haard
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Verzorgde badkamer met inloofdouche en dubbele wastafel
- Interne bergingen met witgoed aansluiting
- Zonnige tuin met veel privacy
- Eigen oprit aan de voorzijde
- Gelegen in rustige, groene wijk met voorzieningen nabij
- Goede bereikbaarheid via A12, N233 en openbaar vervoer

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een vrijblijvende uitnodiging om in onderhandeling te treden.



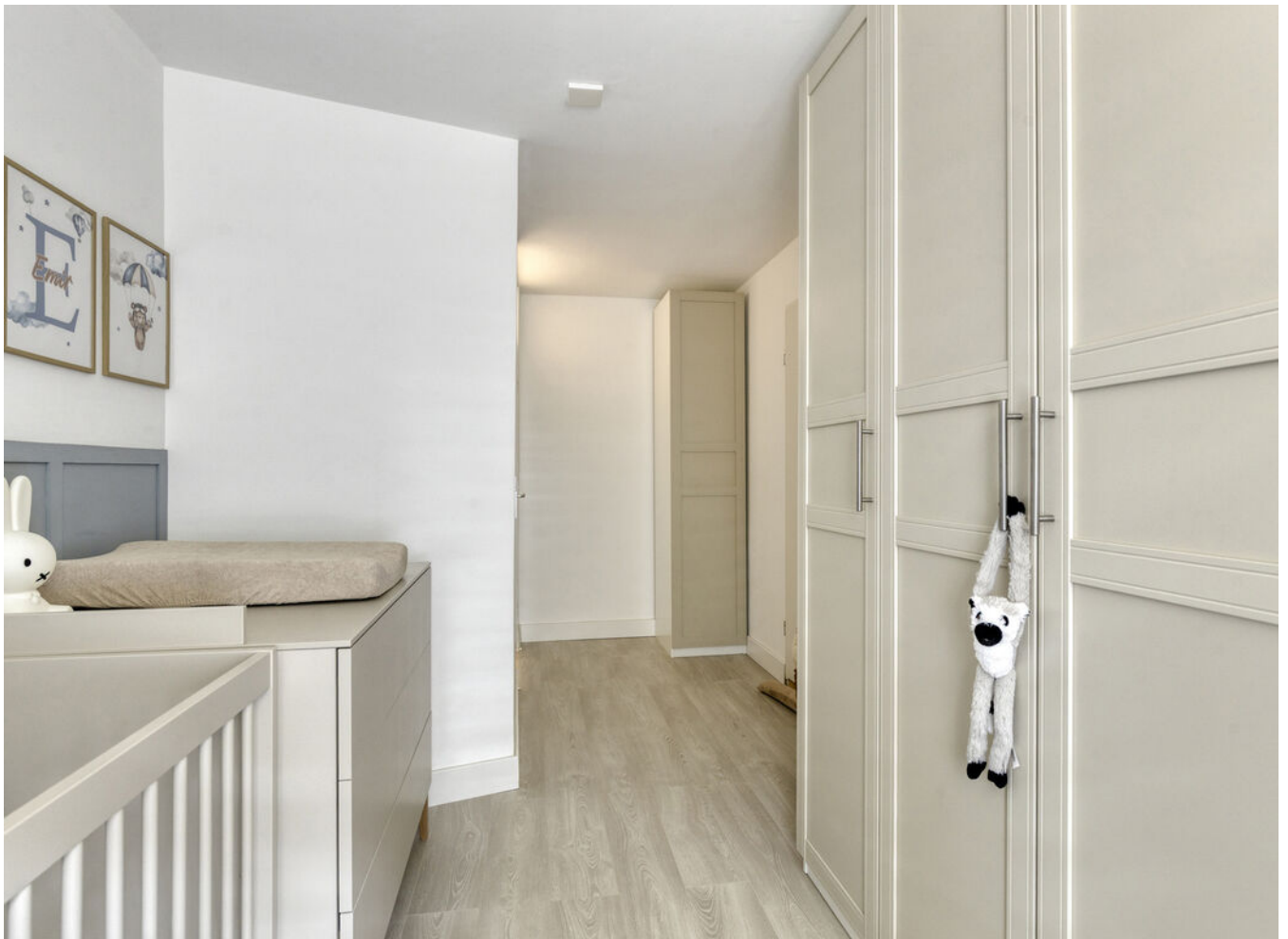




































Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

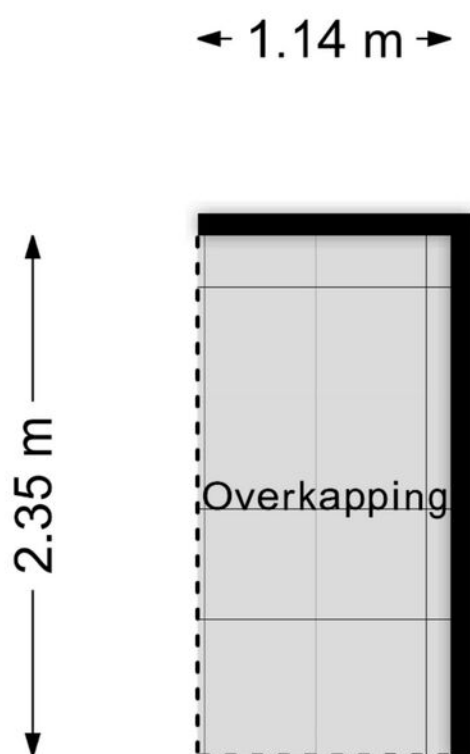
Begane grond en tuin



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

Plattegrond

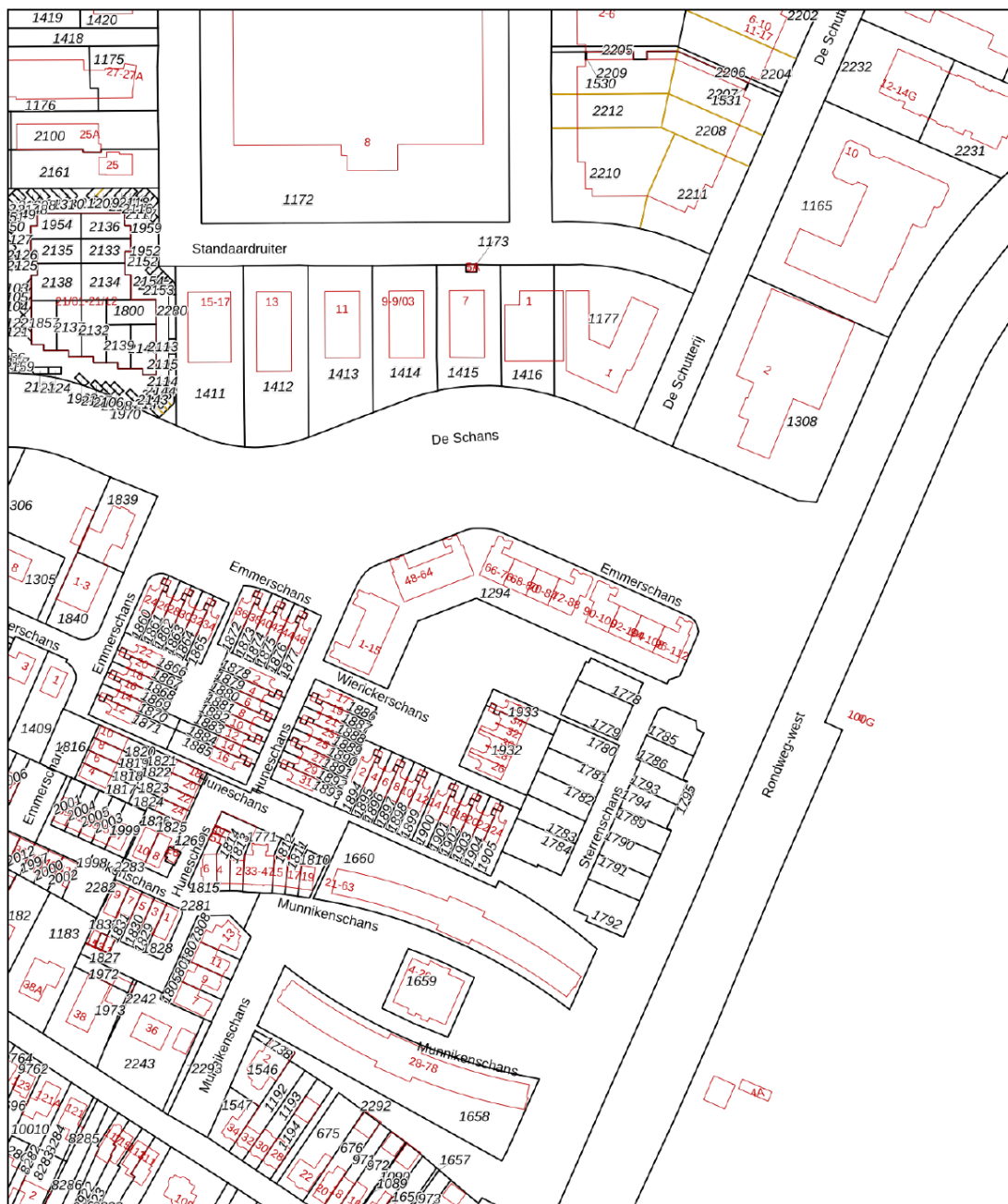
Overkapping



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

Kadastrale kaart

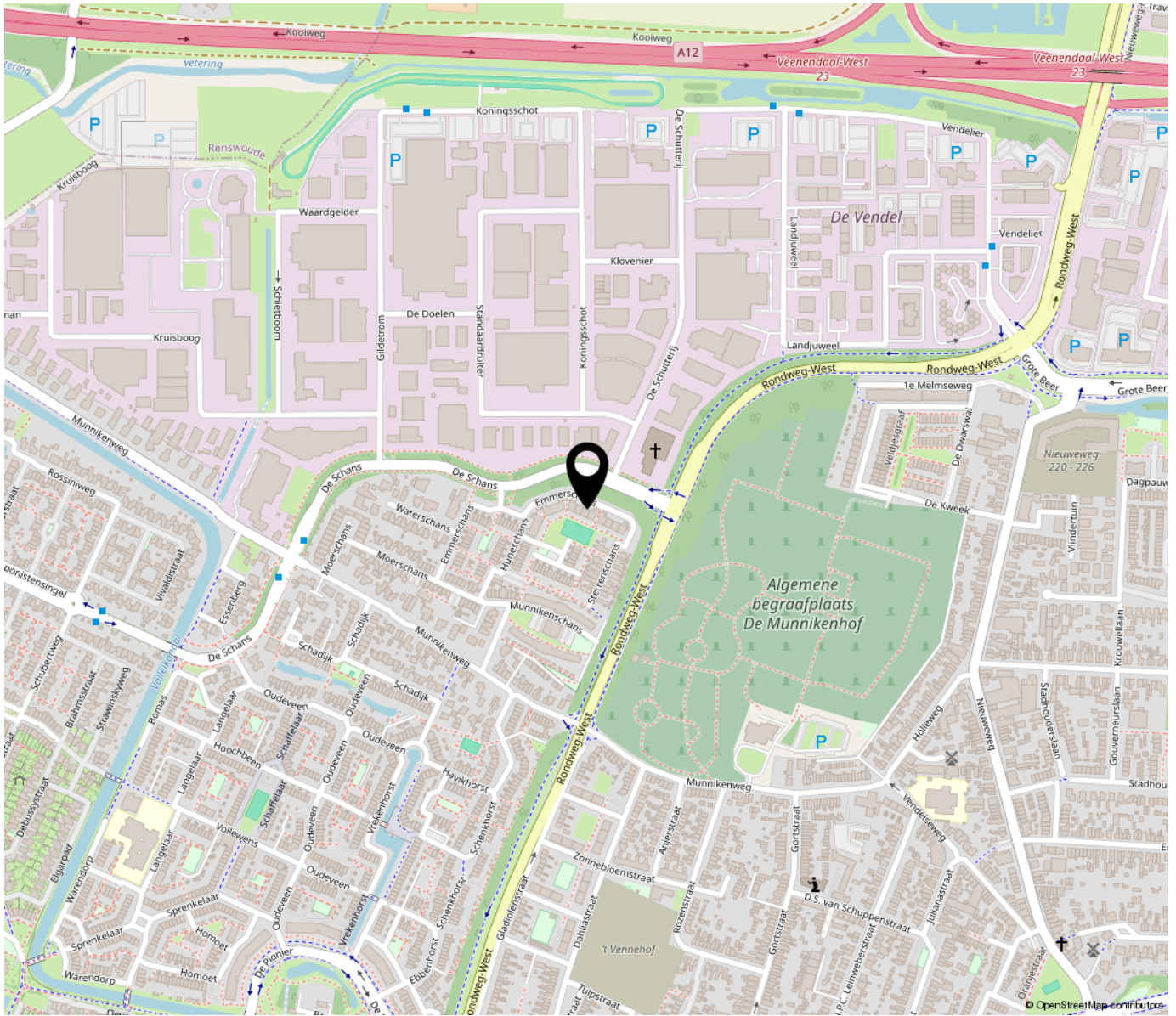
Uw referentie: Emmerschans 70



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Veenendaal Sectie G Perceel 1294	kadaster 
---	---	---	---

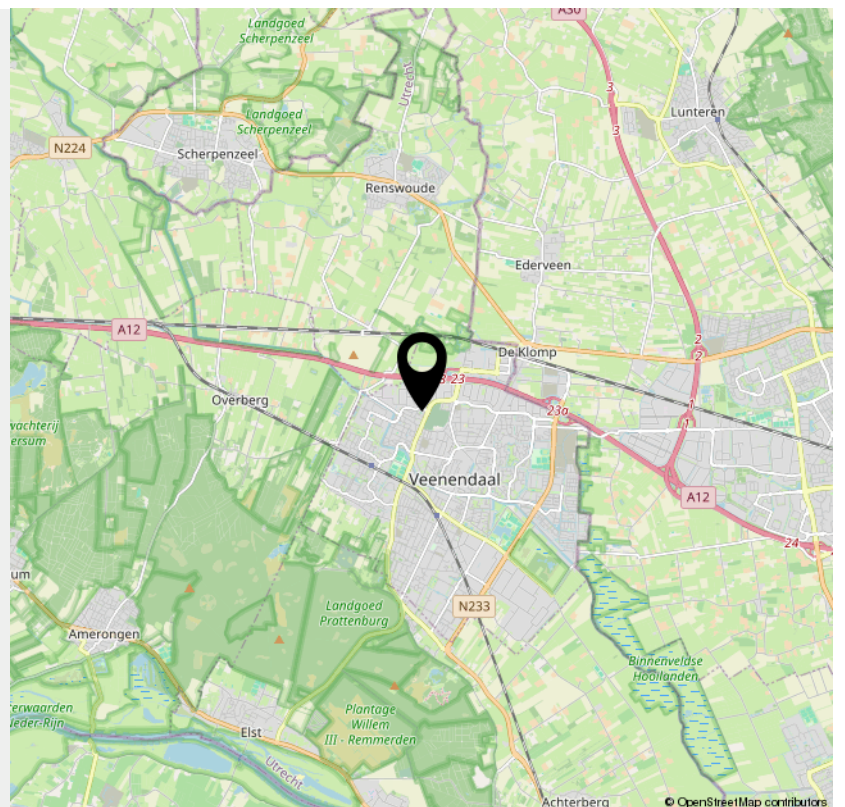
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De woning bevindt zich in een rustige en groene omgeving met tal van voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand vindt u supermarkten, basisscholen en sportclubs, waardoor het dagelijks leven hier bijzonder praktisch is ingericht. De wijk is ruim opgezet, kindvriendelijk en biedt diverse wandel- en fietsroutes in het nabijgelegen groen.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden			X	
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
Veranda	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Peter van den Top makelaars

Kerkewijk 28,
3901 EG Veenendaal

0318-516155

petervandentopmakelaars.nl

Welkom bij

Peter van den Top Makelaars

Als middelgroot makelaarskantoor is Peter van den Top Makelaars al vele jaren een **begrip in Veenendaal en omgeving**. Dat komt niet alleen door onze ruime ervaring, maar vooral door de persoonlijke aandacht en de vriendelijke, professionele werkwijze.

Wij staan graag voor u klaar op het gebied van **verkoop, aankoop en taxaties van woningen**. Hierbij nemen we alle zorg uit handen en begeleiden we u het gehele traject.

Ons motto is: **“Zeg wat je doet en doe wat je zegt”**. Dit gezegde is zeker niet vanzelfsprekend. Ons kantoor wordt door onze opdrachtgevers daarom op Funda beloond met een **gemiddelde score van 9,8** en daar zijn wij zeer trots op!

Naast **particulieren** kunnen ook **zakelijke klanten** bij Peter van den Top Makelaars terecht. Door de jaren heen hebben we diverse aannemers, beleggers en projectontwikkelaars bijgestaan bij de initiëring, ontwikkeling en verkoop van nieuwbouwprojecten. Ze zeggen weleens: de verkoop van een nieuwbouwproject is een vak apart. Wij kunnen met een gerust hart stellen: **‘ons vak!’**

Dus of u nu op zoek bent naar een nieuwe woning, uw woning wilt verkopen of een gevalideerd taxatierapport nodig hebt.

Peter van den Top Makelaars staat graag voor u klaar!





Verkoop

Uw huis verkopen is geen alledaagse gebeurtenis. Het gaat om serieuze bedragen en er spelen soms meerdere belangen. Het verkopen van een woning is veel meer dan 'even een bord in de tuin plaatsen'. Bij Peter van den Top Makelaars helpen we u graag door deze spannende periode. Dat begint bij een eerste gesprek en eindigt pas na de notariële overdracht. We nemen u tijdens het gehele traject veel werk en zorg uit handen. Van woningbezichtiging tot onderhandelingen en van professionele verkoopbrochures tot online exposure.

Peter van den Top Makelaars werkt als verkoopmakelaar exclusief voor ú. Dit betekent dat uw belang, een optimaal verkoopresultaat, altijd voorop staat.

Nadat we de juiste vraagprijs hebben vastgesteld, gaan we uw woning maximaal onder de aandacht brengen. Met een uitgebreide brochure en in onze digitale etalage, maar ook online op o.a. onze website, Funda en op onze social media kanalen. Ook beschikken we over een database van woningzoekenden. Kortom, we stellen letterlijk alles in het werk om uw woning te verkopen en staan u bij van A tot Z.

Aankoop

Bent u op zoek naar een nieuwe woning? Kunt u uw droomhuis maar niet vinden? Peter van den Top Makelaars heeft jarenlange ervaring en kent de woningmarkt in Veenendaal en omgeving tot in details. Naast onze eigen woningportefeuille, bekijken we ook het aanbod van collega-makelaars en gebruiken we ons uitgebreide netwerk om u zo goed mogelijk te begeleiden bij uw zoektocht.

We hebben uw mogelijke droomwoning gevonden. En nu? Onze aankoopmakelaar maakt een afspraak om het huis samen met u te bezichtigen. Uiteraard letten wij hierbij op alle mogelijke gebreken, achterstallig onderhoud etc. Bent u geïnteresseerd in uw deze woning? Dan stellen we samen een biedingsvoorstel op, waarna wij namens u de onderhandelingen verzorgen. Is de koopsom akkoord? Dan nemen we alles nog een keer uitvoerig door, lichten e.e.a. toe en kunt u de koopovereenkomst tekenen. Vervolgens zullen we u bij de laatste inspectie begeleiden en na de overdracht bij de notaris, kunnen we samen met u het glas heffen.



Taxaties/waardebepaling

Vrijwel elke financiële instelling (denk aan banken en andere hypotheekverstrekkers) vraagt tegenwoordig om een gevalideerd taxatierapport. Dit is noodzakelijk bij het verkrijgen van een hypotheek, maar ook vaak bij o.a. echtscheidingen, nalatenschappen en fiscale constructies. Via Peter van den Top Makelaars worden alle taxaties uitgevoerd door een beëdigd makelaar/taxateur, die is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam en is aangesloten bij VastgoedPRO.

Hierdoor bent u altijd verzekerd van een deskundige en objectieve waardebepaling en een gedetailleerd en vakkundig taxatierapport dat door vrijwel elke instelling wordt geaccepteerd. De uitgevoerde taxaties zijn alleen voor particulieren.

Projectontwikkeling

Peter van den Top Makelaars is al vele jaren betrokken bij de initiëring, ontwikkeling en verkoop van nieuwbouwprojecten in Veenendaal en omgeving. Diverse projectontwikkelaars, aannemers en beleggers weten ons te vinden voor verkoop van nieuwbouwwoningen.

Het ene project is het andere niet. Verschillende woningen, prijsklassen, inschrijvoorwaarden en de omvang: het is elke keer weer maatwerk.

Vanuit onze jarenlange ervaring adviseren we graag gedurende het gehele traject; van ontwikkelingsfase tot en met de eigendomsoverdracht aan de koper bij de notaris. Bent u nieuwsgierig naar onze werkwijze? Of wilt u gewoon eens vrijblijvend kennismaken? Neem gerust contact op voor een kopje koffie en een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

Over ons

Peter van den Top Makelaars werd in januari 2003 opgericht door Peter van den Top. Inmiddels is het veelzijdige makelaarskantoor uitgegroeid tot een begrip in de regio Veenendaal. Ons kantoor aan de Kerkewijk 28 ligt aan een doorgaande weg met fraaie verkoopetalage. Loop gerust eens langs (of binnen) bij ons kantoor. Onze enthousiaste makelaars zijn u graag van dienst met aankoop, verkoop, taxaties en projectontwikkeling/ nieuwbouwprojecten. Op vriendelijke wijze en met veel persoonlijke aandacht staan we u graag bij als aankoop- of verkoopmakelaar.

Wie weet tot snel!

**Het team van
Peter van den Top Makelaars**

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Peter van den Top
makelaars
Kerkewijk 28
3901 EG Veenendaal

0318-516155
www.petervandentopmakelaars.nl
info@petervandentopmakelaars.nl

Peter van den Top
makelaars