

Wordt dit jouw droomhuis?



Abraham Heetveldln 10

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!

Gasloos wonen in geliefd Petenbos,
met het bos op loopafstand!

Vraagprijs € 844.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Type woning

Bouwjaar

Eengezinswoning

Twee onder een kapwoning

2020

Inhoud

679 m³

Gebruiksoppervlakte

173 m²

Overige inpandige ruimte

19 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

6 m²

Perceeloppervlakte

303 m²

Tuinligging

Noordwest

Energie label

A

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4



Omschrijving van de woning

Welkom aan de Abraham Heetveldlaan 10 in Veenendaal: een **moderne 2-ONDER-1-KAP WONING (2020) met GARAGE en oprit voor twee auto's**, gelegen in de geliefde wijk Petenbos. Hier woon je op enkele minuten loopafstand van de uitgestrekte bossen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

De woning beschikt over vier bovengemiddeld ruime slaapkamers en twee badkamers, waarvan de tweede badkamer in 2025 nieuw is gerealiseerd op de tweede verdieping. De royale woonkeuken met kookeiland vormt het hart van de woning en via de openslaande tuindeuren loop je zo de zonnige achtertuin in, met meerdere terrassen en volop privacy.

Duurzaamheid en comfort gaan hier hand in hand. De woning is voorzien van een warmtepomp, 24 zonnepanelen, energielabel A, vloerverwarming én -koeling op de begane grond en eerste verdieping en airconditioning op de tweede verdieping. Een complete en toekomstbestendige woning op een prachtige groene locatie, waar je jarenlang zorgeloos kunt wonen.

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het comfort en de ligging van Abraham Heetveldlaan 10!

Begane grond

Via de ruime entreehal word je direct welkom geheten in deze moderne en duurzame woning. De hal biedt volop ruimte voor een garderobe en geeft toegang tot de meter- en bergkast en tot de stijlvolle toiletruimte. Het toilet is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje en afgewerkt met lichtgrijs gemêleerde wandtegels in combinatie met antracietkleurige plavuizen: strak en tijdloos.

Een prachtige stalen taatsdeur vormt de elegante overgang naar de leefruimte en zorgt voor een mooie lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

De woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde en beschikt over een sfeervolle erker, waardoor er extra licht en ruimte ontstaat. Hier is het heerlijk ontspannen met uitzicht op de straat en met volop plaats voor een royale zithoek. De elektrische screens aan de voor- en zijkant zorgen ervoor dat het binnen ook op zonnige dagen aangenaam blijft.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken; dé plek waar koken, tafelen en samenzijn samenkomen. De openslaande tuindeuren zorgen voor een naadloze verbinding met de tuin en laten veel daglicht binnenstromen.

De keuken is uitgevoerd met een imposante kastenwand in antracietkleurig gemêleerde fronten en biedt uitzonderlijk veel bergruimte. Hier vind je onder andere een grote koelkast, een diepvries met maar liefst 8 lades, een vaatwasser op comfortabele hoogte en veel praktische kastruimte.

Het royale kookeiland vormt het hart van de keuken. Uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een brede oven, spoelbak en Quooker is dit een plek waar functionaliteit en design perfect samenkomen. De combinatie van witte fronten met een antraciet gemêleerd werkblad geeft het geheel een moderne, luxe uitstraling. Dankzij de vele lades en kastjes aan zowel de kook- als tafelzijde is er aan opbergruimte geen gebrek.

Afwerking

De begane grond is strak afgewerkt met glad gestuukte en gesausde wanden en een antracietkleurige plavuizenvloer. Op de lange wand zorgen bij het eet- en zitgedeelte houten lattenpanelen voor een warme, eigentijdse sfeer.

1e Verdieping

De overloop is ruim en prettig licht dankzij een zijraam en geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk bovengemiddeld ruim en prettig ingedeeld. Dankzij de rechte wanden zijn ze praktisch in te richten als slaap-, kinder- of werkkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd en ingericht met een wandcloset, een inloofdouche met glazen scheidingsscherm en een regen- en handdouche, een ligbad en een breed houtlook wastafelmeubel met dubbele wastafel en dubbele kraan. Een spiegelkast biedt daarnaast extra bergruimte. De wanden zijn deels afgewerkt met lichtgrijs gemêleerde tegels. In de douche en achter het toilet is gekozen voor antracietkleurig gemêleerde betegeling, wat zorgt voor een mooi contrast. De vloer is voorzien van antracietkleurig gemêleerde plavuizen.

Afwerking 1e verdieping

De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. De slaapkamers zijn voorzien van horren en rolluiken. De wanden zijn glad afgewerkt en gesausd, waarbij in twee kamers één wand (deels) is voorzien van behang.

2e Verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en comfort en beschikt over een royale voorzolder, een vierde slaapkamer met grote inloop-/bergkast, en een recent gerealiseerde tweede badkamer (2025).

De ruime voorzolder met zijraam biedt plaats aan de warmtepomp, de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor wasmachine en droger. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.

In 2025 is op deze verdieping een volwaardige tweede badkamer gerealiseerd, die zonder twijfel een van de blikvangers van deze woning is. De ruimte is royaal opgezet en stijlvol uitgevoerd met een combinatie van warme houttinten en licht gemarmerde tegels. De badkamer beschikt over een ligbad, een wandcloset, een designradiator met handdoekbeugels en een grote inloofdouche met glazen scheidingsscherm, regen- en handdouche en een geïntegreerd zitbankje. Het houtlook wastafelmeubel met waskom wordt gecombineerd met een grote ronde spiegel met verlichting. Een bijpassend houtlook wandmeubel zorgt voor extra opbergruimte. Op de vloer en achter het wastafelmeubel en ligbad zijn wit gemarmerde tegels toegepast. In de douche en achter het toilet zijn houtstructuur tegels verwerkt. De overige wanden zijn glad gestuukt en gesausd. Een groot kunststof dakraam zorgt voor prettig daglicht.

De vierde slaapkamer is een volwaardige kamer en beschikt over een Velux-dakraam en airconditioning, wat zorgt voor comfort gedurende het hele jaar. Aansluitend aan de slaapkamer bevindt zich een grote bergkast. Deze ruimte leent zich uitstekend om in te richten als walk-in-closet.



Tuin

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt een prettige combinatie van zon en schaduw gedurende de dag. Direct bij de achtergevel bevindt zich een ruim terras met houtlook tegels; een fijne plek voor een eettafel of loungeset. Een elektrisch uitvalschermborgt hier desgewenst voor extra schaduw.

Verder is de tuin ingericht met een gazon en nog twee terrassen, die van elkaar worden gescheiden door een beukenhaag. Hierdoor ontstaan meerdere zitplekken met ieder een eigen karakter. Eén van deze terrassen is voorzien van een pergola met schaduwdoek, wat zorgt voor een beschutte plek op zonnige dagen. De vier dakplatanen en twee leibomen geven de tuin een groen en volwassen karakter. De erfafscheiding bestaat deels uit houten schuttingen en deels uit een groene hederahaag, wat bijdraagt aan privacy. Er is een buitenkraan aanwezig en via een poortdeur is de oprit bereikbaar. Het pad naar de oprit wordt gedeeld met de burens en is voorzien van ingebouwde spotjes. De tuin wordt professioneel onderhouden, wat zichtbaar is in de verzorgde uitstraling van het geheel.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met plaats voor twee auto's, een overkapping en een grote garage. Door de overkapping kun je op een regenachtige dag toch droog je spullen de garage en/of woning in brengen. De garage is voorzien van verlichting, elektra en een elektrische sectionaaldeur, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.

De voortuin is verzorgd aangelegd met split, een verhoogde border met siergrassen en twee boompjes, afgewerkt met een beukenhaag die zorgt voor een nette en groene uitstraling.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 37m²

Woonkeuken: ca. 30m²

Garage/berging: ca. 19m²

Overkapping entree: ca. 6m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 15m²

Slaapkamer II: ca. 13m²

Slaapkamer III: ca. 12m²

Badkamer: ca. 8m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 11m²

Badkamer: ca. 11m²

Berg-/inloopkast: ca. 4m²

Omgeving

Deze heerlijk ruime gezinswoning is gelegen op een aantrekkelijke locatie in de populaire woonwijk Petenbos. Basisscholen, diverse speelgelegenheden en het wijkwinkelcentrum met een moderne Jumbo-supermarkt en cafetaria bevinden zich op loopafstand. Dat geldt ook voor de natuur: je loopt hiervandaan in enkele minuten naar het Prattenburgse bos of natuurgebied Kwintelooijen. Ook het centrum van Veenendaal is snel bereikbaar. Veenendaal beschikt over maar liefst drie NS-stations en kent een uitstekende aansluiting op zowel de A12 als de A15, waardoor steden als Utrecht, Arnhem en Nijmegen vlot bereikbaar zijn.

Een fijne woonomgeving waar rust, natuur en bereikbaarheid op een prettige manier samenkomen!

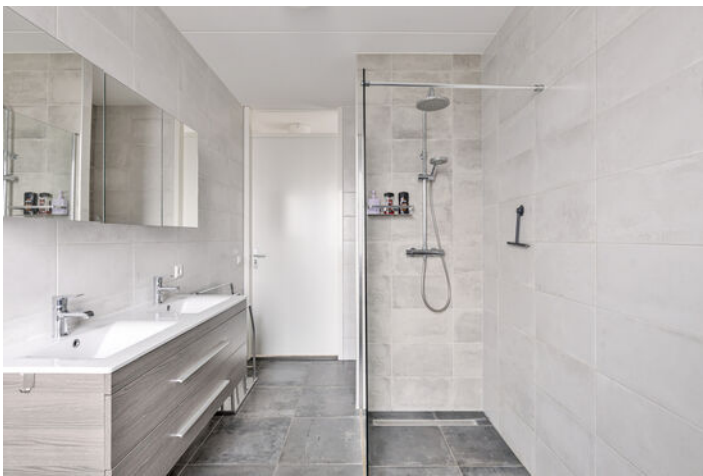




















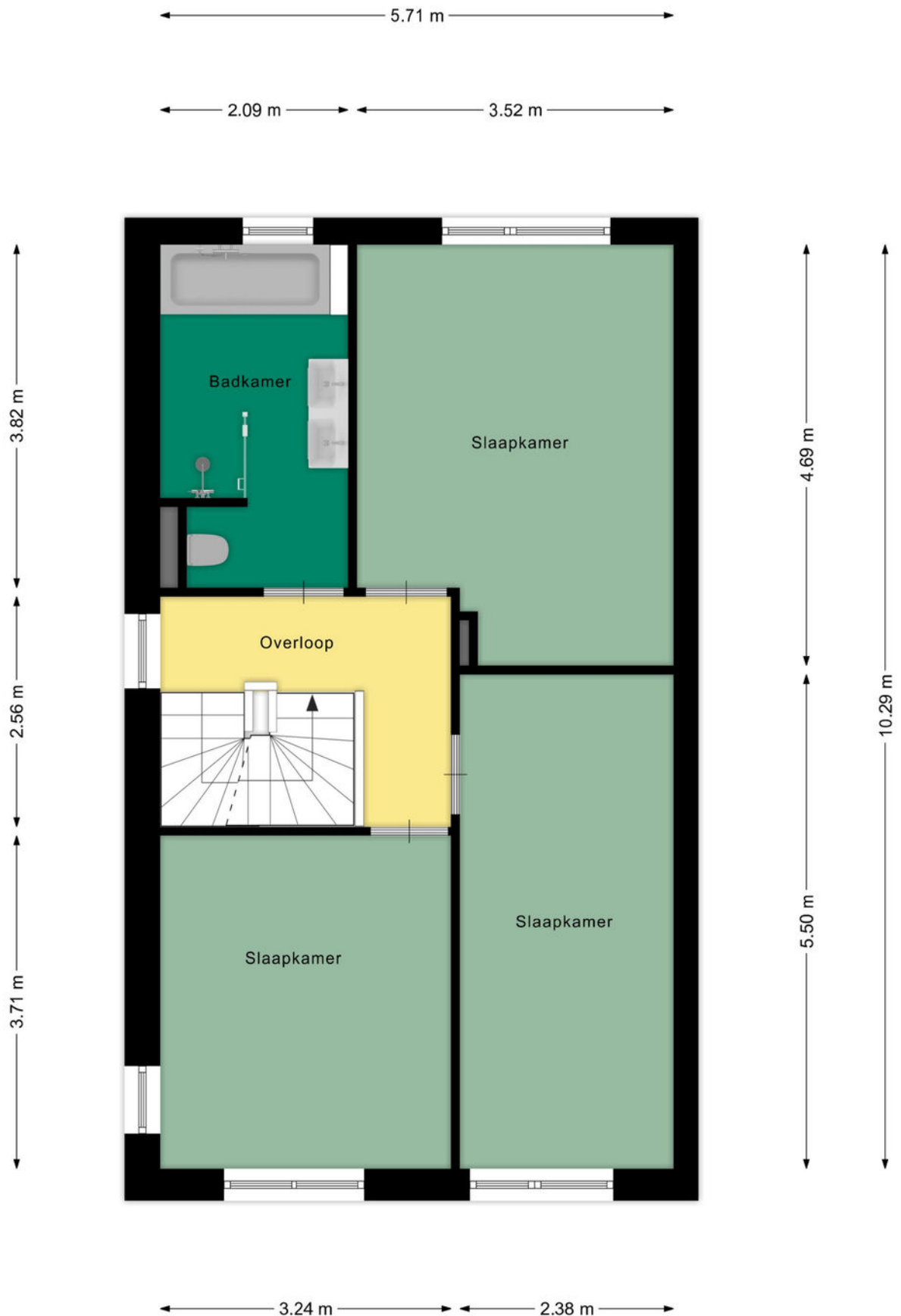


Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond 2e verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

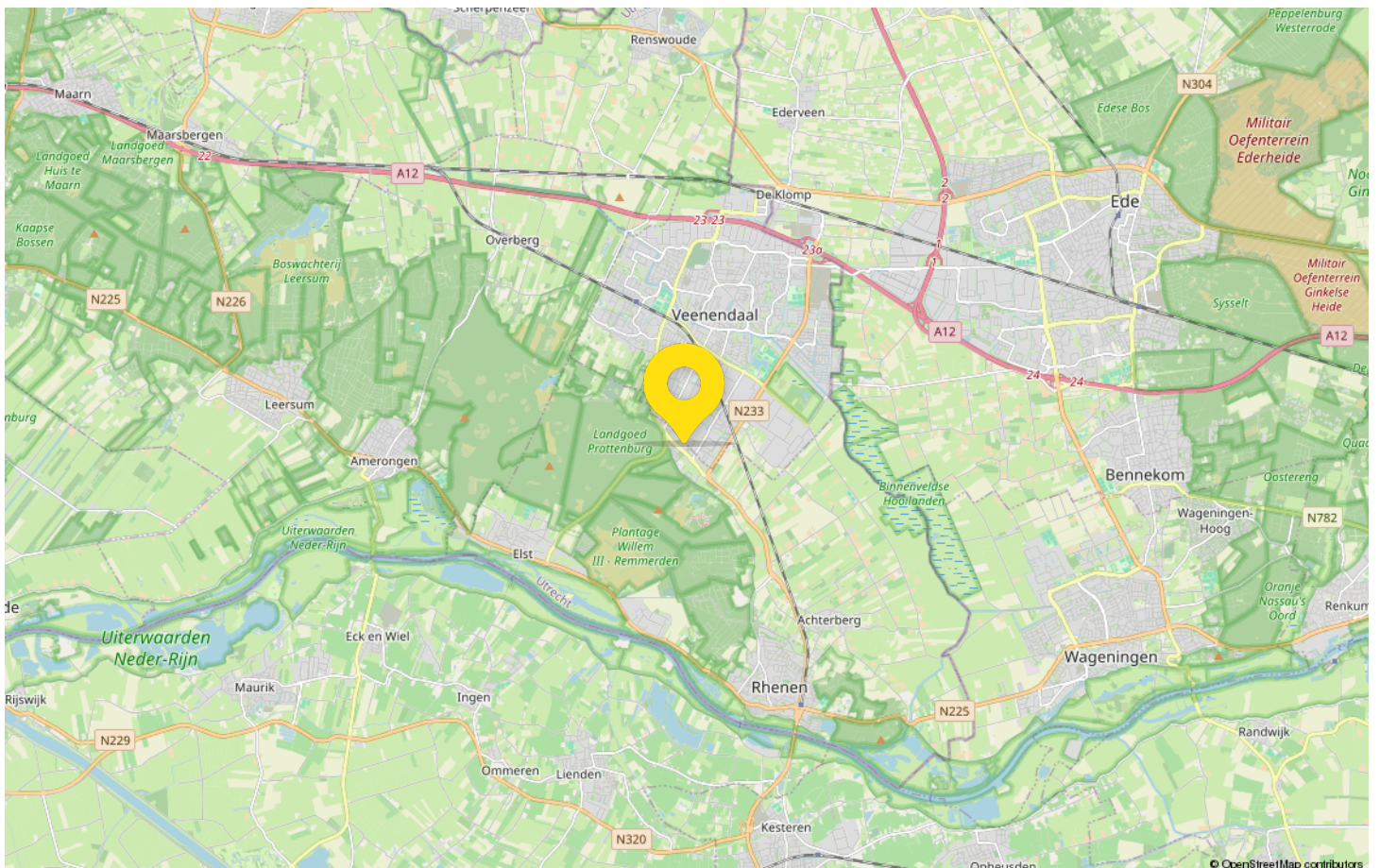
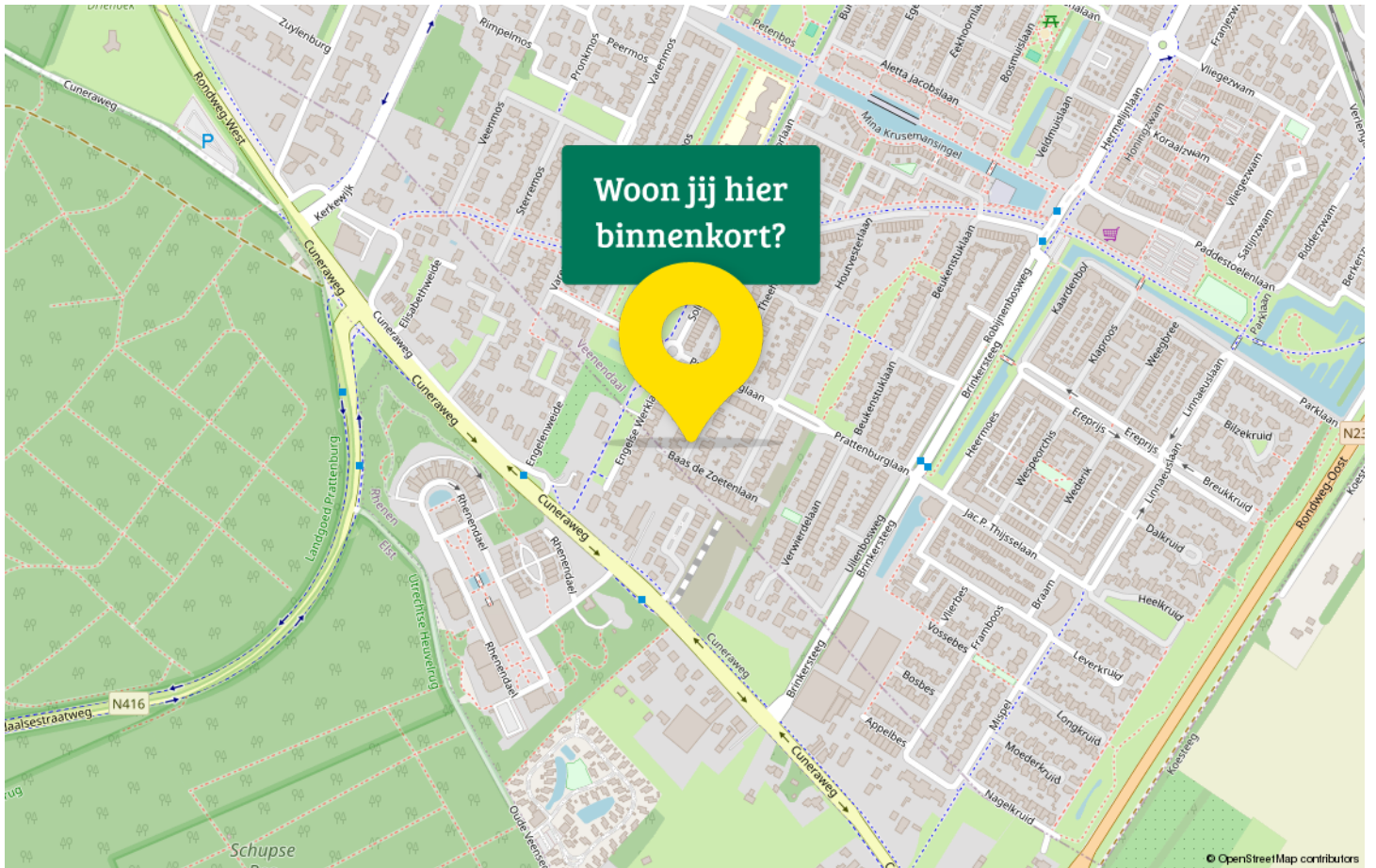
Uw referentie: Abraham Heetveldt 10



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Veendaal Sectie F Perceel 3071	kadaster 
--	---	---

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.

Aantekeningen

[illegible]

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