

Wordt dit jouw droomhuis?



Emmerschans 22

Veenendaal



**JANSSEN &
VAN DIJK**
GARANTIEMAKELAARS

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!**

**Genieten van ruimte en comfort:
veranda, zonnige tuin op
het zuidoosten en eigen oprit op
een perceel van 205m²!**

Vraagprijs € 445.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1985
Inhoud	387 m ³
Gebruiksoppervlakte	103 m ²
Overige in pandige ruimte	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Perceeloppervlakte	208 m ²
Tuinligging	Zuidoost
Energie label	B
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Aan de Emmerschans 22 in Veenendaal vind je deze nette en goed onderhouden **HOEKWONING met veranda en eigen oprit, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 205m²**. Achter de rustige uitstraling schuilt een huis met opvallend veel ruimte, een fijne lichtinval en een praktische indeling die in het dagelijks gebruik gewoon heel prettig voelt.

De woonkamer is licht en sfeerful, de keuken en badkamer modern en compleet en op de verdiepingen vind je drie ruime slaapkamers. Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort zit je hier goed. De schuine kap is in juni 2025 geïsoleerd, er zijn 13 zonnepanelen aanwezig en de woning beschikt over energielabel B. Dat betekent niet alleen een prettiger binnenklimaat, maar ook lagere energielasten.

Buiten geniet je van een zonnige achtertuin op het zuidoosten met een veranda over de volle breedte: een fijne plek om te ontspannen of gezellig samen te zijn. Daarnaast is er een eigen oprit met ruimte voor twee auto's en een stenen berging voor extra opslag.

De ligging in Veenendaal-West is rustig en centraal, met winkels, scholen, sportvoorzieningen, de A12 en openbaar vervoer op korte afstand.

Een fijne, complete woning die meer ruimte biedt dan je op het eerste gezicht zou verwachten.
Kom je het zelf ervaren tijdens een bezichtiging?

Begane grond

De entree geeft toegang tot een verzorgd voorportaal met garderobenis en een vernieuwde meterkast. Vanuit hier kom je in de hal, die voorzien is van een toiletruimte met wandcloset, witte gemarmerde wandtegels en bruin gemêleerde vloertegels (die doorgelegd zijn in de hal).

De woonkamer is een fijne, lichte leefruimte met een praktische trap-/voorraadkast, een deur naar de tuin en een extra zijraam dat zorgt voor prettig daglicht. De houtkachel vormt een sfeerful middelpunt en maakt het hier extra comfortabel tijdens de koudere maanden, terwijl de airconditioning juist weer comfort biedt tijdens warme dagen. De afwerking is strak en eigentijds, met antracietkleurige PVC-tegels en glad gestuukte, sausbare wanden.

De halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd met hoogglans witte fronten en een antracietkleurig gemêleerd natuurstenen werkblad. De keuken is praktisch ingedeeld met veel kast- en laderuimte en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combioven, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en een 1¼ spoelbak.

1e Verdieping

De eerste verdieping is verrassend ruim opgezet en verzorgd afgewerkt, met aan de overloop twee bovengemiddeld grote slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is een royale ruimte van maar liefst 17m² en biedt daarmee meer dan voldoende plek voor een groot bed en kastruimte. De aanwezige schuifkastenwand en het elektrische rolluik zorgen voor extra comfort. De rustige afwerking met sausbare vliesbehang en een moderne betonlook vinylvloer vormt een mooie, neutrale basis. Ook de tweede slaapkamer is met circa 12m² opvallend ruim en daardoor veelzijdig in gebruik. De speelse indeling onder de schuine kap en de twee dakramen zorgen voor een lichte en prettige kamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en compleet ingericht met een wit wandmeubel, een wandcloset, een inloopdouche met regen- en handdouche en glazen scherm en een breed wastafelmeubel met dubbele wastafel en kraan. De antracietkleurige wand- en vloertegels zorgen voor een rustige, eigentijdse basis.

2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping en kom je uit op de voorzolder met aansluitingen voor de wasmachine en praktische bergruimte.

Een grote plus is de volwaardige derde slaapkamer: een lichte, fijne ruimte van ca. 8m² met een groot dakraam en een prettige indeling onder de kap. De schuine daken zijn in juni 2025 geïsoleerd, wat zorgt voor extra comfort. Daarnaast beschikt deze verdieping over een aparte CV-/bergruimte met de opstelling van de hete luchtverwarming, geiser en de omvormer van de 13 zonnepanelen. Ook hier is volop bergruimte aanwezig, wat deze verdieping extra praktisch maakt.

Tuin

De achtertuin is volledig bestraat en daardoor heerlijk onderhoudsarm, met volop ruimte om meerdere zitplekken te creëren. Tegelijkertijd biedt dit juist de ideale basis om de tuin eenvoudig naar eigen smaak te vergroenen en sfeervol in te richten met planten en borders.

Dankzij de ligging op het zuidoosten geniet je hier al vroeg op de dag van de zon, terwijl de veranda over de volle breedte achterin juist een fijne plek biedt voor schaduw en beschutting. Hier kun je comfortabel loungen en tot in de late uurtjes buiten zitten.

Aangrenzend is er praktische bergruimte aanwezig, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Via een poortdeur in de veranda is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar via een achterom. Langs de woning loopt een zijpad met extra poortdeur naar de oprit, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen de voor- en achterzijde van het huis.

Ook aan de voorzijde is het comfortabel: de voortuin is ingericht als brede, bestrate oprit met ruimte voor twee auto's op eigen terrein. Daarnaast beschik je hier over een stenen berging, perfect voor extra opslag.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 25m²

Keuken: ca. 8m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 17m²

Slaapkamer II: ca. 12m²

Slaapkamer I: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer III: ca. 8m²

Tuin

Veranda: ca. 16m²

Berging achtertuin: ca. 4m²

Berging voorzijde: ca. 6m²

Overkapping voorzijde: ca. 4m²

Omgeving

De woning ligt in een rustige straat in Veenendaal-West, een prettige en groene woonwijk waar je heerlijk rustig woont met vooral bestemmingsverkeer. Tegelijkertijd is de omgeving verrassend compleet: op korte afstand vind je winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen, waardoor alles wat je dagelijks nodig hebt eenvoudig bereikbaar is.

Voor een middag winkelen of een terrasje pak je de fiets richting het centrum van Veenendaal, terwijl ook winkelcentrum De Ellekoot snel te bereiken is. In de directe omgeving zijn daarnaast diverse speelplekken en groenvoorzieningen aanwezig, wat het een fijne plek maakt voor zowel gezinnen als rustzoekers. De bereikbaarheid is uitstekend: met meerdere NS-stations op fietsafstand en snelle aansluiting op de A12 en A30 ben je zo onderweg richting Utrecht, Arnhem of Ede. Of je nu met de auto of het openbaar vervoer reist, de ligging maakt het dagelijks leven net even makkelijker.

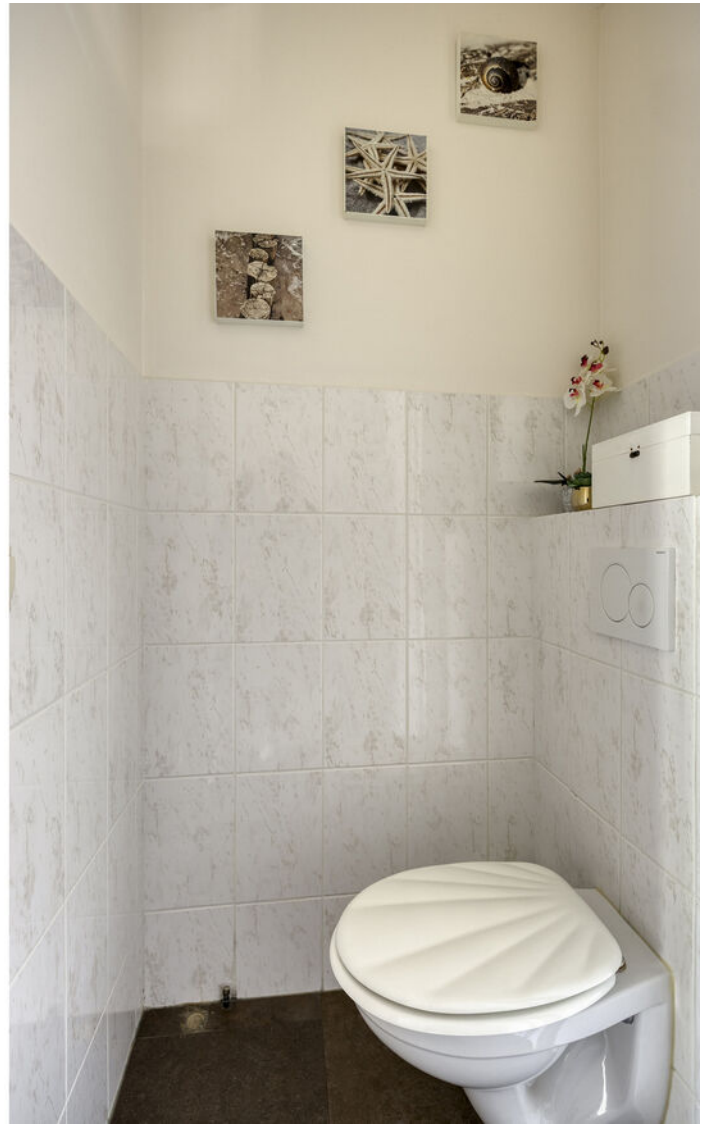
Al met al een comfortabele woonomgeving waar rust en bereikbaarheid moeiteloos samenkomen!

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.









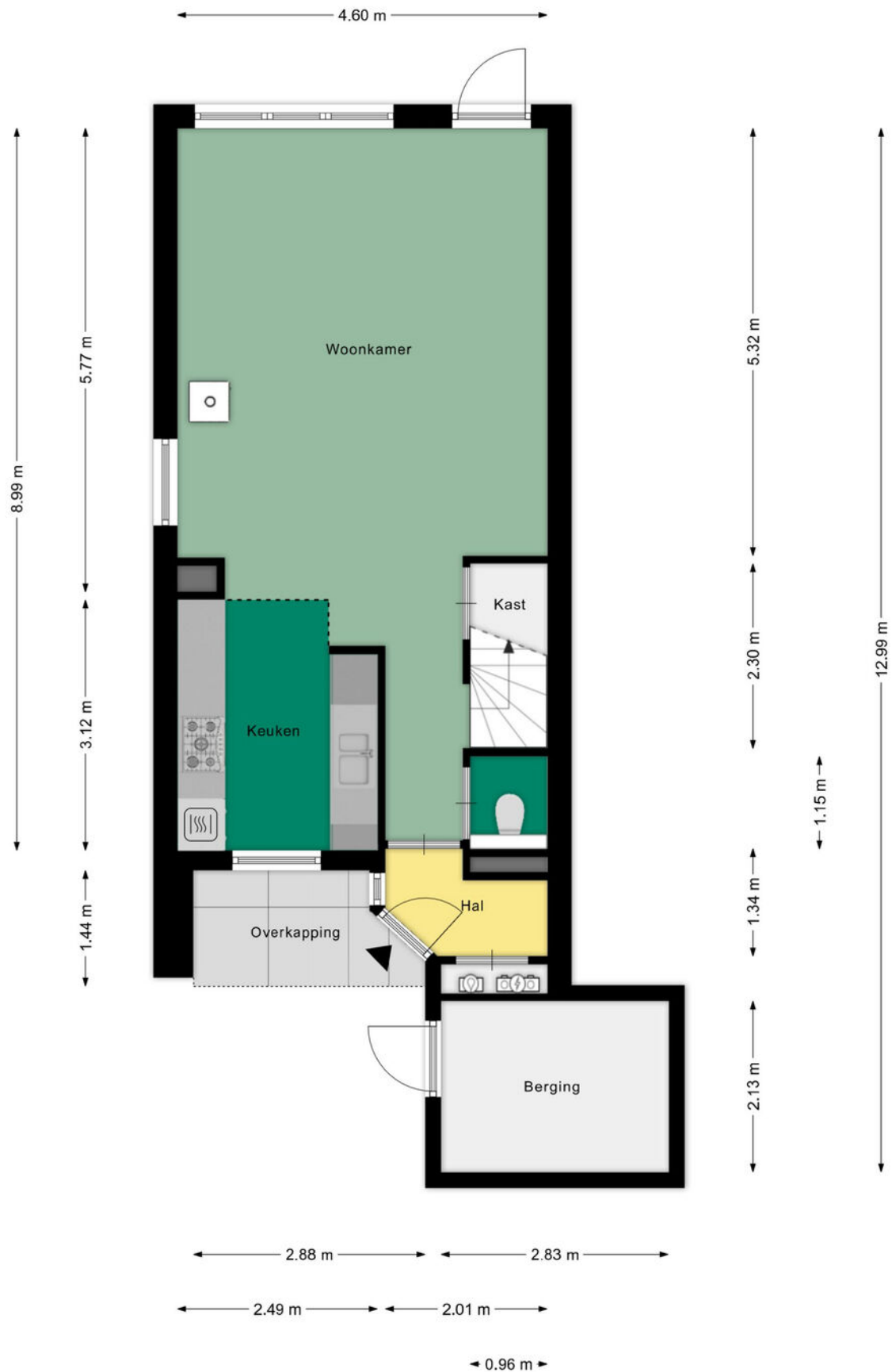






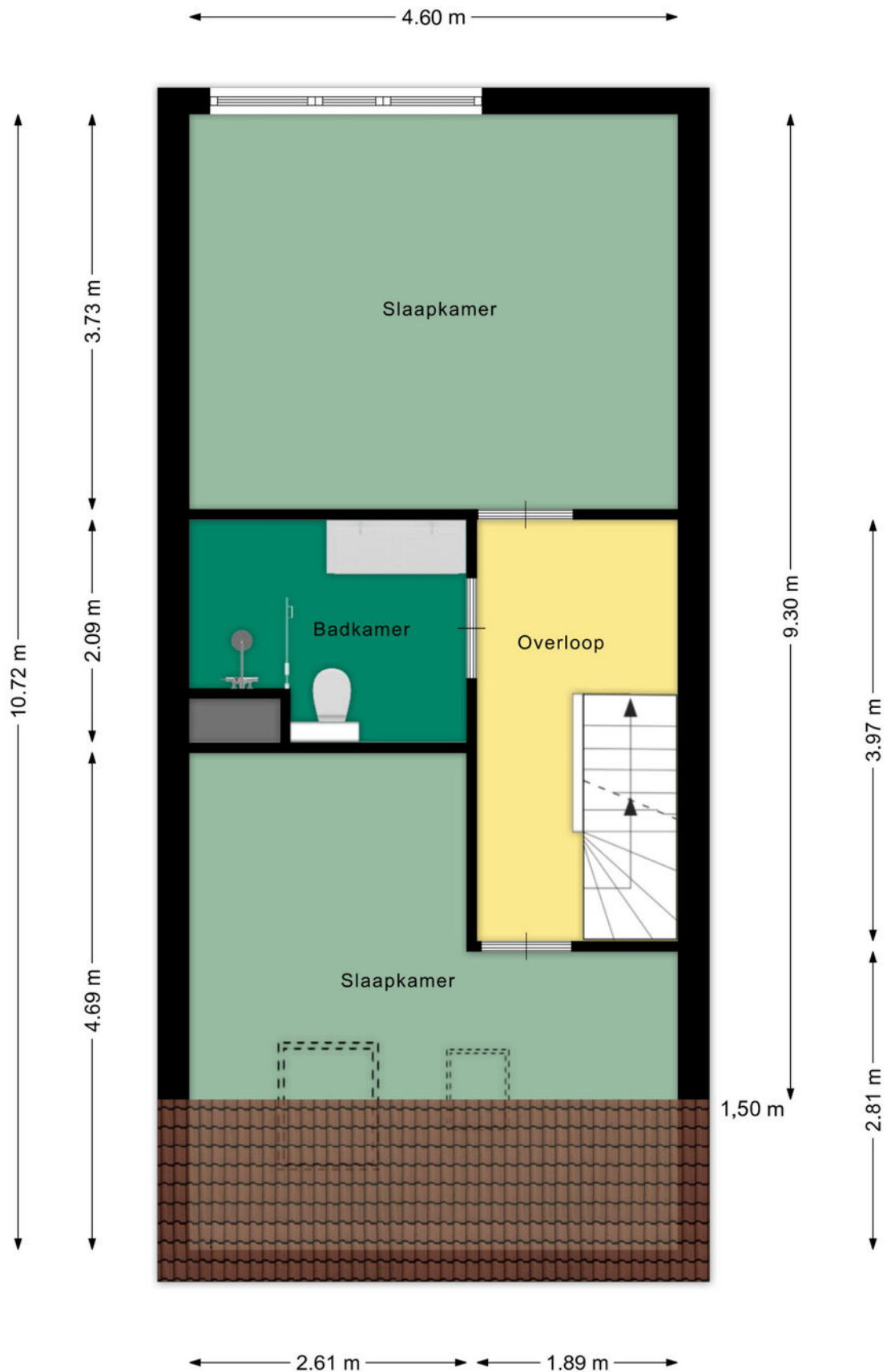


Begane grond



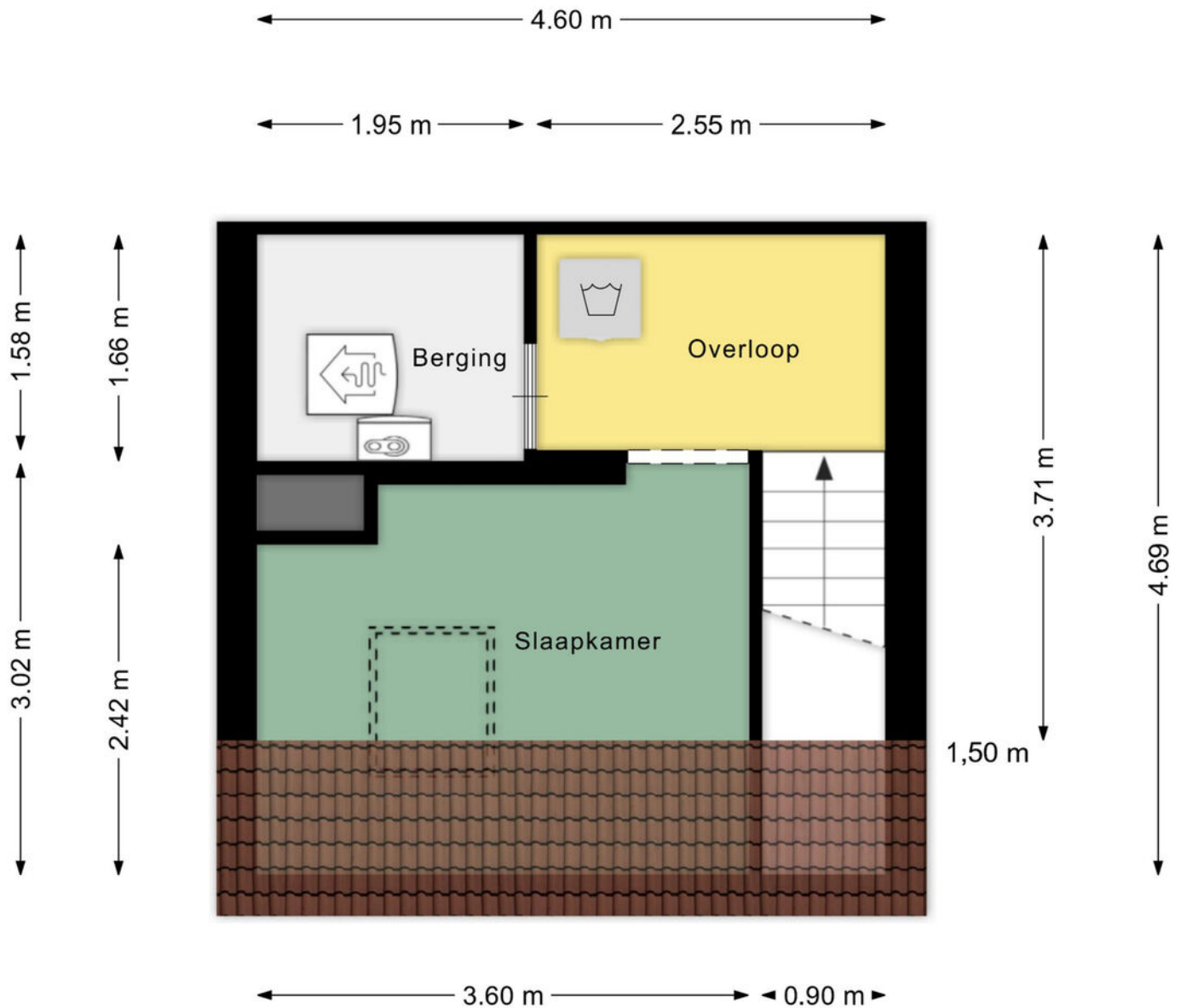
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



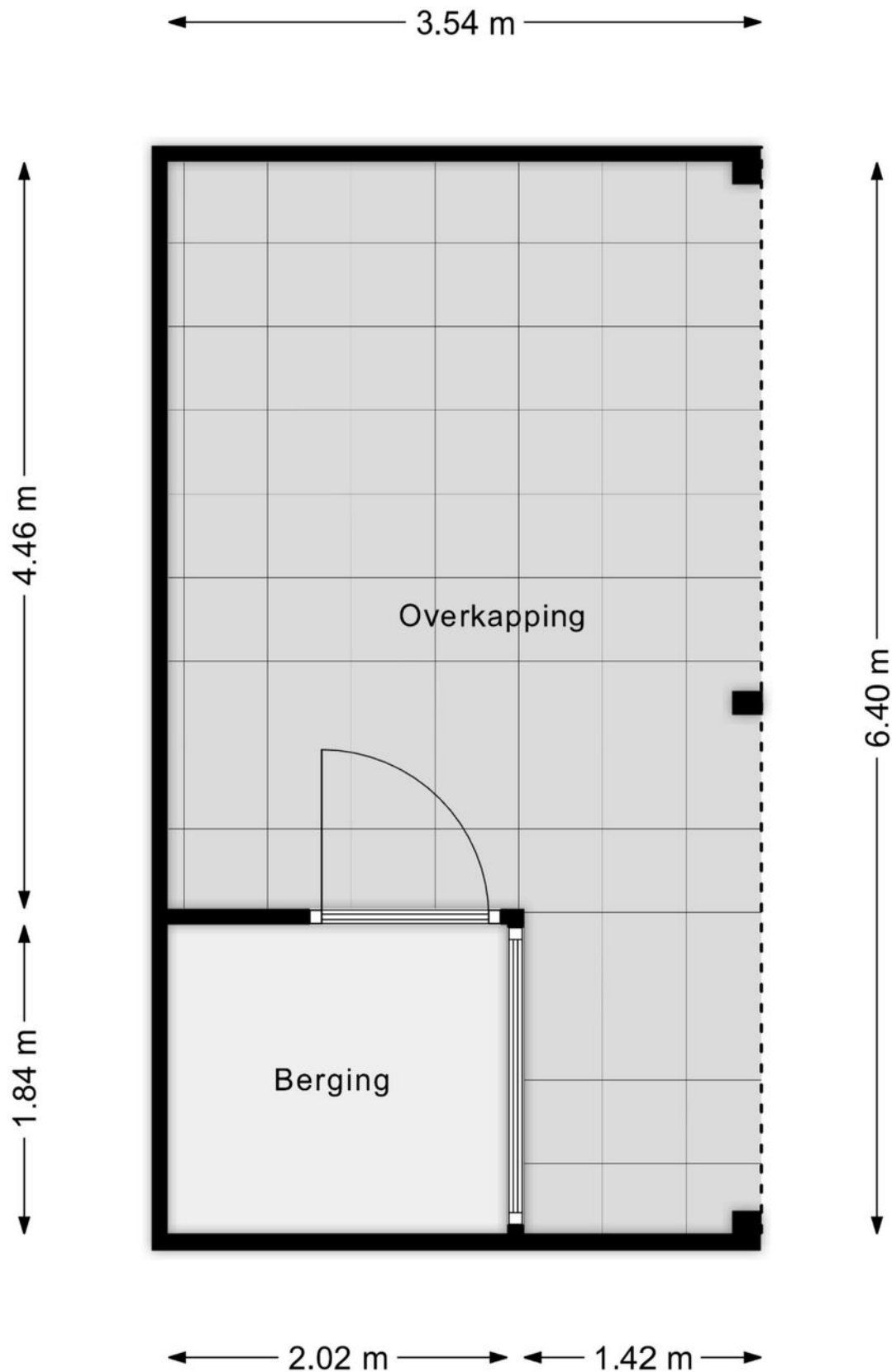
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



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

Veranda met berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

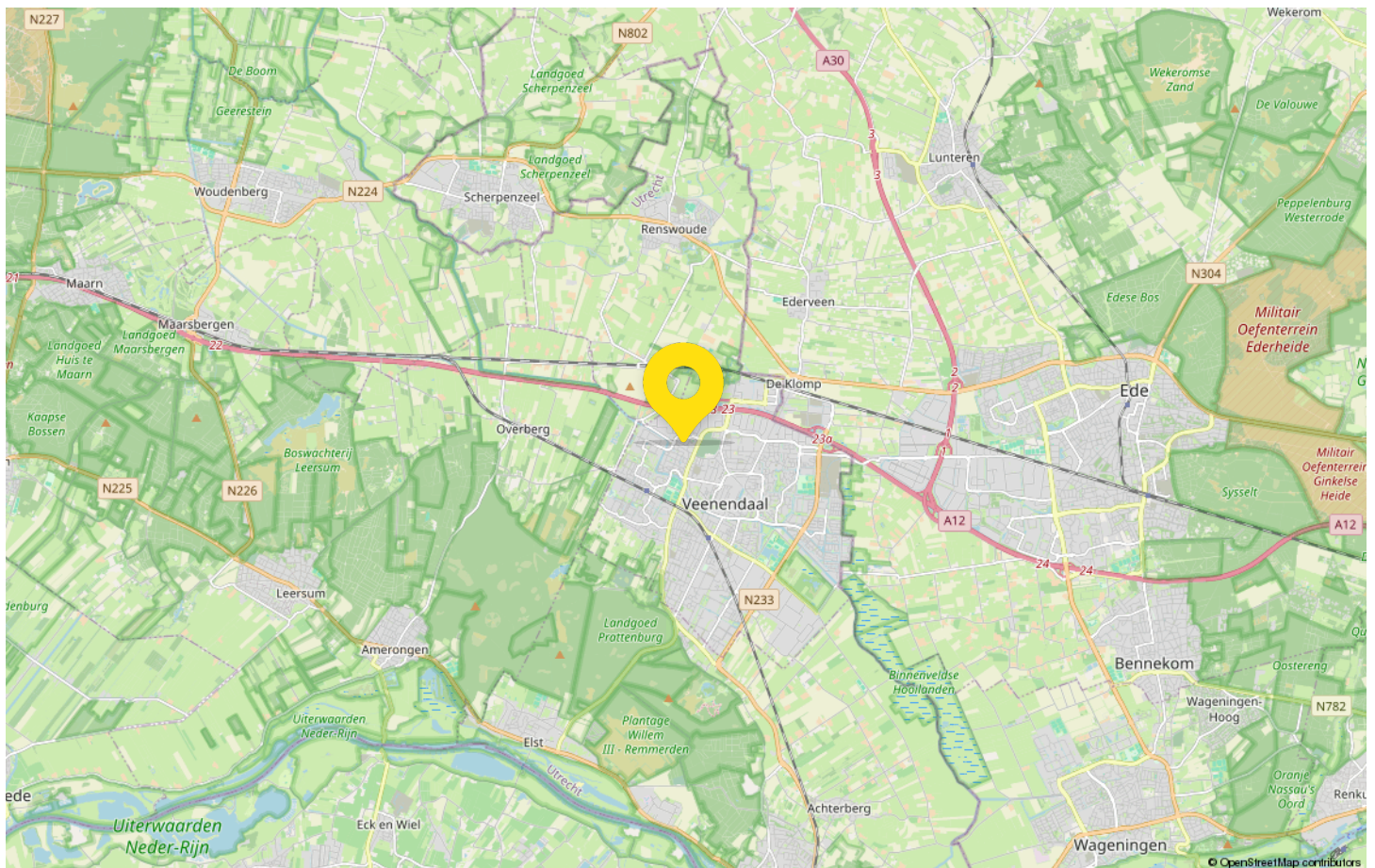
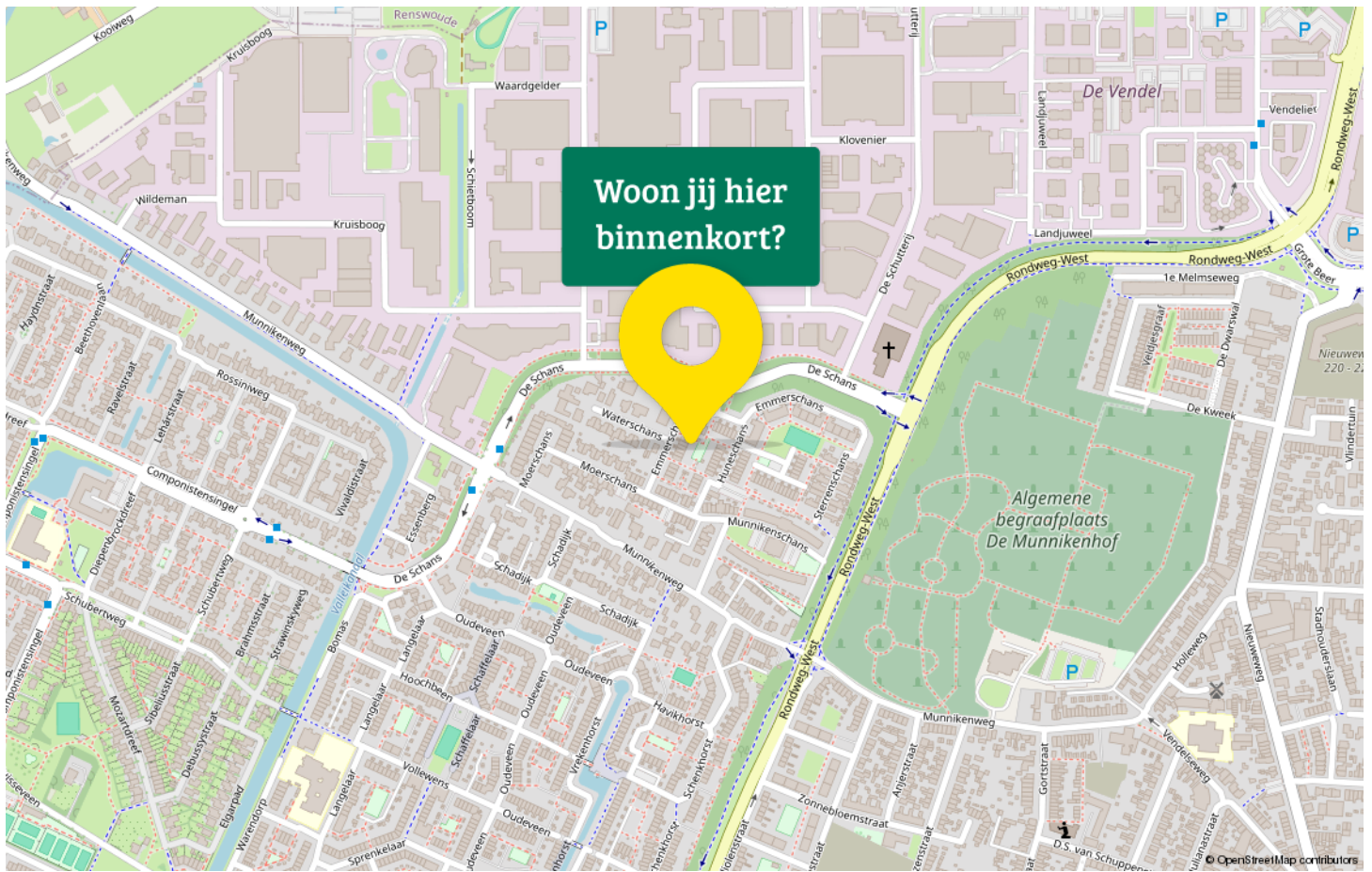
Uw referentie: Emmerschans 22



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>22 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorgestelde kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Veendam Sectie: G Perceel: 1866</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	<p>kadaster</p>
--	---	------------------------

Voor een eerszuidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026
De besaander van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart





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 eersteieder 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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl