

Wordt dit jouw droomhuis?



Emmerschans 20

Veenendaal



Janssen & van dijk garantiemakelaars

Kerkewijk 30

3901 EG, Veenendaal

0318-524123

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 deze ruime TUSSENWONING met prachtige badkamer!

Vraagprijs € 437.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Type woning

Bouwjaar

Eengezinswoning

Tussenwoning

1985

Woonoppervlakte

Gebouwgebonden buitenruimte

Externe bergruimte

Inhoud

Perceeloppervlakte

Tuinsituering

ca. 104m²

ca. 3m²

ca. 6m²

ca. 361m³

131 m²

Zuidoost

Energie label

Aantal kamers

Aantal slaapkamers

A

4

3



Omschrijving van de woning

Dit is zo'n huis waar al heel veel klopt. Deze goed onderhouden **TUSSENWONING** heeft een eigen oprit, een lichte woonkamer, drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen en een badkamer waar je iedere dag met plezier binnenstapt.

Ook aan wooncomfort en energiezuinigheid is gedacht. De woning heeft energielabel A, 14 zonnepanelen en airconditioning in zowel de woonkamer als de royale hoofdslaapkamer. De kunststof voordeur en de kunststof Velux-dakramen en op de eerste en tweede verdieping zijn bovendien pas in december 2025 vernieuwd. Tel daar de prachtig vernieuwde badkamer uit 2024 bij op en het is duidelijk dat er de afgelopen jaren al behoorlijk in het wooncomfort is geïnvesteerd.

En buiten? Daar wordt het minstens zo leuk. De achtertuin ligt op het zuidoosten, biedt volop ruimte om gezellig buiten te zitten en heeft een poort die rechtstreeks uitkomt op het grote, groene speelveld achter de woning. Doordat er direct achter de tuin geen woningen staan, ervaar je hier bovendien een prettig vrij gevoel.

Een compleet en comfortabel gezinshuis waar je binnen én buiten alle ruimte hebt om fijn te wonen. Kom kijken en laat je verrassen door Emmerschans 20!

Indeling

Begane grond

Je komt binnen via de kunststof voordeur in de entree met meterkast en garderobehoek. Vanuit hier loop je door naar de hal met de trapopgang en de toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Eenmaal in de woonkamer valt meteen op hoeveel ruimte je hier hebt. Een grote bank, een flinke eettafel voor gezellige avonden met vrienden of familie: het past er allemaal makkelijk in. Aan de achterzijde zorgt de brede raampartij voor veel licht én een fijne blik naar buiten. En op warme zomerdagen? Dan zet je gewoon de airconditioning aan. Onder de trap is bovendien een praktische bergkast aanwezig.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is lekker ruim opgezet, met aan beide kanten volop kast- en werkruimte. De crèmekleurige hoogglans fronten, het antracietkleurige werkblad en de steenlook wandtegels geven de keuken een eigentijdse uitstraling. Terwijl je staat te koken, kijk je door het grote raam leuk de straat in. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, oven en spoelbak.

Nog zo'n praktische extra is het achterportaal. Hier heb je ruimte om spullen uit het zicht op te bergen en via de buitendeur stap je rechtstreeks de tuin in.

En wat de begane grond extra prettig maakt, is dat vrijwel alles mooi in elkaar overloopt. De antracietkleurige plavuizenvloer ligt nagenoeg overal door en dat geeft het geheel samen met de hoge witte plinten en overwegend glad gestuukte en gesausde wanden een rustige, verzorgde uitstraling.

1e Verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De drempelloos doorgelegde laminaatvloer zorgt daarbij voor een mooi geheel over vrijwel de hele verdieping.

Slaapkamer I aan de achterzijde is met circa 17m² heerlijk royaal. Hier heb je niet alleen alle ruimte voor een groot bed en een flinke kastenwand, maar blijft er ook nog gemakkelijk plek over voor bijvoorbeeld een werk- of kaptafel. Het schuin oplopende plafond geeft de kamer een speels en ruimtelijk effect en dankzij de brede raampartij kijk je fijn uit over de achtertuin en het groen daarachter. De aanwezige airconditioning zorgt het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat.

Slaapkamer II is circa 11m² groot en krijgt door het schuine dak een leuke, speelse uitstraling. De twee kunststof Velux-dakramen, die in december 2025 zijn geplaatst, zorgen voor volop daglicht. Er is voldoende ruimte voor een bed, kast en bijvoorbeeld een bureau, waardoor dit een fijne slaap- of kinderkamer is

De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en is zonder twijfel dé blikvanger van deze verdieping. De ruime inloofdouche met glazen deur is voorzien van een grote regendouche, handdouche en een handige nis voor je verzorgingsproducten. Daarnaast vind je hier een wandcloset en een fraai houtlook wastafelmeubel met waskom. De grote ronde spiegel met verlichting én verwarming vormt hierbij een mooie finishing touch.

Ook qua afwerking klopt het plaatje helemaal. De grote, glanzende marmerlook wandtegels geven de badkamer een luxe uitstraling en zijn gecombineerd met houtlook vloertegels met elektrische vloerverwarming. Achter de spiegel en in de nis zorgen grote tegels met een steenmotief voor een mooi contrast. Tel daar het verlaagde plafond met inbouwspots en de zwarte accenten bij op en je hebt een badkamer die niet alleen praktisch compleet is, maar er ook gewoon ontzettend mooi uitziet.

2e Verdieping

Via de vaste trap kom je op de overloop van de tweede verdieping. Hier bevindt zich een aparte was-/cv-ruimte met de aansluiting voor de wasmachine, de Remeha Tzerra HR-cv-combiketel uit 2015, de mechanische ventilatiebox en de omvormer van de 14 zonnepanelen (deze worden geleased voor een bedrag van € 68 per maand. Afkoop is mogelijk).

Daarnaast vind je op deze verdieping slaapkamer III van circa 7m². Het kunststof Velux-dakraam (geplaatst in december 2025) zorgt voor een fijne hoeveelheid daglicht. De kamer is nu ingericht als kinderkamer, maar is natuurlijk ook heel geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer.

De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en glad gestuukte wanden.

Tuin

Ook buiten is het heerlijk! De achtertuin ligt op het zuidoosten en is grotendeels bestraat met grote grijze tegels, waardoor er volop ruimte is voor een royale tuintafel en een fijne lounge- of speelplek. Langs de zijkant zorgt een border met beplanting voor wat groen en aan de achtergevel hangt een handbediend uitvalscherm, zodat je op warme dagen ook gemakkelijk de schaduw opzoekt. Een buitenkraan is eveneens aanwezig.

En dan misschien wel het leukste aan deze tuin: via de poort loop je rechtstreeks het achtergelegen speelveld op! Een heerlijke extra voor gezinnen met kinderen; vanuit de achtertuin staan ze zo op een ruim en groen speelveld met verschillende speeltoestellen. Geen bebouwing direct achter je tuin, maar groen en speelruimte; dat geeft een prettig vrij gevoel.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit en een overdekte entree. Hier zijn eveneens een buitenkraan en stopcontacten aanwezig.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 25m²

Keuken: ca. 9m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 17m²

Slaapkamer II: ca. 11m²

Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer III: ca. 7m²

Tuin

Berging: ca. 6m²

Overkapping voorzijde: ca. 3m²

Omgeving

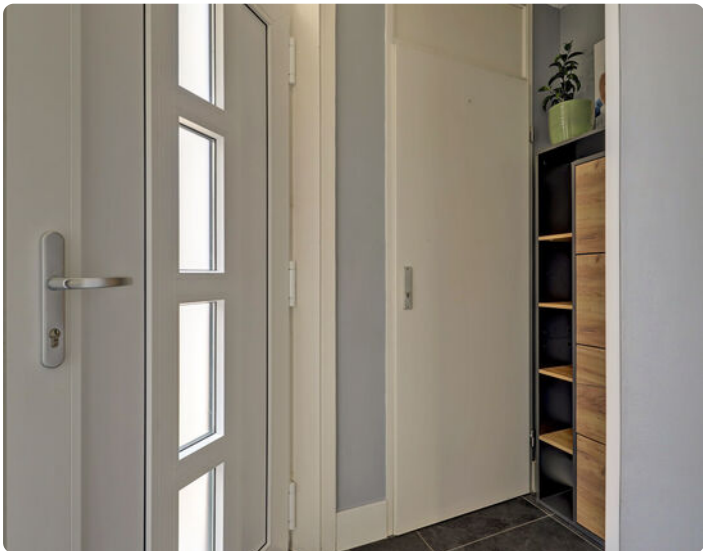
De woning ligt in een rustige straat in Veenendaal-West, een prettige en groene woonwijk waar je heerlijk rustig woont met vooral bestemmingsverkeer. Tegelijkertijd is de omgeving verrassend compleet: op korte afstand vind je winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen, waardoor alles wat je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









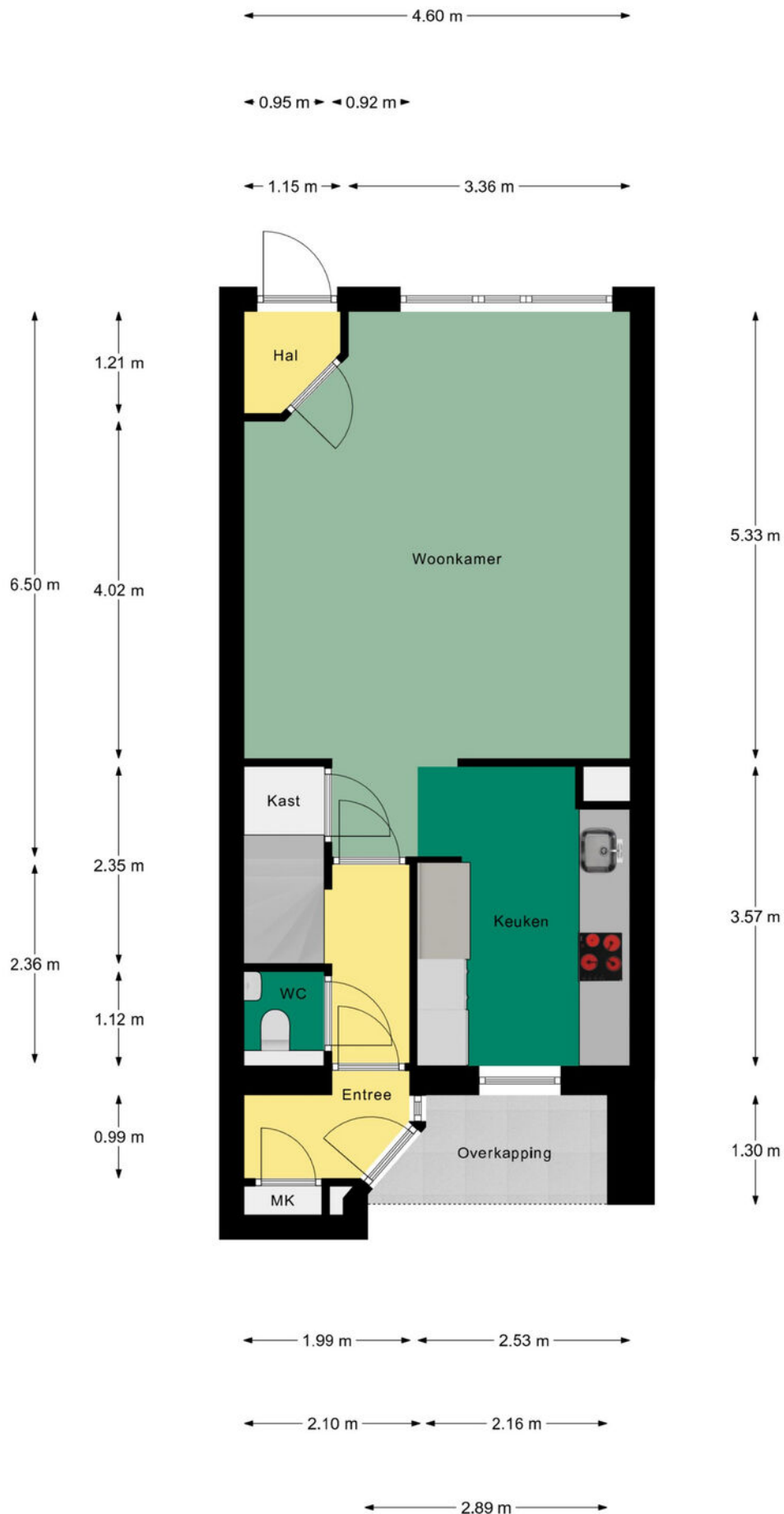




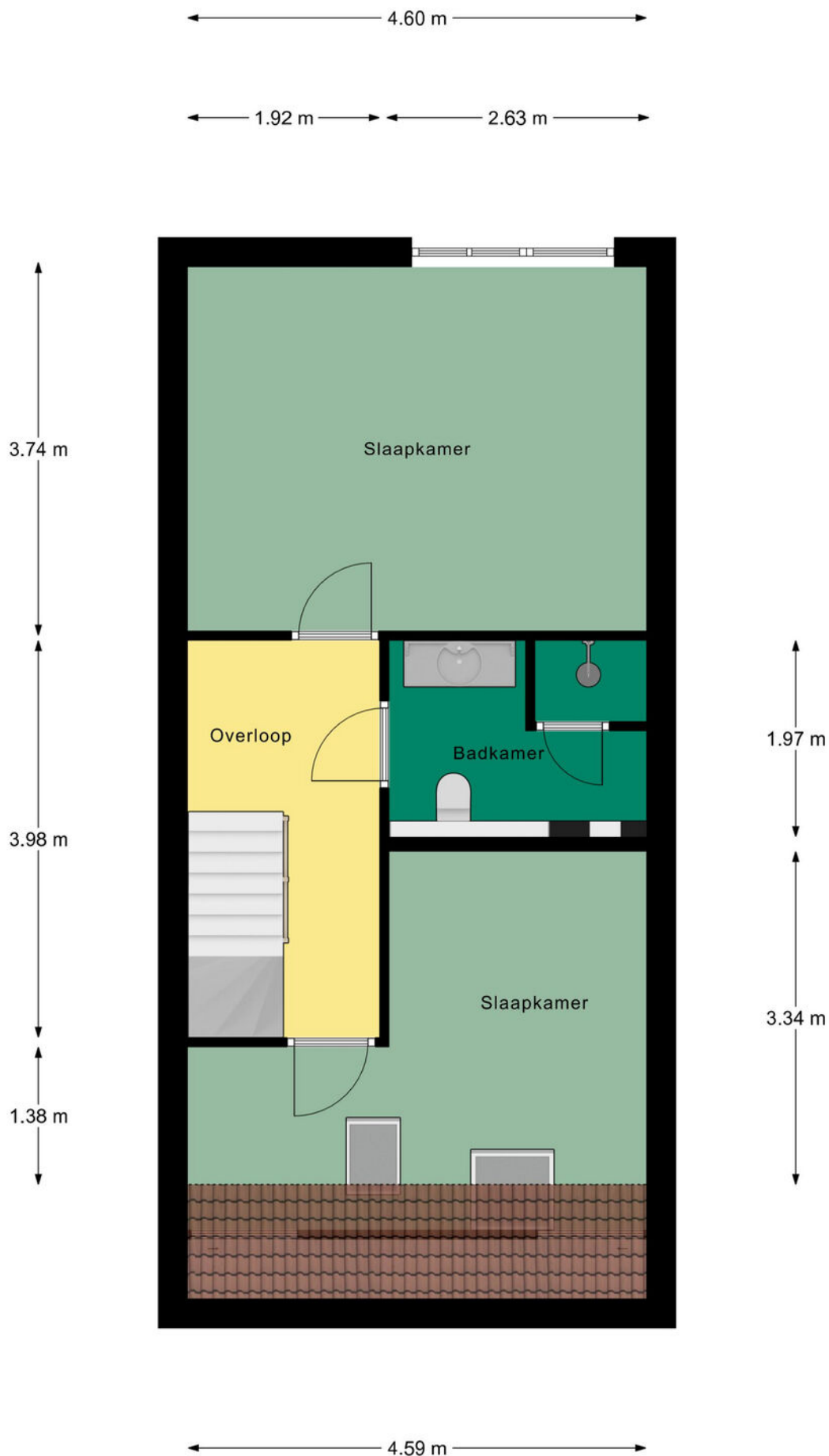




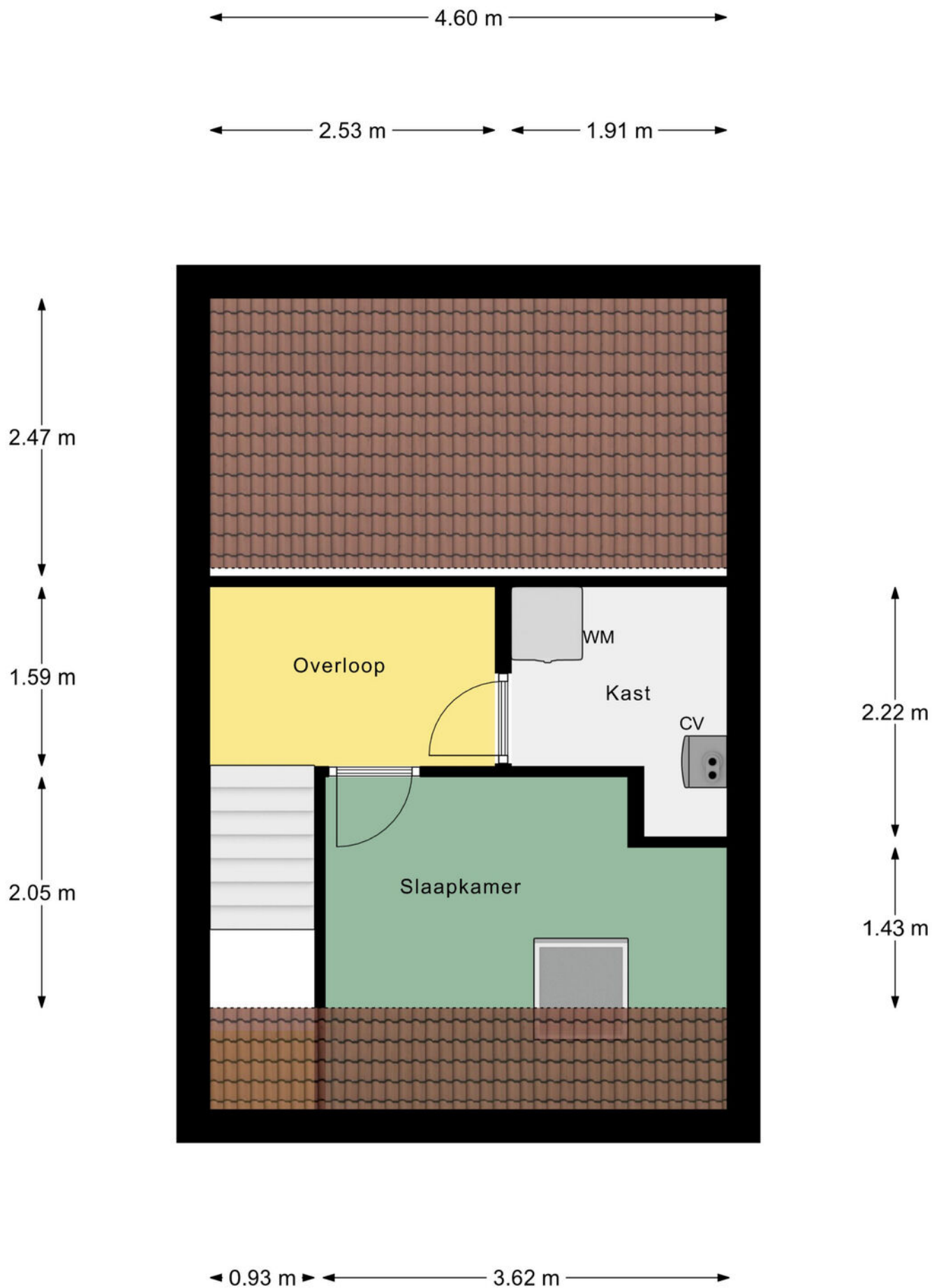
Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Berging

← 2.08 m →



↑
3.00 m
↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

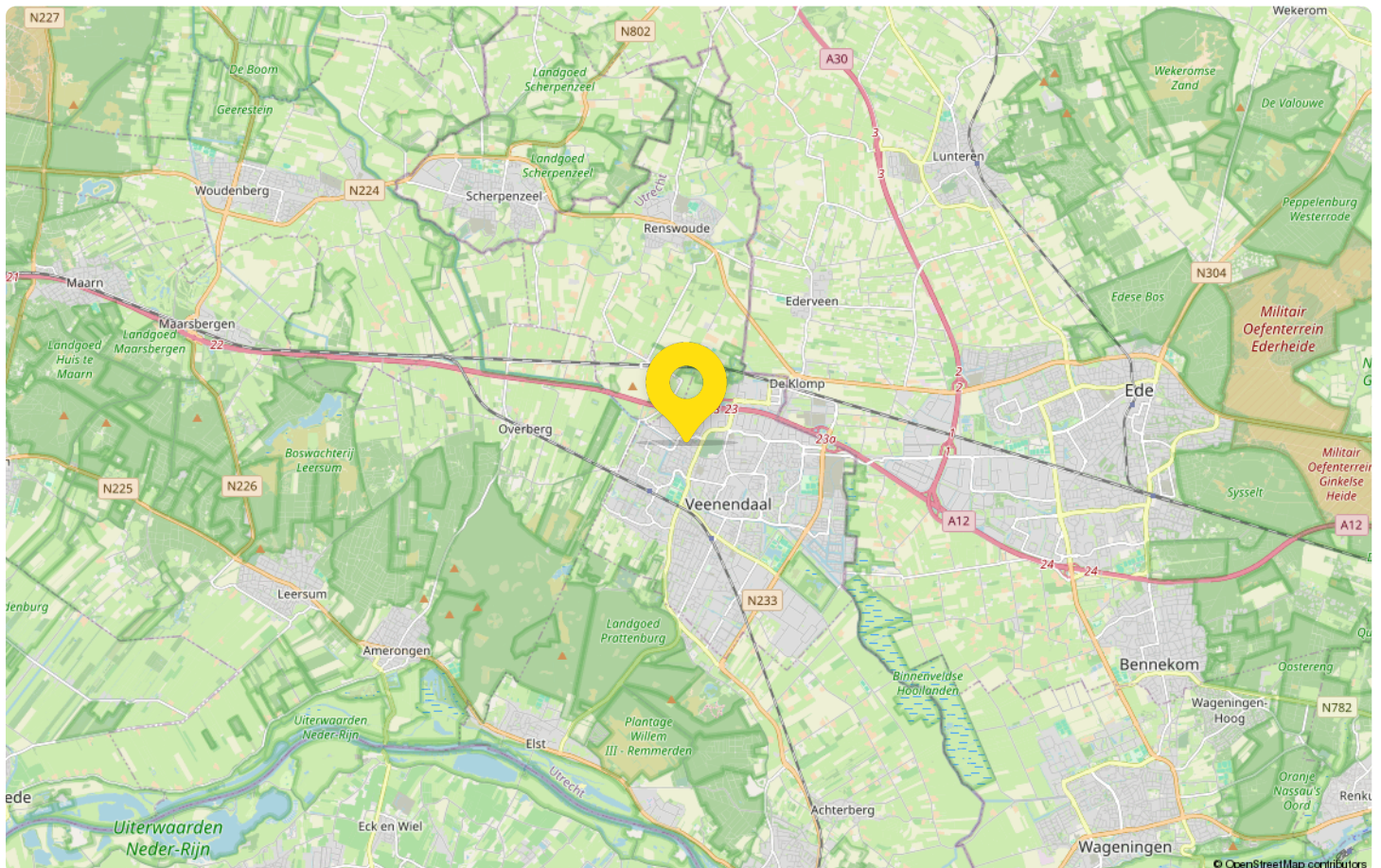
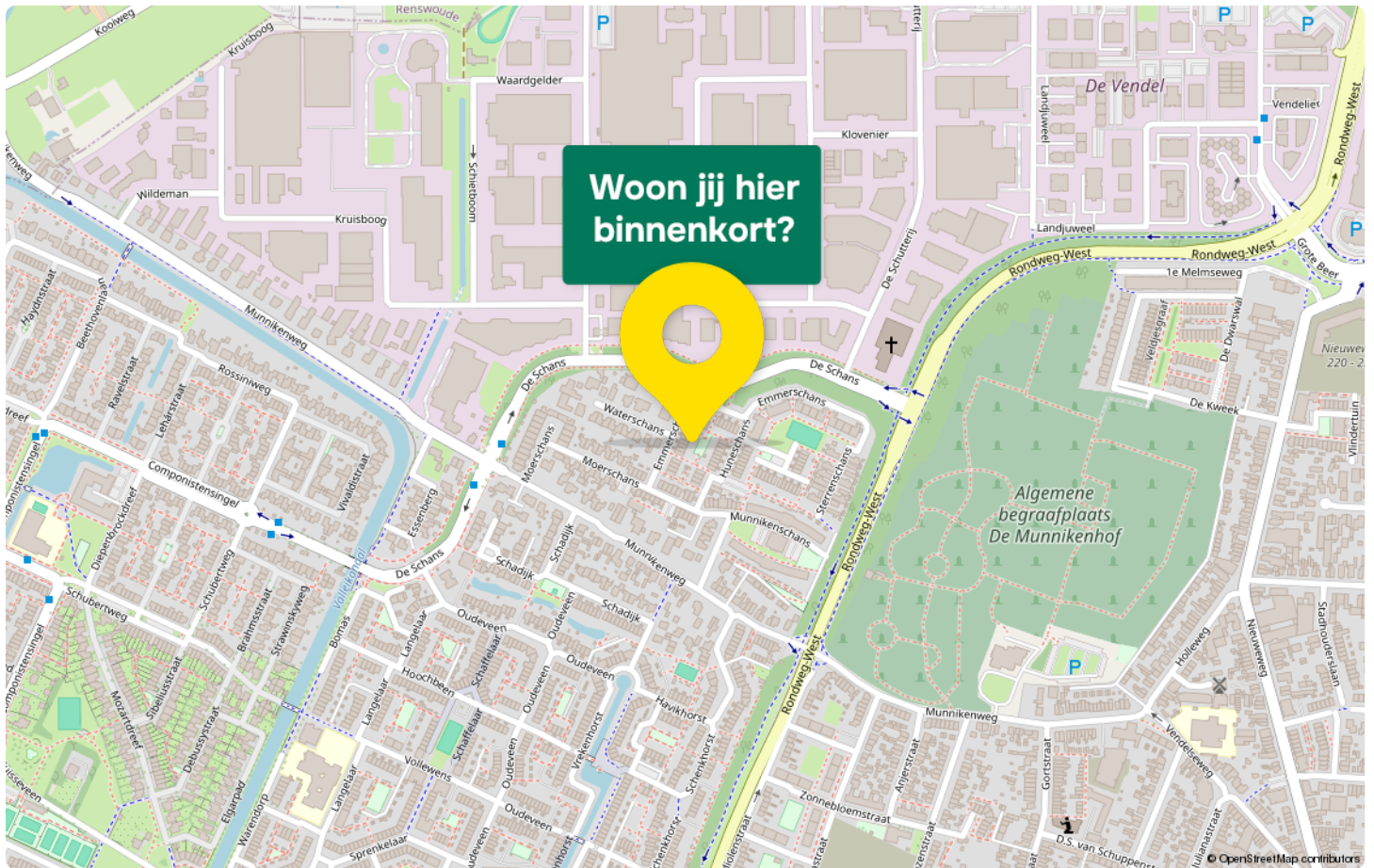
Uw referentie: Emmerschans 20



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Kadastrale gemeente Veenendaal Streektuig Sectie G Perceel 1867	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





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

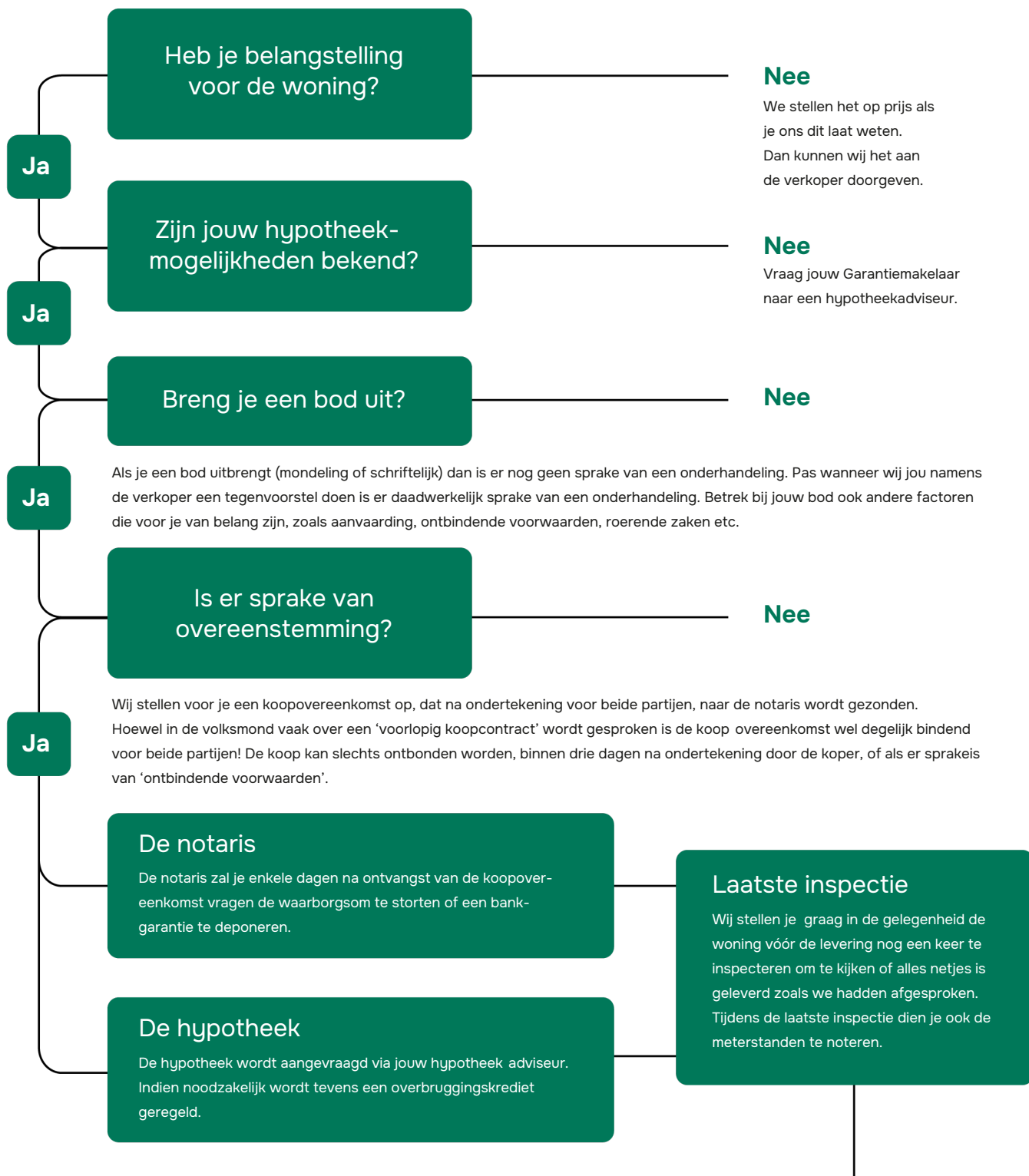
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

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 transportakte 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 bieder 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 bidingproces, 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 blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper is set against a light gray background.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318-524123

Info@janssensvandijk.nl

Www.janssensvandijk.nl