

TE KOOP



Tuinfluiter 44, VEENENDAAL

Vraagprijs € 464.500 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

111 m²

Perceeloppervlakte

152 m²

Inhoud

393 m³

Energietabel

B

Omschrijving

Vier slaapkamers, een zonnige tuin en het groen als overbuur!

Een groene omgeving, een verrassend diepe achtertuin en alle ruimte om comfortabel te wonen. Aan de Tuinfluiter 44 in Veenendaal staat deze verzorgde tussenwoning uit 1987, waar u zich al snel thuis zult voelen. Met 111 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een praktische indeling verdeeld over drie woonlagen is dit een huis dat met uw woonwensen mee kan groeien.

Binnen wacht een lichte woonkamer met een gezellige zithoek aan de tuinzijde en voldoende plek voor een grote eettafel. De open keuken aan de voorzijde heeft een warme landelijke uitstraling en de badkamer is modern afgewerkt. Ook aan praktische voorzieningen is gedacht, met verschillende vaste kasten, extra bergruimte en zonnepanelen op het dak.

Buiten wordt het minstens zo aantrekkelijk. De fraai aangelegde achtertuin biedt meerdere zitplekken, waaronder een heerlijke overkapping achter in de tuin. En aan de voorzijde? Daar kijkt u uit op een groen plantsoen met volwassen bomen. Een prettige combinatie van wonen, buitenleven en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De buurt

De Tuinfluiter ligt in een groene woonomgeving in Veenendaal, waar het prettig wonen is voor zowel gezinnen als stellen. Direct tegenover de woning bevindt zich een plantsoen met grasvelden en volwassen bomen. Een aangenaam uitzicht dat bovendien voor een groen straatbeeld zorgt.

Voor de dagelijkse boodschappen, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen hoeft u niet ver. Ook het gezellige centrum van Veenendaal, met zijn winkels, theater, horecagelegenheden en terrassen, is goed bereikbaar. Wie graag wandelt of fietst, kan bovendien volop genieten van de natuur in de omgeving, waaronder de Utrechtse Heuvelrug.

Veenendaal heeft goede verbindingen met omliggende plaatsen. Via de A12 en A30 reist u gemakkelijk richting Utrecht, Arnhem en Ede. Ook de treinstations Veenendaal Centrum, Veenendaal-De Klomp en Veenendaal-





West, die in dezelfde wijk ligt, bieden mogelijkheden voor woonwerkverkeer.

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de overdekte entree. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang en de modern afgewerkte toiletruimte met een wandcloset en fonteintje. De doorlopende pvc-vloer leidt u richting de leefruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich plek voor een ruime zithoek, waar een brede raampartij en de tuindeur voor veel daglicht zorgen. Dankzij de open indeling staan de zit- en eethoek prettig met elkaar in verbinding.

Aan de voorzijde ligt de open keuken, uitgevoerd in een U-opstelling met lichte kastfronten, een donker werkblad en volop kastruimte. De keuken beschikt over diverse apparatuur, waaronder een gaskookplaat, schouwafzuigkap, oven, combimagnetron, koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Het raam boven het aanrecht zorgt voor natuurlijk licht tijdens het koken en biedt uitzicht op de groene voortuin. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische kast voor extra opbergruimte.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De grootste kamers bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullend meubilair, terwijl de derde uitstekend dienst kan doen als kinder-, werk- of hobbykamer. Op de overloop is tevens een vaste kast aanwezig.

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt met grote grijze wand- en vloertegels en donkere accenten. Hier beschikt u over een douchecabine met regen- en handdouche, een wastafelmeubel met dubbele kraan, spiegelkast, een wandcloset, een handdoekradiator en is voorzien van vloerverwarming. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.

Tweede verdieping

Ook op de tweede verdieping is de beschikbare ruimte goed benut. Vanaf de overloop bereikt u de vierde slaapkamer, een lichte kamer met een dakraam en ruimte voor meerdere doeleinden.

Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur en daarnaast is er een afzonderlijke berging aanwezig. Onder de schuine dakvlakken zijn extra opbergmogelijkheden gecreëerd, terwijl via een vlizotrap nog een bergzolder bereikbaar is.

Buitenruimte

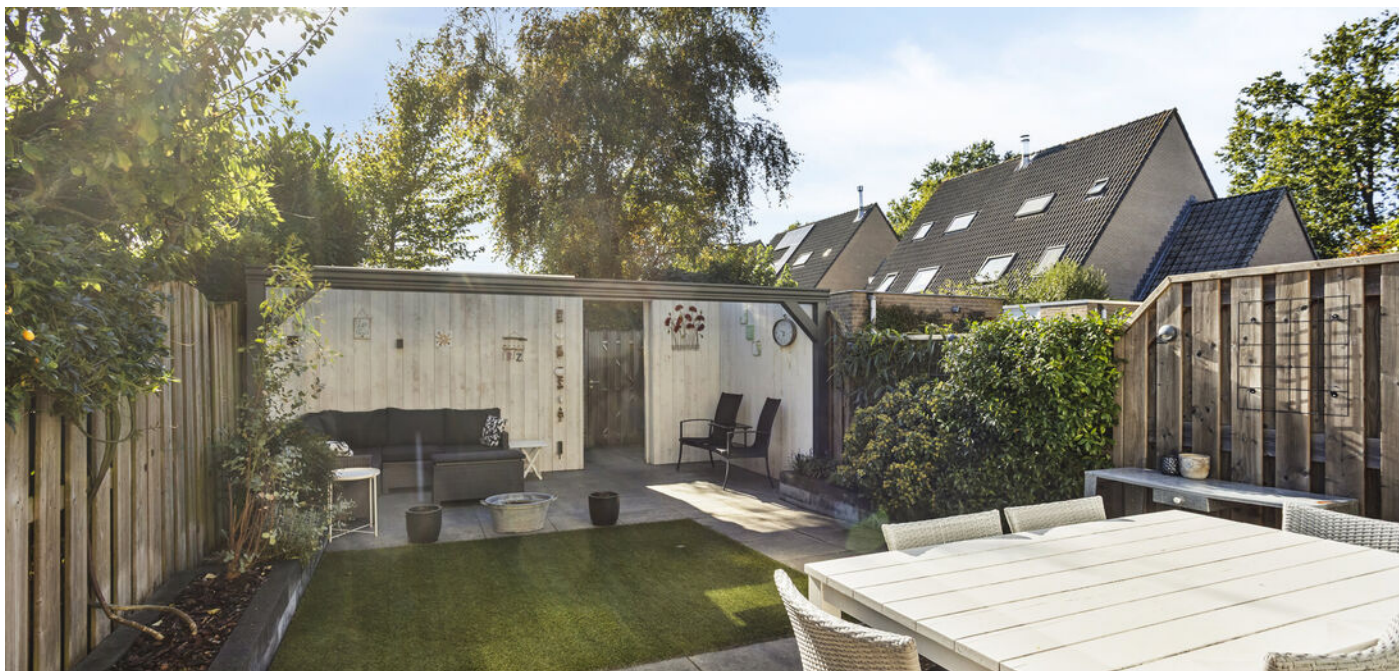
De achtertuin is een plek waar u met plezier heel wat uren zult doorbrengen. Met een diepte van ruim 12 meter is er genoeg ruimte voor meerdere zitplekken. Direct achter de woning ligt een royaal betegeld terras, waar u gemakkelijk een grote eettafel kwijt kunt. Ideaal om buiten te ontbijten of op een mooie zomeravond uitgebreid te tafelen.

Een gazon, verhoogde plantenborders en gevarieerde beplanting zorgen voor een groene uitstraling. Achterin wacht een heerlijke overkapping met voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset. Zo heeft u voor elk seizoen een beschutte plek om buiten te zitten.

Grenzend aan de overkapping bevindt zich een vrijstaande stenen berging, geschikt voor fietsen en opslag. Tot slot biedt de praktische achterom extra comfort.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd met bestrating, groene borders en verschillende struiken. Samen met het speelveld dat omringd is door struiken en bomen aan de overzijde geeft dit de woning een bijzonder groene entree.

In de directe omgeving zijn openbare parkeergelegenheden aanwezig. Aan de overzijde van de straat bevinden zich parkeerplaatsen langs het plantsoen.



Bijzonderheden

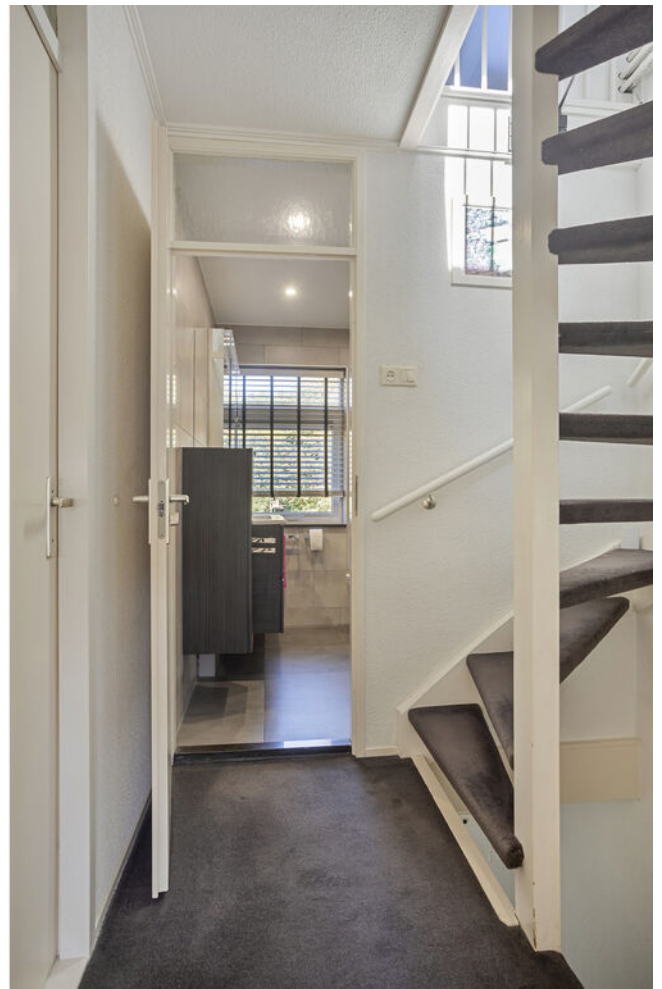
- Nette tussenwoning
- Woonoppervlakte: 111 m²
- Perceeloppervlakte: 152 m²
- Bouwjaar: 1987
- Energie label B
- Lichte woonkamer met open keuken
- U-keuken met alle benodigde apparatuur
- Vier slaapkamers
- Moderne badkamer
- Bergzolder
- Zonnepanelen aanwezig
- Verzorgde achtertuin met overkapping, berging en achterom
- NS station en bushalte in directe omgeving
- Uitzicht op een groen speelveld dat omringd is door struiken en bomen direct tegenover de woning
- De woning is aan de achterzijde voorzien van een elektrisch bedienbare zonwering met uitvalscherf

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.

























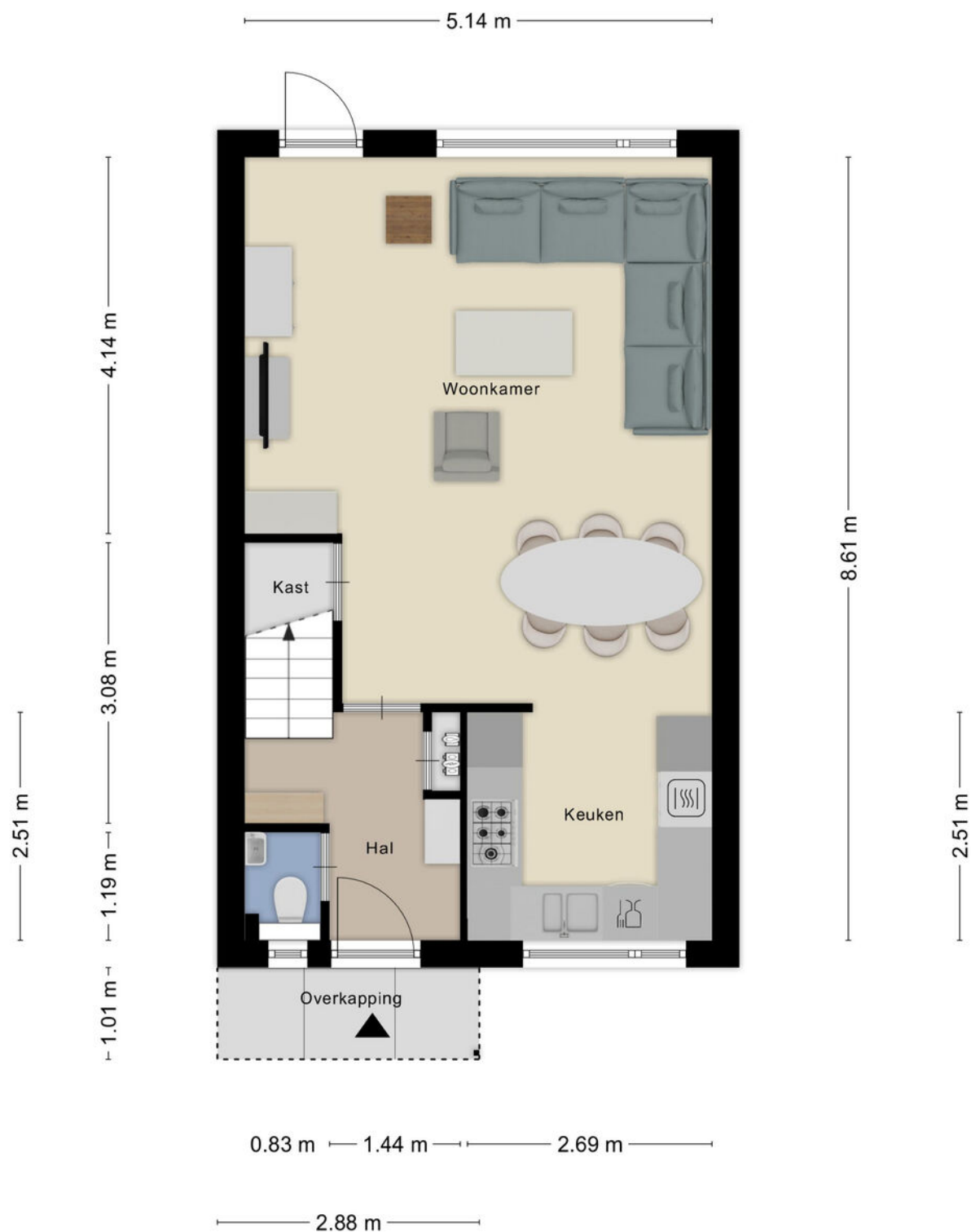






Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Begane grond en tuin



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

Plattegrond

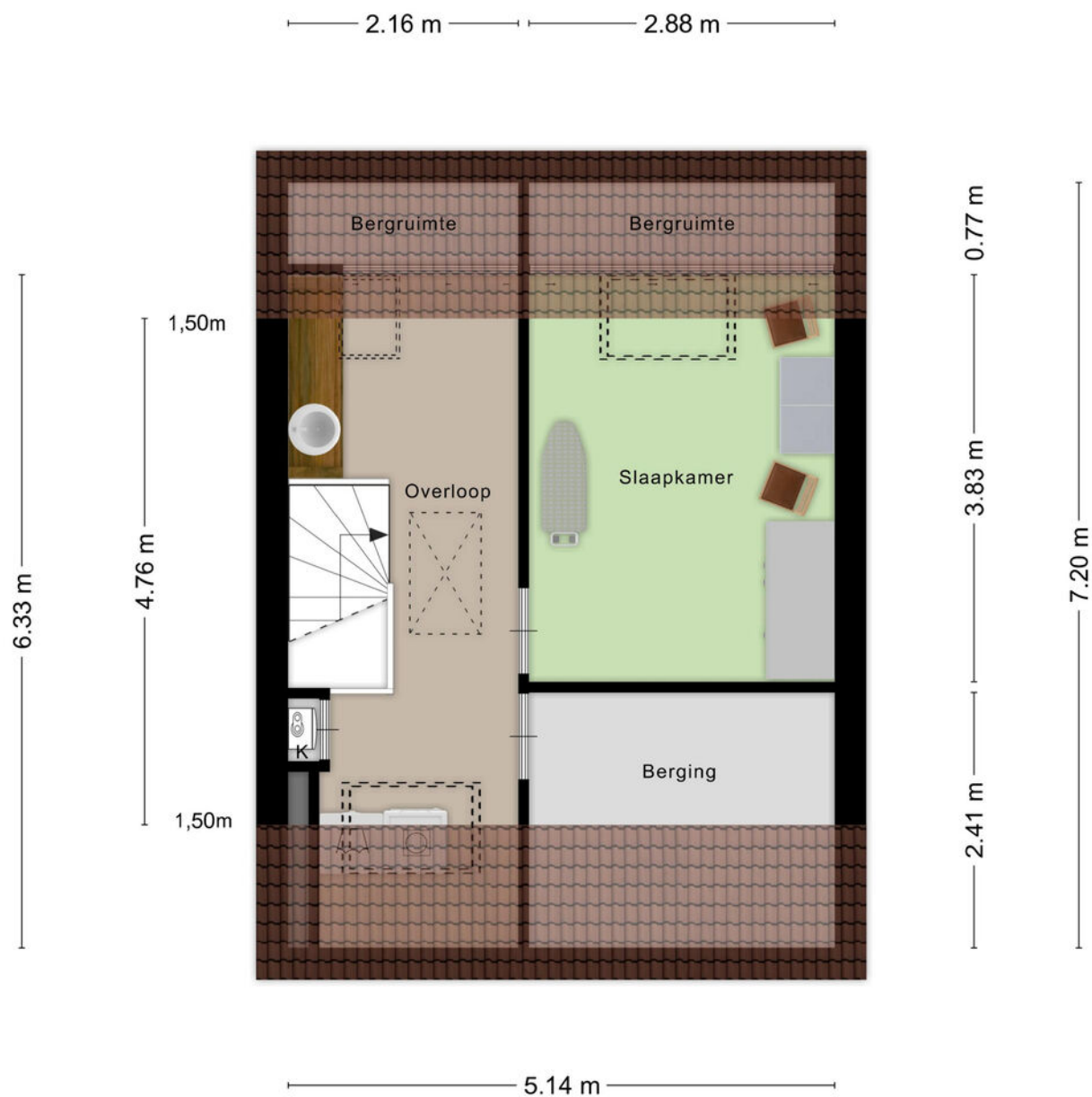
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Tweede verdieping

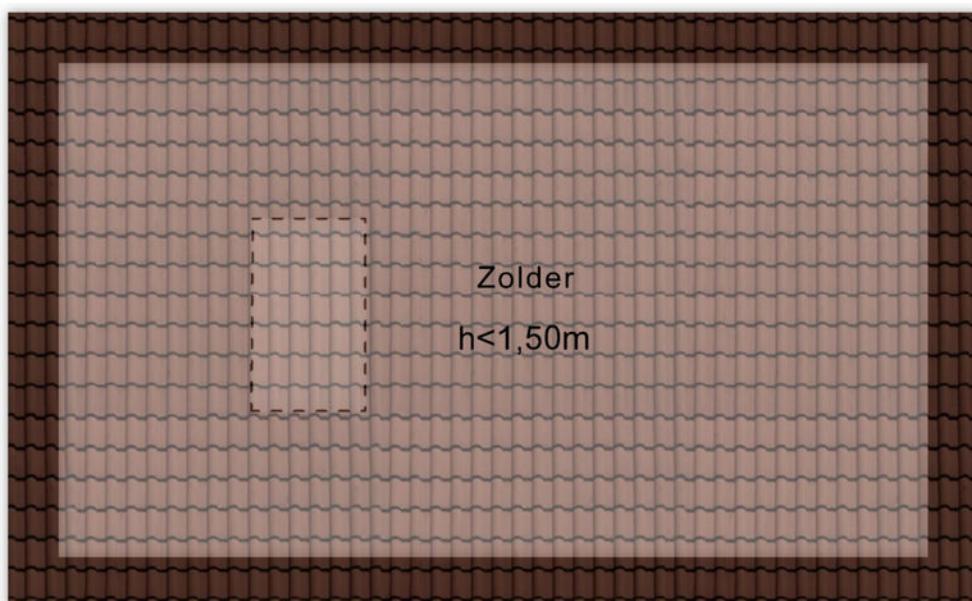


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Zolder

5.14 m

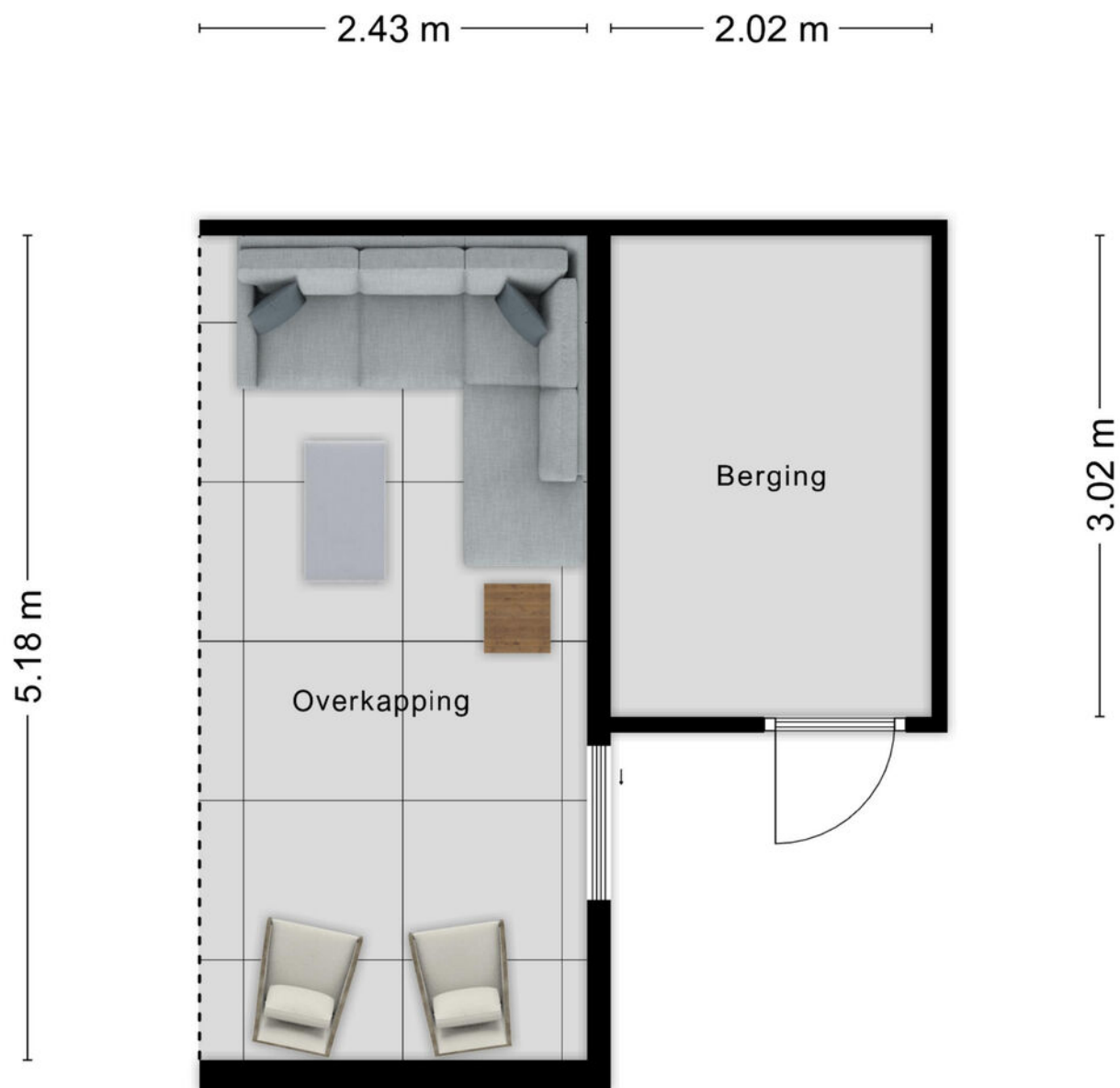


2.92 m

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

Plattegrond

Overkapping/berging



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tuinfluit 44



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veenendaal

Sectie D

Perceel 6780

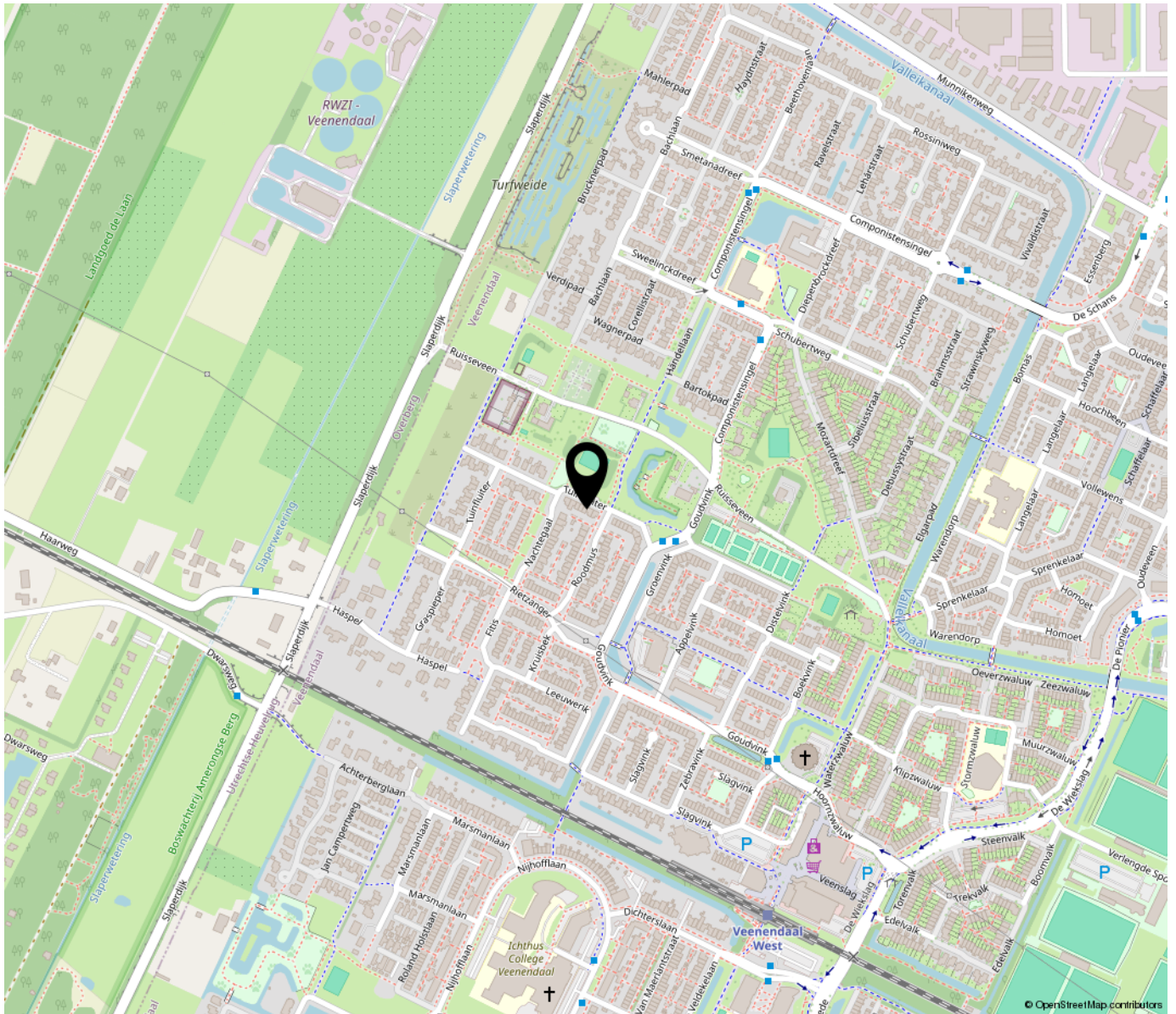
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

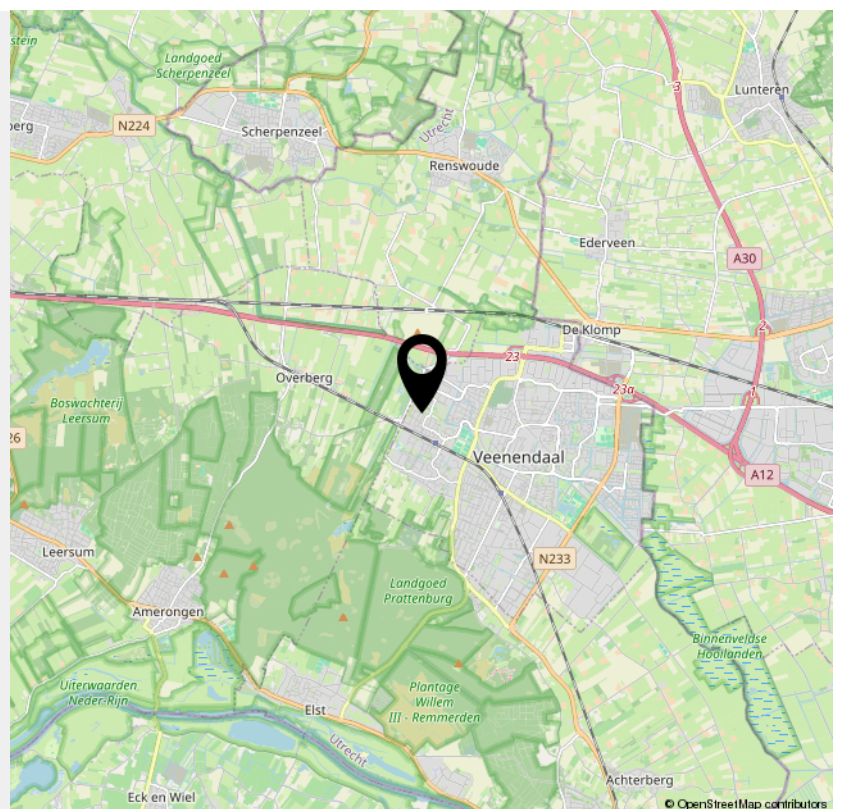
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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 Tuinfluiter ligt in een groene woonomgeving, waar het prettig wonen is voor zowel gezinnen als stellen. Tegenover de woning bevindt zich een plantsoen met grasvelden en volwassen bomen. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen hoeft u niet ver. Ook het gezellige centrum van Veenendaal, met zijn winkels, horecagelegenheden en terrassen, is goed bereikbaar. Wie graag wandelt of fietst, kan bovendien volop genieten van de natuur in de omgeving, waaronder de Utrechtse Heuvelrug.



> 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				
- Kledingkast slaapkamer voorkant.	X			
- Schuifdeurkast werkkamer.	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- De hordeur bij de achterdeur gaat mee.		X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Overgordijnen slaapkamer voorkant gaan mee, in de woonkamer blijven ze achter.		X		
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC vloer woonkamer/keuken/hal.	X			
- Droogloopmat bij voordeur	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Houten hordeur bij achterdeur.		X		
- Ikea Pax kast zolder gaat mee.		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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- combi-oven/combimagnetron	X			
- 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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Spiegelkast	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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				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

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

Toon Thermostaat Eneco.

Ja

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



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 waardebeoordeling 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