# TE KOOP




## Middellaan 90, Veenendaal

Vraagprijs € 869.500,- 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
**168 m²**

Perceeloppervlakte
**448 m²**

Inhoud
**639 m³**

Energielabel
**A**



# Omschrijving

Aan de Middellaan 90 in Veenendaal staat deze moderne en luxe afgewerkte vrijstaande woning met een totale gebruikersoppervlakte van 168 m². Hier woont u in een comfortabele en stijlvolle omgeving waar ruimte, licht en gebruiksgemak centraal staan. De woning beschikt over vier volwaardige slaapkamers, een royale open woonkamer met sfeervolle haard, een open keuken, garage en een externe berging. Dankzij de zonnige tuin, de ruime opzet en de veelzijdige indeling biedt deze woning volop mogelijkheden.

De woning is gelegen in een geliefde en goed bereikbare woonomgeving in Veenendaal. In de directe omgeving vindt u diverse supermarkten, winkels en dagelijkse voorzieningen. Ook basisscholen, middelbare scholen en kinderopvanglocaties bevinden zich op korte afstand. Voor sportliefhebbers zijn er verschillende sportverenigingen, fitnesscentra en recreatiemogelijkheden in de buurt aanwezig. Openbaar vervoer is uitstekend geregeld met bushaltes en een treinstation binnen handbereik. Daarnaast zorgen de nabijgelegen uitvalswegen voor een snelle verbinding richting onder andere Utrecht, Arnhem en de rest van de regio.

**Entree**
Via de verzorgde voortuin en de eigen oprit, die ruimte biedt aan meerdere auto's, bereikt u de entree van de woning. Daarnaast is er rondom de woning ook voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. De hal vormt een verzorgd ontvangst en biedt toegang tot de woonkamer, de bijkeuken, de toiletruimte, de garage en de trap naar de eerste verdieping. De nette afwerking zorgt direct voor een aangename eerste indruk.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de open indeling en de grote raampartijen geniet u hier van een prachtige hoeveelheid daglicht. Er is volop ruimte voor het creëren van een comfortabele zithoek en een ruime eethoek, terwijl de sfeervolle haard direct in het oog springt en zorgt voor extra warmte en karakter. De meerdere openslaande deuren naar de tuin versterken het gevoel van ruimte en verbinden binnen en buiten op een natuurlijke manier. Door de veelzijdige opzet kunt u deze leefruimte volledig naar eigen wens inrichten.



De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en vormt een fijne plek voor zowel dagelijks gebruik als gezellige momenten met familie en vrienden. Het U-vormige aanrechtblad biedt veel werkruimte, terwijl de aanwezige inbouwapparatuur zorgt voor optimaal kookcomfort. De keuken beschikt over een gasfornuis met afzuigkap, een vaatwasser, een spoelbak, een ovencombinatie en een koelkast. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig voor al uw keukenbenodigdheden. De keuken verkeert in goede staat en biedt bovendien ruimte voor het plaatsen van een eettafel.

**Eerste verdieping**
Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers en een ruime badkamer. De praktische indeling maakt deze verdieping bijzonder geschikt voor gezinnen of voor wie behoefte heeft aan extra werk-, hobby- of logeerruimtes.

De vier slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en genieten van veel natuurlijke lichtinval. Iedere kamer biedt voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en eventueel een bureau. Hierdoor zijn de kamers niet alleen geschikt als slaapkamer, maar ook uitstekend te gebruiken als thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer. De rustige uitstraling maakt iedere kamer tot een fijne plek om te ontspannen en tot rust te komen.

De moderne badkamer op de eerste verdieping grenst aan de overloop en is volledig gestuct met beton ciré. Deze stijlvolle ruimte is uitgerust met een ligbad met douchekop, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en een zwevend toilet. De verzorgde afwerking en complete inrichting zorgen ervoor dat u hier iedere dag comfortabel kunt starten en afsluiten.

**Tweede verdieping**
Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping. Deze praktische zolderverdieping biedt volop ruimte voor het opbergen van seizoensspullen, archiefmateriaal en andere zaken die u graag uit het zicht bewaart.

**Buitenruimte**
De achtertuin is verzorgd aangelegd en combineert bestrating met veel groen, waardoor een prettige balans ontstaat tussen onderhoudsgemak en sfeer. Er is voldoende ruimte aanwezig voor het plaatsen van een comfortabel terras waar u optimaal kunt genieten van zonnige dagen. Het aanwezige zonnescherm zorgt voor extra comfort tijdens warme momenten. De sfeervolle vijver vormt een echte blikvanger en geeft de tuin een rustgevende uitstraling. Achterin de tuin bevindt zich bovendien een praktische berging. Samen maakt dit de buitenruimte tot een heerlijke plek om te ontspannen.

**Garage**
De garage is vanuit de hal en vanaf de oprit te betreden. Deze biedt voldoende plek voor meerdere fietsen of kan als handige extra opbergruimte fungeren.

**Bijzonderheden**
- Vrijstaande woning
- Moderne en luxe afwerking
- Totale gebruikersoppervlakte van 168 $m^2$
- Royale open woonkamer met sfeervolle haard
- Veel natuurlijke lichtinval dankzij grote raampartijen
- Open keuken met U-vormig aanrechtblad
- Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Vier ruime slaapkamers
- Moderne badkamer
- Garage aan de woning
- Eigen oprit met parkeergelegenheid
- Gehele woning is voorzien van aluminium kozijnen met horren
- Externe berging achterin de tuin
- Gunstige ligging nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer
- Goede bereikbaarheid richting uitvalswegen en omliggende steden

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.


90

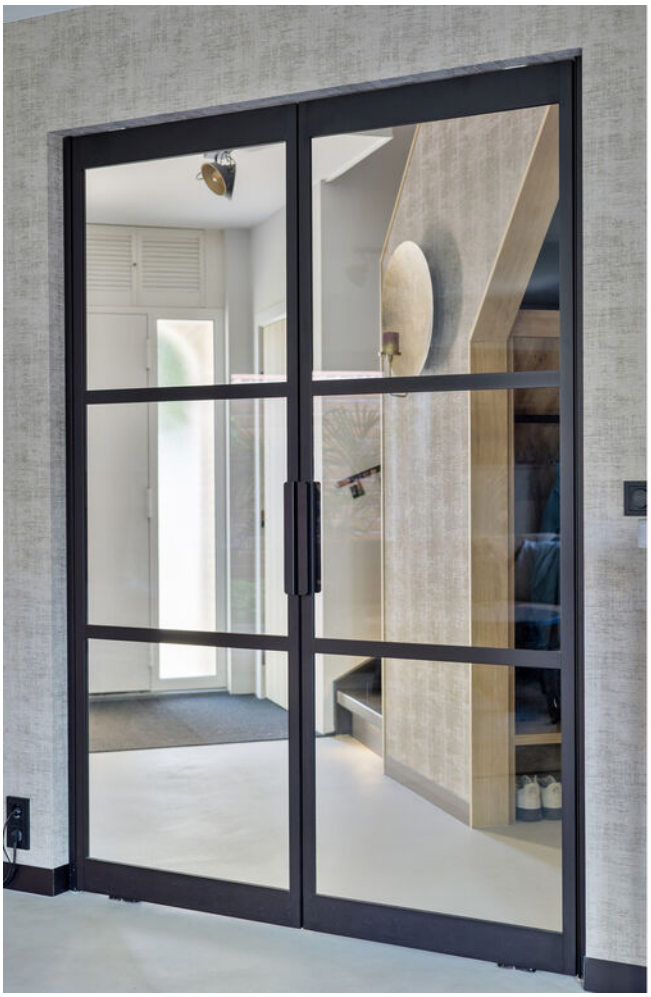

90








































SIEMENS


Miele
937


Miele
950
Miele
















TITAN





































# Plattegrond

## Begane grond met tuin




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

# Plattegrond

## Begane grond




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

# Plattegrond

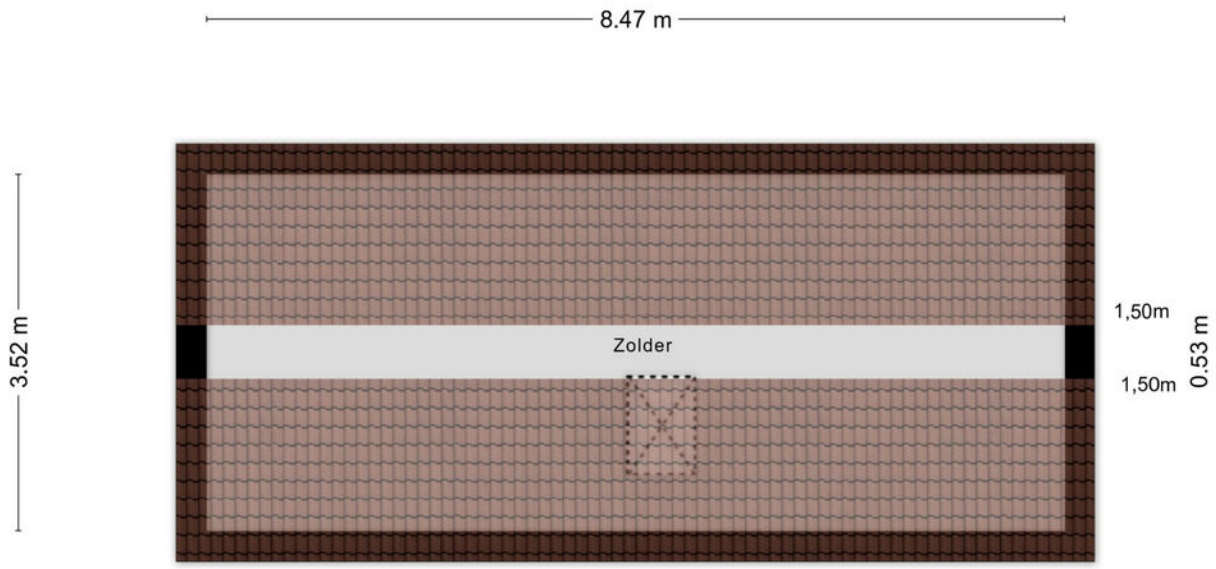
## Eerste verdieping




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

# Plattegrond

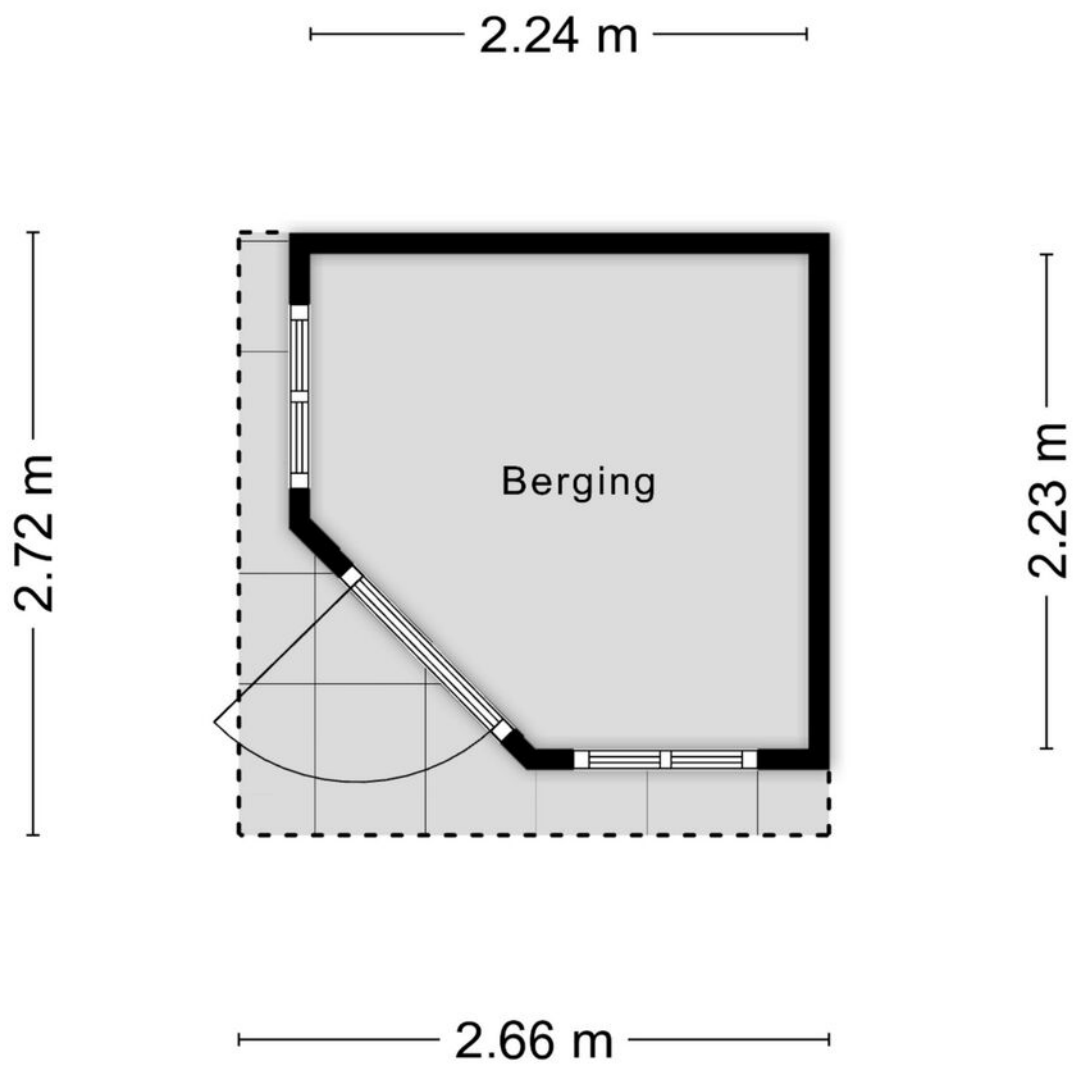
## Zolder




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

# Plattegrond

**Berging**




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

# Kadaster

## Middellaan 90, Veenendaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: middellaan 90




12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

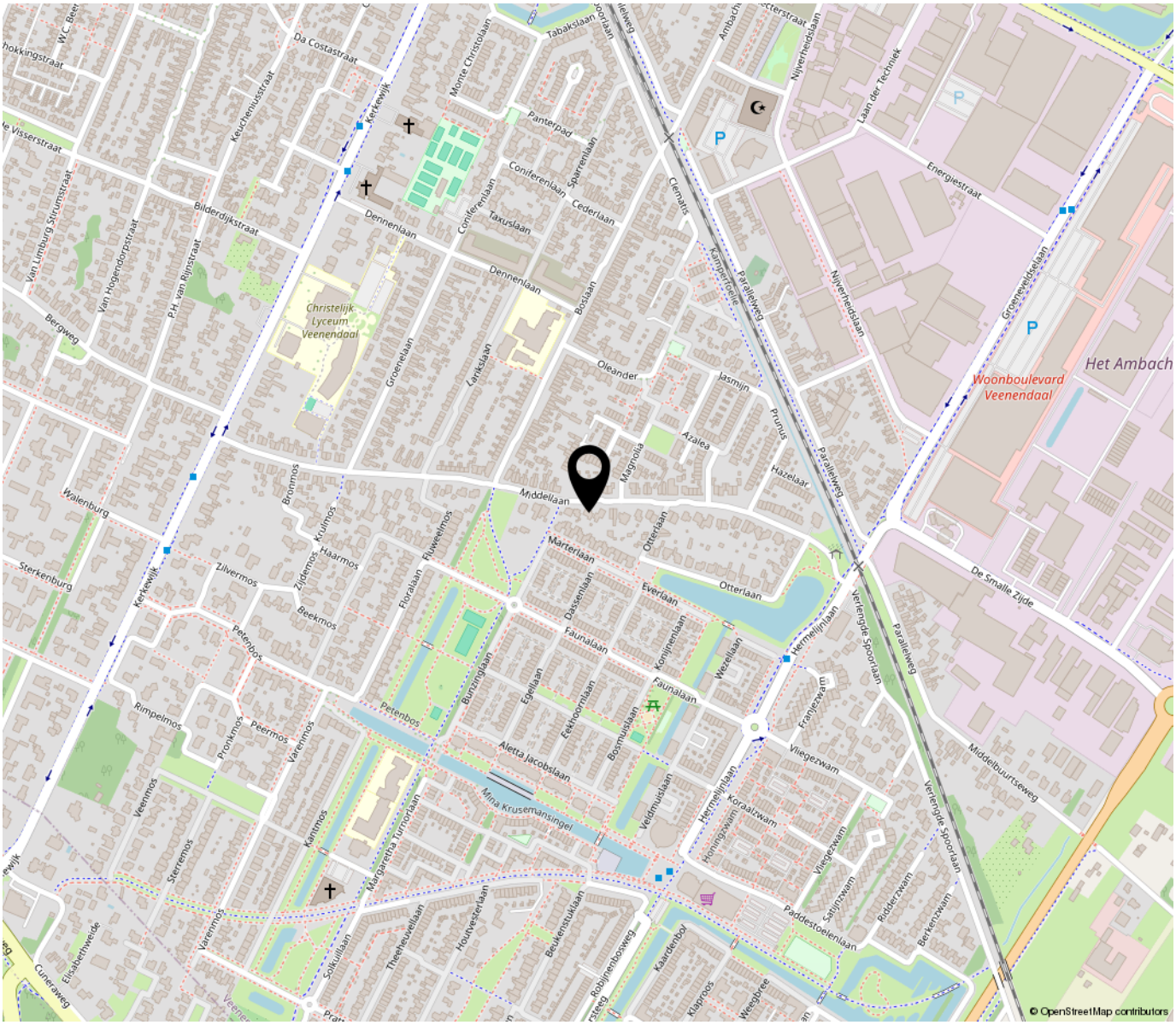
Schaal 1: 500

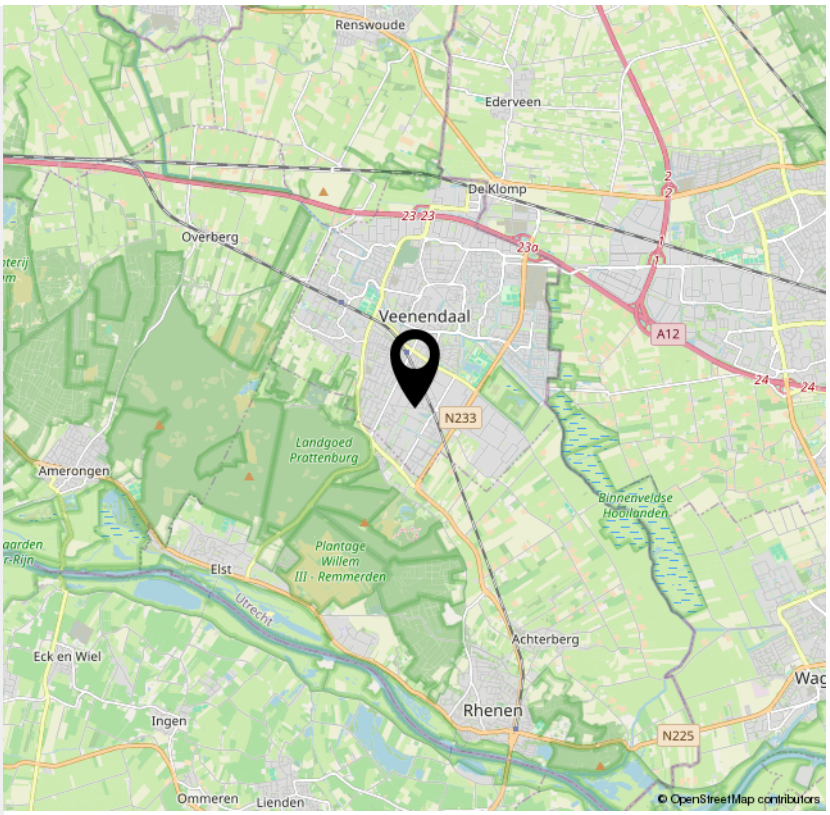
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Veenendaal |
| Sectie | F |
| Perceel | 1591 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 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.

kadaster




# *“Woon jij binnenkort op deze locatie?”*

De woning is gelegen in een geliefde en goed bereikbare woonomgeving in Veenendaal. In de directe omgeving vindt u diverse supermarkten, winkels en dagelijkse voorzieningen. Ook basisscholen, middelbare scholen en kinderopvanglocaties bevinden zich op korte afstand. Voor sportliefhebbers zijn er verschillende sportverenigingen, fitnesscentra en recreatiemogelijkheden in de buurt aanwezig. Openbaar vervoer is uitstekend geregeld met bushaltes en een treinstation binnen handbereik.

# > 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 in master slaapkamer | 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 | | | |
| - Shutters | 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 ophangsysteem | | | | 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/scherm) | X | | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | | | | X |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Woning - Exterieur/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 |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | | | | X |
| - boiler | | | | X |
| - geiser | | | | X |
| - Hybride warmtepomp | 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 | | | |
| Grote bloempotten | 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 | | | | |

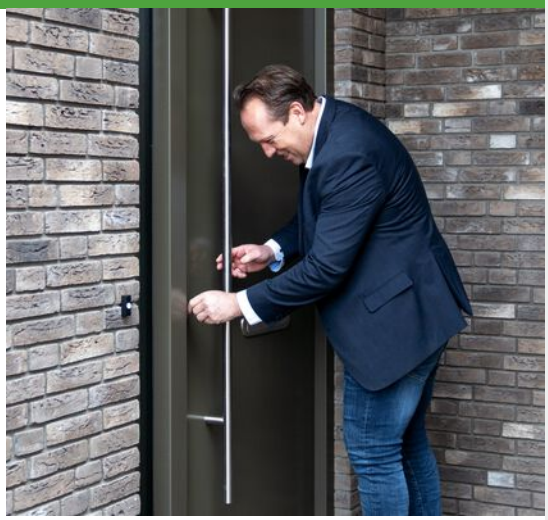



Peter van den Top makelaars

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, inschrijfvoorwaarden 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