

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Middellaan 136**

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!**

**Deze leuke gezinswoning met riante tuin  
wacht op jou aan de Middellaan 136!**

Koopsom € 569.500,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Twee onder een kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1950
<b>Inhoud</b>	480 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	119 m <sup>2</sup>
<b>Overige in pandige ruimte</b>	17 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	17 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	530 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Zuidwest
<b>Energie label</b>	D
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3





# Omschrijving van de woning

Ben jij op zoek naar een woning die ruim, comfortabel én energiezuinig is? Dan is deze **UITGEBOUWDE 2-ONDER-1-KAP WONING** echt iets voor jou! Gelegen op een perceel van 530m<sup>2</sup> biedt deze woning alles wat je nodig hebt om heerlijk te wonen. Van een fijne woonkeuken tot een diepe tuin op het zonnige zuidwesten, en een ideale locatie dicht bij alle voorzieningen. Lees snel verder!

- **Energiezuinig:** de woning is vanaf 2007 grotendeels voorzien van HR++ beglazing, in 2016 van kruipruimte- en muurisolatie en in 2024 van een nieuwe geïsoleerde kap;
- **Ruime woonkamer en woonkeuken:** de woning is in 2009/2010 uitgebouwd, waardoor je een lichte, ruime woonkeuken aan de achterzijde van de woning hebt, die perfect aansluit op de diepe achtertuin. De inbouwkeuken biedt volop comfort en gemak. De woonkamer en woonkeuken samen bieden maar liefst 42m<sup>2</sup> aan woonplezier, een ideale ruimte voor gezellige momenten met het gezin of vrienden;
- **Slaapkamers voor het hele gezin:** met 3 slaapkamers, waarbij er eenvoudig een 4e of zelfs een 5e slaapkamer te creëren is, is deze woning perfect voor een gezin dat op zoek is naar ruimte om te groeien. Of je nu kinderen hebt, een thuishkantoor nodig hebt, of gewoon wat extra opbergruimte wilt: de mogelijkheden zijn eindeloos.
- **Zonnige tuin op het zuidwesten:** de diepe achtertuin van ca. 36 meter, gelegen op het zuidwesten, biedt volop mogelijkheden om van de zon te genieten. Op minder mooie dagen of als je de beschutting van de schaduw zoekt, biedt de gezellige veranda uitkomst. De tuin zelf biedt veel privacy en ruimte om te spelen, te tuinieren of simpelweg te ontspannen. Geniet van lange zomeravonden, gezellig buiten dineren of de kinderen die zich uitleven in de tuin;
- **Geliefde locatie:** gelegen in een geliefde straat, in de nabijheid van scholen, kinderopvanglocaties, het wijkwinkelcentrum, uitvalswegen en de prachtige bossen, biedt deze woning een ideale omgeving voor het gezinsleven.

De locatie, de ligging en de ruimte maken dit tot een (t)huis waar het hele gezin met heel veel plezier zal wonen. Kom alle pluspunten zelf ervaren tijdens een bezichtiging. We kijken er naar uit om je rond te leiden!

## Vernieuwingen / Verbeteringen

Vanaf 2007 hebben in hoofdlijnen de onderstaande werkzaamheden c.q. verbouwingen plaatsgevonden:

- wanden, vloeren en plafonds opnieuw afgewerkt (2007);
- sanitaire voorzieningen vernieuwd (2007);
- woning aan de achterzijde uitgebouwd (2009);
- garage/berging aangebouwd (2009);
- nieuwe inbouwkeuken geplaatst (2010);
- voormalige carport omgebouwd naar een veranda (2011);
- kruipruimte- en muurisolatie aangebracht (2016);
- 2 airco-units geplaatst (2020);
- HR-cv-combiketel vernieuwd (2021);
- volledig nieuwe geïsoleerde kap geplaatst en dak opgehoogd (2024);
- 2e verdieping volledig opnieuw afgewerkt en voorzien van een dakraam (2024);
- raam woonkamer voorzijde vernieuwd (2024);
- buitenschilderwerk opnieuw uitgevoerd (2024).

## Indeling

Kenmerkend voor deze woning zijn de grote voortuin en oprit. Laatstgenoemde biedt plaats aan 3 auto's en leidt je naar de voordeur, waarachter zich de entreehal bevindt. Deze is voorzien van een toiletruimte, trapopgang en een verdiepte trap-/meterkast met moderne groepenkast.

Vanuit de hal krijg je toegang tot de woonkamer. De woonkamer heeft een oppervlakte van 23m<sup>2</sup> en heeft door de grote ramen in voor- en zijgevel een prettige lichtinval. In 2009 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een mooie woonkeuken van 19m<sup>2</sup> is ontstaan. Deze wordt van de woonkamer gescheiden door sfeervolle lood-op-glas schuifdeuren. Door de fraaie lichtstraat en de openslaande tuindeuren is ook de woonkeuken een ruimte die zich kenmerkt door de fijne lichtinval. De woonkeuken is voorzien van een extra tuindeur, een airco-unit, een designradiator en een complete inbouwkeuken met gebroken witte fronten en een zwart composiet aanrechtblad.

Boretti-fornuis met een 6-pits gaskookplaat en een grote elektrische heteluchtoven. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, waar je de aansluitingen voor de wasmachine en droger vindt.

### Afwerking begane grond

De entreehal, de woonkamer en de woonkeuken zijn voorzien van een lichte eiken lamelparketvloer. In de toiletruimte ligt een granitovloer en in de bijkeuken een zwarte plavuizenvloer.

### 1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer (12m<sup>2</sup>) is voorzien van een airco-unit en een vaste kast. De middelste slaapkamer (10m<sup>2</sup>) is eveneens uitgerust met een vaste kast en de kleinste slaapkamer (5m<sup>2</sup>) heeft een deur naar de uitbouw. De badkamer is voorzien van een wastafel en een inloopdouche en is betegeld met witte wandtegels en zwarte vloertegels.

### Afwerking 1e verdieping

De overloop en de slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van eiken vloerdelen.

### 2e Verdieping

Een vaste trap geeft je toegang tot de riante zolderverdieping, die dit jaar geheel vernieuwd is. Zo is het dak opgehoogd en voorzien van een volledig nieuwe geïsoleerde kap, waarna de 2e verdieping geheel opnieuw is afgewerkt en voorzien van een kunststof dakraam. Je hebt hier de beschikking over bergruimte achter knieschotten en een vaste kast waarin de HR-cv-combiketel (merk: Intergas / type: Kompakt HRE / bouwjaar: 2021) staat opgesteld. Je hebt de mogelijkheid om op deze verdieping 1 of 2 extra slaapkamers te realiseren en een dakkapel te plaatsen.

### Tuin

De achtertuin is door de diepte van maar liefst 36 meter een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Niet alleen vanwege de zonnige situering op het zuidwesten, maar ook door de privacy en rust die je hier ervaart.

Op het bij de achtergevel gecreëerde grote terras kun je een groot deel van de dag van de zon genieten. Voor wat schaduw zoek je de beschutting van de veranda. Het grote gazon en de borders met diverse soorten beplanting geven de tuin een mooie groene uitstraling.

Niet alleen de achtertuin, maar ook de voortuin heeft een mooi formaat. De voortuin is ingericht met diverse soorten beplanting en een gazon. De oprit biedt plaats aan drie auto's en naast de woning heb je de beschikking over een aangebouwde stenen garage/berging. Deze is voorzien van een lichtkoepel en openslaande deuren aan zowel de voor- als achterzijde. Ideaal om met bijvoorbeeld een klein voertuig door de garage/berging te rijden als je in de tuin aan het werk bent of om de klinkers aan de weg te kunnen zetten.

### Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 23m<sup>2</sup>

Woonkeuken: ca. 19m<sup>2</sup>

Bijkeuken: ca. 5m<sup>2</sup>

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 10m<sup>2</sup>

Slaapkamer III: ca. 5m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 3m<sup>2</sup>

2e Verdieping

Zolderkamer: ca. 18m<sup>2</sup>

Tuin

Garage/berging: ca. 17m<sup>2</sup>

Veranda: ca. 17m<sup>2</sup>

### Omgeving

Deze heerlijk ruime gezinswoning is gelegen op een aantrekkelijke locatie en grenst met de achtertuin aan de populaire woonwijk Petenbos. (Basis-)scholen, diverse speelgelegenheden, een kwaliteitsslager en een 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! Reis je met het openbaar vervoer, dan is treinstation Veenendaal-Centrum snel bereikbaar en als automobilist ben je via de nabijgelegen Rondweg-Oost binnen mum van tijd bij de autosnelwegen A12/A30 en A15.











# Begane grond

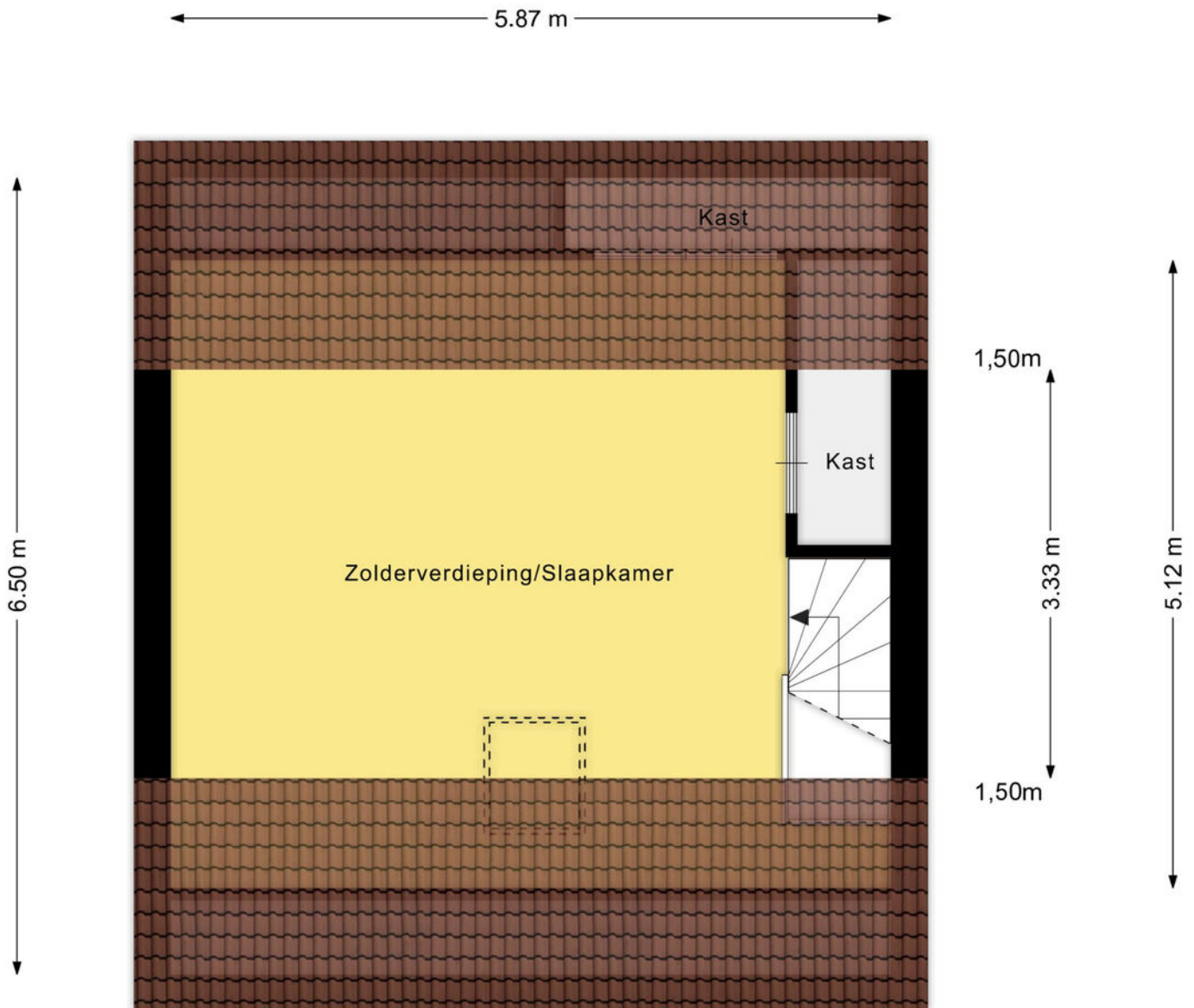


# 1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Middellaan 136



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente Veendam  
 Sectie F  
 Perceel 2895

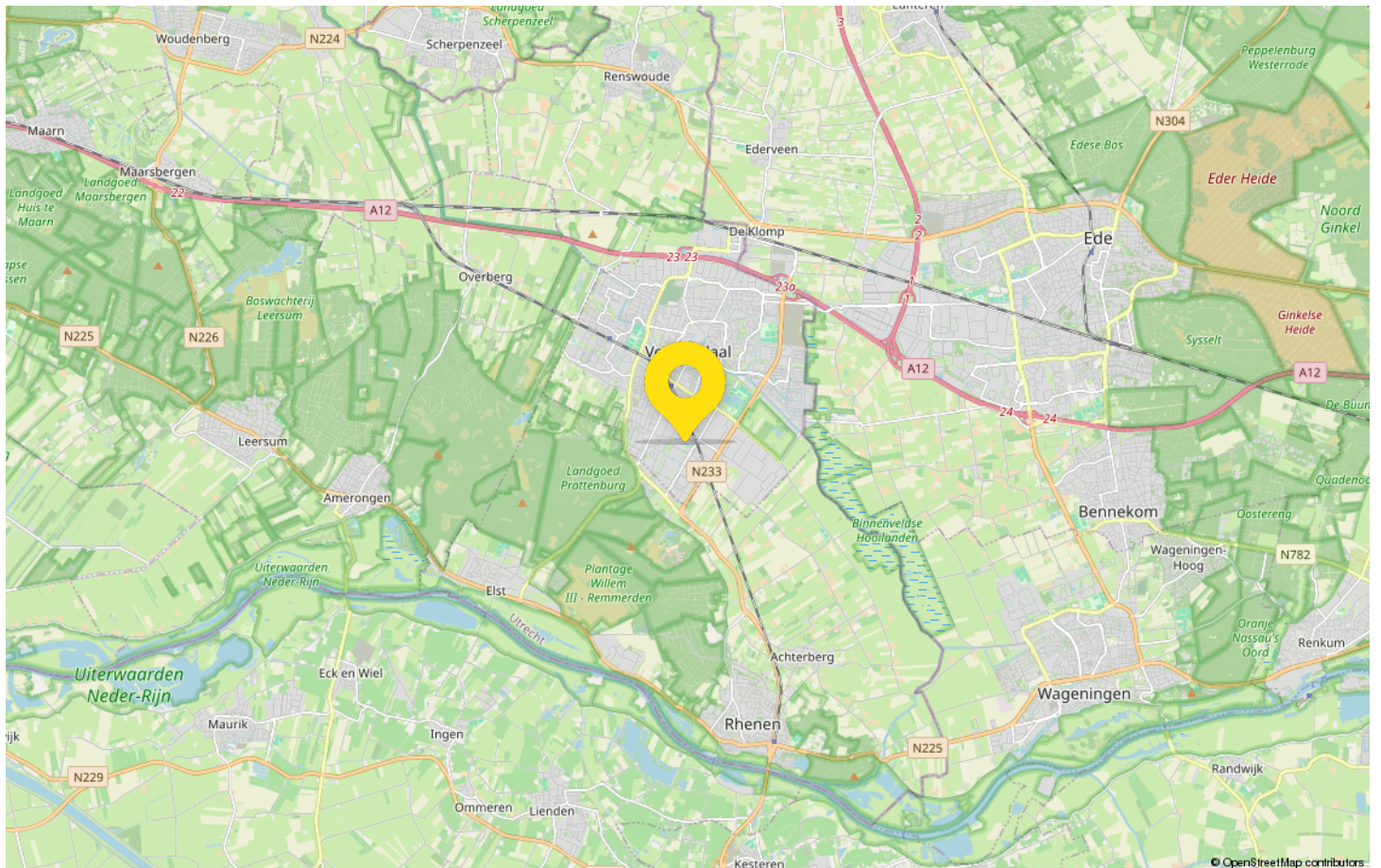
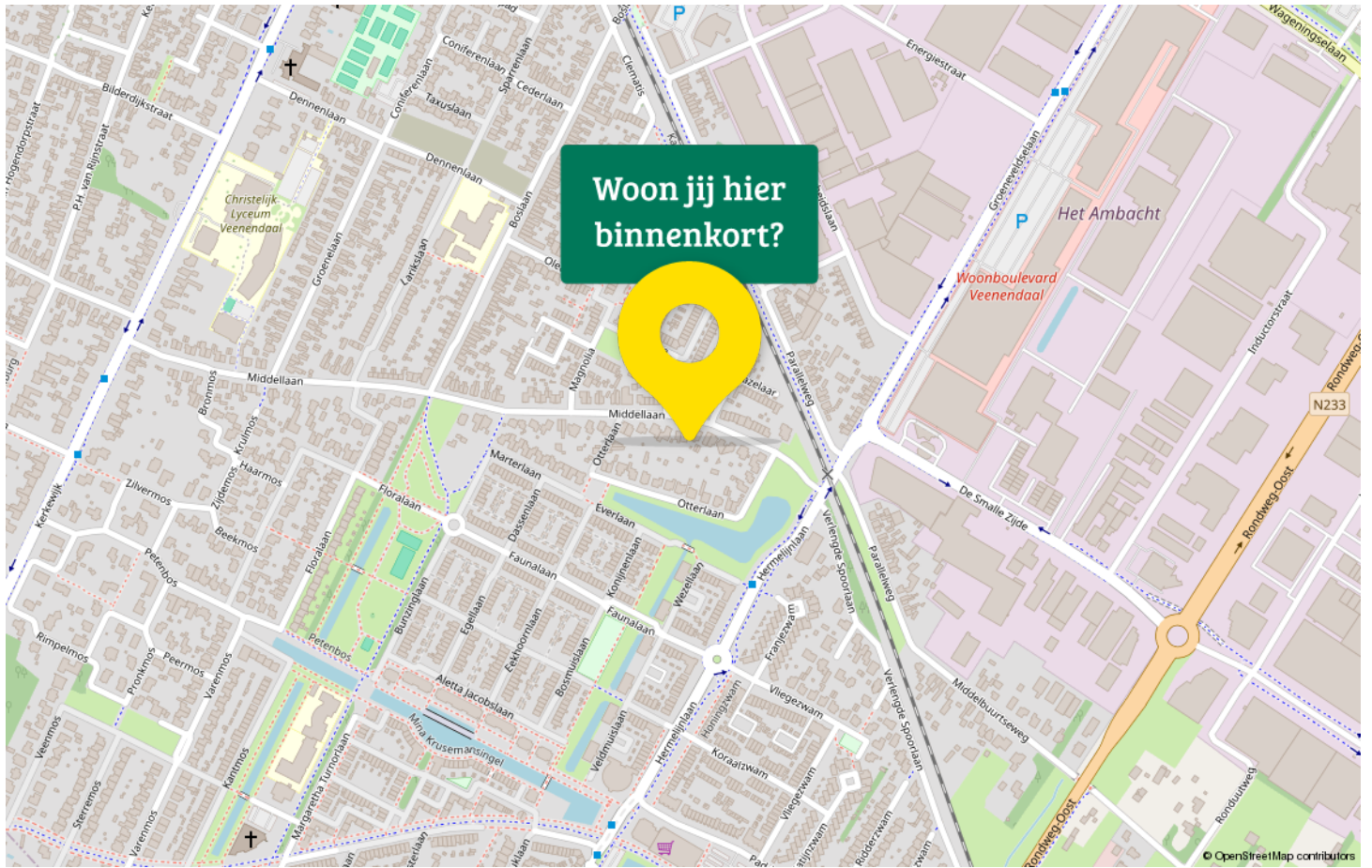
kadaster



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](http://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.

# Aantekeningen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0318 – 524 123**

[info@janssensvandijk.nl](mailto:info@janssensvandijk.nl)

[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)