

# TE KOOP



**Irenelaan 39, Ede**


€ 495.000 K.K.

Vendôme Makelaardij  
Doornlaan 6b  
6717 BR Ede

06 - 462 081 46 of 06 - 150 749 22  
[www.vendomemakelaardij.nl](http://www.vendomemakelaardij.nl)  
[info@vendomemakelaardij.nl](mailto:info@vendomemakelaardij.nl)

 **VENDÔME**  
MAKELAARDIJ





**PEOPLE USUALLY ARE  
THE HAPPIEST  
AT HOME**

**+ William Shakespeare**



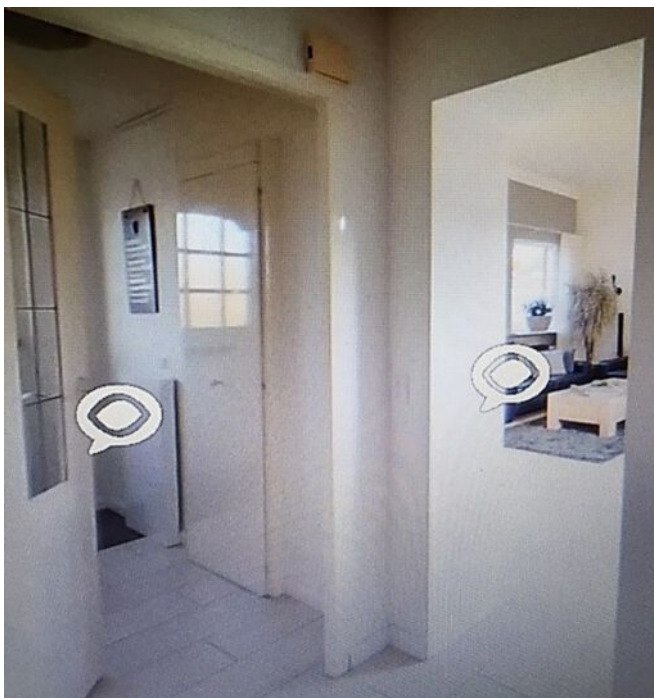
> Welkom!

Leuk dat u interesse heeft in deze woning! Misschien wel uw toekomstig thuis. Vendôme Makelaardij heeft deze brochure met zorg samengesteld om u een goed beeld te geven over wat deze woning en de omgeving u te bieden hebben.

### Meer zien?

Bent u enthousiast over deze woning? Als vooruitstrevend makelaarskantoor bieden wij naast deze luxe brochure ook de mogelijkheid om de woning online te beleven met een 360° tour en zelfs in Virtual Reality (VR). Zo kunt u zelf of uw vrienden en familie deze woning digitaal bezichtigen. Beleef het nu op [www.vendomemakelaardij.nl](http://www.vendomemakelaardij.nl)

> Ons aanbod in virtual reality!



VIRTUAL REALITY



## > Inleiding

Aan één van de mooiste lanen van Ede, gelegen in het rustige Beatrixpark en omringd door groen, ligt deze uitgebouwde twee-onder-één kapwoning met een royale woonkamer, 5 slaapkamers, een diepe achtertuin en een garage. De woning bevindt zich op korte afstand van het centrum van Ede, winkelcentrum het Rozenplein, scholen, kinderopvang en een medisch centrum maar ook van de Ginkelse heide en de bossen. NS Intercity station Ede-Wageningen en de A12/A30 zijn eveneens goed bereikbaar.

## > Kenmerken

Bouwjaar  
**1960**

Woonoppervlakte  
**125m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**463m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte  
**387m<sup>2</sup>**

Woonlagen: **3**

Kamers: **6**

Slaapkamers: **5**

Soort woning:  
**EENGEZINSWONING**

Type woning  
**TWEE-ONDER-EEN-KAP**

Energie label: **C**

Isolatie  
**dakisolatie, muurisolatie, spouwmuur,  
dubbel glas**





## > Indeling

De ingang bevindt zich aan de zijkant van de woning. Entree, hal, meterkast met 9 groepen, kelder op stahoogte, toilet met fonteintje en trapopgang. De aanwezige traplift zal nog verwijderd worden. Vanuit de hal heeft u toegang tot de keuken en woonkamer. De gesloten keuken is voorzien van een 1½ spoelbak, een 4 zones inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven, een vaste kast met doorgeefluik naar de woonkamer en een deur die direct toegang biedt tot de achtertuin. De L-vormige woonkamer is door de vele ramen erg licht. De woonkamer beschikt over een gezellige open haard, de aangewezen plek om te genieten van een goed boek, een glas wijn of een fijn gesprek bij een knappend haardvuurtje. Vanuit de woonkamer bereikt u de voortuin via openslaande deuren en de achtertuin via een deur.

### 1e verdieping

De overloop biedt toegang tot vier slaapkamers en een badkamer.

Er zijn op deze verdieping twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan de ouderslaapkamer direct toegang heeft tot de badkamer. Aan de achterzijde zijn ook twee slaapkamers, waarvan één met een deur naar het balkon en de ander met een wastafel. Alle slaapkamers zijn ruim en licht. De badkamer is via de overloop en via de ouderslaapkamer te bereiken en is voorzien van een wastafel, inloopdouche en 2e toilet.

### 2e verdieping

Via een vaste trap bereikt u de voorzolder met CV-opstelling (Nefit HR Topline – 2007) en aansluitingen voor de wasapparatuur. Hiernaast bevindt zich een ruime 5e slaapkamer voorzien van een dakkapel, een wastafel, een grote vaste kast en opbergruimte achter de knieschotten.

De woning is na-geïsoleerd (spouwmuur-, vloer- en dak isolatie en dubbel glas) en beschikt over een recent afgegeven energielabel C. De woning is daarnaast voorzien van glasvezel en van een alarmsysteem.

### Tuin

Naast een ruime groene voortuin is er een heerlijke diepe (21 meter) en fraai aangelegde achtertuin op het oosten. De achtertuin biedt veel rust en privacy en beschikt over diverse plantenperken met veel bloemen, enkele markante bomen, 2 vijvers en 3 terrassen waarvan één zonnig terras direct achter de woning, met een elektrisch te bedienen zonnescherm en een tweede terras in het midden van de tuin en een derde terras in de schaduwrijke achtertuin. De achtertuin is ook te bereiken vanaf de oprit via een ingang aan de zijkant.

### Garage en Berging:

Via de lange oprit bereikt u de vrijstaande stenen garage met openslaande deuren met een aansluitende berging die eveneens vanuit de achtertuin te bereiken is. De garage en berging zijn voorzien van elektra. Achter de berging bevindt zich nog een opberghok, bijvoorbeeld voor tuingereedschap



## > Indeling

### Bijzonderheden

- Prachtige ligging in het Beatrixpark;
- Royale woonkamer en 5 ruime slaapkamers;
- Ruim perceel van 387 m2;
- Dakkapel met nokverhoging op de 2e verdieping;
- Praktische kelder;
- Diepe en fraai aangelegde achtertuin met veel privacy;
- Ruime stenen garage/berging;
- Energielabel C;
- Recent bouwkundig rapport beschikbaar;

Aanvaarding: in overleg, vanaf januari 2024.

Koopt u de woning zonder voorbehoud financiering? Dan houden wij 2 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan voor het storten van de waarborgsom/bankgarantie.

### ENTHOUSIAST GEWORDEN?

Deze ruime woning is zeker een kijkje waard. Maak snel een afspraak om een bezichtiging in te plannen!

### MOET UW EIGEN WONING NOG VERKOCHT WORDEN?

Wij komen graag op bezoek voor een gratis waardebeoordeling van uw huidige woning. U krijgt tevens van ons een deskundig verkoopadvies, antwoorden op uw vragen en een vrijblijvende offerte. Zo weet u precies waar u aan toe bent. Neem direct contact met ons op voor een afspraak!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO Consumenten voorwaarden.





















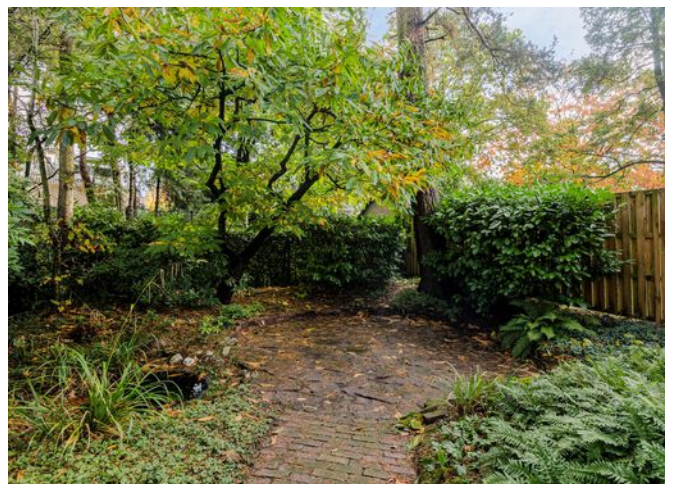




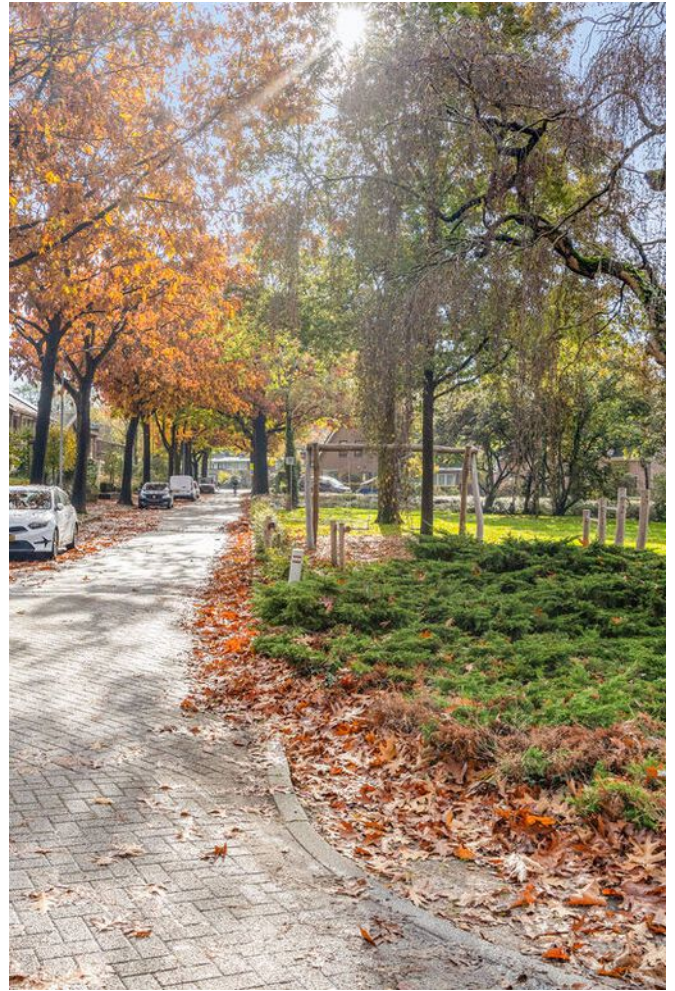














Ontdek de...  
begane grond



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





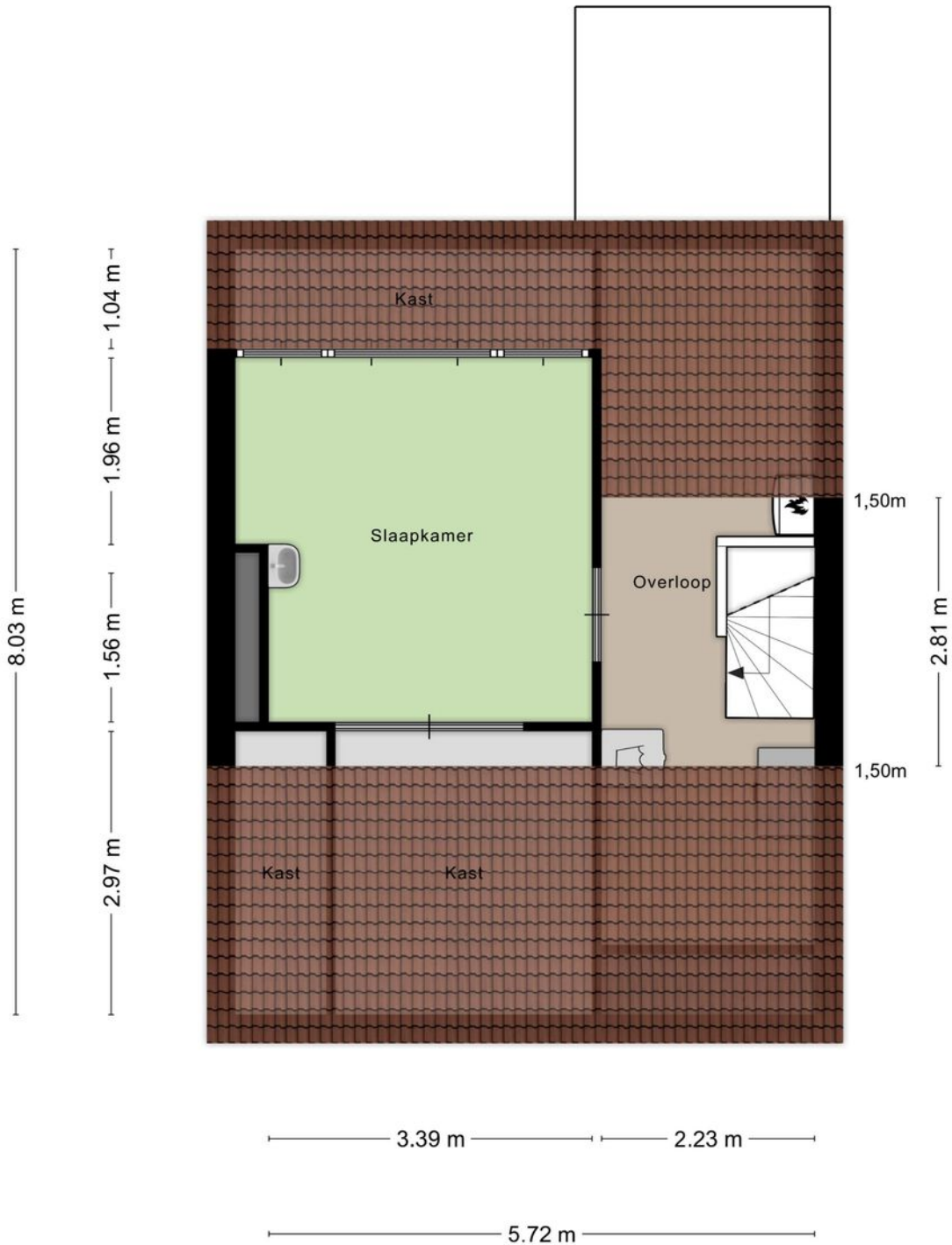
Ontdek de...  
1e verdieping



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



Ontdek de...  
2e verdieping

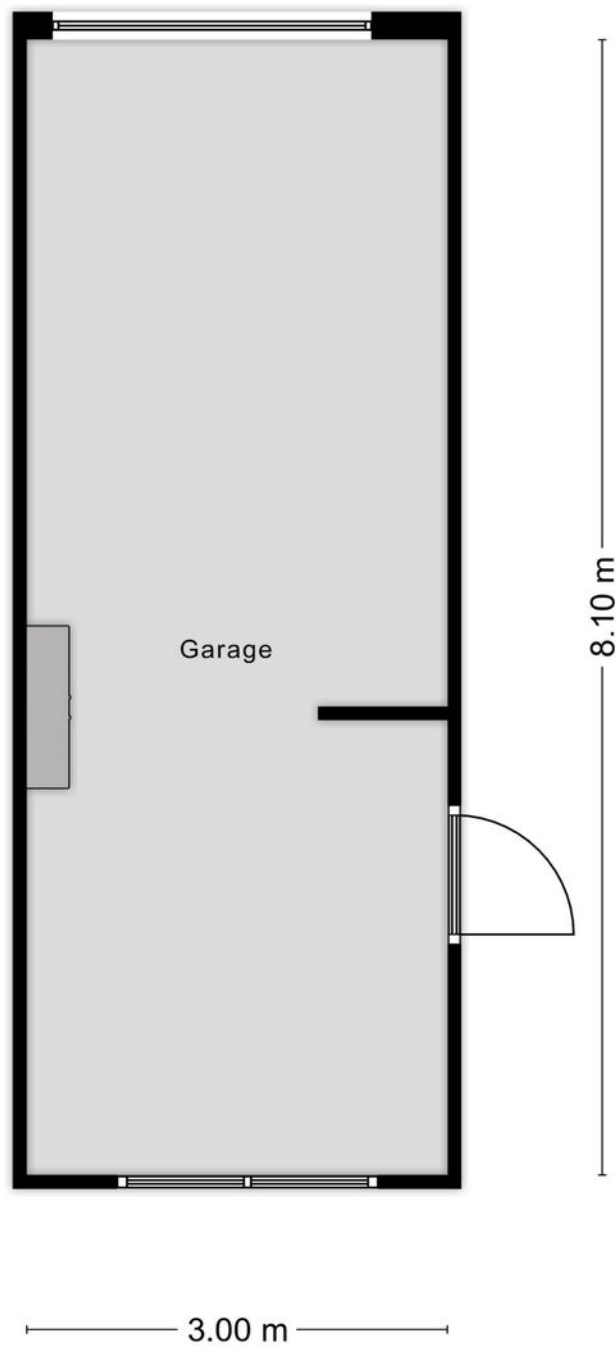


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





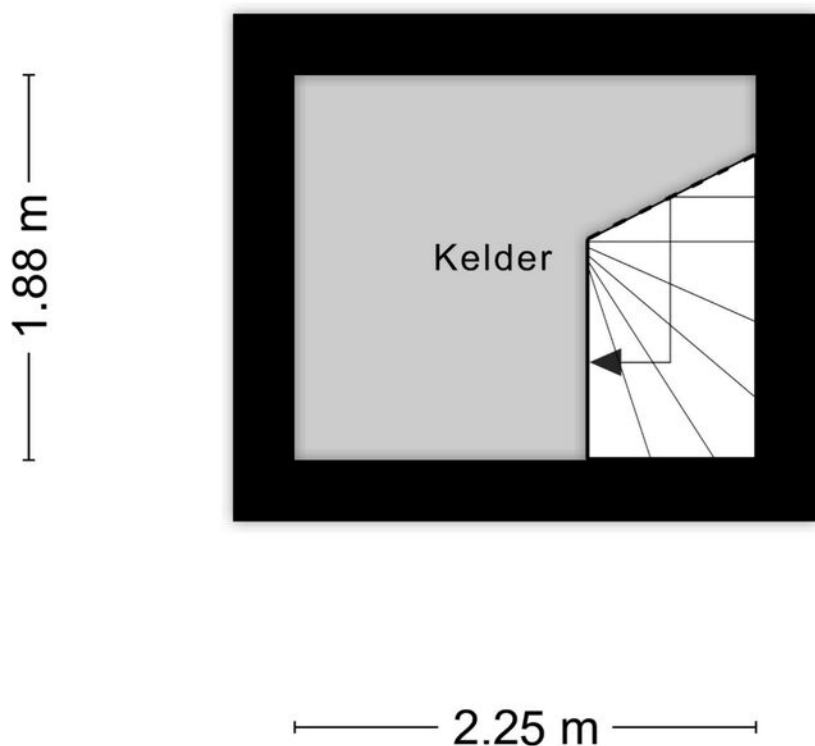
Ontdek de...  
garage en berging



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



Ontdek de...  
kelder



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



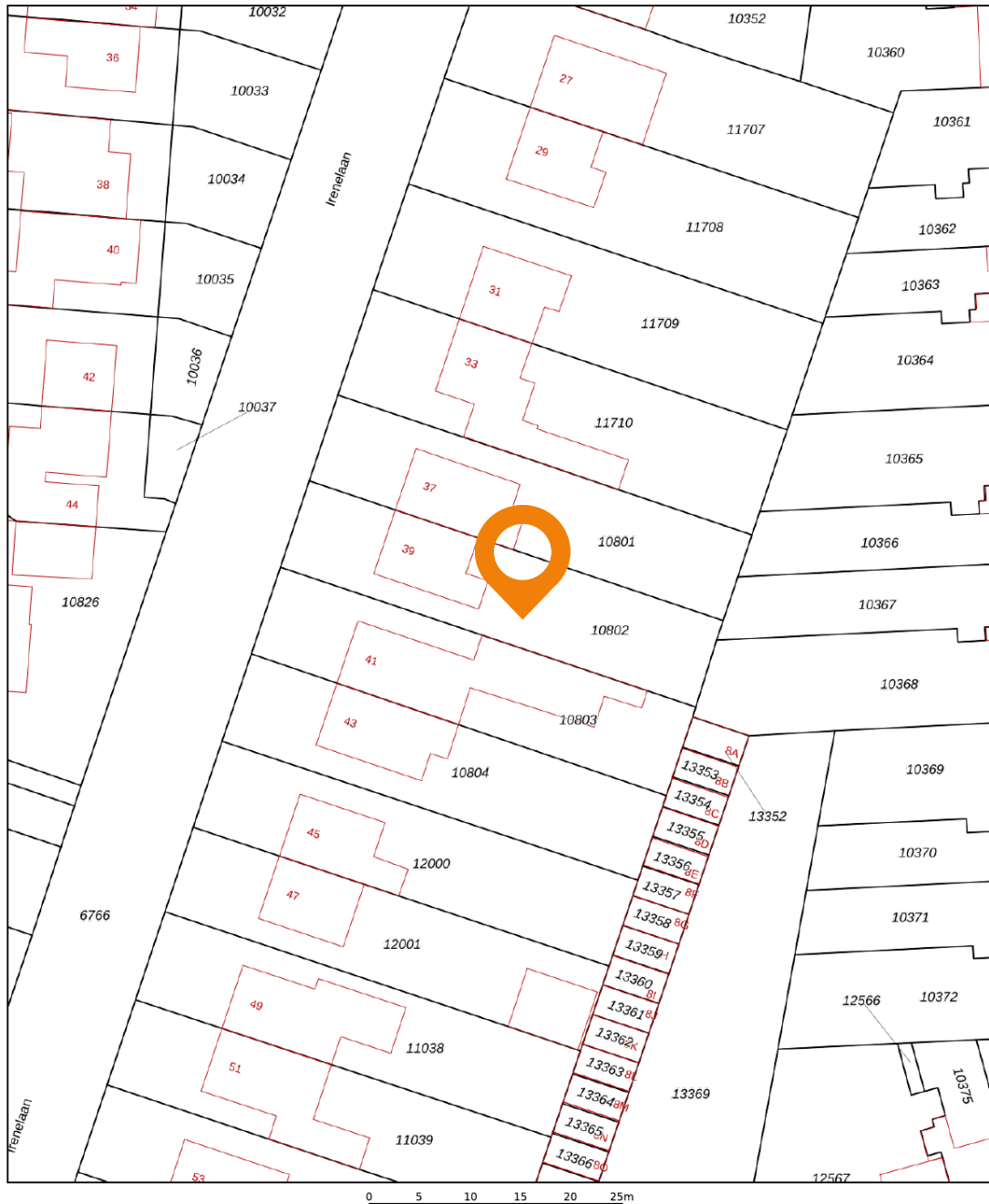


# Ontdek het perceel... van Irenelaan 39



Kadastrale kaart

Uw referentie: Margrietlaan 45 Ede



|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <p><b>12345</b><br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht<br/>Perceelnummer<br/>Huisnummer<br/>Vastgestelde kadastrale grens<br/>Voorlopige kadastrale grens<br/>Administratieve kadastrale grens<br/>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ede<br/>Sectie K<br/>Perceel 10802</p> |  |
|--|---|--|--|

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2023  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## > Extra informatie

### Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht verkoper

De vermelde verkoopinformatie is van verkoper verkregen en door visuele opname van de woning. Alle door de makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod en geeft uitdrukkelijk niet een uitputtende weergave van alle eigenschappen en mogelijke gebreken van de woning. Aspirant-koper van de woning heeft volgens het Burgerlijk Wetboek een onderzoeksplicht die hij als zodanig aanvaardt en hij dient zelf de voor de koop gangbare informatie-bronnen te raadplegen. Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorg-vuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren koper dan ook om zelf een bouwkundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

De opgegeven gebruiksoppervlakten zijn gebaseerd op meetinstructies die wettelijk gelden voor de makelaardij waarbij het uitgangspunt de NEN 2580 is. Deze meetinstructie is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks-oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de metingen. Ondanks dat bij het opmeten de nodige zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiks-oppervlakte indicatief en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Verkoper c.q. de makelaar heeft zijn vraagprijs niet enkel op de gebruiksoppervlakte gebaseerd. Verkopers en Vendôme Makelaardij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

### Biedingsproces

Het biedingsproces bij onder-handelingen over onroerende zaken kent diverse varianten die u het beste vooraf met de verkoopmakelaar kunt bespreken. Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk aan de verkoopmakelaar zijn toegezonden inclusief eventuele ontbindende voorwaarden. Aan verkoop-makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Het bieden van de vraagprijs doet ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

### Schriftelijk overeenkomst/koopovereenkomst

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder opschortende voorwaarde dat beide partijen deze overeenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst wordt opgemaakt door Vendôme Makelaardij volgens het meest recente model koopovereenkomst.

### Drie dagen bedenktijd

De consument koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0:00 op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereen-komst door koper. De ontbindingsverklaring moet verkoper/verkoopmakelaar binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24:00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnen wet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerste volgende werkdag. Als er binnen zes maanden nadat koper gebruik heeft gemaakt van de drie dagen bedenktijd tussen dezelfde partijen opnieuw een koopovereen-komst tot stand komt, dan heeft koper niet opnieuw het recht op de drie dagen bedenktijd.

### Financiering

Aan verkoopmakelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onder-liggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. In de meeste gevallen wordt door koper een hypotheek afgesloten voor het regelen waarvan doorgaans een termijn van 6 weken opgenomen wordt in de koopovereenkomst. Als het om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren dan kan koper van de koop afzien door het inroepen van de ontbindende voorwaarde(n), mits binnen de gestelde termijn en gedocumenteerd, d.w.z. dat afwijzingen van minimaal twee onafhankelijke (niet gelieerde) banken/financiële instellingen kunnen worden overlegd.

### Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper een waarborgsom of bankgarantie te verstrekken ter hoogte van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom of bankgarantie dient binnen een termijn van 7 weken na het tekenen van de koop-overeenkomst op de derdengelden rekening van de notaris te zijn bijgeschreven.

### Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze bijzondere bepalingen worden van rechtswege aan elke volgende eigenaar opgelegd. Ze staan in het algemeen in het eigendomsbewijs vermeld maar kunnen ook door verjaring zijn ontstaan. Een kopie van het eigendomsbewijs kunt u bij de makelaar opvragen.

### VvE

Bij de koop van een appartement wordt koper automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Alle rechten, plichten en afspraken gaan over op koper. De met verkoper overeengekomen koopprijs is inclusief het aandeel van de verkoper in het reservefonds van de VvE. Koper is geen overdrachtsbelasting verschuldigd over het aandeel in het reservefonds.

### Notaris

Indien er geen notaris door verkoper is aangegeven, is de keuze van de notaris aan koper. Het kantoor van de gekozen notaris dient echter op een redelijke afstand (maximum 10 km) van het object gelegen te zijn. Is dit niet het geval dan komen de kosten voor volmachten van de verkopers voor rekening van de koper en zal de makelaar niet meegaan naar de notaris. Het is van belang dat kopers en verkopers hun ID bewijzen meenemen naar de notaris.

### Kosten koper (k.k.)

Bij (ver)koop van een woning komen de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper. Deze eenmalige kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) en de notariskosten en worden bij de notariële overdracht van de woning (ook levering of transport genoemd).

### Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan koper wordt overgedragen (meestal bij sleuteloverdracht op de dag van het notariële transport), draagt koper het risico op de woning. Koper dient dus op tijd te zorgen voor een opstalverzekering voor de woning. De notaris zal op de dag van het notariële transport aan koper vragen of de opstalverzekering inderdaad geregeld is.

### Nutsvoorzieningen

Koper heeft de mogelijkheid om zelf een energieleverancier voor gas en elektra te kiezen. Ons advies is dan ook om zich minimaal 2 weken voor de overdracht van de woning bij hen te melden. Doet u dat niet of ben u ermee te laat dan is de kans aanwezig dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten.

### Eindinspectie

Vlak voor het notariële transport zullen wij met koper en verkoper een eindinspectie van het pand uitvoeren waarbij ook de meterstanden worden genoteerd op het daarvoor bestemde document. Dit formulier moet door beide partijen voor akkoord ondertekend worden.









## > Wonen in de gemeente Ede

Het is prettig wonen in de gemeente Ede met haar pittoreske Veluwe dorpen als o.a. Lunteren, Bennekom, Otterlo, Wekerom en Harskamp. De bereikbaarheid is uitstekend, de werkgelegenheid is goed, alle faciliteiten zijn aanwezig en voor kinderen zijn er genoeg goede scholen. Er wordt ook veel georganiseerd, denk aan de Heideweek met optredens van bekende artiesten, Food festivals, Airborne, brocantes, markten, het schaapscheerdersfeest en nog veel meer.

De natuur is met haar uitgestrekte bossen en heide altijd in de buurt. De ideale omgeving om te wandelen of te sporten in de buitenlucht. Het Nationaal Park "De Hoge Veluwe" en Wekeromse Zand zijn voor natuurliefhebbers en fotografen zeker een aanrader.

Volgens de Atlas is de Gemeente Ede één van de beste plekken van Nederland om te leven. Wonen in Ede heeft veel voordelen. Het is leven in een dorp met een groene omgeving en de veelzijdigheid en faciliteiten van een stad.



## > Avondje uit

Een avondje uit met vrienden, familie of met z'n tweetjes? U kunt in Ede terecht voor zowel top restaurants als voor de leukste eetcafés. Daarna kunt u nog altijd uw avond afsluiten bij tal van andere uitgaansmogelijkheden zoals bioscoop, theater of concertzalen.



## > Bereikbaarheid

Ede is centraal in Nederland gelegen en u bent zo op de A12 en A30. Ede heeft twee NS-stations die rechtstreeks naar alle grote steden als Amsterdam, Utrecht, Amersfoort, Arnhem ... etc. .. gaan.

---



## > Winkelen

Ede heeft genoeg winkels voor dagelijkse boodschappen tot diverse gespecialiseerde winkeltjes, bijzondere boetiekjes en twee keer per week een levendige markt.







## > Vendôme Makelaardij, ervaar zelf het verschil!

Met **ruim 13 jaar ervaring** zijn wij u graag van dienst als **verkoopmakelaar, aankoopmakelaar** of **taxateur** in de gemeente Ede en omgeving waaronder Wageningen, Veenendaal en Barneveld. **Uniek is onze expertise, service en inzet** die verder gaat dan bij menig ander makelaarskantoor. Wij hebben een gedegen kennis van de lokale woningmarkt en hanteren een succesvolle werkwijze en gunstige prijsstelling. Wij houden rekening met uw wensen en situatie, staan garant voor een **zorgeloze begeleiding van A tot Z** en zetten ons **6 dagen per week van 09:00 t/m 21:00 uur** sterk in om voor u de best mogelijke transactie te sluiten. Al veel klanten hebben onze kwaliteiten kunnen ervaren en hun tevredenheid via Funda beoordelingen laten blijken. **Niet voor niets worden we als beste makelaar van Ede beoordeeld op Funda.**

## > Beoordelingen

VERKOOP

9,9

AANKOOP

10

"Wij begrijpen als geen ander makelaarskantoor wat dienstverlening betekent!"



Uw woning verkopen  
Uw verkoopmakelaar



**Aantrekkelijke courtage**

- + Altijd een aantrekkelijke courtage
- + Verkoopbegeleiding van A tot Z
- + Professionele woningpresentatie
- + Effectieve marketingstrategie

Waardebepaling  
Uw makelaar - taxateur



**Gratis**

- + Gratis waardebepaling
- + Deskundig verkoopadvies op maat
- + Vrijblijvende offerte
- + U weet precies waar u aan toe bent

Aankoop begeleiding  
Uw aankoopmakelaar



**Vanaf € 2495,-**

- + Tarief vanaf € 2495,-
- + Aankoopbegeleiding van A tot Z
- + Handelt uitsluitend in uw belang
- + De zekerheid van een goede aankoop

Taxatie  
Uw taxateur



**Scherp tarief**

- + Scherp taxatietarief (ook met NHG)
- + Snel gevalideerd rapport in huis
- + Erkend door alle geldverstrekkers
- + Aangesloten bij NRVt, SCVM en NWWI

## > Gratis waardebepaling

Verhuisplannen of nog in de oriënterende fase en benieuwd naar wat uw woning waard is? Wij verzorgen een gratis waardebepaling, een advies op maat en een vrijblijvende offerte. U weet dan precies waar u aan toe bent.

**Ook snel de waarde van uw woning weten?**

Vraag het nu via [www.vendomemakelaardij.nl](http://www.vendomemakelaardij.nl) of bel **06 -46 20 81 46**



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Vendôme Makelaardij  
Doornlaan 6b  
6717 BR Ede

06 - 462 081 46 of 06 - 150 749 22  
[www.vendomemakelaardij.nl](http://www.vendomemakelaardij.nl)  
[info@vendomemakelaardij.nl](mailto:info@vendomemakelaardij.nl)

 **VENDÔME**  
MAKELAARDIJ