

# Legakker 3

## EDERVEEN



**VRAAGPRIJS**

€ 750.000 K.K.

0318 642 803

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

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

**Talsma**  
makelaardij

# Kenmerken



## Woonoppervlakte

157m<sup>2</sup>

## Aantal kamers

4 kamers

## Perceeloppervlakte

567m<sup>2</sup>

## Aantal slaapkamers

3

## Inhoud

592m<sup>3</sup>

## Bouwjaar

2008

## Soort woning

Eengezinswoning

## Energietabel

A

### Disclaimer:

Deze documentatie is door ons met veel zorg samengesteld maar is geheel vrijblijvend. Er wordt door ons geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# Omschrijving

Ruime twee-onder-een-kapwoning met fantastische tuin, gelegen in een rustige woonomgeving met een dorps karakter.

Aan het einde van een rustig, doodlopend straatje aan de rand van Ederveen bevindt zich deze verrassend ruime en levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning. De brede kavel met een diepe, op het zuidwesten gelegen achtertuin biedt volop mogelijkheden. Een ideale plek voor wie ruimte zoekt en deze naar eigen wens wil indelen.

Met een woonoppervlakte van circa 157 m<sup>2</sup> en een royaal perceel van 567 m<sup>2</sup> vormt deze woning een uitstekende basis voor doorstromers, gezinnen die groter willen wonen of voor mensen die op zoek zijn naar een levensloopbestendige woning op een prachtige locatie met veel privacy.

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toilet en toegang tot de woonkamer. De ruime, tuingerichte woonkamer (ca. 44 m<sup>2</sup>) is licht en open, met grote raampartijen en een prettige verbinding met de keuken. De houtkachel zorgt voor extra sfeer.

De open keuken aan de voorzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis met oven, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser.

Een groot pluspunt is de levensloopbestendige indeling. Aan de rechterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor er extra leefruimte is ontstaan. In deze aanbouw, met eigen ingang, bevindt zich een ruime slaapkamer met airconditioning en een keukenblokje, evenals een aparte badkamer met wastafel, douche, toilet en wasmachineaansluiting. Deze ruimte is



# Omschrijving

multifunctioneel inzetbaar, bijvoorbeeld als werkruimte, mantelzorgunit, praktijk aan huis of speelkamer. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

1e verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een overloop, twee ruime slaapkamers (ca. 17 m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup>) en een tweede badkamer. Deze badkamer is compleet uitgerust met een wastafelmeubel, toilet, ligbad, inloopdouche, designradiator en vloerverwarming.

Zolder:

De zolder is een royale open ruimte waar eenvoudig een vierde slaapkamer of extra werkruimte gerealiseerd kan worden. Hier bevinden zich tevens de cv-installatie, HR-ventilatie-unit en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Fantastische tuin:

De diepe achtertuin (circa 29 meter diep en 13 meter breed) ligt op het zuidwesten en biedt volop zon, privacy en gebruiksmogelijkheden. De tuin is op natuurlijke wijze aangelegd met voornamelijk biologische beplanting, wat zorgt voor een levendige omgeving voor vogels, bijen en andere insecten. Met een tuinhuis, berging, overkapping en meerdere terrassen is er ruimte genoeg om te tuinieren, ontspannen, spelen of gewoon te genieten van het buitenleven.

Voorzieningen:

Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen, zoals basisscholen, een huisartsenpraktijk, tandarts, apotheek, dorps huis en supermarkt (op circa 400 meter). Daarnaast zijn er goede uitvalswegen richting Ede en Veenendaal (N224), Arnhem en Utrecht (A12) en Amersfoort en Apeldoorn (A30). Intercitystation De Klomp ligt op slechts 2,5 km afstand. In de directe omgeving zijn bovendien diverse wandel- en fietsroutes te vinden.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2008
- Woonoppervlakte ca. 157 m<sup>2</sup>
- Perceel ca. 567 m<sup>2</sup>
- Volledig geïsoleerd + HR++ glas + Zonnepanelen: 10 stuks (2020)
- Energielabel: A
- HR ventilatie-unit met warmteterugwinning: Brink bouwjaar 2008 (eigendom)
- C.V.-installatie: Intergas Kombi, bouwjaar 2024 (eigendom)
- Uitgebouwd aan de rechterzijde
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond (levensloopbestendig)
- Parkeren op eigen terrein (minimaal 3 auto's)
- Oplevering in overleg











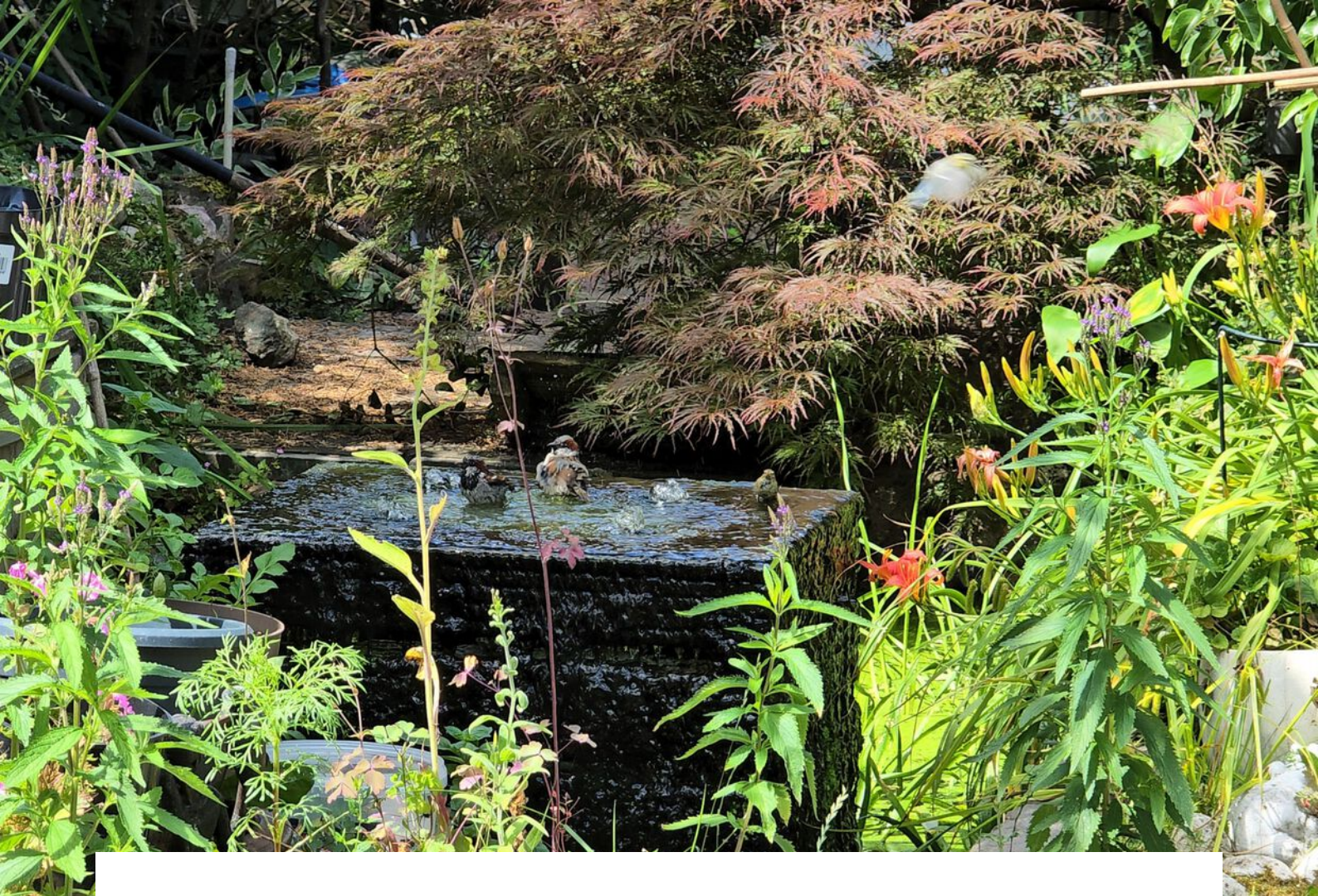








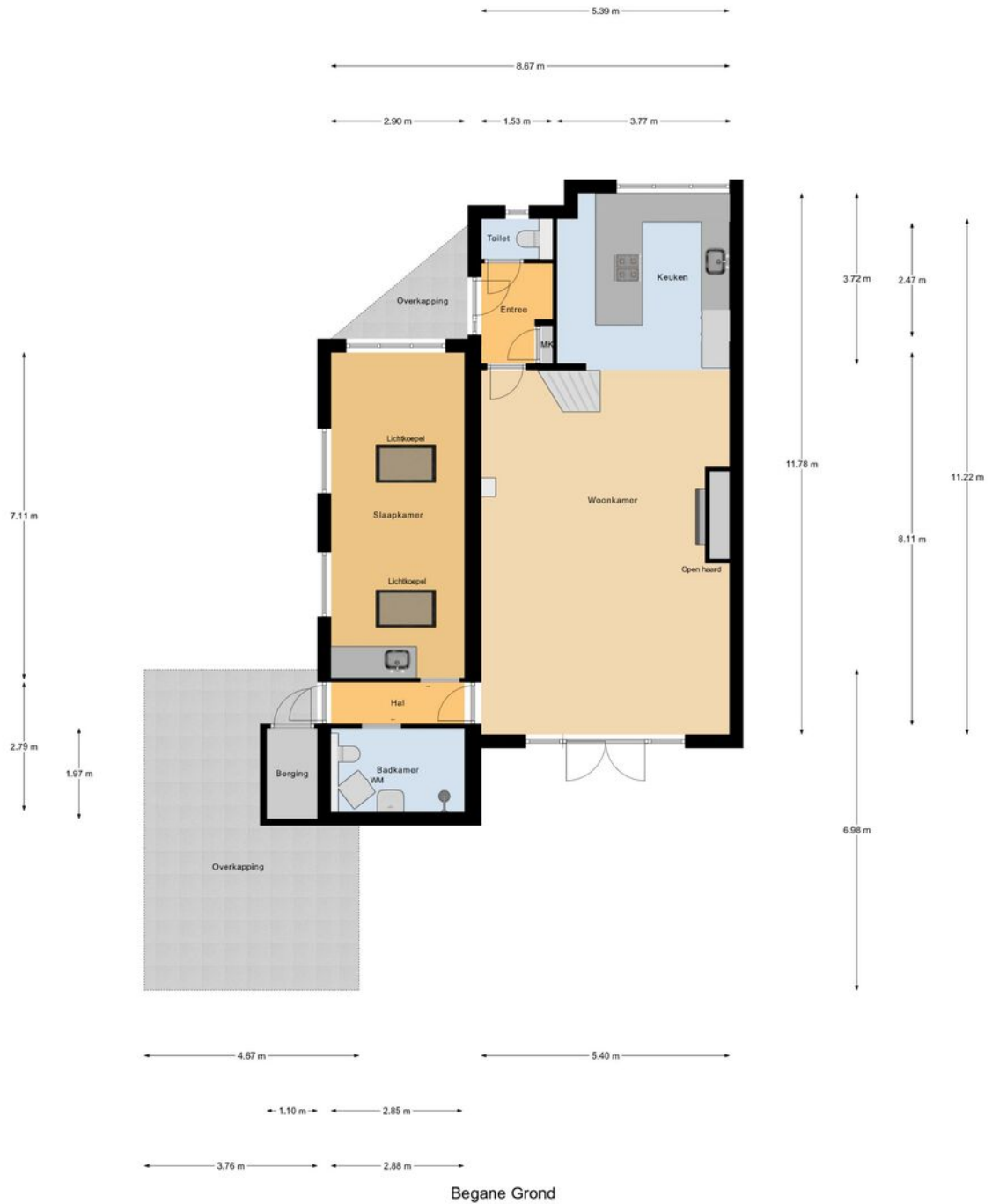




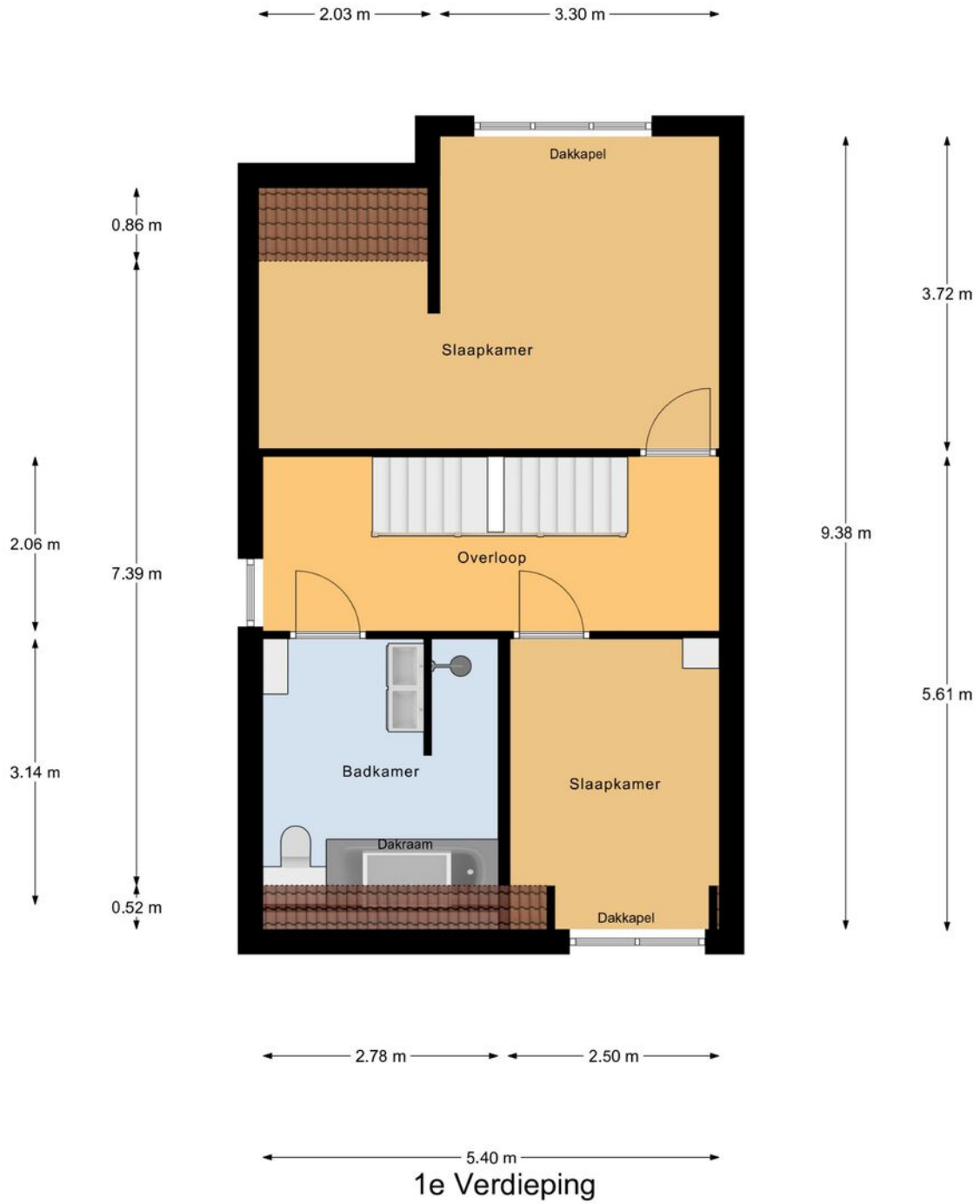




# Plattegrond

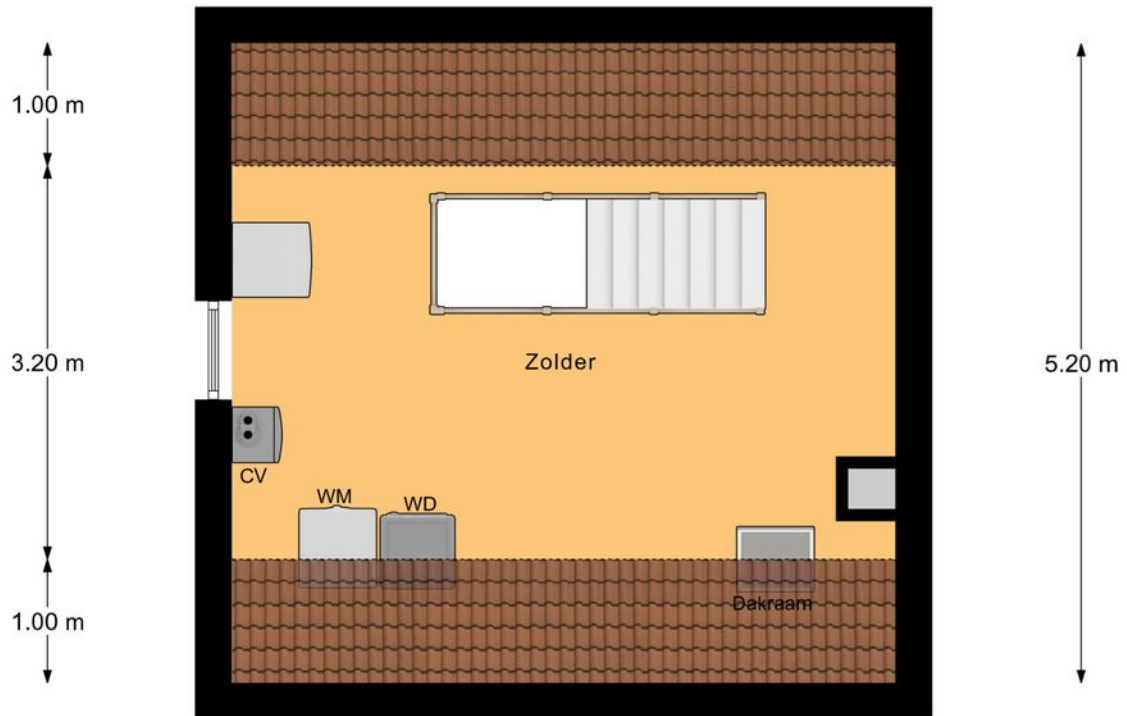


# Plattegrond



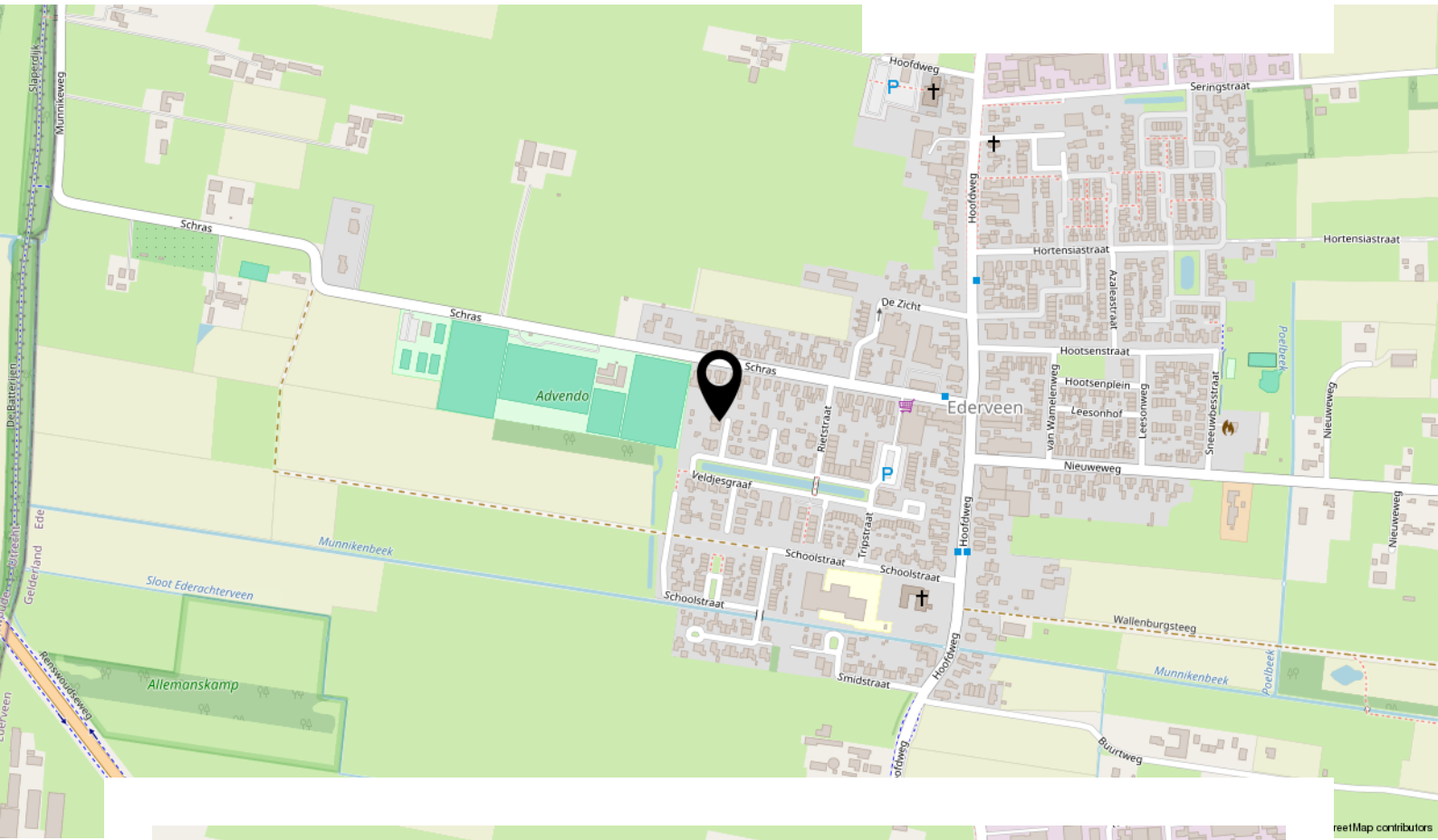
# Plattegrond

5.40 m



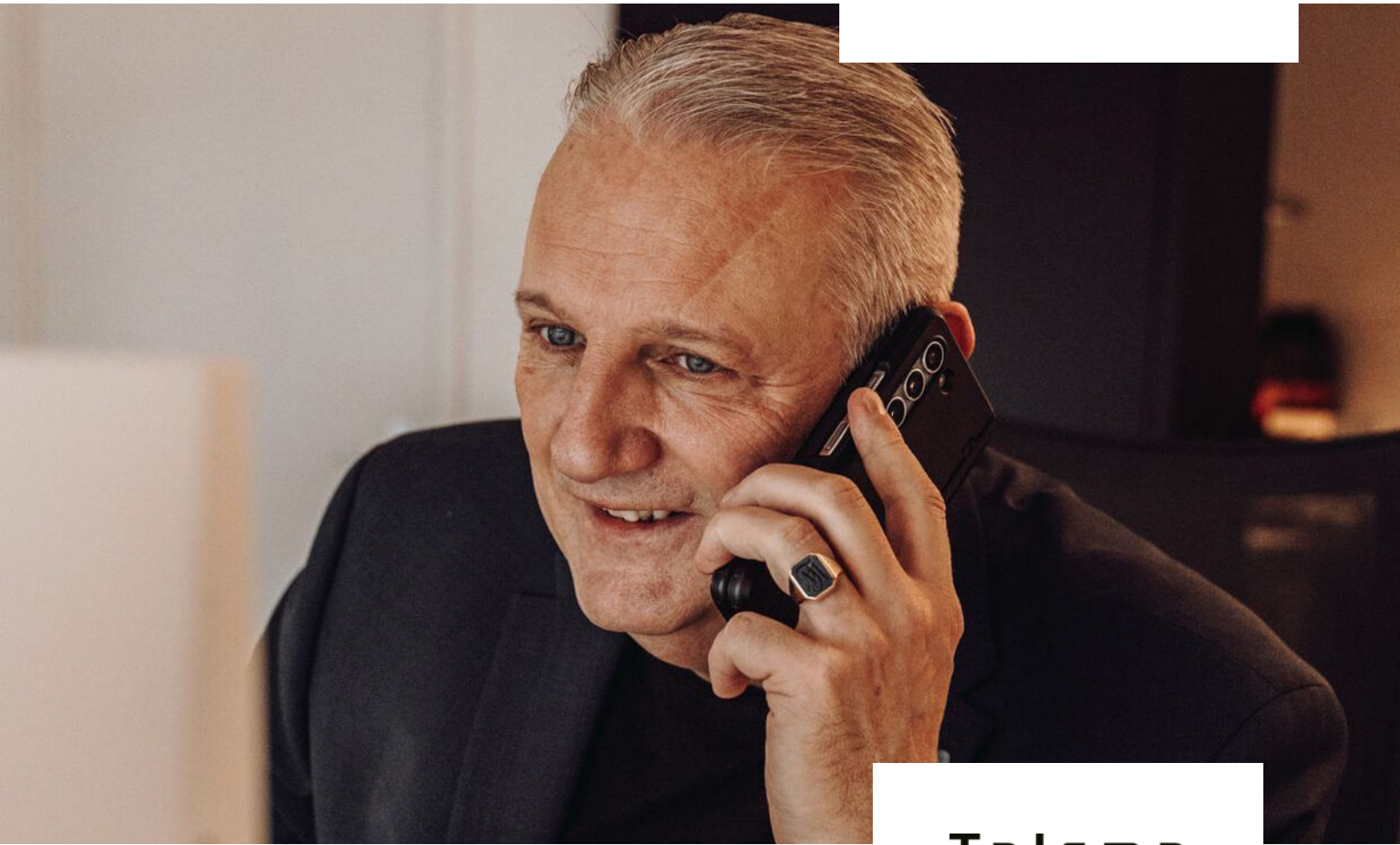
Zolder

# Locatie



Woon jij binnenkort op deze locatie?

## Over ons



**Talsma**  
makelaardij

Talsma Makelaardij staat bekend om zijn persoonlijke en klantgerichte aanpak. Wij begrijpen dat het kopen of verkopen van een woning een belangrijke stap is in het leven van mensen, en stelt daarom alles in het werk om deze transacties soepel en succesvol te laten verlopen. Talsma is altijd bereikbaar voor vragen en biedt uitgebreide begeleiding gedurende het gehele proces.

## Jouw steun en toeverlaat

# INTERESSE IN DEZE WONING?



**Talsma**  
makelaardij

**Neem vrijblijvend contact  
met ons op:**

0318 642 803 | Schaapsweg 30C, 6713 BC Ede  
[info@talsmamakelaardij.nl](mailto:info@talsmamakelaardij.nl) | [talsmamakelaardij.nl](https://www.talsmamakelaardij.nl)