

TE KOOP



Herenhof 32, Ede

Vraagprijs € 400.000,- 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
123 m²

Perceeloppervlakte
151 m²

Inhoud
436 m³

Energie label
C

Omschrijving

Aan de rustige Herenhof in Ede treft u deze goed onderhouden geschakelde woning met verrassend veel ruimte en comfort. Met drie volwaardige slaapkamers, een open woonkamer en een instapklare keuken biedt deze woning een uitstekende basis voor jarenlang woonplezier. De zonnige achtertuin met berging nodigt uit tot ontspannen momenten, terwijl de eigen oprit en carport zorgen voor optimaal gemak. Hoewel de woning op onderdelen gemoderniseerd kan worden, is de algehele staat netjes en verzorgd. Een ideale kans voor wie op zoek is naar een fijn thuis met potentie.

De woning bevindt zich in een kinderrijke groene buurt met speeltuin, waar alleen bestemmingsverkeer komt. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik. Op korte afstand vindt u het wijkwinkelcentrum "de Bellestein" en het levendige centrum van Ede, waar u terecht kunt voor een divers aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Scholen en sportclubs liggen op loop-en fietsafstand, ideaal voor gezinnen. Daarnaast zijn er goede openbaar vervoersverbindingen met nabijgelegen bushaltes en een treinstation, wat zorgt voor snelle verbindingen naar omliggende steden zoals Arnhem en Wageningen. Via de nabijgelegen snelwegen A12 en A30 zijn steden als Utrecht en Nijmegen ook eenvoudig bereikbaar. Het gebied is omgeven door groene parken en natuur, wat zorgt voor een rustige, maar goed bereikbare woonomgeving.

Via de verzorgde oprit en onder de beschutting van een carport bereikt u de entree van de woning. In de hal wordt u verwelkomd door een nette afwerking en een praktische indeling. Hier treft u de toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping en een deur richting de woonkamer.

De woonkamer straalt ruimte en licht uit dankzij de royale raampartijen en open indeling. De zichtbare houten draagbalken aan het plafond geven het geheel een karakteristiek tintje, terwijl de schuifpui naar de tuin de binnen- en buitenruimte moeiteloos met elkaar verbindt. Er is voldoende plek om zowel een gezellige zithoek als een ruime eethoek te creëren – een fijne plek voor het hele gezin.





Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is ruim opgezet in een praktische L-vorm en voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met afzuigkap, een ovencombinatie, koel- en vriescombinatie, vaatwasser en spoelbak. De keuken is strak afgewerkt en goed onderhouden.

Aangrenzend aan de keuken vindt u de bijkeuken. Deze functionele ruimte leent zich perfect als extra opslag of provisieruimte. Een praktische toevoeging aan het geheel, zeker voor een gezin dat graag georganiseerd leeft.

Eerste verdieping:

Een vaste trap in de woonkamer leidt naar de eerste verdieping, waar zich twee slaapkamers en de badkamer bevinden. De overloop biedt toegang tot alle vertrekken en laat door het raam ook hier aangenaam daglicht binnen.

Beide slaapkamers zijn ruim van opzet en flexibel in te delen. Of het nu gaat om een kinderkamer, thuishok of hobbyruimte – de mogelijkheden zijn legio. De kamers zijn netjes afgewerkt en worden royaal voorzien van daglicht, wat bijdraagt aan een prettige sfeer.

De badkamer is functioneel en compleet. Hier vindt u een ligbad met douche, een staand toilet en een wastafel. De betegeling is neutraal gehouden en hoewel de ruimte prima onderhouden is, kan enige modernisering de badkamer volledig naar uw smaak brengen.

Tweede verdieping:

Met de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier is een derde, ruime slaapkamer gesitueerd die zich uitstekend leent als hoofd- of logeerkamer. Daarnaast vindt u er een aparte berging – ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of huishoudelijke apparatuur.

Buitenruimte:

Achter de woning wacht een zonnige tuin die deels is bestraat, maar ook een groene uitstraling heeft. Er is ruimte genoeg voor een loungeset of een grote eettafel, zodat u op mooie dagen heerlijk buiten kunt vertoeven. Achterin de tuin bevindt zich een handige berging voor tuinmeubilair of gereedschap. Een heerlijke plek om tot rust te komen.

Bijzonderheden:

Goed onderhouden gezinswoning;
Drie slaapkamers;
Open woonkamer met schuifpui naar tuin;
Instapklare keuken met inbouwapparatuur;
Handige bijkeuken en berging;
Eigen oprit met carport;
Zonnige achtertuin met berging;
Woning biedt mogelijkheden tot modernisering;
Rustige en kindvriendelijke wijk;
Nabij scholen, sportclubs en supermarkten;
Goede bereikbaarheid via OV en uitvalswegen;
Voorzien van 8 zonnepanelen;
Elektrisch zonnescherm;
Elektrische rolluiken eerste verdieping.

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.





























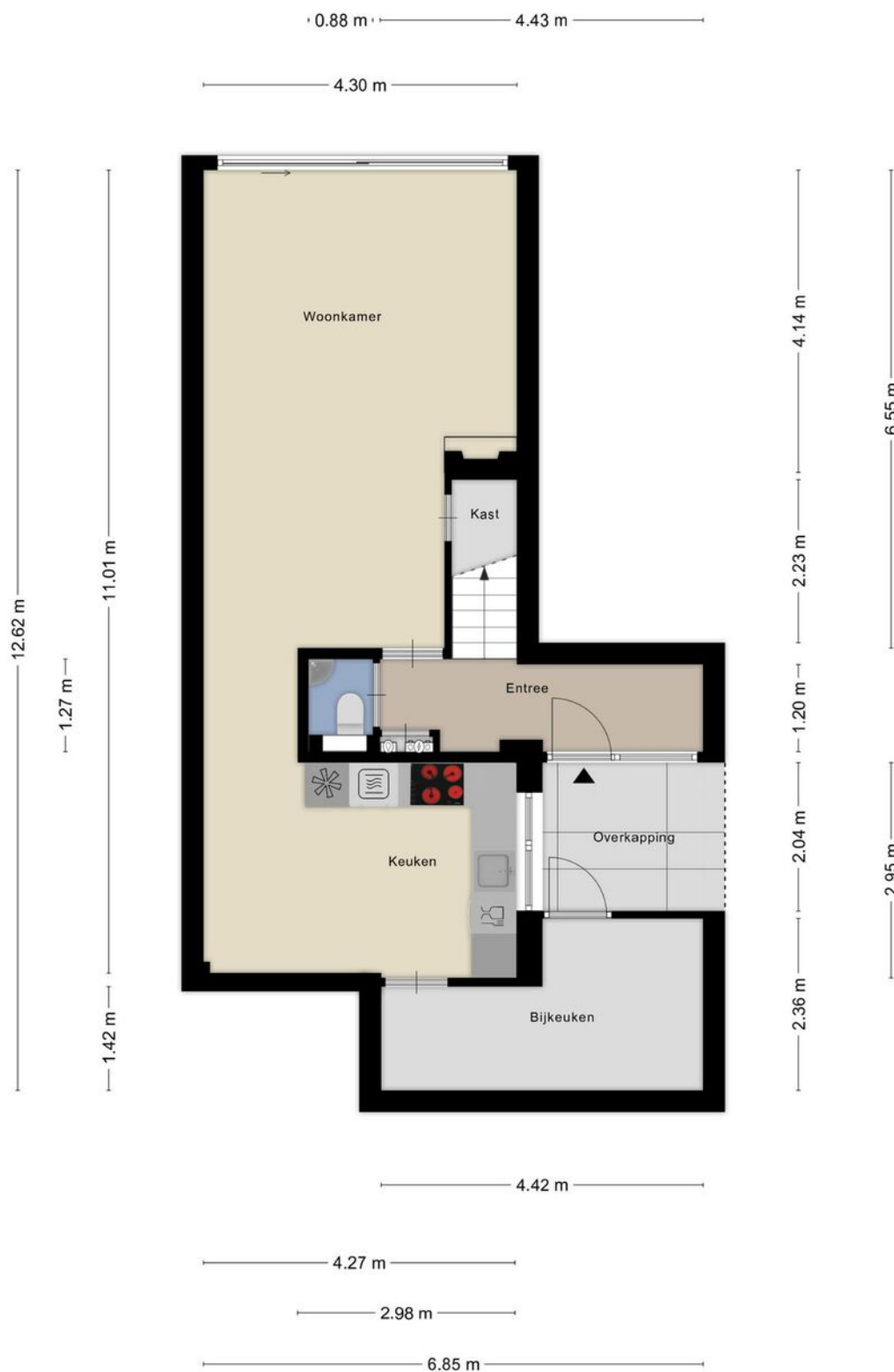
Plattegrond

Begane grond en tuin



Plattegrond

Begane grond



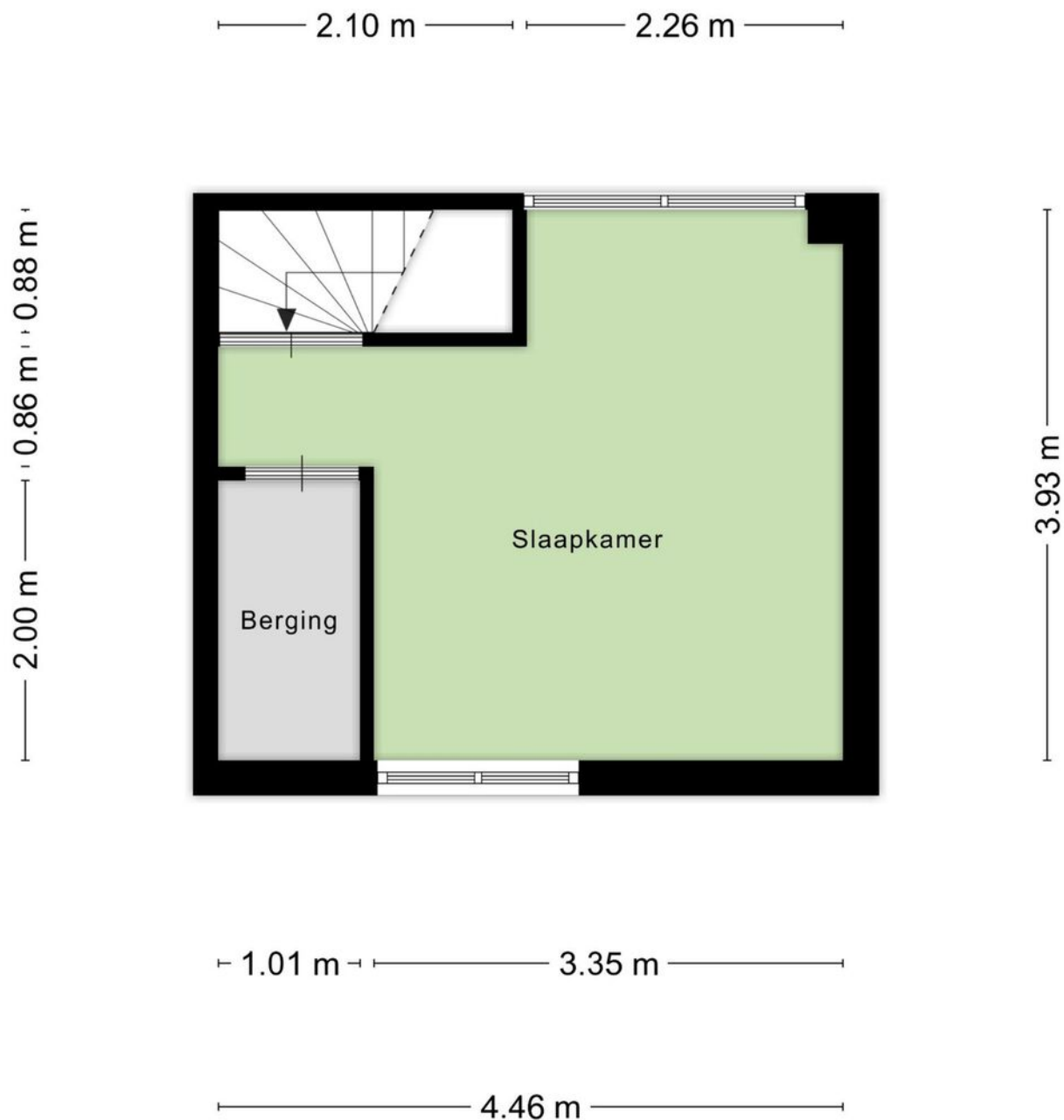
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

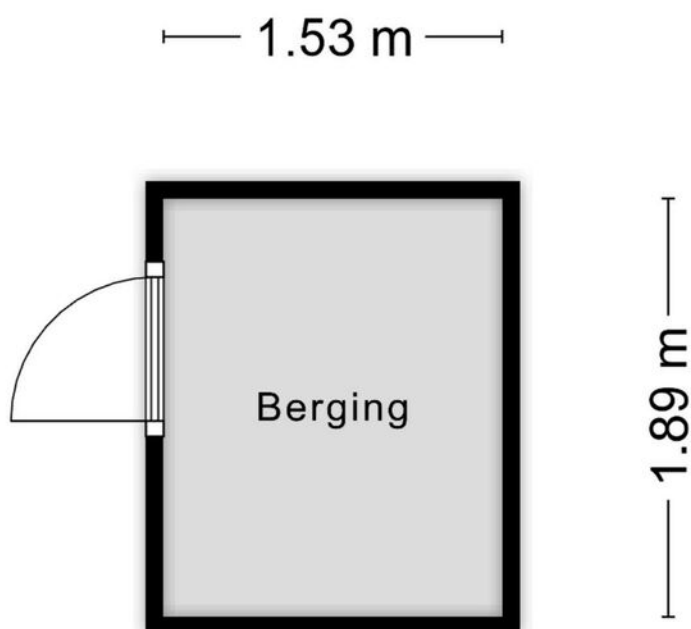
Tweede verdieping



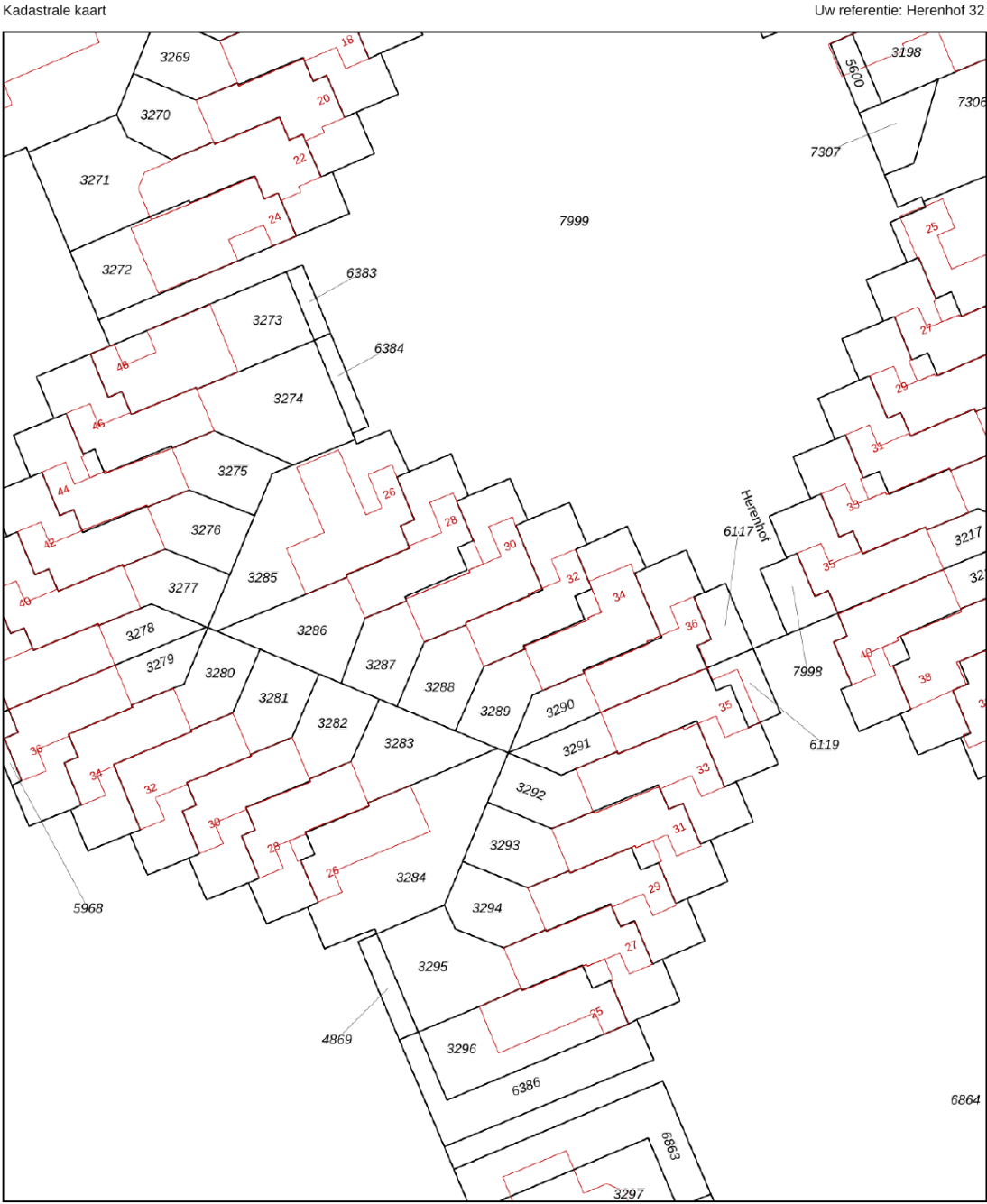
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Berging



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



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ede

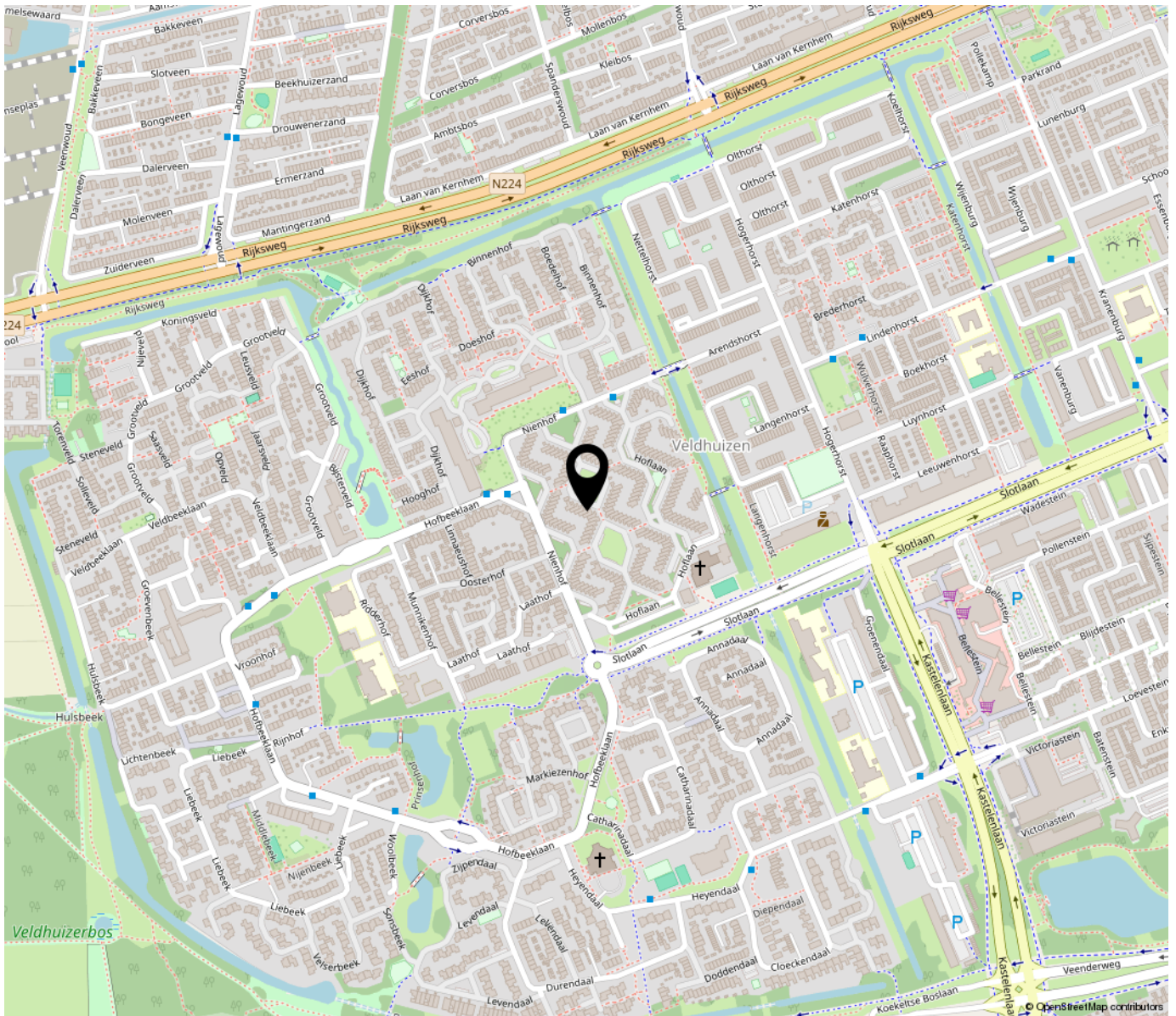
Sectie F

Perceel 3288

kadaster

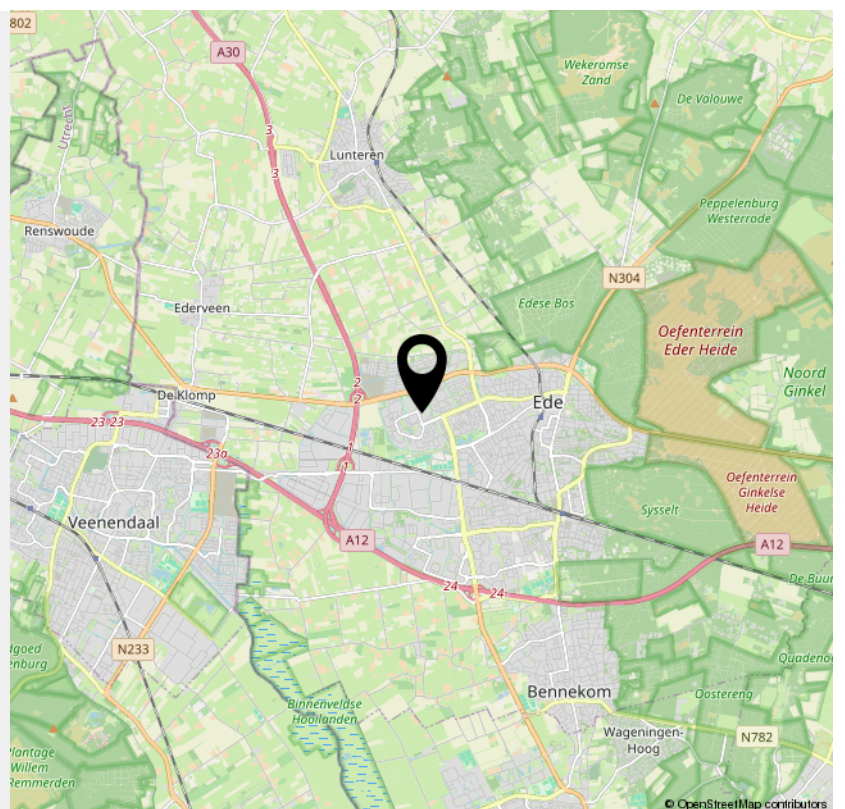
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Op korte afstand vindt u het wijkwinkelcentrum "de Bellestein" en het levendige centrum van Ede, waar u terecht kunt voor een divers aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Scholen en sportclubs liggen op loop- en fietsafstand, ideaal voor gezinnen. Daarnaast zijn er goede openbaar vervoersverbindingen met nabijgelegen bushaltes en een treinstation, wat zorgt voor snelle verbindingen naar omliggende steden zoals Arnhem en Wageningen.



> 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				
-				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
-				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 ophangstelsel				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
Keukenaccessories, 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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				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
(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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				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			
				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
- Tuintafel met 6 stoelen en kussens			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