

TE KOOP



Irenelaan 67, Ede

€ 650.000 K.K.

Vendôme Makelaardij
Doornlaan 6b
6717 BR Ede

06 - 462 081 46 of 06 - 150 749 22
www.vendomemakelaardij.nl
info@vendomemakelaardij.nl

 **VENDÔME**
MAKELAARDIJ



**PEOPLE USUALLY ARE
THE HAPPIEST
AT HOME**

+ William Shakespeare

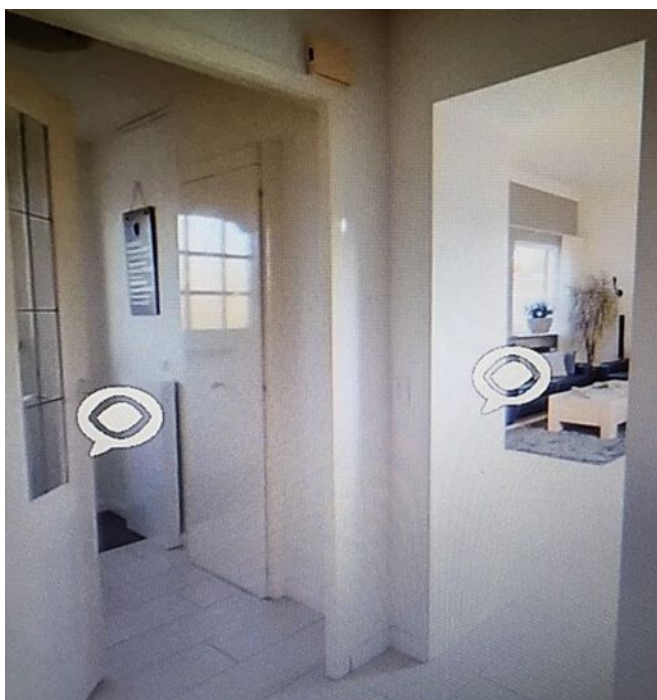
> Welkom!

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

> Ons aanbod in virtual reality!



VIRTUAL REALITY



> Inleiding

Karaktervolle twee-onder-één-kapwoning op toplocatie in Ede – met diepe tuin, veranda, garage en royale leefruimtes

Aan één van de mooiste lanen van Ede, in het rustige en groene Beatrixpark, ligt deze sfeervolle en uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning. De woning biedt onder meer een royale woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, een diepe en fraai aangelegde achtertuin met meerdere bergingen, een grote tuinkamer/veranda en een garage. Dankzij de ligging nabij het centrum van Ede, winkelcentrum Rozenplein, scholen, kinderopvang, medische voorzieningen én natuurgebieden als de Ginkelse Heide en omliggende bossen, geniet je hier van het beste van twee werelden: rust, ruimte en centrale ligging.

> Kenmerken

Bouwjaar
1958

Woonoppervlakte
97 m²

Inhoud
356 m³

Perceeloppervlakte
499 m²



Woonlagen
2

Kamers
4

Slaapkamers
3

Soort woning
EENGEZINSWONING

Type woning
TWEE-ONDER-EEN KAP

Energie label
C

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie, grotendeels
HR++ glas**

> Indeling

Begane grond:

Via de statige voortuin met strakke indeling en leilinden bereik je de voordeur, fraai omlijst en passend bij de charmante uitstraling van het huis. Aan de gevel bevindt zich een elektrisch zonnescherm.

In de lange hal bevinden zich de trapopgang, een toiletruimte en een praktische kelder op stahoogte (ca. 7 m²) met vernieuwde meterkast (2004 – 8 groepen, 2 aardlek-schakelaars).

De uitgebouwde woonkamer is ruim en licht, voorzien van een gezellige gashaard en een laminaatvloer. Hier is volop ruimte voor een royale zithoek. De open keuken (2019), gelegen aan de achterzijde, is een droom voor kookliefhebbers: voorzien van een natuurstenen werkblad, spoelbak met luxe kraan, vijf zones inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser, ingebouwde koffiemachine en veel opbergruimte.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de eethoek met ruimte voor een lange eettafel (6–8 personen). Via openslaande deuren is er direct toegang tot de diepe achtertuin – ideaal voor het binnen-buitenleven. Aan de buitenkant is de woonkamer voorzien van rolluiken.

1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer van ca. 10 m², momenteel in gebruik als kantoor.

De badkamer is compact en voorzien van een douche, wastafelmeubel met spiegel en stopcontact, handdoekradiator en een raam voor natuurlijk daglicht.

Aan de achterzijde liggen de ouderslaapkamer (ca. 12 m²) en een derde slaapkamer (ca. 5,5 m²), momenteel ingericht als inloopkast. Beide kamers zijn aan de buitenkant voorzien van rolluiken.

2e verdieping:

Via een vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich de CV-ketel (Bosch HRC, 2009 – eigendom).

Energie & Duurzaamheid

De woning is goed na-geïsoleerd met spouwmuurisolatie, dakisolatie en HR++ beglazing, en beschikt over een recent energielabel C. Daarnaast is er aansluiting op glasvezel en zijn enkele ramen voorzien van rolluiken.

Tuin en bijgebouwen:

De achtertuin is uitzonderlijk diep (ca. 32 meter) en fraai aangelegd met diverse plantenperken, bloemen, bomen en meerdere terrassen. Je kunt op elk moment van de dag kiezen voor zon of schaduw. Dankzij de ligging op het oosten, geniet je van een heerlijke ochtendzon. De tuin is onderhoudsarm aangelegd en biedt veel privacy. Via een poort aan de zijkant is de tuin ook bereikbaar vanaf de oprit. De lange oprit biedt plek voor twee auto's en leidt naar een vrijstaande stenen garage (ca. 5,16 x 2,77 m), met een aansluitende stenen berging. Beide zijn voorzien van elektra.. Achter de berging bevindt zich een houten tuinhuis, dat nu in gebruik is als kantoor. Deze ruimte is voorzien van een airco-unit die zowel kan koelen als verwarmen.

De grote houten tuinkamer/veranda van ca. 35 m² is een absolute eyecatcher. Deze ruimte is afsluitbaar met opvouwbaar deuren en voorzien van infrarood verwarming – perfect als tweede woonkamer of buitenkeuken. Een plek waar je het hele jaar door kunt genieten van buitenleven, ongeacht het weer.

> Indeling

Bijzonderheden:

- Gelegen aan één van de mooiste lanen van Ede, in het groene Beatrixpark
- Royale en uitgebouwde woonkamer
- Open keuken (2019) met luxe inbouwapparatuur
- Diepe en fraai aangelegde achtertuin (ca. 32 meter) met veel privacy
- Praktische kelder op stahoogte
- Vrijstaande stenen garage, twee bergingen, houten tuinhuis en grote tuinkamer/veranda
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken en zonwering
- Grotendeels geïsoleerd (spouw, dak, HR++ glas)
- Energielabel C
- Nabij winkels, scholen, kinderopvang, medische voorzieningen en natuur
- Uitstekende bereikbaarheid via A12/A30 en NS Intercitystation Ede-Wageningen
- Oplevering: half april 2026

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. Bij oudere woningen hanteren wij een asbest- en ouderdomsclausule in de koopovereenkomst. Wij gebruiken de standaard model Vastgoed Nederland koopovereenkomst.

ENTHOUSIAST GEWORDEN?

Deze sfeervolle 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 waardebepaling 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 Vastgoed Nederland Consumenten voorwaarden.

























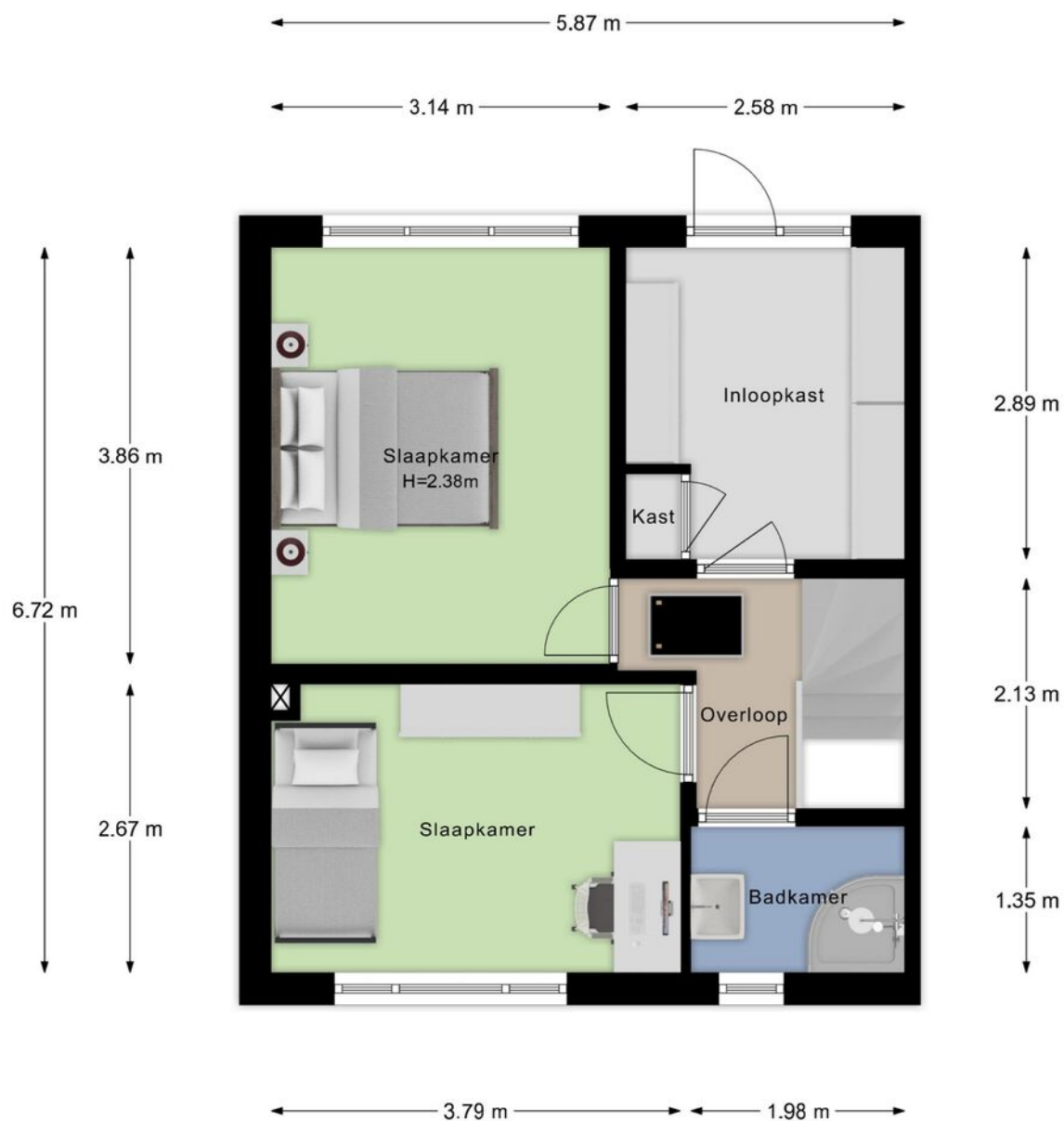


Ontdek de...
begane grond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

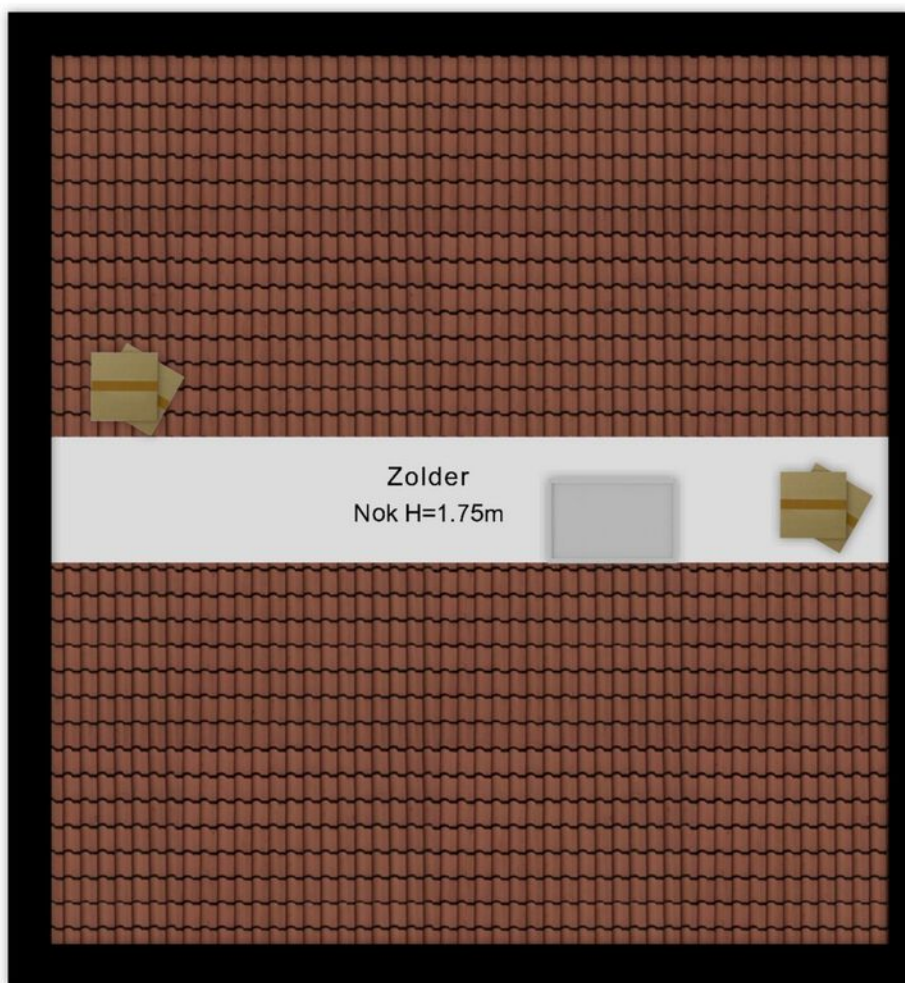
Ontdek de...
1e verdieping



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Ontdek de...
zolder

5.86 m

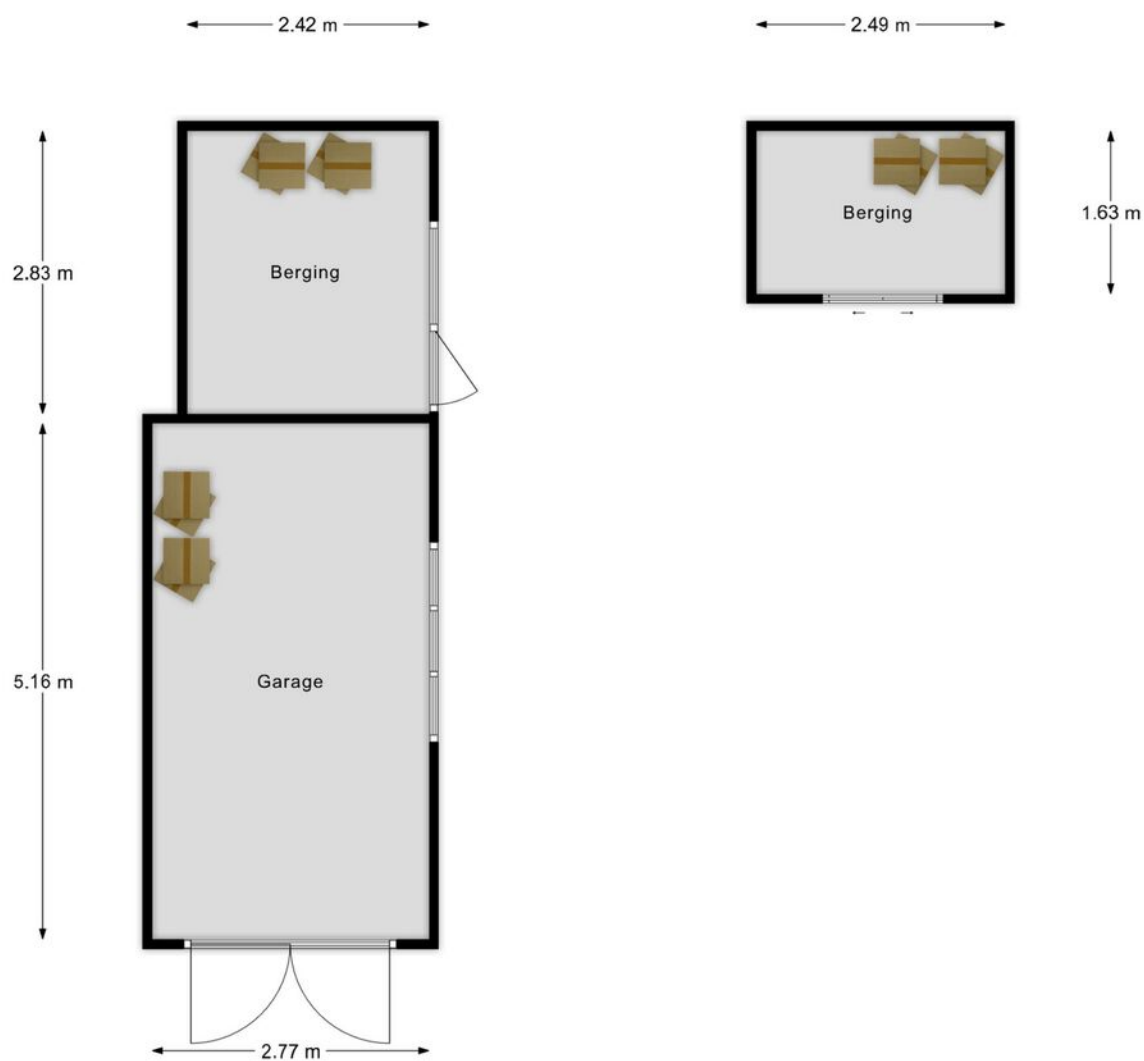


0.89 m

- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

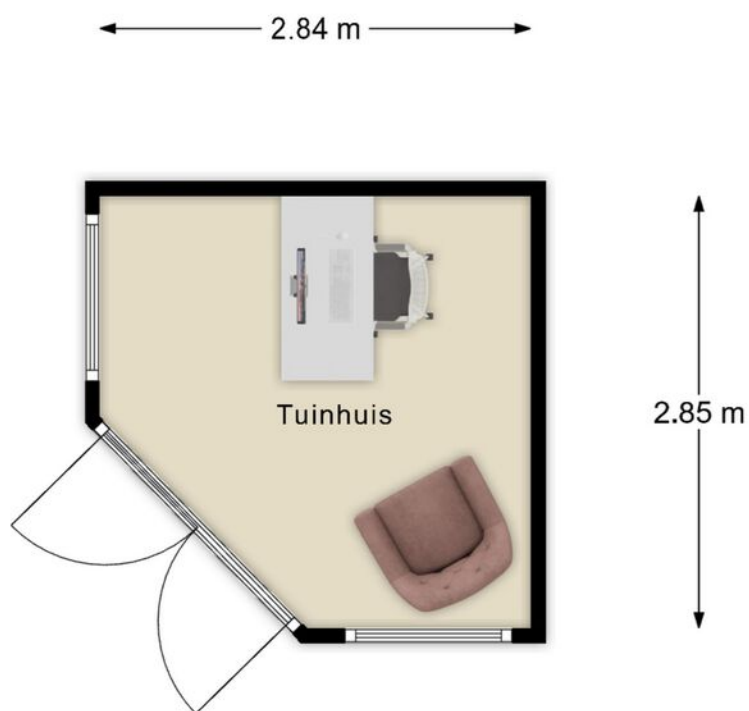


Ontdek de...
schuren en garage



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

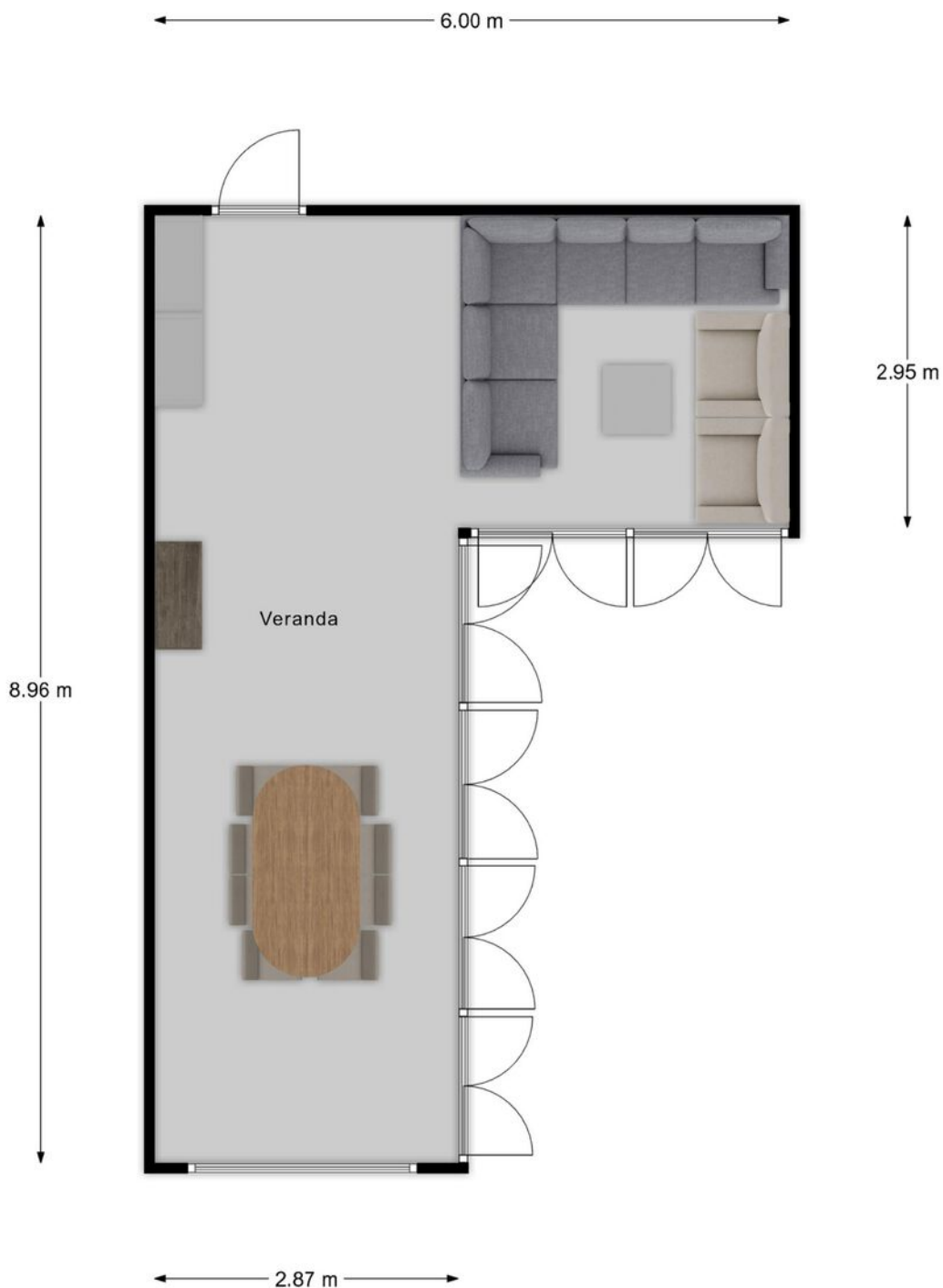
Ontdek
het tuinhuis



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



Ontdek de...
veranda

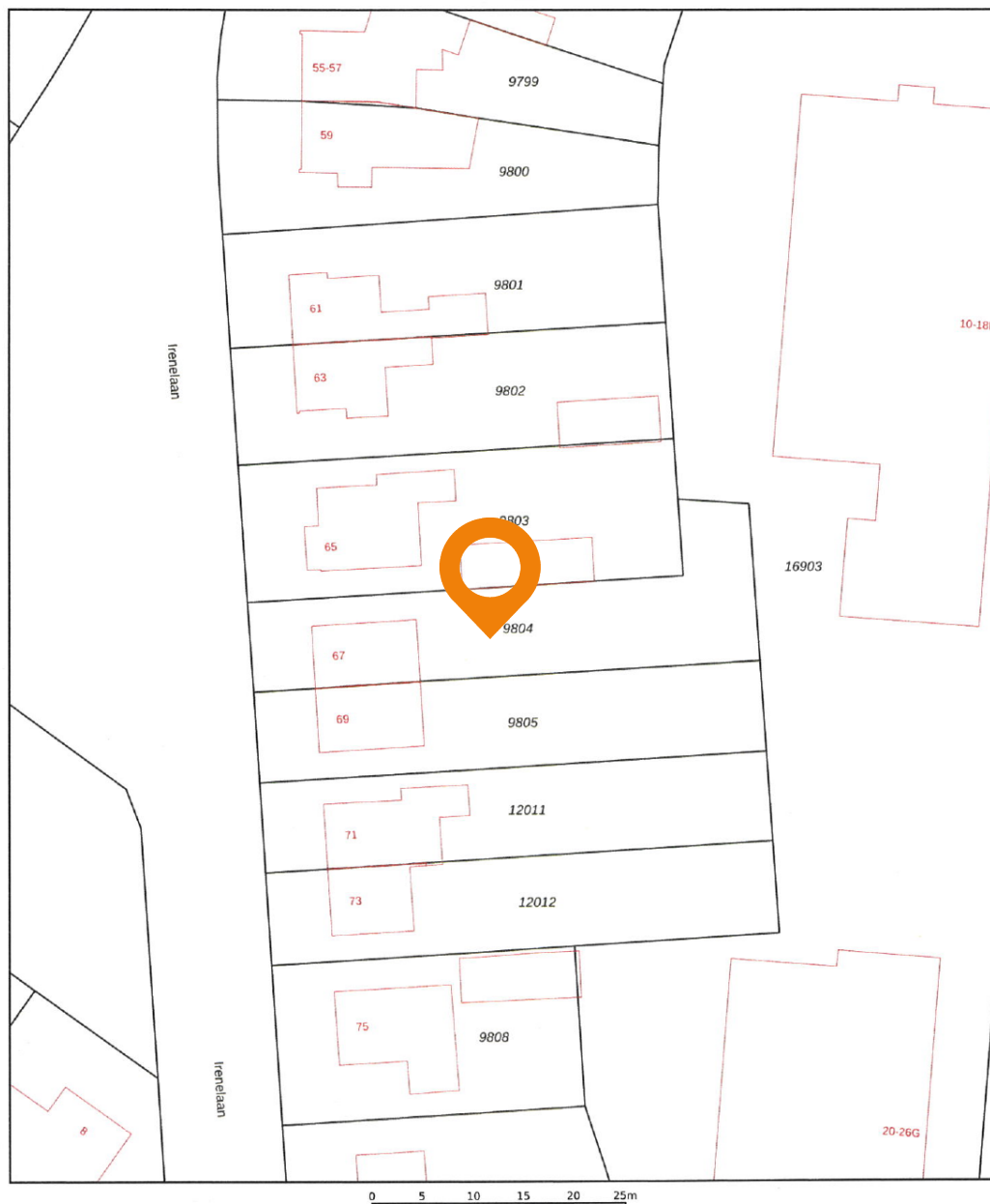


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Ontdek het perceel... van Irenelaan 67

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vendôme



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Ede
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	K
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	9804
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 december 2023		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



> 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 bank-garantie 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 15 jaar ervaring** zijn wij u graag van dienst als **verkoopmakelaar, aankoopmakelaar, taxateur** of **Integraal Woning Inspecteur (bouwkundige)** 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 19:00 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.

> Funda beoordelingen

FUNDA

9,9

"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 € 2.895,-

- + Tarief vanaf € 2.895,-
- + 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, MMCEPI 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 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
info@vendomemakelaardij.nl

