

TE KOOP



Veenderweg 35 A te Ede

Wat een heerlijk licht en verzorgd hoekappartement mogen wij je aanbieden, gelegen op de bovenste verdieping van een verzorgd appartementencomplex met een lift. De ligging op loopafstand van het centrum van Ede, gecombineerd met het vrije uitzicht en de rustige positie aan het einde van de galerij, maakt dit een bijzonder aantrekkelijk appartement om te wonen. Dit zijn de belangrijkste bijzonderheden:

- Fraaie parketvloer in hal, woonkamer en keuken
- Groot modern wandmeubel in de woonkamer
- Twee ruime slaapkamers
- Zonnig balkon op het zuidwesten
- Moderne badkamer met inloopdouche, badkamermeubel met spiegel
- Lift en intercominstallatie met kleuren videoscherm
- Rustige ligging aan einde van de galerij biedt wooncomfort en privacy
- Actieve VvE met MJOP, jaarstukken en KvK-registratie
- Energielabel B

Vraagprijs € 300.000 kosten koper

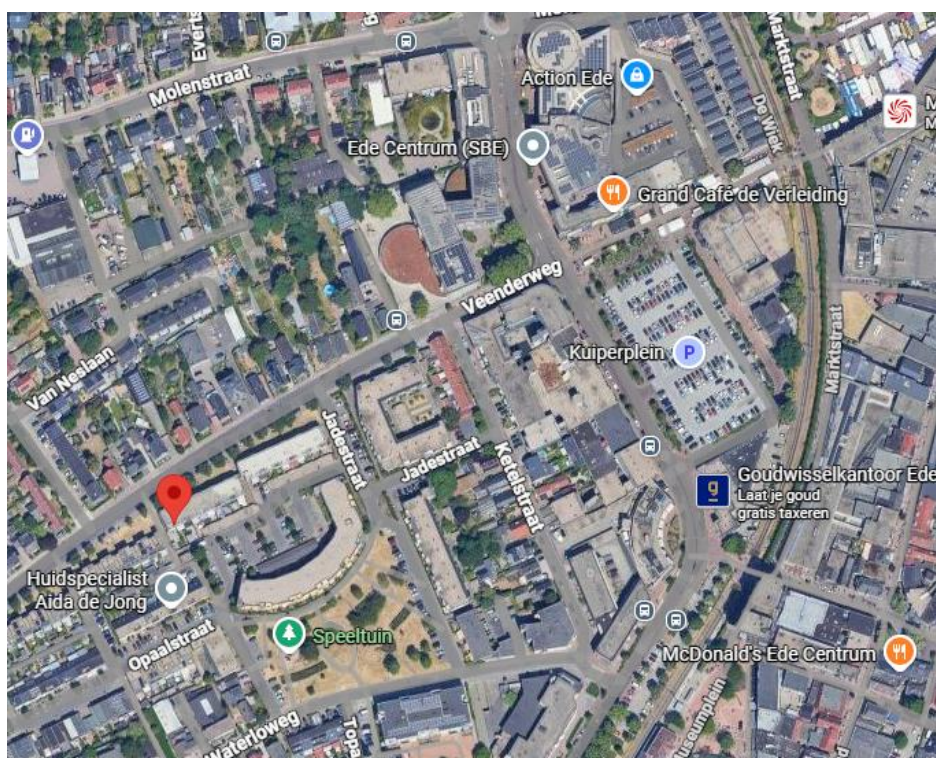
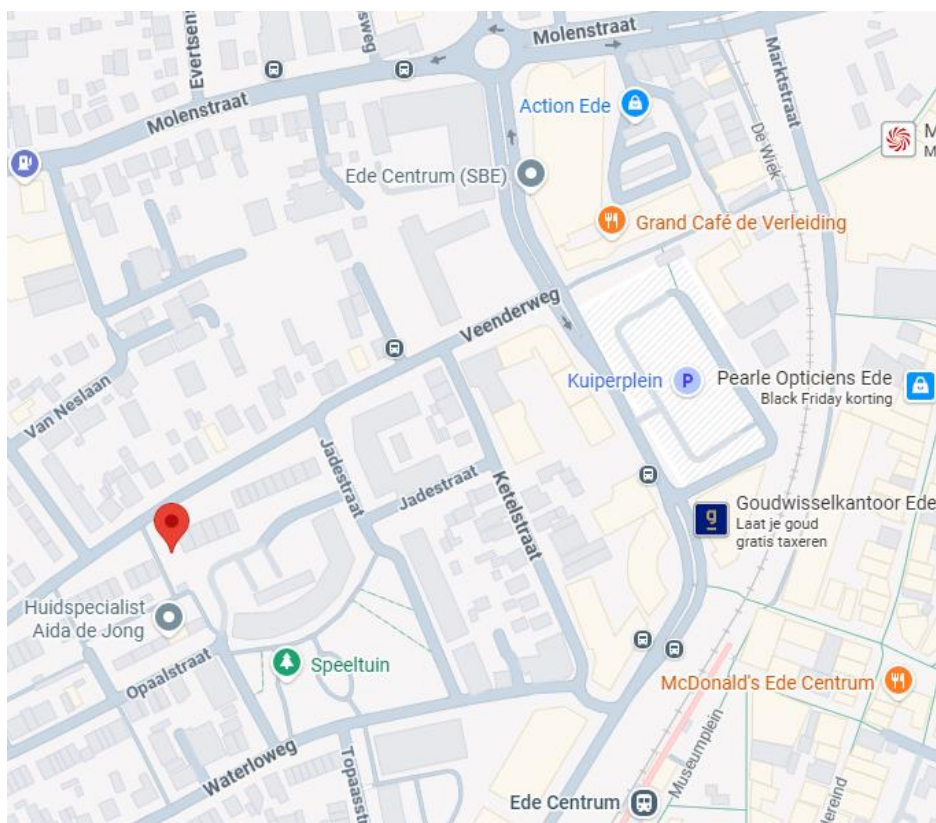
Aanvaarding: in overleg

Adresgegevens

Adres Veenderweg 35 A, 6713 AB Ede

Provincie Gelderland

Locatiegegevens map/kaart



Object gegevens Veenderweg

Soort woning	Appartement
Bouwjaar	1997
Ligging	In centrum, in woonwijk en vrij uitzicht
Inhoud object m ³	192 m ³
Woonoppervlakte m ²	66 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Omschrijving object Veenderweg

Wat een heerlijk licht en verzorgd hoekappartement mogen wij je aanbieden, gelegen op de bovenste verdieping van een verzorgd appartementencomplex met een lift. De ligging op loopafstand van het centrum van Ede, gecombineerd met het vrije uitzicht en de rustige positie aan het einde van de galerij, maakt dit een bijzonder aantrekkelijk appartement om te wonen. Dit zijn de belangrijkste bijzonderheden:

- Fraaie parketvloer in hal, woonkamer en keuken
- Groot modern wandmeubel in de woonkamer
- Twee ruime slaapkamers
- Zonnig balkon op het zuidwesten
- Moderne badkamer met inloopdouche, badkamermeubel met spiegel
- Lift en intercominstallatie met kleuren videoscherm
- Rustige ligging aan einde van de galerij biedt wooncomfort en privacy
- Actieve VvE met MJOP, jaarstukken en KvK-registratie
- Energielabel B

Locatie

Het appartement maakt onderdeel uit van het gebouw 'de Parel' op loopafstand van het gezellige centrum. In de directe omgeving zijn meerdere supermarkten, goede busverbindingen, onderwijsvoorzieningen en je loopt zo naar het treinstation. Cultuur snuiven bij Cultura, een hapje eten in één van de vele restaurants of een bezoek brengen aan het café; een korte wandeling is voldoende. Parkeren kan in de directe omgeving met een parkeervergunning; aan de achterzijde van het gebouw is een groot parkeerterrein (Agaathstraat). Ook de uitvalswegen naar de A30 en de N224 zijn snel bereikbaar.

Appartementengebouw

Het gebouw heeft een keurig verzorgde centrale entree met brievenbussen, intercominstallatie, trappenhuis en de lift naar de eerste verdieping. Op de begane grond heeft het appartement een ruime privéberging voor o.a. fietsen.

Indeling appartement

Entree / Hal

Via de overdekte galerij bereik je dit leuke hoekappartement. Je komt binnen in de L-vormige hal die toegang biedt tot alle ruimten van het appartement. Bij binnenkomst valt direct de doorlopende parketvloer op die zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling. Naast de meterkast zijn er ook twee bergkasten toegankelijk vanuit de hal; in één hangt de cv-ketel en in de andere kunnen de wasmachine en condensdroger staan.

Woonkamer

De lichte, ruime leefruimte, de hoogwaardige eiken lamel parketvloer en het vrije uitzicht zullen je zeker aanspreken. De grote raampartij zorgt voor een fijne lichtinval. De wanden zijn neutraal afgewerkt, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling.

Een bijzonder element is het grote moderne wandmeubel. Deze vaste kast is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en biedt veel opbergruimte dankzij de combinatie van open vakken, schuifdeuren en lades. Uiteraard is er ook voldoende ruimte voor een flinke flatscreen tv. Een praktische en smaakvolle toevoeging aan de ruimte.

Het balkon is bereikbaar via een deur met een groot raam waardoor extra licht de woonkamer binnenkomt.

Balkon

Via de woonkamer is het balkon toegankelijk, wat de verbinding tussen binnen en buiten versterkt.

Het balkon, uitgevoerd met houten terrasdelen, biedt meer dan voldoende ruimte om heerlijk te relaxen en te genieten van de zon.

Wil je in de schaduw zitten dan doe je het zonnescherm eenvoudig uit.

Keuken

De open keuken aan de galerijzijde is praktisch en netjes ingericht. De lichte afwerking, het royale aantal boven- en onderkasten en het brede werkblad maken de ruimte functioneel en overzichtelijk.

De keuken beschikt over:

- koelkast met vriesladen
- oven
- vierpits gaskookplaat
- afzuigkap
- rvs-spoelbak met moderne kraan

De lichte tegelwand zorgt voor een frisse en onderhoudsvriendelijke uitstraling.

Badkamer

De badkamer heeft een moderne uitstraling. De ruimte is ingericht met een badkamermeubel (Villeroy&Boch), spiegel, glazen planchet, strakke kraan, ruime inloopdouche met thermostaatkraan en glazen legplankjes.

De kleurencombinatie antraciet en gebroken wit is smaakvol en tijdloos; van deze badkamer geniet je nog jaren.

Toiletruimte

De toiletruimte heeft een lichte kleurstelling en is voorzien van closet, fontein met mengkraan en een nette set houders aan de wand. De ruimte is fris, functioneel en goed onderhouden.

Slaapkamers

Er zijn in totaal twee ruime slaapkamers, de grootste bevindt zich aan de achterzijde. De tweede slaapkamer ligt aan de galerijzijde en is een prima kinder-, logeer-, werk- of studeerkamer.

Beide slaapkamers hebben rechte wanden waardoor er voldoende kastruimte is.

Vereniging van Eigenaars

Het appartement maakt deel uit van een actieve en gezonde VvE. Er is een actueel Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), er zijn jaarstukken aanwezig en de VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De Vereniging heeft op de balans van 2024 een bedrag van € 98.904,00 als onderhoudsreserve staan. Over 2024 behaalde de VVE een positief resultaat van € 1831,00. De servicekosten bedragen € 221,34 per maand. In 2019 is het dak vernieuwd. Voor 2026 staat het schilderwerk aan de buitengevel gepland.

Overige informatie

- Eigen aansluitingen voor gas, water en elektra
- Meterkast met zes groepen
- Nieuwe ventilatiebox (2025)
- Groot modern wandmeubel in de woonkamer

Foto's





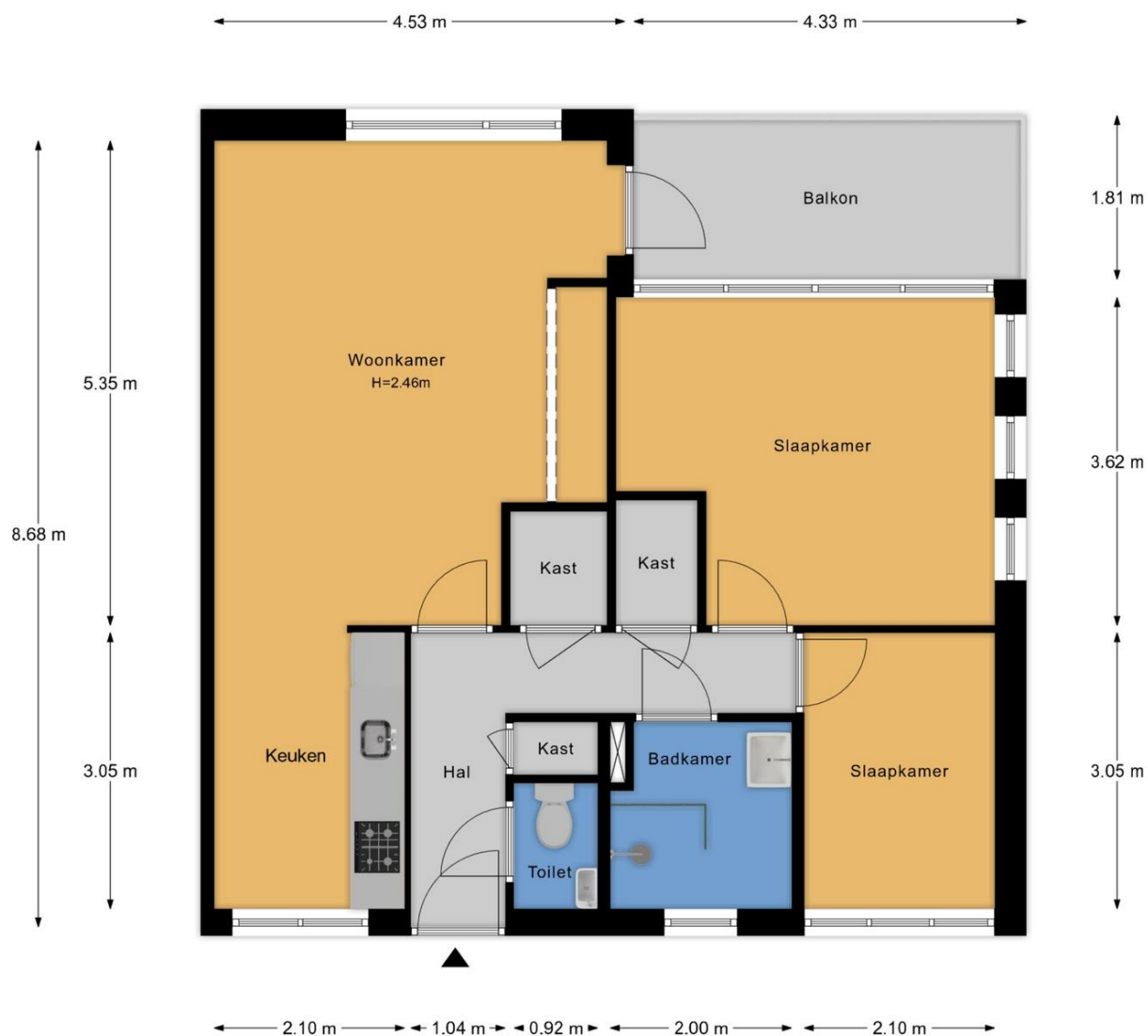




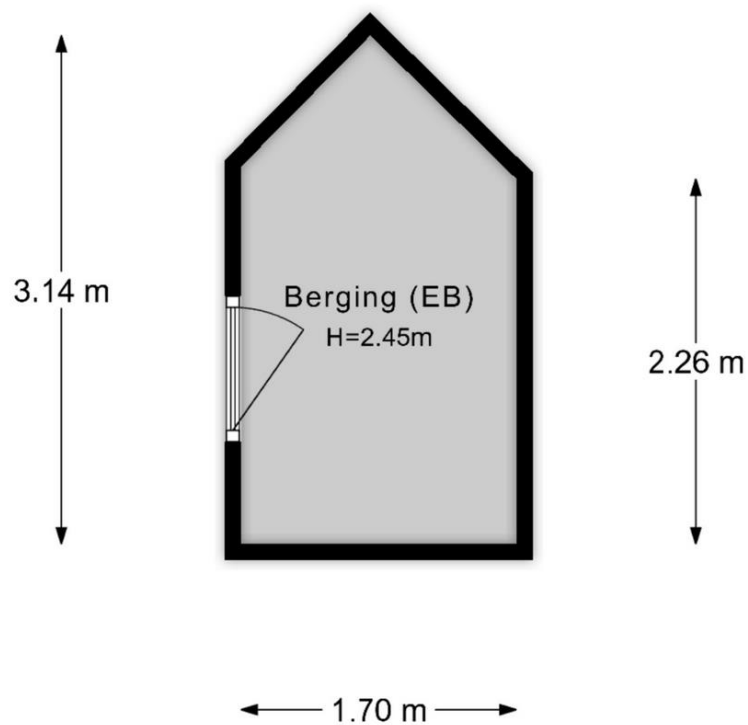




Plattegronden



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



- Vastgoed fotovideo -

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

Ten slotte

Wij hopen dat deze brochure u al een goede indruk heeft gegeven van deze fijne woning. Maar eerlijk is eerlijk: niets gaat boven een bezichtiging! Wij nodigen u dan ook van harte uit om de woning met eigen ogen te komen bekijken – van binnen én van buiten. Wij regelen dit graag voor u.

Wanneer u besluit tot aankoop over te gaan en met de verkoper o vereenstemming is bereikt, zorgen wij voor een duidelijke en betrouwbare afhandeling. De koopovereenkomst wordt door ons kantoor opgesteld volgens het NVM-model. Hierbij is het goed om alvast rekening te houden met het volgende:

- Voor de nakoming van de verplichtingen wordt een zekerheid gesteld in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom.
- Deze zekerheid dient uiterlijk 6 weken na het sluiten van de koop te zijn geregeld.
- Een eventuele ontbindende voorwaarde voor financiering loopt 5 weken na het sluiten van de koop af.
- Wilt u een bouwkundige keuring laten uitvoeren? Dat kan uiteraard; de kosten zijn voor rekening van de koper. De verkoper zal alle medewerking verlenen.

Heeft u zelf een woning te verkopen? Ook daar helpen wij u graag bij! Dankzij ons uitgebreide netwerk van woningzoekenden en onze kennis van de lokale woningmarkt hebben wij een groot bereik. Zo kunnen wij een snelle verkoop realiseren én streven wij naar het beste resultaat voor u. Benieuwd naar de waarde van uw woning? Bel ons gerust voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling.

Met vriendelijke groet,

Koen Makelaar B.V.

[Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend](#)

Tien meest gestelde vragen

In deze pagina's krijgt u antwoord op de Tien meest gestelde vragen die bij het kopen van een woning aan de orde komen. 'Wat is een optie?' en 'Wanneer ben ik in onderhandeling?', zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Lees de informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

1. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is standaard de overdrachtsbelasting van 2% (voor bepaalde groepen kopers geldt een ander tarief, vraag ons) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dan van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen (aankopend makelaar).

2. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod zoals omschreven onder ('Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), 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 verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn tegenvoorstel weer te verlagen.

3. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

4. 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 voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan. De wettelijke bedenktijd heeft u als koper wel (zie hiervoor punt 9.)

5. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerst bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. 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 onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van bieding. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

6. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel missverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

7. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs (over)bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de best koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 4 en 10). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

8. De makelaar vraagt een “belachelijk” hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld - pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

9. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er nog geen koop tot stand gekomen of er moet sprake zijn van een niet consumentenkoop. De verkopende makelaar legt deze “mondelling” koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Pas wanneer verkoper en koper de koopovereenkomst hebben getekend is de koop tot stand gekomen. Het is dus verstandig om zo snel mogelijk na akkoord de koopovereenkomst te ondertekenen.

Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule of een ontbindende voorwaarde. Let op: u krijgt als koper niet automatische een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit ‘onder voorbehoud financiering’ is.

Nadat de koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen ontvangt van een kopie van die getekende koopovereenkomst heeft koper nog de wettelijke bedenktijd van drie dagen. Dat recht heeft alleen de koper. Voor alle duidelijkheid: Als er nog geen overeenkomst is getekend, kunnen koper en verkoper beiden de deal afzeggen, na ondertekening zoals hiervoor gemeld kan alleen koper nog op basis van de wettelijke bedenktijd (drie dagen) de koop ongedaan maken.

10. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning gaat bezichtigen of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in die gevallen ook eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord: “nee”. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.