



Lutulistate 11
6716 NP Ede

€ 589.500,- k.k.
Aanvaarding in overleg

Kenmerken

Bouw

Soort woning	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	: 1993
Kadastrale data	: Ede E 3574
Perceeloppervlakte	: 238 m ²
Woonoppervlakte	: 133 m ²
Externe bergruimte	: 0 m ³
Inhoud	: 551 m ³
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Soort dak	: Plat Dak

Energie

Energielabel	: A 28 december 2030
Isolatie	: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	: C.V.-Ketel
Warm water	: C.V.-Ketel
C.v.-ketel type/bouwjaar	: Nefit 2019

Tuin

Tuin	: Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (m)	: 12,8
Tuin breedte (m)	: 8,7
Hoofdtuin	: Achtertuin
Positie	: Zuid, West



‘Prachtige twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een groot dakterras, eigen oprit en een royale garage in de kindvriendelijke wijk Rietkampen’.

Deze ruime woning heeft maar liefst vier slaapkamers en een lichte woonkamer. Zowel de achtertuin als het dakterras hebben een fantastische ligging op het zuiden. Aan de voorzijde kijk je uit op een brede groenstrook met een speeltuin, voetbalveldje en een basketbalveld. Parkeren kan op de eigen oprit.

In de wijk Rietkampen is het prettig wonen. Op loop/fietsafstand bevindt zich winkelcentrum Stadspoort. Er zijn diverse scholen in de buurt, verderop in de straat bevindt zich een sportschool en met de fiets ben je binnen een kwartier in het centrum of op het treinstation. Aan de Laan der Verenigde Naties zijn diverse bushaltes en in de straat is voldoende openbare parkeergelegenheid. Aan de rand van de wijk is veel groen met wandelpaden, maar het allermooiste is het brede plantsoen met speelgelegenheid recht voor de deur. Tevens is er een snelle verbinding naar de A12.

INDELING:

Begane grond:

Via de overdekte entree bereikt u de hal met meterkast, toiletruimte, garderobe en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en de garage.

De royale en lichte woonkamer is voorzien van een vernieuwde, brede schuifpui die toegang geeft tot de zonnige achtertuin. De woonkamer is tuingericht en biedt voldoende ruimte voor het creëren van een eetgedeelte en een grote zithoek.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken, uitgevoerd in een antracietkleurstelling. De keuken is uitgerust met diverse apparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, stoomoven, inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker (Grohe) en een vaatwasser. Dankzij de boven- en onderkasten beschikt de keuken over veel praktische bergruimte.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. De royale slaapkamer is aan de achterzijde gelegen. De tweede slaapkamer wordt momenteel gebruikt als kleedruimte, maar is ook

uitstekend geschikt als logeer- of werkkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

De badkamer is betegeld in een lichte kleurstelling met antracietkleurige vloertegels en is voorzien van vloerverwarming. Daarnaast beschikt de badkamer over een tweede toilet, designradiator, wastafel met wastafelmeubel, inloopdouche en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap bereikt u de royale zolderverdieping, waar zich de vierde slaapkamer bevindt, welke momenteel in gebruik is als atelier. Hier is een wasbak met koud en warm water aanwezig. Vanuit deze kamer heeft u via een schuifpui toegang tot het dakterras. Op deze verdieping bevinden zich tevens de cv-installatie (Nefit, 2019), de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie.

Tuin:

De voortuin is grotendeels bestraat en voorzien van een verhoogde plantenbak bij het keukenraam. Rechts van de voortuin ligt de oprit, waardoor u altijd beschikt over een parkeerplek op eigen terrein.

Via de garage, de poort en de schuifpui in de woonkamer bereikt u de op het zuiden gelegen achtertuin. De achtertuin is ingericht met fijn siergrind, een vijver en een ondiepe waterpoel met pomp. Er is de mogelijkheid om twee schaduwdoeken op te hangen, waardoor er veel schaduw gecreëerd kan worden. De schuttingen zorgen voor voldoende privacy.

In de garage bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine, een keukenblok met elektrische boiler en verwarming.

Bijzonderheden:

- + Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit, 2019)
- + Aluminium schuifpuien
- + Voorzien van HR++ glas in de schuifpui van de woonkamer
- + Achtertuin en dakterras op het zuiden
- + 10 zonnepanelen

Bent u op zoek naar een ruime en lichte woning met vier slaapkamers, een eigen oprit en volop buitenruimte in een kindvriendelijke woonomgeving? Dan nodig ik u van harte uit om deze prachtige woning te komen bezichtigen en zelf de sfeer te ervaren.



















Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



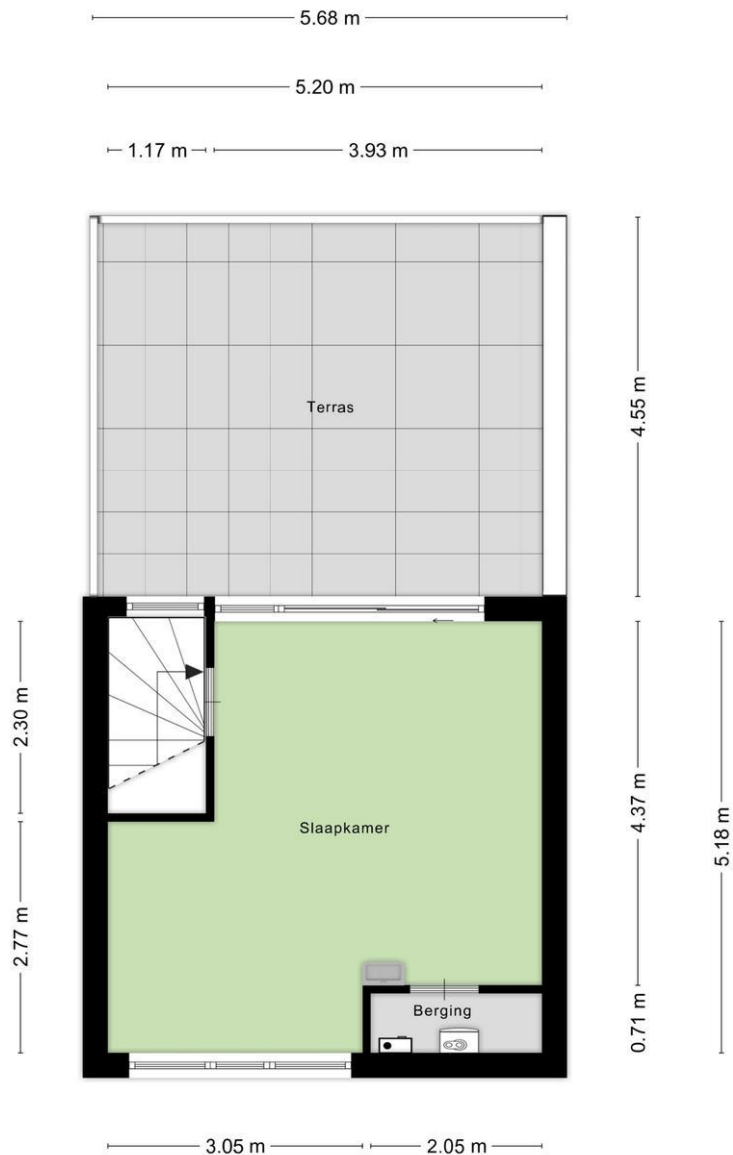
12345 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ede Sectie E Perceel 3574 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de in het duitse eigen-domsrecht voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
--	---	--



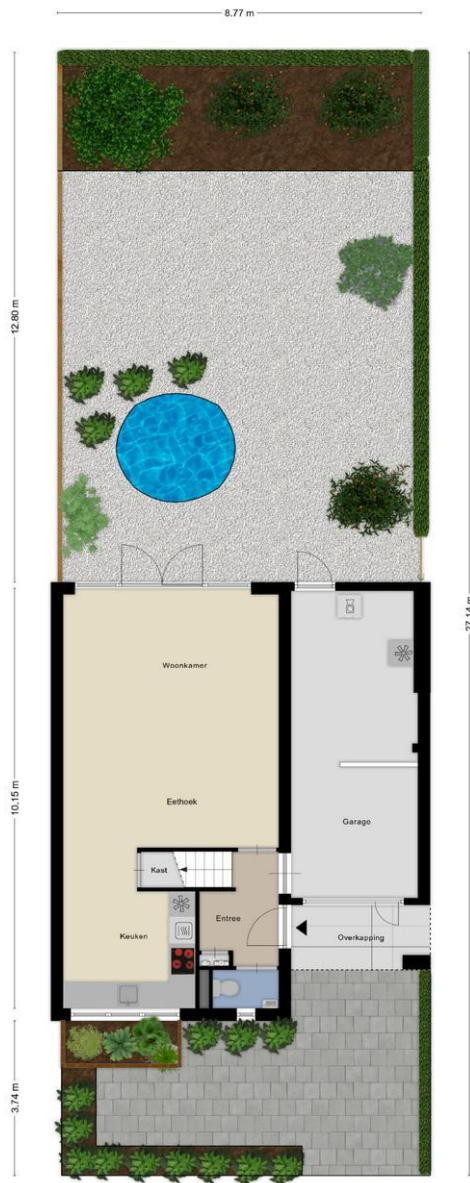
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



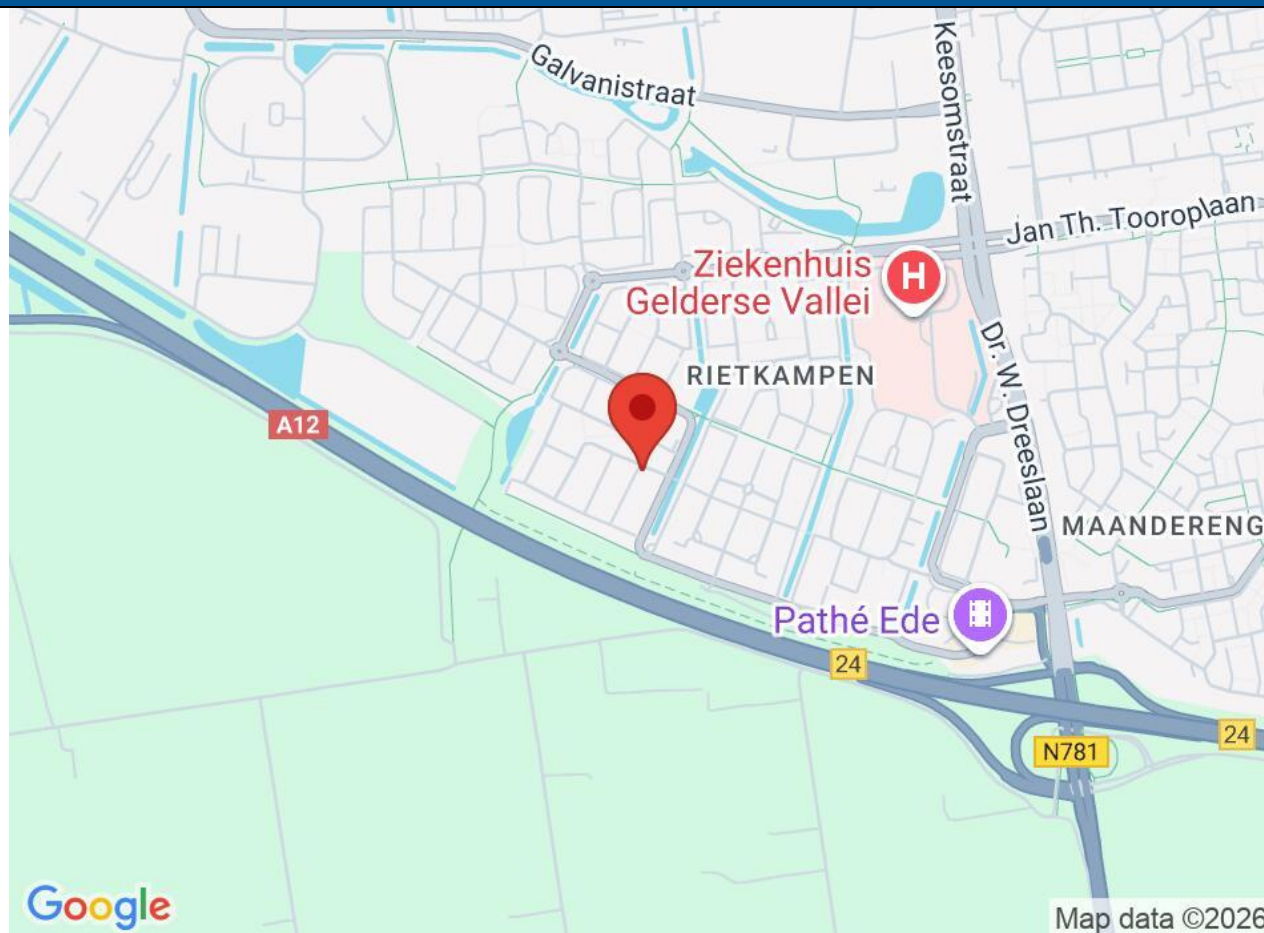
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Locatie

Adres gegevens

Adres	Lutulistate 11
Postcode / plaats	6716 NP Ede
Provincie	Gelderland

Locatiekaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Grote slaapkamer/kleedkamer en bureau	☒	☐	☐	☐
- Planken trapkast	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Novilon	☒	☐	☐	☐
- Marmoleum	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

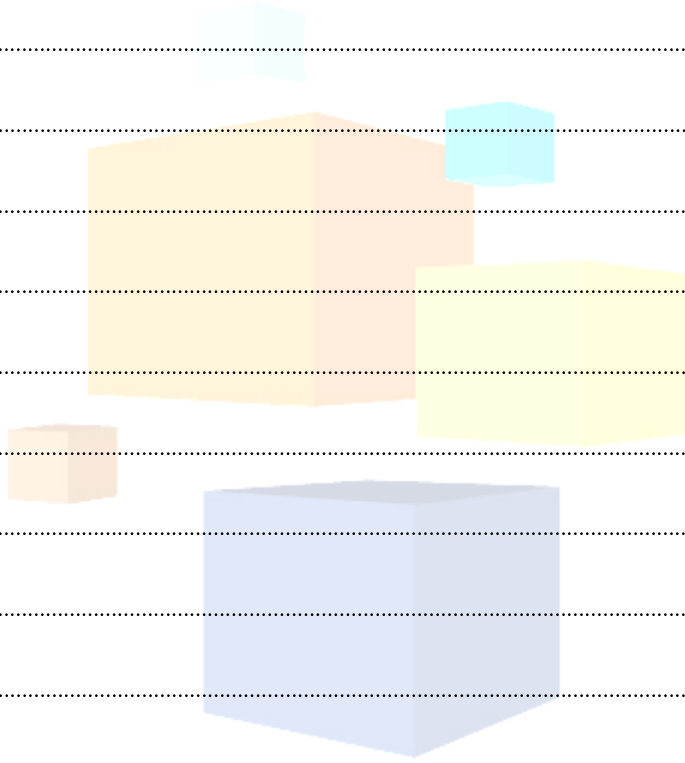
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Stoomoven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- Barkrukken	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel + badkamerkast	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Spiegelkast boven wastafel	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Pomp in waterpoel	☒	☐	☐	☐
- Schaduwdoeken	☒	☐	☐	☐
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Notities

Handwriting practice lines with a 3D geometric illustration in the center.



The illustration consists of several 3D blocks: a large yellow block, a smaller orange block to its left, a light blue block above it, a small orange block to the right, a yellow block below the orange one, and a large blue block at the bottom center.

Belangstelling?

Een nieuw huis kopen is een bijzondere gebeurtenis! De NVM makelaar informeert u graag over alle belangrijke zaken zoals bijvoorbeeld erfdienstbaarheden. Indien gewenst ontvangt u van ons de NVM vragenlijst deel B en de Lijst Van Zaken. Dit is ook een bijlage bij de koopovereenkomst. Zo kunt u met een gerust hart de onderhandeling starten en wordt u goed geïnformeerd door de verkoper! Vergeet uw eigen onderzoeksplicht niet en schakel indien gewenst een bouwkundig expert in. De makelaars zijn bereikbaar zowel tijdens als buiten kantoor tijden voor uw vragen. Sluit u een hypotheek af en wilt u advies hierover? Dankzij ons netwerk en jarenlange ervaring in de lokale markt kunnen we u introduceren bij verschillende onafhankelijke hypotheekadviseurs! Bekijk ook de verschillende websites zoals funda.nl, vdbunt.nl en/of nvm.nl. Wij zijn u graag van dienst.



Van Roomen Van de Bunt NVM Makelaars B.V.

Arnhemseweg 8
6711 HA Ede Gld
T: 0318 – 619116
E: info@vdbunt.nl
I: www.vdbunt.nl



Onno van Roomen – NVM RMT Makelaar



Disclaimer. Aan de door ons vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval recht geeft op een uitkering.

