



Kenmerken

 145 m²

 222 m²

 5 Slaapkamers

 Ede

Welkom in uw nieuwe thuis

 0318-270 000

 ede@bmvmakelaars.nl

www.bvmakelaars.nl

Poggenbeekstraat 2

6717 VT Ede | € 575.000 k.k.





” Wij maken van deze
woning uw nieuwe
thuis.

Uw contactpersonen



Marloes van der Kolk
Makelaar RMT

☎ 0318 270 000

✉ vanderkolk@bmvamkelaars.nl



Roy Dillen
Makelaar K-RMT

☎ 06 42 09 94 52

✉ dillen@bvmakelaars.nl



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Begane grond
- 09 Eerste verdieping
- 12 Tweede verdieping
- 14 Zolder
- 16 De tuin
- 19 Plattegronden
- 24 Lijst van zaken
- 28 Extra informatie
- 31 Onze dienstverlening
- 32 Klanttevredenheid
- 33 Ons team

De woning

Op een rustige locatie in een prettige woonwijk staat deze ruime moderne geschakelde hoekwoning met aangebouwde garage (gedeeltelijk omgebouwd tot praktijkruimte), eigen oprit en een zonnige achtertuin op het zuiden. De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers met een vaste trap naar de zolder, een royale woonkamer en diverse praktische extra's zoals airconditioning, zonnepanelen en een garage met vloering. Dankzij de fijne ligging aan een rustige zijweg en daardoor vrij uitzicht aan de voorzijde en de goede bereikbaarheid van voorzieningen is dit een ideale gezinswoning met volop leefruimte, zowel binnen als buiten. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 145 m² en staat op een perceel van 222 m². De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt volop privacy en mogelijkheden om heerlijk van de zon te genieten. Parkeren kan op eigen terrein, direct voor de garage. De ligging is prettig: rustig en groen, maar toch nabij dagelijkse voorzieningen, scholen en uitvalswegen. Winkelcentrum Stadspoort en de kinderboerderij liggen op loopafstand.





Specificaties

Vraagprijs: € 575.000,- k.k.

Soort woning: eengezinswoning

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlakte: 145 m²

Perceeloppervlakte: 222 m²

Aantal kamers: 7

Aantal slaapkamers: 5

Aantal woonlagen: 4

Tuinligging: zuid

Wijk: Ede

Energie label: A



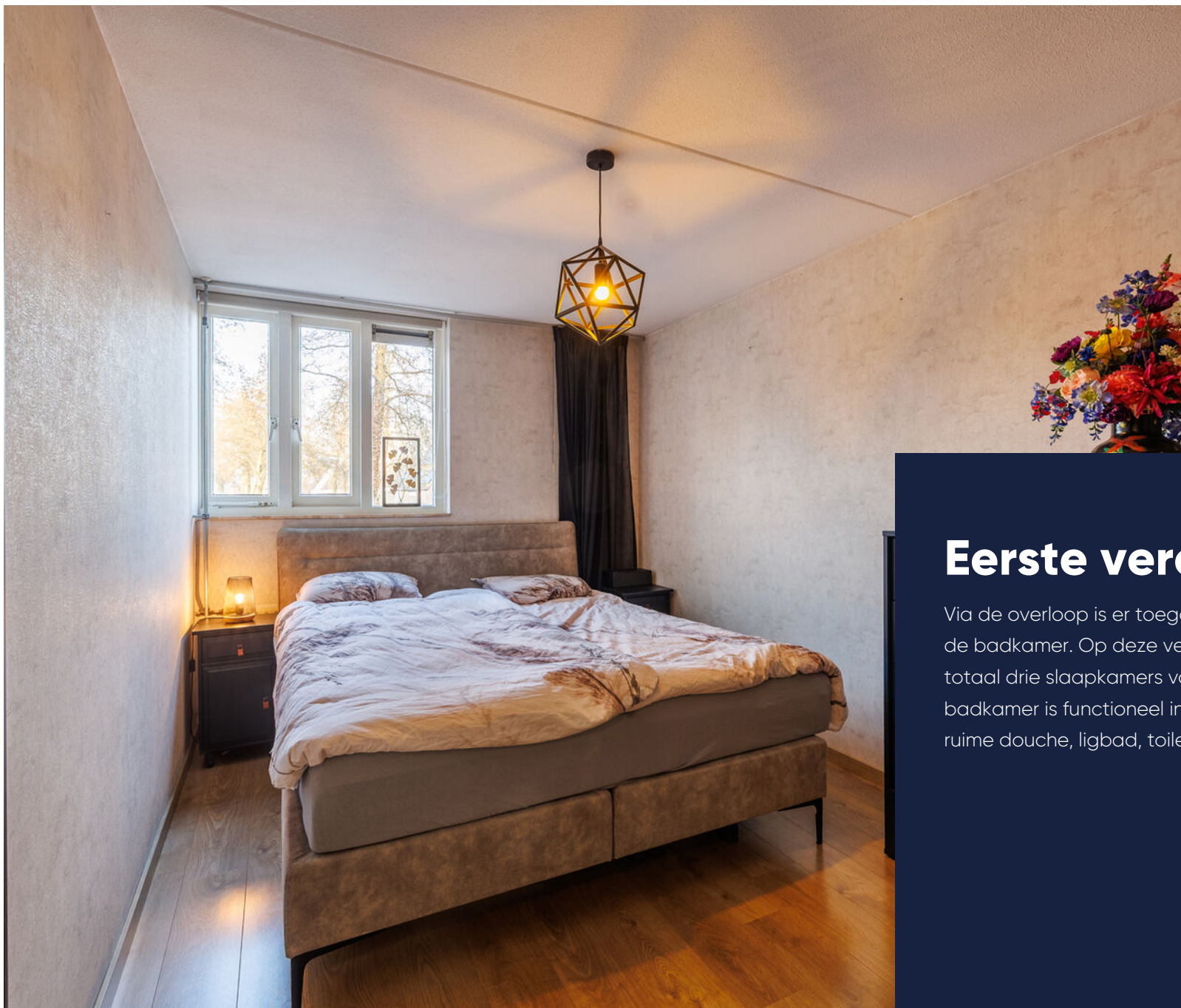
Eigen oprit voor twee parkeerplaatsen en de woning beschikt over een aangebouwde garage (praktijkruimte voor vele doeleinde geschikt).

Begane grond

De woonkamer is licht en royaal opgezet en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Dankzij de grote raampartijen is er prettig lichtinval en een fijn contact met de tuin. Aansluitend bevindt zich de keuken (2020), die praktisch is ingericht en beschikt over een spoeeiland, diverse kastruimte en inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de achtertuin. De aangebouwde stenen garage/praktijkruimte is binnendoor bereikbaar en voorzien van elektra en een vloering, ideaal voor extra bergruimte.







Definitief energielabel A.

Eerste verdieping

Via de overloop is er toegang tot de slaapkamers en de badkamer. Op deze verdieping bevinden zich in totaal drie slaapkamers van goed formaat. De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een ruime douche, ligbad, toilet en wastafel.





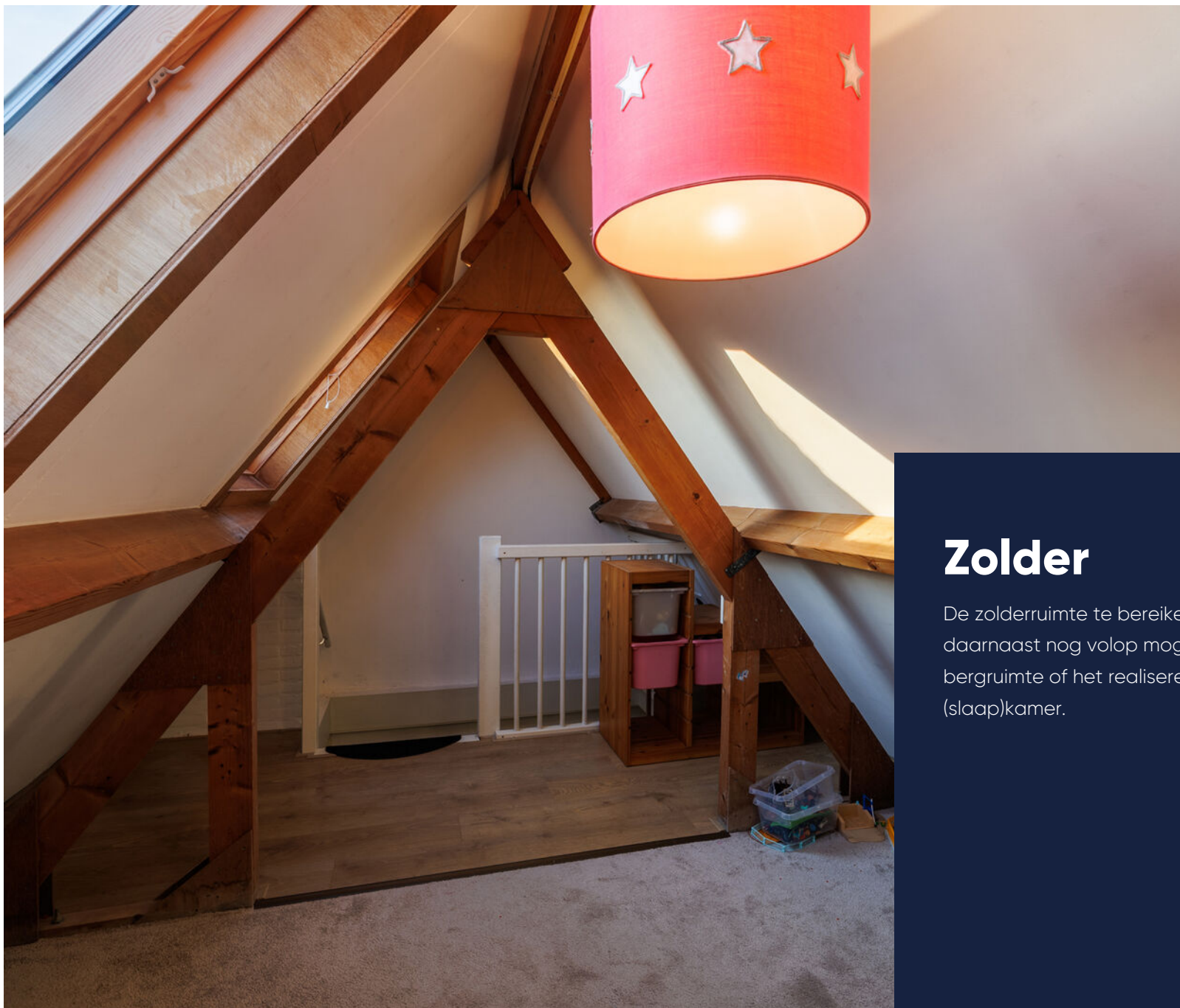


In totaal 5 slaapkamers

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt extra woonruimte met nog een slaapkamer en een tweede badkamer, welke is voorzien van een douche, wastafel en wasmachineaansluiting. Mede dankzij de aanwezigheid van dakramen is er veel lichtinval. Deze verdieping is uitermate geschikt voor grotere gezinnen, werken aan huis of het creëren van een hobby- of logeerkamer. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel.





Bouwjaar ca. 1987.

Zolder

De zolderruimte te bereiken door een vaste trap biedt daarnaast nog volop mogelijkheden voor extra bergruimte of het realiseren van een extra (slaap)kamer.





De tuin

De achtertuin is gelegen op het zuiden en heeft een oppervlakte van circa 74 m². De tuin is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende ruimte voor meerdere zitplekken. Dankzij de gunstige zonligging en de aanwezige buitenzonwering is het hier aangenaam vertoeven.



Tuin gelegen op het zuiden.





Plattegrond

Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

2.16 m 2.66 m
2.81 m 2.00 m 2.90 m

3.49 m 3.91 m
8.90 m 4.88 m



2.82 m 2.03 m
4.91 m

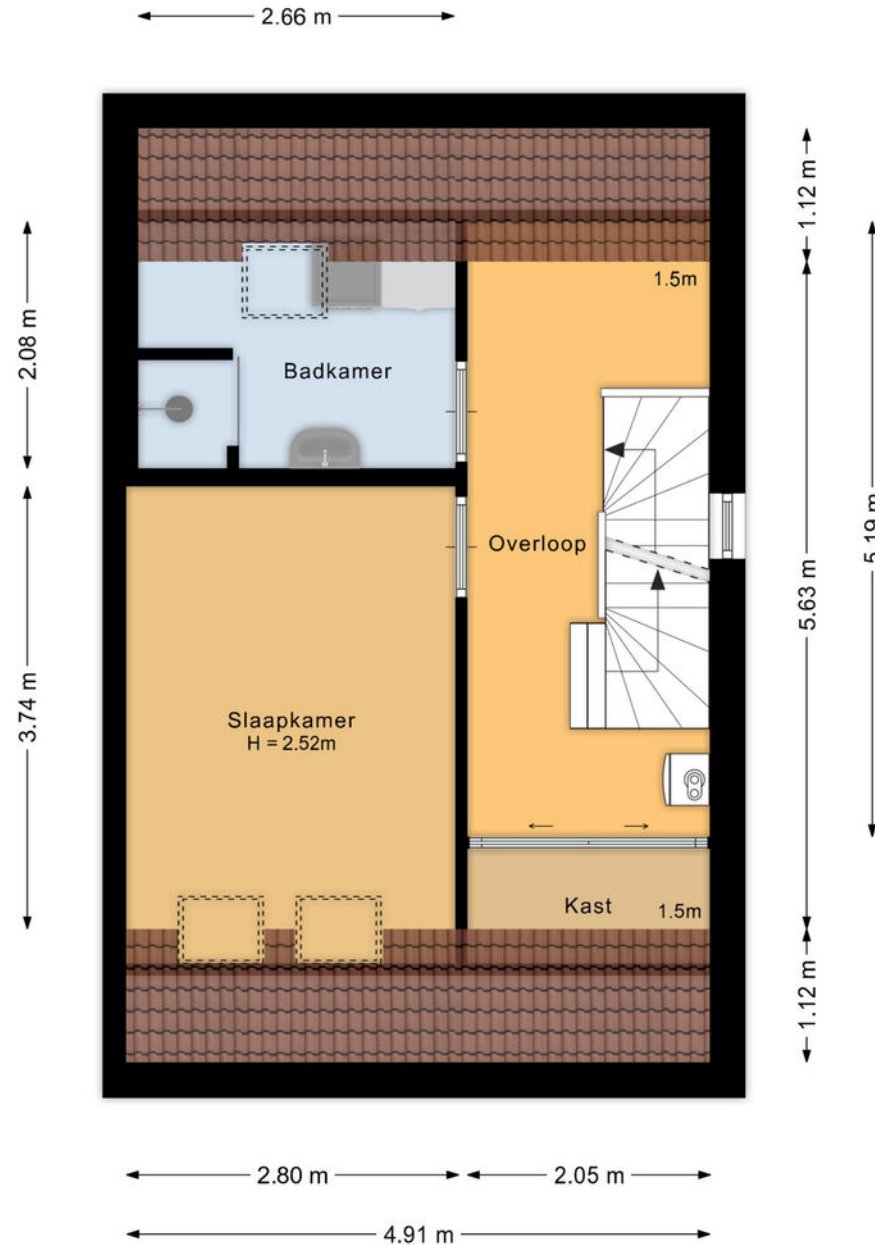
2.68 m 4.67 m
1.89 m 3.64 m

Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

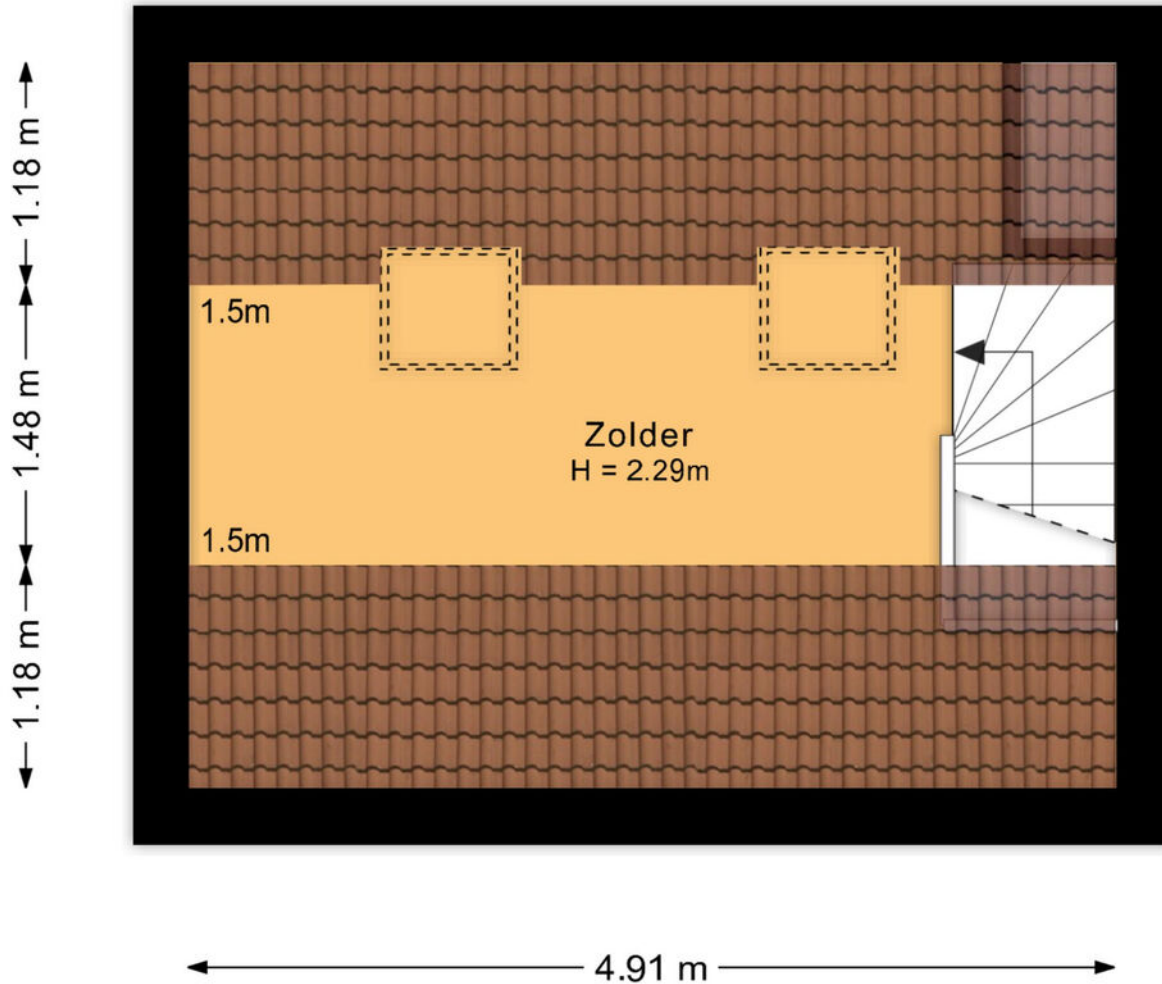
Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

Plattegrond

Zolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ede

Sectie D

Perceel 6855

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.

Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente:	Ede
Sectie:	D
Huisnummer:	2
Perceelnummer:	6855
Grootte:	222 m²

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur					- rolgordijnen	X			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- lamellen				X
Allesbrander				X	- jaloezieën			X	
Houtkachel	X				- (losse) horren/rolhorren				X
(Gas)kachels				X	-				X
Designradiator(en)	X				-				X
Radiatorafwerking				X	Vloerdecoratie, te weten				
Verlichting, te weten					- vloerbedekking				X
- inbouwspots/dimmers	X				- parketvloer				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				- houten vloer(delen)				X
- losse (hang)lampen		X			- laminaat	X			
-				X	- plavuizen				X
-				X	-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					-				X
-				X	Overig, te weten				
-				X	- spiegelwanden				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					- schilderij ophangstelsel				X
- gordijnrails			X		-				X
- gordijnen			X		-				X
- overgordijnen				X	-				X
- vitrages				X	-				X

Woning - Keuken

Woning - Sanitair/sauna

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 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			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
					-				X
Tuin - Inrichting					Overig - Contracten				
Tuinaanleg/bestrating	X				CV: Nee				
Beplanting	X				Boiler: Nee				
Trampoline			X		Zonnepanelen: Nee				
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					
-				X					

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen

voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en

wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963–1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



Erwin Broersma

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 518 337 51

✉ broersma@bvmakelaars.nl



Marc Bakker

Makelaar K-RMT

☎ 06 102 084 56

✉ bakker@bvmakelaars.nl



Paul Holterman

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 467 102 41

✉ holterman@bvmakelaars.nl



Marloes van der Kolk

Makelaar RMT

☎ 0318 270 000

✉ vanderkolk@bvmakelaars.nl

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,3

Op basis van 305 reviews



"Had veel kennis en zelfs persoonlijke ervaring van het type woning dat werd verkocht. Veel aandacht, advies en persoonlijke uitleg over de te volgen weg. Heeft zeker bijgedragen aan een snelle verkoop van de woning. Wij zijn er heel tevreden over."

9,3 **De heer Verlinden**
Geschreven op 30 december 2023

"Alles zeer snel en goed verkopen. Verkoop ging volledig volgens vooraf ingeschatte scenario. Zou een volgende keer zeker weer BMV inschakelen bij een aan- of verkoop."

9,8 **Een funda gebruiker**
Geschreven op 8 januari 2024

Aankoop gemiddelde

9,3

Op basis van 53 reviews



Ons team



Erwin Broerma

Makelaar/Taxateur Wonen RMT

☎ 06 518 337 51

✉ broersma@bvmakelaars.nl



Marc Bakker

Makelaar K-RMT

☎ 06 102 084 56

✉ bakker@bvmakelaars.nl



Paul Holterman

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 467 102 41

✉ holterman@bvmakelaars.nl



Marloes van der Kolk

Makelaar RMT

☎ 0318 270 000

✉ vanderkolk@bvmakelaars.nl



Roy Dillen

Makelaar K-RMT

☎ 06 42 09 94 52

✉ dillen@bvmakelaars.nl



Marin Retel

Aankoopcoördinator

☎ 0318 270 000

✉ retel@bvmakelaars.nl



Ashley Jansen

Commercieel medewerker woningmakelaardij

☎ 026-355 21 00

✉ jansen@bvmakelaars.nl



Laurie Eisma

Commercieel medewerker

☎ 0318 270 000

✉ eisma@bvmakelaars.nl

Wordt Ede uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

BMV Makelaars Arnhem-Noord

Sweerts de Landasstraat 27

6814 DA Arnhem

BMV Makelaars Arnhem-Zuid

Fortunastraat 37

6846 XZ Arnhem

☎ (026) 355 21 00

✉ wonen@bmvmakelaars.nl

BMV Makelaars Ede

Stationsweg 103

6711 PM Ede

☎ 0318 270 000

✉ ede@bmvmakelaars.nl

www.bmvmakelaars.nl

