



**Hootsenstraat 32**  
**Ederveen**

**€ 925.000,- k.k.**



**STROOMBERG**

MAKELAARDIJ



# Kenmerken

Woonoppervlakte  
**159 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**434 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**561 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1980**

Kamers  
**7 waarvan 5 slaapkamers**

Energielabel  
**C**

Isolatie  
**volledig geïsoleerd**

Ligging  
**aan rustige weg, in  
woonwijk, vrij uitzicht**



Aan de Hootsenstraat 32 in Ederveen staat deze ruime en goed onderhouden vrijstaande woning op een perceel van 434 m<sup>2</sup>, met volop leefruimte zowel binnen als buiten. Vrijstaand wonen met alles wat je nodig hebt: een heerlijke living met houtkachel, een luxe keuken, vijf slaapkamers, een garage en een groen perceel van 434 m<sup>2</sup>. De woning is goed geïsoleerd en voorzien van 13 zonnepanelen, wat zorgt voor comfortabel wonen met lage energielasten. Binnen valt direct de verzorgde afwerking op, met rustige kleuren en veel lichtinval. De indeling is praktisch en ruim opgezet, waardoor de woning prettig aanvoelt voor dagelijks gebruik. Dit is een instapklare woning waar je zonder klussen kunt beginnen met wonen.

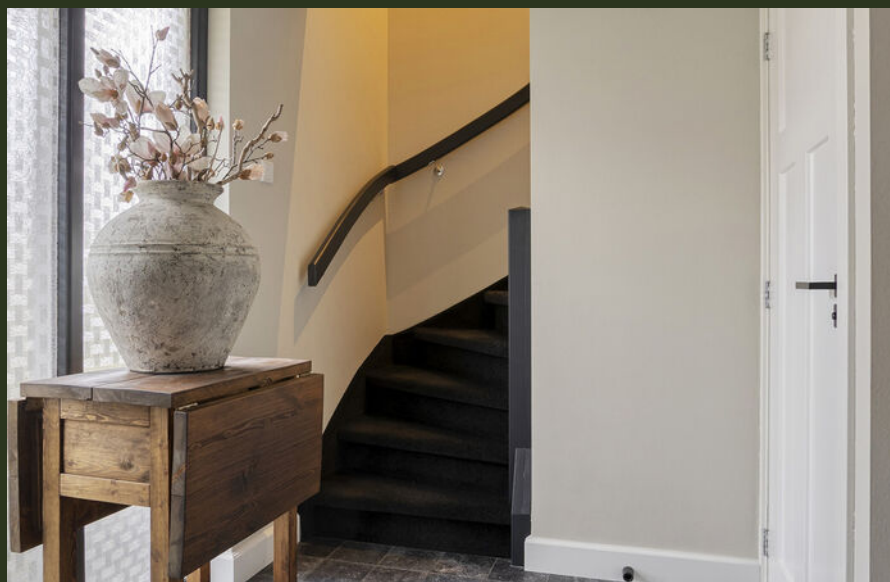


# Begane grond

Je komt binnen in de entree met hal, waar zich het toilet met fonteintje, de meterkast, trapopgang en praktische kastruimte met wasmachine- en drogeraansluiting bevinden.

Vanuit de hal loop je de woonkamer in. De woonkamer is ruim opgezet en heeft een duidelijke indeling met zit- en eetgedeelte. De afwerking is keurig met een visgraatvloer, gestuct plafond en rustige lichte tinten. Grote raampartijen tot aan de grond zorgen voor veel daglicht en een open gevoel. De houthaard geeft extra sfeer en warmte. Het eetgedeelte biedt voldoende ruimte voor een lange eettafel.

Vanuit de woonkamer heb je ook vrij uitzicht, met direct zicht op een grote speeltuin en een skatebaan.







De woonkamer voelt direct prettig en ruim aan. Door de grote raampartijen tot de vloer komt er veel natuurlijk licht binnen. De visgraatvloer geeft de ruimte een luxe uitstraling. De houthaard (2022) vormt een sfeervol middelpunt in het zitgedeelte. De rustige kleuren zorgen voor een tijdloze basis. De ruimte is groot genoeg voor een royale zithoek én een aparte eethoek. Alles klopt hier qua indeling en afwerking.











Deze keuken is in 2021 volledig uitgebouwd en vernieuwd. De strakke zwarte afwerking geeft een moderne en luxe uitstraling. De keuken is voorzien van een oven met kookplaat, afzuigkap, Quooker en spoelbak. Daarnaast zijn er een wijnkast, koelkast, vriezer, vaatwasser en koffiecokner aanwezig. Er is veel werk- en kastruimte, waardoor koken hier prettig en overzichtelijk is. Vanuit de keuken bereik je een extra hal met prachtige kastruimte en deur naar de achtertuin.



# Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vijf slaapkamers en de badkamer. De overloop en kamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en lichte tinten. Alle ramen/deuren zijn voorzien van horren.

De hoofdslaapkamer is ruim en beschikt over een balkon en een dakraam. Hier is voldoende ruimte voor een groot bed en kasten. De overige slaapkamers zijn van goed formaat en flexibel in te delen als slaap-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is modern uitgevoerd met een ligbad, inloop regendouche, hangtoilet en een wastafelmeubel met dubbele kraan en spiegelkast.













# Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze verdieping biedt veel bergruimte. Daarnaast is er een aparte opbergkamer aanwezig. Dankzij het dakraam komt er ook hier daglicht binnen. Ideaal voor opslag of seizoenspullen.









# Exterieur

Achter de woning staat een vrijstaande garage met eigen oprit. De garage is voorzien van een elektrische roldeur, elektra, vliering, een zijdeur naar de achtertuin én er is een oplaadpunt voor de auto. Er is voldoende ruimte voor een auto, fietsen en eventueel een werkbank.

De achtertuin is strak aangelegd in 2022 met een gazon en terras. Naast de garage is een overkapping aanwezig, een fijne plek om beschut buiten te zitten. De tuin is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden. Aan de voorzijde kijk je vrij uit, wat zorgt voor een open en rustig gevoel.







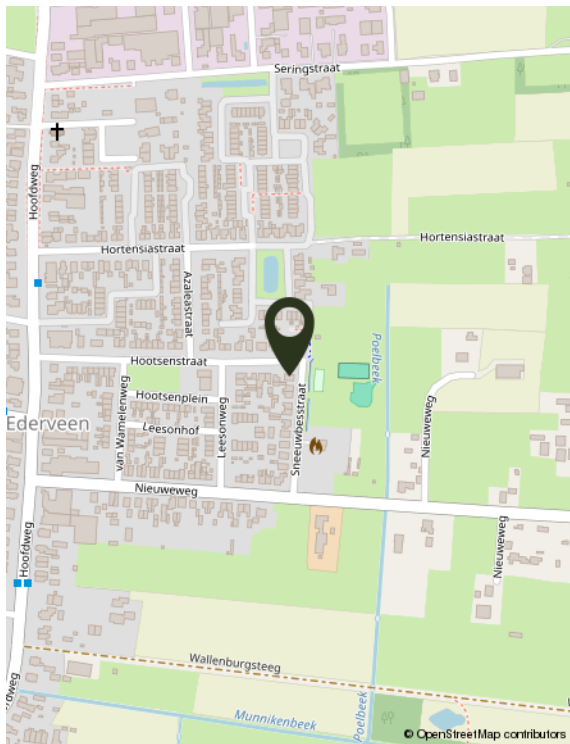






# Over de locatie

De woning ligt in een rustige straat in het dorp Ederveen. Aan de voorzijde is er vrij uitzicht en bevindt zich een grote speeltuin met skatebaan, wat bijdraagt aan het gevoel van ruimte. Ederveen heeft een gemoedelijke dorpsfeer met dagelijkse voorzieningen in de buurt. Scholen, winkels en sportverenigingen zijn goed bereikbaar. Ook natuur en buitengebied liggen op korte afstand. De ligging is gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting Veenendaal en Barneveld. Een fijne plek voor wie rustig wil wonen, maar toch centraal.



# Begane grond

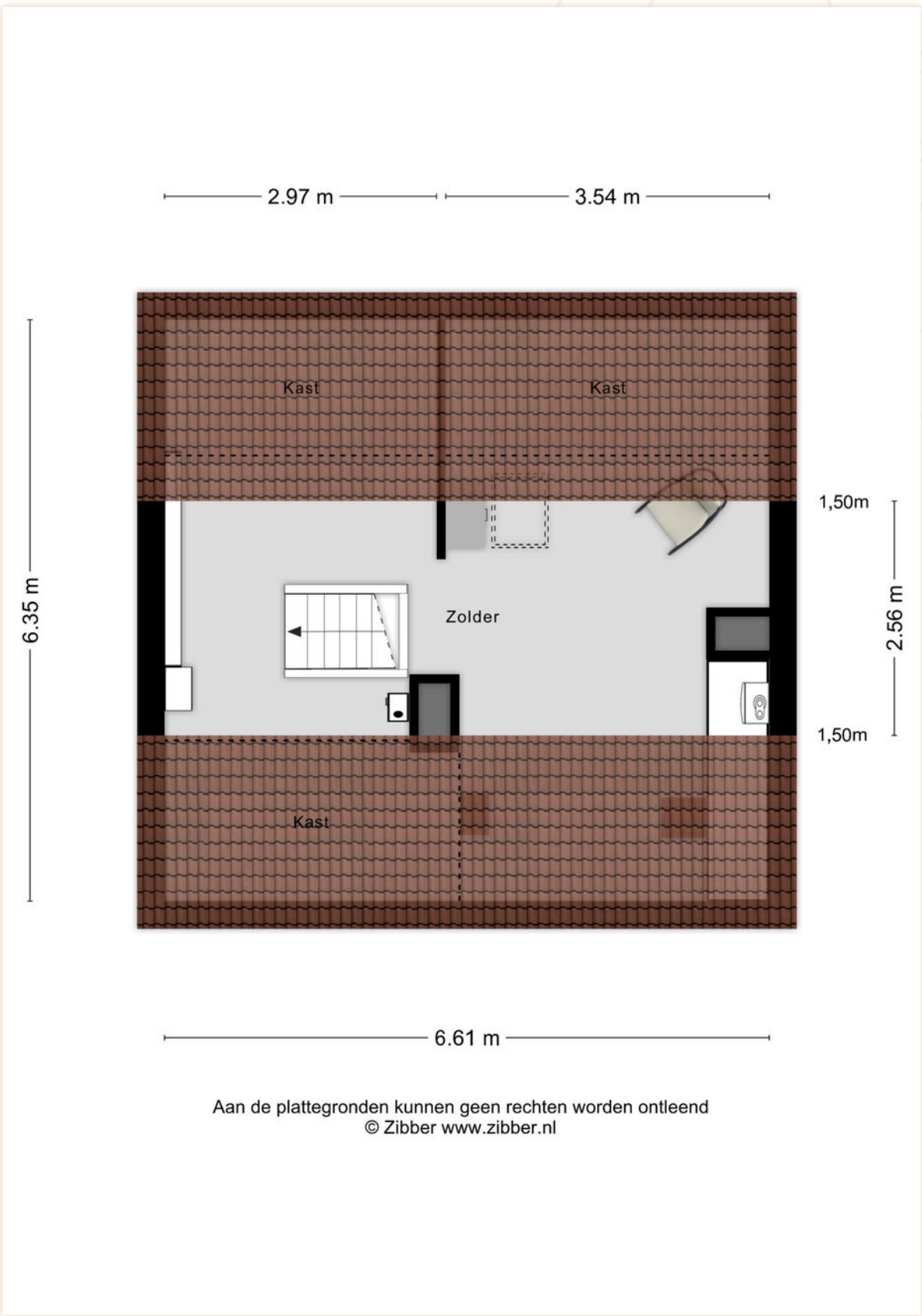




# Eerste verdieping

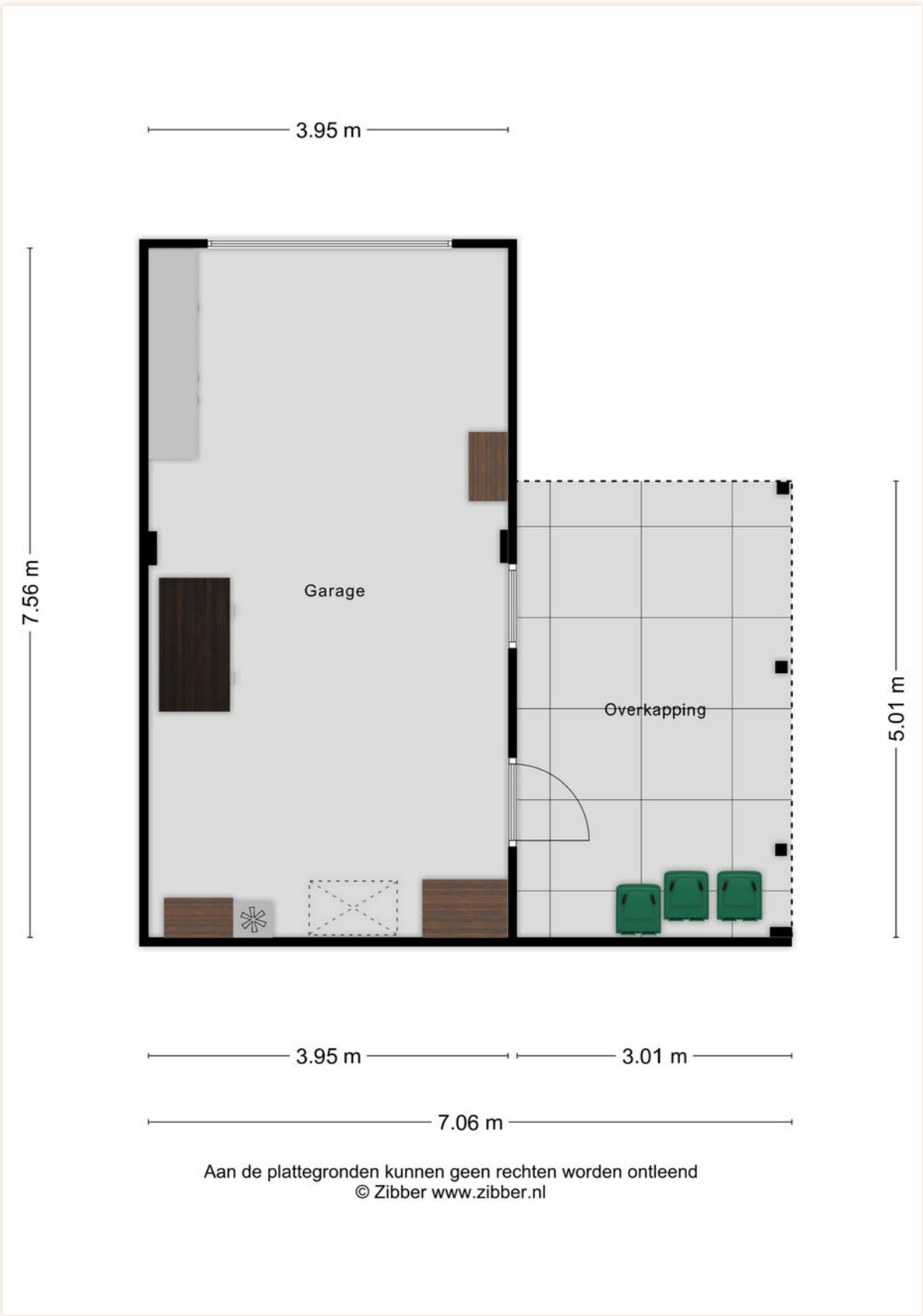


# Tweede verdieping/zolder

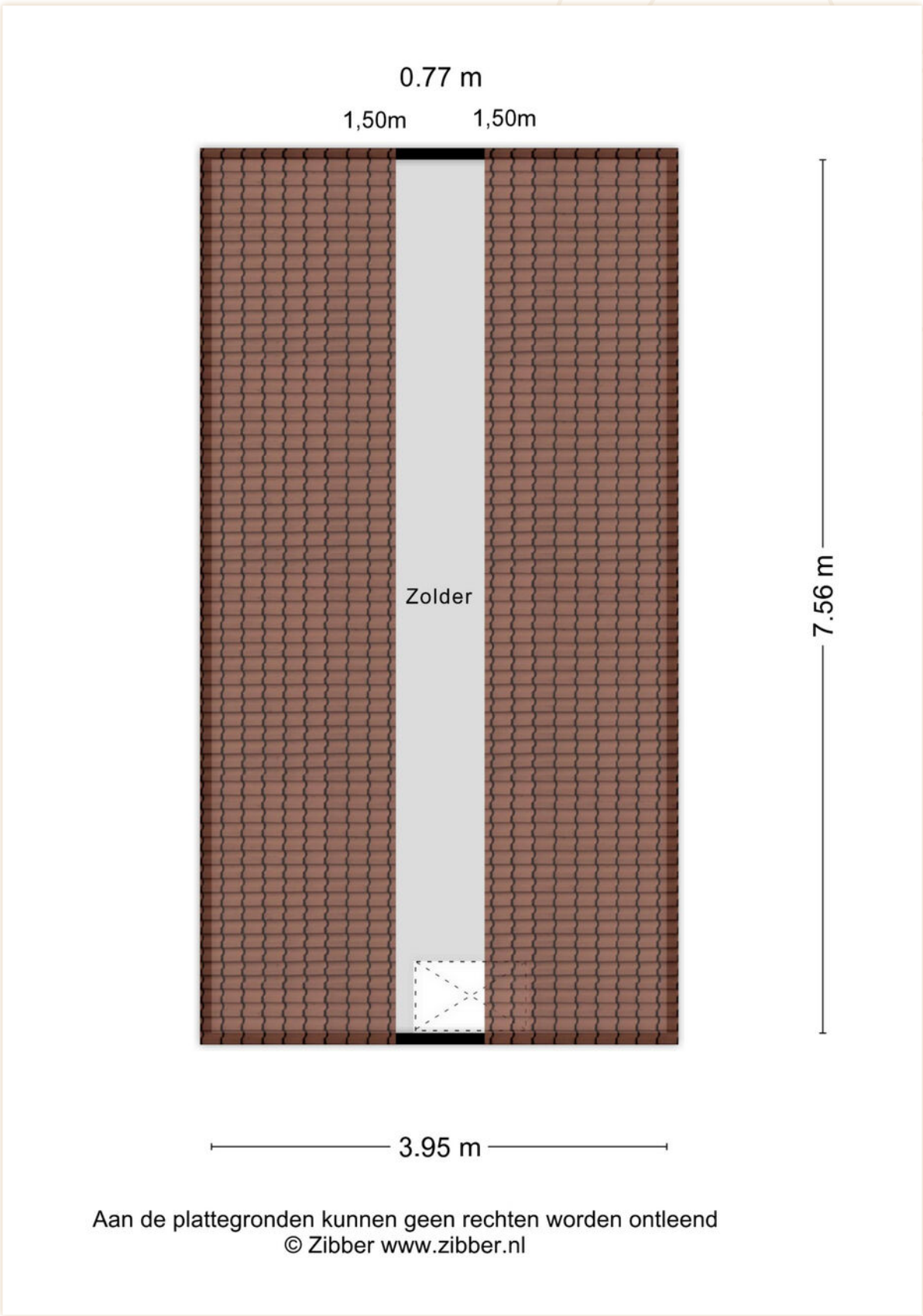




# Garage



# Garage zolder





# Kadastrale kaart



# 10 Interessante vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

## 4. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper

de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorboud.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## 6. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper



zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## 7. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## 8. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

## 9. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van

een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige in pandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

## 10. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Heb je nog  
vragen?  
Neem contact  
met ons op.

# Notities

[illegible]



# Over ons

Een huis kopen of verkopen doet u niet elke dag. Het is een belangrijke stap in uw leven, vol keuzes en emoties. En juist daarom wilt u kunnen vertrouwen op een makelaar die die niet alleen kennis van de markt heeft, maar ook oog heeft voor uw situatie. Stroomberg Makelaardij begrijpt dit. Al ruim 33 jaar begeleiden wij onze klanten met persoonlijk aandacht, eerlijk advies en betrokkenheid bij elke stap van het traject.

In 1992 startte Harry Stroomberg het makelaarskantoor in Lunteren. In 2021 droeg hij het stokje over aan zijn zoon Harmen, die het familiebedrijf voortzet. Harry is nog wel betrokken op de achtergrond, zodat zijn jarenlange ervaring behouden blijft.

Ons team bestaat uit mensen die de regio goed kennen en precies weten wat er speelt. We nemen de tijd om naar u te luisteren, denken actief mee en zijn pas tevreden als u dat ook bent. Iedere verkoop, aankoop of taxatie vraagt om maatwerk, en dat leveren we. We combineren korte lijntjes met een hoge mate van betrokkenheid.

Om u ook op financieel gebied goed te kunnen begeleiden, werken wij nauw samen met ervaren financieel adviseurs en banken. Zo bent u verzekerd van deskundig advies dat perfect aansluit bij uw persoonlijke situatie en wensen.

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, een taxatie, zakelijke vraagstukken of hypotheekadvies: wij zorgen voor persoonlijk advies dat aansluit op uw wensen en situatie.

**Bent u klaar voor de volgende stap?  
Maak een afspraak voor een  
vrijblijvend adviesgesprek.**



**Harmen Stroomberg**

Register Makelaar Taxateur + BOG



**Jan ten Donkelaar**

Register Makelaar Taxateur



**Malon Stroomberg**

Commercieel Medewerker



**Sarah van Asselt**

Commercieel Medewerker



**Kim van Hoorn**

Commercieel Medewerker



**Larissa Schimmel**

Marketeer



**Esther Hol-Bouw**

Commercieel Medewerker BOG



**Harry Stroomberg**

Oprichter

**Hét  
full-service  
NVM  
makelaars  
kantoor.**





# STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Stroomberg Makelaardij staat voor u klaar!

Molenparkweg 10 | 6741 ZR Lunteren | 0318-482916 | [info@stroombergmakelaardij.nl](mailto:info@stroombergmakelaardij.nl)

