

Wordt dit jouw droomhuis?



Kennedydreef 128

Ede



Janssen & van Dijk
Garantiemakelaars B.V.
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

**Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!**

**Levensloopbestendig wonen in de
geliefde wijk De Rietkampen**

Vraagprijs - € 515.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1990
Inhoud	406 m ³
Gebruiksoppervlakte	108 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Perceeloppervlakte	242 m ²
Tuinligging	Oost
Energie label	B
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

In deze verrassend ruime **2-ONDER-1-KAPWONING** geniet je van een lichte woonkamer van circa 40m² met sfeervolle open haard en een schuifpui naar de zonnige achtertuin op het oosten. De aanwezigheid van een badkamer op de begane grond maakt gelijkvloers wonen mogelijk en biedt flexibiliteit voor de toekomst.

Op de verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers met vaste kasten en een tweede badkamer. De inpandige garage, eigen oprit en verzorgd aangelegde voor- en achtertuin zorgen voor extra comfort en gemak.

Gelegen in de centraal gelegen en geliefde wijk De Rietkampen, met winkels, ziekenhuis, station, uitvalswegen en de Veluwe natuur binnen handbereik, woon je hier rustig én bijzonder centraal.

Nieuwsgierig geworden? Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!

Begane grond

Via de ruime oprit en verzorgde voortuin bereik je de voordeur. In de entreehal bevinden zich de trapopgang, meterkast en de toegangsdeur naar de werkkamer; een fijne plek voor thuiswerken of hobby's.

De woonkamer biedt circa 40m² aan woonplezier en voelt heerlijk licht dankzij de raampartijen over de volle breedte van de woning. De schouw met open haard zorgt voor sfeer en warmte, terwijl de schuifpui een directe verbinding met de tuin creëert.

De halfopen keuken is straatgericht en uitgevoerd in een L-opstelling met kersenhouten fronten en een antracietkleurig natuurstenen werkblad. Hier beschik je over een koelkast, magnetron, gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser en heb je dus alles binnen handbereik.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een portaal met toegang tot de toiletruimte en de badkamer. Het toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad/douchecombinatie, handdoekenradiator en een wastafelmeubel met dubbele wastafel.

De inpandig bereikbare garage is praktisch ingedeeld in een werkkamer en een berging. De werkkamer beschikt over een schuifkastenwand en de berging biedt volop ruimte voor fietsen en tuingereedschap. Elektra en verwarming zijn aanwezig en de vloer is afgewerkt met grijze plavuizen.

Dankzij de aanwezigheid van de badkamer op de begane grond zijn hier bovendien uitstekende mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen. Een slaapkamer is eenvoudig te realiseren, bijvoorbeeld door de woonkamer deels te splitsen of (een deel van) de garage hiervoor te benutten.

Verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de was-/cv-ruimte.

De slaapkamers meten circa 14 m² en 9 m² en zijn beiden voorzien van een schuifkastenwand, waardoor er aan opbergruimte geen gebrek is. De badkamer is compleet ingericht met een wandcloset, wastafelmeubel en een douchehoek met glazen deur en regen- en handdouche.

In de aparte was-/cv-ruimte bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook is hier de HR-combiketel (Intergas) opgesteld. Deze is in 2025 nieuw geplaatst en wordt gehuurd voor € 35,- per maand.

Tuin

De circa 12 meter diepe achtertuin is gunstig gesitueerd op het oosten, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. Dankzij de grotendeels bestrate inrichting creëer je eenvoudig meerdere terrassen, zodat je op ieder moment van de dag een fijne plek vindt. Het terras bij de schuifpui is voorzien van een elektrisch uitvalscherm, waarmee je het zonlicht zowel binnen als buiten prettig kunt reguleren. Borders met diverse beplanting zorgen voor een groene, natuurlijke sfeer en een bergkast biedt praktische opbergruimte voor tuinmaterialen. Via een afsluitbare poort is de tuin bovendien ook achterom bereikbaar.

De voortuin is overzichtelijk en onderhoudsvriendelijk aangelegd. De ruime, bestrate oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en geeft direct toegang tot de garage en entree.

De royale border met split, hagen en enkele boompjes geeft het geheel een rustige en verzorgde uitstraling.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 40m²

Keuken: ca. 9m²

Slaapkamer: ca. 8m²

Badkamer: ca. 5m²

Berging: ca. 6m²

Verdieping

Slaapkamer I: ca. 14m²

Slaapkamer II: ca. 8m²

Badkamer: ca. 3m²

Bergruimte: ca. 2m²

Omgeving

De woning bevindt zich in de populaire woonwijk De Rietkampen: een rustige, groene en ruim opgezette wijk met aan de Kennedydreef een prettige mix van gezinnen en senioren. Hier woon je in een fijne leefomgeving met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Winkelcentrum Stadspoort ligt op korte afstand voor de boodschappen en ook scholen, sportvoorzieningen en medische faciliteiten, waaronder Ziekenhuis Gelderse Vallei, zijn snel bereikbaar. Voor ontspanning en recreatie liggen de bossen en heidevelden van de Veluwe op fietsafstand. Een heerlijke plek voor wandelingen, fietstochten of gewoon even uitwaaien in het groen.

De bereikbaarheid is bovendien uitstekend. Station Ede-Wageningen bevindt zich op korte afstand met goede treinverbindingen richting onder andere Utrecht en Arnhem. Ook de A12 en A30 zijn vlot bereikbaar, waardoor je met de auto snel onderweg bent.

Hypotheek?

Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres hypotheken@janssengerritsen.nl.

Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.















Begane grond



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

Verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

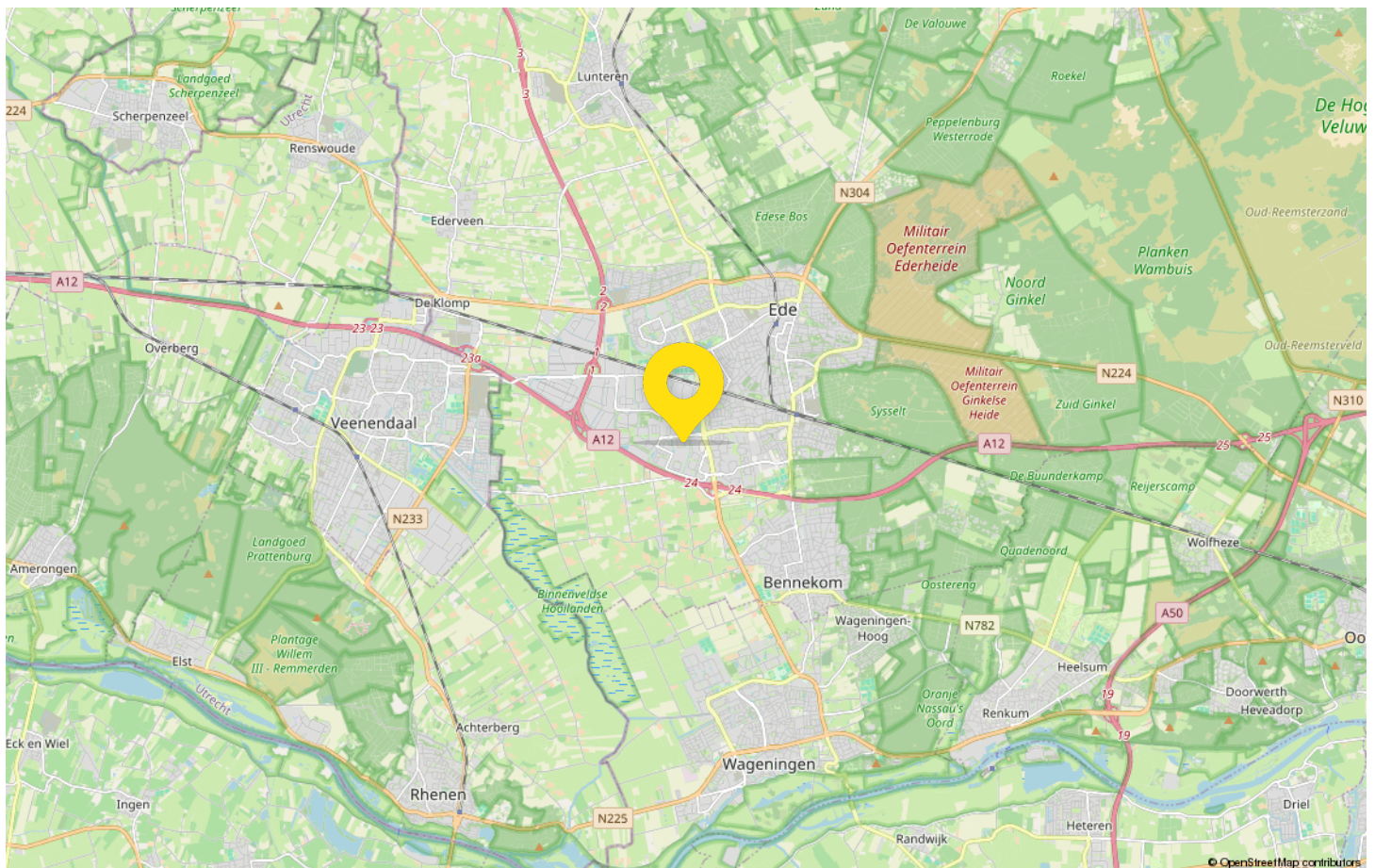
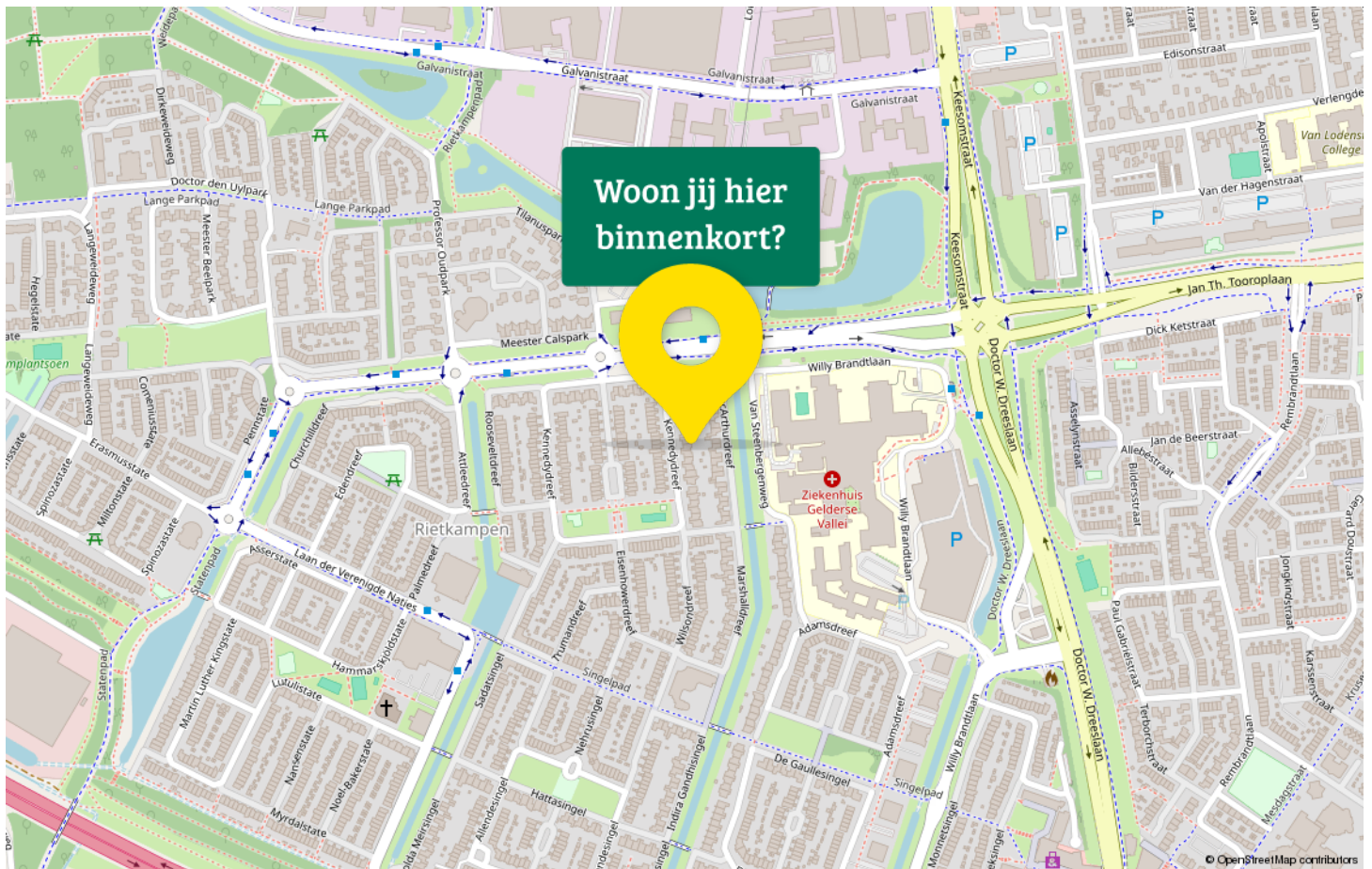
Uw referentie: Kennedydreef 128



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p> Vastgestelde kadastrale grens</p> <p> Voorlopige kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Ede</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2158</p>	<p>kadaster</p>
--	--	------------------------

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.

Locatie op de kaart





Janssen & Van Dijk

jouw Garantiemakelaar

Gratis waardebeoordeling?

Overweeg je om jouw woning te gaan verkopen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning? Dan komen wij graag bij jou langs om persoonlijk kennis te maken en een reële verkoopopbrengst van jouw woning te bepalen.

Naast een reële inschatting van de huidige marktwaarde krijg je tijdens dit persoonlijke gesprek ook een goed advies over de verkoopstrategie voor jouw woning. Dit persoonlijke gesprek is volledig vrijblijvend en kosteloos.

Jouw voordelen

- Er zijn geen kosten aan verbonden
- Advies over de verkoopopbrengst van jouw woning
- Advies over de verkoopstrategie voor jouw woning
- Uitgewerkt persoonlijk verkoopadvies op basis van jouw wensen
- Verkoopgarantie: je betaalt pas courtage als jouw woning is verkocht



Adresgegevens

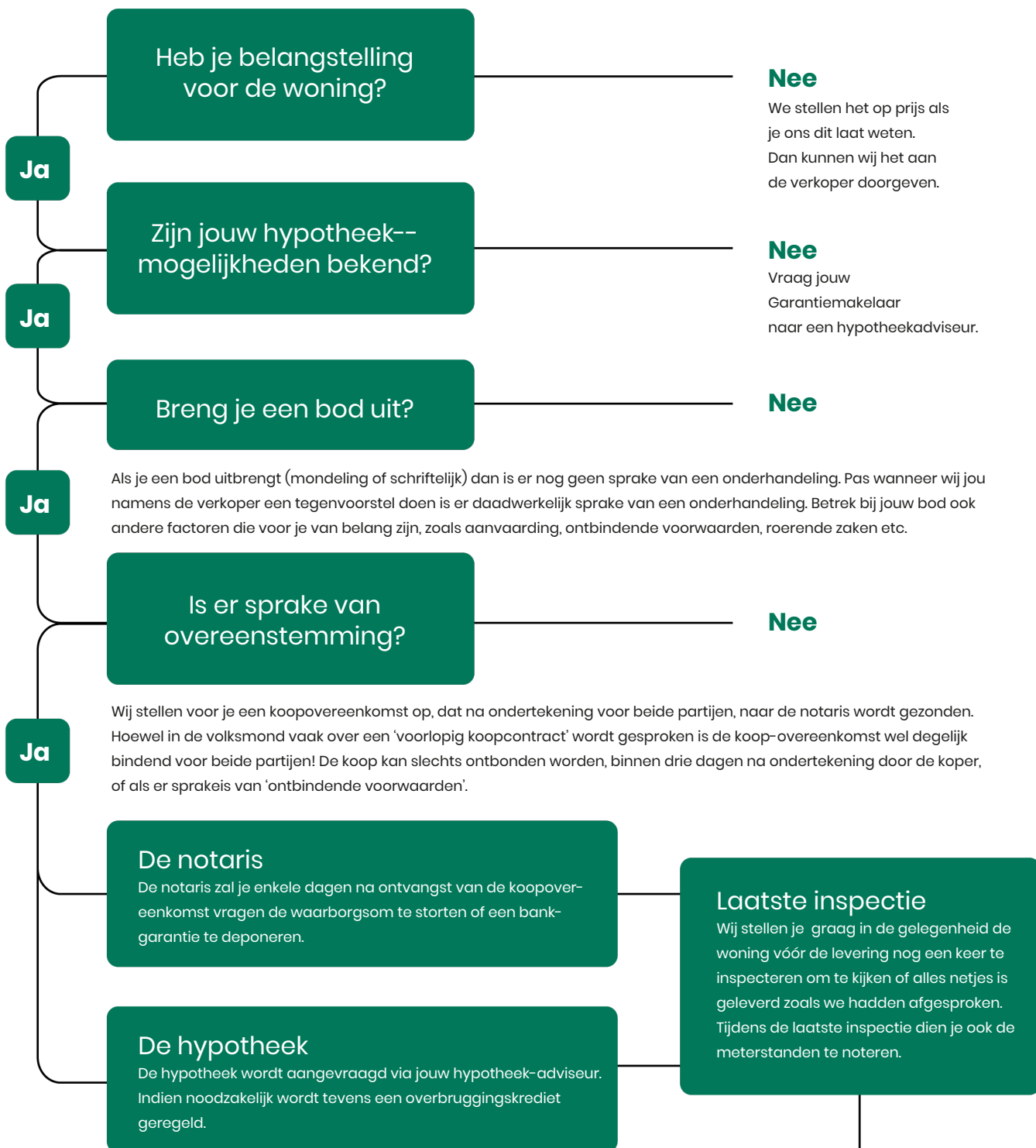
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. 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 onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), 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 potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. 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 voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 NVM-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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl