



Merellaan 30
6713 BH Ede

€ 549.500,- k.k.
Aanvaarding in overleg

Kenmerken

Bouw

Soort woning	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Bouwjaar	: 1947
Kadastrale data	: Ede K 15635
Perceeloppervlakte	: 308 m ²
Woonoppervlakte	: 117 m ²
Overige inpandige ruimte	: 27 m ²
Inhoud	: 510 m ³
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Soort dak	: Zadeldak

Energie

Energie label	: C 5 februari 2036
Isolatie	: Dakisolatie, vloerisolatie, gevelisolatie, dubbel glas (deels HR++)
Verwarming	: C.V.-Ketel
Warm water	: Zonneboiler
C.v.-ketel type/bouwjaar	: Nefit 2018
Zonnepanelen:	: 8 stuks (geplaatst in 2021)

Tuin

Tuin	: Achtertuin, voortuin
------	------------------------



‘Karakteristieke, sfeervolle hoekwoning ‘ met vier slaapkamers, een werkkamer, royale garage en parkeergelegenheid op eigen terrein

Rust en ruimte combineren met wonen op loopafstand van het centrum van Ede? Dan is dit de perfecte woning voor u!

Wij bieden u deze charmante hoekwoning aan, gelegen in een kindvriendelijke wijk aan de rand van het centrum. Scholen, het treinstation en de supermarkt bevinden zich op korte afstand. De woning is de afgelopen jaren bovendien verduurzaamd door middel van volledige isolatie (vloer, dak, gevel), zonnepanelen en deels HR++ glas, deels dubbelglas, wat bijdraagt aan extra wooncomfort en lagere energielasten.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de zeer ruime garage van 27 m². Deze multifunctionele ruimte is ideaal om te klussen, een oldtimer op te knappen of – zoals nu – in gebruik te nemen als sportruimte. Dankzij de royale afmetingen en de goede bereikbaarheid is dit een waardevolle aanvulling op de woning. Tevens maken de royale oprit voor 2 auto's, de ruime zonnige achtertuin en de werkkamer op de begane grond de woning uniek.

INDELING:

Begane grond:

Via de entree komt u binnen in de hal met modern toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereikt u de landelijke/moderne keuken met vloerverwarming. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een royaal gasfornuis, oven en vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkamer. Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor direct contact met de tuin. De erker aan de voorzijde met glas in lood geeft de woonkamer niet alleen extra licht, maar ook een karakteristieke en knusse uitstraling.

Vanuit de keuken loopt u door naar de eetkamer/werkkamer – een heerlijke plek om lang te tafelen, gezellig te borrelen of om vanuit huis te kunnen werken. Ook deze ruimte beschikt over openslaande deuren naar de tuin. De keuken, gang en het toilet zijn afgewerkt met stijlvolle Belgisch hardstenen tegels.

Eerste verdieping:

Op de overloop bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. De badkamer en het toilet zijn uitgevoerd in een moderne wit/antraciet kleurstelling. De badkamer is voorzien van een douchecabine en wastafel.

De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon waar u heerlijk van de zon kunt genieten. De tweede slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde is even ruim en is dankzij de grote raampartijen bijzonder licht en aangenaam. Tenslotte is de derde slaapkamer nu in gebruik als zeer ruime inloopkast.

Zolder:

Op de zolderverdieping vindt u de aansluiting voor wasmachine en droger en een zeer royale vierde slaapkamer voorzien van een dakkapel. Deze kamer is voorzien van praktische inbouwkasten en meerdere ramen, wat zorgt voor veel natuurlijk daglicht en een ruimtelijk gevoel.

Tuin:

De royale tuin biedt volop mogelijkheden. De achtertuin is dusdanig ruim dat er altijd wel een plekje in de zon te vinden is. Liever wat schaduw? De veranda in de achtertuin biedt een fijne overdekte zitplaats waar u met meerdere mensen kunt genieten van lange zomeravonden.

Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. Daarnaast biedt de garage de mogelijkheid om uw auto overdekt te parkeren.

Garage:

De garage maakt deze woning werkelijk uniek. Zowel via de voorzijde (deur en elektrische roldeur) als via de achterzijde (deur) is de garage bereikbaar. Met een oppervlakte van ruim 27 m², een pantry, lichtkoepels, elektriciteit, volledige isolatie en een radiator is dit een volwaardige, comfortabele ruimte die het hele jaar door te gebruiken is.

Bijzonderheden:

- + Goed onderhouden, karakteristieke woning
- + Op loopafstand van het centrum van Ede en winkelcentrum het Rozenplein
- + Zonnepanelen (8) en volledig isolatie
- + Binnen 10 minuten op de A12 en A30
- + Grote lichte garage met pantry
- + Werkkamer op de begane grond
- + 4 slaapkamers
- + Zonneboiler
- + Royale onderhoudsarme tuin
- + 2 parkeerplekken op eigen terrein

Kortom: een sfeervolle en ruime gezinswoning met uitzonderlijk veel mogelijkheden, op een toplocatie in Ede. Een woning die u gezien moet hebben!

















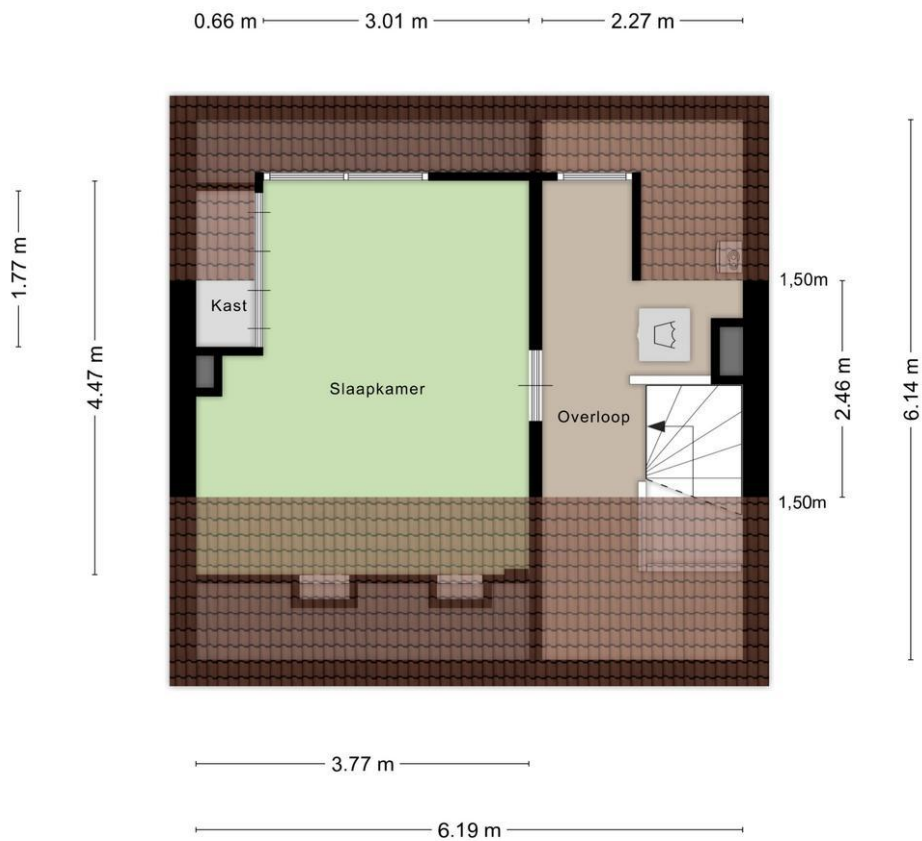




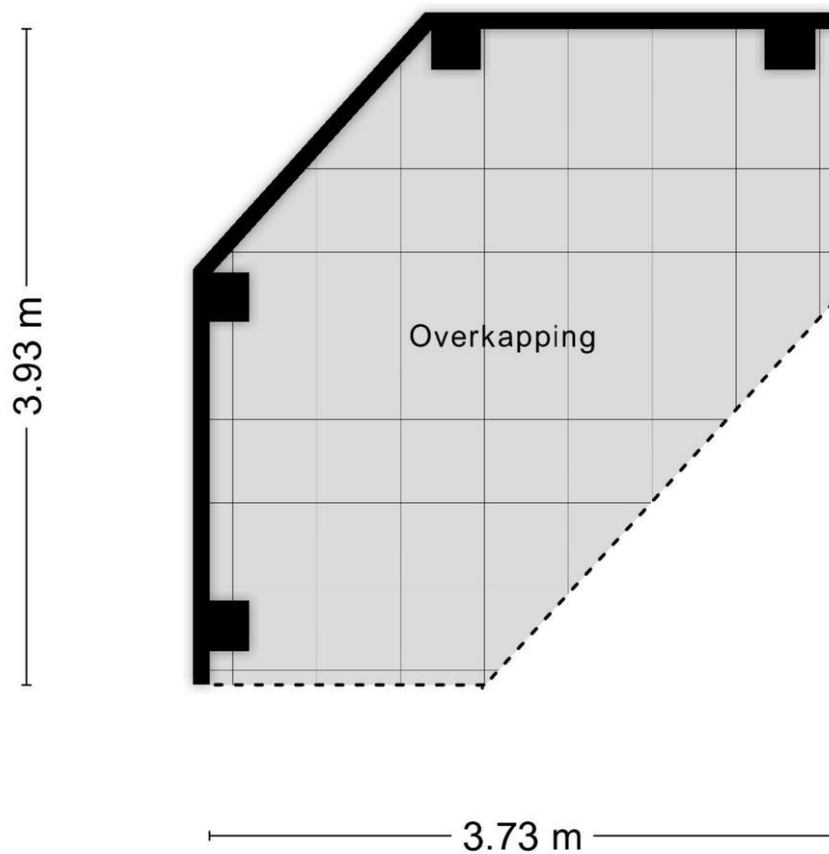
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Zibber www.zibber.nl



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zijlber www.zijlber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de in alle deelen eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ede Sectie K Perceel 15635	
---	--	--	---

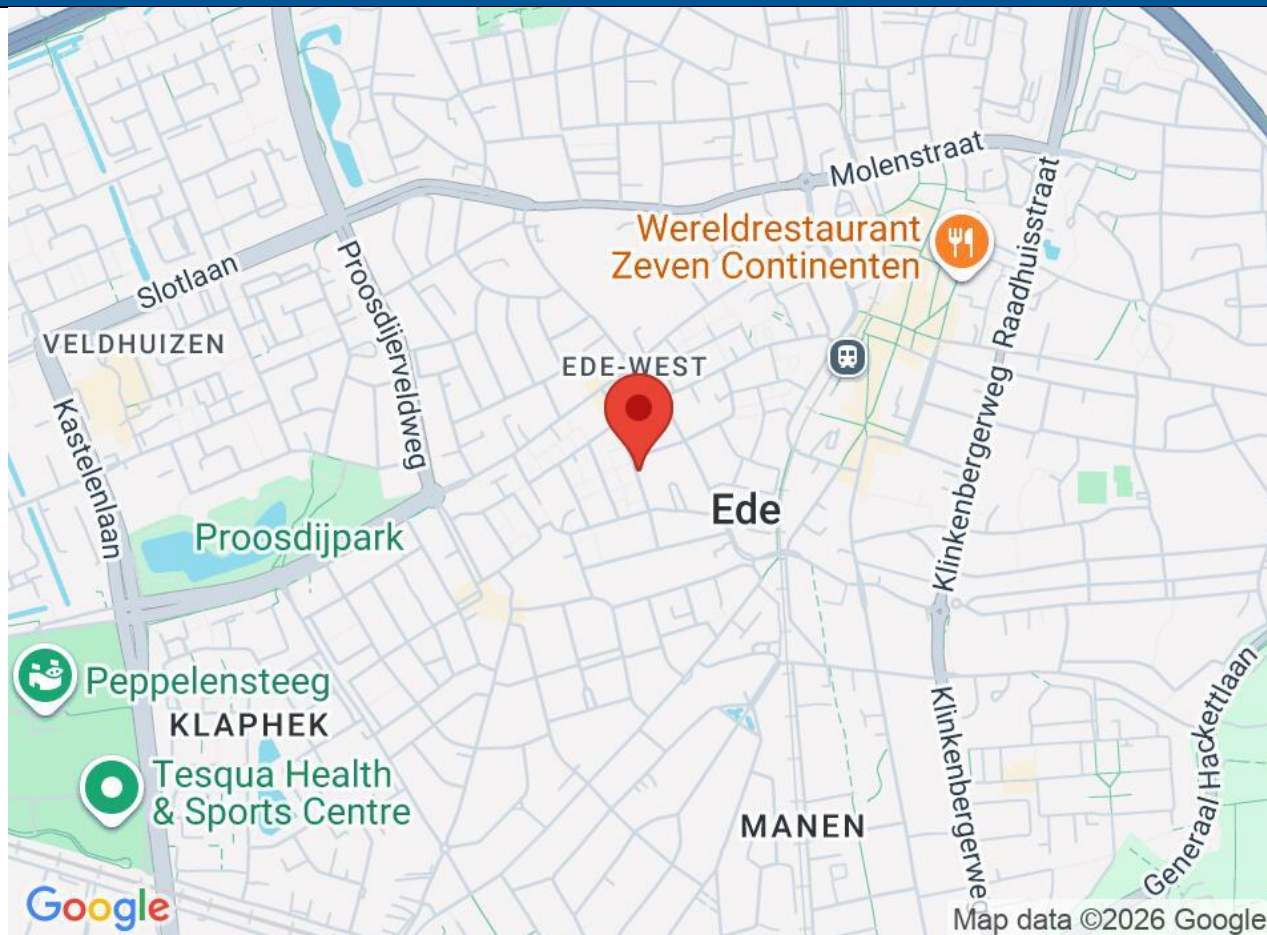
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Adres gegevens

Adres	Merellaan 30
Postcode / plaats	6713 BH 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:				
- Kast in kleine slaapkamer	☐	☐	☒	☐
- Kast in werkkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(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	☐	☒	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☒	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder) beneden	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder) boven	☐	☒	☐	☐
- 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	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
Camera's buiten	☐	☒	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Zonneboiler	☒	☐	☐	☐
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
In garage: keukenblok	☒	☐	☐	☐
In garage: kasten	☐	☒	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
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/zonneboiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Notities

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.

