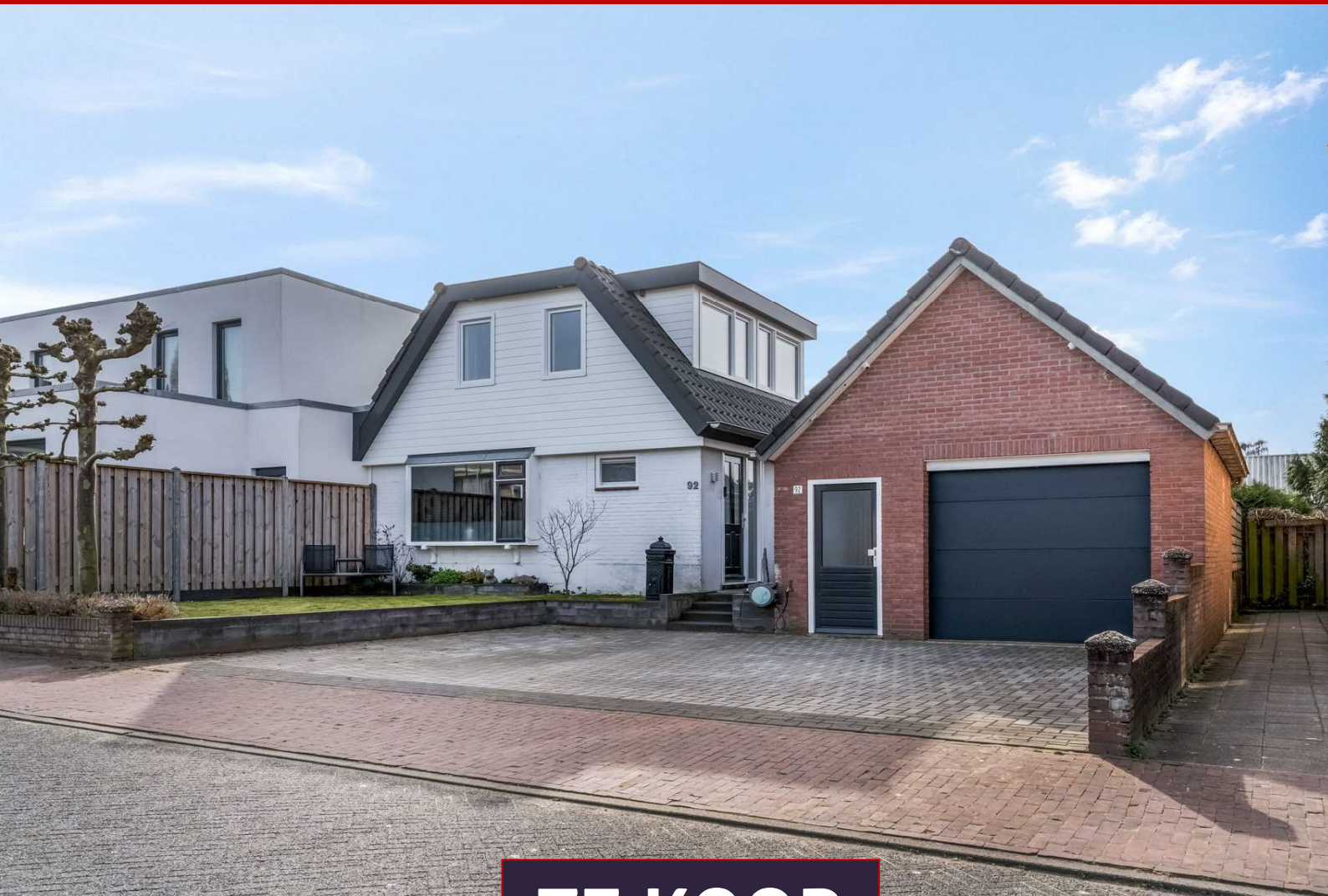


Opaalstraat 92

Ede



TE KOOP

PRIJSINFORMATIE: € 535.000,- k.k.

*Wilhelm Makelaars.
gewoon beter*



Opaalstraat 92, Ede

Uitgebouwd GESCHAKELD WOONHUIS met een VRIJSTAANDE GARAGE gelegen op een rustige locatie met uitzicht over het voorgelegen park.

Deze woning heeft een slaapkamer en badkamer op de begane grond en is daarmee ook gelijk levensloopbestendig. De woning is de afgelopen jaren gemoderniseerd (o.a. nieuwe keuken en sanitair) en verduurzaamd. De 9 zonnepanelen (2021) en goede isolatie resulteren in een energielabel C.

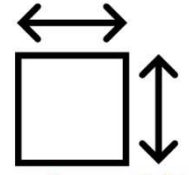
De vrijstaande garage met royale afmetingen is voorzien van een elektrische garagedeur, water/elektra, separate inloopdeur en een praktische bergzolder.

Wat betreft de ligging profiteert u hier van twee uitersten. De woning zelf is rustig gelegen met uitzicht over een klein park, maar het sfeervolle centrum van Ede met de vele winkels en gezellige horeca ligt op loopafstand van de woning. De gezelligheid is dichtbij en eenmaal thuis geniet u van de rust en vrij uitzicht.

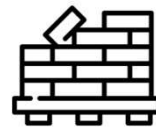
Nieuwsgierig geworden? Neem contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging.



soort huis
geschakelde
woning



perceeloppervlakte
250 m²



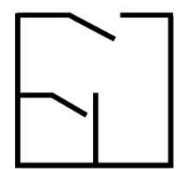
bouwjaar
1930



woonoppervlakte
90 m²



tuinligging
rondom



aantal kamers
4 kamers

Bijzonderheden

- Rustig gelegen met vrij uitzicht op het park.
- Gelegen op vijf minuten lopen van het centrum.
- Vrijstaande stenen garage met zolderverdieping.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Garage ideaal voor kleine ZZP-er of kantoor-/praktijk aan huis.
- Conform omgevingsplan mag er nog uitgebouwd worden op de eerste verdieping met de mogelijkheid tot het creëren van een extra slaapkamer.
- Energielabel: C.
- Levensloopbestendig met slaapkamer en badkamer op de begane grond.



wilhelm  makelaars

BEGANE GROND

Entree, hal met toilet en toegang tot de woonkamer.



Het zitgedeelte is aan de voorzijde gesitueerd met vrij uitzicht over het voorgelegen park. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte in de woonkamer.



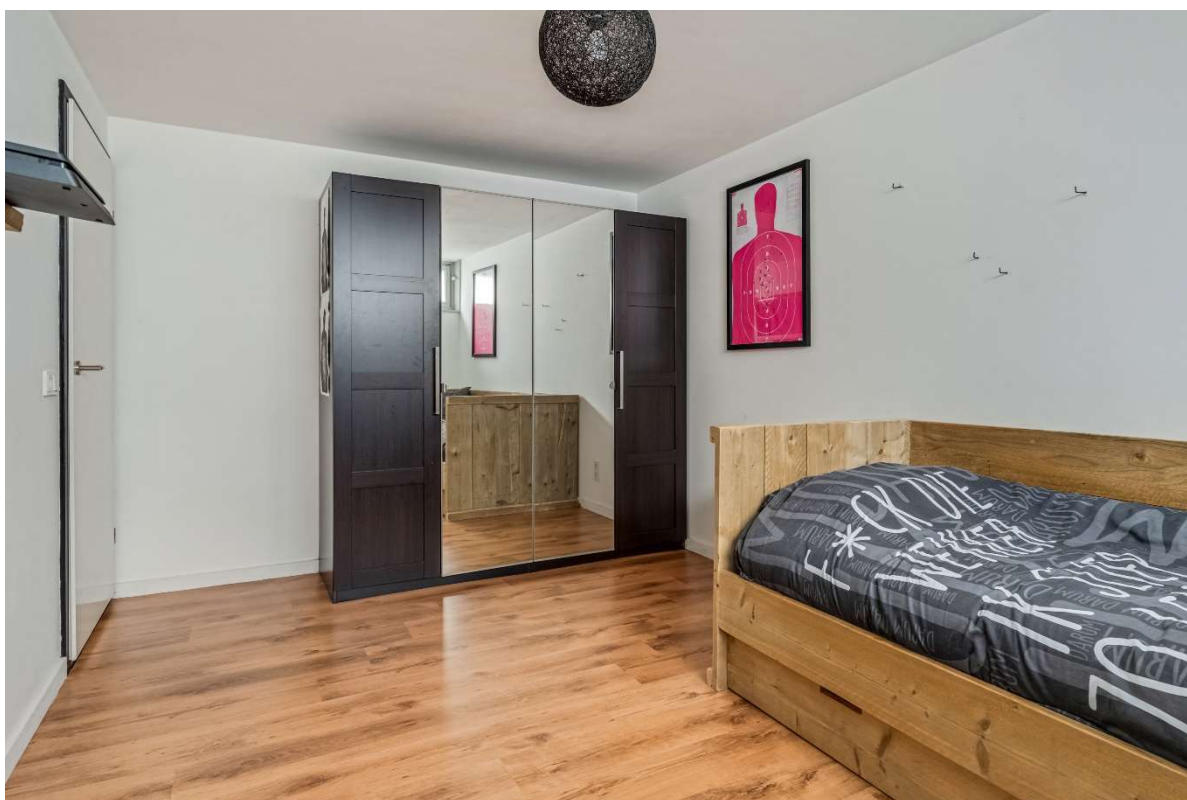




De slaapkamer en eetkeuken bevinden zich aan de achterzijde van de woning. De hoekopstelling in de keuken is in 2025 compleet nieuw opgebouwd met o.a. een natuurstenen werkblad en nieuwe inbouwapparatuur (o.a. inductiekookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser). Vanuit de eetkeuken is het terras in de achtertuin te bereiken.







De badkamer, vernieuwd in 2018 samen met apart toilet, is in een lichte kleurstelling betegeld en voorzien van een douchecabine en wastafelmeubel.



EERSTE VERDIEPING

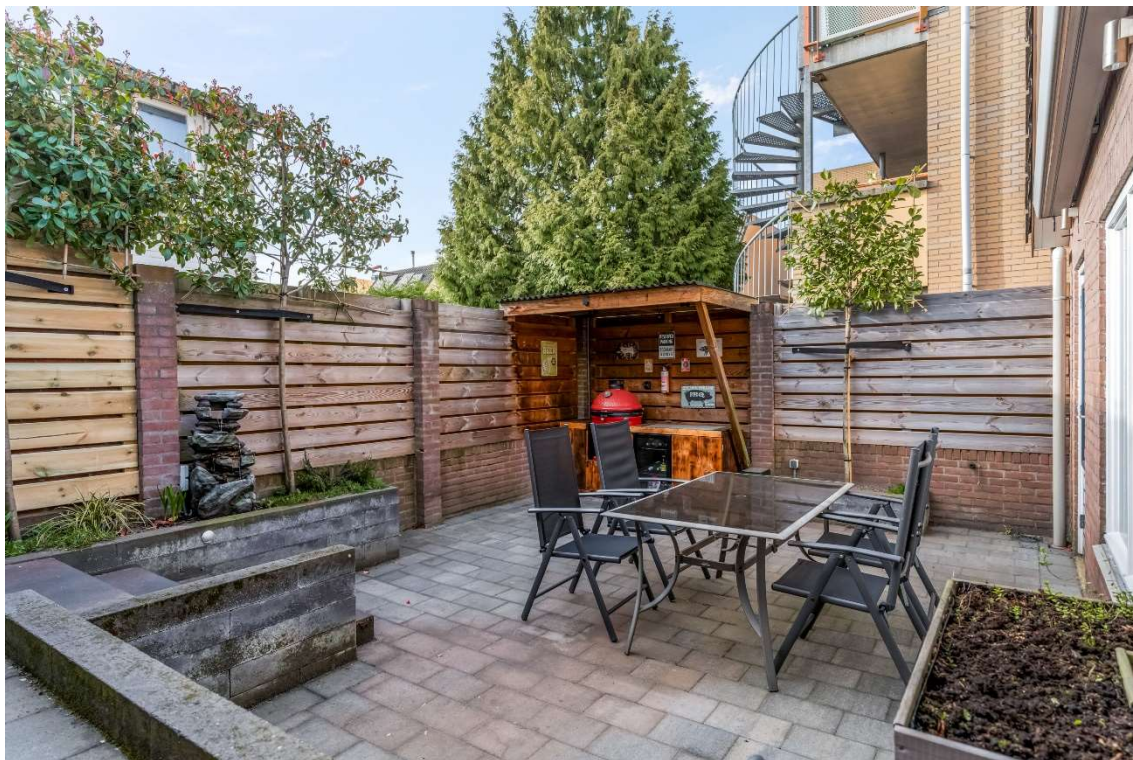
Overloop met toegang tot twee slaapkamers. Door de reeds gerealiseerde uitbouw (2021) met o.a. dakkapellen bieden deze twee kamers veel woonruimte. Wenst u nog meer woonruimte? Er is nog een mogelijkheid om op het platte dak van de keuken extra woonruimte op de verdieping te realiseren.





TUIN/GARAGE

Mooi aangelegde tuin rondom de woning. In de achtertuin kunt u genieten van zon en rust.





De vrijstaande stenen garage met bergzolder is handig voor een kleine ZZP-er, autoliefhebber of misschien wilt u er wel een praktijk- of kantoor aan huis realiseren? De ruimte is er!



VERBETERINGEN WONING

De afgelopen jaren zijn o.a. de volgende zaken gemoderniseerd/verduurzaamd:

- Riolering vervangen.
- Meterkast en elektra vervangen.
- Aanbrengen kunststof kozijnen en kantel/kiepramen.
- Dak geïsoleerd.
- Isolatieglas aangebracht.
- 9 zonnepanelen geïnstalleerd.
- Uitbouw op de eerste verdieping.
- Nieuwe elektrisch bedienbare garagedeur.
- Splitunit-airconditioning geplaatst (ook verwarmingsbron).
- Keuken inclusief inbouwapparatuur compleet nieuw opgebouwd. (2025).
- Badkamer vernieuwd in 2018 samen met apart toilet.

OMGEVING

Het sfeervolle centrum van Ede met een breed aanbod aan winkels en gezellige horecagelegenheden ligt op korte loopafstand van de woning. Hier geniet u van levendigheid en voorzieningen binnen handbereik, terwijl u thuis profiteert van rust en ruimte.

Ede staat bekend om zijn prachtige, groene omgeving. Op circa 10 minuten fietsafstand bevindt u zich al midden in de uitgestrekte bossen en op de Ginkelse Heide. Een ideaal gebied voor lange wandelingen, fietstochten of een rit over de aangelegde MTB-routes. Ook qua bereikbaarheid ligt de woning zeer gunstig. Via de N224 en N304 zijn de snelwegen A12 en A30 eenvoudig bereikbaar. Het intercitystation Ede-Wageningen biedt daarnaast snelle treinverbindingen richting Arnhem, Utrecht en Amsterdam. Wonen in Ede betekent comfortabel wonen in het groen, met alle voorzieningen dichtbij en een uitstekende ligging ten opzichte van steden als Arnhem, Apeldoorn, Utrecht en Amersfoort.







In deze brochure staan de belangrijkste kenmerken, foto's en plattegronden van deze woning. Spreekt de woning u aan of heeft u na de bezichtiging nog vragen, neem dan vooral contact met ons op.

Misschien bent u binnenkort wel eigenaar van deze woning!

Molenstraat 105-107 | 6712 CT Ede
0318- 6123 00 | info@wilhelm-ede.nl | www.wilhelm-ede.nl

KENMERKEN

Afmetingen.

Totale perceeloppervlakte:	ca. 250 m ² .
Totale woonoppervlakte:	ca. 90 m ² .
Totale woninginhoud:	ca. 318 m ³ .
Externe bergruimte:	ca. 42 m ² .

Meettermen conform de NEN2580 meting. Zie voor meer afmetingen de plattegrond. Aan bovenstaande afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de afmetingen voor u van essentieel belang zijn, adviseren wij u deze altijd zelf na te trekken.

Bouwjaar.

1930.

Energielabel.

De woning heeft een definitief energielabel C geldig tot 5 maart 2036.

Kadastrale gegevens.

Gemeente Ede, sectie K, nummer 13117
Gemeente Ede, sectie K, nummer 15388

Keuken.

De hoekopstelling in de keuken is in 2025 compleet nieuw opgebouwd met o.a. een natuurstenen werkblad en nieuwe inbouwapparatuur (o.a. inductiekookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser).

Nutsvoorzieningen.

- | | |
|-----------|-----------------------|
| - gas | - water |
| - elektra | - riolering |
| - kabel | - telefoonaansluiting |

Onderhoud.

De woning is zowel binnen als buiten goed onderhouden.

Sanitair.

Begane grond.

Toilet: te bereiken via de hal. Toilet met fontein.

Badkamer: in een lichte kleurstelling betegeld en voorzien van een douchecabine en wastafelmeubel. Vernieuwd in 2018, samen met apart toilet.

Tuin.

Ligging: rondom de woning.

Verwarming.

De woning wordt verwarmd door middel van centrale verwarming (CK-ketel Remeha Tzerra, bouwjaar 2018). Houtkachel in de woonkamer. Splitunit-airconditioning geplaatst (ook verwarmingsbron).

ENGLISH TEXT



Opaalstraat 92, Ede

Extended semi-detached house with a detached garage, located in a quiet area overlooking the park at the front.

This property features a bedroom and bathroom on the ground floor, as well as a modern kitchen and sanitary facilities. The home has been modernised and made more energy-efficient in recent years. The 9 solar panels (2021) and good insulation result in an energy label C.

The detached garage, with generous dimensions, is equipped with an electric garage door, water and electricity connections, a separate entrance door and a practical storage loft.

In terms of location, this property offers the best of both worlds. The house itself is quietly situated overlooking a small park, while the charming centre of Ede with its many shops and lively restaurants and cafés is within walking distance.

You enjoy the convenience of nearby amenities while still benefiting from peace, quiet and open views at home.

Curious? Contact us to arrange a viewing without obligation.

Layout:

The car can be parked in the garage, keeping it sheltered and dry. In addition, there is space for several cars on the private driveway.

Ground floor.

Entrance hall with toilet and access to the living room. The seating area is located at the front of the house with open views over the park. The wood-burning stove provides extra warmth and atmosphere in the living room.

The bedroom and dining kitchen are located at the rear of the house. The corner kitchen layout was completely rebuilt in 2025 and features, among other things, a natural stone worktop and new built-in appliances, including an induction hob, extractor hood, oven and dishwasher.

From the dining kitchen there is access to the terrace in the rear garden. The bathroom, renovated in 2018 together with the separate toilet, is tiled in a light colour scheme and equipped with a shower cabin and washbasin unit.

First floor.

Landing with access to two bedrooms. Due to the extension realised in 2021, including dormer windows, these rooms offer generous living space.

If additional space is desired, there is still the possibility to extend on the flat roof of the kitchen to create extra living space on the first floor.

Garden and garage.

Beautifully landscaped garden surrounding the house. The rear garden offers a peaceful place to enjoy the sun.

The detached stone garage with storage loft is ideal for a small business owner, car enthusiast or for creating a home office or practice space. The space offers plenty of possibilities.

Surroundings.

The lively centre of Ede, with a wide range of shops and cosy restaurants and cafés, is within short walking distance of the property. Here you enjoy all amenities close by while still benefiting from the tranquillity and space at home.

Ede is known for its beautiful green surroundings. Within approximately 10 minutes by bicycle you are already in the extensive forests and on the Ginkelse Heide, perfect for long walks, cycling trips or riding the marked mountain bike trails.

Accessibility is also excellent. The A12 and A30 motorways can easily be reached via the N224 and N304. The Ede-Wageningen intercity station provides fast train connections to Arnhem, Utrecht and Amsterdam.

Living in Ede means enjoying comfortable living in a green environment with all amenities nearby and excellent connections to cities such as Arnhem, Apeldoorn, Utrecht and Amersfoort.

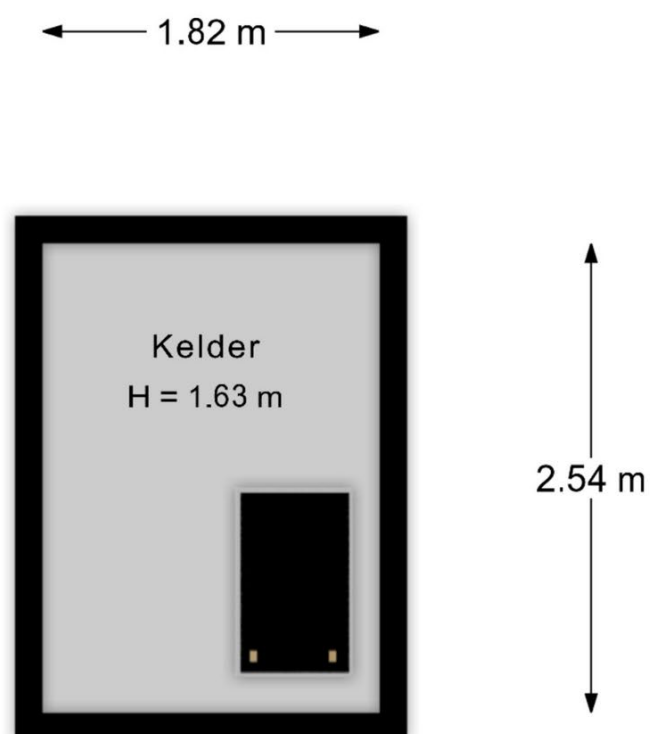
In recent years, among other things, the following improvements and sustainability measures have been carried out:

- Sewer system replaced.
- Meter cupboard and electrical installation renewed.
- Installation of plastic window frames with tilt-and-turn windows.
- Roof insulation installed.
- Insulated glazing installed.
- 9 solar panels installed.
- Extension realised on the first floor.
- New electrically operated garage door installed.
- Split-unit air conditioning installed, which also functions as a heating source.
- Kitchen with built-in appliances completely renewed in 2025.
- Bathroom renewed in 2018 together with the separate toilet.

Details:

- Quietly located with unobstructed views over the park.
- Located within five minutes' walking distance of the town centre.
- Detached stone garage with storage loft.
- Parking available on private property.
- Garage ideal for a small business owner or a home office/practice.
- According to the zoning plan it is still possible to extend the first floor, creating the possibility for an additional bedroom.
- Energy label C.
- Suitable for lifetime living with bedroom and bathroom on the ground floor.

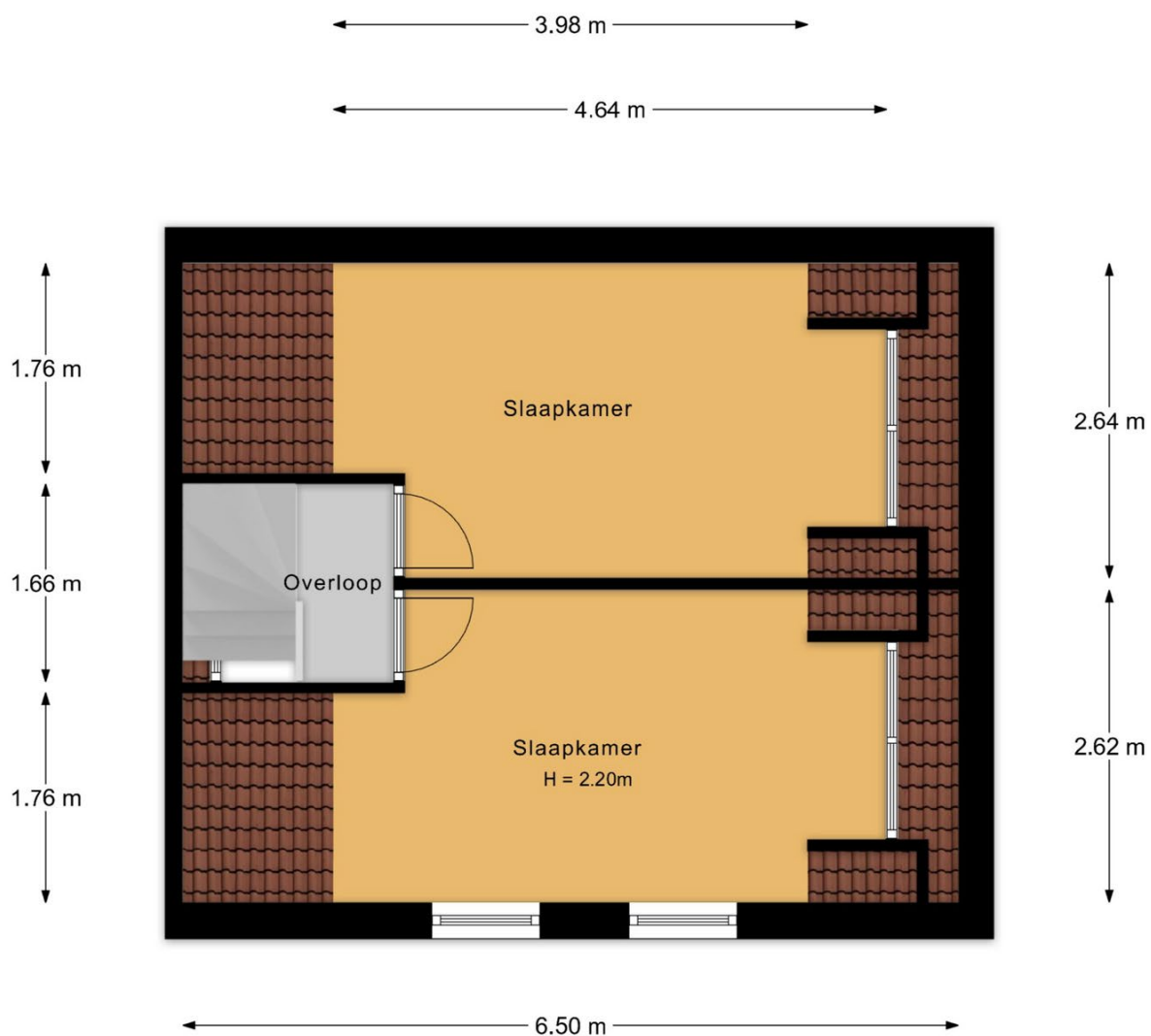
PLATTEGRONDEN



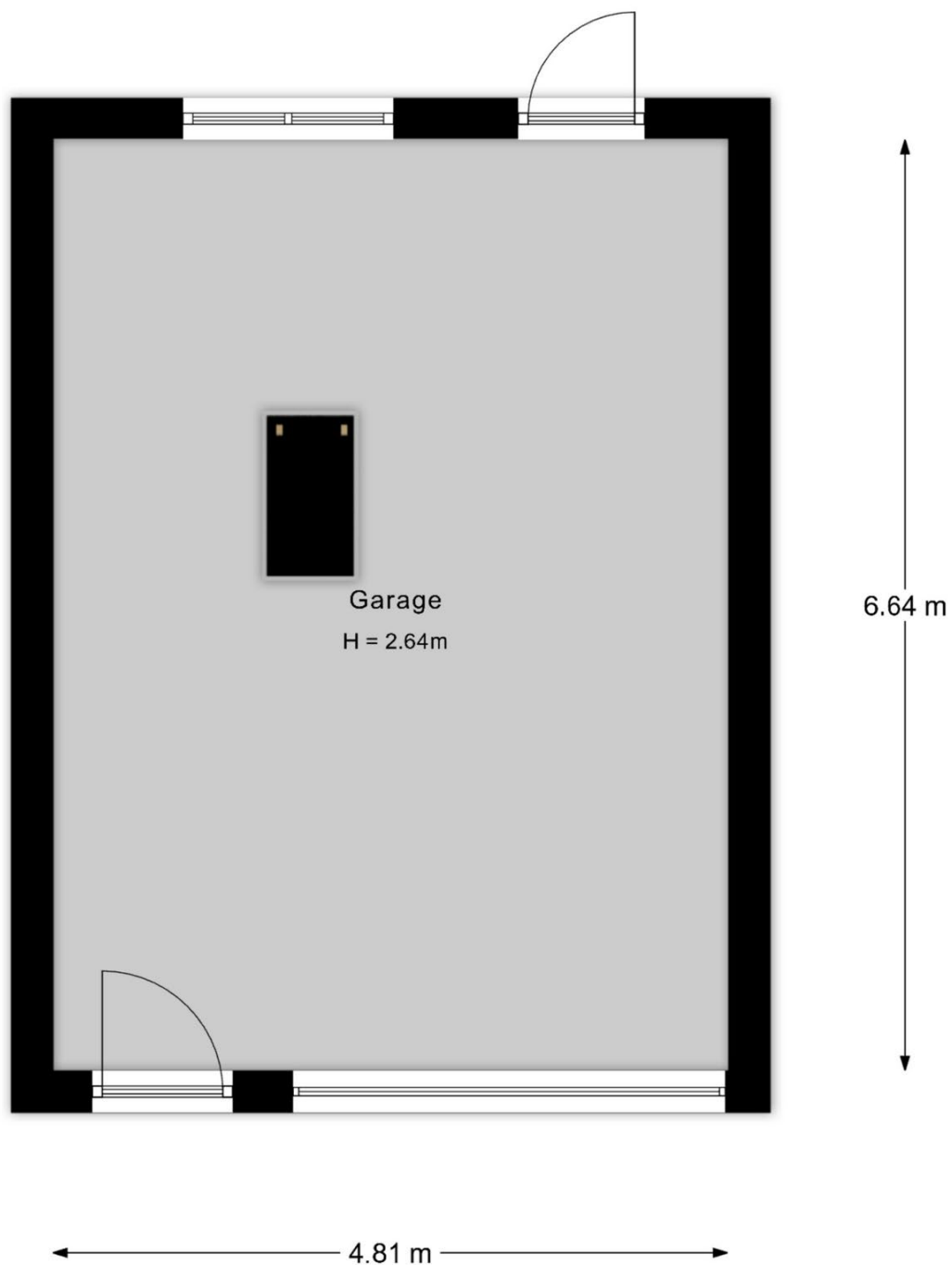
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



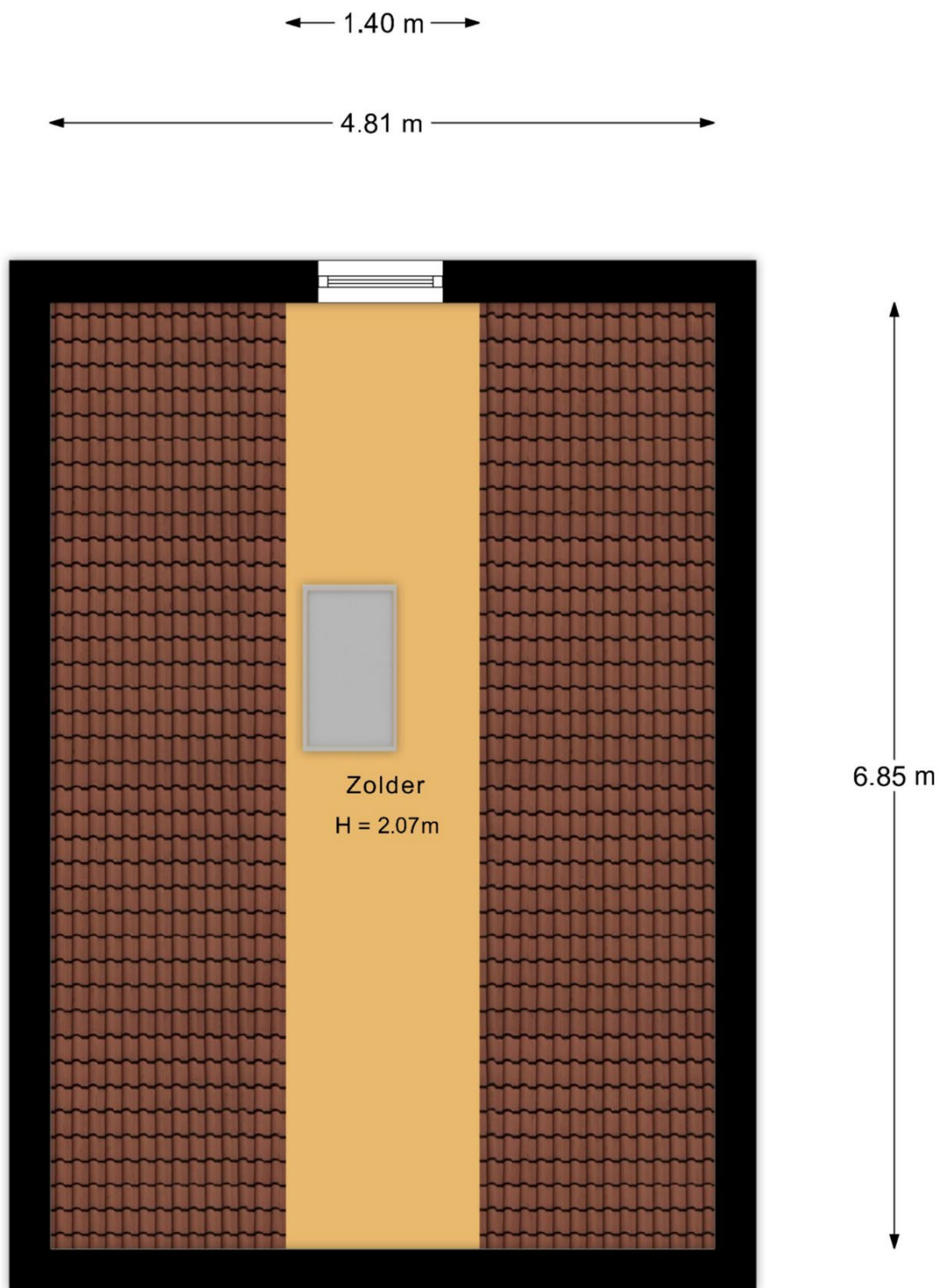
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

EDE

Ede is een sympathieke stad met een dynamisch centrum met gevarieerde winkels, diverse restaurants, gezellige cafés en culturele voorzieningen o.a. 'Cultura', 'Pathé Ede' en 'De Reehorst'.

Een hoogwaardig aanbod aan scholen en/of opleidingen op elk niveau is vanzelfsprekend.

Ede ligt middenin uitgestrekte natuurgebieden - wandelen, fietsen, joggen of de hond uitlaten in optima forma. De ingang van het Nationale Park 'de Hoge Veluwe', met o.a. het museum 'Kröller-Müller' is in Otterlo (gemeente Ede).

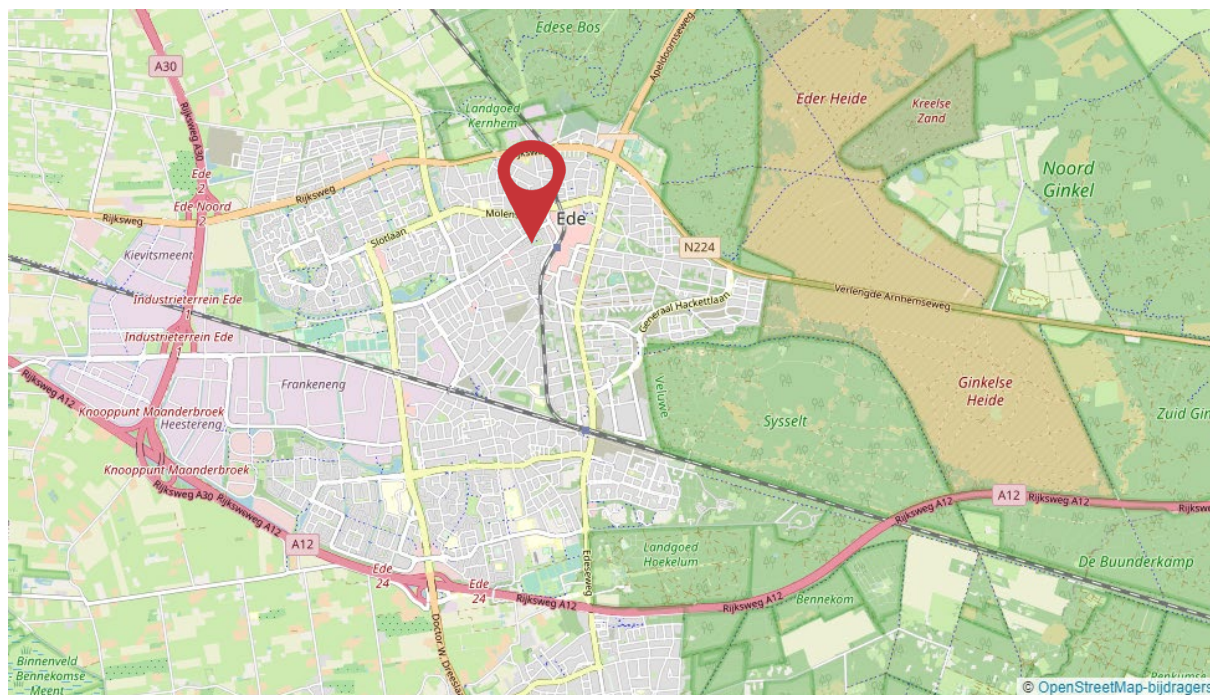
De optimale bereikbaarheid van Ede via internationale autosnelwegen en spoorlijnen, het regionale 'Ziekenhuis Gelderse Vallei' en de aanwezigheid van veel gerenommeerde bedrijven voegen een extra dimensie toe aan Ede.



Enkele interessante cijfers:

Aantal inwoners van de stad Ede: ruim 68.000 en van de hele gemeente: ruim 115.000. Met ca. 32.000 hectare is Ede qua grondoppervlak één van de grootste gemeenten van Nederland.

(bron: Wikipedia.nl)



DE WIJK

Ede-West

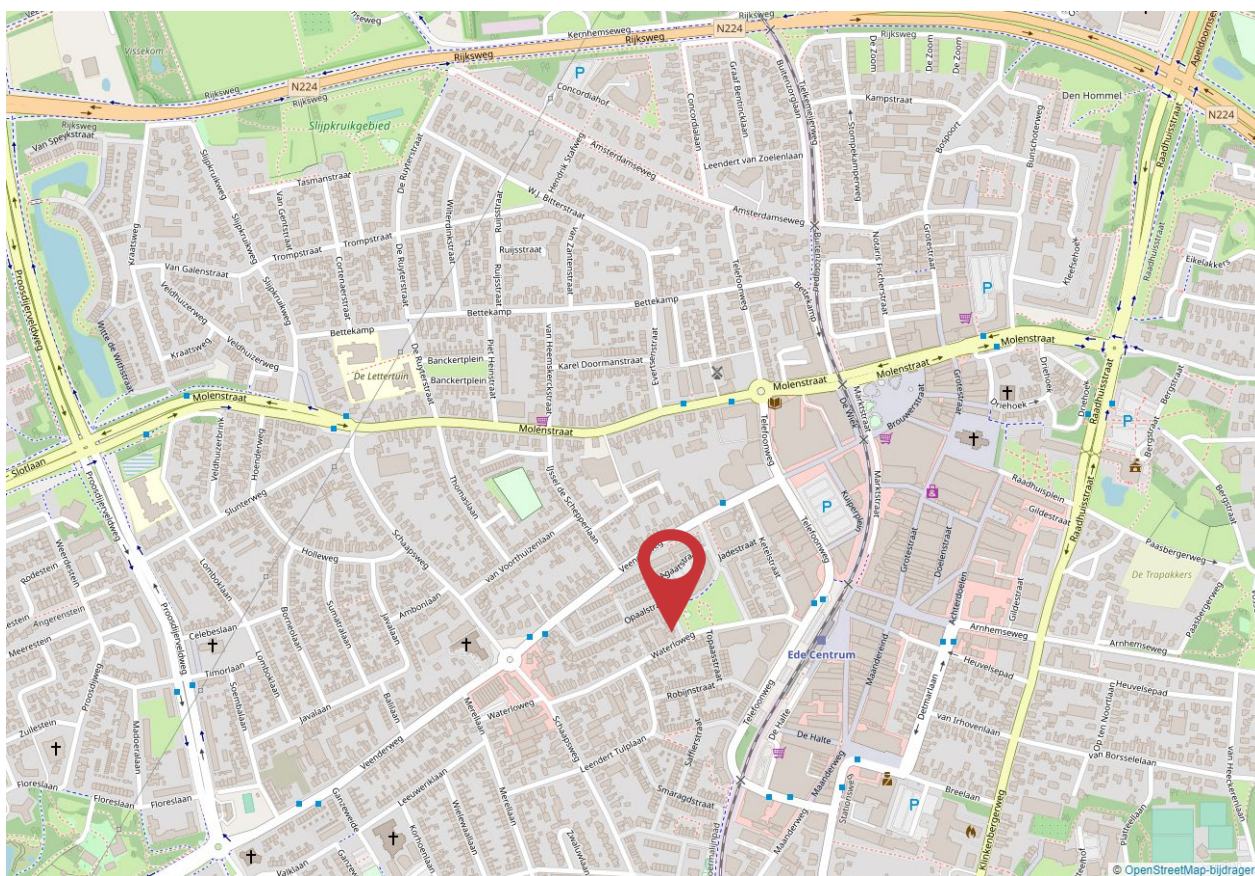
Met Ede-West wordt het gedeelte van de Gelderse plaats Ede bedoeld dat ligt ten westen van de spoorlijn Ede-Barneveld en ten oosten van Veldhuizen.

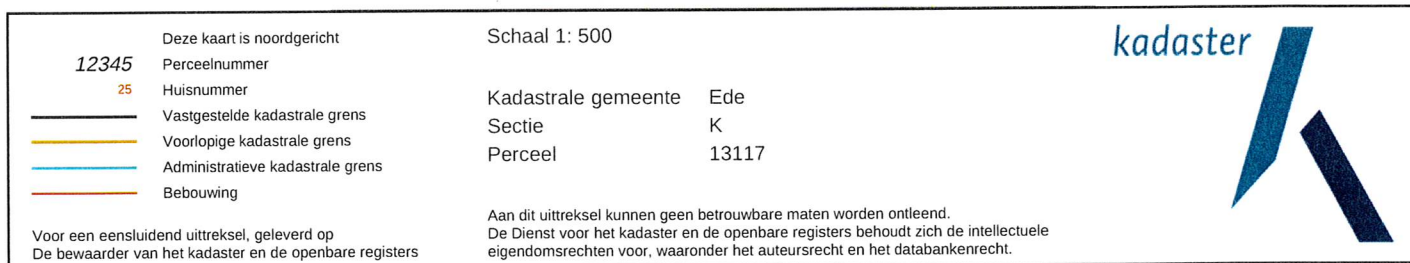
De naam Ede-West dateert van voor de bouw van de wijk Veldhuizen. Sinds de jaren '70 is Veldhuizen namelijk de meest westelijk gelegen woonwijk van Ede.

Ede-West is onderverdeeld in 5 buurten: Beatrixpark, Bloemenbuurt, Indische buurt, Vogelbuurt, Zeeheldenbuurt.



In de buurt is het winkelcentrum Rozenplein. Andere belangrijke voorzieningen in de buurt zijn het Marnix College, de Beatrixkerk, gezondheidscentrum Beatrixpark, Speeltuin de Korenbloem, woon- en zorgcentrum Het Maanderzand, Vilente de Klinkenberg en het Slijpkruikpark. (bron: Wikipedia.nl)





Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Opaalstraat 92, 6713 VD Ede

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	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:				
– Kleding kast slaapkamer beneden	☒	☐	☐	☐
– Kleding kast en boekenkast slaapkamer boven (achter)	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Slimme radiator kranen met bediening paneel	☐	☐	☒	☐
– Tv meubel woonkamer	☒	☐	☐	☐
– vitrine kast woonkamer	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☒	☐	☐
– Vriezer garage	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☒	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
– Camera systeem	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Beplanting blijft voor grootste gedeelte achter	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Slimme verlichting m.b.t. tuinverlichti	☐	☐	☒	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
BBQ meubel	☐	☐	☒	☐
BBQ	☐	☒	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Camera systeem	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
– N.V.T				
–				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

VEELGESTELDE VRAGEN

Hoe bied ik op een woning?

De manier waarop u biedt op een woning, hangt af van de biedingsvorm. De verschillende biedingsvormen zijn: onderhandelen, verkoop bij inschrijving, online bieden en veiling.

Ongeacht de biedingsvorm, is het altijd belangrijk om vooraf de beste biedingsstrategie te bepalen. Deze kan per huis verschillen en is afhankelijk van allerlei factoren, zoals de markt, de situatie van de verkoper en uw eigen situatie.

Wilhelm makelaars kan u helpen om de beste strategie, en uiteindelijk het beste bod, te bepalen.

Wat moet ik bieden op een huis?

Bepalen wat u voor een huis wilt bieden, begint bij het bepalen van de onderhandelingsruimte: u stelt uw ideale en uw maximale prijs vast.

Een bieding bestaat uit: De hoogte van het bod, eventuele ontbindende voorwaarden voor het regelen van een financiering, het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring of een andere voorwaarde bijvoorbeeld de opleverdatum.

Denk verder goed na over de voorwaarden. Naast de prijs, kunnen deze ook van doorslaggevend belang zijn. Wilt u overbieden, bedenk dan goed hoeveel u wilt en kunt overbieden op het huis.

Wilhelm makelaars kunt u als aankoopmakelaar helpen bij het bepalen van het beste bod en ondersteunen bij de onderhandelingen, onder andere dankzij uitgebreide kennis van de lokale huizenmarkt en inzicht in de laatste prijsontwikkelingen.

Hoe vaak kan ik bieden op een huis?

In theorie ligt over het algemeen niet vast hoe vaak u kunt bieden op een huis. Behalve bij de biedingsvorm 'verkoop door inschrijving', waarbij u slechts eenmalig een ultiem eindbod doet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

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

Ik ben in onderhandeling en de makelaar gaat gewoon door met bezichtigingen, dat mag toch niet?

De verkoper beslist aan wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. Koper koopt van verkoper en niet van diens makelaar. De verkopend makelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper.

Pas als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend ligt de koop vast. Tot die tijd mag verkoper nog met iedereen tegelijkertijd onderhandelen, biedingen accepteren en bezichtigingen laten doen.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Ook als u de vraagprijs of meer biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maak 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 of zij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd en we hebben alles doorgesproken en nu heeft iemand een hoger bod gedaan. Mag dat?

Ja dat mag. Er is pas sprake van een rechtsgeldige overeenkomst als beide partijen die hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Op dat moment staat de koop vast voor de verkoper en heeft koper nog 3 dagen bedenktijd om de overeenkomst te ontbinden zonder opgaaf van redenen. Een acceptatie per mail of whatsapp is niet rechtsgeldig.

Toch niet uw droomhuis?

Geen zorgen - wij helpen u graag verder. Als uw eigen aankoopmakelaar begeleiden wij u stap voor stap bij het vinden én aankopen van een woning die écht bij u past. Met een zoekopdracht via Wilhelm bent u er als eerste bij: u ontvangt het nieuwste aanbod nog vóór het op Funda verschijnt. Zo bent u anderen altijd een stap voor. En bent u straks wél op de juiste plek thuis. Neem contact met ons op voor meer informatie over onze aankoopbegeleiding.

WILHELM MAKELAARS

Daarom kiest u voor Wilhelm Makelaars.

Wij zorgen voor de hoogste opbrengst én volledige gemoedsrust. Hoe? Door een team van specialisten in te zetten, ieder met zijn eigen expertise. Zo haalt u het maximale uit uw woning, zonder risico.

Ons team bestaat uit:

- **Geregistreerde makelaars** met uitgebreide lokale marktkennis.
- **Een marketingspecialist** die met video's, fotografie en social media precies de juiste doelgroep aanspreekt inclusief zoekers uit de Randstad.
- **Een academisch geschoolde jurist** uw zekerheid dat de koopovereenkomst juridisch klopt en u niet voor verrassingen komt te staan.
- **Zeer klantvriendelijke binnendienstmedewerkers** die met oprechte aandacht en snelheid uw vragen beantwoorden.
- **Een onafhankelijke hypotheekadviseur** die uw financiële situatie helder in kaart brengt.
- **Een interieurarchitect** (optioneel) die uw woning optimaal presenteert en met slimme styling zorgt voor een snelle verkoop en maximale opbrengst.

Wilhelm Makelaars: specialisten die samenwerken voor úw resultaat.

Wilt u weten wat wij voor u kunnen betekenen?

Vraag dan een vrijblijvend kennismakingsgesprek aan.



VOORWAARDEN

Bij de verkoop zal er een standaard NVM koopovereenkomst worden gehanteerd. Bij woningen die ouder zijn dan 20 jaar, worden de volgende clausules opgenomen in de koopovereenkomst:

- Asbestclausule
- Ouderdomsclausule

Koopt u de woning zonder voorbehoud van financiering? Dan zullen wij een termijn hanteren, van 14 dagen na het opstellen van de koopovereenkomst voor het storten van de waarborgsom/bankgarantie.

In geval van erfenis of leegstand van een woning wordt de volgende clausule standaard opgenomen in de koopovereenkomst:

- Niet-bewoningsclausule

Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



wilhelm
makelaars

Molenstraat 105-107 | 6712 CT Ede

0318- 6123 00 | info@wilhelm-edel.nl | www.wilhelm-edel.nl