




**Koelhorst 28**

6714 KP Ede | € 400.000 k.k.

## Kenmerken


 131 m<sup>2</sup>

 112 m<sup>2</sup>

 4 Slaapkamers

 Ede

## Welkom in uw nieuwe thuis

 0318-270 000

 ede@bvmakelaars.nl

[www.bvmakelaars.nl](http://www.bvmakelaars.nl)





” Wij maken van deze  
woning uw nieuwe  
thuis.

## Uw contactpersonen



**Roy Dillen**

Makelaar K-RMT

☎ 06 42 09 94 52

✉ [dillen@bvmakelaars.nl](mailto:dillen@bvmakelaars.nl)



**Marloes van der Kolk**

Makelaar RMT

☎ 0318 270 000

✉ [vanderkolk@bmvamkelaars.nl](mailto:vanderkolk@bmvamkelaars.nl)



# Inhoud

---

- 04** De woning
- 06** Begane grond
- 08** 1ste verdieping
- 10** 2de verdieping
- 14** Garage
- 14** Garage
- 16** De tuin
- 18** Plattegronden
- 22** Lijst van zaken
- 26** Extra informatie
- 29** Hypotheek
- 30** Onze dienstverlening
- 31** Klanttevredenheid
- 32** Ons team

---

# De woning

---

Op een rustige en kindvriendelijke locatie vind je deze goed onderhouden en royale drive-in woning met een zonnige tuin op het zuidoosten. Deze fijne gezinswoning biedt verrassend veel leefruimte, met onder andere vier volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer, een sfeervolle eetkeuken en een inpandige garage en berging. Dankzij de praktische indeling en de multifunctionele begane grond is dit huis perfect voor jou, of je nu een gezin hebt, thuiswerkt of gewoon extra ruimte zoekt.

De ligging van de woning is ideaal: je bent op loopafstand van wijkwinkelcentra 'Parkweide' en 'Bellestein' en het centrum van Ede is slechts een paar minuten fietsen of rijden. Ook sportfaciliteiten, scholen en bushaltes liggen op loopafstand, en de uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Bovendien ben je dichtbij station Ede-Wageningen en kun je genieten van de natuur, met heide en bossen om de hoek.





## Specificaties

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

Soort woning: eengezinswoning

Bouwjaar: 1970

Woonoppervlakte: 131 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 112 m<sup>2</sup>

Aantal kamers: 5

Aantal slaapkamers: 4

Aantal woonlagen: 3

Tuinligging: zuidoost

Wijk: Ede

Energie label: C



Inpandige garage en  
berging aanwezig

## Begane grond

Via je eigen oprit kom je bij de entree van de woning. In de hal met meterkast heb je direct toegang tot de inpandige garage en de ruime tuinkamer aan de achterzijde. Deze kamer is voorzien van een kitchenette en wasmachineaansluiting en biedt veel mogelijkheden. Denk aan een comfortabele thuiswerkplek, speelkamer of zelfs een extra slaapkamer. Via de openslaande deuren kom je zo de zonnige achtertuin in. De tuin ligt op het zuidoosten, zodat je hier al vroeg op de dag van de zon kunt genieten.



# 1ste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte en ruime woonkamer aan de achterzijde, met grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. Aan de voorzijde vind je de sfeervolle eetkeuken in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een fornuis met gaskookplaat en oven, wasemkap en vaatwasser. Op deze verdieping is ook een separaat toilet met fonteintje.



Bouwjaar ca. 1970





Er zijn in totaal drie slaapkamers aanwezig, met de mogelijkheid om 4 slaapkamers te creëren

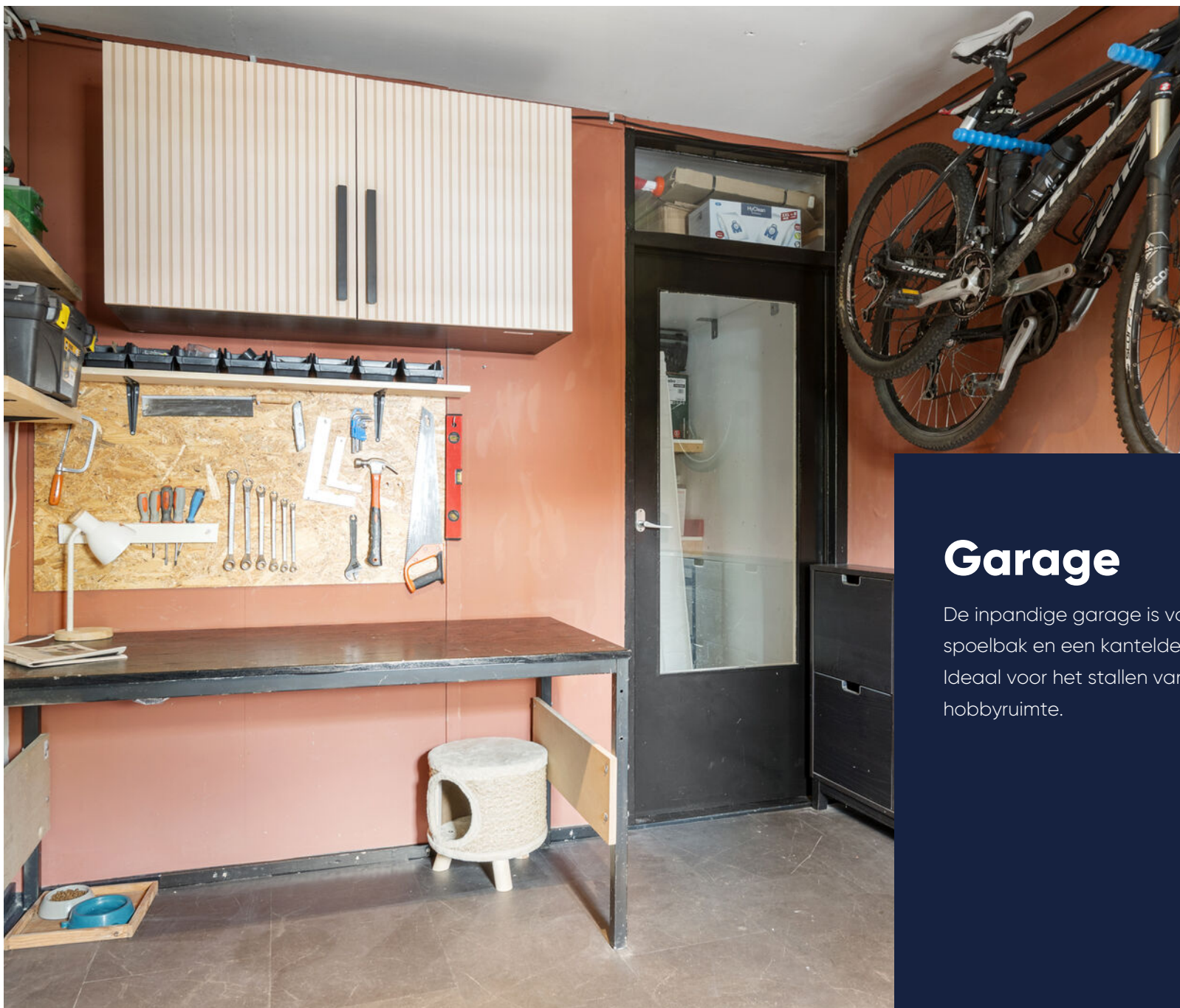
## Tweede verdieping

Op de tweede verdieping vind je drie comfortabele slaapkamers, waaronder de royale ouderslaapkamer aan de voorzijde met een vaste kast en directe toegang tot de badkamer. De badkamer is uitgevoerd in lichte kleurstellingen en beschikt over een hoekbad, wastafel met meubel en een tweede toilet. Daarnaast is er een praktische stookruimte met de cv-opstelling.





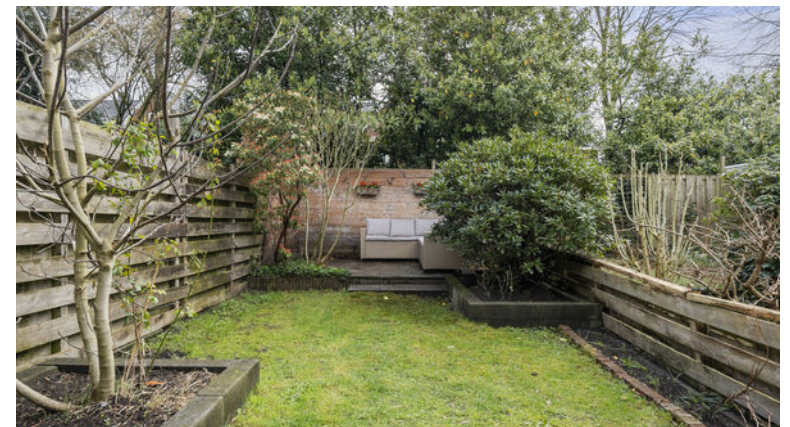




Inpandige garage en  
berging aanwezig

## Garage

De inpandige garage is voorzien van elektra, een spoelbak en een kanteldeur met aparte loopdeur. Ideaal voor het stallen van fietsen, opslag of als hobbyruimte.





## De tuin

De achtertuin is diep, zonnig en biedt veel privacy doordat er geen directe achterburen zijn. Dankzij de ligging op het zuidoosten kun je hier heerlijk genieten van de ochtend- en middagzon. Een fijne plek om de dag te beginnen of om in alle rust buiten te ontspannen.

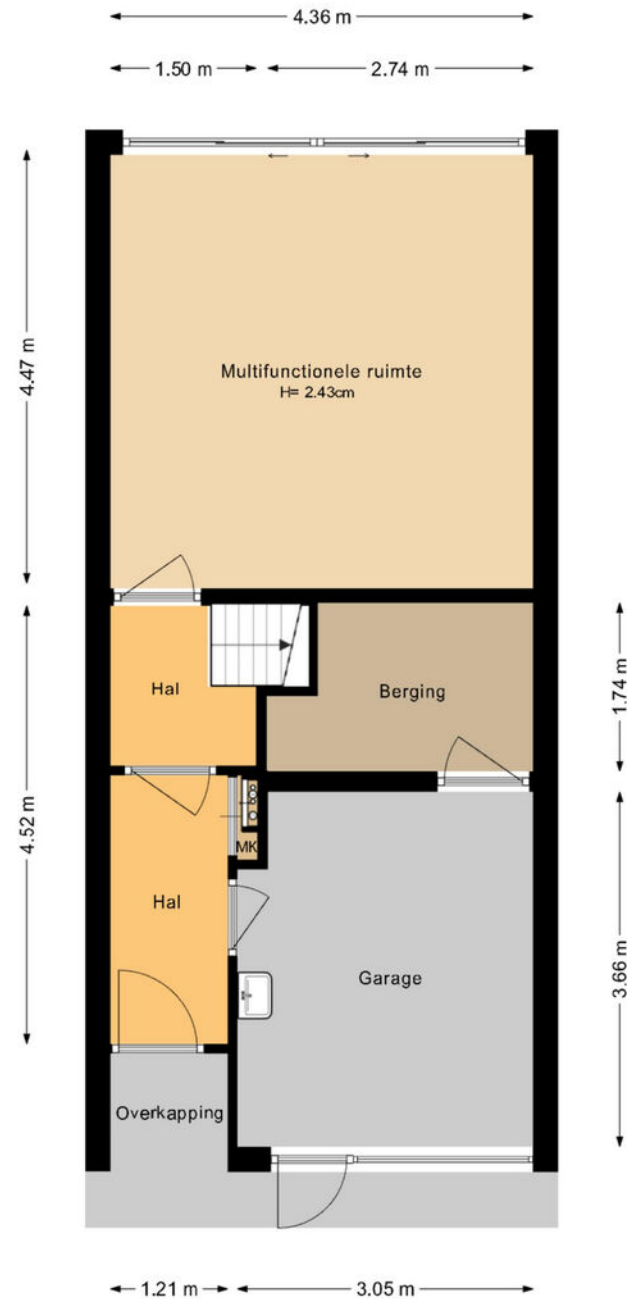


Zonnige tuin op het zuidoosten aanwezig

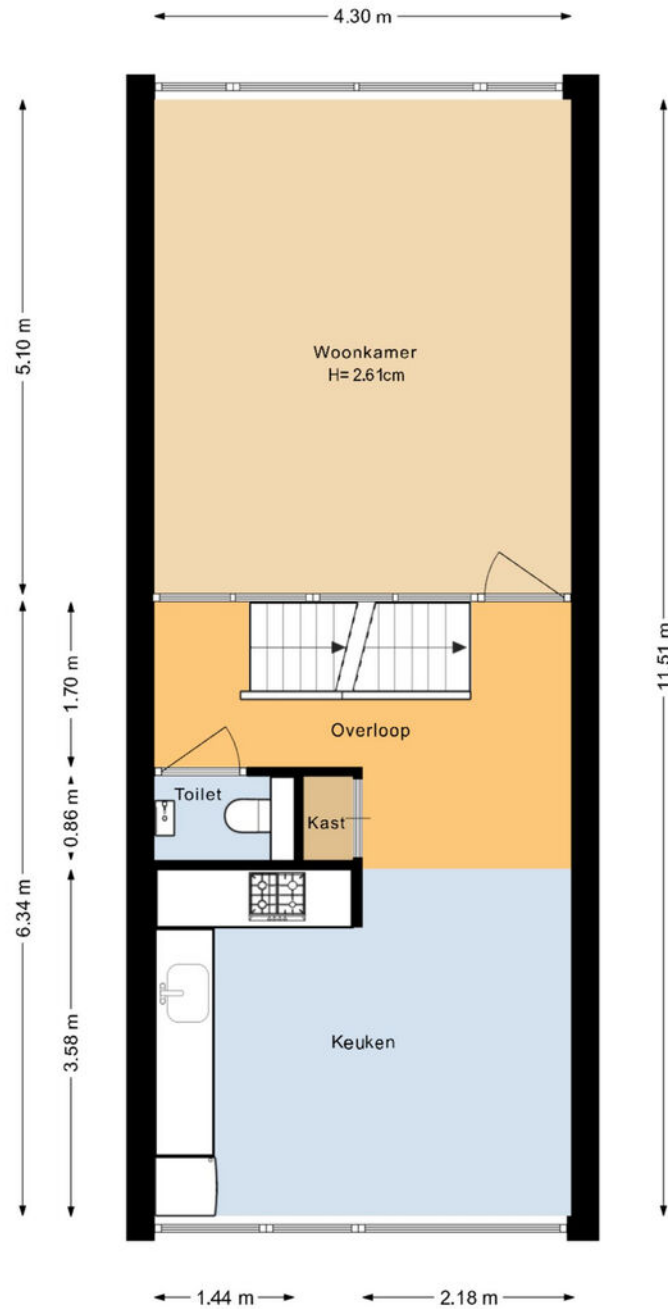


# Plattegrond

Begane grond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix



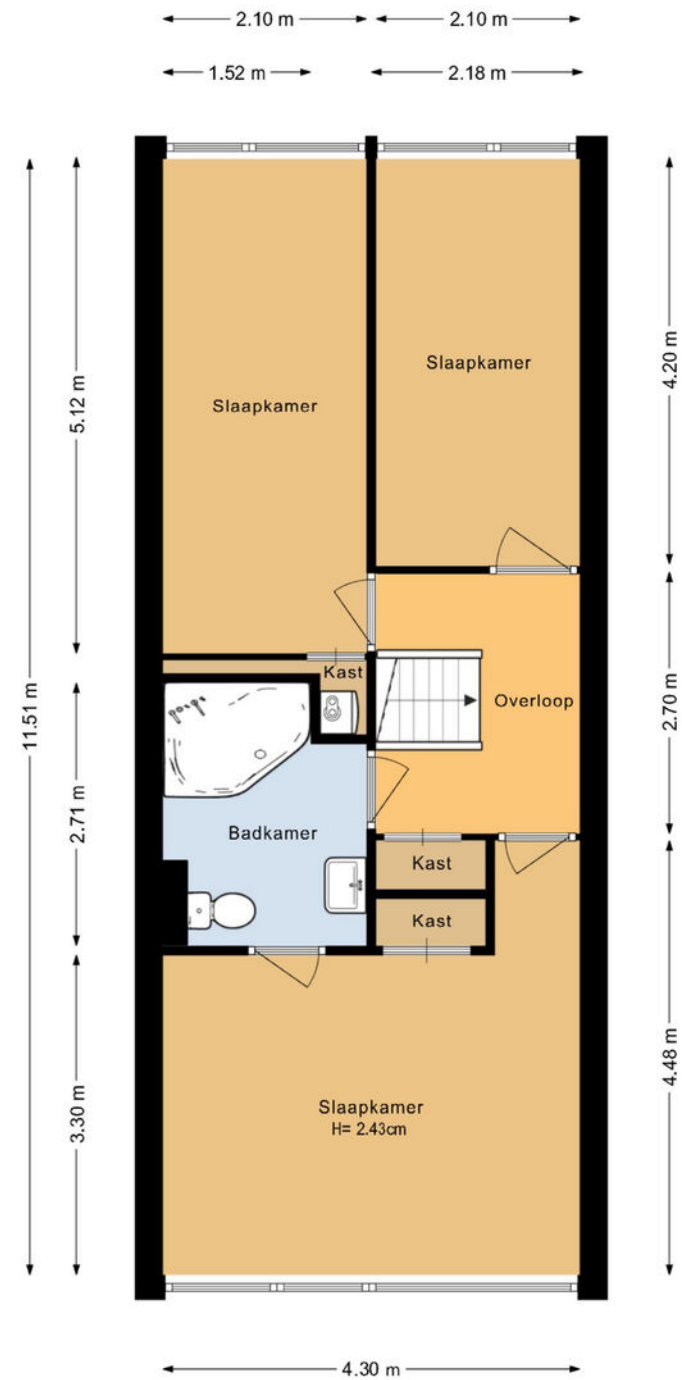
# Plattegrond

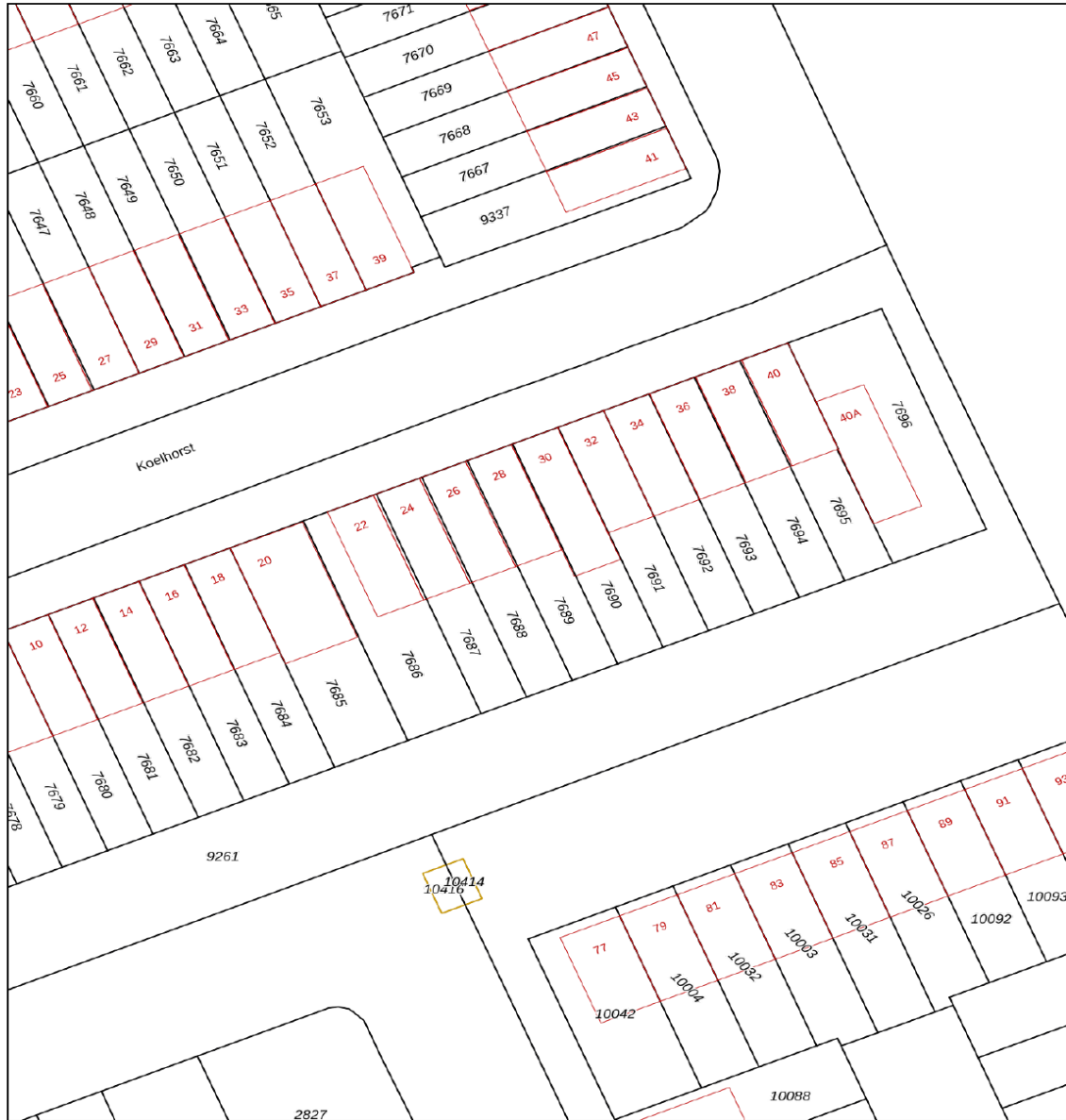
Eerste verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

# Plattegrond

Tweede verdieping





# Plattegrond

Kadastrale kaart

**Gemeente:** Ede  
**Sectie:** F  
**Huisnummer:** 28  
**Perceelnummer:** 7689  
**Grootte:** 112 m<sup>2</sup>

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2026          De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ede</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 7689</p>	
--	---	--

# Lijst van zaken

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



# 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
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Kitchenette	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
<b>Tuin - Inrichting</b>					-				X
Tuinaanleg/bestrating	X				<b>Overig - Contracten</b>				
Beplanting	X			X	CV: Nee				
					Boiler: Nee				
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>					Zonnepanelen: Nee				
Buitenverlichting	X								
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X					
				X					
<b>Tuin - Bebouwing</b>									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
<b>Tuin - Overig</b>									
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.



**Willemsen & Wij**  
Hypotheeken en Verzekeringen



## De hypotheek die past bij jouw leven, je toekomst en je wensen.

**Ben je op zoek naar persoonlijk hypotheekadvies in Veenendaal? De betrokken adviseurs van Willemsen & Wij helpen je graag met het vinden van jouw ideale hypotheek.**

Bij het kopen van een woning komt heel veel kijken. Er moeten beslissingen genomen worden die vaak jarenlang invloed hebben op jouw financiën. Maar er komen ook allerlei nieuwe begrippen op tafel waar je misschien nog nooit van hebt gehoord. In dit handige document leer je meer over wat er allemaal komt kijken bij het kopen van een woning.

Heb je persoonlijk en deskundig advies nodig? Wij helpen je graag! We vergelijken alle hypotheekverstrekkers, leggen scenario's voor, lichten in heldere taal toe en jij neemt de beslissing. Zodat jij een hypotheek krijgt die perfect past bij jouw situatie, jouw wensen en jouw toekomstbeeld. Met uiteraard de beste voorwaarden en tegen een zo laag mogelijke rente.

- ✔ Oriënterend hypotheekgesprek is voor onze rekening!
- ✔ Erkende adviseurs met ervaring in iedere situatie
- ✔ Snel geregeld
- ✔ Advies met heldere uitleg
- ✔ Eerlijke en transparante berekeningen
- ✔ Betrokken en geïnteresseerd in jou!



WILLEMSSEN & WIJ

# Hypotheeken, verzekeringen en financiële planning.

HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN MET AANDACHT.

Vendelier 19, 3905 PB Veenendaal | 0318 - 52 27 21 | [info@willemsenenwij.nl](mailto:info@willemsenenwij.nl)  
Voor meer informatie bezoek eens onze website: [www.willemsenenwij.nl](http://www.willemsenenwij.nl)

# 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!



**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



**Erwin Broerma**  
Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 51 83 37 51

✉ broersma@bvmakelaars.nl



**Jorn Vlijm**  
Commercieel medewerker

☎ 0318 270 000

✉ vlijm@bvmakelaars.nl

# Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?  
Laat een beoordeling achter op [www.funda.nl](http://www.funda.nl)



## Verkoop gemiddelde

9,6

Op basis van 305 reviews



"Gewoon geweldig. No nonsens, altijd bereikbaar, snelle reactie bij vragen, goede informatie vooraf en 100% nakomen van toezeggingen. Een tien met een griffel!"

**10** **De heer Schuurman**  
Geschreven op 17 maart 2026

"Verkoop van de woning buitengewoon efficiënt en vlot afgehandeld. Zowel makelaar als binnendienst vriendelijk, geduldig en behulpzaam."

**9,8** **Een funda gebruiker**  
Geschreven op 18 januari 2026

## Aankoop gemiddelde

9,6

Op basis van 53 reviews



# Ons team



**Marloes van der Kolk**

Makelaar RMT

☎ 0318 270 000

✉ vanderkolk@bvmakelaars.nl



**Jorn Vlijm**

Commercieel medewerker woningmakelaardij

☎ 0318 270 000

✉ vlijm@bvmakelaars.nl



**Roy Dillen**

Makelaar K-RMT

☎ 06 42 09 94 52

✉ dillen@bvmakelaars.nl



**Floor van Lent**

Manager HR & Finance

☎ 0318 270 000

✉ vanlent@bvmakelaars.nl



**Erwin Broerma**

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 51 83 37 51

✉ broersma@bvmakelaars.nl



**Anouk Keurtjes**

Marketingmedewerker

☎ 0318 270 000

✉ keurtjes@bvmakelaars.nl



**Maarten Muller**

Makelaar RMT

☎ 06 26 08 44 28

✉ muller@bvmakelaars.nl



**Joost Bleijenberg**

Nieuwbouwspecialist

☎ 06 50 28 16 75

✉ bleijenberg@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](mailto:wonen@bmvmakelaars.nl)

## **BMV Makelaars Ede**

Stationsweg 103

6711 PM Ede

☎ 0318 270 000

✉ [ede@bmvmakelaars.nl](mailto:ede@bmvmakelaars.nl)

[www.bmvmakelaars.nl](http://www.bmvmakelaars.nl)

