

Spinnerij 45

Ede



TE KOOP

PRIJSINFORMATIE: € 527.500,- k.k.

Wilhelm Makelaars.
gewoon beter



Spinnerij 45, Ede

Goed onderhouden EENGEZINSWONING (eindwoning) met vrij uitzicht op het plantsoen met speeltoestellen en de kleine historische schoorsteen. Met de basisschool om de hoek van de straat zijn daarmee alle faciliteiten voor een jong gezin compleet.

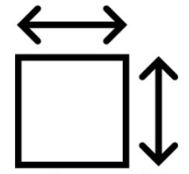
Deze woning beschikt over een moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en op de tweede verdieping kunnen ook nog 1-2 slaapkamers gerealiseerd worden. De badkamer is compleet uitgerust met o.a. een ligbad en een inloopdouche.

Goede bereikbaarheid, de groene omgeving, duurzaam gebouwde woningen en historie zijn de kenmerken waardoor deze jonge woonwijk zo populair is. De wijk grenst aan de uitgestrekte Edese bossen en heide en u loopt in 5 minuten naar het nieuwe Intercitystation Ede-Wageningen. Met de trein bereikt u binnen 30 minuten Arnhem, Utrecht, Nijmegen of Amsterdam (55 minuten).

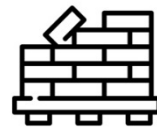
Neem contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging van deze woning.



soort huis
eindwoning



perceeloppervlakte
111 m²



bouwjaar
2016



woonoppervlakte
119 m²



tuinligging
zuid



aantal kamers
5 kamers

Bijzonderheden

- De woning heeft dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.
- Hardhouten kozijnen, voorzien van HR-glas.
- Verwarming via CV ketel en grotendeels voorzien van vloerverwarming.
- Energielabel A.
- Gelegen op de hoek van de straat met klein parkeerterrein achter de woning.
- Mooie ligging met vrij uitzicht op plantsoen met speeltoestellen en historische schoorsteen.
- Lagere school De Ontdekking en kinderopvang is gelegen op de hoek van de straat.
- Op loopafstand gelegen van het Intercity treinstation Ede-Wageningen.
- Levering via projectnotaris: Notarissen Elst.
- In de leveringsakte zal o.a. een antispeculatiebeding worden opgenomen.
- Levering op korte termijn wenselijk/mogelijk.

wilhelm  makelaars

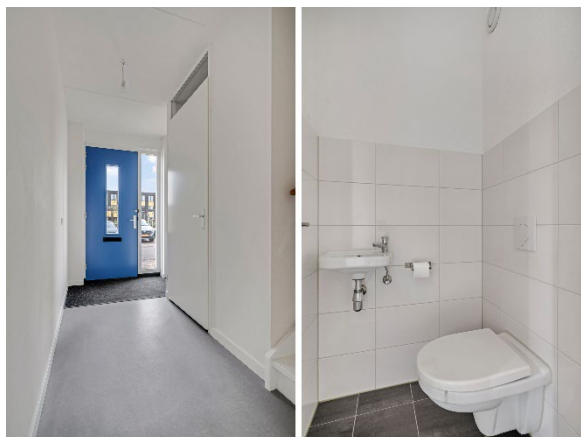
BEGANE GROND

De auto kan geparkeerd worden op het parkeerplein direct achter de woning.



Begane grond:
'Royale en lichte leefruimte met vloerverwarming'.

Entree, hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.



Woonkamer met trapkast en zitgedeelte aan de achterzijde. De schuifpui zorgt voor veel natuurlijk lichtinval en uitzicht op de achtertuin.



De keuken is aan de voorzijde gesitueerd. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. gaskookplaat, afzuigkap via centraal systeem, combi oven/magnetron, vaatwasser en koel/vriescombinatie).



EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.





De moderne badkamer is in een lichte kleur betegeld en voorzien van zowel een ligbad als een douche, 2e toilet en dubbele wastafel.



Via de vaste trap bereiken wij de...

TWEEDE VERDIEPING

Op dit moment nog een open ruimte met groot dakraam, wasmachineaansluiting en plek voor de HR combiketel. Naar wens kun je hier nog 1 of 2 kamers realiseren.



TUIN/BERGING

De achtertuin (gelegen op het zuiden) is via de schuifpui vanuit de woonkamer te bereiken. Door de rustige ligging is het hier lekker verblijven met achterin de tuin de berging en een achterom naar het achtergelegen parkeerplein.





OMGEVING

'Het bos als achtertuin van de wijk'.

Ede beschikt over een sfeervol centrum met de vele winkels en gezellige horeca. Denkt u aan Ede dan denkt u aan de Veluwe met zijn prachtige natuur. Daarbij loopt u vanuit de wijk direct de bossen in. Ideaal voor een heerlijke wandeling of MTB rit!

Wat is de historie van de wijk ENKA? De wijk heeft zijn naam gekregen van de hier eerder gesitueerde textiel fabriek ENKA. Deze historie verklaart de aanwezige industriële bouwstijl en de aanwezigheid van monumentale gebouwen zoals de oude fabrieksschoorstenen en het voormalige kantinegebouw.

De wijk beschikt over diverse sociale voorzieningen, waaronder een basisschool, kinderopvang, buitenschoolse opvang, fysiotherapie, horecagelegenheden en het Intercity treinstation Ede-Wageningen. Het centrum van Ede ligt op 10 minuten fietsen en ook winkelcentrum Spindop voor de dagelijkse boodschappen is vlakbij.

Via de nieuwe Parklaan rijdt u in 10 minuten naar de oprit van de A12. Wonen in Ede betekent rustig en in het groen wonen op een strategische locatie ten opzichte van 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-edede.nl | www.wilhelm-edede.nl



wilhelm
makelaars

Onderstaande artikelen worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Artikel 20 Nadere afspraken

20.1 Info gebruik

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijke gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

20.4 Antispeculatiebeding

1. Het is koper niet toegestaan het verkochte door te verkopen zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper voordat 3 jaar na ondertekening van deze akte is verstreken.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop van grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek);
 - c. schriftelijke ontheffing verkoper als bedoeld in lid 3.
3. Mits koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen, zal verkoper schriftelijke ontheffing verlenen in geval van:
 - a. verandering van werkkring van koper of diens partner, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;
 - c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van de gezinsleden.
4. Indien koper het registergoed vervreemdt binnen de periode van 3 jaar na ondertekening van deze akte terwijl koper geen toestemming als hiervoor bedoeld heeft verkregen, verbeurt koper aan verkoper zonder rechterlijke tussenkomst of enige ingebrekestelling, een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom.

KENMERKEN

Afmetingen.

Totale perceeloppervlakte:	ca. 111 m ² .
Totale woonoppervlakte:	ca. 119 m ² .
Totale woninginhoud:	ca. 405 m ³ .
Externe bergruimte:	ca. 7 m ² .

Meettermen conform de NEN2580 meting. Eerder werden deze vierkante meters deels in de woonoppervlakte verwerkt.

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.

2016.

Energielabel.

De woning heeft een definitief energielabel A geldig tot 15 mei 2033.

Kadastrale gegevens.

Gemeente Ede, sectie C, nummer 6173.

Keuken.

Uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. gaskookplaat, afzuigkap via centraal systeem, combi oven/magnetron, vaatwasser en koel/vriescombinatie).

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.

Eerste verdieping.

Badkamer: in een lichte kleur betegeld en voorzien van zowel een ligbad als een douche, 2e toilet en dubbele wastafel.

Tuin.

Ligging: zuid

Verwarming.

De woning wordt verwarmd door middel van centrale verwarming. (CV-ketel bouwjaar 2016). Gedeeltelijke vloerverwarming.

ENGLISH TEXT



Well-maintained end-terrace family home with unobstructed views over a green area with playground equipment and a small historic chimney. With the primary school just around the corner, all facilities for a young family are perfectly in place.

The property features a modern kitchen with various built-in appliances. The first floor offers three bedrooms, and on the second floor there is the possibility to create one or two additional bedrooms. The bathroom is fully equipped, including a bathtub and a walk-in shower.

Good accessibility, green surroundings, sustainably built homes and a touch of history are what make this young residential area so popular. The neighbourhood borders the extensive forests and heathlands of Ede, and the new Ede-Wageningen intercity station is just a five-minute walk away. By train, you can reach Arnhem, Utrecht or Nijmegen within 30 minutes and Amsterdam in 55 minutes.

Contact us to schedule a viewing of this property.

Layout:

Parking is available on the parking area directly behind the house.

Ground floor.

Spacious and bright living area with underfloor heating.

Entrance hall with meter cupboard, toilet and staircase to the first floor.

Living room with storage cupboard under the stairs and seating area at the rear. The sliding doors provide plenty of natural light and views of the rear garden.

The kitchen is located at the front and is finished in a light colour scheme, equipped with built-in appliances including a gas hob, extractor hood via central system, combi oven/microwave, dishwasher and fridge/freezer combination.

First floor.

Landing with access to three bedrooms and the bathroom.

The modern bathroom is tiled in a light colour scheme and features both a bathtub and a shower, a second toilet and a double washbasin.

A fixed staircase leads to the second floor.

Second floor.

Currently an open space with a large roof window, washing machine connection and space for the HR central heating boiler.

If desired, one or two additional rooms can be created here.

Garden and storage.

The rear garden, facing south, is accessible via the sliding doors from the living room. Due to the quiet location, this is a pleasant place to relax. At the back of the garden there is a storage shed and a rear entrance leading to the parking area behind the property.

Surroundings.

The forest as the backyard of the neighbourhood.

Ede offers a charming town centre with many shops and cosy restaurants and cafés. When you think of Ede, you think of the Veluwe with its beautiful nature. From the neighbourhood you can walk straight into the forests, ideal for a relaxing walk or a mountain bike ride.

The ENKA district owes its name to the former textile factory located here. This history is reflected in the industrial architecture and the presence of monumental buildings such as the old factory chimneys and the former canteen building.

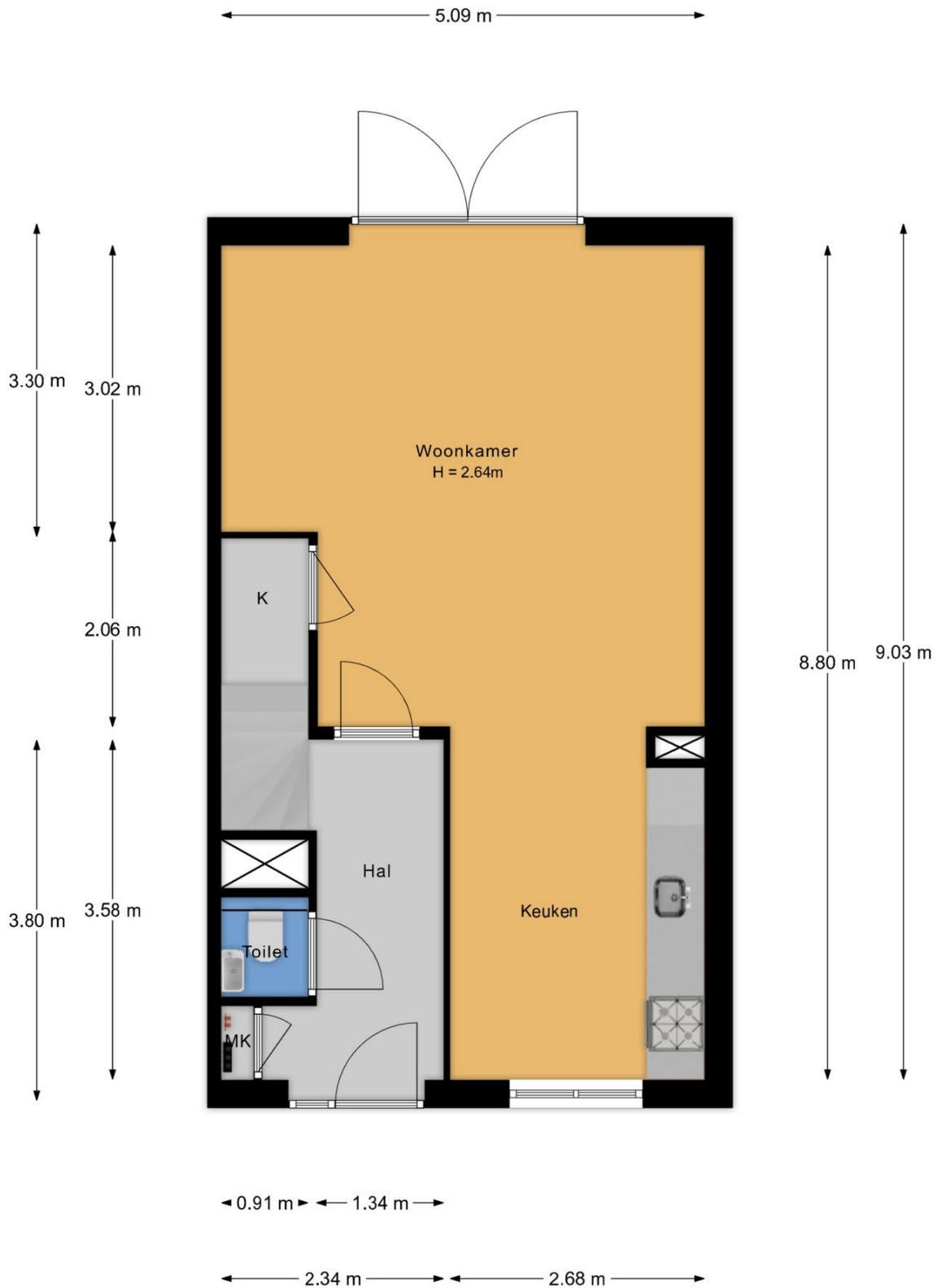
The neighbourhood offers various facilities, including a primary school, childcare, after-school care, physiotherapy and hospitality venues, as well as the Ede-Wageningen intercity station. The centre of Ede is just a 10-minute bike ride away, and Spindop shopping centre for daily groceries is also nearby.

Via the new Parklaan, you can reach the A12 motorway within 10 minutes. Living in Ede means living peacefully in a green environment with a strategic location relative to Arnhem, Apeldoorn, Utrecht and Amersfoort.

Details:

- The property has roof, cavity wall and floor insulation.
- Hardwood window frames with HR glazing.
- Heating via central heating boiler and largely underfloor heating.
- Energy label A.
- Located on the corner of the street with a small parking area behind the house.
- Attractive location with unobstructed views of a green area with playground and historic chimney.
- Primary school De Ontdekking and childcare located around the corner.
- Within walking distance of Ede-Wageningen intercity station.
- Transfer via project notary: Notarissen Elst.
- The deed of transfer will include, among other things, an anti-speculation clause.
- Short-term completion preferred/possible.

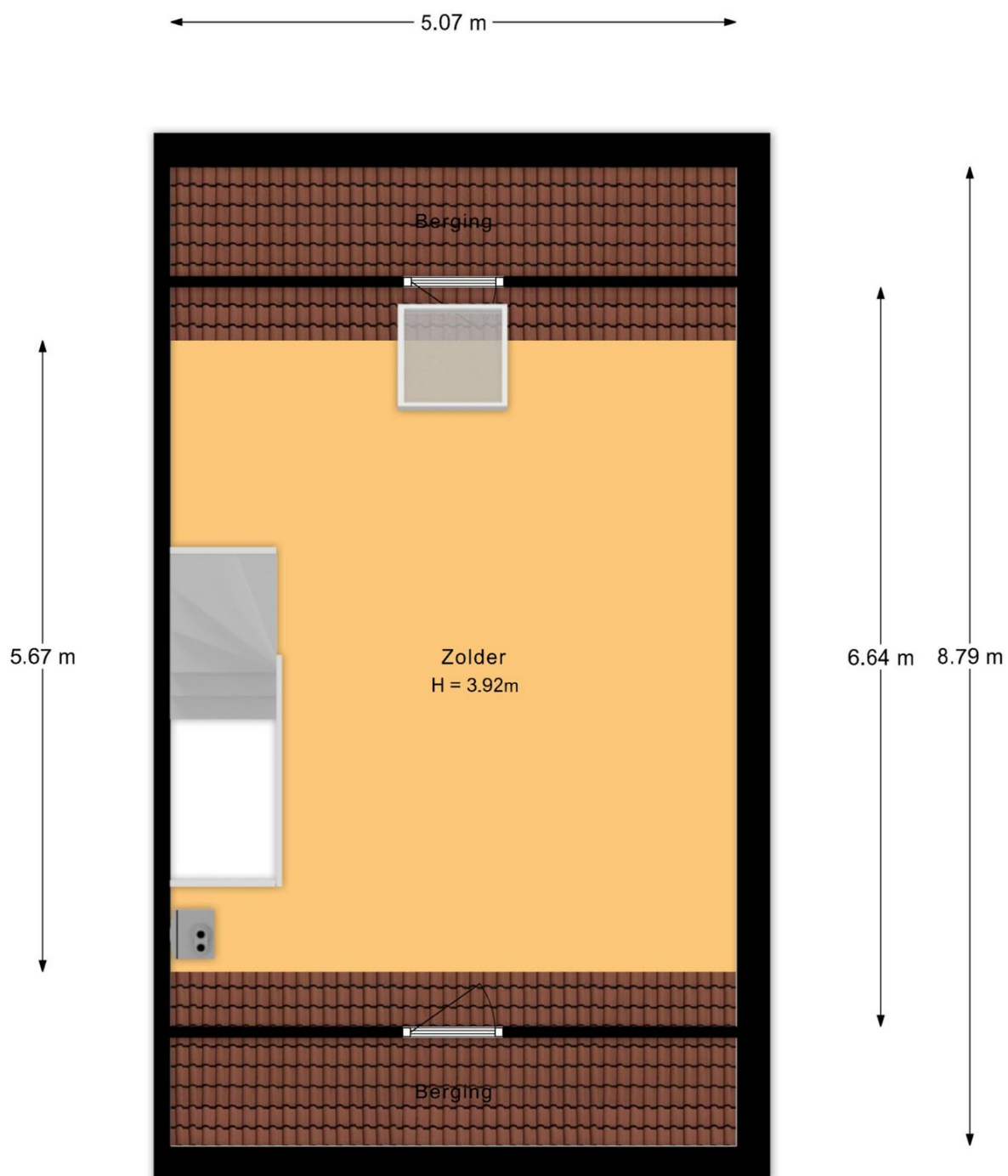
PLATTEGRONDEN



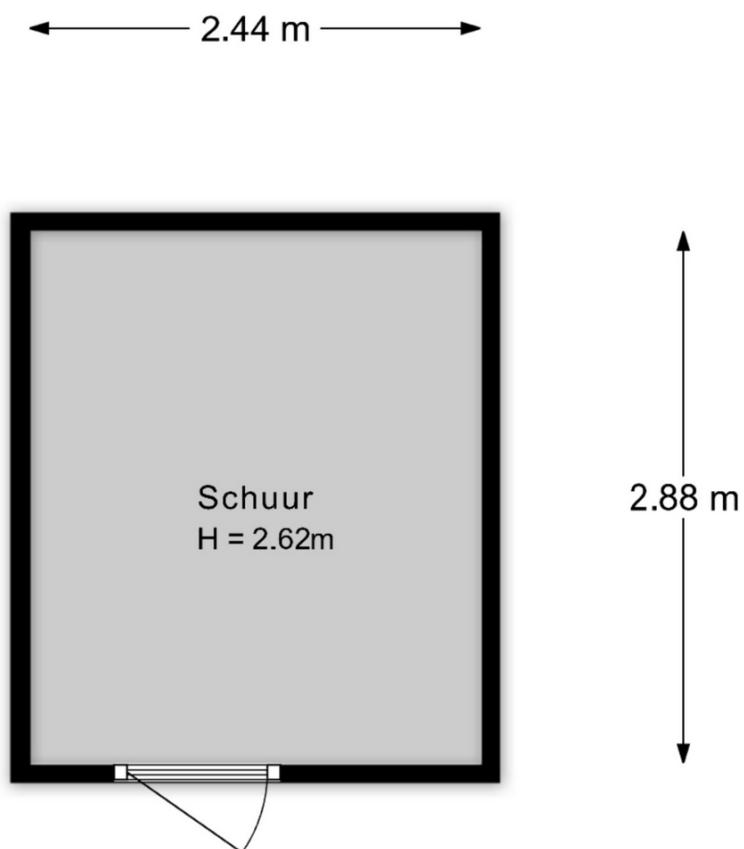
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



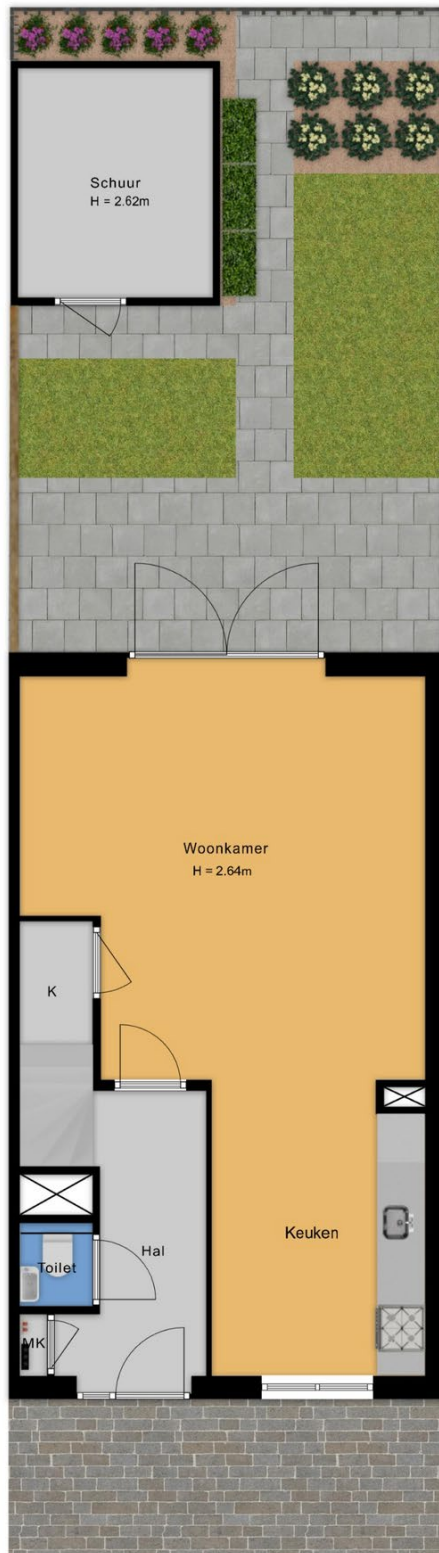
- Vastgoed fotovideo -
 Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



- 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.

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).

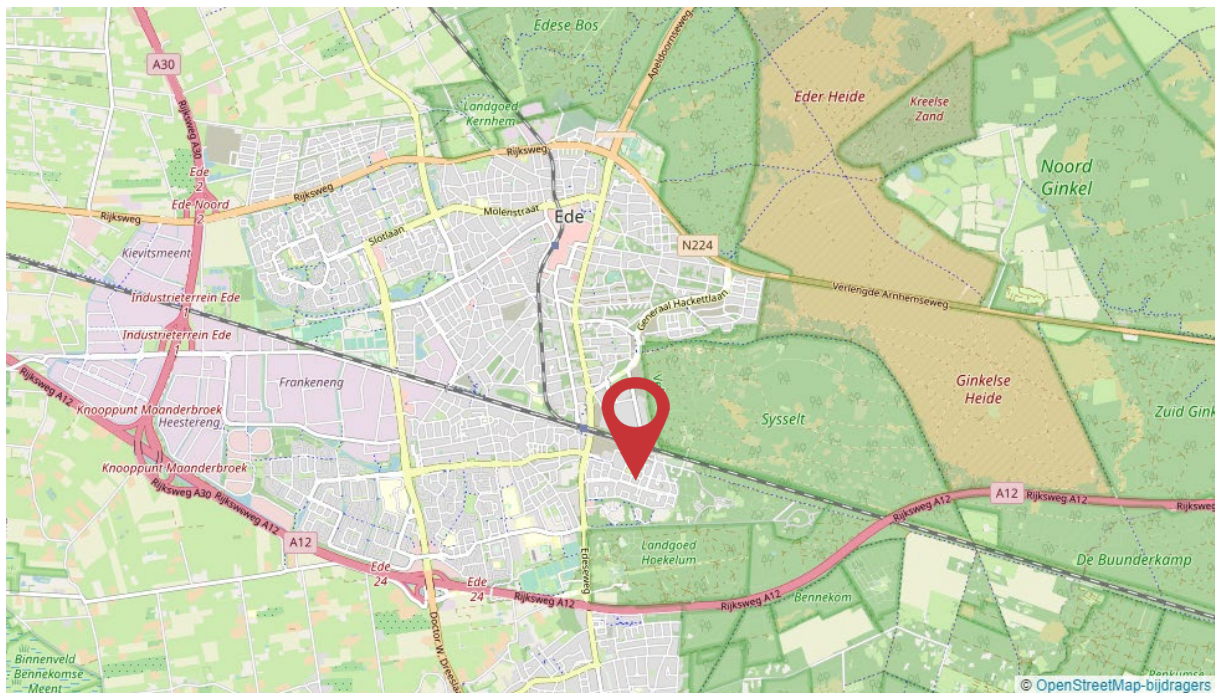
De optimale bereikbaarheid van Ede via internationale autosnelwegen en spoorlijnen, het regionale 'Ziekenhuis Gelderse Vallei' en de aanwezigheid van veel gerenommeerde bedrijven voegen een extra dimensie toe aan Ede.

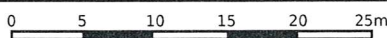
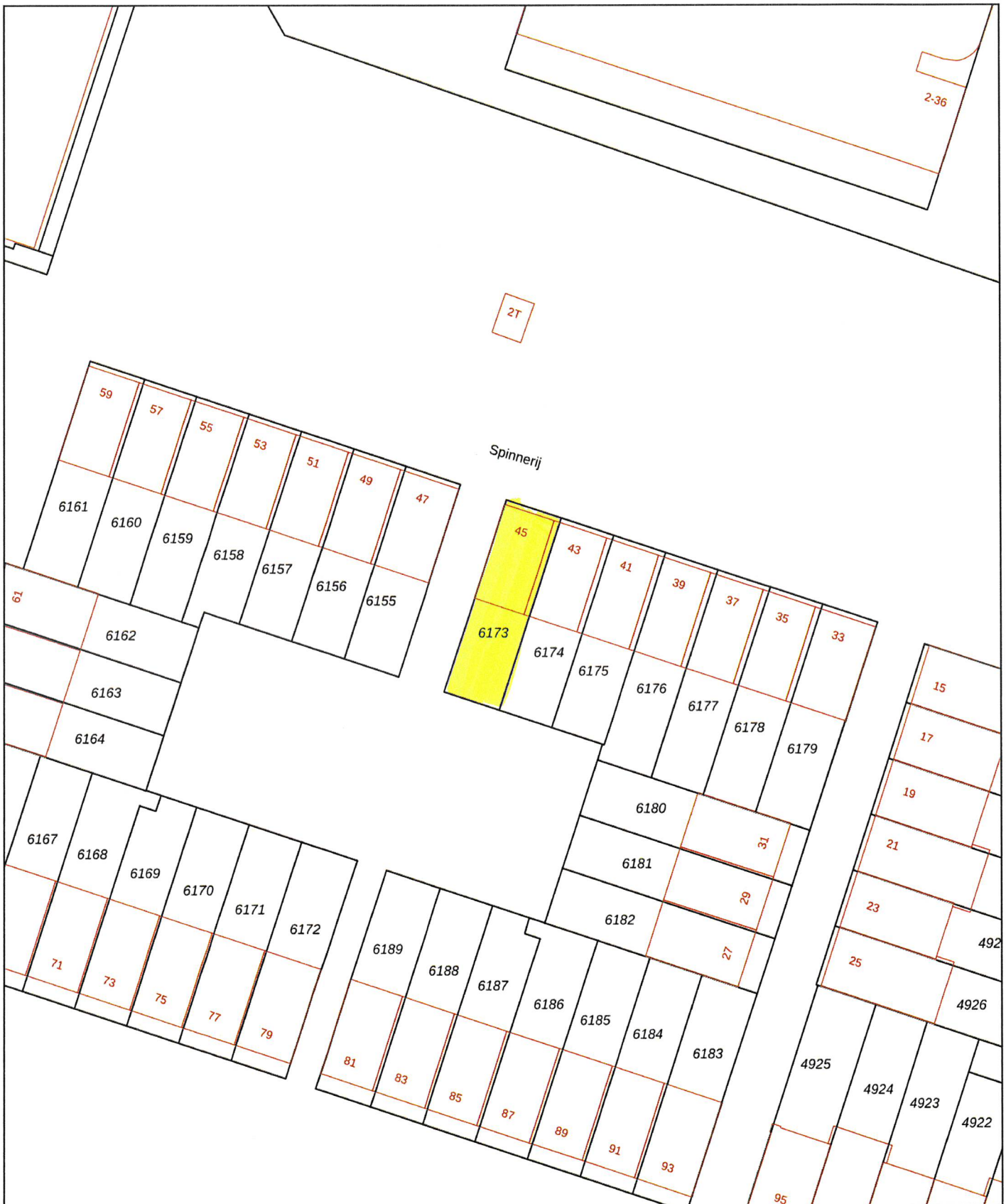



Enkele interessante cijfers:

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)





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ede</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6173</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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-edede.nl | www.wilhelm-edede.nl