

# Aalbeek 15 | EDE

Heerlijk wonen in een rustige, kindvriendelijke buurt



VRAAGPRIJS

€ 400.000 k.k.

**domicilie**<sup>®</sup>  
makelaars voor wonen en werken



Domicilie Ede ■ Notaris Fischerstraat 24 ■ 6711 BD Ede ■ 0318 69 35 02 ■ ede@domicilie.nl  
Domicilie Nijkerk ■ Molenplein 23 ■ 3862 JL Nijkerk ■ 033 20 00 181 ■ nijkerk@domicilie.nl

**WOONOPPERVLAKTE**

**85 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**368 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**125 m<sup>2</sup>**

**AANTAL KAMERS**

**5**

**SLAAPKAMERS**

**3**

## KENMERKEN

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Eindwoning
Energielabel:	C
Bouwjaar:	1978

## VOORZIENINGEN

Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Berging:	vrijstaand steen
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas

“Autovrij wonen, omringd door groen, met parkeerplek achter het huis en alle voorzieningen dichtbij.”



In het autovrije deel van de Aalbeek staat deze lichte hoekwoning met drie slaapkamers, een extra (slaap)kamer op de tweede verdieping en een diepe tuin met een goede zonligging.

Voor de auto is er parkeergelegenheid aan de achterzijde, wat het wonen in dit huis heel aantrekkelijk maakt. In de tuin staat een berging, voor de (kinder)fietsen, en er is een achterom. Maak je van dit huis een droomhuis?

### Bijzonderheden:

- Energielabel C.
- Koper heeft de keuze uit de volgende projectnotarissen: Van Putten Van Apeldoorn Notarissen, [notaris.com](https://www.notaris.com) of Posthuma Schutte Notariaat;
- Aanvaarding: uiterlijk 10 weken na mondeling overeenstemming;
- LET OP: de woning mag alleen verkocht worden aan personen voor zelfbewoning. Beleggers kunnen de woning niet kopen!



# Let op!

Deze woning wordt verkocht door Woonstede.

Deze woning wordt op dit moment uitsluitend verkocht aan huurders van een woningcorporatie (sociale huurwoning), uit de gemeente Ede of Scherpenzeel. De verkoopperiode voor deze huurders duurt tot 20 mei 2026 12:00 uur. Biedingen van huurders moeten voor dit tijdstip binnen zijn.

Vanaf 22 mei 2026 wordt de woning op de vrije markt aangeboden. Voor meer informatie: [www.woonstede.nl/nieuws/huurders-krijgen-voorrang-bij-verkoop-huurwoningen/](http://www.woonstede.nl/nieuws/huurders-krijgen-voorrang-bij-verkoop-huurwoningen/)

Voor de verkoop van deze woning gelden de volgende voorwaarden:

1. U bent huurder van een sociale huurwoning (van een woningcorporatie) en woonachtig in de gemeente Ede of Scherpenzeel.
2. Na koop van de woning komt uw huurwoning vrij voor verhuur.
3. De woning wordt aangeboden tegen taxatiewaarde, bieden kan vanaf dit bedrag.

4. Als er voor eerdergenoemde datum geen biedingen zijn ontvangen van huurders, dan wordt de woning opnieuw te koop aangeboden voor alle overige geïnteresseerden.

Wanneer bent u huurder van een sociale huurwoning?

1. U staat ingeschreven in de gemeente Ede of Scherpenzeel.
2. U huurt een woning of appartement van een woningcorporatie die valt binnen de huurgrenzen van sociale huur. Wilt u zeker weten of dit voor uw woning geldt, neem dan contact op met uw verhuurder.
3. Uw naam staat op het huurcontract.

Wat is het voordeel?

- U heeft als huurder vier weken de tijd om te kijken en te kopen, voordat de woning in de vrije verkoop komt.

# B

## Begane grond

De hal heeft een goede indeling, met genoeg plek voor een kapstok en een schoenenrek. Of misschien wil je wel een maatwerk garderobe, waar genoeg plek voor is. Aan de rechterzijde zijn de meterkast, toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping.

Met een lengte van circa 10 meter is de woonkamer met open keuken van goed formaat. De ochtendzon valt via het keukenraam naar binnen en de tuingerichte woonkamer is op het westen gericht. Met een vloer, schilderwerk en behang naar eigen smaak creëer je al snel een leefruimte met sfeer.

In de keuken staat een grijze hoekopstelling, met de aansluitingen voor een vaatwasser, afzuigkap en een kookplaat. Er liggen plavuizen op de vloer, de wanden zijn deels betegeld en door de grote ramen kijk je op de rustige straat.











# E

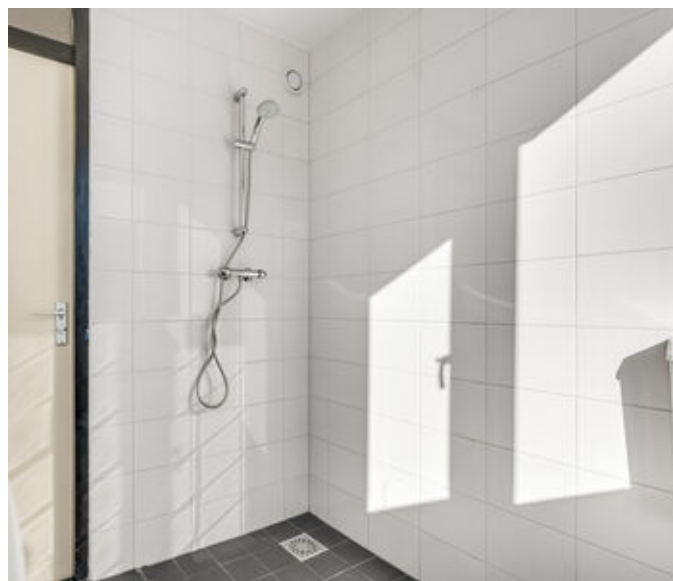
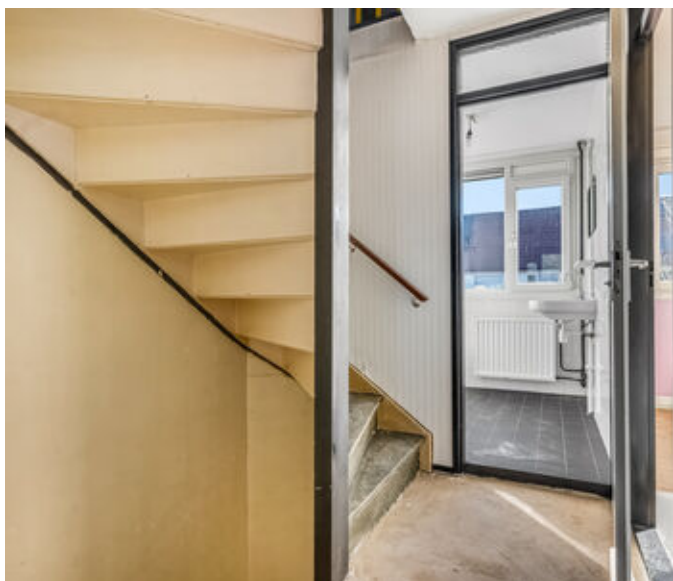
## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan er twee geschikt zijn om in te richten als tweepersoonskamer. De derde slaapkamer is een prima kinderkamer, werkkamer of kleedruimte. Een pluspunt is dat er geen schuine dakvlakken zijn, waardoor de ruimte in de slaapkamers optimaal benut kan worden.

De badkamer, met geheel betegelde wanden en een grijze tegelvloer, is ingedeeld met een douche, wastafel en een toilet. Met een douchewand, badmeubel en accessoires zet je in no-time de puntjes op de -i.









# T

## Tweede verdieping

Een vaste, kleurrijke trap geeft toegang tot de tweede verdieping. Hier is een grote ruimte die als ruime slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte gebruikt kan worden. Er is bergruimte in de schuinen van het dak en naast de trap is de aansluiting voor de wasmachine.



# E

## Exterieur

De circa 11 meter lange achtertuin is voor een groot deel betegeld, waardoor er genoeg plek is om in de zon te zitten.

Er staan houten schuttingen als erfafscheiding en er is een poort naar het achtergelegen parkeerterrein. En de fietsen? Die kunnen in de berging staan!













# Wonen in Ede

## Omgeving



Ede is een bloeiende gemeente nabij Nationaal Park De Hoge Veluwe en de Zuid Ginkelse Heide en heeft het grootste bos van Nederland. Hier woont u verrassend centraal met een gunstige ligging ten opzichte van diverse steden.

## Cultuur

In en rondom Ede vind je cultuur voor jong en oud. Denk aan bioscoop Pathé Ede, het Kröller-Müller museum in Otterlo of Bibliotheek Cultura. Een bezoek aan het theater, naar de film of het museum...in Ede kan het allemaal!



## Historie



In de Tweede Wereldoorlog werd Ede onlosmakelijk verbonden met de Operatie Market Garden op de Ginkelse Heide. De vele kazernes en de kunstzijdefabriek Enka hebben gezorgd voor de economische bloei.

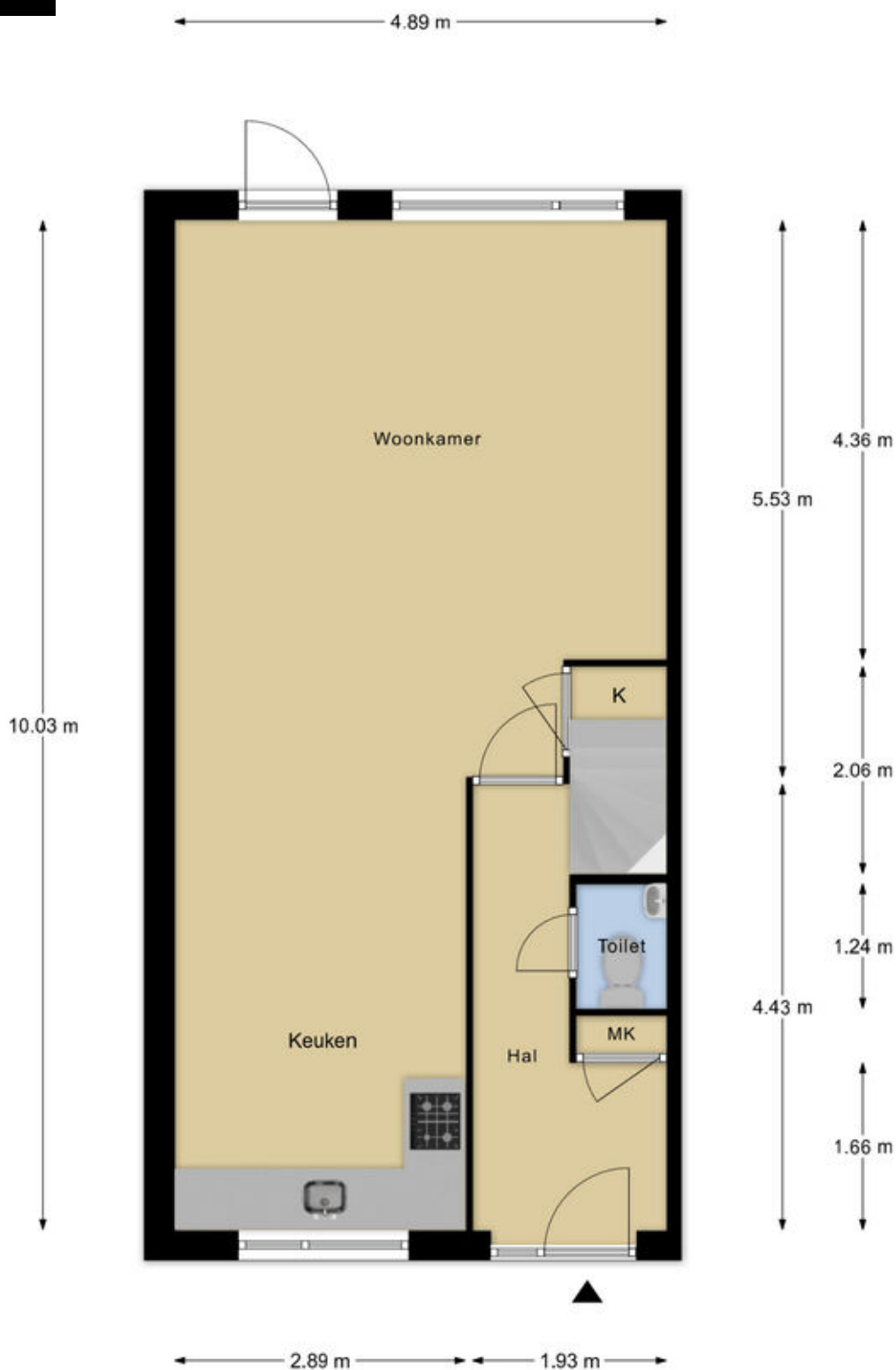
## Eten, drinken & winkelen

In Ede kun je uitgebreid winkelen; je vindt hier alles wat je nodig hebt. Om je dagje shoppen compleet te maken zijn er gezellige plekken om te lunchen, een kopje koffie te drinken en een hapje te eten om de dag af te sluiten in een van de restaurants.



# 1

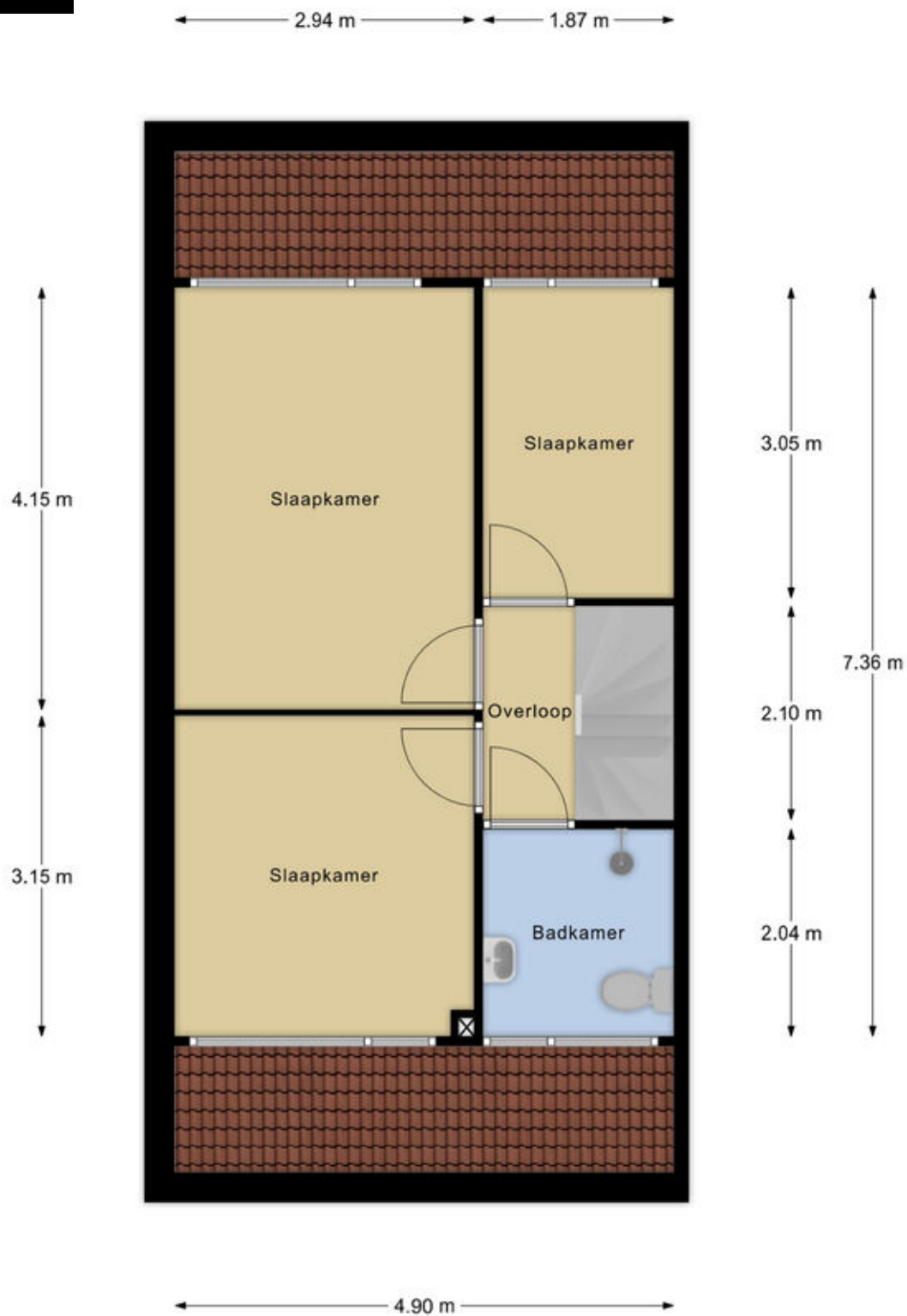
# Begane grond



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

# 2

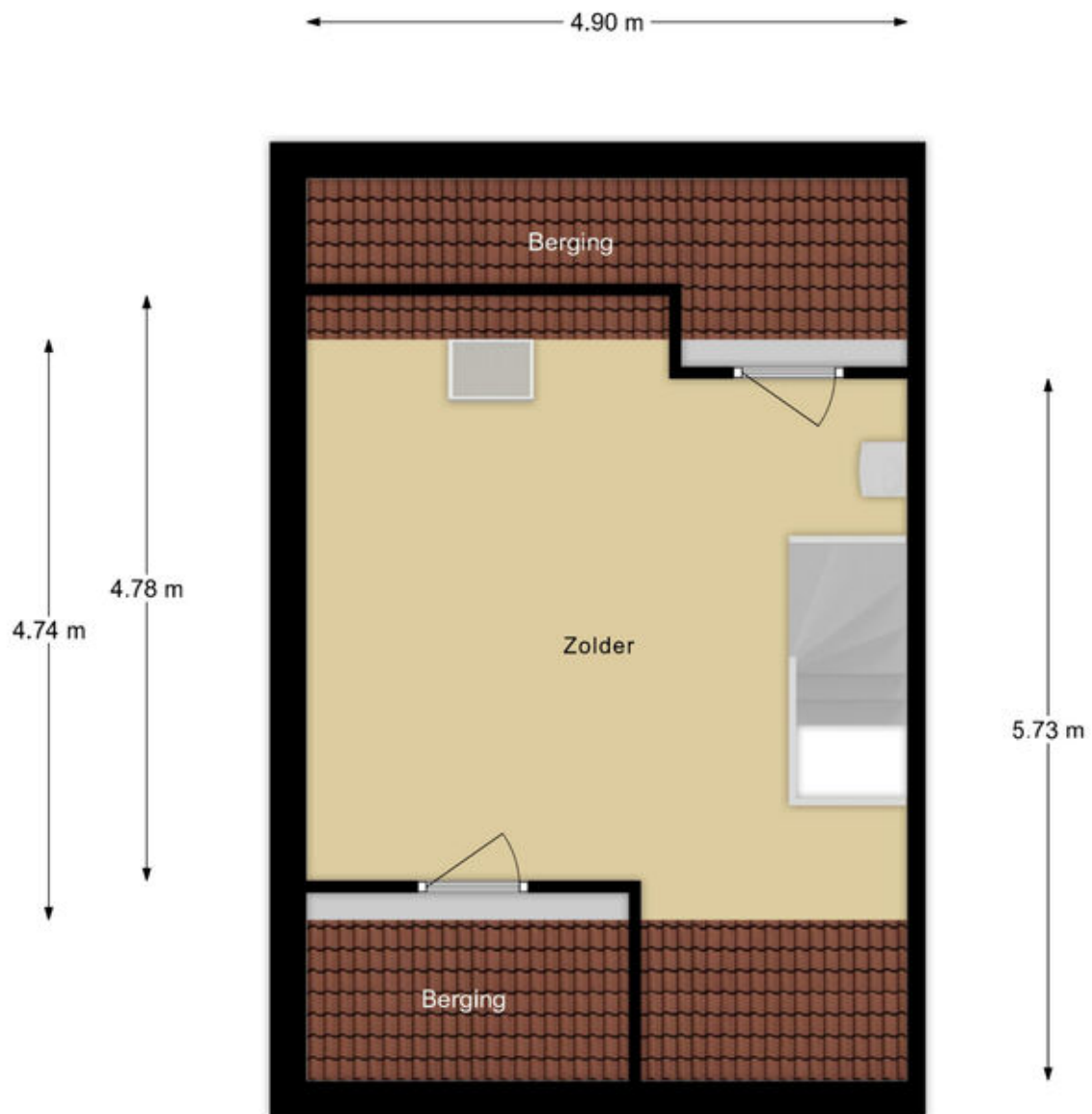
## Eerste verdieping



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

# 3

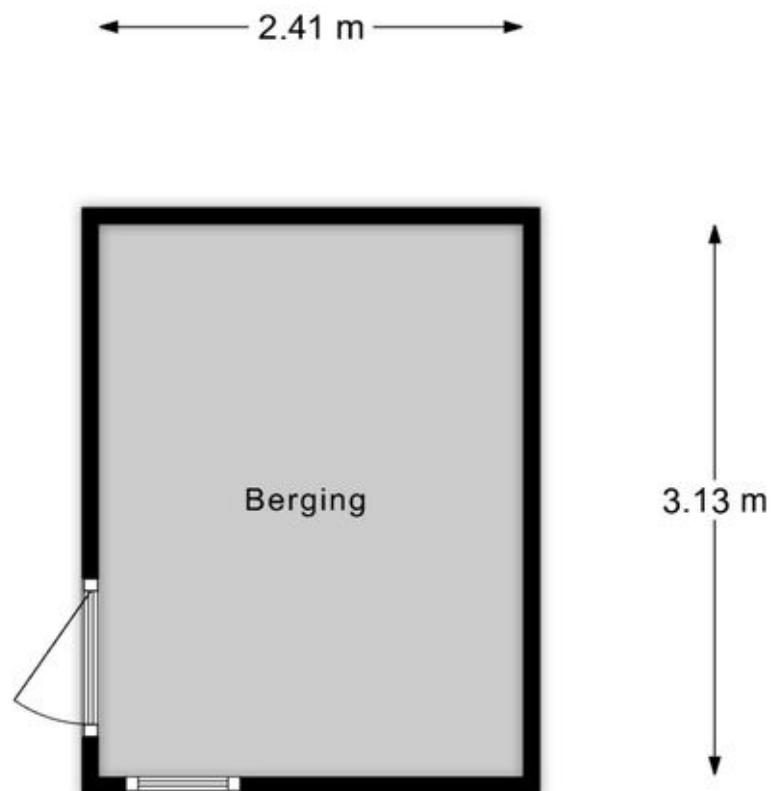
## Tweede verdieping



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

# 4

## Berging



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

# 5

## Situatie



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 6715 GS



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 23</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ede Sectie F Perceel 6931</p> <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 databankrecht.</p>	<p>kadaster</p>
--	---	-----------------

# Verkoopvoorwaarden

Na een mondelinge overeenkomst wordt er door Domicilie Makelaars een koopakte opgesteld volgens het model 2023, vastgesteld door onder andere de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de Consumentenbond en de 'Vereniging Eigen Huis'.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient de koper zich ook uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden. Het uitbrengen van een bod betekent overigens niet dat andere gegadigden geen bod meer kunnen doen.

## Koopakte en drie dagen bedenktijd

De koop komt juridisch tot stand wanneer deze vastgelegd is in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Wanneer de onderhandeling is afgerond stellen wij deze op en ontvangt u een concept. Bij deze koopakte voegen wij alle relevante stukken toe om u zo goed mogelijk te informeren. Daarna wordt de koopakte uitgebreid met u besproken voor ondertekening.

Wij gebruiken de koopakte welke door NVM, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis is opgesteld. Hierin is opgenomen dat u als koper een week na afloop van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom dient te voldoen bij de notaris. Daarnaast wordt in de koopakte opgenomen dat mocht er sprake zijn van een voordeel overdrachtsbelasting dit voordeel voor verkoper is. Als u als particulier de woning koopt voor zelfbewoning, betaalt u een overdrachtsbelasting van 2%. Starters onder de 35 jaar kunnen eenmalig in aanmerking komen voor een vrijstelling, mits de koopsom onder de €555.000,- blijft. Voor woningen die niet als hoofdverblijf dienen (bijv. tweede woning, vakantiewoning of voor verhuur) geldt een overdrachtsbelasting van 8%. Voor niet-woningen, waaronder bedrijfspanden, grond en garages die niet tegelijk met een woning worden gekocht, geldt een tarief van 10,4%.

## Erfdienstbaarheden

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering. Deze akte is op aanvraag te ontvangen en wordt als bijlage aan de koopakte gehecht.

## Bestemmingsplan

Wij adviseren u, vooraf aan het sluiten van een koopovereenkomst, zelf de bestemmingen van het gebied in de omgeving van de onroerende zaak bij de gemeente te onderzoeken.

## Aanvullende clausules

In de koopovereenkomst worden de volgende aanvullende clausules opgenomen indien dit van toepassing is:

- Ouderdomsclausule: indien de onroerende zaak 30 jaar of ouder is.
- Asbestclausule: indien de onroerende zaak asbest zou (kunnen) bevatten, dan dienen er op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen bij eventuele verwijdering daarvan. Deze verwijderingskosten komen voor rekening van koper.
- Gebruikersclausule: indien een verkoper de woning nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en u daardoor mogelijk niet volledig kan informeren over de onroerende zaak.

Indien de situatie daar aanleiding toe geeft, kunnen naast bovenstaande clausules ook andere aanvullende clausules worden toegepast. Over de toepassing van deze en andere clausules kan de makelaar u desgewenst tijdens de bezichtiging verder informeren.

## Notariskeuze

De keuze van de notaris ligt bij de koper, tenzij anders aangegeven. Indien de door koper aangewezen notaris voor het passeren van de akte verkoper extra kosten in rekening brengt, zullen deze extra kosten door de notaris in rekening gebracht dienen te worden bij de koper.

Indien de keuze van de notaris is gevallen op een notaris buiten de plaats/gemeente waarin het verkochte is gelegen, de verkoper niet bij de levering aanwezig is en de notaris daarvoor kosten in rekening brengt, komen deze kosten voor rekening van koper.

## Informatielijst en onderzoeksplicht koper

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze informatielijst geeft dus aan koper geen garantie van juistheid of volledigheid! Binnen zekere grenzen mogen gebreken voorkomen. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper dus ook een eigen onderzoeksplicht.

## Verantwoording

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd, niet bedoeld als aanbod en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

# Veelgestelde vragen

1

## WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2

## MAG EEN MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3

## KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS ONDERHANDELINGEN VERHOGEN?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij.

4

## WORD IK KOPER ALS IK DE VRAAGPRIJS BIED?

Niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5

## MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELINGEN HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Dat mag. Eén van de partijen mag onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden 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 biedingsprocedure te wijzigen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure.

6

## ALS IK DE EERSTE BEN DIE BELT VOOR EEN BEZICHTIGING, DE WONING BEZICHTIGT OF EEN BOD UITBRENGT, MOET DE MAKELAAR IN DEZE GEVALLEN OOK HET EERSTE MET MIJ IN ONDERHANDELING GAAN?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

7

## KAN IK EEN 'OPTIE' OF EEN VOORKEUR EISEN?

Nee, een 'optie'/voorkeur kunt u niet afdwingen en/of eisen. De verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8

## ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE KOSTEN KOPER?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Daarnaast heeft de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop immers het belang van de verkoper, dus niet die van de koper.

9

## KAN IK NOG EEN AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK AFSLUITEN?

Ja, dit is mogelijk tot (over het algemeen) maximaal 50% van de waarde van de woning. Was er al een hypothecaire lening op 31 december 2012? Dan is het zeer waarschijnlijk dat de rente aftrekbaar is. Wij adviseren u graag over de mogelijkheden!

10

## IK HEB MIJN WONING NOG NIET VERKOCHT; HOE WERKT EEN OVERBRUGGINGSLENING?

Als er sprake is van een overwaarde op de huidige woning en deze is nodig voor de aankoop van een andere woning, dan kunt u een overbruggingslening afsluiten. De overbruggingslening moet bij de overdracht van de huidige woning worden afgelost. De mogelijkheden verschillen per geldverstrekker. Laat u hierover goed adviseren!



# Over Domicilie

Ben je op zoek naar een goede makelaar in de omgeving Ede voor het kopen of verkopen van een woning? Schakel dan de ervaren makelaars van Domicilie in.

Als full service makelaarskantoor ondersteunen wij je graag optimaal bij de verkoop of aankoop van je woning. Onze deskundige makelaars zijn persoonlijk betrokken en verdiepen zich helemaal in jouw situatie. Professionaliteit, betrouwbaarheid en flexibiliteit zijn voor ons vanzelfsprekend. Zeggen wat je doet en (meer) doen dan wat je zegt, dat is onze mentaliteit.

Je vindt ons aanbod onder andere in Ede, Veenendaal, Lunteren, Bennekom, Wekerom, Harskamp, Otterlo, Ederveen, Nijkerk, Hoevelaken, Putten, Barneveld en Amersfoort.

## VERKOOPMAKELAAR

Wil je je huis verkopen, dan heb je waarschijnlijk twee vragen: hoe lang duurt het en wat levert het op? De verkoopmakelaars van Domicilie weten je woning en de locatie op waarde te schatten. Dankzij onze jarenlange ervaring kennen wij de beste kanalen voor de verkoop van jouw woning.

Wij nemen je alle zorgen rondom de verkoop van je huis uit handen:

- opstellen individueel marketingplan
- bezichtigings- en onderhandelingsproces
- verzorgen koopakte
- onderhouden van contact met de notaris
- controleren van de aktes
- begeleiding bij de overdracht

## AANKOOPMAKELAAR

Wanneer je jouw droomhuis hebt gevonden en over wilt gaan tot aankoop, begeleidt Domicilie je graag bij alle stappen van het aankoopproces.

- beoordelen van de woning op bouwkundige en milieu-aspecten, omgevingsfactoren, bestemmingsplannen, marktwaarde, financiële aspecten en juridische consequenties
- voeren van de onderhandelingen
- controleren van het koopcontract en de officiële stukken
- onderhouden van contact met de notaris
- regelen eindinspectie voor de overdracht
- verzorgen verhuisberichten

**Interesse in een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling en verkoopadvies van je woning?**  
Neem dan contact met ons op. We komen graag bij je langs!



## Het allerbeste hypotheekadvies is dichterbij dan je denkt

Een huis (ver)kopen is spannend. Het is dan logisch dat je allerlei vragen hebt over je huidige hypotheek en de aankoop en financiering van jouw droomwoning. Is het voordelig om mijn huidige hypotheek mee te nemen? Welke fiscale regels zijn er omtrent het meenemen van leningen naar een volgende woning? Wat kan ik doen met een eventuele restschuld of overwaarde? De erkend financieel adviseurs van Domicilie Hypotheken kunnen je vragen beantwoorden én jou helpen in je keuze.

## Kies voor de zekerheden van de DomicilieMethode<sup>®</sup>

- 1** Onafhankelijk advies - keuze uit vrijwel alle geldverstrekkers.
- 2** Transparante werkwijze - je weet vooraf precies waar je aan toe bent.
- 3** Betaalbare maandlasten die passen bij je persoonlijke situatie en levensstijl.
- 4** Tijdens en na het afsluiten van de hypotheek kun je op ons rekenen.

## Een hypotheek op maat

Bij het afsluiten van een hypotheek moet je nadenken over veel aspecten, zoals de maandlasten, hypotheekvorm, rentevaste periode en verzekeringen. Om je daarbij te helpen, gaat de adviseur van [Domicilie Hypotheken & Verzekeringen](#) stap voor stap te werk. Geen overhaaste beslissingen, maar een zorgvuldig, weloverwogen en transparant traject met een persoonlijke benadering.

## Ons deskundige team staat voor je klaar!



**Robert Jan**  
Erkend Financieel Adviseur  
& Register Executiveur



**Robert**  
Erkend Financieel  
Adviseur



**Corné**  
Erkend Financieel  
Adviseur



**Renée**  
Financieel Adviseur



**Brenda**  
Commercieel Medewerker  
Hypotheken

**Het eerste gesprek is altijd kosteloos!**

# domicilie®

makelaars voor wonen en werken

## De betrouwbare partner voor bedrijfshuisvesting in de Foodvalley regio

Wilt u uw bedrijfspand, winkel- of kantoorruimte verhuren of verkopen? Of bent u op zoek naar een geschikte locatie voor uw onderneming? Domicilie Bedrijfshuisvesting is dé makelaar voor bedrijfshuisvesting in de regio Ede-Wageningen tot Nijkerk-Amersfoort. Ook voor vastgoedbeleggingen, financiering en advies bent u bij ons aan het juiste adres. Zo kunnen wij bijvoorbeeld met u kijken hoe u kunt besparen op uw huisvestingslasten.

### Meer dan bemiddelen tussen vraag en aanbod

Bij het verhuren of verkopen van uw bedrijfsruimte is het prettig om een makelaar aan uw zijde te hebben met een groot netwerk die precies weet wat er speelt in de commerciële vastgoedmarkt. De bedrijfsmakelaars van Domicilie kunnen u al in een vroeg stadium adviseren over de te nemen stappen. Wij nemen u graag zoveel mogelijk werk uit handen, zodat u zich kunt concentreren op uw dagelijkse bezigheden.

### Actief, deskundig en betrokken

Heldere communicatie en oprechte aandacht staan bij ons hoog in het vaandel. Onze bedrijfsmakelaars zijn persoonlijk betrokken en verdiepen zich helemaal in uw situatie. Al onze medewerkers zijn gecertificeerd en blijven hun kennis verbreden. Domicilie is aangesloten bij de businessgroep van de NVM. Dit betekent dat we ons houden aan de richtlijnen van onze beroepsorganisatie en ons onderscheiden op grond van kwaliteit, dienstverlening, advies en vakkennis.



■ verkoop & verhuur ■ aankoop & aanhuur ■ beleggingen ■ financiering ■ advies

[domiciliebedrijfshuisvesting.nl](https://domiciliebedrijfshuisvesting.nl)

[bedrijven@domicilie.nl](mailto:bedrijven@domicilie.nl)  
085-06 700 70

# do

Bekijk ons complete woningaanbod op  
**domicilie.nl**

