

# te koop



**Spiraeestraat 14**

**Ederveen**

**Vraagprijs € 469.000 k.k.**



**Goedvastgoed**  
Makelaardij



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**94 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**128 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**334 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1992**

LIGGING  
Gelegen op steenworp afstand van het centrum van Ederveen. Alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand bereikbaar.



# Omschrijving

Sfeervolle tussenwoning met zonnige tuin, energielabel A en volop ruimte voor het hele gezin!

Welkom aan de Spiraeastraat 14 in Ederveen! Deze goed onderhouden tussenwoning biedt alles wat je zoekt: een lichte woonkamer, een zonnige tuin op het zuiden, vier slaapkamers mogelijk en een vrije ligging. Dankzij de 8 zonnepanelen en het energielabel A woon je hier bovendien duurzaam en klaar voor de toekomst. Een ideale woning voor jonge gezinnen, starters of thuiswerkers die op zoek zijn naar ruimte en een fijne woonomgeving.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk, met een speeltuin in de nabije omgeving. Dagelijkse voorzieningen, winkels en andere belangrijke faciliteiten bevinden zich op loopafstand. Hier geniet je van een prettige woonomgeving met vrij uitzicht en alle gemakken binnen handbereik.

## Entree

Via de entree kom je binnen in de hal met toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de lichte woonkamer binnen, waar de grote raampartij zorgt voor een fijne hoeveelheid daglicht. De woonkamer staat in verbinding met de nette keuken, die is voorzien van een 4-pits gaskookplaat en diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot de achtertuin. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je al vroeg in het voorjaar kunt genieten van de zon. Achterin de tuin bevindt zich een praktische schuur en dankzij de achterom is de tuin ook eenvoudig bereikbaar.

## Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hier tref je een royale master bedroom. Daarnaast bevinden zich hier nog twee slaapkamers, elk met een prettig formaat en een praktische indeling. Of je nu op zoek bent naar een ouderslaapkamer, kinderkamers of een werkkamer: op deze verdieping is het allemaal mogelijk. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en is compleet uitgevoerd met een bubbelbad, douche, wastafelmeubel en een designradiator.

## Tweede verdieping

De zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. Hier kun je eenvoudig een extra slaapkamer realiseren, maar deze ruimte leent zich ook uitstekend als thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelling van de cv-ketel.

Dankzij de knieschotten en de grote inbouwkast beschik je over verrassend veel bergruimte.

# Omschrijving

## Bijzonderheden

- Energielabel A
- Voorzien van 8 zonnepanelen
- Lichte woonkamer met grote raampartij
- Nette keuken met inbouwapparatuur
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Onderhoudsvriendelijke tuin met schuur en achterom
- De Velux dakramen in de masterbedroom, slaapkamer aan de voorzijde en zolder zijn recent vernieuwd.
- Vrij uitzicht
- Royale master bedroom met vernieuwde Velux-dakramen
- Complete badkamer met bubbelbad, douche, wastafelmeubel en designradiator
- Mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op zolder
- Veel bergruimte dankzij knieschotten en grote inbouwkast
- Geschikt voor jonge gezinnen dankzij speeltuin in de buurt
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand

Ben je op zoek naar een ruime, energiezuinige tussenwoning met een zonnige tuin en volop mogelijkheden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat Spiraeastraat 14 in Ederveen je te bieden heeft!























































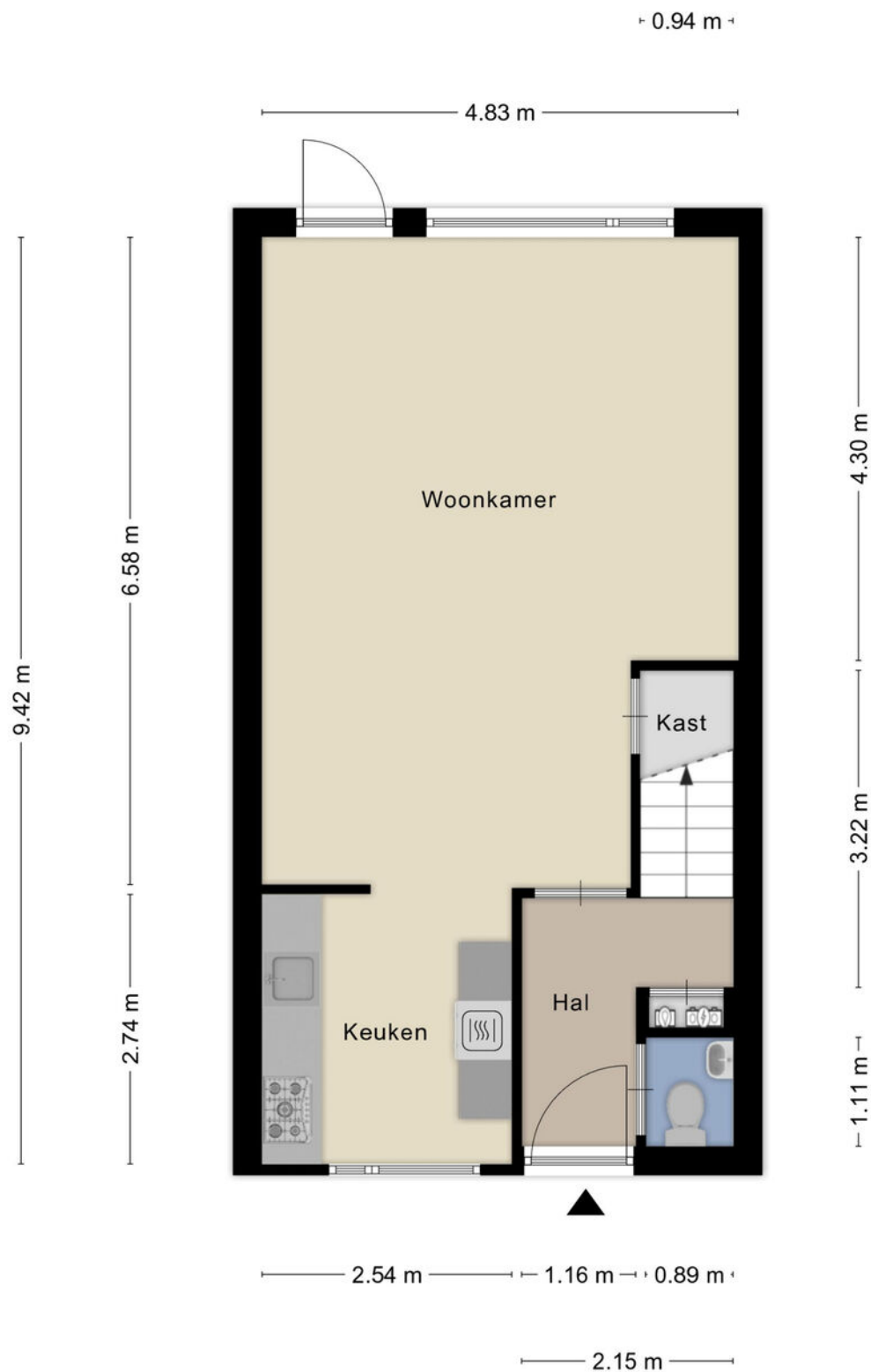








# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

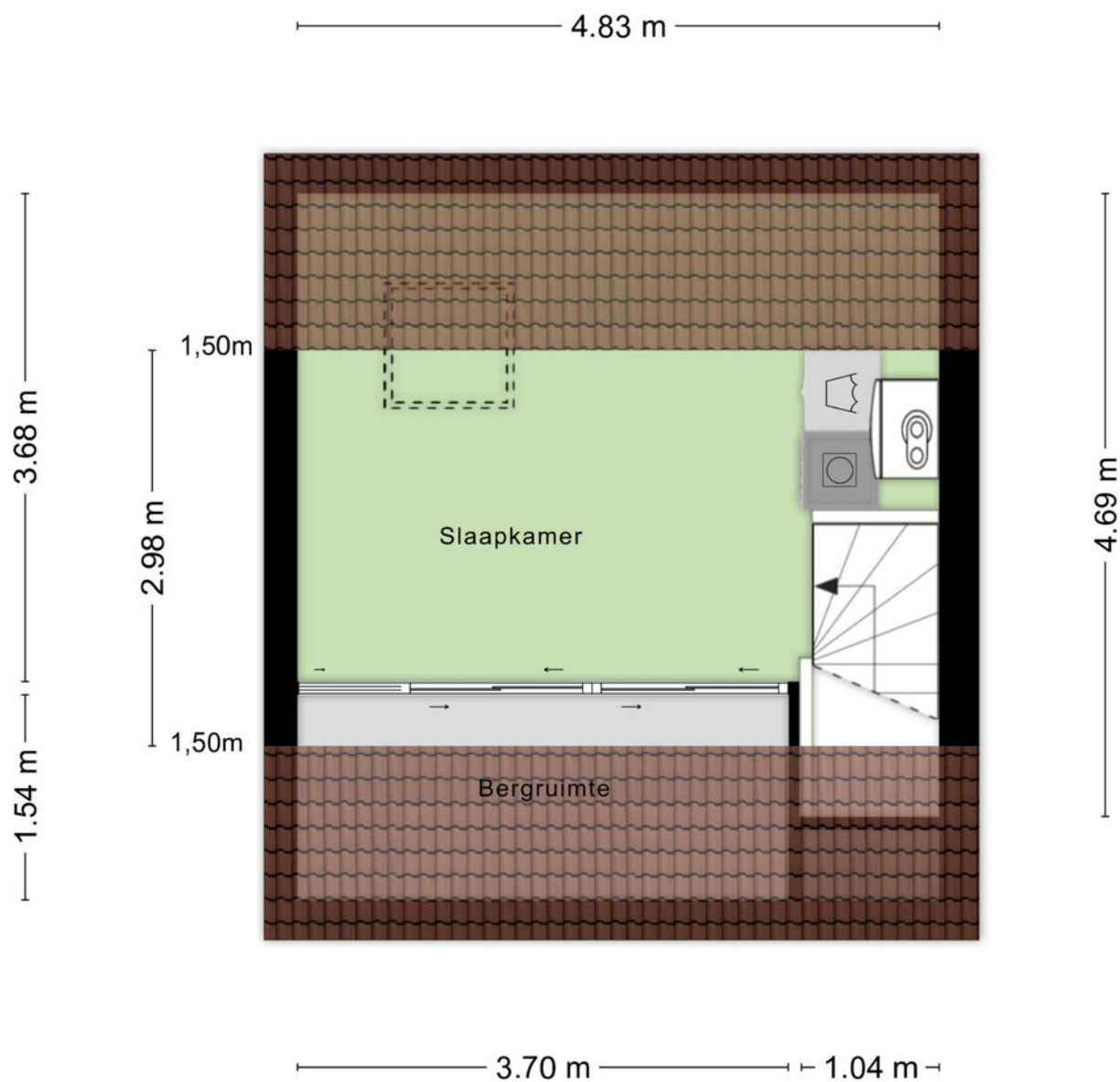


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
438301067

Datum registratie  
30-07-2026

Geldig tot  
29-07-2036

Deze woning  
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 111,54 kWh/m<sup>2</sup>



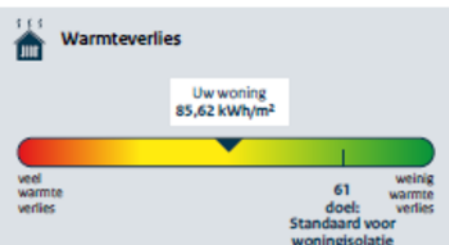
## Isolatie van uw woning

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Gevels       | +/-                 |
| Daken        | +                   |
| Vloeren      | +/-                 |
| Ramen        | +                   |
| Buitendeuren | -                   |
| Gevelpanelen | Niet van toepassing |

## Installaties in uw woning

|                |                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------|
| Verwarming     | HR-107 ketel                                    |
| Warm water     | Combitoestel                                    |
| Zonneboiler    | Geen zonneboiler                                |
| Ventilatie     | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters |
| Koeling        | Geen koeling                                    |
| Zonnepanelen   | 2.960 Wp                                        |
| Batterijopslag | Geen batterijopslag                             |

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



|                                                                   |       |
|-------------------------------------------------------------------|-------|
| CO <sub>2</sub> -uitstoot [kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ] | 25,52 |
|-------------------------------------------------------------------|-------|

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| Aandeel hernieuwbare energie [%] | 26,1 |
|----------------------------------|------|

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer | klein |
|---------------------------------------------|-------|

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

## Over deze woning

Adres  
Spiraeastraat 14  
6744AV Edeveen

Bouwjaar  
1992

Woningtype  
Tussenwoning

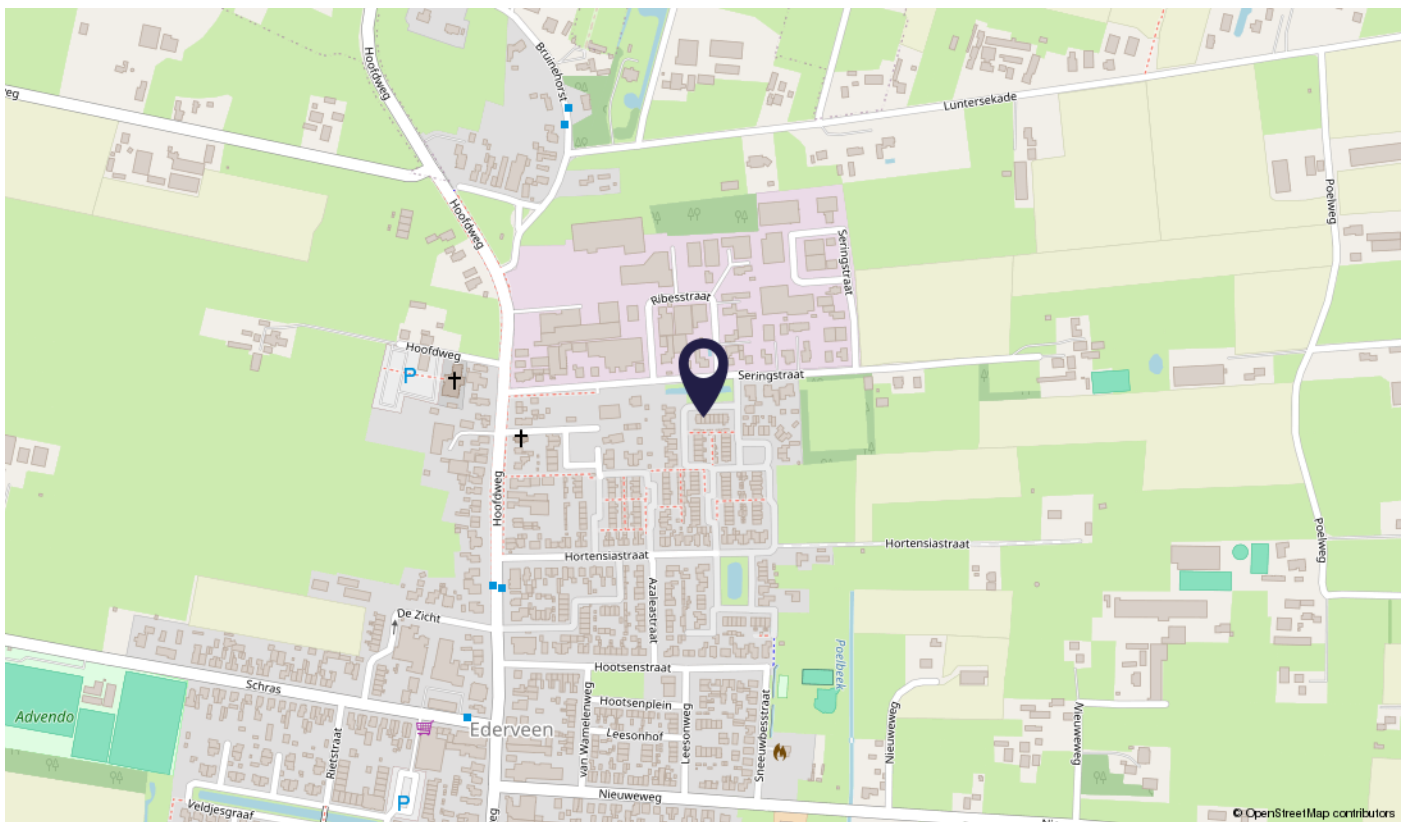
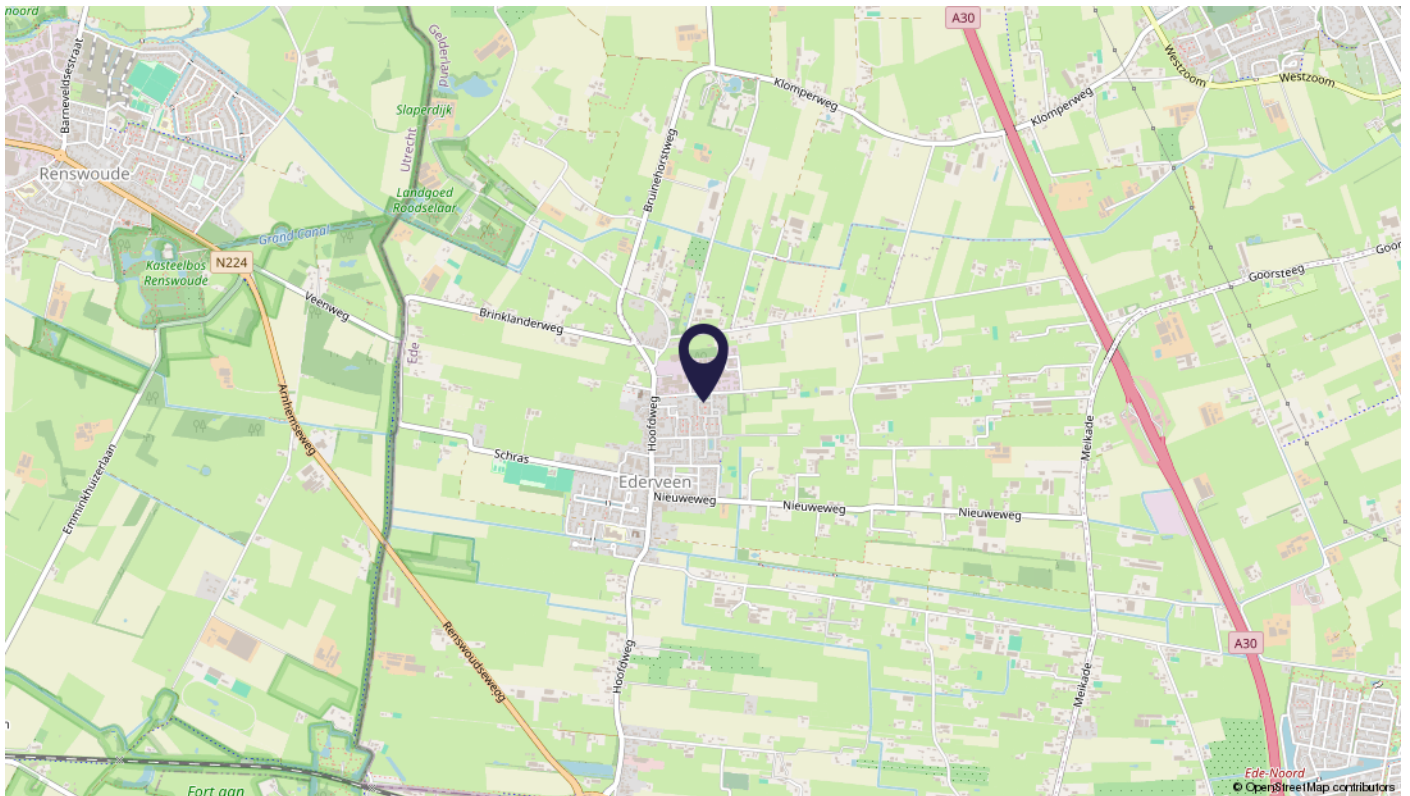
Gebruiksoppervlakte  
94 m<sup>2</sup>



Energieadviseur  
P.E. Kruiver



# Locatie





# Wonen in Ederveen



Ederveen is een klein dorp gelegen tussen Renswoude, Lunteren, De Klomp en Veenendaal. Inmiddels is het aantal inwoners gestegen tot 3665 mensen. Ederveen is onder andere voorzien van Kasteel Bruinhorst, meerdere scholen, verschillende kerken en verschillende sportverenigingen. Ook het dorpse karakter, maar toch de gewenste vrijheid van het platteland maakt deze plek zo bijzonder!





# Veel gestelde vragen

## De meest gestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

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

### 2. 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 biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 3. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

### 4. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

### 5. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

# Aantekeningen





Bekijk deze woning online!

Goedvastgoed.nl



Spiraeestraat 14, Ederveen



**Scan deze code**  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



# interesse

in deze leuke woning?



**Goedvastgoed**  
Makelaardij