

Leudal 141 te Ede

Een modern thuis om verliefd op te worden!

Welkom in deze prachtige en zeer goed onderhouden tussenwoning uit 2024, gelegen in het gezellige Ede. Met een woonoppervlakte van 112m² biedt deze woning volop ruimte en comfort. Een heerlijk eigentijds huis waar woonplezier, sfeer en duurzaamheid samengaan. Dankzij energielabel A++ ! en de 5 zonnepanelen woon je hier bovendien heerlijk energiezuinig. De gezellige achtertuin maakt het plaatje compleet, een fijne plek om te ontspannen, te borrelen en te genieten van het buitenleven. Ook aan parkeren is gedacht, rondom de woning is voldoende parkeergelegenheid aanwezig en het winkelcentrum Parkweide ligt om de hoek.

Nieuwsgierig geworden? Kom binnen en ontdek zelf wat deze woning zo bijzonder maakt!



Koopsom: € 539.500,= k.k.

Aanvaarding: in overleg

WWW.LEUDAL141.NL

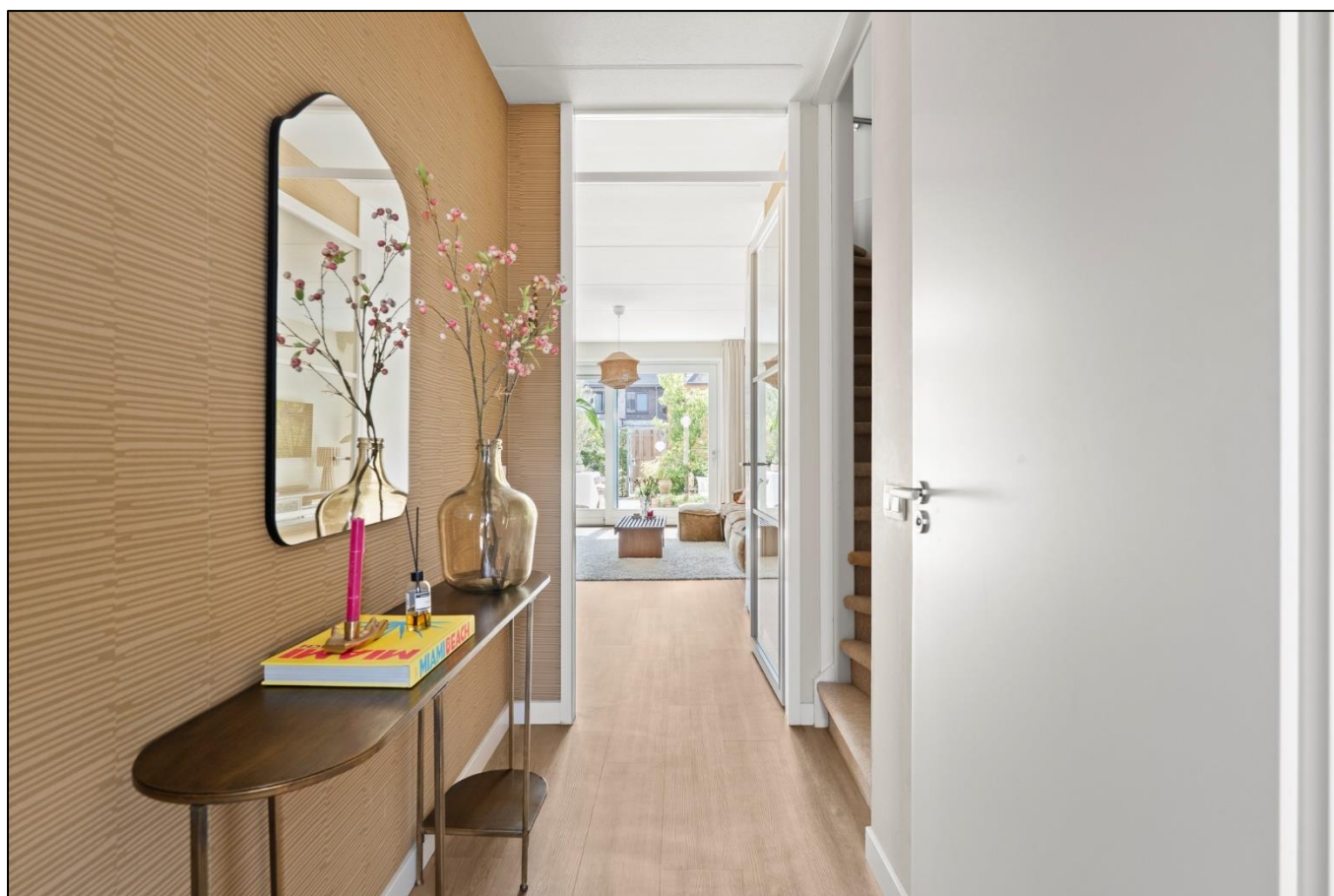
Begane grond



Via de nette entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich het toilet met fontein, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal stap je de ruime en sfeervolle woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen valt er volop natuurlijk licht naar binnen en via de handige schuifdeur (deze is voorzien van een hor) loop je zo de gezellige achtertuin in. De gehele begane grond is voorzien van een mooie PVC-vloer en vloerverwarming.

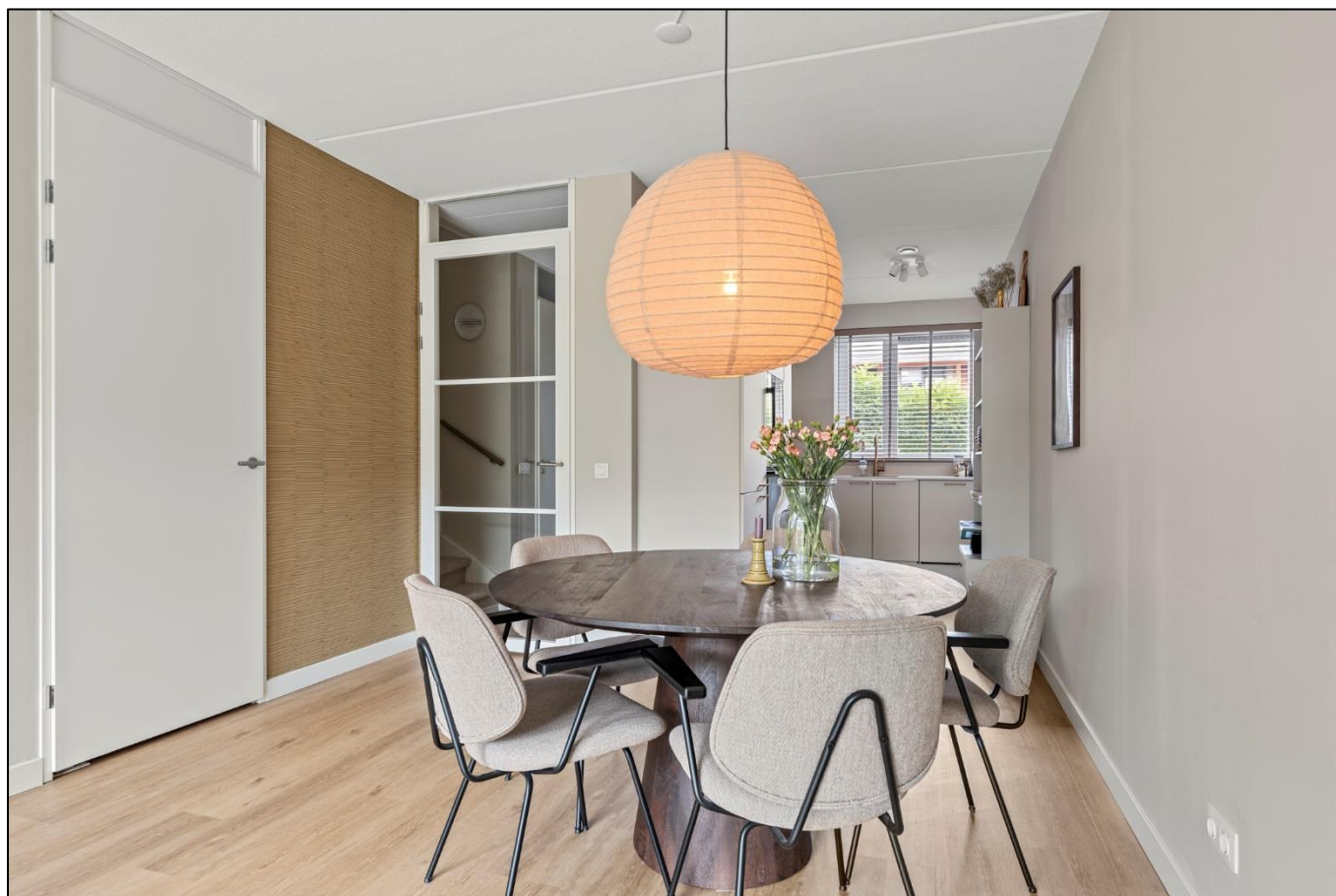
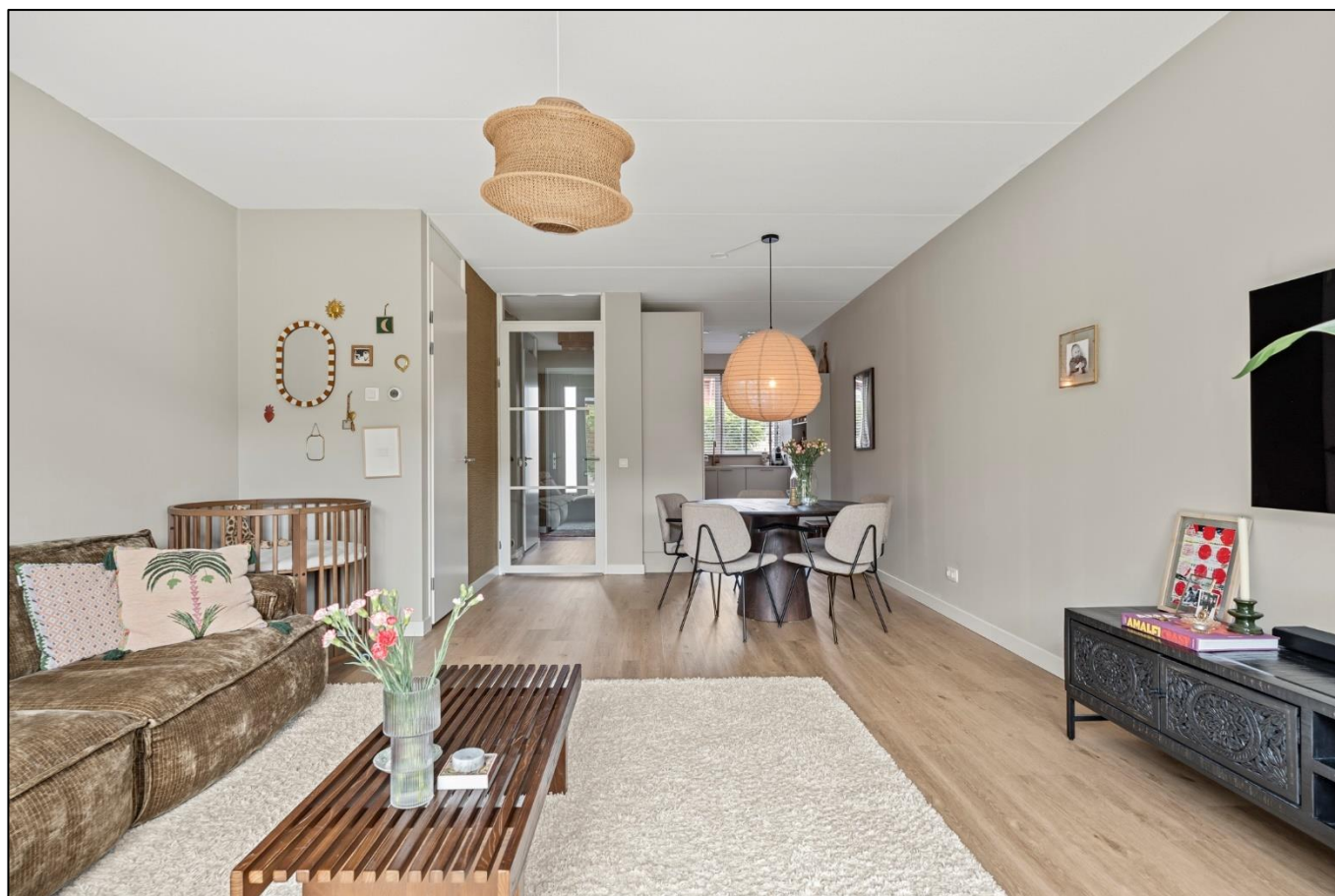
De woonkamer staat in open verbinding met de moderne complete keuken, die niet alleen praktisch is, maar ook een luxe uitstraling heeft. De keuken is namelijk voorzien van handgemaakte Zelliges uit Marokko, die zorgen voor een unieke en karakteristieke uitstraling. Daarnaast beschikt de keuken over een natuursteen blad van Dekker Dekton, een inductiekookplaat met afzuigsysteem, magnetron, oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en een wijnklimaatkast.



Leudal 141



Leudal 141





Leudal 141

Eerste verdieping



Via de trapopgang vanuit de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich momenteel twee ruime en prettig ingedeelde slaapkamers, waarbij er bovendien de mogelijkheid is om heel eenvoudig een derde slaapkamer te realiseren. Eén van de slaapkamers is voorzien van een airco, ideaal voor een aangenaam binnenklimaat tijdens de warme zomerdagen. Verder zijn alle ramen op de slaapkamers voorzien van horren.

De gehele verdieping is afgewerkt met een mooie PVC-vloer en vloerverwarming. De moderne badkamer is praktisch ingedeeld en beschikt over een douchehoek, toilet, wastafel met bijpassend meubel en ook de badkamer is voorzien van vloerverwarming.

Kortom, een comfortabele verdieping met volop ruimte en mogelijkheden.



Leudal 141



Leudal 141



Leudal 141



Tweede verdieping



De ruime tweede verdieping is een veelzijdige ruimte met volop mogelijkheden. Dankzij het grote dakraam valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen, waardoor de verdieping verrassend licht en prettig aanvoelt. De royale ruimte kan naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als extra slaapkamer(s), thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer.

Verder beschikt de verdieping over de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Achter de knieschotten is bovendien extra veel bergruimte, ideaal voor het netjes opbergen van spullen.



Leudal 141

Tuin



De gezellige fraai aangelegde achtertuin gelegen op het zuiden is een heerlijke plek om volop van het buitenleven te genieten! De tuin is sfeervol aangelegd met veel groen een heeft dankzij de zonnige ligging een fijne, warme uitstraling.

Hier is alle ruimte om een gezellige eettafel neer te zetten voor lange zomeravonden met vrienden en familie, of juist een heerlijke loungebank om te ontspannen.

Achter in de tuin staat een praktische schuur, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. Ook beschikt de tuin over een handige achterom, wat het dagelijks gebruik extra gemakkelijk maakt.

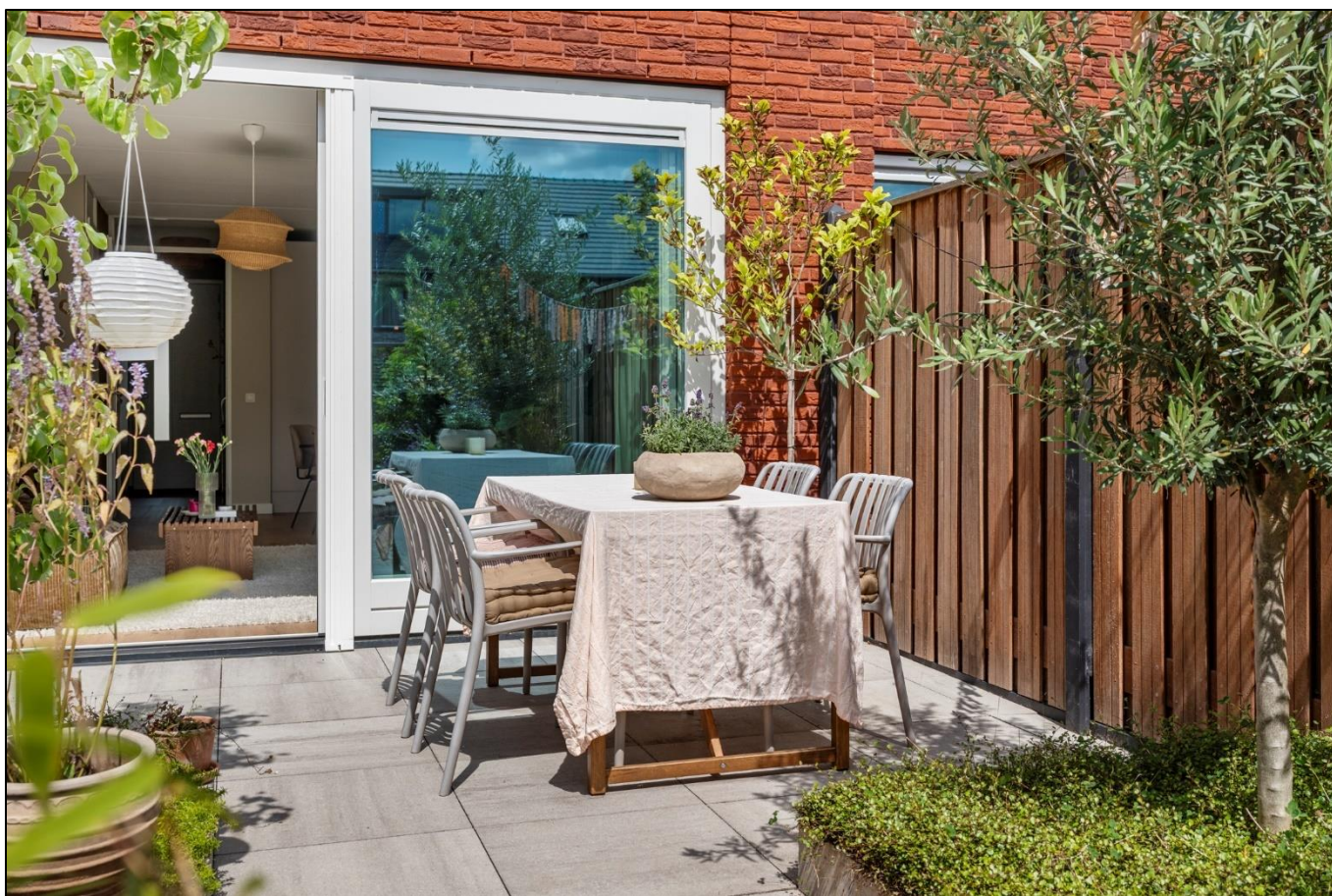
Al met al een heerlijke zonnige tuin waar sfeer, groen en gemak perfect samenkomen!



Leudal 141



Leudal 141



Leudal 141

Ligging



De omgeving rondom Ede is bijzonder aantrekkelijk voor natuurliefhebbers. De stad ligt nabij de uitgestrekte bossen en heidevelden van de Veluwe, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of genieten van natuur.

Daarnaast biedt het nabijgelegen Nationaal Park De Hoge Veluwe een unieke gelegenheid om te genieten van de natuur, het Kröller-Müller Museum te bezoeken of te ontspannen in een van de mooiste natuurgebieden van Nederland.

In het centrum van Ede vind je een brede schaal aan voorzieningen. Het gezellige winkelcentrum biedt alles wat je nodig hebt, van modewinkels tot lokale markten en supermarkten. Er zijn ook talloze cafés, restaurants en eetgelegenheden waar je kunt genieten van diverse opties. Bovendien zorgt het stadshart van Ede voor een levendige sfeer, waar bewoners en bezoekers zich welkom voelen.

Ede heeft uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer. Het station van Ede is goed bereikbaar en biedt snelle treinverbindingen naar grote steden zoals Arnhem, Utrecht en Amsterdam. Ook de snelwegen A12 en A30 liggen vlakbij, waardoor je snel en gemakkelijk in de omliggende steden en regio's bent.

Daarnaast heeft Ede een breed aanbod aan scholen, sportfaciliteiten en culturele activiteiten, waardoor het een uitstekende plek is om te wonen voor gezinnen, werkenden en ouderen.

Samenvattend is Ede de ideale woonplaats voor wie houdt van de natuur, maar ook de voordelen van een dynamische stad dichtbij wilt hebben. De combinatie van de rust van de Veluwe en de levendigheid van de stad maakt Ede tot een zeer gewilde locatie om te wonen.

De kadastrale gegevens zijn:

Gemeente	Ede
Sectie	E
Nummer(s)	3108
Oppervlakte	115 m2



Leudal 141

Verkopers aan het woord



Met veel plezier gewoond aan de Leudal 141

Sinds de oplevering in eind september 2024 wonen wij met veel plezier aan de Leudal 141. Als eerste bewoners hebben we het huis vanaf het begin als ons eigen thuis kunnen maken. Nu we zelf een volgende stap gaan zetten, kijken we met veel plezier terug op de tijd die we hier hebben gewoond.

Wat wij bijzonder prettig vinden aan deze plek, is de combinatie van rust, groen en de nabijheid van alle voorzieningen. De wijk is ruim opgezet en opvallend groen, met veel bomen, groenstroken, parkeer- en speelgelegenheden. Zeker met kind is dat ideaal.

Daarnaast ligt de natuur letterlijk dichtbij. Vanuit de wijk wandel je zo richting het bos en de omliggende groene omgeving. We vinden het heerlijk dat je vanuit huis gemakkelijk even een wandeling kunt maken en binnen korte tijd midden in het groen staat. Tegelijkertijd ligt het winkelcentrum op korte afstand, waardoor ook de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen dichtbij zijn.

De woning zelf is natuurlijk nog bijzonder jong. De oplevering was in september 2024, waardoor alles nog nieuw en modern is. Het huis is comfortabel, praktisch ingedeeld en voorzien van alle gemakken die je van een moderne woning mag verwachten.

Een van de dingen waar wij zelf het meest van hebben genoten, is de ligging op het zuiden. De woning is daardoor heerlijk licht en ook de tuin krijgt gedurende de dag volop zon. We hebben hier veel tijd buiten doorgebracht: van een rustig ontbijt in de ochtend tot lange zomeravonden in de tuin.

Ook de zolder biedt wat ons betreft veel potentie. De ruimte is groot en biedt verschillende mogelijkheden om de woning in de toekomst verder aan te passen. Dat maakt de woning ook interessant voor de langere termijn, omdat je de indeling kunt laten meegroeien met je gezin en veranderende woonwensen.

Wat we daarnaast als erg prettig hebben ervaren, is de sfeer in de buurt. We hebben fijne buren en de straat is rustig. Er is weinig verkeer en we hebben in de periode dat we hier wonen eigenlijk geen overlast ervaren. Het geeft een prettig gevoel om thuis te komen in een rustige omgeving, terwijl je tegelijkertijd alles wat je nodig hebt dichtbij hebt.

De combinatie van een jonge, moderne woning, een zonnige tuin, een groene en kindvriendelijke omgeving, de natuur op korte afstand en voorzieningen op loopafstand heeft ervoor gezorgd dat wij hier met veel plezier hebben gewoond.

We gaan met een goed gevoel verhuizen en hopen dat de volgende bewoners hier net zo veel plezier zullen hebben als wij. Voor ons is Leudal 141 in ieder geval een plek geweest waar we ons vanaf het begin thuis hebben gevoeld.

Leudal 141

Maatvoering



<u>Begane grond:</u>	
Woonkamer	28,8 m²
Keuken	7,6 m²
Toilet	1,3 m²
<u>1^e verdieping:</u>	
Slaapkamer 1	9,5 m²
Slaapkamer 2	18,6 m²
Badkamer	4,8 m²
<u>2^e verdieping:</u>	
Zolderkamer	24,2 m²
<u>Bijgebouwen:</u>	
Berging	5,4 m²



Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Leudal 141
Postcode	6718 NT
Plaats	Ede
Opdrachtgever	Hartman makelaars
Opgemaakt door	Fotix
Datum opmaak meetrapport	28-07-2026

Wonen (GOW)	112.44 m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00 m2
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	1.23 m2
Externe bergruimte (GOEB)	5.38 m2
Bruto inhoud woning	408.54 m3

Energie label



Energie label woningen

Registratienummer
129938169

Datum registratie
02-09-2024

Geldig tot
20-08-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺⁺



Isolatie

1 Gevels	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	++
4 Vloeren	++
5 Ramen	+
6 Buitendeuren	+

Installaties

7	Verwarming	Warmtenet	
8	Warm water	Warmtenet	Verbeteradvies
9	Zonnepoolier	Geen zonnepoolier	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	2000 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



29,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Leudal 141
6718NT Ede

BAG-ID: 0228010000067259

Detallaanduiding

Bouwjaar 2023
Compactheid 1,37
Vloeroppervlakte 112m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

W.J.G. Weerink

Examnummer

8818533

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijtnummer

EPG2018-45

KvK-nummer

10145408

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

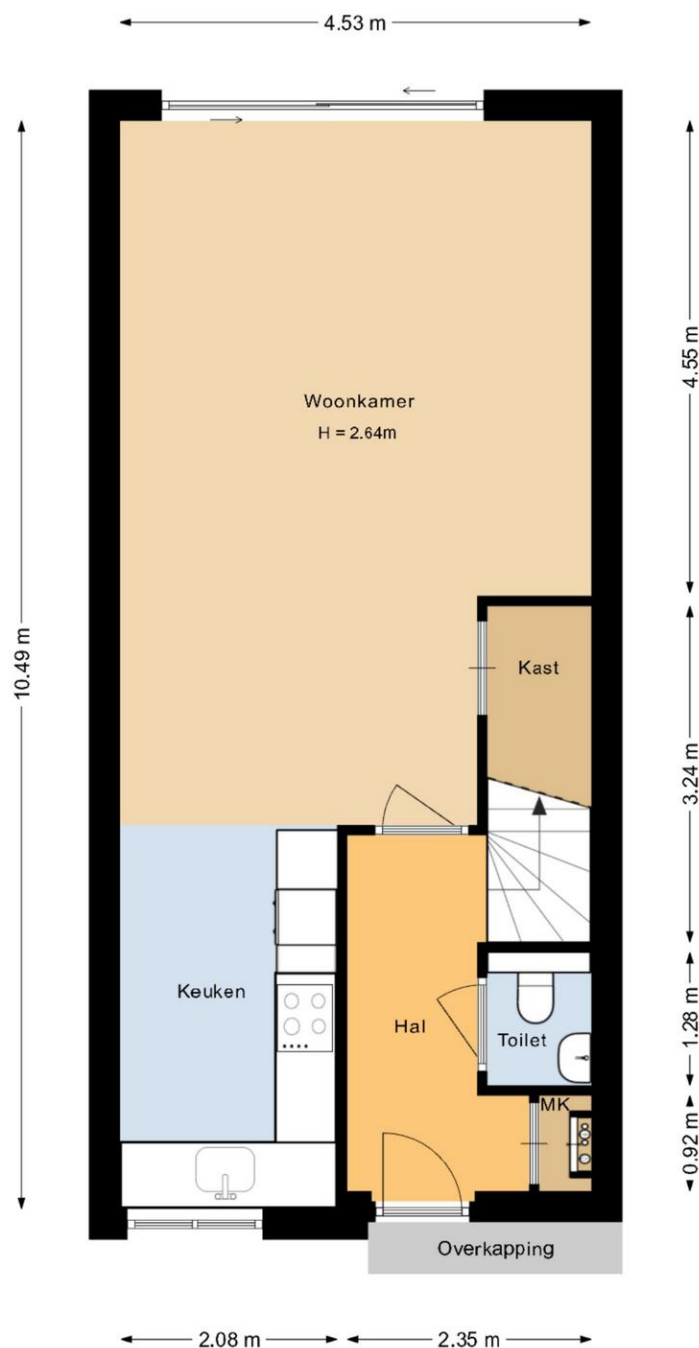
Detailopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

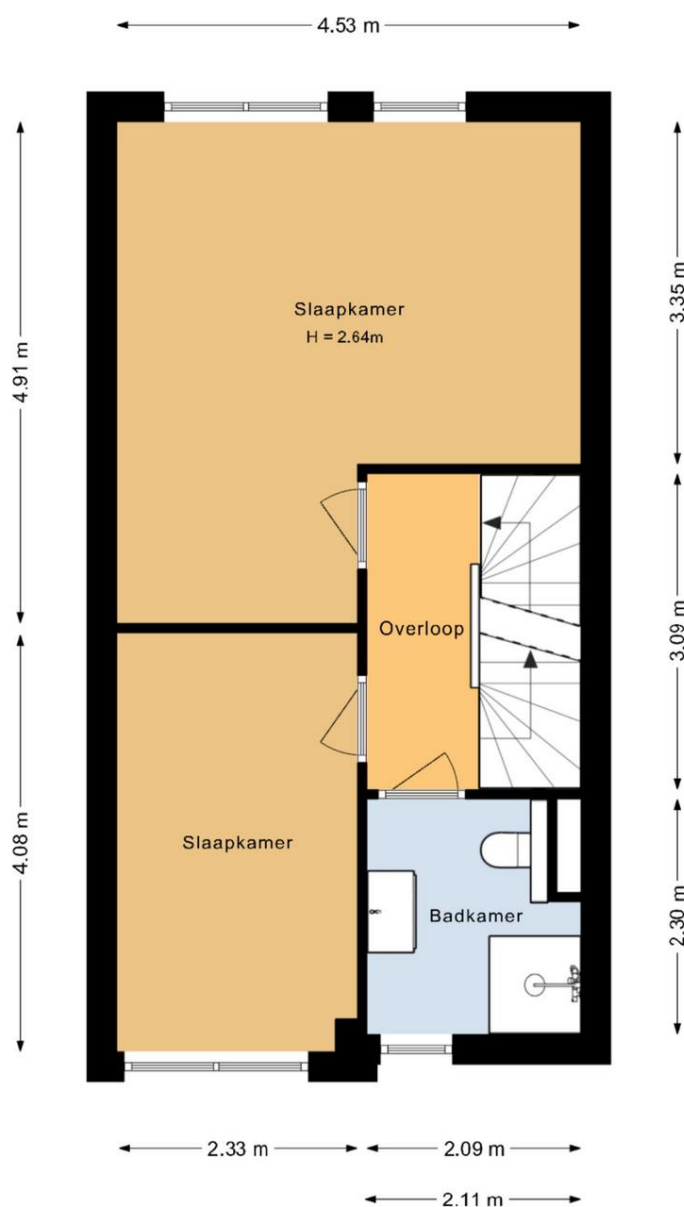
Leudal 141

Plattegrond begane grond



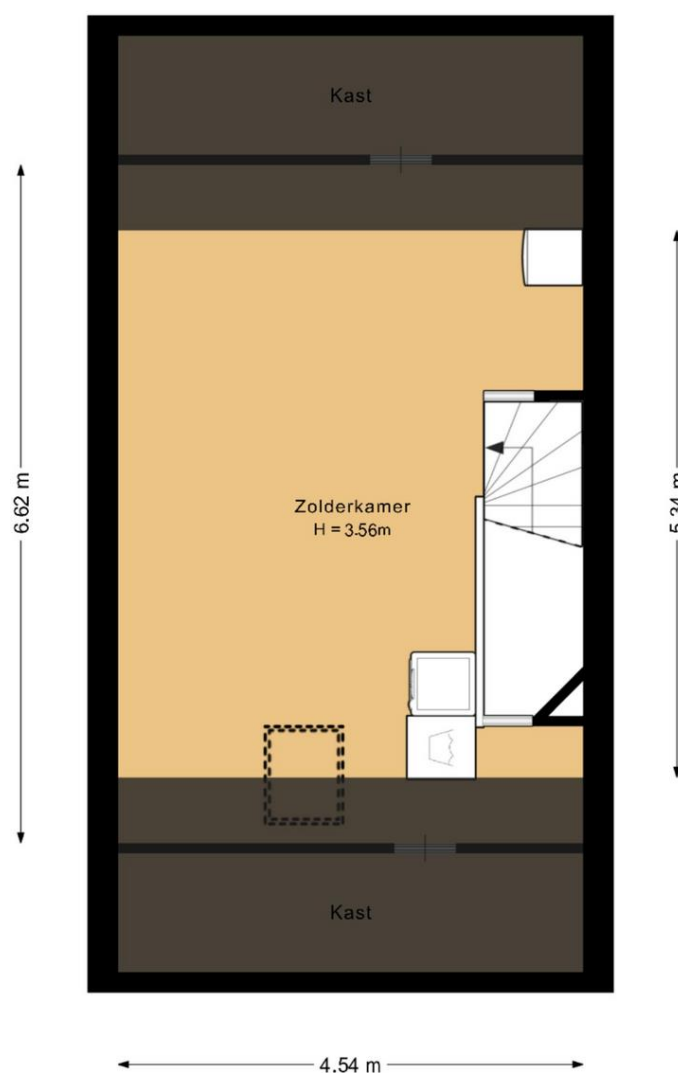
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond eerste verdieping



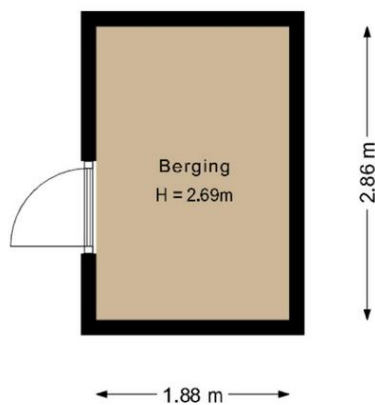
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond tweede verdieping



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 berging



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

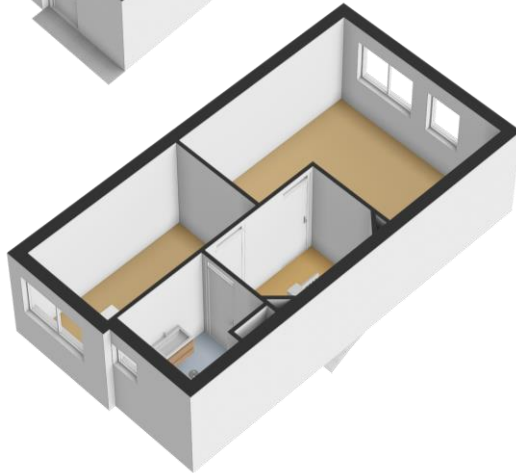
3D plattegronden



Begane grond



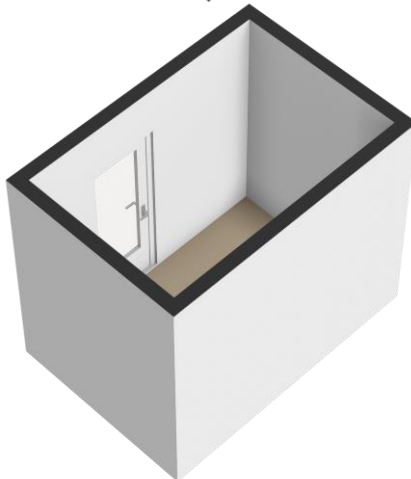
Eerste verdieping



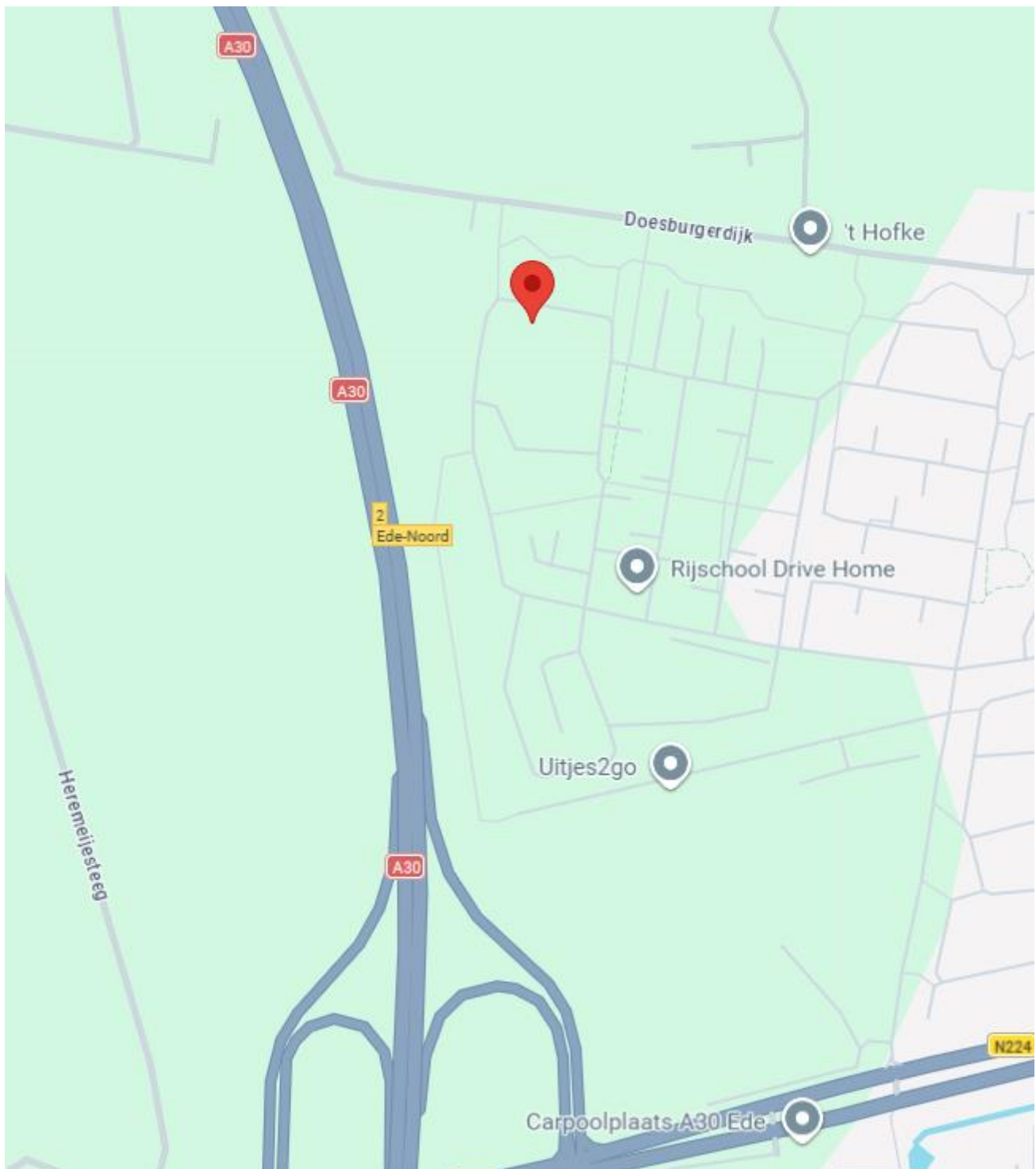
Tweede verdieping



Berging



Locatie



Bekijk uw route naar Leudal 141 via onderstaande link

<https://www.google.com/maps/place/Leudal+141,+6718+NT+Ede/>

Leudal 141

Satellietfoto



Bekijk de omgeving via Street View op onderstaande link

<https://maps.app.goo.gl/m2m3BmGxuWj3oMcw5>

Specificatie en informatie



Badkamer

X vaste wastafel	O ligbad	O bubbelbad/whirlpool
O dubbele wastafelmeubel	O hoekbad	X spiegel
X wastafelmeubel	O inloopdouche	O aansluiting was apparatuur
O dubbele wastafelcombinatie	X douchehoek	O elektrische kachel
X toilet	O stabad-/douchecombinatie	O kast

Keuken

X Dekton aanrechtblad	X oven	X koel-/vriescombinatie
X keukenblok	O combi-oven/magnetron	O vriezer
O keramische kookplaat	O heteluchtoven	X vaatwasser
X inductie kookplaat	X magnetron	O afzuigkap (ventilator)
O 5 – pits gaskookplaat	O stoomoven	O afzuigschouw
O elektrische kookplaat	O wokplaat	O elektrische boiler

Buurtgegevens

X scholen	X bossen	X uitvalswegen
X winkels	X heide	X station <15 min. fietsen
X sportaccommodatie	X winkelcentrum Parkweide	X buitenzwembad de Peppel
X openbaar vervoer	X (dorps) centrum	X A30 om de hoek

Erfdienstbaarheden en bijzonderheden

- Voor zover erfdienstbaarheden en of andere zakelijke rechten aanwezig zijn, wordt dit meestal in het bewijs van eigendom vermeld en deze is ter inzage op ons kantoor.
- De overdracht zal plaatsvinden bij een notaris naar keuze van de koper(s), binnen ons werkgebied. Afwijkingen daarvan is in goed overleg mogelijk;

Technische gegevens

Verwarming + warmwatervoorziening	Middels: stadsverwarming + airconditioning	
	Bouwjaar: 2024	
Isolatie	X HR++ glas X muurisolatie	X vloerisolatie X dakisolatie
Energie label	Energie label A++ (Geldig tot 20-08-2034)	

Vaste en variabele lasten



Elektra	€	35,00	Per maand
Stadverwarming	€	114,00	Per maand
Vitens water	€	26,00	Per maand
Rioolheffing eigenaar en gebruiker	€	170,88	Per jaar
Afvalstoffenheffing vastrecht	€	246,24	Per jaar
OZB	€	383,38	Per jaar

Verbruik gegevens (periode: september 2024 t/m september 2025)

- Elektriciteit:

Normaal	734	kWh
Dal	725	kWh
Totaal	1.459	kWh

Teruglevering:

Normaal	828	kWh
Dal	360	kWh
Totaal	1.188	kWh

- stadsverwarming 14.5 GJ geschat voor de periode oktober 2025 - oktober 2026

Pluspunten

- rustige, geliefde woonwijk;
- gebouwd in 2024;
- dichtbij uitvalswegen A30 om de hoek;
- energielabel A++;
- zo goed als nieuwbouwwoning;
- slaapkamerramen en schuifdeur voorzien van horren;
- veel openbare parkeerplaatsen;
- kindvriendelijke omgeving;
- groene gezellige tuin;
- ruime tweede verdieping;
- luxe afwerking van keuken en sanitair;
- vlakbij kleinschalig winkelcentrum Parkweide

Lijst van zaken



LIJST VAN ZAKEN



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				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- hanglamp woonkamer	☐	☐	☒	☐
- plafondlamp zolder	☐	☐	☒	☐
Losse kasten, legplanken, te weten:				
- open kast keuken, tv meubel woonkamer, (paarse) ladekast slaapkamer	☐	☐	☒	☐
- kledingkast (grote slaapkamer), zwarte kast zolder, sidetable hal beneden	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☒	☐
- jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- 'dubbele' voorraadkast deur voorraadkast woonkamer	☐	☐	☒	☐
- zwart witte schilderij hal 1ste verdieping	☐	☐	☒	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
- pvc	☒	☐	☐	☐
- alle vloerkleden (woonkamer en beide slaapkamers)	☐	☐	☒	☐



LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:	☐	☐	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsel	☐	☐	☐	☒
- vaste kasten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
- Soort aanrechtblad: Dekker Dekton	☒	☐	☐	☐
- inductie-kookplaat	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐



LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planket	☐	☐	☐	☒
- toiletkast	☐	☐	☐	☒
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel Digitale Eufy video deurbel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐



LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- boiler	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
- tweepersoonsbed (grote slaapkamer)	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐



LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Bepanting	☒	☐	☐	☐
- tuin meubelen	☐	☐	☒	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuus/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- wasmachine	☐	☐	☒	☐
- soundbar & subwoofer	☐	☐	☒	☐

Kadaster



Kadastrale kaart

Uw referentie: Hartman Makelaars



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ede

Sectie N

Perceel 3108

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2025
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 databankrecht.

Een bod uitbrengen



Wanneer u een woning heeft bezichtigd en er is interesse om een bod te brengen, kunt u een bieding uitbrengen. Hieronder leggen wij u uit hoe het proces werkt.

- 1) ga naar de website van de woning: WWW.LEUDAL141.NL
- 2) rechtsonder klikt u op de knop: **'BIEDEN OP DEZE WONING'**



- 3) Nu krijgt u het biedingsformulier

Daarna kunt u alle gegevens + voorwaarden invullen, zorg dat alles correct is ingevuld.

Wij zullen uw bod ontvangen per mail. Tevens ontvangt uzelf per mail direct een bevestiging van uw gedane bod.

Mocht u hulp nodig hebben bij het uitbrengen van het bod en/of vragen hebben, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Op de manier houden wij ons aan de nieuwe wetgeving m.b.t. een transparante woningmarkt.

Waarom hebben wij deze nieuwe wijze van een bod uitbrengen geïmplementeerd?

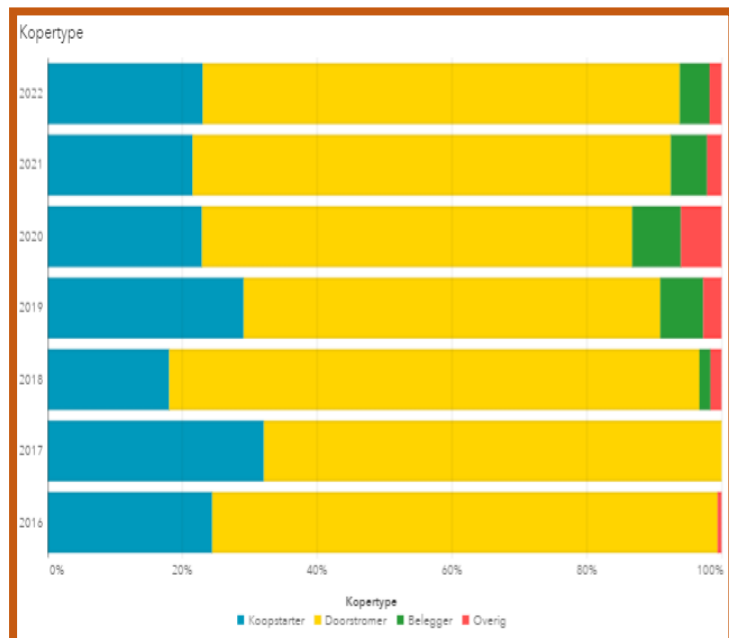
Vanaf 1 januari 2023 geldt er een nieuwe verplichting, vanuit een afspraak tussen de NVM en het ministerie, m.b.t. het transparanter maken van de woningmarkt. Op deze manier kunnen alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht op de woning na afloop van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarde de gedane biedingen inzien. Hierbij is vanuit NVM de voorwaarde vastgesteld dat uw bod drie maanden voor het sluiten van de koopovereenkomst is uitgebracht. Wanneer u hiervan gebruik wilt maken (en aan de gestelde voorwaarde voldoet) kunt u contact met ons opnemen en krijgt u de biedingen digitaal te zien. Dit draagt bij aan een stukje transparantie op de woningmarkt, waarbij bidders een beter beeld krijgen van de uitgebrachte biedingen.

Ten behoeve van de privacy worden de persoonsgegevens en herleidbare details geanonimiseerd. Verder kunt u wel de biedingen en voorwaarden inzien. Wij hopen dat u hierdoor ziet dat wij transparant te werk gaan!

Wilt u extra informatie over 'Vertrouwen in het koopproces'? zie onderstaande link naar de NVM-site:

<https://www.nvm.nl/nieuws/2022/makelaardij-transparanter/>

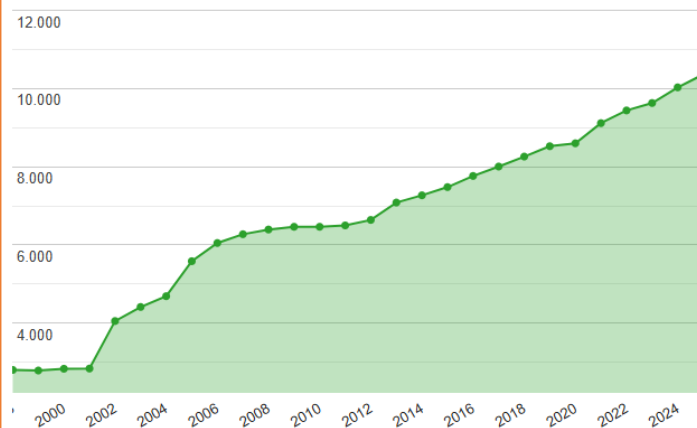
Buurtstatistieken



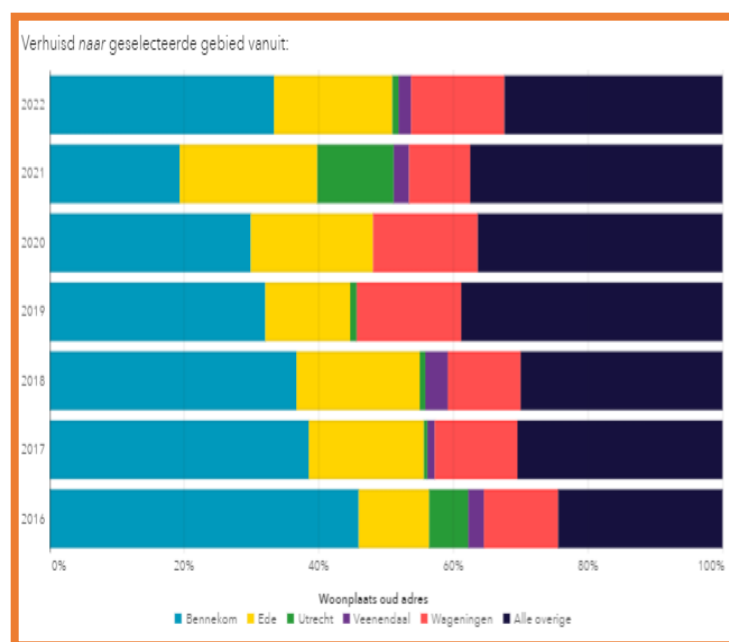
Aantal inwoners per jaar

Postcodegebied 6718 telt 10.360 inwoners in 2025.

Grafiek Tabel

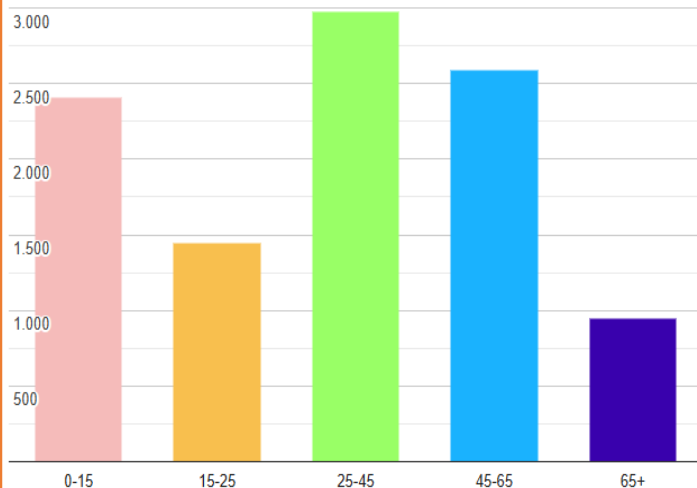


Bovenstaande grafiek toont het aantal inwoners per jaar op basis van de data van het CBS voor het postcodegebied 6718.



Bevolking naar leeftijd in het postcodegebied 6718

Postcode 6718 telt 2.975 inwoners in de leeftijdsgroep 25-45 in 2025.



Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal inwoners op 1 januari 2025 per leeftijdscategorie.

Meer informatie te vinden op: [CBS Centraal bureau voor statistiek](https://allecijfers.nl/postcode/) en <https://allecijfers.nl/postcode/>

Bron: <https://allecijfers.nl/postcode/> en NVM BrainBay

Sites die wij gebruiken voor de woning



Homeshow maakt een site en visitekaartjes.



Moving Digital zorgt mede door hun bedrijf Help Mee o.a. voor Facebook Campagne.



Op Facebook wordt een bericht geplaatst.

(@Hartman makelaars)



Op Instagram wordt een post geplaatst.

(@hartmanmakelaars)



Op X wordt een bericht geplaatst.

(@HartmanMakelaar)



LinkedIn wordt incidenteel gebruikt.

(@Hartman Makelaars)



Op YouTube wordt een video geplaatst.

(@Hartmanmakelaars)



Op Funda wordt de woning geplaatst met Funda Compleet dat houdt in: 360 Graden foto's; 2D en 3D plattegronden en een video.



Op Pararius wordt de woning online geplaatst.



Bezoekadres

Brinkstraat 5b (hoek Lindelaan)
6721 WR BENNEKOM Centrum
telefoon (0318) 430000

Postadres

Postbus 66
6720 AB BENNEKOM
info@hartmanmakelaars.nl
www.hartmanmakelaars.nl

	E-mail	Zakelijk	Mobiel
Rudi J. Dommershuijzen RMT	rudi@hartmanmakelaars.nl	0318 - 43 00 00	06 – 55777924
Jill van Santen A-RMT	jill@hartmanmakelaars.nl	0318 - 43 00 00	06 – 40358770
Kantoor	info@hartmanmakelaars.nl	0318 - 43 00 00	

Openingstijden

Maandag tot en met vrijdag ('s avonds op afspraak)
Zaterdag op afspraak en deels op kantoor

09.30 uur – 17.00 uur
10.00 uur – 14.00 uur

Nadere mededelingen

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en/of in tekeningen kunnen geen aanspraken worden ontleend. De in deze brochure vermelde maten zijn een indicatie. De objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/ verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoek plicht. 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 maken.

Ons team en kantoor!



Highlights van Ede!



Heideweek

De Heideweek is een feestweek in de gemeente Ede en één van de grootste evenementen in Gelderland. Tijdens de bloeitijd van de heide vinden er verspreid over alle dorpen van de gemeente Ede meer dan 70 evenementen plaats. Variërend van optredens van bekende artiesten, tot braderieën, muziekfestivals en heel veel meer!

De heide week vindt elk jaar plaats in de laatste, volledige, week van augustus.



Airborne Luchtlandingen

De Airborne luchtlandingen vinden jaarlijks plaats in september op de Ginkelse heide in Ede. Mensen uit heel Nederland komen naar dit evenement.

Net als tijdens Operatie Market Garden in 1944, droppen vliegtuigen ruim 1.000

parachutisten boven de

Ginkelse Heide. We herdenken dat de dappere strijders die 75 jaar geleden voor onze vrijheid vochten.

In aanwezigheid van de laatste veteranen worden met de herdenking om 11.00 uur de gebeurtenissen en slachtoffers herdacht bij het Airborne monument.



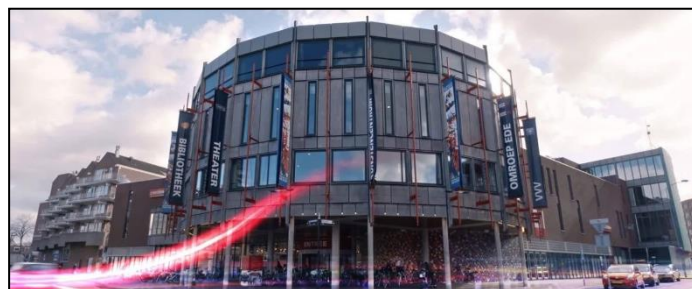
Meer activiteiten in Cultura en op de evenementenkalender

Cultura is het centrum voor kunst en cultuur in Ede. Hier vinden het hele jaar door evenementen, voorstellingen, theater, muziek en dans en workshops etc. plaats.

Voor de evenementen komende tijd kun je naar www.cultura-edel.nl.

Voor meer evenementen in Ede ga naar:

www.edecentrum.nl/evenementen en blijf op de hoogte van alle leuke activiteiten!



Is de woning geschikt voor de aanleg van zonnepanelen?



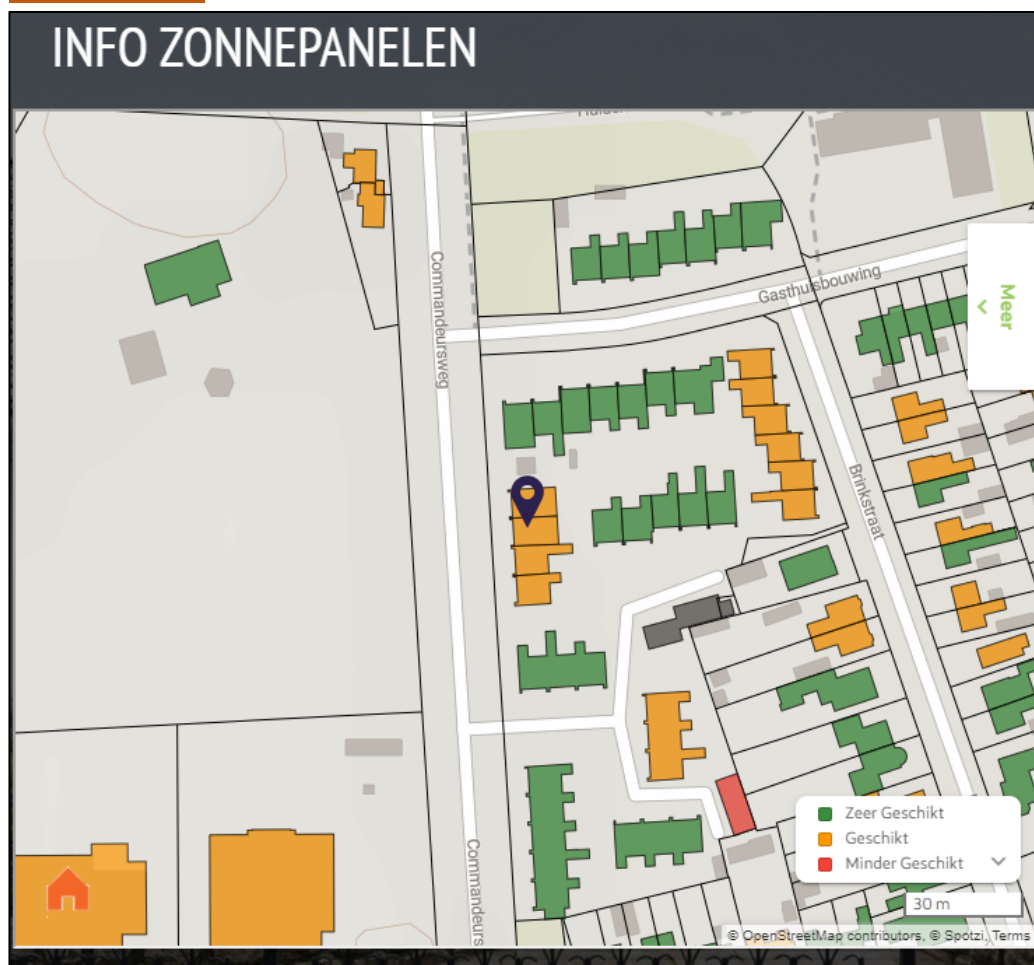
Wilt u weten of deze woning geschikt is voor de aanleg van zonnepanelen? Of wilt u de woning mogelijk energiezuiniger maken?

Op de site van de woning kunt u o.a. zien in hoeverre de woning geschikt is voor het aanleggen van zonnepanelen.

Ga naar de site van de woning: WWW.LEUDAL141.NL/INFO-ZONNEPANELEN

U krijgt dan de volgende **soort** afbeelding/kaart in beeld:

VOORBEELD:



Hierin geven de zichtbare kleuren de volgende betekenissen:

Groen	Zeet geschikt
Geel/oranje	Geschikt
Rood	Minder geschikt

Bron: homeshow.eu

Leefomgeving en buurtinformatie



Op de website van de woning: WWW.LEUDAL141.NL/LEEFOMGEVING vindt u diverse leerzame en leuke informatie over de leefomgeving.

Hieronder ziet u een willekeurig voorbeeld van een woning.

Zo wordt er onder andere diverse informatie over het adres gegeven, maar ook over de leefomgevingskwaliteit (denk hierbij aan: geluid, hitte, schaduw, groenvoorzieningen, stikstof etc.)

2. Leefomgevingskwaliteit		
➤ Fijnstof in de lucht (2020):	☹️	9 µg PM _{2,5} / m ³
➤ Stikstofdioxide in de lucht (2020):	☹️	13 µg NO ₂ / m ³
➤ Geluid in de omgeving:	😊	48 dB
➤ Zomerhitte in de stad:	☹️	+ 1.1 °C t.o.v. landelijk gebied
➤ Schaduwrijke bomen binnen 500 meter:	😊	13% van het oppervlak
➤ Groen binnen 500 meter:	☹️	43% van het oppervlak
➤ Hoe donker is het 's nachts?:	😊	413 zichtbare sterren

Tot slot is er diverse buurtinformatie te vinden. Zo is te zien hoe stedelijk de buurt is en de afstand en hoeveelheden van dagelijkse, praktische en publieke voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn; het aantal basisscholen, huisartsenpraktijken, kinderdagverblijven en supermarkten in de directe omgeving.

3. Buurtinformatie		
➤ Gemiddelde woningwaarde in 2021:		€ 287 000
➤ Mate van stedelijkheid van de buurt:		Matig stedelijk
➤ Aantal huisartspraktijken binnen 3 km:	😊	4
➤ Aantal kinderdagverblijven binnen 3 km:	😊	12
➤ Aantal basisscholen binnen 3 km:	😊	9
➤ Aantal supermarkten binnen 3 km:	😊	5
➤ Sport- en beweegmogelijkheden:	😊	Redelijk
➤ Afstand tot treinstation:	😊	2.6 km
➤ Afstand tot bushalte:	😊	0.3 km
➤ Afstand tot oprit hoofdweg:	😊	0.9 km

Kortom; erg leuk om eens een kijkje te nemen op deze pagina!

Bron: <https://www.homeshow.eu/>

Routebeschrijving naar ons kantoor



A-12 vanuit de richting Arnhem

Neem het afslagnummer 24 Ede/ Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (**dr. Willem Dreeslaan**). U gaat over het viaduct en bij het eerste verkeerslicht gaat u rechtdoor. Bij het volgende verkeerslicht gaat u linksaf (**Van Balverenweg**). Neem de 1^e afslag rechts de Molenstraat in. Na ongeveer 1 km rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor. Op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

A-12 vanuit de richting Utrecht/Rotterdam

Neem het afslagnummer 24 Ede/ Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (**dr. Willem Dreeslaan**). Bij het eerste verkeerslicht gaat u linksaf (**Van Balverenweg**). Neem de 1^e afslag rechts de Molenstraat in. Na ongeveer 1 km rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

A-50 vanuit de richting Nijmegen

Neem de **afslag Renkum/ Wageningen** en sorteer voor om linksaf te slaan bij het verkeerslicht (**N225 - Rijksweg**). Ga over het viaduct en blijf deze weg rechtdoor vervolgen, onderweg passeert u aan de linkerzijde de papierfabriek "Norske Skog".

Bij de rotonde gaat u 2/4 rond en vervolg de weg die overgaat in de **Ritzema Bosweg**. Bij het verkeerslicht rechtsaf (links ziet u de Peugeotdealer "Auto Versteeg Buurman"). U bevindt zich op de **Diedenweg** en vervolgt deze weg richting Bennekom. Ga rechtsaf de Kierkamperweg op. Linksaf de Commandeursweg op. Rechtsaf de Lindelaan op. Rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

A-50 vanuit de richting Apeldoorn/Zwolle

Volg de borden A-12 richting Arnhem - Utrecht en houdt daarna de richting Utrecht aan. Neem het afslagnummer 24 Ede/ Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (**dr. Willem Dreeslaan**). U gaat over het viaduct en bij het eerste verkeerslicht gaat u rechtdoor. Bij het volgende verkeerslicht gaat u linksaf (**Van Balverenweg**). Neem de 1^e afslag rechts de Molenstraat in. Daarna rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

Voorwaarden bij aankoop van een registergoed



Koopovereenkomst:

Volgens het NVM – model.

Notaris:

Keuze van de kopende partij, tenzij anders omschreven.

Bankgarantie/waarborgsom:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient door de kopende partij, binnen drie (3) weken (geen hypotheek) of zeven (7) weken na definitieve overeenstemming, een waarborgsom dan wel een schriftelijke onvoorwaardelijke bankgarantie te worden gesteld door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Deze waarborgsom bedraagt tien procent (10%) van de koopsom en dient gestort te worden op kantoorrekening van het desbetreffende notariskantoor.

Baten en lasten bij een appartementsrecht:

Alle baten, lasten waaronder inbegrepen de heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/ of reglement komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van eigendomsoverdracht bij de notaris.

De lopende baten, lasten ...et cetera, met uitzondering van de onroerendzaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Asbestclausule:

Bij alle woningen en/ of appartementen zal de onderstaande clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen:

"In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper(s) verkla(a)r(t)en hiermee bekend te zijn en vrijwa(a)r(t)en verkoper(s) van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien".

Inspectie:

Voor de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er een inspectie aan de woning plaatsvinden om te zien of één en ander achterblijft zoals overeengekomen. Tevens zullen tijdens deze inspectie de meterstanden worden opgenomen.

Voorwaarden bij aankoop van een registergoed



Bouwkundige keuring:

Indien u een bouwkundige keuring laat plaatsvinden op het door u aangekochte registergoed, zal deze clause niet als ontbindende voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst. Rapportage van deze keuring dient uiterlijk binnen acht (8) dagen na mondelinge overeenstemming bij de kopende partij bekend te zijn.

Financiering:

Binnen zes (6) weken na overeenstemming dient de kopende partij voor de financiering van de onroerende zaak een hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling hebben verkregen. Wij verplichten de koper een vrijblijvend kosteloos adviesgesprek te hebben met een met ons samenwerkende hypotheekadviseur. Dit alles om alle partijen (koper en verkoper) zo snel mogelijk duidelijkheid te verschaffen over de financiële haalbaarheid van de aan- en verkoop. Er is geen enkele verplichting tot afsluiting bij deze adviseur en gebeurt geheel vrijblijvend.

Overeenstemming:

Zolang er nog geen door beide partijen ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Voorwaarden bij aankoop van een registergoed



Bedenktijd:

Een consument die een woning koopt voor eigen gebruik, krijgt drie dagen (72 uur) bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd begint om 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang. Indien er een weekend in valt, wordt de termijn automatisch verlengd, zie onderstaand schema:

Kopie koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktijd eindigt op:	Bedenktijd bedraagt:
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Maandag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

- Die eindigt op een zaterdag, zondag, of algemeen erkende feestdag, verlengt tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
- Zo nodig zoveel verlengt dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Voor de berekening van de bedenktijd worden als algemeen erkende feestdagen aangemerkt of daarmee gelijkgesteld:

- de Nieuwjaarsdag;
- de Christelijke tweede Paas - en Pinksterdag;
- de beide Kerstdagen;
- de Hemelvaartsdag;
- de dag waarop de verjaardag van de Koning wordt gevierd;
- de vijfde mei;
- de Goede Vrijdag.

Daarnaast kunnen bij koninklijk besluit specifieke dagen aangewezen worden die voor de berekening van de bedenktijd gelijkgesteld worden met algemeen erkende feestdagen.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



Het kopen (of verkopen) van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het proces tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

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

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken

2. Hoe werkt het proces met bieden in deze overspannen markt, waar er weinig aanbod is en veel vraag?

Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning dat moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. De verkoper kan, al dan niet op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure op inschrijving in te zetten. In deze procedure krijgen alle bidders een kans om een bod uit te brengen. Een hoogste bod hoeft niet te betekenen dat diegene de woning gegund wordt, de verkoper kan een bepaalde ontbindende voorwaarde bijvoorbeeld belangrijk vinden. De verkopende partij behoudt zich het recht van beraad en het recht van gunning voor. Dit houdt in dat de verkoper zelf mag bepalen of het geboden bedrag, in combinatie met (eventuele) voorwaarden, voldoende is om tot verkoop over te gaan en dat hij niet verplicht is aan degene met het hoogste/meest gunstige bod te gunnen en/of te verkopen. In de onderhandeling dient de makelaar transparant te zijn over de wijze waarop deze plaats vindt. De makelaar dient zich vervolgens ook aan de regels te houden die aan alle bidders én verkoper van tevoren zijn gecommuniceerd. In dit proces dient de makelaar zich onafhankelijk op te stellen. Begeleiding van een aankoopmakelaar is zeker aan te bevelen.

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

Ja, dat mag. 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.

4. Is het toegestaan om tegen elkaar op te bieden?

Zolang een NVM-makelaar uitleg geeft over het proces van bieden, dan mag dit gewoon. Het is ook in overeenstemming met de Erecode, waarin staat dat een NVM-makelaar transparant moet zijn.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



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

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

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

6. 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 heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijsvragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. 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.

10. Wat is een biedlogboek?

Het biedlogboek maakt alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de verkoper en kandidaat-kopers, waardoor het proces transparanter wordt.

11. Per wanneer is het biedlogboek verplicht?

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het Biedlogboek verplicht en heeft de kandidaat-koper inzage, wanneer de verkoop via een NVM-, VBO- of Vastgoed pro-makelaar plaatsvindt.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



12. Op welke transacties is het biedlogboek van toepassing?

Het biedlogboek is van toepassing bij de verkoop van woningen/appartementen (bestaande bouw). Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming. Bij twijfel of het Biedlogboek van toepassing is advies om te werken met het Biedlogboek.

13. Is het biedlogboek ook van toepassing op woningen in de stille verkoop?

Ja, ook bij woningen in de stille verkoop is het Biedlogboek van toepassing.

14. Wanneer moet het biedlogboek precies worden verstrekt?

Het biedlogboek is na afloop van de bedenktijd en/of ontbindende voorwaarden beschikbaar voor kandidaat-kopers.

15. Wat gebeurt er met een persoonlijke boodschap van een kandidaat-koper?

Een persoonlijke boodschap van een kandidaat-koper verschijnt niet in het biedlogboek voor de andere kandidaat-kopers.

16. Hoe komt koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste.

Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



17. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor een koper in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je 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 NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

18. Ik constateer een verschil in m2, wat zijn mijn opties?

Een verkopend NVM-makelaar is verplicht bij de inverkoopname van een pand de meetinstructie te gebruiken zoals vastgesteld door NVM, VBO, Vastgoed Pro, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. We verwijzen je graag naar de informatie over de Meetinstructie voor een uitgebreide toelichting. Desondanks kunnen er verschillen optreden als gevolg van interpretatieverschillen of afrondingsverschillen. De koper ziet feitelijk wat hij koopt. Daarnaast hangt de prijs van de woning niet alleen af van het aantal m2 maar ook van andere zaken zoals bijvoorbeeld de ligging en staat van de woning. Als het verschil erg groot is en je komt hier niet uit met de makelaar/ verkoper kan een klacht worden ingediend bij de Raad van Toezicht.

19. Wat te doen bij verborgen gebreken na sluiten van de koopovereenkomst?

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd 'ernstig gebrek' of bij schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Laat je grondig onderzoek na, dan is er een grotere kans dat u de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later toch blijkt dat de woning gebreken heeft. Bij verborgen gebreken kun je de verkoper trachten aansprakelijk stellen. Hiervoor heb je juridische hulp nodig. Je kunt eventueel terecht bij Vereniging Eigen Huis of anderszins je eigen rechtsbijstandverzekering raadplegen. Op de pagina 'verborgen gebreken' staat meer informatie en een handige video met uitleg over verborgen gebreken.

20. Waar vind ik informatie over prijsontwikkelingen van bestaande woningen?

Je kunt de marktinformatie vinden op onze website (NVM). Daar is per COROP-regio de woninginformatie per type woning te downloaden.

21. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij adviseert de verkoper tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



22. Welke gegevens mag de makelaar aan een koper vragen voor een bezichtiging en is dat AVG-proof?

In het kader van uitvoering van de overeenkomst van de verkoper/verhuurder mag de makelaar t.b.v. een bezichtiging minimaal naam, adres en telefoonnummer vragen van koper. Er mag op dat moment nog niet gevraagd worden naar bijvoorbeeld financiële informatie om op basis daarvan een voorselectie te maken uit de kandidaat huurders/kopers. De makelaar kan overigens wel aangeven wat de vereisten zijn om in aanmerking te komen voor een huurwoning, zodat duidelijk is of het zin heeft de woning te bezichtigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

23. Mededelingsplicht VS Onderzoek plicht

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die van belang zijn voor de aankoop van de woning, aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vormgegeven. De verkopend makelaar gaat uit van wat de verkoper hem vertelt, omdat de makelaar niet in de woning heeft gewoond. Tenzij de verkopend makelaar twijfels heeft over de gegeven informatie dan moet hij dat wel onderzoeken. De koper heeft een onderzoek plicht om de bouwkundige staat van het huis goed te onderzoeken en eventuele gebreken aan de koopwoning te herkennen. De makelaar kan hier een rol spelen, in sommige gevallen kan de makelaar ook adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

24. Waar vind ik de Algemene voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden op onze website of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

25. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



26. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

27. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

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

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten,
Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar (**ADVIES: doen!**) heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

28. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-Makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

29. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces



30. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen komt te staan.

31. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-Makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

32. Heeft mijn woning een energielabel nodig? En hoe kom ik aan een energielabel?

Vanaf 1 januari 2021 is het verplicht een energielabel te laten opstellen door een erkend bouwkundige/bedrijf. Dit label dient geregistreerd te zijn VÓÓR een woning op Funda wordt aangemeld (koop en huur).

Labels geven een klasse aan (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) die een indicatie geven hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen. Het energielabel kan in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. De NVM-makelaar kan je doorwijzen naar een gecertificeerd energielabel adviseur die je kan adviseren over energie labels en verbeteringen op het gebied van de verduurzaming van jouw woning. Op een speciale pagina is dit uitgelegd. NVM-Makelaars kunnen daarnaast gebruik maken van de NVM Energielabel Service. Daarmee word je vlot, vakkundig en snel geholpen.

33. Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.



**"Alles voor
de beste plek
voor jou!"**

Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

De beste plek voor jou





vzp Hypotheken &
Verzekeringen

★★★★★ 9.9 uit 200+ reviews

Uw specialist in hypotheekadvies

VZP Hypotheken & Verzekeringen is
een volledig onafhankelijk advieskantoor
dat écht de tijd voor u neemt



Persoonlijk contact met onze relaties staat voorop
bij alle diensten die wij aanbieden:

Hypotheken

Met VZP Hypotheken & Verzekeringen
kiest u de hypotheekvorm die past bij
uw persoonlijke situatie.

Verzekeringen

Met ons deskundige en onafhankelijke
advies weet u zeker dat u op de juiste
manier verzekerd bent.

Maak nu geheel **vrijblijvend** een afspraak met
één van onze specialisten.

Agro Business Park 22
6708 PW Wageningen

info@vzpadvies.nl
vzpadvies.nl

Of bel naar:
0317 – 35 68 68



Thuis



**Een NVM-makelaar kan
zorgen dat u wél verhuist**

