Bolthof van den Top

NVM MAKELAARDIJ • HYPOTHEKEN

# De Ruyterstraat 10 Ede

Vraagprijs € 495.500,-- k.k.

Erkend Hypotheek adviseur

Bolthof van den Top Makelaardij bv • Maanderweg 70 • 6711 NG Ede
Telefoon 0318-628080 • info@bolthofvandentop.nl • www.bolthofvandentop.nl
KvK nr 09138049 • BTW nr. NL820909051B01 • IBAN NL14.RABO.0387.0766.54

NVM

**Wát een sfeervol en modern thuis!**

**Met een royale leefruimte dankzij de forse uitbouw op de begane grond, een heerlijk diepe tuin en vier slaapkamers is dit de ideale gezinswoning waar je zó in kunt trekken. De huidige bewoners hebben hier jarenlang met ontzettend veel plezier gewoond: de woning is met liefde onderhouden, modern afgewerkt en ademt een warme, gastvrije sfeer.**

Je woont hier bovendien op een toplocatie in Ede. Binnen een paar minuten fietsen sta je in het gezellige centrum, bij de bibliotheek en Station Ede-centrum. Zoek je de natuur? Landgoed Kernhem en het Edese bos liggen om de hoek voor een heerlijke wandeling.

Begane grond
Stap binnen in de lichte hal met een modern vernieuwd toilet. Vanuit de hal bereik je de royale, uitgebouwde woonkamer. Een gezellige zithoek waar je uitkijkt op de rustige straat. Er ligt een fraaie PVC vloer.

Aan de achterzijde bevindt zich het tuingerichte eetgedeelte, dat vloeiend overloopt in de uitgebouwde, moderne keuken. De keuken is voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur (koel/vriescombinatie, vaatwasser, oven, kookplaat en afzuigkap), veel bergruimte en een handige, verdiepte provisiekast.

De diepe achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen, te spelen of te borrelen. Achterin staat een extra grote berging met een sfeervolle overkapping. De berging is via de achterom bereikbaar en is voorzien van sierbestrating, borders met beplanting en een grasveld. De kleine bomen brengen sfeer en koelte in de warme zomermaanden.

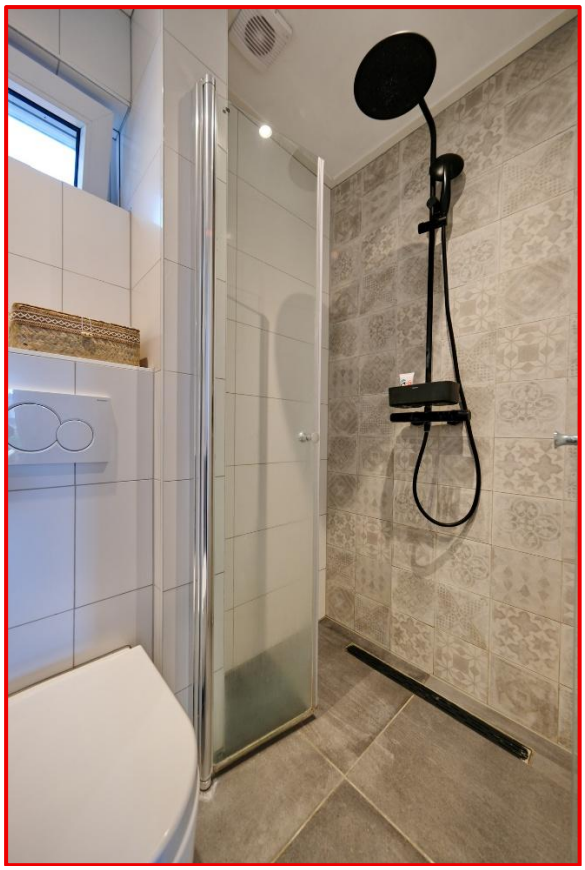
Eerste verdieping
De vaste trap brengt je naar de eerste verdieping met drie fijne, lichte slaapkamers. De ouderslaapkamer is aan de tuinkant en voorzien van een airco. De slaapkamer aan de voorkant van de woning is voorzien van een screen. Alle binnendeuren op deze verdieping hebben nieuw deurbeslag gekregen. Laminaatvloer in alle slaapkamers.

De vernieuwde badkamer is efficiënt ingericht met een comfortabele douchehoek met regendouche en wastafelmeubel. Er is elektrische vloerverwarming en 2$^{e}$ toilet. Het raam is vervangen door een kunststofraam met dubbel glas.

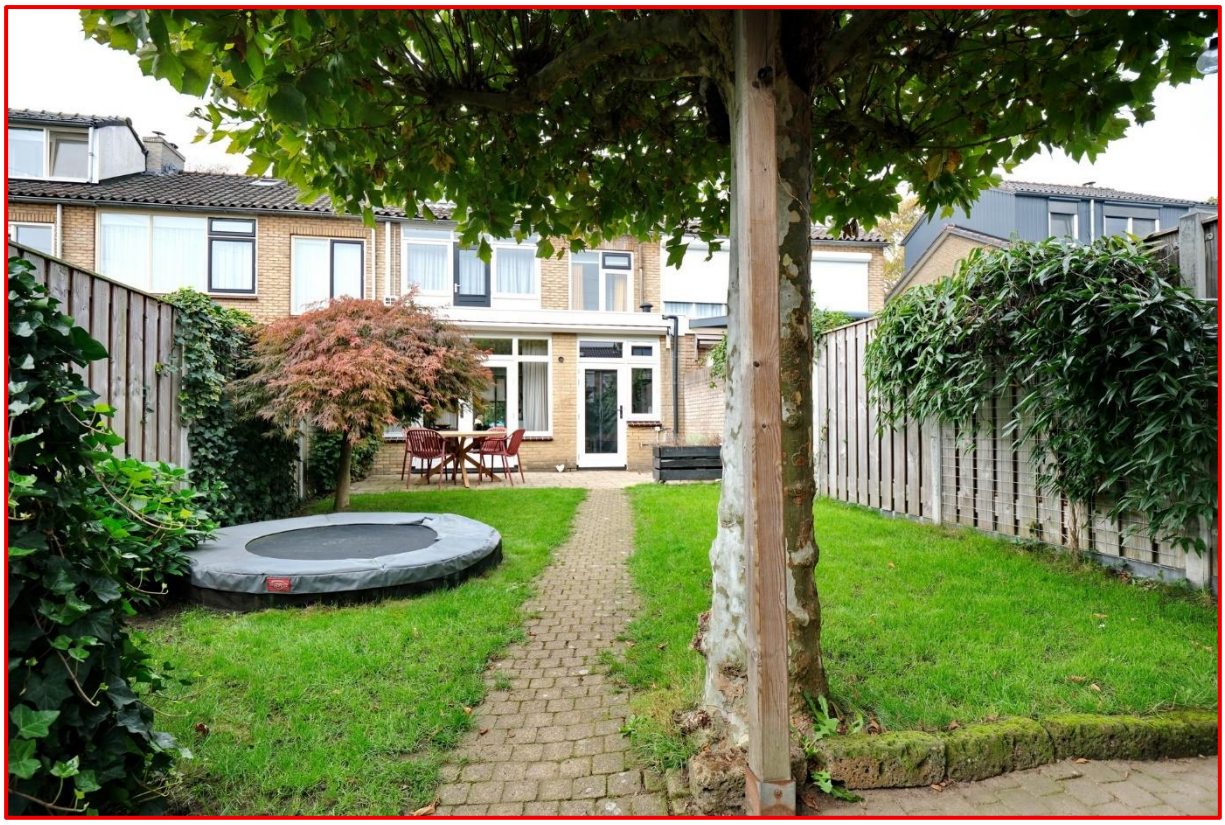
Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder vind je de opstelling voor de cv-combiketel, wasmachine opstelling en extra bergruimte. Er is airco op deze verdieping. Dankzij de brede dakkapel is hier een verrassend royale vierde slaapkamer ontstaan, compleet met slimme opbergruimte achter de knieschotten.

Kortom: een fijn gezinshuis op een fantastische plek. Kom sfeer proeven en ontdek waarom de huidige bewoners hier zo gelukkig zijn geweest!

Aanvaarding: In overleg.

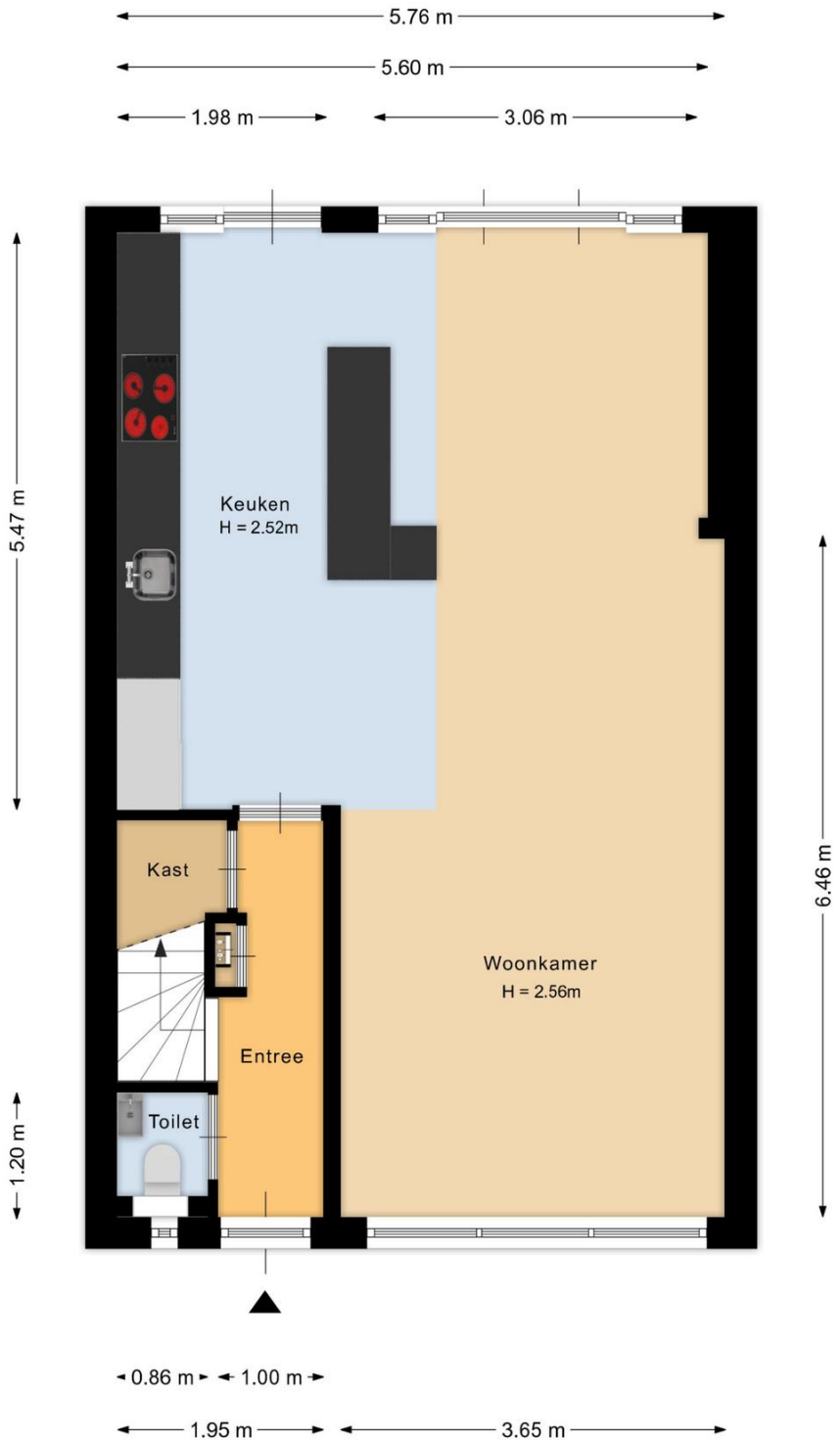


NIEME



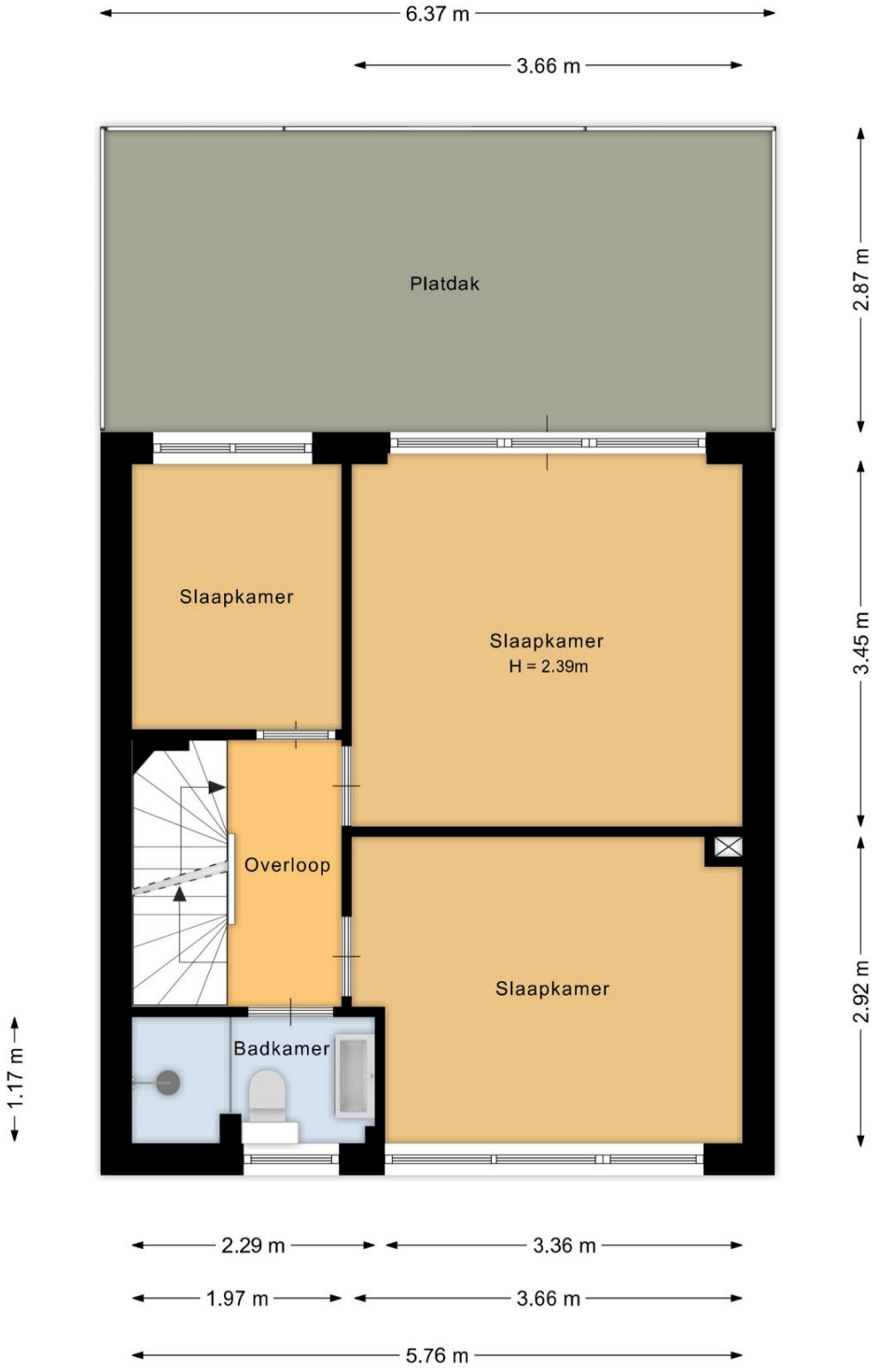
10

De Ruyterstraat 10, Ede
Begane grond



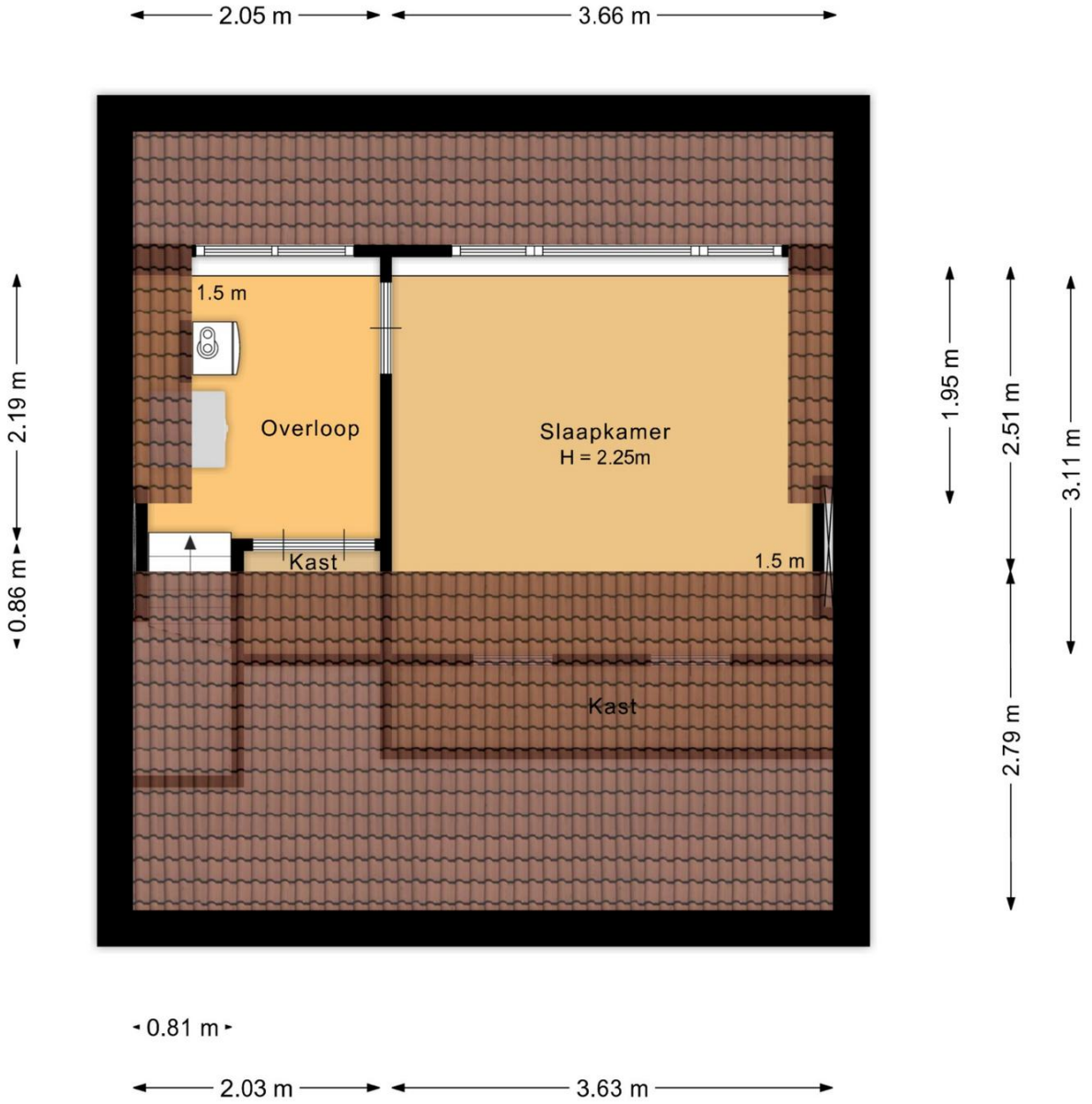

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

De Ruyterstraat 10, Ede
Eerste verdieping



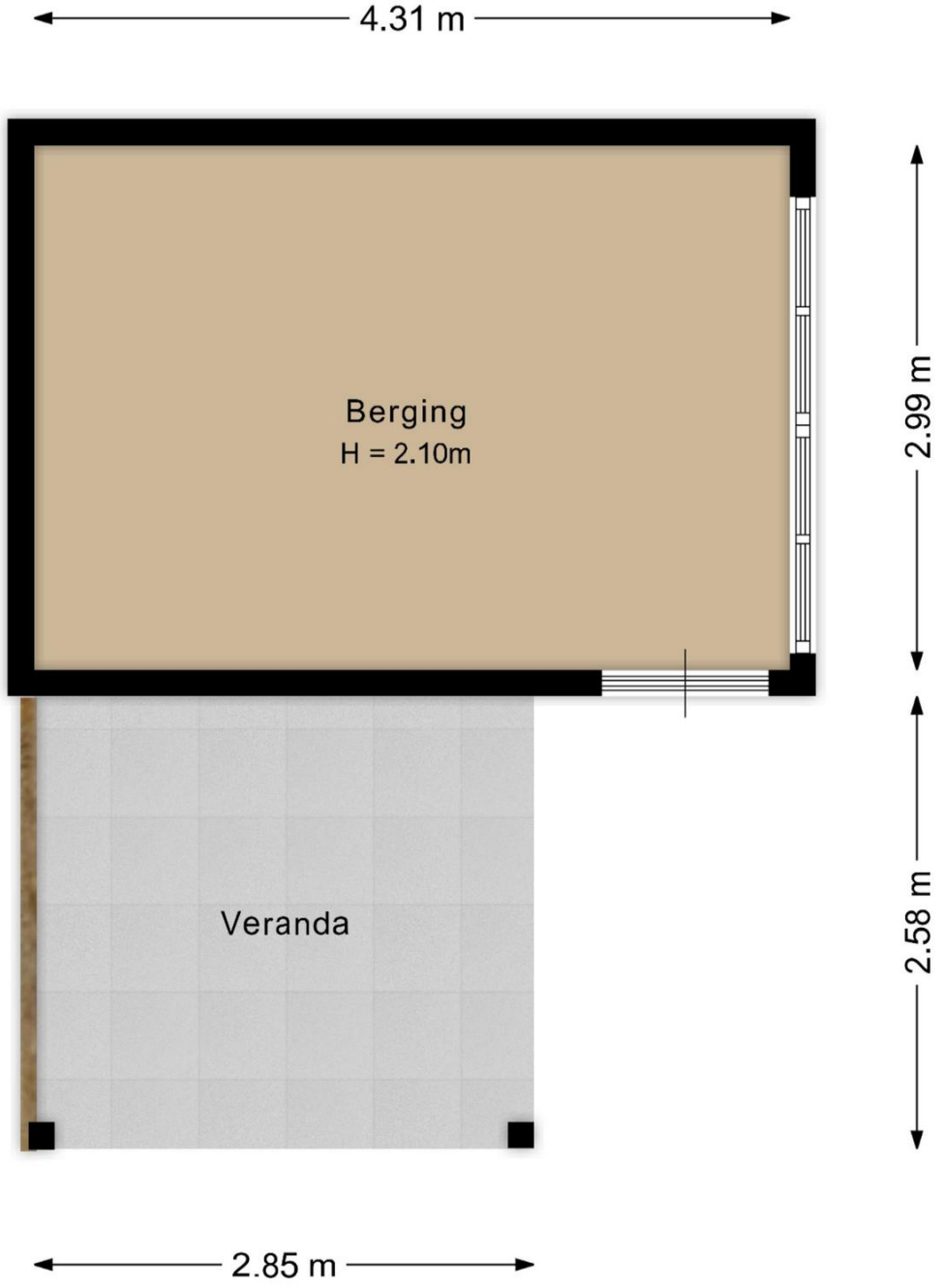

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

De Ruyterstraat 10, Ede
Tweede verdieping




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

De Ruyterstraat 10, Ede
Berging




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

De Ruyterstraat 10, Ede
Situatie

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Allen Ingenieurs

## Objectgegevens

| | |
|---|---|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Tussenwoning |
| Bouwjaar | 1960 |
| Permanente bewoning | Ja |
| Huidig gebruik | Wonen |

## Maten object

| | |
|---|---|
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Woonoppervlakte | 102,6 m² |
| Externe bergruimte | 12,9 m² |
| Inhoud | 368 m³ |
| Perceel oppervlakte | 190 m² |

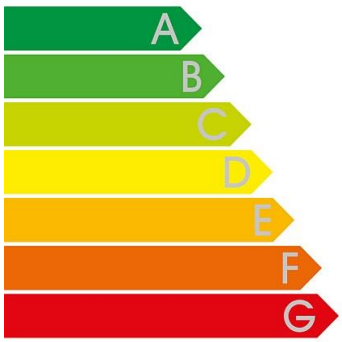
## Details

| | |
|---|---|
| Ligging object | In woonwijk |
| Verwarming | CV-combiketel Remeha 2012 en airconditioning |
| Warm water | CV-combiketel Remeha 2012 |
| Isolatie | Dubbel glas |
| Zonnepanelen | 8 stuks |

## De volgende clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst

- Ouderdomsclausule
- Asbest clausule

***Energielabel B geldig tot 13-10-2036***




Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de gegevens en tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000

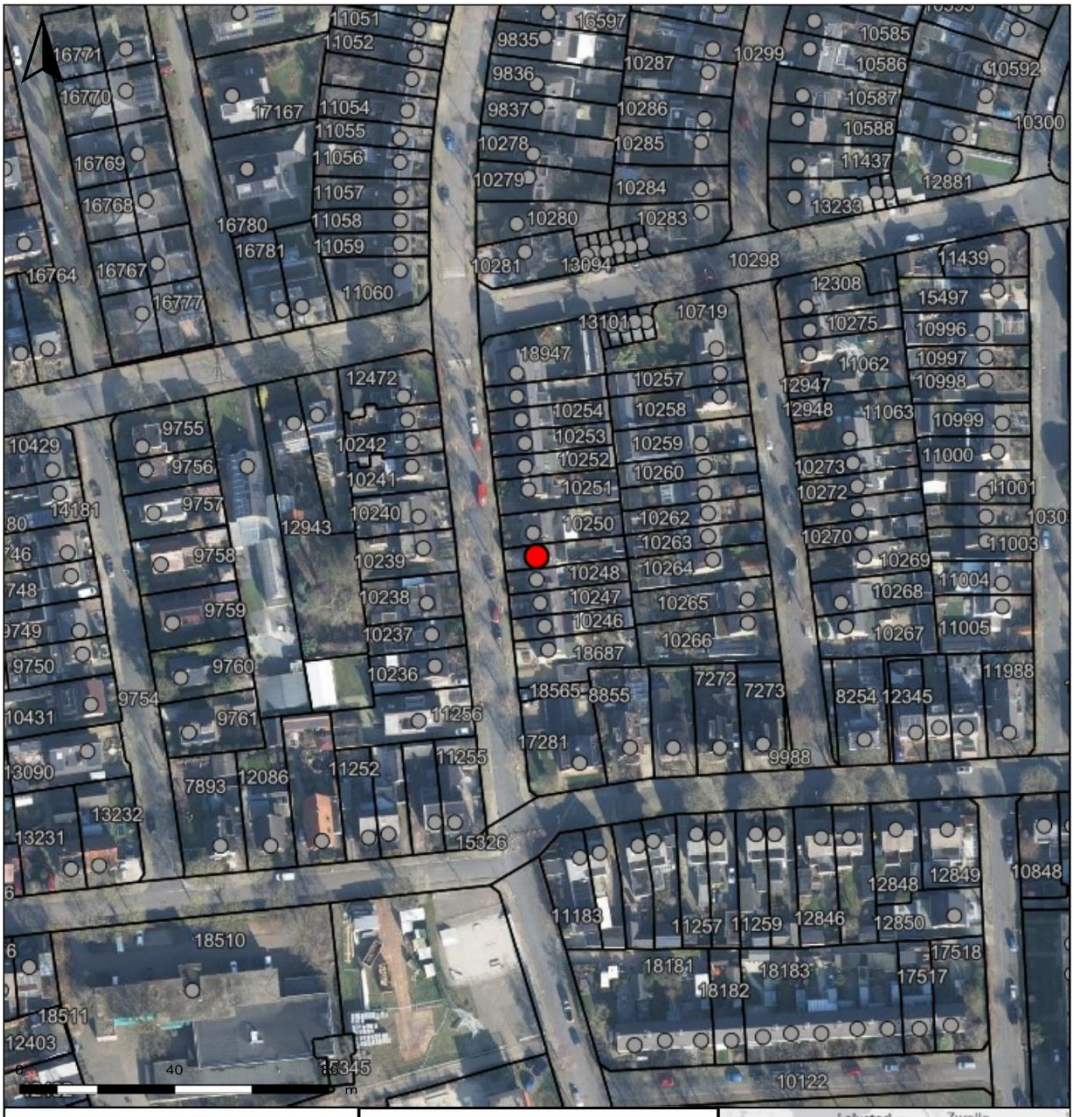
| | |
|---|---|
| | Deze kaart is noordgericht |
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Ede |
| Sectie | K |
| Perceel | 10249 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2026
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.




Auteur: Auteur onbekend
Datum: 20-10-2026

Schaal: 1: 1431

Copyright © 2024 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

# Meest gestelde vragen over het kopen van een woning:

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

**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. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

**3. 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.

**4. 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.

**5. Mag een NVM-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. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

**6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen 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.

**7. 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.

**8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt 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 in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

**9. Hoe komt de 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 (zie vraag 11). 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.

**10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies 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.

**11. Wat is de NVM No-Risk clausule?**
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 clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule 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 clausule 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 clausule, 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.

**12. 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 via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

**13. 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. Indien de koper een aankoopmakelaar 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.

**14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

**15. 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 te komen staan.

**16. 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 branchebreed 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) Gebouwgebonden 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 meegemeten, 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.

**17. Heeft mijn woning een energielabel nodig?**
Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

## Naast onze makelaardij bieden wij u ook....

### Wilt u weten welke hypotheek voor u het voordeligst is?

Wij kunnen u hierbij helpen. Samen met u gaan wij op zoek naar een hypotheek die het beste past bij uw persoonlijke financiële situatie en uw wensen.
Bij het bepalen van de meest geschikte hypotheekvorm voor uw situatie zijn verschillende criteria van belang. Daarvan is de rente er slechts één. Overigens schenken de meeste mensen hier de meeste aandacht aan. Door de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente is het echter maar de vraag of een hoge of lage rente voor u de doorslag zou moeten geven bij het maken van uw keuze voor een hypotheek.

### Verzekeringen:

Heeft of koopt u een eigen woning dan moet u daarbij bepaalde verzekeringen afsluiten. Het is het meest overzichtelijk en tijdsbesparend om alle verzekeringen via één tussenpersoon af te sluiten kan voor u een verzekeringspakket op maat samenstellen waarin alle verzekeringen goed op elkaar zijn afgestemd. Dat is belangrijk omdat in de praktijk blijkt dat menig huishouden onderverzekerd is.

Bolthof • van den Top

NVM MAKELAARDIJ • HYPOTHEKEN

Naast onze makelaardij kunnen wij u een totaalpakket bieden als het gaat om hypotheken en verzekeringen. Onze adviseurs verzorgen hypotheken en verzekeringen van A tot Z.

Voor iedereen is er een hypotheek/verzekering op maat mogelijk, afgestemd op uw persoonlijke situatie. Door de jarenlange ervaring bieden zij u een degelijke begeleiding om te komen tot een optimaal resultaat. Dit uit zich in scherpe tarieven en een flexibele, betrouwbare dienstverlening.

Voor nadere informatie kunt u geheel vrijblijvend contact opnemen.

Rudo Bolthof,
erkend hypotheekadviseur
**0318-615626 / 06-27 03 66 66**

Erkend Financieel Adviseur

Christian van den Top,
erkend hypotheekadviseur
**0318-615626 / 06-21 89 54 37**

Erkend Financieel Adviseur

**Maanderweg 70 • www.bolthofvandentop.nl • 0318-615626**