

# TE KOOP



**Hessenweg 31, Ede**

€ 539.000 K.K.

Vendôme Makelaardij  
Doornlaan 6b  
6717 BR Ede

06 - 462 081 46 of 06 - 150 749 22  
[www.vendomemakelaardij.nl](http://www.vendomemakelaardij.nl)  
[info@vendomemakelaardij.nl](mailto:info@vendomemakelaardij.nl)

 **VENDÔME**  
MAKELAARDIJ



**PEOPLE USUALLY ARE  
THE HAPPIEST  
AT HOME**

**+ William Shakespeare**

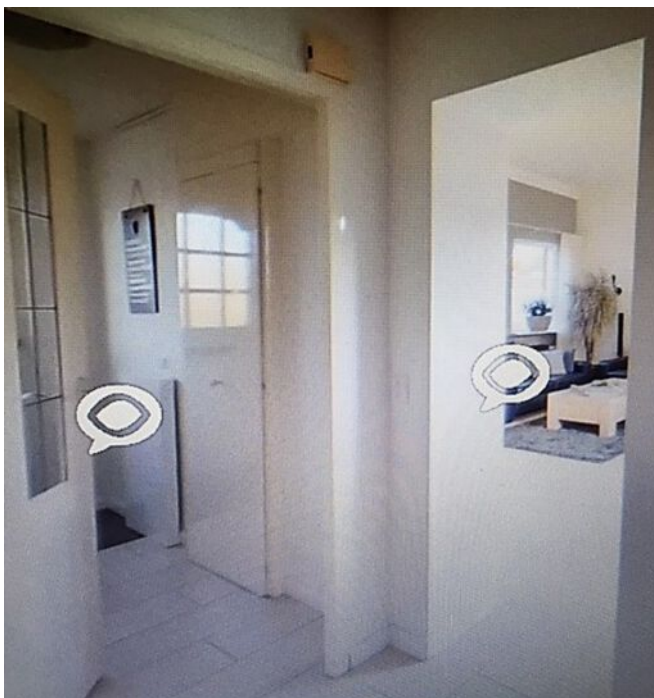
> Welkom!

Leuk dat u interesse heeft in deze woning! Misschien wel uw toekomstig thuis. Vendôme Makelaardij heeft deze brochure met zorg samengesteld om u een goed beeld te geven over wat deze woning en de omgeving u te bieden hebben.

### Meer zien?

Bent u enthousiast over deze woning? Als vooruitstrevend makelaarskantoor bieden wij naast deze luxe brochure ook de mogelijkheid om de woning online te beleven met een 360° tour en zelfs in Virtual Reality (VR). Zo kunt u zelf of uw vrienden en familie deze woning digitaal bezichtigen. Beleef het nu op [www.vendomemakelaardij.nl](http://www.vendomemakelaardij.nl)

> Ons aanbod in virtual reality!



VIRTUAL REALITY



## > Inleiding

Op één van de mooiste locaties in Ede en direct aan de bosrand gelegen ligt deze sfeervolle woning die rechtstreeks uit een sprookjesboek lijkt te komen met de naam "Woudvrede". De woning heeft sfeervolle blauwe luiken en een prachtige lichte serre. Er is een royale stenen garage met daaraan vast een atelier/hobbyruimte. De woning heeft een prachtige (bos)tuin met bomen, bloemrijke perken, een moestuin en drie vijvers. De woning grenst direct aan het bos maar is zeker niet afgelegen. Het centrum van Ede met alle faciliteiten en het Intercity station Ede-Wageningen bevinden zich maar op een enkele minuten met auto of fiets. Daarnaast zijn er goede uitvalswegen naar de N224, A30 en A12.

## > Kenmerken

Bouwjaar  
**1929**

Woonoppervlakte  
**63m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**257m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte  
**1263 m<sup>2</sup>**

Woonlagen:  
**2**

Kamers:  
**4**

Slaapkamers  
**2**

Soort woning  
**EENGEZINSWONING**

Type woning:  
**VRIJSTAAND**

Energielabel:  
**G**

Isolatie  
**gedeeltelijk dubbel glas, dakisolatie**



# > Indeling

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, toiletruimte met toilet en radiator. Open keuken voorzien van 5 pits gas-kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en vaste kast waarin via een luik toegang is tot de kelder. Eethoek met sierschouw en een fantastisch uitzicht over de achtertuin waar regelmatig bijzondere vogels en eekhoorns te zien zijn. De woning is uitgebouwd met een serre die gebruikt wordt als zitkamer. Achter de eethoek is nog een kamer die momenteel als werkkamer gebruikt wordt maar eventueel ook als slaapkamer kan dienen. De begane grond is voorzien van Terrazzo tegels.

Eerste verdieping:

Via een steile trap bereikt u een open ruimte met een slaapkamer voorzien van een wastafel en een douchehoek. Kast met HR CV ketel (Intergas, 2007).

Tuin/bijgebouwen/parkeren:

De royale tuin grenst aan het bos en strekt zich uit rondom de woning. Er zijn een aantal looppaden die langs de verschillende zithoeken slingeren met diverse bomen, bloemen/planten (varens, hemelsleutels, kerstrozen, siergrassen, blauwe regen, etc. ..). Door de aanwezige vijvers speelt water ook een grote rol in deze tuin. Daarnaast is er nog een gedeelte van de tuin dat als moestuin gebruikt wordt.

Vrijstaande stenen garage met eigen oprit die via de achtertuin te bereiken is. Aan de garage is nog een ruim atelier gebouwd waar vroeger workshops werden gegeven. Het atelier beschikt over een wasbak met eigen geiser en een toiletruimte. Achter het atelier is er nog een extra bergruimte. Het bijgebouw is in totaal 52 m<sup>2</sup>. De oprit bereikbaar vanaf de Hessenweg biedt plaats aan meerdere auto's. Daarnaast is er nog de garage met een eigen oprit en toegangshek, bereikbaar via een weg achter de woning.

Deze woning dient gemoderniseerd en energiezuinig gemaakt te worden. Aangezien de woning niet al te groot is, zou slopen en plaatsmaken voor nieuwbouw eveneens een optie zijn.

Aanvaarding: in overleg, vanaf januari 2023.

Bijzonderheden:

- Sfeervolle jaren 30 woning;
- Vrijstaande stenen garage;
- Ruim atelier met wastafel en toiletruimte.
- Royale tuin rondom, achtertuin op het zuiden;
- Gelegen aan de rand van het bos.
- Op fietsafstand van Ede centrum.
- Goede aansluitingen naar de N224, A12 en A30.

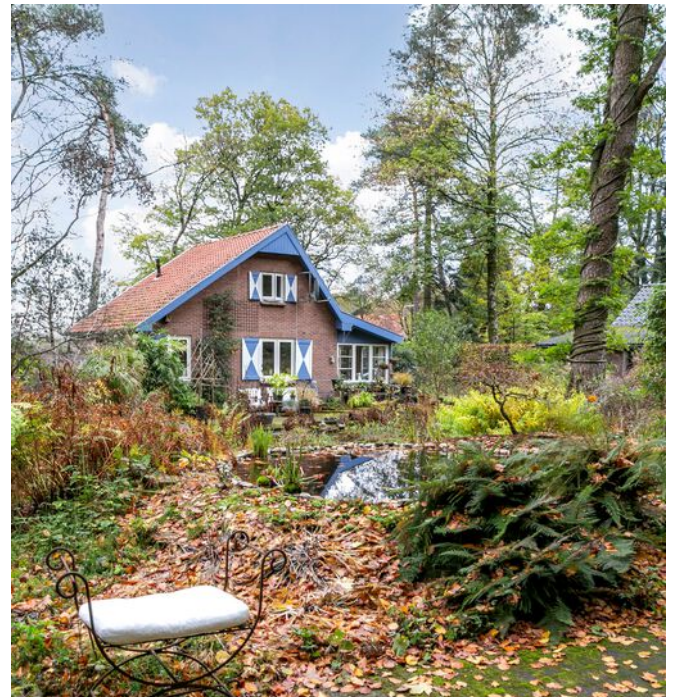
Koopovereenkomst:

Bij de verkoop zal de standaard VBO koopovereenkomst worden gehanteerd.

Bij woningen ouder dan 20 jaar worden de volgende clausules opgenomen in de koopovereenkomst:

- ouderdomsclausule
- asbestclausule (bij woningen van voor 1993)

Indien er geen bouwkundige keuring plaats vindt dan zal hier ook een clausule over worden opgenomen. Wordt de woning gekocht zonder voorbehoud van financiering? Dan hanteren wij een termijn van 2 weken na het opstellen van de koopovereenkomst voor het storten van de bankgarantie/waarborgsom.













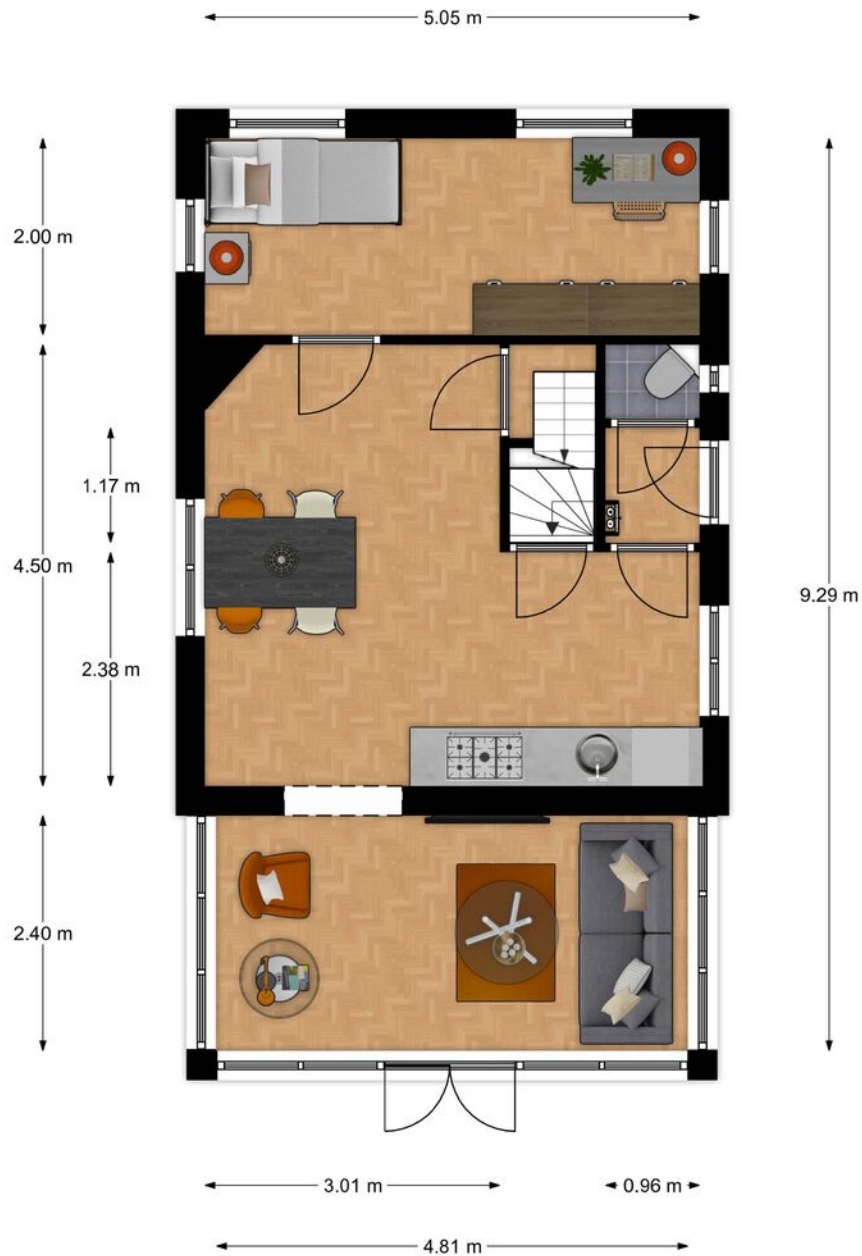






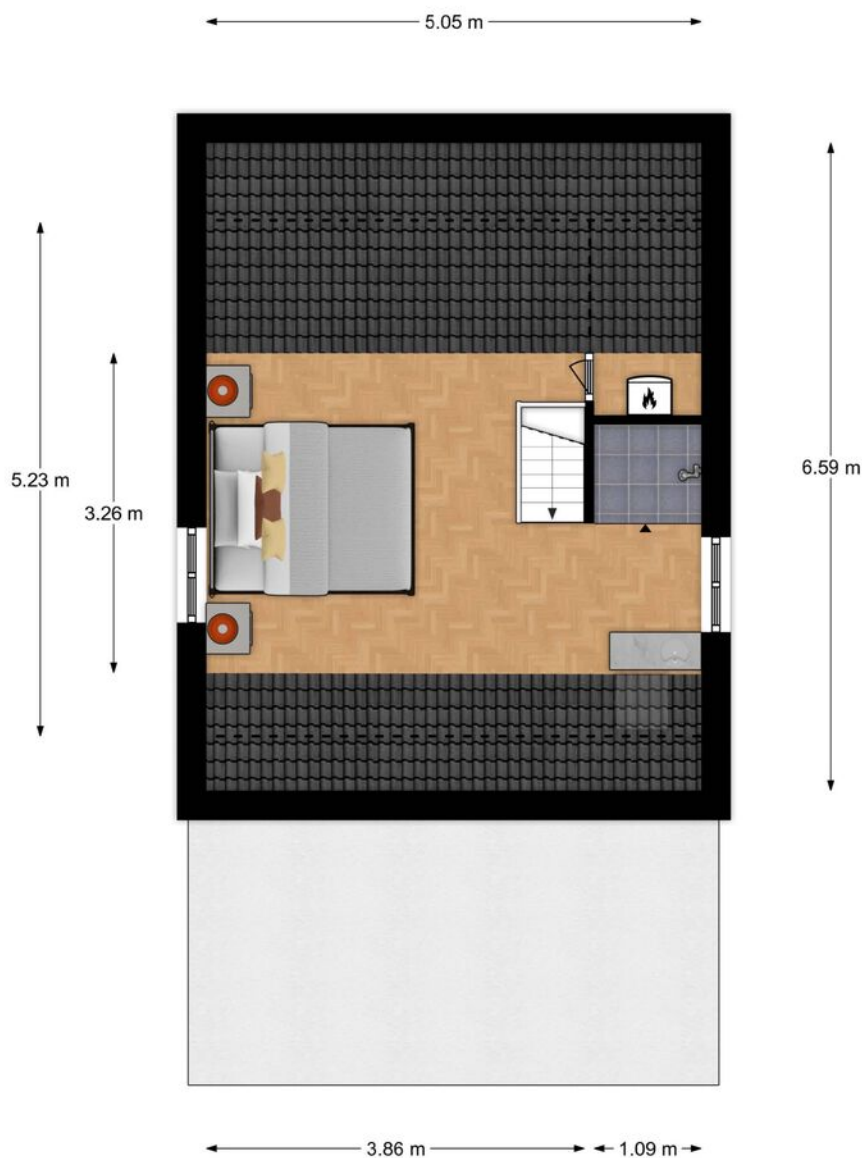


Ontdek de...  
begane grond



Begane grond, Hessenweg 31 te Ede  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Ontdek de...  
1e verdieping

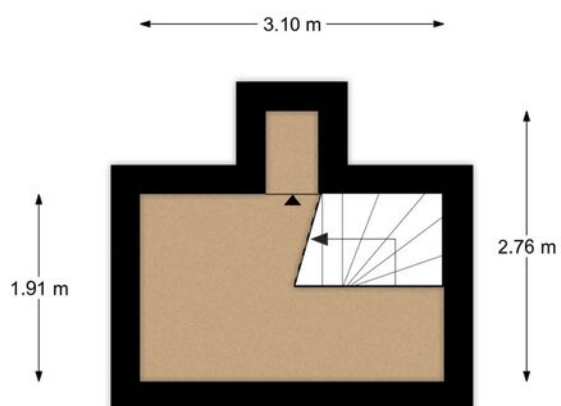


1e Verdieping, Hessenweg 31 te Ede  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



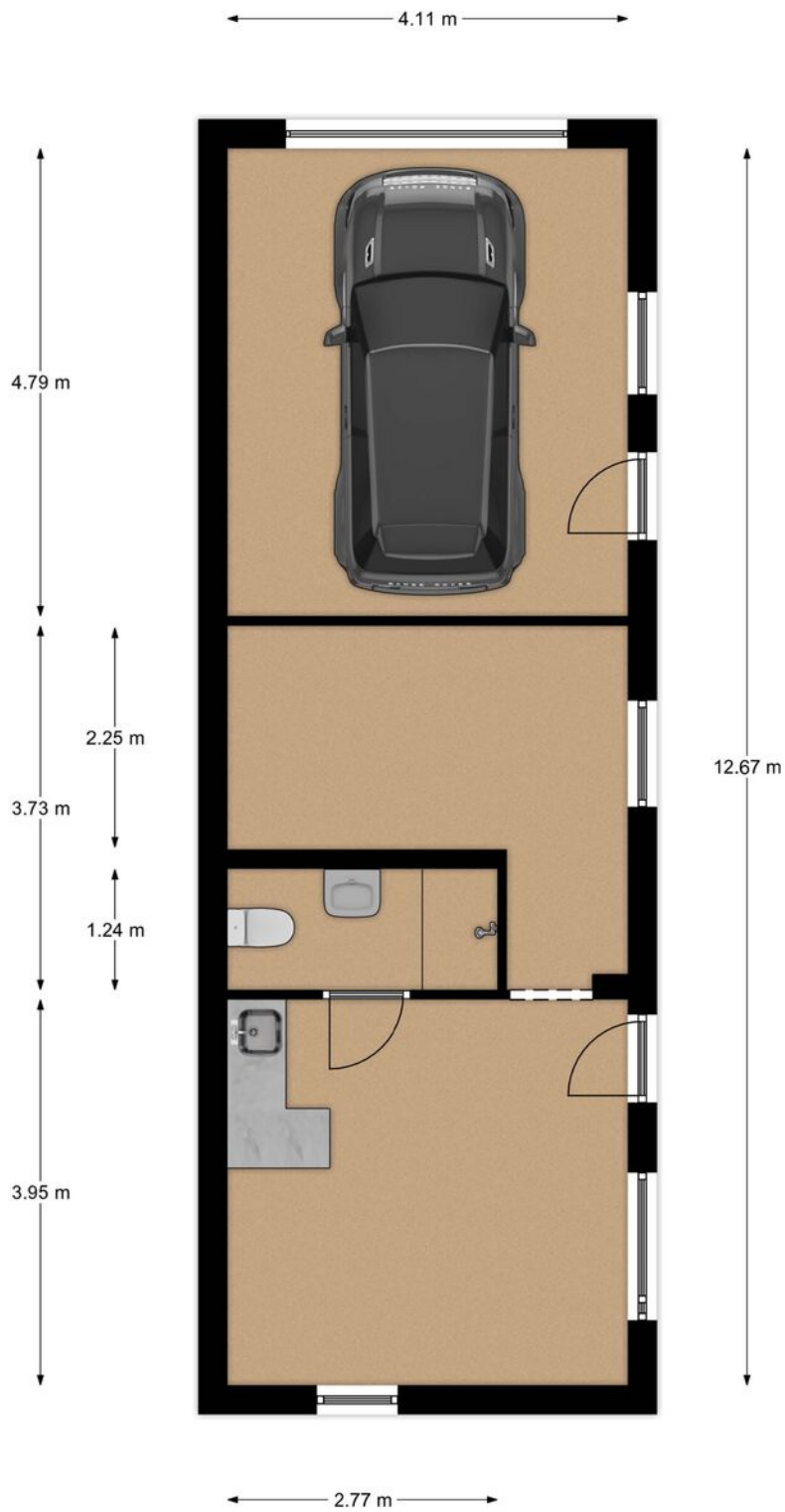


Ontdek de...  
kelder



Kelder, Hessenweg 31 te Ede  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Ontdek de...  
garage, schuur en atelier



Begane grond, Hessenweg 31 te Ede  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Ontdek het perceel...  
van Hessenweg 31



Kadastrale kaart

Uw referentie: Hessenweg 31 Ede



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ede  
Sectie A  
Perceel 883

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.

kadaster



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Vijver	X			
Broeikas		X		
<b>Woning</b>				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Jaloezieën (slaapkamer beneden)	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Geiser	X			
Thermostaat	X			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Open haard, houtkachel</b>				
Kachel (gaskachel, schuur)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron		X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X			
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast		X		
Wasmachine		X		
<b>Verlichting, te weten</b>				
Opbouwverlichting		X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires		X		
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires		X		
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen		X		

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefooninstallatie		X		
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Isolatievoorzieningen	X			
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem	X			

---

## > Extra informatie

### Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht verkoper

De vermelde verkoopinformatie is van verkoper verkregen en door visuele opname van de woning. Alle door de makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod en geeft uitdrukkelijk niet een uitputtende weergave van alle eigenschappen en mogelijke gebreken van de woning. Aspirant-koper van de woning heeft volgens het Burgerlijk Wetboek een onderzoeksplicht die hij als zodanig aanvaardt en hij dient zelf de voor de koop gangbare informatie-bronnen te raadplegen. Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorg-vuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren koper dan ook om zelf een bouwkundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

De opgegeven gebruiksoppervlakten zijn gebaseerd op meetinstructies die wettelijk gelden voor de makelaardij waarbij het uitgangspunt de NEN 2580 is. Deze meetinstructie is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks-oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de metingen. Ondanks dat bij het opmeten de nodige zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiks-oppervlakte indicatief en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Verkoper c.q. de makelaar heeft zijn vraagprijs niet enkel op de gebruiksoppervlakte gebaseerd. Verkopers en Vendôme Makelaardij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

### Biedingsproces

Het biedingsproces bij onder-handelingen over onroerende zaken kent diverse varianten die u het beste vooraf met de verkoopmakelaar kunt bespreken. Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk aan de verkoopmakelaar zijn toegezonden inclusief eventuele ontbindende voorwaarden. Aan verkoop-makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Het bieden van de vraagprijs doet ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

### Schriftelijk overeenkomst/koopovereenkomst

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder opschortende voorwaarde dat beide partijen deze overeenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst wordt opgemaakt door Vendôme Makelaardij volgens het meest recente model koopovereenkomst.

### Drie dagen bedenktijd

De consument koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0:00 op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereen-komst door koper. De ontbindingsverklaring moet verkoper/verkoopmakelaar binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24:00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnen wet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerste volgende werkdag. Als er binnen zes maanden nadat koper gebruik heeft gemaakt van de drie dagen bedenktijd tussen dezelfde partijen opnieuw een koopovereen-komst tot stand komt, dan heeft koper niet opnieuw het recht op de drie dagen bedenktijd.

### Financiering

Aan verkoopmakelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onder-liggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. In de meeste gevallen wordt door koper een hypotheek afgesloten voor het regelen waarvan doorgaans een termijn van 6 weken opgenomen wordt in de koopovereenkomst. Als het om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren dan kan koper van de koop afzien door het inroepen van de ontbindende voorwaarde(n), mits binnen de gestelde termijn en gedocumenteerd, d.w.z. dat afwijzingen van minimaal twee onafhankelijke (niet gelieerde) banken/financiële instellingen kunnen worden overlegd.

### Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper een waarborgsom of bankgarantie te verstrekken ter hoogte van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom of bankgarantie dient binnen een termijn van 7 weken na het tekenen van de koop-overeenkomst op de derdengelden rekening van de notaris te zijn bijgeschreven.

### Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze bijzondere bepalingen worden van rechtswege aan elke volgende eigenaar opgelegd. Ze staan in het algemeen in het eigendomsbewijs vermeld maar kunnen ook door verjaring zijn ontstaan. Een kopie van het eigendomsbewijs kunt u bij de makelaar opvragen.

### VvE

Bij de koop van een appartement wordt koper automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Alle rechten, plichten en afspraken gaan over op koper. De met verkoper overeengekomen koopprijs is inclusief het aandeel van de verkoper in het reservefonds van de VvE. Koper is geen overdrachtsbelasting verschuldigd over het aandeel in het reservefonds.

### Notaris

Indien er geen notaris door verkoper is aangegeven, is de keuze van de notaris aan koper. Het kantoor van de gekozen notaris dient echter op een redelijke afstand (maximum 10 km) van het object gelegen te zijn. Is dit niet het geval dan komen de kosten voor volmachten van de verkopers voor rekening van de koper en zal de makelaar niet meegaan naar de notaris. Het is van belang dat kopers en verkopers hun ID bewijzen meenemen naar de notaris.

### Kosten koper (k.k.)

Bij (ver)koop van een woning komen de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper. Deze eenmalige kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) en de notariskosten en worden bij de notariële overdracht van de woning (ook levering of transport genoemd).

### Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan koper wordt overgedragen (meestal bij sleuteloverdracht op de dag van het notariële transport), draagt koper het risico op de woning. Koper dient dus op tijd te zorgen voor een opstalverzekering voor de woning. De notaris zal op de dag van het notariële transport aan koper vragen of de opstalverzekering inderdaad geregeld is.

### Nutsvoorzieningen

Koper heeft de mogelijkheid om zelf een energieleverancier voor gas en elektra te kiezen. Ons advies is dan ook om zich minimaal 2 weken voor de overdracht van de woning bij hen te melden. Doet u dat niet of ben u ermee te laat dan is de kans aanwezig dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten.

### Eindinspectie

Vlak voor het notariële transport zullen wij met koper en verkoper een eindinspectie van het pand uitvoeren waarbij ook de meterstanden worden genoteerd op het daarvoor bestemde document. Dit formulier moet door beide partijen voor akkoord ondertekend worden.



## > Wonen in de gemeente Ede

Het is prettig wonen in de gemeente Ede met haar pittoreske Veluwe dorpen als o.a. Lunteren, Bennekom, Otterlo, Wekerom en Harskamp. De bereikbaarheid is uitstekend, de werkgelegenheid is goed, alle faciliteiten zijn aanwezig en voor kinderen zijn er genoeg goede scholen. Er wordt ook veel georganiseerd, denk aan de Heideweek met optredens van bekende artiesten, Food festivals, Airborne, brocantes, markten, het schaapscheerdersfeest en nog veel meer.

De natuur is met haar uitgestrekte bossen en heide altijd in de buurt. De ideale omgeving om te wandelen of te sporten in de buitenlucht. Het Nationaal Park "De Hoge Veluwe" en Wekeromse Zand zijn voor natuurliefhebbers en fotografen zeker een aanrader.

Volgens de Atlas is de Gemeente Ede één van de beste plekken van Nederland om te leven. Wonen in Ede heeft veel voordelen. Het is leven in een dorp met een groene omgeving en de veelzijdigheid en faciliteiten van een stad.



## > Avondje uit

Een avondje uit met vrienden, familie of met z'n tweetjes? U kunt in Ede terecht voor zowel top restaurants als voor de leukste eetcafés. Daarna kunt u nog altijd uw avond afsluiten bij tal van andere uitgaansmogelijkheden zoals bioscoop, theater of concertzalen.



## > Bereikbaarheid

Ede is centraal in Nederland gelegen en u bent zo op de A12 en A30. Ede heeft twee NS-stations die rechtstreeks naar alle grote steden als Amsterdam, Utrecht, Amersfoort, Arnhem ... etc. .. gaan.

---



## > Winkelen

Ede heeft genoeg winkels voor dagelijkse boodschappen tot diverse gespecialiseerde winkeltjes, bijzondere boetiekjes en twee keer per week een levendige markt.



Uw woning verkopen  
Uw verkoopmakelaar



**Aantrekkelijke courtage**

- + Altijd een aantrekkelijke courtage
- + Verkoopbegeleiding van A tot Z
- + Professionele woningpresentatie
- + Effectieve marketingstrategie

Waardebepaling  
Uw makelaar - taxateur



**Gratis**

- + Gratis waardebepaling
- + Deskundig verkoopadvies op maat
- + Vrijblijvende offerte
- + U weet precies waar u aan toe bent

Aankoop begeleiding  
Uw aankoopmakelaar



**Vanaf € 2495,-**

- + Tarief vanaf € 2495,-
- + Aankoopbegeleiding van A tot Z
- + Handelt uitsluitend in uw belang
- + De zekerheid van een goede aankoop

Taxatie  
Uw taxateur



**Scherp tarief**

- + Scherp taxatietarief (ook met NHG)
- + Snel gevalideerd rapport in huis
- + Erkend door alle geldverstrekkers
- + Aangesloten bij NRVV, SCVM en NWWI

## > Gratis waardebepaling

Verhuisplannen of nog in de oriënterende fase en benieuwd naar wat uw woning waard is? Wij verzorgen een gratis waardebepaling, een advies op maat en een vrijblijvende offerte. U weet dan precies waar u aan toe bent.

**Ook snel de waarde van uw woning weten?**

Vraag het nu via [www.vendomemakelaardij.nl](http://www.vendomemakelaardij.nl) of bel **06 -46 20 81 46**



## > Vendôme Makelaardij, ervaar zelf het verschil!

Met **ruim 13 jaar ervaring** zijn wij u graag van dienst als **verkoopmakelaar, aankoopmakelaar** of **taxateur** in de gemeente Ede en omgeving waaronder Wageningen, Veenendaal en Barneveld. **Uniek is onze expertise, service en inzet** die verder gaat dan bij menig ander makelaarskantoor. Wij hebben een gedegen kennis van de lokale woningmarkt en hanteren een succesvolle werkwijze en gunstige prijsstelling. Wij houden rekening met uw wensen en situatie, staan garant voor een **zorgeloze begeleiding van A tot Z** en zetten ons **6 dagen per week van 09:00 t/m 21:00 uur** sterk in om voor u de best mogelijke transactie te sluiten. Al veel klanten hebben onze kwaliteiten kunnen ervaren en hun tevredenheid via Funda beoordelingen laten blijken. **Niet voor niets worden we als beste makelaar van Ede beoordeeld op Funda.**

## > Beoordelingen

VERKOOP

9,9

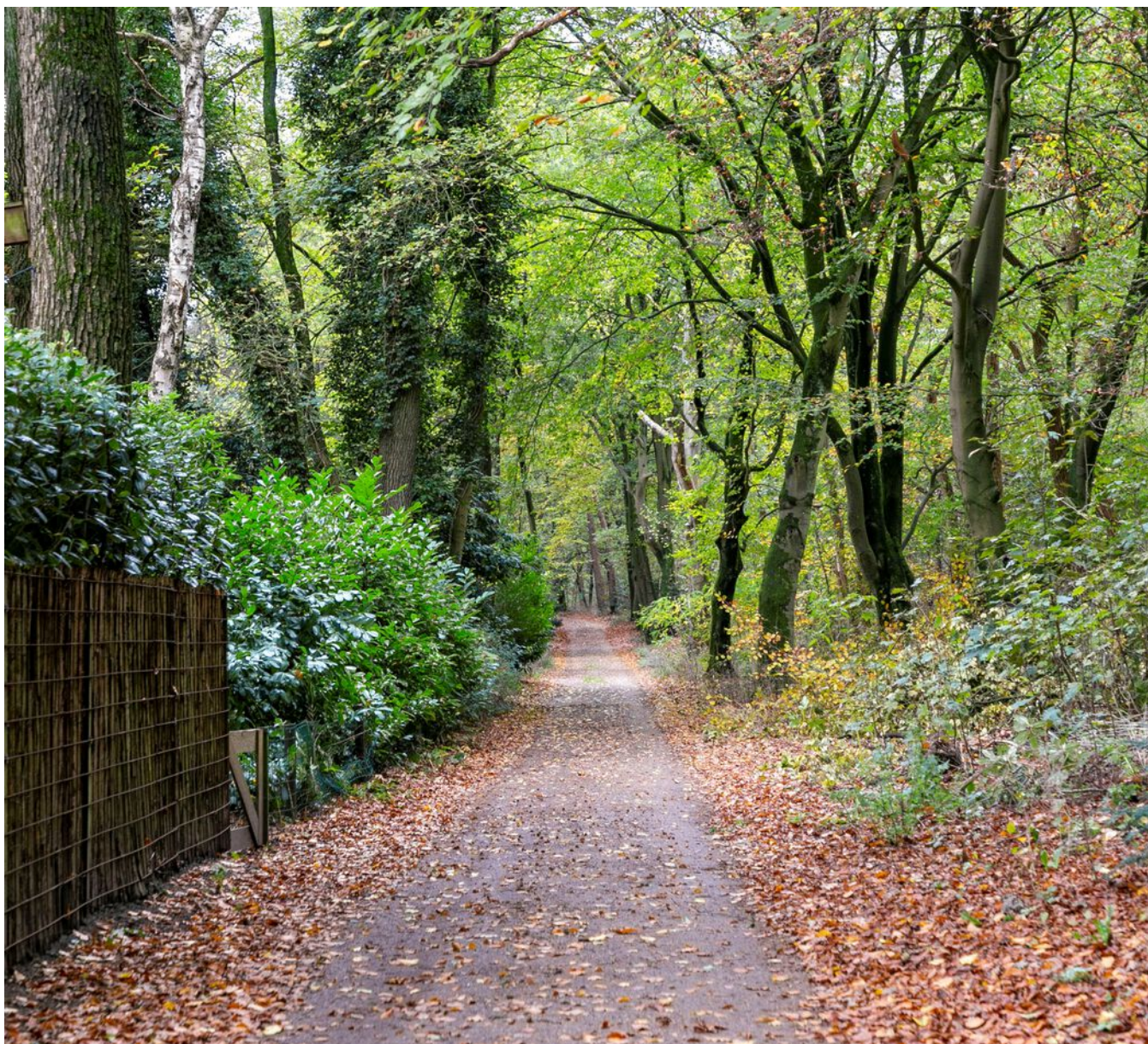
AANKOOP

10

"Wij begrijpen als geen ander makelaarskantoor wat dienstverlening betekent!"

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Vendôme Makelaardij  
Doornlaan 6b  
6717 BR Ede

06 - 462 081 46 of 06 - 150 749 22  
[www.vendomemakelaardij.nl](http://www.vendomemakelaardij.nl)  
[info@vendomemakelaardij.nl](mailto:info@vendomemakelaardij.nl)

 **VENDÔME**  
MAKELAARDIJ