

# *Hortensiastraat 2*

EDERVEEN

Charmante  
*vrijstaande woning*

Jarenlang zorgeloos  
*genieten*

*Maaïke van Doorn*

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | [WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL](http://WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL)







<b>TYPE WONING</b>	Vrijstaande woning
<b>SOORT WONING</b>	Semi-bungalow
<b>BOUWJAAR</b>	2009
<b>LIGGING</b>	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
<b>TUIN</b>	Voor- en achtertuin
<b>SOORT GARAGE</b>	Aangebouwd steen
<b>ENERGIELABEL</b>	A
<b>VERWARMING</b>	C.v.-ketel, deels vloerverwarming
<b>ISOLATIE</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

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

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

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

**AANTAL KAMERS**  
4

**SLAAPKAMERS**  
3

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





## Vrijstaande woning met garage



Charmante en ruime semi-bungalow om jarenlang zorgeloos te genieten! Met een lichte woonkamer, open keuken, slaap- en badkamer op de begane grond en nog twee slaapkamers op de eerste verdieping is dit een ideale woning voor een gezin of om gelijkvloers te wonen. Achter de woning vindt u een besloten tuin met een ideale zonligging op het zuiden. Hier geniet u van 's morgensvroeg tot 's avonds laat van het heerlijke zonnetje. Ook beschikt de woning over een garage voor extra opslagruimte. De ligging in een rustige omgeving, terwijl alle benodigde voorzieningen en scholen binnen handbereik zijn, is ideaal. Dit is een kans die u niet wilt missen!

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Begane grond



Bij binnenkomst wordt u verrast door de fijne sfeer, de riante ruimtes en de keurige afwerking. Gegarandeerd veel woonplezier! De ruime hal geeft toegang tot de slaapkamer met eigen badkamer, toilet met fontein en de trap naar boven. Loop rechtdoor de woonkamer binnen en u wordt overspoelt door veel lichtinval.

*Maike van Doorn*

MAKELAAR

De woonkamer van deze woning is ruim en straalt een overvloed aan natuurlijk licht uit, waardoor een warme en uitnodigende sfeer ontstaat. Deze lichte ruimte vormt het hart van de woning en biedt volop mogelijkheden voor ontspanning.

De doorloop naar de keuken is niet alleen ruim, maar biedt tevens voldoende ruimte voor het plaatsen van een sfeervolle servieskast. Dit is niet alleen praktisch voor het opbergen van het servies, maar voegt ook een vleugje klasse en karakter toe aan de ruimte.

Of u nu graag gasten ontvangt, quality time doorbrengt met uw gezin of wilt genieten van de rust en sereniteit in de woning, deze woonkamer heeft alles wat u nodig heeft.



**Sfeervolle en lichte  
woonkamer**

*Maike van Doorn*

MAKELAAR





*Maike van Doorn*

MAKELAAR

De woonkamer vloeit naadloos over in de open keuken. De keuken is slim opgesteld in een comfortabele L-vorm en is uitgerust met moderne apparatuur, een strakke afwerking en vloerverwarming. Het is de perfecte plek om te koken en te genieten van een huisgemaakt diner. Ook is er nog voldoende ruimte voor het plaatsen van een sfeervolle eettafel. Gezellig om samen te komen met vrienden of familie.

De grote schuifpui aan de achterzijde brengt de buitenwereld dichterbij en biedt toegang tot de tuin. Of het nu gaat om zomerse barbecues, ontspannen avonden of gewoon een kopje koffie bij zonsopgang, deze keuken maakt het allemaal mogelijk. Daarnaast heeft de keuken nog een praktisch voordeel. Via een doordachte indeling bereikt u vanuit de keuken zowel de wasruimte als de garage.

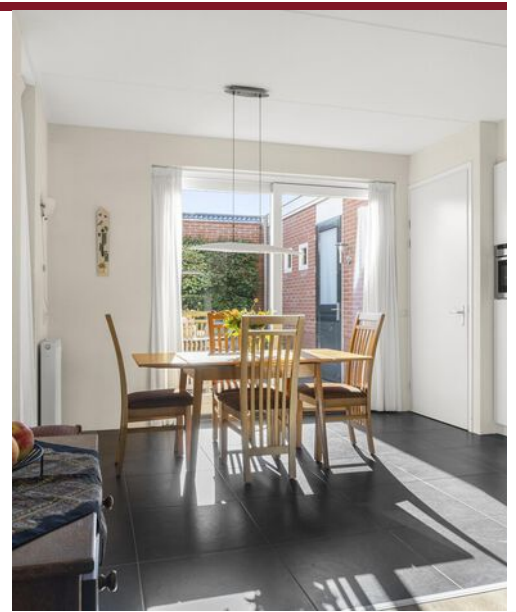


*Moderne keuken  
grenzend aan de tuin*

*Maike van Doorn*

MAKELAAR





*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



De begane grond herbergt een ruime slaapkamer met eigen badkamer, wat het ideaal maakt voor gelijkvloers wonen of voor gasten. De kamer biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en een kledingkast.

De aangrenzende badkamer is een oase van ontspanning. De eigentijdse badkamer is voorzien van moderne voorzieningen, waaronder een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een modern designradiator voor de handdoeken. De zorgvuldig geselecteerde tegels en armaturen geven de badkamer een frisse en luxe uitstraling.



*Slaapkamer met  
eigen badkamer*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Eerste verdieping



De trap in de hal komt uit op de eerste verdieping. Op deze verdieping vindt u nog twee royale slaapkamers, perfect voor gezinsleden of als extra ruimte voor uw hobby's. De slaapkamers bieden genoeg ruimte voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en kledingkast. Verder heb je op de overloop nog een toiletruimte met toilet en wastafel. Uiteraard is het ook mogelijk om van deze ruimte een badkamer boven te realiseren.



Daarnaast heeft u vanaf de overloop, middels een vlizotrap, toegang tot de vliering. De vliering bevindt zich over de gehele woning en biedt extra opslagruimte. Doordat de vliering op sta hoogte is zijn er diverse mogelijkheden voor een creatieve inrichting.



*Twee zeer royale  
slaapkamers*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



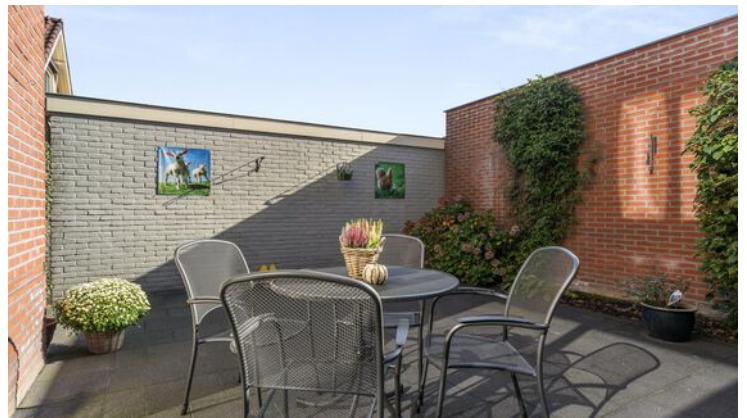
# Exterieur



Vanuit de keuken of de garage is er toegang tot de achtertuin. De tuin is geheel betegeld, waardoor onderhoud tot een minimum beperkt blijft. Plaats een grote buitentafel, een sfeervolle loungeset en geniet van de zonnige ligging op het zuiden die zorgt voor eindeloze zonuren. Ideaal voor gezellige barbecues en ontspannen middagen met een goed boek!

Wat extra fijn is aan de tuin, is de complete privacy die u hier ervaart. Doordat de tuin geheel omsloten is, kunt u hier ongestoord genieten van uw eigen vrije tijd.

De ruime garage is ideaal voor het veilig parkeren van uw auto of te gebruiken als extra opslagruimte. Maar ook voor op de oprit is er meer dan genoeg ruimte voor het parkeren van uw auto of voor het bezoek.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Virtuele tour



*Bekijk hier de woningvideo van  
Hortensiastraat 2 Ederveen*



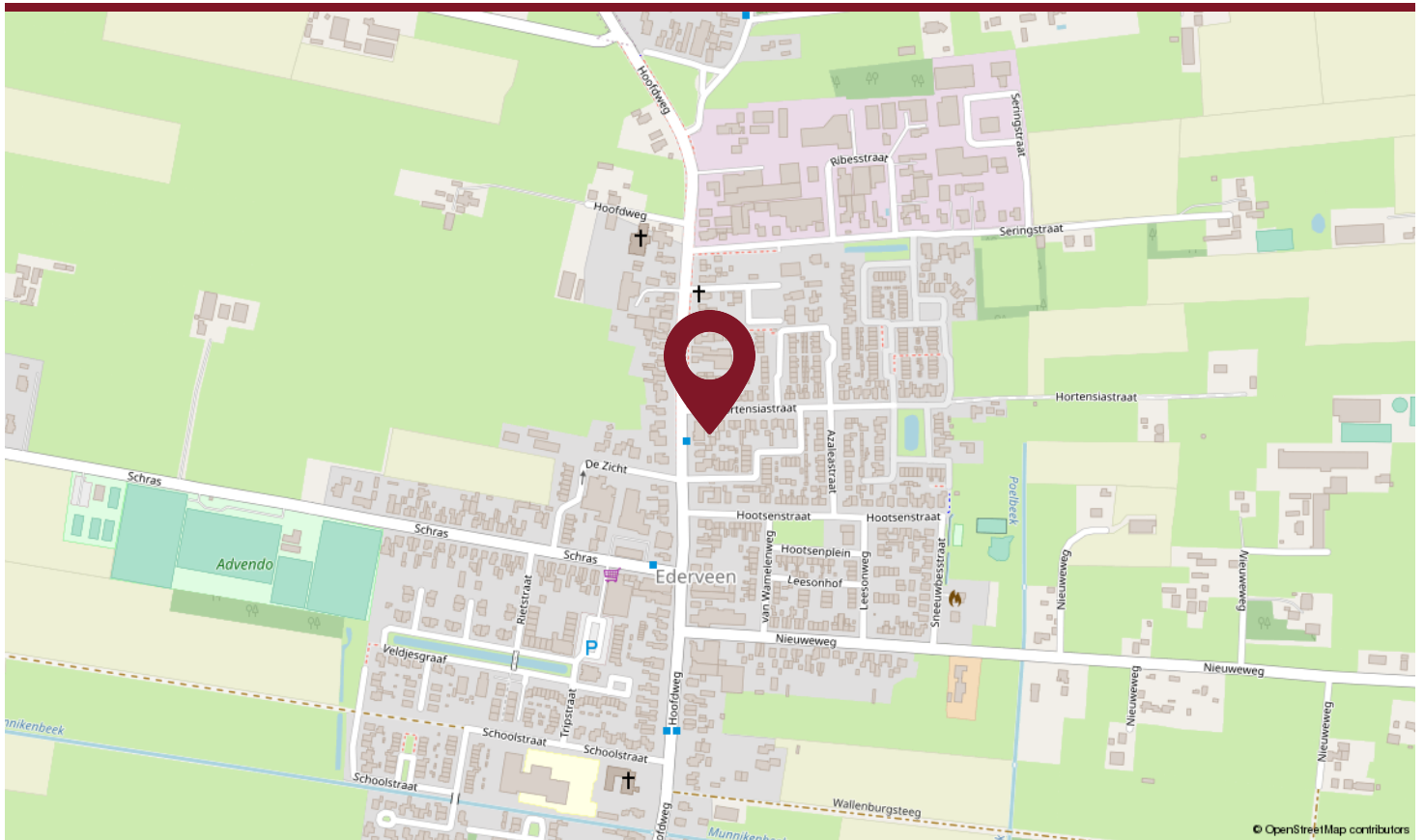
*Neem hier alvast een  
virtuele tour door de woning*

*Maaïke van Doorn*

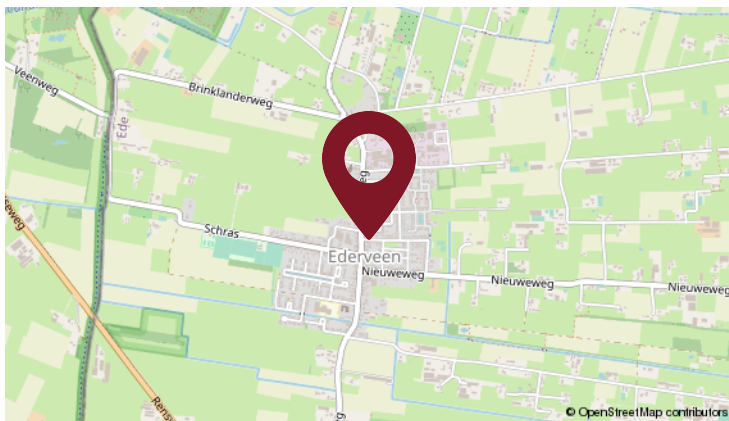
MAKELAAR



# Locatie op de kaart



Ederveen is een kleinschalig dorp met diverse dagelijkse voorzieningen, basisscholen en charmante kerken. Wat deze locatie echt bijzonder maakt, is de strategische ligging. De dorpen Lunteren, Ede, Veenendaal en Renswoude liggen op een steenworp afstand. Of u nu zin heeft in een dagje winkelen, culinair genieten in gezellige restaurants of een wandeling in de natuur, alles ligt binnen handbereik.



Ook bent u vanuit het dorp binnen enkele minuten bij de A12, het NS-Station Veenendaal-De Klomp en de overige uitvalswegen, waardoor er een goede verbinding is met de rest van Nederland.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Wonen in



## Ederveen

Ederveen is een klein dorp gelegen in de gemeente Ede. Ederveen telt circa 3.665 inwoners. In het dorp kan je in alle rust wonen, tegelijkertijd genieten van alle voordelen van de dorpsgezelligheid en zijn alle dagelijkse voorzieningen op loop- of fietsafstand gelegen. In Ederveen zijn twee basisscholen, drie kerken en een voetbalvereniging gesitueerd. De plaatsen Ede en Veenendaal zijn met enkele minuten

bereikbaar waar diverse winkels en horecagelegenheden zijn. De uitvalswegen A30 en A12 liggen om de hoek en geven een goede verbinding met de rest van Nederland. Daarnaast ligt het NS Station Veenendaal - De Klomp ook op korte afstand. Een echte natuurliefhebber? Dan bent u binnen enkele minuten in de bosrijke omgeving waar heerlijk gewandeld kan worden.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Plattegrond



## Begane Grond

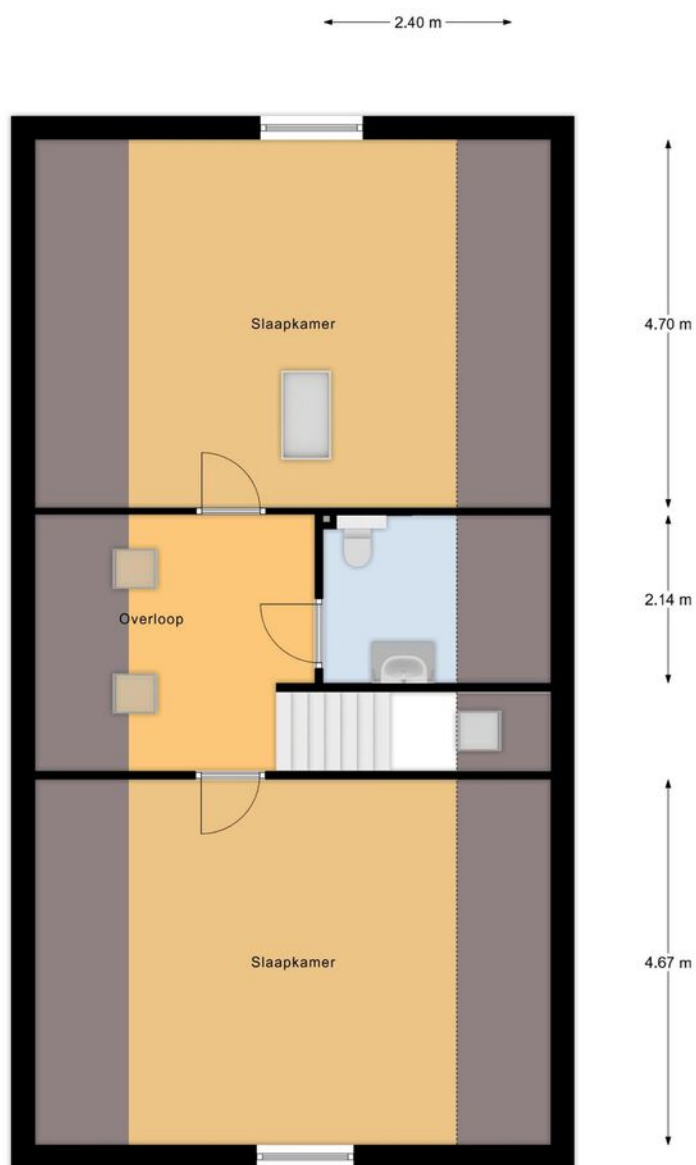
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Folix

*Maike van Doorn*

MAKELAAR



# Plattegrond



## 1e Verdieping

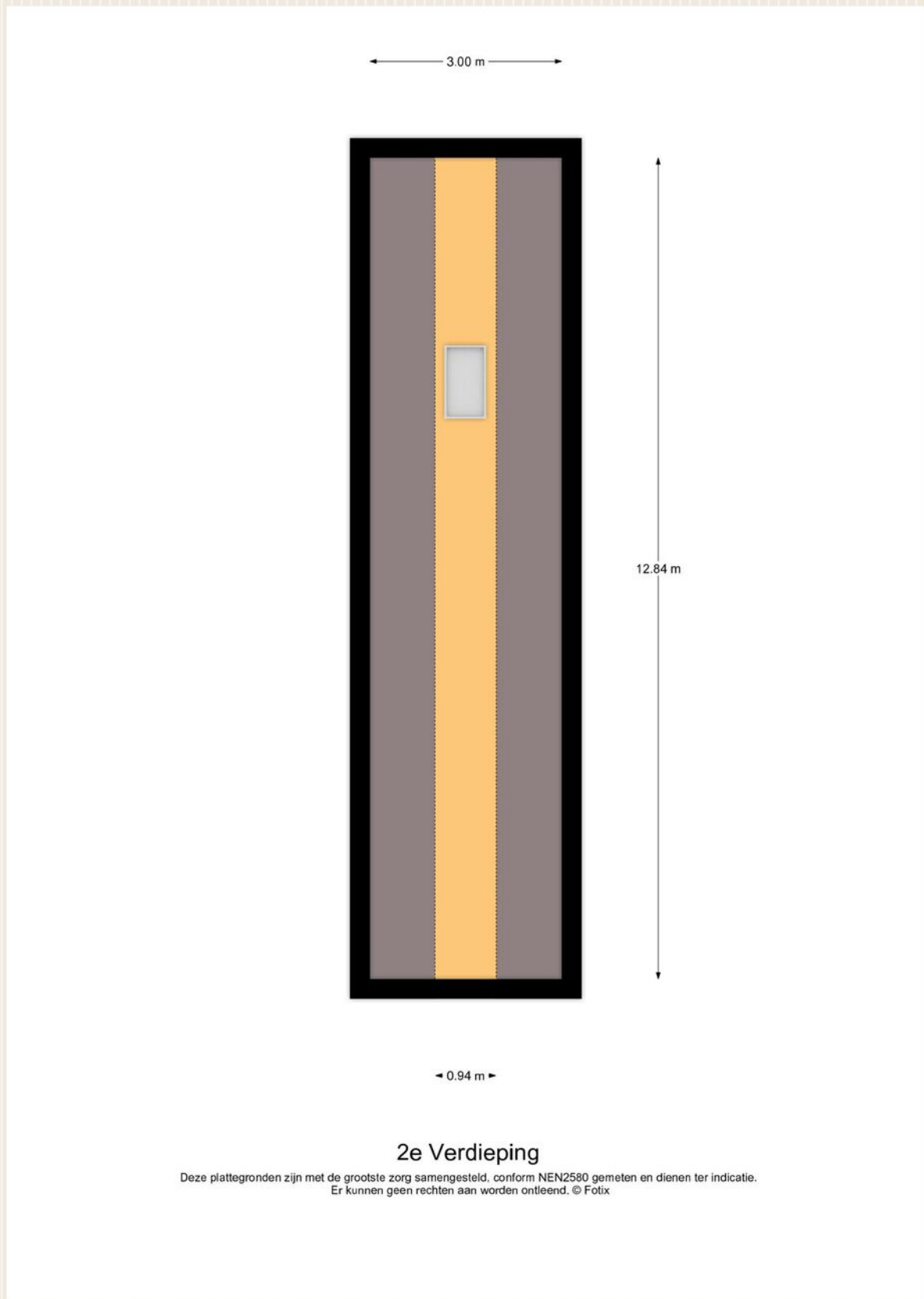
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maike van Doorn*

MAKELAAR



# Plattegrond



## 2e Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maike van Doorn*

MAKELAAR




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaike van Doorn mak



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ede</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3777</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	---

*Maaike van Doorn*

MAKELAAR



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Extra *informatie*

Onderstaande artikelen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## **Feitelijke staat van het verkochte.**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

## **Overdracht**

De overdracht van de woning dient plaats te vinden bij Van Putten van Apeldoorn Notarissen in Lunteren.

## **Vragenlijst**

Verkoper beschikt niet over een verkoopvragenlijst van de woning. De koper wordt geadviseerd een bouwtechnische keuring uit te laten voeren.



# De 10 meest gestelde vragen over *het kopen en verkopen van een huis*

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als

koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Als (kandidaat-)koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



# Zes belangrijke punten

## **Informatieplicht**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door de verkoper een "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" ingevuld. Tevens kan het van belang zijn het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

## **Onderzoeksplicht**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaken. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, is het aan te bevelen om bij een volgende bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten.

## **Financiering / hypotheek**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning. Indien u het op prijs stelt kunnen wij een afspraak voor u arrangeren met een hypotheek adviseur.

## **Na de bezichtiging**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet. Natuurlijk zijn wij u dan graag van dienst bij het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer informatie hierover kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

## **Onderhandelen**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, met eventuele voorwaarden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod per e-mail willen doorgeven verzoeken wij u vriendelijk dit ook per omgaande mondeling aan ons te melden, zodat wij direct weten dat er een bod is uitgebracht. Als partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de prijs en de voorwaarden, zullen wij een NVM koopovereenkomst opmaken, welke door partijen getekend wordt en naar de notaris wordt verzonden.

## **Waarborgsom of bankgarantie**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.



# Wie zijn wij



Maaïke van Doorn, Maartje van Ee, Nick Prins, Laura Konings,  
Irma van Middendorp, Joanne de Boer en Gary Vooges

## Ons NVM makelaarskantoor

In mei 2007 hebben wij de deuren van ons monumentale pand aan de Stationsstraat 49 in Lunteren geopend. Vanaf dat moment behoren wij tot één van de professionele makelaars in Lunteren en omgeving.

Ons team bestaat uit vijf enthousiaste dames en twee gedreven heren met oog voor details en een groot inlevingsvermogen in uw persoonlijke situatie. Mensen die úw woonwensen helpen realiseren. Omdat wij een klein en hecht team vormen, staan we dicht bij de klant en dat werkt.

Maaïke van Doorn Makelaar is actief in Lunteren en omstreken. Als NVM makelaar zijn wij actief in de aan- en verkoop van woningen en bedrijfspanden.

## Heeft u verkoopplannen voor uw eigen woning?

Ons team gaat graag actief voor u aan de slag! Omdat iedere opdrachtgever en iedere woning uniek is zetten we voor elke woning een maatwerk verkoopstrategie in om de juiste kopersgroep te bereiken. We zijn vanaf het eerste moment betrokken, bereikbaar en vooral enthousiast.

## Meer informatie?

Voor meer informatie over onze dienstverlening kunt u terecht op [www.maaikevandoornmakelaar.nl](http://www.maaikevandoornmakelaar.nl) en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR





www.maaikendoormakelaar.nl



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR