

Edeseweg 61 - 61a

WEKEROM



*Vrijstaande woning
met veel mogelijkheden*

*In het dorpshart
van Wekerom*

Maaïke van Doorn

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL





TYPE WONING	Woning met winkelfunctie
SOORT WONING	Eengezinswoning
BOUWJAAR	1973
LIGGING	In centrum, in woonwijk
TUIN	Achtertuint
SOORT GARAGE	Aangebouwd steen
ENERGIELABEL	-
VERWARMING	C.v.-ketel

WOONOPPERVLAKTE
107 m²

INHOUD
1.398 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
596 m²

AANTAL KAMERS
7

SLAAPKAMERS
3

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maike van Doorn

MAKELAAR



Nostalgisch pand *vol mogelijkheden!*

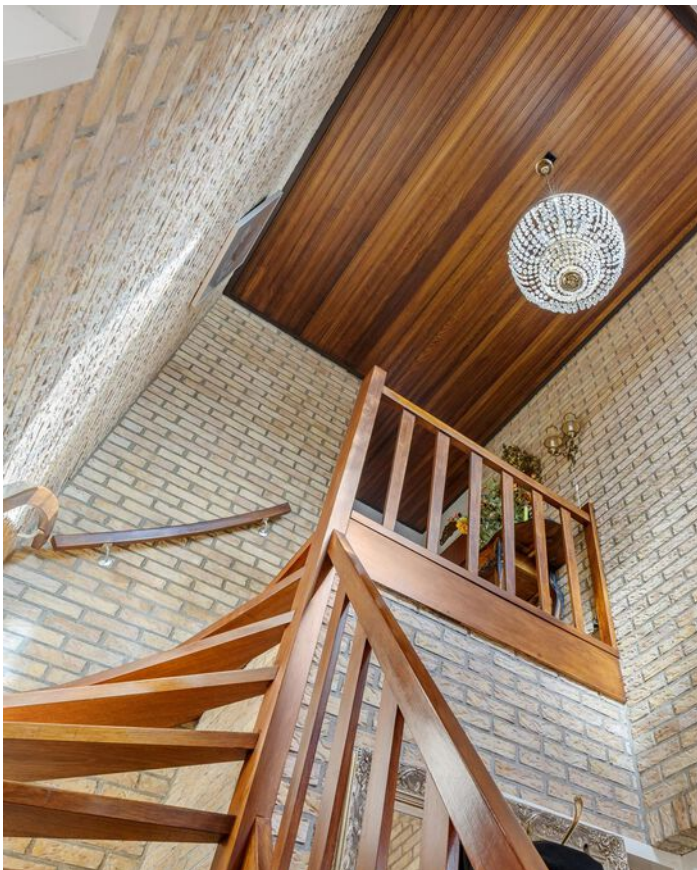


Nostalgie! Bijna elke inwoner van Wekerom heeft wel een herinnering aan Slagerij van Ree. Op zaterdag naar binnen voor de boodschappen en misschien wel een plakje worst voor de kinderen. Nu biedt de woning met winkelruimte jou en je bedrijf de mogelijkheid voor een nieuwe start. Maar ook voor kopers die van moderniseren houden en graag een eigen stempel op hun nieuwe thuis willen drukken. Met een bestemmingsplanwijziging maak jij hier een prachtige woning van of realiseer je wellicht meerdere appartementen. De locatie aan de Edeseweg in Wekerom met alle voorzieningen op loopafstand is ideaal. Start hier jouw avontuur!

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Begane grond



Aan de linkerkant van het pand kom je binnen in de hal. Vanuit de hal heb je toegang naar de winkel, de trap naar de woonverdieping en de trap naar het souterrain. Verder bereik je vanuit de hal ook de slagerij en de twee garages.

Maike van Doorn

MAKELAAR

Wanneer je boven op de woonverdieping komt heb je toegang tot de woonkamer, drie slaapkamers en de badkamer.

De indeling van de leefruimte is praktisch, maar gedateerd. In de lichte woonkamer met open keuken creëer je een gezellige zit- en eethoek die helemaal bij jouw eigen smaak en wensen past. De ruimte heeft absoluut potentie om er iets moois van te maken. De impressies geven een beeld weer van hoe het eventueel zou kunnen worden.



Woonverdieping met
alle faciliteiten

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Twee slaapkamers hebben mooi formaat en kunnen beide als hoofdslaapkamer ingericht worden. Ook heeft een van de slaapkamers toegang tot een eigen dakterras. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend.

De overige slaapkamer is wat kleiner en kan ingericht worden als werkkamer, kastenkamer of eventueel als kinderkamer. Wat een mogelijkheden!

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Ruime badkamer met veel natuurlijk licht

De badkamer is een fijne, maar vooral royale ruimte die veel mogelijkheden met zich mee brengt. Hier realiseer je een moderne badkamer met bijvoorbeeld een inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en toilet. Het grote raam zorgt voor voldoende licht en natuurlijke ventilatie!



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Zolder



Via de vlizotrap in de kleinere slaapkamer komt u op de verrassend, grote zolderverdieping. Wat een hoogte! De verdieping bevindt zich over de gehele woning. Realiseer een vaste trap naar boven, plaats een groot dakkapel en creëer nog twee extra slaapkamers. Uiteraard kan de zolder ook in gebruik blijven als opbergruimte.



Verrassend ruime
zolderverdieping

Maike van Doorn

MAKELAAR

Souterrain



*Multifunctioneel
souterrain*



Via een vaste trap is het verrassend ruime souterrain te bereiken. Het spreekt voor zich dat deze ruimte zeer geschikt is voor diverse doeleinden.

Het souterrain is momenteel een grote ruimte, maar met een kleine verbouwing richt je deze ruimte geheel naar eigen smaak en wens in. Heb je altijd al gedroomd van een privé gym, wellnessruimte, wijnkelder of een speelruimte voor de kinderen? Hier kan het allemaal!

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Winkelfunctie



De winkelruimte, slagerij en vleesverwerking zijn nog helemaal ingericht. Maar uiteraard bieden deze ruimtes jou de mogelijkheid om het aan te passen naar jouw bedrijf. Zo maak je hier bijvoorbeeld kantoorruimtes en een magazijn.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maike van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Exterieur



Groene tuin
met een zonnige ligging

Achter de woning heb je nog je eigen stukje tuin, circa 95 m². De tuin is aangelegd met veel groen en beplanting. Maak hier jouw eigen droomtuin van waar je 's ochtends rustig wakker wordt met een kopje koffie of 's avonds geniet van een gezellige borrel of diner met vrienden en familie.

De woning heeft aan beide kanten een lange oprit die uitkomt bij de garages. De garages bieden plek voor het parkeren van twee auto's, maar ook op de oprit zelf is er meer dan genoeg plek voor jou en je visite. Voor de winkelruimte vind je parkeerplekken voor de bezoekers.



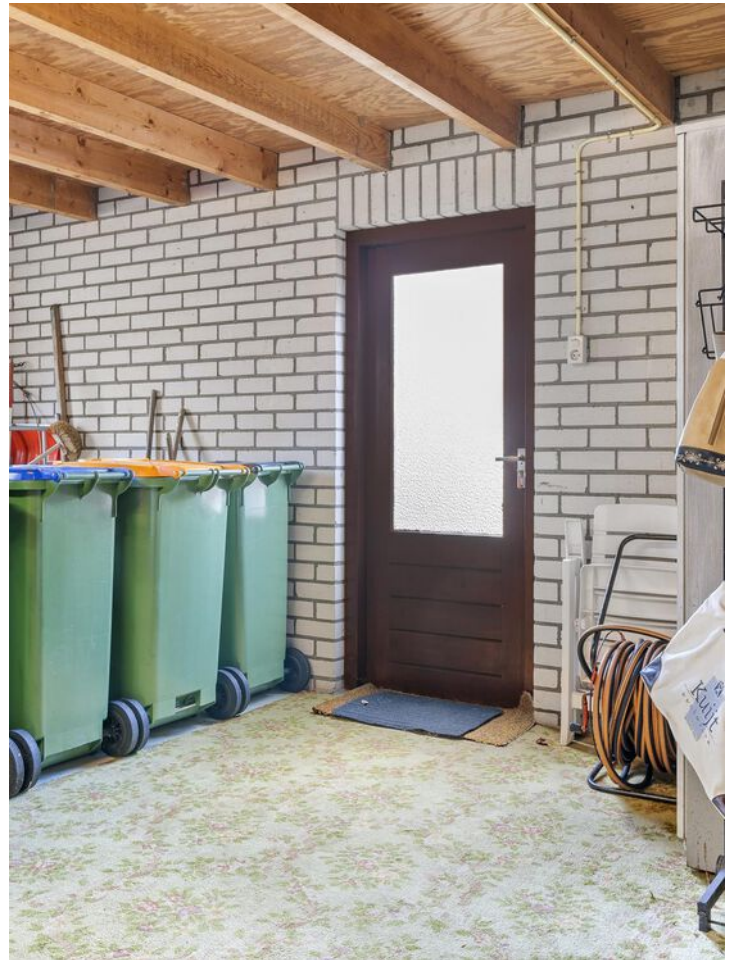
Maike van Doorn

MAKELAAR



Maike van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Virtuele tour



*Bekijk hier de woningvideo van
Edeseweg 61 - 61A Wekerom*

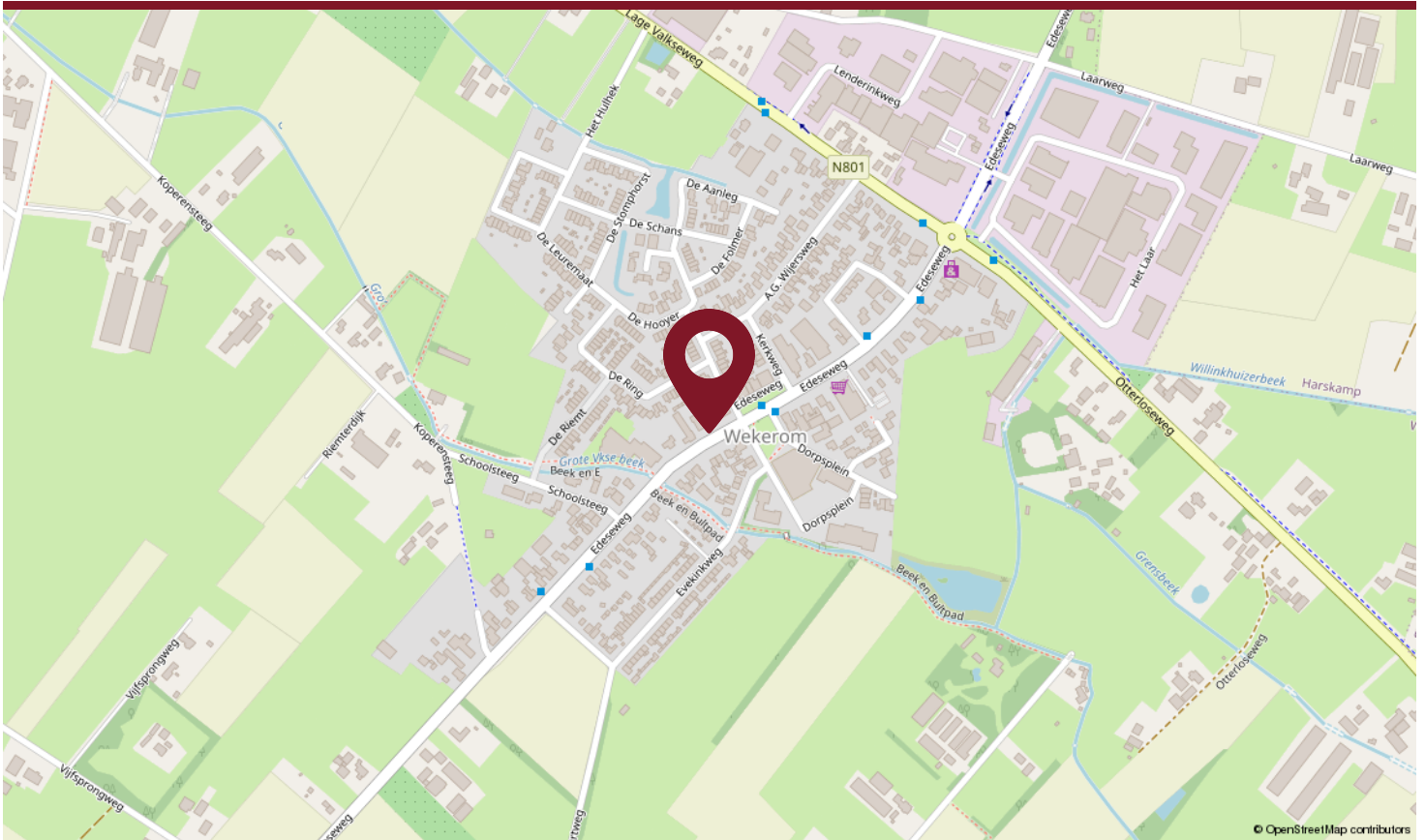


*Neem hier alvast een
virtuele tour door de woning*

Maaïke van Doorn

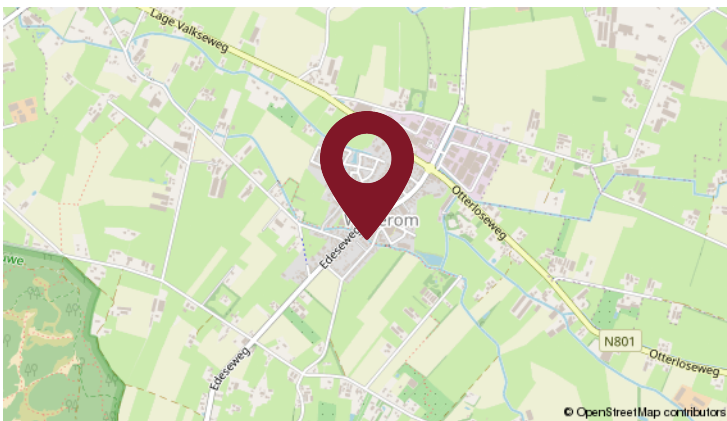
MAKELAAR

Locatie op de kaart



Aan de doorgaande weg van Wekerom vind je de Edeseweg 61. De locatie is ideaal te noemen. Zo vind je aan de overkant van de straat de Albert Heijn voor de boodschappen, maar ook diverse winkels, een basisschool en dorpshuis 'Kulturhus' bevinden zich in de omgeving.

Een liefhebben van een groene omgeving? Wekerom ligt in een mooie groene omgeving, waardoor u met enkele minuten prachtige wandel- en fietsroutes kunt volgen. Plan bijvoorbeeld eens een bezoek aan Nationaal Park De Hoge Veluwe of de Ginkels Heide.



Dankzij de omliggende uitvalswegen zijn de naastgelegen plaatsen Ede, Barneveld en Lunteren goed te bereiken en heb je een goede verbinding met de rest van Nederland.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Wonen in



Wekerom

Wekerom is een dorp in het noordoosten van de gemeente Ede, vlak bij de Veluwe. Het dorp telt circa 2.755 inwoners. In het dorp zijn er diverse voorzieningen aanwezig. Zo zijn er een supermarkt, basisschool, kerken en diverse horeca gelegenheden. Aan de rand van Wekerom bevinden zich diverse campings voor recreatieve doeleinden. In de zomermaanden is het gezellig druk in het dorp met toeristen.

Vlak bij het dorp ligt Het Wekeromse Zand, Nationaal Park de Hoge Veluwe en de Ginkelse Heide. Zowel op het Wekeromse Zand als De Ginkelse Heide zijn prachtige wandel-, fiets- en ruiterspaden te volgen. Het Nationaal Park De Hoge Veluwe staat o.a. bekend om het prachtige natuurgebied en het Kröller Müller museum welke zeker een bezoek waard is!



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. © F.O.Z.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



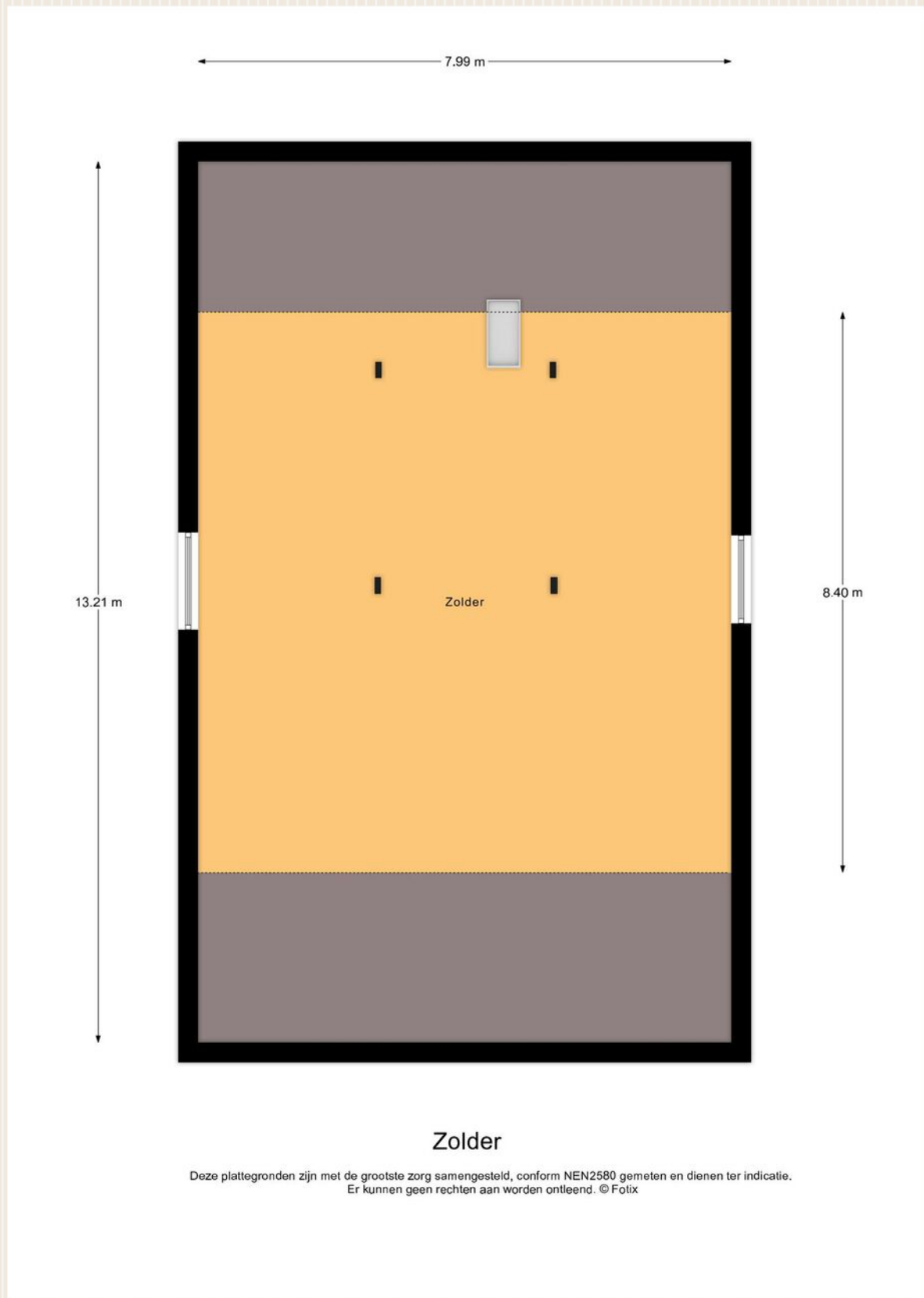
Verdieping

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

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

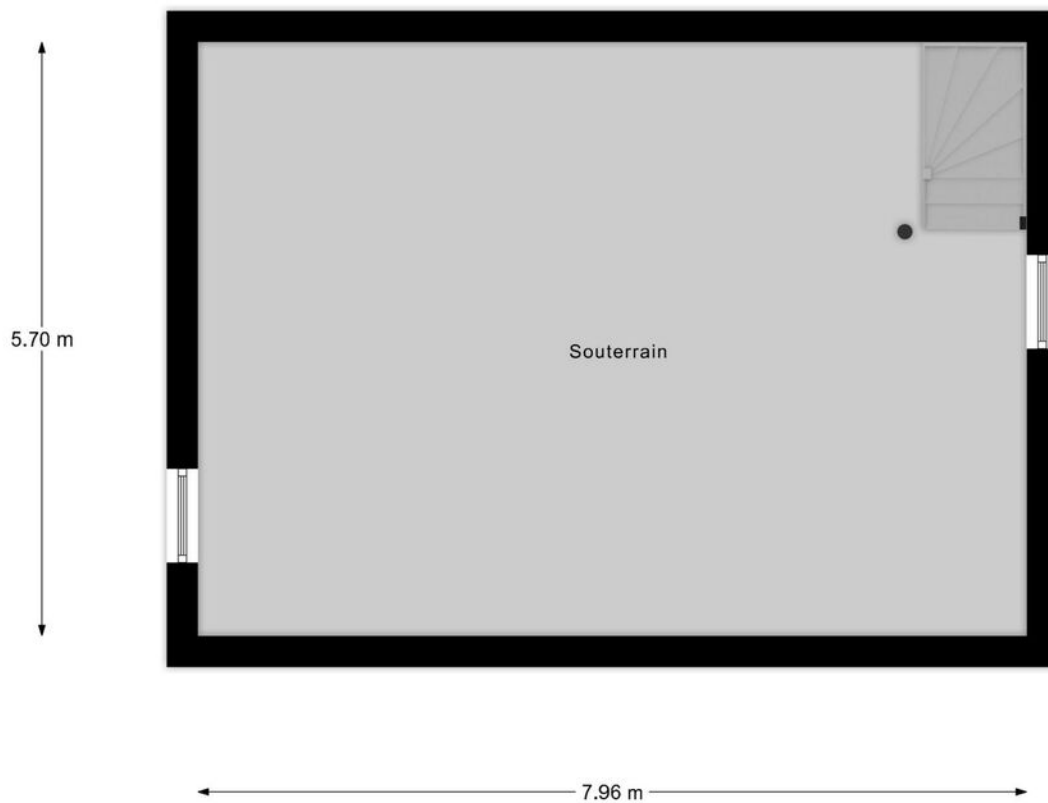
Plattegrond



Maike van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



Souterrain


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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaïke van Doorn Mak



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ede	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4054	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 januari 2023
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.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Extra *informatie*

Onderstaande artikelen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Asbestclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Verkooplijsten

Verkoper beschikt niet over een verkoopvragenlijst en lijst van zaken van de woning. De woning wordt leeg en ontruimd opgeleverd en de koper wordt geadviseerd een bouwtechnische keuring uit te laten voeren.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak omstreeks 1973 gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoordend van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

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



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 zes enthousiaste dames en drie 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.maaïkevandoornmakelaar.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