



EDERVEEN, MEIKADE 9

FALL IN LOVE

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)

Aan de rand van Ede, met uitzicht op de landerijen, maar toch slechts op enkele kilometers van het centrum ligt deze prachtige, rietgedekte WOONBOERDERIJ. Het 'wow' gevoel begint al wanneer je door de poort het terrein oprijdt. Hier ervaar je gelijk de rust en rijkdom van deze prachtig gerenoveerde woonboerderij met haar opstallen. De boerderij dateert uit 1910 en is de recentelijk prachtig verbouwd tot een moderne luxe woonboerderij, waarbij met veel aandacht voor duurzaamheid en lichtinval een comfortabele woning is gecreëerd. Bovendien is een aantal authentieke elementen zeker bewaard gebleven, zoals de prachtige spanten in de woonkamer, ze zijn werkelijk een lust voor het oog.

In de heerlijke, royale woonkeuken krijg je meteen zin om te gaan koken met al die luxe apparatuur om je heen waarbij de sfeervolle doorkijk gashaard meteen instant sfeer biedt. Het op maat gemaakte bankje en stoffering zorgen voor een heerlijk plekje om je terug te trekken bij de haard. Beneden is een ruime slaapkamer met royale badkamer gevestigd die, mede dankzij het op maat gemaakte meubilair, het gevoel geeft van een luxe hotelsuite.

De oorspronkelijke boerderij bestond uit een voorhuis en een deel maar heeft inmiddels een totale metamorfose ondergaan en is daarmee verbouwd tot luxe woonboerderij. In de oorspronkelijke boerderij is een sfeervolle living met luxe woonkeuken gecreëerd. In de geschakelde aanbouw, die in dezelfde stijl als de boerderij is opgetrokken, zijn de ruime slaapkamers, twee badkamers, een wasruimte en zeer royale bijkeuken gesitueerd. Vanuit de boerderij is er altijd zicht op het groenblijvende perceel wat is omzoomd door bomen en hagen en dus een ultiem gevoel van vrijheid geeft.

Buiten valt er veel te genieten. Een heerlijke landelijke locatie van maar liefst 7.380 vierkante meters, een rijkdom om zoveel rust en privacy te kunnen ervaren elke dag weer. Ook aan paardenliefhebbers is gedacht met een ruime stal met 3 paardenbox en een grote verlichte rijbak, een paddock met inloopstal en een prachtig vergezicht over de weilanden. De luxe carport voor 2 auto's en de verwarmde veranda maken het plaatje compleet.

Maak kennis met deze ontspannen locatie en ontdek de mooie stad omringd door heide, bossen, randmeren en polders. Daarnaast zeer centraal gelegen: via de A30 of de A12 op ongeveer 30 minuten van zowel Utrecht, Amsterdam en Zwolle. Het intercity station Veenendaal de Klomp ligt op een paar minuten afstand.





# Kenmerken

BOUWJAAR

BOUWWIJZE

ISOLATIE

WOONOPPERVLAKTE

INHOUD

PERCELOPPERVLAKTE

ENERGIELABEL

oorspronkelijk 1910.

steen en met riet gedekt.

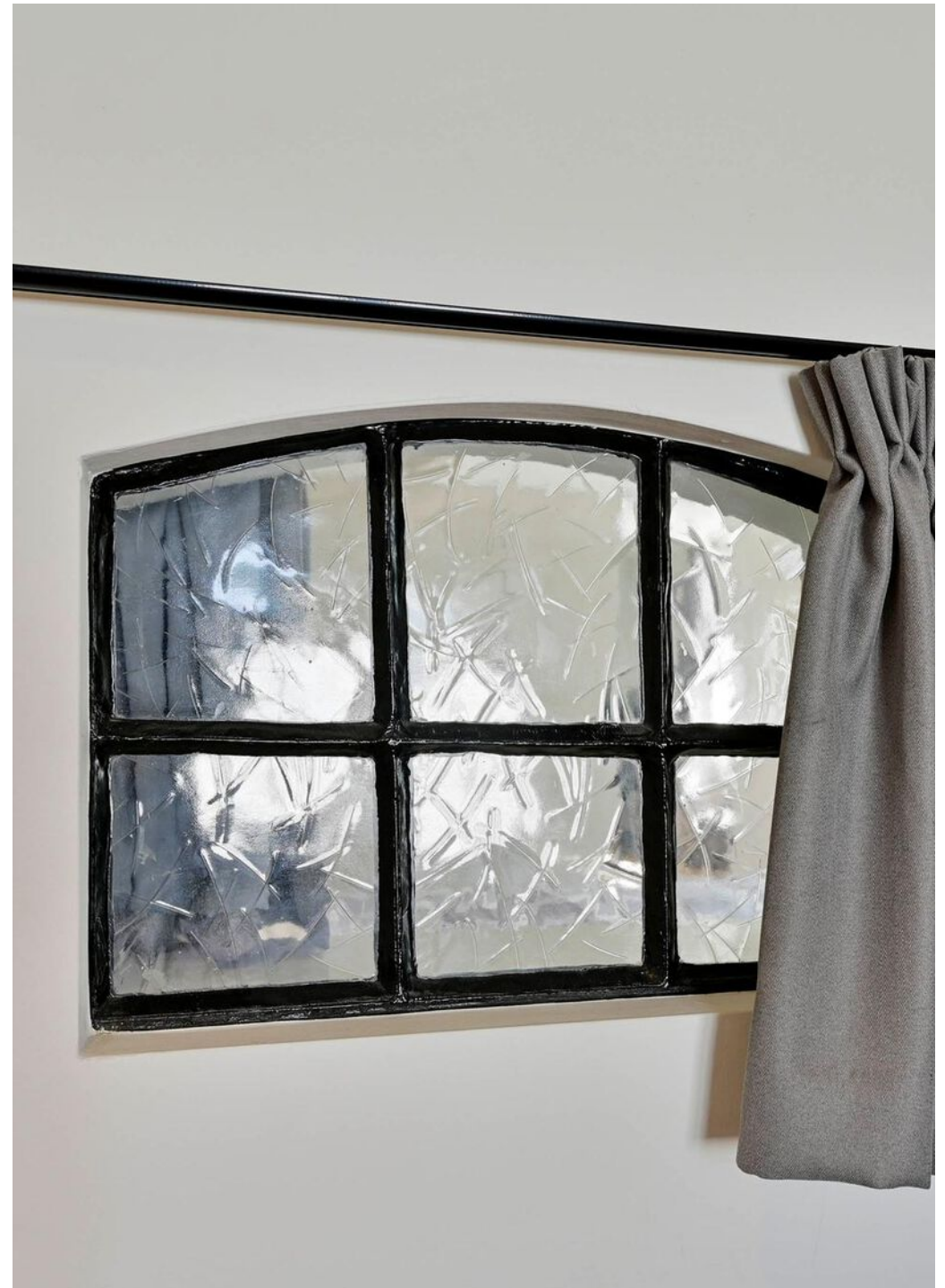
dak, vloer en spouwmuur.

ca. 205 m<sup>2</sup>.

ca. 824 m<sup>3</sup>.

7.380 m<sup>2</sup>.

C.



# Indeling

## Parterre

Via de eigen oprit heb je toegang tot je privé domein. De entree van de woonboerderij bevindt zich aan de zijkant. Hier kom je binnen in de lichte hal waarin je de garderobe met maatwerk schoenlades en de luxe toiletruimte voorzien van urinoir en fonteintje vindt.

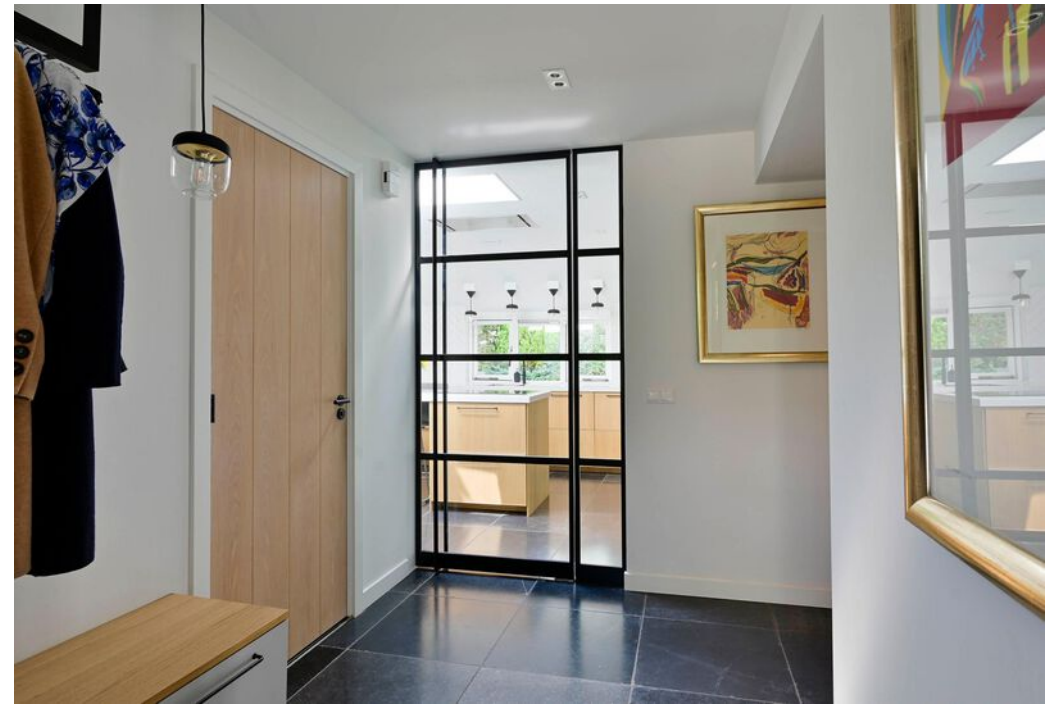
Wanneer je middels de zware stalen taatsdeuren de woonkeuken inloopt, word je aangenaam verrast door de ruimte en het vele daglicht. De keuken is een prachtig ontwerp en voorzien van diepe lades met verlichting, Siemens combi stoomoven, Siemens combimagnetron, warmhoud lade, koel-/ vriesinstallatie, Siemens inductiekookplaat, zwarte Quooker, Bosch vaatwasmachine, sterke Novy afzuiger, heerlijke doorkijk gashaard en fijne bar met 4 zitplaatsen.

Aan de voorzijde van de woning tref je een aangename eetkamer met het houten balkenplafond in het zicht en een sfeervolle woonkamer voorzien van een zandstenen schouw met open haard.

Er zijn meerdere heerlijke maatwerk banken en kasten gecreëerd waardoor cocoonen optimaal is en er altijd contact is met de woonkeuken.

De fraaie open nok geeft een authentiek en sfeervol gevoel in deze ruimte. Ook is er gedacht aan fraaie houten legplanken rondom de schouw.

Vanuit de hal heb je toegang tot de fijne masterbedroom en badkamer met enorme lichtkoepel, fraai ligbad, douchecabine met regendouche en handdouche, wandcloset, fraaie geïntegreerde Grohe kranen en handdouche in bad, op maat gemaakte wastafelwand voorzien van eiken lades, dubbele waskom, verwarmde spiegel en geïntegreerde kranen. De ouderslaapkamer is voorzien van maatwerk eiken kasten, vaste kastenwand en eiken parketvloer. Voor de kids is er een 2e badkamer met regendouche en handdouche, wastafelmeubel, verwarmde spiegel en designradiator. Separaat toilet met urinoir en wastafel. Grote slaapkamer met grote kastenwand en eiken parketvloer. Slaapkamer met vaste kastenwand en eiken parketvloer. Ook is er een aparte wasruimte met aansluiting voor wasmachine en droger en een vlizotrap naar een grote zolder.



De handige bijkeuken met natuurstenen vloer, incl. vloerverwarming, is super praktisch en is voorzien van een spoelbak en een tweede aansluiting voor een wasmachine. De handige vaste eiken kasten bieden veel opslagruimte.

## 1e Verdieping

De fraaie designtrap van Eestairs brengt je naar de overloop met inbouwkast op de verdieping. Deze biedt toegang tot de sfeervolle study/slaapkamer met twee dakkapellen.

Alle binnendeuren zijn fraai uitgevoerd in eiken, de vloeren zijn allemaal uitgevoerd in Belgisch hardsteen of in visgraat eiken en zijn allen vloerverwarmd. De wanden en plafonds zijn uitgevoerd in strak stucwerk. In de plafonds zijn dimbare spots ingebouwd.







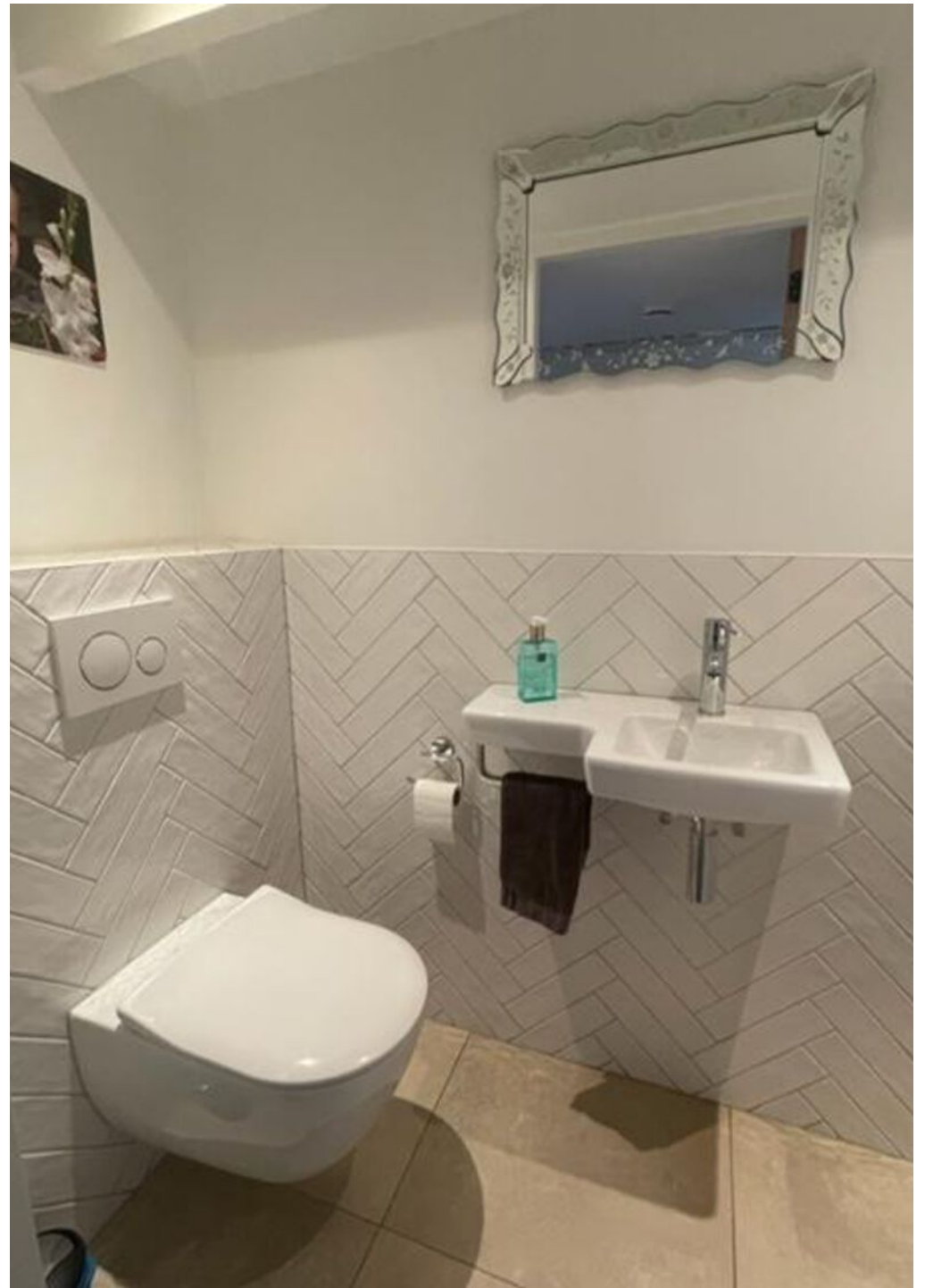






















# Bijgebouwen

---

Stenen bijgebouw voorzien van 3 paardenstallen en een ideale zeer royale berging met poetsplaats, stroomapparaat, hooiopslag en brandveilige zadelkasten. Ook is er een kraan met warm en koud water.

Luxe carport (2014) is opgetrokken uit zwarte houten rabatdelen. Voorbereiding voor laadpunt elektrische auto reeds aanwezig. De grote kastenwand biedt veel opslagruimte.

Veranda op het zuid-westen, voorzien van dakramen en verwarming. Hier is voldoende ruimte voor een zithoek en een eettafel.

Stenen bijgebouw, gedeeltelijk met riet gedekt en abc golfplaten, waarin een kleine kantoorruimte is gevestigd met aangrenzend een fietsenberging en plantenkas.

























# Features

- Er is een beregeningsinstallatie voor de tuin en buitenmanege aanwezig middels een eigen bron. Het water in de paardenstal is hier ook op aangesloten.
- De weide en paddock zijn ook voorzien van diverse tappunten en waterbakken.
- De buitenmanege van 20 x 40m is voorzien van fraai houtwerk rondom en wordt verlicht middels 2 grote gaslampen.
- De paddock is voorzien van een schuilstal.
- Op de paardenstal en carport zijn 18 stuks zonnepanelen gerealiseerd waardoor het elektraverbruik volledig wordt gecompenseerd.
- Het grote erf is geheel volledig bestraat, heeft een verlichte traileropstelling en een aparte mestbak.
- De dikke rieten deken is uitgevoerd in schroefdak en vrijwel geheel vervangen in 2020.
- Rondom de boerderij is drainage aangelegd voor de waterafvoer van de rieten deken.
- Alle bedrading is vervangen in 2018.
- De ramen zijn uitgevoerd in thermopane beglazing.
- Alle Led spots zijn dimbaar.
- De temperatuur is per woonvertrek apart instelbaar met eigen thermostaat.
- Er is reeds een voorbereiding voor aardwarmte geïnstalleerd.





# Aanvullend

---

## FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: De lekkerste sushi bij Cha House in Ede.

Favoriete speciaalzaak: Slagerij Wout van der Veen is met zijn bekroonde delicatessen een begrip een begrip in de omgeving.

Dat heerlijke terrasje: Genieten van lunch of borrelplank op het terras met uitzicht op de grebbelinie in restaurant de Grebbelounge.

Indrukwekkende natuur: Heerlijk met de paarden naar het Lunterse Bos, de Ginkelse Heide (met een pauze bij Boerderij "De Mossel") of rijden op de Utrechtse Heuvelrug. Op een zomeravond een klompenpad lopen of met de fiets erop uit. Er is zoveel moois in de buurt.

## WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

"We hebben 20 jaar met veel plezier in dit huis gewoond. Tijdens de lange avonden is het heerlijk om op de veranda te zitten en te genieten van de zonsondergang en het uitzicht op de paarden in de wei.

De stallen zijn praktisch en functioneel ingericht. Dankzij de paddock hebben de paarden het hele jaar door weidegang. De lichte woonkeuken is het hart van het huis. Hier hebben we vele gezellige uurtjes doorgebracht bij de haard. De ruime vertrekken en vele opslagmogelijkheden maken het een huis waarin prettig geleefd kan worden. Door de ligging wonen we buiten en toch centraal en dichtbij voorzieningen".



VRAAGPRIJS € 1.150.000,- k.k.









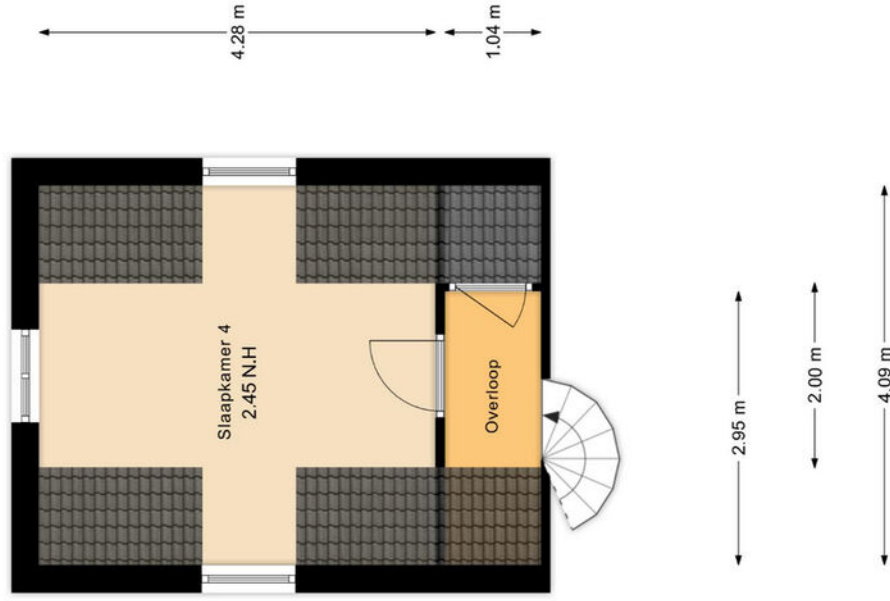
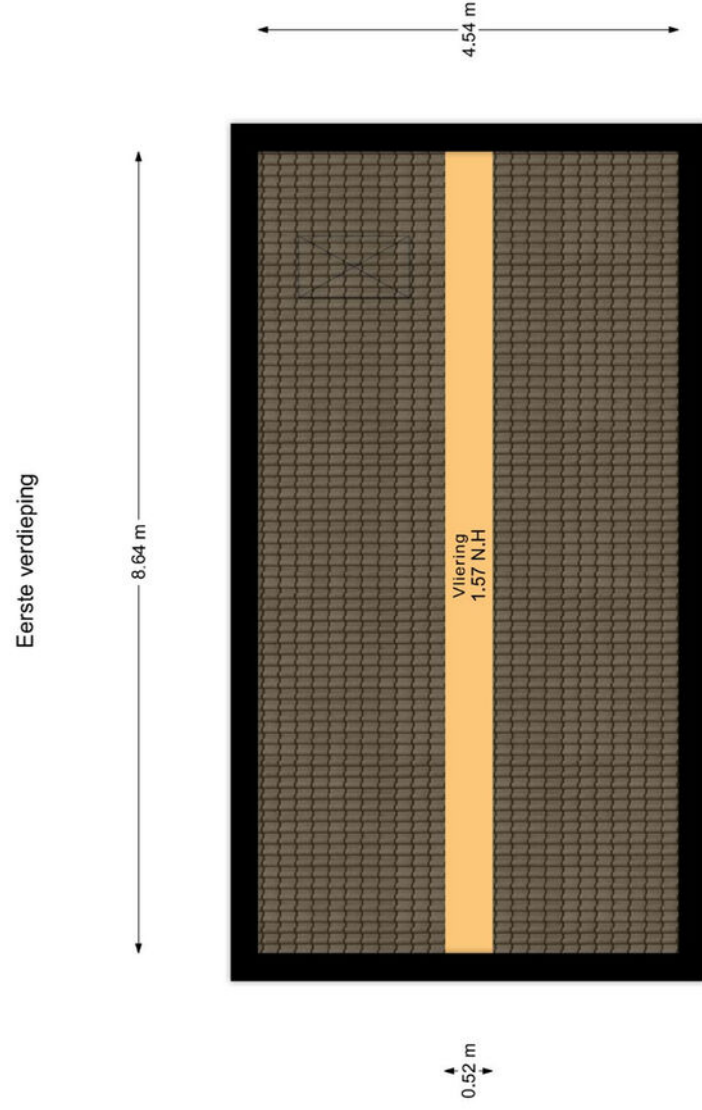
# Plattegrond

Begane grond



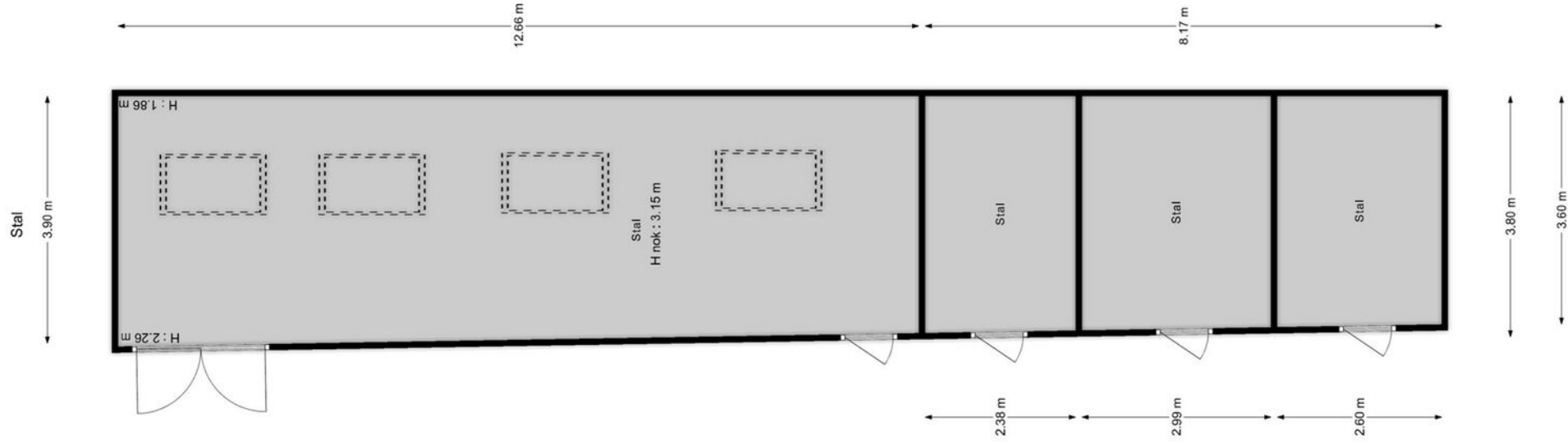
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
Van Roomburg & Honing Diagonose

# Plattegrond



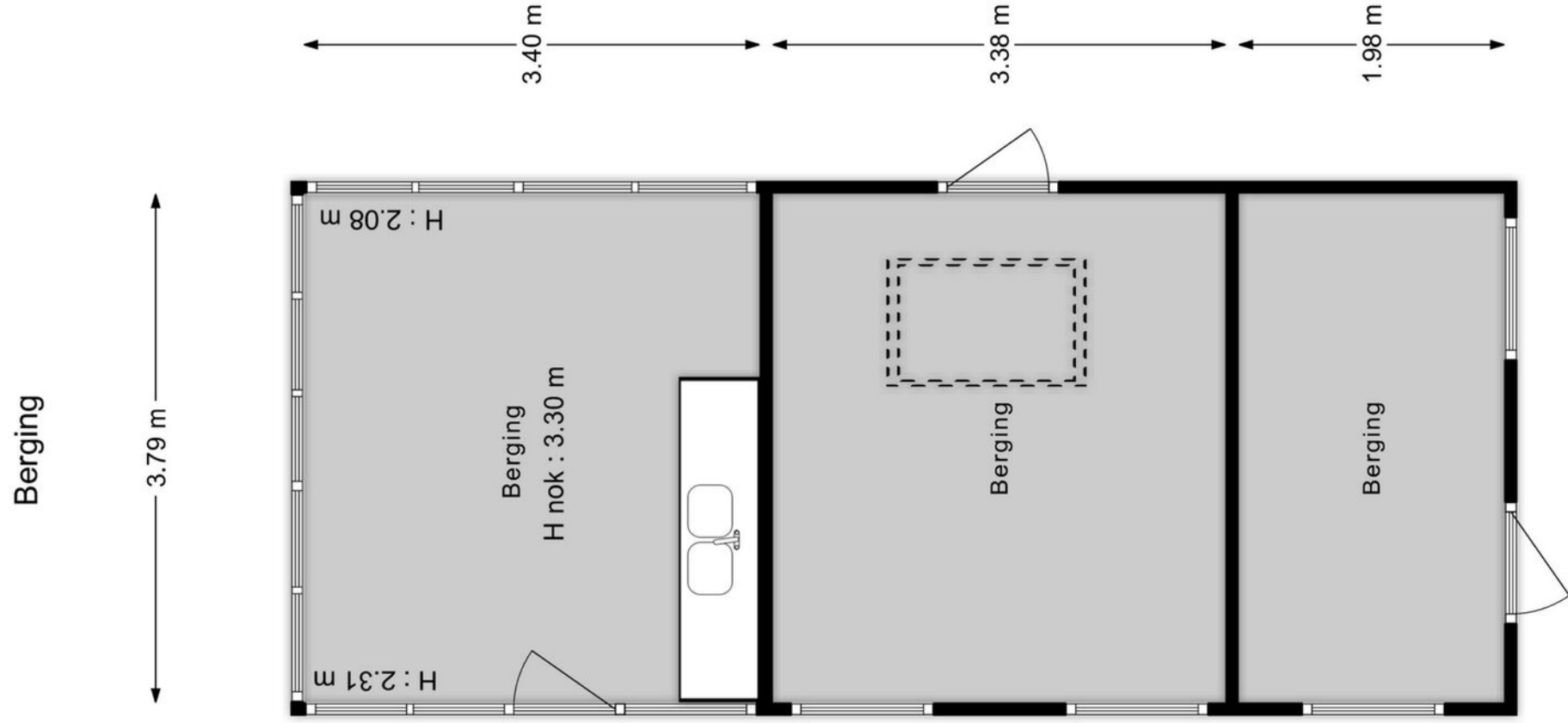
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegrond



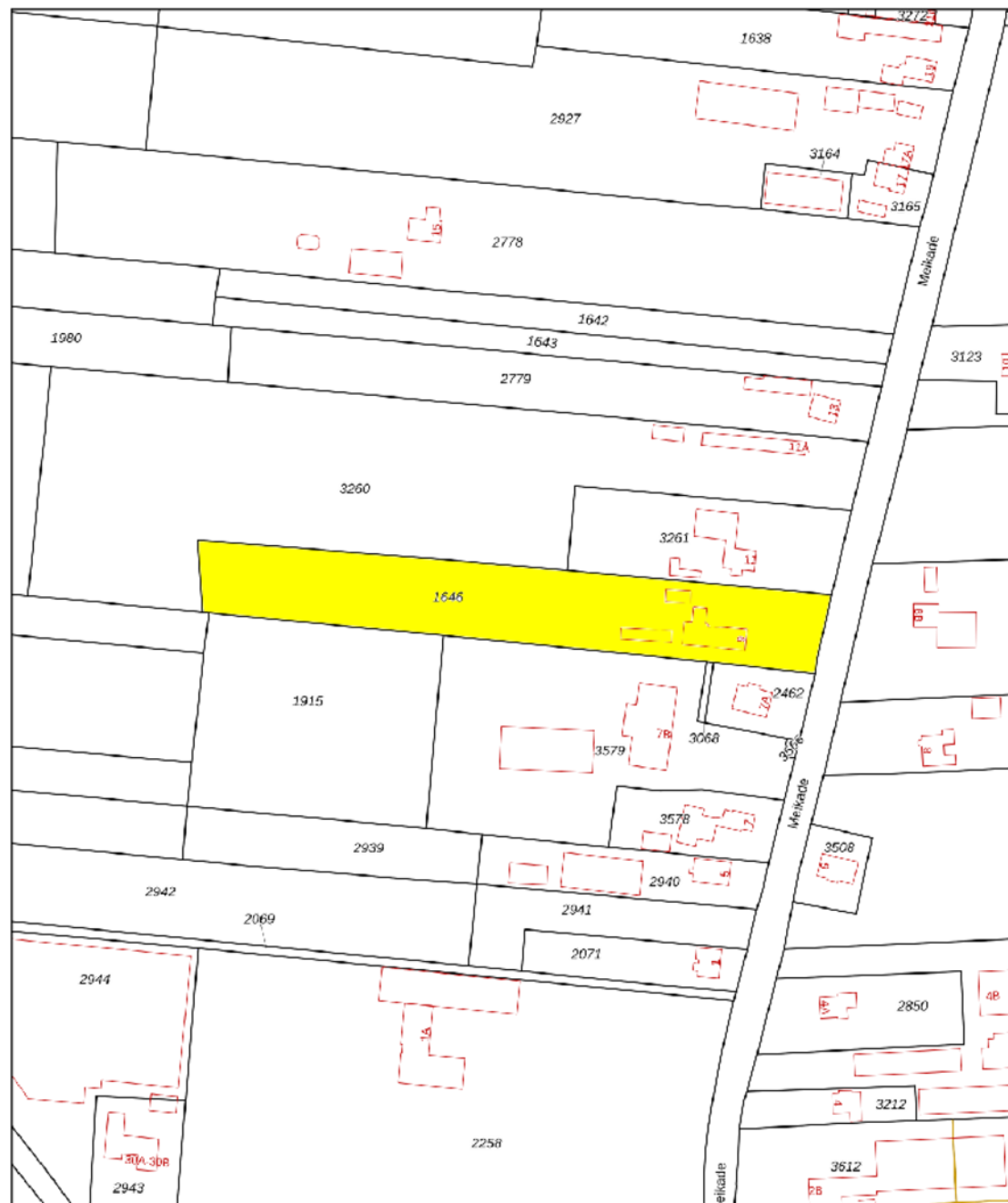
\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en kunnen geen fouten aan ontleend worden\*  
Van Reemburg & Woning Diagnose


# Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Kadastrale kaart



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Ede</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1646</p> | <p>kadaster</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juli 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Voorwaarden

## 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 ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

## ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere 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. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

## NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## WAARBORG SOM 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 afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.



# GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies

  
**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters  
Apeldoornsestraat 95  
3781 PM Voorthuizen  
T 0342 – 474000  
E [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)