

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Weerdestein 383**

Ede



**Janssen & van Dijk**  
**Garantiemakelaars B.V.**  
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar



**Wat leuk dat je interesse hebt  
in deze woning!**

**Instapklare gelijkvloerse woning met  
zonnige tuin en 3 slaapkamers!**

Koopsom € 419.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Bungalow
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1983
<b>Inhoud</b>	359 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	82 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	13 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	162 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	Zuidoost
<b>Verwacht energielabel</b>	B
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3





# Omschrijving van de woning

Starters en doorstromers opgelet! Deze leuke gelijkvloerse woning is een ideale keuze voor wie op zoek is naar ruimte en een tuin prefereert boven een balkon. In 2021 is de woning volledig gerenoveerd, met onder andere een eigentijdse keuken, modern sanitair en een mooie PVC-vloer met vloerverwarming. In 2024 is het complete dak vervangen.

Met maar liefst 3 slaapkamers biedt deze woning volop ruimte voor een gezin, een thuishkantoor of een logeerkamer. De zonnige tuin op het zuidoosten is de perfecte plek om te ontspannen, te tuinieren of een gezellige barbecue te houden.

Daarnaast is de woning centraal gelegen in Ede, met winkels, openbaar vervoer en natuur allemaal binnen handbereik.

Kortom, een woning die comfort en gemak combineert op een rustige maar centrale locatie!

## Vernieuwingen / Verbeteringen

In hoofdlijnen hebben vanaf 2021 de onderstaande werkzaamheden c.q. verbouwingen plaatsgevonden:

- Vloerverwarming door de gehele woning aangelegd (2021);
- PVC-vloer door de gehele woning gelegd (2021);
- Nieuwe keuken geplaatst (2021);
- Badkamer en toiletruimte vernieuwd (2021);
- Meterkast vernieuwd (2021);
- Internetaansluitingen door vrijwel gehele woning gerealiseerd (2021);
- Motor mechanische ventilatie-unit vervangen (2021);
- Nieuwe HR cv-combiketel geplaatst (december 2021);
- Hoge raam in de woonkamer vervangen (voorjaar 2022);
- Terrasoverkapping geplaatst (voorjaar 2022);
- Buitenkranen voor- en achtergevel geplaatst (voorjaar 2022);
- Airconditioning geplaatst (voorjaar 2022);
- Gehele platte dak vervangen (2024);
- Boeidelen vervangen (nu keraliet, 2024);
- Schoorsteen gerenoveerd (2024);
- Muur - en vloerisolatie aangebracht (2024).

## Indeling

Je komt de woning binnen in de entreehal, die voorzien is van een praktische berg-/garderobekast waarin zich ook de meters voor gas, water en elektra bevinden. Vanuit de hal krijg je toegang tot de ruime woonkamer (26m<sup>2</sup>), waar de hoogte (3.20m) voor een unieke en prettige woonbeleving zorgt. Ook het hoge raam in de achtergevel is een leuk detail. De woonkamer is zowel straat- als tuingericht en voorzien van een aluminium schuifpui en airconditioning. Kenmerkend voor deze ruimte is de heerlijke lichtinval door de ramen in voor- en achtergevel!

De woonkamer staat in half open verbinding met de keuken. Hier vind je een fraaie U-vormige inbouwkeuken met hoogglans witte fronten en een grijs betonlook composiet aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast, vriesladen, oven, magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap en spoelbak met Quooker.

Vanuit de keuken krijg je toegang tot een 2e hal waaraan de 3 slaapkamers, een berg-/voorraadkast, de toiletruimte, de badkamer en de inpandig berging grenzen. De 3 slaapkamers hebben afmetingen van ca. 12, 6 en 6m<sup>2</sup> en de grootste slaapkamer is voorzien van een airco. De achterste slaapkamer is ook voorzien van een airco en heeft een deur naar de tuin.

De toiletruimte is heel smaakvol betegeld met lichtgrijze, gemarmerde wandtegels en antracietkleurige vloertegels. Je hebt hier de beschikking over een wandcloset en een fontein met meubel. De badkamer is in dezelfde kleurstelling betegeld en voorzien van een inloopdouche met zwarte regen- en handdouche en een scheidingsscherf van smoked glass. Verder vind je hier een wastafelmeubel met dubbele zwarte kraan, een spiegelkast, een hoge wandkast en een zwarte designradiator.

Aan bergruimte heb je geen gebrek in deze leuke woning! In de ruime bergkast kun je veel voorraad, de stofzuiger en dergelijke kwijt en dan heb je ook de inpandig berging nog. Behalve veel bergruimte vind je daar ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook de HR-cv-combiketel staat er opgesteld. Deze is van het merk Remeha (type: Tzerra Ace) en is in december 2021 nieuw geplaatst.

### Afwerkingsniveau

De woning is keurig onderhouden en in 2021 grotendeels gemoderniseerd, waarbij in alles voor kwaliteit is gekozen. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, een PVC-vloer, sausbare wanden en hoge witte plinten.

### Tuin

De tuin heeft een zonnige situering op het zuidoosten en biedt optimale privacy. Bij de achtergevel is een groot terras gecreëerd en door de terrasoverkapping kun je hier een groot deel van het jaar van het buitenleven genieten. En van de tuin zelf natuurlijk, want de borders met diverse soorten beplanting en het kunstgras zorgen voor een groene omlijsting van het terras. Achter de woning bevindt zich een eenvoudige overkapping, waarmee heel praktisch extra berguimte is gecreëerd. De 2 elektrapunten zijn ideaal om bijvoorbeeld je elektrische fiets op te laden. Een houten poortdeur geeft toegang tot het achtergelegen parkeerterrein.

### Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 26m<sup>2</sup>

Keuken: ca. 8m<sup>2</sup>

Slaapkamer I: ca. 12m<sup>2</sup>

Slaapkamer II: ca. 6m<sup>2</sup>

Slaapkamer I: ca. 6m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 4m<sup>2</sup>

Inpandige berging: ca. 4m<sup>2</sup>

Tuin

Terrasoverkapping: ca. 13m<sup>2</sup>

Overkapping/buitenberging: ca. 11m<sup>2</sup>

### Omgeving

De Weerdestein is een rustige en groene straat in Ede, gelegen in de wijk De Steinen. Deze doodlopende straat biedt een oase van rust en privacy, ideaal voor wie op zoek is naar een comfortabele woonomgeving. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, zoals winkelcentra 'Rozenplein' en 'Bellestein', die op korte afstand bereikbaar zijn. Daarnaast liggen het bruisende centrum van Ede en het NS-station Ede/Wageningen op enkele minuten afstand, wat zorgt voor uitstekende bereikbaarheid en gemak.

Voor natuurliefhebbers is de nabijheid van natuurgebied 'De Ginkelse Heide' een groot pluspunt. Dit uitgestrekte heidegebied biedt talloze wandel- en fietsmogelijkheden, ideaal voor ontspanning en recreatie.

Kortom, Weerdestein in Ede biedt een ideale combinatie van rust, natuur en stedelijke voorzieningen, waardoor het een aantrekkelijke locatie is voor diverse doelgroepen.

















# Indeling



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Weerdestein 383



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p> Vastgestelde kadastrale grens</p> <p> Voorlopige kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Ede</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 5777</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.









### Gratis waardebeoordeling?

**Overweeg je om jouw woning te gaan verkopen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning? Dan komen wij graag bij jou langs om persoonlijk kennis te maken en een reële verkoopopbrengst van jouw woning te bepalen.**

Naast een reële inschatting van de huidige marktwaarde krijg je tijdens dit persoonlijke gesprek ook een goed advies over de verkoopstrategie voor jouw woning. Dit persoonlijke gesprek is volledig vrijblijvend en kosteloos.

#### Jouw voordelen

- Er zijn geen kosten aan verbonden
- Advies over de verkoopopbrengst van jouw woning
- Advies over de verkoopstrategie voor jouw woning
- Uitgewerkt persoonlijk verkoopadvies op basis van jouw wensen
- Verkoopgarantie: je betaalt pas courtage als jouw woning is verkocht



#### Adresgegevens

Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

#### Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. 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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.







## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0318 – 524 123**

[info@janssensvandijk.nl](mailto:info@janssensvandijk.nl)

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