

Kenmerken

 164 m²

 760 m²

 4 Slaapkamers

 Ede

Welkom in uw nieuwe thuis

 0318-270 000

 ede@bmvmakelaars.nl

www.bmvmakelaars.nl

van Irhovenlaan 5

6711 MN Ede | € 800.000 k.k.





” Wij maken van deze
woning uw nieuwe
thuis.

Uw contactpersonen



Marloes van der Kolk
Makelaar RMT



0318 270 000



vanderkolk@bmvamkelaars.nl



Roy Dillen
Makelaar K-RMT



06 42 09 94 52



dillen@bvmakelaars.nl



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Begane grond
- 10 Eerste verdieping
- 13 De tuin
- 15 Plattegronden
- 19 Extra informatie
- 22 Hypotheek
- 23 Onze dienstverlening
- 24 Klanttevredenheid
- 25 Ons team

De woning

In het centrum van Ede gelegen vrijstaande karakteristieke woning met een diepe tuin op het zuiden. Wat een unieke en rustige plek maar toch in het centrum! In deze leuke straat staat te koop deze vrijstaande jaren 30-woning met een diepe oprit, garage en een fantastische tuin op het zuiden. Vele originele elementen zijn nog behouden. Er is een vaste trap naar de tweede verdieping en de woning is aan de achterzijde uitgebouwd met een lichte serre. Houd je van de jaren '30 sfeer, dan is dit het perfecte huis voor jou! Authentieke details zijn nog aanwezig: glas-in-loodramen, paneeldeuren en hoge plafonds. De Van Irhovenlaan is een rustige straat tussen de Detmarlaan en de Klinkenbergerweg. Binnen een paar minuten loop je het centrum in voor je boodschappen, om te winkelen en voor een avondje uit. Ook het station is op loopafstand, waardoor deze woning perfect is als je in de regio Utrecht of Arnhem werkt. Ede is een aantrekkelijke stad om te wonen vanwege de vele voorzieningen, goede scholen en prachtige natuur.





Specificaties

Vraagprijs: € 800.000,- k.k.

Soort woning: eengezinswoning

Bouwjaar: 1935

Woonoppervlakte: 164 m²

Perceeloppervlakte: 760 m²

Aantal kamers: 8

Aantal slaapkamers: 4

Aantal woonlagen: 4

Tuinligging: zuidwest

Wijk: Ede

Energie label: G



De dichte keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken loop je naar de bijkeuken waar onder andere plek is voor de wasapparatuur.

Begane grond

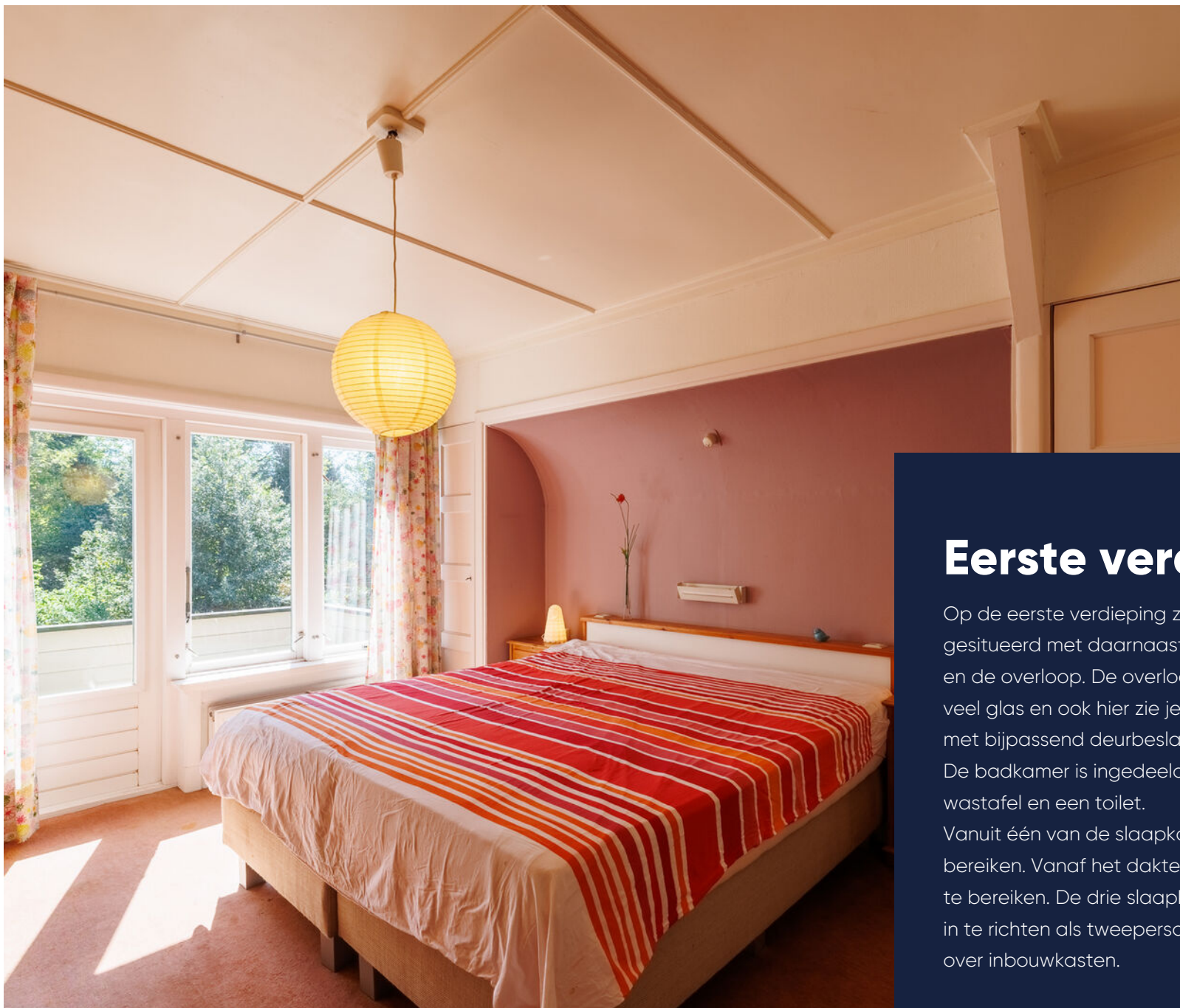
De sfeer van de jaren '30 zie je niet alleen aan de buitenkant. Via de mooie entree is de hal te bereiken waar het glas-in-loodraam en de paneeldeuren direct de aandacht trekken. Achter deze mooie deuren liggen de woonkamer, keuken, toiletruimte en de trap naar de wijn-/provisiekelder.

Verrassend is de grootte van de woonkamer, die maar liefst 12 meter diep is en voorzien van een houtkachel, en eiken parketvloer. Openslaande deuren in de serre bieden toegang tot de achtertuin en de ramen aan drie zijden zorgen voor een woonkamer die heel licht en ruimtelijk is.









Woonoppervlakte: ca.
164 m .

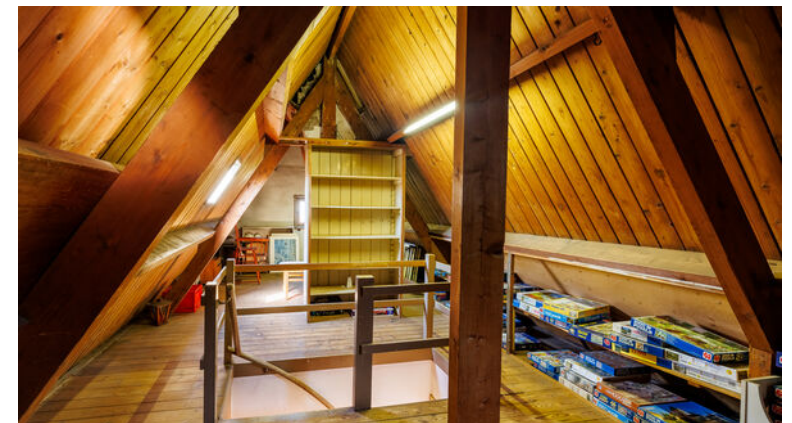
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers gesitueerd met daarnaast de badkamer, een dakterras en de overloop. De overloop heeft een dakkapel met veel glas en ook hier zie je veelal mooie paneeldeuren met bijpassend deurbeslag.

De badkamer is ingedeeld met een ligbad, klassieke wastafel en een toilet.

Vanuit één van de slaapkamers is het dakterras te bereiken. Vanaf het dakterras is nog een extra ruimte te bereiken. De drie slaapkamers zijn groot genoeg om in te richten als tweepersoonskamers en beschikken over inbouwkasten.







De tuin

De diepe, zonnige achtertuin op het zuiden is een oase van rust, terwijl het levendige centrum zich om de hoek bevindt. Een ideale tuin voor zonliefhebbers, groene vingers of gezinnen die buiten willen leven.



Woning met veel potentie om naar eigen inzicht te moderniseren.



van Irhovenlaan 5 te Ede
Begane grond



Plattegrond

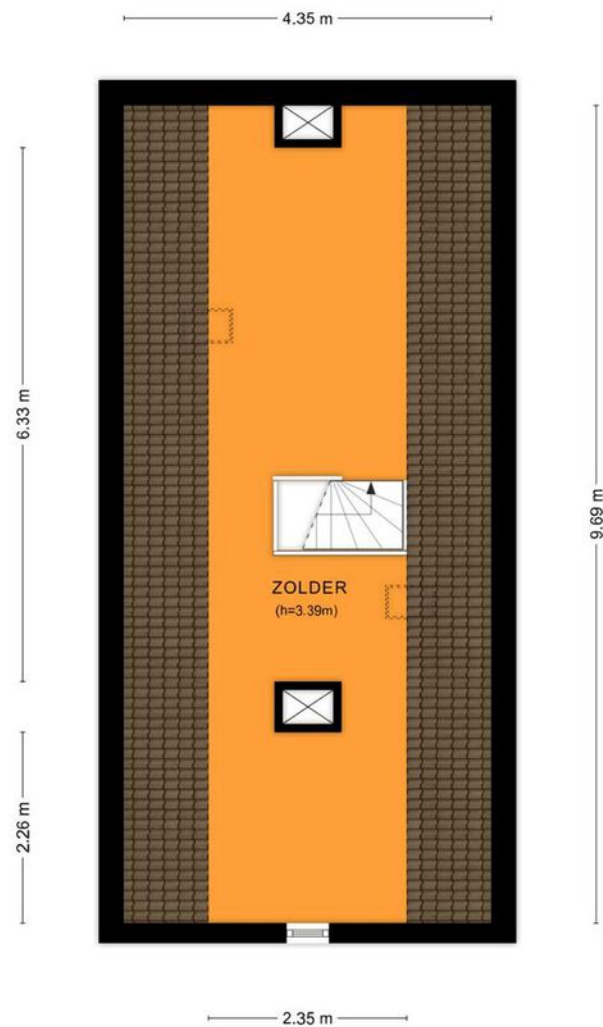
Begane grond

Plattegrond

Eerste verdieping



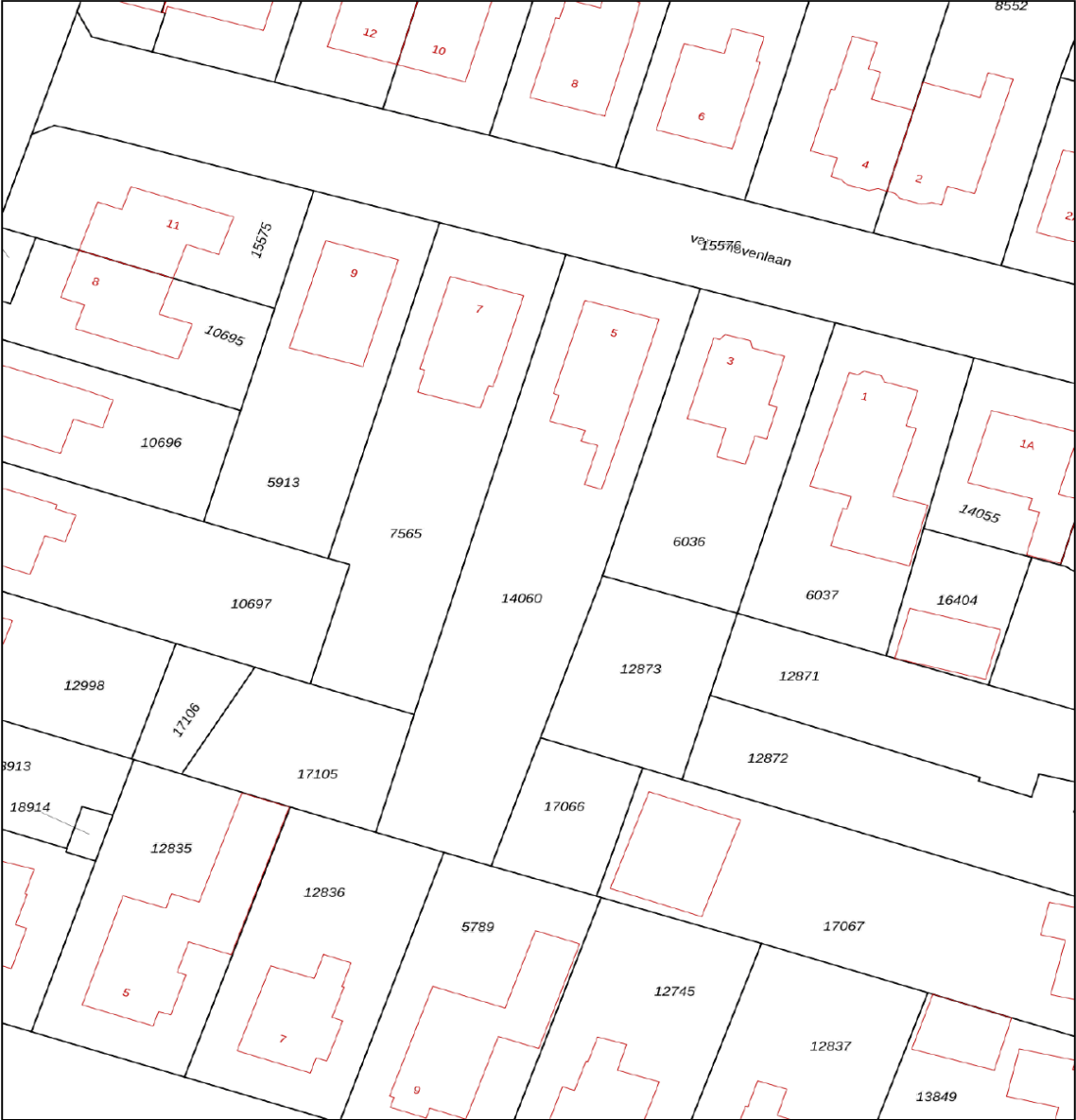
van Irhovenlaan 5 te Ede
Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekanplan Vastgoedpresentatie

Plattegrond

Zolder



Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen

voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en

wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963–1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid



Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Gosse
van Veldhuizen



Timon
Schumacher

☎ 0318-672767

✉ hypotheek@stargroup.nl

☎ +31 6 30 93 65 43

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



Erwin Broersma

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 518 337 51

✉ broersma@bvmakelaars.nl



Marc Bakker

Makelaar K-RMT

☎ 06 102 084 56

✉ bakker@bvmakelaars.nl



Paul Holterman

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 467 102 41

✉ holterman@bvmakelaars.nl



Marloes van der Kolk

Makelaar RMT

☎ 0318 270 000

✉ vanderkolk@bvmakelaars.nl

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,3

Op basis van 305 reviews



"Had veel kennis en zelfs persoonlijke ervaring van het type woning dat werd verkocht. Veel aandacht, advies en persoonlijke uitleg over de te volgen weg. Heeft zeker bijgedragen aan een snelle verkoop van de woning. Wij zijn er heel tevreden over."

9,3

De heer Verlinden

Geschreven op 30 december 2023

"Alles zeer snel en goed verkopen. Verkoop ging volledig volgens vooraf ingeschatte scenario. Zou een volgende keer zeker weer BMV inschakelen bij een aan- of verkoop."

9,8

Een funda gebruiker

Geschreven op 8 januari 2024

Aankoop gemiddelde

9,3

Op basis van 53 reviews



Ons team



Erwin Broerma

Makelaar/Taxateur Wonen RMT

☎ 06 518 337 51

✉ broersma@bvmakelaars.nl



Marc Bakker

Makelaar K-RMT

☎ 06 102 084 56

✉ bakker@bvmakelaars.nl



Paul Holterman

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 467 102 41

✉ holterman@bvmakelaars.nl



Marloes van der Kolk

Makelaar RMT

☎ 0318 270 000

✉ vanderkolk@bvmakelaars.nl



Roy Dillen

Makelaar K-RMT

☎ 06 42 09 94 52

✉ dillen@bvmakelaars.nl



Marin Retel

Aankoopcoördinator

☎ 0318 270 000

✉ retel@bvmakelaars.nl



Ashley Jansen

Commercieel medewerker woningmakelaardij

☎ 026-355 21 00

✉ jansen@bvmakelaars.nl



Laurie Eisma

Commercieel medewerker

☎ 0318 270 000

✉ eisma@bvmakelaars.nl

11/11/2016

11/11/2016

Wordt Ede uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

BMV Makelaars Arnhem-Noord

Sweerts de Landasstraat 27

6814 DA Arnhem

BMV Makelaars Arnhem-Zuid

Fortunastraat 37

6846 XZ Arnhem

☎ (026) 355 21 00

✉ wonen@bmvmakelaars.nl

BMV Makelaars Ede

Stationsweg 103

6711 PM Ede

☎ 0318 270 000

✉ ede@bmvmakelaars.nl

www.bmvmakelaars.nl

