

TE KOOP



Otterloseweg 18, Ede

€ 899.000 K.K.

Vendôme Makelaardij
Doornlaan 6b
6717 BR Ede

06 - 462 081 46 of 06 - 150 749 22
www.vendomemakelaardij.nl
info@vendomemakelaardij.nl

 **VENDÔME**
MAKELAARDIJ



**PEOPLE USUALLY ARE
THE HAPPIEST
AT HOME**

+ William Shakespeare

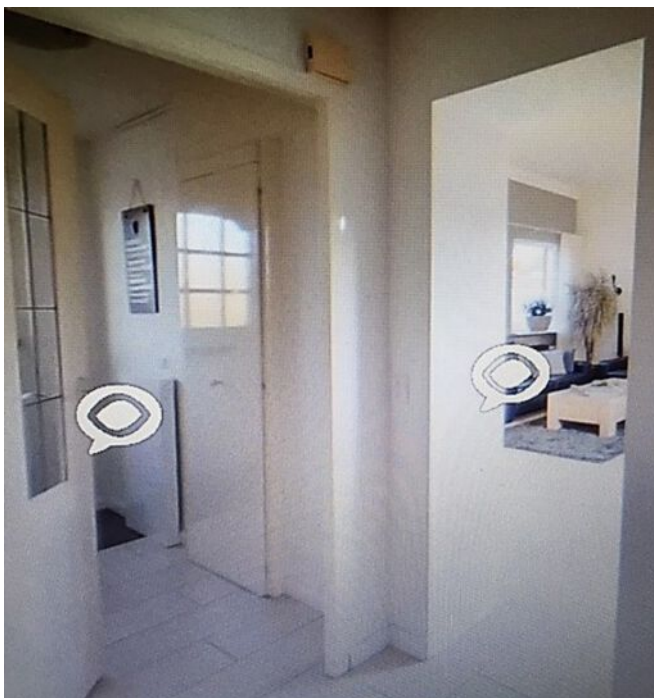
> Welkom!

Leuk dat u interesse heeft in deze woning! Misschien wel uw toekomstig thuis. Vendôme Makelaardij heeft deze brochure met zorg samengesteld om u een goed beeld te geven over wat deze woning en de omgeving u te bieden hebben.

Meer zien?

Bent u enthousiast over deze woning? Als vooruitstrevend makelaarskantoor bieden wij naast deze luxe brochure ook de mogelijkheid om de woning online te beleven met een 360° tour en zelfs in Virtual Reality (VR). Zo kunt u zelf of uw vrienden en familie deze woning digitaal bezichtigen. Beleef het nu op www.vendomemakelaardij.nl

> Ons aanbod in virtual reality!



VIRTUAL REALITY



> Inleiding

Op een unieke locatie! Aan de rand van de Edese Bos en binnen 5 fietsminuten van het centrum vindt u deze karaktervolle en goed onderhouden vrijstaande woning uit de jaren '30. De woning met een energielabel B is uitgebouwd, biedt een royale woonkamer, een open en luxe keuken, eethoek, 4 slaapkamers, een ruime garage en kelder en daarbij nog een zelfstandige studio op de 1e verdieping van de garage. Verder een fraai aangelegde tuin rondom de woning met veranda en een carport.

> Kenmerken

Bouwjaar
1928

Woonoppervlakte
169 m² + 27 m² studio

Inhoud
496 m³

Perceeloppervlakte
720 m²

Woonlagen
2

Kamers
5

Slaapkamers
3 + 1 in het bijgebouw

Soort woning
EENGEZINSWONING

Type woning
VRIJSTAAND

Energielabel
B

Isolatie
volledig geïsoleerd



> Indeling

Locatie

De woning is gelegen in sfeervolle en rustige buurt van Ede met nog vele karakteristieke woningen uit de jaren '30, wat bijdraagt aan een prettige woonomgeving. De natuur is letterlijk om de hoek. U bent zo in de uitgestrekte bossen en op Ginkelse heide voor een fijne wandeling of lange fietstocht. Het centrum met de vele winkels, horecagelegenheden, meerdere scholen, sportfaciliteiten en treinstation Ede-centrum zijn binnen vijf minuten te bereiken. Met de auto bereikt u binnen twee minuten de N304 richting Otterlo en de N224, met aansluitingen op de A12 en A30. Kortom, een ideale locatie, rustig bij de natuur maar op steenworpafstand van het centrum en allerlei faciliteiten.

Duurzaamheid en comfort

Energiezuinig met een comfortabel binnenklimaat en een lage energierekening! De woning heeft een recent afgegeven energielabel B en is volledig geïsoleerd. Verder beschikt de woning over hardhouten- en kunststofkozijnen met HR+/HR++ beglazing, 1 hybride warmtepomp (2017) met CV-ketel (2013) voor de woning zelf en een tweede hybride warmtepomp (2017) met CV-ketel (1998) voor het bijgebouw/studio, 3 thuisaccu's (uit 2026, onder garantie) van in totaal 15 kilowatt, een zonneboiler (120 liter uit 2017) en 26 zonnepanelen (2017/2018, onder garantie) verdeeld over de woning en het bijgebouw. Als koper van een woning met energielabel B kunt u profiteren van gunstige hypotheekvoorwaarden. Overleg daarvoor met uw hypotheekadviseur.

Indeling

Begane grond

Ruime hal met als detail een oud stalraam, een toilet met fonteintje, opbergkast met wasmachine en droger en de trapopgang. Rechts van de hal vindt u een extra kamer (15 m²) die nu als 2e woonkamer wordt gebruikt maar eventueel ook als kantoor of slaapkamer op de begane grond gebruikt kan worden. Deze kamer heeft een gezellige elektrische haard en een schuifpui naar het terras. Links van de hal komt u de royale woonkamer binnen met allereerst een zithoek, vervolgens het eetgedeelte en aansluitend een open keuken met openslaande deuren naar de tuin. Tussen de zithoek en de eethoek bevindt zich een doorkijk haard (op bio-ethanol) zodat u in beide ruimtes kunt genieten van een gezellig vuurtje. De open keuken met kookeiland is compleet en voorzien van een natuursteen aanrechtblad, spoelbak, keramische kookplaat met 4 zones, combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en voldoende opbergruimte. In de eethoek past een grote tafel om samen met familie of vrienden te genieten van een gezellige maaltijd. De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming en alle ruimten zijn door de vele ramen lekker licht. Onder de woning bevindt zich nog een kelder.

1e verdieping

Overloop met opbergruimte, 1e slaapkamer met 2 dakramen en airco (2020), 2e slaapkamer, luxe badkamer in neutrale kleurenstelling en voorzien van een dubbele wastafel, douchecabine (verlichting, hand- en regendouche, stoomfunctie en massagejets), bad met instelbare massage jets, 2e toilet, vloerverwarming, handdoekradiator en mechanische ventilatie. Een grote dakkapel strekt zich uit over de 2e slaapkamer en de badkamer. Ruime (ouder)slaapkamer met hoog plafond, ingebouwde kastenwand en airco. De zichtbare houten spanten in alle slaapkamers en de badkamer benadrukken nogmaals het karakter van de woning.

> Indeling

Tuin en overkapping

Ruime tuin met heggen, grasveld, perken met volwassen planten, leilindes en verschillende terrassen zodat u altijd de zon of juist de schaduw kunt opzoeken. De vrijstaande houten overkapping biedt een gezellige en beschutte buitenlounge waar dankzij de houtkachel tot de late avonden genoten kan worden van mooie zomerdagen.

Parkeren

Parkeren kan zowel achterin de tuin (2 parkeerplekken) of langs de garage.

Bijgebouw met garage, kelder, zelfstandige studio en aangebouwde carport

De vrijstaande stenen garage (gebouwd in 1994) met een eigen meterkast (15 groepen) en roldeur biedt veel ruimte om te klussen of bijvoorbeeld aan motoren te sleutelen. Een trap brengt u naar een grote kelder voor extra opbergruimte, mancave of andere activiteiten. Op de 1e verdieping van deze garage bevindt zich nog een zelfstandige studio met woon/slaapkamer met dakkapel, een keukenblok, badkamer met wastafel, douche en toilet. De studio is volledig geïsoleerd en voorzien van verwarming en airco (2021). Ideaal als gastenverblijf of voor een puber die graag zijn eigen optrekje wil hebben! Deze studio mag niet verhuurd worden. Naast de garage bevindt zich nog een grote carport.

Bijzonderheden

- Sfeervolle, goed onderhouden en fors uitgebouwde (2024) vrijstaande woning;
- Karaktervolle details als bijv. stalraam (binnen) en zichtbare spanten;
- Energie label B, 2 hybride warmtepompen, airco's, zonneboiler, thuisaccu, 26 zonnepanelen;
- Luxe keuken en badkamer;
- Extra kamer op de begane grond;
- Zelfstandige studio voor bijv. een gastenverblijf;
- Zeer ruime garage om te klussen, gym aan huis of hobbyruimte;
- Grote kelder voor opslag, "mancave" of hobbyruimte;
- Buiten schilderwerk in 2024 gedaan;
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Uniek! rustige locatie aan de rand van de natuur en op heel korte afstand van Ede centrum;
- Nabij de N304 richting Otterlo en de N224, met aansluitingen op de A12 en A30.

Aanvaarding: in overleg

Interesse in deze bijzondere woning? Neem dan snel contact met ons op om een bezichtiging in te plannen!

Koopt u de woning zonder voorbehoud financiering? Dan houden wij 2 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan voor het storten van de waarborgsom/bankgarantie. Bij woningen ouder dan 20 jaar wordt een ouderdoms- en asbestclausule opgenomen.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de Vastgoed Nederland consumenten voorwaarden.



































Ontdek de
begane grond



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



Ontdek de...
1e verdieping



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

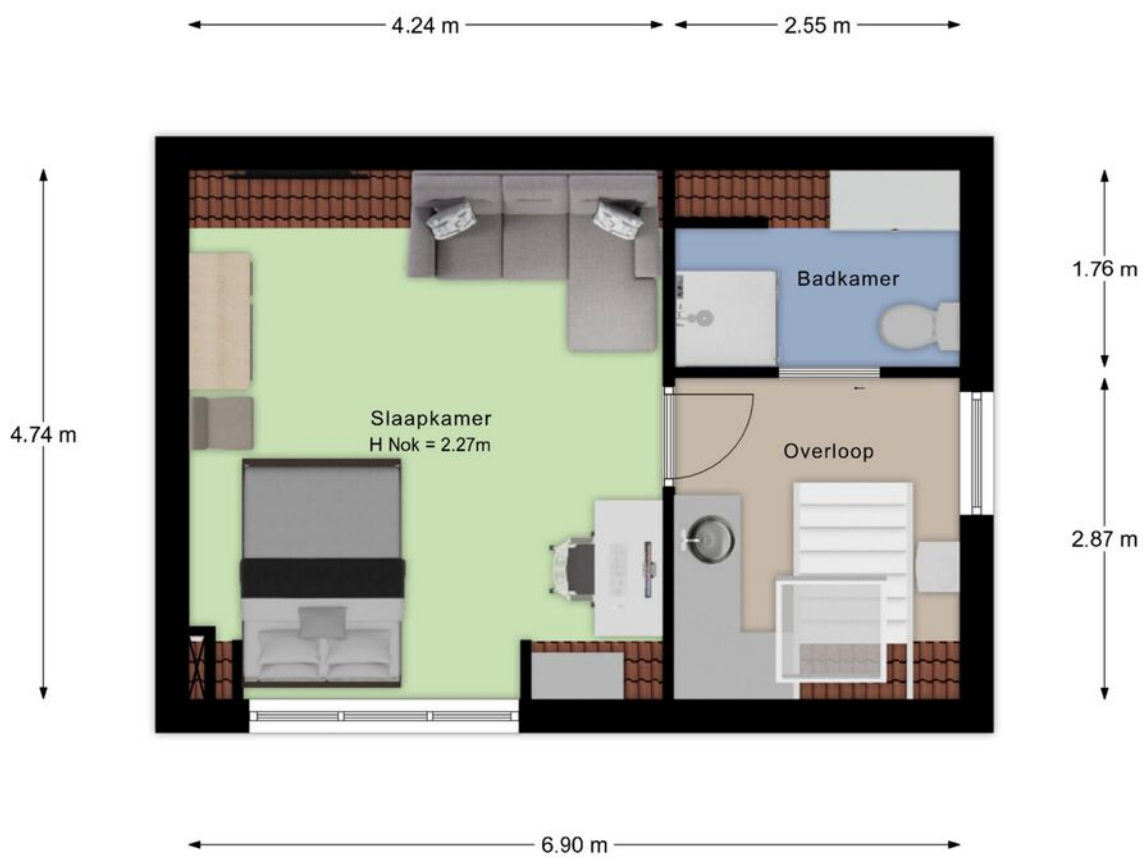
Ontdek de garage en carport
van het bijgebouw



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



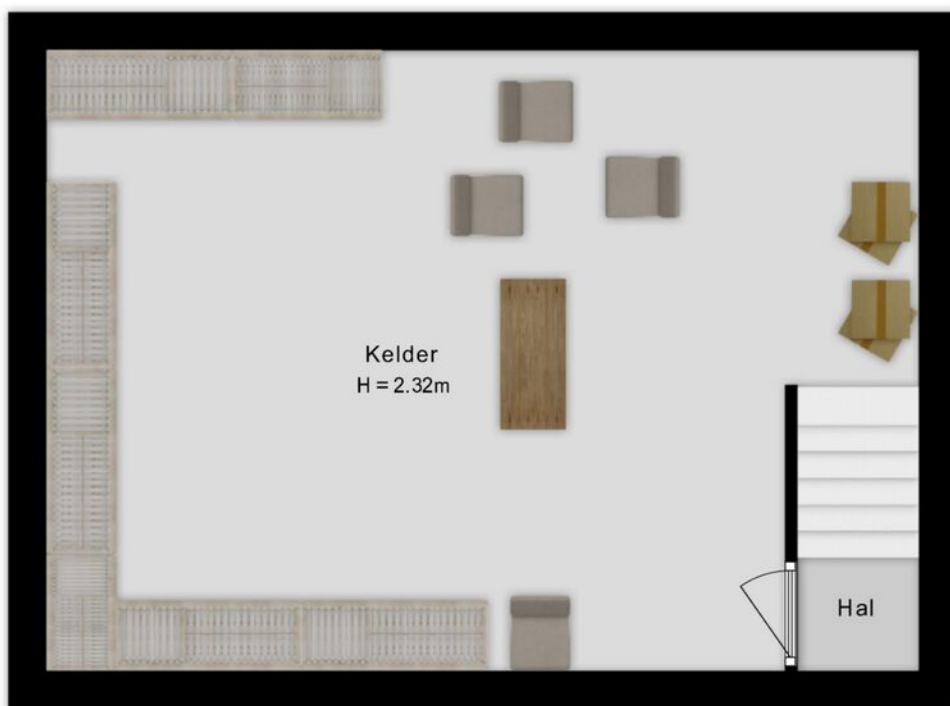
Ontdek ...
de studio in het bijgebouw



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

Ontdek de...
kelder van het bijgebouw

6.90 m

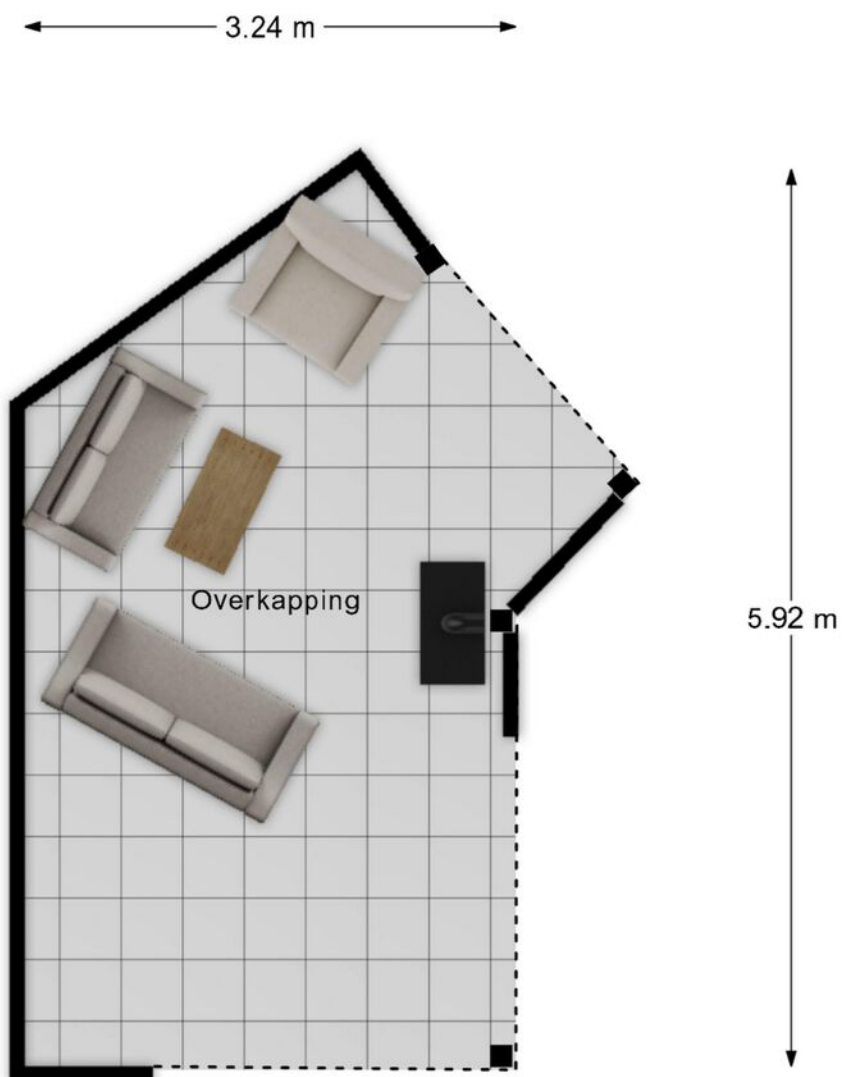


4.91 m

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



Ontdek de...
overkapping in de tuin

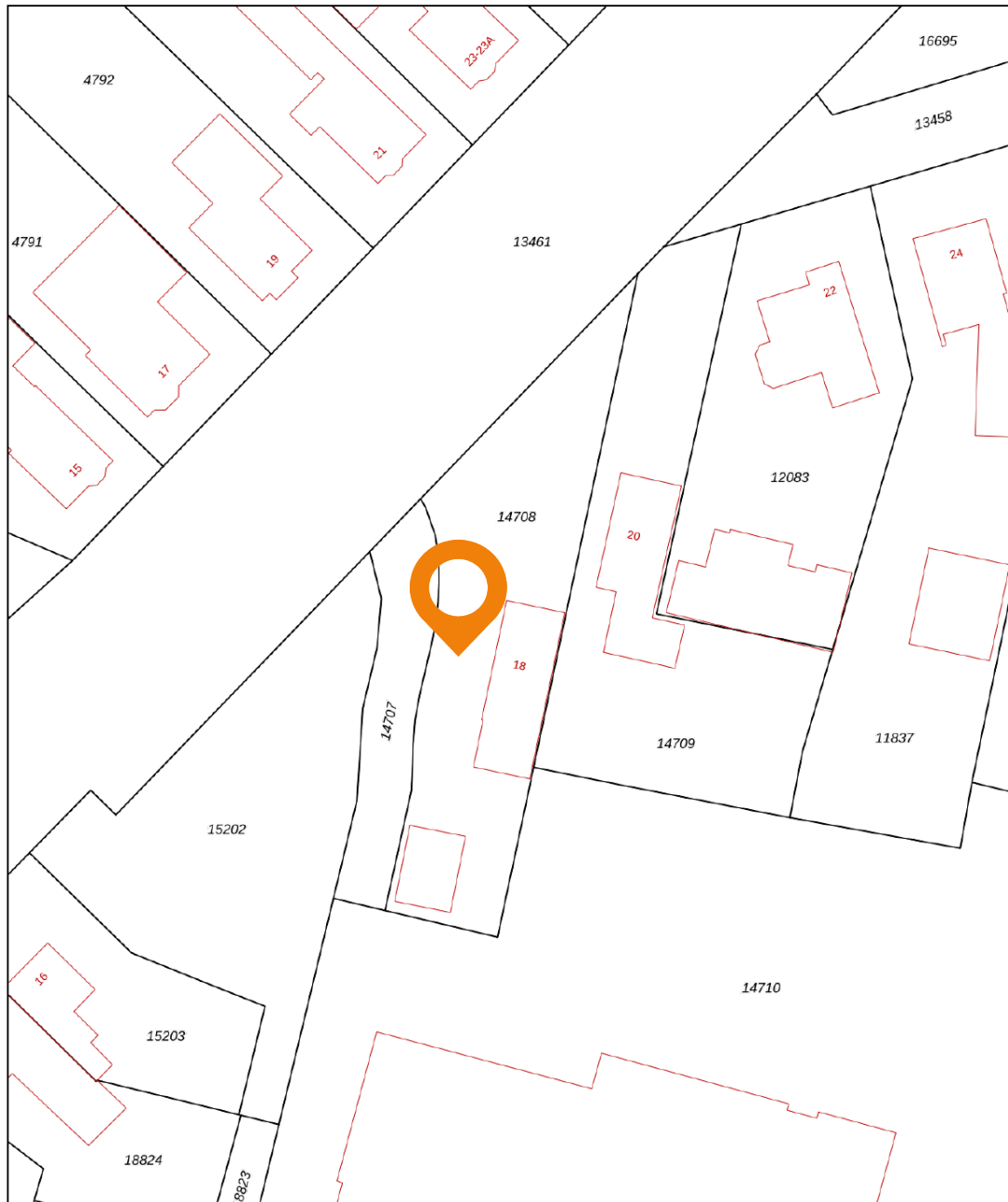


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.


Ontdek het perceel...
van Otterloseweg 18 in Ede

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ot18



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ede Sectie K Perceel 14708</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2026
 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.



> Extra informatie

Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht verkoper

De vermelde verkoopinformatie is van verkoper verkregen en door visuele opname van de woning. Alle door de makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod en geeft uitdrukkelijk niet een uitputtende weergave van alle eigenschappen en mogelijke gebreken van de woning. Aspirant-koper van de woning heeft volgens het Burgerlijk Wetboek een onderzoeksplicht die hij als zodanig aanvaardt en hij dient zelf de voor de koop gangbare informatie-bronnen te raadplegen. Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorg-vuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren koper dan ook om zelf een bouwkundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

De opgegeven gebruiksoppervlakten zijn gebaseerd op meetinstructies die wettelijk gelden voor de makelaardij waarbij het uitgangspunt de NEN 2580 is. Deze meetinstructie is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks-oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de metingen. Ondanks dat bij het opmeten de nodige zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiks-oppervlakte indicatief en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Verkoper c.q. de makelaar heeft zijn vraagprijs niet enkel op de gebruiksoppervlakte gebaseerd. Verkopers en Vendôme Makelaardij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

Biedingsproces

Het biedingsproces bij onder-handelingen over onroerende zaken kent diverse varianten die u het beste vooraf met de verkoopmakelaar kunt bespreken. Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk aan de verkoopmakelaar zijn toegezonden inclusief eventuele ontbindende voorwaarden. Aan verkoop-makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Het bieden van de vraagprijs doet ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Schriftelijk overeenkomst/koopovereenkomst

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder opschortende voorwaarde dat beide partijen deze overeenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst wordt opgemaakt door Vendôme Makelaardij volgens het meest recente model koopovereenkomst.

Drie dagen bedenktijd

De consument koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0:00 op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereen-komst door koper. De ontbindingsverklaring moet verkoper/verkoopmakelaar binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24:00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnen wet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerste volgende werkdag. Als er binnen zes maanden nadat koper gebruik heeft gemaakt van de drie dagen bedenktijd tussen dezelfde partijen opnieuw een koopovereen-komst tot stand komt, dan heeft koper niet opnieuw het recht op de drie dagen bedenktijd.

Financiering

Aan verkoopmakelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onder-liggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. In de meeste gevallen wordt door koper een hypotheek afgesloten voor het regelen waarvan doorgaans een termijn van 6 weken opgenomen wordt in de koopovereenkomst. Als het om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren dan kan koper van de koop afzien door het inroepen van de ontbindende voorwaarde(n), mits binnen de gestelde termijn en gedocumenteerd, d.w.z. dat afwijzingen van minimaal twee onafhankelijke (niet gelieerde) banken/financiële instellingen kunnen worden overlegd.

Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper een waarborgsom of bankgarantie te verstrekken ter hoogte van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom of bankgarantie dient binnen een termijn van 7 weken na het tekenen van de koop-overeenkomst op de derdengelden rekening van de notaris te zijn bijgeschreven.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze bijzondere bepalingen worden van rechtswege aan elke volgende eigenaar opgelegd. Ze staan in het algemeen in het eigendomsbewijs vermeld maar kunnen ook door verjaring zijn ontstaan. Een kopie van het eigendomsbewijs kunt u bij de makelaar opvragen.

VvE

Bij de koop van een appartement wordt koper automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Alle rechten, plichten en afspraken gaan over op koper. De met verkoper overeengekomen koopprijs is inclusief het aandeel van de verkoper in het reservefonds van de VvE. Koper is geen overdrachtsbelasting verschuldigd over het aandeel in het reservefonds.

Notaris

Indien er geen notaris door verkoper is aangegeven, is de keuze van de notaris aan koper. Het kantoor van de gekozen notaris dient echter op een redelijke afstand (maximum 10 km) van het object gelegen te zijn. Is dit niet het geval dan komen de kosten voor volmachten van de verkopers voor rekening van de koper en zal de makelaar niet meegaan naar de notaris. Het is van belang dat kopers en verkopers hun ID bewijzen meenemen naar de notaris.

Kosten koper (k.k.)

Bij (ver)koop van een woning komen de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper. Deze eenmalige kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) en de notariskosten en worden bij de notariële overdracht van de woning (ook levering of transport genoemd).

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan koper wordt overgedragen (meestal bij sleuteloverdracht op de dag van het notariële transport), draagt koper het risico op de woning. Koper dient dus op tijd te zorgen voor een opstalverzekering voor de woning. De notaris zal op de dag van het notariële transport aan koper vragen of de opstalverzekering inderdaad geregeld is.

Nutsvoorzieningen

Koper heeft de mogelijkheid om zelf een energieleverancier voor gas en elektra te kiezen. Ons advies is dan ook om zich minimaal 2 weken voor de overdracht van de woning bij hen te melden. Doet u dat niet of ben u ermee te laat dan is de kans aanwezig dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten.

Eindinspectie

Vlak voor het notariële transport zullen wij met koper en verkoper een eindinspectie van het pand uitvoeren waarbij ook de meterstanden worden genoteerd op het daarvoor bestemde document. Dit formulier moet door beide partijen voor akkoord ondertekend worden.



> Wonen in de gemeente Ede

Het is prettig wonen in de gemeente Ede met haar pittoreske Veluwe dorpen als o.a. Lunteren, Bennekom, Otterlo, Wekerom en Harskamp. De bereikbaarheid is uitstekend, de werkgelegenheid is goed, alle faciliteiten zijn aanwezig en voor kinderen zijn er genoeg goede scholen. Er wordt ook veel georganiseerd, denk aan de Heideweek met optredens van bekende artiesten, Food festivals, Airborne, brocantes, markten, het schaapscheerdersfeest en nog veel meer.

De natuur is met haar uitgestrekte bossen en heide altijd in de buurt. De ideale omgeving om te wandelen of te sporten in de buitenlucht. Het Nationaal Park "De Hoge Veluwe" en Wekeromse Zand zijn voor natuurliefhebbers en fotografen zeker een aanrader.

Volgens de Atlas is de Gemeente Ede één van de beste plekken van Nederland om te leven. Wonen in Ede heeft veel voordelen. Het is leven in een dorp met een groene omgeving en de veelzijdigheid en faciliteiten van een stad.



> Avondje uit

Een avondje uit met vrienden, familie of met z'n tweetjes? U kunt in Ede terecht voor zowel top restaurants als voor de leukste eetcafés. Daarna kunt u nog altijd uw avond afsluiten bij tal van andere uitgaansmogelijkheden zoals bioscoop, theater of concertzalen.

> Bereikbaarheid

Ede is centraal in Nederland gelegen en u bent zo op de A12 en A30. Ede heeft twee NS-stations die rechtstreeks naar alle grote steden als Amsterdam, Utrecht, Amersfoort, Arnhem ... etc. .. gaan.



> Winkelen

Ede heeft genoeg winkels voor dagelijkse boodschappen tot diverse gespecialiseerde winkeltjes, bijzondere boetiekjes en twee keer per week een levendige markt.





> Vendôme Makelaardij, ervaar zelf het verschil!

Met **ruim 15 jaar ervaring** zijn wij u graag van dienst als **verkoopmakelaar, aankoopmakelaar, taxateur** of **Integraal Woning Inspecteur (bouwkundige)** in de gemeente Ede en omgeving waaronder Wageningen, Veenendaal en Barneveld. **Uniek is onze expertise, service en inzet** die verder gaat dan bij menig ander makelaarskantoor. Wij hebben een gedegen kennis van de lokale woningmarkt en hanteren een succesvolle werkwijze en gunstige prijsstelling. Wij houden rekening met uw wensen en situatie, staan garant voor een **zorgeloze begeleiding van A tot Z** en zetten ons **6 dagen per week van 09:00 t/m 19:00 uur** sterk in om voor u de best mogelijke transactie te sluiten. Al veel klanten hebben onze kwaliteiten kunnen ervaren en hun tevredenheid via Funda beoordelingen laten blijken.

> Funda beoordelingen

FUNDA

9,9

"Wij begrijpen als geen ander makelaarskantoor wat dienstverlening betekent!"



Uw woning verkopen
Uw verkoopmakelaar



Aantrekkelijke courtage

- + Altijd een aantrekkelijke courtage
- + Verkoopbegeleiding van A tot Z
- + Professionele woningpresentatie
- + Effectieve marketingstrategie

Waardebepaling
Uw makelaar - taxateur



Gratis

- + Gratis waardebepaling
- + Deskundig verkoopadvies op maat
- + Vrijblijvende offerte
- + U weet precies waar u aan toe bent

Aankoop begeleiding
Uw aankoopmakelaar



Vanaf € 2.895,-

- + Tarief vanaf € 2.895,-
- + Aankoopbegeleiding van A tot Z
- + Handelt uitsluitend in uw belang
- + De zekerheid van een goede aankoop

Taxatie
Uw taxateur



Scherp tarief

- + Scherp taxatietarief (ook met NHG)
- + Snel gevalideerd rapport in huis
- + Erkend door alle geldverstrekkers
- + Aangesloten bij NRVV, MMCEPI en NWWI

> Gratis waardebepaling

Verhuisplannen of nog in de oriënterende fase en benieuwd naar wat uw woning waard is? Wij verzorgen een gratis waardebepaling, een advies op maat en een vrijblijvende offerte. U weet dan precies waar u aan toe bent.

Ook snel de waarde van uw woning weten?

Vraag het nu via www.vendomemakelaardij.nl of bel **06 -46 20 81 46**

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Vendôme Makelaardij
Doornlaan 6b
6717 BR Ede

06 - 462 081 46 of 06 - 150 749 22
www.vendodemakelaardij.nl
info@vendodemakelaardij.nl

 **VENDÔME**
MAKELAARDIJ