

# Bolthof • van den Top

NVM MAKELAARDIJ • NVM TAXATIES



## Johannes Bosboomlaan 18 te Ede

Vraagprijs: € 139.500,-- k.k.



Maanderweg 70 • 6711 NG Ede • Telefoon 0318-628080  
info@bolthofvandetop.nl • www.bolthofvandetop.nl  
KvK nr 09137083 • BTW nr. NL 8122.04.153.B01 • Rabobank 38.70.76.654



**Dit 3-kamerappartement is gelegen op de 2<sup>e</sup> verdieping van het complex met vrij uitzicht over een plantsoen. Op loopafstand liggen het winkelcentrum “Hoog Maanen” en het NS station Ede-Wageningen.**

**Indeling complex:**

De hoofdentree van het gebouw ligt aan de linkerkant van het gebouw. Hier bevinden zich de brievenbussen en het trappenhuis naar zowel de verdiepingen als de bergingen. De toegang tot de bergingen is afgesloten en voorzien van videobewaking.

**Indeling appartement:**

Entree, hal met meterkast en toiletruimte. Geheel betegelde badkamer met douchehoek en wastafel.

De lichte woonkamer heeft een schouw en is voorzien van een laminaatvloer.

Dichte keuken met een net keukenblok in hoekopstelling dat is voorzien van een gaskookplaat en een afzuigkap. De overige apparatuur, te weten een koel-/vries combinatie en een magnetron, staan los en kunnen worden overgenomen. Tevens is in de keuken een aansluiting voor de wasmachine aanwezig.

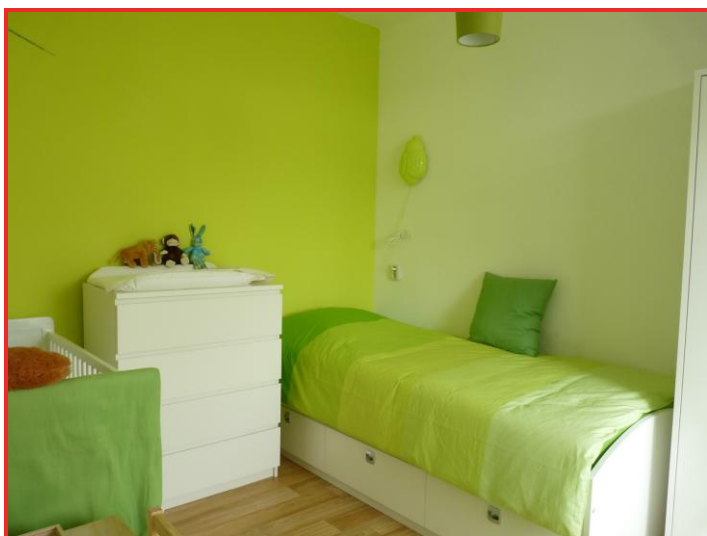
Er zijn 2 slaapkamers. De 1<sup>e</sup> slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een grote kastwand. De 2<sup>e</sup> slaapkamer is bereikbaar vanuit de woonkamer en heeft tevens toegang tot het balkon.

**Aanvullende informatie:**

In de onderbouw is er een privéberging. Verwarming geschiedt door gaskachels en warmwater door een geiser. Er zijn servicekosten verschuldigd, deze bedragen € 145, -- per maand.

**Aanvaarding:** In overleg.







*Johannes Bosboomlaan 18 te Ede*

### Algemene gegevens:

Type	3-kamerappartement met berging in de onderbouw.
Bouwjaar	1960
Woonoppervlakte	Circa 55 m <sup>2</sup> .
Inhoud	Circa 150 m <sup>3</sup> .
Ligging	In Ede Zuid gelegen nabij winkelcentrum Hoog Maanen en NS station.
Kadastrale gegevens	Gemeente: Ede Sectie: D Nummer: 3917 A-10
Staat van onderhoud	Goed.
Verwarming	Gaskachels.
Warm water	Geiser
Kosten gas, water en elektra	€ 149, -- per maand.
Kosten onroerende zaakbelasting	€ 525,32 per jaar (incl. RIOE, RIOG en Afvalstoffenheffing).
Schilderwerk	Goed.
Kozijnen	Houten kozijnen.
Bouwaard	In stenen opgetrokken en met bitumineuze dakbedekking bedekt.
Tuin	Gezamenlijke tuin rondom het complex en een balkon op het oosten.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de gegevens en tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.



Nederlandse Vereniging van Makelaars  
in onroerende goederen NVM

## Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken (ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn) geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden over- genomen	niet van toe- passing
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/beplanting/erfafscheiding				X
- buitenverlichting				X
- tuinhuisje/buitenberging				X
- broeikast				X
- vlaggenmast				X
- voet droogmolen				X
- antenne				X
- brievenbus				X
- (voordeur)bel	X			
- veiligheidsslots				X
- alarminstallatie				X
- rolluiken/zonwering buiten				X
- zonwering binnen				X
- lamellen				X
- luxaflex	X			
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- vitrages				X
- losse horren/rolhorren				X
- rolgordijnen			X	
- vloerbedekking/linoleum	X			
- parket/kurkvloer/laminaat				X
- warmwatervoorzieningen te weten: - geiser -	X			
- c.v. met toebehoren				X
- klokthermostaat				X
- (voorzet) open haard met toebehoren, te weten: - -				X
- kachels	X			
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie) etc. - -				X
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X			
- keuken (inbouw) apparatuur, te weten: - gaskookplaat - afzuigkap - combi magnetron - koelkast	X X		X X	

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden over- genomen	niet van toe- passing
- inbouwverlichting/dimmers - -	X			
- opbouwverlichting - -		X		
- vaste kasten -				X
- spiegelwanden				X
- losse kasten				X
- boeken- legplanken				X
- wastafels met accessoires			X	
- toiletaccessoires			X	
- badkameraccessoires			X	
- veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- (huis)telefoontoestellen				X
- zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers): - -				X
- overige zaken: - - -				X
- bijzondere opmerkingen: - -				

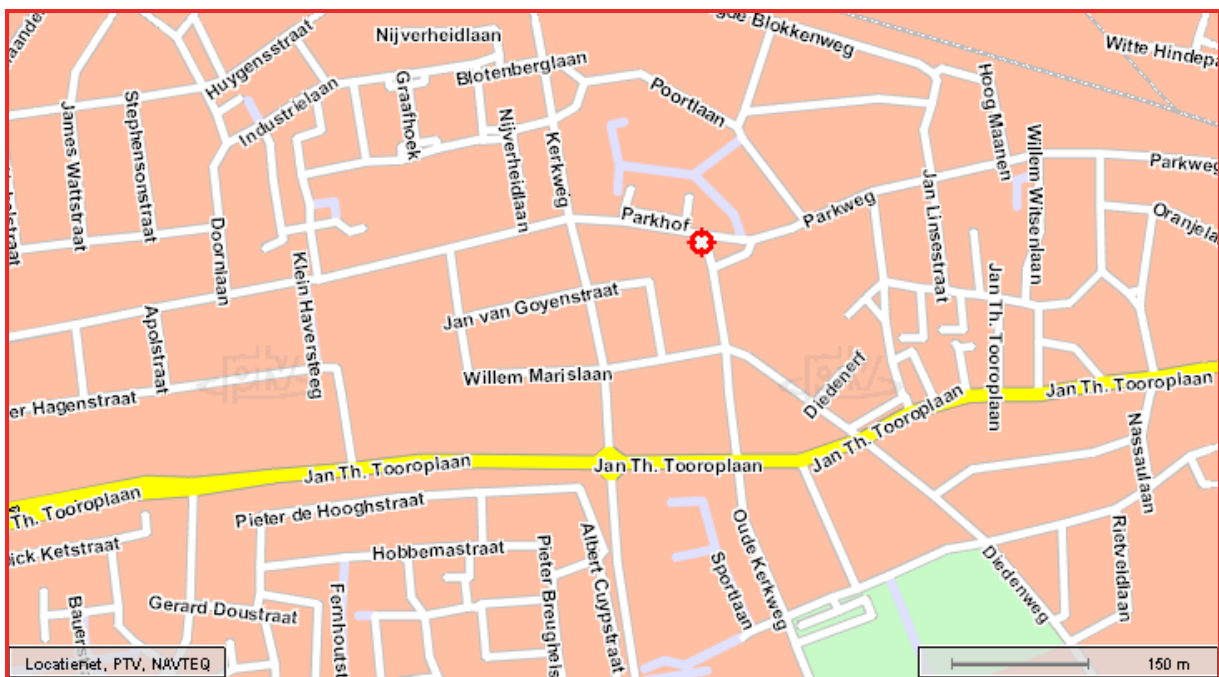
Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,  
(en echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner),

koper,

plaats en datum:


plaats en datum:



**Johannes Bosboomlaan 18 te Ede**

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente EDE	
25 Huisnummer	Sectie D	
— Kadastrale grens	Perceel 3810	
— Bebauwing		
— Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, ARNHEM, 13 maart 2008  
 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.

# Bolthof van den Top Jaarsma

FINANCIËEL ADVISEURS EDE



**Naast onze makelaardij bieden wij u ook....**



## **Hypotheken:**

Het aanbod op het gebied van hypotheken is erg groot, té groot denkt u misschien. Hoe maakt u hierin een goede keuze? Vertrouwen speelt hierin een grote rol. Ons kantoor zet zich voor de volle 100% in om u dit vertrouwen te geven. Wij zijn een erkend hypotheekadvieskantoor met mogelijkheden bij zo goed als alle geldverstrekkers, zodat wij u altijd een onafhankelijk advies kunnen geven.



## **Verzekeringen:**

Heeft of koopt u een eigen woning dan moet u daarbij bepaalde verzekeringen afsluiten. Het is het meest overzichtelijk en tijdsbesparend om alle verzekeringen via één tussenpersoon af te sluiten. Bolthof van den Top Jaarsma kan voor u een verzekeringspakket op maat samenstellen waarin alle verzekeringen goed op elkaar zijn afgestemd.



## **Pensioenen:**

Eén van de belangrijkste verzekeringen is de oudedagsvoorziening. Hiermee verzekert u zich immers tegen een grote inkomensdaling op het moment dat u stopt met werken. Doet u dat niet, dan ontvangt u alleen een minimum uitkering via de Algemene Ouderdomswet. Heeft u uw pensioen al geregeld, dan is het van belang te weten hoeveel u precies krijgt uitgekeerd als het zo ver is.



Maanderweg 70 • 6711 NG Ede • Telefoon 0318-615626  
info@financieeladviseursede.nl • www.financieeladviseursede.nl



## **DE MEEST GESTELDE VRAGEN**

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **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 wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. 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 eerst geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Ja, als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie “word ik koper als ik de vraagprijs bied”), 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 verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerder bod van de verkopende partij. Dus ook als de 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.

### **Wanneer komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte.

Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boetclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de

partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is.

### **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **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 al 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip “optie” gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

### **Gedeelte uit de brochure “Uw tien vragen”.**

# Bolthof▲van den Top▲Jaarsma

FINANCIËEL ADVISEURS EDE

Naast onze makelaardij kunnen wij u een totaalpakket bieden als het gaat om hypotheek en verzekeringen. Rudo Bolthof en Christian van den Top verzorgen hypotheek en verzekeringen van A tot Z.

Voor iedereen is er een hypotheek/verzekering op maat mogelijk, afgestemd op uw persoonlijke situatie. Door de jarenlange ervaring bieden zij u een degelijke begeleiding om te komen tot een optimaal resultaat. Dit uit zich in scherpe tarieven en een flexibele, betrouwbare dienstverlening.

Voor nadere informatie kunt u geheel vrijblijvend contact opnemen.



Rudo Bolthof,  
erkend hypotheekadviseur  
0318-615626 / 06-27 03 66 66



Christian van den Top,  
erkend hypotheekadviseur  
0318-615626 / 06-21 89 54 37



Maanderweg 70 • [www.bolthofvandetopjaarsma.nl](http://www.bolthofvandetopjaarsma.nl) • 0318-615626