

# Bolthof • van den Top

NVM MAKELAARDIJ • NVM TAXATIES



**Leeghwaterstraat 94 te Ede**

**Vraagprijs: € 164.950, -- k.k.**



Bolthof van den Top Makelaardij bv • Maanderweg 70 • 6711 NG Ede  
Telefoon 0318-628080 • [info@bolthofvandetop.nl](mailto:info@bolthofvandetop.nl) • [www.bolthofvandetop.nl](http://www.bolthofvandetop.nl)  
KvK nr 09138049 • BTW nr. NL820909051B01 • Rabobank 38.70.76.654



## Een appartement waar je zo in kunt !!!!

Op de 3<sup>e</sup> verdieping van het kleinschalig appartementencomplex genaamd "Schermer" ligt dit 3-kamerhoekappartement met een privéberging in de onderbouw. Dit appartement is onlangs voorzien van een nieuwe keuken en badkamer. Het complex is voorzien van een afgesloten entree met en een intercominstallatie.

### Indeling gebouw:

Entree, voorportaal met brievenbussen en bellentableau. Via de afgesloten deur wordt er toegang geboden tot de liftinstallatie en de privébergingen.

### Indeling appartement:

Hal met intercom, ruimte voor de garderobe en de toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal zijn de overige vertrekken bereikbaar.

De woonkamer heeft veel lichtinval en is hoogwaardig afgewerkt, de wanden zijn voorzien van glasvezelbehang en de gehele woning is voorzien van een nette laminaatvloer. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het balkon, dit balkon is gesitueerd op het westen zodat er volop van de middag en avond genoten kan worden.

De half-open keuken is vernieuwd in 2008 in compleet ingericht, heeft een lichte kleurstelling en staat in een hoekopstelling. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en vrieskast.

De badkamer is vernieuwd in 2010 en is grotendeels betegeld met een lichte wandtegel. Er staat een ruime douchecabine met thermostaatkraan en een modern vormgegeven badkamermeubel.

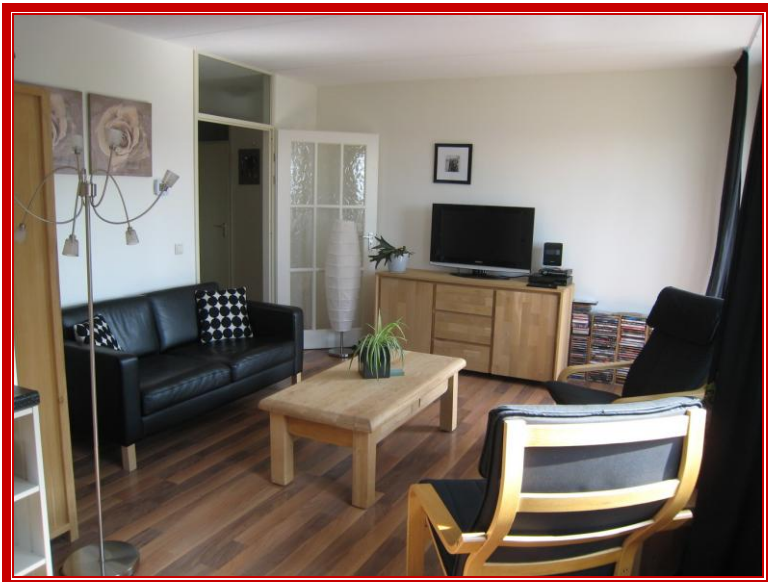
Er zijn 2 slaapkamers van respectievelijk 15,5 m<sup>2</sup> en 7,8 m<sup>2</sup>. De tweede slaapkamer beschikt over een riante kastenwand.

In de inpandige berging is de C.V. combi ketel ondergebracht en tevens de aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger.

### Aanvullende informatie:

Dit appartement verkeerd in een uitstekende staat van onderhoud. Er is voldoende parkeergelegenheid bij het appartementencomplex. In het complex is er op de begane grond een gezamenlijke afvalberging. Het appartement is zeer gunstig gelegen t.o.v. winkels en uitvalswegen. Uiteraard voldoet dit appartement aan alle isolatie voorzieningen. Er zijn servicekosten verschuldigd, deze bedragen € 130, -- per maand. Het betreft een gezonde VVE.

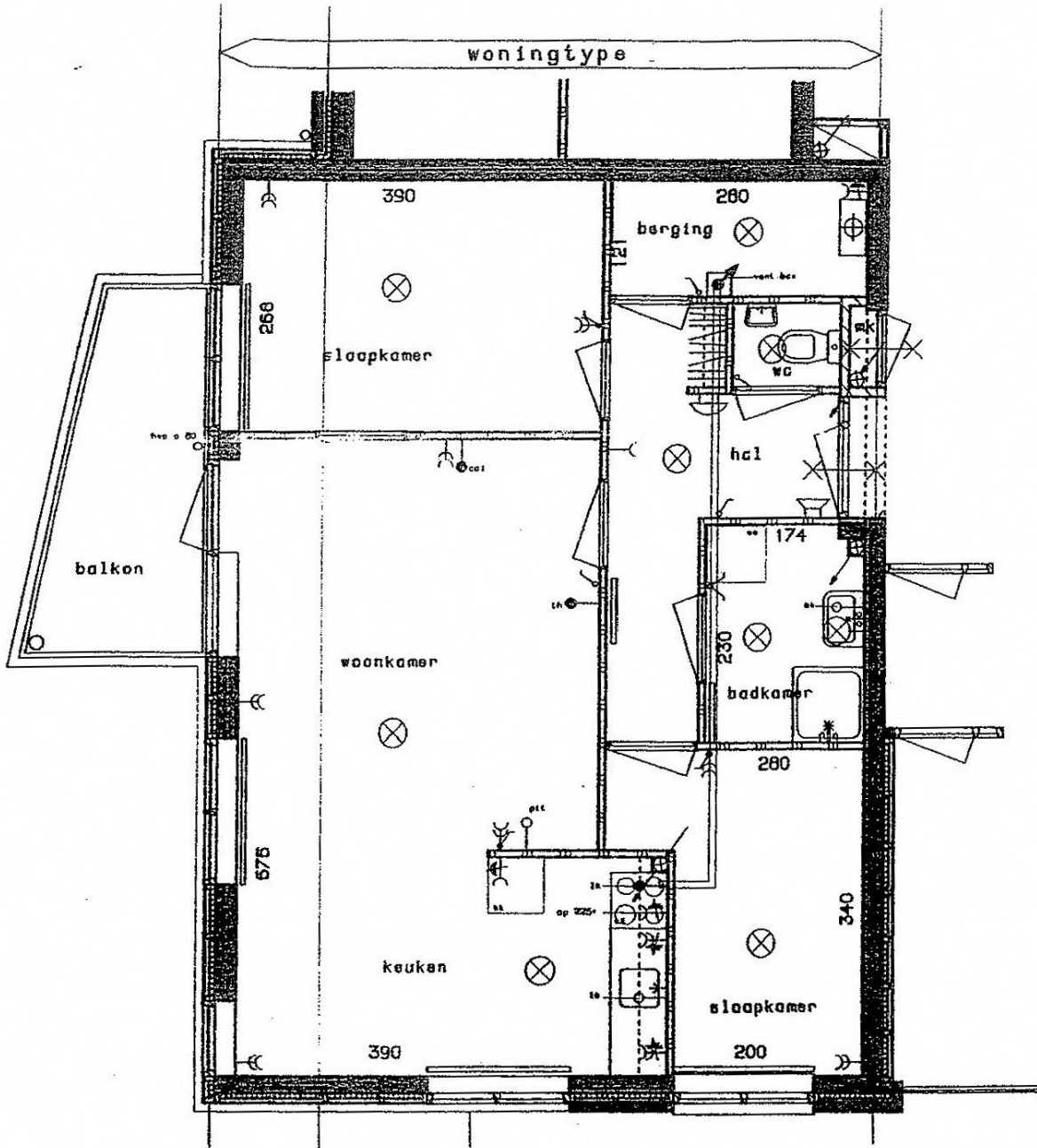
**Aanvaarding:** In overleg.











**GESPIEGELD**

### Algemene gegevens:

Type	3-kamerhoekappartement met een privéberging op de begane grond.
Bouwjaar	Ca. 1997.
Woonoppervlakte	Circa 65 m <sup>2</sup> .
Inhoud	Circa 170 m <sup>3</sup> .
Ligging	Aan een rustige straat gelegen nabij winkels en uitvalswegen.
Kadastrale gegevens	Gemeente: Ede Sectie: D Nummer: 7747 A-14
Staat van onderhoud	Goed.
Isolatie	Volledig geïsoleerd.
Verwarming	Middels C.V. combi ketel (Radson 1997).
Warm water	Middels C.V. combi ketel (Radson 1997).
Kosten gas, water en elektra	€ 124,85 per maand.
Kosten onroerende zaakbelasting	€ 526,98 per jaar (incl. RIOE, RIOG en Afvalstoffenheffing).
Elektra	4 groepen en aardlekschakelaar.
Bouwaard	In stenen opgetrokken en met bitumineuze dakbedekking bedekt.
Tuin	Het balkon is gesitueerd op het westen.

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 overgenomen	niet van toepassing
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/beplanting/erfafscheiding				X
- buitenverlichting				X
- tuinhuisje/buitenberging				X
- broeikas				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:				
- C.V. combi ketel	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	X			
- oven	X			
- afzuigkap	X			
- vaatwasser	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
- inbouwverlichting/dimmers - -	X			
- opbouwverlichting - -			X	
- vaste kasten - in 2 <sup>e</sup> slaapkamer	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: - - -				
- bijzondere opmerkingen: - -				

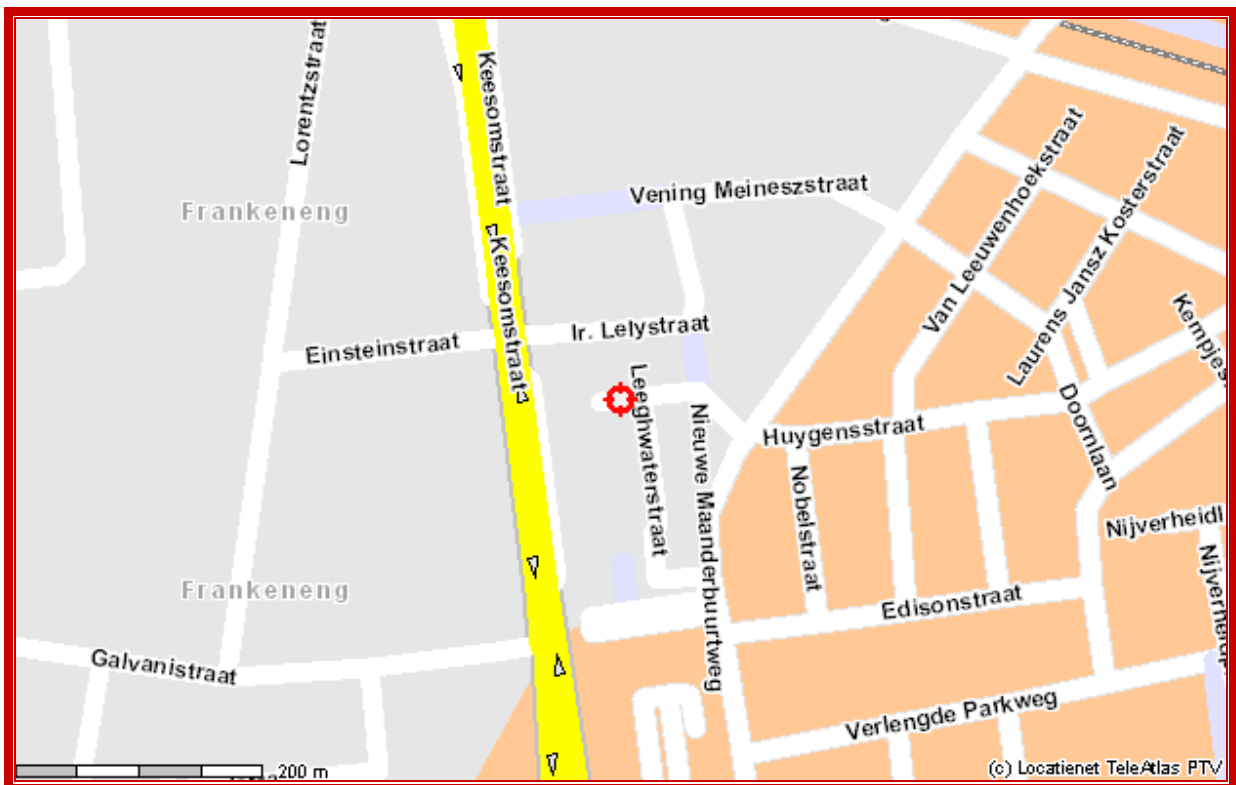
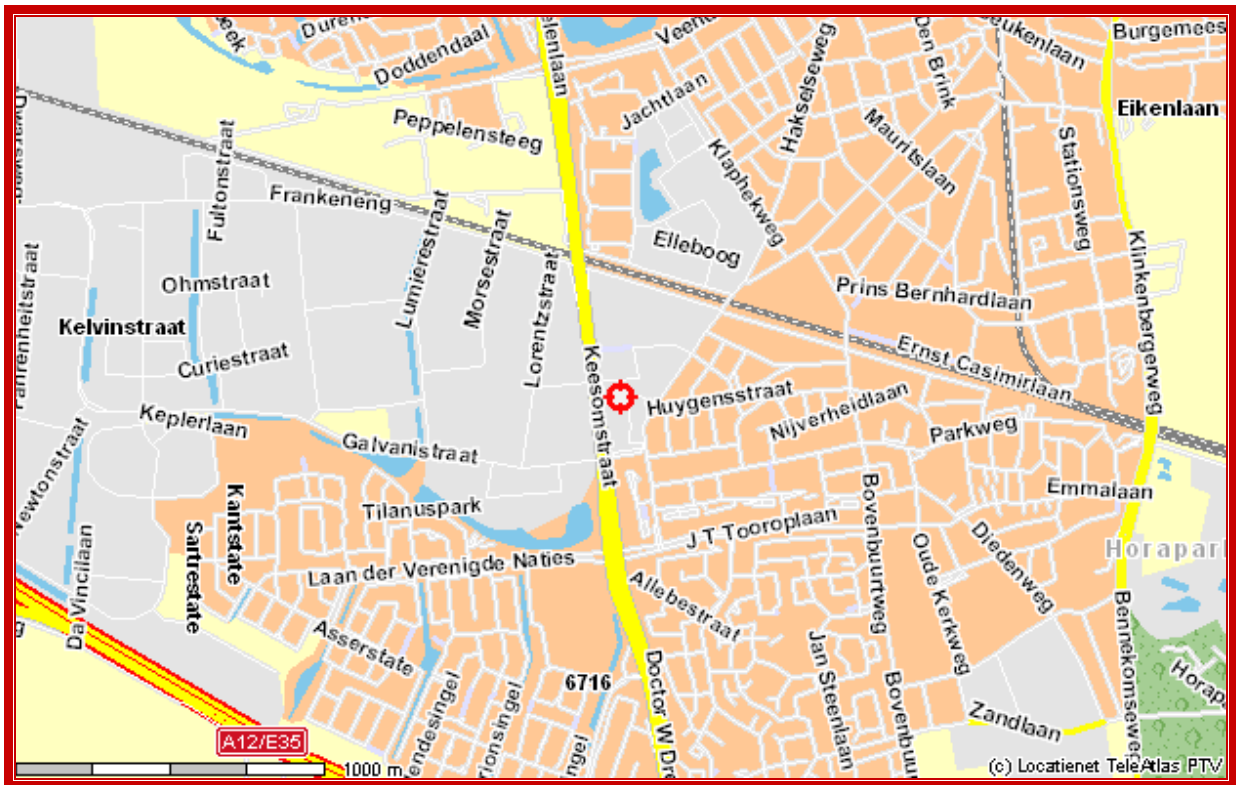
Voor akkoord,

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

koper,

plaats en datum:

plaats en datum:



## **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 bieden wij u ook....**



## **Hypotheek:**

Het aanbod op het gebied van hypotheek 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 ouderdomsvoorziening. 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 • Fax 0318-628032  
info@bolthofvandentopjaarsma.nl • www.bolthofvandentopjaarsma.nl



# 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