

# Bolthof van den Top

NVM MAKELAARDIJ • NVM TAXATIES



## Churchildreef 57 te Ede

Vraagprijs: € 166.800,-- 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



## **'Jong en fris' appartement met speelse indeling**

**In de wijk Rietkampen treft u dit mooie 3-kamerappartement, gesitueerd in een kleinschalig gebouw. Het heeft een zeer royale leefruimte met een speelse indeling. Het balkon op het zuiden is zowel vanuit de keuken als vanuit de slaapkamer te bereiken. Verder is het appartement optimaal geïsoleerd en de CV-combiketel is dit jaar nog vernieuwd.**

### **Indeling gebouw:**

Hoofdentree, beltableau met brievenbussen, trappenhuis naar de verdiepingen.

### **Appartement:**

Entree, meterkast, toilet en hal met toegang tot alle vertrekken.

De woonkamer ligt aan de straatzijde en hier kijkt u vrij weg. De riante leefruimte heeft een driehoekige vorm, waarvan het breedste deel, aan de voorzijde, is voorzien van veel ramen. Hierdoor is de ruimte heerlijk licht.

De open keuken heeft een eenvoudig recht keukenblok in lichte kleurstellingen. De gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser blijven achter. De RVS-koelkast en magnetron worden ter overname aangeboden.

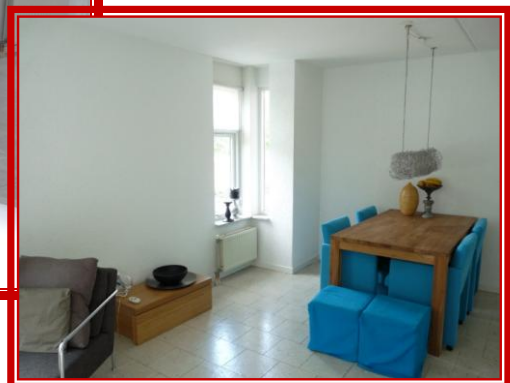
Vanuit de keuken is het balkon te bereiken.

Er zijn twee slaapkamers aan de achterzijde. De ouderslaapkamer is speels ingericht met een 'erker' en een vaste kastenwand.

Moderne badkamer met grote inloopdouche en een mooi vormgegeven wastafelmeubel. De vernieuwde CV-combiketel van 2010 bevindt zich ook in deze ruimte.

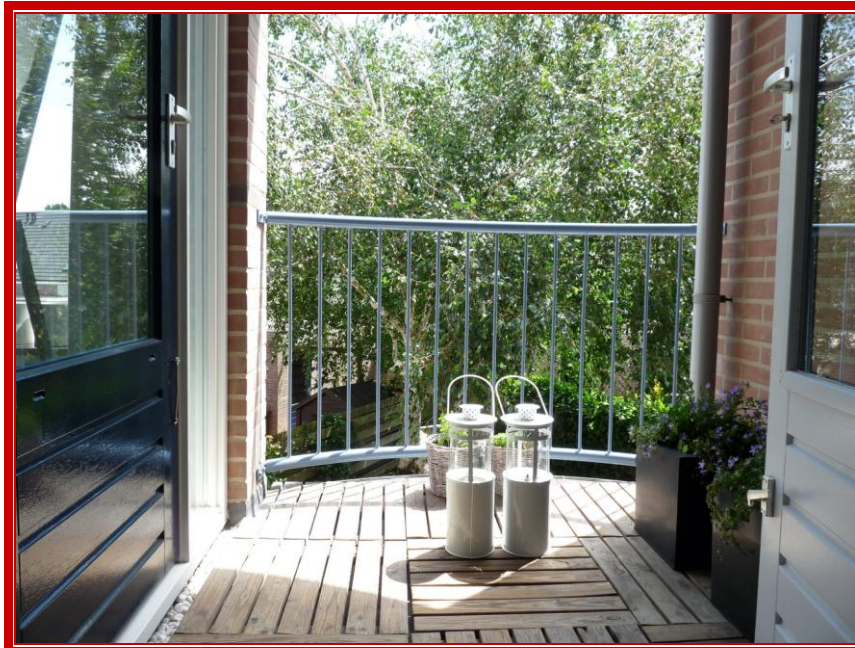
### **Aanvullende informatie:**

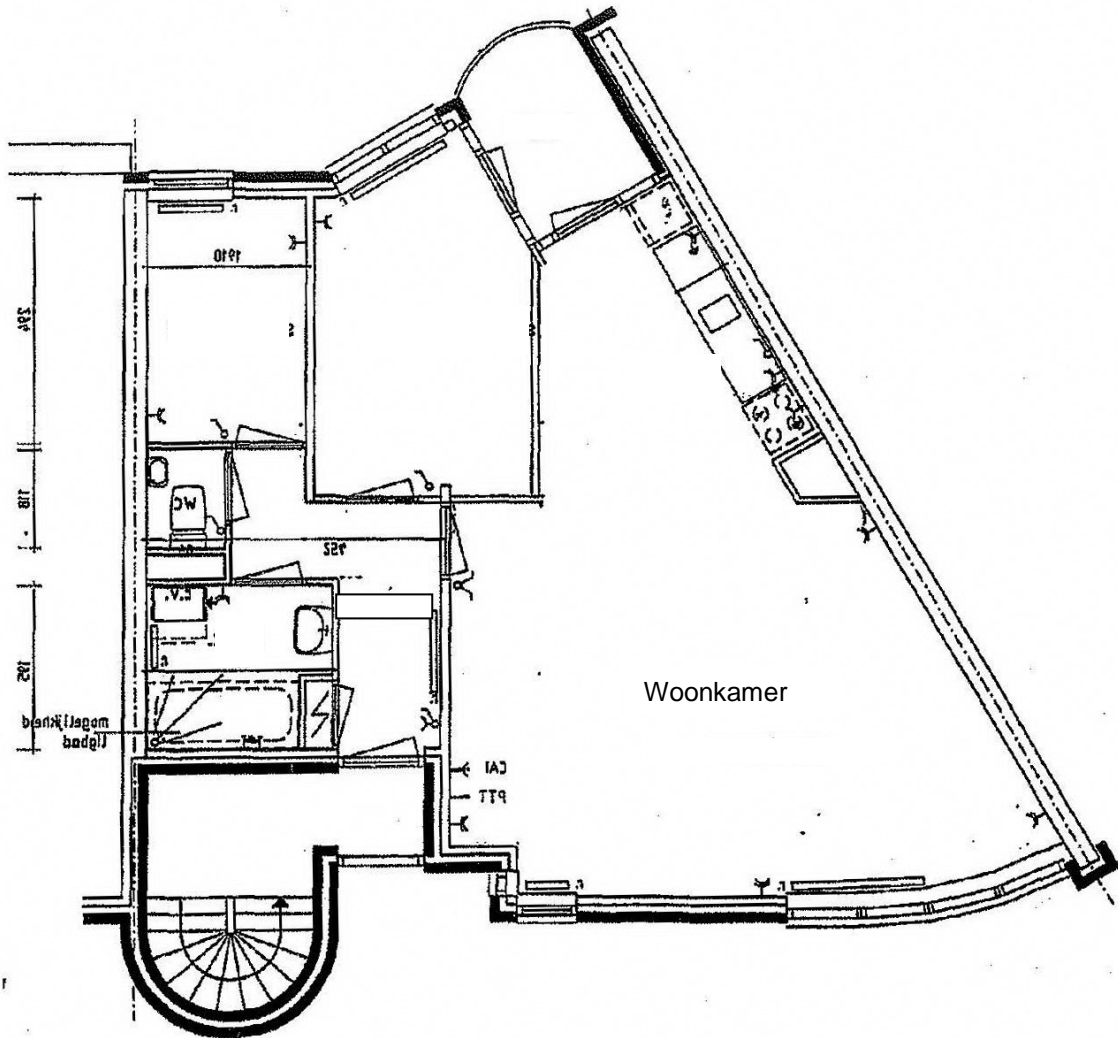
Op de begane grond van het gebouw bevindt zich een grote privéberging. Voldoende parkeergelegenheid in de straat. Servicekosten zijn verschuldigd van € 77,50 per maand (incl. glazen wassen buitenzijde). De Vereniging van Eigenaren is financieel gezond. Gunstige ligging ten opzichte van snelwegen en winkelcentrum.











### Algemene gegevens:

Type	3-kamerappartement.
Bouwjaar	1993
Woonoppervlakte	Circa 75 m <sup>2</sup> .
Inhoud	Circa 190 m <sup>3</sup> .
Ligging	In woonwijk met vrij uitzicht.
Kadastrale gegevens	Gemeente: Ede Sectie: E Nummer: 2375 A 2
Staat van onderhoud	Goed onderhouden.
Isolatie	Optimaal geïsoleerd.
Verwarming	Middels CV-combiketel 2010.
Warm water	Middels CV-combiketel 2010.
Kosten gas, water en elektra	€ 100,-- per maand.
Kosten onroerende zaakbelasting	€ 582,06 per jaar (incl. RIOE, RIOG en Afvalstoffenheffing).
Elektra	3 groepen.
Bouwaard	Opgetrokken in steen met bitumen gedekt.
Tuin	Geen tuin, balkon op het zuiden.

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			
- (voor deur)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			
- kurkvloer	X			
- warmwatervoorzieningen te weten: - combiketel 2010 -	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: - koelkast + magnetron - vaatwasser, kookplaat + afzuigkap	X  X		X	

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden over- genomen	niet van toe- passing
- inbouwverlichting/dimmers - -	X			
- opbouwverlichting - -		X		
- vaste kasten 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:

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		EDE
25	Huisnummer	Sectie		F
		Perceel		2367

	Kadastrale grens
	Voorlopige grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensludend uittreksel, ARNHEM, 8 juni 2010  
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.



## **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....**



## **Hypotheeken:**

Het aanbod op het gebied van hypotheeken 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