

G

25

Jan Th. Tooroplaan
6717 KA EDE

VRAAGPRIJS
€ 245.000 k.k.



VAN SCHUPPEN
MAKELAARS SINDS 1968



HUISJE, BOOMPJE, FEESTJE!



Kenmerken

Type woning	appartement
Soort woning	galerijflat
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	G
Isolatie	geen isolatie
Verwarming	geiser, moederhaard
Ligging tuin	zuidwest
Berging	in pandig
Parkeren	openbaar parkeren, parkeervergunningen



Woonoppervlakte	69 m²
Inhoud	186 m³
Bouwjaar	1965

Kennismaking

met Jan Th. Tooroplaan 25

Klaar om je handen uit de mouwen te steken? Dit ruime 3-kamerappartement op de begane grond met eigen tuin is helemaal klaar voor een opknapbeurt!

Wij nemen je graag mee naar dit appartement op de begane grond aan de Jan Th. Tooroplaan 25. Hier woon je rustig, met alle dagelijkse voorzieningen om de hoek én met een eigen tuin op het westen waar je de hele middag en avond van de zon kunt genieten. Alles gelijkvloers, licht en overzichtelijk. Precies wat je zoekt als je comfortabel wilt wonen.

Je woont vlakbij wijkwinkelcentra Spindopplein en de Stadspoort, scholen en kinderdagopvang. Afhankelijk van het openbaarvervoer? Een bushalte en NS station Ede-Wageningen zijn op korte loopafstand te vinden. Tevens zijn de snelwegen A12 en A30 goed te bereiken en aan het einde van de straat vind je Ziekenhuis Gelderse Vallei.

Je auto parkeer je gemakkelijk voor de deur er is namelijk ruim voldoende parkeergelegenheid.

Begane grond:

Zodra je binnenkomt, stap je in de hal. Hier vind je de toiletruimte en vanuit hier heb je toegang tot alle kamers. De lichte woonkamer voelt meteen prettig aan door de grote ramen. Vanuit de woonkamer loop je direct het terras en de tuin in. Dat maakt het extra makkelijk om binnen en buiten met elkaar te verbinden.

De keuken is eveneens licht, met een praktische opstelling en ruimte om alles naar eigen smaak in te richten. Naast de keuken vind je een praktische berging. Super handig voor spullen die je graag dichtbij houdt.

Het appartement is voorzien van twee slaapkamers. Beide slaapkamers grenzen aan de tuin. Zo kun je niet alleen vanuit de woonkamer maar ook vanuit de slaapkamers zo de tuin in stappen. Een luxe die je niet vaak ziet in een appartement. Beide kamers hebben een prettig formaat en bieden volop mogelijkheden, denk hierbij aan een logeerkamer, werkkamer, slaapkamer of nou net wat jij nodig hebt.

De badkamer is eenvoudig en voorzien van een douchehoek, wastafel en de wasmachineaansluiting. Alles wat je nodig hebt, overzichtelijk bij elkaar.

Berging:

De ruime berging die bij het appartement hoort, vind je in de onderbouw: ideaal voor fietsen, voorraad of spullen die je niet dagelijks gebruikt.

Ideaal voor jong én oud:

De tuin, de praktische indeling en de groene buurt maken dit een heerlijke plek voor jong én oud. Je kunt hier nog alle kanten op en het huis precies zo inrichten als jij wilt.

Complex:

Dit appartement maakt deel uit van de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Jan Th. Tooroplaan 25-47". De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 141,06.

De volgende clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst:

artikel Asbestclausule

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

artikel Niet bewoningsclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Deze woning wordt verkocht in de huidige staat, "as is, where is".

Onder "as is, where is" verstaan Verkoper en Koper dat het verkochte wordt verkocht en geleverd in de juridische, technische, bouwkundige en milieukundige staat waarin het verkochte zich op de datum van het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt, met alle daaraan verbonden rechten en verplichtingen, alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en met het daadwerkelijke gebruik ervan op dat moment, waarbij Verkoper slechts de verklaringen en garanties met betrekking tot het Verkochte geeft die expliciet in deze koopovereenkomst zijn vermeld.

Bijzonderheden:

- Volledig naar eigen wens op te knappen;
- 2 slaapkamers, beide met toegang tot de tuin;
- Gelegen op de begane grond;
- Eigen berging in de onderbouw;
- Houten kozijnen met enkel glas;
- Terras en tuin op het zuidwesten;
- Servicekosten € 141,06 per maand;
- Energielabel G;
- Bouwjaar 1965;
- Aanvaarding in overleg, kan snel;
- De notariële eigendomsoverdracht van dit object dient plaats te vinden bij de daartoe aangewezen projectnotaris Lotgerink en Veerbeek te Nijmegen.

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een vrijblijvende uitnodiging om in onderhandeling te reden.

























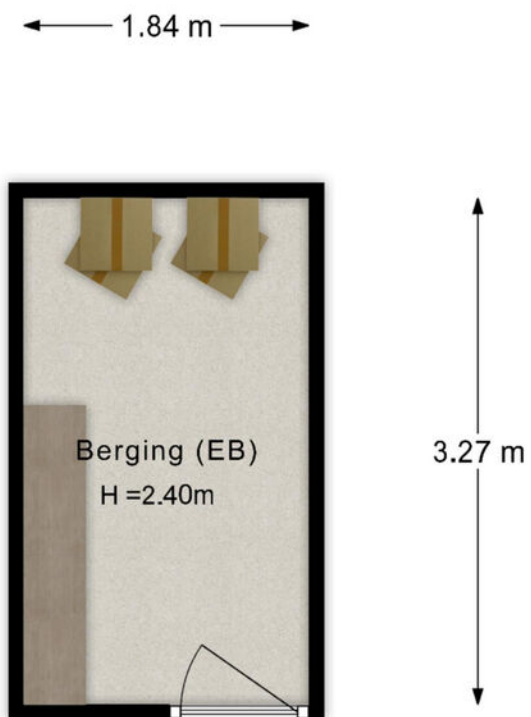


Plattegrond



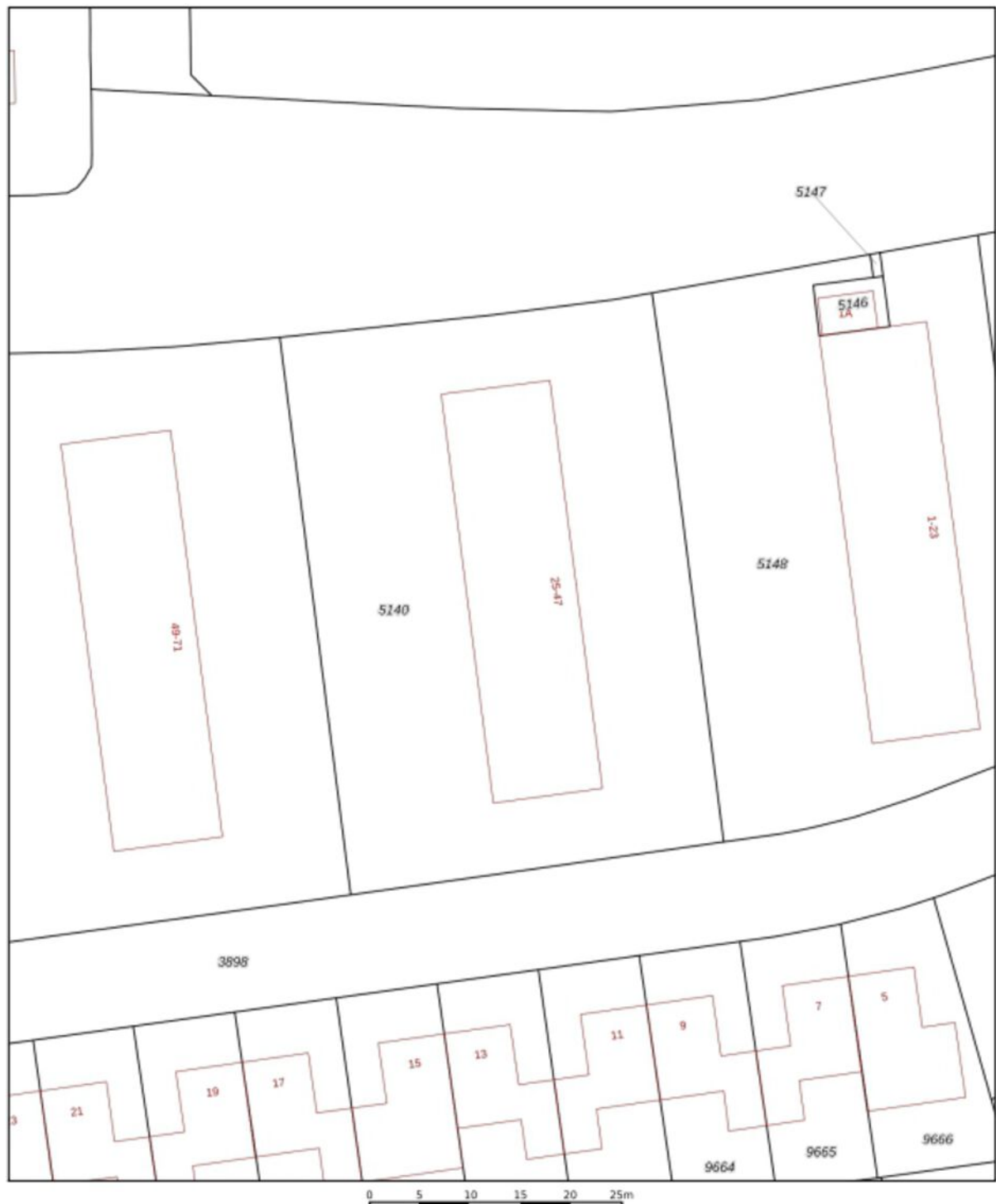
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



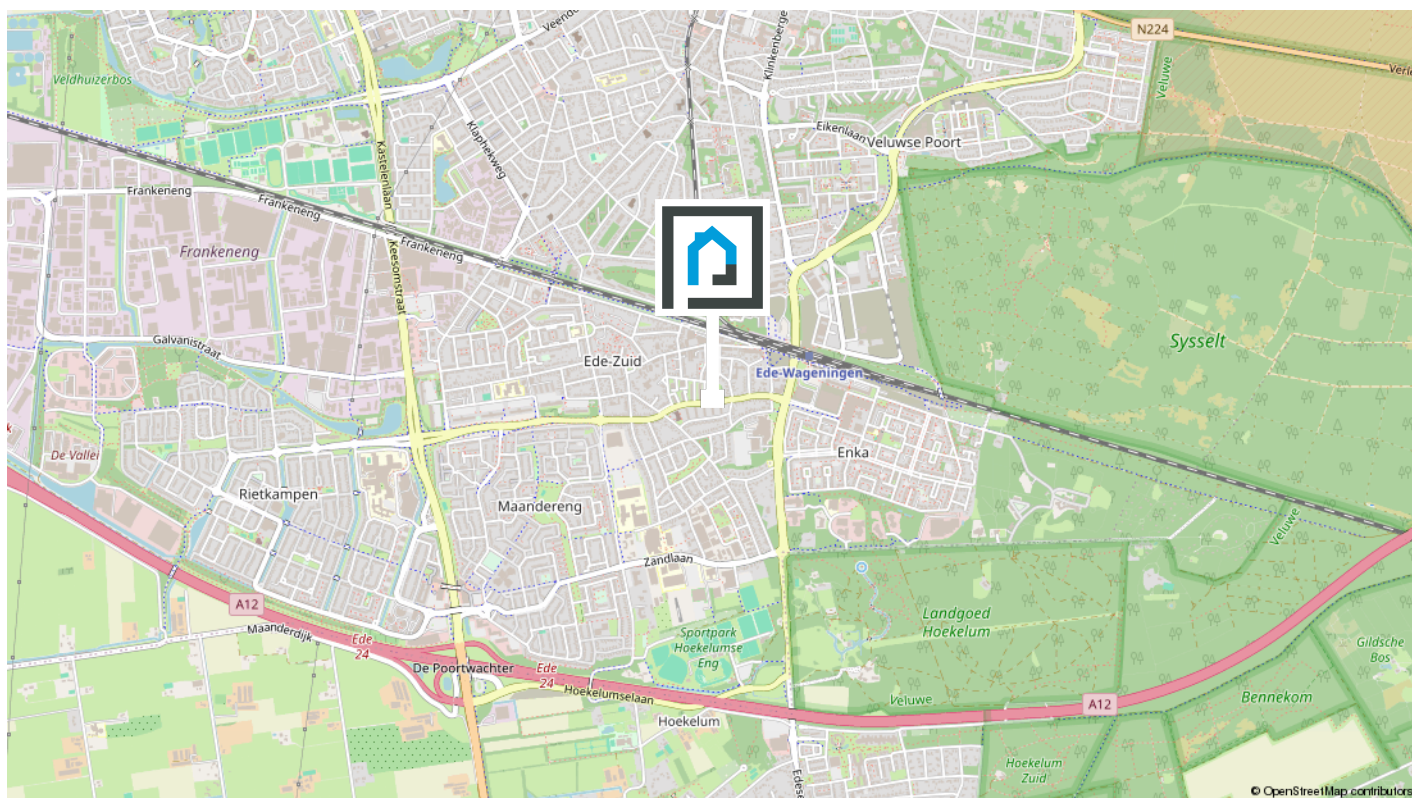
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

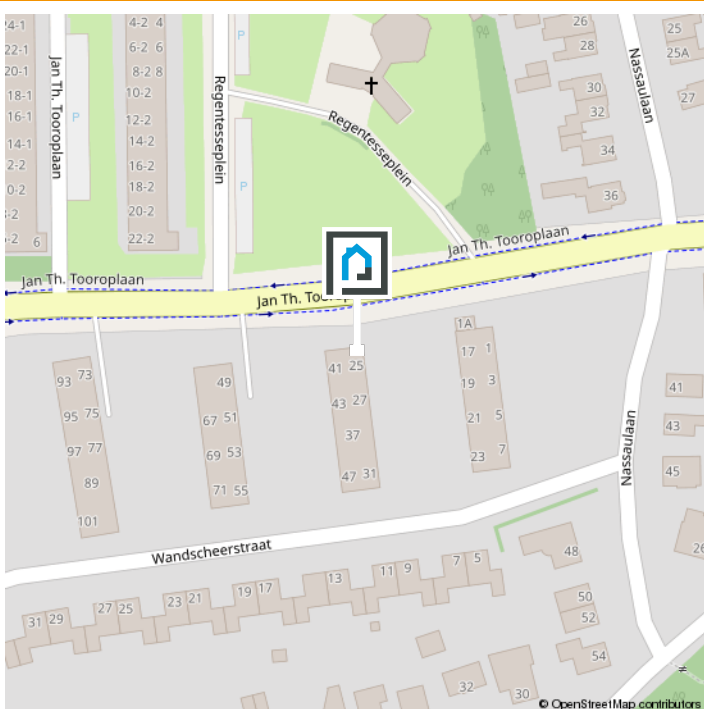


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ede
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5140
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2025 De bewaarder 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.			
			

Locatie van de woning



Woon jij binnenkort op deze locatie?



De buurt

Je woont vlakbij wijkwinkelcentra Spindopp plein en de Stadspoort, scholen en kinderdagopvang. Afhankelijk van het openbaar vervoer? Een bushalte en NS station Ede-Wageningen zijn op korte loopafstand te vinden. Tevens zijn de snelwegen A12 en A30 goed te bereiken en aan het einde van de straat vind je Ziekenhuis Gelderse Vallei. Je auto parkeer je gemakkelijk voor de deur er is namelijk ruim voldoende parkeergelegenheid.

Bekijk op de volgende pagina enkele statistieken van de buurt.

Statistieken

Buurtinformatie - Ede / Reehorst

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 17%

25 - 44: 31%

45 - 64: 21%

65+: 15%

Huishoudens



Eenpersoons: 48%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 26%

Koop / huur



Koop: 56%

Huur: 44%



49%



51%



0,9 per huishouden

Wonen in het mooie Ede

Moderne stad

Het op de Veluwe gelegen Ede is een heerlijke gemeente om in te wonen. Ede biedt alle voorzieningen die van een moderne stad kunnen worden verwacht. Ook de ligging ten opzichte van Wageningen, Veenendaal, steden in de provincie Utrecht is ideaal en zijn via de A30 en A12 goed te bereiken. Met twee treinstations – Ede Centrum en Ede Wageningen – beschikt het ook over prima openbaar vervoer.



Cultuur & natuur

Het centrum van Ede biedt gezellige winkelstraten en uitstekende gelegenheden om uit eten of naar de film, theater of een concert te gaan. Bekende bezienswaardigheden zijn onder andere het Historisch Museum Ede, het Museonder en het Kröller-Müller Museum in Otterlo. Op steenworp afstand van de stad ligt ook kasteel en landgoed Hoekelum. Geniet verder van de fijne recreatiemogelijkheden met meerdere wellness- en zwembaden, een klimbos en alle mogelijkheden om heerlijk te fietsen en wandelen over de Veluwe en de Ginkelse Heide.



Klanttevredenheid & reviews



10,0 voor verkoop!

"Aandacht voor alle aspecten, zeer professioneel, Prettig in de omgang wat een fantastisch goed team. Zowel aan het begin van het traject de opstart van de verkoop, de bezichtigingen en het natraject. En dit allemaal binnen een zeer korte termijn. Echt een TOP makelaar!"

• **Verkoper van Beatrixstraat 53**

9,5 voor aankoop!

"Met veel enthousiasme en een pro-actieve werkstijl gaat Van Schuppen voor je aan de slag als aankoop-makelaar. Zeer goede bereikbaarheid en vriendelijke medewerkers. Ze geven gericht en eerlijk advies. Zeker een aanrader!"

• **Aankoper van Bosmahof 28a**

9.4 VERKOOP
Gemiddelde

AANKOOP
Gemiddelde **9.8**



De makelaar als poortwachter

Het is je wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt door- dat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor jou en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en de identiteit verifiëren, dus ook die van jou. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en /of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen dit vast.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij je, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee je jouw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat je met jouw aankoop geen geld wilt witwassen.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

MOT

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van jou krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.

Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Heb je nog vragen? Dan kan je deze altijd aan ons stellen.

Over ons



**Wij zijn
Van Schuppen Makelaars!**

Jouw NVM Makelaar in Veenendaal! Van Schuppen Makelaars kent een lang bestaansrecht, zeker voor onze regio. Het makelaarskantoor in Veenendaal bestaat al sinds 1968. Daarmee is Van Schuppen het oudste, nog bestaande makelaarskantoor in Veenendaal. Een vertrouwde waarde in de regio!

Jong team met de kennis van jaren

Onze geschiedenis is rijk, ons team daar-entegen is jong en dynamisch. Wij combineren het beste van beiden. De jarenlange kennis wordt zorgvuldig overgedragen aan nieuwe medewerkers die ons team versterken. Zij verrijken die kennis met hun eigen ervaringen. Door het gebruik van tools, onze app en social media hebben we een breed platform. Daar doen we ons voordeel mee wanneer we jouw woning onder de aandacht brengen van woningzoekers.

Dé full service NVM makelaar

Wij zijn een full service NVM makelaar. Dat houdt in dat Van Schuppen je bij elk denkbaar traject bij jouw vastgoed kan begeleiden. Bij de aan- en verkoop van jouw woning of bedrijfspand, maar net zo goed bij de aan- of verhuur of bij de taxatie van uw vastgoedobject. Ondanks de verschillen-de disciplines is Van Schuppen vooral een laagdrempelig kantoor. Kom gerust eens langs dan drinken we een kopje koffie en beantwoorden we gelijk jouw vragen.

Extra informatie 1/3

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).

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. 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.

Aansprakelijkheid

De inhoud 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. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is ver-

meld, 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. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

Meetinstructie

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.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken betreffende de roerende zaken die al dan niet achterblijven is in deze brochure aanwezig.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM. 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

Extra informatie 2/3

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 34 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.

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.

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.

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.

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.

Notariskeuze koper

Indien jij 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.

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 vind je, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Bouwkundige risico's

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.

Extra informatie 3/3

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.

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 milieu-regelingen 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.

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 onderbewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts

effect indien de juridische levering (eigendoms-overdracht) 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.



**Weten wat jouw woning waard is?
Neem contact met ons op!**



VAN SCHUPPEN
MAKELAARS SINDS 1968

Kerkewijk 55
Veenendaal



0318-519 157
info@vanschuppenmakelaars.nl
www.vanschuppenmakelaars.nl