

A



# 37

## Ranonkellaan

6713 GL EDE

**VRAAGPRIJS**  
**€ 389.000 k.k.**



HUISJE, BOOMPJE, FEESTJE!



# Kenmerken

Type woning	<b>tussenwoning</b>
Soort woning	<b>eengezinswoning</b>
Aantal kamers	<b>4</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>
Energie label	<b>A</b>
Isolatie	<b>volledig geïsoleerd, HR++ glas</b>
Verwarming	<b>CV-ketel (2011)</b>
Ligging tuin	<b>zuidoost</b>
Berging	<b>vrijstaand steen</b>
Parkeren	<b>openbaar parkeren</b>



Woonoppervlakte	<b>92 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>161 m<sup>2</sup></b>
Woning inhoud	<b>335 m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1952</b>

# Kennismaking

## met Ranonkellaan 37

**Ben jij op zoek naar een comfortabele gezinswoning met volop ruimte, een garage én een fijne tuin? Dan is deze woning aan de Ranonkellaan 37 in Ede zeker het bekijken waard!**

Deze verzorgde woning beschikt over een moderne keuken, een ruime en sfeervolle woonkamer en maar liefst drie comfortabele slaapkamers. Daarnaast vind je hier een complete badkamer met tweede toilet én een praktische bergzolder voor extra opbergruimte. De heerlijke achtertuin biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten en is voorzien van een royale berging en een garage, ideaal voor het stallen van fietsen, gereedschap of een auto.

De woning is gelegen in een prettige woonomgeving in Ede met diverse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich in de nabije omgeving. Ook zijn de uitvalswegen goed bereikbaar, waardoor omliggende steden eenvoudig te bereiken zijn. Daarnaast is de buurt bijzonder kindvriendelijk ingericht, met onder andere een kinderboerderij, een grote vijver en een ruime speeltuin direct achter de woning waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Ook organiseert het nabijgelegen buurtcentrum regelmatig leuke activiteiten voor kinderen tijdens de feestdagen, wat bijdraagt aan een gezellige en betrokken woonomgeving.

### **Begane grond:**

Via de fraaie voortuin komen we bij de entree van de woning. Bij binnenkomst word je verwelkomd in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en de volledig betegelde toiletruimte met fonteintje. Vanuit hier stap je de ruime en sfeervolle woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de ruimte van veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek én een royale eethoek waar je gezellig kunt dineren of lange avonden kunt doorbrengen met familie en vrienden. Door de fijne indeling voelt de leefruimte ruimtelijk en tegelijkertijd huiselijk aan.

De moderne keuken is praktisch ingericht en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, inductiekookplaat en vaatwasser. Dankzij de slimme indeling en de vele kastjes en lades is er volop opbergruimte aanwezig voor servies, keukengerei en voorraad. Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken. Hier is nog veel opslagruimte en tevens vind je hier de wasmachine en drogeraansluiting.

### **Eerste verdieping:**

Middels de vaste trap komen we op de overloop van de eerste verdieping.

Vanuit hier bereik je de drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer. Dankzij de elektrische rolluiken op alle kamers geniet je hier van extra comfort en privacy. Bovendien zorgen de rolluiken ervoor dat de kamers in de zomer heerlijk koel blijven en je op elk moment van de dag een aangename sfeer kunt creëren.

De complete badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een douche, wastafelmeubel en een tweede toilet, wat extra comfort biedt voor het hele gezin.

#### **Bergzolder:**

Via de vaste trap bereik je de praktische bergzolder, een verrassend ruime verdieping met volop opbergmogelijkheden. De zolder is slim ingedeeld, zodat deze ook als extra slaapkamer gebruikt kan worden en middels een wand is de kamer van de voorzolder afgescheiden, waardoor er twee afzonderlijke ruimtes zijn ontstaan. Beide ruimtes zijn voorzien van knieschotten, ideaal voor het netjes opbergen van seizoenspullen, koffers, kleding en andere spullen die je graag uit het zicht bewaart. Door de kiep-kantelramen is het mogelijk te ventileren en komt er veel daglicht naar binnen.

#### **Tuin:**

Je bereikt de achtertuin via de bijkeuken en de garage. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt volop ruimte om heerlijk buiten te zitten en te genieten van rust en privacy.

Middels het zonnescherm is er ook altijd een plekje in de schaduw te creëren. Dankzij de royale berging en de garage beschik je over veel extra opslagruimte en mogelijkheden voor hobby of het stallen van fietsen en een auto.

#### **Bijzonderheden:**

- 3 slaapkamers;
- 8 zonnepanelen;
- Moderne keuken;
- De gehele woning is geïsoleerd;
- Ruime en sfeervolle woonkamer;
- Complete badkamer met tweede toilet;
- Praktische bergzolder aanwezig;
- Royale berging en garage;
- Diverse voorzieningen in de nabije omgeving;
- Goede bereikbaarheid van uitvalswegen.

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 treden.























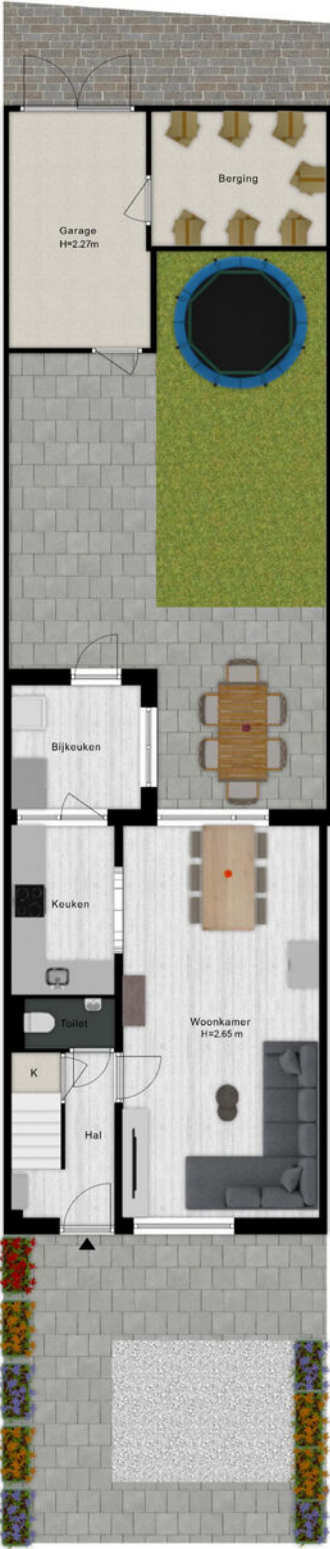






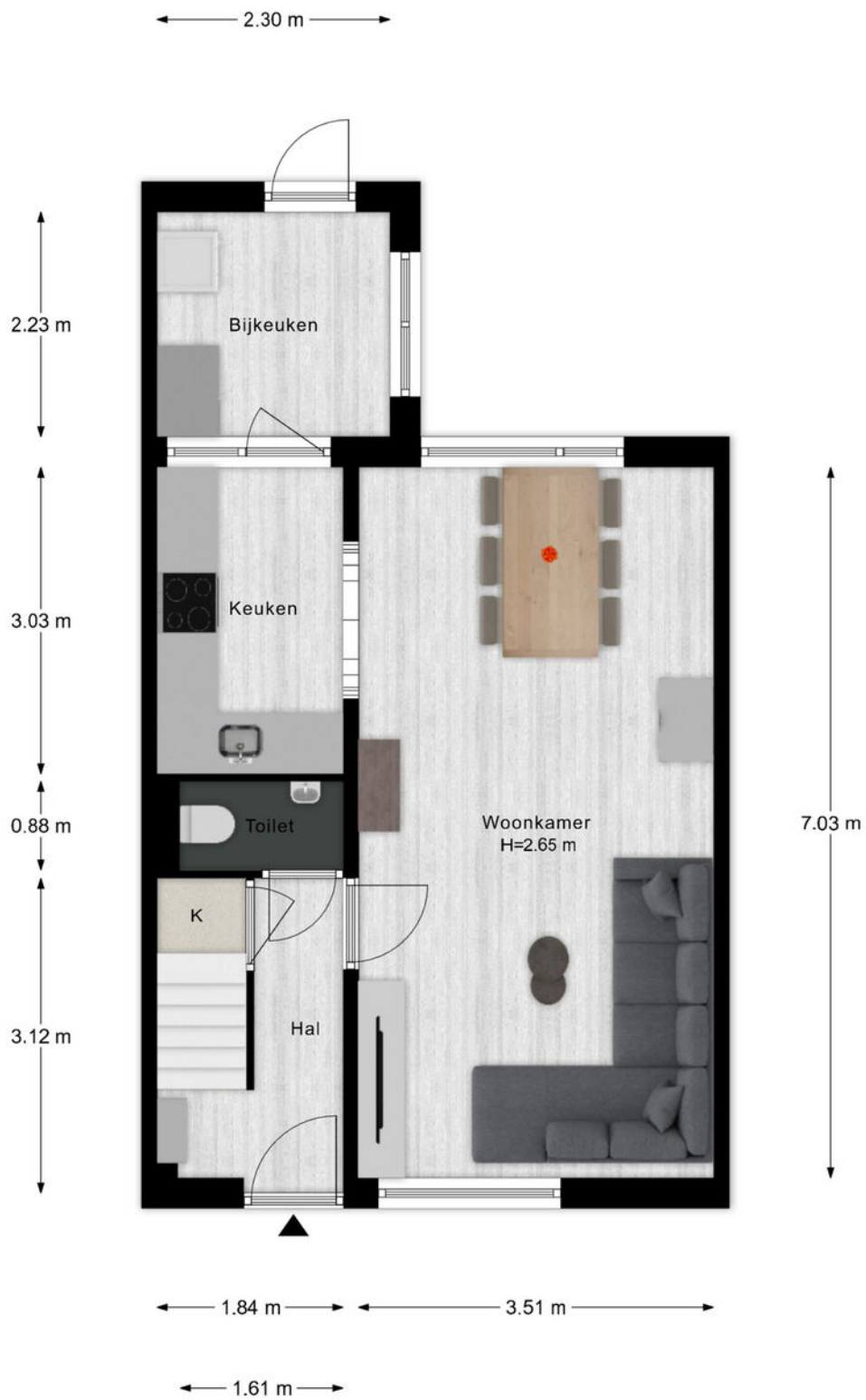


# Plattegrond



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

# Plattegrond



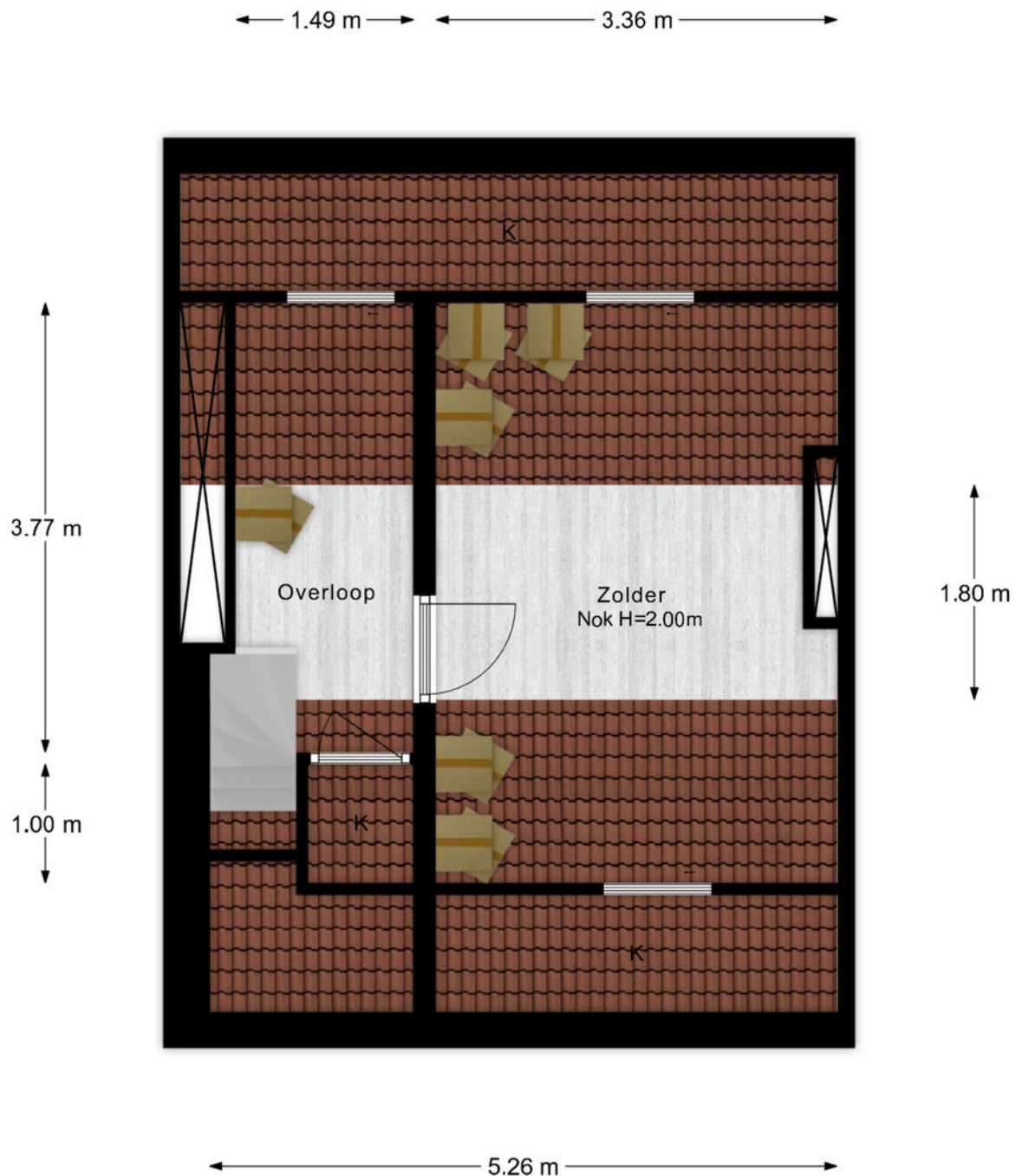
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



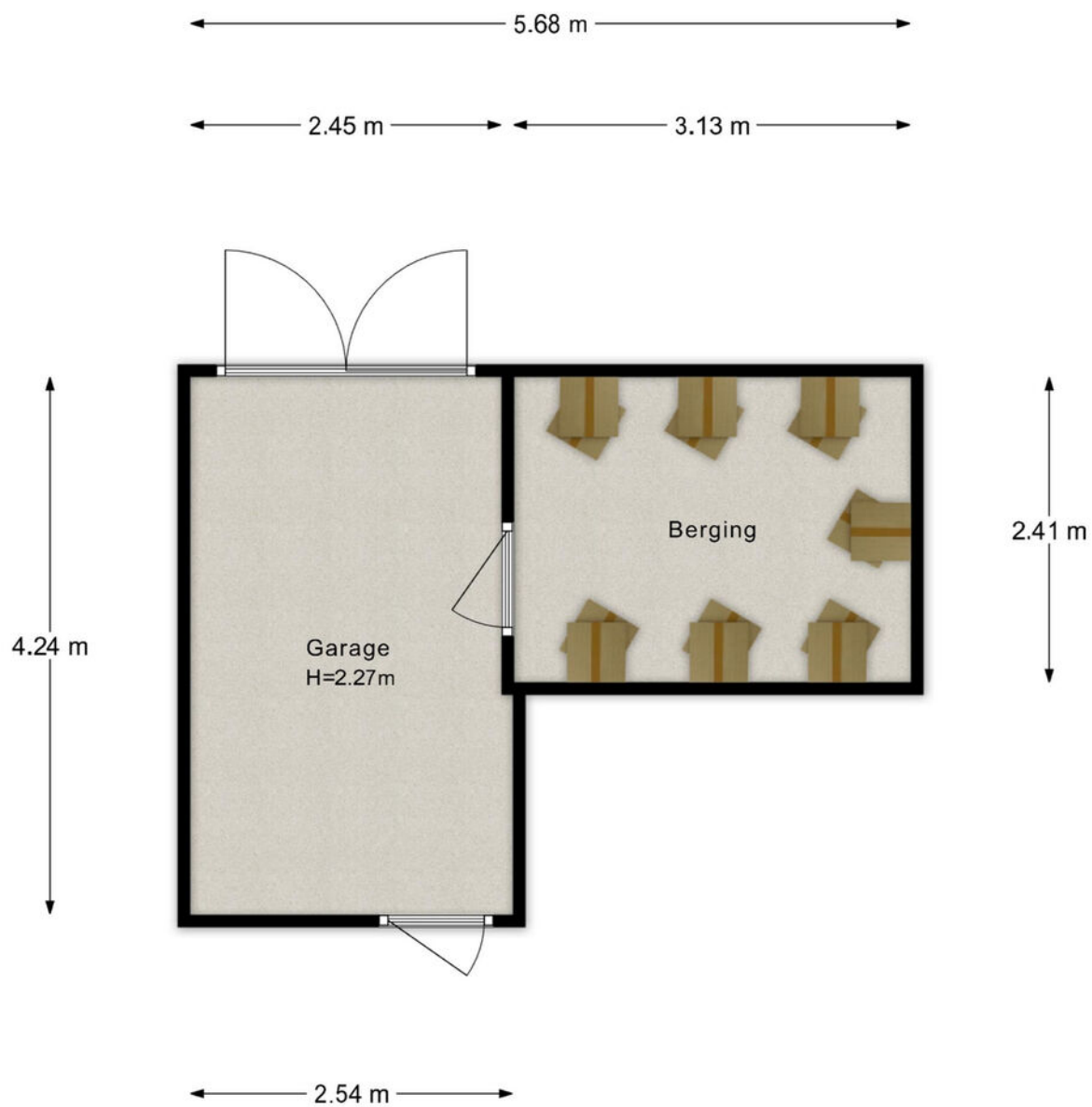
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



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

# Plattegrond



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



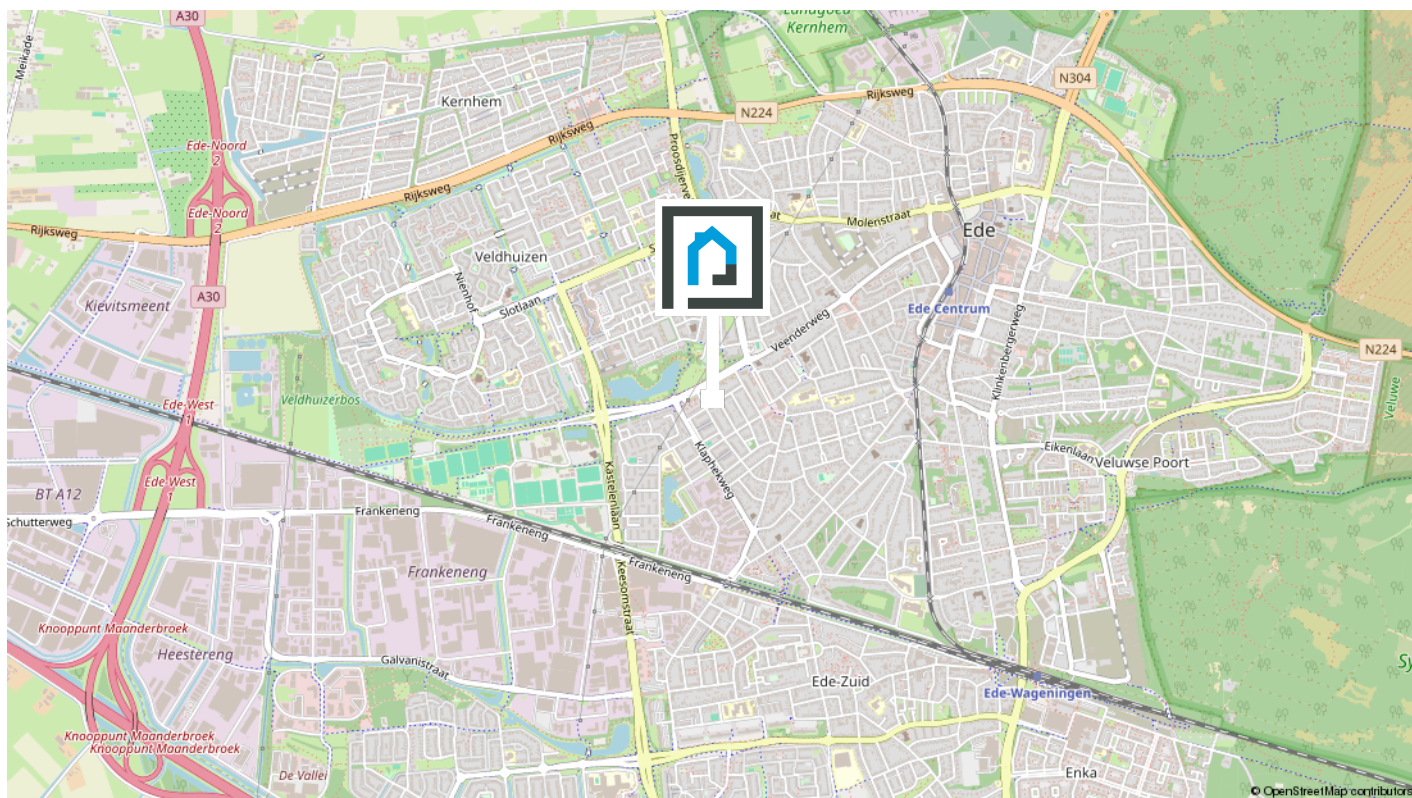
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	■		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
Losse (hang)lampen		■	
Gordijnrails	■		
Vitrages		■	
Rol gordijnen	■		
(Losse) horren/rolhorren	■		
Laminaat	■		
Plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Kookplaat	■		
Afzuigkap	■		
Combi-oven/combimagnetron	■		
Vriezer		■	
Koel-vriescombinatie		■	
Vaatwasser	■		
Quooker			■
Koffiezetapparaat		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	■		
Toiletrolhouder	■		
Toiletborstel(houder)	■		
Fontein	■		
Kastje toilet beneden	■		
Medicijnkastje met slot	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	■		
Wastafelmeubel	■		
Planchet	■		
Toiletkast	■		
Badkamer Toilet	■		
Badkamer Toiletrolhouder	■		
Badkamer Toiletborstel(houder)	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		■	
Alarminstallatie			■
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			■
(Klok)thermostaat	■		
CV-installatie	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Zonnepanelen	■		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		■	
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	

# Locatie van de woning

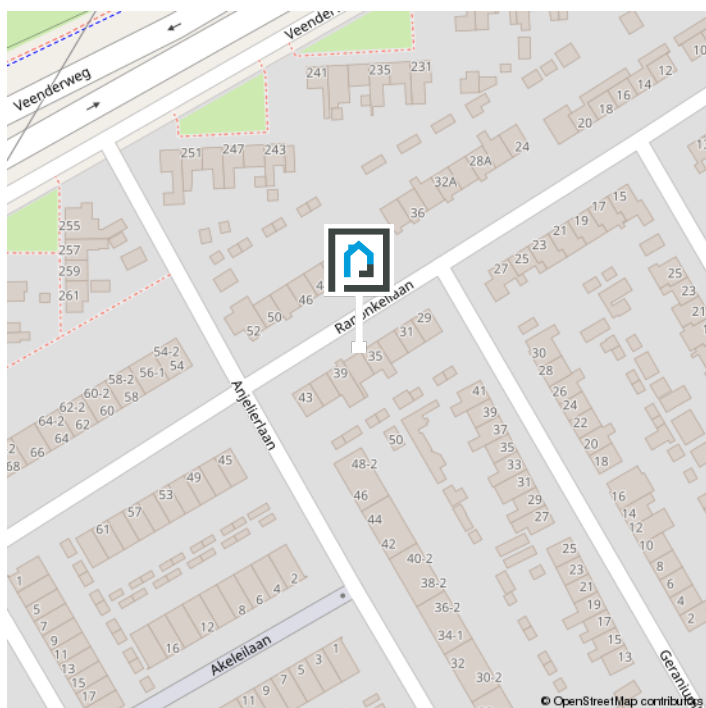


Woon jij binnenkort op deze locatie?

## De buurt

De woning is gelegen in een prettige woonomgeving in Ede met diverse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich in de nabije omgeving. Ook zijn de uitvalswegen goed bereikbaar, waardoor omliggende steden eenvoudig te bereiken zijn. Daarnaast is de buurt bijzonder kindvriendelijk ingericht, met onder andere een kinderboerderij, een grote vijver en een ruime speeltuin direct achter de woning waar kinderen heerlijk kunnen spelen.

[Bekijk op de volgende pagina enkele statistieken van de buurt.](#)



# Statistieken

## Buurtinformatie - Ede / Bloemenbuurt

### Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 27%

45 - 64: 26%

65+: 20%

### Huishoudens



Eenpersoons: 42%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 31%

### Koop / huur



Koop: 53%

Huur: 47%



48%



52%



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 proactieve werkstijl gaat Van Schuppen voor je aan de slag als aankoopmakelaar. Zeer goede bereikbaarheid en vriendelijke medewerkers. Ze geven gericht en eerlijk advies. Zeker een aanrader!"

- **Aankoper van Bosmahof 28a**

**9.4** VERKOOP  
Gemiddelde

AANKOOP **9.8**  
Gemiddelde



# De makelaar als poortwachter

Het is je wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat 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 die 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 daarentegen 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 verschillende 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.

# Extra informatie 3/3

## 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.

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 mogelijkwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen 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 onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) 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!



Kerkewijk 55  
Veenendaal



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