# Maanderpoort 31 B | EDE

Licht studio-appartement in hartje Ede

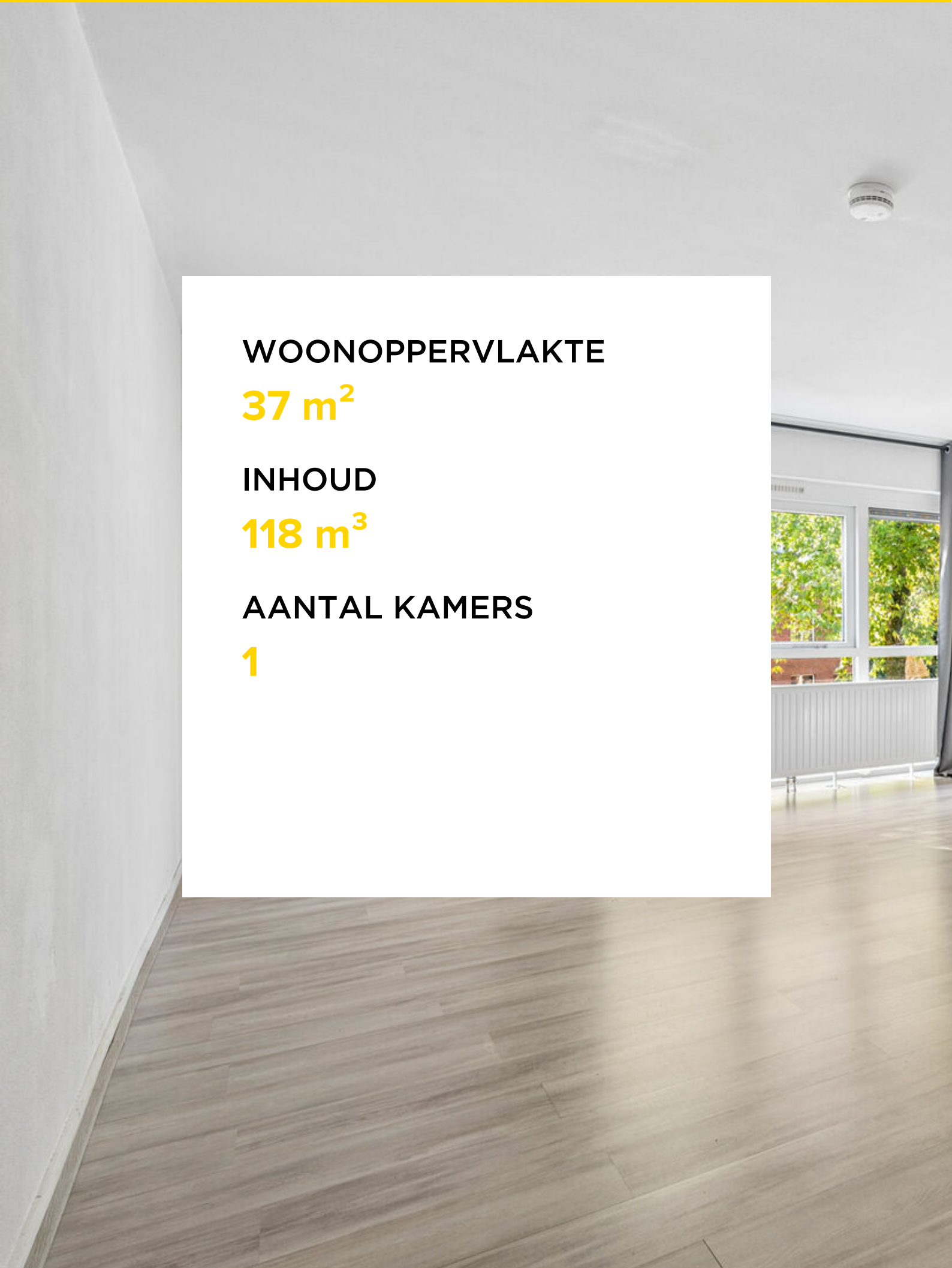
VRAAGPRIJS

**€ 235.000 k.k.**

domicilie®
makelaars voor wonen en werken

domicilie methode® gegarandeerd goed

NVM
Domicilie Ede ■ Notaris Fischerstraat 24 ■ 6711 BD Ede ■ 0318 69 35 02 ■ ede@domicilie.nl
Domicilie Nijkerk ■ Molenplein 23 ■ 3862 JL Nijkerk ■ 033 20 00 181 ■ nijkerk@domicilie.nl



## WOONOPPERVLAKTE

**37 m²**

## INHOUD

**118 m³**

## AANTAL KAMERS

**1**

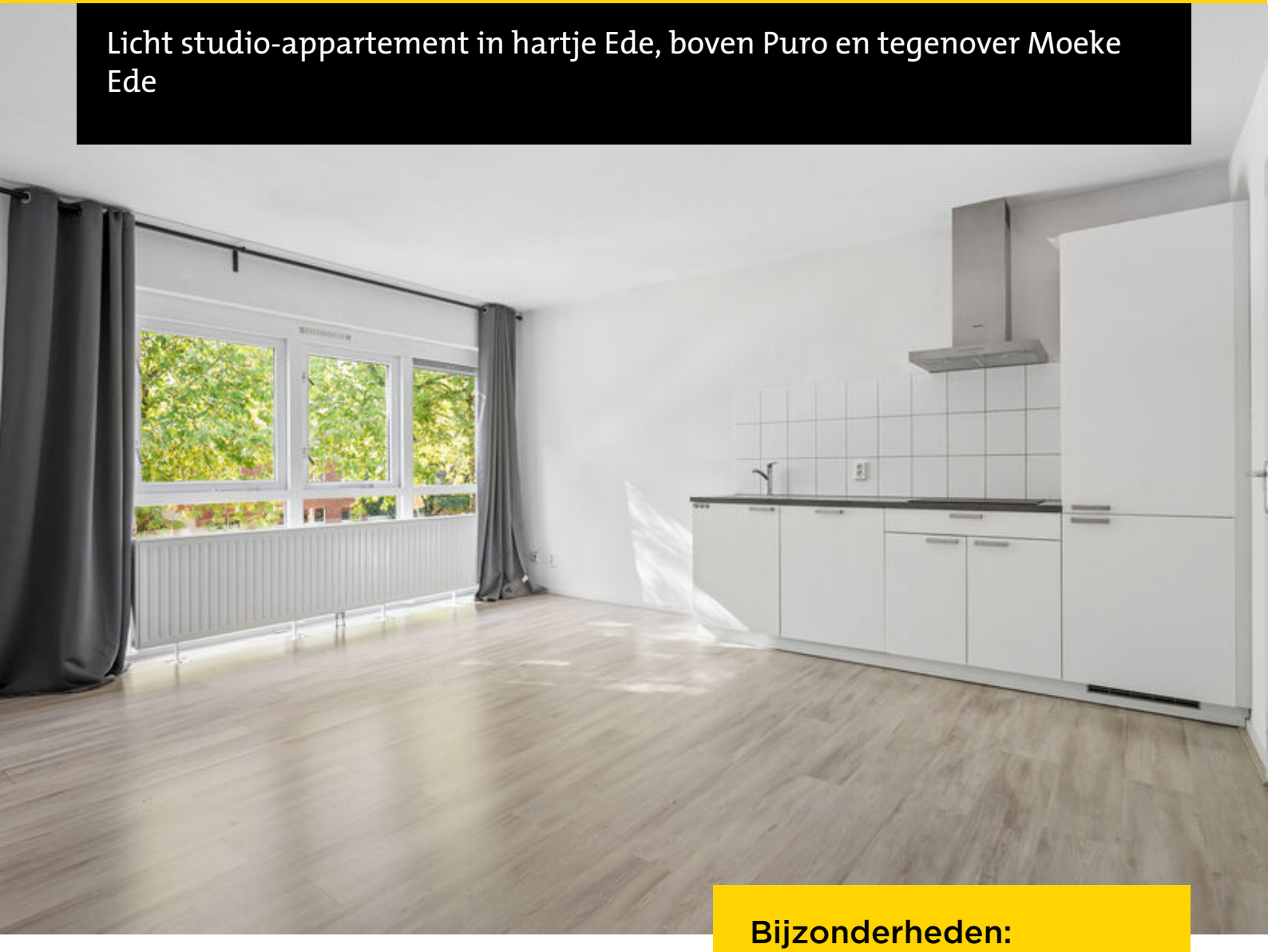
## KENMERKEN

| | |
|---|---|
| Soort woning: | Galerijflat |
| Type woning: | Appartement |
| Energielabel: | A |
| Bouwjaar: | 1979 |

## VOORZIENINGEN

| | |
|---|---|
| Ligging: | In centrum |
| Berging: | Gezamenlijke berging |
| Verwarming: | Cv ketel |
| Isolatie: | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |

# Licht studio-appartement in hartje Ede, boven Puro en tegenover Moeke Ede



Wil je wonen in het centrum van Ede, met alle gezelligheid binnen handbereik? Aan de Maanderpoort, tegenover Moeke Ede en het politiebureau, biedt dit lichte studio-appartement 38 m2 puur woonplezier.

De ligging is op de eerste verdieping, met lichtinval vanaf de zuidkant en mooi uitzicht op de bomen.

Online (en bij Ikea) vind je genoeg inspiratie hoe je de ruimte kan indelen met een woon-, eet- en een slaapgedeelte.

## Bijzonderheden:

- Licht en goed ingedeeld studio-appartement van circa 38 m2;
- Woon-/slaapkamer met open keuken aan de zuidkant;
- Goede badkamer en een aparte toiletruimte;
- Mooie ligging in hartje Ede met vele voorzieningen op korte loopafstand;
- VvE bijdrage € 75,- per maand;
- Energielabel A

# A Appartement

De indeling is als volgt:

Appartementengebouw:
Aan de kant van de Detmarlaan is de entree van Maanderpoort 25 t/m 45. Aan de buitenzijde zijn de brievenbussen, het bellentableau en de video-intercom.

Appartement:
In de hal, aan de linkerzijde, is een handige berging. Deze ruimte is onder andere geschikt als garderobe, waardoor er in de hal geen kapstok zichtbaar is.

Aan de andere kant van de hal, naast de meterkast, is de toiletruimte. Zo zie je direct dat dit appartement een goede indeling heeft!

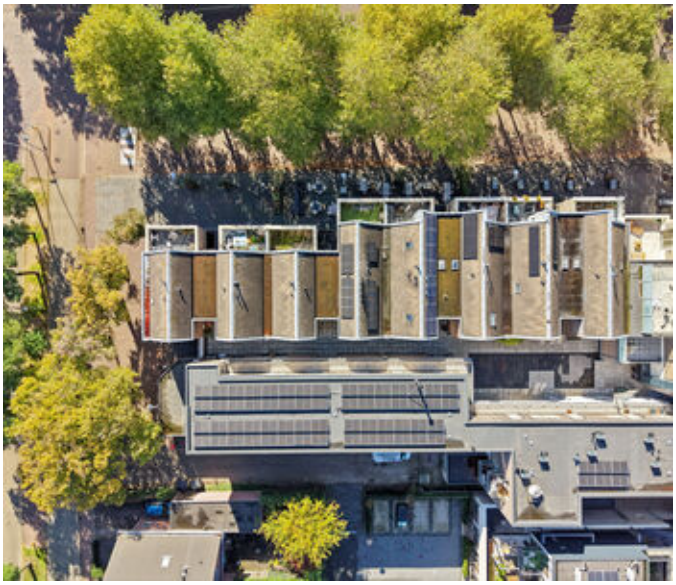
De woon-/slaapkamer met open keuken is aan de zonnige zuidkant, met uitzicht op de bomen en de Breelaan. Er ligt, net als in bijna het hele appartement, een grijze laminaatvloer en met een slimme indeling kun je hier een leef-, eet- en een slaapgedeelte creëren.

De lichte keukenopstelling heeft een ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasserem koelkast.

Vlak naast de keuken is de badkamer, in dezelfde stijl als de toiletruimte. Deze ruimte is ingedeeld met een douche, een wastafel met spiegel en de wasmachineaansluiting.

Het geheel ziet er keurig uit, van het tegelwerk tot de glazen douchewand.

29
31

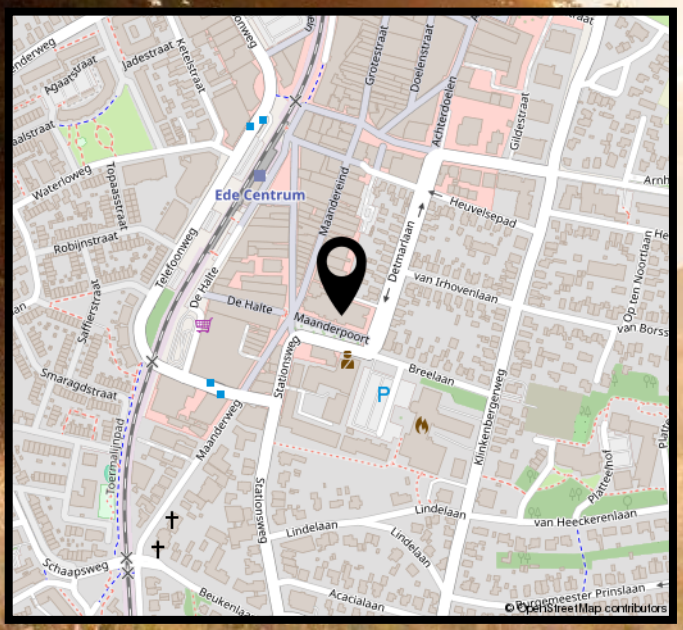


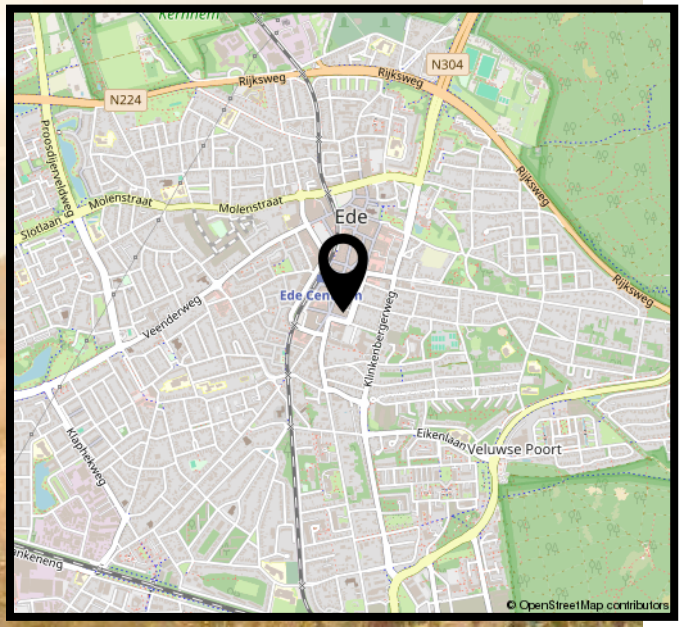
# Over de buurt

Voor overheerlijk ijs loop je naar de benedenburen en verder vind je vele restaurants in de directe omgeving.

Ook de bekende winkelstraten, het Museumplein en station Ede Centrum zijn binnen handbereik.

Wil je wonen in het centrum, dan is dit een niet te missen kans!



# Wonen in Ede

## Omgeving

Ede is een bloeiende gemeente nabij Nationaal Park De Hoge Veluwe en de Zuid Ginkelse Heide en heeft het grootste bos van Nederland. Hier woont u verrassend centraal met een gunstige ligging ten opzichte van diverse steden.

## Cultuur

In en rondom Ede vind je cultuur voor jong en oud. Denk aan bioscoop Pathé Ede, het Kröller-Müller museum in Otterlo of Bibliotheek Cultura. Een bezoek aan het theater, naar de film of het museum...in Ede kan het allemaal!

## Historie

In de Tweede Wereldoorlog werd Ede onlosmakelijk verbonden met de Operatie Market Garden op de Ginkelse Heide. De vele kazernes en de kunstzijdefabriek Enka hebben gezorgd voor de economische bloei.

## Eten, drinken & winkelen

In Ede kun je uitgebreid winkelen; je vindt hier alles wat je nodig hebt. Om je dagje shoppen compleet te maken zijn er gezellige plekken om te lunchen, een kopje koffie te drinken en een hapje te eten om de dag af te sluiten in een van de restaurants.

# A Appartement

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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Ede
Sectie K
Perceel 13440

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2026
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.

kadaster

# Verkoopvoorwaarden

Na een mondelinge overeenkomst wordt er door Domicilie Makelaars een koopakte opgesteld volgens het model 2026, vastgesteld door onder andere de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de Consumentenbond en de 'Vereniging Eigen Huis'.

**Het uitbrengen van een bod**
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient de koper zich ook uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden. Het uitbrengen van een bod betekent overigens niet dat andere gegadigden geen bod meer kunnen doen.

**Koopakte en drie dagen bedenktijd**
De koop komt juridisch tot stand wanneer deze vastgelegd is in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Wanneer de onderhandeling is afgerond stellen wij deze op en ontvangt u een concept. Bij deze koopakte voegen wij alle relevante stukken toe om u zo goed mogelijk te informeren. Daarna wordt de koopakte uitgebreid met u besproken voor ondertekening.

Wij gebruiken de koopakte welke door NVM, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis is opgesteld. Hierin is opgenomen dat u als koper een week na afloop van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom dient te voldoen bij de notaris. Daarnaast wordt in de koopakte opgenomen dat mocht er sprake zijn van een voordeel overdrachtsbelasting dit voordeel voor verkoper is. Als u als particulier de woning koopt voor zelfbewoning, betaalt u een overdrachtsbelasting van 2%. Starters onder de 35 jaar kunnen eenmalig in aanmerking komen voor een vrijstelling, mits de koopsom onder de €555.000,- blijft. Voor woningen die niet als hoofdverblijf dienen (bijv. tweede woning, vakantiewoning of voor verhuur) geldt een overdrachtsbelasting van 8%. Voor niet-woningen, waaronder bedrijfspanden, grond en garages die niet tegelijk met een woning worden gekocht, geldt een tarief van 10,4%.

**Erfdienstbaarheden**
Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering. Deze akte is op aanvraag te ontvangen en wordt als bijlage aan de koopakte gehecht.

**Bestemmingsplan**
Wij adviseren u, vooraf aan het sluiten van een koopovereenkomst, zelf de bestemmingen van het gebied in de omgeving van de onroerende zaak bij de gemeente te onderzoeken.

**Aanvullende clausules**
In de koopovereenkomst worden de volgende aanvullende clausules opgenomen indien dit van toepassing is:
- Ouderdomsclausule: indien de onroerende zaak 30 jaar of ouder is.
- Asbestclausule: indien de onroerende zaak asbest zou (kunnen) bevatten, dan dienen er op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen bij eventuele verwijdering daarvan. Deze verwijderingskosten komen voor rekening van koper.
- Gebruikersclausule: indien een verkoper de woning nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en u daardoor mogelijk niet volledig kan informeren over de onroerende zaak.

Indien de situatie daar aanleiding toe geeft, kunnen naast bovenstaande clausules ook andere aanvullende clausules worden toegepast. Over de toepassing van deze en andere clausules kan de makelaar u desgewenst tijdens de bezichtiging verder informeren.

**Notariskeuze**
De keuze van de notaris ligt bij de koper, tenzij anders aangegeven. Indien de door koper aangewezen notaris voor het passeren van de akte verkoper extra kosten in rekening brengt, zullen deze extra kosten door de notaris in rekening gebracht dienen te worden bij de koper.
Indien de keuze van de notaris is gevallen op een notaris buiten de plaats/gemeente waarin het verkochte is gelegen, de verkoper niet bij de levering aanwezig is en de notaris daarvoor kosten in rekening brengt, komen deze kosten voor rekening van koper.

**Informatielijst en onderzoeksplicht koper**
Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze informatielijst geeft dus aan koper geen garantie van juistheid of volledigheid! Binnen zekere grenzen mogen gebreken voorkomen. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper dus ook een eigen onderzoeksplicht.

**Verantwoording**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd, niet bedoeld als aanbod en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

# Veelgestelde vragen

**1**

**WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?**
U bent pas in onderhandeling 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.

**2**

**MAG EEN MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?**
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellendenvertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

**3**

**KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS ONDERHANDELINGEN VERHOGEN?**
Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij.

**4**

**WORD IK KOPER ALS IK DE VRAAGPRIJS BIED?**
Niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, 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.

**5**

**MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELINGEN HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?**
Dat mag. Eén van de partijen mag onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure.

**6**

**ALS IK DE EERSTE BEN DIE BELT VOOR EEN BEZICHTIGING, DE WONING BEZICHTIGT OF 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.

**7**

**KAN IK EEN 'OPTIE' OF EEN VOORKEUR EISEN?**
Nee, een 'optie'/voorkeur kunt u niet afdwingen en/of eisen. De verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**8**

**ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE KOSTEN KOPER?**
Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Daarnaast heeft de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop immers het belang van de verkoper, dus niet die van de koper

**9**

**KAN IK NOG EEN AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK AFSLUITEN?**
Ja, dit is mogelijk tot (over het algemeen) maximaal 50% van de waarde van de woning. Was er al een hypothecaire lening op 31 december 2012? Dan is het zeer waarschijnlijk dat de rente aftrekbaar is.
Wij adviseren u graag over de mogelijkheden!

**10**

**IK HEB MIJN WONING NOG NIET VERKOCHT; HOE WERKT EEN OVERBRUGGINGSLENING?**
Als er sprake is van een overwaarde op de huidige woning en deze is nodig voor de aankoop van een andere woning, dan kunt u een overbruggingslening afsluiten. De overbruggingslening moet bij de overdracht van de huidige woning worden afgelost. De mogelijkheden verschillen per geldverstrekker.
Laat u hierover goed adviseren!

# Over Domicilie

Ben je op zoek naar een goede makelaar in de omgeving Ede voor het kopen of verkopen van een woning? Schakel dan de ervaren makelaars van Domicilie in.

Als full service makelaarskantoor ondersteunen wij je graag optimaal bij de verkoop of aankoop van je woning. Onze deskundige makelaars zijn persoonlijk betrokken en verdiepen zich helemaal in jouw situatie. Professionaliteit, betrouwbaarheid en flexibiliteit zijn voor ons vanzelfsprekend. Zeggen wat je doet en (meer) doen dan wat je zegt, dat is onze mentaliteit.

Je vindt ons aanbod onder andere in Ede, Veenendaal, Lunteren, Bennekom, Wekerom, Harskamp, Otterlo, Ederveen, Nijkerk, Hoevelaken, Putten, Barneveld en Amersfoort.

## VERKOOPMAKELAAR

Wil je je huis verkopen, dan heb je waarschijnlijk twee vragen: hoe lang duurt het en wat levert het op? De verkoopmakelaars van Domicilie weten jouw woning en de locatie op waarde te schatten. Dankzij onze jarenlange ervaring kennen wij de beste kanalen voor de verkoop van je woning.

Wij nemen je alle zorgen rondom de verkoop van je woning uit handen:

- opstellen individueel marketingplan
- bezichtigings- en onderhandelingsproces
- verzorgen koopakte
- onderhouden van contact met de notaris
- controleren van de aktes
- begeleiding bij de overdracht

## AANKOOPMAKELAAR

Wanneer je je droomhuis hebt gevonden en over wilt gaan tot aankoop, begeleidt Domicilie je graag bij alle stappen van het aankoopproces.

- beoordelen van de woning op bouwkundige en milieu-aspecten, omgevingsfactoren, bestemmingsplannen, marktwaarde, financiële aspecten en juridische consequenties
- voeren van de onderhandelingen
- controleren van het koopcontract en de officiële stukken
- onderhouden van contact met de notaris
- regelen eindinspectie voor de overdracht
- verzorgen verhuisberichten

**Interesse in een gratis en vrijblijvende waardebepaling en verkoopadvies van je woning?**
Neem dan contact met ons op. We komen graag bij je langs!

domicilie®
makelaars voor wonen en werken

## De betrouwbare partner voor bedrijfshuisvesting in de Foodvalley regio

Wilt u uw bedrijfspand, winkel- of kantoorruimte verhuren of verkopen? Of bent u op zoek naar een geschikte locatie voor uw onderneming? Domicilie Bedrijfshuisvesting is dé makelaar voor bedrijfshuisvesting in de regio Ede-Wageningen tot Nijkerk-Amersfoort. Ook voor vastgoedbeleggingen, financiering en advies bent u bij ons aan het juiste adres. Zo kunnen wij bijvoorbeeld met u kijken hoe u kunt besparen op uw huisvestingslasten.

### Meer dan bemiddelen tussen vraag en aanbod

Bij het verhuren of verkopen van uw bedrijfsruimte is het prettig om een makelaar aan uw zijde te hebben met een groot netwerk die precies weet wat er speelt in de commerciële vastgoedmarkt. De bedrijfsmakelaars van Domicilie kunnen u al in een vroeg stadium adviseren over de te nemen stappen. Wij nemen u graag zoveel mogelijk werk uit handen, zodat u zich kunt concentreren op uw dagelijkse bezigheden.

### Actief, deskundig en betrokken

Heldere communicatie en oprechte aandacht staan bij ons hoog in het vaandel. Onze bedrijfsmakelaars zijn persoonlijk betrokken en verdiepen zich helemaal in uw situatie. Al onze medewerkers zijn gecertificeerd en blijven hun kennis verbreden. Domicilie is aangesloten bij de businessgroep van de NVM. Dit betekent dat we ons houden aan de richtlijnen van onze beroepsorganisatie en ons onderscheiden op grond van kwaliteit, dienstverlening, advies en vakkennis.

NVM BUSINESS · funda in business · tmi taxatie management instituut · vastgoedcert gecertificeerd

■ verkoop & verhuur ■ aankoop & aanhuur ■ beleggingen ■ financiering ■ advies

**domiciliebedrijfshuisvesting.nl**

bedrijven@domicilie.nl
085-06 700 70

domicilie®
hypotheken & verzekeringen

## Het allerbeste hypotheekadvies is dichterbij dan je denkt

Een huis (ver)kopen is spannend. Het is dan logisch dat je allerlei vragen hebt over je huidige hypotheek en de aankoop en financiering van jouw droomwoning. De erkend financieel adviseurs van Domicilie Hypotheken kunnen jouw vragen beantwoorden én jou helpen in je keuze.

## Een hypotheek op maat

Bij het afsluiten van een hypotheek moet je nadenken over veel aspecten, zoals de maandlasten, hypotheekvorm, rentevaste periode en verzekeringen. Om je daarbij te helpen, gaan de adviseurs van Domicilie Hypotheken & Verzekeringen stap voor stap te werk. Geen overhaaste beslissingen, maar een zorgvuldig, weloverwogen en transparant traject met een persoonlijke benadering.

### Kies voor de zekerheden van de DomicilieMethode®

1. Onafhankelijk advies - keuze uit vrijwel alle geldverstrekkers.
2. Transparante werkwijze - je weet vooraf precies waar je aan toe bent.
3. Betaalbare maandlasten die passen bij je persoonlijke situatie en levensstijl.
4. Tijdens en na het afsluiten van de hypotheek kun je op ons rekenen.

### Ons deskundige team staat voor je klaar!

**Robert Jan**
Erkend Financieel Adviseur & Register Executeur

**Corné**
Erkend Financieel Adviseur

**Renée**
Erkend Financieel Adviseur

**Gerben**
Financieel Adviseur

**Brenda**
Financieel Adviseur

**Chantal**
Verzekeringsadviseur

**Nicole**
Commercieel Medewerker

**Anika**
Commercieel Medewerker

**Jolanda**
Commercieel Medewerker

**Het eerste gesprek is altijd kosteloos!**

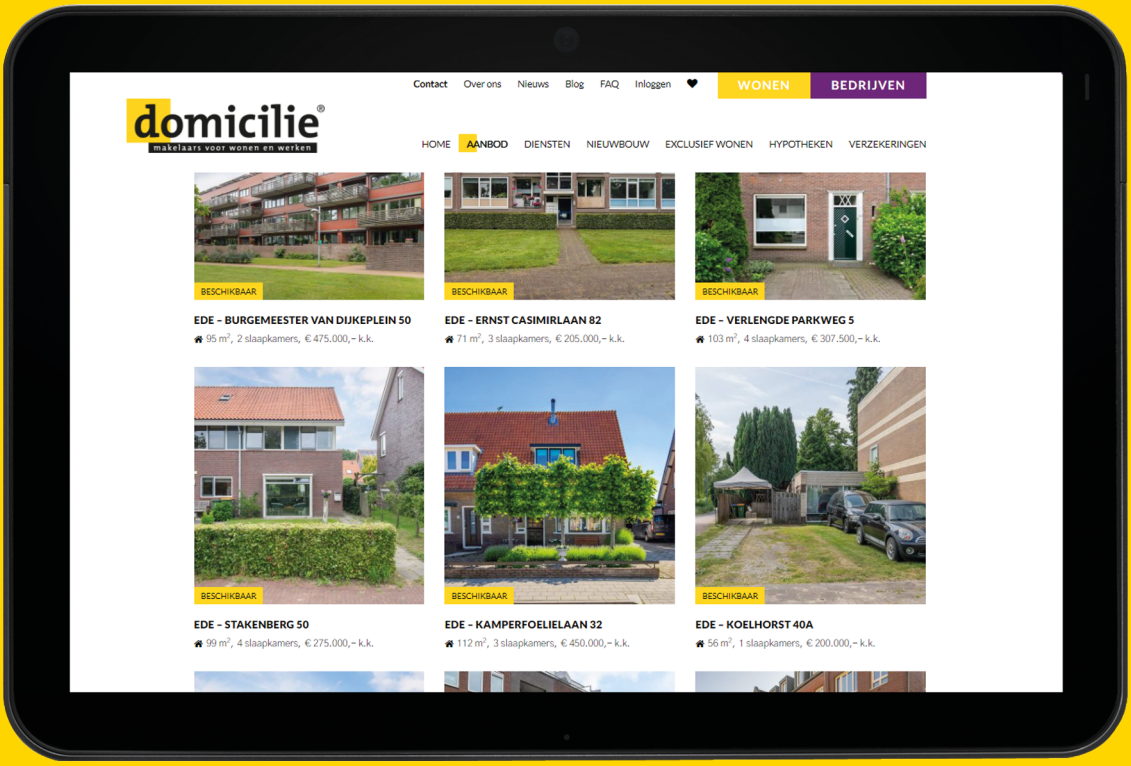
Erkend Financieel Adviseur

**domiciliehypotheken.nl**

hypotheken@domicilie.nl
0318 – 67 25 25

Bekijk ons complete woningaanbod op

**domicilie.nl**




Domicilie Ede ■ Notaris Fischerstraat 24 ■ 6711 BD Ede ■ 0318 - 69 35 02 ■ ede@domicilie.nl
Domicilie Nijkerk ■ Molenplein 23 ■ 3862 JL Nijkerk ■ 033 - 20 00 181 ■ nijkerk@domicilie.nl