

Exclusief wonen

XXL villa met een vrije ligging, grote garage, carport, bijgebouw en tuin op het zuiden



VRAAGPRIJS

€ 1.450.000k.k.

Gebroeders van Steenbergplantsoen 3 | Ede

Vestiging Ede

Villa Dorpzicht

Notaris Fischerstraat 24

0318 - 69 35 02

ede@domicilieexclusief.nl

Vestiging Nijkerk

Molenplein 23

033 - 20 00 181

nijkerk@domicilieexclusief.nl

domicilie[®]
exclusief



Persoonlijke zorg,
inlevingsvermogen en
een actieve opstelling
zijn de kernwaarden van
Domicilie Exclusief.



AANDACHT VOOR LUXE VASTGOED

Waarom Domicilie een apart label heeft ontwikkeld voor woningen in het hogere en topsegment? Omdat exclusieve objecten zich nu eenmaal onderscheiden van de meeste andere woningen. Vastgoed dat onder het Domicilie Exclusief label valt, is met nog meer zorg en aandacht gebouwd, onderhouden en ingericht.

Als specialist in dit marktsegment voor de Foodvalley-regio (Ede-Wageningen tot Nijkerk) kennen wij de markt en het aanbod door en door. En dat is zeker een meerwaarde wanneer u een woning wilt verkopen, wanneer u een woning zoekt of een gedegen advies over de vraagprijs en het verkoopproces wilt.

Wilt u een bezichtigingsafspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op. Wij nemen ruimschoots de tijd voor uw bezoek en leiden u uitgebreid rond in de woning waarin u geïnteresseerd bent. Onder het genot van een kopje koffie of een glaasje wijn kunt u in alle rust de sfeer proeven en de luxe brochure doornemen.

Bij Domicilie Exclusief bent u ervan verzekerd dat uw zoek- of verkoopopdracht in juiste handen is. U bent van harte welkom!



Specialisten in exclusief vastgoed
'Uw woning is bij ons in goede handen'



WOONOPPERVLAKTE

205 m²

INHOUD

895 m³

PERCEELOPPERVLAKE

535 m²

AANTAL KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3

KENMERKEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Energielabel:	A
Bouwjaar:	2020
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving,
Tuin:	verzorgd, rondom
Berging:	vrijstaand hout
Verwarming:	stadsverwarming, gedeeltelijk vloerverwarming, airco

“

Bewoners: “Als huidige eigenaren hebben wij altijd genoten van de royale leefruimte en de praktische opbergmogelijkheden die deze woning biedt. De zonnige tuin op het zuiden, het bos op nog geen minuut lopen en het vele groen rondom zorgen ervoor dat dit voor ons een bijzonder fijne plek is geweest om te wonen.”

”

"Waar woorden tekortschieten, spreekt de muziek." Op een prachtige, vrij gelegen plek in de Veluwe Poort staat deze vrijstaande, extra verduurzaamde, luxueus ingerichte villa, die door de verlenging tijdens de bouw van een bijzonder groot formaat is geworden en is voorzien van heel veel extra's, drie (mogelijk vier) xl-slaapkamers en een fraai aangelegde tuin.

Met de achtertuin op het zuiden geniet u volop van de zon, terwijl de tuinkamer in het bijgebouw, compleet met houtkachel, de buitenseizoenen verlengt.

U heeft de beschikking over een grote keuken, een grote garage en een brede oprit met carport en separate achterom. De kans is bijzonder groot

dat deze villa aan veel van uw woonwensen voldoet en misschien wel meer dan dat....

U loopt slechts binnen een paar minuten naar het bos en de Ginkelse Heide, perfect om een heerlijke wandeling te maken of om een rondje te gaan hardlopen. De vele voorzieningen in Ede, waaronder het centrum en het nieuwe intercitystation, liggen vlakbij.

Steden als Arnhem, Utrecht, Amersfoort en Nijmegen zijn uitstekend te bereiken. Deze villa staat in een rustige straat, tegenover een plantsoen met prachtige bomen. Een unieke plek!

Bijzonderheden:

- Tijdens de bouw verlengde woning;
- Extra verduurzaming toegepast;
- Zeer royale woon- en eetkamer;
- Houten kozijnen met HR+++ triple glas,
- Het schilderwerk is in 2025 volledig uitgevoerd;
- Plavuizen vloer met vloerverwarming (begane grond);
- Stadsverwarming;
- 15 zonnepanelen (2020);
- Drie (mogelijk vier) extra grote slaapkamers;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Mooi aangelegde tuin met een uitstekende zonligging;
- Energielabel A+++.



Entree

De prachtige architectuur, met enkele klassieke details, nodigt uit tot een nadere kennismaking. Via de oprit en carport bereikt u de entree, waarna u de woning betreedt via de hal.





Hal

In de hal vindt u de trap met betonlook treden, de toiletruimte en de meterkast. De donkere tegelvloer, met vloerverwarming, ligt op vrijwel de hele begane grond.



Woon- en eetkamer

In de woon- en eetkamer met aansluitend de keuken wordt u verrast door de ruimte. Bij de erker, met de fijne ochtendzon, ligt het eetgedeelte en vanaf het zitgedeelte heeft u een fraai, vrij zicht op de voortuin en het tegenover gelegen groen in deze heerlijk rustige straat.









Keuken

De luxe keuken kent een fraaie indeling met een groot eiland, een ingebouwde kastenwand en een tweede kastenwand in het achterste deel. Het eiland is niet alleen de plek om te koken; het bevat ook het spoelgedeelte en de hoge tafel biedt een fijne zitplek. Alle apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat met afzuiging, een Quooker, vaatwasser, stoomoven, combimagnetron, koffiemachine, koelkast en een vriezer.









Garage

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de grote garage, met openslaande deuren naar de carport en een ruime bergzolder. Deze garage heeft de afwerking van een bijkeuken, met onder andere een plavuizen vloer, verwarming, een kastenwand en een uitstortgootsteen. Zet u een auto in de garage, dan is er door de grootte ervan nog altijd plek voor de (kinder)fietsen.





Eerste verdieping - Master bedroom

Deze verdieping is ingedeeld met twee (voorheen drie) uitermate royale slaapkamers, beide over de hele breedte van het huis.

De hoofdslaapkamer, met een inloopkast en balkon, bevindt zich aan de voorzijde. Wat opvalt zijn de prachtige afwerking en de sfeer die deze kamer de beleving van een hotelsuite geven. En het uitzicht... om in te lijsten!







Badkamer

De overloop biedt toegang tot de badkamer en een separate toiletruimte. De badkamer kent een ruimtelijke indeling, versterkt door de lichtinval via het raam in de zijgevel.

Het meubel is uitgevoerd met twee wastafels, er hangt een brede spiegel, de hoge kast biedt praktische bergruimte en de inloopdouche is van formaat.







Slaapkamer

Aan de achterzijde is de tweede slaapkamer gesitueerd, waarvan een deel in gebruik is als muziekrimte. In deze kamer hangt een airco-unit die kan koelen en verwarmen.





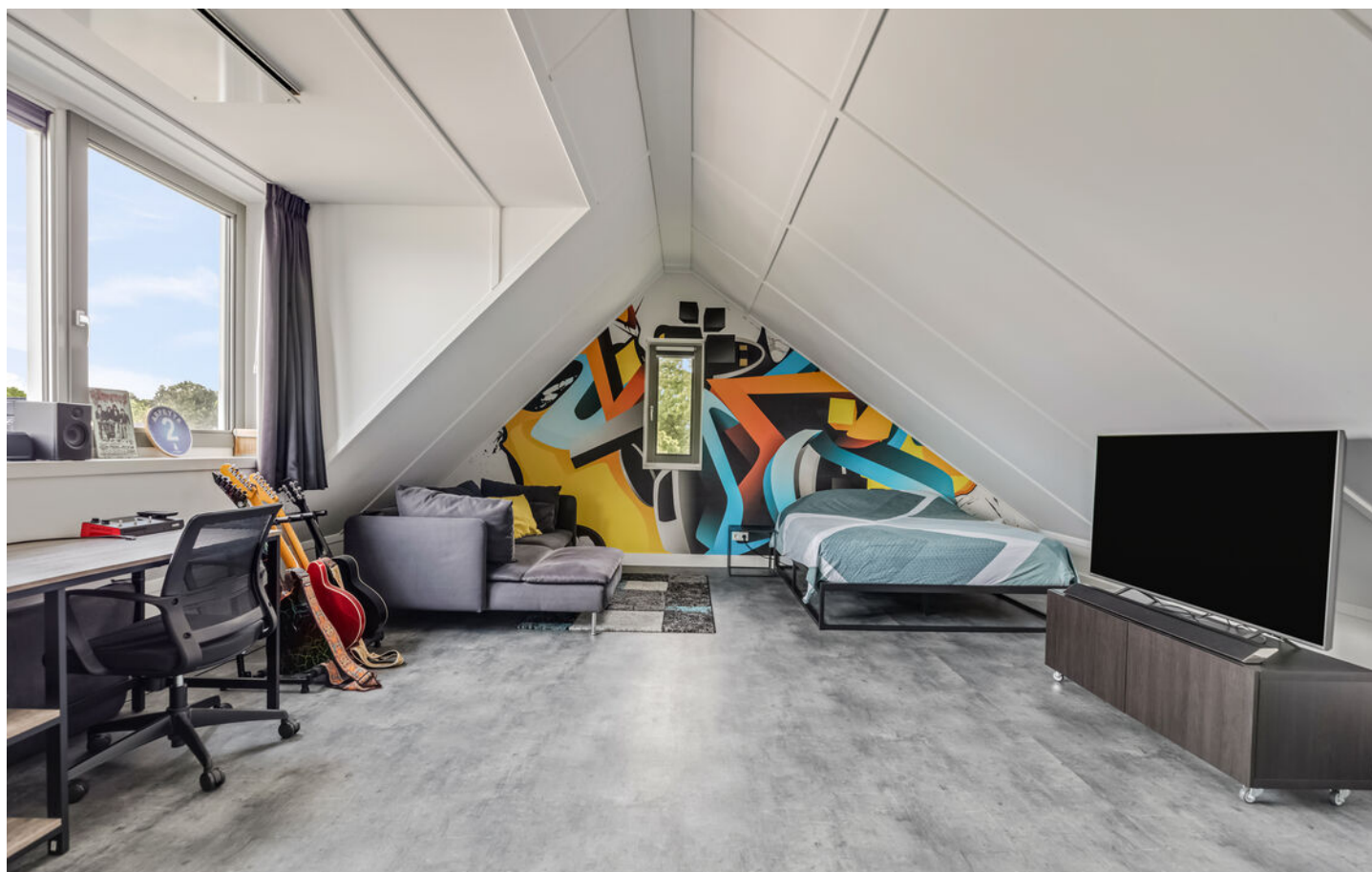
Tweede verdieping

Deze verdieping is onder het fraaie, schuine dak met dakkapel ingedeeld met een royale slaapkamer en een multifunctionele ruimte.

De slaapkamer ligt aan de voorzijde en in de multifunctionele ruimte is plek voor de wasapparatuur. En zoekt u, naast drie slaapkamers, een ruime thuiswerkplek? Die is hier aanwezig!









Exterieur

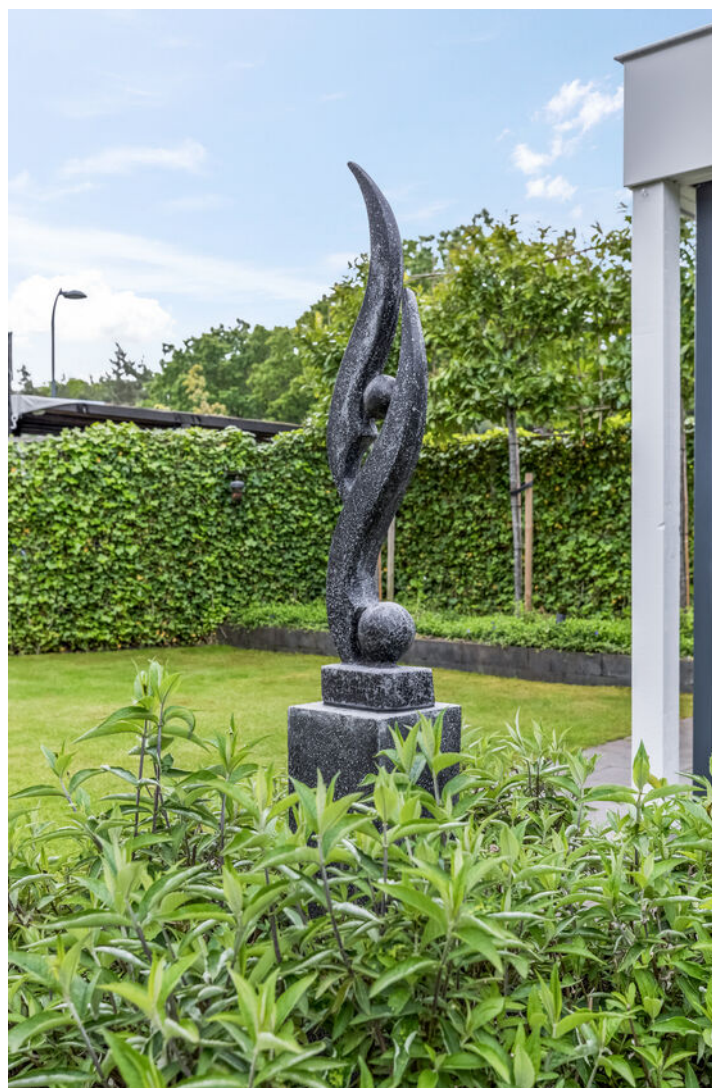
Vanuit de keuken is de speels ingedeelde achtertuin te bereiken, met een terras met elektrisch te bedienen overkapping, gras en een eigen, tweede achterom naar de straat erachter met openbare parkeergelegenheid.





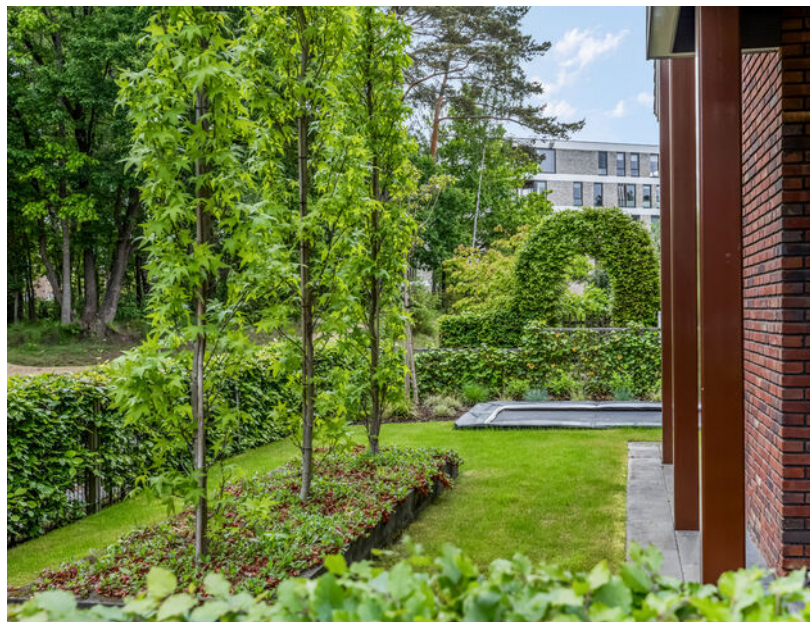
Het moderne, L-vormige bijgebouw is verdeeld in een luxe tuinkamer en een berging. De tuinkamer, met glazen schuifwanden en een houtkachel, is een zeer geliefde plek bij de bewoners. Zeker weten dat ook u veel gebruik gaat maken van deze fantastische ruimte!





Deze prachtige villa wordt omringd door een fraai aangelegde tuin met een volledig automatisch sproeisysteem, waarbij de achtertuin gunstig is gelegen op het zonnige zuiden.

In de voortuin staan drie slanke, hoge bomen en de beukenhaag staat inmiddels vol in het groene blad. Verder ziet u gras, borders met beplanting en een deel van de voortuin is in gebruik als speelplek.









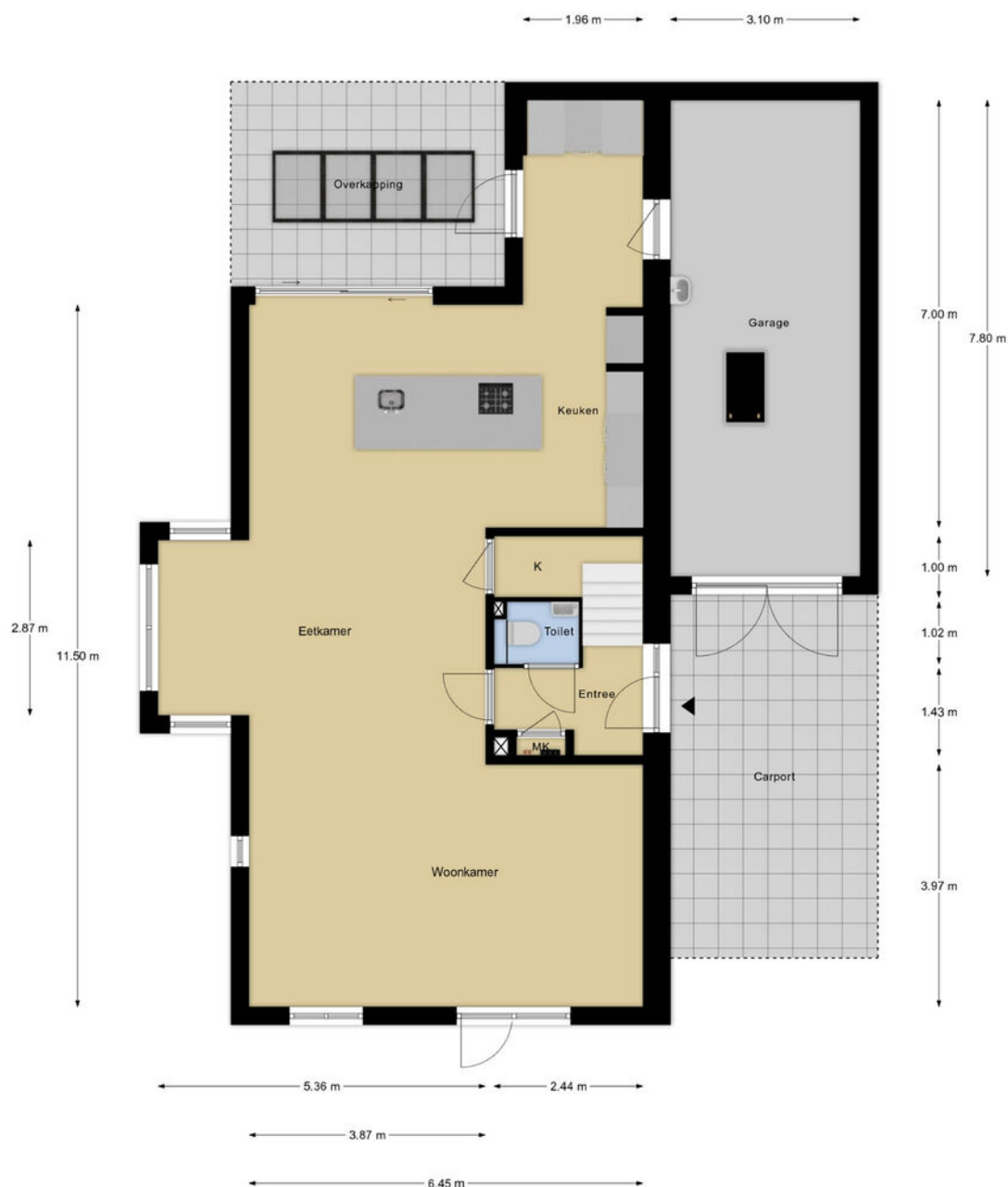






1

Begane grond



2

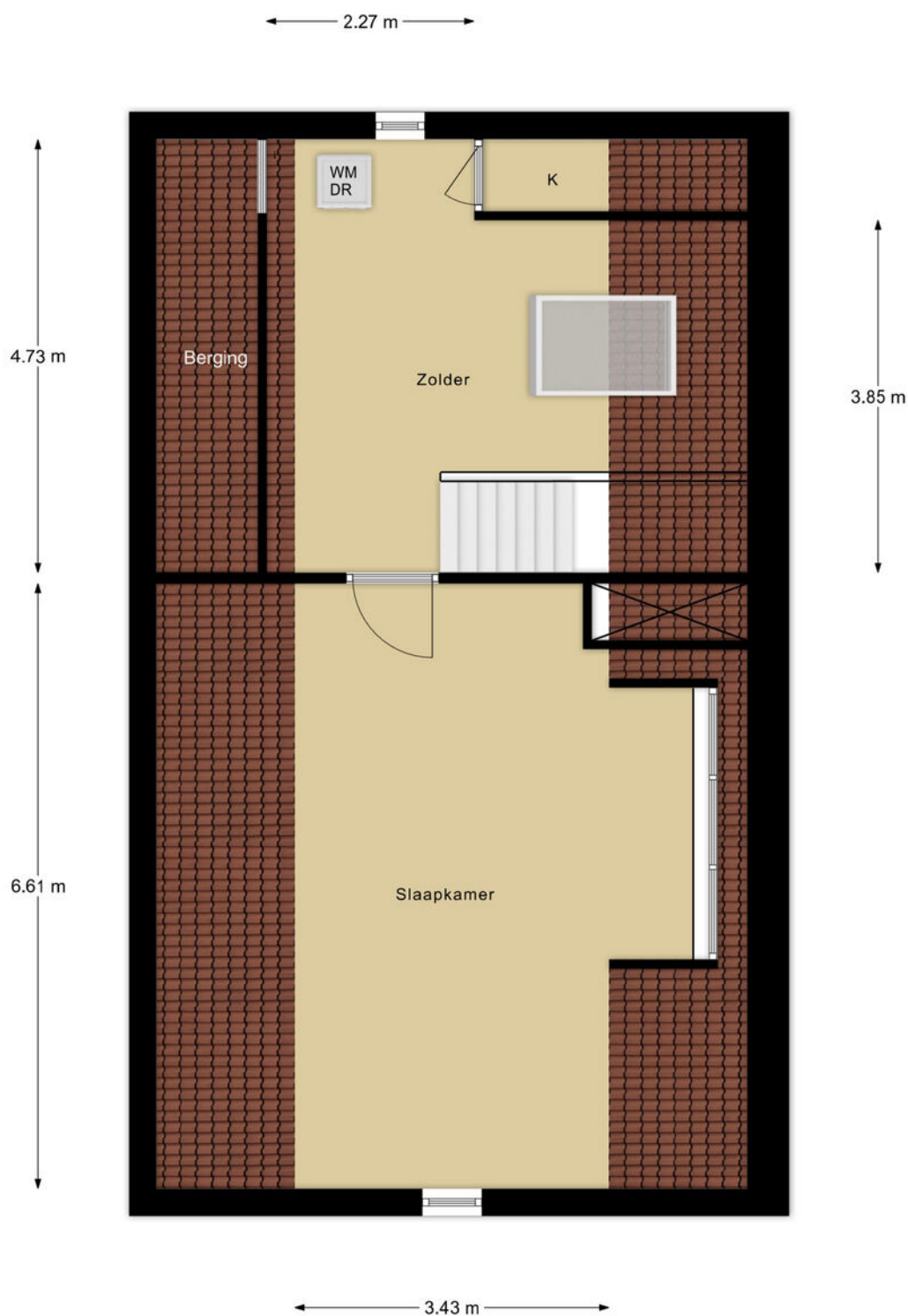
Eerste verdieping



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

3

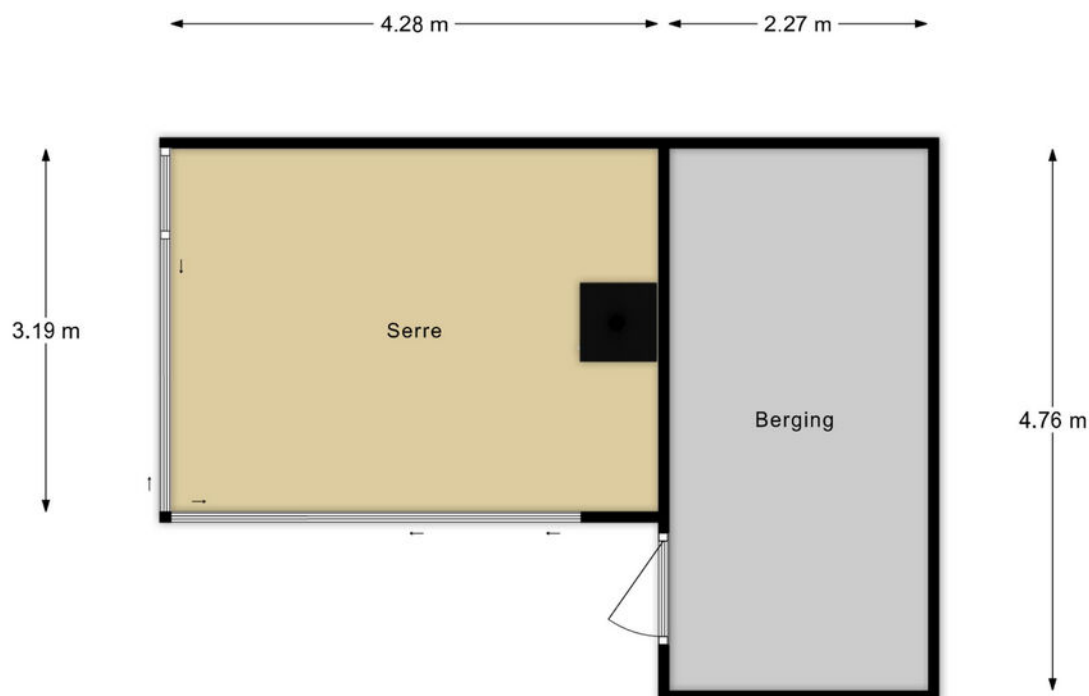
Tweede verdieping



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

4

Serre - berging



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

5

Situatie



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: -----



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ede
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5133
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 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.			

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

De rijke historie gaat terug tot de 12e eeuw ter plaatse van de burcht Kernhem. 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 en 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 of een kopje koffie te drinken.



Verkoopvoorwaarden

Na een mondelinge overeenkomst wordt er door Domicilie Makelaars een koopakte opgesteld volgens het model 2023, 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.



Vestiging Ede

Villa Dorpzicht

Notaris Fischerstraat 24

0318 - 69 35 02
ede@domicilieexclusief.nl

Vestiging Nijkerk

Molenplein 23

033 - 20 00 181
nijkerk@domicilieexclusief.nl



domicilieexclusief.nl