

# Exclusief wonen

Halfvrijstaand huis met 5 slaapkamers, 2 badkamers en zonnige tuin



VRAAGPRIJS

€ 925.000 k.k.

Henk Wildenburglaan 13 | 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**<sup>®</sup>  
*exclusief*



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

**domicilie**<sup>®</sup>  
*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

169 m<sup>2</sup>

## INHOUD

676 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

337 m<sup>2</sup>

## AANTAL KAMERS

7

## SLAAPKAMERS

5

## KENMERKEN

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Twee onder een kapwoning
Energielabel:	A ++
Bouwjaar:	2018
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin:	achtertuin, voortuin
Berging:	vrijstaand hout, voorzien van elektra
Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk

“

**Bewoners: “Een fijne, rustige wijk waar je elke dag kunt genieten van het bos en de heide als achtertuin.”**

”

In een van de meest populaire wijken van Ede, op korte afstand van het bos en de heide, staat deze halfvrijstaande woning met een onweerstaanbare charme. Met een tuin op het zuiden, diverse terrassen en een oprit voor meerdere auto's voldoet dit droomhuis aan veel wensen.

Er zijn maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, twee toiletruimtes en een gezellige eetkeuken met alle tools om heerlijk te koken. De woonkamer, met uitzicht op de tuin, is aan de achterzijde uitgebouwd voor extra ruimte en comfort.

Na een korte wandeling bereik je de uitgestrekte heide en het Syssetse Bos, de parel van de Veluwe. De vele voorzieningen in Ede, waaronder het centrum en het nieuwe intercitystation, zijn binnen handbereik gelegen. Steden als Arnhem, Utrecht, Amersfoort en Nijmegen zijn uitstekend te bereiken.

In de straat komt alleen bestemmingsverkeer en de wijk is ruim opgezet, met speelgelegenheden voor kinderen, wandelpaden en heel veel groen.

### Bijzonderheden:

- Dak-, gevel- en vloerisolatie;
- Hardhouten kozijnen met HR+ + glas;
- Stadsverwarming met vloerverwarming op de begane grond;
- 5 slaapkamers, 2 badkamers en 2 toiletruimtes;
- 15 zonnepanelen, geplaatst in 2018;
- Fietsenberging (2019) en een tuinberging met overdekt terras;
- Ruime oprit voor meerdere auto's;
- Mooi aangelegde tuin (zuid) met meerdere terrassen;
- Energielabel A++.



## Entree - hal

De brede dakoverstekken, de ramen met luiken en de entree met luifel geven dit huis een onweerstaanbare charme. Via de stijlvolle voordeur is de ontvangsthall te bereiken, die in verbinding met de woonkamer en keuken staat.

In de tweede hal bevinden zich het gastentoilet en de trap naar de eerste verdieping.





## Woonkeuken

Aan de voorzijde vind je de stijlvolle en lichte woonkeuken, wat meer is dan een plek om te koken en te eten.

Door de grote ramen aan twee zijden is er mooi zicht op de tuin, en er is genoeg ruimte om een grote eettafel en een servieskast neer te zetten.



Koken in deze keuken is fantastisch, met alle benodigde inbouwapparatuur van topkwaliteit: een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en een vriezer.

Een van de pluspunten van deze keuken is de directe toegang tot de voortuin, waar het tijdens een warme dag lekker koel is.







## Living

De zeer royale woonkamer is niet alleen heel ruim, maar ook heel sfeervol. De kleuren op de muren passen goed bij de vloer en de vaste tafel bij het maatwerk wandmeubel is een perfecte speelplek voor de kinderen.

Dubbele deuren geven toegang tot het terras op het zuiden, dat als verlengstuk van de woonkamer fungeert.







## Eerste verdieping

De eerste en tweede verdieping hebben, net als de begane grond, een ruime opzet. Op de eerste verdieping is ingedeeld met drie slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde. Deze kamers zijn nu in gebruik als master bedroom en als werkkamer van groot formaat.







## Slaapkamers

Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer, die gezien de grootte genoeg ruimte biedt om een tweepersoonsbed neer te zetten.





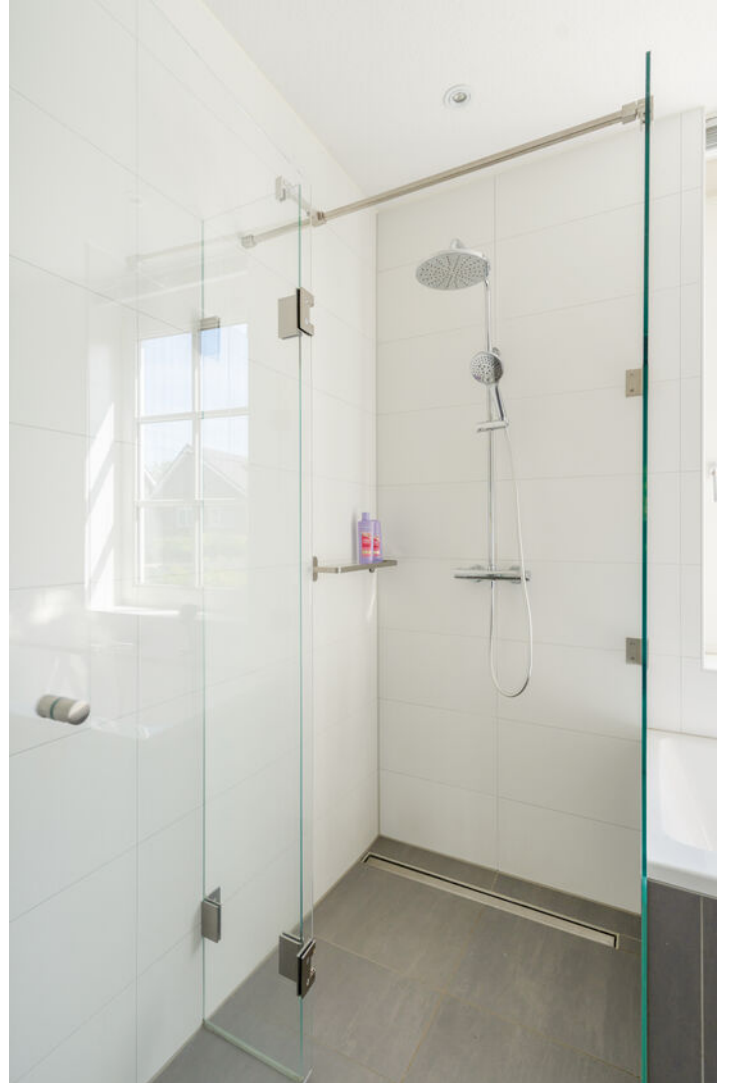
## Badkamer

Naast deze slaapkamer is de zeer complete badkamer gelegen, met een groot raam op het zuiden en tegels in een rustige kleurstelling.

Bij het raam staat het bad, er is een inloopdouche en het badmeubel met dubbele wastafel biedt genoeg ruimte voor het hele gezin.

Extra bergruimte is er in de hoge kast, naast de handdoekenradiator. Vanaf de overloop is de separate toiletruimte te bereiken, uitgevoerd in dezelfde stijl.







## Tweede verdieping

Onder het hoge, schuine dak zijn nog twee slaapkamers en een badkamer te vinden. Beide kamers hebben een royale hoogte, met de mogelijkheid om een hoogslaper te plaatsen. De foto's leveren het bewijs dat dit fantastisch oogt!







## Tweede badkamer

De badkamer, met dakraam, is ingedeeld met een inloopdouche, een toilet en een wastafel. Onder de wastafel is een houten meubel geplaatst en de hoge zijkast biedt extra bergruimte. Hoe gaaf is het dat je de kinderen hiermee hun eigen woonverdieping kunt geven!

In een aparte ruimte, aan de andere zijde van de overloop, is plek voor de wasmachine en droger.





## Exterieur

Niet alleen in het huis, maar ook buiten zijn ruimte en sfeer volop aanwezig. Het terras met zonnedoek heeft een uitstekende zonligging, net als de achtertuin met een gazon en gevarieerde beplanting.

In een hoek van de tuin staat een houten berging met een overdekt terras, voor een fijne loungeplek in de schaduw.









In de brede zijtuin is een verdiept en multifunctioneel gedeelte aangelegd (ca. 70 cm diep), ideaal voor het plaatsen van bijvoorbeeld een trampoline, een zwembadje of, zoals momenteel een opblaasbare jacuzzi.

Achter de klimop is na oplevering van de woning een praktische fietsenberging met extra bergruimte gerealiseerd. Vanuit hier is tevens een handige poort aanwezig, die toegang geeft tot de oprit en de voortuin.

Zowel binnen als buiten is dit een woning waar je direct een echt 'thuisgevoel' ervaart.

















# 1

# Begane grond



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

# 2

# Eerste verdieping



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

# 3

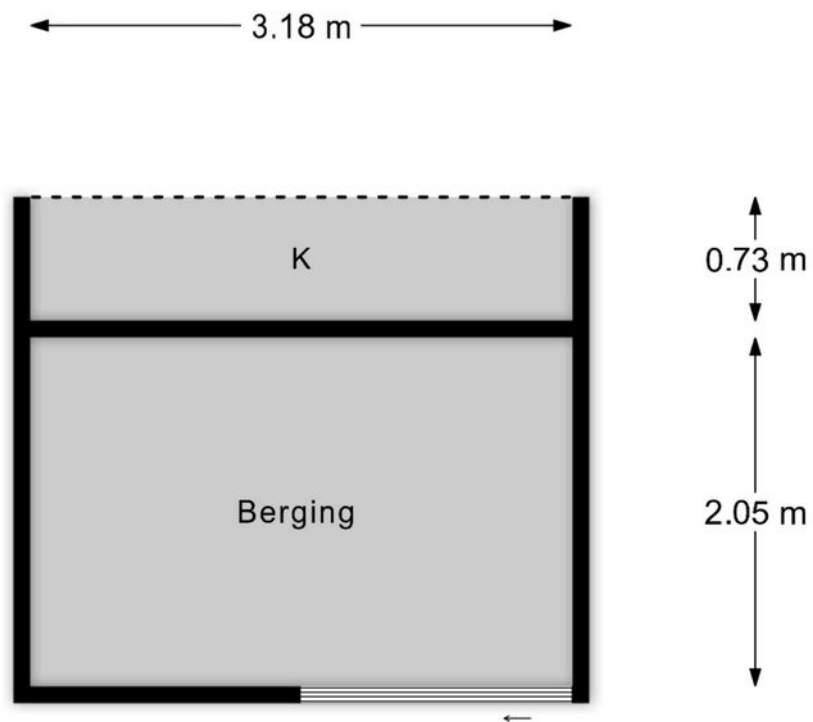
# Tweede verdieping



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

# 4

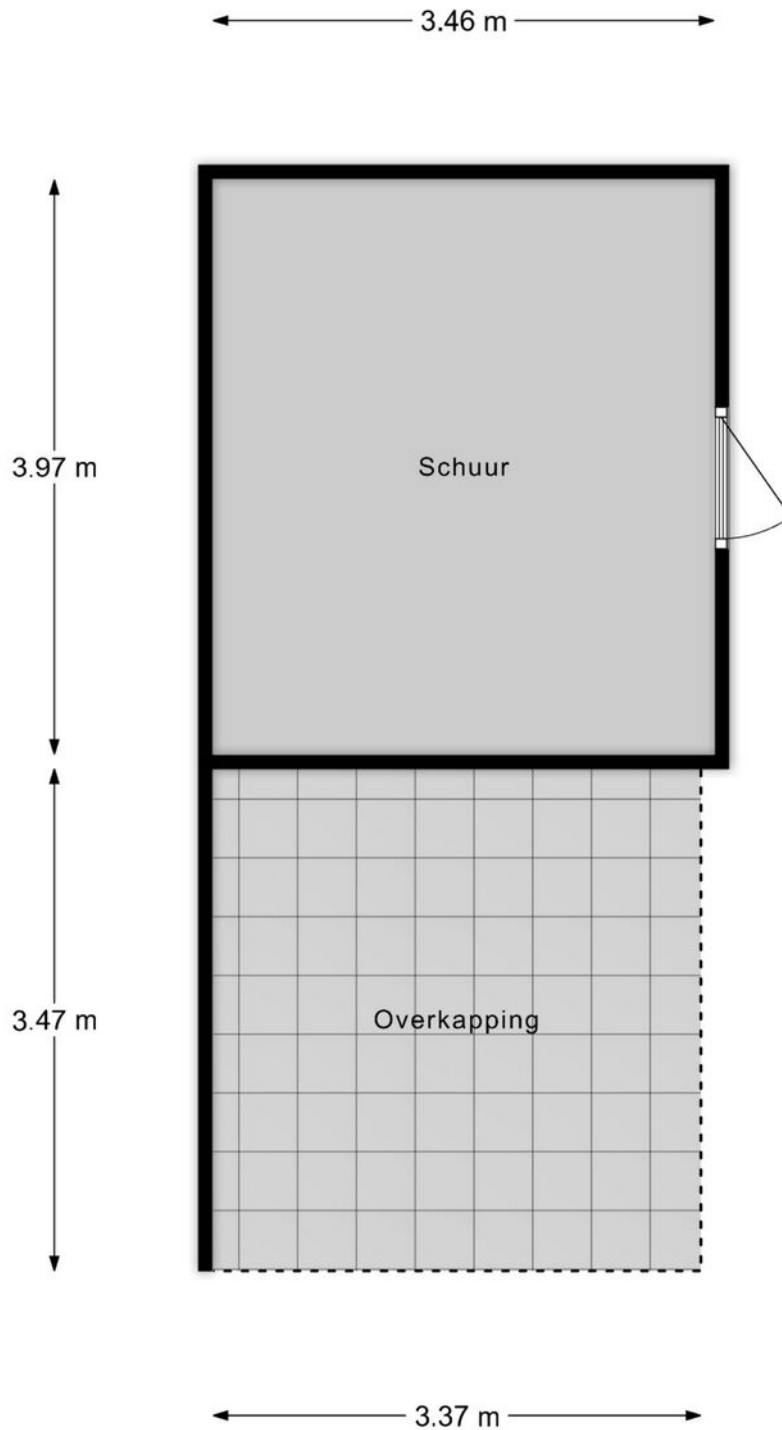
# Berging



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

# 5

# Schuur



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

# 6

# Situatie




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 29 mei 2026 De bevaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ede</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4597</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# 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.

# domicilie<sup>®</sup>

*exclusief*

## 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