

Exclusief wonen

Luxe, royaal appartement met panoramisch uitzicht op het bos



VRAAGPRIJS

€ 1.150.000 k.k.

Elbert Veenendaalhof 28 | 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.

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

157 m²

INHOUD

455 m³

Externe bergruimte

5 m²

AANTAL KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3

KENMERKEN

Soort woning:	Portiekflat
Type woning:	Appartement
Energie label:	A
Bouwjaar:	2019
Ligging:	aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht
Balkon:	23 m ² , verzorgd zonneterras
Berging:	box, voorzien van elektra
Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming geheel

“

Bewoners: " Wat deze woning bijzonder maakt, is de ligging direct aan het bos. Elke dag genieten we van het groen, de rust en het geluid van vogels. Onze favoriete plek is de lichte woonkamer met grote schuifpui naar het terras."

”

Op de grens van de stad en natuur staan twee exclusieve parkvilla's met comfortabele appartementen, omringd door groen. Door de vloeiende vormen en twee getrapte gebouwen is De Verbinding een markante verschijning.

Op de eerste woonlaag, met panoramisch uitzicht op het bos, vindt u dit prachtige appartement van maar liefst 157 m2. Dit is een appartement waar geen concessies zijn gedaan ten aanzien van materiaalkeuze en afwerking, met een verbluffend resultaat. Hier woont u gelijkvloers, omringd door luxe en comfort, met uitzicht dat elk seizoen fascinerend mooi is...

Het appartement heeft drie slaapkamers, een luxe badkamer met sauna, een separaat gastentoilet en een circa 80 m2 grote woon-/eetkamer met keuken. De keuken met kookeiland fungeert als design meubelstuk, zonder dominant aanwezig te zijn. Het royale balkon, met uitzicht op het bos, is gericht op het zuidwesten en u heeft de beschikking over twee vaste parkeerplekken in de ondergrondse garage.

Het bos is letterlijk uw achtertuin en na een korte wandeling staat u op de uitgestrekte Ginkelse Heide. De vele voorzieningen in Ede, waaronder het centrum en het treinstation, bevinden zich binnen handbereik. Steden als Arnhem, Utrecht, Amersfoort en Nijmegen zijn vanuit Ede uitstekend te bereiken.

Bijzonderheden:

- Royaal appartement van circa 157 m2 met een optimale zonligging;
- Aluminium kozijnen en deuren, voorzien van HR-glas;
- Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming, per ruimte in te stellen;
- Twee vaste parkeerplekken (naast elkaar) en een royale berging in het souterrain;
- Drie slaapkamers;
- Luxe keuken met eiland en een badkamer met sauna;
- VvE bijdrage €244,80,- per maand;
- Energielabel A.



Entree

Vanuit de centrale entree loopt u naar de voordeur van dit exclusieve appartement, zonder gebruik te maken van de trap of lift. Bij binnenkomst staat u in de ontvangsthal met een prachtige visgraatvloer, die ook in de woonkamer en keuken ligt.

Aan de rechterzijde, vlak naast de voordeur, bevinden zich de meterkast en een inpandige berging/wasruimte.





Woon-/eetkamer

Twee zwarte taatsdeuren verbinden de hal met de woon-/eetkamer, met een perfecte zonligging en uitzicht om in te lijsten. De luxe keuken vormt een geheel met het zit- en het eetgedeelte, met een indrukwekkende totale oppervlakte van circa 80 m².





Twee driedelige schuifpuien zorgen voor een optimale verbinding met het balkon, dat als verlengstuk van de woon-/eetkamer beschouwd mag worden. Wat opvalt is de afwerking, met gebruik van hoogwaardige materialen in stijlvolle kleuren.











Woonkeuken

De keuken, met een lange wandopstelling en een kook-/ziteiland, heeft een prachtige uitstraling. Dankzij de lichte kleurstelling oogt het kookeiland ruimtelijk en elegant.

Bovendien is het voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser, Quooker, heteluchtoven, combi-oven/magnetron, koelkast en vriezer.





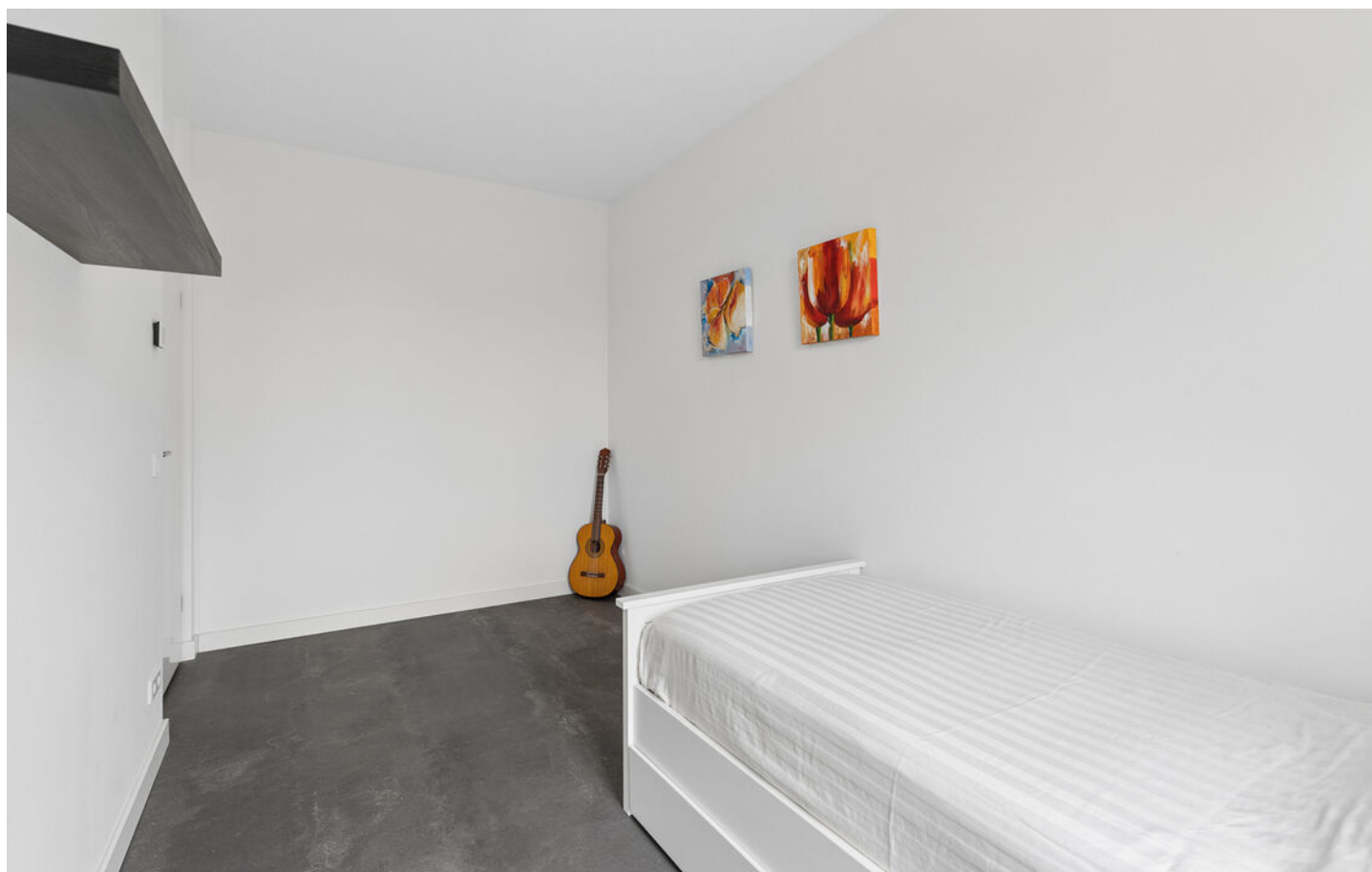


Slaapkamers

Dit exclusieve appartement heeft maar liefst drie slaapkamers, te bereiken vanuit de hal. Zo is er ruimte voor werk of hobby, voor de (klein)kinderen en uiteraard is er een master bedroom van formaat.

Deze kamer heeft een maatwerk kastenwand, en in de hal is eveneens een maatwerkkast gerealiseerd.









Badkamer

Het gastentoilet en de naastgelegen badkamer zijn het toonbeeld van luxe. In de badkamer valt uw oog op de meerpersoons infraroodsauna, voor een stuk wellness in eigen huis.

Verder heeft u de beschikking over een inloopdouche, toilet en een badmeubel met brede wastafel die het wonen in dit appartement zeer aangenaam maken.







Exterieur

Het kwartronde balkon heeft een oppervlakte van circa 22.6 m², met genoeg ruimte voor een zit- en een eetgelegenheid.

Het houten plafond, de houten vloer en het panoramische uitzicht op het bos zijn zeer uitnodigend. Dit is het toonbeeld van gelijkvloers wonen op hoog niveau, tussen de stad en natuur...





Gebouw

Elk appartement heeft een afgeronde hoek, met prachtig zicht vanuit de woonkamer op het omliggende groen. De combinatie van zandkleurige bakstenen en verticaal geplaatste houten lamellen in de gevel maakt De Verbinding tot een sierlijke verschijning.



De witte, horizontale banden geven het gebouw een mooie geleding en daarmee een menselijke maat. Het is ook niet voor niets genomineerd voor 'Beste gebouw van het jaar 2020'.

Het stijlvolle gebouw heeft een fraaie, overdekte entree met de brievenbussen en video-intercom aan de buitenzijde. Eenmaal binnen loopt u naar de hal, waar het trappenhuis en de lift gesitueerd zijn.



De parkeergarage en de bergingen in het souterrain zijn inpandig te bereiken, ook met de lift. Bij dit appartement horen twee vaste parkeerplekken (naast elkaar) en een royale berging.













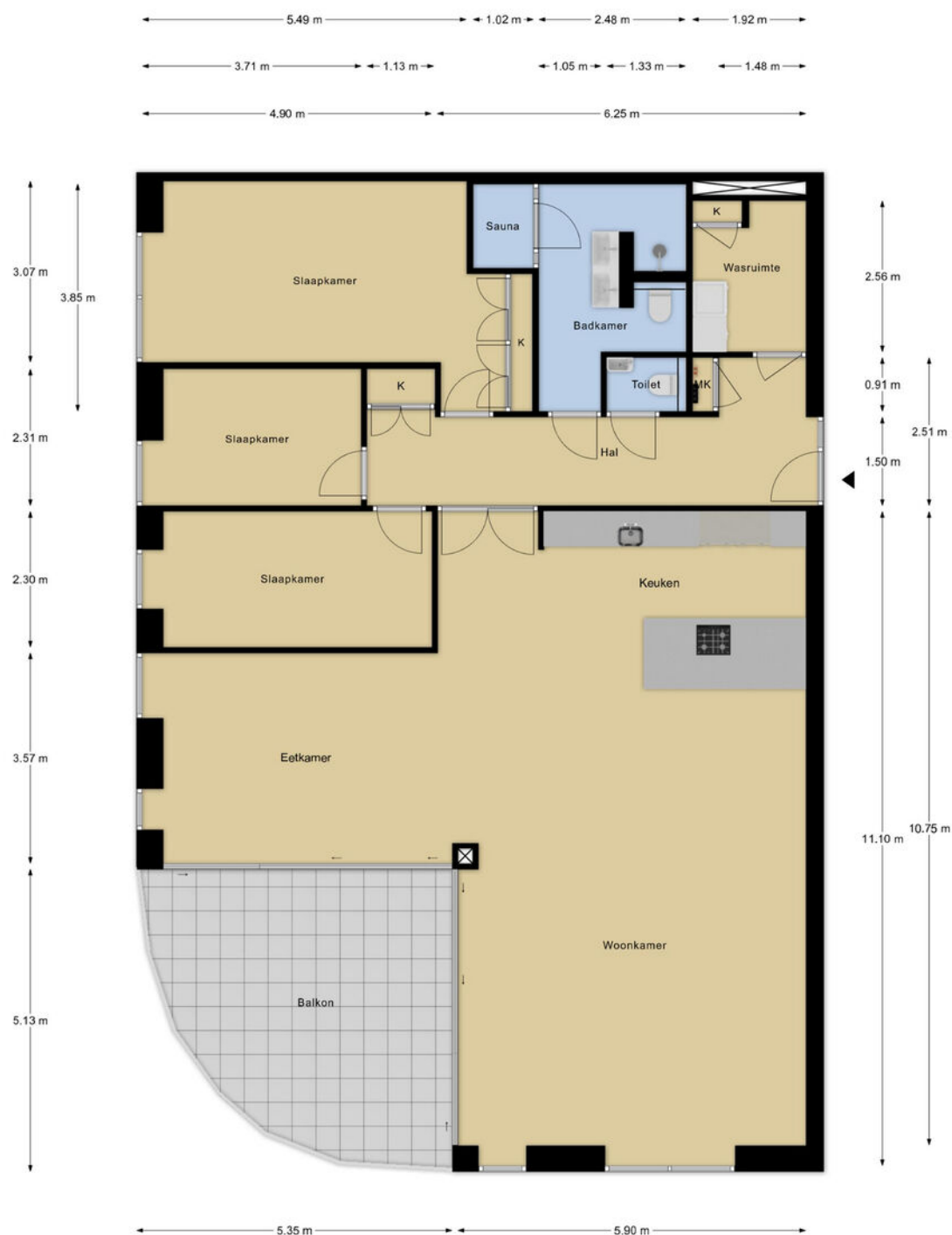






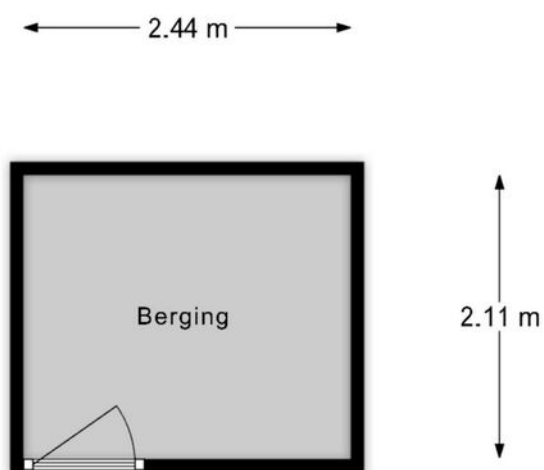
A

Appartement



B

Berging



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

Kadastrale kaart



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 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.



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