Exclusief wonen

Vrijstaand wonen op een serene plek in Ede, met het bos als achtertuin



VRAAGPRIJS

€ 985.000 k.k.

Bosbeshof 26 | 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



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

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!



WOONOPPERVLAKTE

156 m²

INHOUD

594 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

170 m²

AANTAL KAMERS

6

SLAAPKAMERS

3

KENMERKEN

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Geschakelde woning
Energielabel:	A +++
Bouwjaar:	2023
Ligging:	gelegen aan de bosrand, in een bosrijke omgeving, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging.
Tuin:	zonneterras
Berging:	inpandig, voorzien van verwarming, elektra en water
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmte terugwininstallatie

"Word wakker met uitzicht op het bos en geniet iedere dag van de rust, natuur en unieke sfeer van deze magische plek aan de bosrand."

De zon draait gedurende de dag om het huis en in de nacht hoor je niet alleen het geruis van de bomen, maar ook roofvogels die in het bos leven. Wonen op deze magische plek is elke dag een unieke beleving. Aan de Bosbeshof staat deze vrijstaande woning met een woonkeuken, een zeer ruime woonkamer en drie slaapkamers.
Er is eigen parkeerruimte voor maar liefst drie auto's en er zijn twee terrassen, om optimaal van de zon en het buitenleven te genieten. De gezamenlijke tuin is een prachtig verlengstuk van de buitenruimte en ziet er in de verschillende seizoenen prachtig uit. Dit duurzame huis biedt een unieke combinatie van comfort, privacy en een uitstekende ligging aan de bosrand.

Het World Food Center ontwikkelt zich tot een nieuwe, bruisende wijk in Ede. Een plek die draait om voedsel, waar de natuur van de Veluwe letterlijk de stad binnenkomt en de militaire historie prominent aanwezig is. Een van de buurten in deze wijk is De Veluwse Proeftuin, aan de rand van het bos. Het Intercitystation Ede-Wageningen ligt op loopafstand en het centrum van Ede is snel per fiets bereikbaar. Ook Arnhem, Utrecht en Amsterdam zijn uitstekend bereikbaar met de trein en auto.

De bewoners ervaren de buurt als kindvriendelijk, met een gemoedelijke en betrokken sfeer waar buurtbewoners voor elkaar klaarstaan. Voor hondenliefhebbers en wandelaars is de locatie perfect: direct achter de woning bevindt zich natuurgebied De Sysselt, inclusief een hondenlosloopgebied. Het omliggende groen, op gezamenlijke grond, wordt gedeeltelijk onderhouden door een tuinbedrijf en gedeeltelijk door bewoners met groene vingers. De inzet van de bewoners is geen verplichting.

Bijzonderheden:

- Duurzaam wonen met warmtepomp, WTW en zonnepanelen;
- Vrijstaande woning, via de carport geschakeld met de buren;
- Royale woonkeuken en woonkamer, beide met toegang tot een (dak)terras;
- Luxe keuken, veel domotica en vloerverwarming/-koeling;
- Drie slaapkamers;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Groene ligging met boszicht;
- Toplocatie nabij station Ede-Wageningen;
- Gezamenlijke tuin met zitjes en beplanting servicekosten (€ 57,12 p/m);
- Energielabel A+++.



Entree

Een uitstekend begin is de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Zowel op de oprit als onder de carport, waar het mogelijk is om het achterste deel af te sluiten met een houten wand en een deur. Dit creëert zo een ideale opslagplek voor bijvoorbeeld fietsen. Daarnaast heb je de beschikking over een extra parkeerplaats die voor de woning ligt.





Hal

In de hal zie je dat dit huis heel licht en transparant is. Onder de prachtige PVC-vloer ligt vloerverwarming/-koeling en bij de trap is verlichting met een sensor geplaatst, die automatisch aan en uit gaat bij beweging.

Recht voor je is de toiletruimte gesitueerd, uitgevoerd met strak tegelwerk en wit sanitair.









Woonkeuken

Op de begane grond vind je de woonkeuken, die een groot deel van de dag als het kloppende hart van het huis fungeert. De vide bij het eetgedeelte zorgt, samen met de grote ramen en dubbele deuren naar het huis, voor een woonkeuken die heel ruimtelijk oogt.

De shutters openen en sluiten automatisch bij zonsopgang en zonsondergang, en kunnen daarnaast eenvoudig worden bediend via een



De keukenopstelling, met een groot eiland en een hoge kastenwand, is uitgevoerd in een mooie houtkleur. Fraaie elementen zijn de ledverlichting, de lamp en soortgelijke regeneratie afzuigkap boven het eiland, en de zijwand bij het kookgedeelte.

Behalve de afzuigkap zijn ook een inductiekookplaat, vaatwasser, wijnklimaatkast, combi-oven en koelkast ingebouwd.
De koel-/vriescombinatie is geplaatst in de bijkeuken.

















Bijkeuken

In het verlengde van de keuken bevinden zich een multifunctionele ruimte en de bijkeuken/wasruimte, met een buitendeur naar de carport.
De multifunctionele ruimte kan onder andere als thuiswerkplek, studeerruimte of speelkamer worden gebruikt.





Eerste verdieping - living

De gehele eerste verdieping biedt ruimte aan de woonkamer, met lichtinval van vier kanten en een deur naar het dakterras.

Er ligt dezelfde vloer als op de begane grond en er is genoeg plek voor meerdere zitgelegenheden,
met het tv-gedeelte als centraal punt.



Het uitzicht op het achterliggende groen en het bos nodigt uit om tijdens de bezichtiging even letterlijk stil te staan. Is er de wens voor een pantry op deze verdieping? De aansluitingen voor water en afvoer zijn reeds aanwezig.











Tweede verdieping - master bedroom

Op de bovenste verdieping, zonder ruimteverlies van schuine dakvlakken, bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde is de royale masterbedroom gelegen, met uitzicht om in te lijsten. De nacht brengt hier nog echte stilte, waarbij enkel het geruis van de bomen en de roep van uilen en andere roofvogels te horen zijn.







Slaapkamers

De slaapkamers aan de voorzijde zijn in gebruik als werkkamer en als logeerkamer/atelier, met fijne lichtinval door de grote ramen.









Badkamer

Naast de master bedroom vind je de badkamer, die heel ruimtelijk en sfeervol is ingedeeld.

Naast de inloopdouche met glazen wand is een hoge kast geplaatst en verder heb je de beschikking over een toilet, een breed badmeubel met wastafel en een tweedeurs spiegelkast.









Exterieur - terras

Het terras aan de zijkant van het huis, te bereiken vanuit de woonkeuken, biedt vanaf circa 16:00 uur volop zonneschijn. Daarnaast kun je gebruik maken van de gezamenlijke tuin die er elk seizoen weer prachtig uitziet!

Voor het besproeien van de tuin zijn twee waterputten aanwezig, vier buitenkranen en een watersproei-installatie.





Dakterras

Het dakterras aan de achterzijde vormt een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot dit fijne terras dat tevens ook via de trap vanaf het terras op de begane grond bereikbaar is.

De houten pergola zorgt niet alleen voor veel sfeer, maar ook voor een subtiele filtering van het zonlicht.































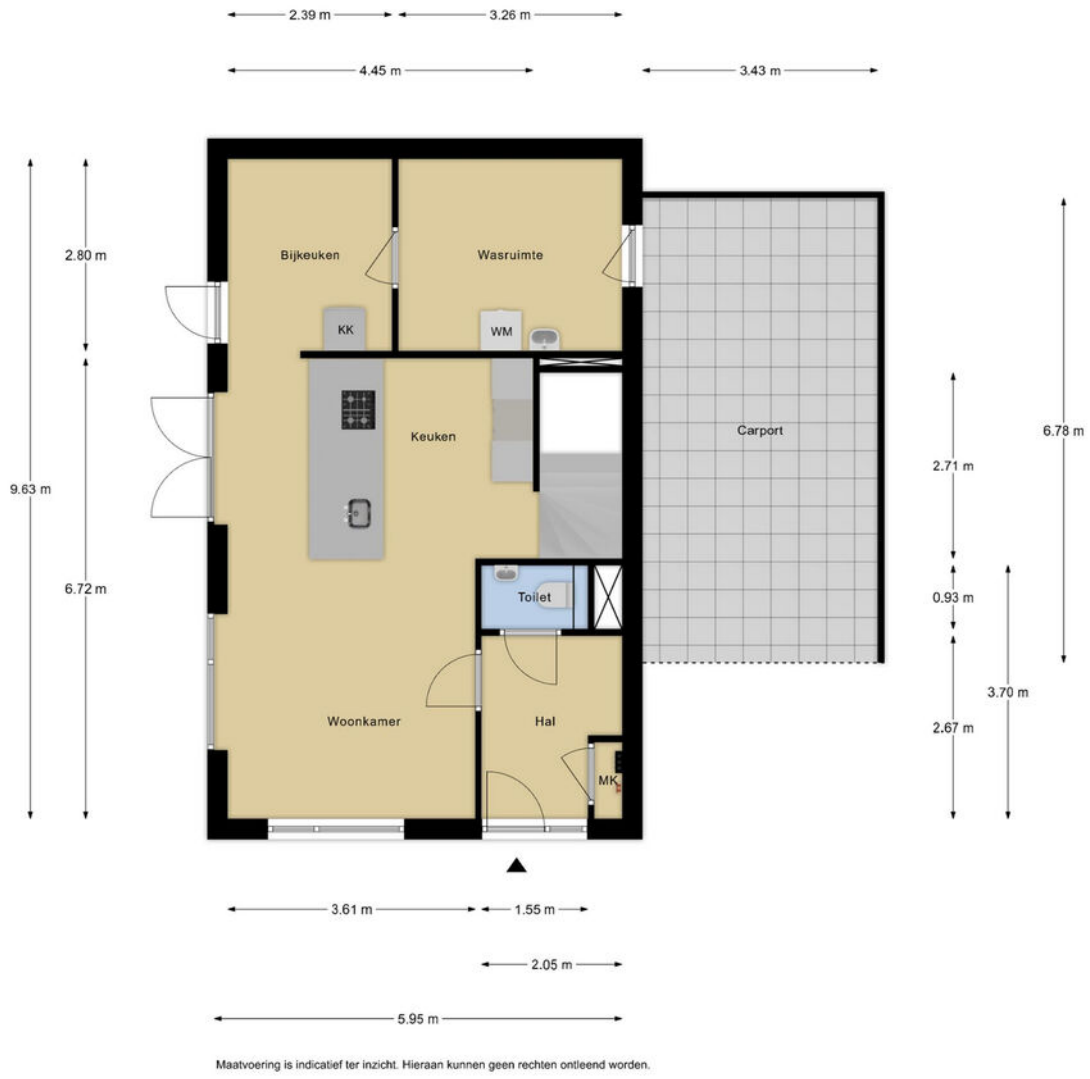






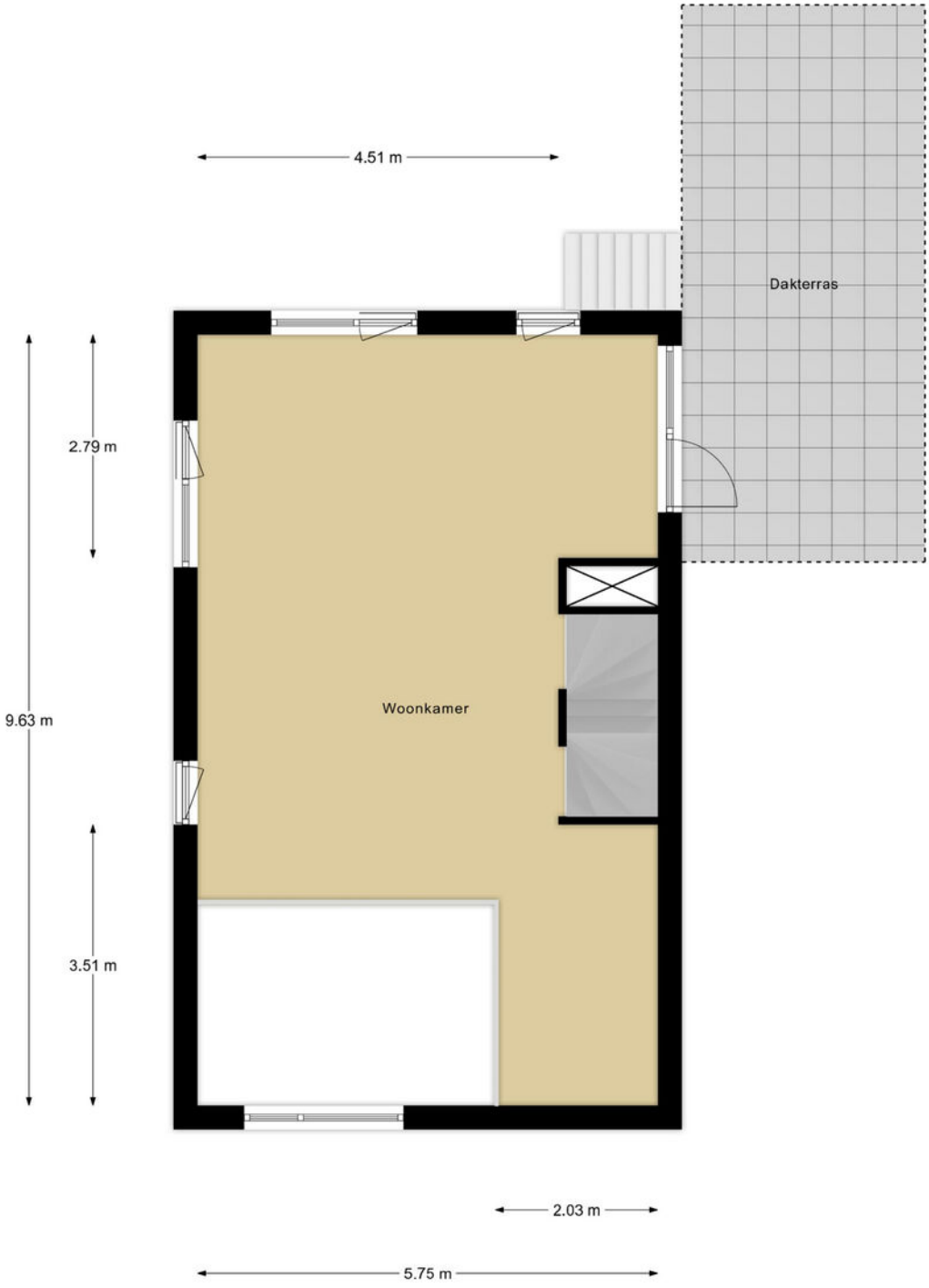


B Begane grond



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

1 Eerste verdieping



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

2 Tweede verdieping



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

S Situatie



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ede
Sectie	C
Perceel	5885

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

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.

domicilie®
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

NVM

domicilieexclusief.nl