Exclusief wonen

Ruimte, sfeer en luxe op een toplocatie in Ede-Oost



VRAAGPRIJS

€ 1.395.000 k.k.

Burgemeester Prinslaan 37 | 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

210 m²

INHOUD

727 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

588 m²

AANTAL KAMERS

6

SLAAPKAMERS

4

KENMERKEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Energielabel:	B
Bouwjaar:	1950
Ligging:	aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Tuin:	achtertuin, voortuin, fraai aangelegd
Berging:	vrijstaand steen, voorzien van elektra met vliering
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard

“Exclusief wonen in een karaktervolle rietgedekte villa met gelijkvloerse mogelijkheden en een prachtig aangelegde tuin.”

Achter de charmante voorgevel van deze rietgedekte villa gaat een droomhuis schuil, met vier slaapkamers en twee badkamers.

Laat u verrassen en verleiden door de ruimte, sfeer en luxe, op een toplocatie in Ede-Oost.
Er is de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen, parkeren op eigen terrein is geen probleem en de onder architectuur aangelegde tuin met een sportruimte, berging en tuinkamer zorgt ervoor dat het u aan niets ontbreekt.

De Burgemeester Prinslaan wordt beschouwd als een van de mooiste lanen van Ede. In de omgeving bevinden zich diverse basisscholen, net als de Ginkelse Hei en het bos. Ede heeft een uitstekend voorzieningenniveau qua sport en cultuur, middelbaar en hoger onderwijs, een centrum met vele winkels, een theater, bioscoop en nog veel meer.

Het recent vernieuwde Intercitystation Ede-Wageningen zorgt voor goede verbindingen richting Arnhem, Utrecht en Amsterdam.

Bijzonderheden:

- Aanbouw aan de zij- en achterkant (2022);
- Groot onderhoud aan het rieten dak uitgevoerd in 2026;
- (Hard)houten kozijnen met isolerende beglazing;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha, 2020, eigendom);
- Vloerverwarming op het merendeel van de begane grond;
- Airco op de eerste verdieping;
- 11 zonnepanelen van 410 Wp, geplaatst in 2022;
- Vernieuwde elektra (2015-2020);
- Energielabel B.



Entree

De buitenzijde van deze woning maakt een onuitwisbare indruk. Aan de rechterzijde, bij de oprit en het pad naar de schuur, bevindt zich de overdekte entree. De glas-in loodramen, de zwarte voordeur en het doorlopende dakbeschot vormen een prachtig geheel.





Hal

In de ontvangsthal, die uit twee delen bestaat, besef je dat dit een huis met een uniek karakter is. De trap met verlichting is elegant, net als de maatwerkkast, de garderobe en het gastentoilet.

Ook heeft u toegang tot de wasruimte, waar ook de HR-ketel en de verdeelunit van de vloerverwarming zijn geïnstalleerd.












shit
HAPPENS

Living

Aan de andere kant van de trap geeft een stalen deur met glas toegang tot de woonkeuken en living. Zowel het zit- als het eetgedeelte, beide met een inbouwhaard, zijn van groot formaat en de sfeer is fantastisch.

De gietvloer met vloerverwarming, de strak gestucte wanden en het stucplafond met inbouwverlichting zorgen ervoor dat u snel kan gaan inrichten.















Woonkeuken

De eikenhouten balken vormen een sfeervolle blikvanger boven de exclusieve keuken met royaal eiland, zitgelegenheid en koffiecorner.

Alle apparatuur van topkwaliteit is ingebouwd: een inductie kookplaat met afzuiging, Quooker, vaatwasser, Gaggenau oven, XL-koelkast en wijnklimaatkast. Achter een van de deuren bevindt zich een trap naar de wijn-/provisiekelder.





















Zitkamer

Aan de achterzijde bevindt zich een zeer royale werk-/zitkamer, met een lichtstraat en dubbele deuren naar de tuin. Deze ruimte, met een visgraatvloer, is voor diverse doeleinden geschikt.

In de naastgelegen bijkeuken, ook bereikbaar vanuit de keuken, staat een maatwerk kastenwand met koel-vriescombinatie.










EDE

Master bedroom

Gelijkvloers wonen is mogelijk dankzij de slaapkamer, met een inloopkast en badkamer op de begane grond.
De slaapkamer, met een eikenhouten vloer en dubbele deuren naar de tuin, heeft een rustige uitstraling en twee charmante raampjes in de zijgevel.

In de badkamer heeft u de beschikking over een whirlpoolbad, een grote inloopdouche, een badmeubel met brede wastafel en een toilet.









Eerste verdieping

Niet alleen de begane grond, maar ook de eerste verdieping is hoogwaardig afgewerkt met massieve deuren, pvc-vloeren en meerdere dakkapellen. De inbouwkasten op de overloop en in een van de slaapkamers, bieden veel praktische bergruimte en op de overloop hangt een airco-unit.







Slaapkamers

Op deze verdieping heeft u de beschikking over drie slaapkamers, waarmee het totaal op vier komt.
De slaapkamer aan de achterzijde is de grootste van de drie.

Indien gewenst kunnen de twee slaapkamers aan de voorzijde eenvoudig worden samengevoegd tot één royale slaapkamer.











Badkamer

De badkamer op deze verdieping is vernieuwd in 2022. Grote wand- en vloertegels zijn gecombineerd met modern sanitair en zwarte kranen.

Aan de rechterzijde, naast het toilet, is de inloopdouche gesitueerd en boven het badmeubel met twee wastafels hangen twee ronde spiegels.
Een prachtig geheel!









Bergingen

Achter op het perceel bevinden zich twee praktische bergingen.
Eén daarvan is momenteel ingericht als sportruimte en beschikt over een deur naar het achterpad.

De andere berging biedt voldoende ruimte voor fietsen, tuingereedschap en overige opslag.



Exterieur

De tuin heeft, net als het woonhuis, een luxe uitstraling. Aan de voorzijde ziet u een grote variatie aan beplanting, mooie erfafscheidingen, een dubbele toegangspoort naar de oprit en een aparte poort om naar de entree te lopen.

Aan de rechterzijde biedt een brede doorgang toegang tot de achtertuin met optimale privacy.







Dankzij de volledig afsluitbare glazen pui over de gehele breedte kunt u in de tuinkamer vrijwel ieder seizoen van het buitenleven genieten. De buitenkeuken maakt het droomplaatje meer dan compleet.






OH
HAPPY
DAY


OH
HAPPY
DAY


120
51







Door de automatische beregening ligt de tuin er altijd mooi bij en de buitenverlichting zorgt ook in het donker voor een gezellig geheel. Doordat de ligging strategisch is ten opzichte van de omliggende bebouwing, zit je hier heerlijk vrij.












37


37











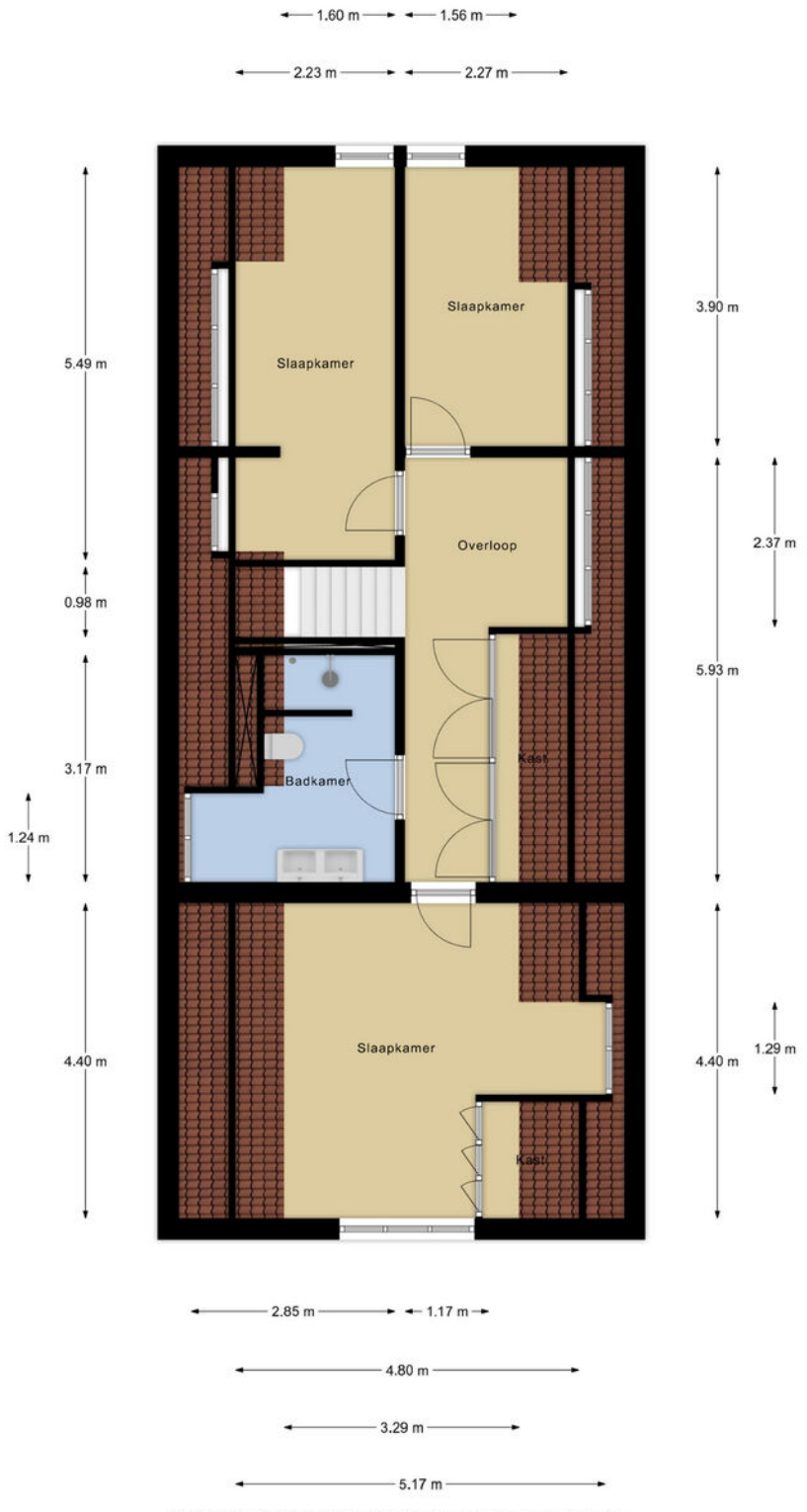


B Begane grond



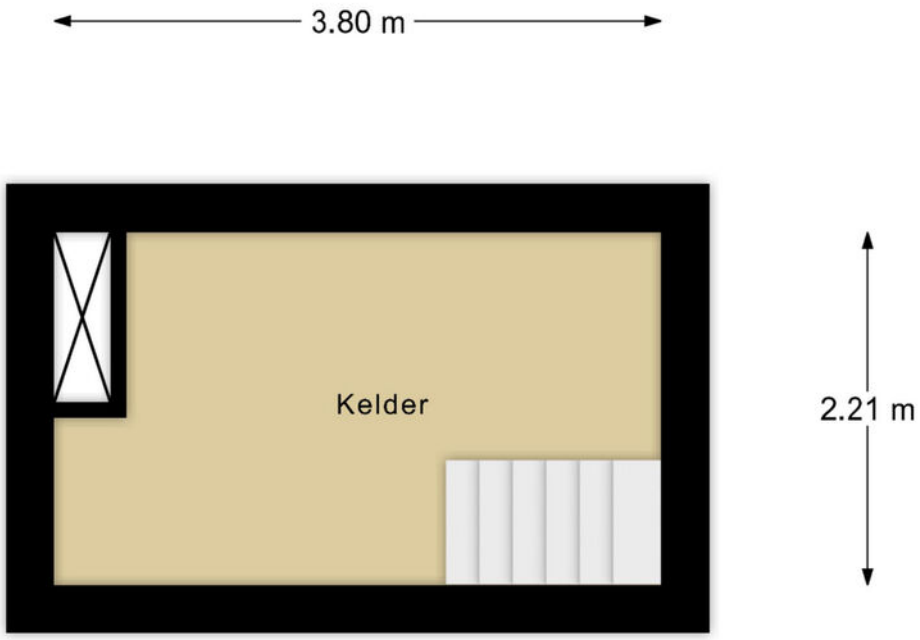
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

1 Eerste verdieping



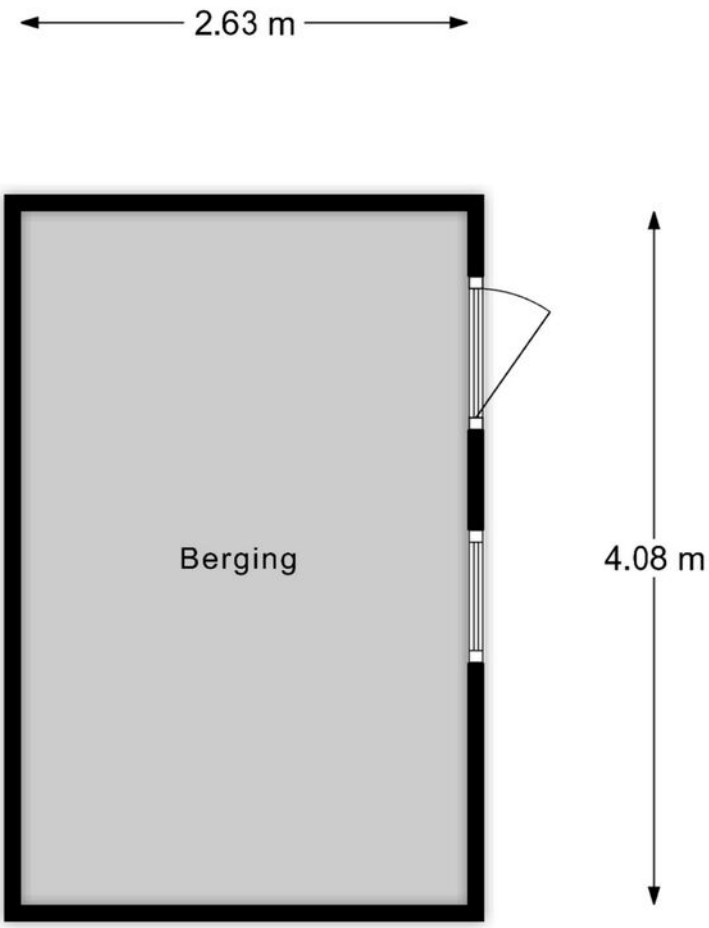
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

K Kelder



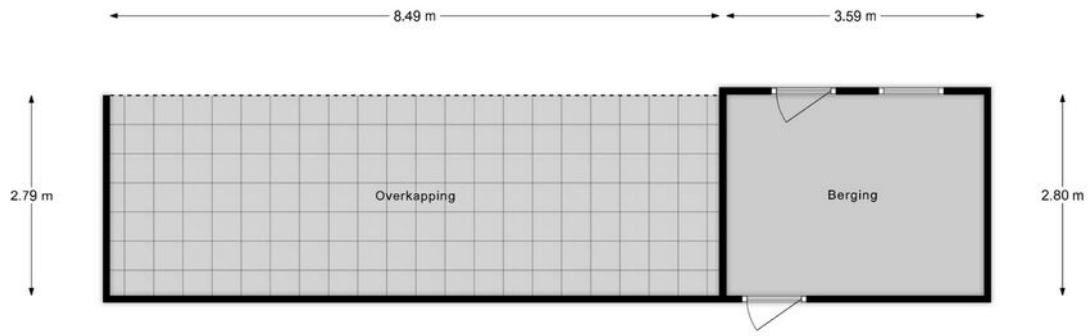
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

B Berging



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

O Overkapping-berging



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

S Situatie


12.46 m
12.00 m
39.54 m
9.79 m
Woonkamer
Overkapping
Hall
Toilet
Inloopkast
Keuken
Wasruimte
DR
WM
Inloopkast
Bijkeuken
Slaapkamer
Badkamer
Zitkamer
Berging
Overkapping
Berging

Kadastrale kaart

domicilie exclusief

Burgemeester Prinslaan 37
8711 KB Ede

KADASTER

Kadastrale kaart



KADASTRALE AANDUIDING	OPPERVLAKTE	GROOTTE	COÖRDINATEN (RD)
Ede K 6856	588 m²	Vastgesteld	X 174.837 · Y 450.157

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