

Exclusief wonen

Vrijstaande villa op toplocatie met een goede woon-/werkruimte



VRAAGPRIJS

€ 1.100.000 k.k.

Berlagelaan 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.

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

212 m²

INHOUD

892 m³

PERCEELOPPERVLAKE

624 m²

AANTAL KAMERS

9

SLAAPKAMERS

4

KENMERKEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Energielabel:	A +++
Bouwjaar:	1996
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin:	rondom, fraai aangelegd
Berging:	vrijstaand hout
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel, warmtepomp

“

Bewoners: "De natuur is hier elke dag voelbaar: fluitende vogels, een nieuwsgierige eekhoorn en de Veluwe vlakbij. Hier heb je volop leef- en bergruimte én uitstekende verbindingen naar de rest van het land per auto of openbaar vervoer."

”

Wat een geweldige plek is dit! In de rustige Berlagelaan staat deze vrijstaande volledige gasloze villa met een dubbele entree, vier slaapkamers, twee badkamers en een souterrain van circa 73 m². De woning is recent verduurzaamd, onder meer met vernieuwde dakisolatie, en combineert wooncomfort met toekomstbestendig wonen.

De slaapkamer op de begane grond is in gebruik als werkkamer/hobbyruimte, met prachtig uitzicht op de tuin.

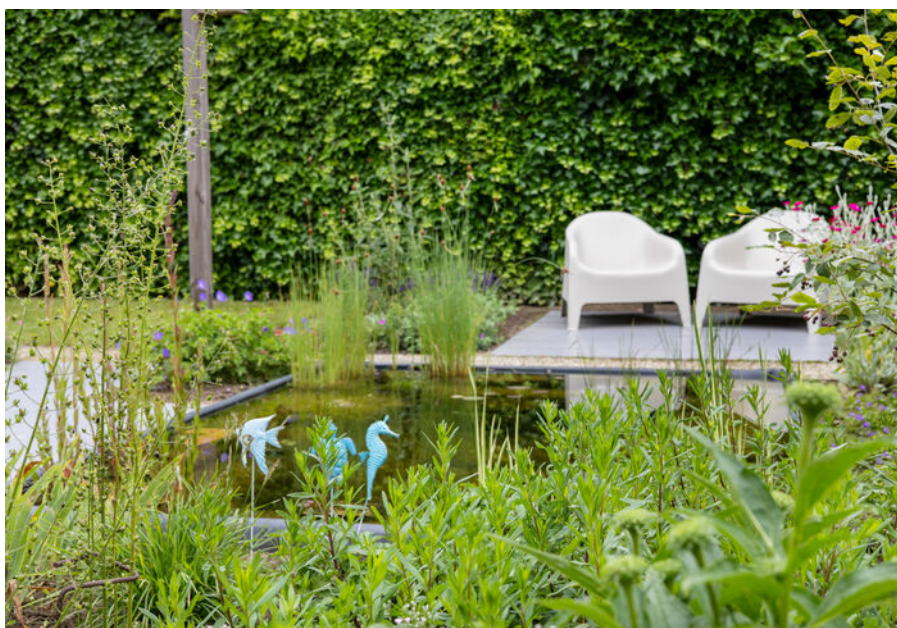
Wat direct opvalt is de optimale verbinding met de tuin, mede dankzij de grote ramen aan vier zijden. En het uitzicht? Aan de voorzijde kijkt u uit op een groenstrook met volwassen bomen.

De fraaie magnolia in de voortuin is een ware blikvanger en geeft de villa, vooral tijdens de bloeiperiode, een bijzondere en stijlvolle uitstraling.

U woont op loopafstand van het bos, waar u eindeloos kunt wandelen en hardlopen. Ook zijn het vernieuwde intercitystation Ede-Wageningen en het goed geoutilleerde winkelcentrum Stadspoort eenvoudig per fiets bereikbaar. Verder heeft deze villa een uitstekende ligging ten opzichte van de Kenniscampus (met de CHE Hogeschool), Wageningen Universiteitcampus en Ede Food Valley. Ook kinderopvang, basis- en middelbaar onderwijs zijn in de nabijheid. En de Berlagelaan? Een oase van rust, met veel groen en een fantastische sfeer.

Bijzonderheden:

- Prachtig perceel van 624 m²;
- Dubbele entree met werk-/ slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Multifunctioneel, stahoog souterrain (circa 73 m²);
- Drie slaapkamers, badkamer en separaat toilet op de eerste verdieping;
- 25 zonnepanelen (circa 9000Wp, 2022);
- Recent verduurzaamd met o.a. een warmtepomp en dakisolatie;
- Volledig gasloos;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Toplocatie in Ede, met uitzicht op het groen;
- Energielabel A+++.



Entree - hal

Bij het grote huisnummer 3 ziet u twee buitendeuren, waarbij de rechterdeur toegang geeft tot de hal van deze villa.

De hoge vide maakt de hal tot een prachtige ontvangstruimte, met de trappen naar het souterrain en de eerste verdieping. Aan de linkerzijde is een portaal, met de toiletruimte en een deur naar de hal van de tweede entree.









Living

De stijlvolle woonkamer heeft een mooie L-vorm, met lichtinval vanaf vier kanten en prachtig uitzicht op de tuin.

Aan de voorzijde is ruimte voor zowel een tv-hoek als een zithoek, beide met uitzicht op de moderne houtgestookte kachel. De tv-hoek leent zich bovendien uitstekend als speelhoek voor kinderen, zodat iedereen zijn eigen plek heeft zonder het contact met elkaar te verliezen.

Fraaie elementen zijn het hoekkozijn met grote ramen, de houtlook pvc-vloer, de strakke schouw en de maatwerkkast tot plafondhoogte.











Woonkeuken

Ook vanuit de eetkamer en de keuken is er uitzicht op de haard, die letterlijk het hart van de leefruimte is.

Het eetgedeelte biedt ruimte aan een grote eettafel en de luxe keukenopstelling, met zitgelegenheid bij het kookgedeelte, is een droomplek voor de kook- en bakliefhebber.









De keuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en een kokendwaterkraan.





Bijkeuken

Via de bijkeuken, met een spoelbak en bergruimte, is er toegang tot de tuin.



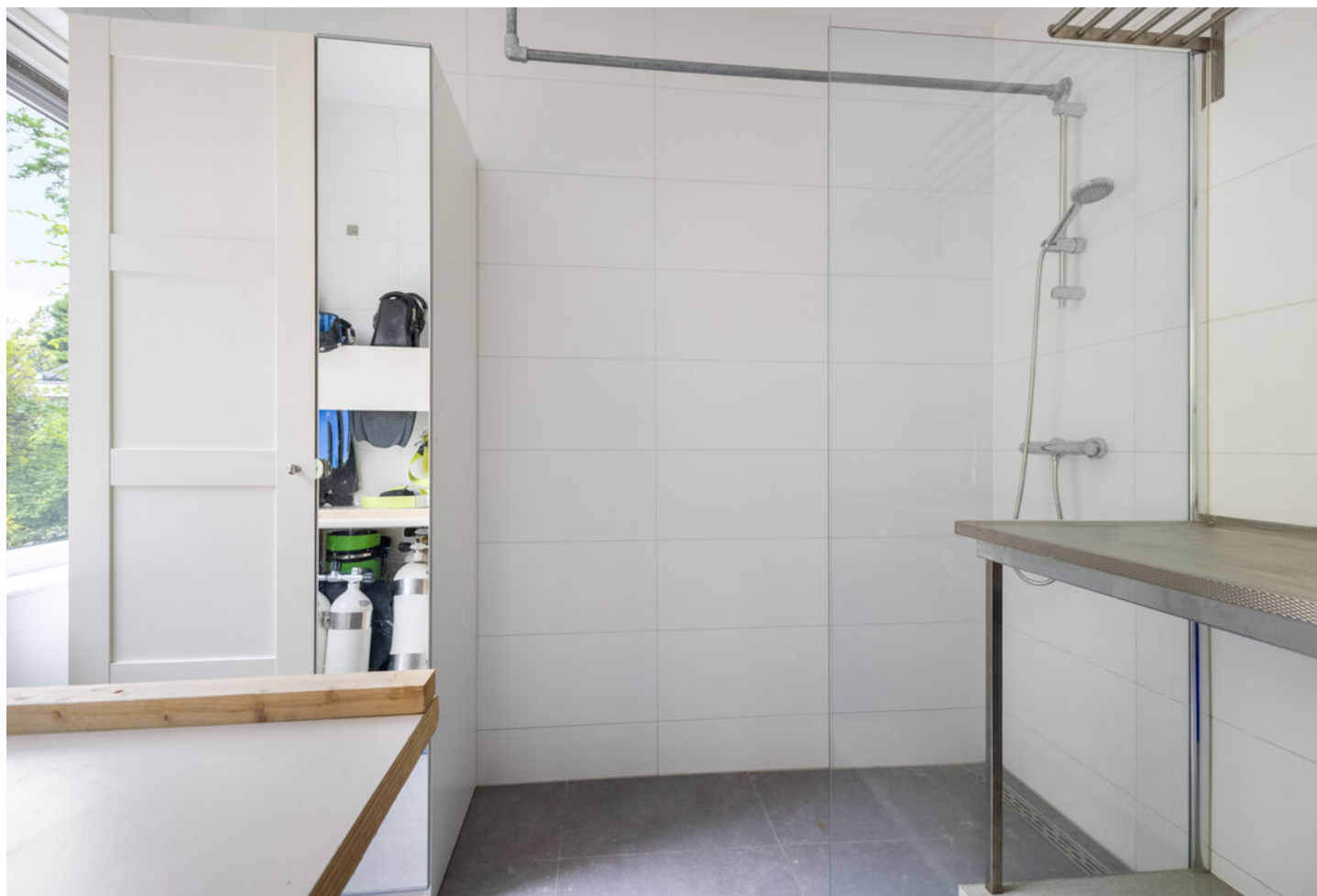


Werkkamer/ hobbyruimte

Het linkerdeel van de begane grond beschikt over een eigen entree en een multifunctionele kamer met uitzicht op de tuin.

Dankzij de nabijgelegen badkamer behoort gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden. Ook geschikt voor mantelzorg, een praktijk of kantoor aan huis.











Slaapkamers

De overloop met vide en lichtstraat baadt in het licht. Vanaf hier is er toegang tot drie riante slaapkamers, de badkamer, een aparte toiletruimte en een berging. Er zijn twee slaapkamers aan de voorzijde, in gebruik als master bedroom en kleedruimte.

De derde slaapkamer, aan de achterzijde, biedt toegang tot het balkon.













Badkamer

Naast deze slaapkamer is de badkamer met een ligbad, aparte douche en een badmeubel met twee wastafels. Lichte kleuren bepalen de sfeer, net als in de separate toiletruimte.

De naastgelegen berging biedt plaats aan onder andere de wasmachine en droger.





Souterrain

Wat u aan de buitenzijde niet ziet, is het circa 73 m² grote souterrain. In totaal zijn er vier ruimtes, stuk voor stuk met een goede stahoogte.

De grootste ruimte is in gebruik als opslag, maar een invulling als thuisbioscoop of sportruimte behoort tot de mogelijkheden.







Garage

Met een lengte van bijna 9.70 meter biedt de garage genoeg plek voor een auto, de (kinder)fietsen, de winterbanden en meer.

Met een druk op de knop opent de kanteldeur en aan de achterzijde is een deur naar de tuin. Hoe gaat u deze ruimte inrichten?



Exterieur

Deze exclusieve villa wordt omringd door een prachtige tuin, met veel groen en meerdere terrassen.

Het grote terras, deels met een pergola, heeft een uitstekende zonligging en aan de andere kant van de vijver is een tweede terras.

Voor de tuinliefhebber zijn er een moestuin en een kas, goed zichtbaar vanuit de werkkamer/hobbyruimte.









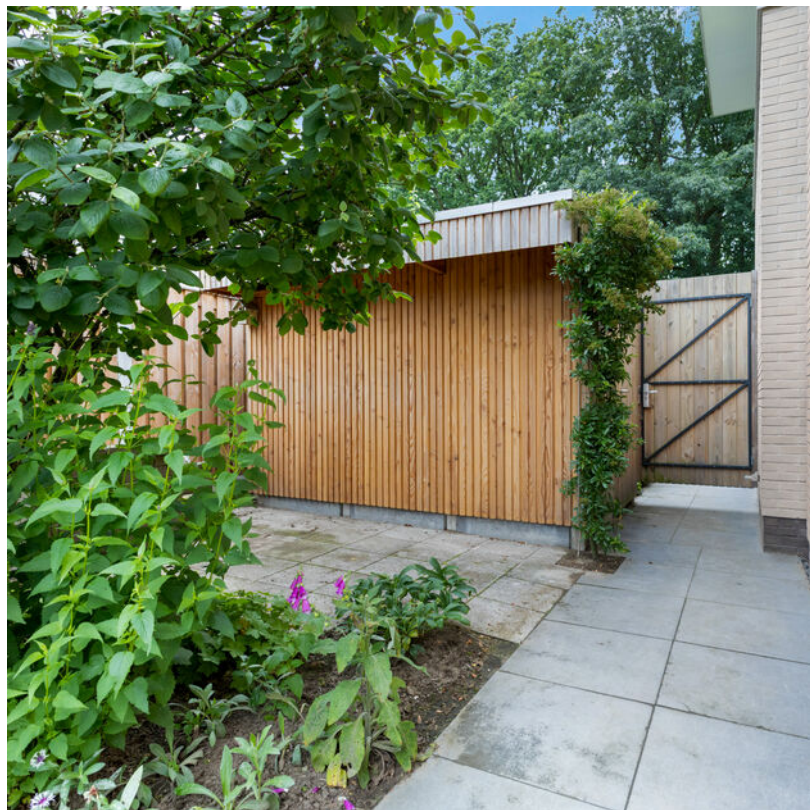




De tuin is ontworpen door een tuinarchitect, waarbij bewust is gekozen voor inheemse beplanting die aansluit bij de lokale grondsoort. Hierdoor is de tuin niet alleen fraai en onderhoudsvriendelijk, maar ook bestand tegen droge zomers en een waardevolle bijdrage aan de natuur.

In de zijtuin, naast de berging, is een poort die naar de brede voortuin leidt. Ook hier is veel groen, met een prachtige boom als blikvanger.

En parkeergelegenheid op eigen terrein? Volop aanwezig, met zelfs plek voor familie of vrienden die op bezoek komen.

















1

Begane grond



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

2

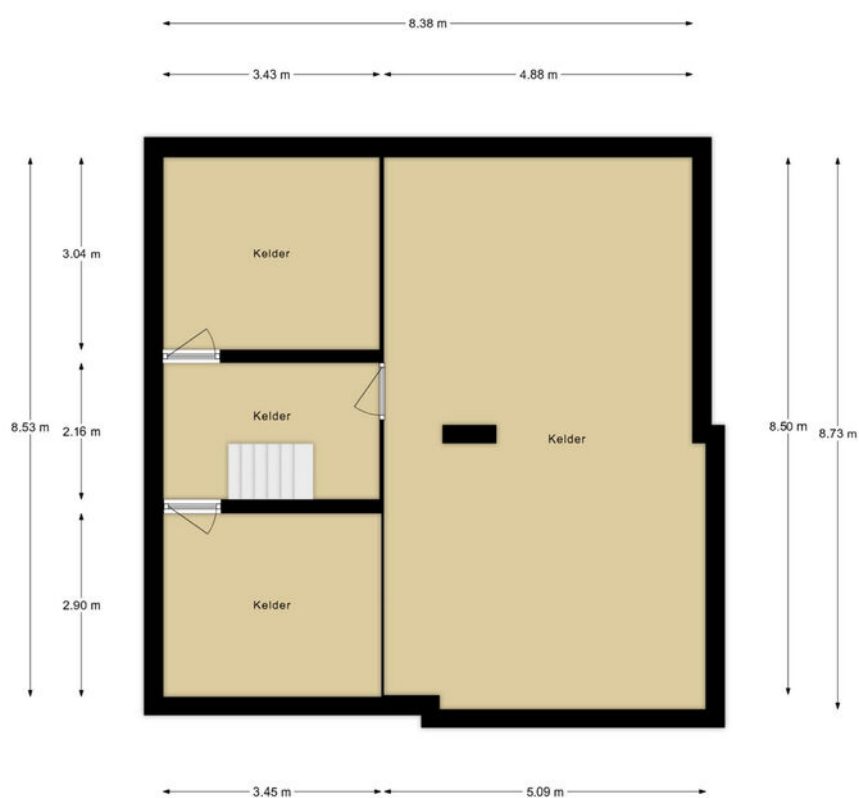
Eerste verdieping



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

3

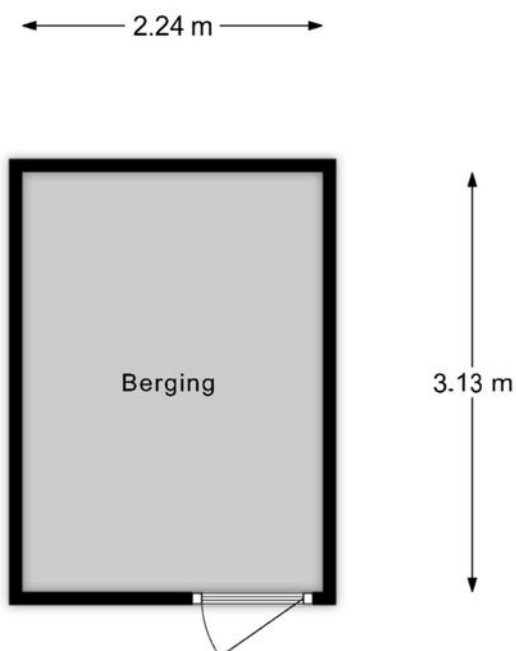
Souterrain



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

Situatie



Maatschappij is indicatief en mocht. Maatschappij kan geen rechten ontlenen aan deze afbeelding.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ----



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ede
	Huisnummer	Sectie		D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		7793
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2026
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale 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 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