

Exclusief wonen

Stijlvol, uniek Rijksmonument aan de rand van het centrum



VRAAGPRIJS

€ 1.195.000 k.k.

Kerkewijk 22 | Veenendaal

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 bezichtigingsafspraken 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

222 m²

INHOUD

1041 m³

PERCEELOPPERVLAKE

883 m²

AANTAL KAMERS

8

SLAAPKAMERS

6

KENMERKEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1910
Ligging:	In centrum
Tuin:	rondom
Bijgebouw/garage:	75 m ²
Verwarming:	cv ketel, gedeeltelijk vloerverwarming

“

Bewoners: "Het was een genot om hier 31 jaar comfortabel te wonen met alle faciliteiten en treinstation Veenendaal-Centrum op enkele minuten loopafstand."

”

Wordt u de nieuwe bewoner van "Kasteel van Stuif", een van de oudste villa's aan de Kerkewijk in Veenendaal?

Het is een indrukwekkende verschijning, zowel qua volume als de verschillende bouwstijlen die zijn samengebracht. Zo is de gedecoreerde topgevel onmiskenbaar de Chaletstijl, zijn de bogen uit de neo-rennaissance tijd en het traptorentje een typisch voorbeeld van Neogotiek. De villa, boordevol karakter en sfeer, is in 1990 voor het laatst gerenoveerd en sindsdien zeer goed onderhouden. In totaal zijn er zes slaapkamers, twee badkamers en op de begane grond is een werkkamer met uitzicht op de voortuin en de straat.

In de grote, diepe achtertuin staat een multifunctioneel bijgebouw, in gebruik als dubbele garage/hobbyruimte, maar ook geschikt te maken

als gastenverblijf of mantelzorgwoning. Dit is niet zomaar een huis, maar een thuis.

Een duik in het verleden vertelt dat de broer van de eerste bewoonster, mevrouw Wesser, vermoedelijk de architect is. Zij woonde hier met haar man Jacob Pieter Groeneveld, een gemeenteamttenaar in Veenendaal. De villa is later een fijn thuis geweest, eerst van gemeentesecretaris Van den Berg van Sapora en later van dierenarts Harp.

In 1933 koopt aannemer/architect Piet van Stuijvenberg het en vindt er een grote renovatie plaats, inclusief een erker aan de voorzijde en een serre aan de linkerzijde. Van de jaren '50 tot '70 hebben er vele huurders gewoond waarbij het pand werd gesplitst in meerdere woningen.

In 1994 kochten de huidige eigenaren het gerenoveerde woonhuis en hebben zij, met respect voor de historie, het markante geheel een tweede leven gegeven.

Na 31 jaar krijgt u de mogelijkheid om een nieuw hoofdstuk toe te voegen aan de fantastische historie van dit statige pand met grandeur.

Bijzonderheden:

- Rijksmonument nr. 511609;
- Algehele renovatie in 1990, met behoud van karakter en originele elementen;
- Houten kozijnen, voorzien van dubbel glas;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020;
- Verwarming via een HR-ketel (Nefit Ecomline, eigendom), warm water via een boiler;
- Vloerverwarming in de keuken, bijkeuken en badkamer;
- Royaal bijgebouw/garage (totaal circa 75 m2) aan de achterzijde;
- Zes slaapkamers en een werkkamer;
- Prachtige tuin, meerdere terrassen en een stijlvolle veranda.





Entree

De entree straalt, net als de rest van de villa, pure elegantie en stijl uit. Het metselwerk is fraai, net als de sierlijke wand- en vloertegels.

Achter de donkergroene voordeur met klassieke deurklopper ligt de vestibule, die in verbinding met de hal staat.

In de hal valt uw oog op de bordestrap, de paneeldeuren en de kleurrijke glas-in-loodramen in de zijgevel.







Hal

In de hal valt uw oog op de bordestrap, de paneeldeuren en de kleurrijke glas-in-loodramen in de zijgevel.

Naast de trap is het gastentoilet gesitueerd en aan de andere zijde valt uw oog op een stalraam, dat wellicht uit de periode komt dat hier een dierenarts woonde.



Werkkamer

Vanuit de vestibule heeft u toegang tot een representatieve werkkamer boordevol karakter.

Door het grote raam valt het daglicht rijkelijk naar binnen en het hoge plafond met sierlijsten past perfect bij het fraaie raamkozijn en het glas-in-loodraam.





Living

De extra royale woonkamer is een plek om verliefd op te worden.

U ziet gedecoreerde stijlplafonds, glas-in-loodramen en een prachtige schouw met open haard bij het zitgedeelte.

Aan drie kanten valt het daglicht naar binnen en het uitzicht op de tuin is uitermate fraai te noemen.







Eetgedeelte

Bij het eetgedeelte ziet u een barretje, dat de woonkamer met de keuken verbindt.

Bij de bar ziet u maar liefst twee stalramen, omringd met metselwerk.



Keuken

De keuken, in een moderne uitvoering, is in 2021 geplaatst.

De ruimte is optimaal ingedeeld met een hoekopstelling en een hoge kastenwand met vaste tafel.

Alle apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een koelkast.





Bijkeuken en kelder

Aan de andere zijde van de keuken ligt de bijkeuken, waar een tweede keukenopstelling met een spoelbak staat. In de bijkeuken kunnen de wasmachine, droger en een vriezer staan.

In de hoek van de keuken bevindt zich een portaal met een buitendeur, die toegang geeft tot de zijtuin met eigen achterom.

Ook heeft u via het portaal toegang tot een wijn-/provisiekelder.





Bordestrap

De bordestrap met de hoge glas-in-loodramen en het prachtige dak is van ongekennde schoonheid.

Aan het einde van de trap ligt de L-vormige overloop met een hoog plafond en uit het zicht een vaste trap naar de tweede verdieping.





Slaapkamer

Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd.

De eerste slaapkamer, met een wastafel, is ingericht als werk-/studeerkamer.





Master bedroom

De andere slaapkamer aan de voorzijde betreft de master bedroom met een eigen badkamer en suite.

Deze kamer, met een kastenwand en een schouw, straalt een aangename rust uit.

De bijbehorende badkamer is ingedeeld met een groot bad, een separate douche, toilet en een hardstenen meubel met wastafel.







Bad- en slaapkamers

De derde en vierde slaapkamer liggen aan de achterzijde met een prachtig uitzicht op de tuin.

In één van de kamers is een wastafel aanwezig en de andere kamer, met een sauna, biedt toegang tot het dakterras.

Deze verdieping telt een tweede badkamer met een royale douche en toilet. Door deze tweede badkamer biedt deze verdieping een perfecte lay-out voor een gezin.







Tweede verdieping

Achter één van de deuren op de overloop bevindt zich de trap naar de tweede verdieping.

Vanaf een overloop heeft u toegang tot twee royale slaapkamers.

Beide kamers hebben lichtinval vanaf twee kanten, inbouwverlichting in het plafond en vaste kasten. De kamer aan de achterzijde beschikt over een wastafel, ideaal voor logés.







Bijgebouw

In het achterste deel van de tuin staat een royaal bijgebouw van circa 47 m², met een bovenverdieping van circa 28 m².

Het bijgebouw past qua stijl goed bij de villa en is onder andere geschikt voor de (kinder)fietsen, als hobbyruimte en voor het stallen van uw auto.

Maar het kan ook dienen als gastenverblijf of mantelzorgwoning.

De bewoners hebben een gebruiksovereenkomst met de eigenaar van het naastgelegen parkeerterrein om de tuin en het bijgebouw te bereiken met de auto, fiets of lopend.





Exterieur

De villa wordt omringd door een royale en fraai aangelegde tuin, waarbij de achtertuin op het westen gesitueerd is.

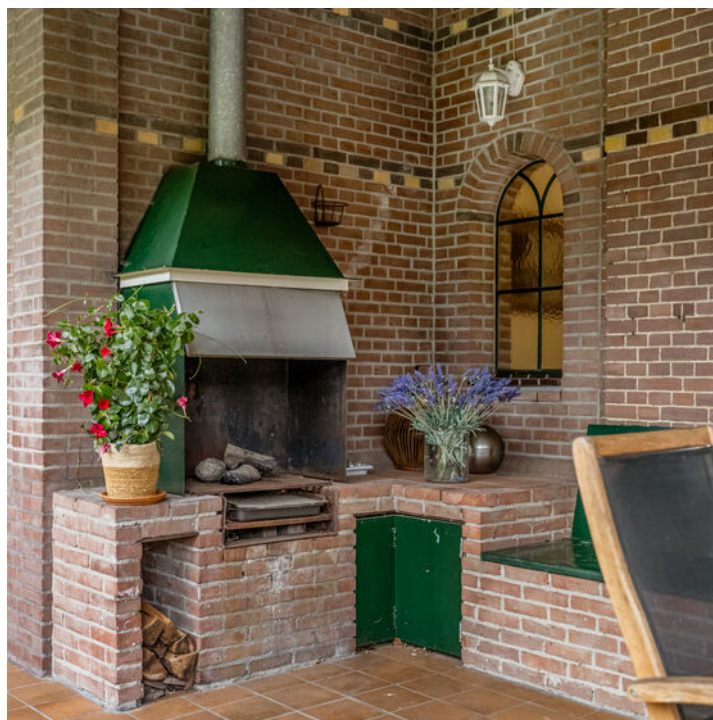
Beide kanten hebben een eigen achterom, die aan de rechterzijde is afgesloten met een poort. In de achtertuin ziet u meerdere terrassen en boven de beplanting prijkt het dak met dakkapel van het bijgebouw.

De meest geliefde plek is de stijlvolle overdekte veranda met een buitenhaard/barbecue, klaar voor vele avonden buitenleven in een aangename ambiance.











B

Begane grond



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

1

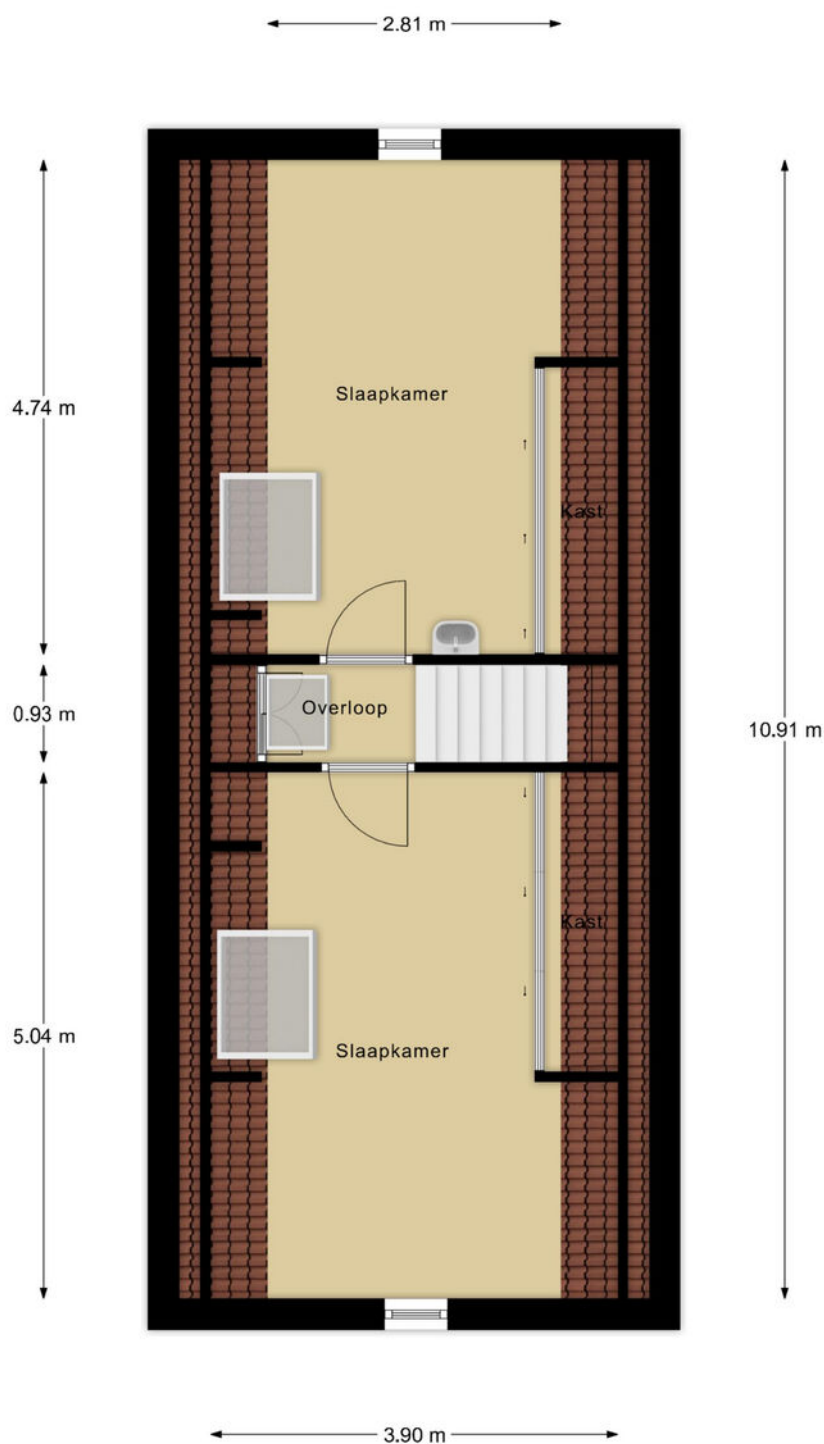
Eerste verdieping



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

2

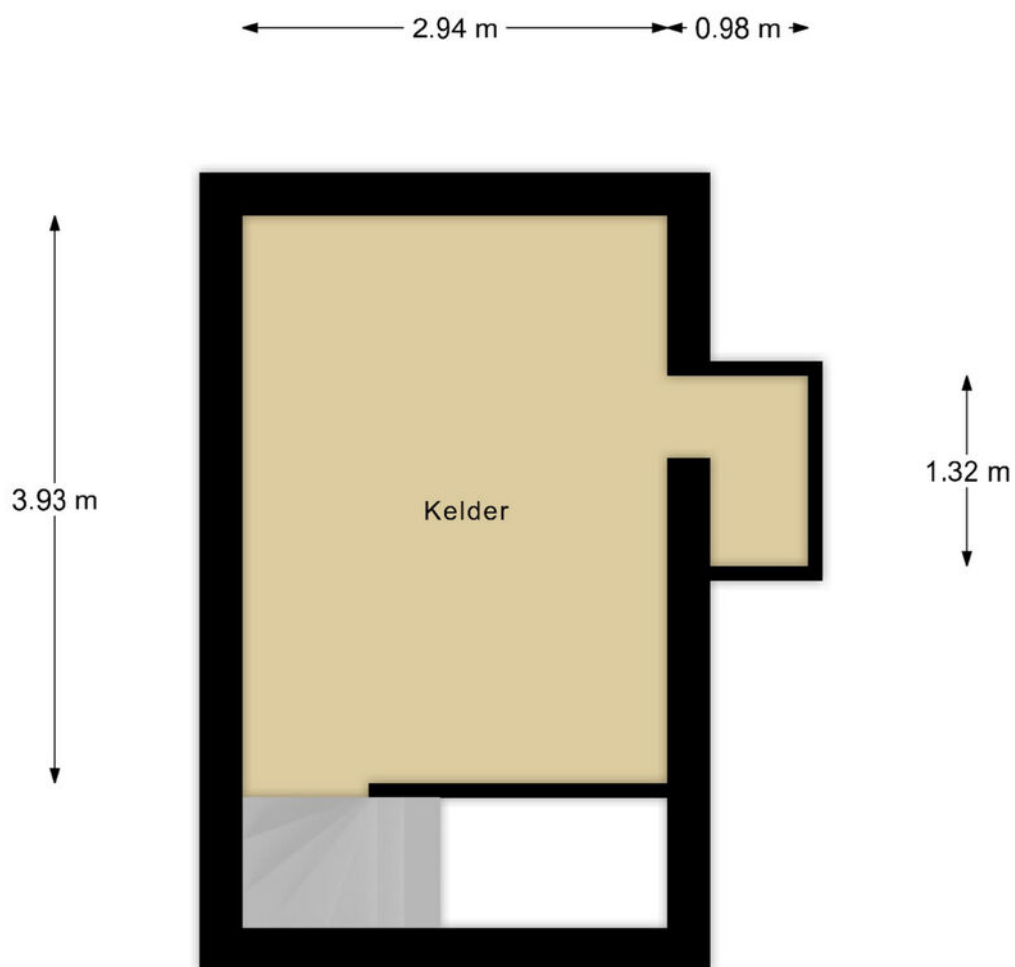
Tweede verdieping



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

K

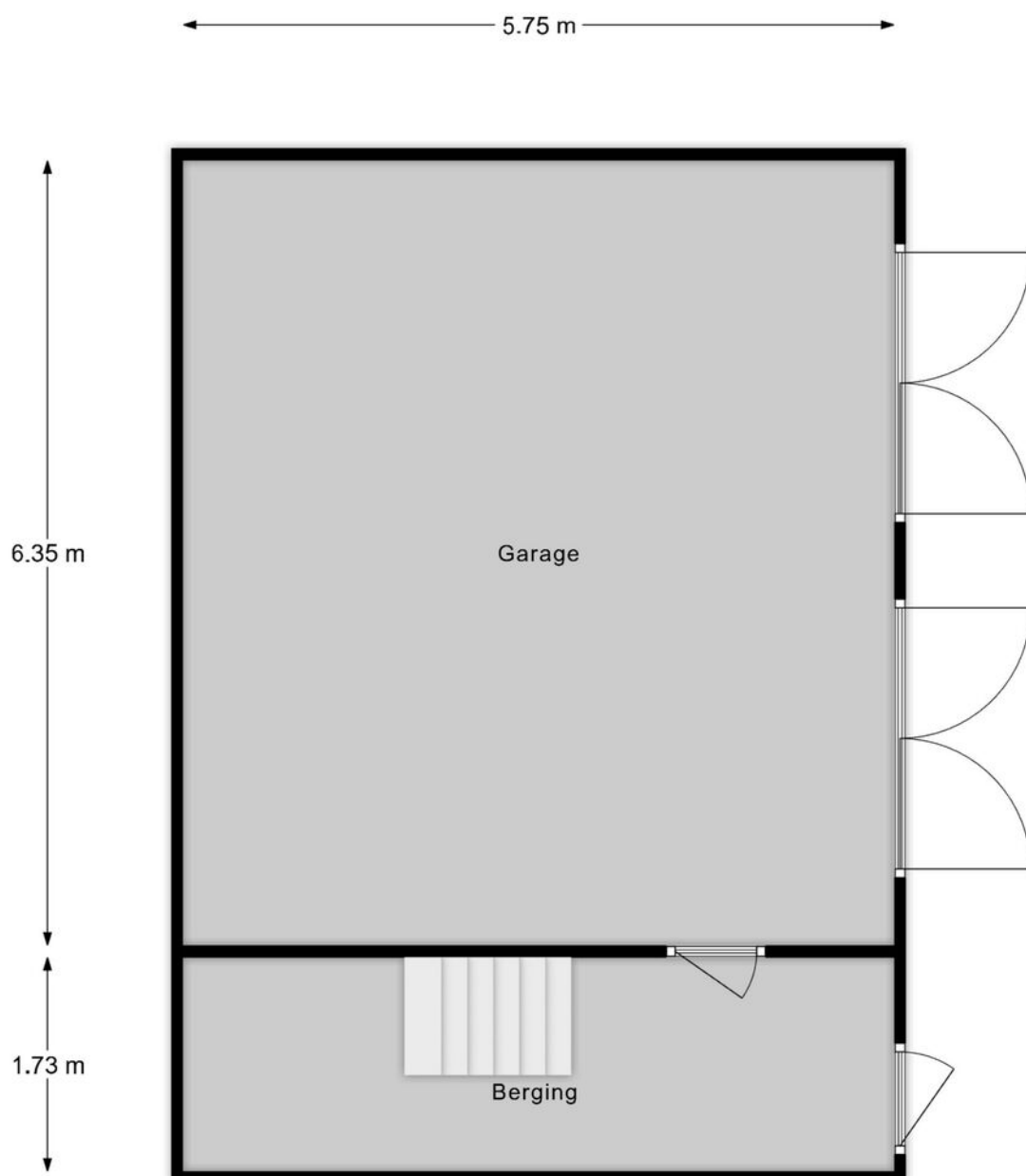
Kelder



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

B

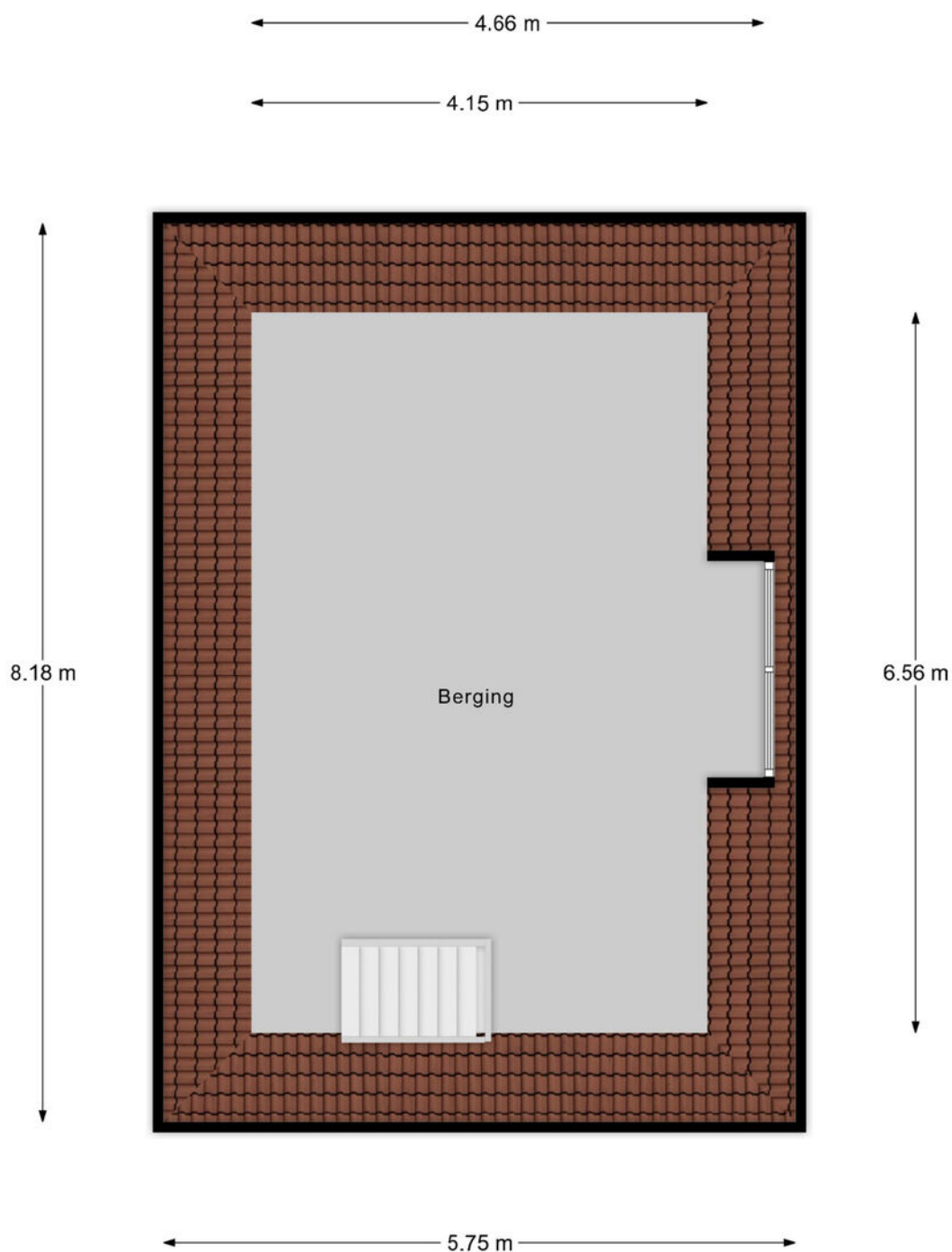
Bijgebouw



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

B

Bijgebouw



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

S

Situatie



Maatschappij is niet aansprakelijk voor schade. Hetgeen kan voortvloeien uit het gebruik van de afbeelding.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: -----



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Veenendaal
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4840
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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 €525.000,- blijft. Voor beleggers geldt een overdrachtsbelasting 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.

Clausule asbest

Wanneer een woning asbest zou bevatten, dan dienen er op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen bij eventuele verwijdering daarvan. De kosten van deze verwijdering zullen voor rekening van de koper zijn. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

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.

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