

Exclusief wonen

Exclusief landhuis met zwembad, meerdere bijgebouwen en optie voor een weide.



VRAAGPRIJS

€ 1.350.000 k.k.

Dijkgraaf 17 | Bennekom

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

201 m²

INHOUD

795 m³

PERCEELOPPERVLAKE

2590 m²
+ 730 m² mogelijkheid om
bij te kopen

AANTAL KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3

KENMERKEN

Soort woning:	Landhuis
Type woning:	Vrijstaande woning
Energie label:	A
Bouwjaar:	1959
Faciliteiten:	zwembad

Ligging:	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin:	tuin rondom
Bijgebouwen:	4 stuks, multifunctioneel
Verwarming:	cv ketel, gashaard

“

Bewoners: "Het is hier fantastisch wonen in de natuur met veel ruimte binnen- en buitenshuis. Ideaal zijn ook de diverse bijgebouwen om verschillende hobby's in uit te oefenen."

”

In het buitengebied tussen Ede, Veenendaal en Bennekom staat dit exclusieve, rietgedekte landhuis op een royaal perceel 2590 m², met een fraai aangelegde tuin en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Voor hobby en opslag zijn er meerdere garages en bijgebouwen, waarvan één is ingericht als werkplaats.

Kosten noch moeite zijn gespaard om hier op hoog niveau te wonen, gasten te ontvangen en waar ook nog eens volop ruimte is voor werk en hobby.

Het is mogelijk om 730 m² grond, thans ingericht als crossbaan, bij te kopen wat ook voor dieren- en natuurliefhebbers extra mogelijkheden biedt.

De ligging is fantastisch, met buurtschap De Kraats "naast de deur". Dit buurtschap heeft een eigen basisschool, ambachtelijke bakkerij en verder zijn er een manege, pensionstal en boerderijen waar op sommige plekken levensmiddelen te koop zijn.

Met de fiets zijn Ede, Bennekom en Wageningen University binnen 10 minuten te bereiken. De Binnenveldse Hooilanden, het laaggelegen gebied tussen Veluwe en Utrechtse Heuvelrug, is een nabijgelegen natuurgebied op de grens van de provincies Gelderland en Utrecht. Ook zijn grote steden zoals Utrecht, Arnhem en Amersfoort gemakkelijk aan te rijden.

Bijzonderheden:

- Vier royale multifunctionele bijgebouwen (garage/ werkplaats/berging);
- Oprijlaan met elektrisch bedienbare toegangshekken aan de straatzijde;
- Prachtige tuin met onder andere een verwarmd zwembad, veranda en beregeningsinstallatie;
- 38 zonnepanelen op de daken van de bijgebouwen;
- Energielabel A.





Entree

De eerste indruk is fantastisch, met het rietgedekte landhuis dat boven de beukenhaag uitsteekt.

Als de elektrisch bedienbare toegangshekken open zijn dan rijdt je de oprijlaan op, om vervolgens bij de garages/bijgebouwen te komen.

Aan de linkerzijde van het landhuis vind je de overdekte entree, waar een klassieke voordeur met deurrooster je uitnodigt voor een nadere kennismaking.







Entree

In de royale ontvangsthal met houten vloer proef je de sfeer en valt je oog op de prachtige trap naar de eerste verdieping.

Links van de hal is een portaal gesitueerd met de meterkast, toiletruimte en een bijkeuken/wasruimte met eigen entree.





Living

De woonkamer is een extra royale en lichte leefruimte, die grenst aan de eetkeuken.

Aan drie kanten heb je een fraai zicht op de terrassen en de tuin met gevarieerde beplanting.

Er ligt, net als in de hal, een eikenhouten vloer en het grote sfeervolle zitgedeelte is gesitueerd bij de klassieke schouw met gashaard.











Woonkeuken

De moderne keukenopstelling in U-vorm biedt veel bergruimte en het aanrechtblad is vervaardigd uit wit composiet.

Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een brede inductie kookplaat, afzuiging (in schouw), een vaatwasser, heet waterkraan, oven en een koel-/vriescombinatie.







Eerste verdieping

Blikvangers op de overloop zijn de boogvormige dakkapel met half rond raam, de maatwerkkasten en klassieke paneeldeuren.

Achter deze deuren liggen drie royale slaapkamers en de badkamer. De schuinten van het dak zijn benut om kasten en berguimtes te creëren.





Master bedroom

Aan de achterzijde is de master bedroom gesitueerd, met een inbouwkast en een walk-in closet.





Slaapkamers

De slaapkamers aan de voorzijde zijn ingericht als kinderkamer en hebben, net als de master bedroom, het comfort van een airco-unit (koelen en verwarmen).





Badkamer

De badkamer is een stijlvolle ruimte met een fraaie dakkapel, maatwerkkasten en hoogwaardig sanitair.

U heeft de beschikking over een ligbad, separate douche, twee wastafels en een toilet.

En het uitzicht door de ramen is van ongekennde schoonheid...







Bijgebouwen

Op het perceel staan maar liefst vier multifunctionele bijgebouwen.

Achter het landhuis staat een bijgebouw (circa 38 m²) met diverse vertrekken, dat qua architectuur perfect in het geheel past.

Het houten bijgebouw (circa 24 m²), naast het zwembad, is in gebruik als stalling voor de fietsen en andere spullen.











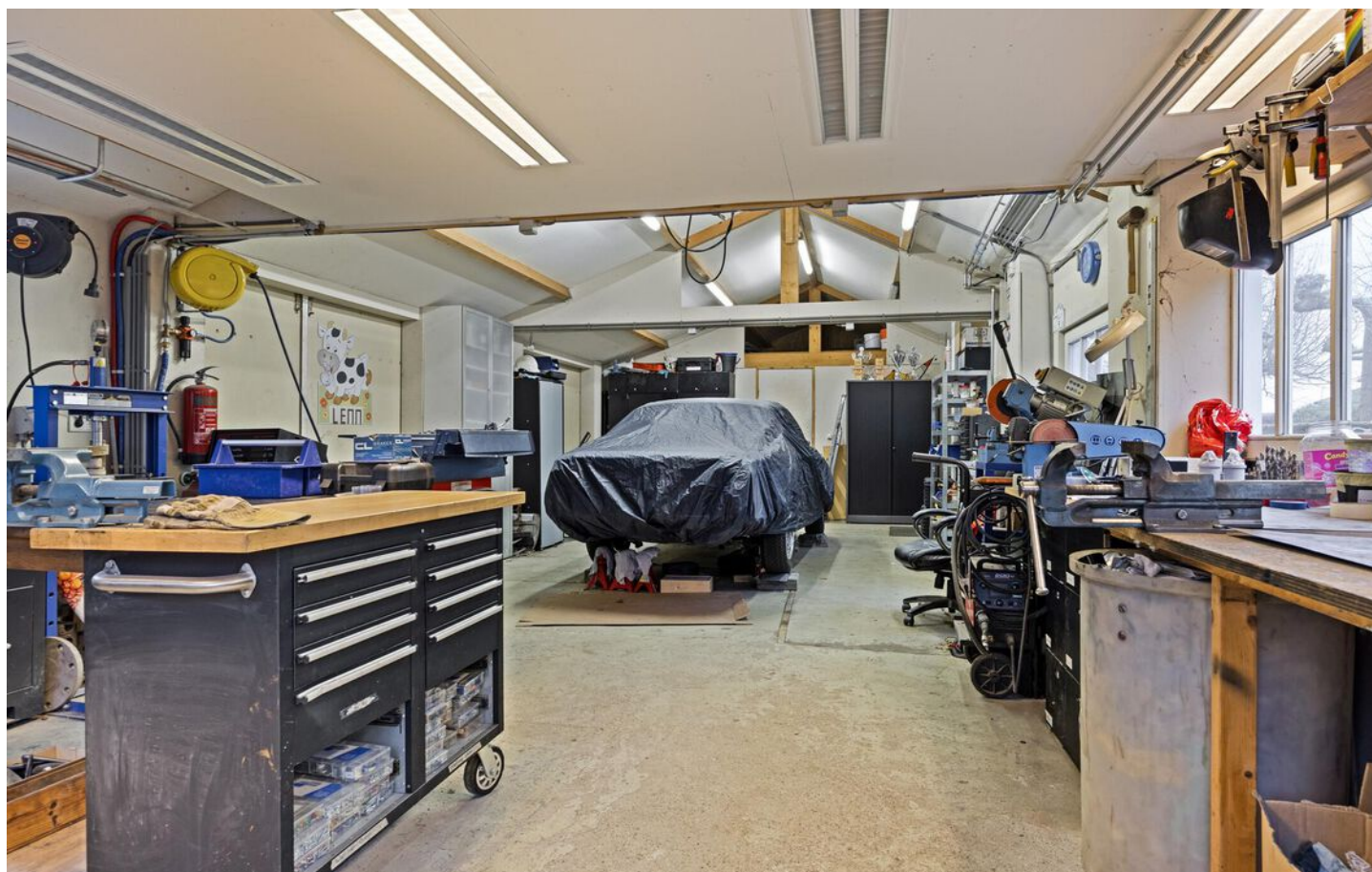
Bijgebouwen

Links van het landhuis staat het grootste bijgebouw van circa 82 m², wat voor de hobbyist en auto-/motorliefhebber een droomplek is.

Het laatste bijgebouw, met drie keer openslaande garagedeuren voor een uitstekende toegang, is circa 48 m² groot.

De drie grootste bijgebouwen zijn voorzien van elektra en verwarming en de twee grootste bijgebouwen zijn daarnaast voorzien van krachtstroom.









Exterieur

Vanuit de woning kijk je aan vier kanten naar de fraai aangelegde tuin met grote terras, gevarieerde beplanting, vele bomen en een buitenzwembad. De panelen aan de zuidkant van de garage zorgen ervoor dat het zwembadwater de gehele zomer op 32 graden kan worden gehouden zonder te stoken.

Dankzij de beplanting aan de randen van het perceel heb en ervaar je optimale privacy.

Aan de achterzijde ligt de crossbaan (ook te gebruiken als bijvoorbeeld weide, eigen kadastraal perceel van 730 m²), die bijgekocht kan worden.











B

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

1

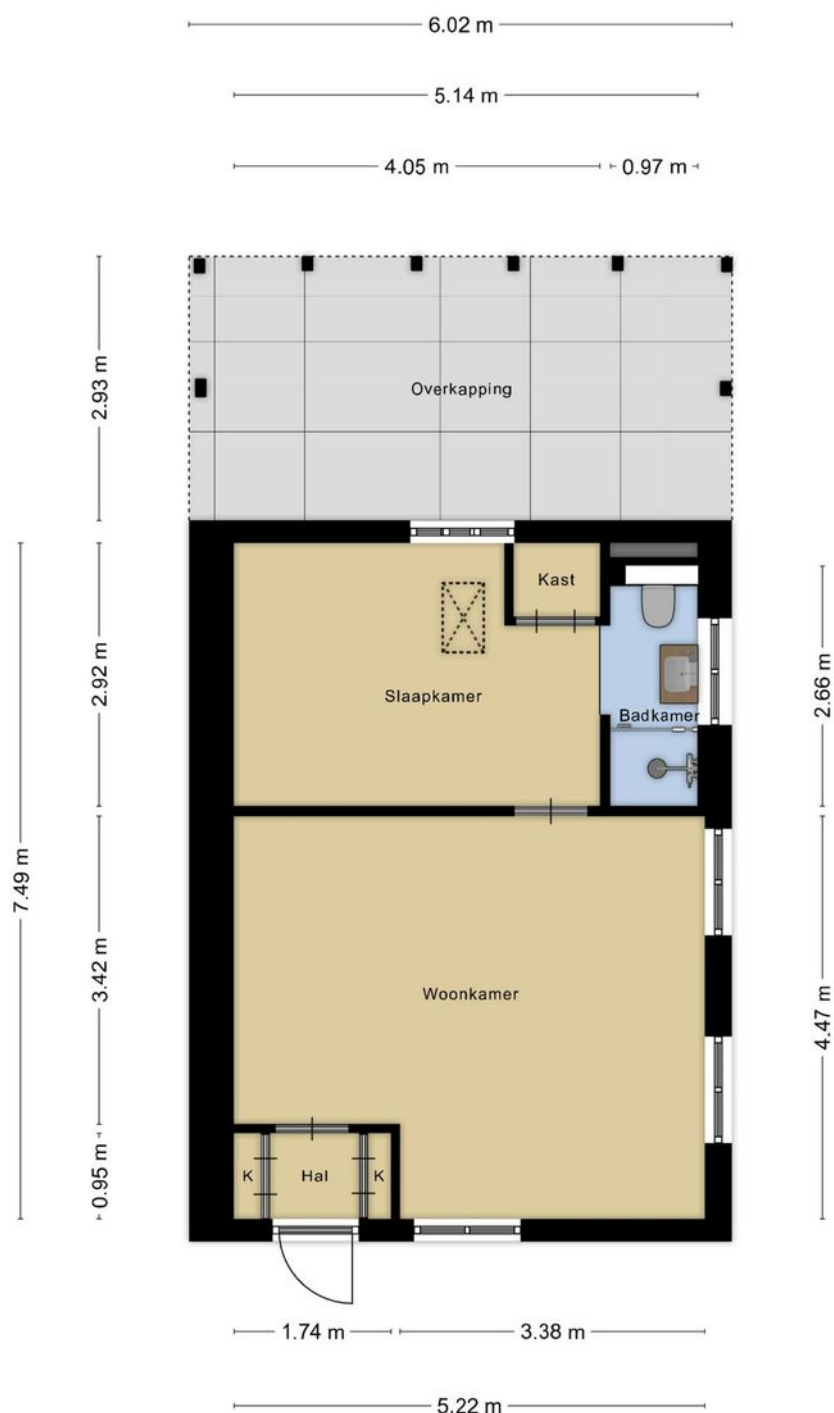
Eerste verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

B

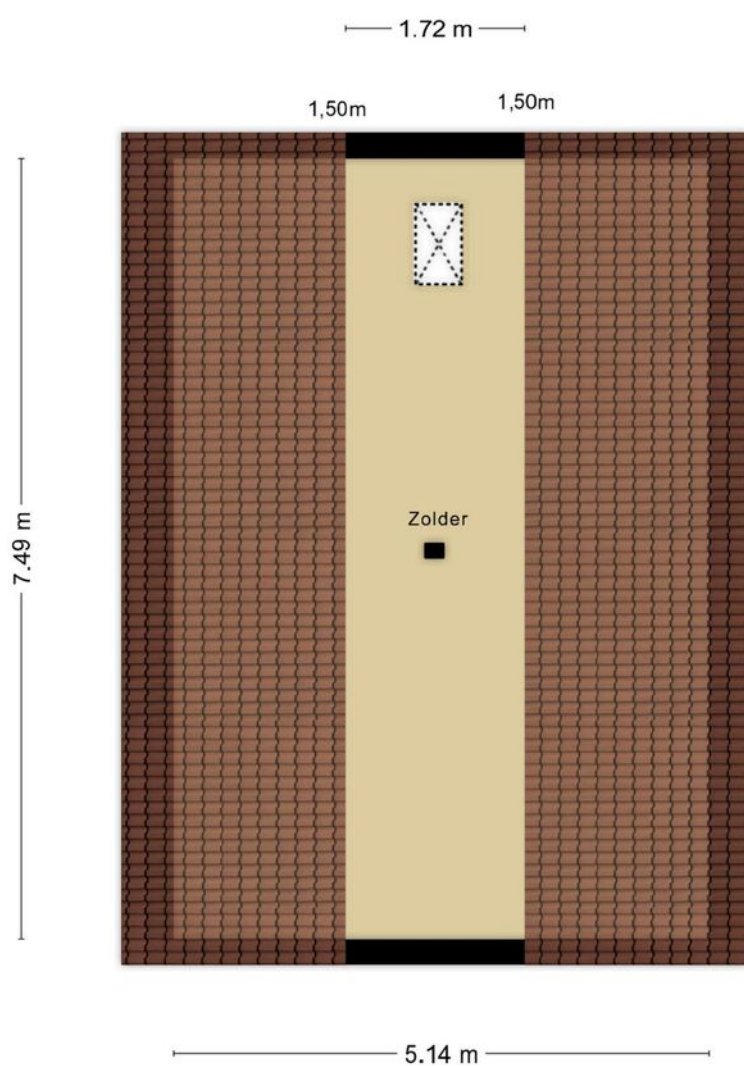
Bijgebouw



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Z

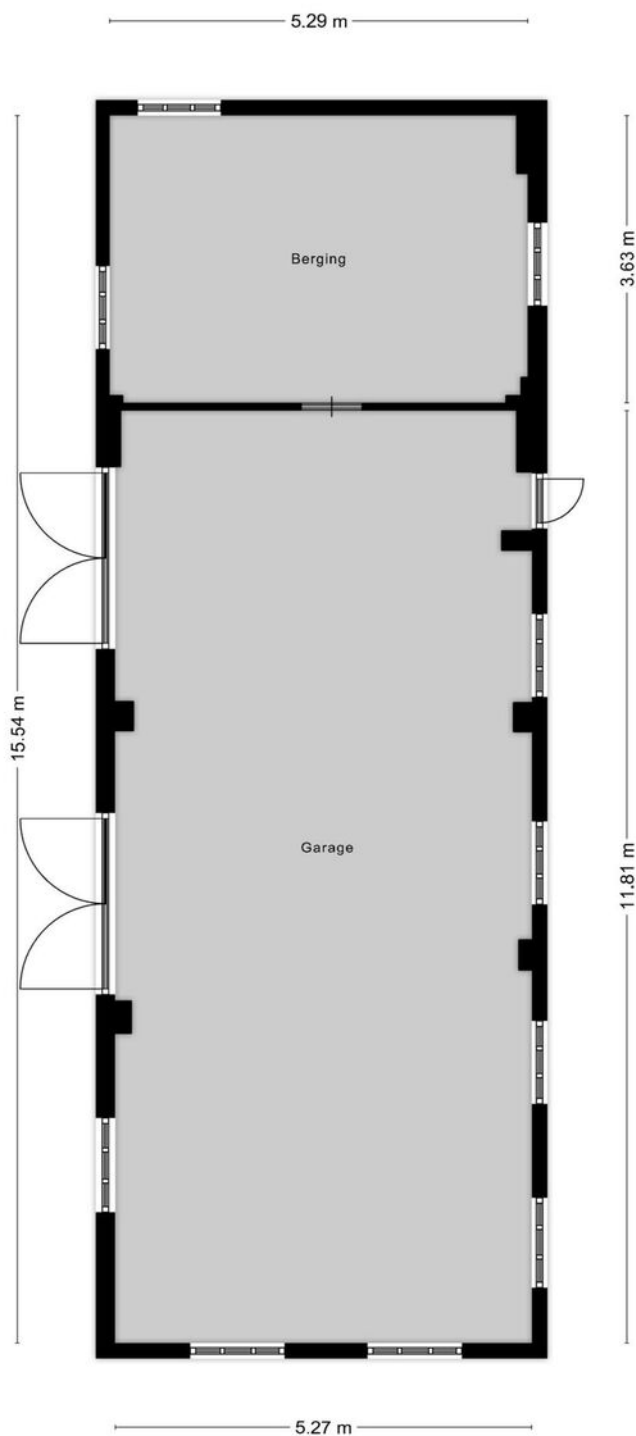
Zolder bijgebouw



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

G

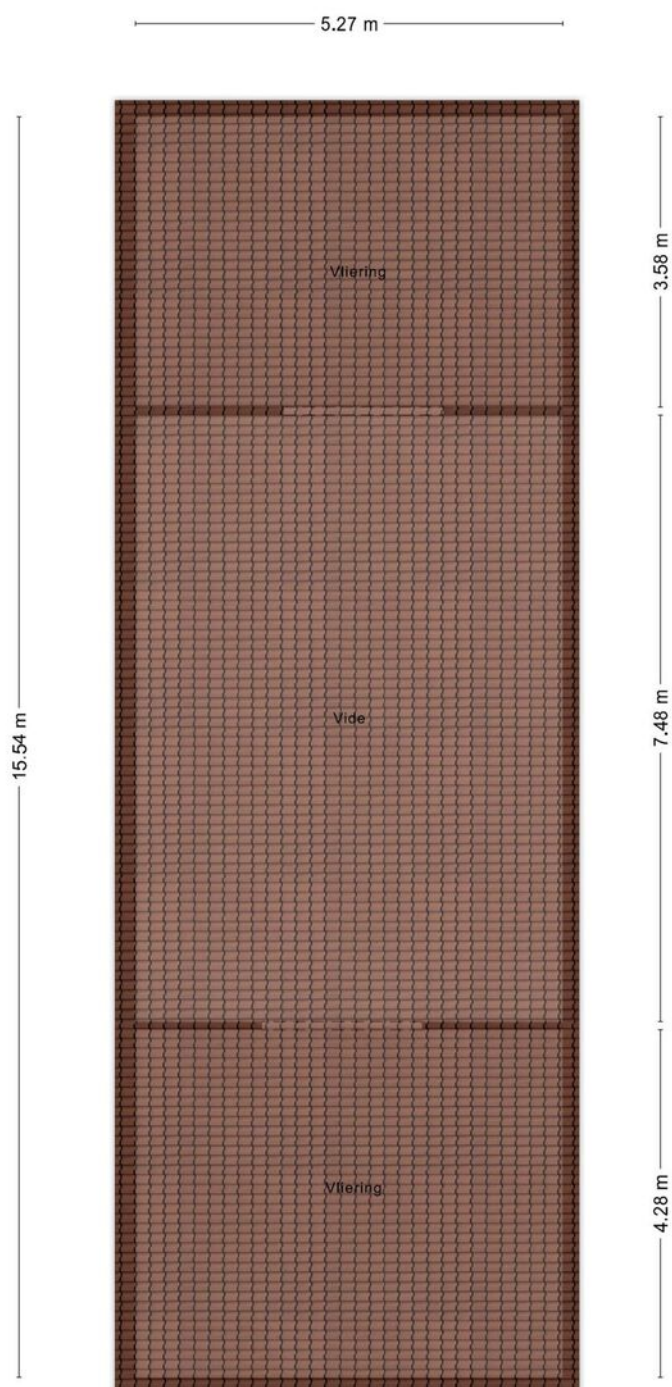
Garage



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

V

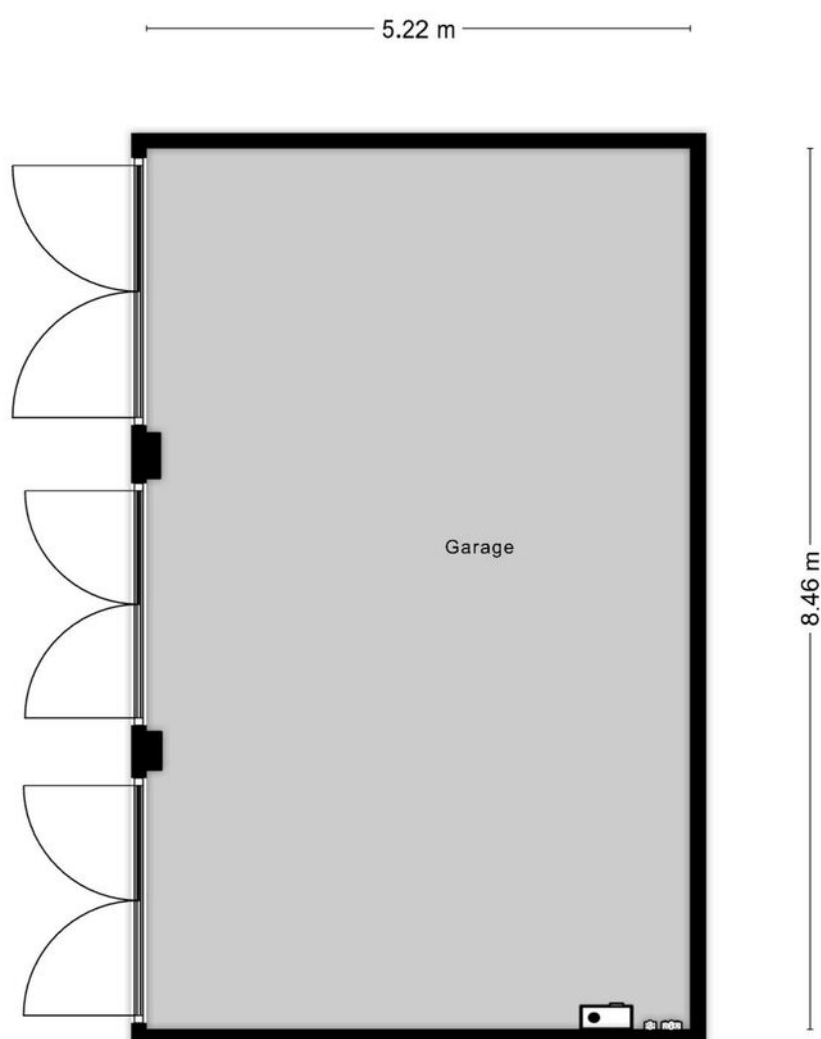
Vliering garage



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

G

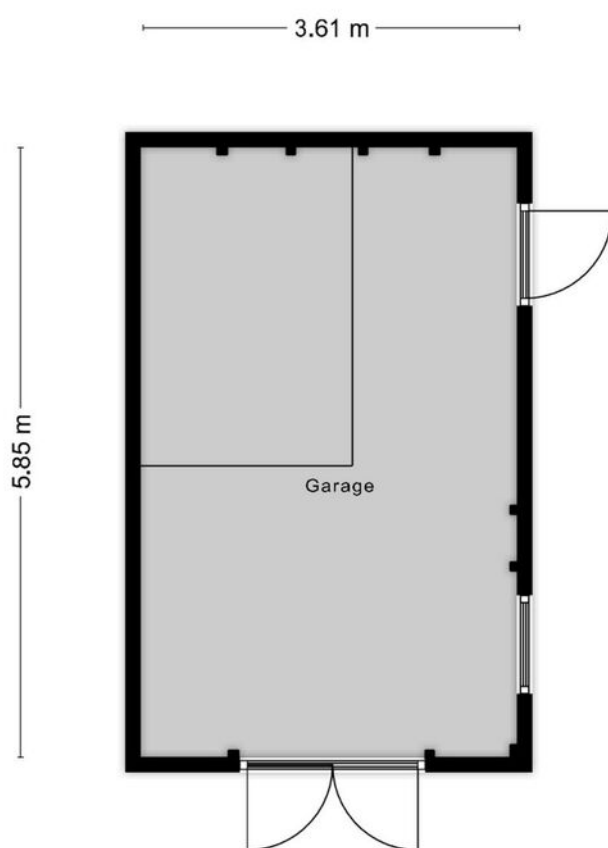
Garage



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

G

Garage



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

S

Situatie



Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.
Hierin kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dijkgraaf 17



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Bennekom
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1437
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Bennekom Sectie F Perceel 1809	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 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.

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