

Exclusief wonen

Ultieme droomvilla met een prachtige tuin op een toplocatie in Ede



VRAAGPRIJS

€ 1.475.000 k.k.

Amsterdamseweg 44 - 46 | 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

292 m²

INHOUD

1185 m³

PERCEELOPPERVLAKE

1255 m²

AANTAL KAMERS

9

SLAAPKAMERS

7

KENMERKEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Energielabel:	B
Bouwjaar:	1920
Tuin:	Rondom
Ligging:	Aan rustige weg, in centrum en bosrijke omgeving
Berging:	Inpandig, voorzien van elektra
Verwarming:	CV ketel, bijna overal vloerverwarming

“

Bewoners: "Het was voor ons een heerlijk 'leefhuis'. Kinderen konden altijd terecht met vrienden, gasten konden blijven, collega's waren welkom op de 'thuiswerkplek'. En dan nog kon het gewone gezinsleven doorgaan. Deze flexibiliteit in een heerlijk licht en naar-buiten-gericht huis hebben ons de mogelijkheid gegeven om voluit te leven."

”

In één van de mooiste straten van Ede, op minder dan 5 minuten lopen van het centrum, staat deze villa uit 1920, gekoesterd en verbouwd tot een droomhuis met een gebruiksoppervlakte van maar liefst 292 m². Met zes slaapkamers, twee badkamers, een werkkamer en een onder architectuur aangelegde tuin (Dick Beijer) worden al uw dromen op woongebied werkelijkheid.

Sfeer is volop aanwezig, smaakvol gecombineerd met moderne elementen en comfort van het allerhoogste niveau. Het hart van de villa wordt gevormd door de woonkeuken en gelijkvloers wonen is mogelijk, dankzij de master bedroom en badkamer op de begane grond.

De Amsterdamseweg in Ede heeft een rijke geschiedenis, als belangrijke verbindingroute vanuit het dorpscentrum richting steden als Amersfoort, Utrecht en Amsterdam.

In de late 19e eeuw begon de weg aan populariteit te winnen bij de welgestelde inwoners van Ede, die hier fraaie villa's en landhuizen lieten bouwen. Nu is het een rustige straat, zonder doorgaand autoverkeer en met prachtige bebouwing op grote percelen.

Het Edese bos is op loopafstand, net als de uitgestrekte heide en landgoed Kernhem voor een heerlijke wandeling in de natuur.

Bijzonderheden:

- Grootschalige verbouwing in de periode 2017-2021;
- Dak-, spouwmuur- en vloerisolatie;
- Houten kozijnen met isolerende beglazing;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit, 2017, eigendom);
- Vloerverwarming op begane grond en in badkamer op eerste verdieping;
- 20 zonnepanelen (2023);
- Laadpaal op eigen terrein;
- Tuin aangelegd door tuinarchitect Dick Beijer;
- Het perceel heeft 2 huisnummers (44 en 46);
- Energielabel B.





Entree

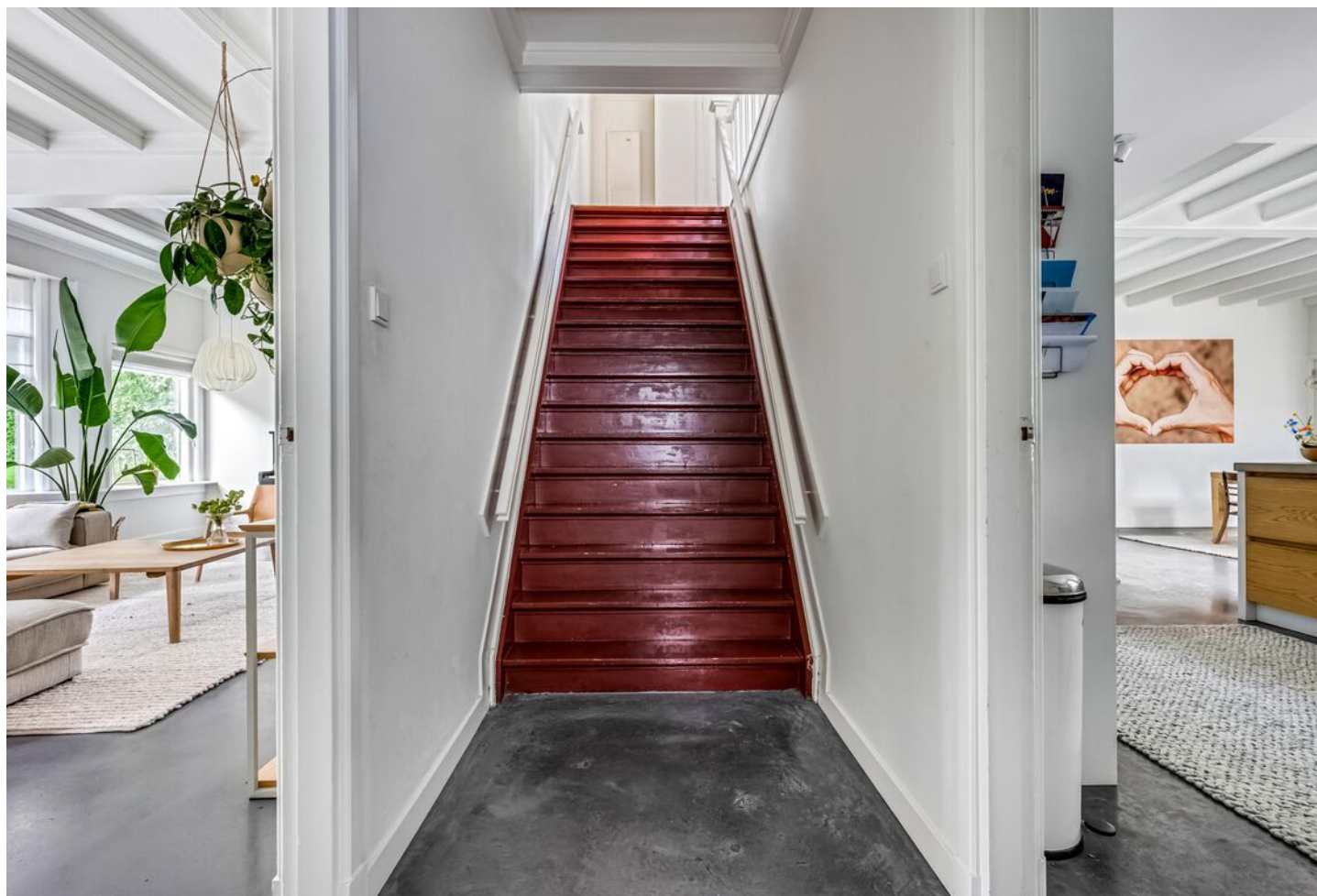
Bewonder de prachtige tuin en de stijlvolle villa, die samen een harmonieus geheel vormen.

De overdekte entree bevindt zich in de aanbouw aan de rechterzijde. Achter de fraaie voordeur wordt u welkom geheten door een zeer royale ontvangsthall, waar klassiek en modern in balans zijn.

Achter de paneeldeuren bevinden zich een berging, de meterkast en het gastentoilet. De vierde deur geeft toegang tot een tweede hal. Blikvanger daar is de brede, donkerrode trap naar de eerste verdieping.







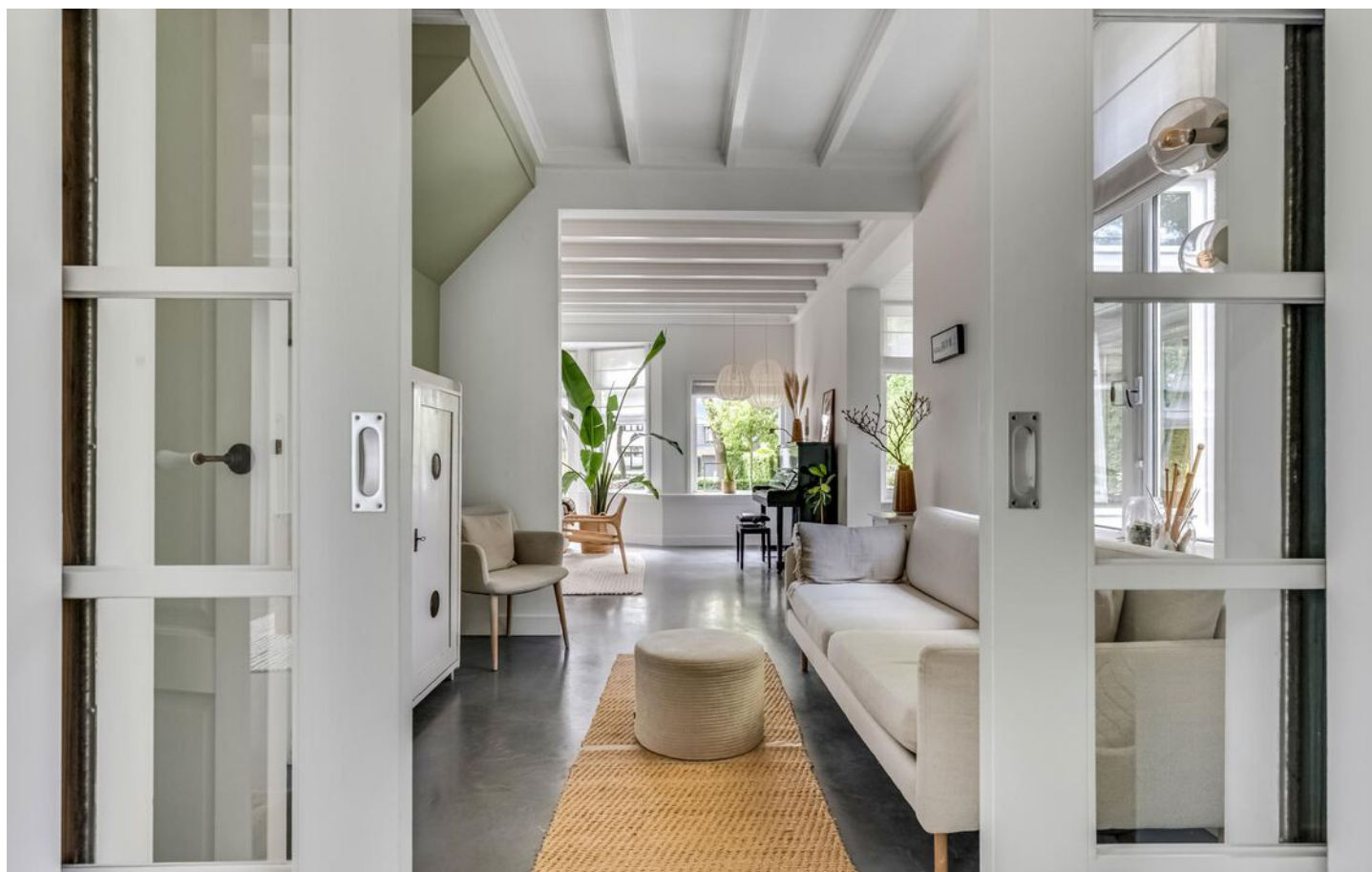
Living

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met twee erkers, beide met openslaande tuindeuren en prachtig zicht op het vele groen.

Sfeermakers zijn het witte balkenplafond en de inbouwhaard bij het zitgedeelte, die een verrassende combinatie vormen met de donkergrijze betonvloer.









Woonkeuken

Twee schuifdeuren verbinden de woonkamer met de woonkeuken, die het hart van deze villa vormt.

Bij het eetgedeelte staat een houtkachel en een grote pui met openslaande deuren geeft toegang tot het royale terras.





Woonkeuken

De moderne, lichte keuken (2017) met een hoekopstelling en een hoge kastenwand is ingetogen qua kleur, perfect passend in het interieur.

Aan de muur, naast het kookgedeelte, hangt een blauwdruk van het originele ontwerp uit de jaren 30.

Tevens is vanuit de woonkeuken een deur die toegang geeft tot de kelder.





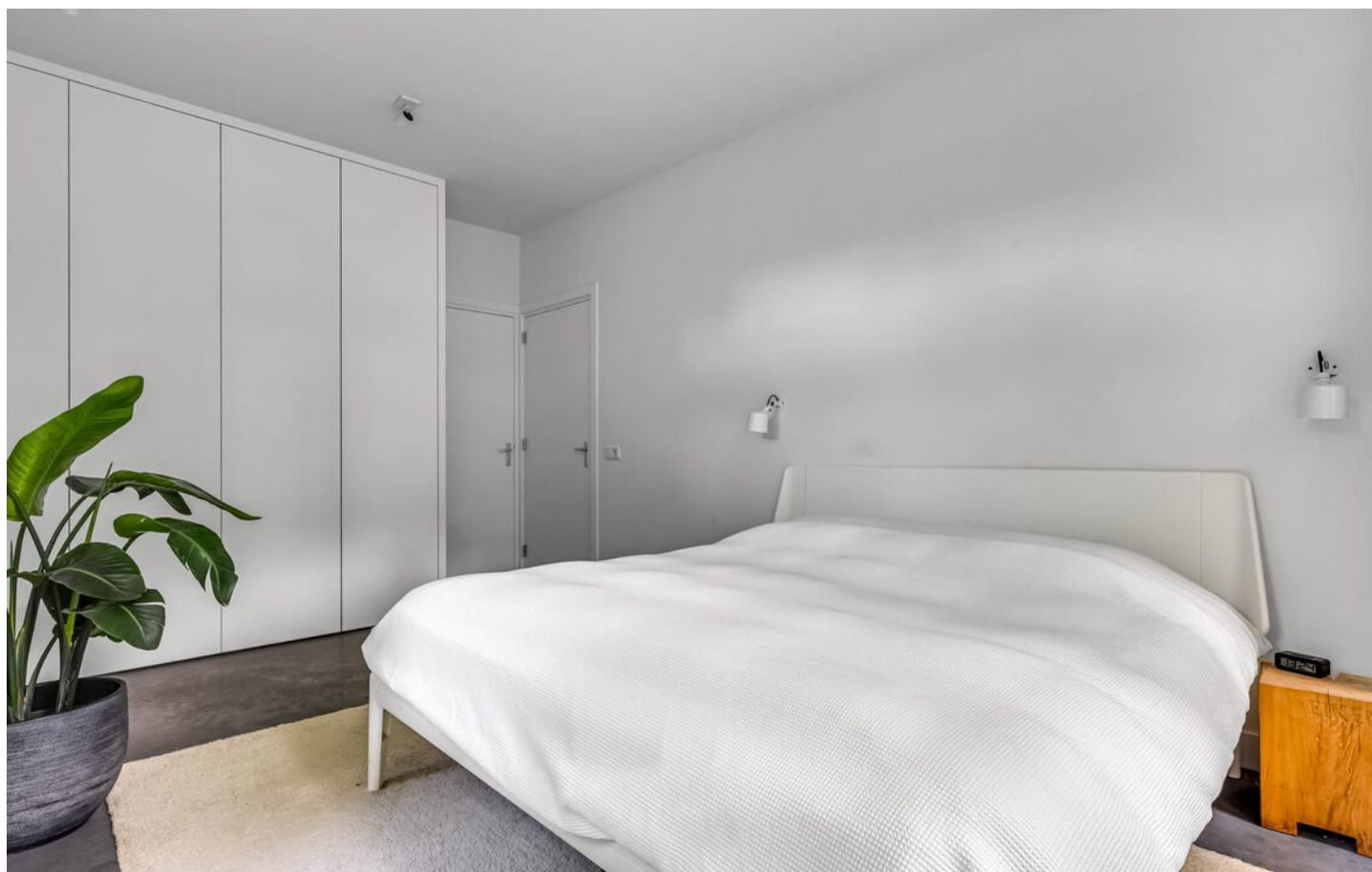
Slaapkamers

In de hoek van de woonkeuken, bij het eetgedeelte, is een tweede hal die toegang biedt tot twee slaapkamers, een kantoorruimte, badkamer en een separaat toilet.

De grootste slaapkamer, met een vaste kastenwand, is ingericht als sfeervolle master bedroom en de tweede slaapkamer is nu een mooie zit-/muziekkamer.

Vanuit deze kamer heeft u een prachtige doorkijk naar het kantoor.







Kantoor en badkamer

Het kantoor is een aangename, rustige thuiswerkplek en de badkamer (2021), met een ligbad en inloofdouche, is het toonbeeld van luxe.

Ook is er een multifunctionele ruimte, in het verlengde van de keuken. Deze ruimte heeft, net als de woonkeuken, openslaande deuren naar het grote terras. Als atelier, thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer voor de kinderen is dit in basis een zeer geschikte ruimte.







Eerste verdieping

Volg de opvallend brede, rode trap vanuit de hal naar de zeer royale overloop, met een houten vloer en de trap naar de tweede verdieping.

Recht tegenover de trap is een royale ingebouwde kastenwand. Daarnaast vindt u veel lichtinval en een deur naar het platte dak.





Slaapkamers

Aan de voorzijde bevinden zich twee royale slaapkamers van identiek formaat, goed in te delen met een tweepersoonsbed en een garderobekast. Beide slaapkamers beschikken ook over inbouwkasten voor extra bergruimte.

De kamer aan de linkerzijde heeft toegang tot twee balkons en de andere kamer heeft een deur naar het balkon aan de voorzijde.







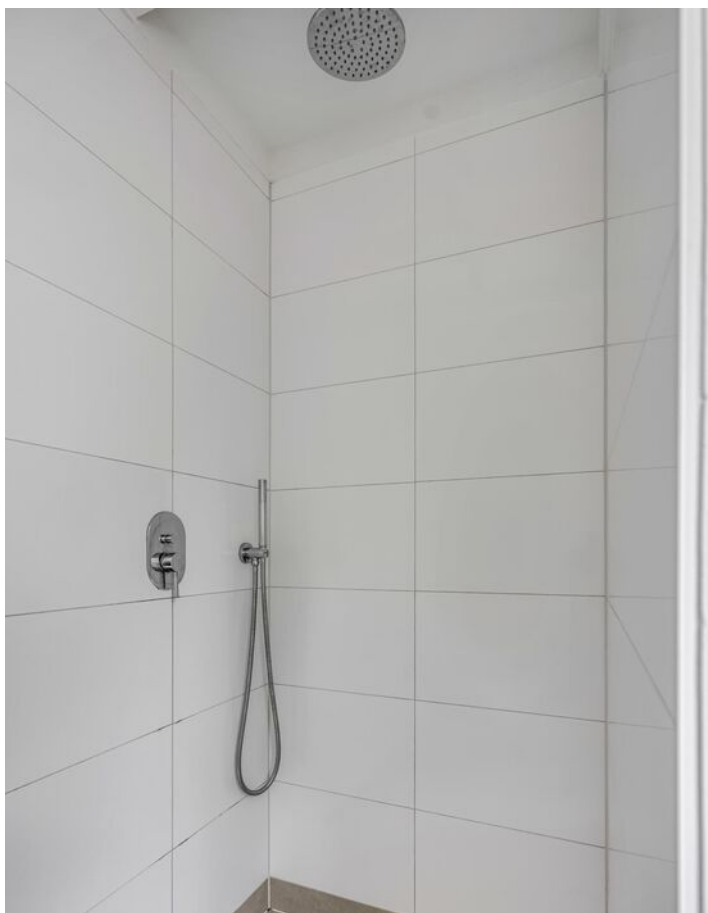
Badkamer

In 2018 is de badkamer vernieuwd, met gebruik van hoogwaardige materialen.

Stucwerk is gecombineerd met lichte vloertegels en het dakraam zorgt voor licht, lucht en ruimte.

Deze tweede badkamer is ingedeeld met een ligbad, inloopdouche, een badmeubel met twee wandkranen en een wandcloset.





Tweede verdieping

Onder het prachtige dak bevinden zich nog twee slaapkamers, waarmee het totaal op zes komt.

In beide kamers ziet u een dakkapel en dakramen, laminaat op de vloer en zicht tot in de nok. Dit zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel.

De bovengelegen vliering op beide slaapkamers is de perfecte speelplek of chillruimte en kan ook benut worden als unieke slaapplek.







Exterieur

Niet alleen de villa, maar ook de tuin is het toonbeeld van luxe en stijl. Groene gazons, grind, hagen, bomen en gevarieerde beplanting vormen het perfecte plaatje.

Aan twee kanten ontvouwt zich een brede zijtuin en rondom de villa vindt u meerdere terrassen, met keuze tussen zon en verkoelende schaduw.

Waar u ook bent, er is veel privacy in deze droomtuin, die in een uitstekende staat verkeert.















Exterieur

Symmetrie is volop aanwezig in de voortuin en de oprit biedt ruimte aan meerdere auto's.







B

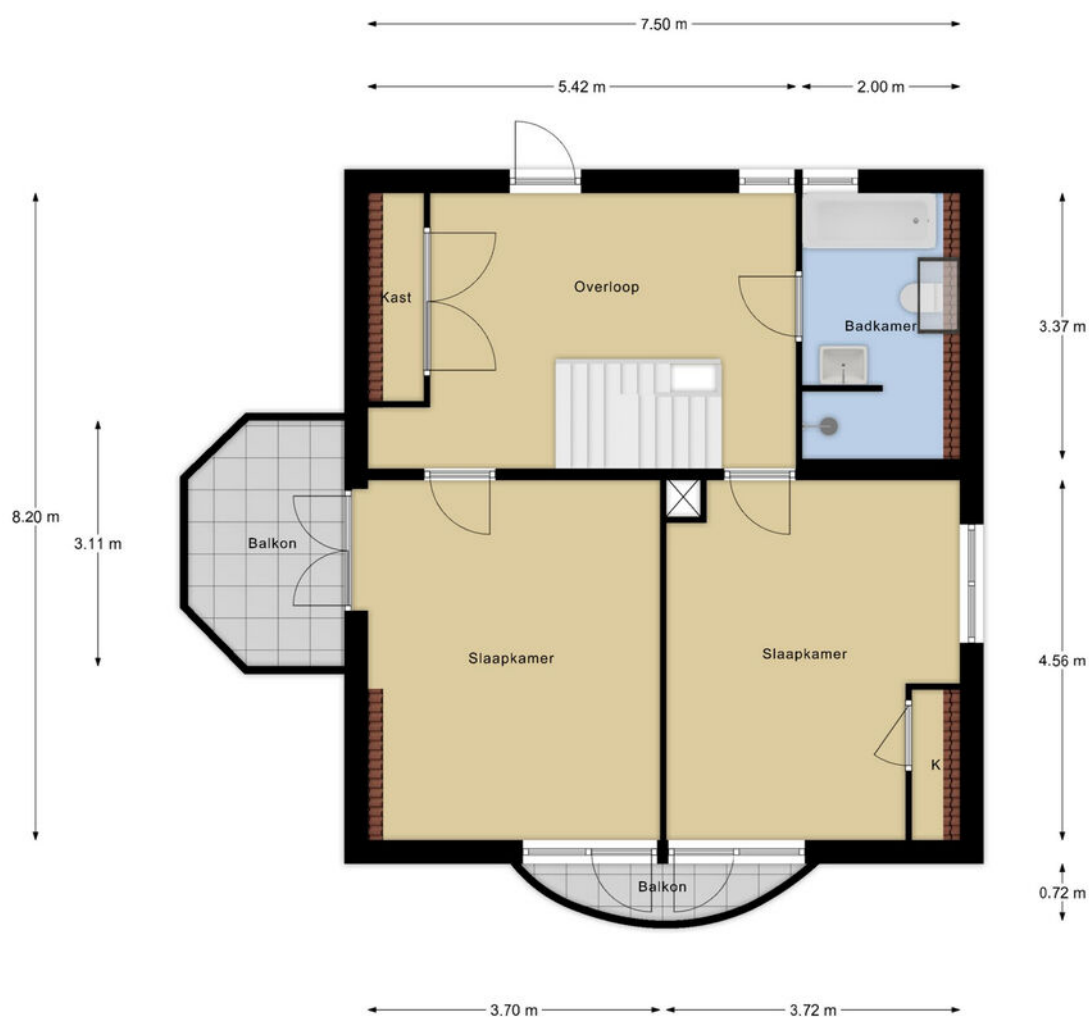
Begane grond



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

1

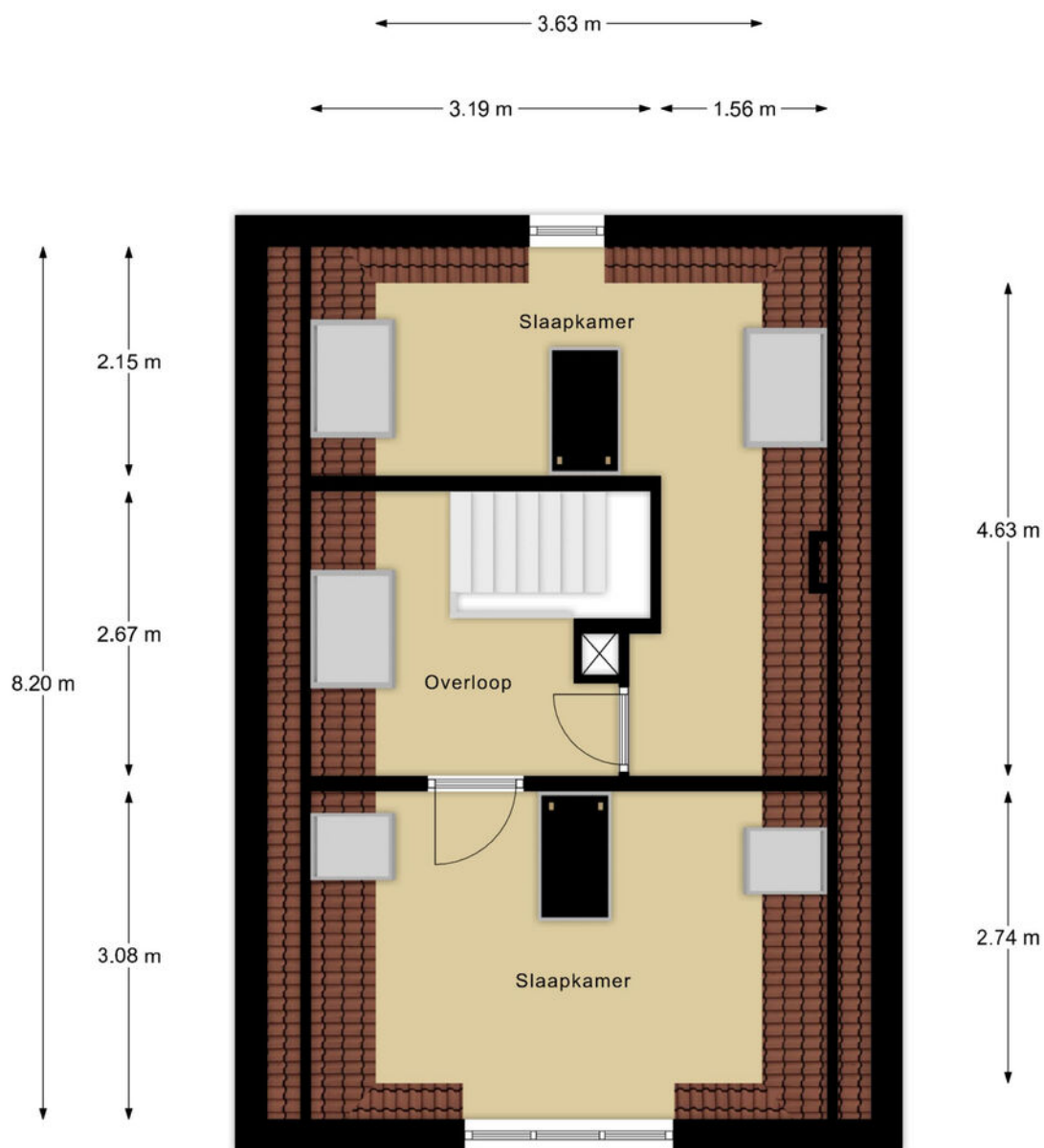
Eerste verdieping



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

2

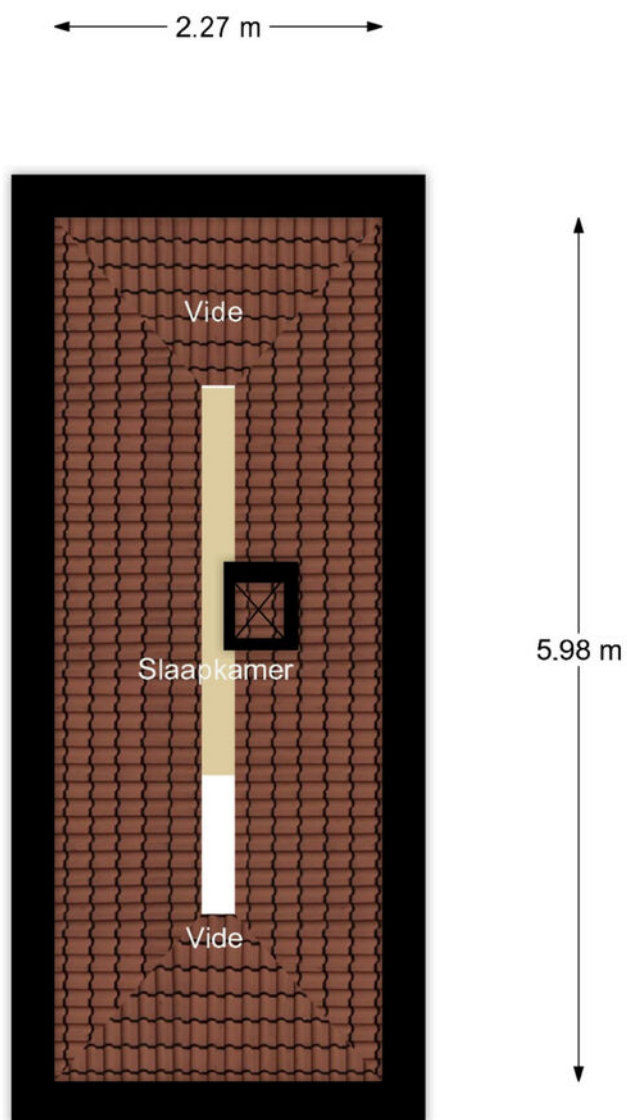
Tweede verdieping



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

V

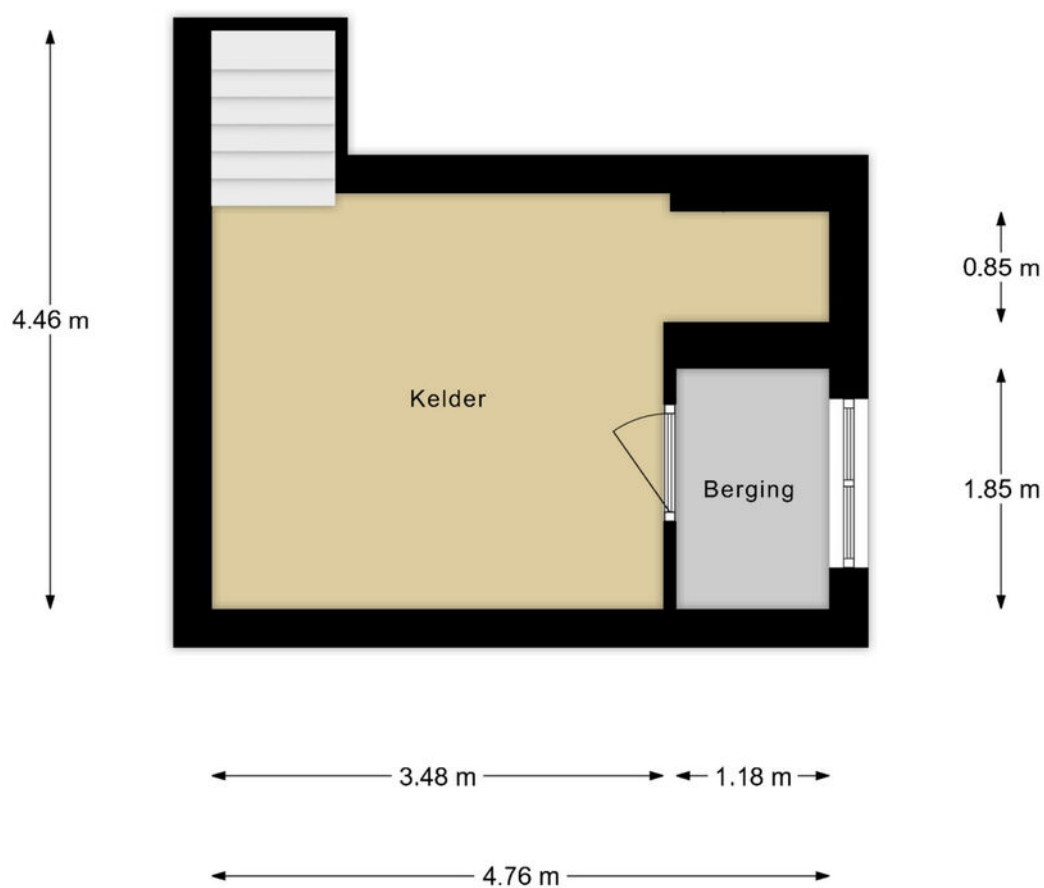
Vliering



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

K

Kelder



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

S

Situatie



Maatschappij is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook.

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	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4979
	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.

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

kadaster

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