

Exclusief wonen

Monumentaal, exclusief herenhuis met een diepe tuin en een kantoor/praktijkruimte



VRAAGPRIJS

€ 895.000 k.k.

Lawickse Allee 104 | Wageningen

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

235 m²

INHOUD

868 m³

PERCEELOPPERVLAKE

275 m²

AANTAL KAMERS

9

SLAAPKAMERS

6

KENMERKEN

Soort woning: Herenhuis
Type woning: Tussenwoning
Bouwjaar: 1916

Ligging: aan rustige weg, in
centrum, beschutte
ligging

Tuin: achtertuin en voortuin
Bergingen: 2 stuks: 7m² en 13 m²
Verwarming: cv ketel, mogelijkheid
voor open haard,
vloerverwarming in
badkamer op begane
grond

“

Bewoners: "Heerlijke, centraal en in groene omgeving gelegen, monumentale woning met authentieke details waar het fijn wonen, werken en ontspannen is."

”

Op loopafstand van het gezellige centrum en niet ver van de universiteit, staat dit exclusieve herenhuis uit het begin van de vorige eeuw.

Zowel de buiten- als binnenzijde van dit stijlvolle en uitstekend onderhouden huis vormen het toppunt van pure schoonheid, boordevol originele elementen en hedendaags wooncomfort.

De begane grond is geschikt als kantoor/praktijk, inpandig gastenverblijf of voor mantelzorg. Er is al een badkamer. Ook de woon-/eetkeuken ligt op de begane grond, met openslaande deuren naar de diepe, leuk ingerichte tuin op het zuiden.

Over de eerste en tweede verdieping verdeeld vind je de stijlvolle woonkamer, maar liefst vijf slaapkamers, een tweede keuken, een badkamer en een toiletruimte.

Een pluspunt is de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren, wat naastgelegen woningen niet hebben.

De ligging van dit herenhuis is uitstekend, in de nabijheid van basis- en middelbaar onderwijs, de universiteit en op enkele minuten lopen van het centrum. Voor een theaterbezoek of de bioscoop kun je de auto thuis laten staan.

Intercitystation Ede-Wageningen is zowel met de bus als op de fiets goed te bereiken en het is slechts 10 minuten naar de snelwegen A12/A30.

Bijzonderheden:

- Gemeentelijk monument;
- Kozijnen deels met dubbel glas;
- Schilderwerk uitgevoerd in 2021 (binnen, m.u.v. keuken) en 2025 (buiten);
- Een deel van de begane grondvloer is geïsoleerd;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha, 2018);
- In 2022 zijn meerdere radiatoren vernieuwd (begane grond voorzijde en eerste verdieping);
- Vloerverwarming in de badkamer op de begane grond;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.



Entree

De royale vestibule is, net als de hal, het toppunt van sfeer en stijl.

De tegelvloer, wandtegels, hoge ornamentenplafonds en fraaie binnendeuren vormen een fantastisch geheel. Maar let ook op details, waaronder de trekbel naast de voordeur.

De trap, met zacht tapijt op de treden, is een plaatje.





Kantoorruimte

De begane grond heeft een verrassende indeling, geschikt voor bijvoorbeeld zakelijk gebruik of als gastenverblijf.

Aan de voorzijde is een fraaie kantoorruimte gesitueerd, met een houten vloer en een sierlijk ornamentenplafond.

Ook als praktijkruimte, spreekkamer of atelier is dit een zeer geschikte ruimte, waar karakter en hedendaags comfort in balans zijn.





Badkamer

Op de begane grond vind je tevens een badkamer met een ligbad, inloopdouche en een dubbele wastafel. Dit maakt het mogelijk om de kantoorruimte als slaapkamer te gebruiken.

Naast de badkamer ligt de toiletruimte, te bereiken vanuit de hal.

Beide ruimtes zijn uitgevoerd met hoogwaardige materialen, klaar voor een nieuwe invulling.







Woon-/eetkeuken

Aan de achterzijde, met fraai uitzicht op de tuin, kom je in een fraaie woon-/eetkeuken.

Nu is de ruimte ingedeeld met een royaal eetgedeelte en een open keuken, met de originele vloer.

Deze vloer past verrassend goed bij de moderne hoekopstelling, met grote lades en een fraai blad met achterwand.







Eerste verdieping

De overloop, met de trap naar de tweede verdieping, biedt toegang tot een fraaie tussenhal. Hier zie je, net als op de rest van de verdieping, een hoog plafond en een houten vloer van brede delen. Hoge, openslaande deuren leiden naar de woonkamer en de master bedroom.

De woonkamer, met een prachtige lichtinval en uitzicht, is een leefruimte van topniveau.

De houten vloer, paneeldeuren en het ornamentenplafond zorgen voor een kamer met een geweldige ambiance, waar meubels niet dominant aanwezig zijn.

Let ook op de schouw van zwart natuursteen, enigszins verscholen achter de hoekbank.









Master bedroom

Aan de achterzijde, met uitzicht naar de tuin, is de hoofdslaapkamer gesitueerd. Een subtiele, halfhoge wand splitst de kamer in een slaap- en een kleedgedeelte.

Royale inbouwkasten, met paneeldeuren, bieden ruimte aan kleding en andere spullen. Qua afwerking van vloer en plafond is deze kamer identiek aan de woonkamer en ook hier is de schouw behouden.





Tweede verdieping

De prachtige trappartij gaat verder van de eerste naar de tweede verdieping, waar je eerst op een royale L-vormige overloop komt.

In totaal is deze verdieping ingedeeld met vier slaapkamers op, twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Eén slaapkamer is in gebruik als extra woonkamer. Grote ramen zorgen voor een goede lichtinval en de vloeren zijn, net als de wanden, smaakvol afgewerkt. Om deze verdieping meer dan compleet te maken, zijn er nog drie ruimtes. Vanaf de overloop is er onder andere toegang tot een toiletruimte. Ook is er een in pandige keuken, met een naastgelegen badkamer/ doucheruimte.

Een vaste trap biedt toegang tot de zolder, met een dakkapel ten hoogte van de trapopgang.

Dit huis is onder andere qua indeling een perfect huis voor een gezin en om familie of vrienden te laten overnachten.













Exterieur

Vanuit de woon-/eetkeuken heb je toegang tot de fraai aangelegde en goed onderhouden tuin, met een lengte van ruim 20 meter.

Er staan twee bergingen in de tuin en verder zie je meerdere overkappingen die als zitplek of houtopslag geschikt zijn.

Ook is er een achterom, wat de achterste berging zeer geschikt maakt om de fietsen neer te zetten.



Terrassen

Het grote terras bij het huis is een heerlijke plek, die op het warmste moment van de dag aangename schaduw biedt.

In de tuin vind je meerdere plekken om in de zon te zitten, inclusief het stijlvolle overdekte terras aan de achterzijde.











Exterieur

De grandeur van dit monument komt volledig tot uiting aan de voorzijde.

De tuin, met een prachtige boom en parkeergelegenheid op eigen terrein, ondersteunt de architectuur van het huis op een fraaie wijze.



B

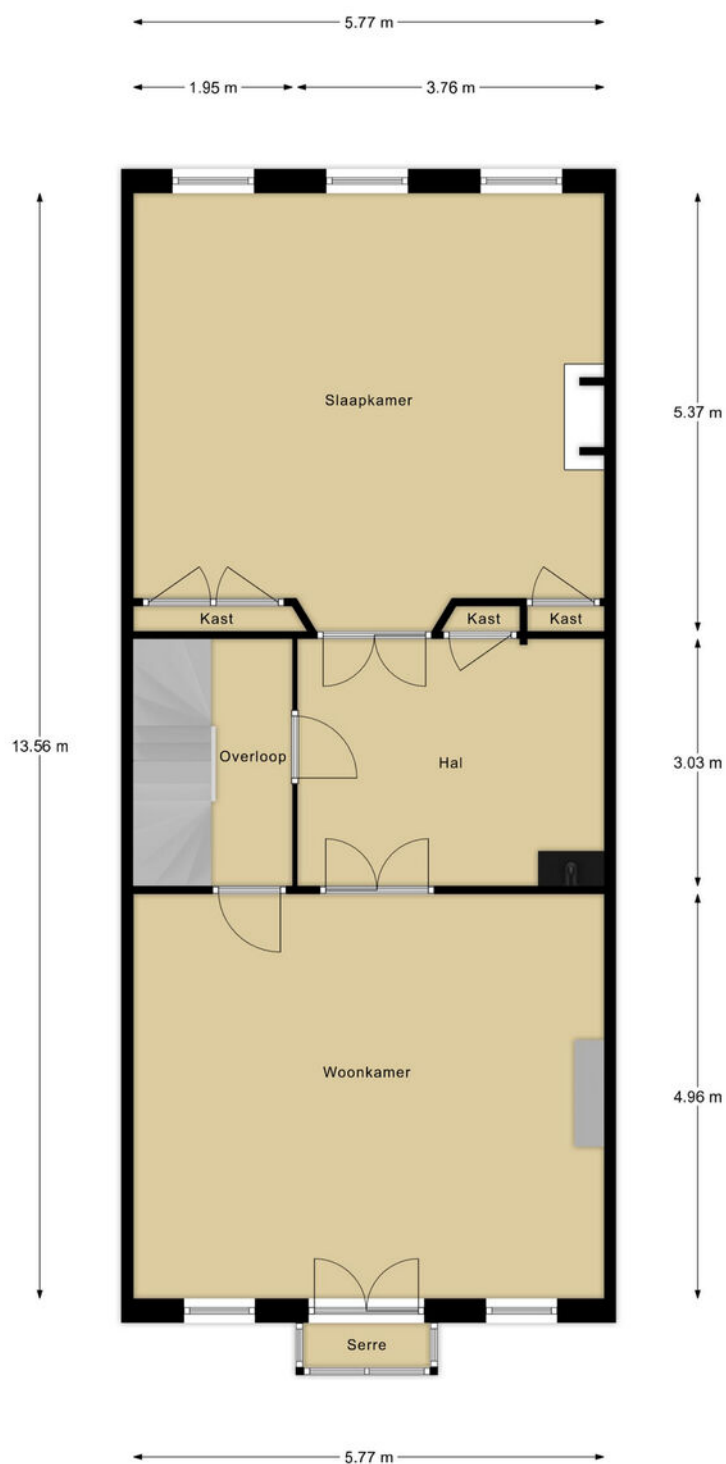
Begane grond



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

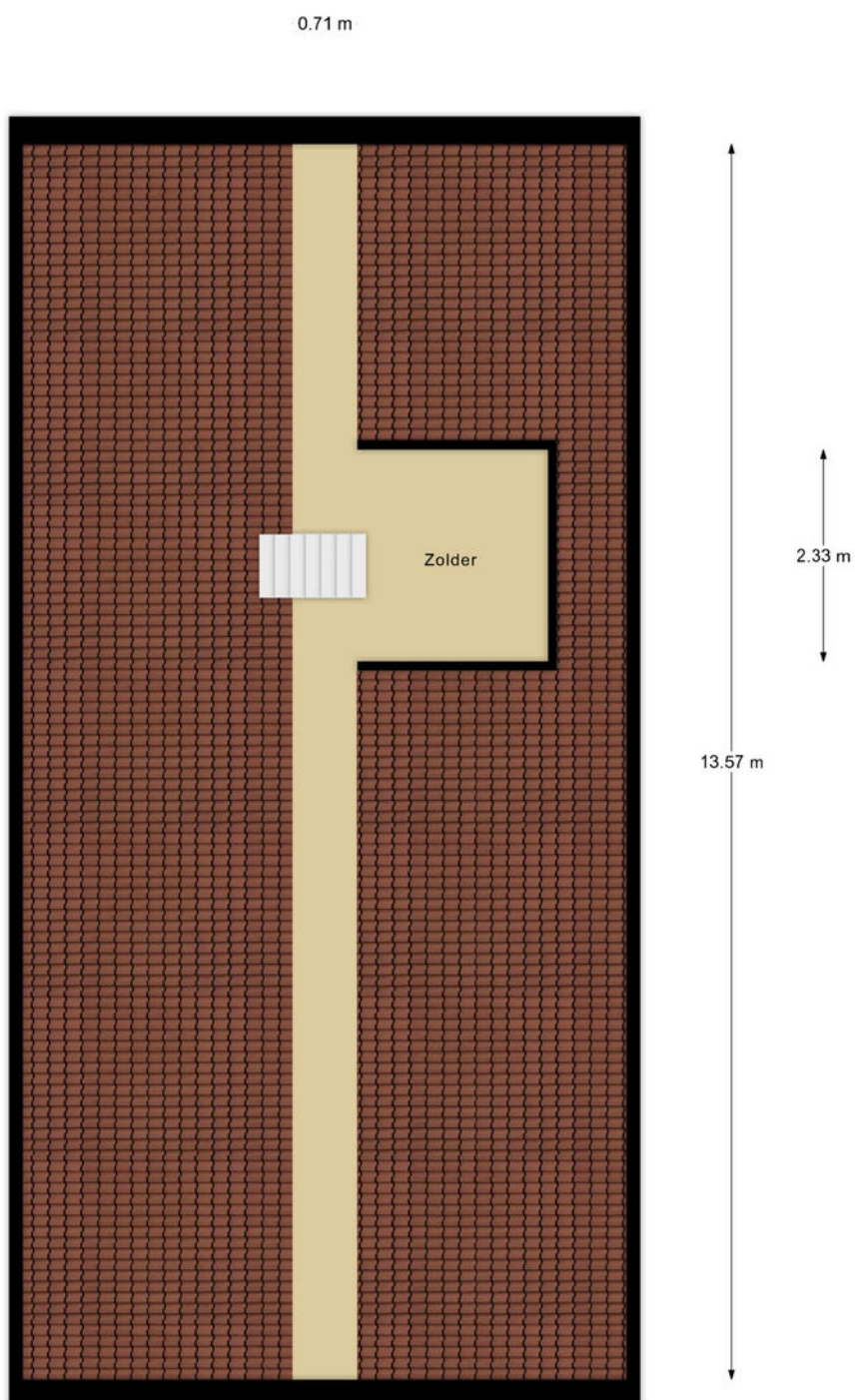
Tweede verdieping



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

Z

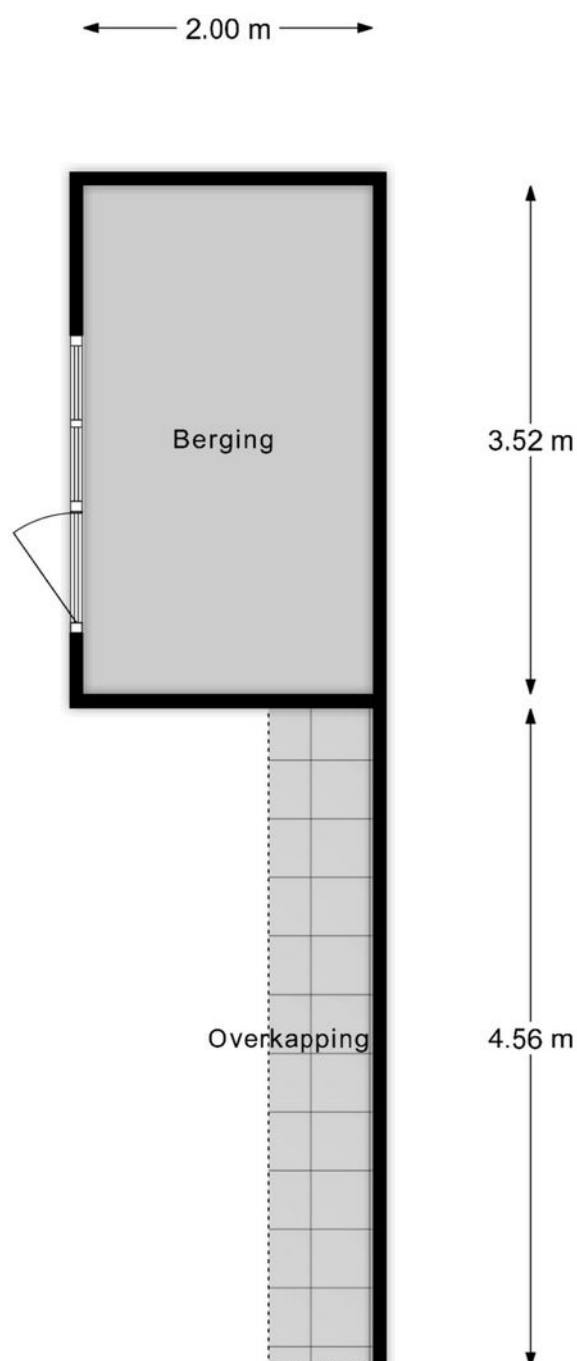
Zolder



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

B

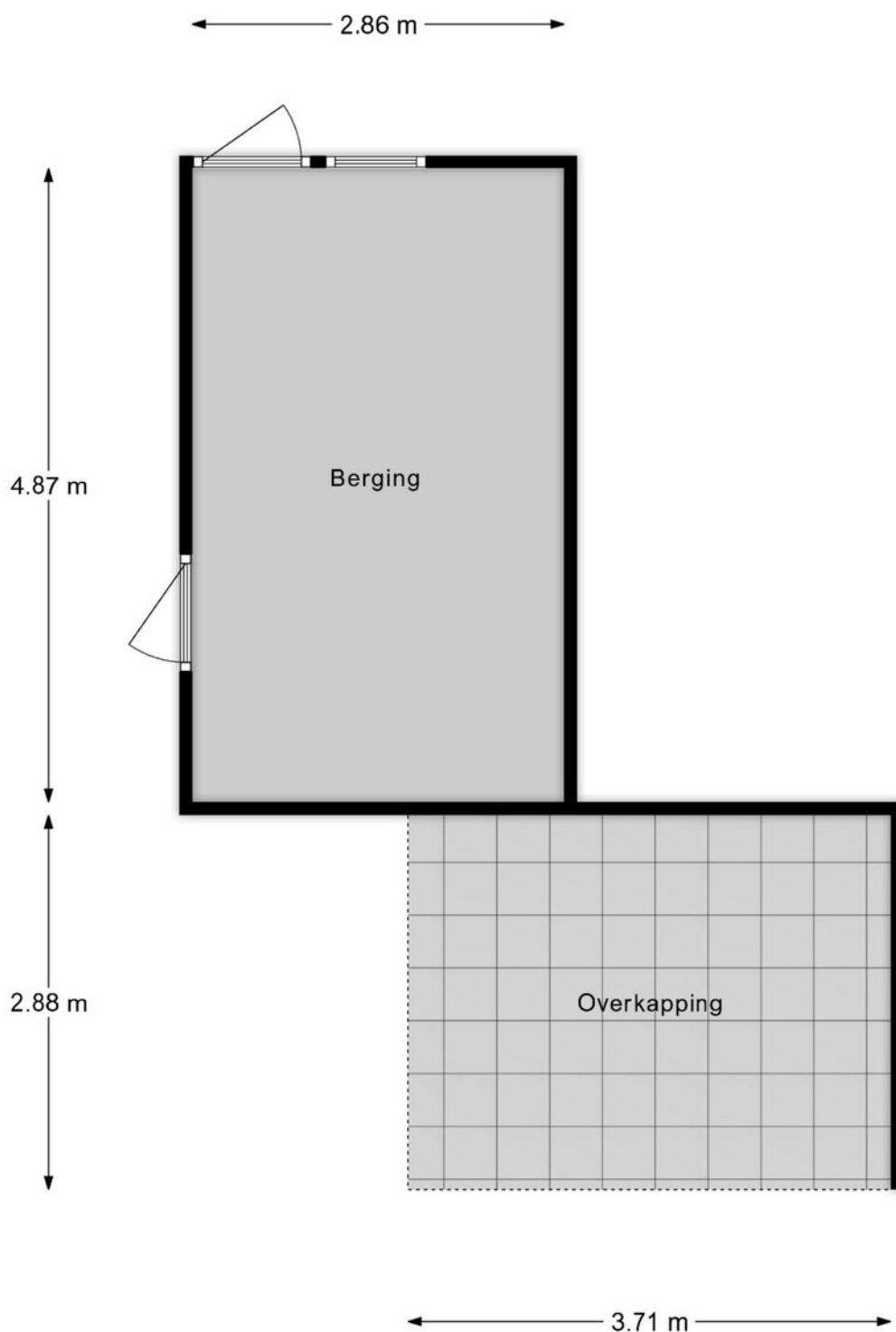
Berging 1



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

B

Berging 2



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

Situatie



Uw referentie: ---



Wonen in Wageningen

Omgeving

Omringd door een enorme verscheidenheid aan natuur en uitzichten kunt u in Wageningen alle kanten op. In het oosten de Veluwe met zijn uitgestrekte bossen en stuwwallen, en in het zuiden de Rijn.

Cultuur

In Wageningen vinden het hele jaar door culturele activiteiten plaats die door het internationale karakter van de bevolking en het grote aantal studenten een unieke sfeer hebben. Meerdere theaters en het filmhuis zijn een bezoekje waard.

Historie

Al in 1263 kreeg Wageningen stadsrechten. Dankzij de vestiging van de Landbouwhogeschool is de stad nu een gevarieerde universiteitsstad. De stad staat ook bekend om de Nederlandse capitulatieakte die in 1945 in Hotel de Wereld werd getekend.

Eten, drinken en winkelen

Wageningen heeft een compacte en levendige binnenstad waar u naar hartenlust kunt snuffelen. Aparte winkeltjes met veel aandacht voor kwaliteit en natuurlijk voor eten, iets wat ook tot uiting komt in de plaatselijke horeca.



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