

LANDGOED ZONNEBERG



Exclusief wonen -

aan de Oude Arnhemseweg in Ede

VAN HET CENTRUM VAN EDE

• LANDGOED •

ZONNEBERG
6 LUXE APPARTEMENTEN
IN EDE



Met zorg en aandacht wordt Landgoed Zonneberg herontwikkeld tot een plek waar bewoners genieten van rust, ruimte en comfort. Tussen de bomen, nabij de heide, en toch dicht bij het hart van Ede.

Een plek met karakter, waar wij trots op zijn.

Disclaimer

De perspectieftekeningen en de plattegronden in deze brochure geven een impressie. Het zijn met recht 'artist impressions' waarin de illustrator zich soms wat artistieke vrijheden gunt. Ook de inrichting van de openbare ruimte is indicatief. Ondanks alle zorgvuldigheid, kunnen aan deze tekeningen geen rechten worden ontleend. Hier is dus geen leveringsplicht aan verbonden. Deze brochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. Aan de opgenomen prijzen kunnen geen rechten worden ontleend. Versie 011025.

INTRODUCTIE

Een vertrouwd verleden, *een vernieuwde toekomst*

Aan de groene rand van Ede, op een plek doordrenkt van historie, krijgt een bijzonder pand een nieuw leven. **Villa Zonneberg is al decennialang een begrip in de omgeving.** Ooit bewoond door bankier Jacob Roseboom, later de woning van de bekende kunstenaar Willem Witsen, en vervolgens een plek waar generaties bewoners jarenlang woonden te midden van het groen.

Vandaag begint hier een nieuw hoofdstuk.

Geurt van den Brandhof Luned Projects B.V. transformeert deze karaktervolle plek tot een kleinschalig, stijlvol woonproject: zes luxe appartementen, ontworpen met oog voor kwaliteit, rust en architectonisch respect. Het karakter van het gebouw blijft, maar het woongenot is geheel van nu.

"We hebben gekeken naar wat deze plek verdient: een toekomst die recht doet aan haar verleden. Zes unieke woningen met elk een eigen identiteit en toch één geheel."

Geurt van de Brandhof

Directeur Geurt van den Brandhof Luned Projects B.V.

Luned Projects B.V. transformeert samen met bouwbedrijf Van Den Brandhof deze karaktervolle plek tot een kleinschalig, stijlvol woonproject: zes luxe appartementen, ontworpen met oog voor kwaliteit, rust en architectonisch respect. Het karakter van het gebouw blijft, maar het woongenot is geheel van nu...

INHOUDSOPGAVE



03

Een vernieuwde toekomst

Introductie

06

Een gebouw met karakter

Landgoed Zonneberg

08

Wonen tussen heide, bos en stad

Welkom in Ede

*Zes unieke woningen met elk
een eigen identiteit en toch
één geheel...*



10 **Luxe appartementen** Overzicht

12 **Appartement 1** Zonnebloem

14 **Appartement 2** Lavendel

16 **Appartement 3** Dahlia

18 **Appartement 4** Viool

20 **Appartement 5** Madelief

22 **Appartement 6** Goudsbloem

24 **Gebouw met vertrouwen** Bouwgarant

26 **Van interesse naar aankoop** Stappenplan

28 **Van contact naar sleutel** Ditters

Een gebouw met karakter

Het bestaande pand blijft behouden en vormt de basis voor **een geheel nieuwe woonbeleving**. Binnenin wordt alles vernieuwd: van installaties tot indelingen en afwerkingen. De authentieke uitstraling blijft, maar achter de gevel ontstaat hedendaags woongenot van hoog niveau.



Architectuur met respect voor het verleden

De architectuur ademt kwaliteit en harmonie. Het ontwerp sluit naadloos aan bij de bestaande bouw, met een rustige en elegante uitstraling. Geen overdaad, maar verfijning.

Slim en comfortabel wonen

Vijf van de zes appartementen zijn volledig gelijkvloers en ontworpen met het oog op comfort en gebruiksgemak. Het zesde appartement bevindt zich op de verdieping en biedt de mogelijkheid tot een extra woonlaag. Of u nu ruim wilt wonen of juist compact en praktisch, elke woning is uniek en met zorg ingedeeld.

Centrale tuin als rustpunt

In het hart van het plan komt een gezamenlijke tuin, exclusief voor bewoners. Een groene binnentuin waar u in alle rust kunt zitten, lezen of genieten van het uitzicht. Deze centrale plek maakt het wonen op Landgoed Zonneberg extra bijzonder.

Twee privéparkeerplaatsen per woning

Bij elk appartement horen twee eigen parkeerplaatsen, direct op het terrein. Geen gedoe met zoeken of vergunningen, u parkeert altijd dichtbij huis.

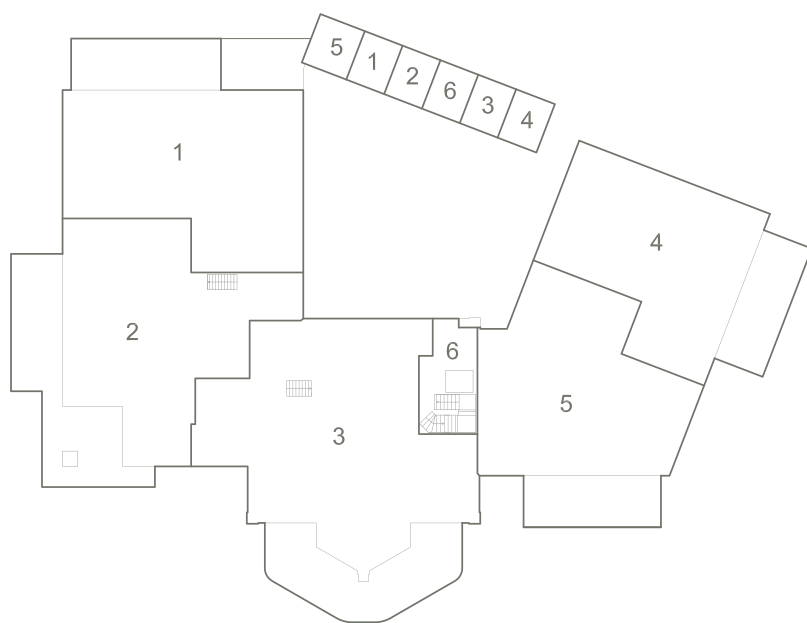
LANDGOED ZONNEBERG



Karaktervol wonen, vernieuwd van binnenuit.
Met rust, ruimte en alle voorzieningen
binnen handbereik.



Wonen tussen
de heide, het bos
en de stad



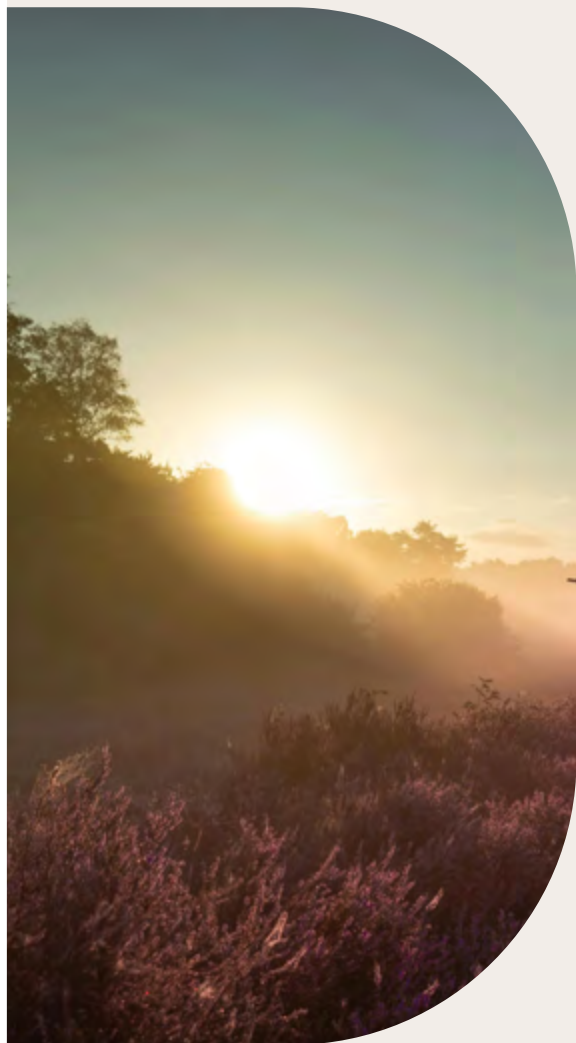
Een bijzondere plek vraagt
om een bijzondere omgeving.
Landgoed Zonneberg ligt op
de grens van alles wat wonen
in Ede zo aantrekkelijk maakt.
Groen, ruim en rustig, maar
wel verbonden met het
dagelijks gemak.

EEN BIJZONDERE OMGEVING

Ligging

De Oude Arnhemseweg ligt aan de rand van het centrum van Ede, in een rustige en groene woonwijk. Hier woont u letterlijk tussen het centrum en de natuur.

Op loopafstand vindt u sfeervolle cafés, winkels en dagelijkse voorzieningen, terwijl de Ginkelse Heide en uitgestrekte bossen zich op slechts enkele minuten lopen bevinden. Deze combinatie van levendigheid en rust maakt de locatie uniek en geliefd.



De Sysselt

Ten oosten van Ede ligt De Sysselt. Wandelaars en natuurliefhebbers vinden hun geluk aan de heide, waar rust, ruimte en frisse lucht altijd dichtbij zijn.

Centrum van Ede

Op korte loopafstand ligt het centrum van Ede, met winkels, supermarkten, restaurants, cultuur en een wekelijkse markt. Alles is binnen handbereik zonder dat u in de drukte woont. Rustig gelegen, maar nooit afgelegen.

Bereikbaarheid

Vanuit Landgoed Zonneberg bent u uitstekend verbonden met de regio. Station Ede-Wageningen en diverse busverbindingen liggen vlakbij, en met de auto rijdt u binnen enkele minuten de A12 of A30 op richting Arnhem, Utrecht of Amersfoort.



Uniek wonen in
het groen



APPARTEMENTEN



Welkom bij Landgoed Zonneberg; **een kleinschalig en hoogwaardig woonproject** met slechts zes luxe appartementen.

Appartementen 1 t/m 5 bevinden zich op de begane grond en appartement 6 op de eerste verdieping. Deze appartementen bieden u alles wat u verwacht van eigentijds wonen in het **hogere segment** resideren op stand: ruimte, rust, comfort en kwaliteit.

De appartementen zijn uitgerust met vloerverwarming/-koeling, een bodemwarmtepomp en een warmteterugwininstallatie (WTW). Dankzij deze duurzame voorzieningen geniet u van een aangenaam binnenklimaat én lage energielasten. Met het bodemwarmtepompsysteem bent u **uw eigen warmteleverancier** en kunt u in de zomer ook koelen voor optimaal comfort. Uiteraard zijn de woningen volledig geïsoleerd en voorzien van moderne ventilatie en glasvezelaansluiting.

Zonnebloem

1

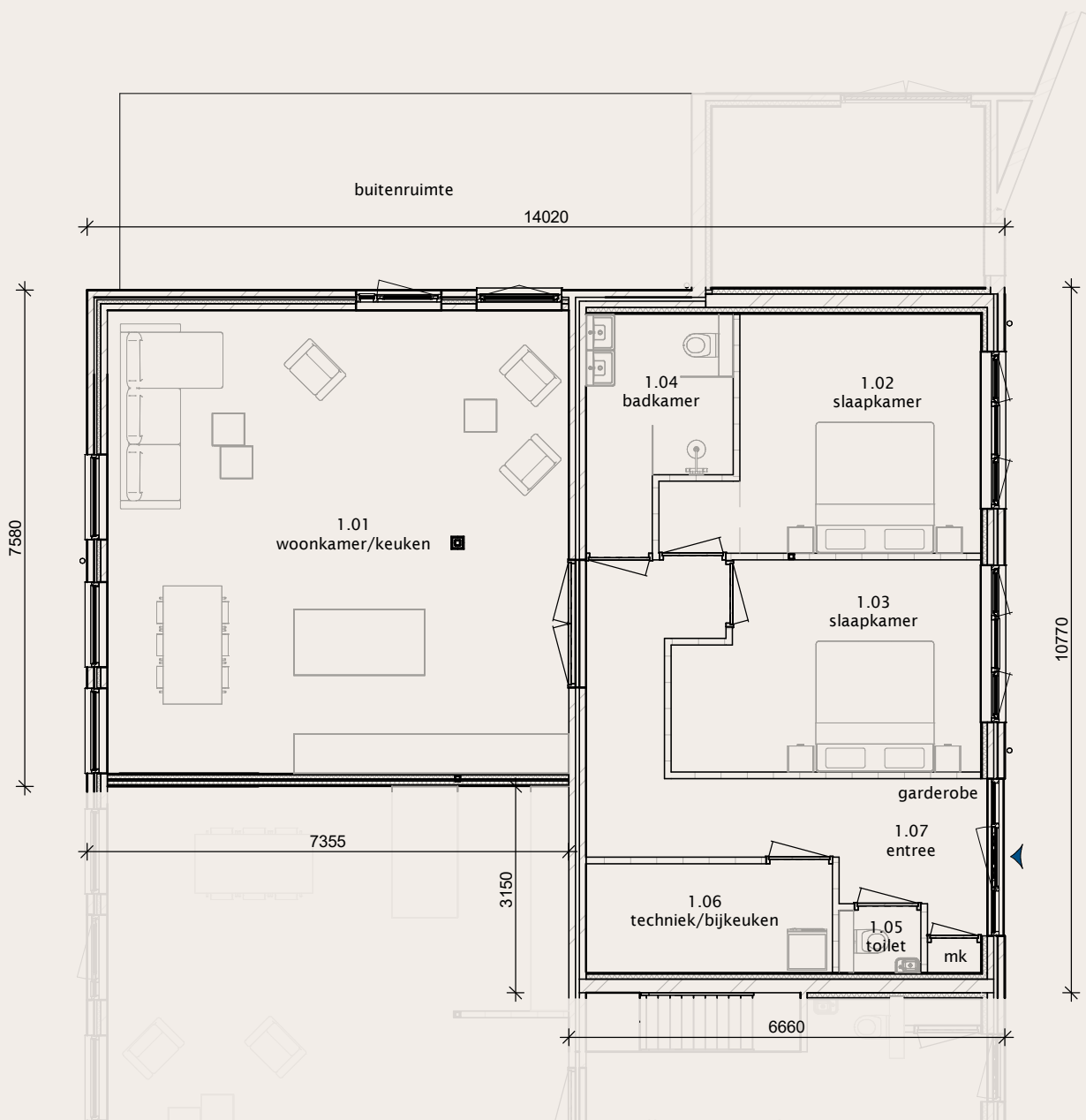
APPARTEMENT 1



110 M² WOONOPPERVLAK
2 SLAAPKAMERS
ZONNETERRAS OOSTZIJDE
EIGEN PARKEERPLAATS

Welkom bij Landgoed Zonneberg, een kleinschalig en hoogwaardig woonproject met slechts zes luxe appartementen. Zonnebloem ligt op de begane grond en **biedt alles wat u verwacht** van eigentijds wonen in het hogere segment resideren op stand: ruimte, rust, comfort en kwaliteit.

Appartement 1



De plattegrond is ter illustratie en niet op schaal weergegeven.

Dit appartement is een benedenwoning van circa 110 m², ontworpen met **gevoel voor licht en ruimte**. De ruime woonkamer van ongeveer 50 m² vormt het hart van de woning en biedt plaats aan een comfortabele zithoek, royale eettafel en open keukenopstelling. De grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en een natuurlijke verbinding met het buitenterras.

Het royale terras van 24 m² biedt volop plek voor een loungeset en eettafel; ideaal om te **genieten van de ochtendzon**.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer ruimte biedt voor een kingsize bed en een royale kledingkast. De tweede volwaardige slaapkamer is ideaal als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De moderne badkamer is **luxe afgewerkt** met hoogwaardige materialen en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.

Lavendel

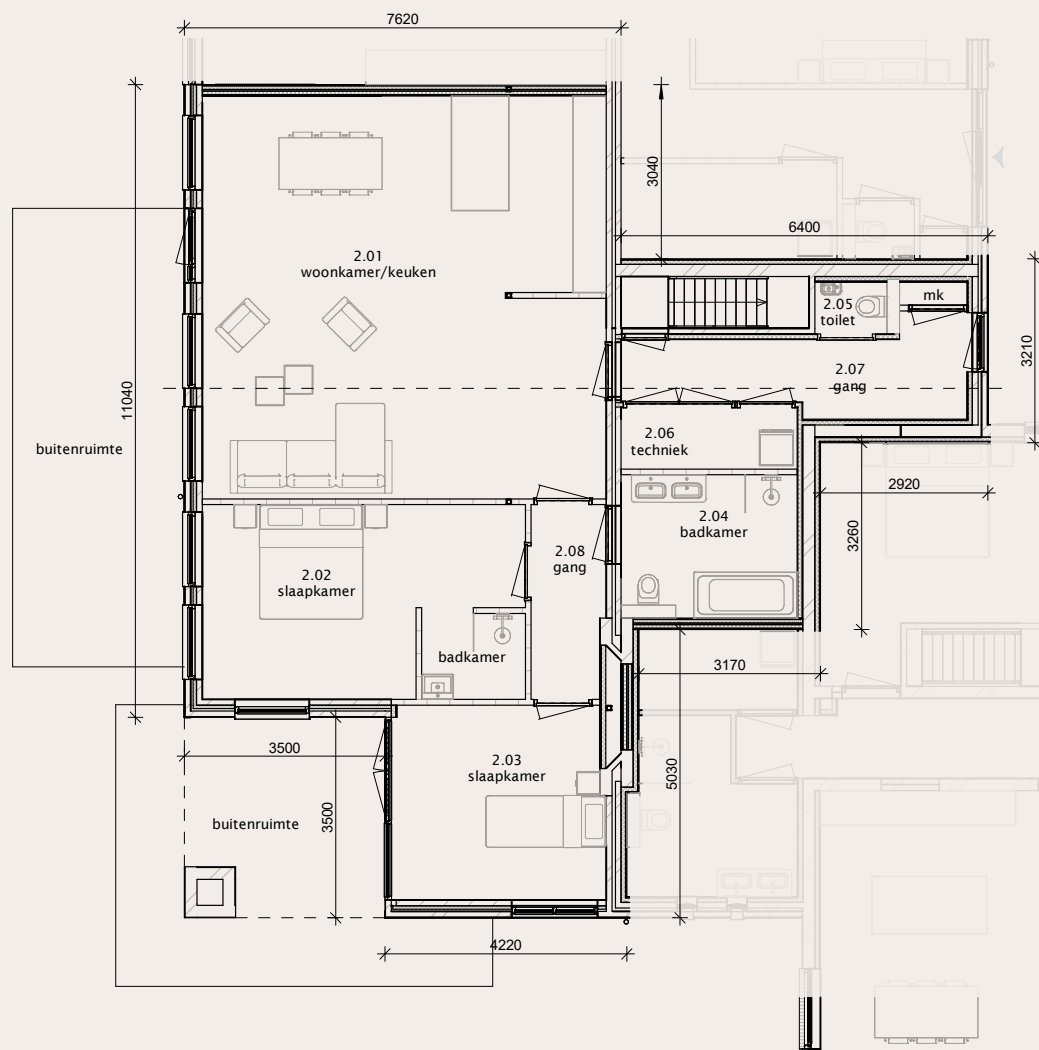
APPARTEMENT 2



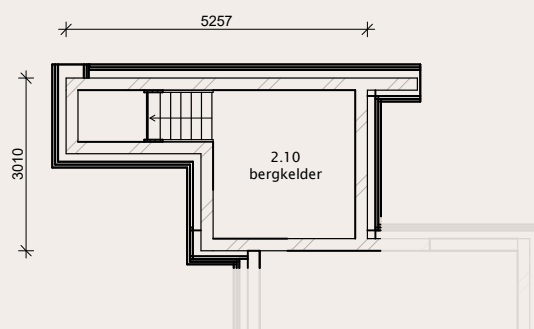
112 M² WOONOPPERVLAK
2 SLAAPKAMERS
ZONNETERRAS NOORDWESTZIJDE
KELDER AANWEZIG
EIGEN PARKEERPLAATS

Welkom in Lavendel van Landgoed Zonneberg: een **royaal en gelijkvloers appartement** op de begane grond, waar rust, ruimte en luxe samenkomen. Dit appartement maakt deel uit van een kleinschalig nieuwbouwproject met slechts zes exclusieve woningen aan de groene rand van het centrum van Ede. Hier geniet u van **zorgeloos woongenot**, met alle comfort van nu en de natuur als achtertuin.

Appartement 2



De plattegrond is ter illustratie en niet op schaal weergegeven.



Met een woonoppervlak van circa 112 m² biedt dit appartement een **verrassend ruime opzet**. De lichte woonkamer van ca. 50 m² is royaal van formaat en biedt ruimte voor een open keuken, eethoek en riante zithoek.

Dankzij de grote raampartijen is er een directe verbinding met het **zonneterras van maar liefst 24 m²** op het westen, waar u heerlijk geniet van middag- en avondzon.

De woning beschikt over twee comfortabele slaapkamers. De hoofdslaapkamer is geschikt voor een kingsize bed en ruime kastenwand. De tweede slaapkamer is ideaal als werkkamer, logeerkamer of multifunctionele ruimte.

De badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van **moderne gemakken** zoals een inlopdouche, designradiator en wastafelmeubel.

Dahlia

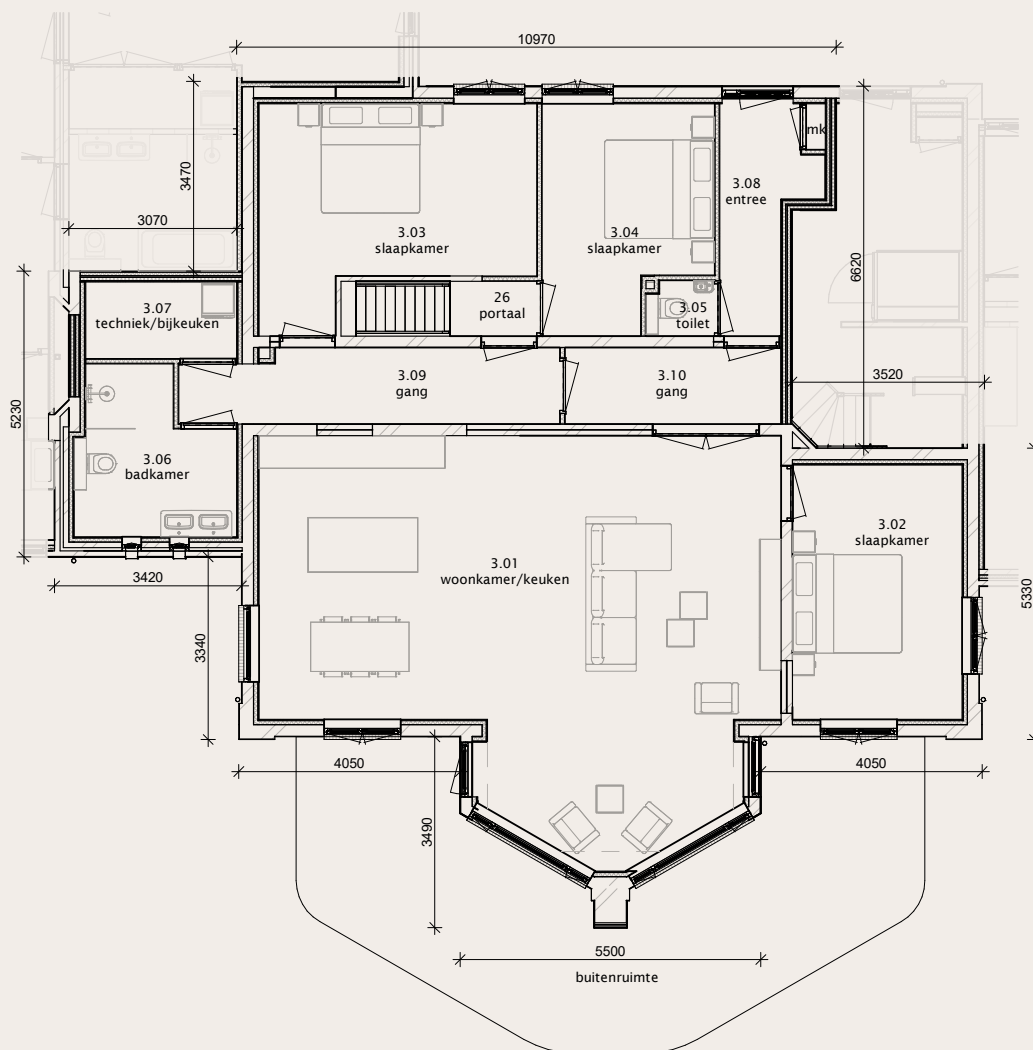
APPARTEMENT 3



162 M² WOONOPPERVLAK
3 SLAAPKAMERS
ZONNETERRAS ZUIDWESTEN
KELDER AANWEZIG
EIGEN PARKEERPLAATS

Bent u op zoek naar een ruim, gelijkvloers appartement met **uitzonderlijk veel leefruimte**, privacy én een royaal terras op het zuidwesten? Dahlia op Landgoed Zonneberg biedt het allemaal. Met 162 m² woonoppervlak behoort dit tot de top van het project. **Een exclusieve benedenwoning** die voelt als een villa, met het gemak van één woonlaag en een ideale ligging tussen natuur en centrum.

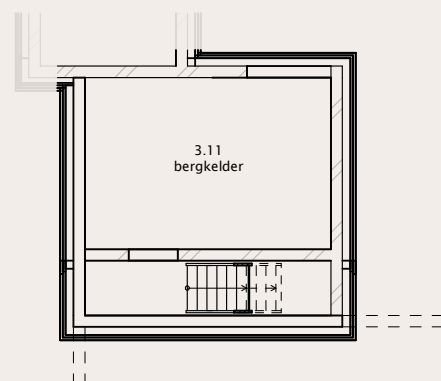
Appartement 3



De plattegrond is ter illustratie en niet op schaal weergegeven.

Dit appartement is met recht riant te noemen: de woning beschikt over een woonoppervlak van ca. 162 m² met een woonkamer van maar liefst 60 m².

Deze lichte leefruimte biedt volop mogelijkheden voor een **luxueuze indeling met een royale zithoek**, open keuken met kookeiland en een grote eettafel. De vele raampartijen zorgen voor een natuurlijke lichtinval en een directe verbinding met het **enorme zonneterras** van 42 m² op het zuidwesten – een unieke buitenruimte waar u tot in de avond kunt genieten van rust en privacy.



Er zijn drie volwaardige slaapkamers, waaronder een riante master bedroom met **ruimte voor een kingsize bed**, inloopkast of werkhoeek. De tweede en derde slaapkamer kunnen dienen als logeerkamer, werkkamer of extra kinderslaapkamer. De luxe badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en designradiator. Daarnaast beschikt u over een ruime inpandige berging en een separaat toilet.

Royaal wonen met allure in het groen

Viool

APPARTEMENT 4



95 M² WOONOPPERVLAK
2 SLAAPKAMERS
ZONNETERRAS ZUIDZIJDE
EIGEN PARKEERPLAATS

Viool is een stijlvol benedenappartement op Landgoed Zonneberg met een slimme indeling en **hoogwaardige afwerking**. Perfect voor wie comfort, duurzaamheid en rust belangrijk vindt – zonder in te leveren op woonkwaliteit. Met een zonnig terras aan de oostzijde en een ligging nabij het centrum van Ede is dit **een unieke woonkans**.

Appartement 4



De plattegrond is ter illustratie en niet op schaal weergegeven.

*Compact, luxe en gelijkvloers wonen
met uitzicht op het groen*

Het appartement beschikt over circa 95 m² woonoppervlak en is **verrassend ruim ingedeeld**. De woonkamer van ca. 45 m² is het centrale leefgedeelte, met een open keukenopstelling, zitgedeelte en ruimte voor een grote eettafel. De schuifpui geeft toegang tot het terras van 24 m², gelegen op het zuiden – **perfect voor een kop koffie in de zon**.

Viool beschikt over twee slaapkamers, waarvan de master bedroom ruimte biedt voor een tweepersoonsbed en een grote kast. De tweede kamer is uitstekend geschikt als werkplek, logeerkamer of hobbyruimte. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, stijlvol wastafelmeubel en comfortabele afwerking.

Madelief

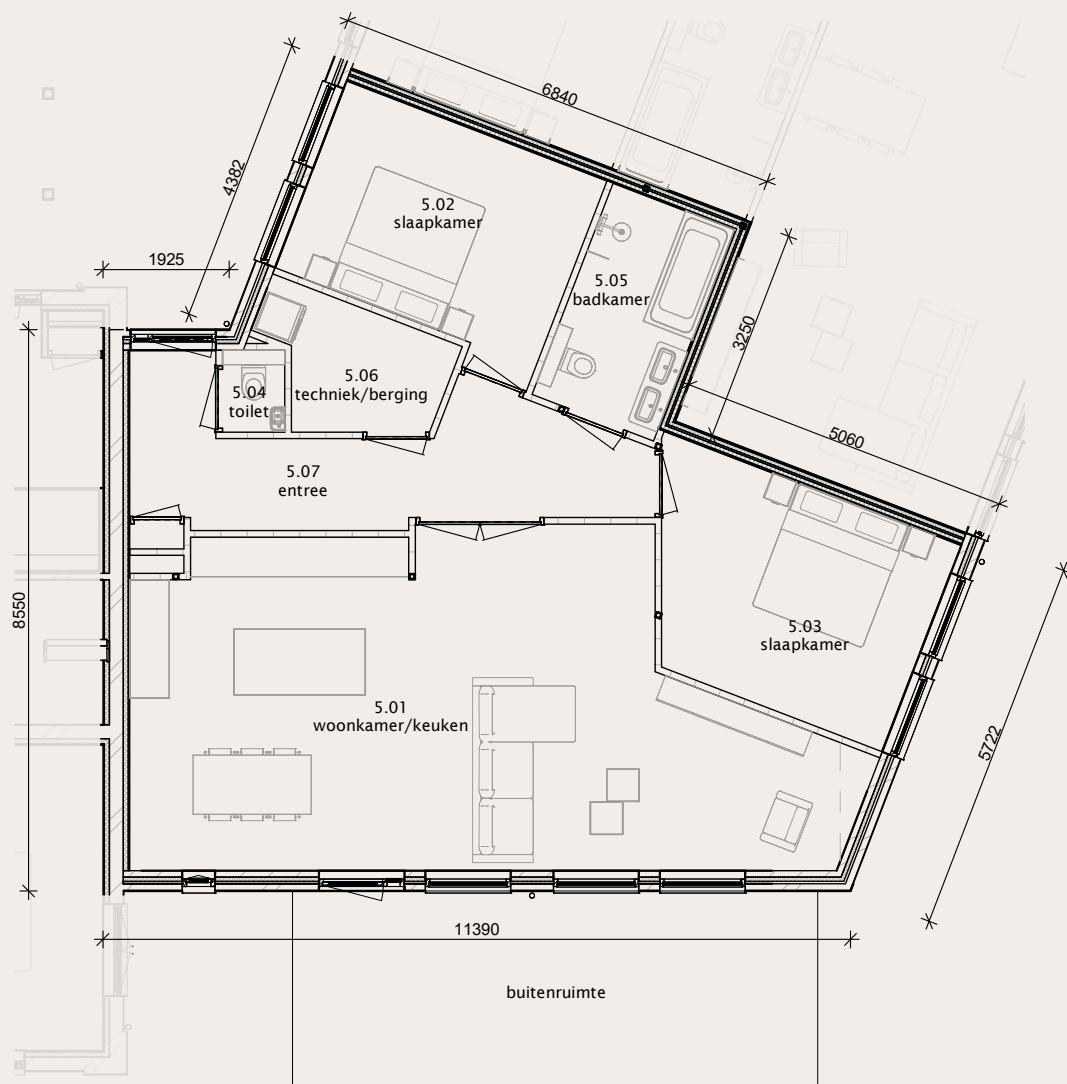
APPARTEMENT 5



107 M² WOONOPPERVLAK
2 SLAAPKAMERS
ZONNETERRAS ZUIDWESTEN
EIGEN PARKEERPLAATS

Madelief op Landgoed Zonneberg biedt u een **royaal en gelijkvloers appartement** met optimaal wooncomfort, een zonnig terras op het zuiden en een hoogwaardige afwerking. Dit is de perfecte plek voor wie houdt van rust, ruimte én een centrale ligging nabij het centrum van Ede. Een stijlvolle benedenwoning die comfort en klasse ademt.

Appartement 5



De plattegrond is ter illustratie en niet op schaal weergegeven.

Met een woonoppervlak van circa 107 m² beschikt dit appartement over een ruime en lichte woonkamer van ongeveer 48 m². Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een directe verbinding met het zonneterras van 24 m², gelegen op het zuidwesten. De ideale plek om **het hele jaar door te genieten van zon en rust.**

Het appartement beschikt over twee volwaardige slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt ruimte voor een **royaal tweepersoonsbed en een kledingkast.** De tweede kamer is multifunctioneel inzetbaar als werkplek, logeerkamer of hobbyruimte. De moderne badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator. Uiteraard is er ook een separaat toilet aanwezig en een handige berging binnen de woning.

Wonen met allure in het groen én de zon



Goudsbloem

APPARTEMENT 6

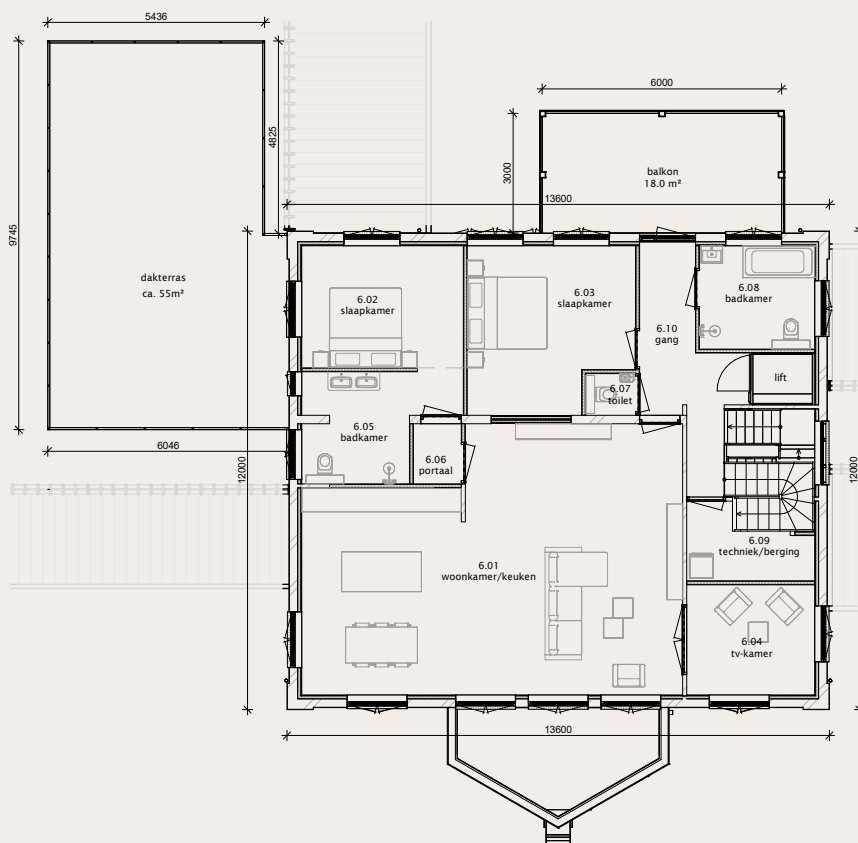
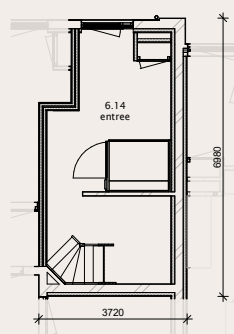


*De kroon op Landgoed Zonneberg,
exclusief wonen op niveau*

207 M² WOONOPPERVLAK
2 SLAAPKAMERS
TOPVERDIEPING
PANORAMISCH UITZICHT
EIGEN PARKEERPLAATS

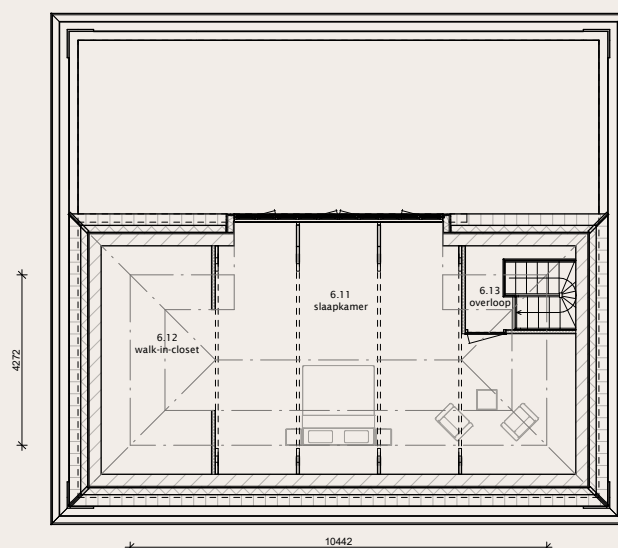
Met een woonoppervlak van maar liefst 207 m² is Goudsbloem **zonder twijfel het vlaggenschip**. Dit unieke penthouse op de bovenste verdieping biedt **een ongeëvenaarde woonbeleving**: uitzonderlijk ruim, voorzien van alle luxe, en met panoramisch uitzicht op het omliggende groen. Hier woont u in absolute rust, met alle voorzieningen van het centrum op loopafstand.

Appartement 6



De plattegronden zijn ter illustratie en niet op schaal weergegeven.

Dit penthouse is ontworpen voor wie hoge eisen stelt aan comfort, licht en ruimte. Met circa 207 m² woonoppervlak en een woonkamer van 58 m² beschikt u hier over **eindeloze mogelijkheden**. De open leefruimte is perfect voor een royale zithoek, een lange eettafel en een luxe keukenopstelling met kookeiland. Grote ramen rondom zorgen voor **een zee aan daglicht** en zichtlijnen op het omliggende groen.



De woning beschikt over twee riante slaapkamers, waarvan de **master suite ruimte biedt voor een kingsize bed**, een royale kastenwand én eventueel een werk- of leeshoek. De tweede slaapkamer is ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of kantoor. Daarnaast heeft Goudsbloem een extra slaapkamer op de verdieping.

De badkamer is stijlvol afgewerkt met hoogwaardige materialen en biedt ruimte voor een inloopdouche, dubbele wastafel en eventueel een ligbad. Daarnaast beschikt u over een aparte wasruimte, een separaat toilet en volop bergruimte.



De zes appartementen van Landgoed Zonneberg worden gerealiseerd onder de garantievoorzwaarden van BouwGarant. Dat betekent: bouwen met zorg, zekerheid en een gerust gevoel vanaf aankoop tot oplevering.



*Zeker zijn van
je thuis*



UW GARANTIES OP EEN RIJ

Wat houdt BouwGarant in?

BouwGarant is één van de grootste keurmerken in de bouw. Aangesloten bouwbedrijven worden streng getoetst op vakmanschap, ervaring en betrouwbaarheid. Alleen bouwers die voldoen aan de kwaliteitseisen, zijn gerechtigd om deze garantie te voeren. Zo weet u zeker dat u samenwerkt met een solide partij.

Financiële zekerheid

Mocht de aannemer tijdens de bouw onverhoopt failliet gaan, dan biedt BouwGarant hulp bij het vinden van een vervangend aannemer. U staat er niet alleen voor.

Garantie op herstel

Worden er bij oplevering gebreken geconstateerd? Dan heeft u recht op herstel volgens de garantievoorzaken. Lukt dit niet via de aannemer, dan kan BouwGarant u hierin bijstaan.

Gekwalificeerde aannemer

Voor opname in het BouwGarant-keurmerk wordt de aannemer uitgebreid getoetst. Van vakbekwaamheid en ervaring tot juridische zekerheid.

Heldere afspraken

U werkt met een uniforme, duidelijke aanneemovereenkomst waarin uw rechten en plichten goed zijn vastgelegd. Zo komt u nooit voor verrassingen te staan.

Bouwen op kwaliteit, **wonen met vertrouwen**. Met BouwGarant weet u dat de afspraken nagekomen worden. En als er toch iets niet goed gaat? Dan heeft u een onafhankelijke partij achter u staan.

Zo bouwen we samen aan iets blijvends.

STAPPENPLAN

In deze brochure en via de projectwebsite vindt u alle informatie die u nodig heeft: plattegronden, prijslijst, specificaties en meer.

Wat u nu kunt doen:

- Schrijf u vrijblijvend in als geïnteresseerde
- Bekijk de verkoopdocumentatie rustig door
- Kies het bouwnummer dat bij u past
- Geef uw voorkeurs- en reservenummer door

Zodra de inschrijving opent, ontvangt u van ons het officiële inschrijfformulier. Vul dit volledig in vóór de sluitingsdatum. Vragen of twijfelt u over welk appartement het beste past? Wij denken graag met u mee.

Toewijzing

Na de sluitingsdatum bekijken we alle inschrijvingen. Heeft u een appartement toegewezen gekregen? Dan nodigt onze makelaar, Ditters, u uit voor een persoonlijk gesprek.

Gesprek bij de makelaar

Tijdens het gesprek nemen we samen alle stukken door die horen bij het bouwnummer: de verkooptekeningen, technische omschrijving en overige documentatie. Wilt u door? Dan volgt de koop-/aannemings-overeenkomst. Na ondertekening bent u officieel koper van een appartement op Landgoed Zonneberg.

Van ondertekening naar eigendom

Zodra uw hypotheek rond is en de ontbindende voorwaarden zijn vervallen, draagt de notaris het appartement aan u over. Daarna is het officieel: de woning is van u.

Kopersbegeleiding

U ontvangt een uitnodiging voor een afspraak met de kopersbegeleider. Hier bespreekt u eventuele meer- en minderwerkopties. Denk aan extra stopcontacten, aanpassingen in de indeling of het kiezen van afwerkingen binnen het stelpostbudget.

De bouw start

Zodra alle voorbereidingen zijn afgerond, start de bouw van Landgoed Zonneberg. Vanaf dat moment ontvangt u regelmatig updates over de voortgang. De termijnen en facturering verlopen volgens de afspraken in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Oplevering & sleuteloverdracht

Voor de oplevering loopt u samen met de uitvoerder door uw woning. We controleren samen of alles volgens afspraak is uitgevoerd. Daarna ontvangt u de sleutel en is het officieel: uw woning is klaar.

UW NIEUWE WONING

WELKOM OP LANDGOED ZONNEBERG



Een nieuwe woning, op een unieke locatie in Ede.
Luxe, rust en comfort.

UW MAKELAAR

Van eerste contact tot de sleutel in uw hand.

Bij Ditters geloven we dat nieuwbouw méér is dan een plattegrond, een contract en een sleutel. Het is een belofte. Een belofte van kwaliteit, duidelijkheid en betrokkenheid. Daarom pakken wij het anders aan.

Geen logge processen. Geen wachttijden of onnodige complexiteit. Maar wel: korte lijnen, vaste contactpersonen en een helder plan — vanaf het eerste gesprek tot ver na de oplevering.

Wij zorgen dat u weet waar u aan toe bent.
Wij schakelen snel en denken met u mee.
Wij staan klaar wanneer het voor u uitkomt.

*Wij maken graag
het verschil*



WIJ ZIJN UW SPARRINGPARTNER, GIDS EN KLANKBORD IN EEN



Bij Ditters werkt een team van professionals dat begrijpt hoe belangrijk deze stap voor u is. Ervaren, vriendelijk en volledig op de hoogte van dit project.

Nieuwbouw is onze specialiteit. Mensen helpen aan hun nieuwe thuis is ons vak.

Woning kopen zoals het hoort

Landgoed Zonneberg is een project van niveau. En daar hoort verkoopbegeleiding van niveau bij. U mag rekenen op een persoonlijk verkoopgesprek waarin we samen uw voorkeuren, bouwnummers en documentatie doornemen. In alle rust, met ruimte voor uw vragen en wensen.

De koffie staat klaar.
En wij ook.



Zorgvuldig samenspel tussen vakmanschap, visie en betrouwbaarheid



Architectenbureau DBL uit Lunteren tekende voor het verfijnde ontwerp, waarin licht, ruimte en natuur in harmonie samenkomen.

De juridische begeleiding is in vertrouwde handen bij **Notariskantoor Van Putten Van Apeldoorn**, dat zorgt voor een transparante en solide afwikkeling.

De bouw wordt uitgevoerd door Van **den Brandhof Bouwbedrijf**, bekend om hun degelijke kwaliteit en oog voor detail.

De verkoop en begeleiding van de toekomstige bewoners is toevertrouwd aan **Ditters**, die met hun lokale expertise en persoonlijke aanpak zorgen dat iedere koper zich direct thuis voelt.

Samen brengen wij Landgoed Zonneberg tot leven, een exclusieve woonplek waar stijl, rust en duurzaamheid elkaar ontmoeten.



ZONNEBERG

6 LUXE APPARTEMENTEN IN EDE

ZONNEBERG



Ditters

Ditters
Stationsweg 89
6711 PM Ede

0318 - 657 657
nieuwbouw@ditters.nl
www.ditters.nl

