

# Exclusief wonen

Wonen met klasse in De Oldenhoeck, jaren '30 villa met prachtige tuin



VRAAGPRIJS

€ 1.450.000 k.k.

Amsterdamseweg 21 | 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**<sup>®</sup>  
*exclusief*



DE OLDENHOECK

Persoonlijke zorg,  
inlevingsvermogen en  
een actieve opstelling  
zijn de kernwaarden van  
Domicilie Exclusief.

**domicilie**<sup>®</sup>  
*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

279 m<sup>2</sup>

## INHOUD

1003 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

1014 m<sup>2</sup>

## AANTAL KAMERS

12

## SLAAPKAMERS

6

## KENMERKEN

Soort woning: villa  
Type woning: vrijstaande woning  
Energie label: D  
Bouwjaar: 1926

Ligging: in woonwijk, beschutte  
ligging, in bosrijke  
omgeving

Tuin: rondom, fraai  
aangelegd

Berging: aangebouwd steen  
Verwarming: CV-ketel

“

***“Villa De Oldenhoek (1936) is een monumentale villa van uitzonderlijke allure, waar historie, elegantie en modern wooncomfort samenkomen. Centraal gelegen nabij het dorpscentrum en de uitgestrekte bossen biedt zij een zeldzame woonbeleving op een unieke locatie.”***

”

Aan de statige Amsterdamseweg staat Villa de Oldenhoek, gebouwd in 1936. Het gemeentelijke monument is ontworpen door de Edese architect J. van den Top, als woonhuis en praktijkruimte van dokter Van Waalwijk van Doorn.

In 1992 is de villa gerenoveerd, met behoud van karakter, tot een fantastisch familiehuis met maar liefst zes slaapkamers en twee badkamers.

Het uitzicht op de prachtige tuin is schitterend, met name vanuit de woon- en eetkamer. Dit is een huis dat u omarmt, nieuwsgierig maakt en waar u op slag verliefd op wordt ...

De Amsterdamseweg in Ede kent 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 met prachtige bebouwing op grote percelen. Het gezellige centrum en het Edese bos zijn op loopafstand, net als de uitgestrekte heide en landgoed Kernhem voor een heerlijke wandeling in de natuur.

### Bijzonderheden:

- Uniek gemeentelijk monument;
- Algehele renovatie 1992, aansluitend uitstekend onderhouden;
- Oerdegelijke grenen kozijnen met eiken dorpels, deels voorzien van isolatieglas;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023-2025;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha, 2018, eigendom);
- 20 zonnepanelen van 400 Wp op het dak van het bijgebouw, geplaatst in 2022;
- Karakteristiek, royaal familiehuis met zes slaapkamers en twee badkamers;
- Energielabel D.



## Entree

Bewonder de architectuur van deze jaren '30 woning en rijd via de stijlvolle toegangspoort het prachtige perceel op.

De oprijlaan, omringd door groen en verzorgde beplanting, zet direct de toon voor het exclusieve karakter van deze bijzondere woning. Vanuit hier wandelt u naar de voordeur.



## Hal

Achter deze warme eiken deur bevindt zich de ruime ontvangsthal, met het gastentoilet en de prachtige bordestrap naar de eerste verdieping.

Het raam bij de garderobe, de visgraat parketvloer en de trap geven de hal een sfeervolle uitstraling.



## Living

De woonkamer met prachtige, halfronde erker is een leefruimte van pure schoonheid, net als de separate eetkamer. De visgraat parketvloer past bij verschillende interieurstijlen en het uitzicht op de tuin is uitermate fraai te noemen.

Bij het tv-gedeelte ziet u openslaande deuren naar de tuin en het andere deel van de woonkamer is ingericht als zitkamer.









## Eetkamer

Achter de klassieke en-suite deuren is de eetkamer gesitueerd, met een grote houtkachel en openslaande deuren naar de tuin. De eetkamer is een fantastische ruimte, niet alleen om uitgebreid te dineren, maar ook voor een borrel met vrienden of familie.

Eet u graag met een groot gezelschap? Hier is genoeg plek voor een grote tafel voor 8, en zelfs 10 personen.







## Keuken

Vanuit de hal is er eveneens toegang tot de keuken, met aansluitend een grote bijkeuken.

In de keuken staat een maatwerk keukenopstelling, met een bar en een opvallend rond blad van hout.

Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, Quooker (2023), oven, magnetron en een koelkast.







In de bijkeuken, met dubbele spoelbak, is plek voor een tweede koelkast, vriezer en de wasapparatuur.



Ook is er een stahoge  
wijn-/provisiekelder, te bereiken vanuit  
de keuken.



## Eerste verdieping

Een prachtige bordestrap verbindt de begane grond met de eerste verdieping.

De overloop is een extra royale ruimte, met grote glas-in loodramen en een vaste trap naar de tweede verdieping. Uw oog valt op de paneeldeuren, de houten vloer en de sierlijke trapbalustrade.



## Master bedroom

Één van de kamers is de master bedroom, met een separaat kleedgedeelte en openslaande deuren naar het balkon.

Het uitzicht op de Telefoonweg, met vrijstaande woonhuizen, is prettig.







## Badkamer

De badkamer is ingedeeld met een ligbad, separate douche, een toilet en een meubel met twee wastafels.

Ook hier zijn de glas-in loodramen behouden, waardoor het daglicht op een fraaie wijze naar binnen valt.



## Slaapkamers

Vanaf de overloop heeft u toegang tot maar liefst vier slaapkamers, waarvan drie groot genoeg zijn om in te richten als tweepersoonskamer.

Achter één van de andere deuren vindt u een opslagruimte, met twee ronde ramen en een parketvloer.









## Tweede verdieping

Onder het prachtige dak met meerdere dakkapellen zijn nog twee slaapkamers en een badkamer gesitueerd. Perfect voor de kinderen, voor logees en zelfs als in pandig appartement voor bijvoorbeeld een au-pair.

De badkamer op deze verdieping is ingedeeld met een douche, toilet en een wastafel.

Verder zijn er twee bergingen, een sauna en een multifunctionele ruimte die thans als chill-ruimte is ingericht.







Sfeermakers zijn de glas-in loodramen en het rijkelijk gebruik van hout, dat in een van de kamers wit is geschilderd.

Vanuit deze kamer ziet u de alom bekende Concordiamolen, geflankeerd door enkele bomen.







## Exterieur

Villa De Oldenhoeck wordt omringd door een prachtige, uitstekend onderhouden tuin. U ziet sierlijke hagen, een imposante kastanjeboom, bodembedekkers en overige beplanting die zorgen voor een tuin met de uitstraling van een park.

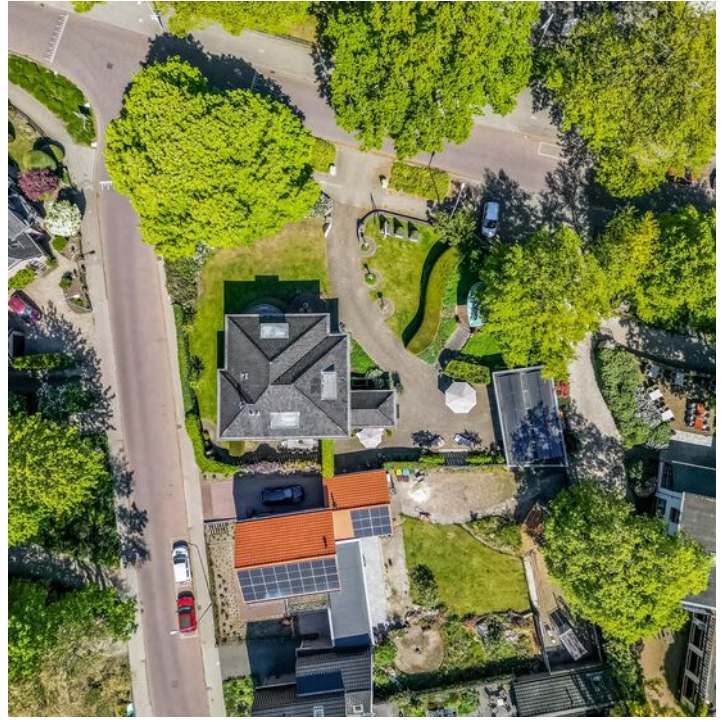


Er zijn meerdere plekken om buiten te zitten, met een bijzonder terras waar een bladvormige overkapping is gemaakt. Puur design, uniek en prachtig vormgegeven...













## Bijgebouw

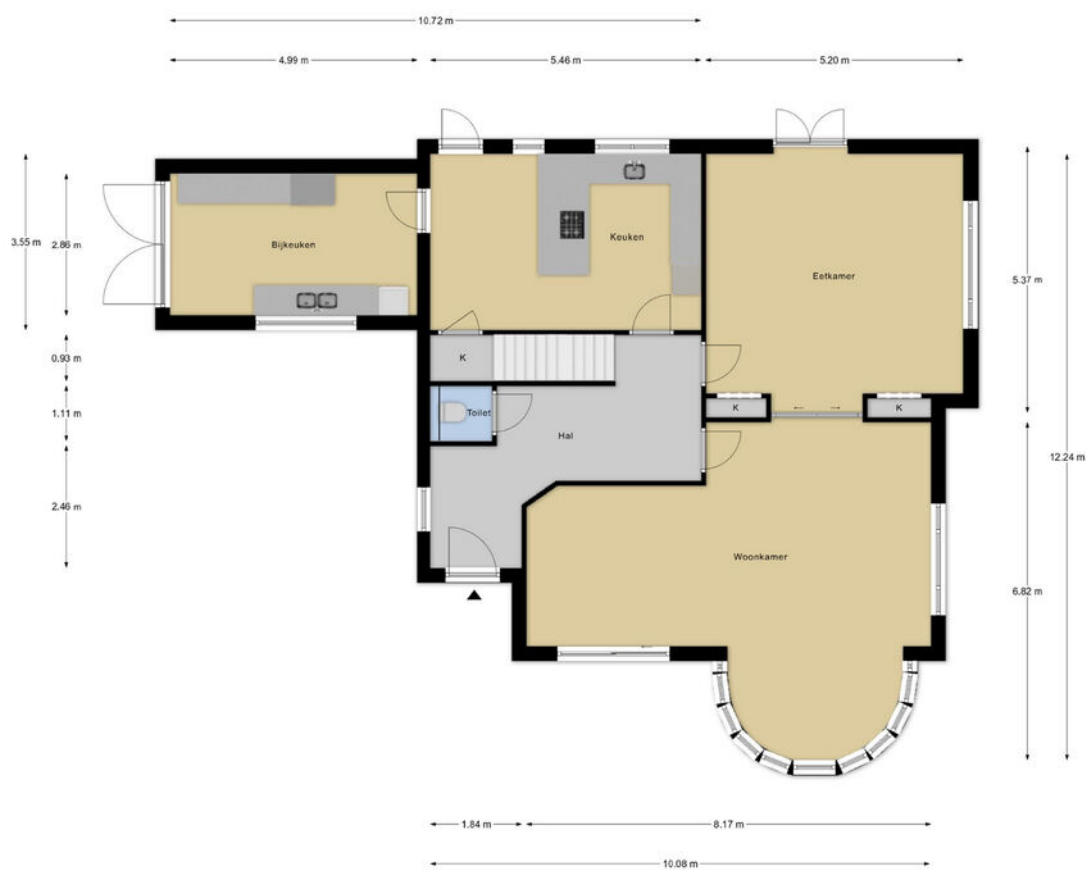
Op het perceel staat een groot bijgebouw van ruim 43 m<sup>2</sup>, met een dubbele garage en een (fietsen)berging.

Er is gekozen voor een klassieke bouwstijl, met deuren die perfect bij het geheel aansluiten. U kunt gemakkelijk met een auto of ander voertuig, de garage via de oprit bereiken.



# 1

# Begane grond



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

# 2

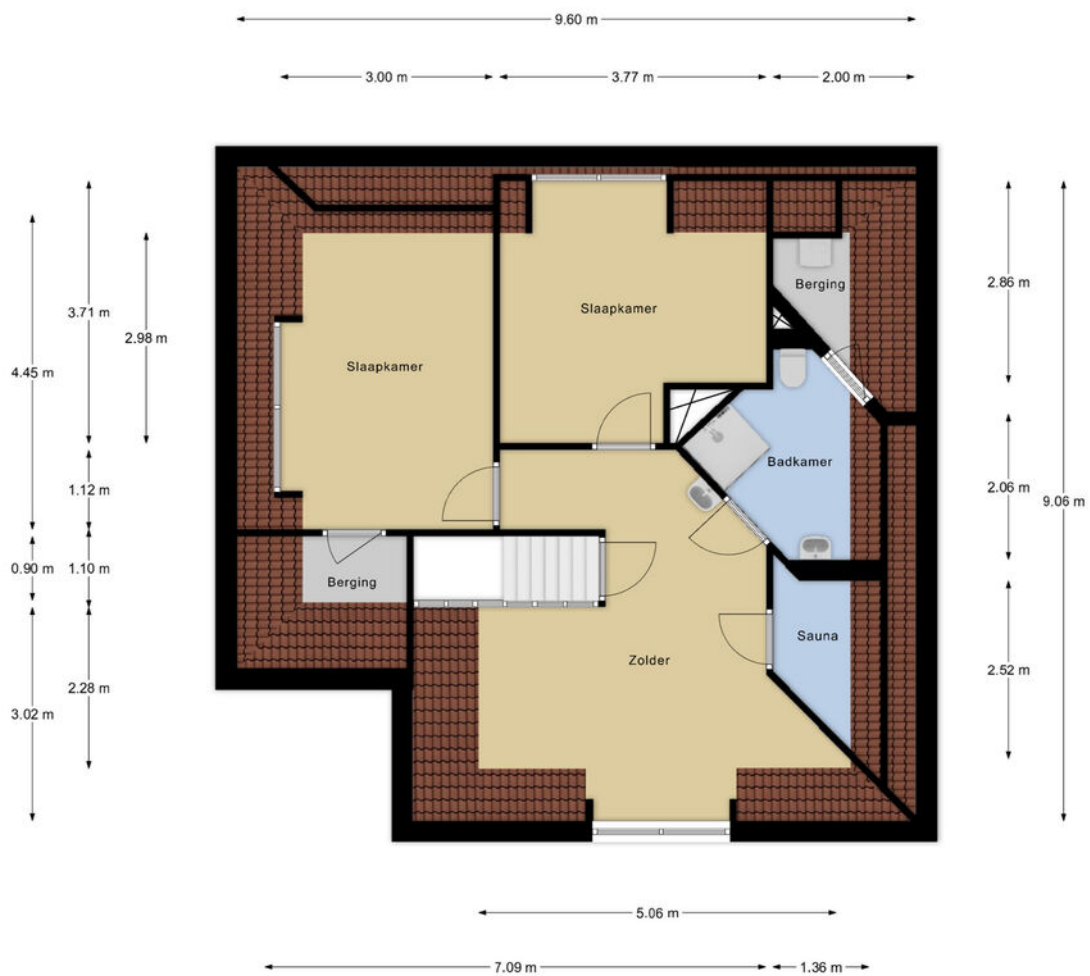
# Eerste verdieping



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

# 3

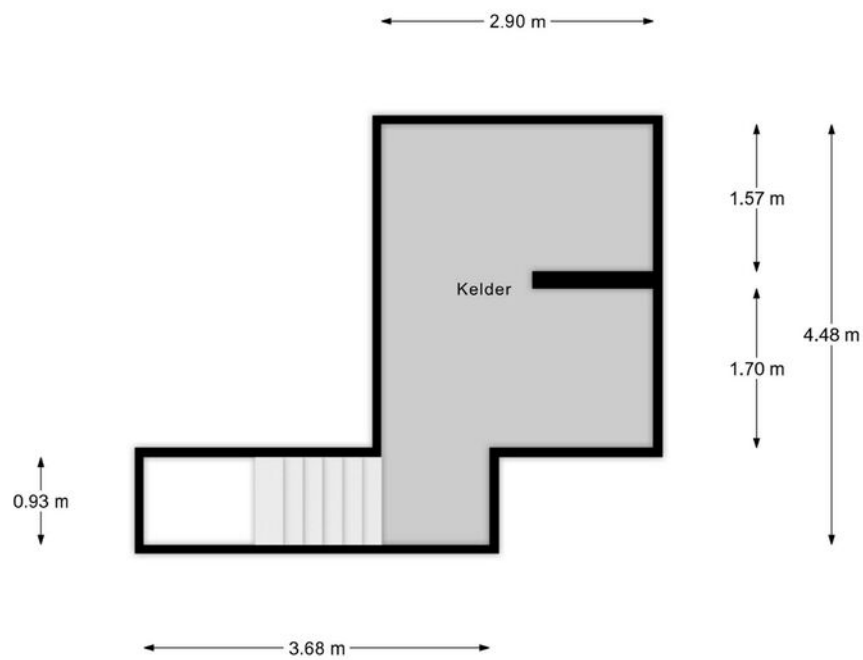
# Tweede verdieping



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

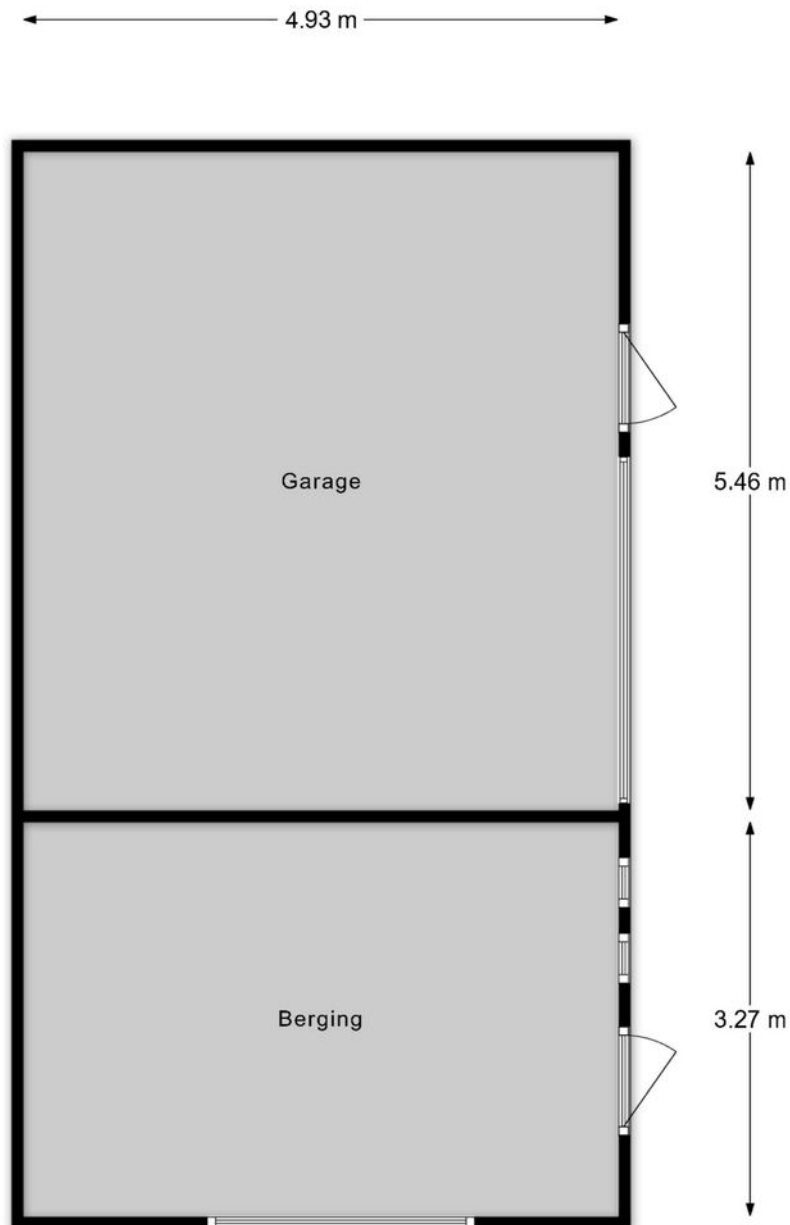
# 4

# Kelder



# 5

## Garage - berging



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

# 6

# Situatie




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: -----



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ede	
	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7392	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 19 maart 2026  
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.

# Wonen in Ede

## Omgeving

Ede is een bloeiende gemeente nabij Nationaal Park De Hoge Veluwe en de Zuid Ginkelse Heide en heeft het grootste bos van Nederland. Hier woont u verrassend centraal met een gunstige ligging ten opzichte van diverse steden.

## Cultuur

In en rondom Ede vind je cultuur voor jong en oud. Denk aan bioscoop Pathé Ede, het Kröller-Müller museum in Otterlo of Bibliotheek Cultura. Een bezoek aan het theater, naar de film of het museum...in Ede kan het allemaal!

## Historie

De rijke historie gaat terug tot de 12e eeuw ter plaatse van de burcht Kernhem. In de Tweede Wereldoorlog werd Ede onlosmakelijk verbonden met de Operatie Market Garden op de Ginkelse Heide. De vele kazernes en de kunstzijdefabriek Enka hebben gezorgd voor de economische bloei.

## Eten, drinken en winkelen

In Ede kun je uitgebreid winkelen; je vindt hier alles wat je nodig hebt. Om je dagje shoppen compleet te maken zijn er gezellige plekken om te lunchen of een kopje koffie te drinken.



# 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 €555.000,- blijft. Voor woningen die niet als hoofdverblijf dienen (bijv. tweede woning, vakantiewoning of voor verhuur) geldt een overdrachtsbelasting van 8%. Voor niet-woningen, waaronder bedrijfspanden, grond en garages die niet tegelijk met een woning worden gekocht, geldt een tarief 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.

# domicilie<sup>®</sup>

*exclusief*

## 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