

Exclusief wonen

Luxe villa op de Paasberg in Ede-Oost met zonnige, privacyrijke tuin.



VRAAGPRIJS

€ 1.275.000k.k.

Vossenakker 1 B | 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

282 m²

INHOUD

1241 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

534 m²

AANTAL KAMERS

10

SLAAPKAMERS

4

KENMERKEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Energie label:	A
Bouwjaar:	1983
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin:	rondom
Berging:	vrijstaand steen, voorzien van elektra
Verwarming:	CV-ketel

“

Stijlvolle, verrassend ruime villa op toplocatie in Ede-Oost met een multifunctioneel souterrain. Luxe afwerking en energielabel A maken dit een complete en comfortabele gezinswoning.

”

Op een rustige plek in een mooie straat staat deze verrassend ruime villa met een multifunctioneel souterrain en een prachtige tuin met een uitstekende zonligging en veel privacy. De living met eetgedeelte, de separate keuken en het souterrain maken van deze woning een droomwoning, met hoogwaardig afwerkingsniveau en energielabel A.

Er is ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, op de oprit en onder de afsluitbare carport.

De Componistenbuurt in Ede-Oost is een van de meest geliefde wijken, vanwege de ruime opzet en de ligging ten opzichte van het bos, de heide en het centrum.

De locatie van deze stijlvolle woning is geweldig! Op de "Paasberg", bovenaan "De Trapakkers". Of u nu gaat wandelen, hardlopen of fietsen door de natuur; dit is de perfecte uitvalsbasis. Ook ligt een basisschool op korte afstand, ideaal voor gezinnen met kinderen.

Steden als Arnhem, Wageningen, Apeldoorn, Amersfoort en Utrecht zijn goed bereikbaar vanuit dit prachtige dorp met stadse allures aan de rand van park "De Hoge Veluwe".

Bijzonderheden:

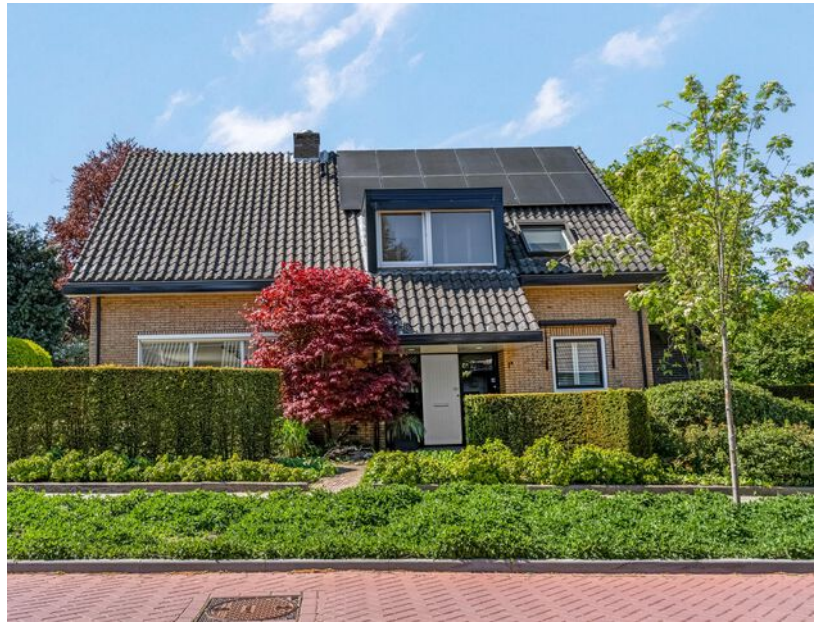
- Verwarming en warm water via een HR-ketel;
- 22 zonnepanelen verdeeld over oost- en westzijde;
- Vier slaapkamers en een luxe badkamer op de eerste verdieping;
- Riante living met eetgedeelte en stijlvolle keuken, met fraai zicht op de tuin;
- Multifunctioneel souterrain met meerdere ruimtes;
- Prachtige tuin aan drie zijden, met een uitstekende zonligging en veel privacy en rust;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein (oprit en een afsluitbare carport met laadpaal);
- Energielabel A.



Entree

Wat een prachtige verschijning is deze vrijstaande woning! Naast de felrode, Japanse esdoorn ligt de overdekte entree, die toegang biedt tot de ontvangsthal. De witte bordestrap, de travertin vloer en het balkenplafond bepalen de sfeer in deze stijlvolle ruimte.

In het linkerdeel zijn de meterkast en het luxe gastentoilet gesitueerd.





Living

Vanuit de living met het eetgedeelte heeft u aan drie kanten een fraai zicht op de tuin. Het dag- en zonlicht valt rijkelijk naar binnen en op meerdere plekken zijn openslaande deuren geplaatst, voor een optimale verbinding van binnen met buiten.

Het meer dan 8 meter lange zitgedeelte is bij de haard gesitueerd, met aan twee kanten een maatwerk meubel.





Eetkamer

Voor een etentje samen, als gezin, met vrienden of familie is het eetgedeelte de place to be. Er kan een grote eettafel staan, plus een kast om je servies een prominente plek te geven.

De lichte vloer past bij verschillende interieurstijlen en vanuit hier is het uitzicht op de tuin van ongekennde schoonheid.







Woonkeuken

In het eetgedeelte is een doorgang naar de uitgebouwde keuken, die ook vanuit de hal bereikbaar is. De donkere vloer, het witte balkenplafond en de serre-achtige aanbouw zorgen voor een vertrek met charme en sfeer.

De maatwerk keukenopstelling, met een vaste ontbijttafel en inbouwapparatuur van topkwaliteit, zorgt ervoor dat het u aan niets ontbreekt.







Eerste verdieping - Master bedroom

De hoofdslaapkamer met een en-suite kleedruimte roept de sfeer op van een luxe hotelsuite. Deze kamer biedt, net als de overloop, toegang tot de badkamer.





Badkamer

In de badkamer vind je design en comfort van hoog niveau. Het vrijstaande bad is een eyecatcher, net als de ruime stoomdouche van het merk "Cleopatra".

Naast het halfhoge muurtje bevinden zich het toilet en het brede meubel, met twee wastafels en wandkranen, die de badkamer meer dan af maken.







Slaapkamers

Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd, waarvan één in een L-vorm. In de vierde slaapkamer, aan de voorzijde, hangt een wastafel. Deze drie slaapkamers zijn groot genoeg om in te richten met een bed, bureau en/of een kast.

Boven een deel van de eerste verdieping bevindt zich een zolder, te bereiken vanaf de overloop.









Souterrain

Onder het merendeel van de woning is een multifunctioneel souterrain met stahoogte. In de grootste ruimte, met twee ramen en verwarming, staat een pooltafel.







De drie overige ruimtes, waarvan een met daglichttoetreding, kunnen als speelkamer, chillruimte of logeerkamer gebruikt worden. Verrassend veel ruimte, dat zie je er aan de buitenzijde van het huis niet aan af!



Bijkeuken

Vlak naast de keuken en de bijkeuken/achterportaal met een dubbele kastenwand bevindt zich een deur naar de carport en tuin. De bewoners gebruiken deze deur als entree, als ze de auto's onder de afsluitbare carport hebben gezet.





Exterieur

Deze sfeervolle villa wordt aan drie kanten omringd door een prachtige tuin, met de zijtuin op het zuiden en de achtertuin op het westen.

Er zijn meerdere terrassen en zitjes. Een deel van de beplanting is groenblijvend en in het voorjaar verschijnen er prachtige bloemen.





Deze tuin is een kleurenspektakel, met onder andere een rode Japanse esdoorn en een blauwe regen als blikvangers.





Carport en berging

Aan het einde van de oprit staat een afsluitbare, royale carport voor meerdere auto's. Er is een laadpaal geïnstalleerd en in de berging kunnen de (kinder)fietsen staan.

Het linkerdeel van de carport, aan de tuinzijde, is in gebruik als overdekt terras. Dit is een tuin om tot in de late uurtjes volop van te genieten, en waar een grote mate van privacy en rust heerst.











1

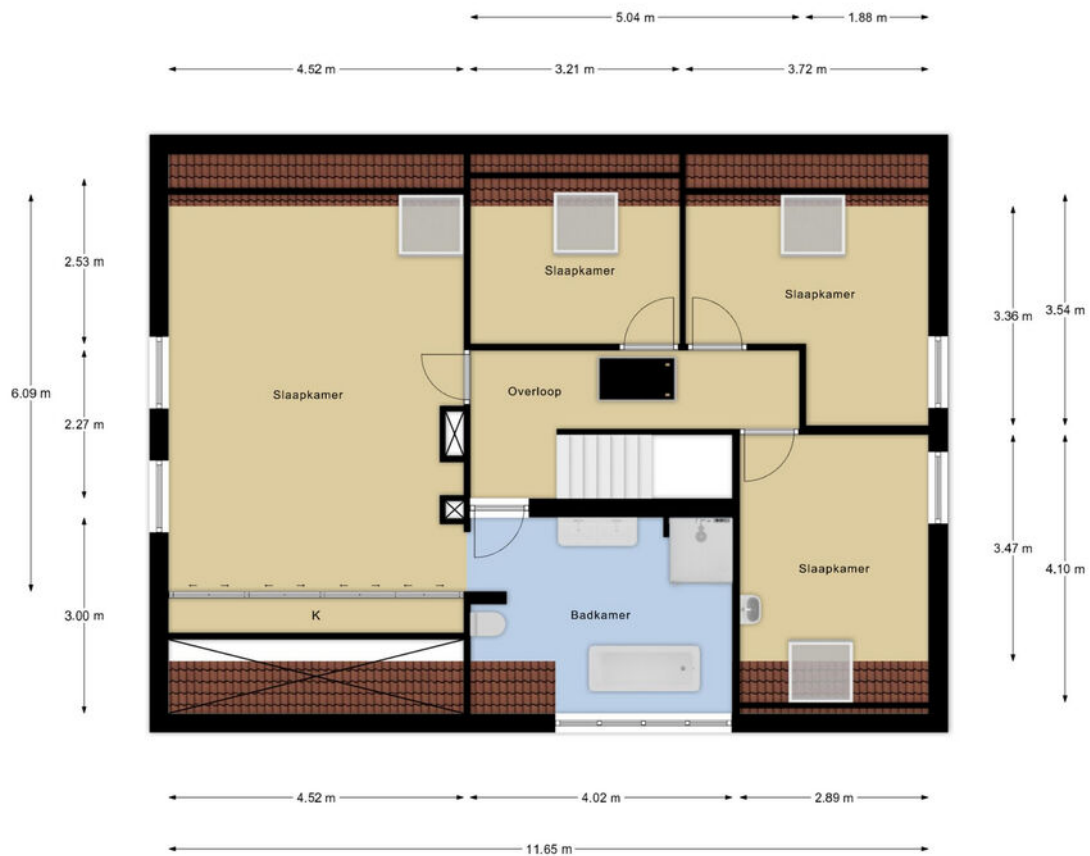
Begane grond



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

2

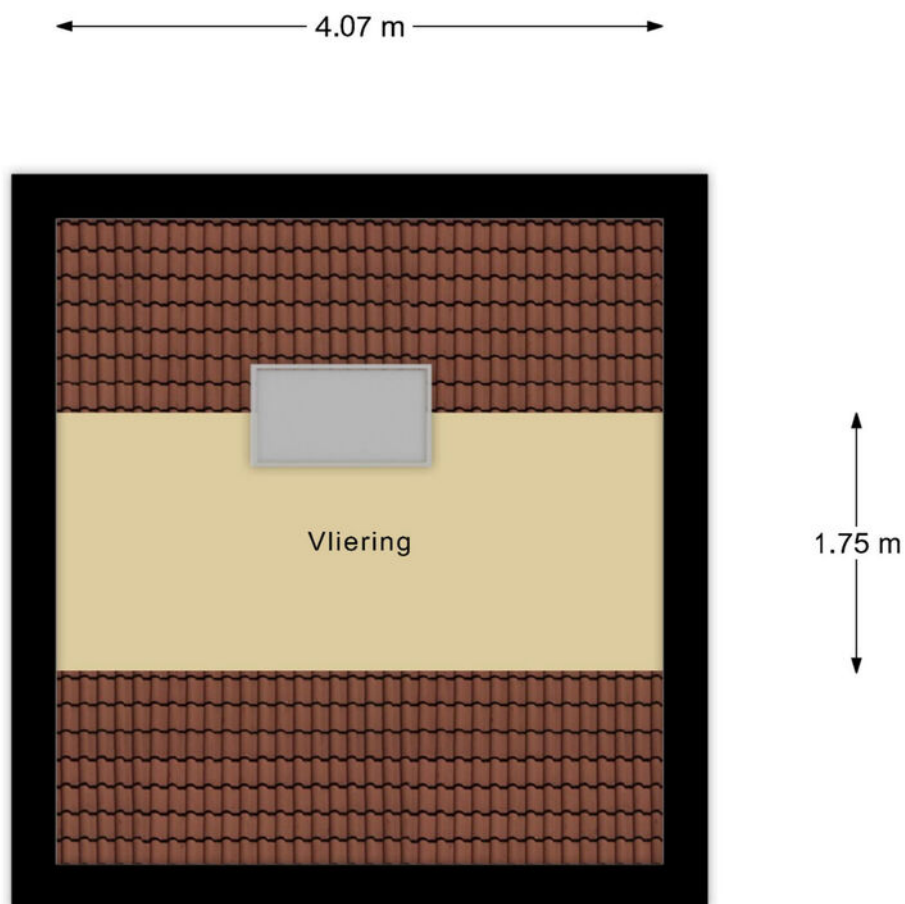
Eerste verdieping



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

3

Vliering



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

4

Souterrain



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

5

Situatie



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: -----



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ede</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 13410</p> <p>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.</p>	
--	--	---

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[®] *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