

# Exclusief wonen

Duurzame, gelijkvloerse bungalow aan de rand van het bos



VRAAGPRIJS

€ xxx.xxx k.k.

Dr. Hartogsweg 62 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**<sup>®</sup>  
*exclusief*



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

113 m<sup>2</sup>

## INHOUD

440 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKE

550 m<sup>2</sup>

## AANTAL KAMERS

3

## SLAAPKAMERS

2

## KENMERKEN

Soort woning:	Bungalow
Type woning:	Vrijstaande woning
Energielabel:	A ++
Bouwjaar:	2017
Ligging:	beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin:	rondom
Berging:	vrijstaand hout
Verwarming:	geheel vloerverwarming, warmtepomp, warmte-terugwininstallatie

“

**Bewoners: "Het huis is zodanig ontworpen dat de binnen/buiten relatie optimaal wordt beleefd; alle vertrekken hebben uitzicht op de bostuin. Het huis is buitengewoon comfortabel en een oase van rust en privacy."**

”

Op een prachtige plek in Ede, aan de rand van het bos, krijgt u de unieke kans om te gaan wonen in een duurzame en gelijkvloerse bungalow met een aangenaam woonklimaat en energielabel A++.

De luxe bungalow heeft twee slaapkamers, waarvan een als atelier in gebruik is, en de woonkamer met open keuken is een leefruimte die volop sfeer ademt.

De bungalow onderscheidt zich onder andere vanwege het gebruik van duurzame houtvezelisolatie. Het is een natuurlijk materiaal, zelf vochtregulerend, het heeft een betere geluidsisolatie en het houdt de warmte in de zomer langer buiten.

Dit is een droomplek om duurzaam en stijlvol te wonen, op een prachtige plek aan de rand van het bos.

Ook al woont u aan de rand van het bos, dagelijkse voorzieningen zijn in de nabijheid. Met de fiets of bus bent u zo in het centrum en intercystation Ede-Wageningen bevindt zich op loopafstand. Vanaf hier reist u zo richting Arnhem, Nijmegen, Utrecht en Amsterdam.

Aan de overzijde van de weg ligt een tuincomplex en met het bos in uw achtertuin is de kans groot dat u regelmatig gaat wandelen.

### Bijzonderheden:

- Prefab houtskeletbouw (ScanaBouw Huissen);
- Gelijkvloerse bungalow op een toplocatie in Ede;
- Duurzame houtvezelisolatie (natuurlijk materiaal, zelf vochtregulerend, betere geluidsisolatie en houdt de warmte in de zomer langer buiten);
- Houten kozijnen met HR++ glas;
- Lucht-warmtepomp met een hybride HR-ketel en een WTW-systeem (2018);
- 13 zonnepanelen, geplaatst in 2018;
- Energielabel A++.



## Entree

Bewonder de moderne architectuur van deze bungalow, met hoge bomen als achtergronddecor, en loop via het pad in de voortuin naar de uitnodigende entree.

In de hal ligt, net als in de hele bungalow, een marmerlook tegelvloer met vloerverwarming. De garderobe bevindt zich heel subtiel in een nis, en in deze fraaie ontvangstruimte is genoeg ruimte voor een sidetable.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de fraaie toiletruimte, de meterkast en een inpanidige berging met de opstelling van de warmtepomp. In deze berging is onder andere ruimte voor de wasapparatuur.





## Atelier

Links in de hal, naast de garderobe, bevindt zich een sfeervolle werkkamer/atelier waar het fijne noorderlicht naar binnen valt. Erg fijn is het raam van vloer tot plafond, die mooi uitzicht naar het vele groen biedt.

De naastgelegen berging/hobbyruimte, met elektra en water, is een verlengstuk van de werkkamer/het atelier.

Het is mogelijk om beide ruimtes samen te voegen tot een royale werkruimte, met een eigen entree. Deze entree leidt naar een overkapping met de oprit, (fietsen)berging en de tuin.





## Living

Het hart van de bungalow wordt gevormd door de woonkamer en open keuken, met maar liefst drie grote schuifpuien voor optimaal zicht op het omliggende groen.

Ook hier ligt de prachtige, matte vloer met vloerverwarming en het balkenplafond is een ode aan het houtbouwsysteem.

Aan de achterzijde is de woonkamer bijna 8.50 meter, met genoeg plek voor een zit- en een eethoek.

Geniet van de ruimte, lichtinval en de prachtige verbinding met de omliggende natuur die aan de tuin grenst.

Dit is een plek om tot rust te komen, om te luisteren naar uw favoriete muziek en om naar een goede film of serie te kijken.











## Woonkeuken

In de keuken valt uw oog op de grote kastenwand en het kook-/spoeleiland, met een blad van composiet en zitgelegenheid aan de woonkamerkant. Dit is een keuken van hoge kwaliteit, die subtiel in de leefruimte aanwezig is.

Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, plafondafzuiging, een vaatwasser, combi magnetron-oven, combi stoomoven en koelkast.

De hoeveelheid bergruimte die deze keuken biedt, zorgt ervoor dat het aanrecht altijd een opgeruimde indruk geeft.





## Master bedroom

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de master bedroom, met een badkamer en een directe toegang tot de tuin.

Deze kamer straalt een aangename rust uit en heeft, net als de rest van de bungalow, een mooie verbinding met de tuin.

In een nis is ruimte voor een zeer royale garderobekast, waardoor de master bedroom heel ruimtelijk oogt.





## Badkamer

De naastgelegen badkamer, met dezelfde marmerlook vloer en fraaie wandtegels, biedt ruimte aan een inloopdouche, een stijlvol badmeubel met twee wastafels en een wandcloset.





## Exterieur

De bungalow wordt omringd door een prachtige bostuin, met hoge bomen en veel privacy.

De achtertuin, met een royaal overdekt terras, is gesitueerd op het zonnige zuiden.

Dit is de ultieme plek om, in de zon en omringd door privacy, van het buitenleven te genieten.







## Exterieur

Een tweede terras bevindt zich verderop in de tuin, op boomschors.

Uw oog valt op de bodembedekkers, rododendrons en het subtiële niveauverschil met grote treden. En de vele hoge bomen die u omringen, geven echt het gevoel dat u aan de rand van het bos woont.

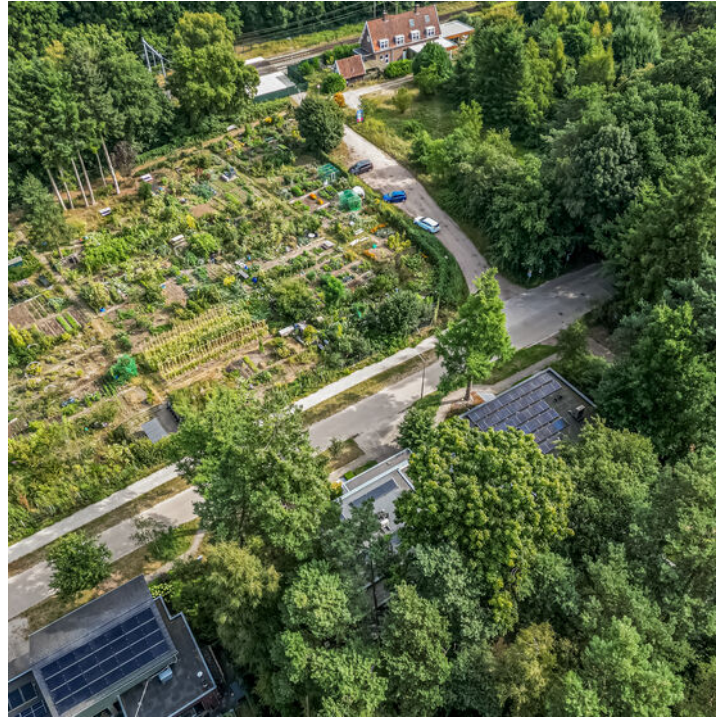
Dit heeft nog een voordeel: de kans is groot dat u vogels, eekhoorns, vlinders en andere dieren ziet terwijl u lekker buiten zit.











# B

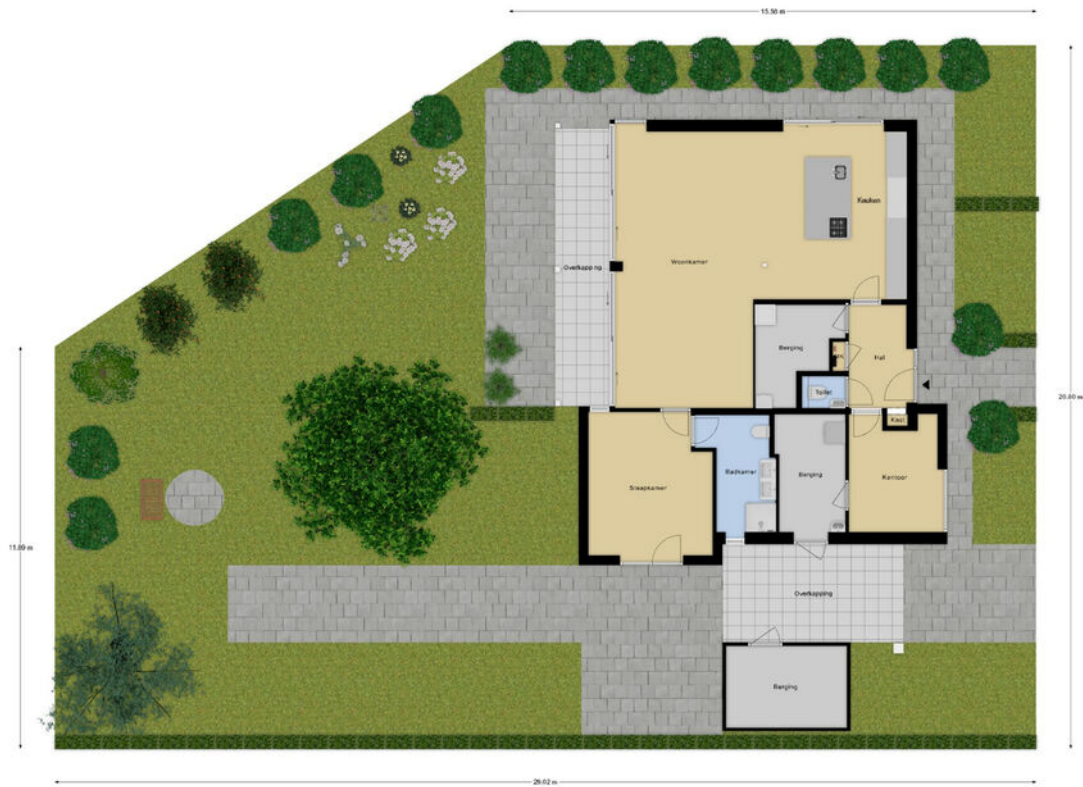
# Begane grond



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

# S

# Situatie

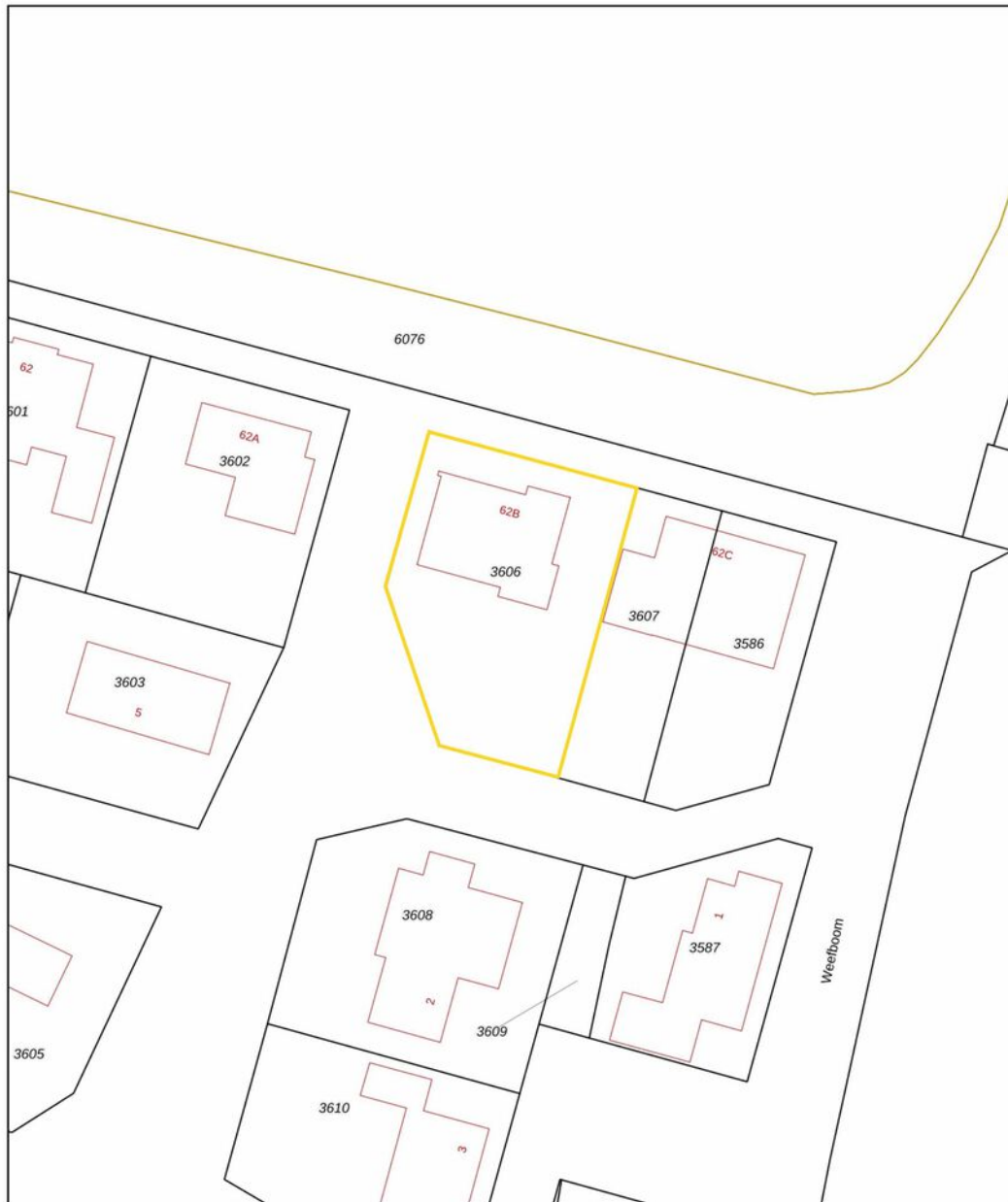


Maatvoering is indicatief ter informatie. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.


# 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 C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3606	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2025 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 bedenkijd

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.

## Clausule asbest

Wanneer een woning asbest zou bevatten, dan dienen er op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen bij eventuele verwijdering daarvan. De kosten van deze verwijdering zullen voor rekening van de koper zijn. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## 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.

## 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. Onzekerzijds 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