

Exclusief wonen

Royale villa met ruime oprit, garage en ligging nabij bos en heide



VRAAGPRIJS

€ 1.295.000 k.k.

Gebroeders van Steenbergplantsoen 24 | 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

207 m²

INHOUD

894 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

458 m²

AANTAL KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5

KENMERKEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Energielabel:	A
Bouwjaar:	2020
Tuin:	achter-, zij- en voortuin
Berging:	aangebouwd steen
Verwarming:	gedeeltelijk vloerverwarming, Stadsverwarming

“

Bewoners: "Het is een heerlijk licht en ruim huis waar je helemaal tot rust komt op loopafstand van bos en hei. In het vroege voorjaar is het goed toeven bij het fonteintje op het zijterras; in de zomer koel onder de 'witte blauwe' regen in de achtertuin en daarna op het grote balkon om nog even na te genieten van de ondergaande zon."

”

Rust, ruimte en natuur zijn volop van toepassing op deze moderne, stijlvolle villa in "de Veluwe Poort", op het voormalige kazerneterrein. De architectuur van deze moderne villa is van ongekende schoonheid! Er zijn in totaal vier (vijfde mogelijk) slaapkamers en de woonkamer met woonkeuken is een leefruimte van groot formaat. De situering van de tuin is uitstekend. U kunt er de hele dag door genieten van de zon, of op warme dagen een schaduwrijk plekje opzoeken.

Met een paar minuten staat u in het bos en in het verlengde daarvan op de Ginkelse Heide, perfect dus om een heerlijke lange wandeling te maken of om een rondje te gaan hardlopen.

De vele voorzieningen in Ede, waaronder het centrum en het nieuwe intercitystation, liggen eveneens vlakbij. Steden als Arnhem, Utrecht, Amersfoort en Nijmegen zijn uitstekend te bereiken.

Dit huis staat in een rustige straat, tegenover een plantsoen met prachtige bomen. Kortom; een unieke locatie met zowel aan de voor- als achterzijde volop privacy.

Bijzonderheden:

- Dak-, gevel- en vloerisolatie;
- Kozijnen met HR++ glas;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020 en 2026;
- Verwarming en warm water d.m.v. het warmtenet;
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer;
- 8 zonnepanelen, geplaatst in 2020;
- Prachtige ligging, met een vrij uitzicht op groen en heel veel privacy;
- Energielabel A.



Entree

Bij de oprit is de entree gesitueerd, die toegang biedt tot de lichte ontvangsthal.

De visgraatvloer met vloerverwarming is fraai, net als het gastentoilet en de lange trap naar de eerste verdieping.





Living

Grote ramen tot op de vloer zorgen, samen met diverse openslaande deuren, voor veel lichtinval in de woonkamer en keuken.

Het extra royale zitgedeelte ligt aan de achterzijde, met prachtig uitzicht op de achtertuin. Wat opvalt is de breedte en diepte van het geheel met meer dan genoeg plek voor een grote zithoek en een tv-meubel.







Woonkeuken

Het hart van de begane grond wordt gevormd door de woon-/eetkeuken, waar bezoek aanschuift en waar een groot deel van het gezinsleven plaatsvindt. Uw oog valt ongetwijfeld op de Siematic keuken met een groot kook-/spoeleiland, koffiecorner en inbouwapparatuur van topkwaliteit. Een inductie kookplaat met afzuiging, een vaatwasser, Quooker, combi-oven, stoomoven, koelkast en een vriezer.







Slaap-/werkkamer

Vanuit de hal heeft u rechtstreekse toegang tot de garage/berging en een tuingerichte slaap-/werkkamer. Ook deze ruimte is voorzien van openslaande deuren naar de tuin en een visgraatvloer.





Eerste verdieping

Deze etage heeft een opvallende indeling, met een meer dan 7 meter lange overloop waar het daglicht rijkelijk naar binnen valt. U ziet een trap naar de tweede verdieping en er is een kast waar de wasmachine en droger kunnen staan.

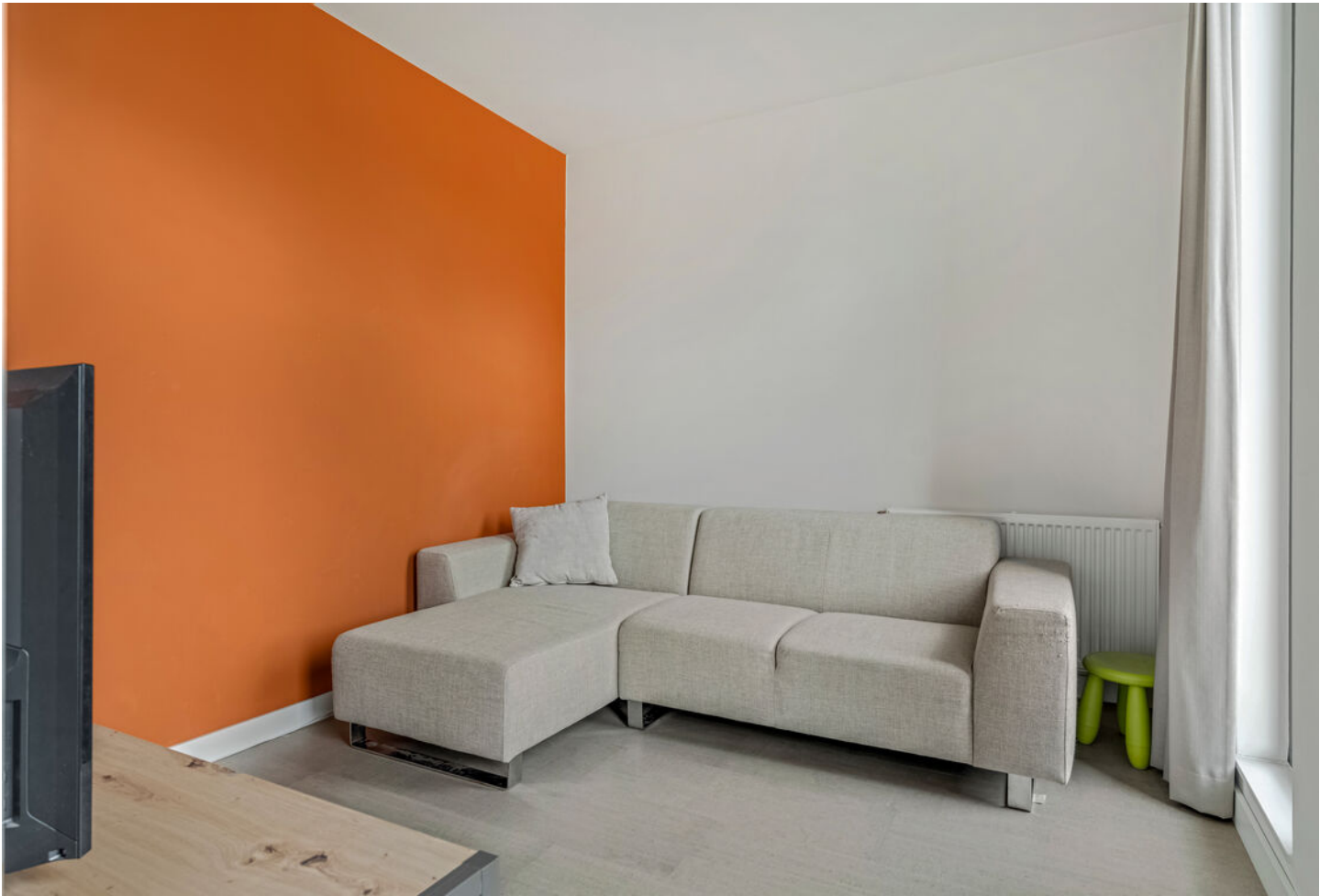




Slaapkamers

Er zijn drie slaapkamers aanwezig op deze etage, waarvan er één in gebruik is als tv-kamer. Deze kamer biedt toegang tot het stijlvolle balkon op het westen. De naastgelegen kamer, met inbouwkast, is ingericht als eenpersoonskamer en de hoofdslaapkamer biedt uitzicht op de achtertuin.









Badkamer

De badkamer is ingedeeld met een ligbad, inloopdouche, een designradiator en een meubel met brede wastafel. Door de glazen douchewand, spiegel en het raam oogt de badkamer extra ruimtelijk.







Tweede verdieping

Aan het einde van de trap treft u een riante, multifunctionele ruimte aan die als thuiswerkplek, speel- of chillkamer plus berging te gebruiken is. Vanaf hier is er toegang tot de vierde slaapkamer, met lichtinval vanaf twee zijden en zicht tot in de nok.







Exterieur

Het perceel heeft aan de straatzijde een breedte van circa 20 meter. De voortuin, met een haag en meerdere lage bomen, staat in open verbinding met de zijtuin op het zonnige zuiden. Hier is een fraai terras gemaakt, te bereiken vanuit de woon-/eetkeuken. Het zit hier heerlijk rustig doordat de straat autoluw is.

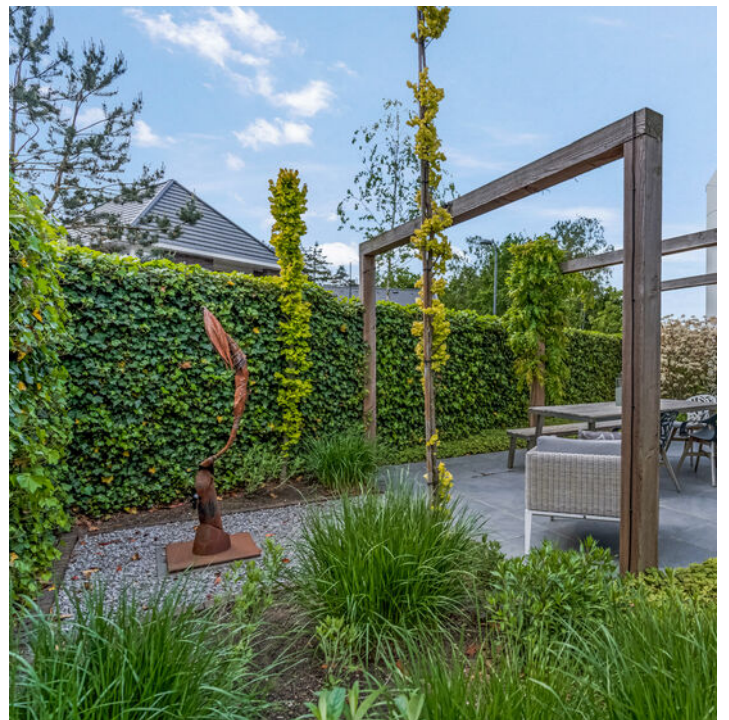




De achtertuin is een prachtige verschijning, met veel groen, een pergola en een groot 2e zoneterras. Aan drie kanten staat een groene haag en de bodembedekkers maken het onderhoudsvriendelijk.

















1

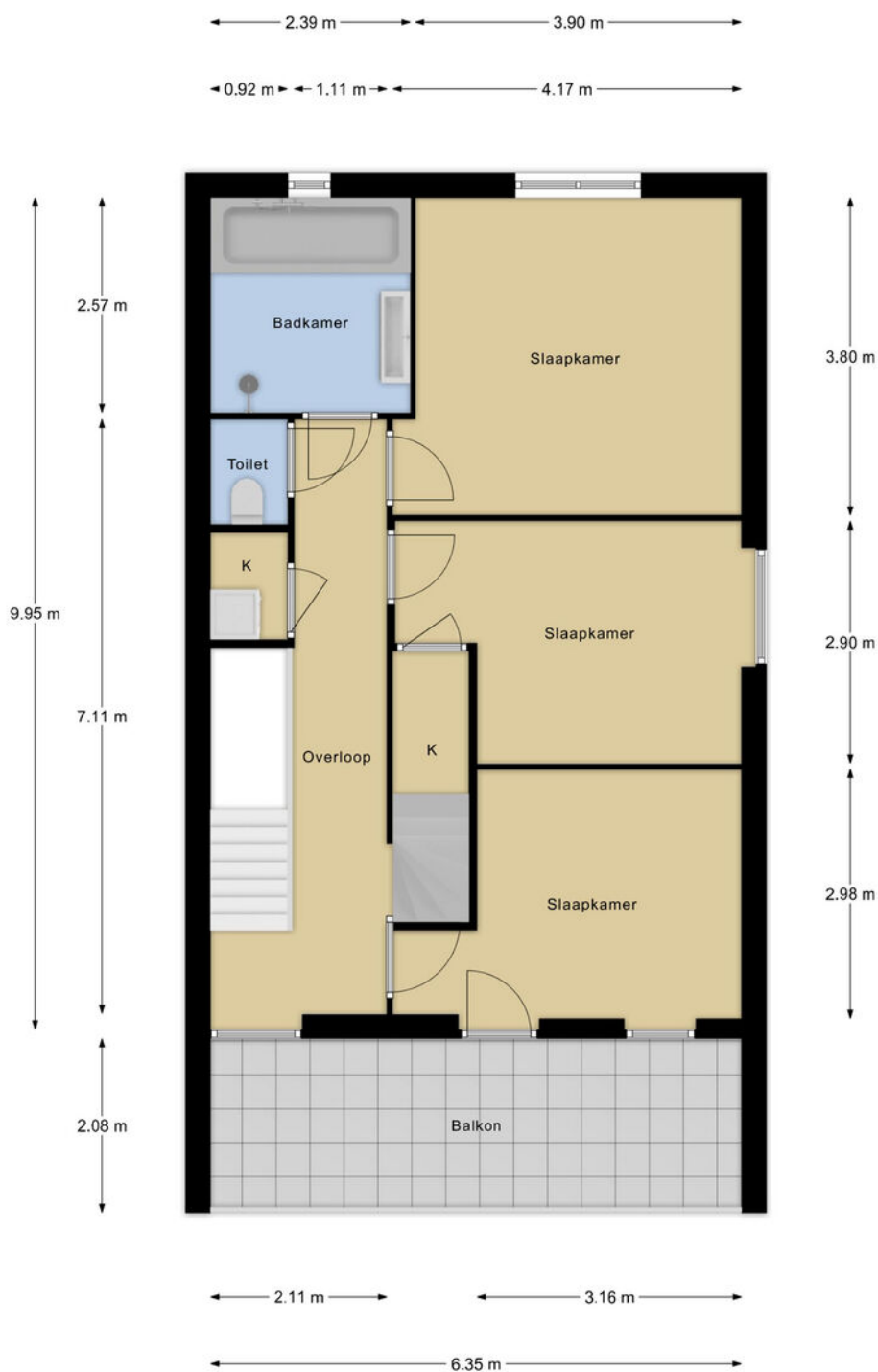
Begane grond



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

2

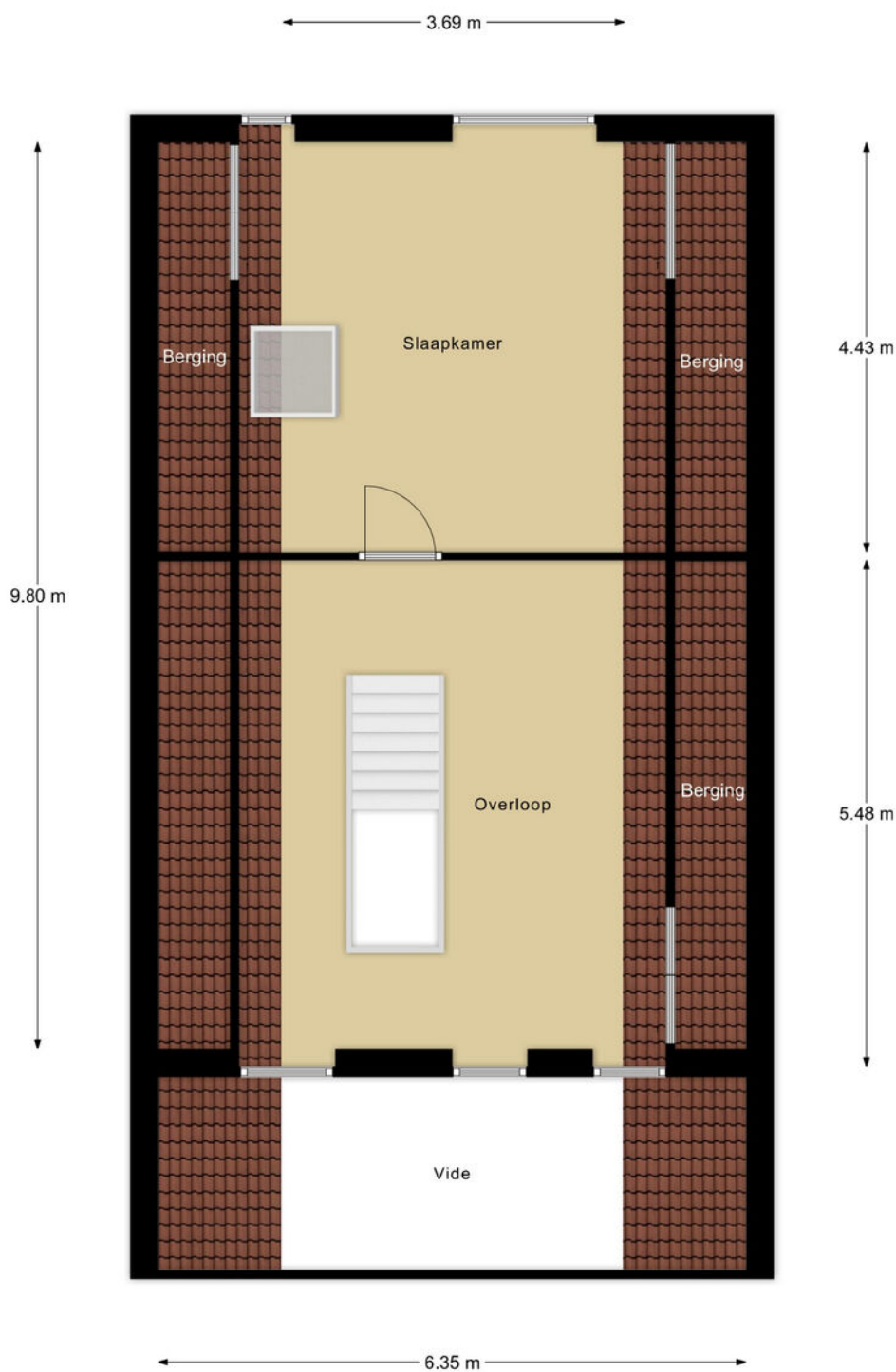
Eerste verdieping



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

Situatie



Stichting is indicatief voor oriëntatie. Meten 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 5427	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 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[®]

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