

# Exclusief wonen

Ultiem wooncomfort met alle denkbare luxe, sfeer en ruimte



VRAAGPRIJS

€ 1.695.000k.k.

Henk Wildenburglaan 16 | 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

305 m<sup>2</sup>

## INHOUD

870 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

590 m<sup>2</sup>

## AANTAL KAMERS

9

## SLAAPKAMERS

6

## KENMERKEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Energielabel:	A +++
Bouwjaar:	2021
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin:	verzorgd, rondom
Berging:	vrijstaand hout, voorzien van elektra
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp

“

**Bewoners: “Vanaf het eerste moment voelde dit huis als thuis. De ruimte, het licht en de fijne sfeer maakten dat we hier met veel plezier hebben gewoond. De unieke combinatie van historie en natuur, op het voormalige Simon Stevin-kazerneterrein en vlak bij de Ginkelse Heide en het bos, maakt deze plek extra bijzonder.”**

”

Achter de klassieke voorgevel van deze villa gaat een fantastisch familiehuis verborgen, met maar liefst 4 etages en een gebruiksoppervlakte wonen van ruim 300 m2. Een villa met statuur, met riante slaapkamers en meerdere badkamers voor ultiem wooncomfort in de geliefde wijk Simon Stevin, die deel uitmaakt van de Veluwe Poort.

Wat je aan de buitenzijde niet ziet is het ruim 95 m2 grote souterrain, met onder andere een eigen entree en een gastenverblijf. Deze villa biedt alles wat je zoekt en zal met zekerheid je verwachtingen overtreffen!

Na een korte wandeling bereik je de uitgestrekt heide en het Syssetse Bos, de parel van de Veluwe. De vele voorzieningen in Ede, waaronder het centrum en het nieuwe intercystation, zijn binnen handbereik gelegen. Steden als Arnhem, Utrecht, Amersfoort en Nijmegen zijn uitstekend te bereiken.

In de straat komt alleen bestemmingsverkeer en de wijk is ruim opgezet, met speelgelegenheden voor kinderen, wandelpaden en heel veel groen.

### Bijzonderheden:

- Dak-, gevel- en vloerisolatie;
- Hardhouten kozijnen met triple glas;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025;
- Warmtepomp (Viessmann, 2021) en mechanische ventilatie;
- Vloerverwarming en -koeling op alle etages;
- Airco (koelen/verwarmen) in de master bedroom;
- 29 zonnepanelen (circa 10245 Wp), geplaatst in 2021;
- Vier (mogelijk vijf) slaapkamers, twee badkamers en een toiletruimte op de eerste en tweede verdieping;
- Multifunctioneel souterrain met een eigen entree;
- Energielabel A+++.



## Entree - hal

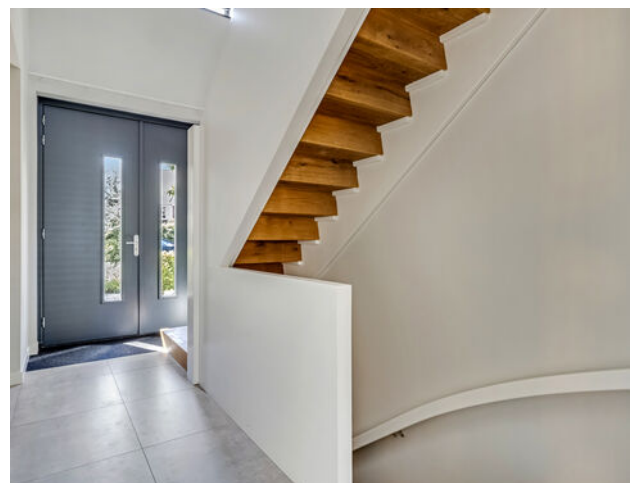
In het midden van de voorgevel bevindt zich de statige entree, met dubbele deuren die toegang geven tot de ontvangthal.

Dit is een indrukwekkende ruimte door de vide, waardoor je bij binnenkomst direct verrast wordt.





Ook bevindt zich hier de garderobe en het gastentoilet aan de rechterzijde. Blikvanger is de Z-trap naar de eerste verdieping, uitgevoerd in massief eikenhout.



## Woonkeuken

Een hoge deur met glas verbindt de hal met de woonkeuken, waar een groot deel van het gezinsleven plaatsvindt.

Aan de voorzijde heb je de beschikking over een loungeruimte en het eetgedeelte biedt ruimte aan een grote eettafel. Perfect voor een ontbijt, lunch of het avondeten met het gezin, maar ook om familie of vrienden uit te nodigen.









Het achterste deel van de woonkeuken is ingedeeld met een kook-/spoeleiland en een hoge kastenwand, beide uitgevoerd in stijlvol zwart.

Het eiland heeft grote lades aan twee kanten en een fijne zitplek voor een snel ontbijt.



Alle denkbare apparatuur van topkwaliteit (merendeels Siemens Studioline) is ingebouwd: een inductie kookplaat met afzuiging, een Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer, stoomoven, combi-oven, wijnklimaatkast en een koffiemachine.

Door het Dekton keukenblad kan de kookliefhebber hier onbezorgd aan de slag. De dubbele deuren zorgen voor een optimale verbinding met de tuin en het overdekte terras.



## Living

Vanuit de woonkeuken is de woonkamer te bereiken, met lichtinval vanaf drie zijden naar het overdekte terras. Dit is een fantastische ruimte om naar een goede film, serie en je favoriete sportprogramma te kijken.

Het achterste deel is thans ingericht als tweede zitgelegenheid.







## Eerste verdieping - master bedroom

Volg de prachtige trap vanuit de hal, die naar de royale overloop leidt. De vide versterkt het gevoel van ruimte en laat bovendien een afwerking zien die tot in perfectie is uitgewerkt.

Vanaf hier is er toegang tot de master bedroom met badkamer, een slaapkamer, was-/kleedruimte en een toilet.





## En-suite badkamer

De master bedroom met en-suite badkamer heeft een hotelchique sfeer, met een combinatie van stucwerk en stijlvolle tegels. In de badkamer word je ondergedompeld in luxe, met goudkleurige kranen en een vrijstaand bad.

De inloofdouche met glazen wand is van groot formaat en op het badmeubel staan twee ronde waskommen.

Een kenner ziet dat de adering van het zwarte marmer naadloos op elkaar aansluit. Wonderschoon...











## Slaapkamers

Naast de toiletruimte is de was-/kleedruimte, die het formaat van een slaapkamer evenaart. De aanwezige kasten, waarvan een met ruimte voor de wasapparatuur, worden ter overname aangeboden.

De naastgelegen slaapkamer is momenteel in gebruik als werk- en sportruimte, met tevens een bed voor logees.







## Tweede verdieping

Op de bovenste verdieping bevinden zich nog twee royale slaapkamers en een badkamer, perfect voor thuiswonende kinderen en om familie of vrienden in stijl te laten overnachten. Alle ruimtes zijn te bereiken vanaf de overloop, waar het raam bij de trap voor een mooi zicht over deze prachtige wijk zorgt. De afwerking is, net als in de rest van de villa, van uitzonderlijk hoog niveau.

Grote ramen, steile dakvlakken en hoge plafonds maken de slaapkamers heel ruimtelijk en sfeervol. Beide kamers zijn in gebruik als kinderkamer, met ruimte om huiswerk te maken en te spelen.









## Badkamer

De badkamer op deze etage, deels uitgevoerd in marmerlook, is ingedeeld met een grote inloopdouche, een wandcloset en een badmeubel met twee wastafels.

Fraaie elementen zijn de grote spiegel, zwarte kranen, de douchewand en het bijpassende handdoekenrek.



## Souterrain

Het multifunctionele en goed afgewerkte souterrain heeft een bruto vloeroppervlakte van ruim 95 m<sup>2</sup>, waarvan een groot deel is aangemerkt als gebruiksoppervlakte wonen.

Er is een eigen entree, aan de linkerkzijde van de villa, en er is uiteraard ook een inpandige trap naar de begane grond.







## Gastenverblijf

De laatste ruimte in het souterrain is heel geschikt als gastenverblijf. Naast een slaap- en een zitgedeelte heb je de beschikking over een keuken en een badkamer met een ruime douche, toilet en een badmeubel met wastafel.

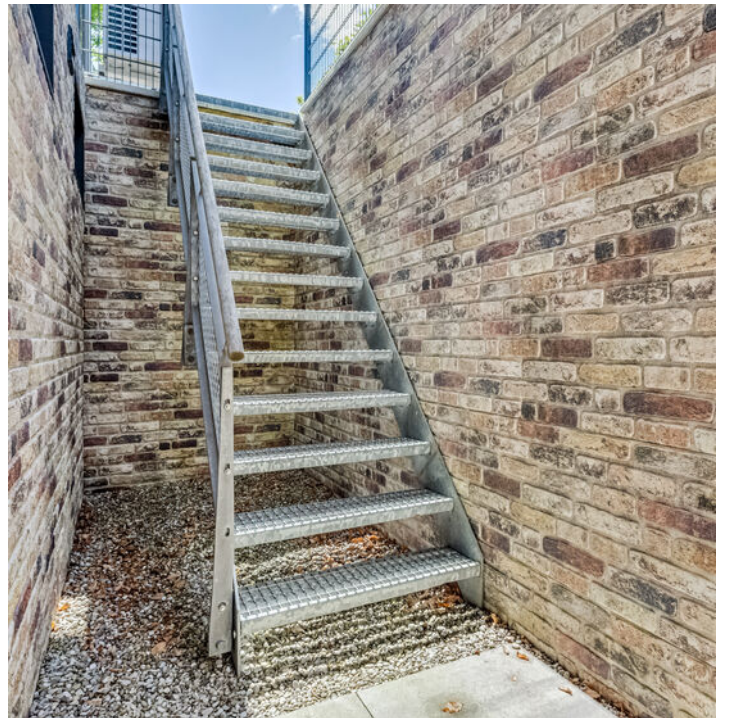
Of wordt dit de etage van een van de thuiswonende kinderen, als tussenstap voordat ze hun vleugels uitslaan?











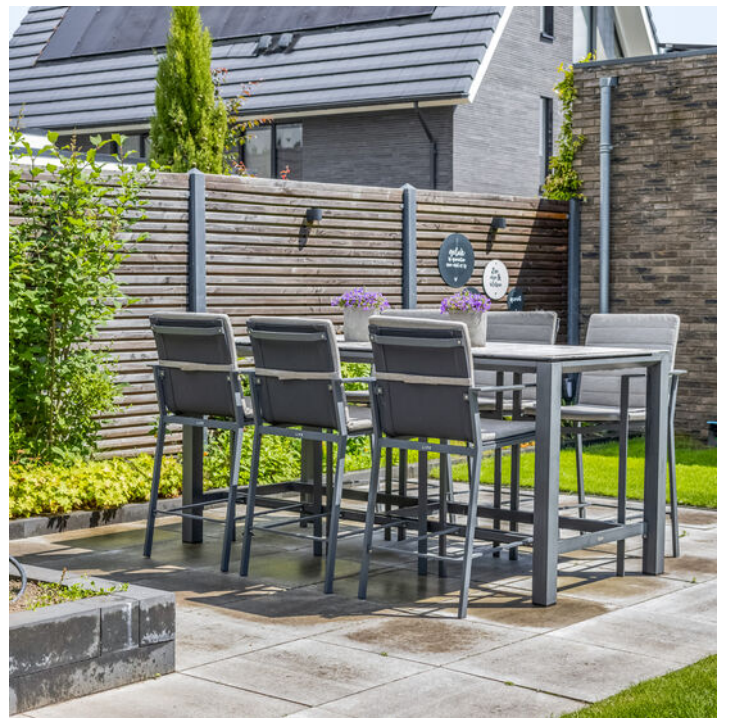
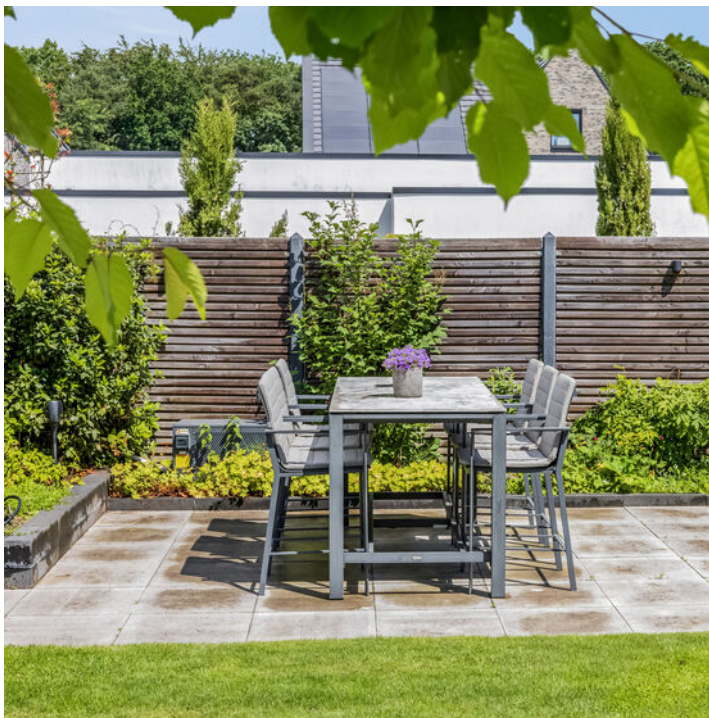


## Exterieur

Zowel de voor- als achtertuin is het toonbeeld van stijl en comfort. In de tuinkamer met glazen schuifwanden staat een jacuzzi, die ter overname wordt aangeboden. Naast de tuinkamer ligt een groot terras, met een uitstekende zonligging. Voor een aangename plek in de schaduw is er een overdekt terras, rechtstreeks te bereiken vanuit de woonkamer en woonkeuken. De tuin is daarnaast voorzien van een beregenings- en druppelsysteem.



















Aan de voorzijde van de garage heb je dankzij een bijna 19 meter lange oprit ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Het achterste deel van de in spouw gebouwde garage is ingedeeld met een berging en een toiletruimte, waardoor je niet helemaal terug naar de villa hoeft te lopen als je in de tuin bent.

De onderhoudsvriendelijke voortuin, met grind en een hoge vlaggenmast, maakt van deze villa een droomvilla. Bewonder de voorzijde van deze villa en beseft dat dit een niet te missen kans is...





















# 1

# Begane grond



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

# 2

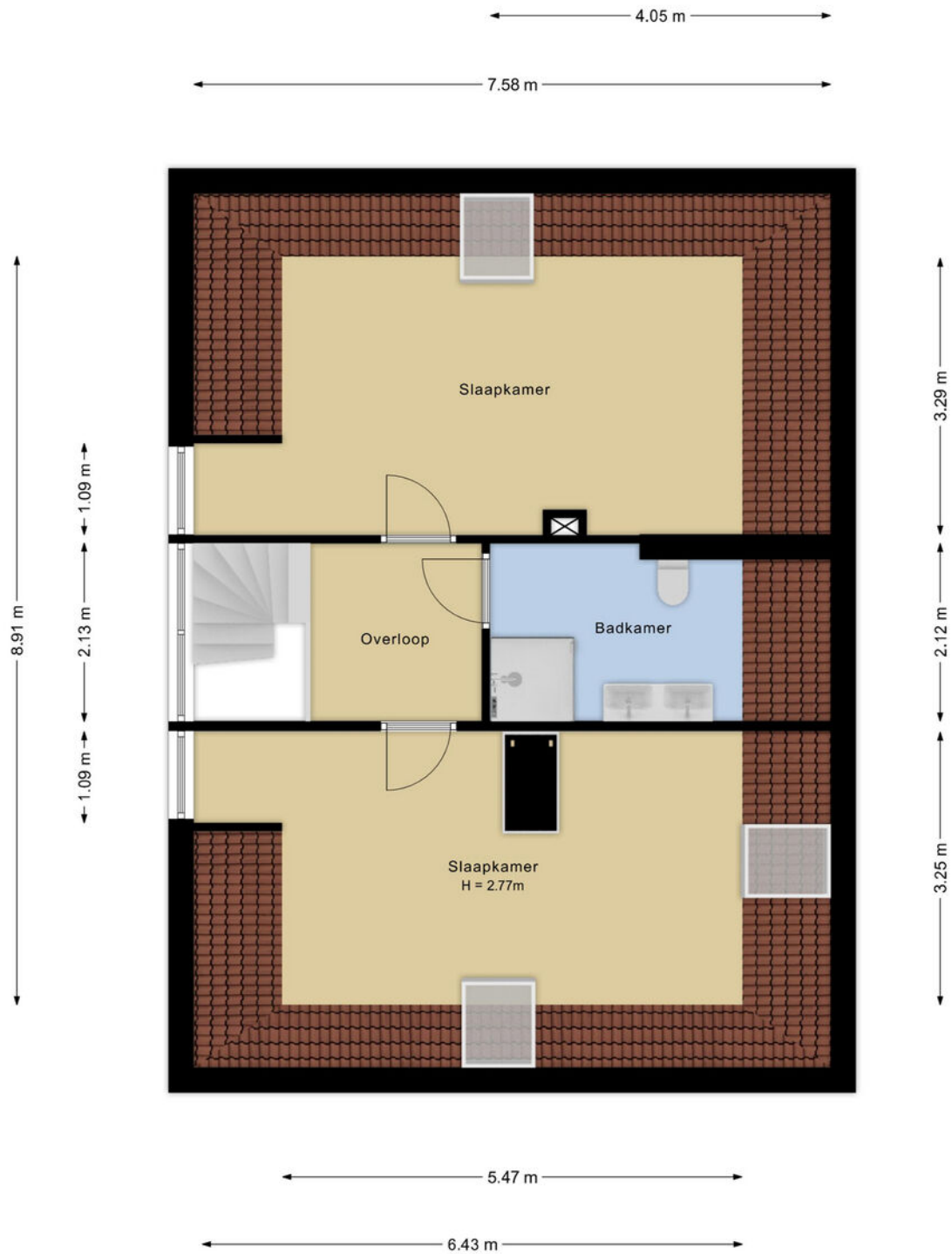
# Eerste verdieping



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

# 3

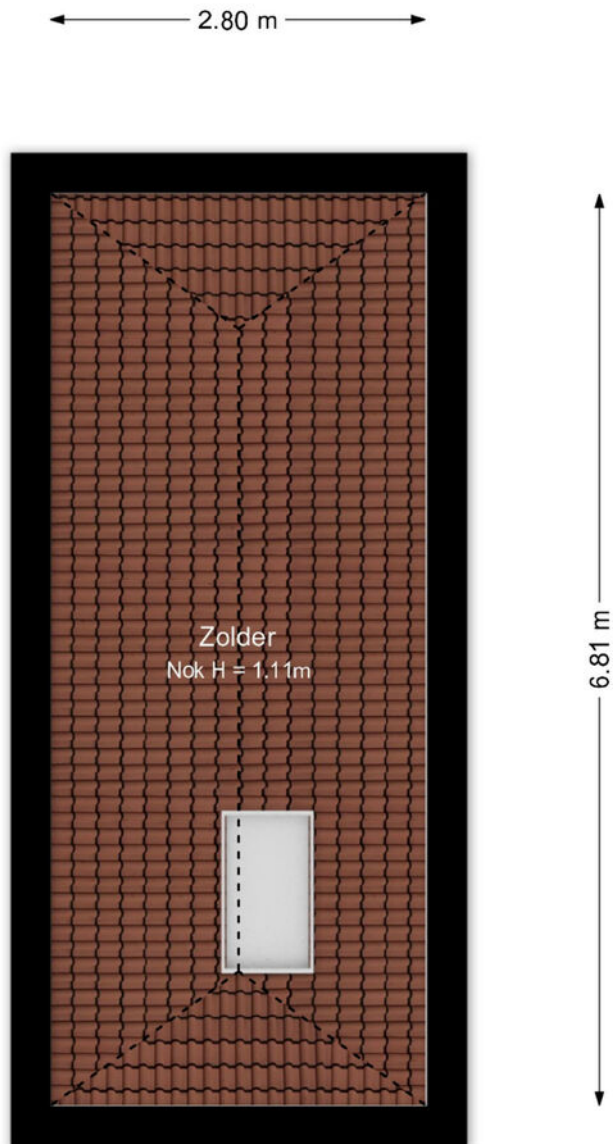
# Tweede verdieping



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

# 4

# Zolder



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

# 5

# Souterrain



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

# 6

## Garage-berging-serre



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

# 7

# Situatie



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ede	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5650	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 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