

Exclusief wonen

Exclusieve, moderne villa met multifunctioneel souterrain en energielabel A++++



VRAAGPRIJS

€ 1.275.000k.k.

Compagnie 26 | 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

184 m²

INHOUD

645 m³

PERCEELOPPERVLAKE

458 m²

AANTAL KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4

KENMERKEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Energielabel:	A ++++
Bouwjaar:	2019
Ligging:	aan bosrand, aan rustige weg
Tuin:	tuin rondom
Berging:	aangebouwd steen, voorzien van elektra
Verwarming:	vloerverwarming geheel, grondwarmtepomp, warmte terugwininstallatie

“

Bewoners: “Ons favoriete plekje is aan de eettafel, vanwaar we prachtig zicht hebben op het bos en onze tuin met overdekt terras.”

”

Vrijstaand en duurzaam wonen op een bijzondere plek met historie, op de grens van de stad en de natuur. Op een toplocatie in de Veluwe Poort staat deze fantastische villa waar design en luxe de boventoon voeren.

De vide in de woonkamer, de prachtige keuken met eiland en de ruime slaapkamers zorgen ervoor dat het u aan niets ontbreekt. Grote ramen, deels tot vloerhoogte, en meerdere schuifpuien zorgen voor een optimale verbinding met de onder architectuur aangelegde tuin.

Wonen op een voormalig kazerneterrein, aan de rand van het bos. In 1938-1939 werd de Elias Beeckmankazerne gebouwd, met maar liefst zes legeringsgebouwen voor twee bataljons. In 2011 heeft Defensie het kazerneterrein overgedragen aan de gemeente Ede. Het is daarna opgenomen in het woningbouwproject "Veluwe Poort" waar beeldbepalend historische panden tot woningen zijn verbouwd, en waar ook plek was voor nieuwbouw.

Op 50 meter van de villa begint de Sysself, een uitgestrekt bosgebied met heidevelden en oude beplante stuifduinen. Midden in dit bos ligt Het Paradijs, een mooi opgehouden gebiedje met picknickbanken en 190 jaar oude grove dennen. De Sysself grenst aan de spoorlijn Arnhem-Utrecht en loopt over in het weidse natuurgebied van de Ginkelse Heide. Het pad naar het bos begint aan de overkant van de straat.

Bijzonderheden:

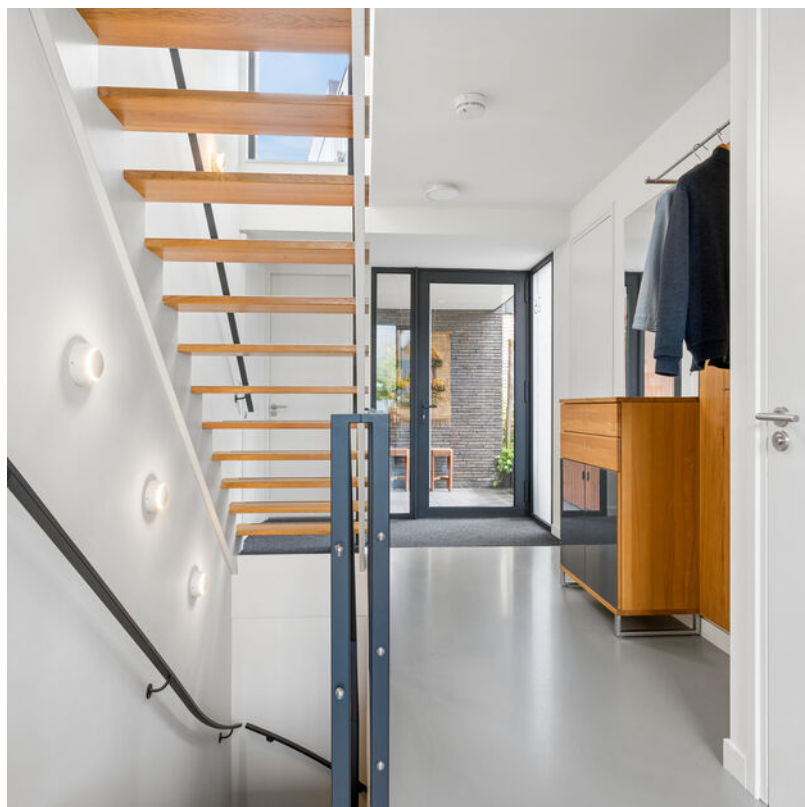
- Grondwarmtepomp en een WTW-ventilatiesysteem (verwarmen en koelen);
- 45 zonnepanelen op het zuiden en een laadpaal;
- Aluminium kozijnen en deuren triple glas;
- Domotica door de hele woning;
- Automatische zonwering op het zuiden en westen;
- Riant woonkamer met vide en werk/slaapkamer;
- Souterrain van 55 m²;
- Toplocatie aan de rand van Ede en de natuur;
- Energielabel A++++.



Entree - hal

Strakke lijnen en materialen zoals eikenhout en staal bepalen de uitstraling van deze moderne, vrijstaande villa. Aan het einde van de oprit bevindt zich de overdekte entree, met de voordeur en een toegang tot de (fietsen)berging.

De lichte ontvangsthal is letterlijk het hart van deze villa. Hier zijn de trappen naar het souterrain en de eerste verdieping, het gastentoilet, de meterkast en een bergkast te vinden. De wanden en het plafond zijn gestuct en de gietvloer met vloerverwarming/-koeling ligt op de hele begane grond.







Living

Een stalen taatsdeur verbindt de hal met de woonkamer, waar de hoge vide met schuin plafond en de schoorsteen met decoratieve haard de sfeer bepalen.

Het licht komt hier werkelijk van alle kanten en het zicht op de tuin rondom is optimaal. Een robuuste aluminium pui geeft toegang tot de achtertuin.





Naast de woonkamer bevindt zich een multifunctionele ruimte, die door een schuifdeur in de wand kan worden afgescheiden van de living. Het is nu een logeerkamer en tweede tv-kamer.

De draaikiepdur in deze kamer geeft toegang tot de achtertuin.





Woonkeuken

Aan de voorzijde is de eetkeuken gesitueerd. De keukenopstelling, in Moody Blue, is uitgevoerd met een kookeiland en inbouwapparatuur van topkwaliteit.

De keuken is ontworpen met de ideale keukenindeling in het achterhoofd, waarbij koelkast, spoelbak en kookplaat een driehoek vormen. Zo zijn de looplijnen optimaal.







Door de slimme zichtlijnen geniet je niet alleen van de omliggende tuin, maar heb je ook uitzicht op de bosrand, waardoor je hier echt met de seizoenen leeft. De draai-kiepdeur in de keuken geeft toegang tot een tweepersoonsterras op het zuiden. Ideaal voor een kopje koffie in de ochtendzon en een praatje met langslopende burens. Via de schuifpui bereik je het overdekte terras, waar je ook bij regen heerlijk zit.



Eerste verdieping

De overloop met vide is een spectaculaire ruimte, met de mogelijkheid voor een werk-/studeerplek.

Verder is deze etage ingedeeld met twee slaapkamers, een badkamer en een aparte toiletruimte.





Master bedroom

De grootste slaapkamer heeft apart te regelen vloerverwarming/- en koeling, net als elke andere ruimte in het huis. Het schuin oplopende dak geeft de kamer een eigen karakter, en een dwars op de muur geplaatste kast zorgt voor de verdeling in een knus slaapgedeelte en een praktische kledruimte.





Badkamer

De badkamer is strak en modern uitgevoerd. De inloopdouche met ingebouwd armatuur is met een glazen wand afgescheiden van het badkamermeubel. Boven de wastafels bevindt zich een praktische nis met een grote spiegel als achterwand.

En wilt u eens lekker ontspannen? Vul het bad, dim de plafondspotjes en vind uw innerlijke rust..







Souterrain

Onder de villa ligt een fraai afgewerkt souterrain. In de hal, onder de trap, is een maatwerkkast gebouwd.

De naastgelegen ruimte heeft een bijkeuken met wasmachine en droger. Ook bevindt zich hier de moderne techniek: de warmte-terugwininstallatie, de grondwarmtepomp en de omvormer voor de zonnepanelen.

De kamer aan de voorzijde is maar liefst 8,5 meter lang en krijgt van twee kanten daglicht. Splitsing in twee kamers is mogelijk, bijvoorbeeld als thuisbioscoop, fitness- of slaapruiimte.







Exterieur

De onder architectuur aangelegde tuin, met meerdere terrassen en veel groen, nodigt u uit voor een kennismaking. Uw oog valt op de grindpaden, bomen en de ronde vijver die de tuin een rustige uitstraling geven.

Zowel zon als schaduw zijn aanwezig, waardoor deze tuin ook op een zeer warme dag gewenste verkoeling biedt.























B

Begane grond



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

1

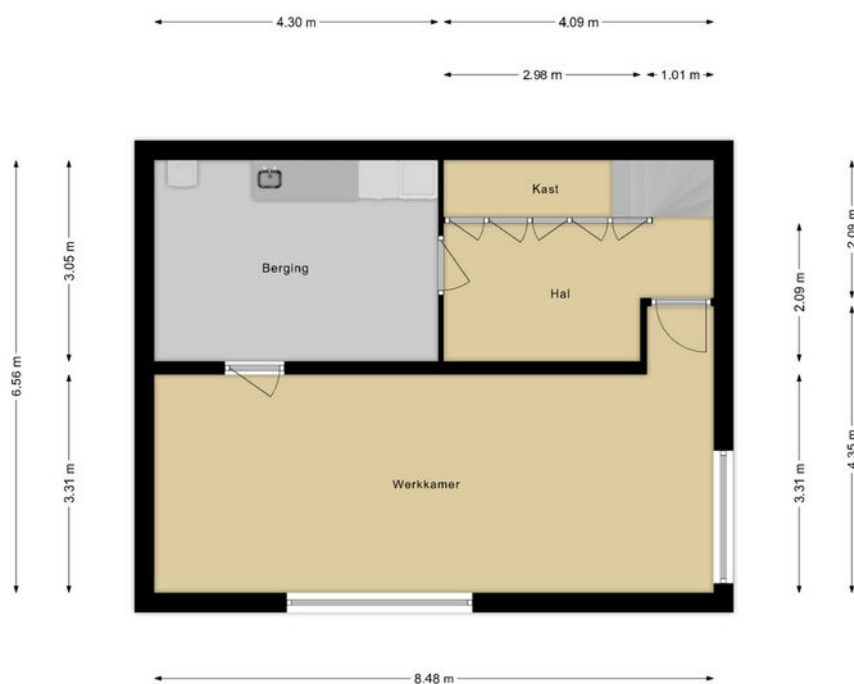
Eerste verdieping



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

S

Souterrain



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

S

Situatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Compagnie 26



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	4798
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026 De bevaarder 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 2026, 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.



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