

# Exclusief wonen

De ultieme woondroom aan de rand van het bos



VRAAGPRIJS

€ 1.295.000 k.k.

Didi Rooslaan 67 | 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

211 m<sup>2</sup>

## INHOUD

850 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKE

507 m<sup>2</sup>

## AANTAL KAMERS

6

## SLAAPKAMERS

4

## KENMERKEN

|                |                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|
| Soort woning:  | Villa                                                             |
| Type woning:   | Vrijstaande woning                                                |
| Energie label: | A ++                                                              |
| Bouwjaar:      | 2019                                                              |
| Ligging:       | aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving |
| Tuin:          | rondom, fraai aangelegd                                           |
| Garage:        | aangebouwd hout                                                   |

“

***Bewoners: "We waren meteen verliefd op het huis, ruim en licht en tegelijkertijd knus en gezellig. Met volop zicht op het groen van het bos, de bloesem van de fruitbomen en de bloemenzee in de tuin. Het liefst zitten we op de veranda wanneer de tuin wordt omringt door manshoge hortensia's met grote witte bloemen, uitkijkend over het bospad. Een unieke plek om actief te zijn en tot rust te komen."***

”

Aan het einde van de Didi Rooslaan, met zicht op het bospad, staat deze vrijstaande villa die qua uitstraling je hart direct sneller laat kloppen. De veranda's, raamluiken, brede dakoverstekken, de prachtige voordeur en de details in het metselwerk maken deze villa tot een fonkelende diamant.

Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, de garage is in 2020 vergroot en er staan vier (mogelijk vijf) ruime slaapkamers tot je beschikking.

De stijlvolle keuken met kookeiland, de luxe badkamer, hoogwaardige houten vloeren en sfeervolle details zorgen voor een villa met een onweerstaanbare charme.

Je staat vrijwel direct in het bos en loopt zo naar de Ginkelse Heide, perfect om een heerlijke wandeling te maken of om een rondje te gaan hardlopen.

De vele voorzieningen in Ede, waaronder het centrum en het nieuwe intercitystation, liggen vlakbij. Steden als Arnhem, Utrecht, Amersfoort en Nijmegen zijn vanuit Ede 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:

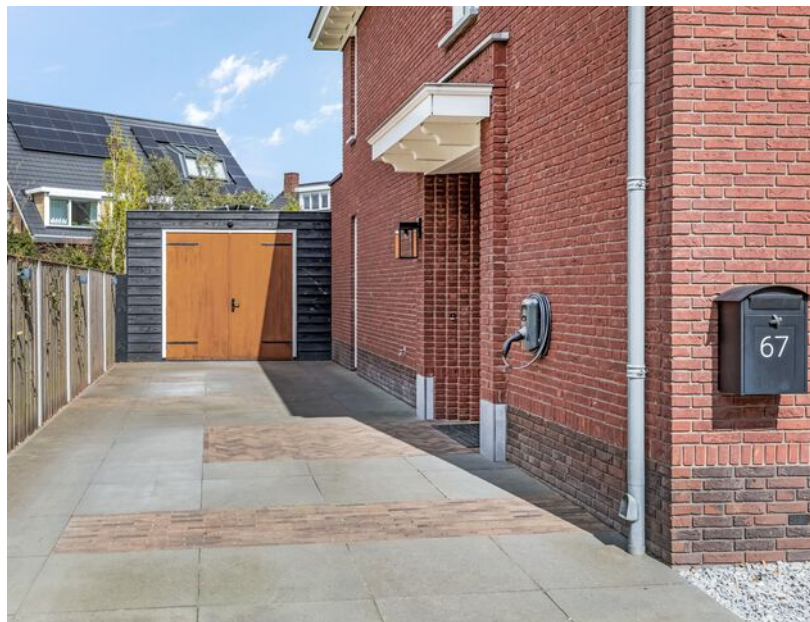
- Zeer ruim perceel van 507 m2;
- Dak-, gevel- en vloerisolatie;
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas;
- Alle openslaande deuren op de begane grond en alle ramen in de woning zijn voorzien van horren;
- De gehele woning is voorzien van een houten vloer;
- De woning beschikt volledig over binnenzonwering van Verasol met een effectieve hittewerende werking.
- Stadsverwarming i.c.m. vloerverwarming (gedeelteeljk);
- Veranda aan de voor- en achterzijde en een uitgekiend tuinontwerp;
- Vier (mogelijk vijf) slaapkamers;
- Verlengde garage (2020);
- 20 zonnepanelen, geplaatst in 2019 en 2023;
- Energielabel A++.



## Entree

Aan de kant van de oprit bevindt zich de entree, met prachtige detailleringen in het metselwerk, een sierlijke luifel en een prachtige voordeur. Deze nodigt je uit om naar binnen te gaan.

In de hal bevinden zich de trapopgang, garderobe en het luxe gastentoilet.





## Living

Aan de achterzijde bevindt zich de zeer royale woonkamer met dubbele deuren naar de tuin, twee hoge zijramen en een fraaie schouw met inbouwhaard. Geniet van de sfeer, de lichtinval en het zicht op de zonnige tuin.

Wat opvalt, is de fraaie afwerking en de hoogwaardige eikenhouten vloer, die ook in de woon-/eetkamer en keuken ligt. Alle deuren in de woning zijn uitgevoerd als elegante houten paneeldeuren.

Bij de schouw is een ruime houtopslag gemaakt, waardoor je niet elke dag naar het houthok in de tuin hoeft te lopen.





## Woonkeuken

De eetkamer heeft, net als de woonkamer, dubbele deuren die zorgen voor een optimale verbinding met de tuin. Hou je ervan om te koken voor vrienden en familie?

In de eetkamer is genoeg ruimte om een grote eettafel neer te zetten en de open verbinding met de keuken versterkt het gevoel van ruimte. De sfeer die je ervaart is fantastisch, net als de lichtinval vanaf drie zijden.



Vlak naast de eetkamer bevindt zich een bijkeuken, voorzien van een gootsteen en een deur naar de tuin. Daarnaast beschikt deze ruimte over een extra garderobe.

Blikvanger in de keuken is het grote kookeiland, met een Quooker bij het spoelgedeelte en een fraaie afzuiging in het plafond. Het eiland heeft zitgelegenheid voor twee personen en een stijlvol, dik aanrechtblad van natuursteen.

Alle overige inbouwapparatuur van topkwaliteit zorgt ervoor dat het je aan niets ontbreekt: een inductie kookplaat, vaatwasser, oven, combimagnetron en een royaal uitgevoerde koelkast.





## Eerste verdieping-master bedroom

De royale en sfeervolle master bedroom met kleedruimte bevindt zich aan de voorzijde van deze luxe woning. Er is lichtinval vanuit meerdere kanten en ruim 6 meter aan op maat gemaakte inbouwkasten, van vloer tot plafond, biedt volop ruimte voor kleding, schoenen en accessoires.







## Badkamer

Vanaf de overloop is er ook toegang tot de luxe badkamer, voorzien van fraai uitgevoerde grote keramische tegels.

De combinatie met stucwerk, zwart geschilderd, is erg fraai.

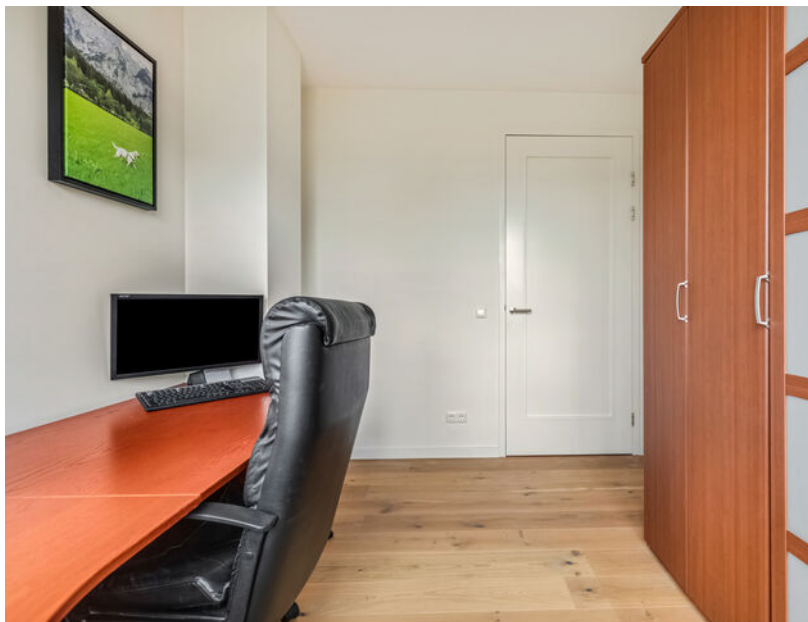


Het vrijstaande bad staat bij het raam en verder heb je de beschikking over een ruime inloopdouche, een toilet, vaste kasten en een breed badmeubel met wastafel voor twee personen.



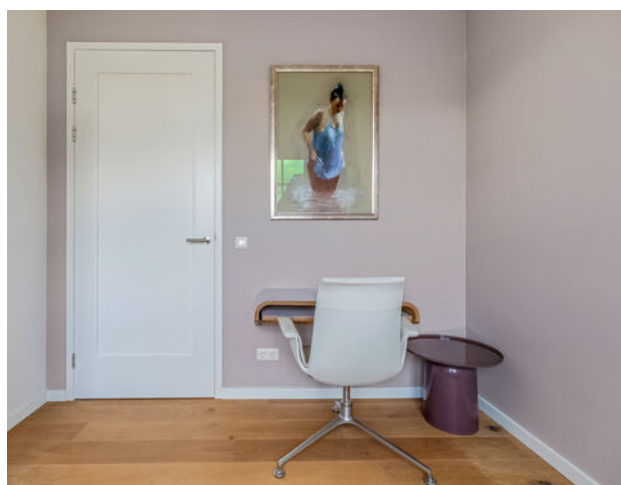
## Slaapkamers

Beide slaapkamers aan de achterzijde, identiek qua grootte, zijn zeer geschikt als kinderkamer, thuiswerkplek of logeerkamer.





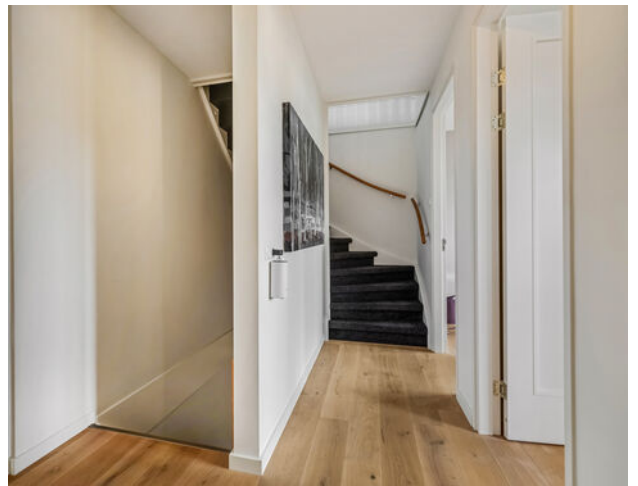
In alle kamers en op de overloop ligt dezelfde prachtige houten vloer als op de begane grond, afgewerkt met witte plinten.





## Tweede verdieping

Onder het hoge, schuine dak zijn drie multifunctionele ruimtes gecreëerd waar, net als op de andere etages, een houten vloer ligt.





Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer en de ruimte aan de achterzijde is geschikt als thuiswerkplek, atelier of om een vijfde slaapkamer te realiseren.

In de derde ruimte is de opstelling van de wasapparatuur geplaatst, mooi uit het zicht van de rest van de stijlvolle woning. De ruimte is bovendien van dusdanig formaat dat deze uitstekend geschikt is om te worden omgebouwd tot een tweede badkamer.

Boven deze ruimte bevindt zich daarnaast een praktische vliering.





## Garage

De garage is in 2020 aan de achterzijde verlengd, waardoor de lengte nu bijna 6.80 meter is.

Openslaande deuren aan de voorzijde zorgen ervoor dat je zo met een auto, motor, de fiets of een ander voertuig in en uit kan rijden.



## Exterieur

Deze stijlvolle villa wordt aan drie kanten omringd door een mooi aangelegde tuin. Kies je voor de veranda aan de achterzijde, met schaduw op het warmste moment van de dag? Of voor de veranda waar de zon volop schijnt?

In het achterste deel van de tuin is een sfeervol terras gemaakt, vlak naast de boom die in het voorjaar prachtige bloesem laat zien.





Door het uitgekiende ontwerp zijn prachtige zichtlijnen ontstaan waardoor deze oase van rust naadloos overloopt in de omliggende omgeving. Door de tuinverlichting van In-lite ontstaat ook in de avond een sfeervol geheel.

Deze woning heeft echt alles wat je zoekt en is met recht de ultieme woondroom te noemen!







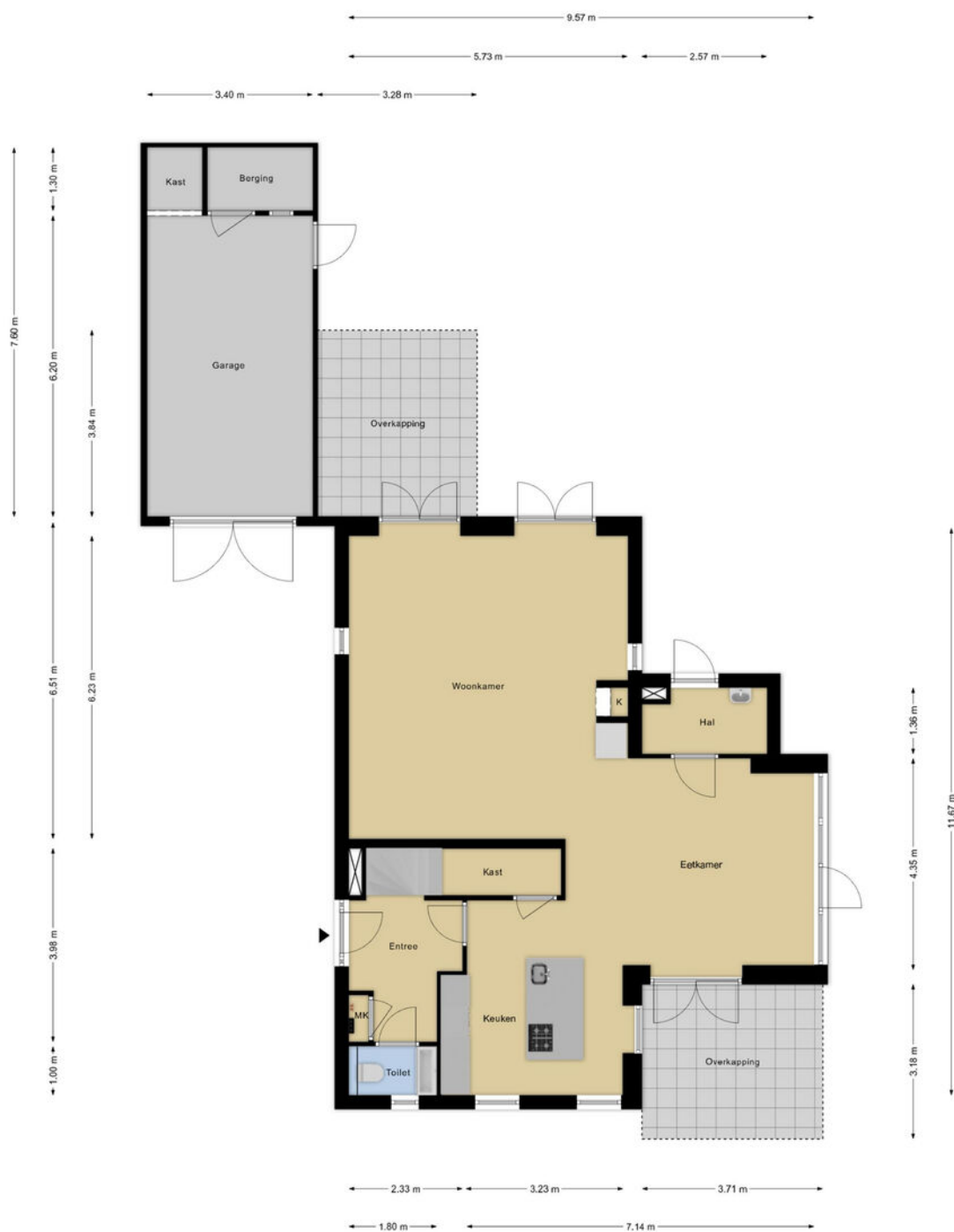






# 1

# Begane grond



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

# 2

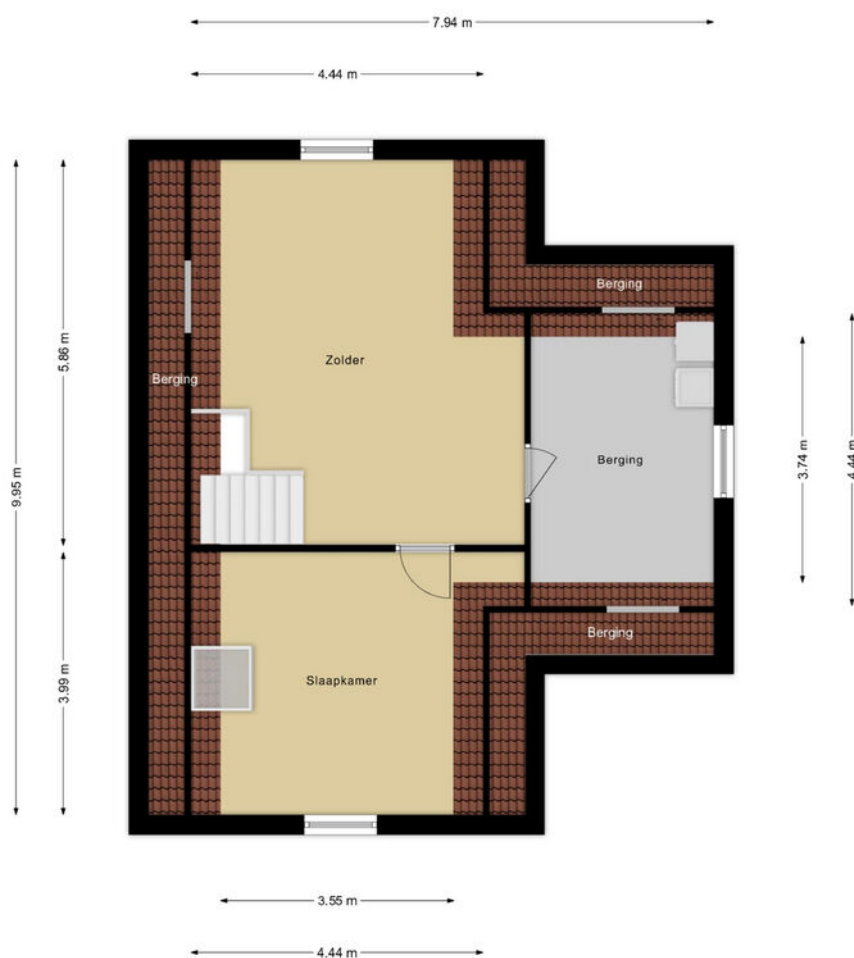
## Eerste verdieping



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.

# 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             |                                                                                       | 4599 |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |                                                                                       |      |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |                                                                                       |      |
|       | Bebouwing                        |                     |                                                                                       |      |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 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 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