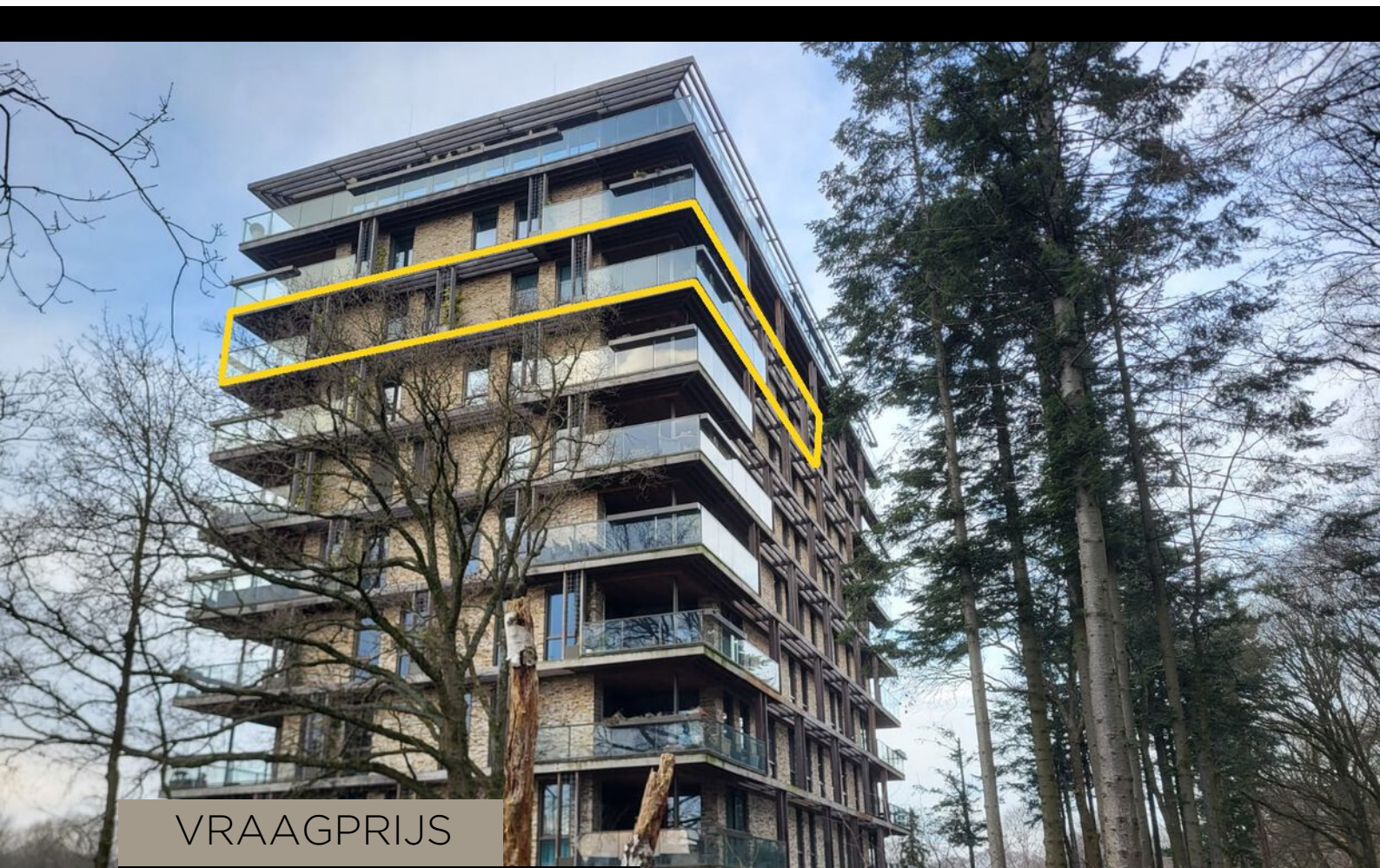


Exclusief wonen

Exclusieve woonbeleving aan de bosrand. Ruimte, rust en luxe op topniveau



VRAAGPRIJS

€ 1.395.000 k.k.

Bosbeshof 103 | 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.



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

174 m²

AANTAL KAMERS

5

SLAAPKAMERS

3 en een home office

ETAGE

8

KENMERKEN

Soort woning:	Portiekflat
Type woning:	Appartement
Energie label:	A ++
Bouwjaar:	2023

Ligging: in bosrijke omgeving,
vrij uitzicht

Berging: algemene
fietsenberging op de
begane grond, extra
eigen berging in de
afgesloten kelder

Verwarming: stadsverwarming,
vloerverwarming

“

"Stijlvol hoogwaardig appartement met uitzicht op het bos en de Gelderse Vallei"

”

Op een van de meest gewilde locaties van Ede, direct aan de rand van het Sysseltse bos, wacht een unieke kans om eigenaar te worden van een exclusief appartement van circa 174 m². Hier geniet je van een verfijnde combinatie van modern wooncomfort, hoogwaardige afwerking en twee balkons met fantastisch uitzicht. Dankzij energielabel A++ woon je niet alleen stijlvol, maar ook duurzaam en toekomstgericht.

Het appartement valt op door de overvloed aan lichtinval. Na oplevering is het voorzien van een hoogwaardige afwerking, waarbij elk detail met zorg is gekozen.

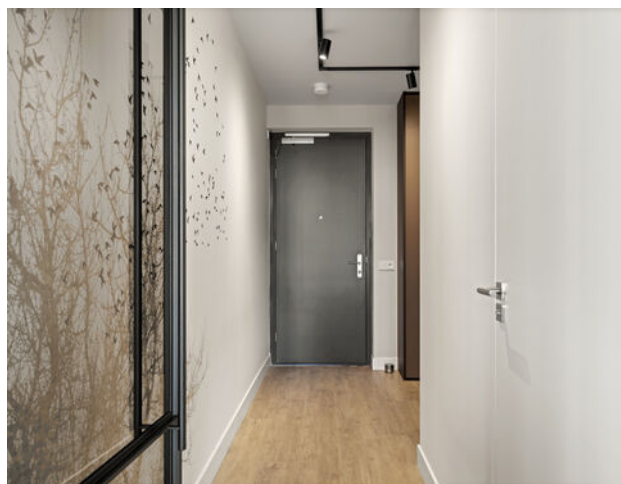
Bijzonderheden:

- Duurzaam, gelijkvloers appartement;
- 4 slaapkamers, 2 badkamers;
- Voorzien van een eigen sauna;
- Vloerverwarming in het gehele appartement;
- Luxe afwerking ;
- Op deze etage slechts 3 appartementen;
- 2 eigen parkeerplaatsen in de afgesloten parkeergarage;
- Voorbereiding voor een elektrische laadvoorziening op de parkeerplaats;
- VvE bijdrage €453,15,-
- Energielabel A++.

De keuken is uitgerust met luxe apparatuur en een elegant werkblad van keramiek, terwijl de badkamers zijn ingericht met topkwaliteit materialen voor een verfijnde wellnessbeleving in eigen huis. Dit recent gebouwde complex straalt sfeer, stijl en klasse uit. Het appartement wordt aangeboden inclusief twee vaste parkeerplaatsen in de afgesloten parkeergarage en beschikt over een eigen berging. Hier woon je in alle rust, aan de rand van de natuur en met alle voorzieningen binnen handbereik.

In de rustige, groene wijk 'Veluwe Poort' staat een modern appartementengebouw dat naadloos aansluit bij omgeving. Vanuit hier wandel je zo het bos in, terwijl het Intercitystation Ede-Wageningen op loopafstand ligt. Met de fiets ben je snel in het centrum van Ede. Steden als Arnhem, Utrecht en Amsterdam zijn uitstekend per spoor bereikbaar. Binnen een half uur sta je op Utrecht Centraal en in minder dan een uur in hartje Amsterdam.



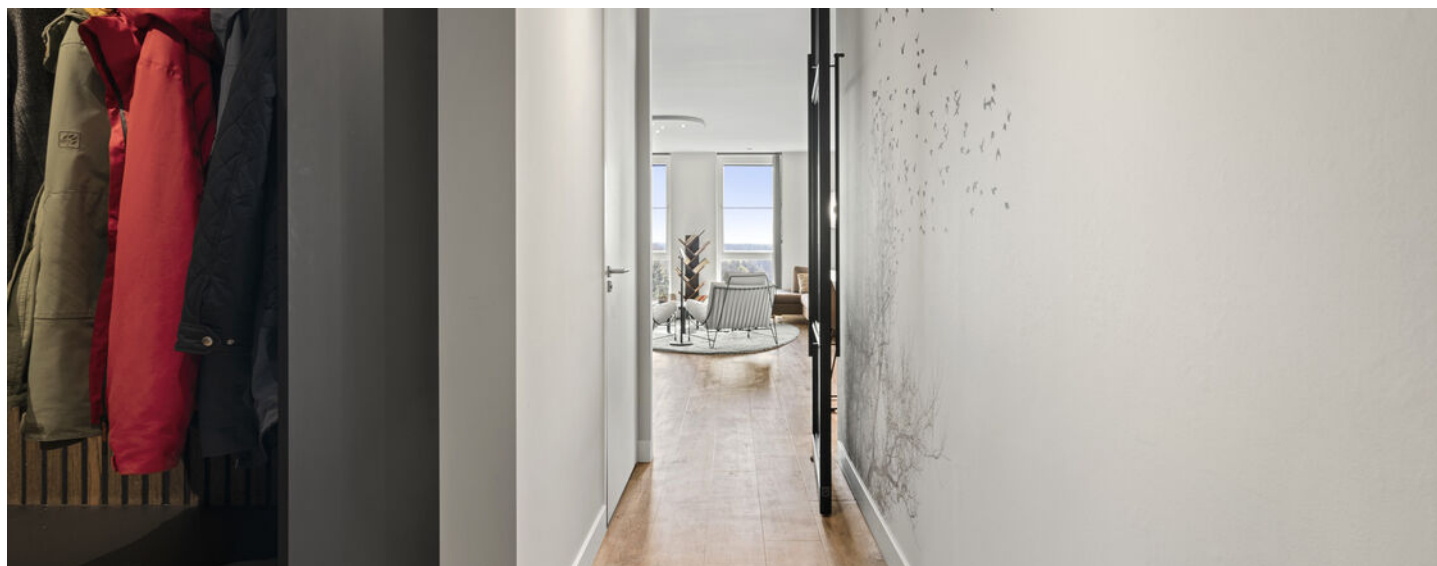


Entree

Stap binnen in een stijlvolle entree die direct een gevoel van luxe en comfort uitstraalt. De prachtige pvc vloer met warme houtlook uitstraling en de lichte wanden zorgen voor een moderne sfeer.

De op maat gemaakte garderobe biedt volop ruimte voor jassen en schoenen, terwijl de glazen deur naar de woonkamer een mooie lichtinval creëert. Een perfecte binnenkomst die nieuwsgierig maakt naar de rest van het appartement.

In deze hal bevindt zich ook het toilet, modern afgewerkt met een wandcloset, een urinoir en een wasfontein.





Living

Geniet van het ultieme woongenot in deze royale, luxe living. De grote ramen zorgen voor een overvloed aan daglicht en bieden een prachtig uitzicht over de omgeving. De stijlvolle afwerking, warme pvc vloer en luxe details creëren een sfeer van comfort en elegantie.

Dankzij het open ontwerp vormt de living een naadloze verbinding met de keuken. Een uitnodigende plek voor zowel levendige avonden als ontspannen momenten thuis, met de LED-sfeerhaard als stijlvolle blikvanger die de ruimte verrijkt.





De op maat gemaakte barwand met geïntegreerde wijnkoelkast en sfeerverlichting straalt pure elegantie uit. Open schappen tonen uw mooiste flessen en glazen, terwijl het strakke werkblad en verfijnde details zorgen voor een exclusieve woonbeleving.

Dit is een plek waar u zich direct thuis voelt!



Woonkeuken

Deze keuken straalt pure luxe en verfijning uit. Het imposante kookeiland, afgewerkt met een exclusief keramieken blad is een echte blikvanger en biedt alle ruimte voor culinaire creativiteit én gezellig samenzijn.

De hoogwaardige inbouwapparatuur is naadloos geïntegreerd in de strakke kastenwand, terwijl de donkere accenten zorgen voor een elegante, moderne uitstraling.





Grote ramen en een schuifpui naar het zuidwestelijk gelegen balkon laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en bieden een prachtig uitzicht.

Boven het kookeiland hangen stijlvolle designlampen die niet alleen voor sfeervolle verlichting zorgen, maar waarvan er één ook functioneert als innovatieve afzuigkap.









Deze ruimtelijke en lichte doorgang naar de oostzijde van het appartement is veel meer dan slechts een verbinding, het vormt een elegante verbinding tussen alle leefruimtes.

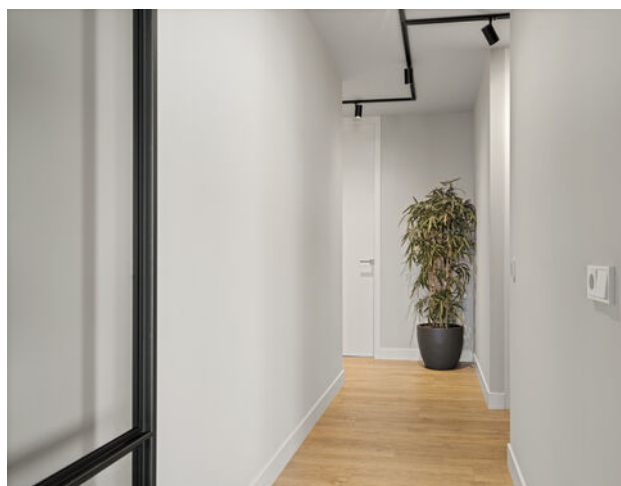




In de doorgang naar het home office is slimme opbergruimte geïntegreerd, inclusief een plek voor uw wijncollectie

De home office is een lichte en stijlvolle werkruimte, voorzien van een strak bureau, royale opbergkasten en een prachtig uitzicht op het bos.

De aangrenzende zithoek maakt deze kamer ideaal voor zowel productief werken als ontspannen momenten.





zuidoost balkon



Master bedroom

Ontspannen op het hoogste niveau: deze master bedroom is meer dan een slaapruimte, het is een privé wellness-oase. Geniet van het comfort van een royale kamer met ruime inloopkasten en veel opbergruimte.

Vanuit de master bedroom bereikt u via een tussendeur de stijlvolle home office, vanwaar u vervolgens toegang heeft tot het balkon. Hier wordt u getraakteerd op een prachtig uitzicht



Het absolute hoogtepunt? Uw eigen sauna, discreet geïntegreerd in de kamer. Hier ervaart u rust, ruimte en een gevoel van exclusiviteit, elke dag opnieuw. Na een energiegelovende wandeling over de heide of door het bos geniet u van pure ontspanning in uw eigen sauna.

Een verfijnde toevoeging die ultiem comfort en woonplezier samenbrengt.





Badkamer

De moderne afwerking met grote tegels, een vrijstaand ligbad, royale inloofdouche en een douchetoilet zorgen voor optimaal comfort.

De combinatie van natuurlijke tinten en hoogwaardige materialen maakt deze ruimte stijlvol en tijdloos.





Tweede slaapkamer

Deze slaapkamer biedt volop mogelijkheden. Momenteel ingericht als praktische kamer maar eenvoudig om te vormen tot logeerkamer of hobbyruimte

Het raam zorgt voor veel daglicht en een frisse uitstraling.



Derde slaapkamer

De derde slaapkamer straalt de allure van een luxe boutiquehotel uit. Het stijlvolle design met dierenprints, warme houtaccenten en zorgvuldig gekozen kunstwerken creëert een verfijnde en wereldse sfeer.



De en-suite badkamer met moderne wastafel en inloopdouche voegt een exclusief comfort toe, waardoor deze ruimte voelt als een privéhotelkamer een plek om elke dag in stijl te beginnen en eindigen.



Bijkeuken

Daarnaast beschikt de woning over een moderne bijkeuken met strakke kasten, een werkblad en een verhoogde, ergonomisch ontworpen opstelling voor de wasmachine en droger.



Exterieur

Deze woning beschikt over twee royale balkons, elk met een eigen karakter en uitzicht.

Het ene balkon biedt zicht op de Gelderse Vallei en is perfect voor sfeervolle diners in de buitenlucht, terwijl het andere uitnodigt tot ontspannen loungen met een panoramisch uitzicht over het aangrenzende bos.

West



Oost



Een uitzicht om van te dromen!
Bij helder weer strekt het panorama
zich uit van Rhenen tot aan Amersfoort.
Een zeldzame kans om elke dag te
genieten van een fenomenaal
vergezicht.

Oost

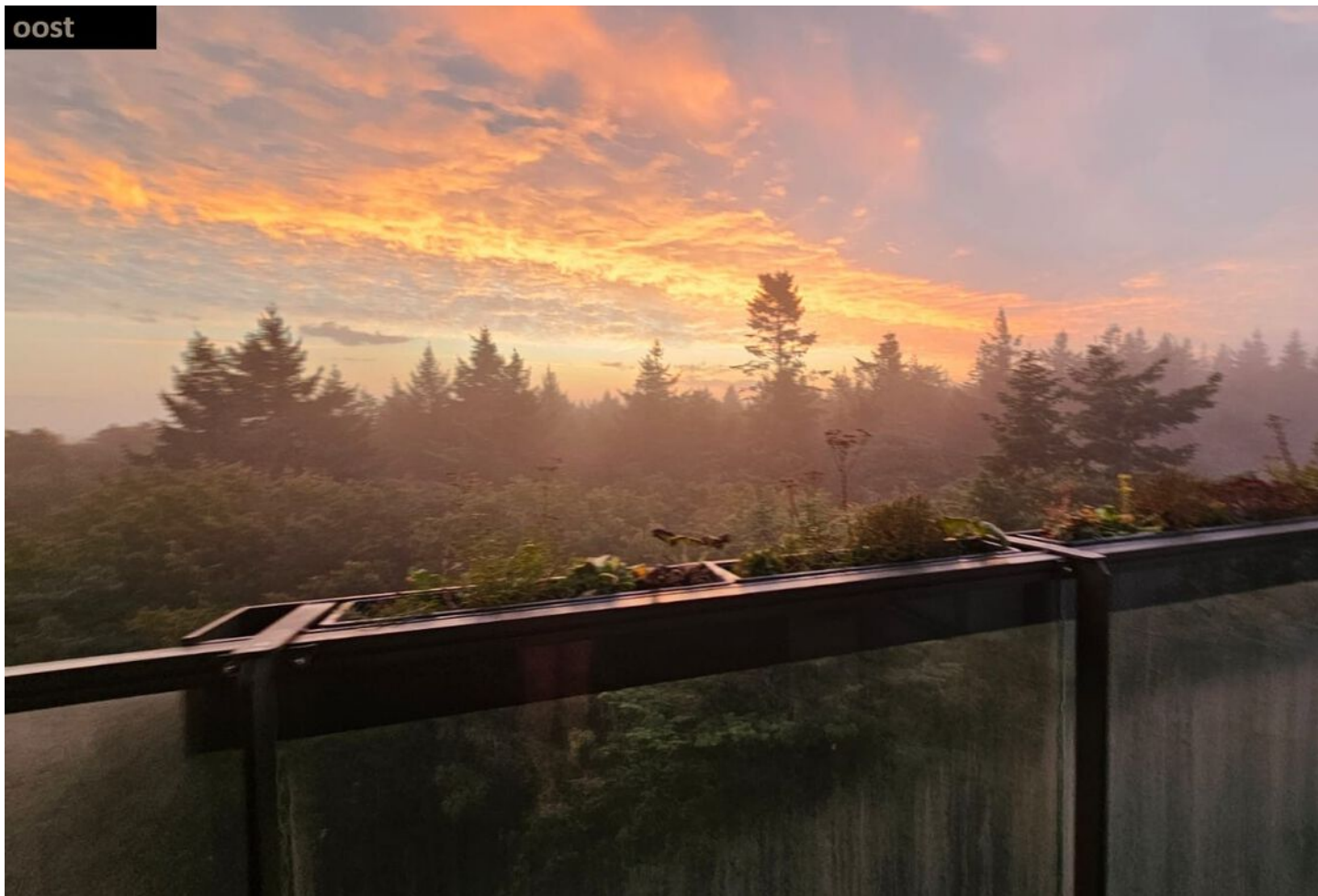


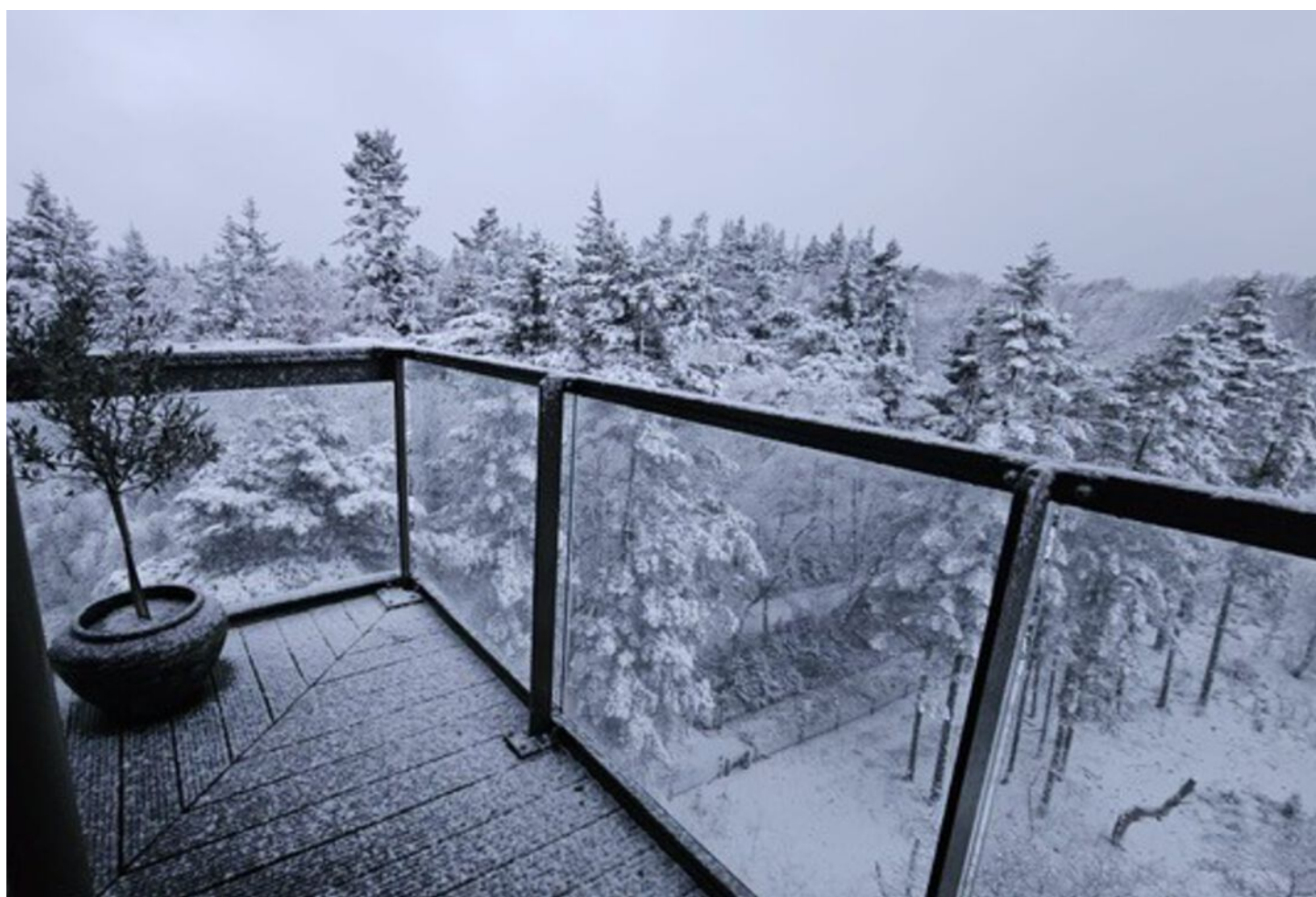
West

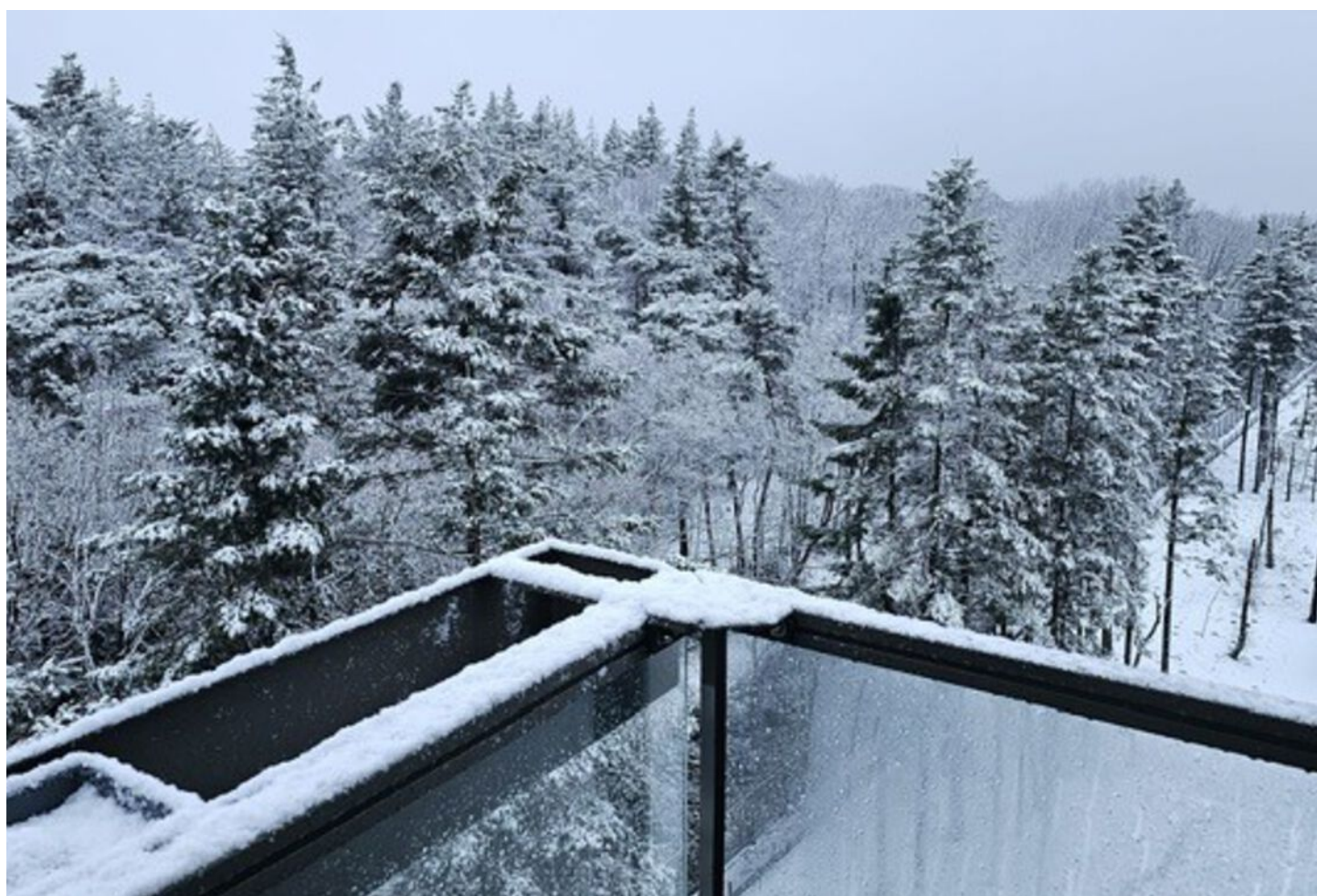




oost









inrit naar de parkeergarage



1

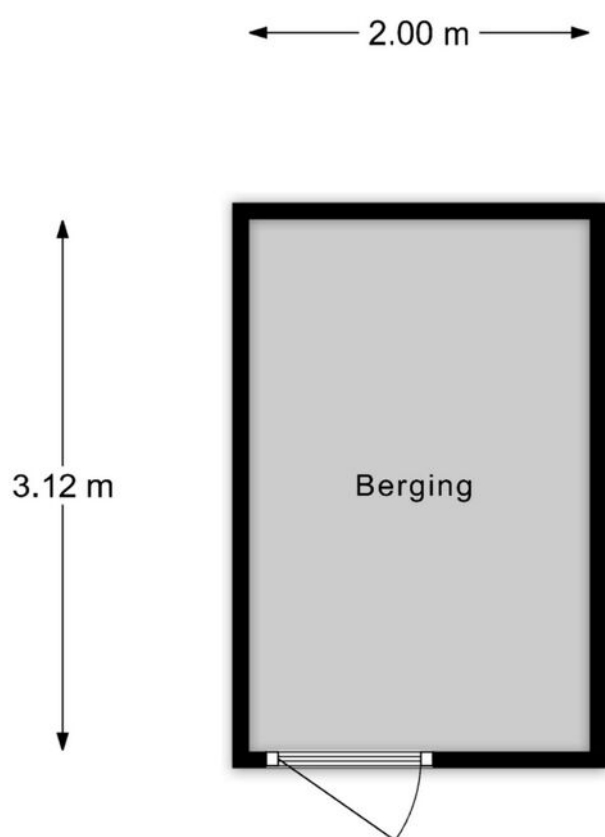
Appartement



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

2

Berging

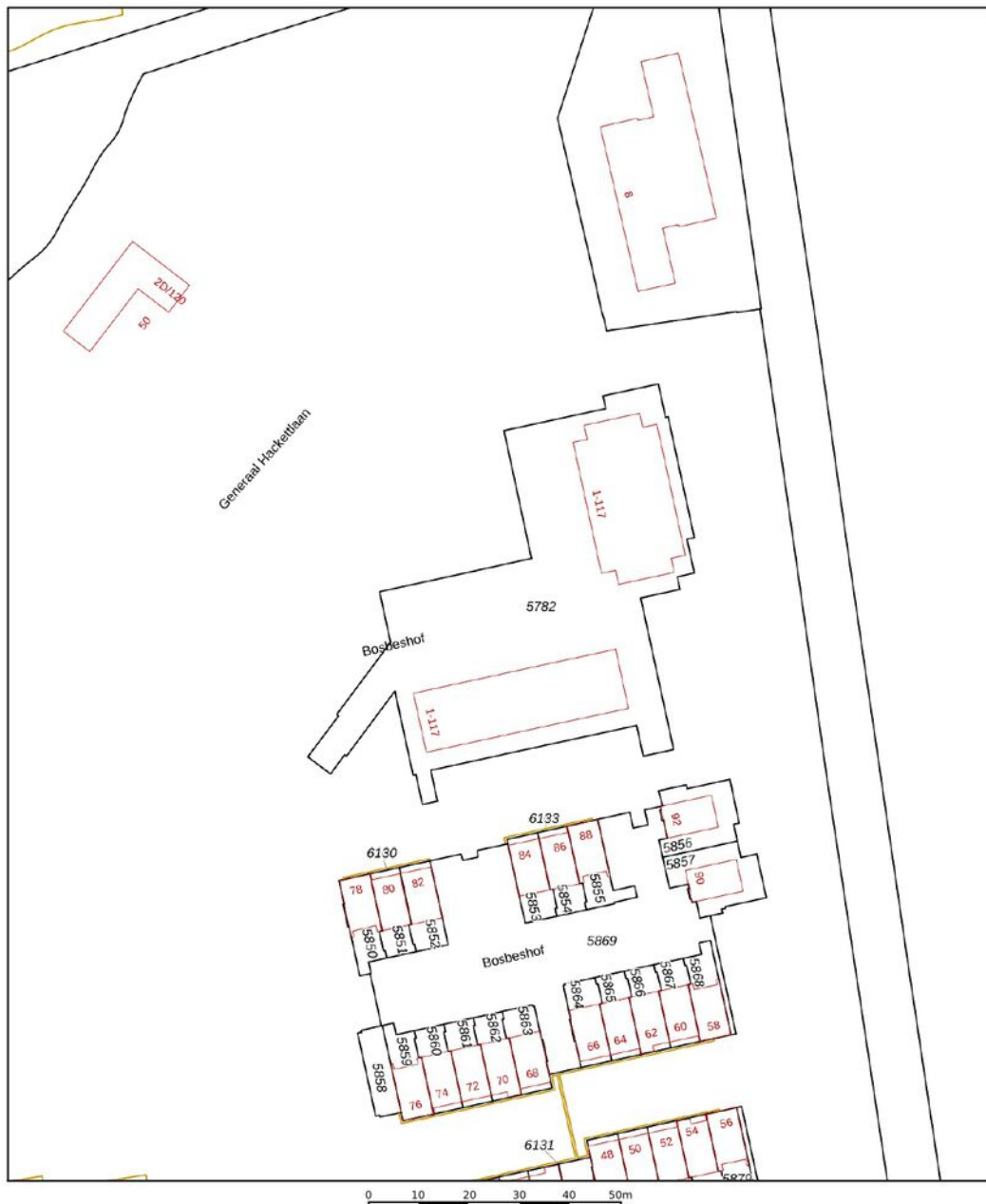


Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ----



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ede	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5782	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2025
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 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