



ERMELO, JACOB CATSLAAN 33

“Gelegen op een droomlocatie”


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Als u denkt dat de route naar het perfecte FAMILIEHUIS een verbouwingsmarathon zal worden, dan hebben we goed nieuws voor u! Deze parel, gelegen aan de bosrand van Ermelo is recentelijk met liefde en vakmanschap geheel gerenoveerd en verbouwd door de huidige eigenaar. Het resultaat? Een warm en sfeervolle vrijstaande VILLA waarin veel afwisseling is in stijlen en materialen én waar kwaliteit met hoofdletters wordt geschreven.

Een woning die we zelfs levensloopbestendig mogen noemen vanwege de master bedroom met badkamer ensuite op de begane grond. Met een woonoppervlakte van 161 m² en een perceelgrootte van 800 m² biedt deze plek u meer dan genoeg ruimte voor u en uw gezin!

Gelegen aan een rustige straat, kijkt u vanuit de woning uit op de prachtige Gemeentebossen van Ermelo. Een groene, rustige omgeving waar u eindeloos kunt genieten van de natuur. En dit kan uiteraard ook in uw eigen achtertuin! Een heerlijke plek om te ontspannen en het leven te vieren. Vanuit de authentieke veldschuur heeft u een prachtig uitzicht op de ruime tuin die door de hoogteverschillen veel privacy geeft. Kortom... de uitstekende ligging is absoluut bijzonder en tegelijk op korte afstand van het dorpscentrum.

Veel dingen vinden in Ermelo buiten plaats: fietsen over de prachtige heide, wandelen door de bossen, surfen bij strand Horst, paardrijden rond het KNHS centrum of klimmen in het klimbos Ermelo, bij alles ervaart u de heerlijke natuur!

Maar ook winkelen in het centrum, genieten van de rust bij de Schaapskooi, Ermelo's wijn proeven bij de eigen wijngaard Telgt, de geschiedenis van de natuur ervaren bij museum het Pakhuis en uiteraard kan landgoed Staverden ook niet vergeten worden! Wie Ermelo zegt, zegt dus buitenleven!

Door de aanwezigheid van zowel een trein- als busstation als ook de ligging nabij de A28 is Ermelo vanuit alle windstreken uitstekend bereikbaar.

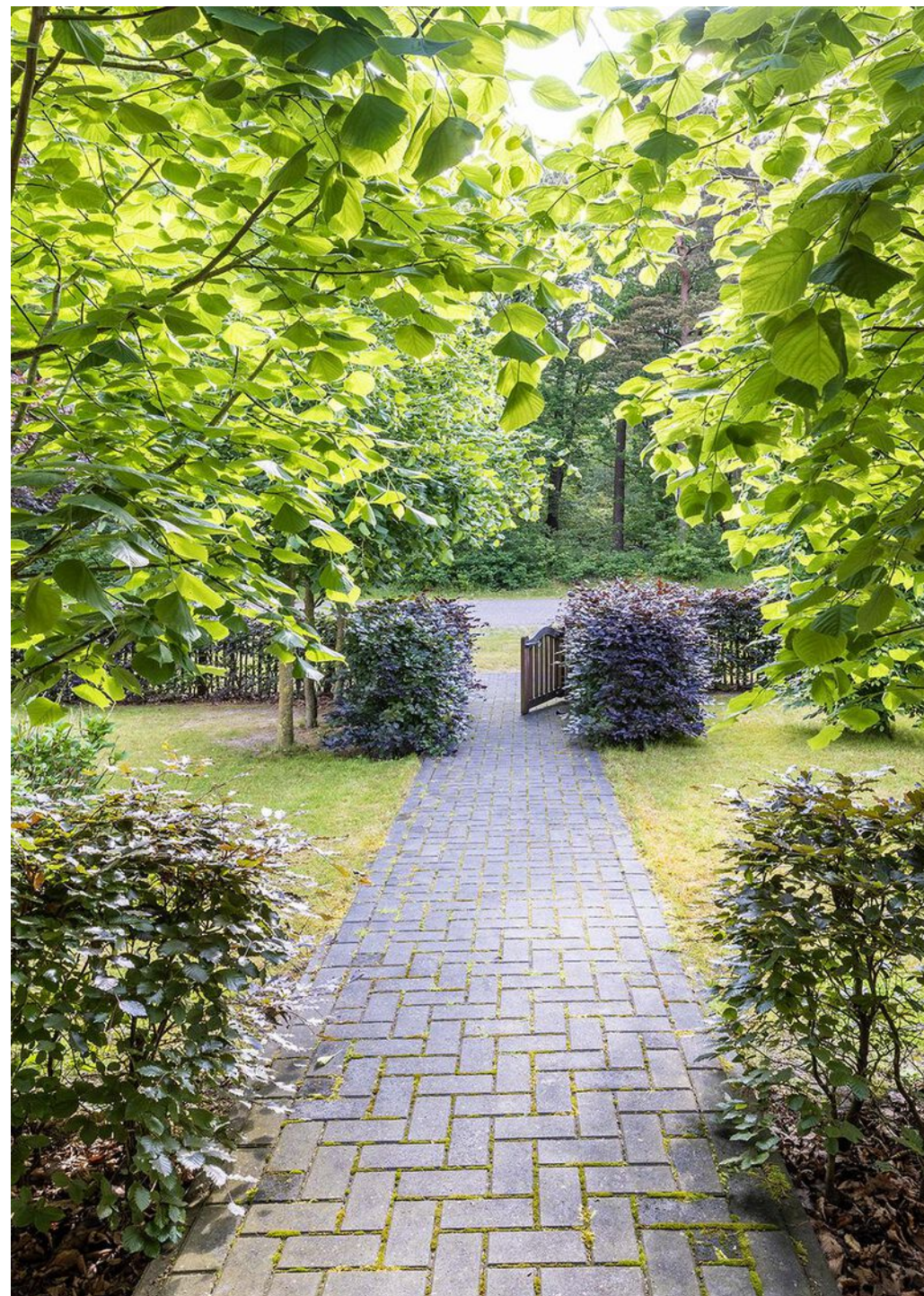
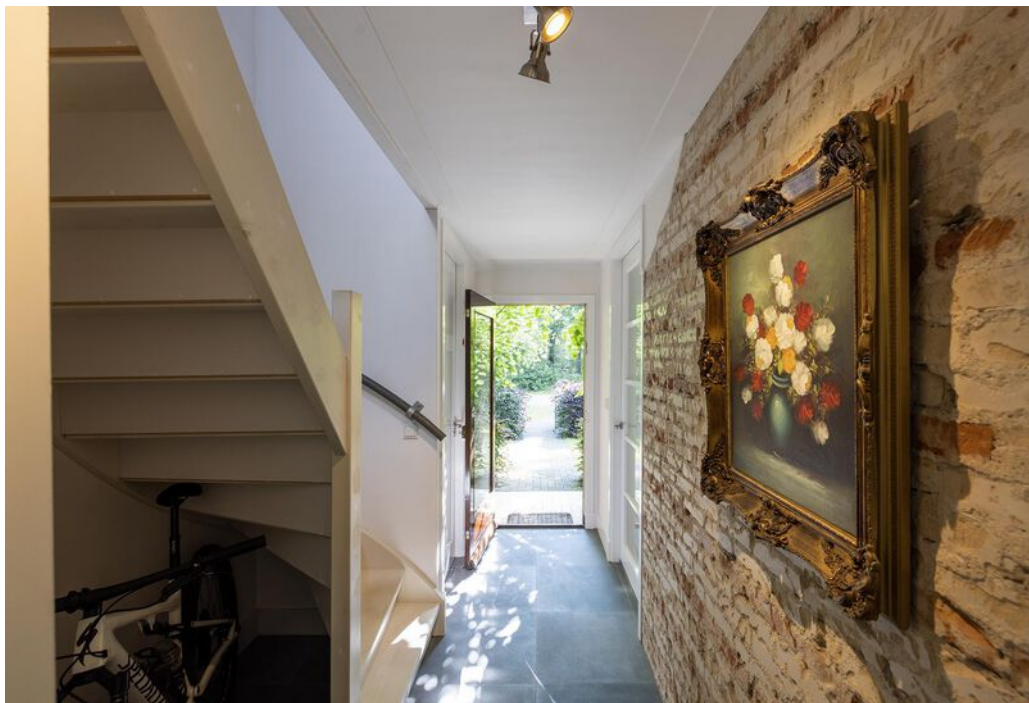
Ervaar zelf de warmte en ruimte van deze stijlvolle VILLA, u bent van harte welkom!





Kenmerken

BOUWJAAR	De woning is gebouwd in 1961.
BOUWWIJZE	De woning is traditioneel gebouwd.
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd.
WOONOPPERVLAKTE	Ca. 161 m ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	Ca. 35 m ²
GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE	Ca. 5 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	Ca. 4 m ²
INHOUD	Ca. 674 m ³
PERCELOPPERVLAKTE	801 m ²
ENERGIELABEL	A
VRAAGPRIJS	€ 975.000,- k.k.





PARTERRE

We begroeten u met een warme glimlach bij de entree van deze woning. De hal is ruim en licht en nodigt u uit om binnen te komen. Er is hier gekozen voor een moderne stijl in antraciet en wit maar tegelijk zorgt de originele afgebikte muur voor een leuke twist. Alle deuren zijn z.g. paneeldeuren maar als u goed kijkt, is er een grote variatie in details, geen deur is hetzelfde! In de hal bevindt zich het toilet met fonteintje in een rustige kleurstelling antraciet-wit.

Vanuit de hal is aan de linkerkzijde toegang tot de gezellige living. Een heerlijke plek om te genieten van het uitzicht op het bos. Grote raampartijen, een eikenhouten vloer en het mooie balkenplafond zorgen voor een sfeervol geheel en als eyecatcher noemen wij u hier de emaille houtkachel (Dru). De grote openslaande tuindeuren geven direct toegang tot het overdekte terras.







KEUKEN

Zowel vanuit de living als vanuit de hal is de keuken bereikbaar. Hier zult u verrast zijn door de prachtige lichtinval, het hoge afwerkingsniveau en de heerlijke ruimte! De keuken heeft een houten aanrechtblad, een 6-pits gasfornuis met oven, koelkast met vriesgedeelte, vaatwasser en oven-magnetron. De muren zijn hier met cement gestuct. De balkenconstructie in combinatie met deels nog het balkenplafond geeft ook hier veel afwisseling. In de keuken is ook de kelderkast met nog extra opbergruimte. De bijkeuken geeft direct toegang tot het terras. In deze fijne ruimte is een keukenblok met granieten aanrechtblad. Ook is hier de aansluiting voor wasmachine en droger. De ketelkast is eveneens in de bijkeuken.







PARTERRE - VERVOLG

Vanuit de hal is aan de rechterkant de master bedroom met badkamer ensuite. Ook hier zijn de muren strak gestuct en is er een mooie afwisseling als u naar het plafond kijkt. Deels is er een houten balkenplafond en deels is er strak stucwerk met ingebouwde spotjes. De ingebouwde kast is praktisch. In de badkamer is opnieuw gewerkt met de kleurcombinatie antraciet-wit en er is hier een inlooptdouche met regen- en handdouche, badmeubel, toilet en designradiator.









1e ETAGE

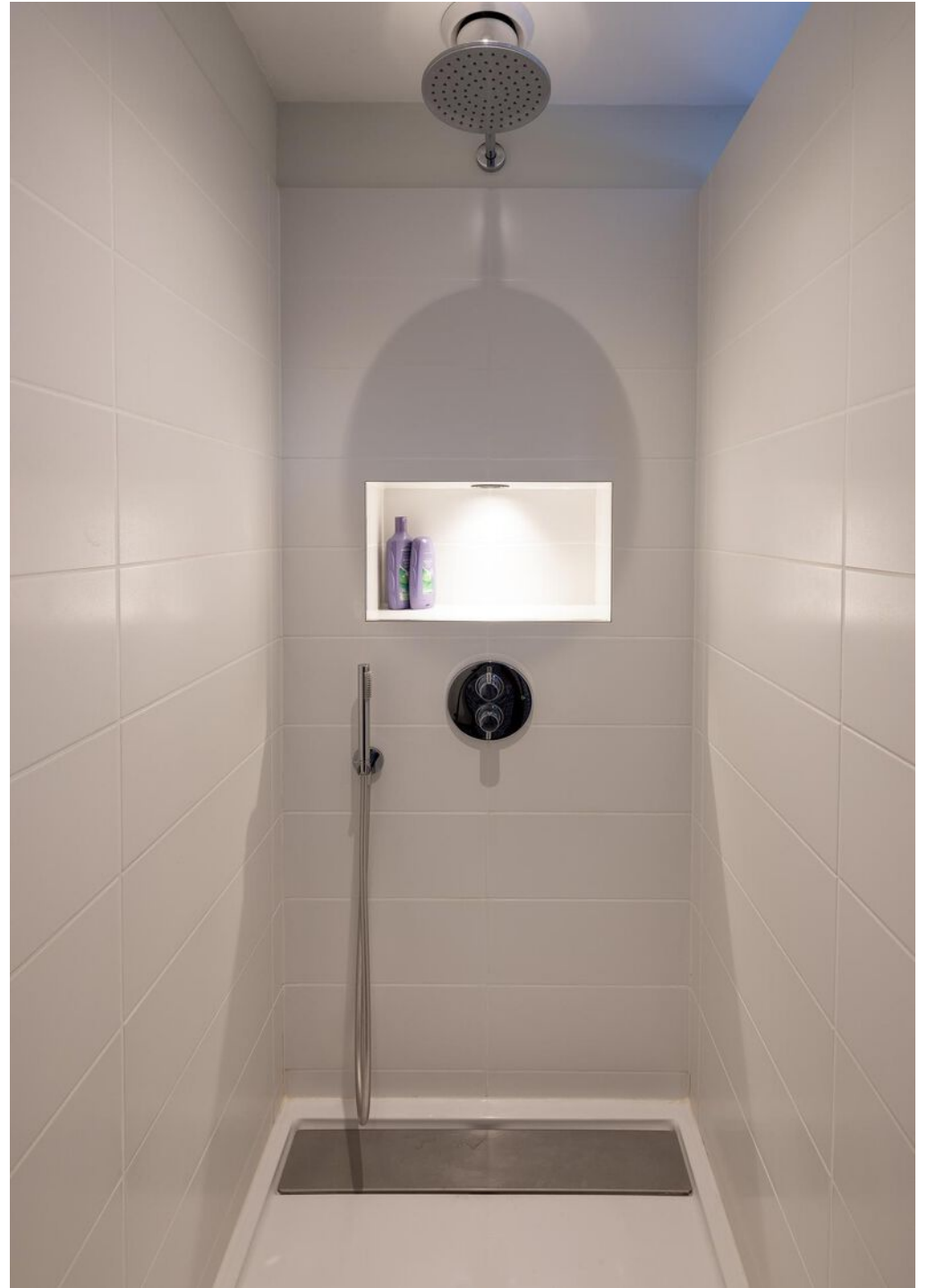
Met de houten trap komt u op de eerste verdieping. De trapleuning en de balustrade zijn op maat gemaakt (steigerbuis). Op deze verdieping zijn drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. De eerste slaapkamer is ruim en heeft een prettige lichtinval door het Velux dakraam. Naast deze slaapkamer is de ruime badkamer met ligbad, inloopdouche met regen- en handdouche en maar liefst drie wastafels! De beide slaapkamers aan de linkerzijde zijn eveneens ruim van afmeting. Uiteraard kunt u hier prima een kamer inrichten als studeer- of werkkamer. Op de overloop is ook nog een separaat toilet met fonteintje. De overloop heeft een enorme hoogte en de vide geeft een royaal en ruimtelijk gevoel.

2e ETAGE

De zolder is creatief ingedeeld en bereikbaar via een losse trap. De open vide geeft veel ruimte en licht door de grote Velux dakramen. Tegelijk is er aan beide kanten een afgesloten bergzolder.









VOORZIENINGEN

- Vloerverwarming op de gehele parterre waarbij iedere ruimte apart in te stellen is
- d.m.v. een app.
- Glasvezel;
- Irrigatiesysteem;
- UPT-kabel in iedere kamer.



BIJGEBOUWEN

De garage heeft openslaande deuren aan de voorzijde en is via de achterzijde ook toegankelijk. Deze garage is recent geïsoleerd. Hier is een werkbank maar er is zeker genoeg ruimte om uw auto te parkeren. Verder is hier een stortbak met zowel koud als warm water. Deze ruimte is voorzien van verwarming en er is een aparte meterkast. De vloering biedt veel opbergmogelijkheden. De overkapping is ruim van opzet en kwalitatief hoogwaardig gebouwd. Er is de volgende indeling gemaakt: ruimte om uw tuingereedschap op te bergen, een apart fietsenhok en er is voldoende ruimte voor houtopslag.

De veldschuur is authentiek gebouwd en heeft meerdere stroompunten. Een fantastische plek om lange zomer- én winteravonden door te brengen!







TUIN

Aan de voorzijde van de woning is een mooie gazonpartij afgewisseld met volwassen bomen, hagen en hortensia's.

Het houten toegangshek geeft toegang tot de ruime oprit.

De achtertuin is opnieuw aangelegd waarbij de bijzondere vliegdennen hun plek hebben behouden. Er zijn opnieuw bomen aangeplant. Het terras is ruim van opzet en een border van lavendel maakt scheiding tussen het terras en lager gelegen gazon.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

"Wonen aan de Jacob Catslaan voelt voor ons als vrij ademen. Door het direct wonen aan het Natura 2000 gebied, maak je de natuur en de vrijheid die het biedt, van dichtbij mee. Dit samen met de fijne buurt en de korte afstand naar het dorp, maakt dat het een geweldige plek is om te wonen."

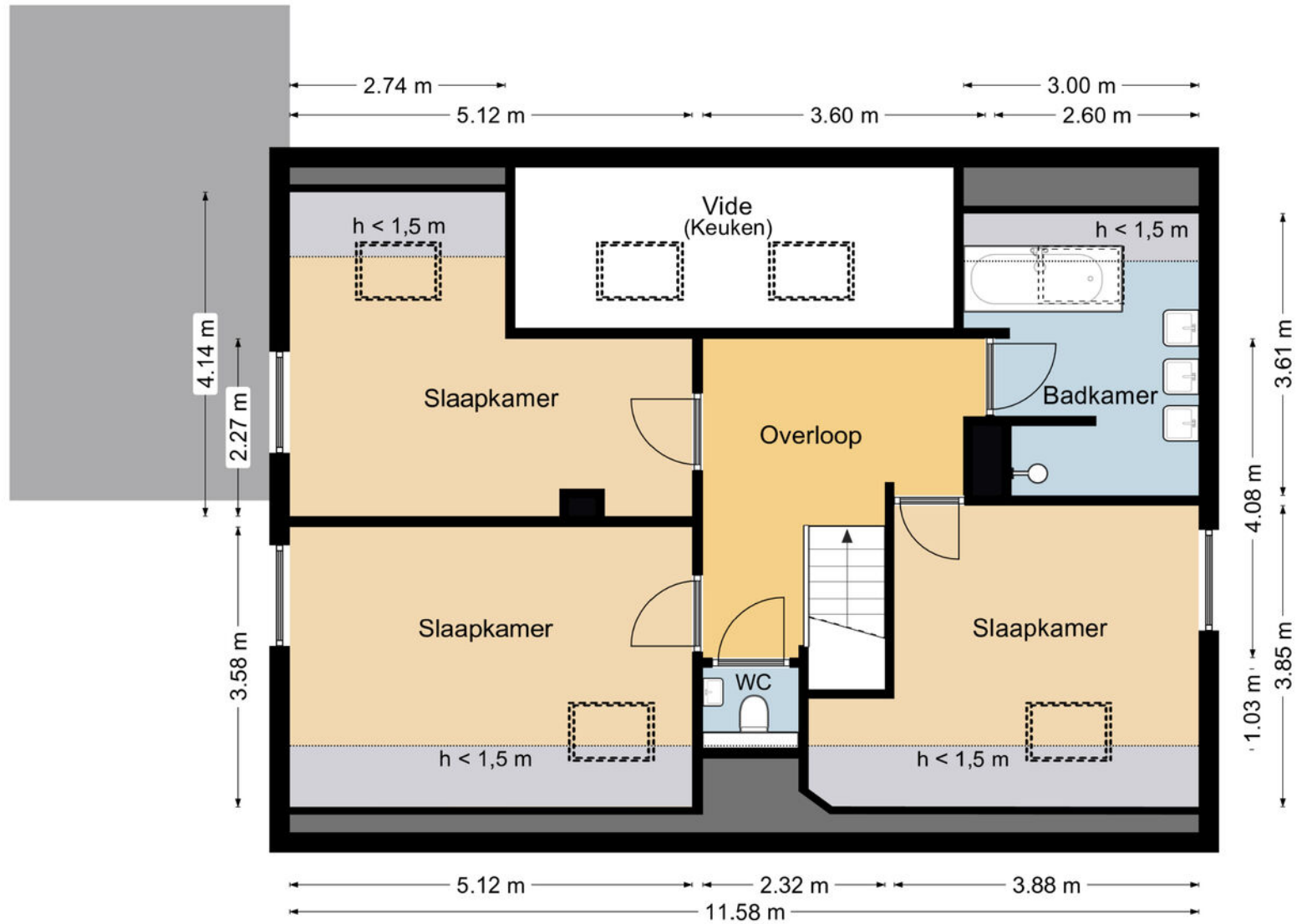


Plattegrond - Begane Grond



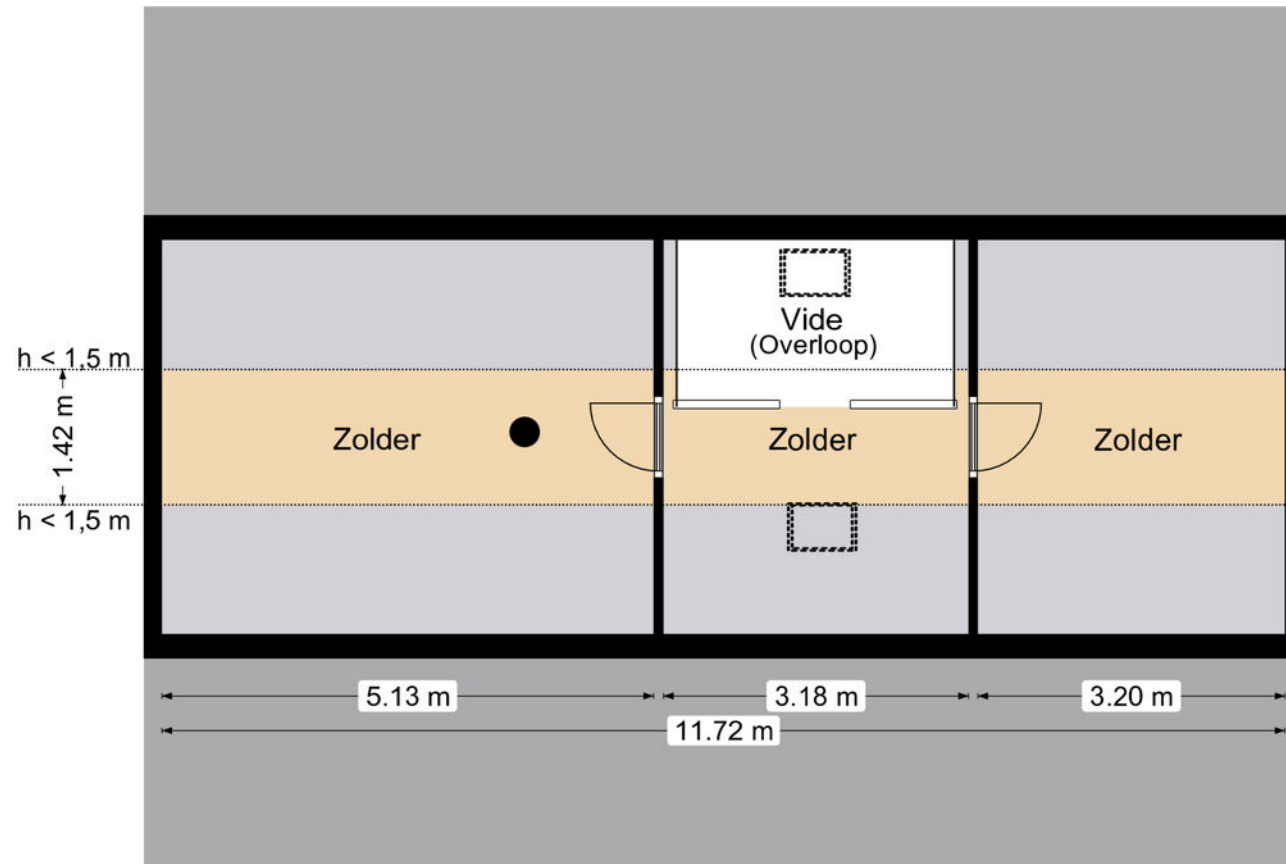
Plattegrond - 1e Etage

Verdieping




Plattegrond - Zolder

Zolder



Kadastrale kaart

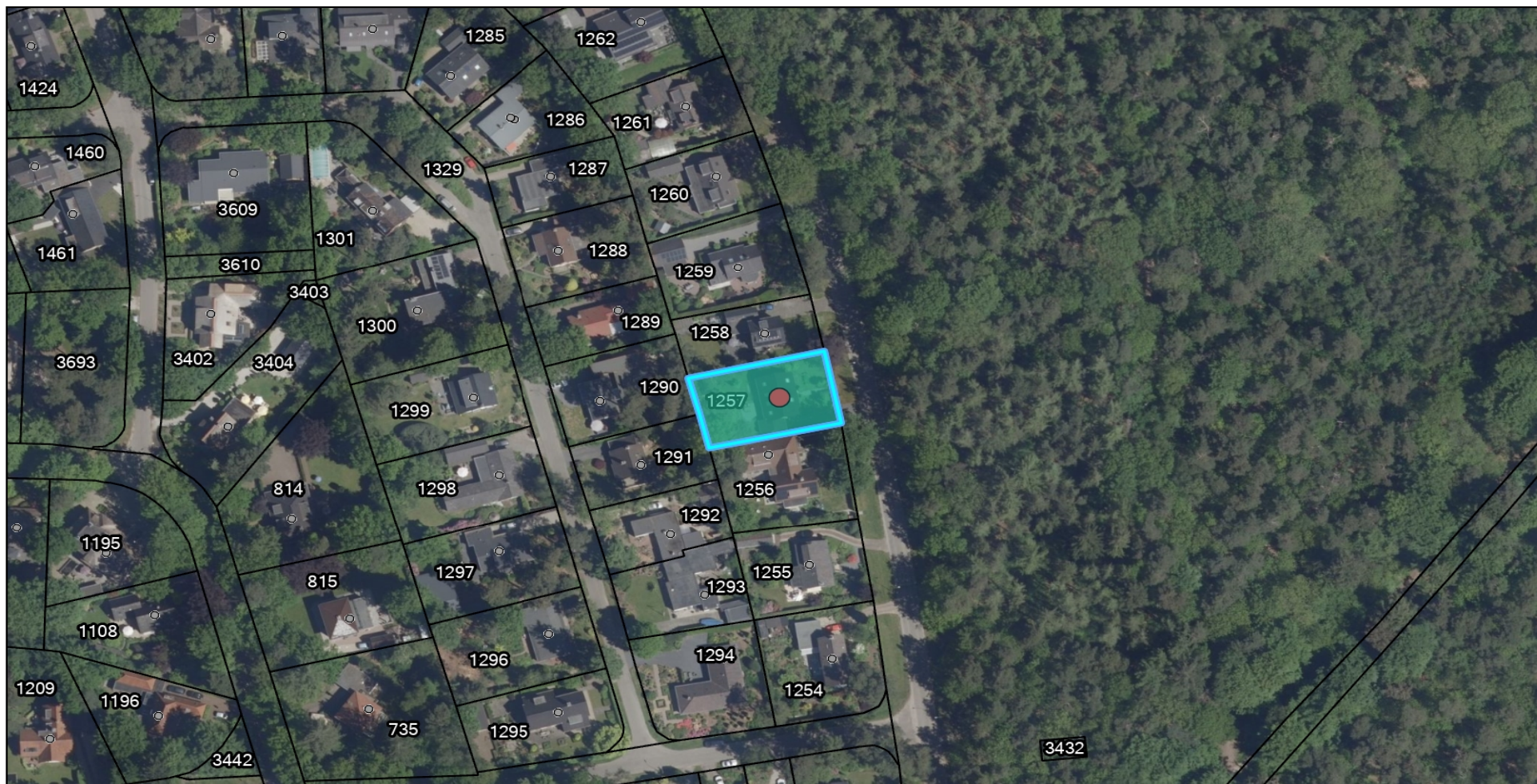


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ermelo Sectie E Perceel 1257</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 2023
 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.

Kadastraal overzicht



Geoweb versie 5.6
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Voorwaarden

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
F.A. Molijnlaan 3
8071 AA Nunspeet
T 0341 – 278383
E nunspeet@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl