



ERMELO, HARDERWIJKERWEG 186

Moderne, rietgedekte woonboerderij
gelegen in een prachtige boomgaard


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Moderne, rietgedekte woonboerderij gelegen in een prachtige boomgaard

Welkom bij deze moderne woonboerderij, gelegen in de bebouwde kom van Ermelo. Deze prachtige woning biedt een perfecte mix van eigentijds design en landelijke charme. Met zijn strakke, witte keuken met groot kookeiland, vier slaapkamers en mooie warme kleurstelling is deze woning absoluut een parel die je hart zal veroveren. De prachtige trap in de royale hal is een ware eyecatcher en verwelkomt je elke dag met elegantie en stijl.

Bij het betreden van de ruime living wordt je oog onmiddellijk getrokken naar de knusse haard, die zorgt voor warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden. De grote ramen zorgen voor overvloedig natuurlijk licht, waardoor de ruimte altijd levendig en uitnodigend aanvoelt. Het is de perfecte plek om te ontspannen na een drukke dag en te genieten van het prachtige uitzicht op de fruitboomgaard aan de voorzijde van de woning. De woonboerderij is in 2017 gebouwd in samenwerking met een architect. Dit zie je terug in het unieke ontwerp en de prettige, ruime indeling van de woning waar licht absoluut de hoofdrol speelt.

De keuken is een ware chef's droom, met een stralend wit design en een stijlvol kookeiland van ruim drie meter met composiet aanrechtblad. Er is een 5-pits gasfornuis met wokbrander mooi verwerkt in het kookeiland. De afzuiging is weggewerkt in het plafond. Daarnaast is er een combi-oven/magnetron en een ingebouwde koffiemachine. In de keuken is een ruime opbergkast en veel bergruimte aanwezig. In deze keuken kun je culinaire vaardigheden laten zien en tegelijkertijd in contact blijven met de gasten en de natuur aan de achterzijde van de woning. De veranda gelegen aan de living is voorzien van inbouwspots en het (overdekte) terras aan de keukenzijde bieden de ideale gelegenheid om buiten te dineren en te genieten van het mooie weer, terwijl je omringd bent door de rustgevende natuur.

Met zijn ideale locatie in een weelderige fruitboomgaard, kun je genieten van de rust en sereniteit die het platteland te bieden heeft, terwijl je toch dicht bij alle voorzieningen van Ermelo en Harderwijk bent. Het is een fijne plek waar je kunt ontsnappen aan de drukte van het dagelijks leven en kunt genieten van de schoonheid van de natuur. Mis deze unieke kans niet om dit eigen stukje paradijs in Ermelo te bezitten. Wees voorbereid om verliefd te worden op deze prachtige woning en locatie die je het beste van zowel modern comfort als landelijke charme biedt!





Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

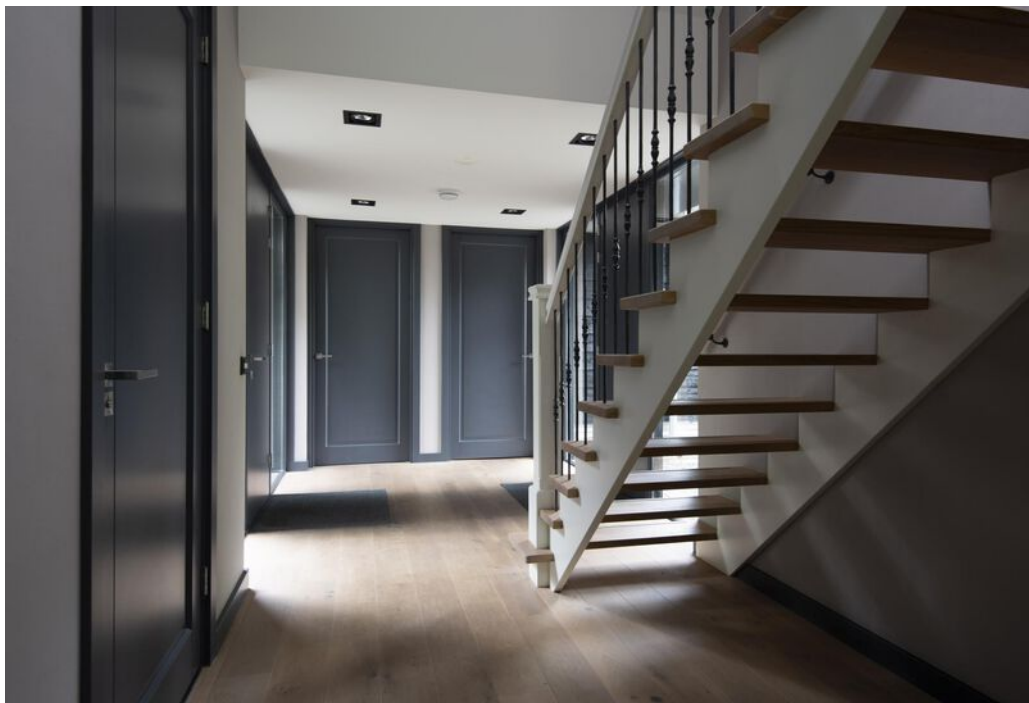
2017
Traditioneel gebouwd met riet
gedekt dak.

ISOLATIE
WOONOPPERVLAKTE
INHOUD
PERCELOPPERVLAKTE
ENERGIELABEL

Volledig geïsoleerd.
Ca. 157 m²
Ca. 744 m³
2.450 m²
A

VRAAGPRIJS

€ 1.150.000,-- k.k.



Indeling

Parterre

Royale entree met zeer ruime en lichte hal. Wat een ontvangst! Je oog valt direct op de prachtige trap van eikenhout. Deze trap is voorzien van subtiele verlichting en past helemaal in de stijl van de woning. Via de hal, waar de mooie deuren opvallen, loop je de ruime leefruimte in waar een grote eettafel prachtig uit komt in de erker voorzien van grote ramen en een schuifpui. Je wordt naar de open woonkeuken getrokken waar enorme raampartijen zorgen voor veel licht en je direct in verbinding brengt met de natuurlijke omgeving waarin de woning staat. Ook hier loop je de mooie tuin in via een schuifpui. In de woning is wandverlichting en donker schakelmateriaal aanwezig. Wat een mooie afwerking! De woonkamer is royaal, en je hebt prachtig uitzicht op de fruitbomen en oprijlaan aan de voorzijde van de woning. De vloer is voorzien van een eikenhouten vloer en heeft vloerverwarming over de gehele parterre.

Via de hal bereik je het kantoor waar je met uitzicht op de voortuin rustig kunt werken of studeren. Daarnaast is er een ruime bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine en wasdroger. Een zeer nette ruimte, die ook in de stijl van de gehele woning is afgewerkt en waardoor er voldoende ruimte is voor opslag. De schuur/berging is vanuit de bijkeuken te bereiken en ook voorzien van een fraaie tegelvloer. Pak hier je fiets en binnen 8 minuten zit je op het terras aan de haven van Harderwijk. Binnen slechts enkele minuten ben je in het centrum van Ermelo. De woning bevindt zich binnen de bebouwde kom, maar wel 45 meter van de weg. Dit is een 50 km weg met fluisterasfalt. Je zult hier rust en ontspanning ervaren met alle faciliteiten binnen handbereik.



1e Verdieping

De bovenetage is erg ruim en licht. Er ligt een laminaatvloer met vloerverwarming over deze gehele verdieping. Er bevinden zich vier slaapkamers. De masterbedroom is zeer royaal en er is een handige inloopkast voor je kleding en aansluiting voor televisie. We horen de vogels buiten omdat het draai-kiepraam raam open staat. Hier is het fijn ontwaken! Via de ruime en lichte overloop bereik je de overige nette slaapkamers met grote ramen en een prachtig uitzicht. Eén kamer kan gebruikt worden als kinderkamer of als werkkamer en is voorzien van een dakraam. In het dak van de ruime en fraaie overloop is een dakkapel gemaakt waardoor er ook hier veel lichtinval is. Op deze etage bevindt zich een aparte toiletruimte. De badkamer is voorzien van een ligbad, inlopdouche met regendouche, designradiator en een dubbel wastafelmeubel. Ook de badkamer is meegenomen in de styling van de woning. Je ziet vanuit het ligbad het groen in de omgeving. Wat een beleving!

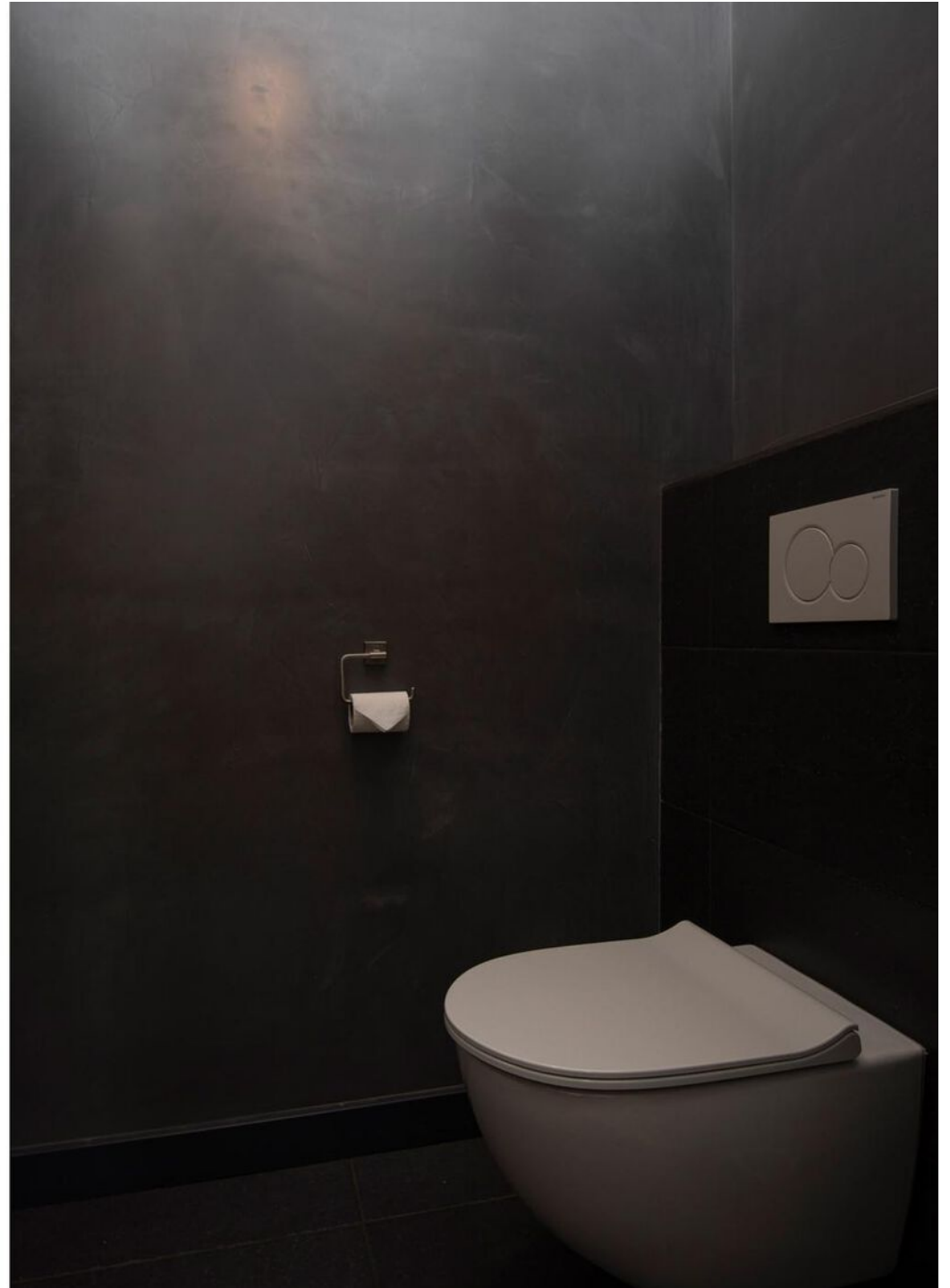
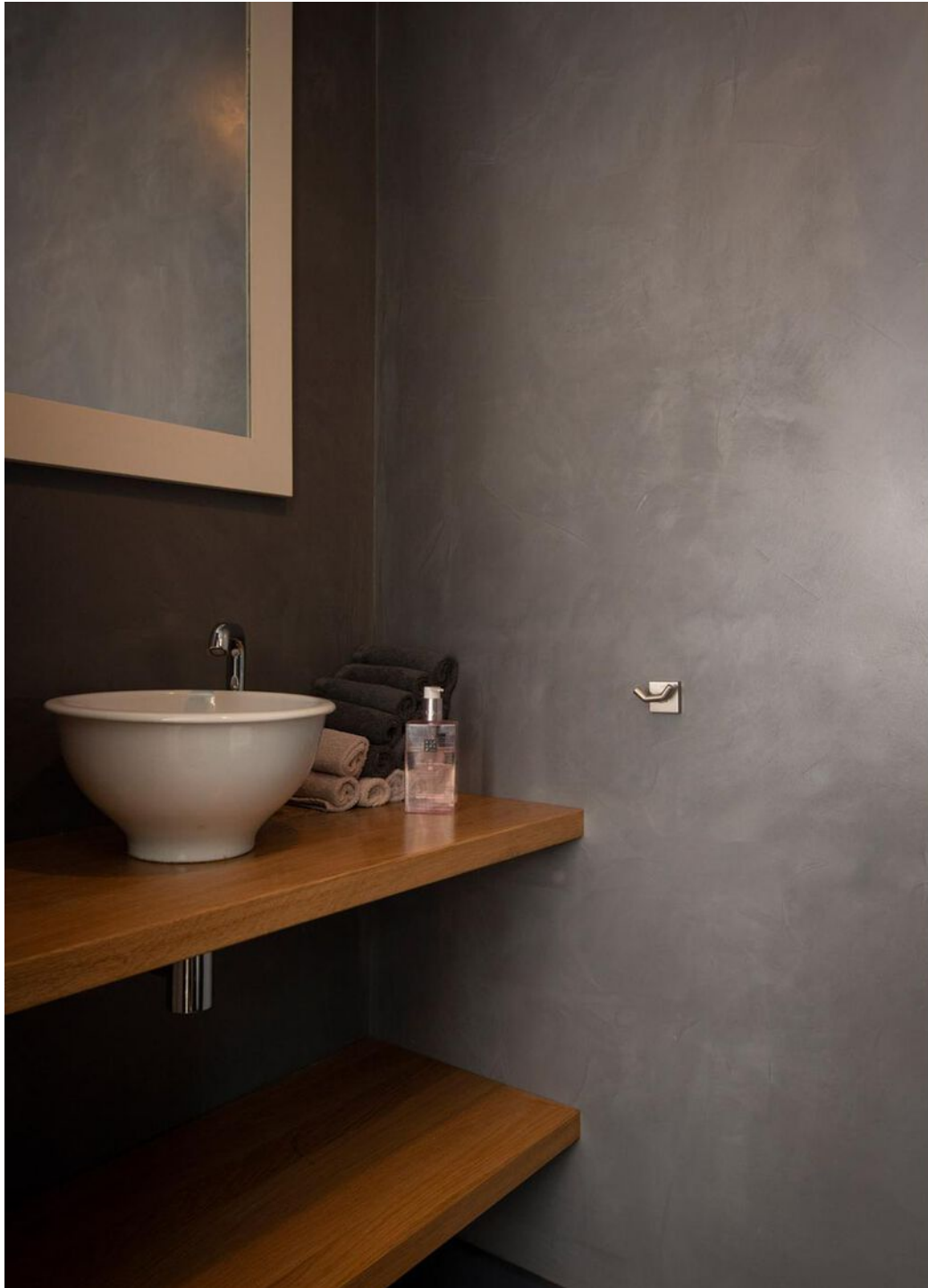


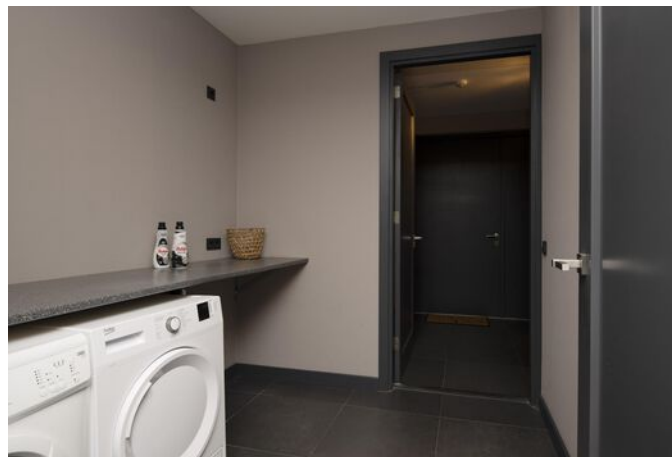


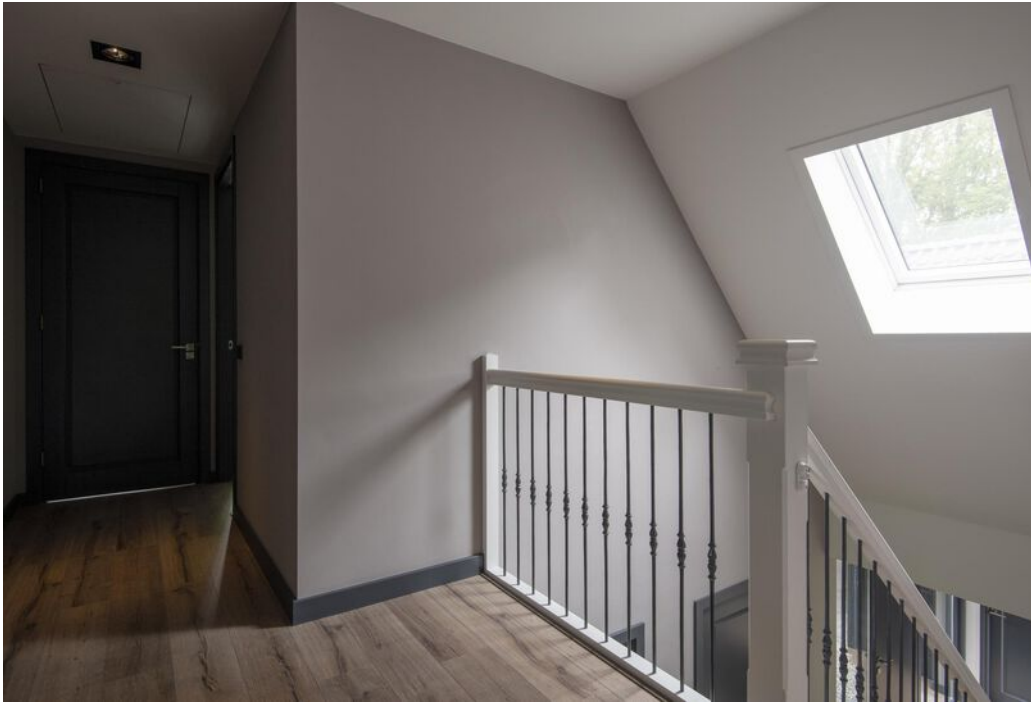














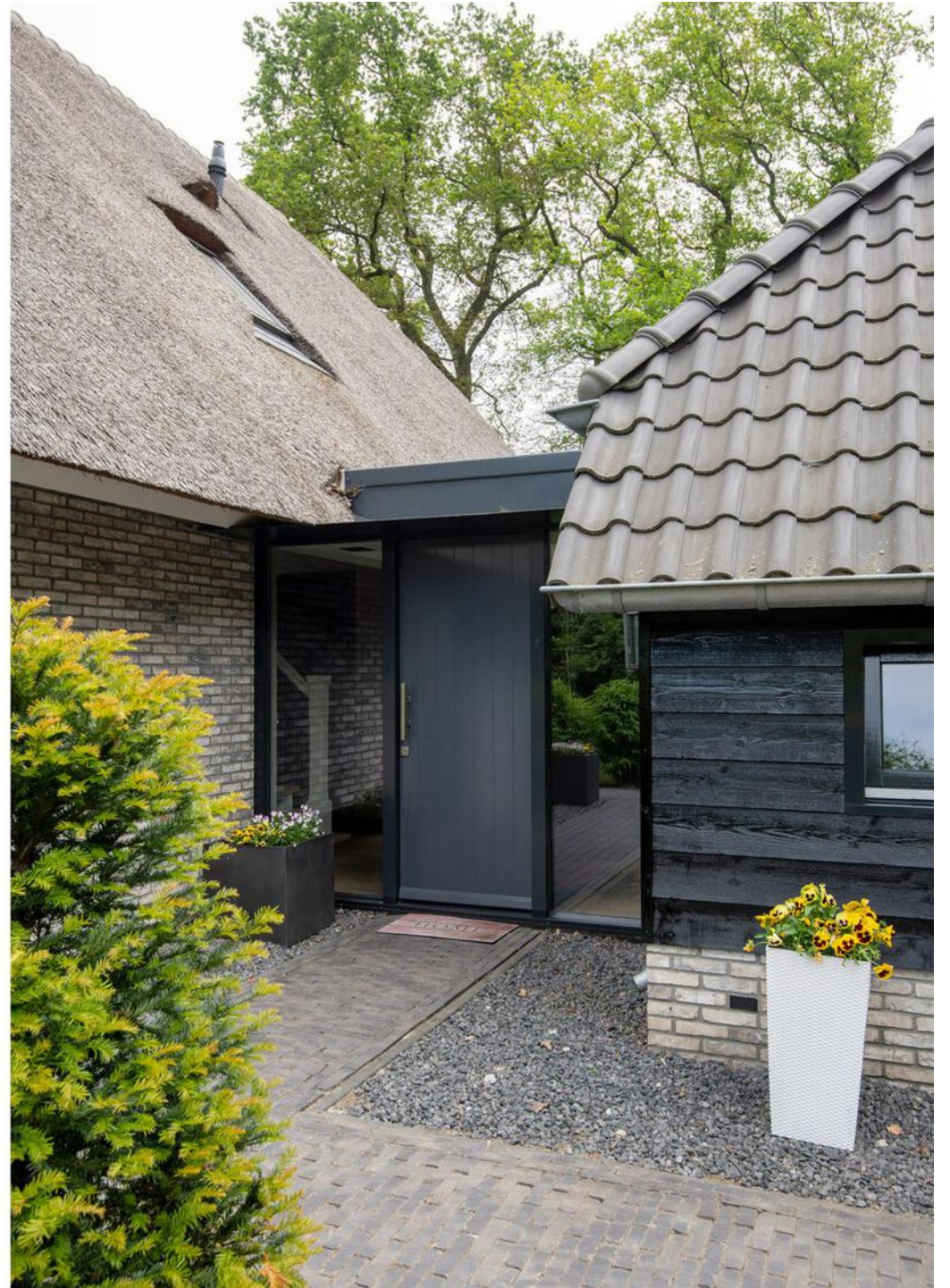












BIJGEBOUWEN

De schuur/berging is bereikbaar vanuit de woning. Deze is aan de buitenzijde voorzien van houten rabatdelen. Alles is een mooi en ruim opgezet geheel. De grote carport is in passende stijl gebouwd en je kunt hier twee auto's parkeren.

VOORZIENINGEN

- Beide etages zijn voorzien van vloerverwarming.
- Alle keukenapparatuur is van Siemens.
- Mogelijkheid voor zonnepanelen.
- Automatische buitenverlichting.
- Veel bergruimte op de vliering (stahoogte).

TUIN

Via de oprijlaan kom je op het erf van deze moderne woonboerderij. De oprijlaan is voorzien van spots die automatisch aan gaan als het begint te schemeren. Het ruime erf is voorzien van oude Waaltjes, veel gras, een beukenhaag en natuurlijk de fruitboomgaard. Hier groeien Elstar appels, stoofperen en zoete appeltjes. In het voorjaar bloeien de fruitbomen weelderig. De natuur rondom de woning is prachtig, je zult hier buiten altijd een zonnige plek vinden of juist de zon onder zien gaan onder het genot van een glas wijn. De grote achtertuin grenst aan een weide en geeft een ruim uitzicht richting het bos. Hier is nog veel ruimte om bijvoorbeeld een grote schuur, paardenstal of luxe veranda met jacuzzi te realiseren. De achtertuin ligt op het oosten. Aan de voorzijde, is een ruim en zonnig terras met grote tegels en uitzicht op de boomgaard. Mocht u behoefte hebben aan schaduw dan is er een groot, automatisch zonnescherm boven dit terras dat u uit kunt doen en heerlijk in de schaduw van uw eigen paradijs kunt genieten.

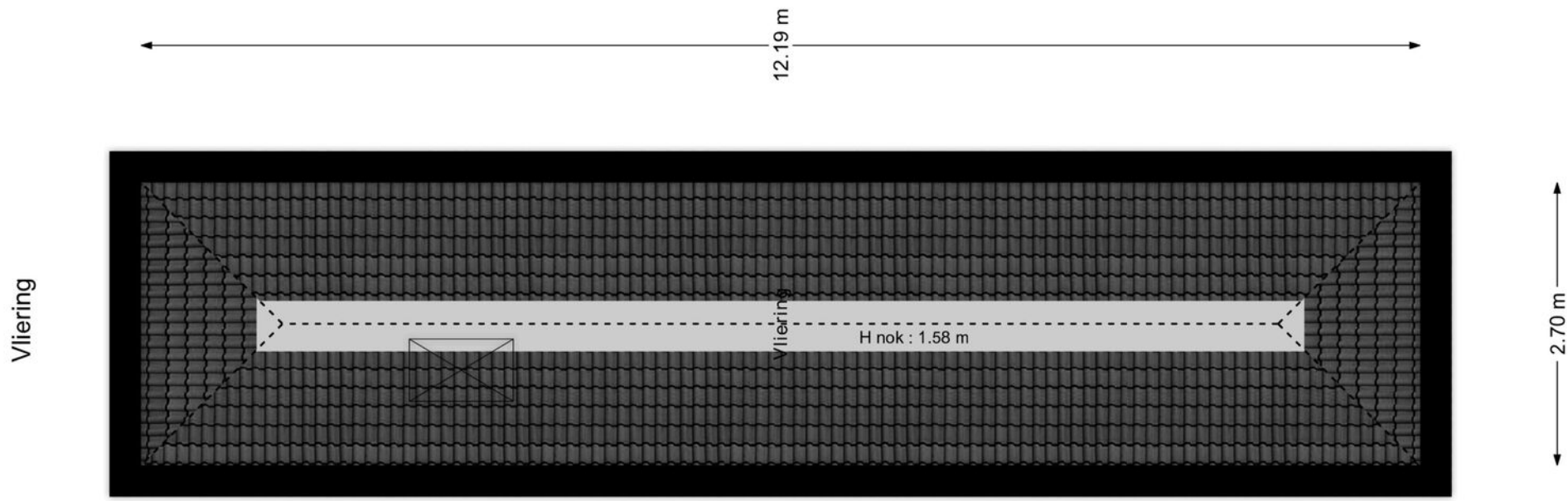








Plattegrond



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Eerste verdieping



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Begane grond



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
© Van Roemburg & Woning Diagnose

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 GEREGLD

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
Apeldoornsestraat 95
3781 PM Voorthuizen
T 0342 – 474000
E info@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl