



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN REENTMEESTERS

ERMELO, REGENTESSELAAN 12

Rust en privacy op een pracht locatie in villawijk "De Koninginnebuurt" in Ermelo

WWW.DRIEKLOMP.NL



# WONEN IN EEN BOSRIJKE OMGEVING

Ruime jaren 60-villa in de zeer geliefde villawijk "De Koninginnebuurt" gelegen in het bosrijke gedeelte van Ermelo. Deze woning biedt een unieke combinatie van rust, privacy en een zonovergoten tuin op het zuidwesten. Op de begane grond bevinden zich een badkamer en een slaapkamer wat deze woning ideaal maakt indien u gelijkvloers wil wonen.



Een van de grootste voordelen van deze prachtige locatie in het mooie Ermelo is dat er geen overburen zijn waardoor u kunt genieten van maximale privacy. Het autoluwe straatje en de omringende bosrijke omgeving dragen bij aan de serene sfeer en de rustige ambiance van de buurt.

De woning is zeer praktisch ingedeeld en beschikt over grote ramen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijke lichtinval en uitzicht op de prachtig aangelegde en goed onderhouden tuin rondom de woning. Bij binnenkomst wordt u ontvangen in een royale hal die direct een gevoel van ruimte uitstraalt.

De entree van de woning is bijzonder aantrekkelijk en nodigt uit om binnen te komen en de ruimte te verkennen.





# WONEN IN EEN BOSRIJKE OMGEVING

De fijne ruimtes in de woning bieden talloze mogelijkheden om de woning naar uw eigen smaak in te richten. Of u nu houdt van een moderne of klassieke stijl, deze villa biedt u de perfecte canvas om uw droomhuis te creëren. Rust, ruimte en privacy en een prachtige ligging in de geliefde villawijk maken deze woning tot een unieke kans. Ermelo is gelegen in een bosrijke omgeving. U kunt wandelen in de Speulder- en Sprielderbos of in de Leuvenumse bossen. Maar ook havenstad Harderwijk is binnen 10 minuten te bereiken. Kom gerust kijken en zie de charme en de mogelijkheden die deze woning op deze mooie locatie te bieden heeft.









## KENMERKEN

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Bouwjaar           | 1960                |
| Woonoppervlakte    | 177 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 615 m <sup>3</sup>  |
| Externe bergruimte | 39 m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlakte | 1180 m <sup>2</sup> |
| Energie label      | C                   |
| Vraagprijs         | € 819.000           |





# BEGANE GROND

Op de parterre vindt u aantrekkelijke en praktische ruimtes. De lichte woonkamer verwelkomt u met veel lichtinval. De grote ramen bieden u een prachtig uitzicht op de mooie tuin. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de serre/tuinkamer. Hier geniet u van het groen om u heen. Via de schuifdeur loopt u zo de tuin in. De woonkeuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel en ook hier heeft u prachtig uitzicht op de tuin. U kunt de woning ook betreden via de woonkeuken. U kunt dus gemakkelijk met uw boodschappen achterom. Via uw eigen oprit kunt u via de achterpoort in de achtertuin komen. Via de ruime hal komt u in de slaapkamer met een grote inbouwkast voor voldoende bergruimte. Er zijn twee badkamers op de begane grond. De eerste is zeer ruim en is voorzien van een ligbad en twee wastafels. De tweede badkamer is voorzien van een douchecabine en wastafelmeubel. Wellicht gaat u hier 1 ruimte van maken? Er zijn vele opties mogelijk in deze woning die volledig naar eigen smaak is in te richten. In de hal is een apart toilet aanwezig. De kelder biedt extra opslagruimte voor uw spullen. De trap naar boven bevindt zich ook in de hal en biedt toegang tot de volgende verdieping van de woning.

























## EERSTE VERDIEPING

Via de trap komt u op de ruimte overloop met dakraam. Dit zorgt voor veel lichtinval. Er bevinden zich twee ruime slaapkamers met grote ramen en zeer veel kast- en bergruimte. Op de eerste etage vindt u ook een ruimte voor de cv-ketel en de unit voor de heteluchtverwarming.













*Het is zeer rustig,  
u hoort alleen de vogels*







## TUIN EN BIJGEBOUWEN

De tuin is een plaatje! De tuin is mooi aangelegd en keurig onderhouden. Er staan bomen, heesters en bloemen en er is een keurig gazon. U kunt direct genieten van de bosrijke omgeving. De tuin heeft een gunstige zonligging op het zuidwesten. Het is er zeer rustig, u hoort alleen de vogels. Door de perken en bomen heeft u zeer veel privacy in de achtertuin. Wellicht plaatst u hier uw veranda met jacuzzi of buitenkeuken? Ook hier zijn mogelijkheden genoeg om uw droomhuis en tuin op een toplocatie te realiseren.

Naast de woning staat de garage, er is plaats voor 1 auto. De garage is voorzien van een elektrische deur. Boven de garage is een vide. Ook hier vindt u weer veel bergruimte. Aan de achterzijde van de garage bevindt zich een grote schuur waar u veel ruimte heeft om te klussen. Er is hier een keukenblok met wastafel. U zult verrast zijn door de hoeveelheid ruimte en de mogelijkheden. Er is genoeg plaats voor uw hobby of maak gebruik van de vele opbergmogelijkheden.







# BIJZONDERHEDEN

- Badkamer en slaapkamer op de beganegrond;
- Automatische beregening met bronwater;
- Hobbyschuur;
- Elektrische garagedeur;
- Oprit voor 2 of 3 auto's.



Begane grond



De afmetingen zijn met de grootste mogelijke zorgvuldigheid geverzen, echter heeft geen aanspraak op nauwkeurigheid.   
 Van Roemburg & Waring Diagnose



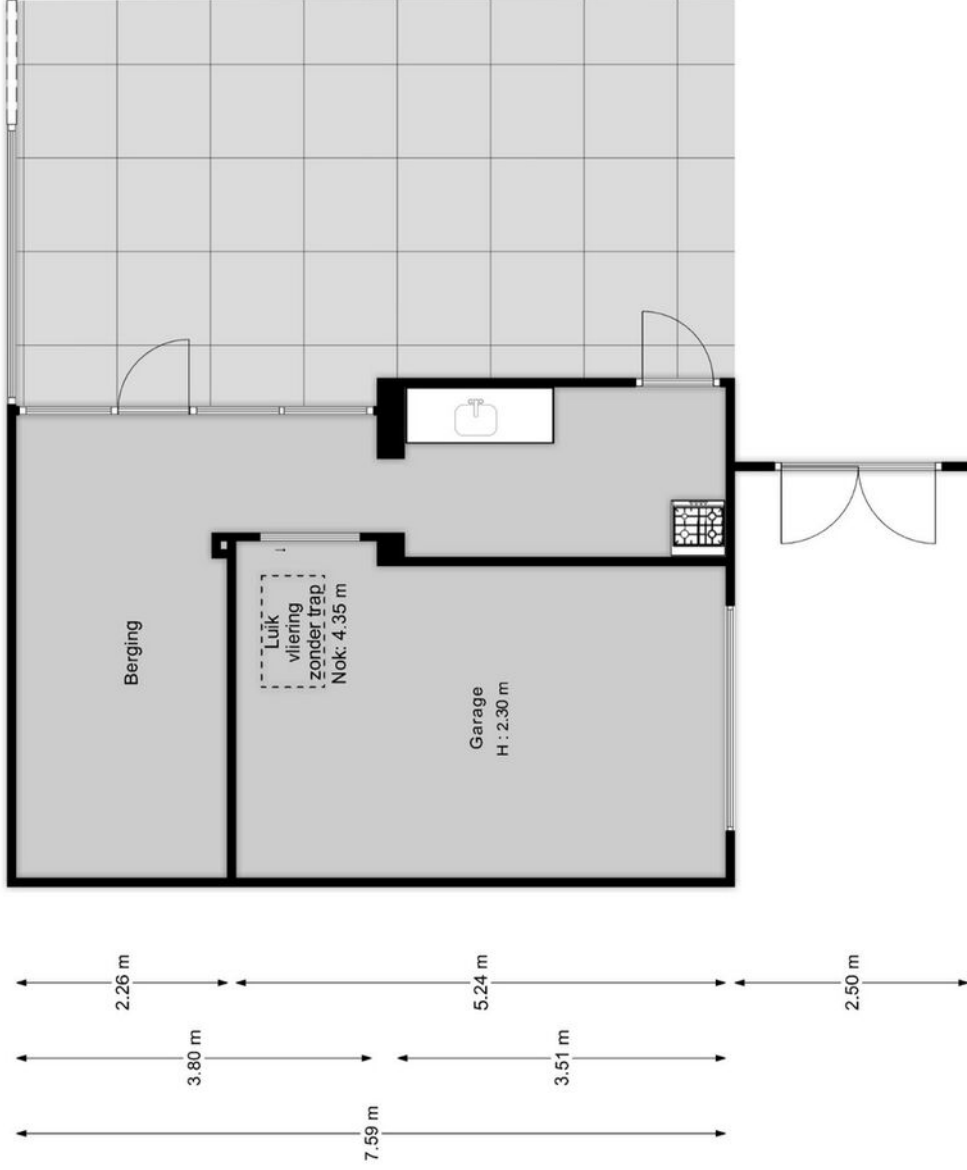
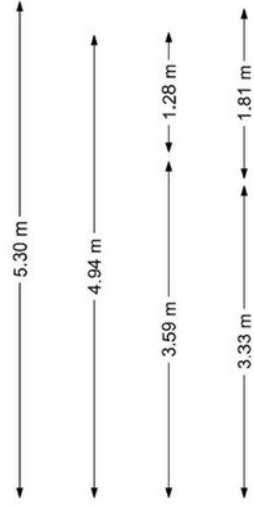
Eerste verdieping



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



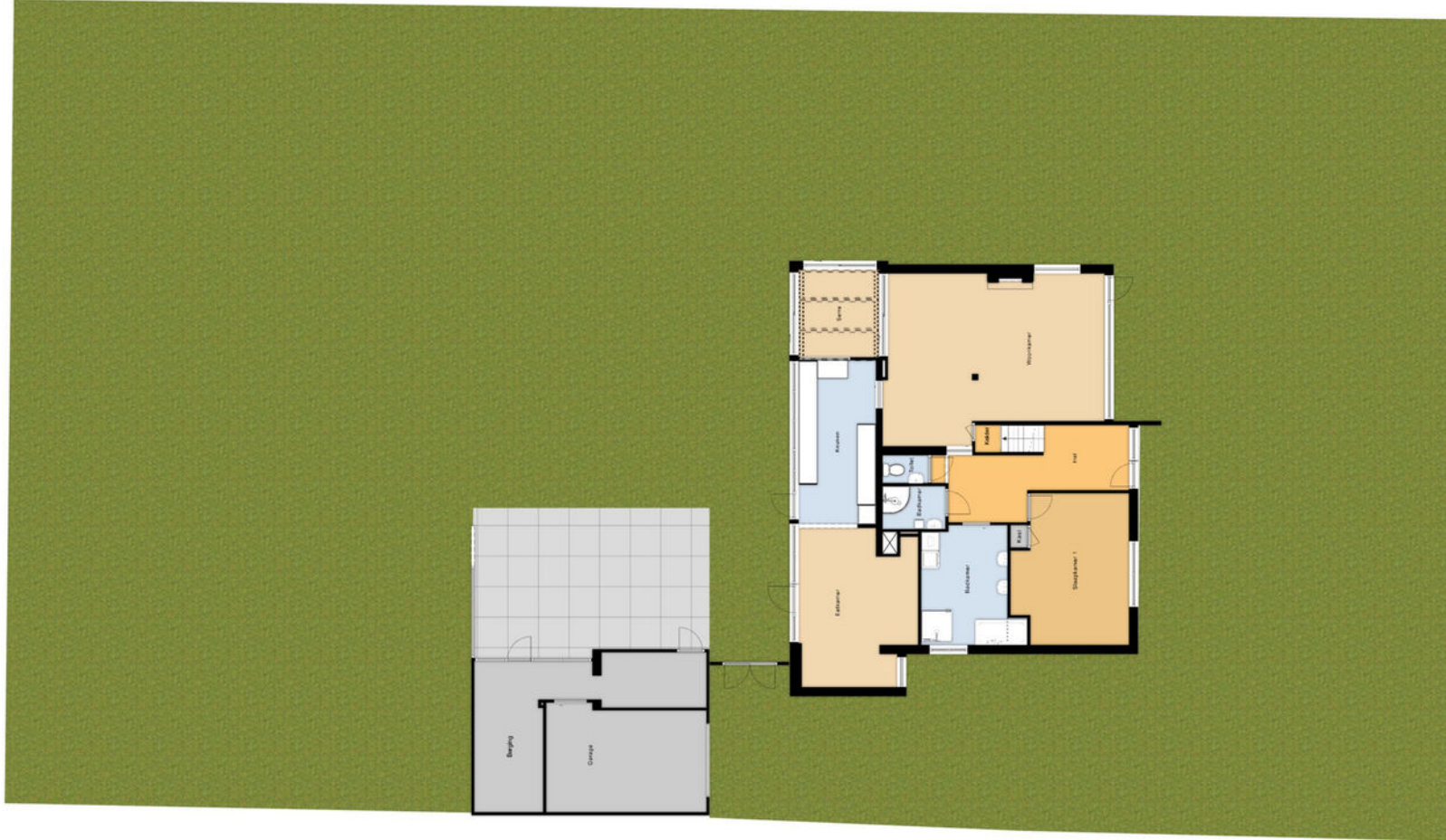
Begane grond  
Garage



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



Begruipend  
overzicht



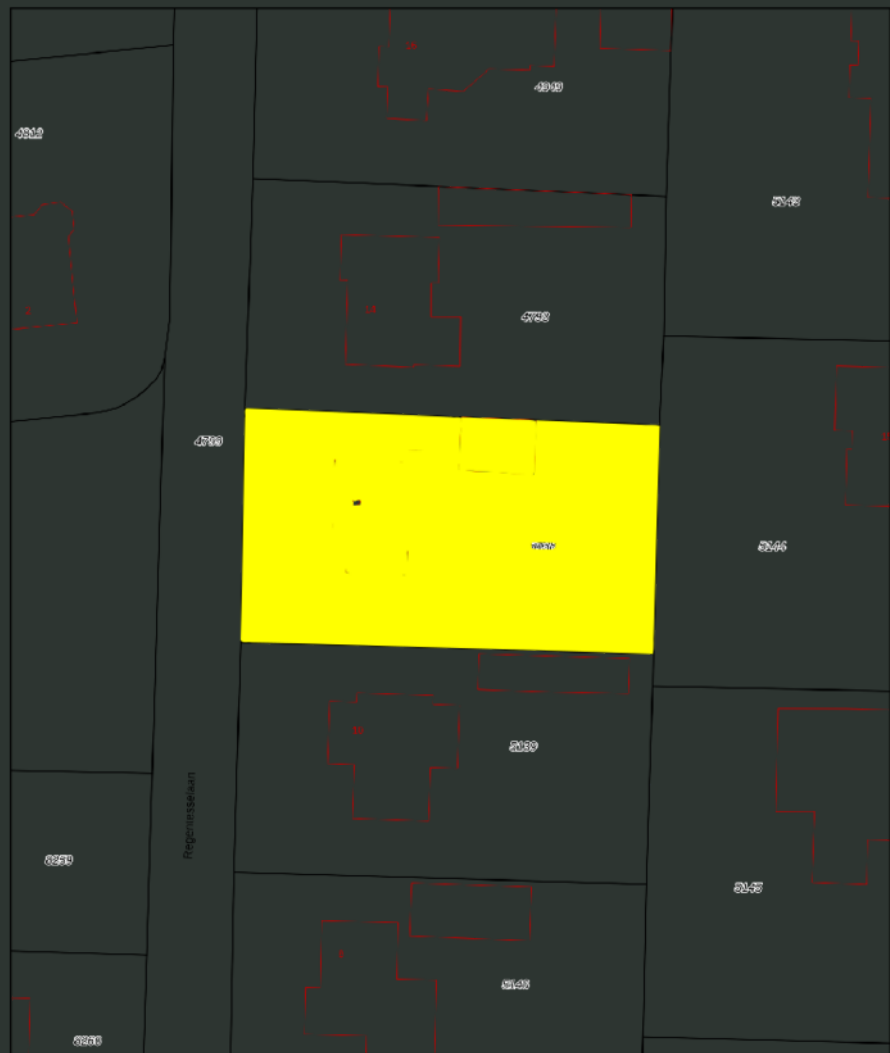
De afbeelding is een voorbeeld van een afbeelding die niet kan worden weergegeven. Het kan zijn dat de afbeelding niet is gevonden of dat de afbeelding is verwijderd.




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMV EvD



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ermelo</p> <p>Secție F</p> <p>Perceel 5138</p> |  |
|--|--|---|

Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 3 augustus 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 databankrecht.



## 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.



## VOORWAARDEN

### 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'.

### ONDERHANDELEN 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.

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl).*





## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

### **DRIEKLOMP VOORTHUIZEN**

Apeldoornsestraat 95

3781 PM Voorthuizen

☎ 0342 - 474 000

✉ [voorthuizen@drieklomp.nl](mailto:voorthuizen@drieklomp.nl)



# 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.





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

DRIEKLOMP VOORTHUIZEN Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

DRIEKLOMP NUNSPEET F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

DRIEKLOMP ZEIST Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

DRIEKLOMP OOSTERBEEK Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

DRIEKLOMP LAREN (NH) Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

DRIEKLOMP GORSSEL Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

DRIEKLOMP FINANCIEEL ADVISEURS Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

DRIEKLOMP AGRARISCH V ASTGOED Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

DRIEKLOMP MAKELAARS IN BUSINESS Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)







