



ERMELO, ZEEWEG 26

Een juweel om te koesteren!

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)

Wie droomt er niet van? Een stijlvolle, instapklare thuishaven... die met veel liefde en respect voor wat oud en mooi is direct kan worden bewoond! Op een heerlijke buitenlocatie in Ermelo mogen wij u iets bijzonders aanbieden; een werkelijk fantastisch karakteristiek familiehuis met veranda en onder andere een multifunctioneel bijgebouw op een prachtig gesitueerd perceel van maar liefst 1.725 m<sup>2</sup> eigen grond. Deze smaakvolle jaren dertig woning is in 2020 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. In voorafgaande jaren is de woning al riant uitgebouwd waardoor er op alle verdiepingen extra leefruimte is gerealiseerd. De authentieke glas-in-lood raampartijen en de nieuwe talrijke tuingerichte raampartijen met zwarte kozijnen zorgen voor maximaal daglicht in de gehele woning. Hierdoor komen de stijlvolle details nog meer tot hun recht.

De strakke plafonds, de raampartijen met het prachtige glas-in-lood, de authentieke voordeur, de combinatie van de natuursteen vloer met de eikenhouten vloer, de panorama haard en niet te vergeten de kamer-en-suite deuren domineren smaakvol in deze woning. Door de talrijke openslaande tuindeuren lopen binnen en buiten vrijwel naadloos in elkaar over.

Wanneer u alles rustig op u laat inwerken zijn er alleen maar bijzondere fraaie details te ontdekken. Het resultaat is dan ook; wonen in tijdloze schoonheid. Allure, stijl en sfeer staan voorop!

Een combinatie van zeer praktische leefvertrekken en/of het bijgebouw maken het geheel zeer geschikt als gezinshuis waar al dan niet zakelijke aangelegenheden gecombineerd kunnen worden middels een kantoor- en/of praktijk aan huis.

De woning is omringd door een tijdloze tuin met fijne terrassen afgewisseld met hagen, sierbestrating, gazon, verzorgde borders en enkele bomen.

Wellicht als 'kers op de taart' de fantastische veranda met houtkachel voor de lange fijne familiemomenten. Optimaal genieten.... iedere dag opnieuw! Komt u het goede gevoel ervaren?





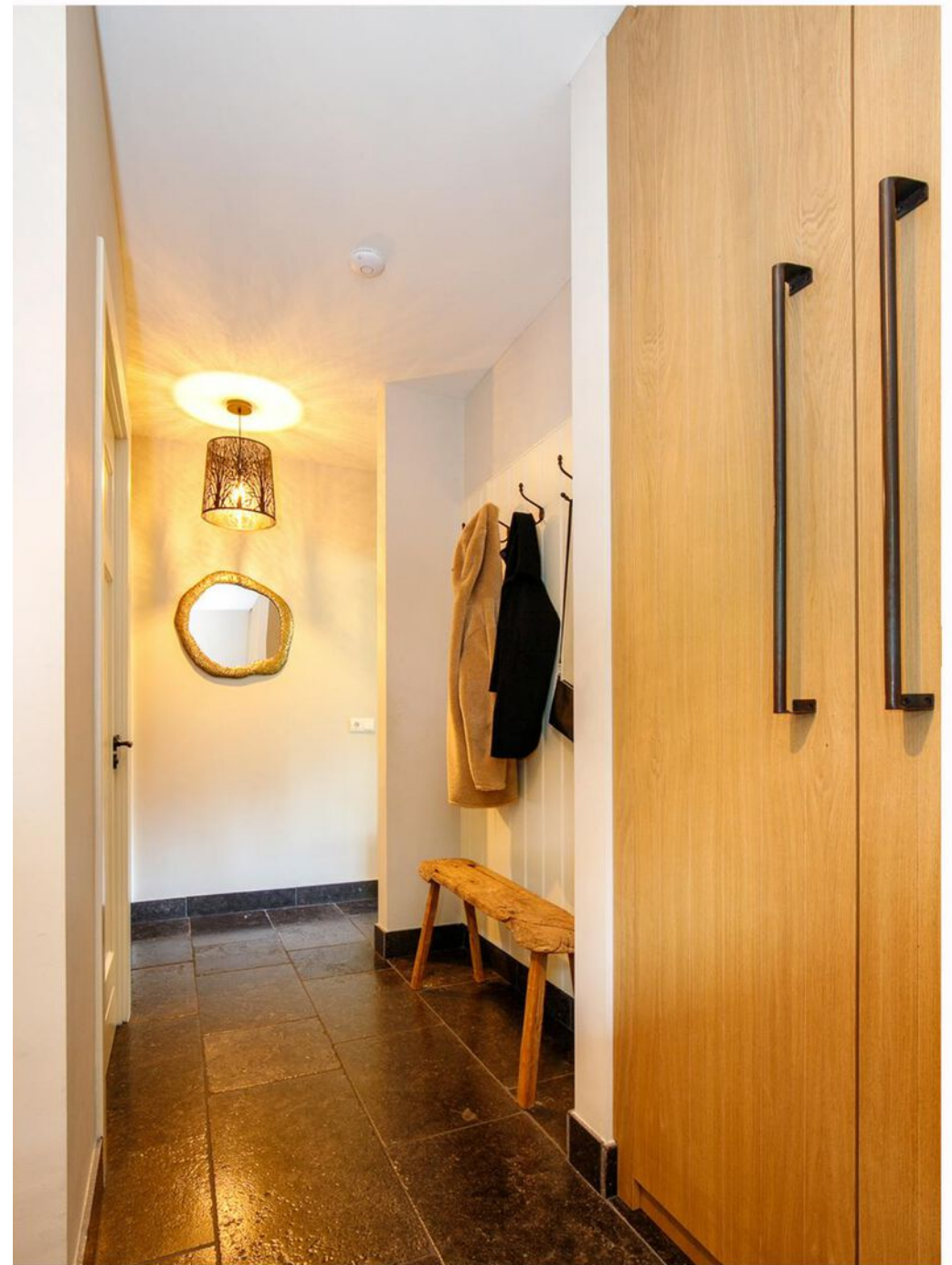


# Kenmerken

BOUWJAAR  
BOUWWIJZE

ISOLATIE  
WOONOPPERVLAKTE  
INHOUD  
PERCELOPPERVLAKTE  
ENERGIELABEL

1939.  
traditioneel gebouwd, pannen  
gedekt.  
voorzien van thermopane beglazing.  
ca. 225 m<sup>2</sup>.  
ca. 750 m<sup>3</sup>.  
1.725 m<sup>2</sup>.  
C.



# INDELING

## Parterre

Stijlvolle entree/hal met trappartij. Provisiekelder. Werk-/studeerkamer (was oorspronkelijke de keuken) met authentieke keukenkast. Woonkamer met kamer-en-suite deuren, eikenhouten vloer en fraaie glas-in-lood raampartijen gecombineerd met nieuwe zwarte kozijnen met riante raampartijen.

Naast de prachtige raampartijen, de stoere natuursteenvloer en de fantastische keuken is de panoramahaard tussen de woonkamer en keuken ook echt een eyecatcher.

Complete woonkeuken met talrijke raampartijen en openslaande tuindeuren, hardsteenblad, spoeliland en inbouwapparatuur onder andere: 5 pits gaskookplaat inclusief wokbrander, quooker, vaatwasmachine, koelkast en oven. Middels de openslaande deuren vanuit de keuken is de veranda met houtkachel direct bereikbaar. De veranda is volledig afsluitbaar waardoor er in ieder seizoen maximaal gebruik gemaakt kan worden van het heerlijke buitenleven. Bijkeuken met op maat gemaakte vaste kasten. Toilet met wandcloset.

De begane grond is deels voorzien van een natuursteenvloer, deze is deels voorzien van vloerverwarming. Verder is de begane grond voorzien van een houten eiken vloer en is de werk-/studeerkamer voorzien van een pvc-vloer.

## 1e Verdieping

Ruime overloop met vaste kast en cv-ketel (2020). Masterbedroom met walk-in-closet en toegang tot de moderne badkamer welke is voorzien van een bad, inloopdouche, een wandmeubel met wastafel. 2e en 3e slaapkamer waarvan 1 met vaste kast. Beide kamers zijn voorzien van een pvc-vloer. 2e Badkamer met inloopdouche, wandmeubel met wastafel en wandcloset.



## 2e Verdieping

De 4e en 5e slaapkamer, 1 daarvan is voorzien van een pvc-vloer, de andere van voorzien vloerverwarming en beide van een vaste kast. Beide kamers zijn ook voorzien van een eigen vaste trapopgang en hebben veel daglichttoetreding.







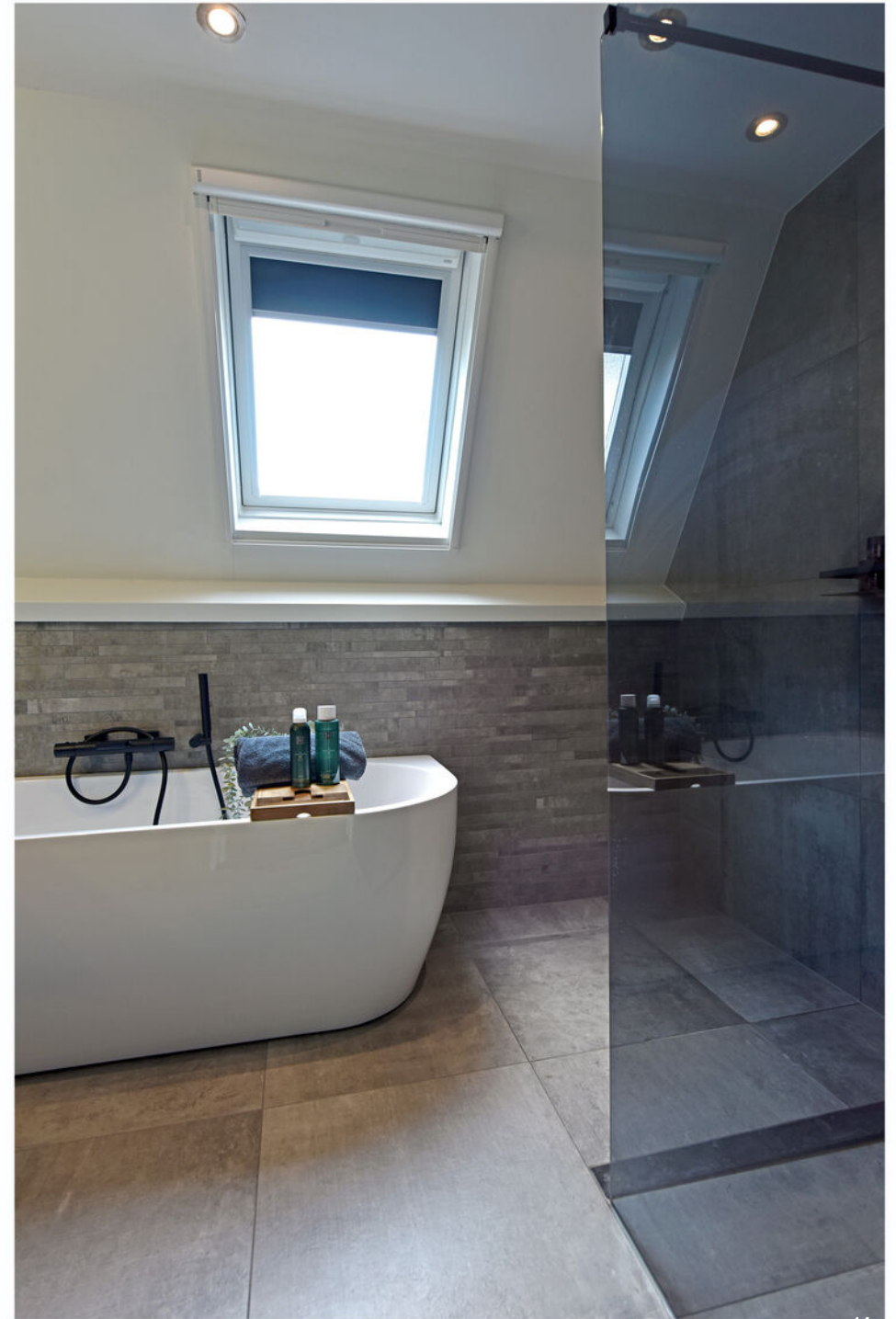






















# VOORZIENINGEN

Het perceel is bereikbaar middels een elektrisch bedienbaar hekwerk.

## BIJGEBOUWEN

- Riant bijgebouw bestaande uit een dubbele carport, een separate bijkeuken/wasruimte met aansluiting wasmachine/droger. Deze ruimte is voorzien van een plavuizenvloer. Middels een vaste trap is de verdieping bereikbaar welke thans is ingericht als berging en gameruimte voor de kinderen. Het multifunctionele bijgebouw is voorzien van een eigen cv-ketel. Afm. ca. 6.40 x 12.40 m.
- Houten schuur ten behoeve van opslag hardhout. Afm. ca. 3.40 x 4.50 m.
- Stenen schuur, pannen gedekt. Thans in gebruik als fietsenschuur. Afm. ca. 4 x 5 m.

VRAAGPRIJS € 1.175.000,-- K.K.



















# Plattegrond



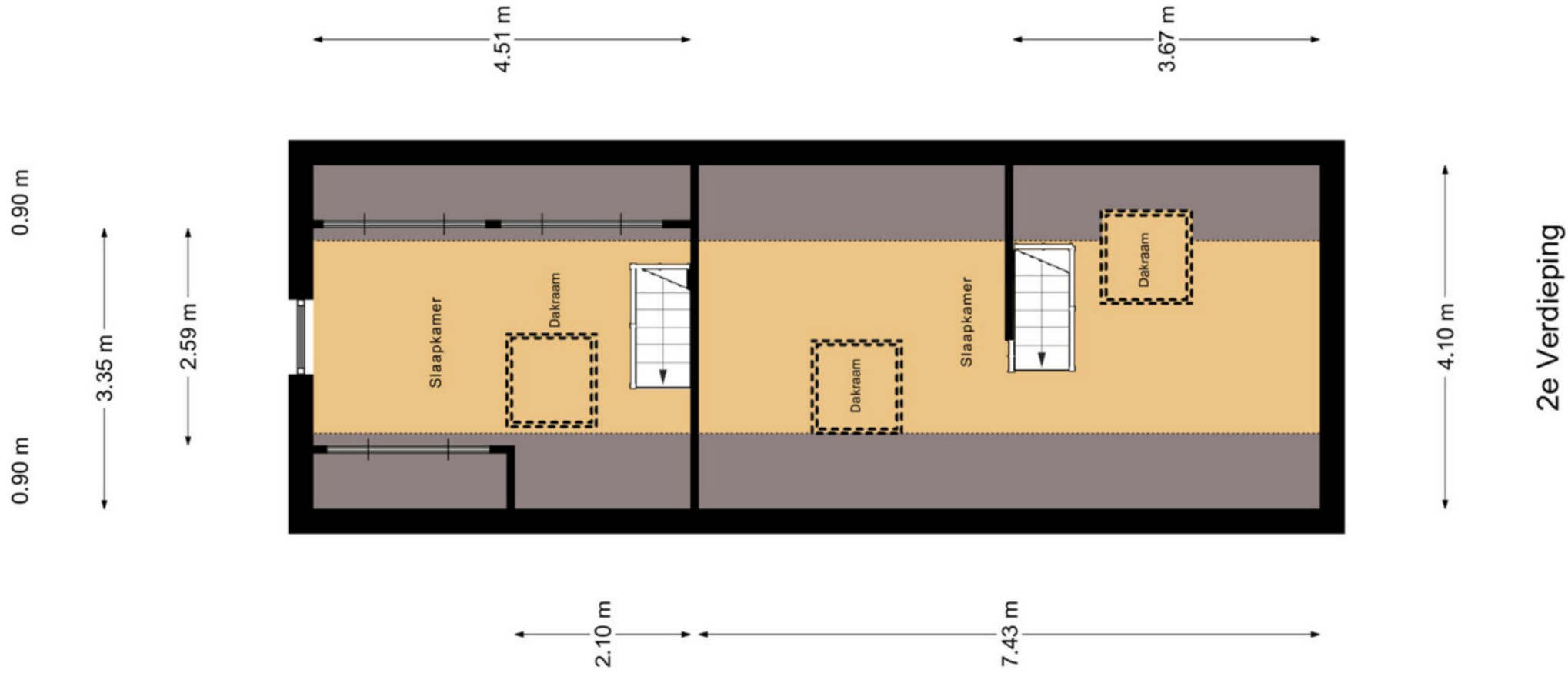
Begane Grond

# Plattegrond



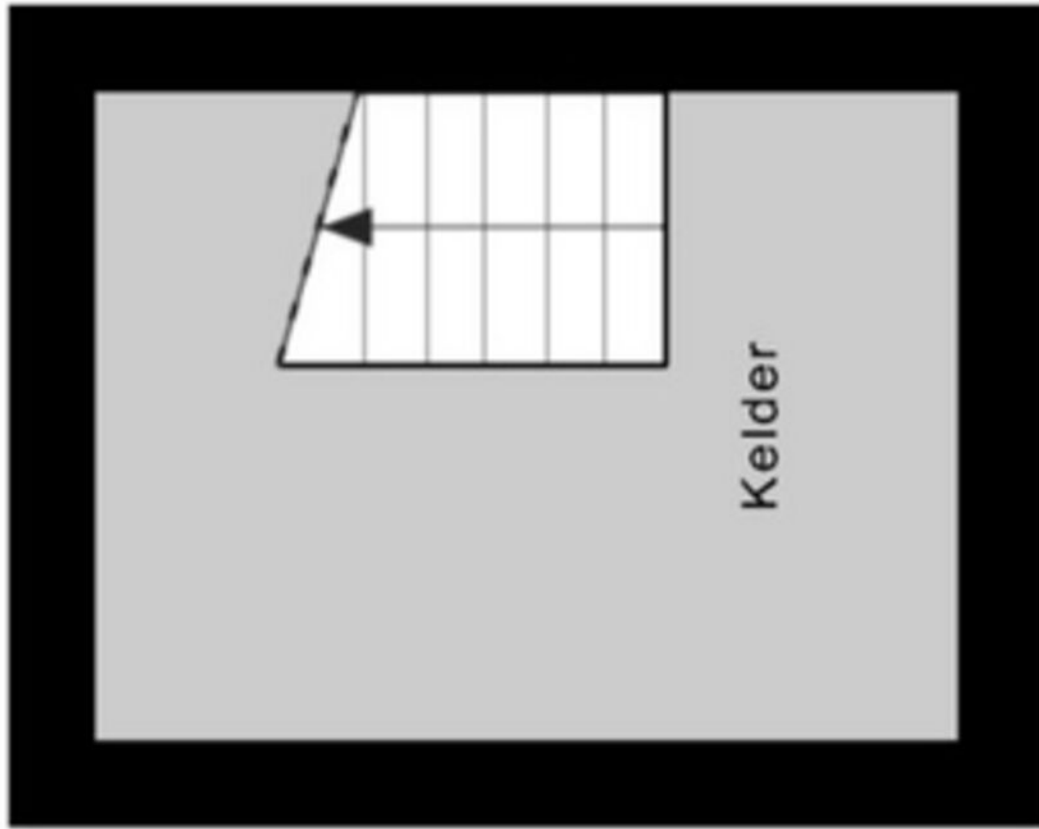
1e Verdieping

# Plattegrond



# Plattegrond

2.24 m



2.99 m

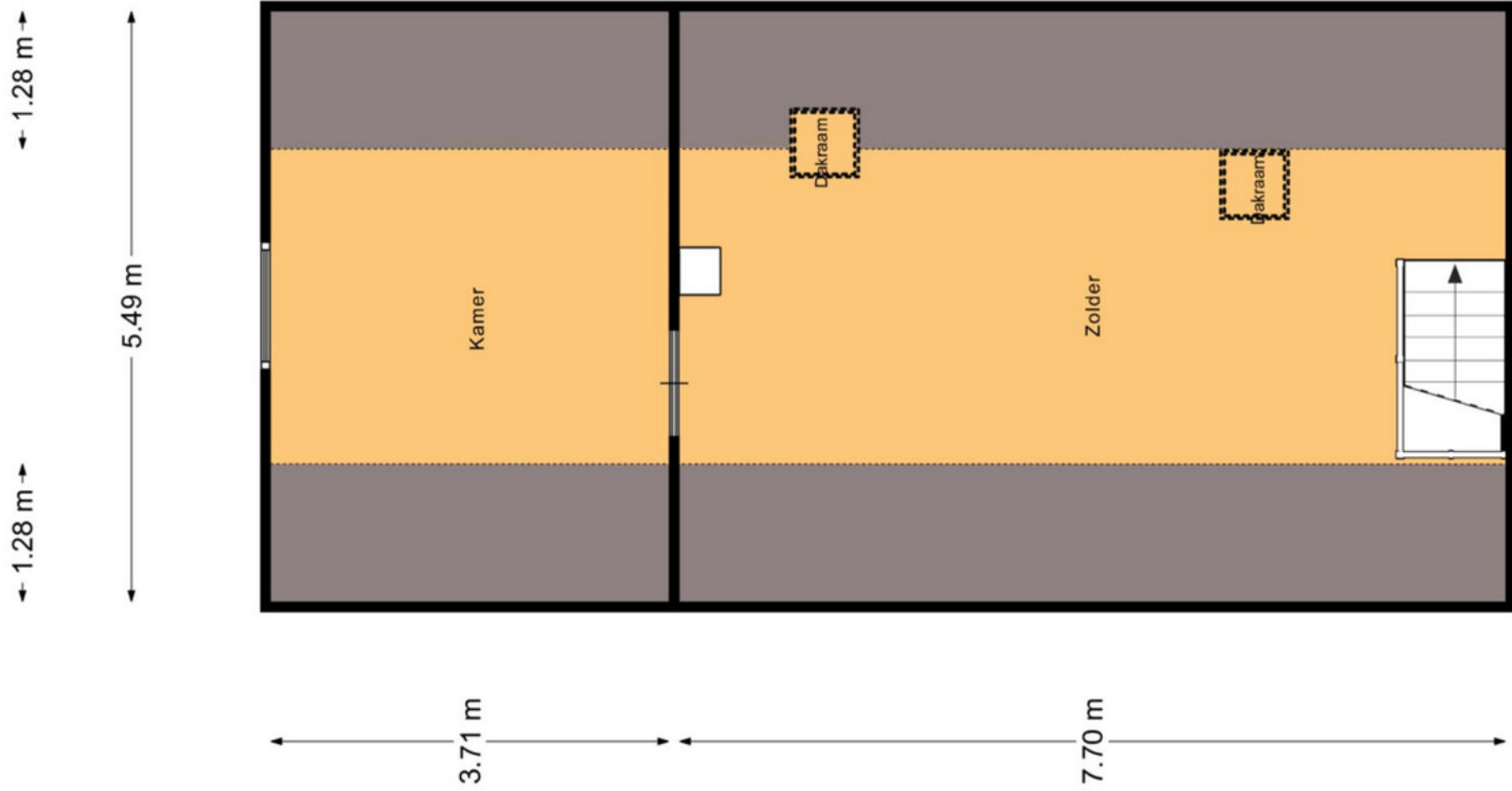
Kelder

# Plattegrond



Begane Grond Berging

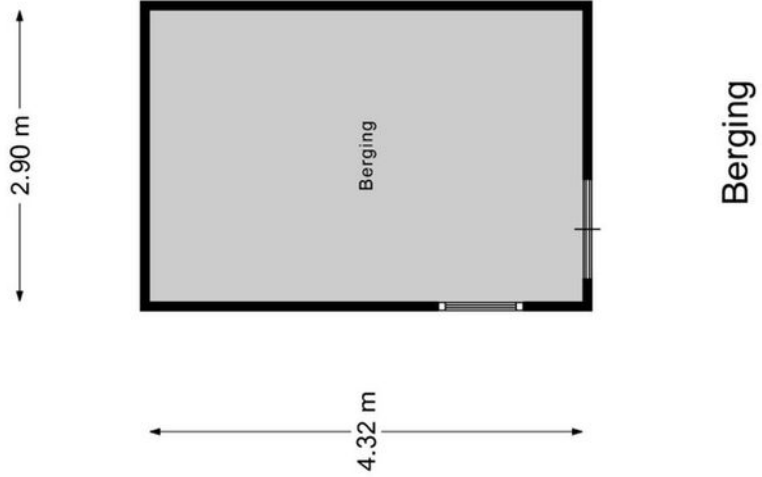
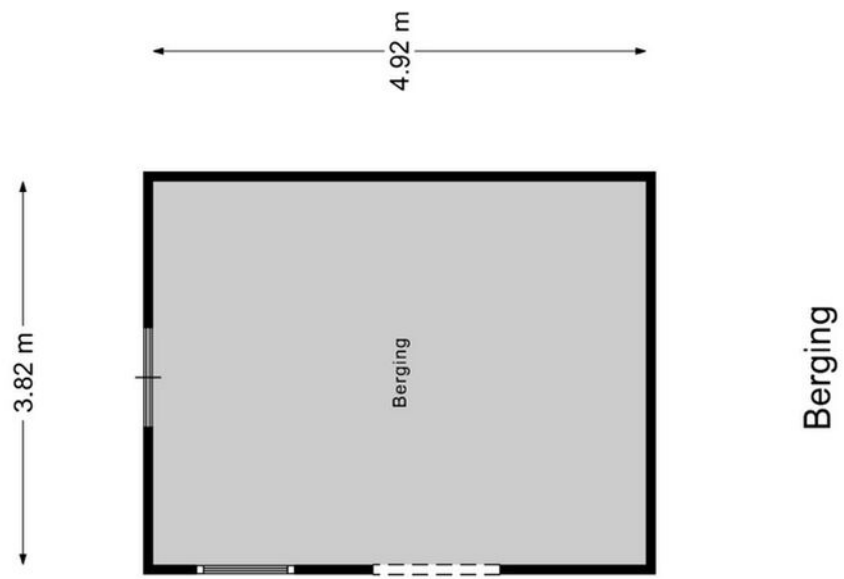
# Plattegrond



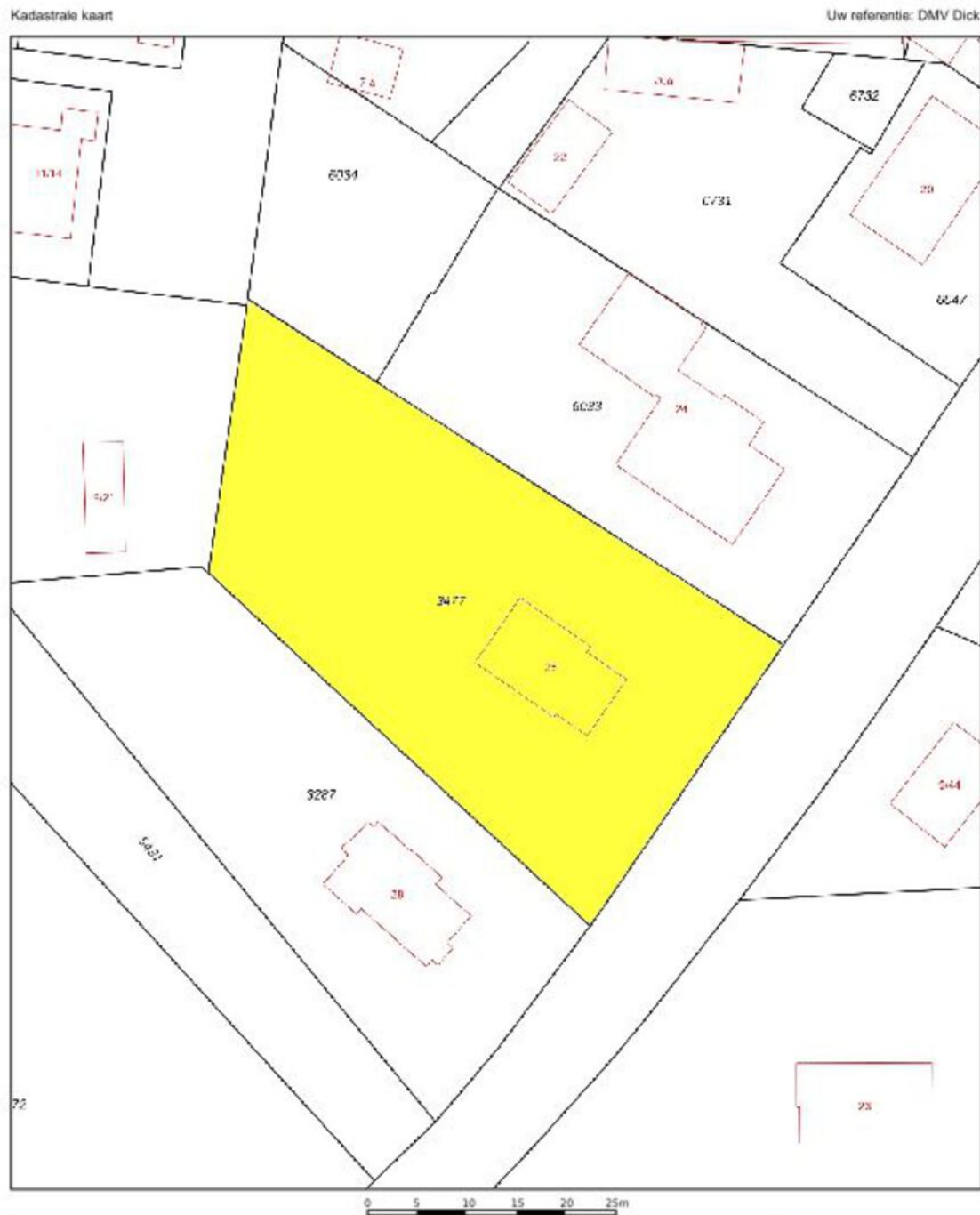
1e Verdieping Berging



# Plattegrond



# Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ermelo	
25	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3477	

Voor een eenvoudiger uittreksel, geliefd op 22 maart 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten 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.

## 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](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters  
Apeldoornsestraat 95  
3781 PM Voorthuizen  
T 0342 – 474000  
E [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)