



ERMELO, LEUVENUMSEVELD 39

Prachtige afgewerkte villa met de heide
op loopafstand


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl



Prachtige afgewerkte villa op een kavel van ruim twee hectare met de heide op loopafstand.

Op slechts enkele minuten loopafstand van de Ermelose heide ligt deze prachtige, met leisteen bedekte VILLA omgeven door ruim twee hectare land. De koperen dakgoten en dakkapellen geven de woning een luxe uitstraling en voor natuurliefhebbers is het de ultieme plek om te genieten van alles wat de natuur te bieden heeft. Een heerlijk vergezicht vanaf de achterzijde van de woning over de weilanden. De tuin is heel divers en heeft u veel te bieden. Er zijn een aantal gezellige zitjes gecreëerd en onder de veranda is het heerlijk genieten van de zon. De vijver, moestuin en het kippenhok geven voldoende vertier. Ook is er meer dan genoeg ruimte om dieren aan huis te houden. De woning is prachtig afgewerkt en volledig voorzien van een leisteen vloer met vloerverwarming, veel lichtinval en een moderne keuken met Miele inbouwapparatuur. De drie woonlagen bieden voldoende ruimte en mogelijkheden aan gezinnen en geven veel leef comfort. Kortom, een prachtig afgewerkte villa met veel ruimte, midden in de natuur en met de gezellige stad Harderwijk op slechts 15 minuten rijden afstand. Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging!







Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

ISOLATIE

WOONOPPERVLAKTE
INHOUD
PERCELOPPERVLAKTE
ENERGIELABEL

2005.
de woning is traditioneel gebouwd
en met leistenen gedekt.
de woning is volledig geïsoleerd en
voorzien van thermopane beglazing.
ca. 294 m².
ca. 1.388 m³.
22.984 m².
A.



Indeling

Parterre

Bij binnenkomst via de achterdeur sta je in een mooie corridor, welke dient als verbinding tussen de keuken en de garage met ook de wasmachine aansluiting. Vanuit hier loop je zo de gezellige keuken in met veel lichtinval door de schuifpui. De keuken is voorzien van diverse luxe Miele inbouwapparatuur zoals een stoomoven, combi oven, koelkast en inductie kookplaat met gas wokbrander. Middels afsluitbare en suite deuren loop je de lichte woonkamer in met veel raampartijen, openslaande deuren en een schuifpui. Hier bevindt zich ook een gezellige gashaard. Middels een ruime doorgang loop je naar de hal met vide en veel lichtinval. Hier bevindt zich ook het toilet met apart urinoir en de meterkast. Vanuit de hal loop je naar het royale kantoor met veel ramen en een aparte wastafel.

1e Verdieping

Boven bevinden zich twee ruime slaapkamers. Beiden voorzien van een inloopkast. De ouderslaapkamer heeft een in pandig balkon en de andere slaapkamer een vlizotrap naar de zolder. De luxe badkamer is van alle gemakken voorzien. Een ruim wasmeubel, nieuwe douchecabine, toilet met urinoir en vloerverwarming.

Souterrain

Middels een vaste trap vanuit de hal kom je in de beneden hal met bibliotheek. Vanuit daar heb je toegang tot de ruime derde slaapkamer en luxe tweede badkamer met whirlpool, douchecabine, wasmeubel, toilet, vloerverwarming en design radiator. Tevens bevindt zich hier een grote hobbyruimte, waar gemakkelijk nog een vierde en vijfde slaapkamers gecreëerd kan worden. Daarnaast is er nog een archief kamer en technische ruimte.







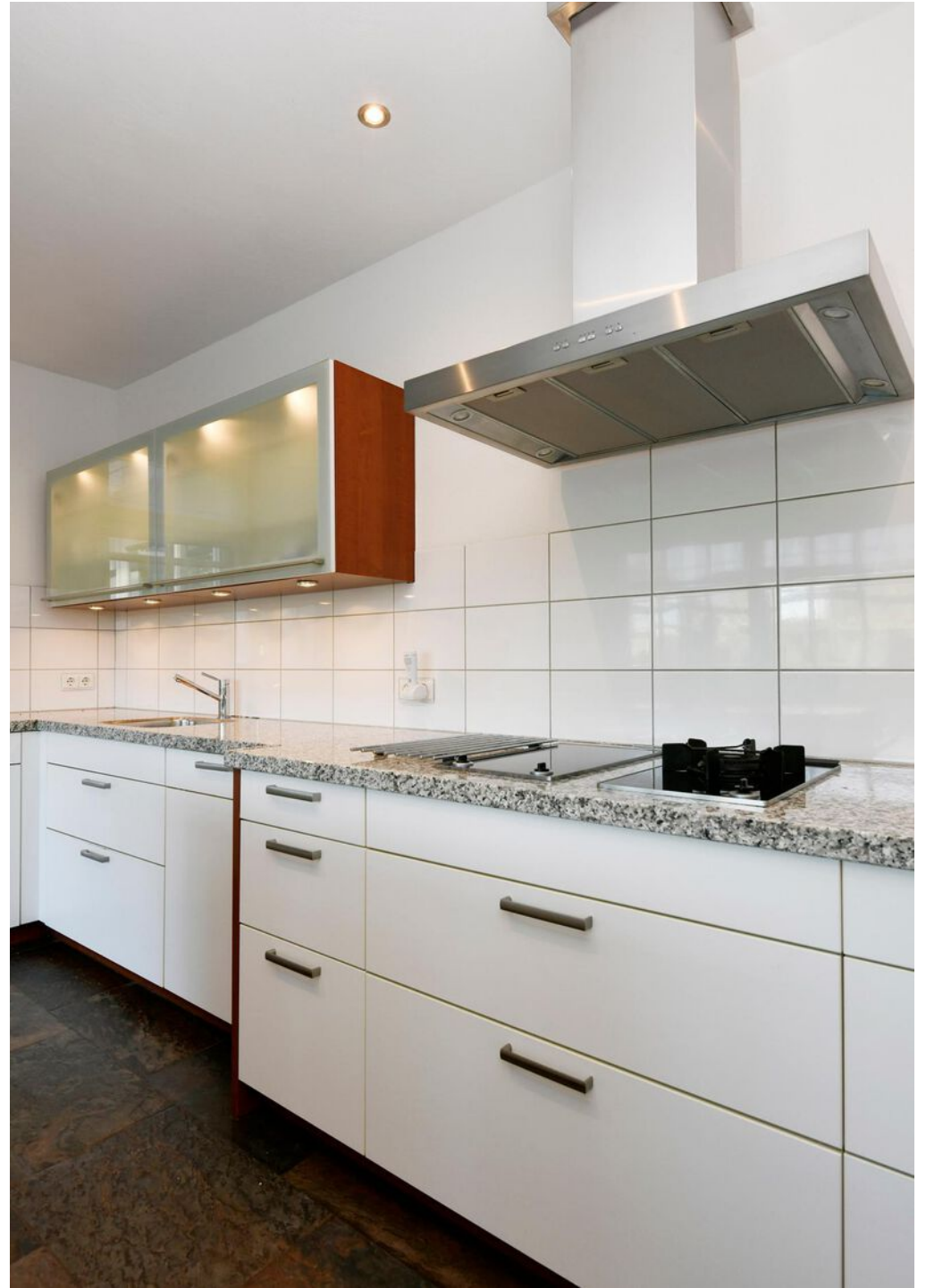




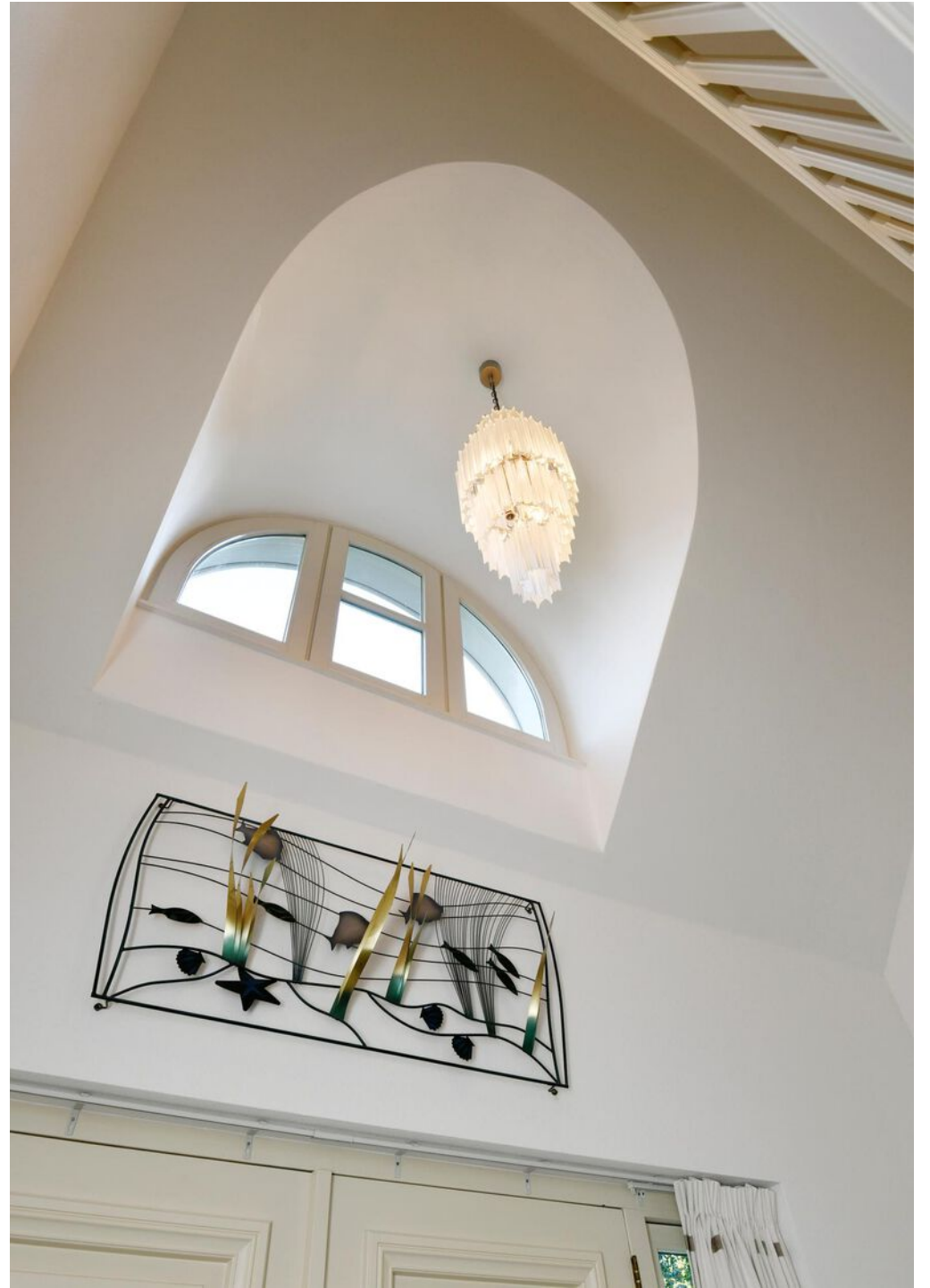
























BIJGEBOUWEN

Een grote garage (afm. ca. 7 x 5,9 m). Waarvan het voorste gedeelte is voorzien van vloerverwarming, twee elektrische garagedeuren en een grote zolder middels een vlizotrap. De aangrenzende garage (bouwjaar 2018) (afm. ca. 7 x 7,7 m) daar achter beschikt ook over een grote elektrische garagedeur en is voorzien van vloerisolatie. Op het dak liggen 40 zonnepanelen.

Diverse schuurtjes in het land.







Aanvullend

TUIN

Voor natuurliefhebbers en buitenmensen is dit een heerlijke tuin. De voorzijde van de woning is voorzien van een mooie poort, veel gras en hagen die privacy bieden. Verder is het een bloemenrijke tuin met diverse gezellige zitjes, een vijver en mogelijkheden tot het houden van dieren. De veranda heeft een prachtig uitzicht op het land en achterliggende bos en in de moestuin kan je heerlijk je eigen groente en fruit telen. Daarnaast is er nog een gezellig kippenhok.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Rust, ruimte, fantastisch uitzicht en woongenot. Zeventien jaar geleden vielen wij voor dit prachtige plekje. Wij hebben toen dit comfortabele huis laten bouwen en hier met heel veel plezier gewoond. Maar i.v.m. onze leeftijd willen wij wat kleiner gaan wonen. Als de nieuwe bewoners net zo veel plezier en woongenot vinden als wij, krijgen ze een fantastische tijd!”.

Objectnummer 8607E.



VOORZIENINGEN

- Vloerverwarming op de gehele begane grond, in het souterrain en een deel van de garage.
- Prachtige leistenen vloer door de gehele woning.
- 68 zonnepanelen.
- Alarmsysteem in de gehele woning + camera's buiten.
- Er zijn twee airco's geplaatst; één in de woonkamer en één in de slaapkamer.
- Eigen waterbron (44 m diep).

VRAAGPRIJS € 1.995.000,- k.k.









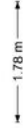
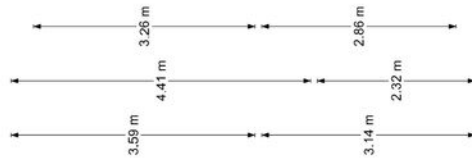
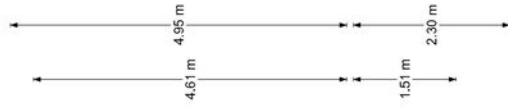
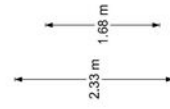






Plattegrond

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

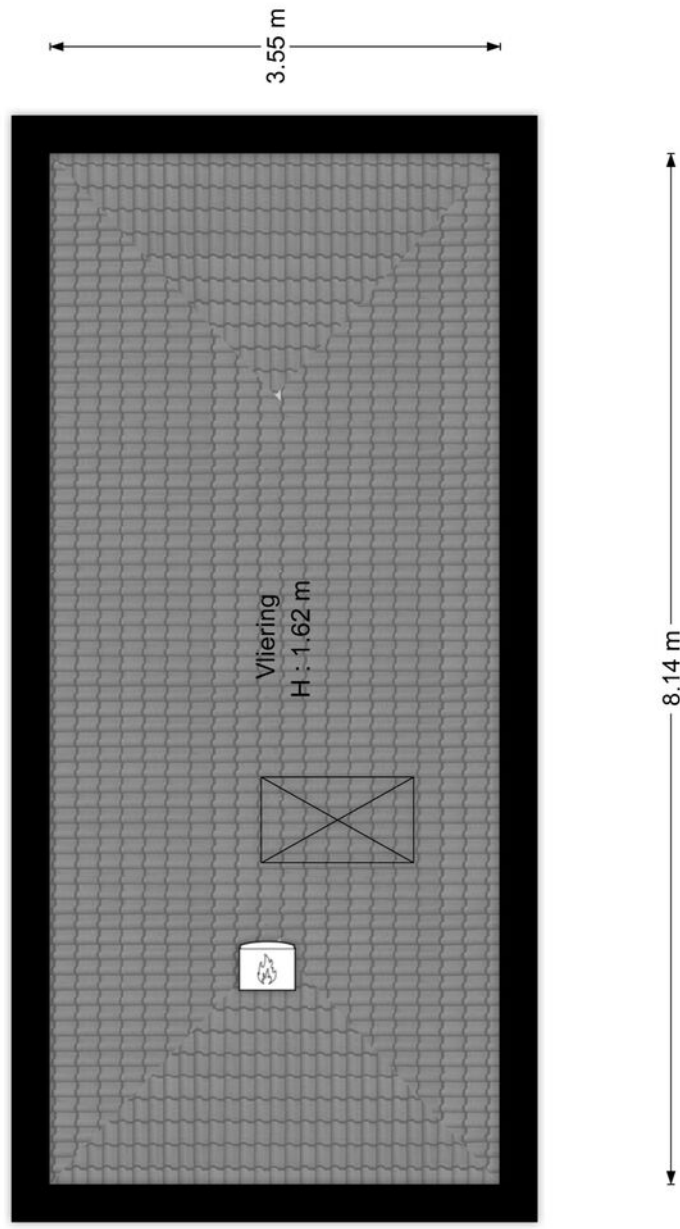
Plattegrond



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

Plattegrond

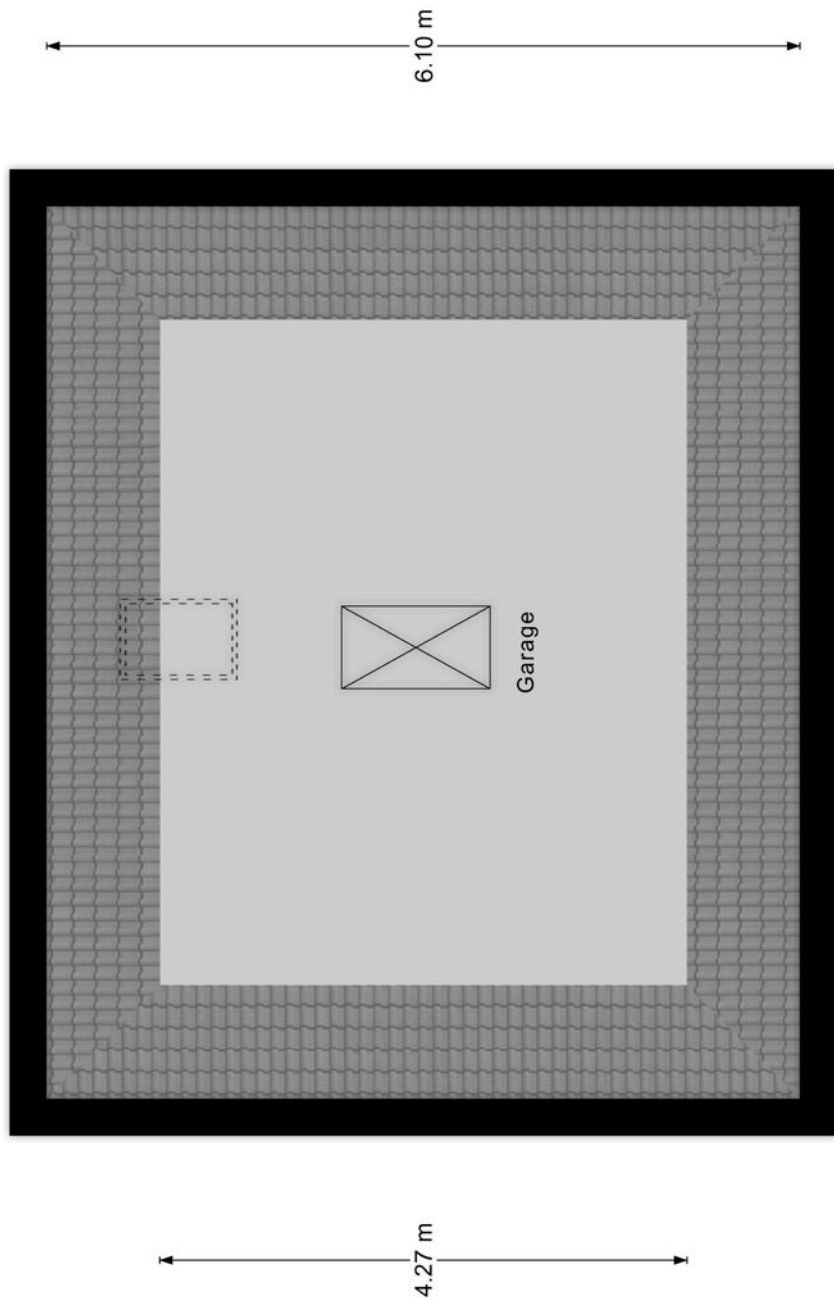
Vliering woning



"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

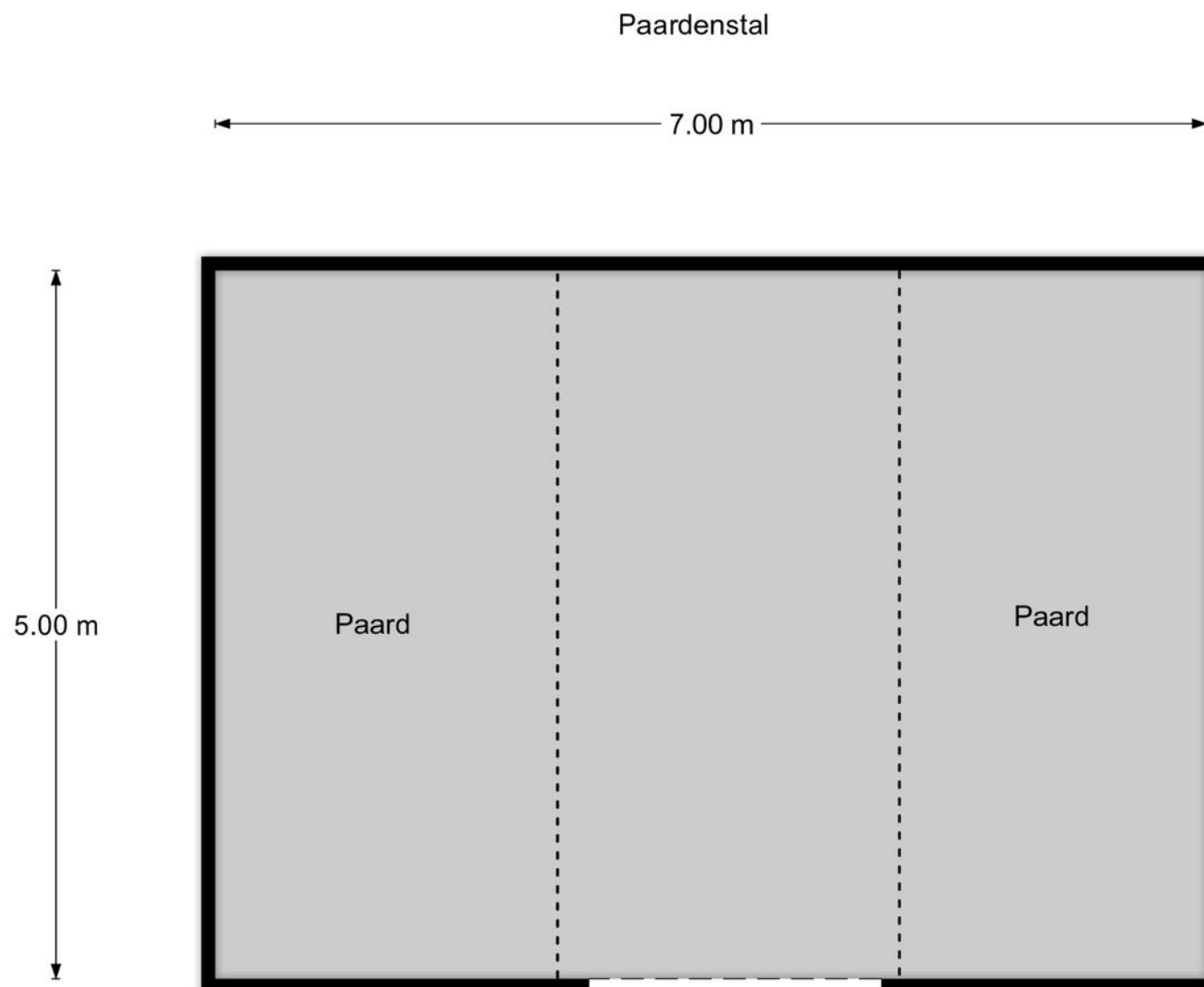
Plattegrond

Eerste verdieping Garage



"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

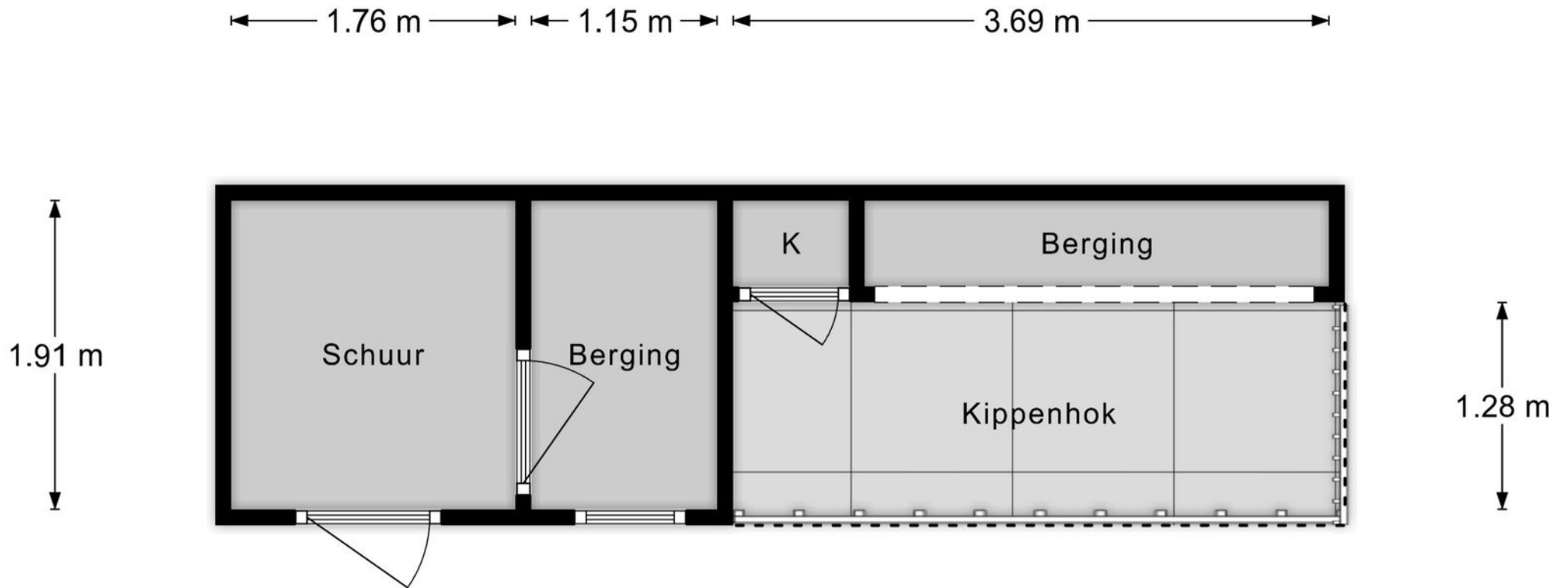
Plattegrond



"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

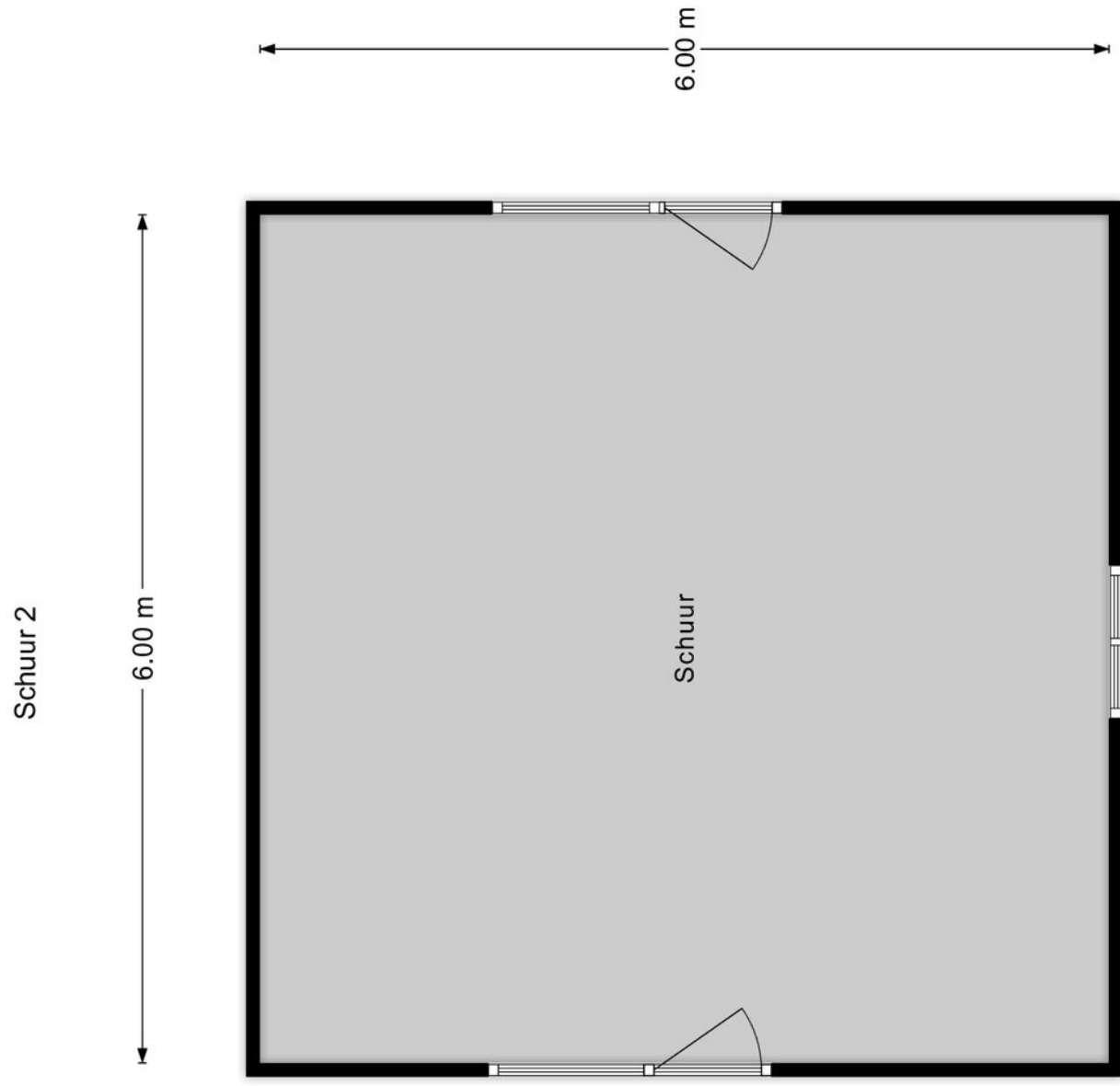
Schuur (kippenhok)



"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

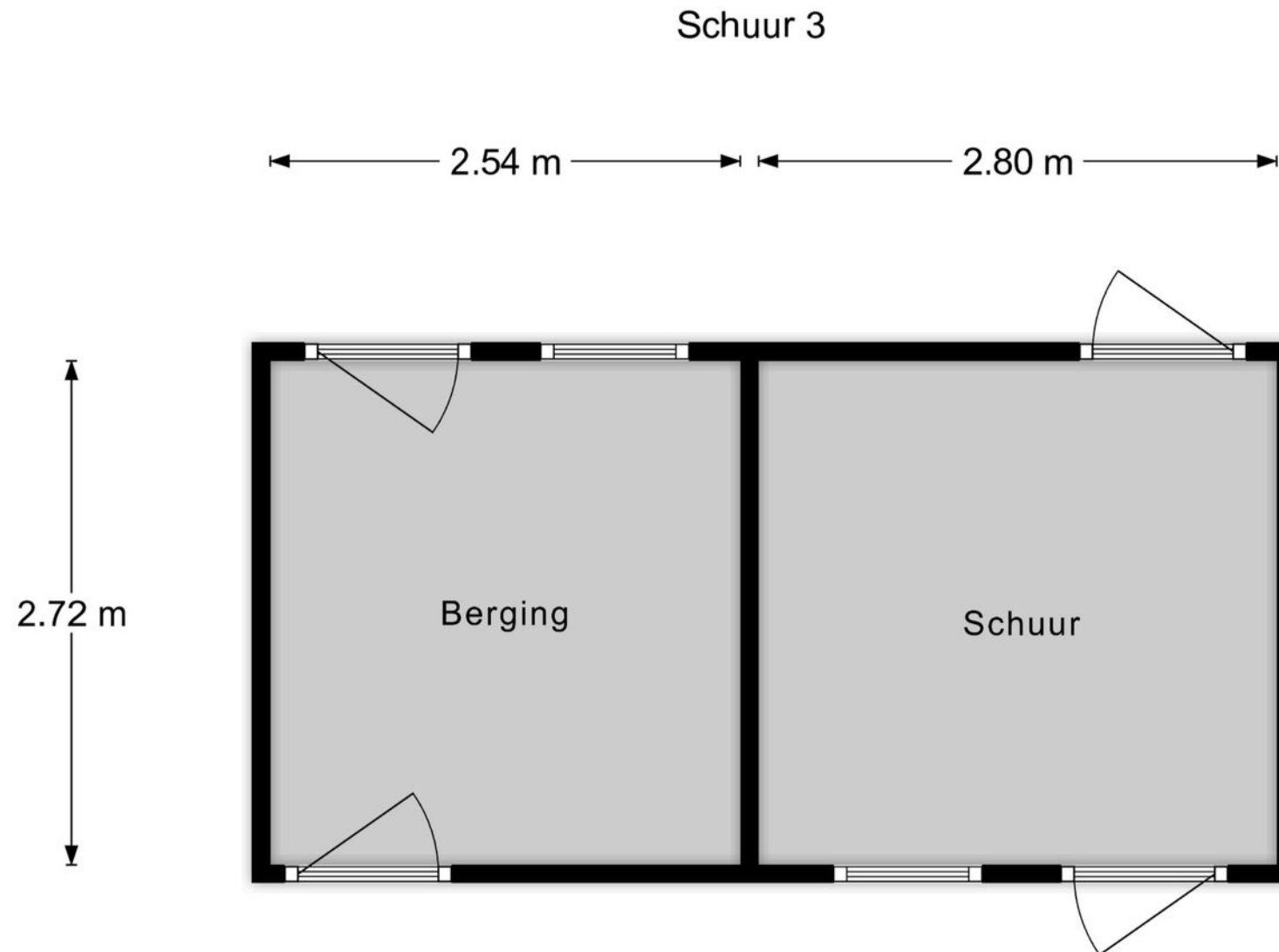
Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"

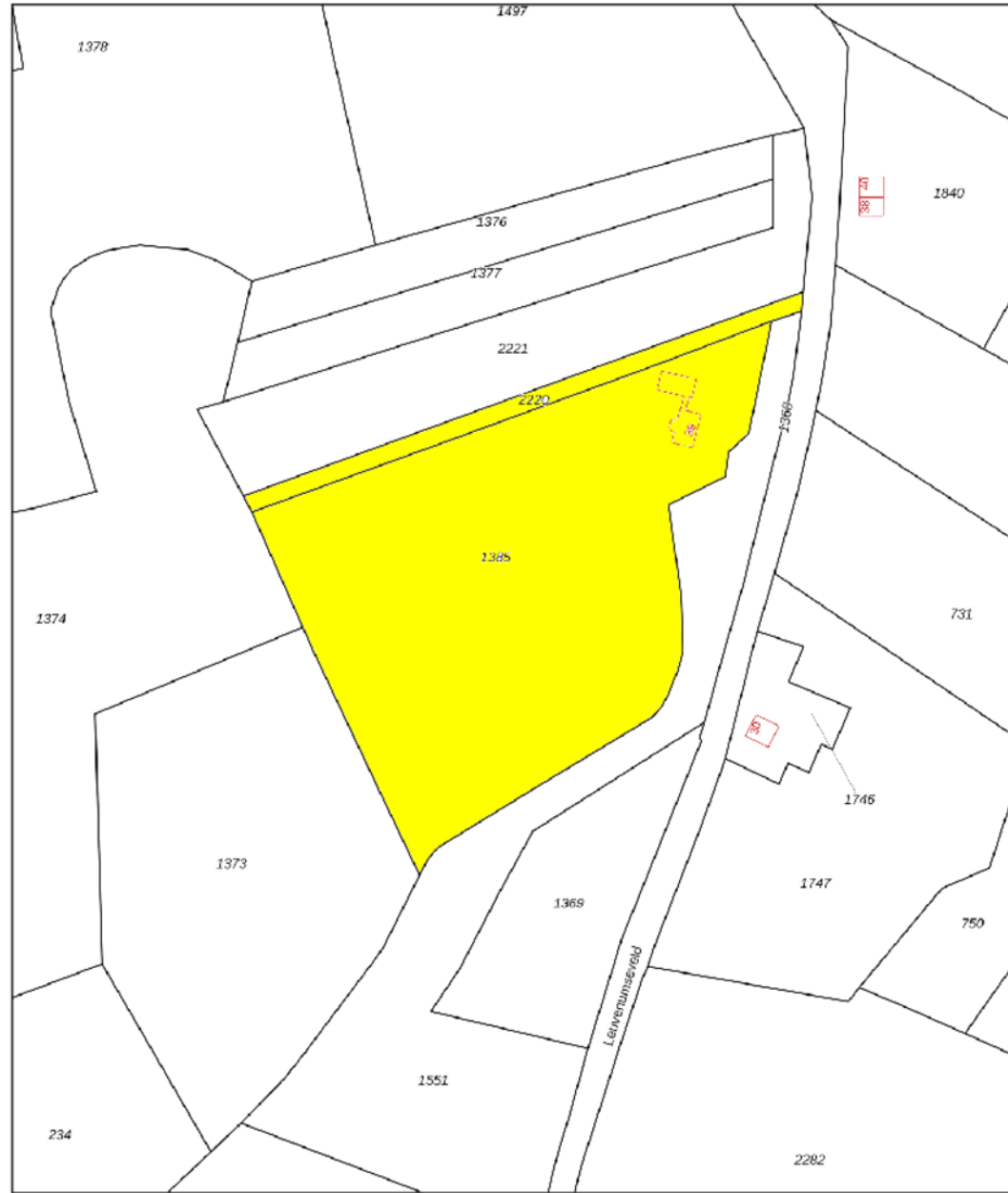
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"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

Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ermelo	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie D	
— Bebouwing		Perceel 1385	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 september 2021
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.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk 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 de 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.

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.

OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

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