



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

ERMELO, GARDERENSEWEG 261

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

# Ligt direct tegenover het majestueuze Speulderbos.

Welkom bij dit prachtige landhuis, gelegen aan de bosrand tussen Garderen en Ermelo. Direct tegenover het majestueuze Speulderbos, één van de meest iconische bossen van Nederland, en naast de heide van het Houtdorperveld biedt deze woning een unieke kans op een leven doordrenkt met natuur en luxe comfort.

Dit Engelse landhuis, gebouwd in 2005, staat op een royale kavel van 4.200 m<sup>2</sup>, waar u directe toegang heeft tot uitgestrekte weiden en zelfs een verlichte rijbak voor de paardenliefhebbers onder ons. De woning is tot in de puntjes afgewerkt, met een elegante leistenen vloer die de begane grond siert en het gebruik van gietvloeren dat ook terugkomt in de prachtig ontworpen badkamer met royale doucheopstelling.

# De living op de begane grond is een oase van licht en ruimte.

Met een volledig onderkelderd souterrain biedt dit huis ongekende mogelijkheden. Een ruime slaapkamer met en-suite badkamer, perfect voor gasten of als een privétoevluchtsoord, evenals verschillende multifunctionele ruimtes die geschikt zijn voor een thuishok, hobbykamer, mantelzorg of zelfs een speelruimte voor de kinderen.

De indrukwekkende living op de begane grond is een oase van licht en ruimte, met openslaande deuren die uitkomen op een zonovergoten terras, ideaal voor ontspannen momenten met vrienden en familie. De goed uitgeruste keuken, met Belgisch hardstenen blad en hoogwaardige apparatuur, nodigt uit tot culinaire avonturen.

En voor wie van paarden houdt, zijn er stallen voor 4 paarden en een verlichte rijbak, waardoor deze woning een ware oase is voor liefhebbers van paardensport.

Met een carport, bergschuur en alle moderne gemakken zoals thermopane beglazing, dak-, muur- en vloerisolatie, biedt deze woning alles wat u maar kunt wensen voor een comfortabele en luxueuze levensstijl in een idyllische omgeving. Dit is een unieke kans om het leven te leiden waar u altijd van gedroomd heeft, te midden van de prachtige natuur van Ermelo.





## KENMERKEN

Bouwjaar	2005
Woonoppervlakte	277 m <sup>2</sup>
Inhoud	964 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	68 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	4.200 m <sup>2</sup>
Energie label	A
Isolatie	de woning is voorzien van thermopane beglazing en dak-, muur- en vloerisolatie.



Vraagprijs € 1.345.000,- k.k.



# Indeling

## Souterrain

Hal. Slaapkamer met badkamer en-suite voorzien van een luxe wastafelmeubel, douchecabine met jetstreams, toilet en fraaie gietvloer. Een technische ruimte voorzien van onder meer een nieuwe cv-combiketel met boiler. Ruime slaapkamer. Grote werk-, speel- of hobbykamer. Kastenkamer. Alle kamers, behalve de kastenkamer, hebben draai-/kiepramen. Het souterrain is voorzien van een fraaie PVC vloer.

## Parterre

Entree. Toilet. Achterentree/bijkeuken. Heerlijk open living met twee sets dubbele openslaande deuren met ingebouwde rolhorren naar het de twee zeer royale terrassen. De open keuken is voorzien van een luxe Belgisch hardstenen aanrechtblad, 2 recent geplaatste Miele ovens met stoom en hetelucht, een combi oven/magnetron van Miele, een grote Liebherr koelkast met Biofresh, Borreti 6-pits gasfornuis en een vaatwasmachine. Fijne werk- of studeerkamer met grote inbouw kastenwand. De parterre is geheel voorzien van een fraaie leistenen vloer met vloerverwarming.

## 1e Verdieping

Overloop. Heerlijke masterbedroom. 2 Slaapkamers met fraaie walk-in closet en vaste kasten. Luxe badkamer voorzien van moderne gietvloer, ligbad, inloop regendouche, dubbele wastafelmeubel, bidet en toilet.

















Souterain











## PAARDENFACILITEITEN

- De fraaie paardenstallen bieden ruimte aan 4 paarden en een grote zadelkamer.
- De bewoners hebben een Paddock Paradise gerealiseerd waardoor de paarden meer beweging hebben.
- Vanuit uw eigen perceel is er direct toegang tot de mooie Ermelose heide, u hoeft er zelfs niet de weg voor over te steken.
- Er is een 20m x 40m buitenmanege voorzien van tapijtvezels, deugdelijke houten omheining (Rutjes) voorzien van stroom, diverse sproeipunten en automatische drinkbakken.
- Aan de weg staat een schuilstal naast de mestbak.

## OVERIG

- Er is een eigen waterinstallatie aanwezig middels een geslagen bron.
- Grote hondenkennel.
- In de tuin is een opbouw zwembad met filterinstallatie aanwezig.
- Het gras wordt onderhouden door een automower.
- Beveiliging aanwezig middels infrarode alarminstallatie en camera's.





WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?



“Een geweldig ‘thuis’ in heerlijke omgeving midden in de natuur die uitnodigt tot eindeloze bos- en heideritten te paard of heerlijk wandelen en fietsen. Fijne restaurants in de directe omgeving; bijvoorbeeld in Harderwijk Ermelo of Apeldoorn. Weg van de drukte maar toch centraal in Nederland, gelegen in een omgeving waar vriendelijkheid overheerst. We zullen het missen”.











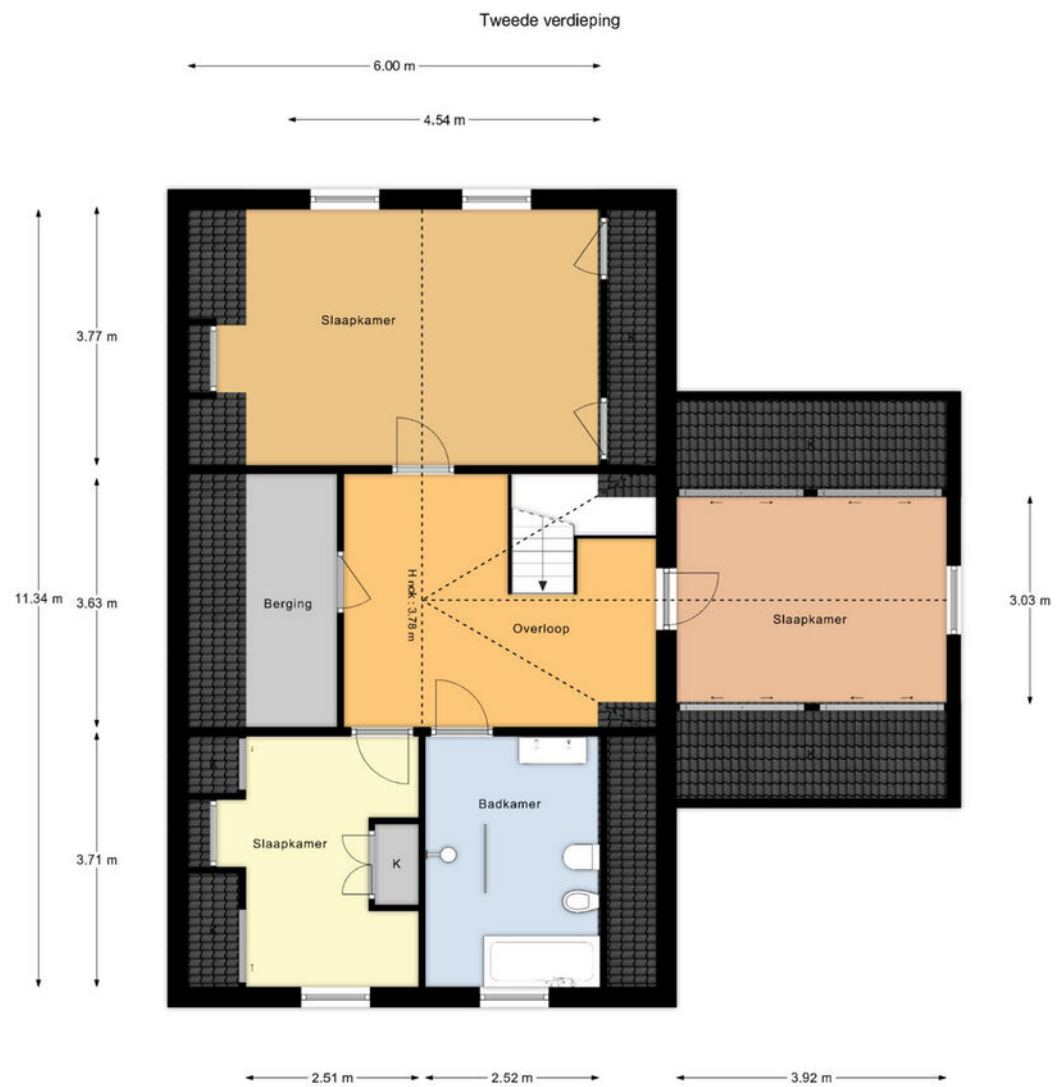








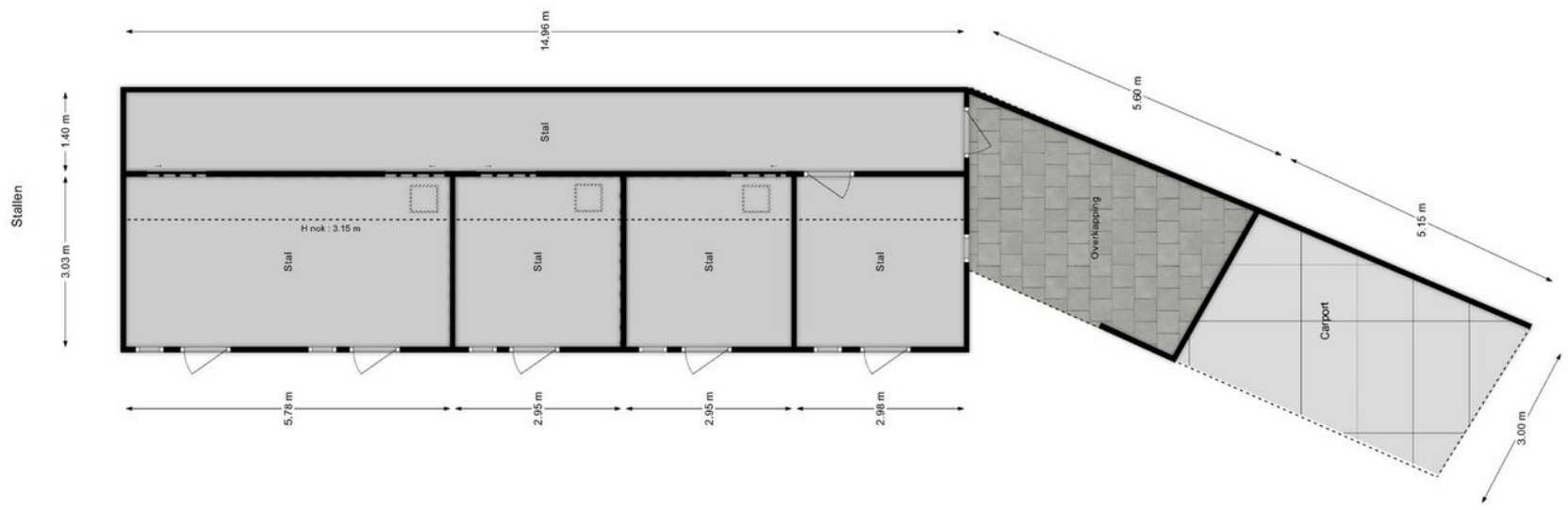
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 (c) Upstairs Vastgoed-Media



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 (c) Upstairs Vastgoed-Media

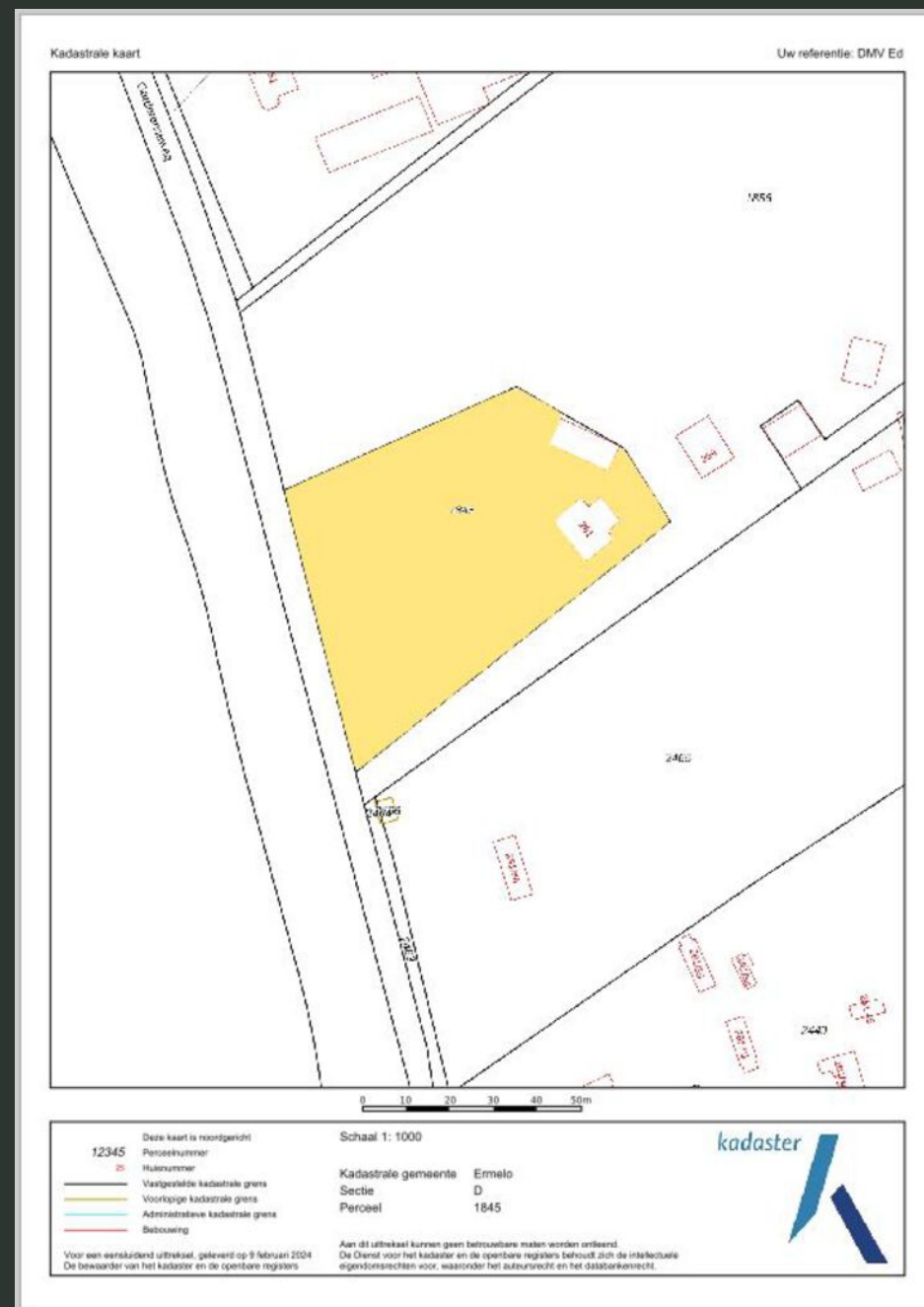


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 (c) Upstairs Vastgoed-Media



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en het indetail.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Uptara VastgoedMedia

# KADASTRALE KAART



## 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, met eventuele 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 zorgdragen 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.

### **KOOPOVEREENKOMST**

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. 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 overeen- gekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)

*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 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.





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

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

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

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

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

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

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

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

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

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)