



ERMELO, GARDERENSEWEG 309

Riet gedekt karakteristiek Veluws
boerderijtje grenzend aan bos en heide.


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Een liefelijk riet gedekt karakteristiek Veluws boerderijtje. Dat is de uitstraling van deze mooi gelegen woning direct grenzend aan bos en heide. Maar het is meer dan alleen schattig: er is een kantoorruimte/gastenverblijf om thuis te kunnen werken, een royale garage, een heerlijke buitenkeuken en een omheind weiland. En dat is nog niet alles ...

SAMENVATTING

- Direct grenzend aan het uitgestrekte bos en heidegebied van de Veluwe;
- Kantoorruimte/gastenverblijf aan huis;
- Bijna halve hectare eigen grond, bestaande uit tuin en weiland;
- ruime verwarmde garage;
- overdekte parkeerplaats voor 2 auto's.

LIGGING

De woning staat in Houtdorp, een gehucht tussen Garderen en Speuld. Houtdorp valt binnen de gemeente Ermelo en ligt midden op de Veluwe. De woning ligt op een hoogte van 35 meter boven NAP. Rijtijd naar Schiphol bedraagt ca. 1 uur.

OMGEVING

Vanaf de oprit van de woning kunt u (te voet, te paard of op de fiets) zo het Speulder- en Sprielderbos in. Dit bos behoort tot de oudste en mooiste bossen van ons land en wordt ook wel "het bos van de dansende bomen" genoemd vanwege zijn kromme, in wonderlijke bochten groeiende beukenbomen die vroeger voor de houtkappers niet interessant waren. Vanaf het achtererf kunt u (eveneens wandelend, op de fiets of met uw paard) zo het Houtdorperveld op, een uitgestrekte heideveld van 540 hectare waar u uren kunt rondstruinen. Van daaruit kunt u ook doorlopen naar de Ermelosche heide of kasteel Staverden. Op ca. 1,5 km ligt het liefelijke Garderen met heerlijke terrassen, ambachtszaken binnen handbereik. Binnen 15 minuten bereikt u het Veluwerandmeer met zijn talloze havens en watersport mogelijkheden.





Kenmerken

BOUWJAAR 1986
BOUWWIJZE

ISOLATIE gedeeltelijk dubbel glas
WOONOPPERVLAKTE 160 m²
INHOUD 373 m³
PERCELOPPERVLAKTE 4961 m²
ENERGIELABEL F



Indeling woonhuis

BEGANE GROND

Woonkamer, open keuken en serre

In de woonkamer ligt een massief eiken houten vloer en er staat een houtkachel voor sfeervolle avonden. Voor verwarming is de houtkachel niet nodig want de woonkamer keuken zijn voorzien van voldoende radiatoren om het lekker snel op te warmen. De huidige eigenaren hebben in 2004 een serre aangebouwd met een koperen dak. Deze biedt niet alleen extra leefruimte maar voorziet de keuken en woonkamer van een overvloed aan daglicht.

De keuken met spoeliland is praktisch ingedeeld. De inbouwapparatuur is van Siemens (koelkast, vaatwasser, oven) en Miele (stoomoven) en het aanrechtblad is van massief natuursteen.

Slaapkamer 1

Op de BG bevindt zich een slaapkamer. Omdat de huidige eigenaren boven slapen is deze kamer in gebruik als kleedkamer.

Slaapkamer 2

Naast de kleedkamer is een tweede slaapkamer. Geschikt als kinderkamer of hobbykamer.

Badkamer

De met antractiet kleurige natuursteen betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en hangend toilet.

Voorkamer

De kamer aan de voorkant van de woning biedt ruimte aan een trap naar de verdieping.



BOVENVERDIEPING

De bovenverdieping is volledig afgewerkt en ingericht als knusse slaapkamer voorzien van op maat gemaakt wastafelmeubel en ligbad. De slaapkamerramen zijn gesitueerd op het oosten (dus donker als u gaat slapen en licht als u wakker wordt). Geïntegreerde kasten bieden veel opbergruimte.





VOORZIENINGEN

In Speuld is een basisschool, te bereiken binnen 2 minuten met de auto of 7 minuten op de fiets (volledig via een vrij liggend fietspad). De school heeft ca. 60 leerlingen verdeeld over 8 groepen. Individuele aandacht staat hier nog centraal door de kleinschaligheid. In Garderen is het Medisch Centrum Garderen met huisartsenpraktijk, fysio en apotheek. Alle dagelijkse boodschappen kunt u doen in Garderen, Ermelo of Putten.











Garage/gastenverblijf

De vrijstaande garage (ca. 7,5 x 5,5 m) is eveneens rietgedekt. De garage is geheel verwarmd (met een eigen CV ketel, 4 radiatoren en ruimtethermostaat) en heeft een goed geïsoleerd dak en geventileerde spouwmuren.

Op de BG is een kleine bijkeuken met warm en koud water, aansluitingen voor de wasmachine en droger, een werkbank, diverse kasten en ruimte voor een auto.

Een op maat gemaakte spiltrap geeft toegang tot de bovenverdieping waar zich een kantoorruimte bevindt die de mogelijkheid biedt om ongestoord vanuit huis te werken. Er is ruimte voor twee werkplekken voorzien van bedrade LAN aansluitingen.

Onder de garage is een provisiekelder aanwezig (3,25 x 2,46 meter) waar het hele jaar door een constante temperatuur van ca. 12 graden heerst. Ideaal voor het bewaren van wijn of conserven. Voorzien van stroom en daglicht.

De garage zou ook geschikt kunnen zijn om mantelzorg te realiseren.

Buitenkeuken

Lekker buiten eten kan in de royale buitenkeuken (5,89 x 3,81 m, bj 2012). Omdat deze op zuidwesten is gelegen, kan tot in de avond er in de zon worden gezeten of gegeten. Voorzien van wateraansluiting en afvoer.

Carport

Naast de garage is een ruime carport (ca. 6 x 6 meter) waar 2 auto's droog en vorstvrij kunnen staan. Er bevindt zich tevens een stroompunt voor het opladen van een elektrische auto.

Tuinschuur

In de tuin staat een schuur (5,74 x 4,31 m) met ruimte voor al het denkbare tuingereedschap. Zelfs grotere tuinmachines gaan gemakkelijk door de grote deuren naar binnen of buiten. Binnen is stroom en licht. Tevens bevindt zich hier de bediening van de beregeningsinstallatie.

Houthok

Achter de buitenkeuken bevindt zich een vrijstaand houthok (4,14 x 3,25 m). Ruim genoeg voor het opslaan van hardhout voor meerdere winters. Binnen is stroom en licht.

Oprit

Een geautomatiseerde poort geeft toegang tot het perceel. De oprit is bestraat met waaltjes en er kan volledig om de garage heen worden gereden, bijvoorbeeld met een aanhanger, zonder keren of steken.











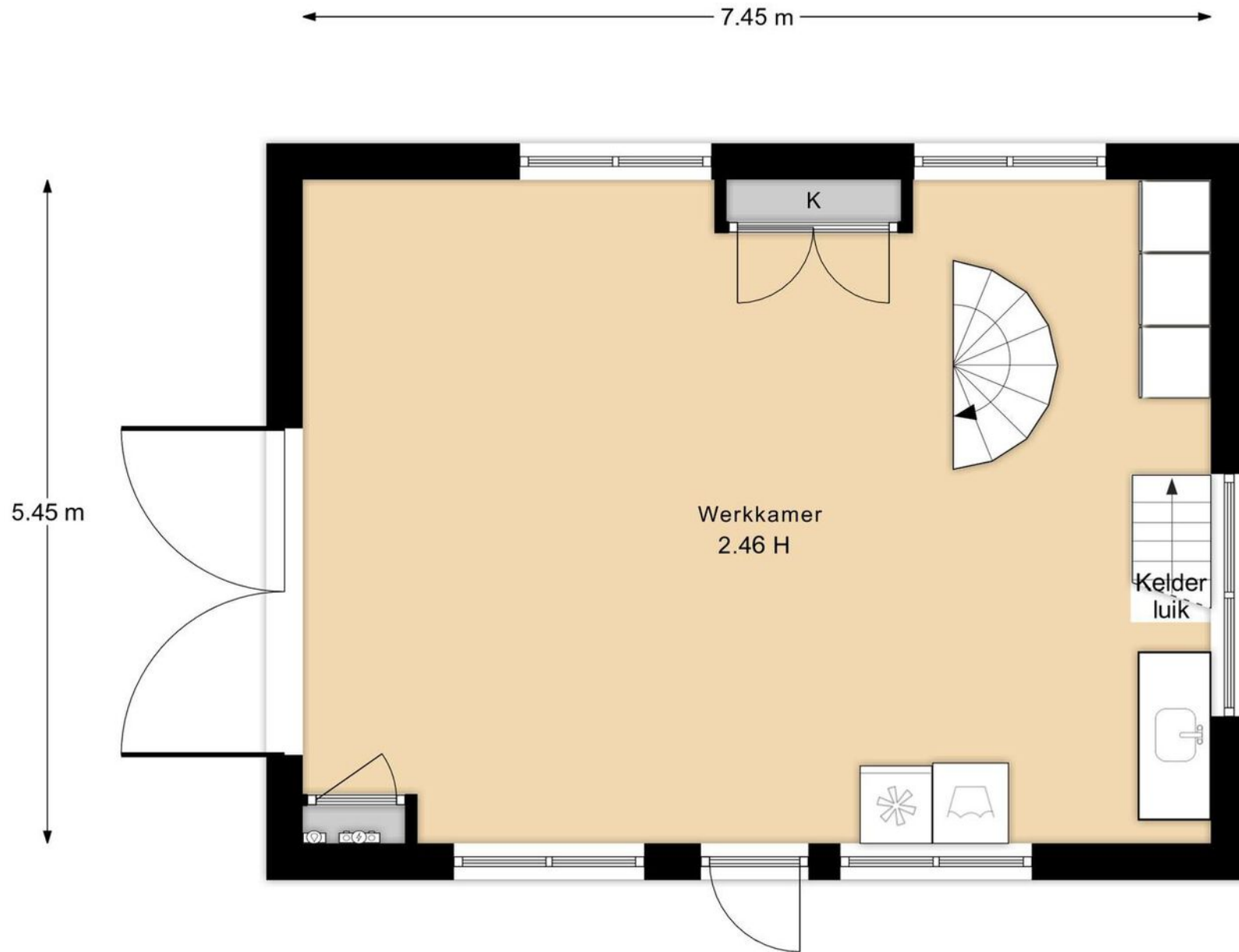


Plattegrond

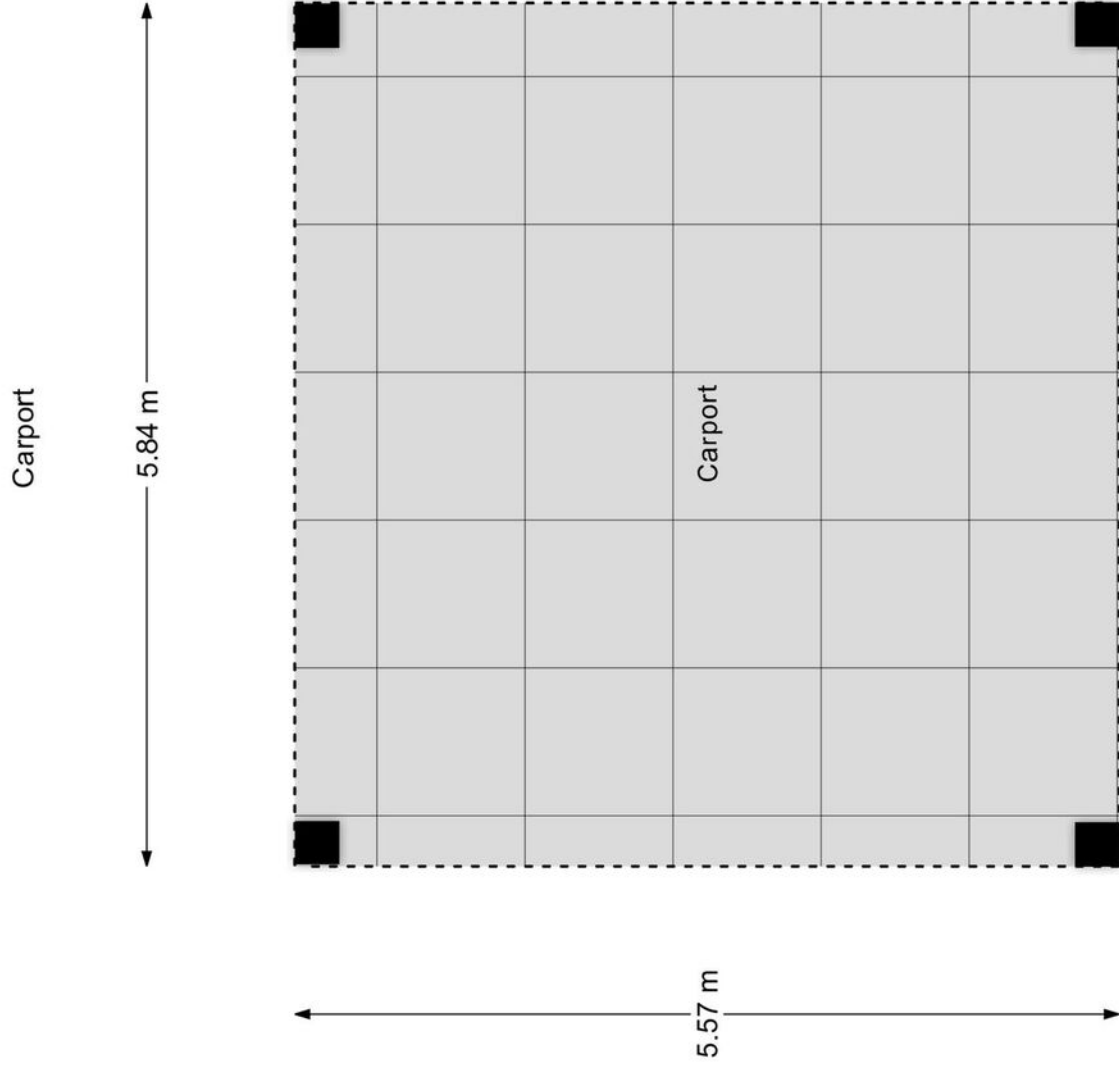


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



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

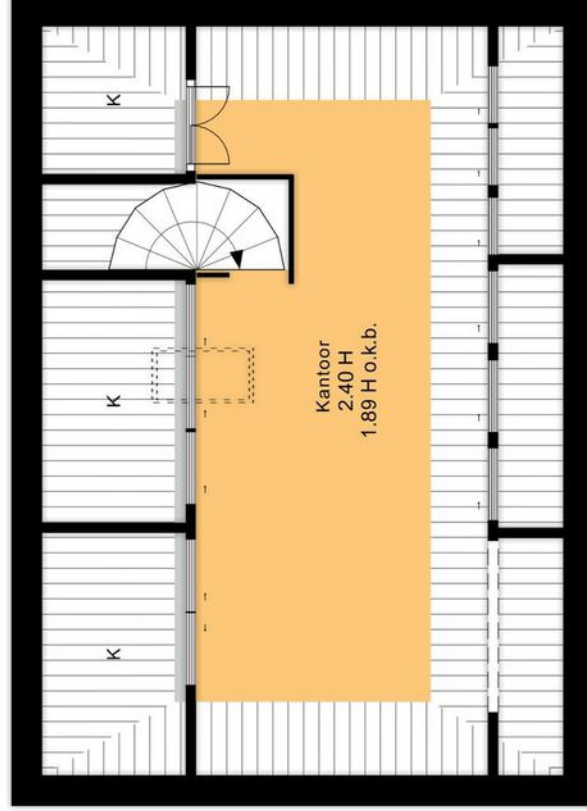
Plattegrond

Eerste verdieping
bijgebouw

7.32 m

5.89 m

2.37 m 2.37 m 0.84 m



5.08 m 2.51 m

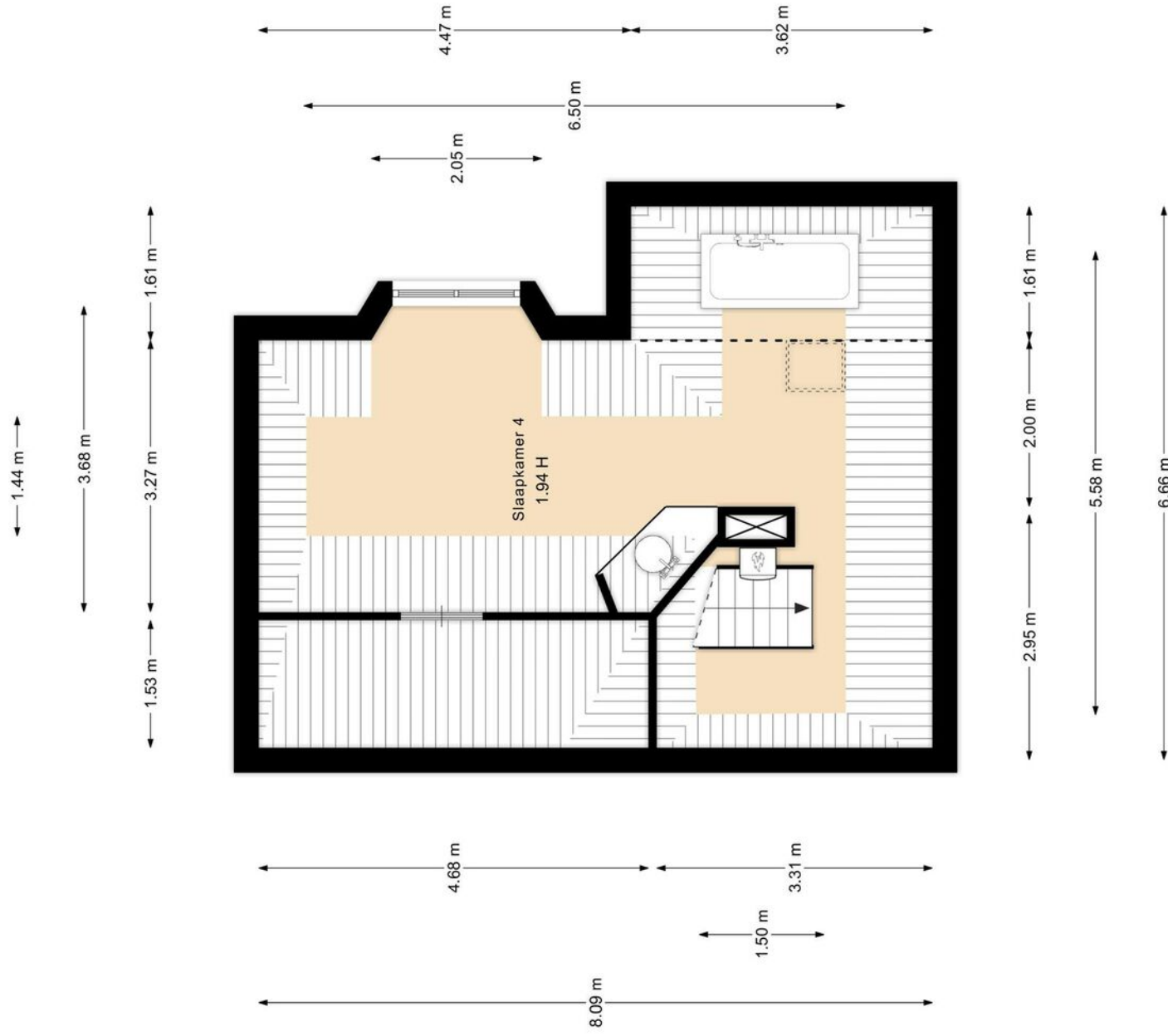
1.50 m 2.85 m 0.74 m
0.91 m

2.32 m

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

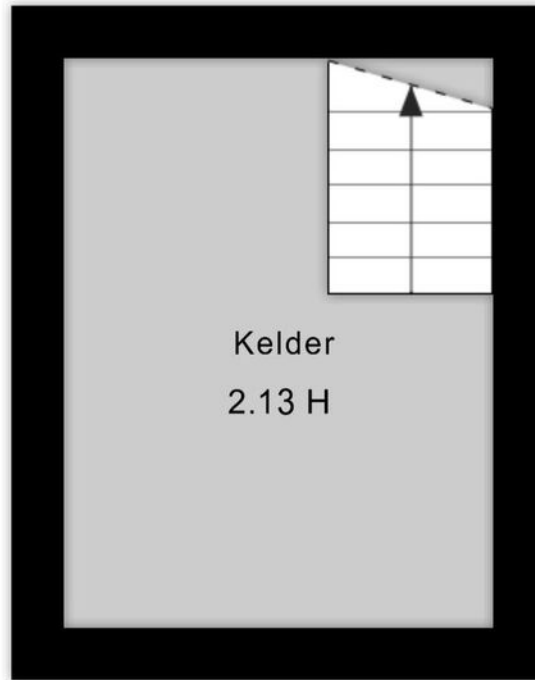


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Kelder
bijgebouw

3.25 m

A vertical dimension line with arrows at both ends, indicating a height of 3.25 m.

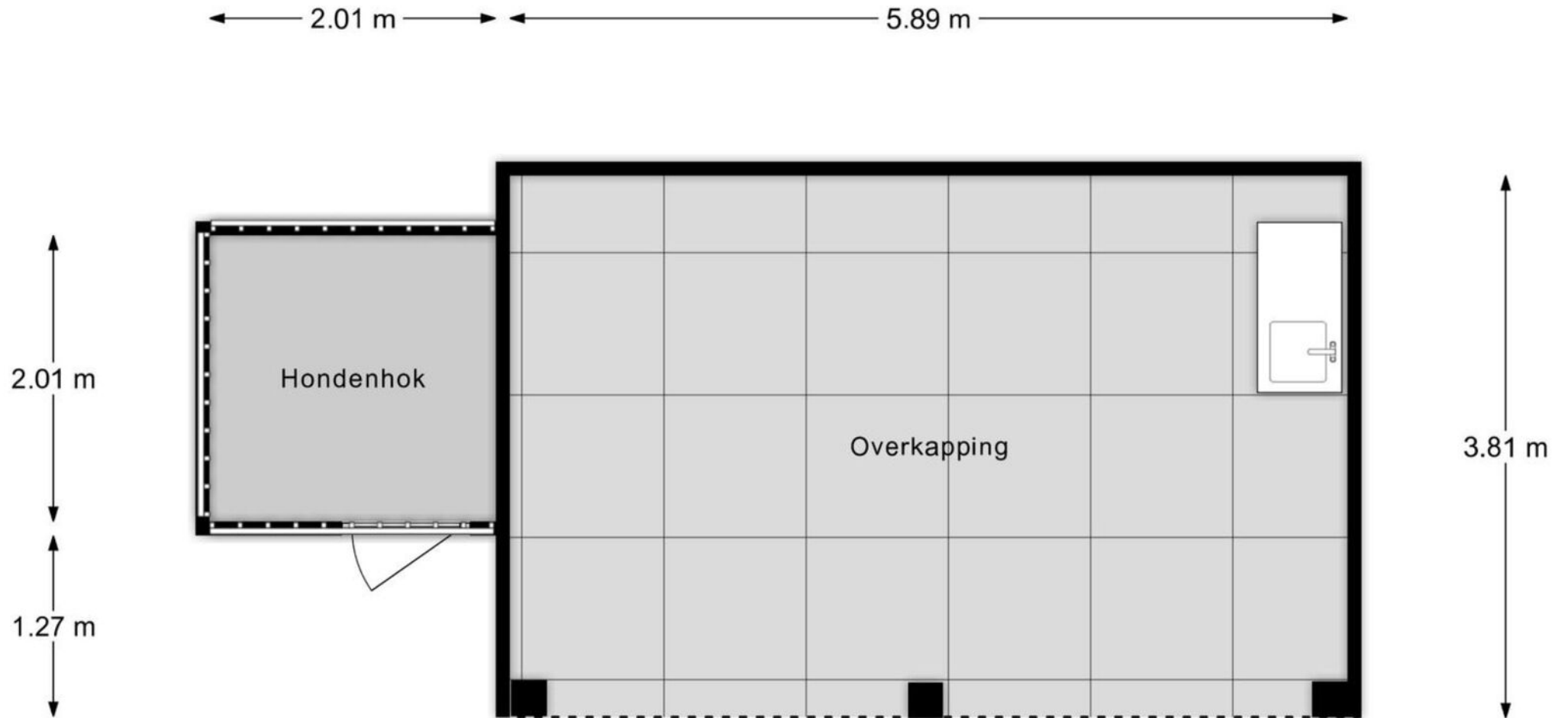
Kelder
2.13 H

2.46 m

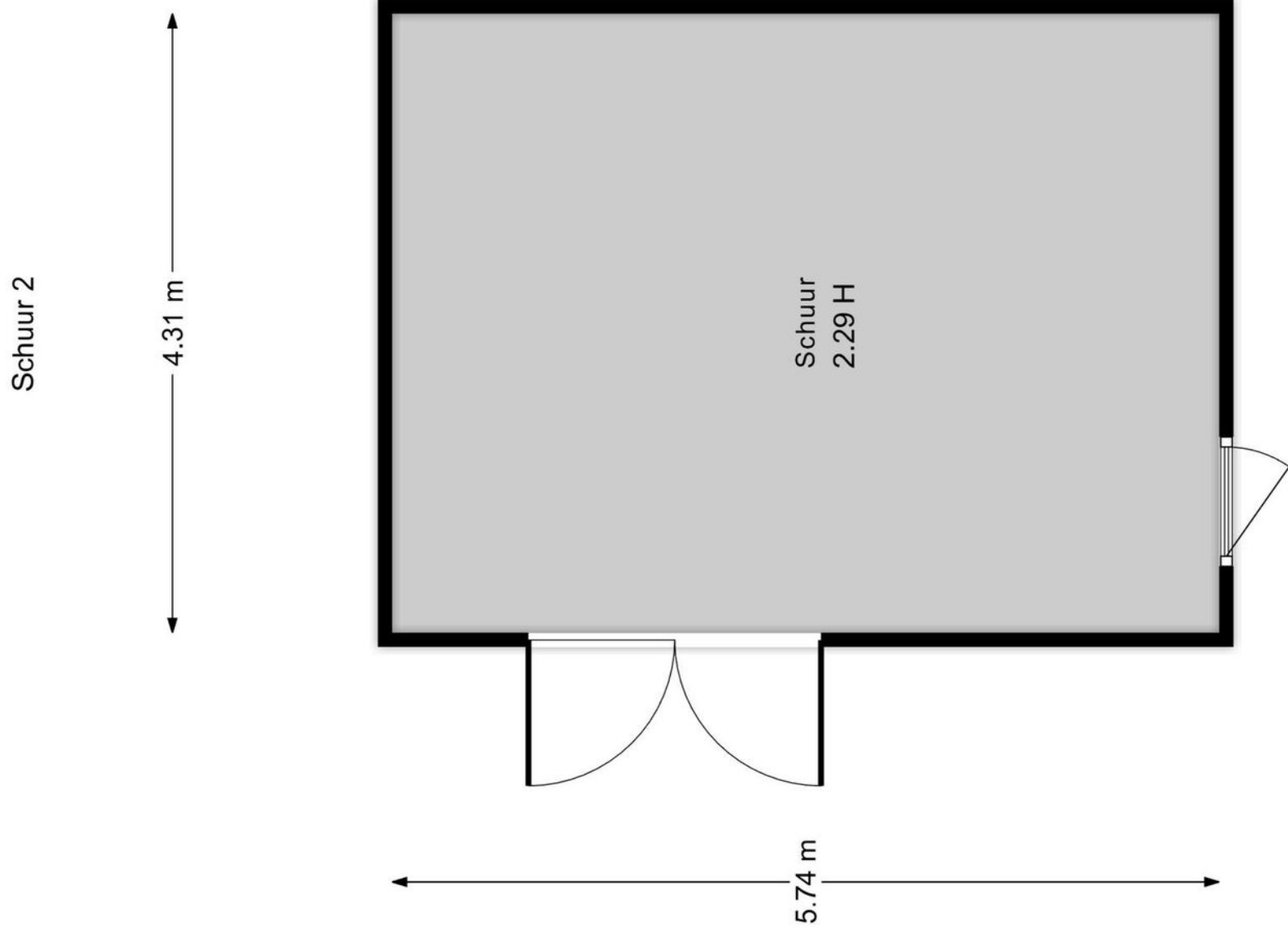
A horizontal dimension line with arrows at both ends, indicating a width of 2.46 m.

Plattegrond

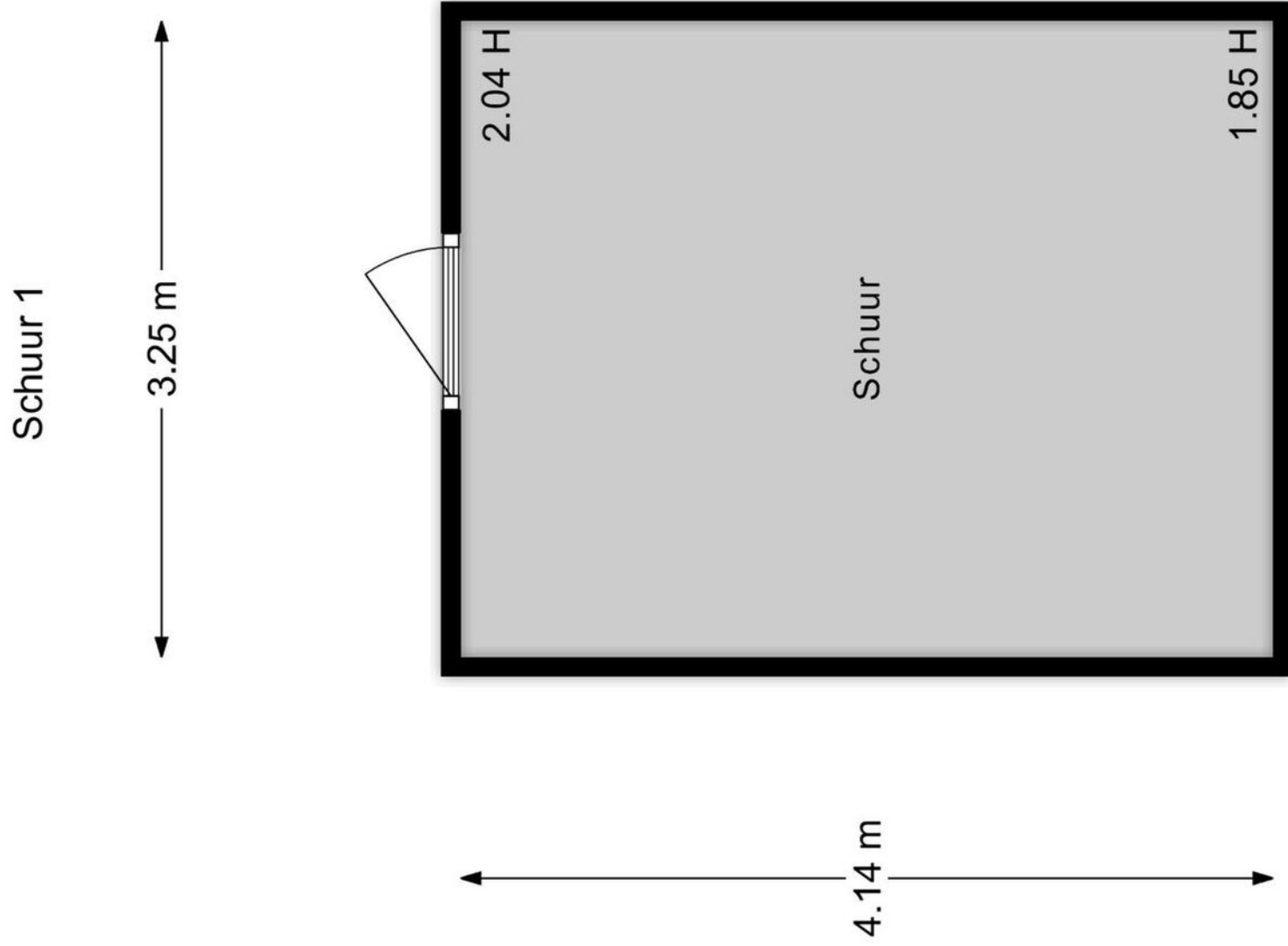
Buitenkeuken



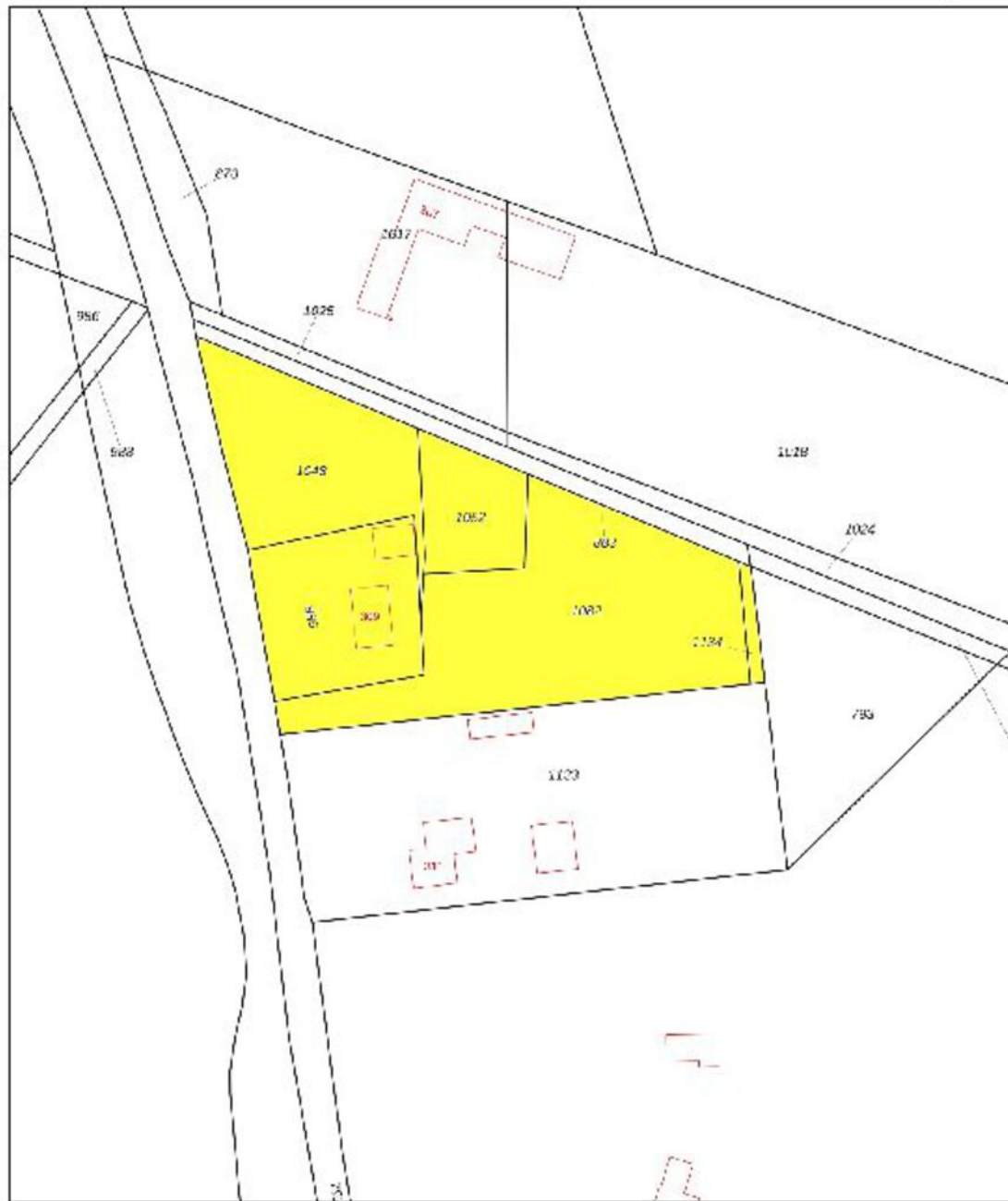
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 1000
Kadastrale gemeente Ermelo
Sectie C
Perceel 1082



Voor een eenduidend uittreksel, gelieve op 13 januari 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 erfdienstbaarheden, 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.



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies

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