



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



ERMELO, LEUVENUMSEWEG 12

WWW.DRIEKLOMP.NL

Charmante jaren-30 woning.

Prachtig gemoderniseerd jaren-30 familiehuus in het mooie Ermelo!

Welkom bij gelegen te midden van het weelderige groen in het bosrijke Ermelo. Deze prachtig gerenoveerde woning ademt sfeer van vervlogen tijden waarbij aandacht voor detail en zorgvuldig onderhoud samenkomen. Geniet van het gemak van de perfecte locatie; het bos, de supermarkt en scholen vindt u op loopstand van dit prachtige droomhuis!

De woning straalt ruimte en stijl uit, met een zorgvuldige renovatie die veel van de kenmerkende jaren-30 details heeft behouden of nieuw leven heeft ingeblazen. De kamer en-suite deuren met glas in lood vormen een prachtig decor. Terwijl een indrukwekkende boekenkast en een sfeervolle keuken met Boretti fornuis het karakter van het huis benadrukken. Met maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers biedt deze woning alle ruimte die een gezin nodig heeft.

De woning is volledig onderkelderd. Er bevinden zich twee slaapkamers, een badkamer en een walk-in-closet in het souterrain. Het ruime en multifunctionele bijgebouw voegt nog meer mogelijkheden toe waardoor bijvoorbeeld werken of een praktijk aan huis een aantrekkelijke optie wordt. De zonnige tuin, gelegen op het zuiden nodigt uit om te genieten en met elkaar te barbecueën onder de sfeervolle veranda. Vogels en eekhoorns wonen in uw tuin en zullen zich regelmatig laten zien. Dit fijne en ruime familiehuus is werkelijk een droom die uitkomt voor liefhebbers van de jaren-30 stijl. Ontdek de tijdloze charme en warmte van dit huis, waar geschiedenis en modern comfort naadloos samenkomen.





KENMERKEN

Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte	253 m ²
Inhoud	959 m ³
Perceeloppervlakte	778 m ²
Isolatie	dakisolatie, gevels deels geïsoleerd, dubbele beglazing
Energie label	D



Vraagprijs € 895.000,- k.k.

Indeling

Parterre

Entree via de hoge hal aan de voorzijde. De prachtige voordeur en vloer van Belgisch hardsteen zorgen dat u direct de nostalgische sfeer van de woning ervaart. In de hal is een toilet met fontein en de meterkast. De elektrische installatie is volledig vernieuwd in 2005. De ruime living bestaat uit twee delen. Deze kunt u middels de kamer en-suite deuren van elkaar scheiden. In de voorkamer is een prachtige boekenkast met trap. De grote erker zorgt voor veel lichtinval. De sfeervolle houthaard brandt hier regelmatig en zorgt voor warmte en gezelligheid. Er zijn openslaande deuren naar de tuin.

De eetkamer is zeer ruim en licht en biedt vele mogelijkheden. Hier kunt een u grote eettafel plaatsen en uw zonnige tuin inkijken. In de living ligt een prachtige eikenhouten vloer.

De open keuken is voorzien van kamer en-suite deuren met glas in lood.

De keuken is voorzien van een groot 6 pits Boretti gasfornuis met extra brede oven. De keuken (2005) is kwalitatief vervaardigd door Lodder Keukens met een aanrechtblad van graniet. Er is gemakkelijk een aansluiting voor een inductiefornuis aan te leggen. Ook de keuken is licht en heeft grote ramen. Via de keuken loopt u naar een praktische bijkeuken met schoenenkast en grote inbouwkast. Via deze bijkeuken kunt u aan de achterzijde de woning betreden.

















Vervolg indeling

1e Verdieping

Via de trap in de hal komt u op de overloop op de eerste verdieping. Hier vindt u drie ruime slaapkamers. De originele balken zijn nog zichtbaar wat een prachtige sfeer geeft. Ook hier vindt u hoge plafonds. Alle slaapkamers zijn ingericht met handgemaakte inbouwkasten. Er zijn grote ramen, wat voor prettige lichtinval zorgt. Op de eerste verdieping is een badkamer (2005) met toilet, wastafelmeubel en douchecabine. In de badkamer is vloerverwarming aanwezig. Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder.

Souterrain

Via een vaste trap in de hal komt u in het souterrain. Hier ligt vloerverwarming. Er zijn twee ruime slaapkamers met koekoek voor daglichttoetreding en een grote inloopkast aanwezig. Ook is er een technische ruimte waar opstelling voor de cv-ketel (2023), de aansluitingen voor witgoed zijn gesitueerd. Middels een professioneel pompsysteem wordt de afvoer in het souterrain geregeld. Deze verrassende ruimte voegt veel comfort toe aan deze prachtige woning. Er is veel ruimte en er zijn voldoende slaapkamers voor het hele gezin. Een tweede badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel zorgt voor comfort voor iedereen.







Het souterrain







Tuin

De fijne tuin ligt op het zuiden. Er is dus veel zon in de achtertuin. Er zijn meerdere terrassen aangelegd. U heeft veel ruimte om de woning en in het voorjaar en de zomer is het een oase van groen. Het bijgebouw is voorzien van een veranda met open haard waar u heerlijk kunt barbecueën en kunt genieten van uw eigen plek nabij het centrum van Ermelo. Er zijn borders, bomen, er groeien bramen en zwarte bessen. Een heerlijke lush garden waar u veel privacy zult ervaren.

Het perceel heeft een ruime oprit waar u twee of drie auto's kunt parkeren. Er is een Rainbird systeem voor de beregening van de tuin met grondwater.

De voortuin past helemaal in de stijl van de woning. De voortuin is voorzien van lage hagen welke zijn aangeplant in vormen. Een stijlvolle entree van dit prachtige jaren-30 familiehuis.



Bijgebouwen

Een riant en multifunctioneel bijgebouw met pantry en kantoorruimte maakt dit prachtige woonhuis nog praktischer. Een kantoor aan huis of hobbyruimte, alles is mogelijk. U heeft uitzicht op de tuin door de grote ramen. Via een vaste trap komt u op een ruime en lichte bovenverdieping.



Het bijgebouw is voorzien van dakisolatie en de gevels zijn gedeeltelijk geïsoleerd. Er zijn veel mogelijkheden om dit ruime bijgebouw te gebruiken. Het bijgebouw heeft een eigen groepenkast en cv-ketel (nov. 2023). Daarnaast is nog een berging waar u fietsen en tuingereedschap kunt plaatsen.

BIJZONDERHEDEN

- 5 slaapkamers en 2 badkamers;
- Multifunctioneel bijgebouw;
- Rainbird beregening in de tuin met grondwaterpomp;
- Twee nieuwe cv ketels (nov. 2023);
- Volledig onderkelderd;
- Laadmogelijkheid elektrische auto;
- Voorzieningen op loopafstand.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET
ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

De afgelopen 30 jaar hebben wij met ontzettend veel plezier op Leuvenumseweg 12 gewoond.

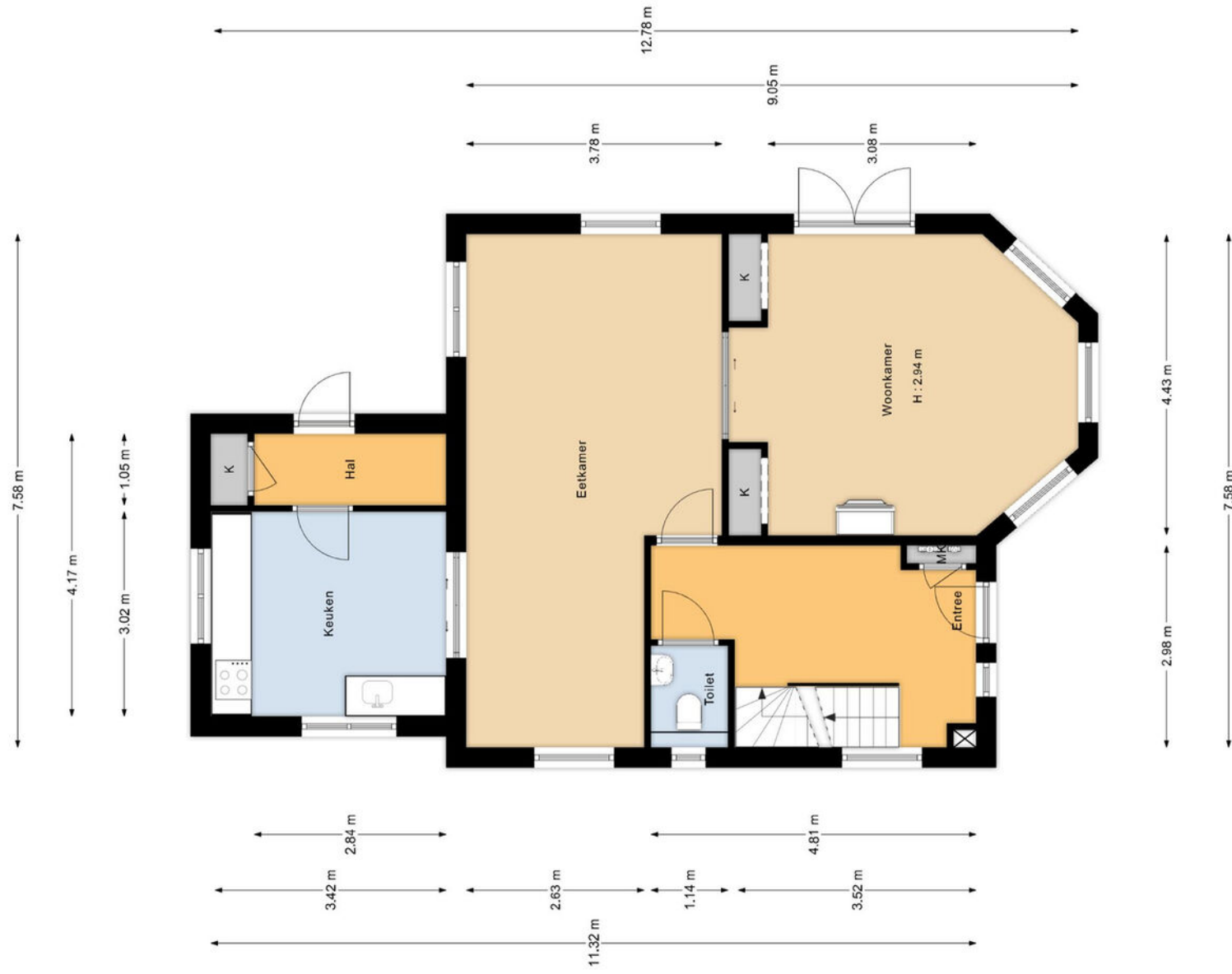
Onze kinderen konden lopend naar school, boodschappen waren om de hoek en op 300 afstand liepen we zo met hond en kroost het bos in richting de hei om heerlijk te wandelen, ontspannen en picknicken. De familiefeesten, sfeer van het huis en prachtige gesprekken onder de overkapping bij de buitenhaard zullen ons altijd bijblijven.







Begane grond



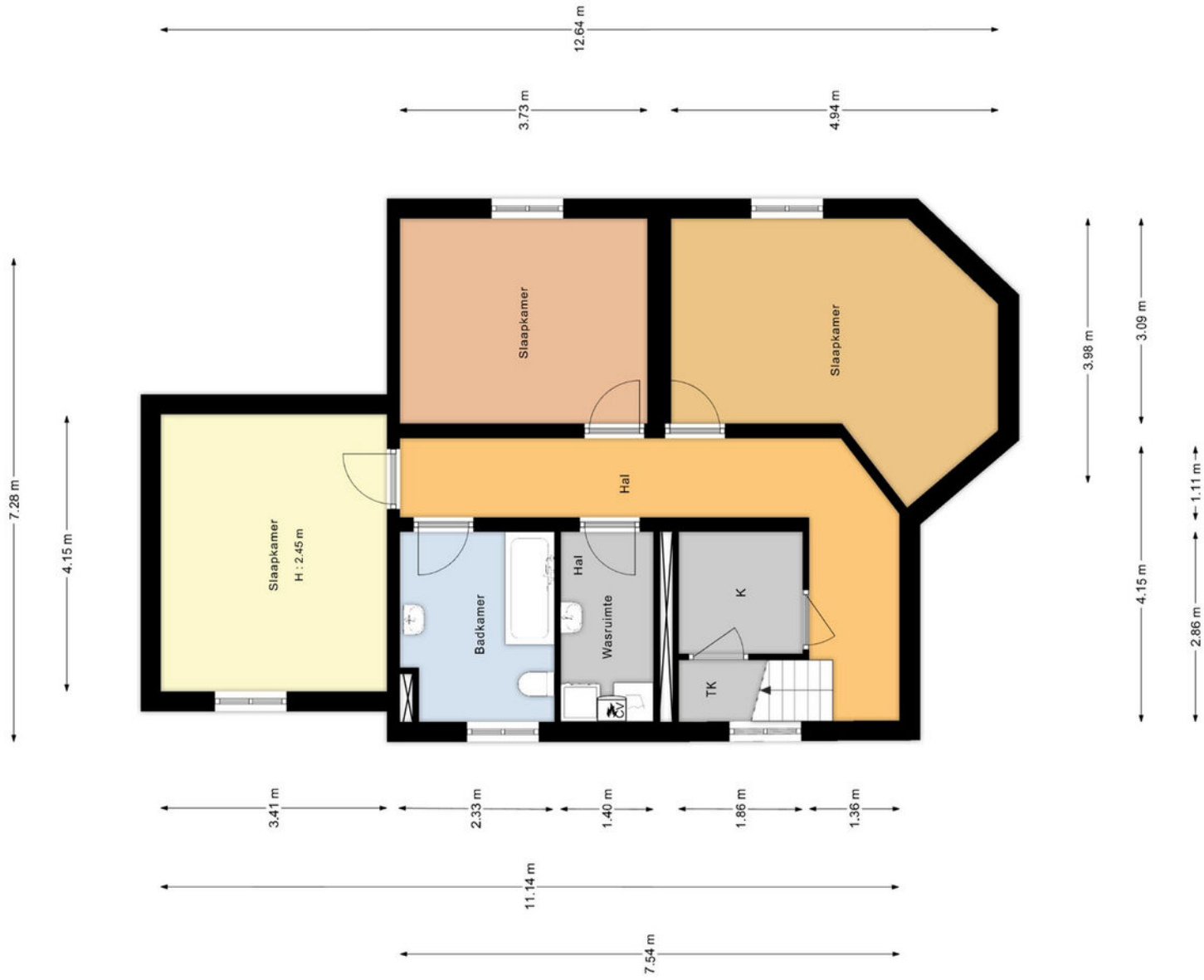
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

Eerste verdieping



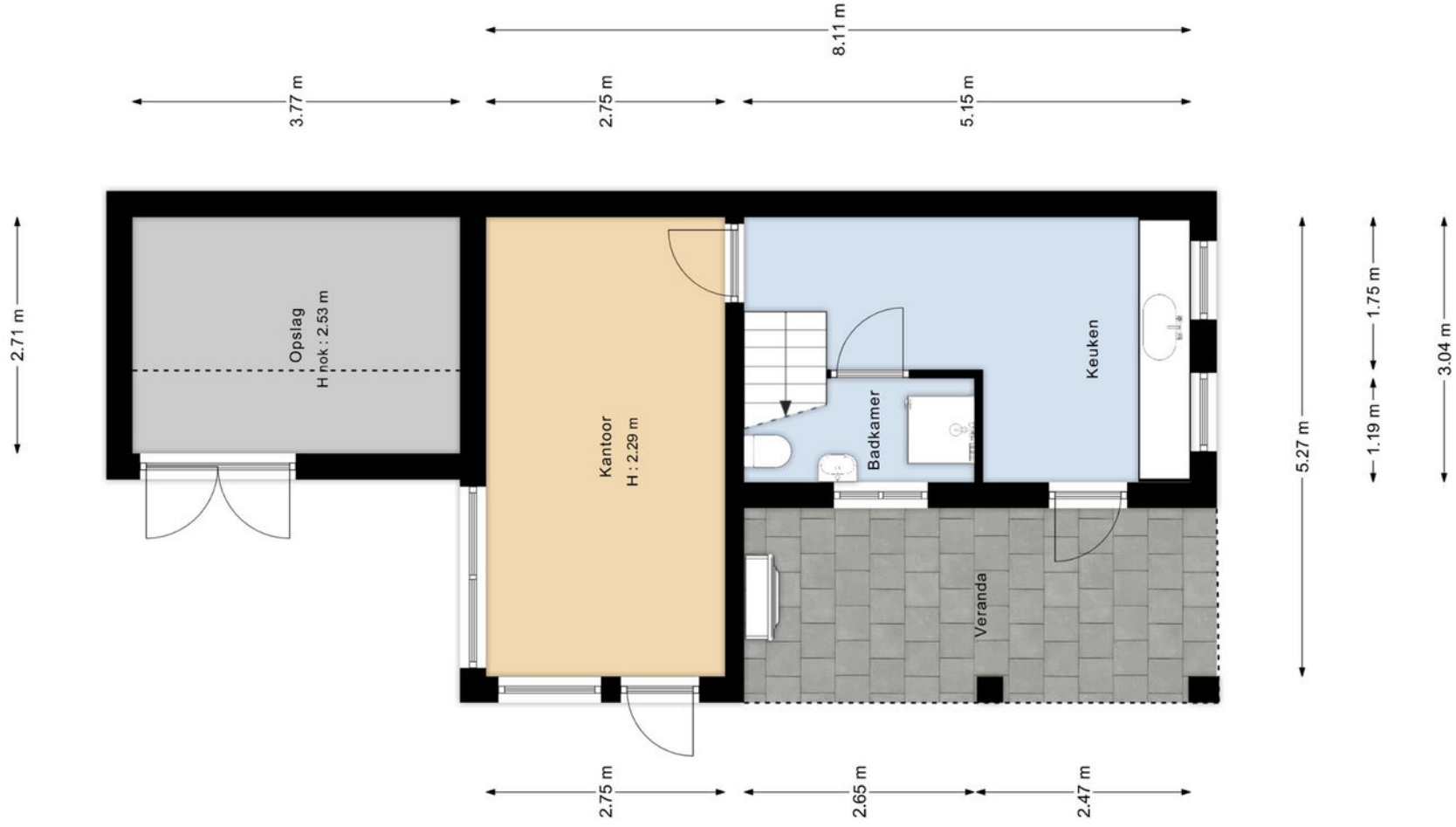
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Roemburg & Woning Diagnose

Souterrain



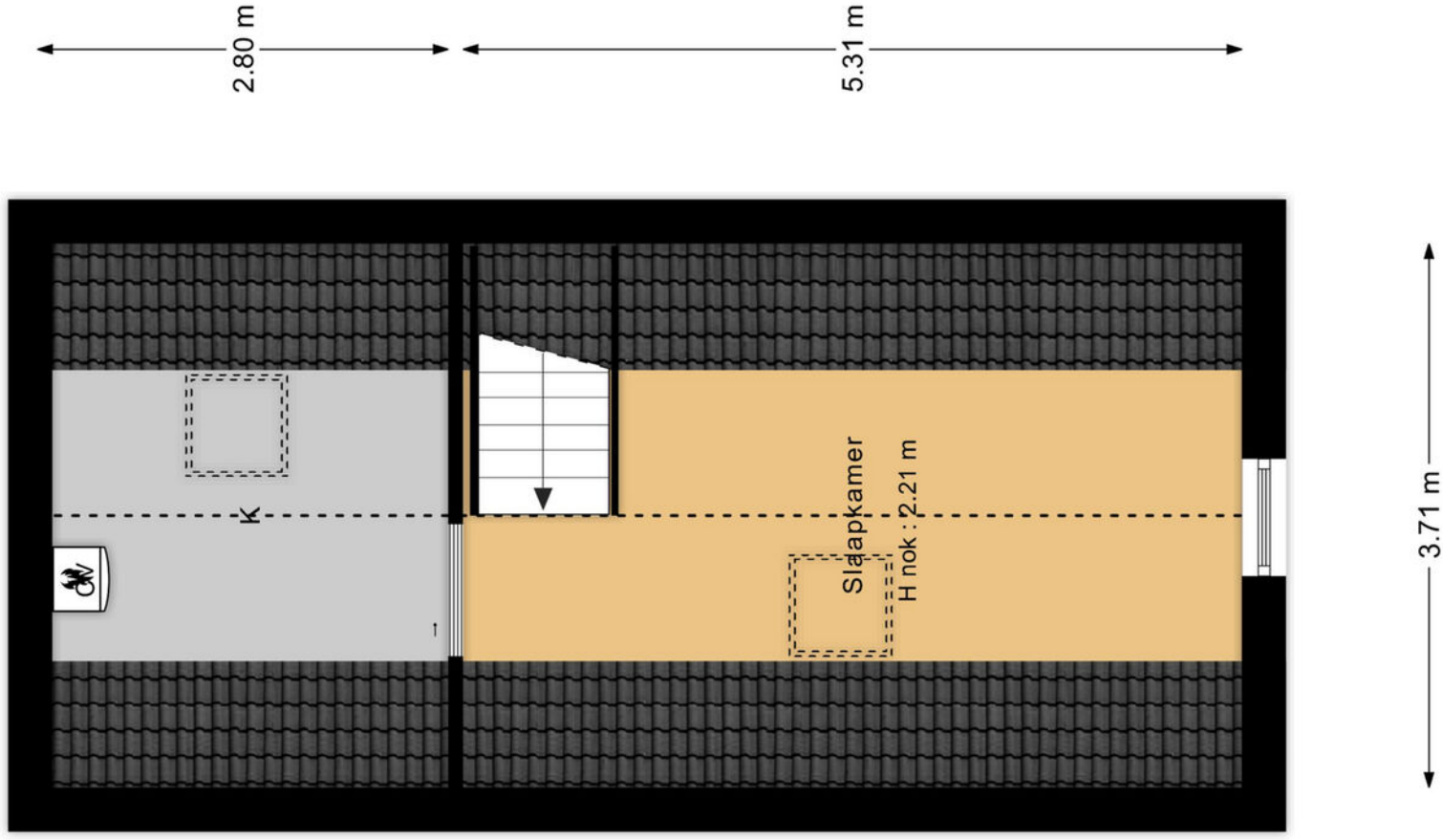
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

Bijgebouw



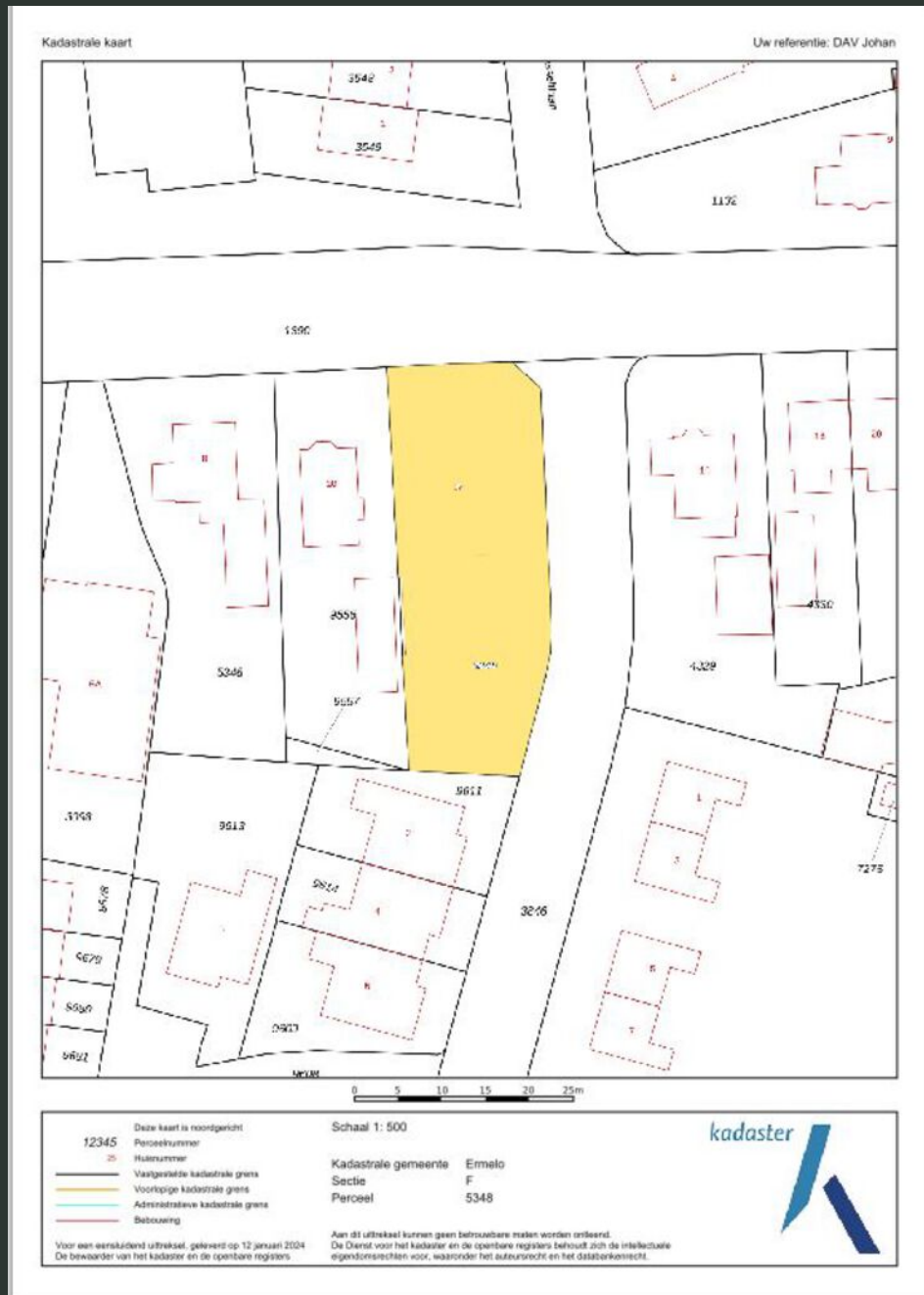
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Bijgebouw Vliering



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

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 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. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. 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.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP VOORTHUIZEN

Apeldoornsestraat 95

3781 PM Voorthuizen

☎ 0342 - 474 000

✉ 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

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

GORSSSEL | 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