

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop

C



- Royale twee-onder-een-kapwoning
- Uitgebouwde woonkeuken
- Vier slaapkamers
- Diepe achtertuin op het zuiden, garage

📍 **Tuinfluiterstraat 113**  
Ermelo



Scan en bekijk ook de  
online presentatie van  
deze woning.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

# Inhoud •



Vraagprijs: €625.000,- k.k.

## ROYALE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING RUIJITE, RUST EN GEMAK IN ÉÉN!

Zoek je een volgende stap met nét wat extra's?  
Deze royale twee-onder-een-kap woning valt op  
door de uitgebouwde woonkeuken, de diepe  
achtertuin en de verlengde garage die overal  
ruimte voor biedt. Een ideale plek voor  
doorstromers die rust willen, maar de gemakken  
van het centrum binnen handbereik willen hebben.



**Joris de Vries**  
Partner, Beëdigd makelaar/  
taxateur o.z.

|                   |    |
|-------------------|----|
| Voorwoord         | 2  |
| Indeling          | 3  |
| Begane grond      | 4  |
| Eerste verdieping | 9  |
| Tweede verdieping | 12 |
| Tuin              | 13 |
| Plattegronden     | 16 |
| Lijst van zaken   | 20 |
| Kadastrale kaart  | 21 |
| Onze werkwijze    | 22 |

Video



360°





## **Tuinfluitersstraat 113** **Ermelo**

De woning staat in een rustige straat met vrij uitzicht aan de voorzijde, waardoor je hier direct een gevoel van ruimte ervaart. Dankzij de grotendeels kunststof kozijnen en de nette staat van onderhoud oogt alles verzorgd en toekomstbestendig. Binnen is de indeling overzichtelijk en praktisch met veel lichtinval.

De woning is gelegen in de gezellige woonwijk "West". Ermelo-West in een rustige, kindvriendelijke woonwijk dichtbij uitvalswegen. Daarnaast zijn basisscholen en een supermarkt op loopafstand, waardoor je alles wat je nodig hebt binnen handbereik hebt. Ook de grote speeltuin "Het Kwetternest" is op loopafstand.



 147 m<sup>2</sup>

 347 m<sup>2</sup>

 4 slaapkamers

## Begane grond



De woonkamer is ruim en prettig licht, dankzij grote ramen aan de voorzijde. Aansluitend vind je de uitgebouwde woonkeuken: een ruime plek waar je makkelijk een grote tafel kwijt kunt en waar je kunt koken en eten. De kelder verrast door zijn grootte en is ideaal voor voorraad, hobby's of opbergruimte die je graag uit het zicht hebt.

De achtertuin is diep, breed en perfect op het zuiden gelegen. Dankzij de gunstige ligging kun je in de achtertuin de hele dag door van de zon genieten en heb je alle ruimte voor tuinieren, spelen of ontspannen. De verlengde garage met elektrische deur biedt extra opslag, plek voor fietsen of hobbyruimte, net wat je nodig hebt.



## Begane grond



## Begane grond



## Begane grond



## Begane grond



### Bijkeuken met wasmachine-aansluiting



## Eerste verdieping



Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers van goed formaat. De vierde slaapkamer op zolder is volwaardig dankzij het daglicht en de efficiënte indeling. Met 10 zonnepanelen en energielabel C is het huis comfortabel en prettig in gebruik.

### KENMERKEN:

Bouwjaar: 1974

Woonoppervlakte: 147 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 347m<sup>2</sup>

Inhoud: 579 <sup>3</sup>m

Energielabel: C



**Ben je geïnteresseerd  
in deze woning?**

**Maak dan snel een  
afspraak!**

## Eerste verdieping



Balkon op zuiden



**Persoonlijk onafhankelijk  
hypotheekadvies?**

**Kom langs bij MNM Hypotheken!**



## Eerste verdieping



## Tweede verdieping



## Tuin



Achtertuintuin gelegen op het zuiden

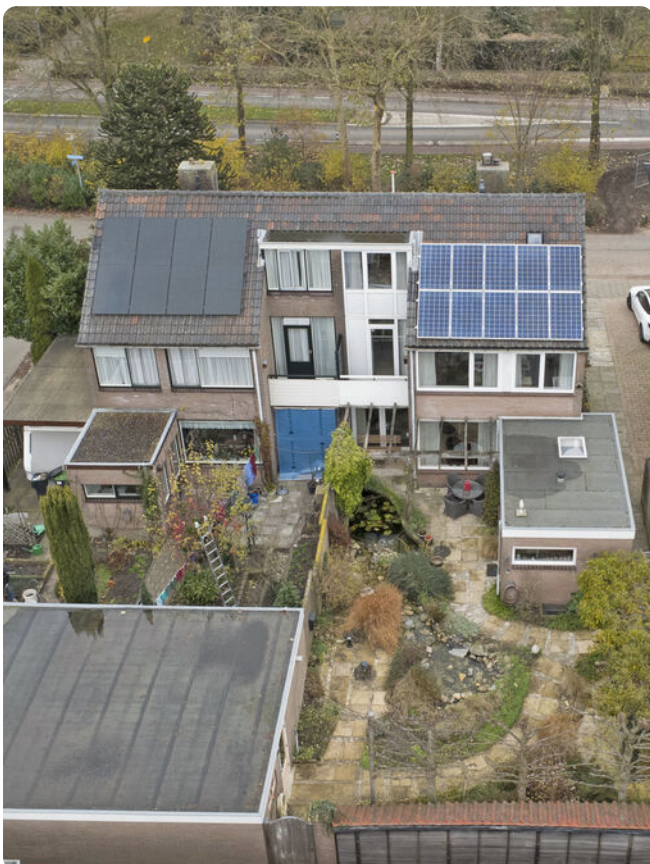
# Tuin



**Verlengde garage met elektrische deur**



## Omgeving



**Nieuwsgierig naar deze royale  
twee-onder-een-kapwoning?**

**Maak dan gerust een afspraak!**

# Plattegrond

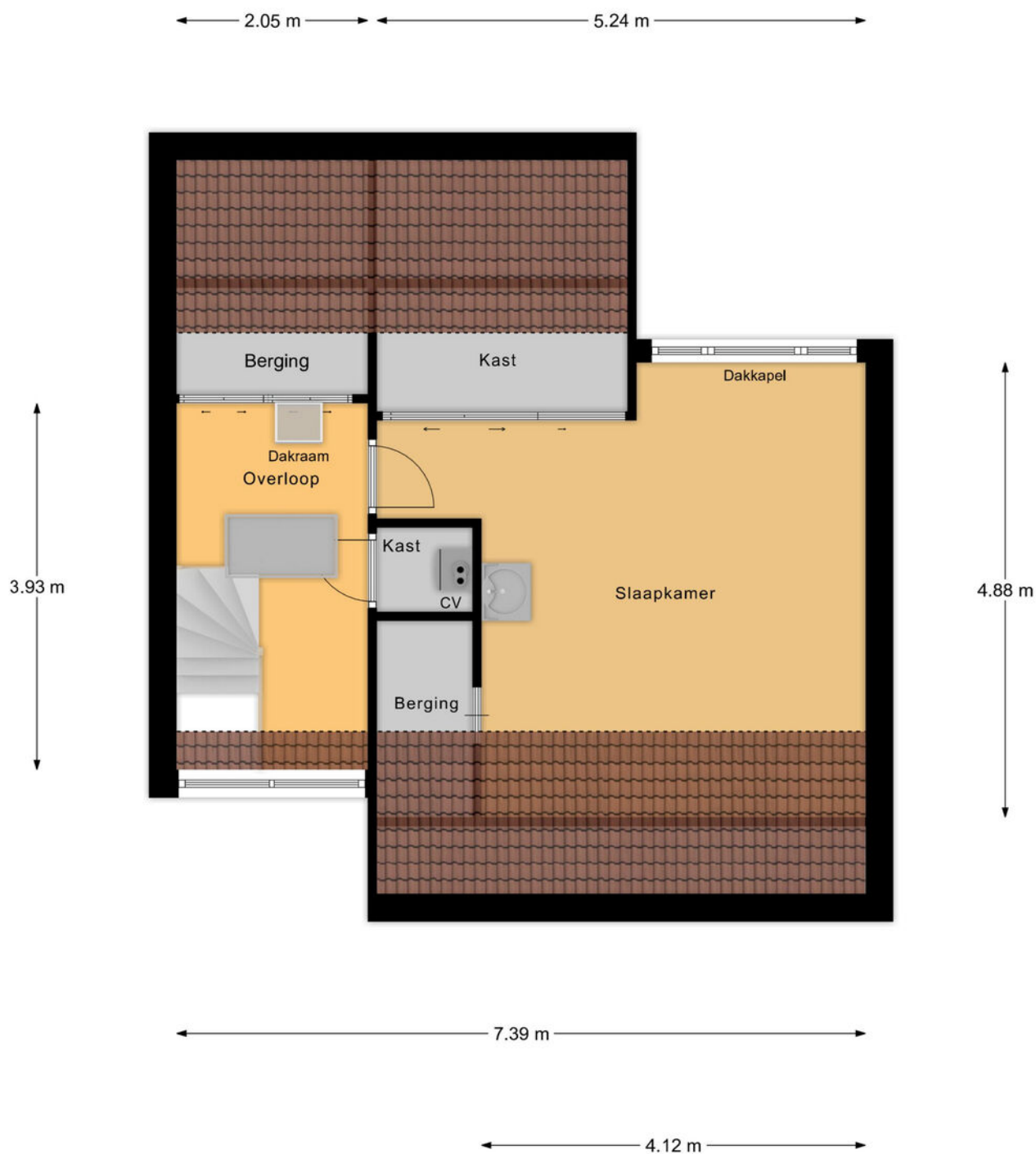


Begane Grond

# Plattegrond

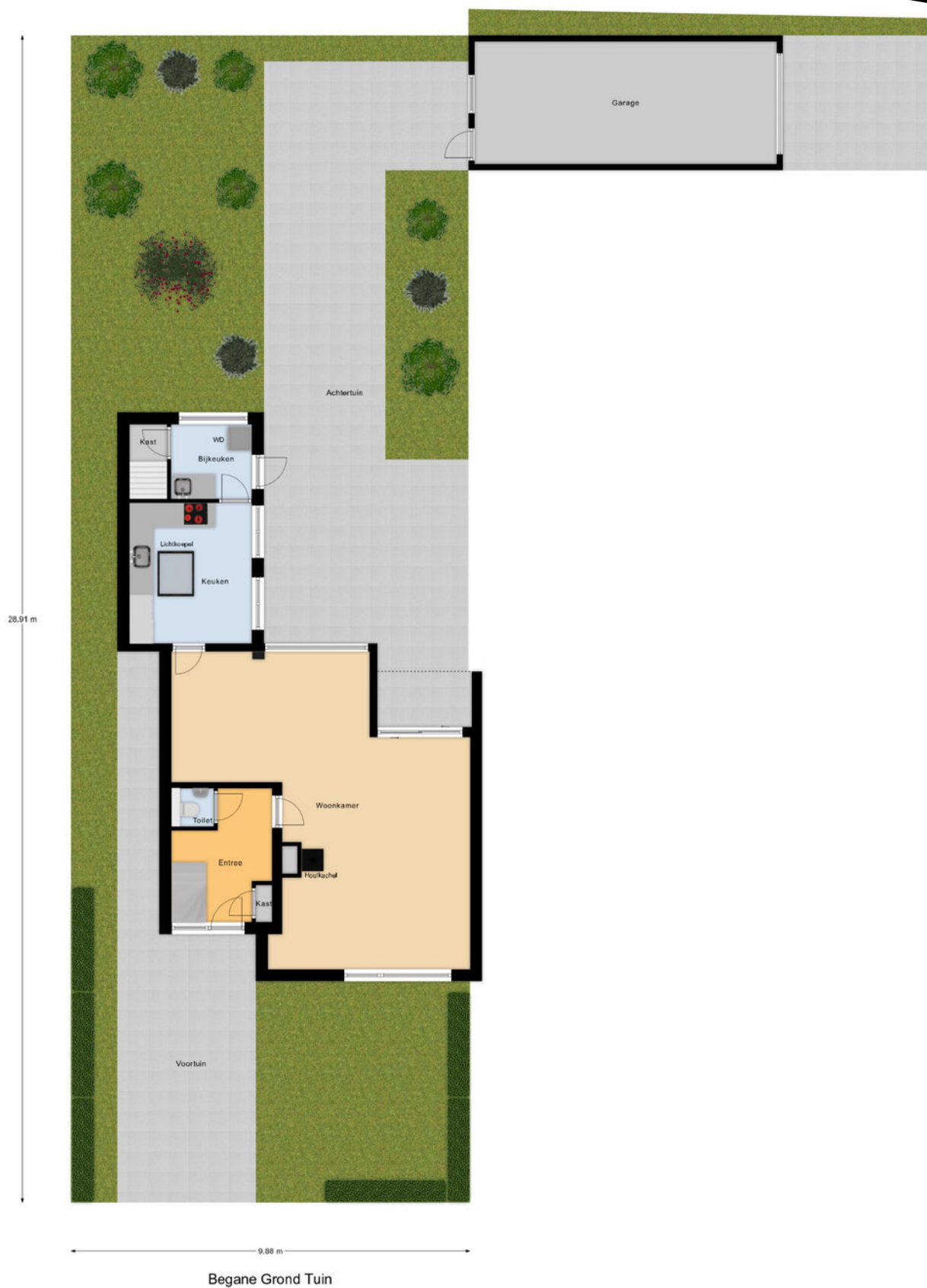


# Plattegrond



2e Verdieping

# Plattegrond



# Lijst van zaken •

|                                          | blijft achter | gaat mee | ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| - Tuin en keuken inbouwspots             | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Slaapkamer ouders 1e verdieping        |               | X        |              |
| - Woonkamer 3 kasten                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| - PVC 1e en 2e verdieping                | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsysteem           | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      | X             |          |              |
| - Vriezer in de kelder                   |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |

|                                                                    | blijft achter | gaat mee | ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermbord)                                       | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Alarminstallatie                                                   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Batterij en omvormer voor zonnepanelen in kelder                   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                              | X             |          |              |

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht<br/>Perceelnummer<br/>Huisnummer<br/>Vastgestelde kadastrale grens<br/>Voorlopige kadastrale grens<br/>Administratieve kadastrale grens<br/>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 november 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ermelo<br/>Sectie G<br/>Perceel 1942</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p>kadaster</p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.  
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

## Onze werkwijze •



### Bezichtiging

Tijdens een vrijblijvende bezichtiging wordt u door de makelaar rondgeleid en geïnformeerd over de woning. Indien u naar aanleiding van een bezichtiging interesse in de woning heeft, kunt u per e-mail of telefonisch een bieding met eventuele voorwaarden bij de makelaar neerleggen.

Een bieding bestaat uit:

- De hoogte van het bod
- Eventuele ontbindende voorwaarden voor het regelen van een financiering, het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring of een andere voorwaarde
- De opleverdatum

### Mondelinge overeenstemming

Nadat verkoper en koper het eens zijn geworden over de koopsom en voorwaarden wordt door ons een koopovereenkomst opgesteld. Hierin worden de gemaakte afspraken vastgelegd en onderstaande zaken worden onder andere in deze overeenkomst opgenomen.

- Er wordt door koper een bankgarantie/waarborgsom gesteld van 10% van de koopsom.
- Een particuliere koper heeft standaard 3 dagen bedenktijd vanaf het moment van het ter handstellen



van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. Eindigt de bedenktijd op een feestdag of in een weekend, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag. Minimaal twee van de drie bedenkdagen moeten werkdagen zijn.

- De notaris waar de levering zal plaatsvinden
- Alle baten, lasten en verschuldigde canons worden vanaf de datum van overdracht door de notaris verrekend

### Informatieplicht

De verkoper is verplicht de koper te informeren over alle omstandigheden die hem bekend zijn en waarvan hij in redelijkheid mag verwachten dat deze van belang zijn bij de besluitvorming van de koper. Deze informatie kunt u vinden in de vragenlijst die door de verkoper is ingevuld, maar ook in de lijst van zaken en eventueel in het eigendomsbewijs van de woning.

### Onderzoeksplicht

De informatieplicht ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekspflicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te doen (bv. raadplegen openbare registers, vergunningen). De koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen.

**"Heeft u vragen over onze werkwijze?  
Neem gerust contact met ons op,  
wij staan u graag te woord!"**

### Vestiging Ermelo

ermelo@mn.nl  
0341 553 773

### Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Midden Nederland Woningmakelaars B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke onjuistheden en is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens.

De plattegronden en kadastrale kaart in de brochure zijn ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Maten dienen in het werk gecontroleerd te worden.

## Gratis waardebeoordeling •



- ➔ Meeste transacties  
Wij verkopen jaarlijks de meeste huizen in Midden-Nederland
- ➔ Lokale marktkennis  
Onze makelaars zijn ervaren en thuis in uw omgeving
- ➔ Tevreden verkopers  
Meer dan 200 tevreden verkopers bevelen ons aan

### Uw woning verkopen?

#### Vrijblijvend kennismaken

We snappen dat u een goed gevoel wilt hebben bij de makelaar die uw huis verkoopt. Daarom komen we graag kennismaken. Daarbij geven wij u meteen een inschatting van de marktwaarde van uw huis. Ook leggen we uit hoe we dat zouden aanpakken: uw huis verkopen. U kunt na afloop rustig beslissen.

Het eerste gesprek en de waardebeoordeling zijn vrijblijvend.

#### De beste presentatie van uw woning

Mogen we uw huis verkopen? Dan zetten we uw woning op alle mogelijke websites, social media en via mailings naar honderden woningzoekers die bij ons staan ingeschreven. Met professionele foto's, een woningvideo en 3D-plattegrond krijgen potentiële kopers de juiste eerste indruk. Laat die bezichtigingen maar komen!

#### Uw huis verkopen met een slimme verkoopstrategie

Doordat we veel huizen verkopen in de regio, weten we als geen ander hoe u op dit moment de beste prijs voor uw woning krijgt. We stemmen vooraf met u de verkoopstrategie af. Zetten we hoog in en mikken we op die ene koper? Of blijven we juist precies onder die psychologisch aantrekkelijke vraagprijs? Wij adviseren, u bepaalt hoe we uw huis verkopen!

### We ontzorgen u tot aan de laatste handtekening

Na elke bezichtiging informeren we u snel over de indruk van de kijkers. Soms hebben we het eerste bod dan al op zak. We bespreken wat een slimme reactie is, waarna onze ervaren makelaars voor u het maximale uit de onderhandelingen halen. Qua verkoopprijs, verkoopcondities én overdrachtstermijn. Is de verkoop rond? Dan blijven we er voor u en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Van het koopcontract tot de opleverinspectie en de begeleiding van de overdracht bij de notaris.

### Uw huis verkopen zonder zorgen, dat is ons werk!



**Midden Nederland**  
**MAKELAARS**



## Daarom kiezen voor Midden Nederland Makelaars •



**Midden Nederland  
MAKELAARS**



### Wonen

Met zes vestigingen in de regio heeft Midden Nederland Makelaars een prachtig netwerk met heel veel woningzoekenden, welke in ons bestand ingeschreven staan. Elke vestiging wordt bemand door professionele NVM makelaars.



**Midden Nederland  
MAKELAARS**



### Bedrijfsonroerendgoed

Door de diepgaande kennis die onze bedrijfsmakelaars hebben, worden ze veelvuldig ingeschakeld. Voor verkoop, verhuur en taxaties van winkels, kantoren, bedrijfspanden, bedrijfscomplexen en bouwgrond.



**Midden Nederland  
MAKELAARS**



### Agrarisch

Agrarisch en landelijk vastgoed is een vakgebied dat gespecialiseerde kennis vereist. Die kennis vindt u bij Midden Nederland Makelaars met professionals die dag-in-dag-uit bezig zijn op dit specifieke gebied van de makelaardij. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en NVM Landelijk Vastgoed.



**Midden Nederland  
HYPOTHEKEN**



### Hypotheek

Midden Nederland Hypotheken is niet gebonden aan een bank of enig andere financiële instelling. Dat stelt ons in staat de hypotheek samen te stellen tegen de meest gunstige condities. Met recht echt maatwerk.

#### Vestiging Barneveld

barneveld@mnm.nl - 0342 423 400  
Kampstraat 32, Barneveld

#### Vestiging Harderwijk

harderwijk@mnm.nl - 0341 411 541  
Kuipwal 41, Harderwijk

#### Vestiging Putten

putten@mnm.nl - 0341 354 011  
Dorpsstraat 64/66, Putten

#### Vestiging Ermelo

ermelo@mnm.nl - 0341 553 773  
Raadhuisplein 1, Ermelo

#### Vestiging Nijkerk

nijkerk@mnm.nl - 033 246 06 01  
Oranjestraat 6, Nijkerk

#### Vestiging Voorthuizen

voorthuizen@mnm.nl - 0342 472 072  
Sportparkstraat 2, Voorthuizen