

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop

D



- ➔ Jaren '30 woning met originele details
- ➔ Prachtige locatie in het groen én nabij het centrum.
- ➔ Ruime tuin op het zuiden met veel privacy

📍 **Azalealaan 4**  
Ermelo



Scan en bekijk ook de online presentatie van deze woning.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

# Inhoud ●



Vraagprijs: €775.000,- k.k.

## STIJLVOLLE JAREN '30 WONING IN HET HART VAN ERMELO

Ben je op zoek naar een karakteristieke woning waar je zo in kunt trekken? Deze prachtig gemoderniseerde jaren '30 woning in de historische wijk "De Riet" combineert authentieke charme met modern wooncomfort. Perfect voor jonge gezinnen of doorstromers die toch dicht bij alle voorzieningen willen wonen.



**Ruben van Voorst**  
Register Makelaar

Voorwoord	2
Indeling	3
Begane grond	4
Eerste verdieping	7
Tweede verdieping	11
Tuin	12
Plattegronden	14
Lijst van zaken	18
Kadastrale kaart	19
Gratis waardebepaling	21
	23

Video



360°





## 📍 Azalealaan 4 Ermelo

### HOOGTEPUNTEN

- Jaren '30 woning met originele details
- Prachtige locatie in het groen én nabij het centrum.
- Ruime tuin op het zuiden met veel vrijheid en privacy. Tevens volledig automatische tuinberegening aanwezig.
- Moderne keuken (2019) met hoogwaardige apparatuur, inclusief een wijnklimaatkast, stoomoven en Quooker.
- Badkamer & toilet vernieuwd in 2020
- Airconditioning aanwezig ( koelen & verwarmen)

### Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met de originele vloer, toilet en trapopgang naar 1e verdieping, woonkamer met strakke eiken vloer en houtkachel. Aan de tuinzijde de eethoek met openslaande deuren naar de op het zuiden gelegen tuin. De keuken is voorzien van een strakke, moderne keuken met fraai aanrechtblad en inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, oven, stoomoven, koelkast, Quooker en wijnklimaatkast.



🏠 129 m<sup>2</sup>

🏡 425 m<sup>2</sup>

🛏️ 4 slaapkamers

## Begane grond



Deze vrijstaande jaren '30 woning combineert authentieke charme met moderne gemakken. De woning is recentelijk gemoderniseerd, waarbij originele details zoals de gerestaureerde granietvloer in de hal en de glas in lood raampjes zijn behouden. De combinatie van deze elementen met de moderne uitstraling van bijvoorbeeld de vernieuwde keuken en badkamer geven de ultieme sfeer. De ruime en lichte woonkamer is voorzien van een gezellige houtkachel die voor extra sfeer en warmte zorgt. De open keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een wijnklimaatkast, twee ovens en een Quooker. Boven vind je vier ruime slaapkamers en een moderne badkamer die in 2020 is vernieuwd. De bovenverdieping is voorzien van airconditioning. De woning heeft energielabel D, wat aangeeft dat er al enkele verduurzamingen zijn doorgevoerd. Een voorbeeld zijn de glas in lood ramen die in dubbel glas zijn gezet en de geïsoleerde zolder. De beschutte tuin is gelegen op het zuiden, waar je kunt genieten van lange zomeravonden. Met een gunstige ligging in het centrum van Ermelo zijn winkels, scholen en restaurants op loopafstand.



**Begane grond****Openslaande deuren naar de tuin**

## Begane grond



**Persoonlijk onafhankelijk  
hypotheekadvies?**

**Kom langs bij MNM Hypotheken!**

## Eerste verdieping



### Indeling:

#### Eerste verdieping:

Hier bevinden zich naast de overloop 3 slaapkamers waarvan 1 is voorzien van een balkon en een compleet vernieuwde badkamer voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

#### Tweede verdieping:

De verdieping is bereikbaar met een vaste trap en is opgedeeld in twee delen. Er is een volwaardige slaap- of werkkamer en daarnaast nog een afzonderlijke ruimte voor opslag. De kamer is voorzien van dakramen wat zorgt voor voldoende licht.



**Ben je geïnteresseerd  
in deze woning?**

**Maak dan snel een  
afspraak!**

## Eerste verdieping





## Eerste verdieping



### Heerlijk balkon



# Eerste verdieping

Recent vernieuwde badkamer



## Tweede verdieping

**Verdieping met mogelijkheden!**



# Tuin



Tuin



# Plattegrond

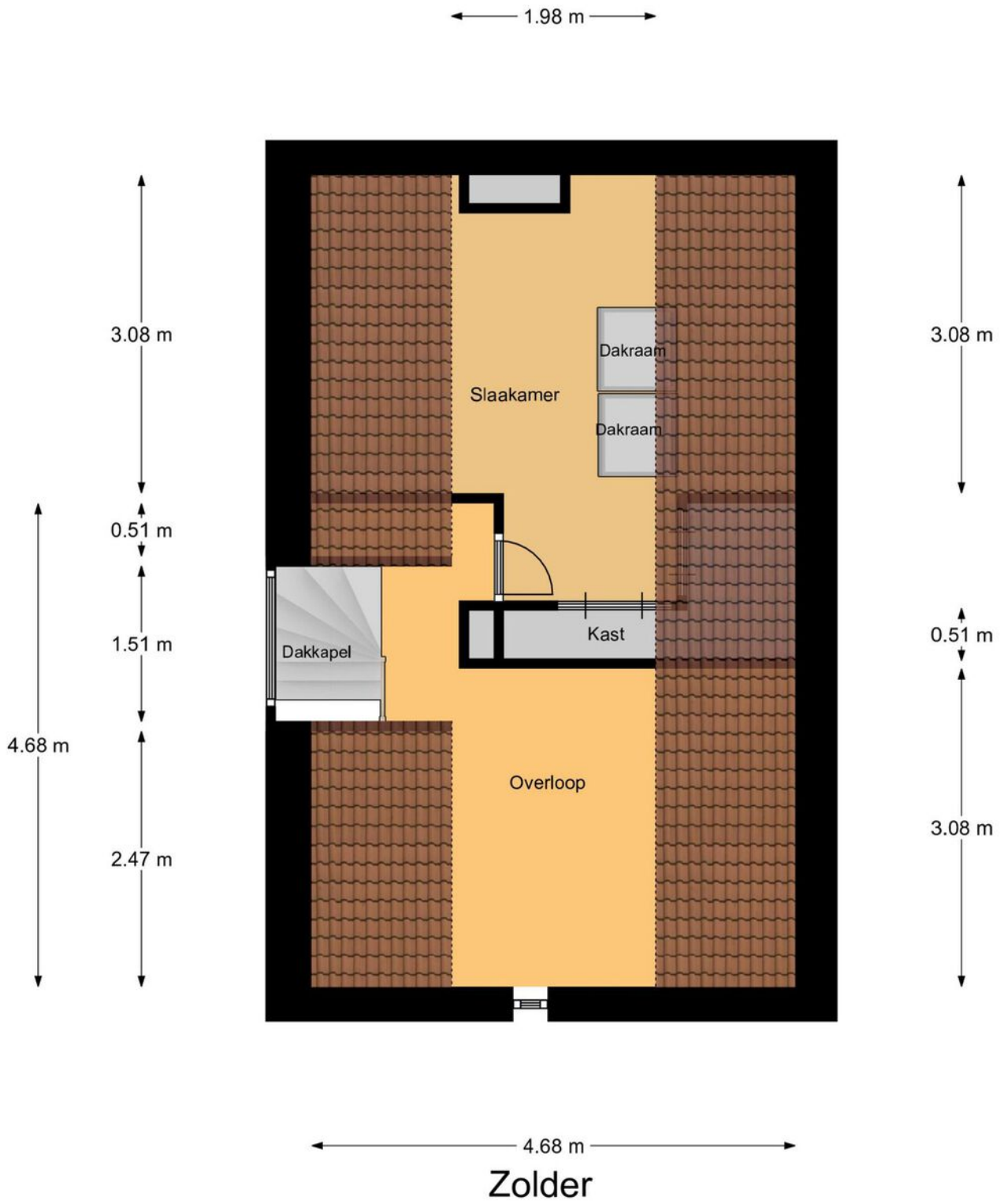


Begane Grond

## Plattegrond



## Plattegrond





# Plattegrond



Begane Grond Tuin

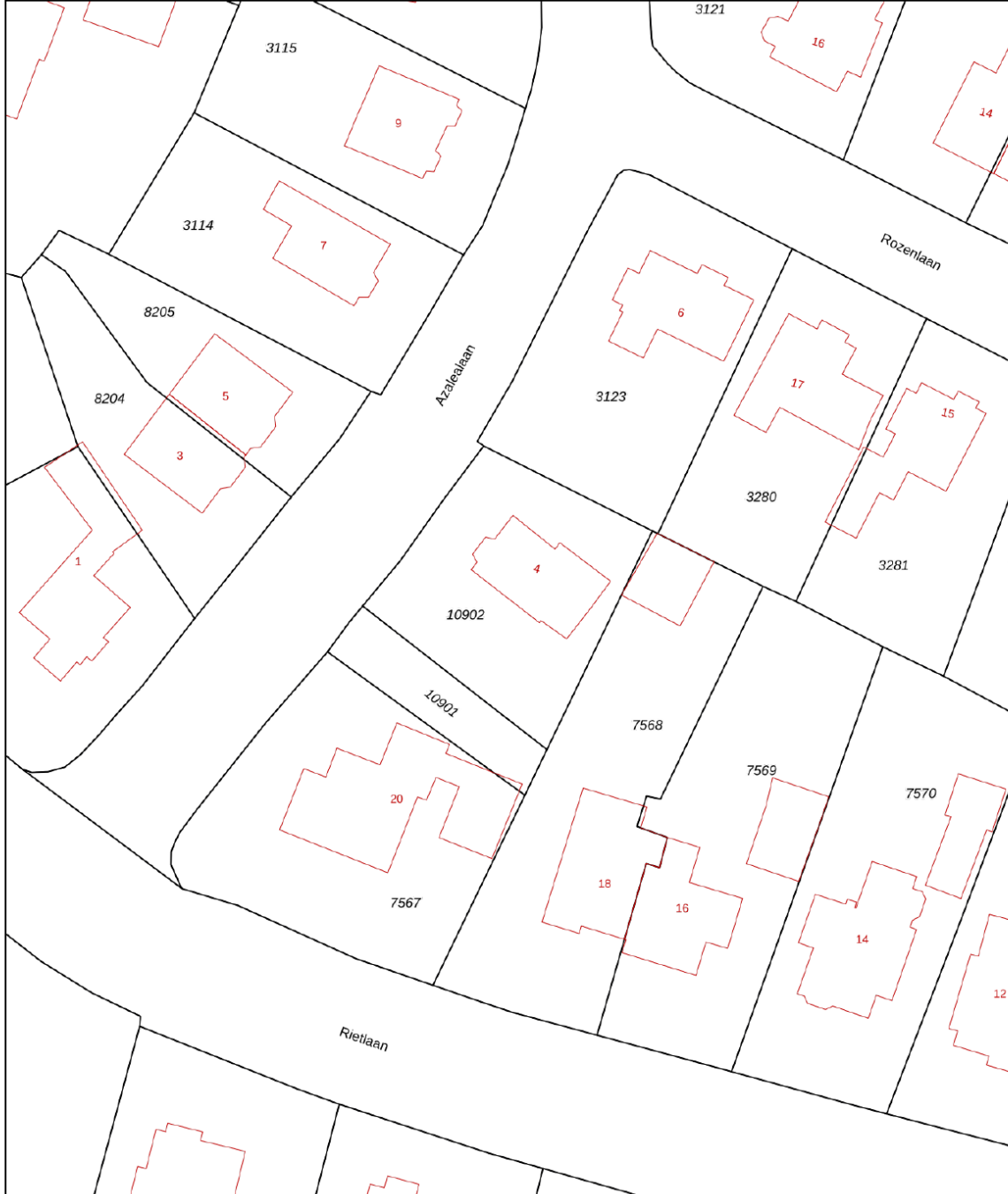
# Lijst van zaken ●


	blijft achter	gaat mee	ter overname		blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>							
Houtkachel			X				
Verlichting, te weten							
- inbouwspots/dimmers	X						
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X					
- losse (hang)lampen		X					
(Losse)kasten, legplanken, te weten							
- Kasten			X				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten							
- gordijnrails	X						
- gordijnen			X				
- (losse) horren/rolhorren	X						
Vloerdecoratie, te weten							
- houten vloer(delen)	X						
- laminaat	X						
<b>Woning - Keuken</b>							
Keukenblok (met bovenkasten)	X						
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							
- kookplaat	X						
- (gas)fornuis	X						
- afzuigkap	X						
- oven	X						
- koelkast	X						
- vriezer	X						
- koel-vriescombinatie	X						
- vaatwasser	X						
- Quooker	X						
- koffiezetapparaat		X					
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>							
Toilet met de volgende toebehoren							
- toilet	X						
- toilethouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
Badkamer met de volgende toebehoren							
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X						
- toilet	X						
- toilethouder		X					
- toiletborstel(houder)		X					
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>							
(Voordeur)bel		X					
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X					
Rookmelders		X					
(Klok)thermostaat		X					
Airconditioning		X					
Zonwering buiten		X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X					
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie		X					
<b>Tuin - Inrichting</b>							
Tuinaanleg/bestrating		X					
Beplanting		X					
Planten in potten			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							
- In-lite verlichting tuin			X				
<b>Overig - Contracten</b>							
Trampoline					Ga		
					at		
					m		
					ee		
Grasrobot incl. huisje					Ga		
					at		
					m		
					ee		
Kinder tuinhuis					Ga		
					at		
					m		
					ee		

Kadastrale kaart ●

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ermelo Sectie F Perceel 10902</p> <p>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 databankenrecht.</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 onderzoeksplicht. 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



## MIDDEN NEDERLAND HYPOTHEKEN

# Verhuizen naar een andere koopwoning ●



- ➔ Volop keuze uit meerdere hypotheekverstrekkers, zodat u altijd een lage hypotheekrente krijgt.
- ➔ Bij Midden Nederland Hypotheken vindt u hypotheekadvies en het kopen van een woning onder één dak. Dit voorkomt veel stress.
- ➔ Persoonlijk advies en begeleiding door ervaren hypotheekadviseurs.



**Midden Nederland**  
HYPOTHEKEN



Bij verhuizen komt veel kijken. Welke mogelijkheden zijn er bijvoorbeeld om uw huidige hypotheek mee te nemen? Of is het beter om een nieuwe hypotheek af te sluiten, om zo te profiteren van een lagere hypotheekrente?

De hypotheekadviseur van Midden Nederland Hypotheken kent de hypotheekvoorwaarden en weet welke oplossing het best is voor u. Hoeveel kunt u lenen? Wat worden de maandlasten? Wat komt er allemaal kijken bij de aankoop van een woning? Belangrijke vragen die u graag door een specialist beantwoord ziet voordat u een nieuwe woning koopt.

### Onafhankelijk advies

Onze ervaren hypotheekadviseurs zijn specialisten op financieel gebied en geven klanten in de gehele regio uitstekend advies over hypotheek en daaraan gelieerde verzekeringen. Midden Nederland Hypotheken biedt u volop keuze uit tientallen hypotheekverstrekkers, waardoor u de hypotheek vindt die het beste bij u past. De kennis, de persoonlijke aandacht en het gedegen advies worden door onze klanten gewaardeerd op Advieskeuze.nl met een 9,8.

### Kosteloos oriënteren

Een gesprek met één van onze hypotheekadviseurs

kan plaatsvinden bij u thuis, bij ons op kantoor of via videobellen. Bij videobellen heeft u via een beveiligde omgeving via de computer, tablet of smartphone direct contact met Midden Nederland Hypotheken.

Onze ervaren hypotheek adviseurs kennen de markt als geen ander. Maak via telefoonnummer **0342-417375** een afspraak voor een gratis oriënterend hypotheekgesprek.

## OverwaardeTip.

Ben je de eigenaar van een woning, dan is het verschil tussen de verkoopprijs en de huidige hypotheek de overwaarde. Meestal is dit geld nodig voor de aankoop van je nieuwe woning.

De overwaarde komt echter pas later beschikbaar nadat je woning is verkocht en overgedragen bij de notaris. Is je woning niet verkocht en overgedragen, dan zal er vaak 'voorgefinancierd' moeten worden. Dat kan door middel van een overbruggingskrediet. Je leeftijd speelt hierin geen rol!

# Ermelo

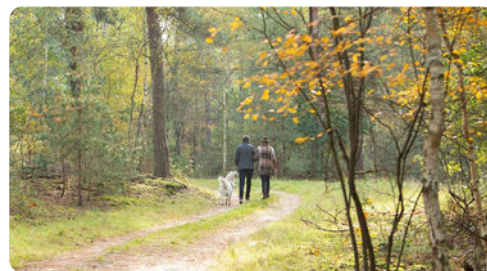
## LEUK OM TE WETEN....



- ➔ 27.258 inwoners
- ➔ 11.156 woningen
- ➔ 8.733 hectare woonplezier

Ermelo is een geliefde plaats om te wonen en dat is geen wonder. Hier vindt u niet alleen de aangename sfeer van een dorp, maar ook veel eigentijdse voorzieningen. Het gezellige centrum herbergt een ruime keuze aan winkels, van de bekende grote ketens tot verrassende specialzaakjes. Er zijn leuke cafés, terrasjes en restaurants en iedere dinsdag ochtend is het markt. Ook aan andere voorzieningen ontbreekt het niet in Ermelo. Er zijn bijvoorbeeld volop sport- en andere verenigingen en meerdere scholen voor basis- en voortgezet onderwijs. Het unieke van Ermelo is dat het met de voetjes aan het water ligt, "Het Wolderwijd", en met de rug tegen de uitgestrekte Veluwe bossen. Daarom zijn er volop watersport mogelijkheden en kan men in de bossen heerlijk mountainbiken of wandelen. Ten zuidoosten van Ermelo ligt de Ermelosche Heide, een 343 ha groot terrein, dat grotendeels in gebruik is als natuurterrein en beschikbaar is voor dagrecreatie.

Het terrein wordt doorkruist door fiets-, wandel- en ruitersporen. De heide wordt begrast door een eigen schaapskudde. Door de aanwezigheid van zowel een treinstation als de ligging nabij de A-28 is Ermelo vanuit alle windstreken uitstekend bereikbaar



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

**Kortom, Ermelo heeft veel te bieden!**

## 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



vastgoedcert  
gecertificeerd

