

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop



- ➔ Net onderhouden  
tussenwoning
- ➔ Nagenoeg instapklaar
- ➔ 3 slaapkamers en een  
ruime zolder
- ➔ Gelegen in verkeersluw  
hofje

📍 **Roerdompstraat 20**  
Ermelo



Scan en bekijk ook de  
online presentatie van  
deze woning.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS



# Inhoud ●



Vraagprijs €395.000,- k.k.

## FIJNE TUSSENWONING IN EEN RUSTIGE WIJK EN OP LOOPAFSTAND VAN DE HEIDE

Ben je op zoek naar een comfortabele, ruime woning of wil je gewoon wat meer rust en ruimte? Deze perfect onderhouden tussenwoning is klaar voor een nieuwe eigenaar! Gelegen in een verkeersluw hofje, biedt deze woning niet alleen veel binnenruimte, maar ook een fijne tuin en volop mogelijkheden voor de toekomst.



**Ruben van Voorst**  
Register Makelaar

Voorwoord	2
Indeling	3
Begane grond	4
Eerste verdieping	7
Tweede verdieping	10
Tuin	11
Plattegrond	13
Lijst van zaken	17
Kadastrale kaart	18
Onze werkwijze	19

Video



360°



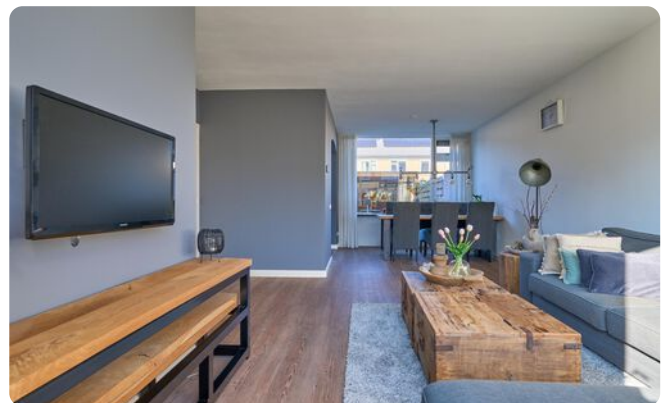


## 📍 Roerdompstraat 20 Ermelo

Wat een plek! Je komt binnen in een woning die straalt van comfort en gezelligheid. De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in de verduurzaming van het huis, waardoor je nu niet alleen energiezuiniger woont, maar ook kunt genieten van het moderne en lichte interieur. De woning is keurig onderhouden, een huis waar je je meteen thuis zult voelen!

Met drie ruime slaapkamers biedt dit huis alles wat je nodig hebt. En de bonus? De grote zolder die je nog geheel naar eigen wens kunt indelen.

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de locatie. Je woont in een rustig hofje, waar het verkeer ver weg is, maar toch ben je overal dichtbij. De buurtsuper is op loopafstand, en diverse scholen liggen op korte afstand, ideaal voor een gezin. Ook het centrum van Ermelo is dichtbij. Heb je zin in de natuur? Binnen vijf minuten fietsen sta je in het bos of op de heide



🏠 114 m<sup>2</sup>

🏡 141 m<sup>2</sup>

🛏️ 4 slaapkamers

## Begane grond



Stap de tuin in en laat je verrassen door de rust die deze plek uitstraalt. Gelegen op het noordwesten, heb je de hele middag en avond zon. De gezellige overkapping in de tuin biedt de perfecte plek om te genieten van een zomeravond. De ruime berging biedt niet alleen opslagruimte voor je fietsen, maar ook genoeg plek om een werkplaats of klusschuur in te richten. Voor de hobbyist is dit een ideale uitkomst!

### KENMERKEN:

Bouwjaar: 1972

Woonoppervlakte: ca. 114<sup>2</sup>m<sup>2</sup>

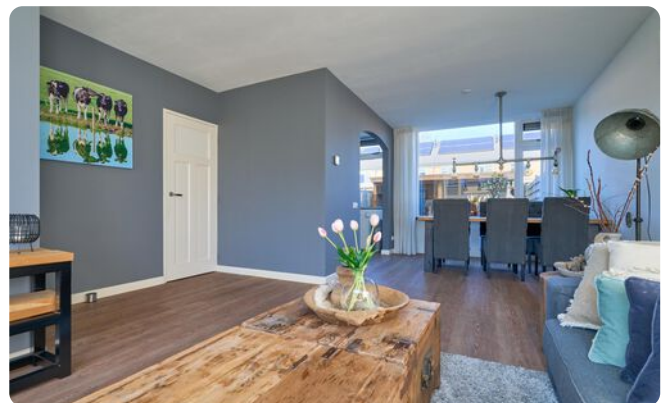
Inhoud: ca. 389m<sup>3</sup>

Energie label: A

### INDELING:

Begane grond:

Entree, toilet, meterkast, woonkamer, provisiekast, keuken met diverse inbouwapparatuur.



## Begane grond

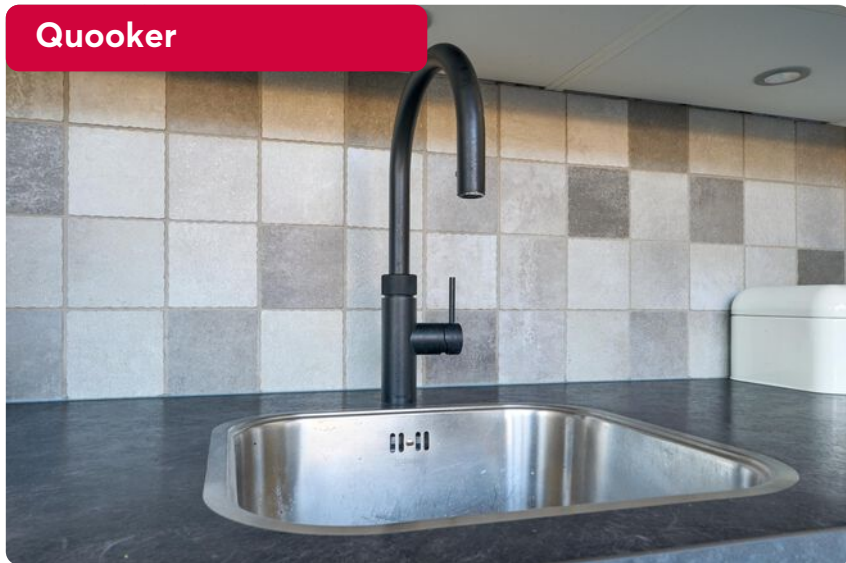


**De toeg verbindt de keuken  
met het eetgedeelte, wat  
zorgt voor een open sfeer**

# Begane grond



Quooker



## Eerste verdieping



Met drie ruime slaapkamers biedt dit huis alles wat je nodig hebt.

En de bonus? De grote zolder die je nog geheel naar eigen wens kunt indelen. Maak er een extra slaapkamer, een werkplek of hobbyruimte van; de keuze is aan jou!

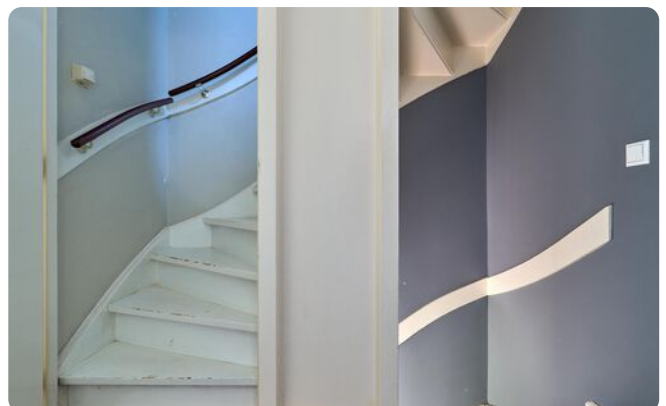
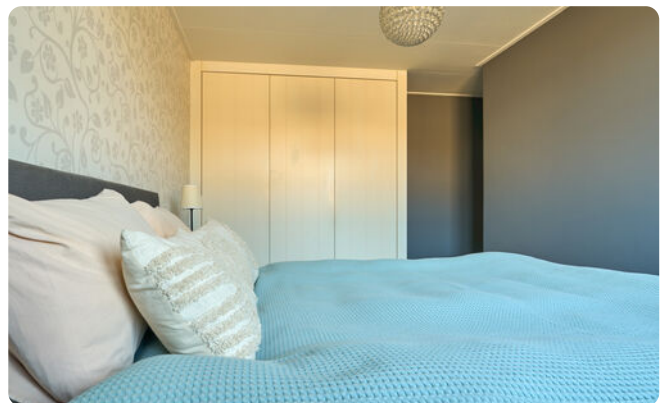
### INDELING:

#### Eerste verdieping:

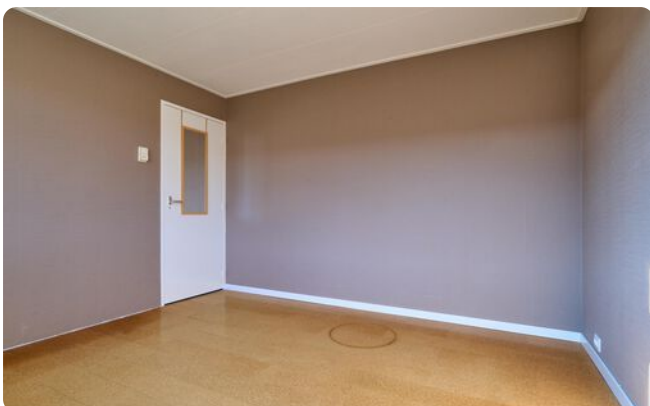
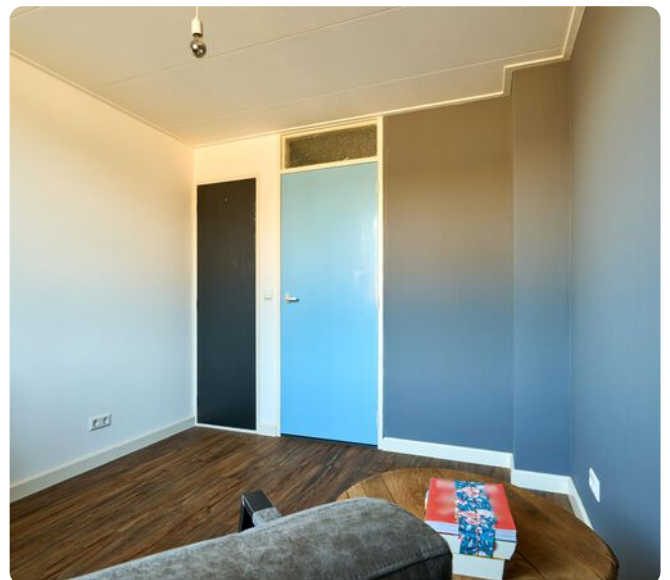
Overloop, 3 slaapkamers badkamer met ligbad en douche.

#### Tweede verdieping:

Trapopgang en ruime zolderkamer, voorzien van een dakraam, Cv-opstelling en wasmachine-aansluiting.



## Eerste verdieping



**Persoonlijk onafhankelijk  
hypotheekadvies?**

**Kom langs bij MNM Hypotheken!**



Eerste verdieping



## Tweede verdieping



**De zolder is nog geheel naar eigen wens in te richten. Maak er een extra slaapkamer, een werkplek of hobbyruimte van; de keuze is aan jou!**

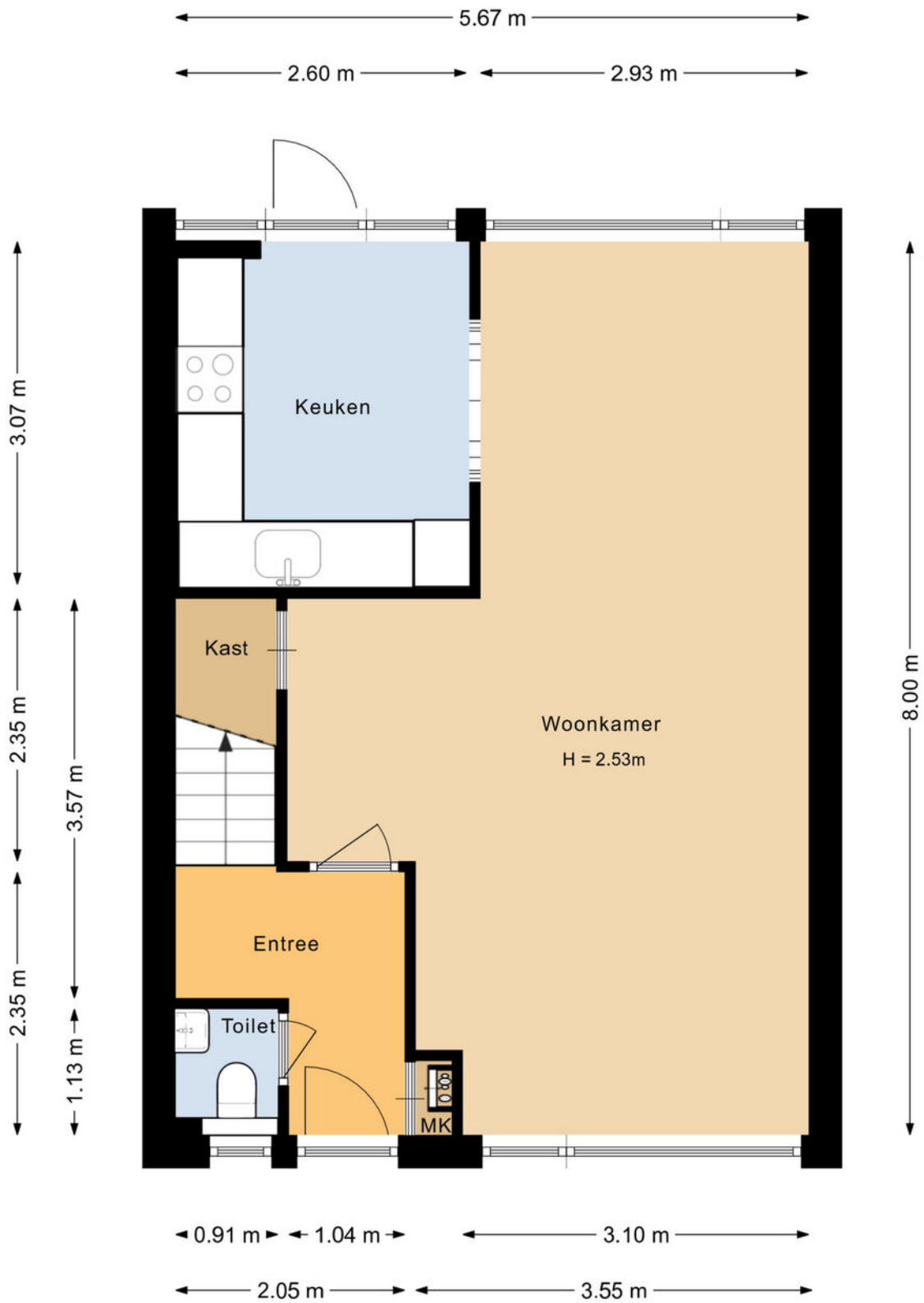
Tuin



# Omgeving

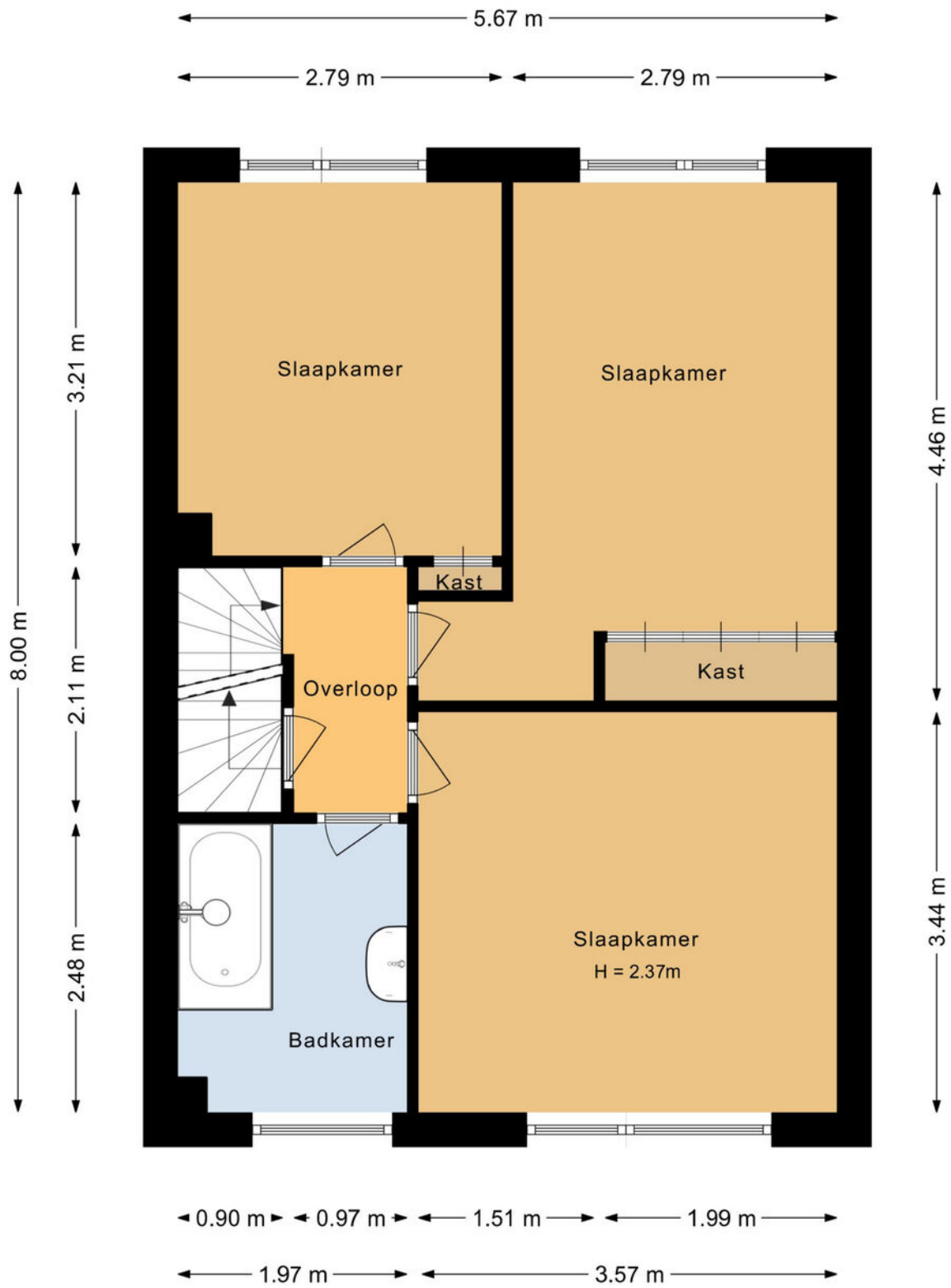


# Plattegrond



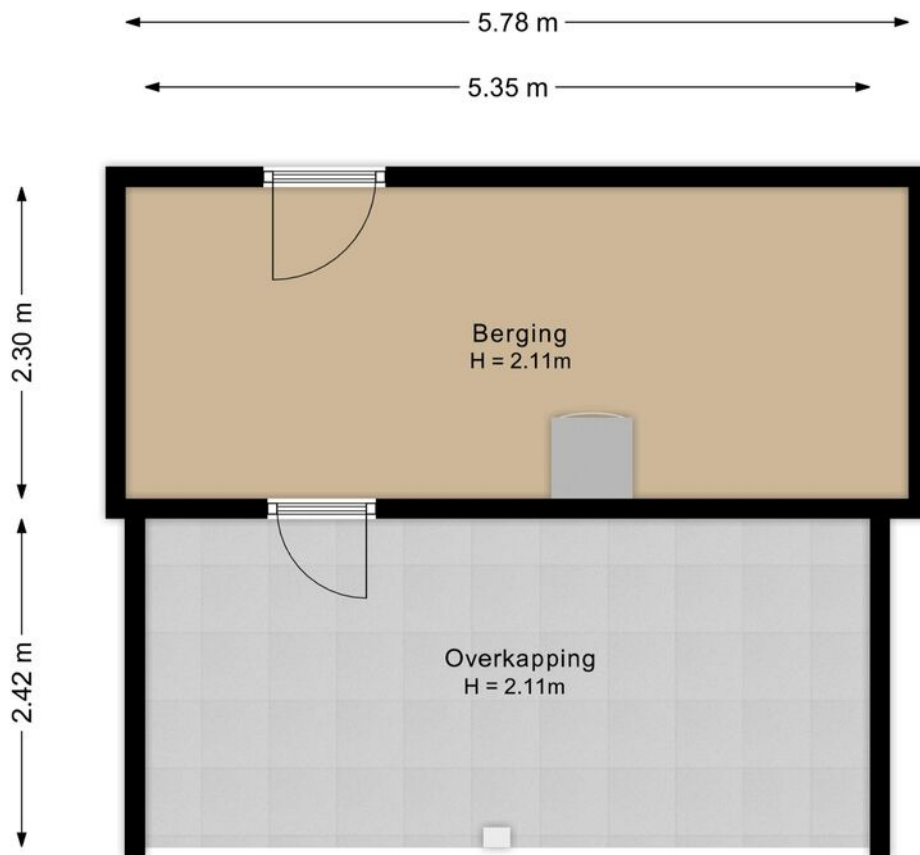
Begane grond

# Plattegrond



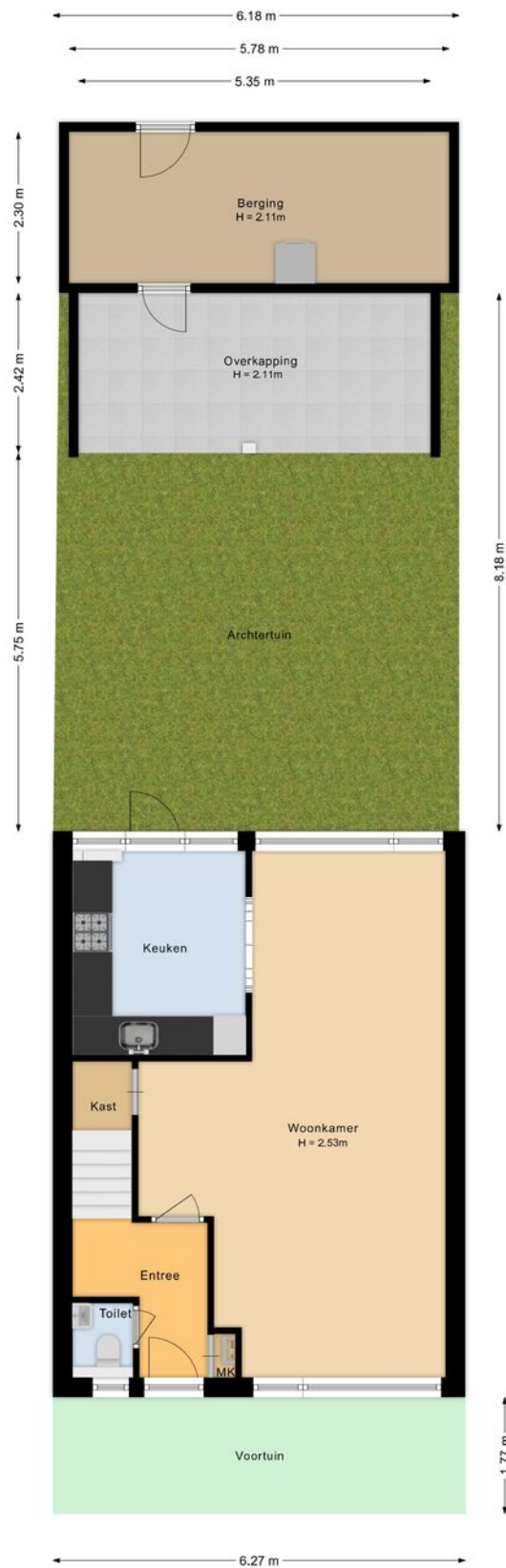
Eerste verdieping

# Plattegrond



Berging/Overkapping

# Plattegrond



Situatie



## Lijst van zaken ●


	blijft achter	gaat mee	ter overname		blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>				(Voordeur)bel	X		
Verlichting, te weten				Rookmelders	X		
- inbouwspots/dimmers	X			(Klok)thermostaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Zonwering buiten	X		
- losse (hang)lampen		X		Warmwatervoorziening, te weten			
				- CV-installatie	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten							
- gordijnrails	X			<b>Tuin - Inrichting</b>			
- gordijnen	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- vitrages	X			Beplanting	X		
- rolgordijnen	X						
- jaloezieën	X			<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
				Buitenverlichting	X		
Vloerdecoratie, te weten							
- vloerbedekking	X			<b>Tuin - Bebouwing</b>			
- laminaat	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Woning - Keuken</b>							
Keukenblok (met bovenkasten)	X						
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							
- (gas)fornuis	X						
- afzuigkap	X						
- combi-oven/combimagnetron	X						
- koelkast	X						
- vaatwasser	X						
- Quooker			X				
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>							
Toilet met de volgende toebehoren							
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
- fontein	X						
Badkamer met de volgende toebehoren							
- ligbad	X						
- wastafel	X						
- planchet	X						
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>							

# Kadastrale kaart ●

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ermelo	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3942	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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.

## 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

