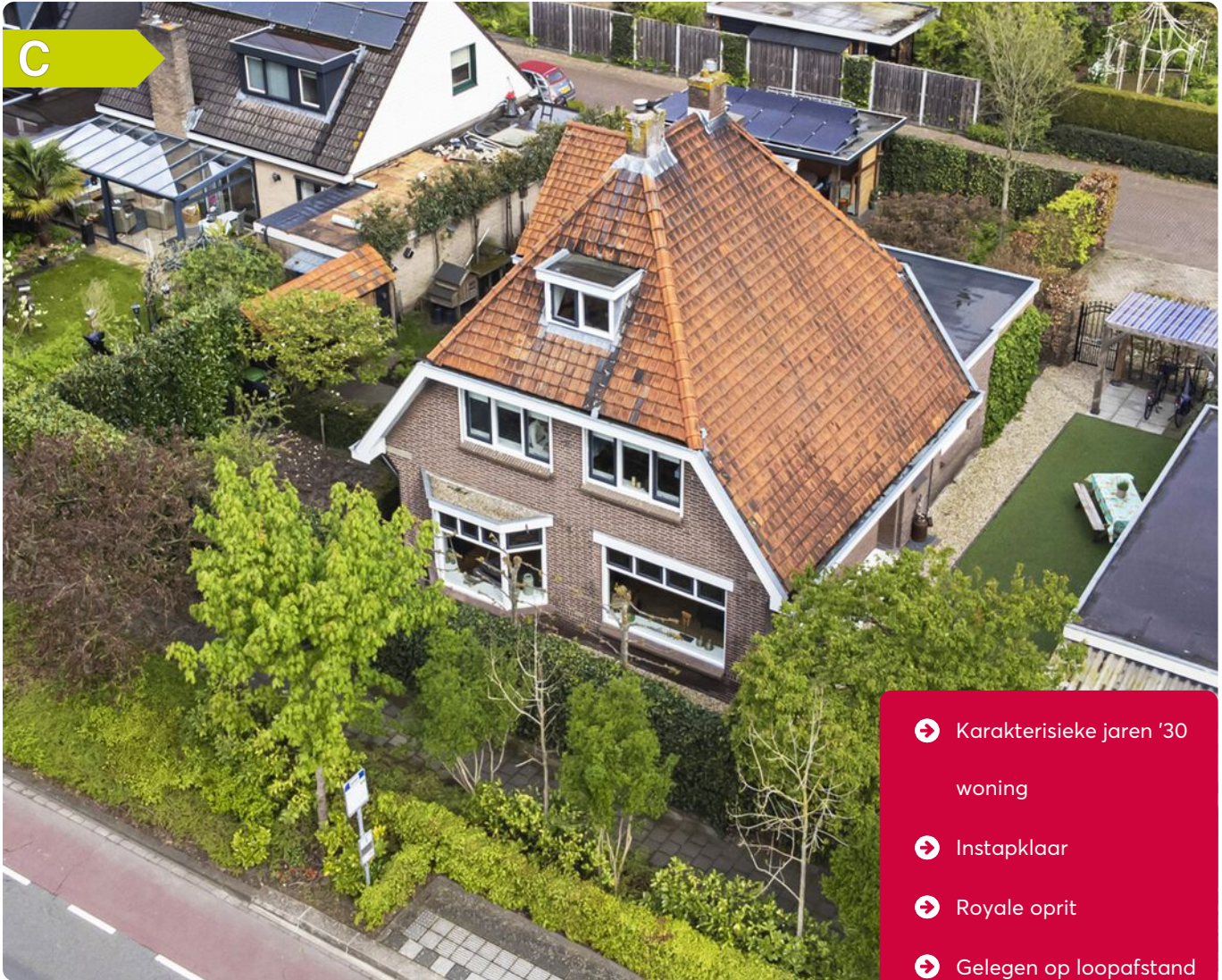


MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop



- ➔ Karakteristieke jaren '30 woning
- ➔ Instapklaar
- ➔ Royale oprit
- ➔ Gelegen op loopafstand van het centrum

📍 **Havikshof 22**  
Ermelo



Scan en bekijk ook de online presentatie van deze woning.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

## Inhoud ●



## Royaal en karakteristiek VRIJSTAANDE JAREN '30 WONING.

Deze perfect onderhouden, instapklare woning is gelegen op een uniek, rustig hofje direct nabij het centrum van Ermelo. Oud Ermelo-ers herinneren deze woning nog als het Kruidenierswinkeltje van Van der Haar. De afgelopen decennia is er enorm veel veranderd rondom deze plek, maar het huis is met z'n charme altijd fier overeind gebleven.



**Ruben van Voorst**  
Register Makelaar

Voorwoord	2
Begane grond	3
Eerste verdieping	9
Tweede verdieping	14
Lijst van zaken	23
Kadastrale kaart	24
Gratis waardebepaling	27

Video



360°



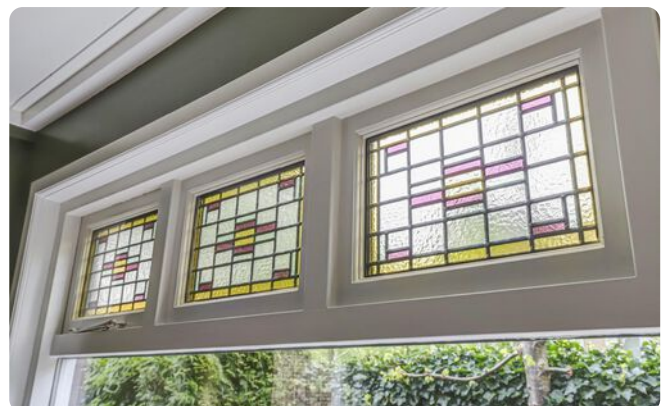


## Begane grond



### Havikshof 22 Ermelo

De huidige bewoners hebben de afgelopen jaren een groot aantal punten fors aangepakt en gemoderniseerd. Waarbij vele karakteristieke elementen uit de jaren '30 bewaard zijn gebleven. Denk hierbij aan de 17! glas in lood ramen, de hoge plafonds, een echte provisiekelder, de prachtige overstekken en de traditionele voordeur met trekbel. Deze details vormen een harmonieus geheel met de modernisering die het de afgelopen jaren heeft ondergaan. De luxe badkamer op de begane grond is geheel vernieuwd. In de woonkeuken is alle inbouwapparatuur vervangen voor nieuwe, energiezuinige apparaten. Ook zijn de gevels geïsoleerd en is het glas-in-lood in isolatieglas geplaatst. Samen met de 9 zonnepanelen resulteert dit in lage energielasten voor deze royale woning.



 180 m<sup>2</sup>

 € 795.000,- k.k.  4 slaapkamers



## Begane grond



### Indeling:

Entree, hal. Zoals het een echte jaren -'30 woning betaamd, zijn vanuit de centrale hal al overige vertrekken bereikbaar. Zoals de provisiekelder, de woonkamer, de woonkeuken, het gastentoilet, de badkamer, de berging en de wasruimte. De zonnige L-vormige woonkamer met erker en houtkachel is aan de voorzijde gesitueerd. Vanuit hier is het zijterras, gelegen op het westen, middels een schuifpui toegankelijk. De woonkeuken is voorzien van een eenvoudige inbouwkeuken met vernieuwde inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, koelkast, combi-stoomoven, afzuigkap en Quooker. Het Falcon-fornuis, de haard en de karakteristieke ingebouwde kast completeren het geheel. De luxe badkamer op de begane grond beschikt over een dakkoepel(elektrisch bediend), een toilet, inloopdouche met regendouche en handdouche en een handgemaakt badmeubel met twee waskommen en bijbehorende kast. Uiteraard is hier afzuiging en vloerverwarming aangelegd. Ideaal is de was-/stookruimte op de begane grond met een uitstortgootsteen en aansluitingen voor wasapparatuur. Tot slot beschikt de begane grond nog over een royale berging met achtentree.



### Knusse haard





Begane grond





## Begane grond



**Begane grond**



## Begane grond







**Eerste verdieping:**  
Royale overloop, 2e badkamer met toilet en badmeubel, deur naar het platte dak met mogelijkheid voor een dakterras. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping nog een drietal slaapkamers.

**Tweede verdieping:**  
Bereikbaar via vaste trap, speels ingedeelde, 4e slaapkamer met dakkapel en dakraam met rolluik, tevens vanuit de slaapkamer toegang tot de bergzolder.



**Ben je geïnteresseerd  
in deze woning?**

**Maak dan snel een  
afpraak!**



## Eerste verdieping





## Eerste verdieping





## Eerste verdieping





**Eerste verdieping**



## Tweede verdieping





## Tuin



Vanuit de woonkeuken loopt u middels de openslaande deuren zo het terras op. De royale, lichte L-vormige woonkamer beschikt ook over een houtkachel en een schuifpui naar het terras. Recent is de gehele tuin opnieuw aangelegd en beschikt het onder meer over een speelgazon met trampoline, een echte moestuin, houthok, kippenhok, fietsoverkapping en prachtige veranda met berging, uitgevoerd in robuust eikenhout. De tuin heeft meerdere zonneterrassen om het gehele jaar van de zon te genieten. Het hoofdterras met de veranda is gesitueerd op de zonzijde aan de Havikshofkant en biedt volop privacy en rust. Ideaal is ook de royale oprit voor 2 auto's. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 542 m<sup>2</sup>. Kortom, een prachtig huis voor de echte jaren '30 liefhebber, die graag op loopafstand van het centrum wil wonen.

**De tuin is gelegen aan de zonzijde en is recent aangelegd. Er is voldoende privacy en rust te vinden!**



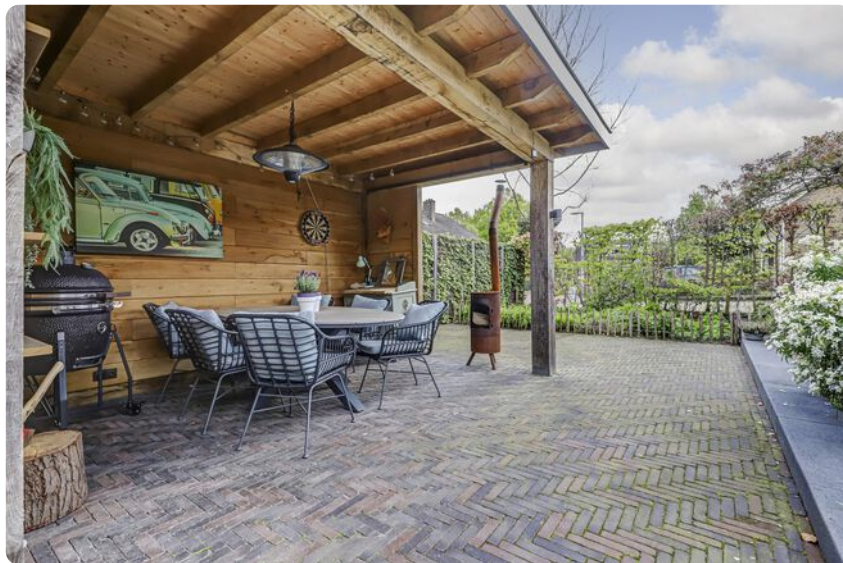


# Tuin





Tuin





# Straatbeeld





# Plattegrond



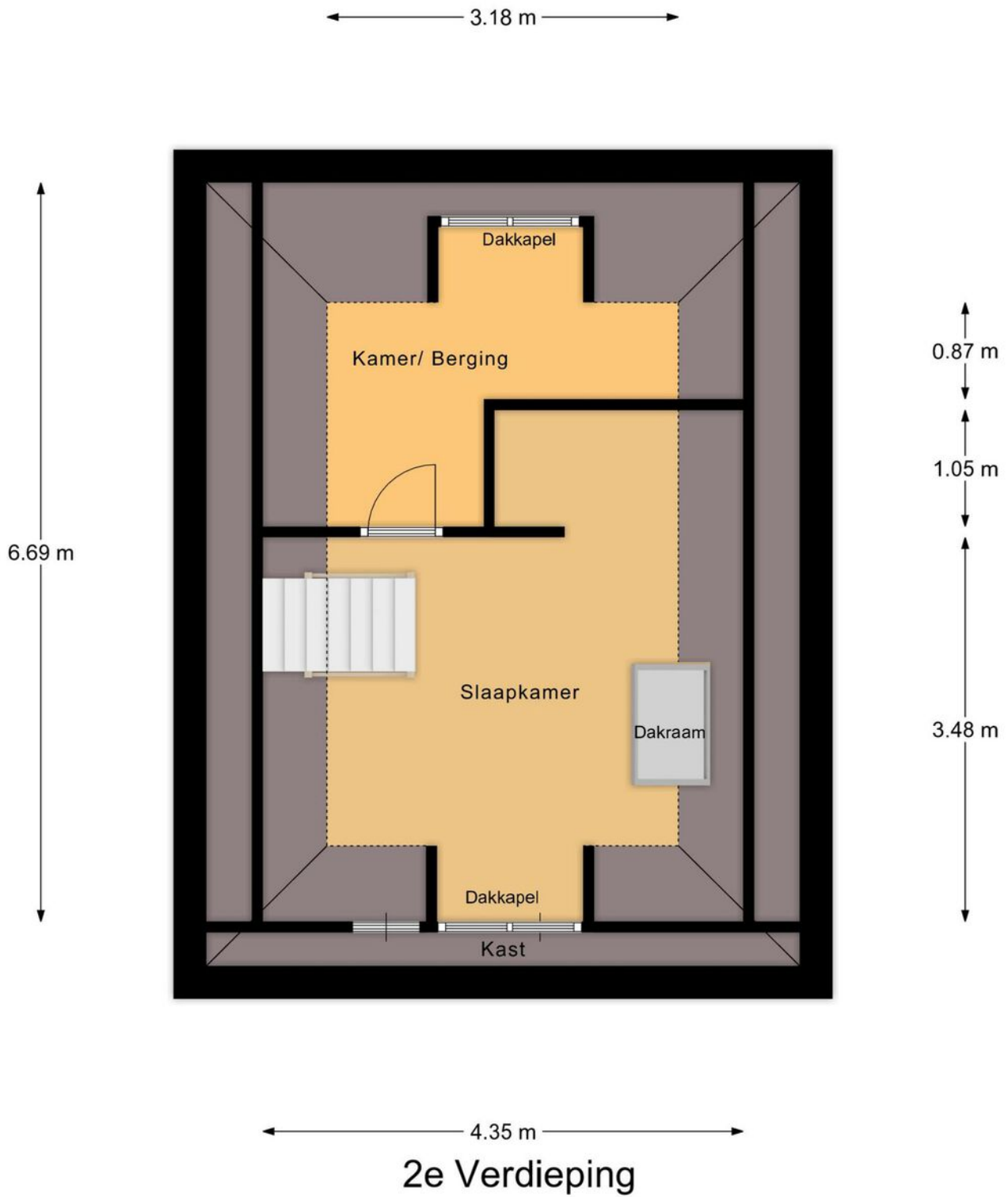
Begane Grond

# Plattegrond





## Plattegrond



# Plattegrond



Begane Grond Tuin



## Lijst van zaken •

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schoenenkast berging		X	
- Planken in kelder, vaste kasten en bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven/combi-oven/magnetron	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			


	blijft achter	gaat mee	ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			X
- Spiegel met verwarming en verlichting begane grond	X		
- Spiegel en badmeubel badkamer op verdieping	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen	X		
Ringdoorbell			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kraancomputer Rainbird en druppel slang	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Complete systeem van In-lite	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Werkbank in berging gaat mee, zwarte roldeurkast blijft achter			X
Kippenhok	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Slanghaspel bij keuken			X
- Trampoline/ duikelrek	X		

# Kadastrale kaart ●

Kadastrale kaart

Uw referentie: G 3768



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ermelo	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3768	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 april 2024  
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 databankenrecht.

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.



# Ermelo

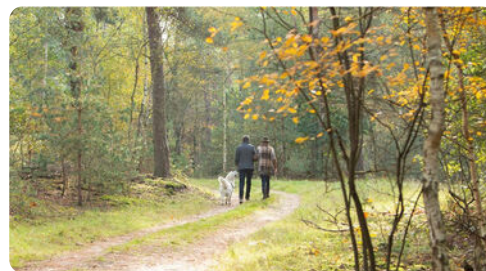
## LEUK OM TE WETEN....



- ➔ 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!**



## 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@mnm.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**



### Bedrijfsroerendgoed

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

