

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

Te koop



- ➔ Instapklare hoekwoning uit 2018
- ➔ 3 slaapkamers, moderne badkamer
- ➔ Zolder met mogelijkheden voor een 4e of 5e slaapkamer

📍 **Wethouder Paulushof 15**
Ermelo



Scan en bekijk ook de
online presentatie van
deze woning.



Midden Nederland
MAKELAARS

Inhoud •



Vraagprijs €615.000,- k.k.

HOEKWONING MET KARAKTER AAN DE RAND VAN HET CENTRUM

Deze woning heeft het allemaal: jong, energiezuinig, gunstig gelegen in een kleinschalige kindvriendelijke wijk en volledig instapklaar. Met volop ruimte voor het hele gezin is dit een kans die je niet wilt missen. Ben je geïnteresseerd? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!



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

Voorwoord	2
Indeling	3
Begane grond	4
Eerste verdieping	8
Tweede verdieping	12
Tuin	13
Plattegronden	16
Lijst van zaken	20
Kadastrale kaart	21
Onze werkwijze	22

Video



360°





📍 Wethouder Paulushof 15 Ermelo

Dit is een mooie kans als je graag in een jongere woning in Ermelo wilt wonen. Met het beperkte aanbod aan nieuwere woningen zijn dit echt unieke mogelijkheden. Stap binnen in deze energiezuinige woning en ervaar direct de aangename sfeer.

De woning valt op door een mooie architectuur en hoogwaardige materialen. Dankzij de moderne afwerking en het oog voor detail hoef je alleen nog maar je verhuisdozen uit te pakken en te genieten van je nieuwe thuis.

Op korte afstand ligt het centrum met alle dagelijkse voorzieningen. Een basisschool bevindt zich op loopafstand. Daarnaast sta je binnen één kilometer midden op de prachtige Ermelose heide en in de omliggende bossen. Een fijne woonomgeving waar je je meteen thuis zult voelen!



🏠 120 m²

🏡 193 m²

🛏️ 3 slaapkamers

Begane grond



Bij binnenkomst valt direct de gezellige zithoek op, compleet met een sfeervolle gashaard. Ook aan licht ontbreekt het hier niet: de raampartijen die tot aan de grond doorlopen, laten een overvloed aan natuurlijk licht binnenstromen. Op zonnige dagen zorgt de buitenzonwering voor een aangename balans tussen licht en verkoeling, zodat je hier altijd comfortabel kunt zitten. Vanuit de woonkamer heb je een prachtig uitzicht op de tuin én goed zicht op de moderne keuken. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waardoor koken hier een waar plezier wordt. Daarnaast beschikt de begane grond over vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename temperatuur in huis.



Vanuit de woonkamer stap je de fraai aangelegde achtertuin in. Deze tuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier optimaal kunt genieten van de middagen en avondzon. Achter in de tuin ervaar je veel privacy en ben je omgeven door groen, wat een heerlijk gevoel van rust geeft. Via de tuin is ook de garage bereikbaar, ideaal voor het opbergen van spullen en fietsen. Voor de garage is bovendien ruimte om één of twee auto's te parkeren, zodat er altijd een plekje dicht bij huis beschikbaar is.



Begane grond



Begane grond



Moderne keuken



Begane grond



Eerste verdieping



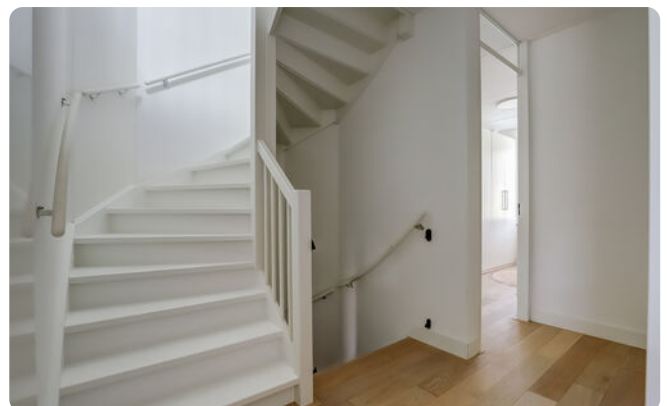
Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer, compleet met wastafelmeubel, ligbad, inloofdouche en een tweede toilet. Twee van de slaapkamers zijn bovendien voorzien van screens voor de ramen, wat in de zomer zorgt voor extra comfort.

Op de tweede verdieping vind je een royale zolderkamer, die uitstekend geschikt is om één of twee extra slaapkamers te realiseren. Natuurlijk kun je deze ruimte ook volledig naar eigen wens indelen, bijvoorbeeld als thuiswerkplek, speelkamer voor de kinderen of hobbyruimte. De mogelijkheden zijn hier eindeloos.



**Ben je geïnteresseerd
in deze woning?**

**Maak dan snel een
afspraak!**



Eerste verdieping



Eerste verdieping



Eerste verdieping



**Moderne badkamer met ligbad,
ruime inloopdouche, wastafel
en tweede toilet.**

Stijlvol en functioneel.

Tweede verdieping



Tuin



Royale tuin met veel privacy

Tuin



Omgeving



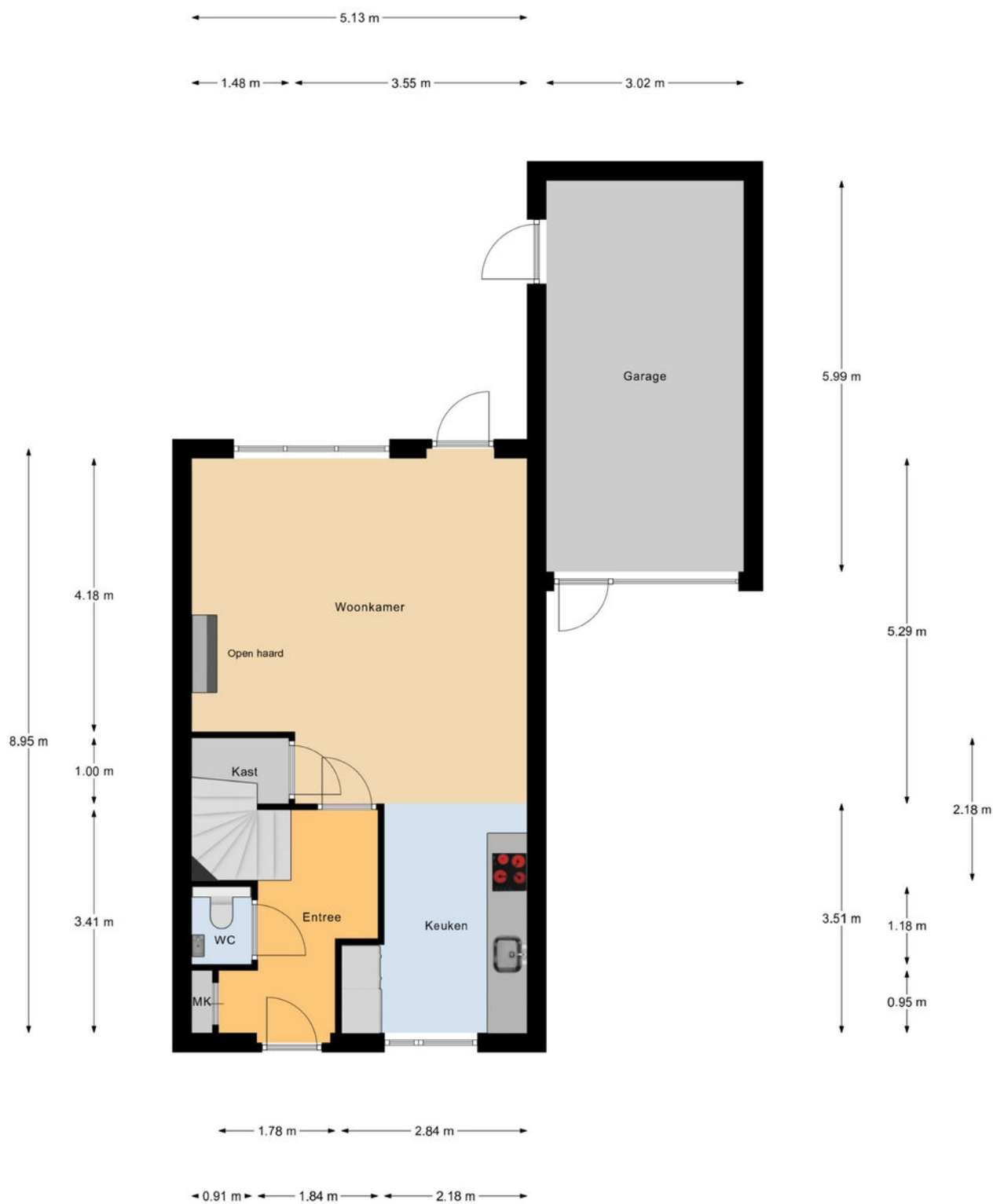
"De Kanovijver" op korte afstand



**Persoonlijk onafhankelijk
hypotheekadvies?**

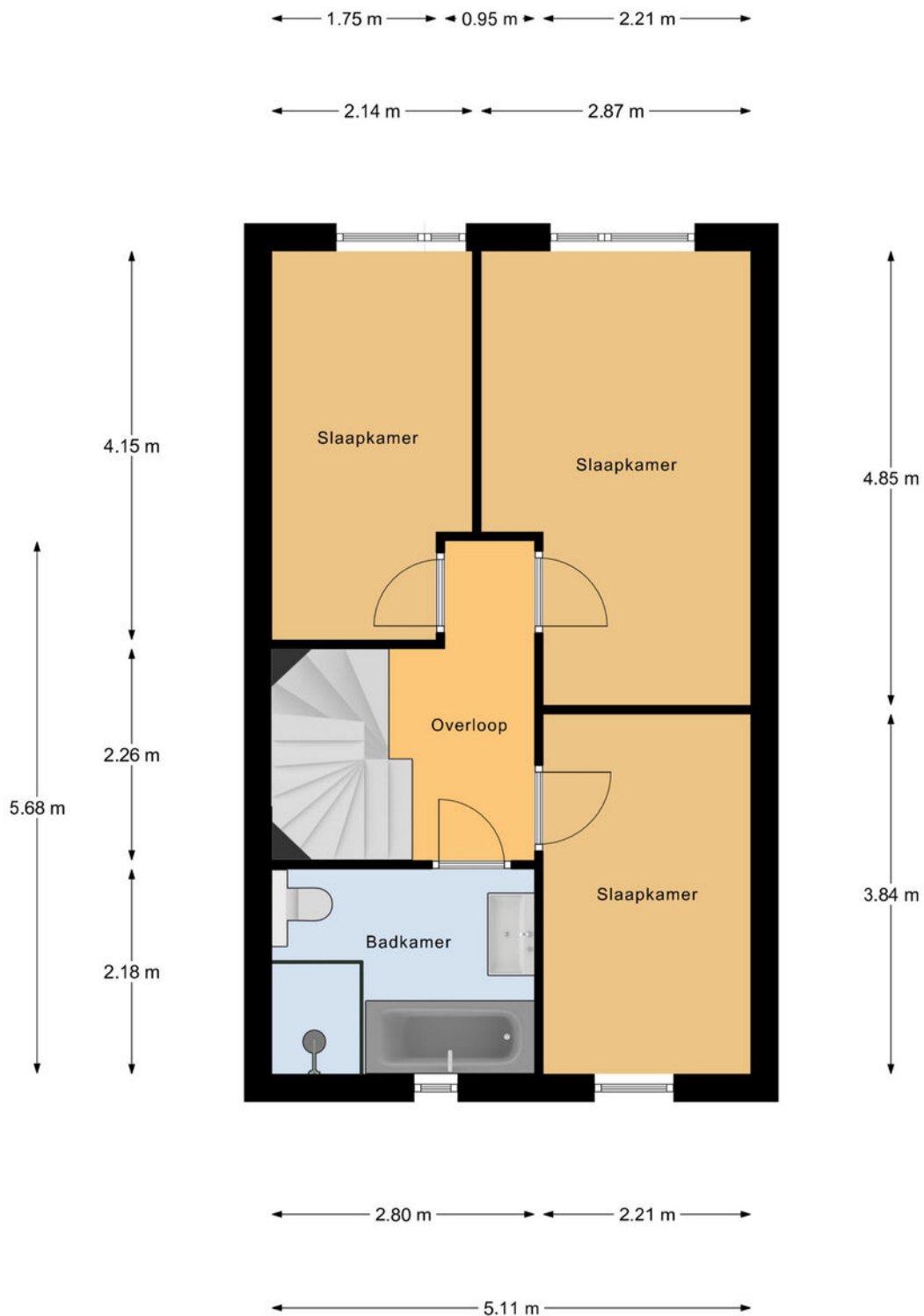
Kom langs bij MNM Hypotheken!

Plattegrond



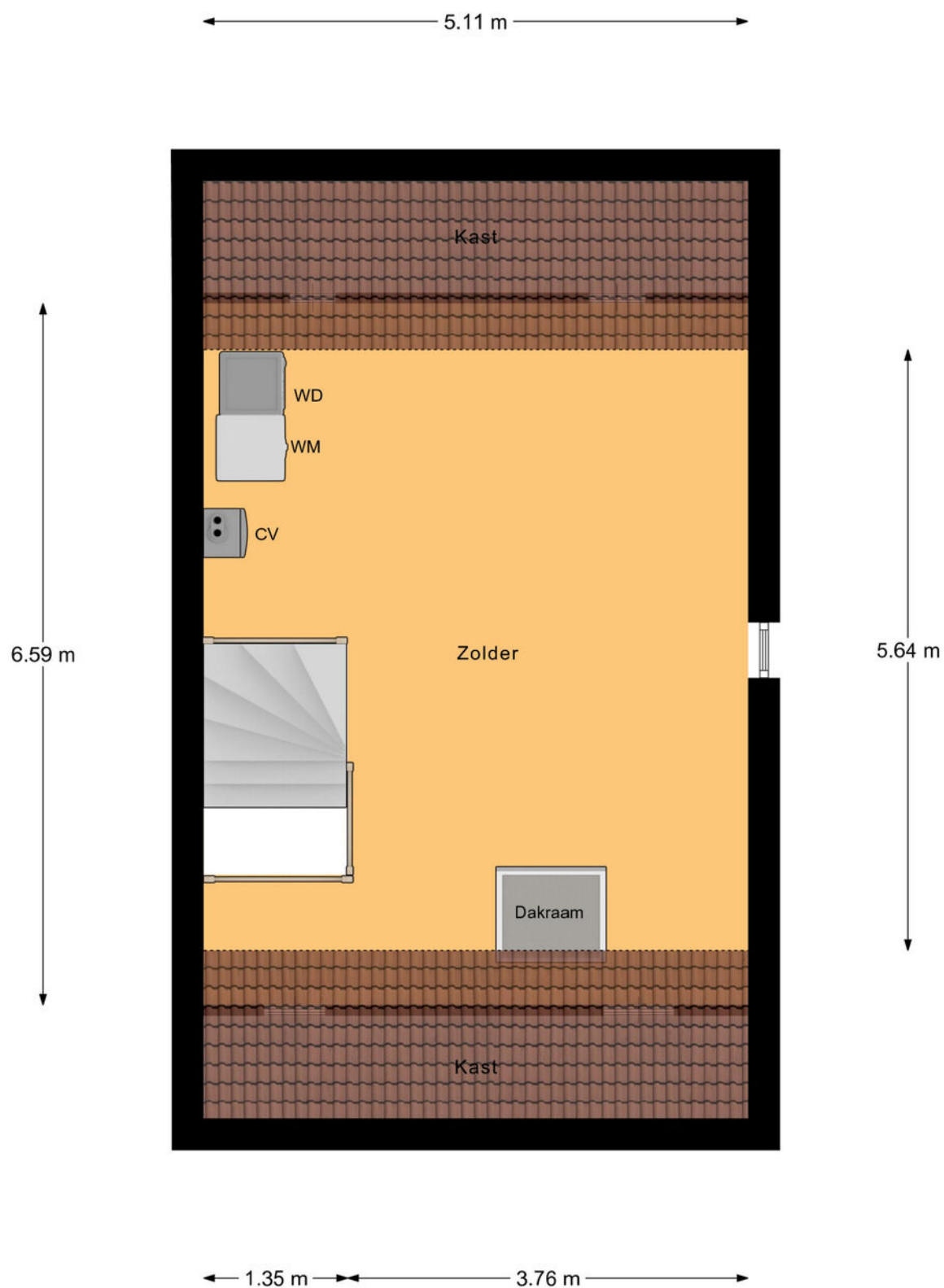
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Begane Grond Tuin

Lijst van zaken •

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vakkenkast woonkamer			X
- Kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- Vinyl vloer zolder	X		
Overig, te weten			
- TV-meubel			X
- Schapjes naast gashaard	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ermelo
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	11008
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 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.

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