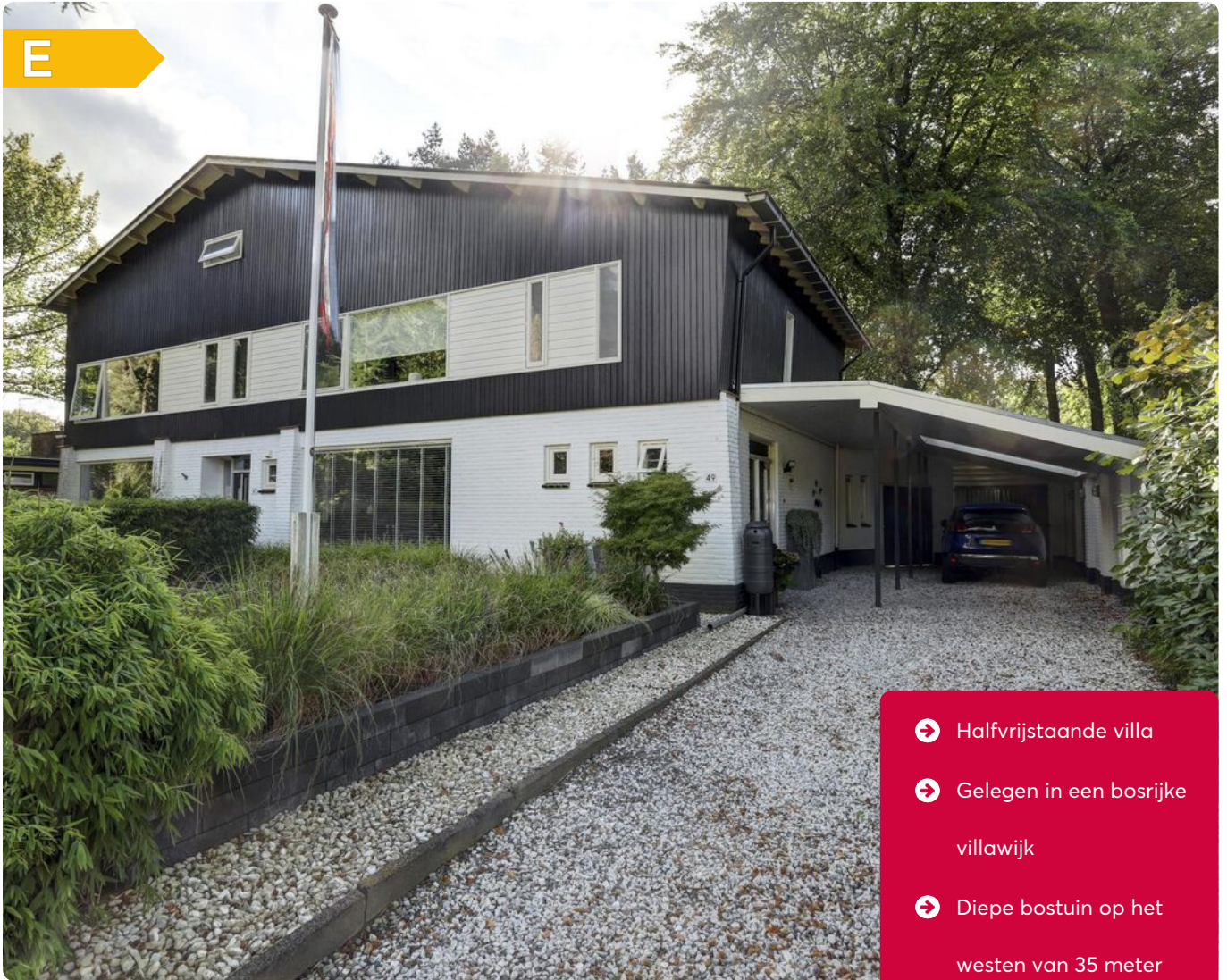


MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop

E



- Halfvrijstaande villa
- Gelegen in een bosrijke villawijk
- Diepe bostuin op het westen van 35 meter
- Voorzien van garage en carport

📍 **Brederodelaan 49**  
Ermelo



Scan en bekijk ook de online presentatie van deze woning.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS



# Inhoud ●



Vraagprijs: €795.000,- k.k.

## HALFVRIJSTAANDE VILLA MET DIEPE BOSTUIN

Ben jij op zoek naar een fijne plek om te wonen, met veel ruimte en rust om je heen? Deze halfvrijstaande villa, gelegen in een rustige, bosrijke villawijk, is een ideale woning voor doorstromers of mensen die graag wat meer ruimte zoeken. Met een grote tuin, veel woonruimte en een praktische indeling, biedt dit huis alles wat je nodig hebt.



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

Voorwoord	2
Indeling	3
Begane grond	4
Eerste verdieping	8
Tweede verdieping	11
Tuin	12
Plattegronden	15
Kadastrale kaart	19
Lijst van zaken	20
Gratis waardebepaling	22
	23

Video



360°





## 📍 Brederodelaan 49 Ermelo

Deze twee-onder-één-kapwoning biedt een prettig gevoel van ruimte, zowel binnen als buiten. Met een woonoppervlak van 192m<sup>2</sup> en een perceel van 848m<sup>2</sup>, is er aan ruimte geen gebrek. De woonkamer voelt licht en ruim dankzij de grote ramen, en de speelse indeling op de begane grond zorgt ervoor dat elke ruimte op een natuurlijke manier in elkaar overvloeit.

De woonkeuken is het hart van het huis. Deze is uitgebouwd, waardoor er genoeg plek is voor een grote eettafel waar het hele gezin samenkomt. En met een handige deur naar de tuin wordt binnen buiten, wat vooral in de zomer ideaal is.

Kenmerken:

Bouwjaar: 1961

Woonoppervlakte: ca. 192 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 723 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 848 m<sup>2</sup>

Energie label: E



🏠 192 m<sup>2</sup>

🏡 848 m<sup>2</sup>

🛏️ 4 slaapkamers



## Begane grond



Indeling:

Begane grond:

Entree/hal, toilet met fonteintje en trapopgang naar 1e verdieping, via de hal toegang tot de garage en carport. Via de entree is er toegang tot de woonkamer met een fraaie houten vloer en open haard. De royale woonkeuken, gelegen aan de achterzijde, is voorzien van een lichte inbouwkeuken met inbouwapparatuur. De woonkeuken is heerlijk licht en is in directe verbinding met de diepe achtertuin middels openslaande deuren.

De bostuin van 35 meter diep ligt op het westen, wat betekent dat je de hele middag en avond kunt genieten van de zon. Het is een heerlijke plek om in de tuin te werken, kinderen te laten spelen of gewoon tot rust te komen met een boek. De groene omgeving zorgt voor veel privacy en geeft een gevoel van vrijheid.



**Begane grond****Knusse open haard**



## Begane grond



Heerlijk veel lichtinval



**Begane grond**

## Eerste verdieping



Indeling:

Eerste verdieping:

Hier bevinden zich naast de ruime overloop 3 slaapkamers, een walk-in-closet en een badkamer voorzien van wastafel, inloopdouche en toilet.

Tweede verdieping:

Naast de royale overloop met CV-opstelling bevindt zich hier nog een 4e slaapkamer voorzien van een dakraam.

Met vier slaapkamers is deze woning perfect voor een groot gezin. De slaapkamers zijn ruim, waardoor iedereen zijn eigen plek heeft. De master bedroom is voorzien van een walk-in-closet, wat extra luxe en gemak biedt. Ook de indeling van het huis is praktisch en slim, waardoor het voor gezinnen een ideale plek is om te wonen.



**Ben je geïnteresseerd  
in deze woning?**

**Maak dan snel een  
afspraak!**



**Eerste verdieping**

**Persoonlijk onafhankelijk  
hypotheekadvies?**

**Kom langs bij MNM Hypotheken!**



# Eerste verdieping





## Tweede verdieping

### Verdieping met mogelijkheden





# Tuin



Heerlijk diepe bostuin van 35 meter diep, gelegen op het westen





Tuin



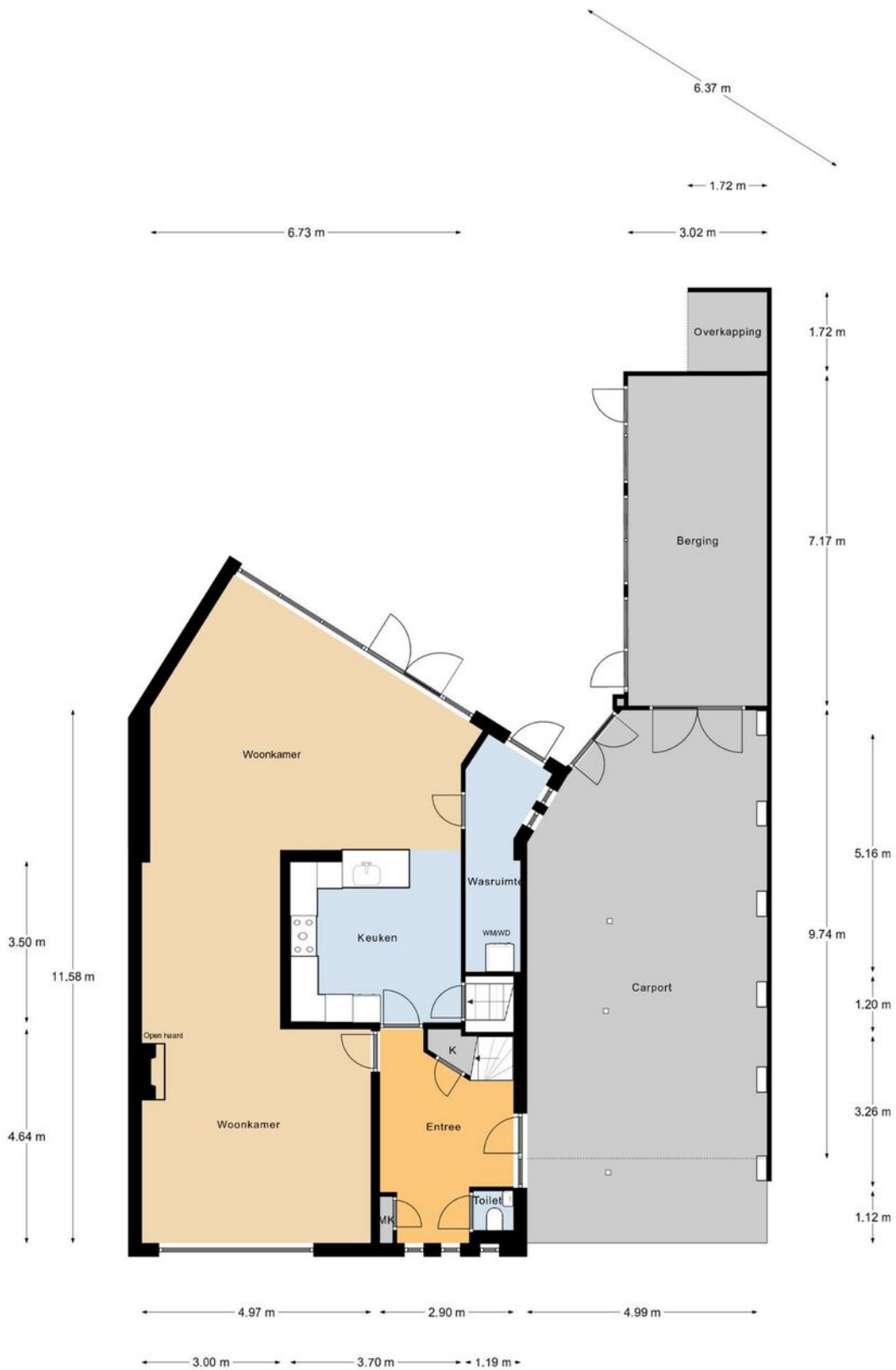


# Hoogtefoto's





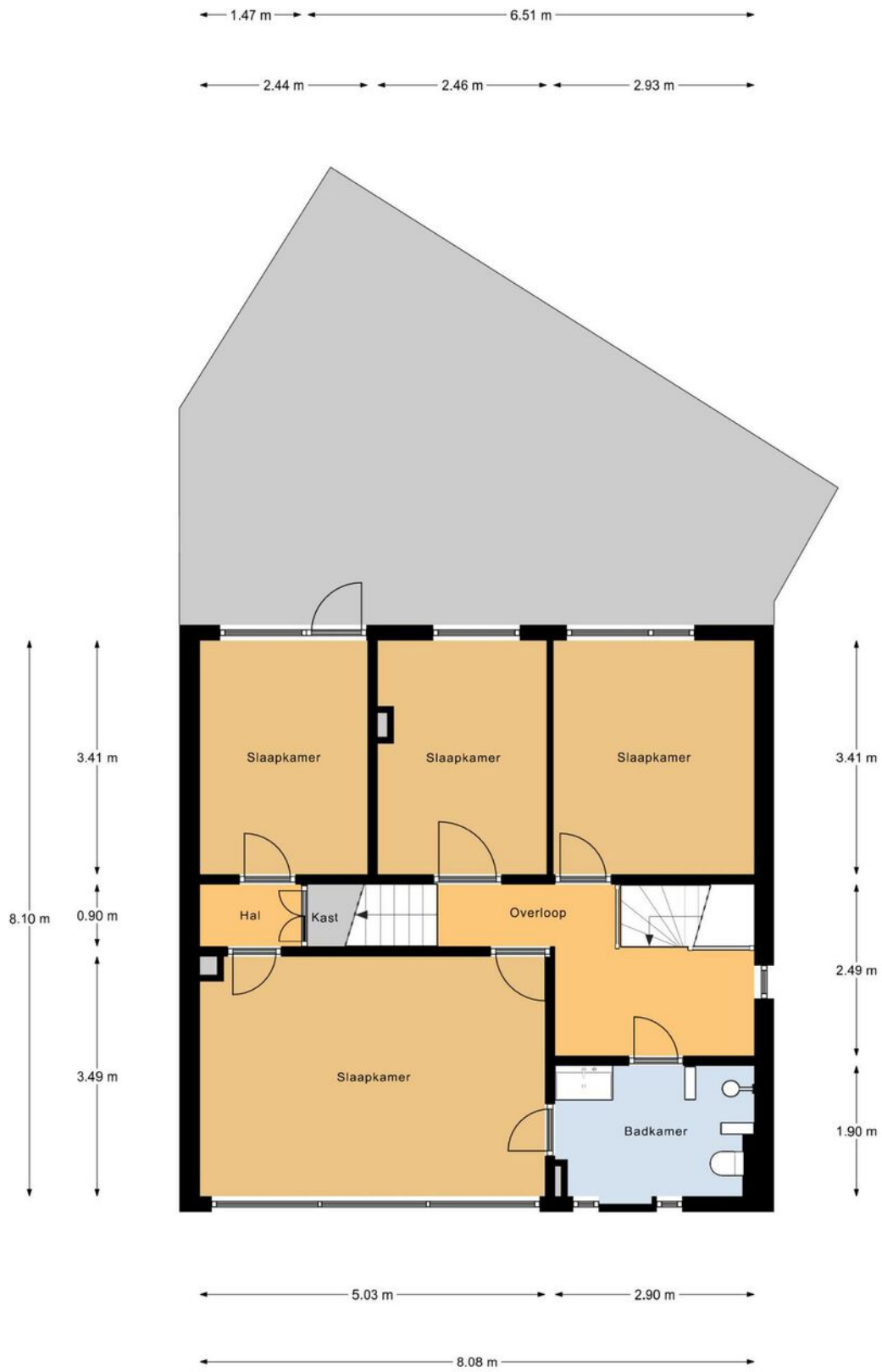
# Plattegrond



Begane Grond



# Plattegrond



Eerste Verdieping



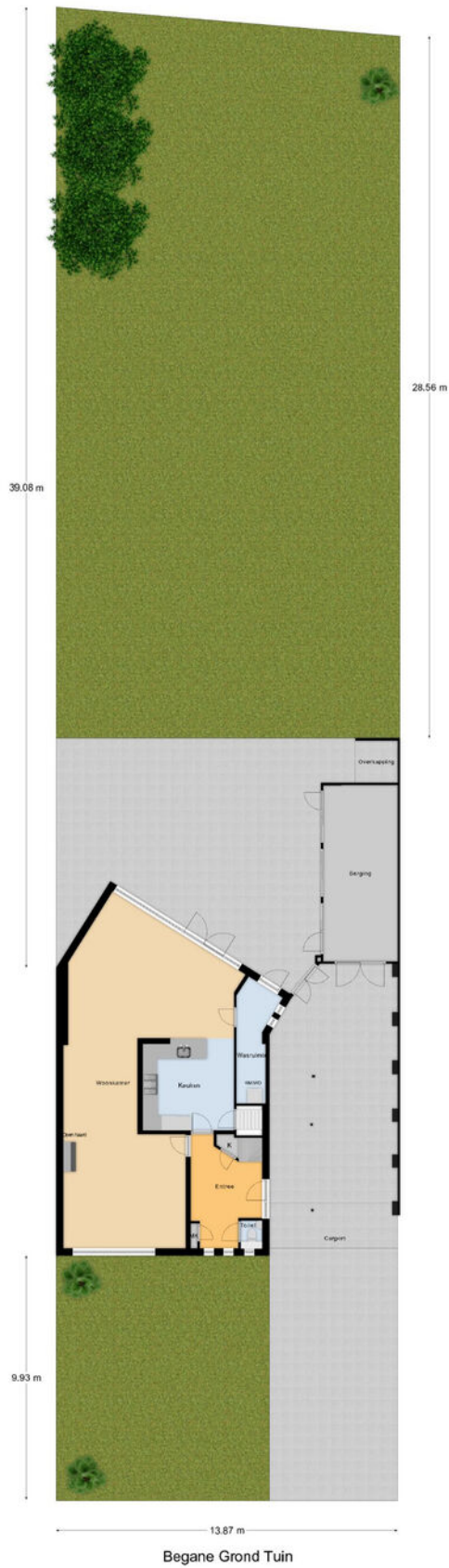
# Plattegrond



Tweede Verdieping



# Plattegrond






**Kadastrale kaart ●**

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brederodelaan 49



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ermelo</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1310</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 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.



# Lijst van zaken ●

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Open losse Kasten op werkkamer	X		
- Kledingkasten op kleedkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Jaloezieen kleedkamer	X		
- Pliseegordijnen 2e slaapkamer	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer keuken en hal	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Boiler	X		
- Grote vriezer in kelder	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- 2 Planchetten keuken	X		

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- Spiegel	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

## 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**



# Ermelo

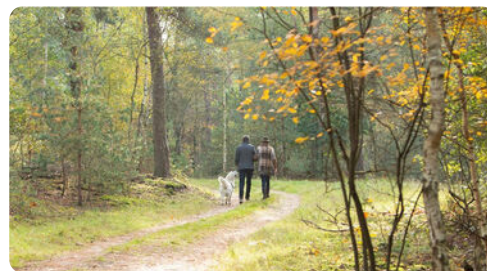
## LEUK OM TE WETEN....



- ➔ 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**



### 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

