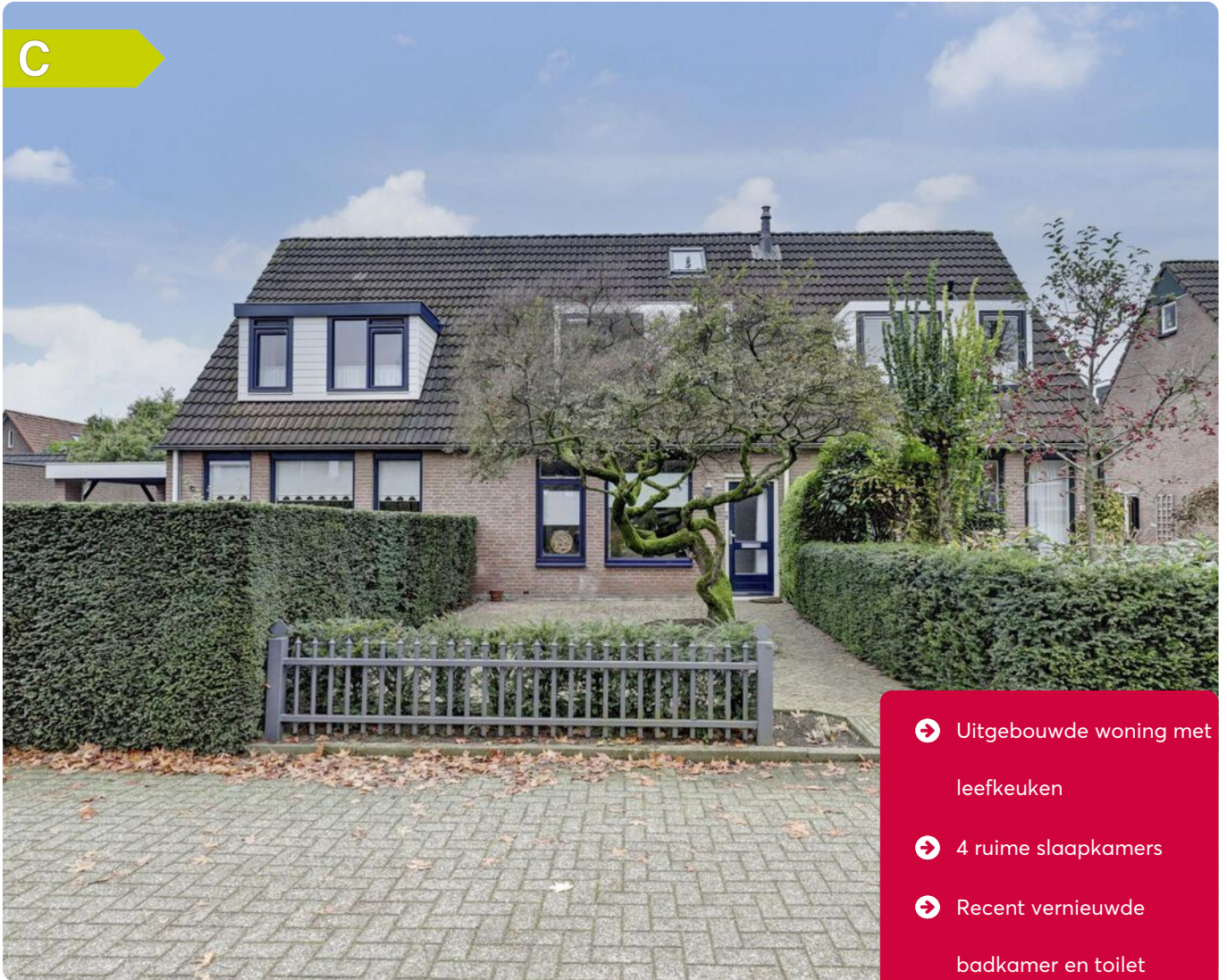


MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop

C



- Uitgebouwde woning met leefkeuken
- 4 ruime slaapkamers
- Recent vernieuwde badkamer en toilet
- Praktische bijkeuken
- Zonnepanelen

📍 **Nagelserf 36**  
Ermelo



Scan en bekijk ook de online presentatie van deze woning.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

# Inhoud ●



## EEN SFEERVOLLE WONING MET KARATER IN EEN KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK

Ben je op zoek naar een heerlijk ruime, sfeervolle gezinswoning met karakter? Dan is deze uitgebouwde tussenwoning, gelegen in een rustig hofje, misschien wel jouw droomhuis! Met een verrassende indeling, veel ruimte en een zonnige tuin op het zuidwesten voelt dit huis meteen als thuis.



**Ruben van Voorst**  
Register Makelaar

Voorwoord	2
Indeling	3
Begane grond	4
Eerste verdieping	8
Tweede verdieping	12
Tuin	13
Plattegronden	17
Lijst van zaken	21
Kadastrale kaart	22
Onze werkwijze	23

Video



360°





Vraagprijs: €429.000,- k.k.

## 📍 Nagelserf 36 Ermelo

Deze woning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt, en toch ben je binnen 5 minuten fietsen in het gezellige centrum van Ermelo. Hier vind je alles wat je nodig hebt: winkels, supermarkten en restaurants. Ben je een natuurliefhebber? In Ermelo en omgeving vind je de mooiste wandel- en fietsroutes door de bossen en langs de heide.

De buitenruimte mag er ook zijn. Met een tuin op het zuidwesten geniet je hier heerlijk van alle zonnige momenten. Doordat de woningen in dit hofje relatief laag zijn, heb je geen inkijk van de burens. Dat betekent écht privacy en rust! De achtertuin is eenvoudig bereikbaar via een ingang aan de zijkant.

Kortom, deze unieke woning biedt alles wat je zoekt: ruimte, sfeer, privacy en een toplocatie. Voel je de kriebels om hier jouw eigen thuis van te maken? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging en laat je verrassen!



📏 106 m<sup>2</sup>

🏠 175 m<sup>2</sup>

🛏️ 4 slaapkamers

## Begane grond



Bij binnenkomst stap je vanuit de ruime entree de sfeervolle woonkamer in. Dankzij de grote ramen aan de voorzijde komt er volop natuurlijk licht binnen. De woonkamer is voorzien van karakteristieke schuifdeuren, die deze ruimte verbinden met de gezellige leefkeuken. De leefkeuken, waarvan de uitbouw is voorzien van heerlijke vloerverwarming, vormt het kloppende hart van de woning en biedt voldoende plek voor een eethoek. Aangrenzend ligt de praktische bijkeuken – een echte aanwinst voor het gezin. Hier is ruimte voor voorraad, de wasmachine en droger. Dit betekent altijd een opgeruimd huis zonder rondslingerende spullen.

Vanuit de eetkamer kom je in de hal, waar de recent vernieuwde toiletruimte zich bevindt en de trapgang naar de tweede verdieping.

Indeling:

Begane grond:

entree, meterkast, woonkamer met karakteristieke schuifdeuren naar de leefkeuken, trapkast, keuken met vloerverwarming, grote lichtkoepel en diverse inbouwapparatuur, hal met trapgang, toilet, bijkeuken/ wasruimte met wasmachine-aansluiting.



## Begane grond



**Karakteristieke schuifdeuren**

## Begane grond



**Begane grond**

**De uitbouw is voorzien van vloerverwarming en door de grote lichtkoepel valt veel natuurlijk licht naar binnen**

## Eerste verdieping



Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, elk met een dakkapel. De recent vernieuwde badkamer maakt het plaatje compleet, met modern sanitair en een frisse uitstraling.

Op de tweede verdieping bevindt zich nog een ruime zolderkamer. Of je nu een thuiswerkplek nodig hebt, een speelkamer voor de kinderen of een rustige slaapkamer, deze woning biedt het allemaal.

Indeling:

Eerste verdieping:

overloop, 3 slaapkamers met dakkapel, badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel.

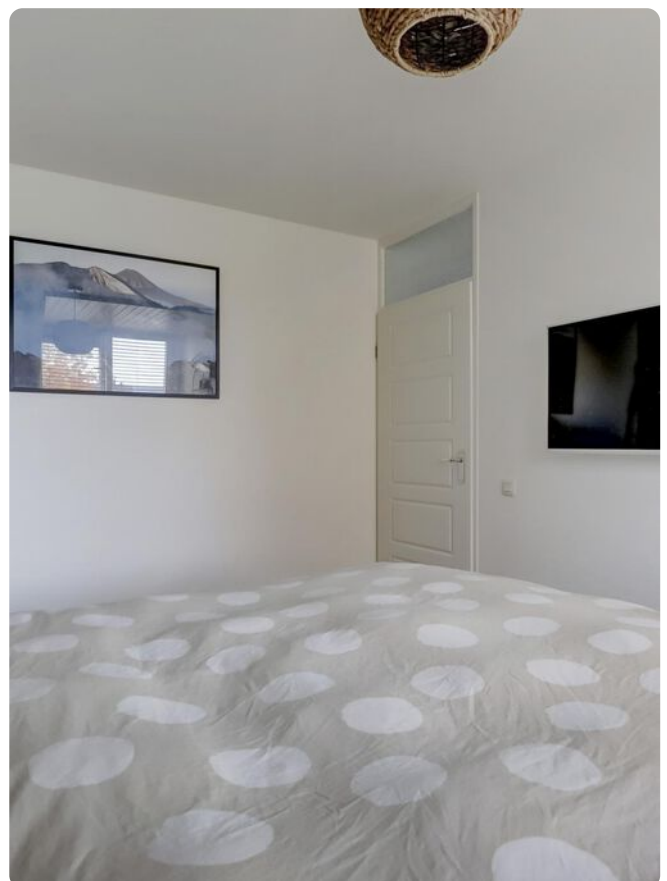
Tweede verdieping:

overloop, slaapkamer met aan beide zijde een dakraam.



**Ben je geïnteresseerd  
in deze woning?**

**Maak dan snel een  
afpraak!**





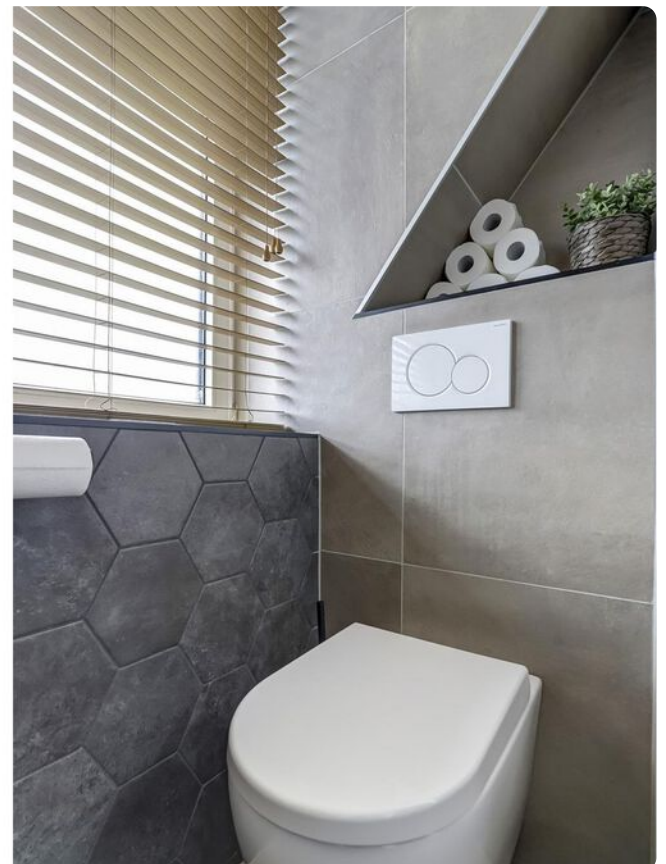
**Eerste verdieping**

**Persoonlijk onafhankelijk  
hypotheekadvies?**

**Kom langs bij MNM Hypotheken!**

## Eerste verdieping



**Eerste verdieping**

## Tweede verdieping



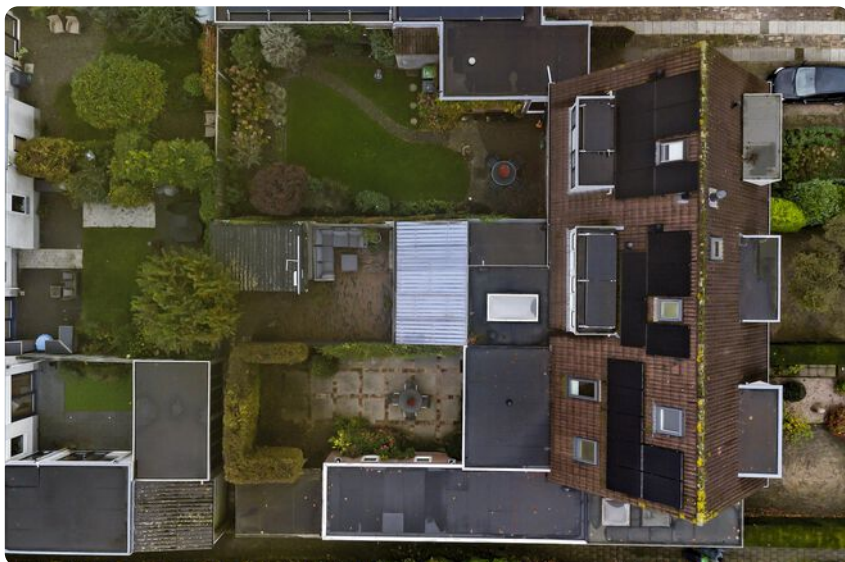
**Tuin**

# Tuin



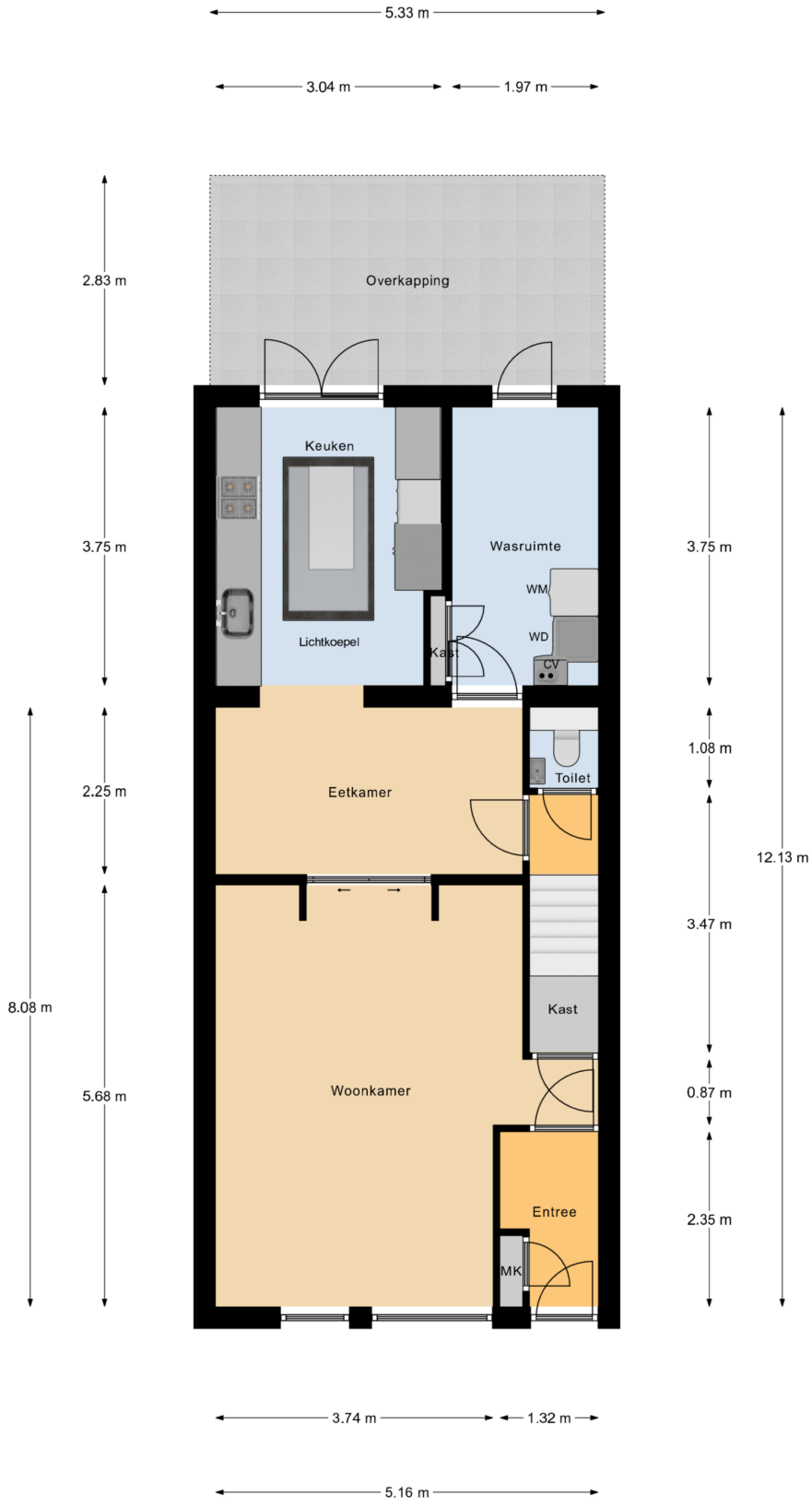
**Tuin****Doorgang naar de achtertuin**

# Hoogtefoto's



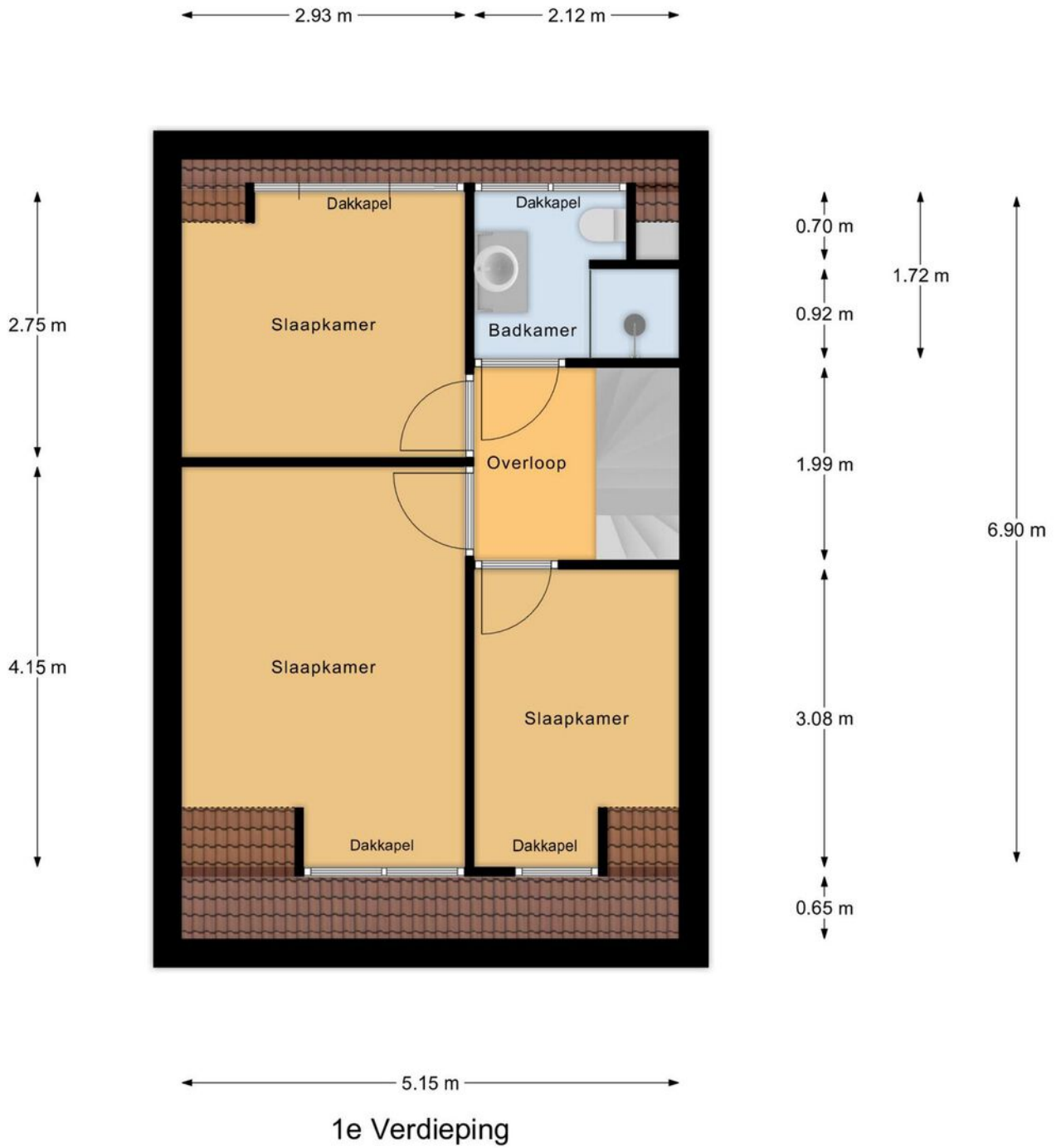


Plattegrond

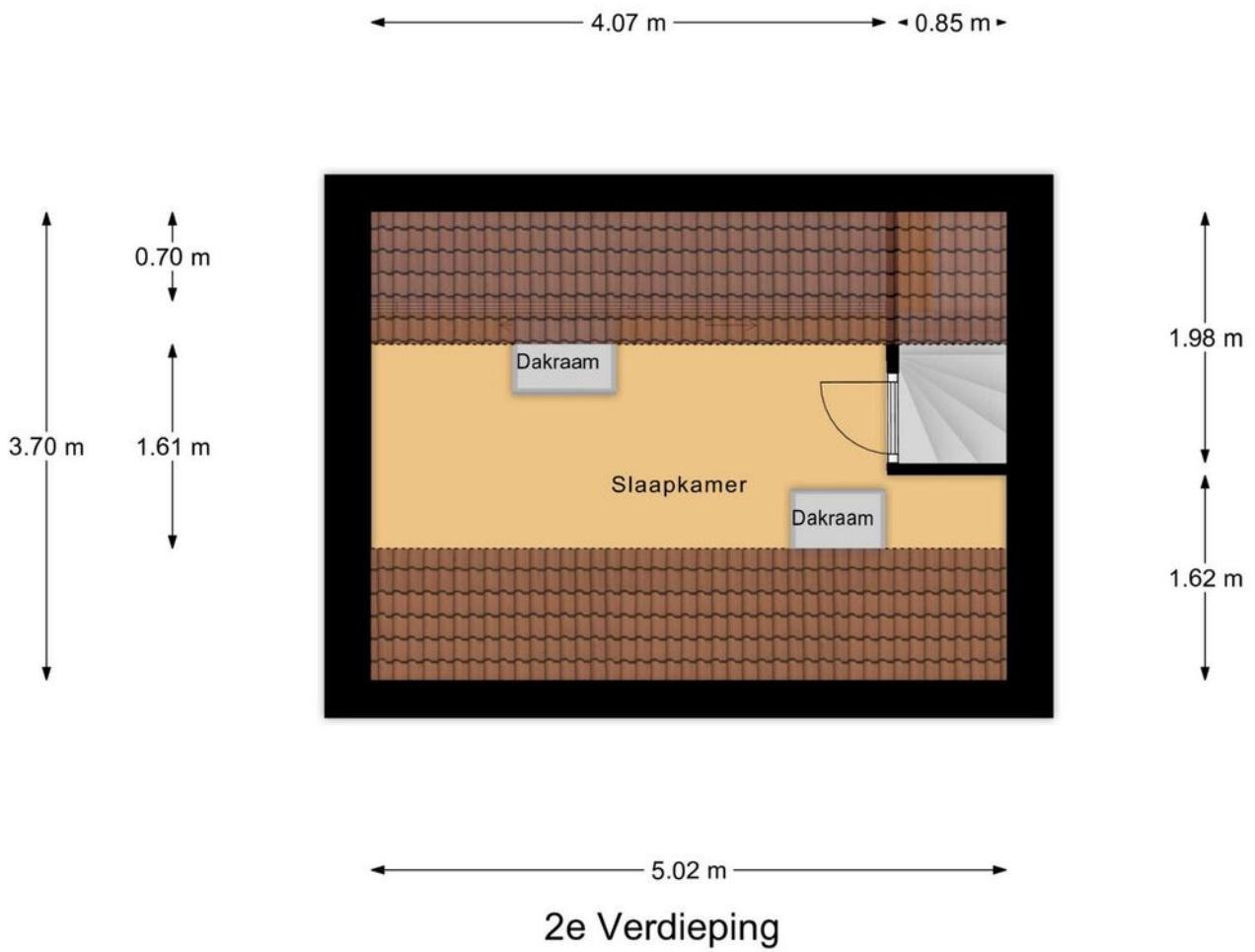


Begane Grond

# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



Begane Grond Tuin

## Lijst van zaken •

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Voorraadkast bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		


	blijft achter	gaat mee	ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Kadastrale kaart ●

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eigendom



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ermelo	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2823	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 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**

