



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



ERMELO, GARDERENSEWEG 413

WWW.DRIEKLOMP.NL

Exclusief wonen op een droomlocatie

HOEVE HOUTDORP

Op een goed verborgen plek in het buurtschap Houtdorp (gemeente Ermelo), op bijna 50m boven NAP, verscholen achter het groen nabij de dorpskern van Garderen, ligt deze adembenemende rietgedekte Hoeve. Slechts 100 meter van een van de oudste bossen van Nederland, het Speulderbos en aan de andere kant begrensd door het prachtige heidegebied van de Houtdorpervlakte, gesitueerd op een royaal perceel van 2.520 m², biedt deze unieke Hoeve een ongeëvenaarde combinatie van romantiek, charme en comfort.

Een Hoeve om verliefd op te worden!

In 2022 is deze Hoeve gerenoveerd en zijn het schilderwerk binnen en buiten, de rieten daken, het platdak van het gastenverblijf, de cv ketel, het toilet op de begane grond, de stoppenkast, de elektrische bedrading, de wandcontactdozen en het schakelmateriaal, de duo afzuigkap in de keuken, de jacuzzi, het hang en sluitwerk, de glasvezelverbinding en de hydrofoorinstallatie allemaal aangepakt. Ook zijn de klassieke glas in lood bovenlichten tussen dubbel glas gezet waardoor het gehele pand nu beter geïsoleerd is. De karakteristieke Veluwe stijl komt tot uiting in de imposante rieten kap, het tapse gevelmetselwerk en de authentieke glas-in-looddetails. Binnen domineren de warme uitstraling van hout en de wandbekleding met spectaculaire natuurfoto's uit de omgeving, wat zorgt voor een warme en natuurlijke uitstraling.

Deze witte villa is niet alleen een lust voor het oog, maar beschikt ook over een ruim aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en een gastenverblijf, samen met de prachtig behuisde jacuzzi een perfecte plek om gasten te ontvangen en samen te genieten van de bijzondere omgeving. De 100 jaar oude Hoeve kent een historie van kapitaalkrachtige eigenaren uit de randstad die deze sfeervolle woning als hun "buiten" hebben gebruikt. Het pand en de plek geven u direct een warm, geborgen en ontspannen gevoel.

Hier geniet u de hele dag door van elkaars gezelschap én de rust. Een plek waar stijl, charme en natuur samenkomen – de perfecte balans tussen privacy en exclusief wonen. Picture perfect, een Hoeve om verliefd op te worden!



KENMERKEN

Bouwjaar 1924, meerdere renovaties, laatste in 2022.

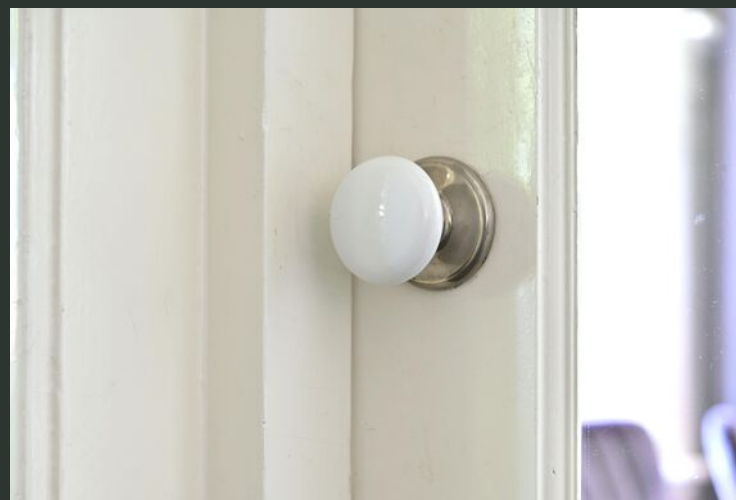
Woonoppervlakte 192 m²

Inhoud 735 m³

Externe bergruimte 67 m²

Perceeloppervlakte 2.520 m²

Energie label D



Vraagprijs € 1.375.000,-- k.k.





INDELING

Parterre

Via de overdekte entree komt u in de karakteristieke hal met een prachtige wandfoto van het Kootwijkerzand, het nieuwe luxe toilet met wandcloset en waskom straalt pure luxe uit. De klassieke glas in hout deuren met koperbeslag brengen u vanuit de hal naar de keuken, eetkamer of woonkamer. In de fraaie woonkamer met annex een kantoor (voormalige bibliotheek) treft u comfortabele fauteuils en een fijne open haard. De klassieke inbouwkasten geven deze kamer de grandeur van een Amsterdams grachtenpand. Een terrasdeur naar het zuidterras en een parketvloer vervolmaken het beeld. Wat direct opvalt is het vele licht, het uitzicht op de prachtige oude boom voor het huis en de klassieke bibliotheek deuren zorgen voor een sfeer waar u even helemaal tot rust komt. Dit is de plek om een fijn boek te lezen met een goed glas wijn.

Deur nummer twee brengt u naar de eetkamer, ook hier gelijk weer die grachtengordel grandeur, prachtige inbouwkasten, houten lambrizing, verfijnd plafond en een lange tafel met moderne kroonluchters. De klassieke smeedijzeren houtkachel zorgt voor royale verwarming en een geweldige sfeer. Een terrasdeur naar het zuidterras en een indrukwekkend Edelhert gewei maken het plaatje compleet.

De derde deur geeft toegang tot de keuken. Deze keuken is gemaakt om gezelschappen te bedienen, een Boretti XL gasfornuis met een grillplaat en twee ovens eronder trekt de aandacht, de dubbele afzuigkap daarboven kan de vele pannen aan, zoveel is duidelijk. Daarnaast maken de ingebouwde steamer, combi magnetron en een XL koelkast/vriezer het beeld van het verzorgen van vele gasten compleet. De keuken heeft een fraai keukenblad en een RVS eiland met fijne bar.









1e Verdieping

Vanuit de hal is er een prachtige houten trap naar de eerste verdieping met een fraaie wand foto van het Speulderbos. De gehele verdieping is voorzien van een houten vloer. De masterbedroom is heerlijk royaal met alle kastruimte die u zich kan bedenken. Fijne luxe badkamer met een dubbele waskom, moderne kranen, grote spiegel, een regen- en handdouche, wandcloset en een groot bad. U treft hier, keurig weggewerkt, ook de wasmachine en droger aan. Tweede en derde slaapkamer, beiden voor twee personen, in de thema's Koe en Hert, met ladenkasten, nachtkastjes en (wand)decoraties in stijl.





2e Verdieping

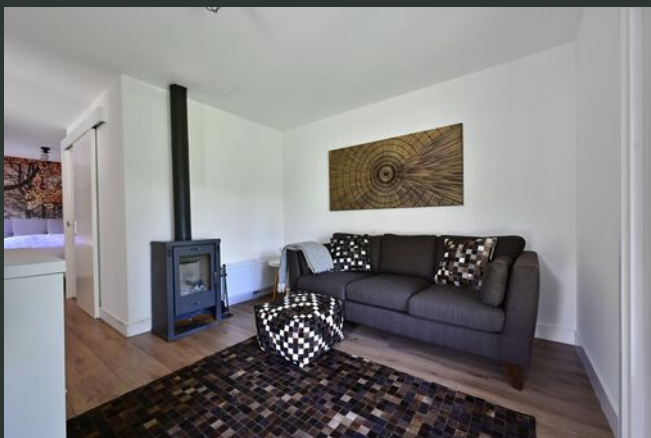
Vanuit de 1e verdieping is er een vaste trap naar deze etage waar u de meest romantische slaapkamer treft van het huis, ook hier weer voor 2 personen. Daarnaast keurige inbouwkasten voor uw linnengoed. De nieuwe CV installatie is hier tevens achter een luik weggewerkt.



Bijgebouwen

Houten garage annex schuur met rieten overkapping en volledige onderkeldering met vaste trap. Net als de Hove voorzien van een vers bijgestoken rietlaag. Dit bijgebouw biedt tevens onderdak aan de prachtige Hotspring jacuzzi die met zijn servicecontract altijd warm en schoon op u staat te wachten. Afmeting 4 m².

Luxe gastenverblijf voor twee personen met zelfstandige keuken, cv, badkamer, toilet en zithoek. Afmeting ca. 35 m². Wat een leuke ruimte voor Bed and Breakfast en/of AirBnB!



Gastenverblijf









INSIDE AND OUTSIDE FEATURES

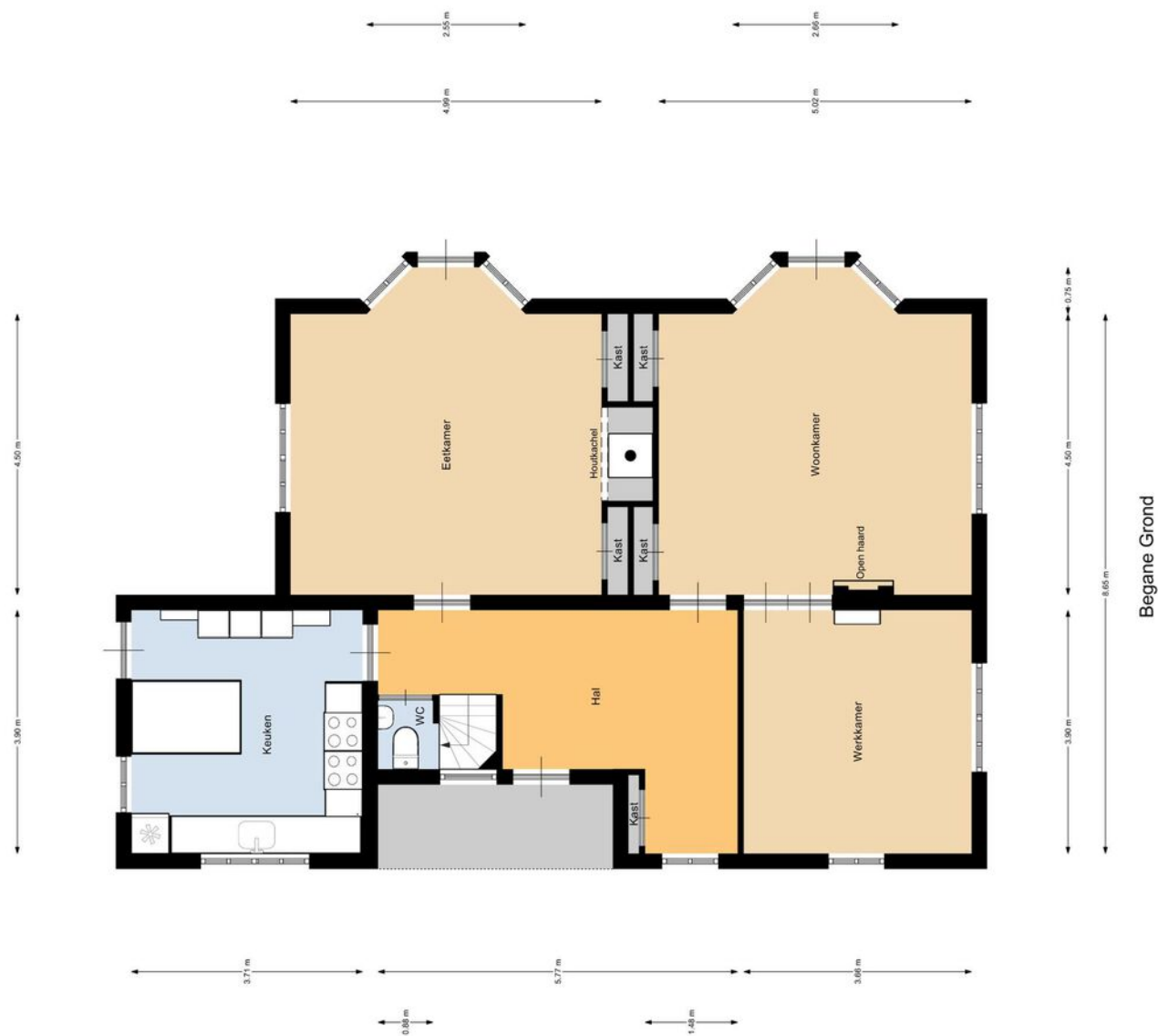
Rondom de Hoeve zijn bij de laatste renovatie veel bomen verwijderd zodat de zon weer ruimschoots in de tuin komt, de fraaie oude eiken op het perceel zijn weer goed onderhouden en staan strak in het gelid langs uw eigen oprijlaan.

- Alle wanden en plafonds in de hele villa zijn voorzien van strak schilderwerk uit 2022.
- De tuin is voorzien van een Hotspring jacuzzi, buitendouche en heeft diverse elektra aansluitingen.
- Zitmaaier aanwezig.
- Het originele glas in lood is in dubbel glas geplaatst.
- Energielabel D.
- Nieuwe CV Ketel.
- XL trampoline voor (klein)kinderen op gepaste afstand van het huis.

Bijzonder is de "saamhorigheid in alle privacy" binnen het buurtschap Houtdorp. Er wordt naar elkaars eigendommen omgekeken maar men respecteert ieders rust en vrijheid.



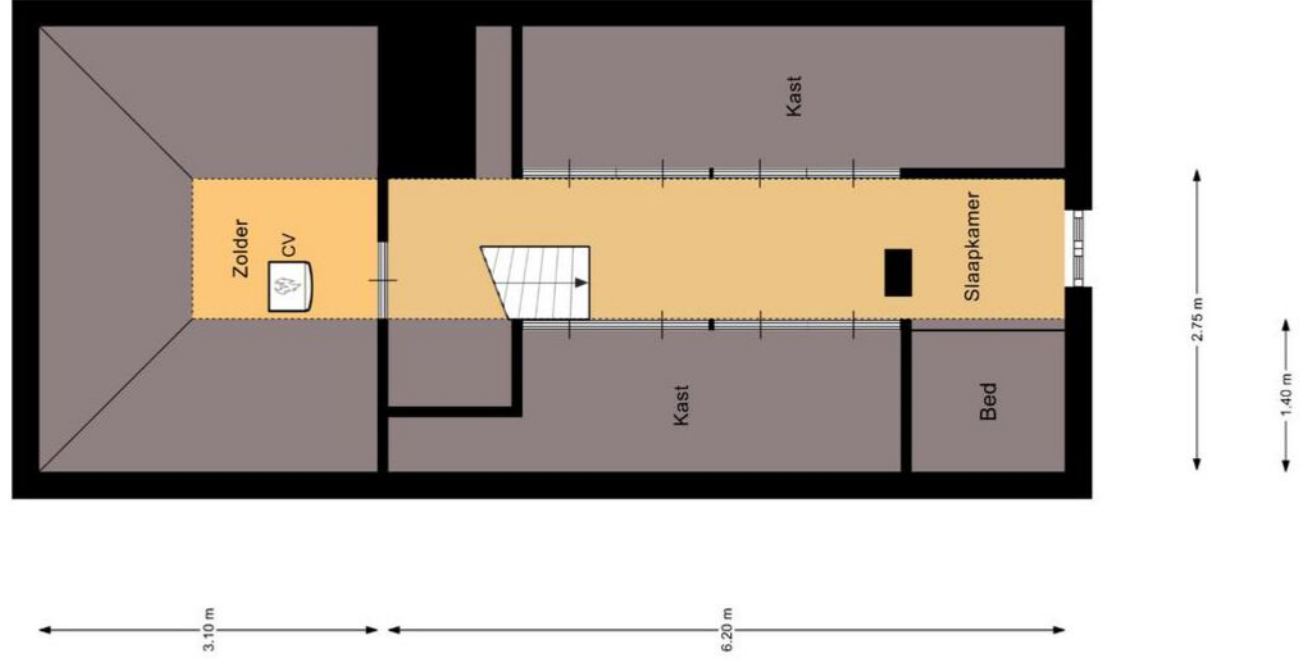




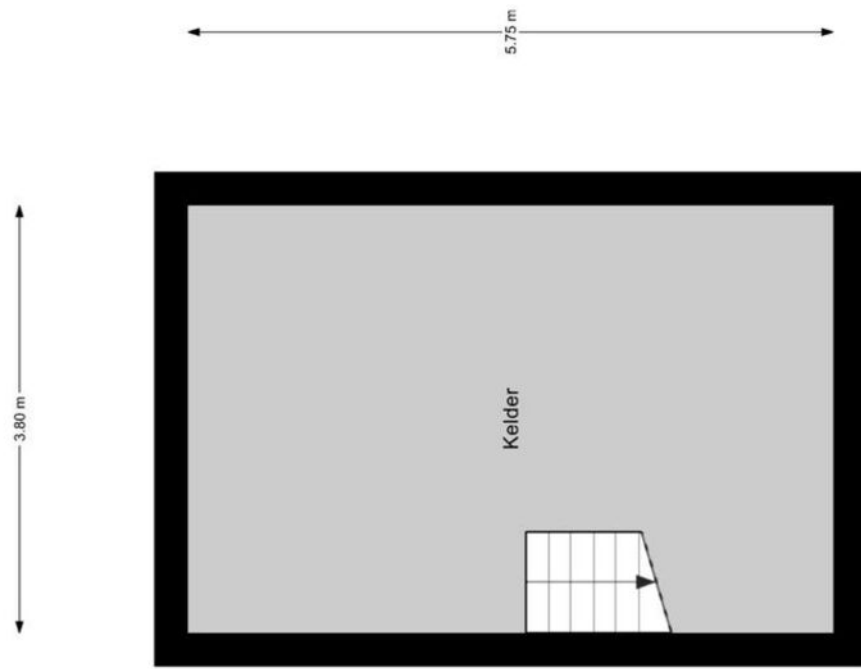
Begane Grond



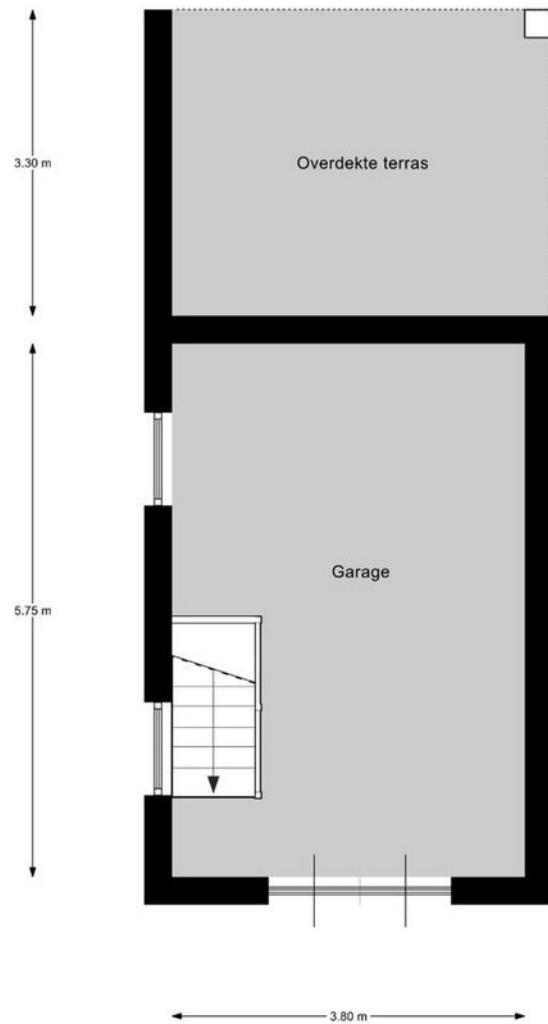
Eerste Verdieping



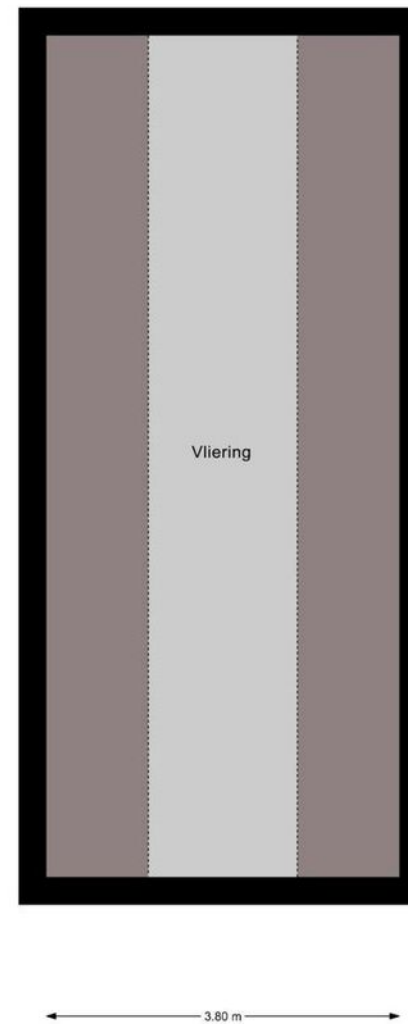
Tweede Verdieping



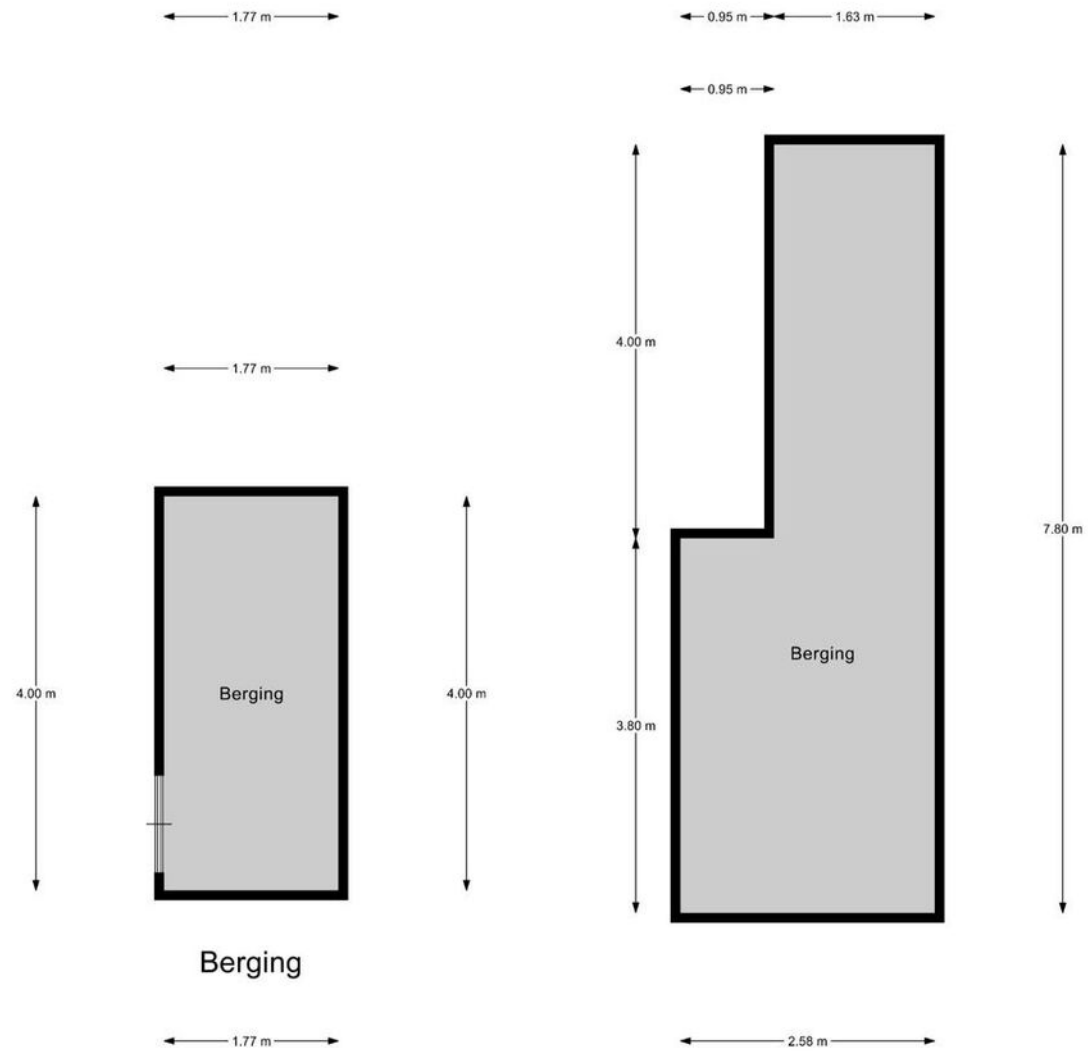
Kelder Garage



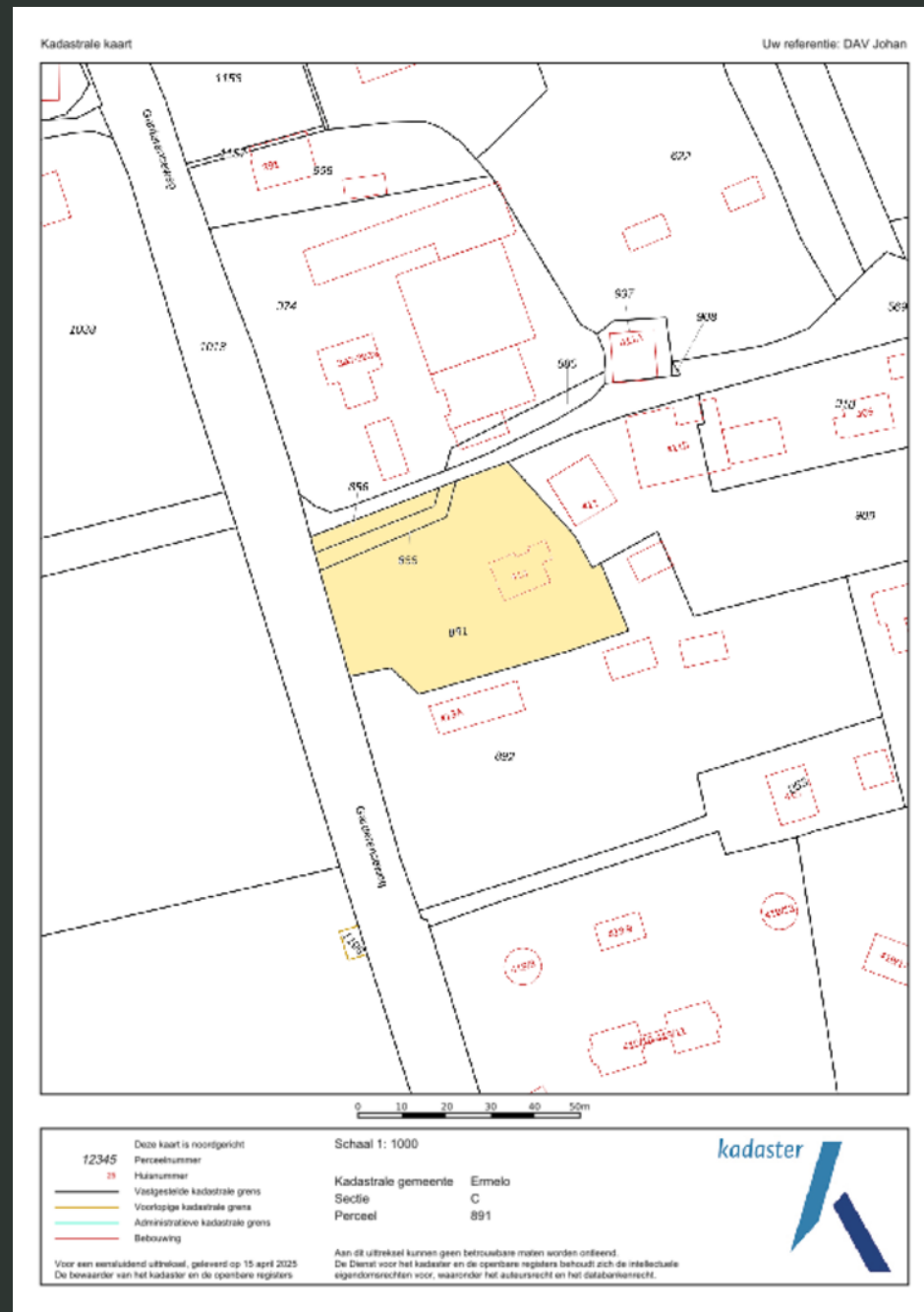
Garage Begane Grond



Garage Vliering



KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP VOORTHUIZEN

Apeldoornsestraat 95

3781 PM Voorthuizen

☎ 0342 - 474 000

✉ info@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL