



Te koop

Ermelo
Stationsstraat 105 C

Appartement met
77 m² woonoppervlakte

Appartement uit 1997 van 77 m² met 3 kamers.

Woonoppervlakte: 77 m²

Inhoud van de woning: 200 m³

Bijgebouwen: Inpandig

Buitenruimte: Zonneterras

Kamers: 3, waarvan 2 slaapkamers

Cv-ketel: Remeha 2015

Ligging: in centrum, vrij uitzicht

Parkeren: Openbaar parkeren

Energie label

C



Bijzonder:

Driekamer-
appartement met
groot dakterras in
het centrum van
Ermelo.



Omschrijving

Stationsstraat 105 C

Driekamerappartement met groot dakterras in het centrum van Ermelo.

In het centrum van Ermelo ligt dit driekamerappartement met twee slaapkamers en een dakterras van circa 20 m². Het appartement ligt aan de achterzijde van een kleinschalig complex, waardoor er veel privacy is en een vrij uitzicht.

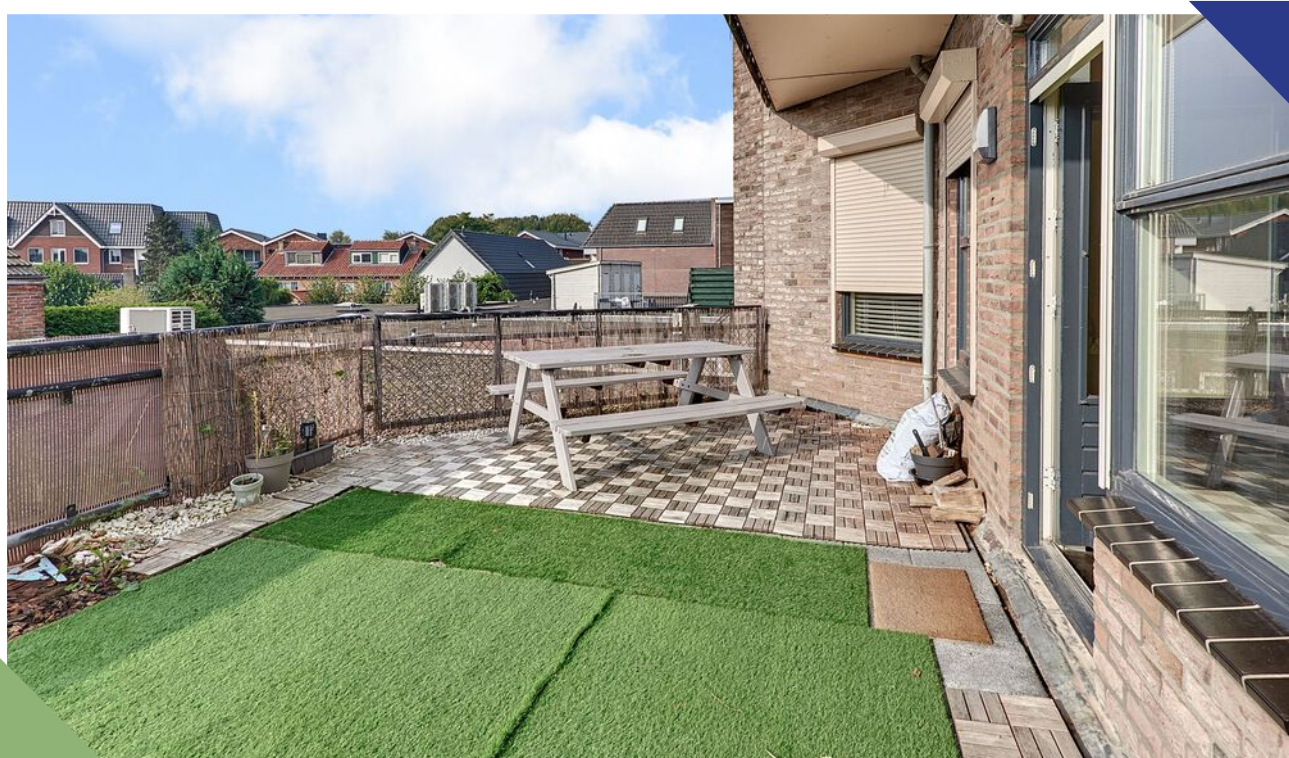
De woonkamer is ruim en voorzien van een laminaatvloer. Vanuit de woonkamer is toegang tot het dakterras, gelegen op het zuiden. De open keuken is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers en een ruime badkamer met ligbad, douche en wastafel. De toiletruimte is separaat. Op de begane grond bevindt zich een inpandige berging.

Welkom!



Vraagprijs: € 348.500,- k.k.



En verder...

Het bouwjaar van het complex is 1997. De woonoppervlakte bedraagt circa 77 m². Winkels en voorzieningen liggen op loopafstand.

Indeling

Begane grond: Centrale entree met bellentableau, brievenbussen en trapopgang.

Eerste verdieping: Entree met provisiekast, meterkast en CV-opstelling, separate toiletruimte, twee slaapkamers, badkamer met ligbad, douche en wastafel, woonkamer met toegang tot het dakterras en open keuken.

Bijzonderheden:

- Dakterras van circa 20 m²;
- Twee slaapkamers;
- Centrale ligging in Ermelo;
- Rustig en privé gelegen.

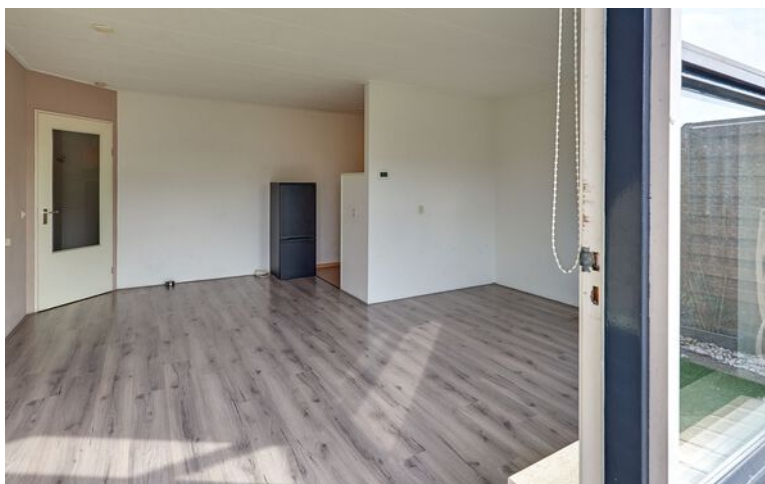
Gelegen in het centrum







Ruime en lichte woonkamer
met half open keuken.





VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



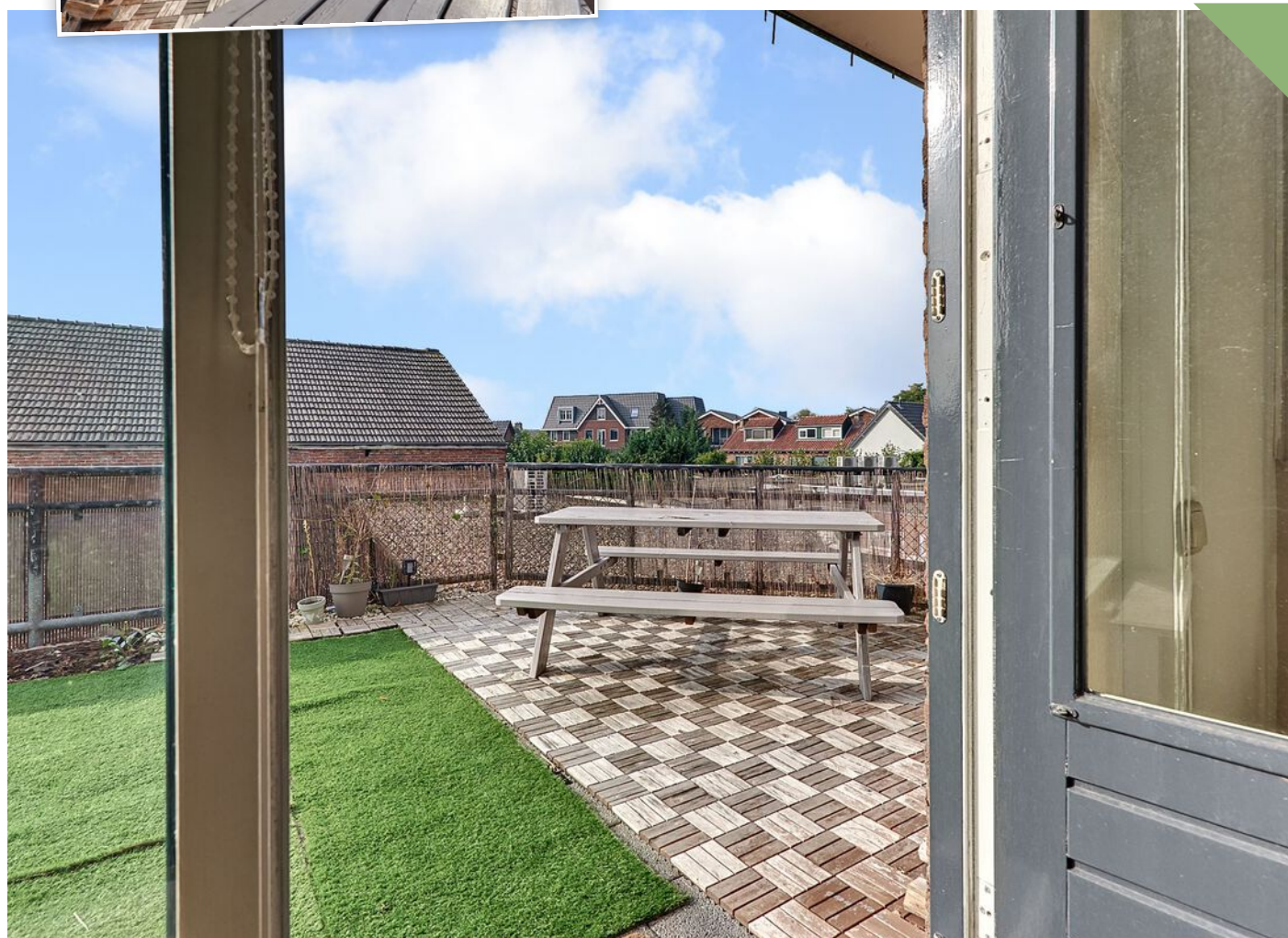
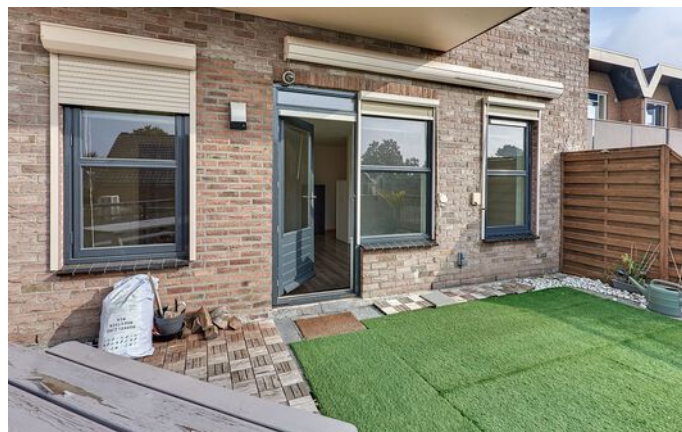
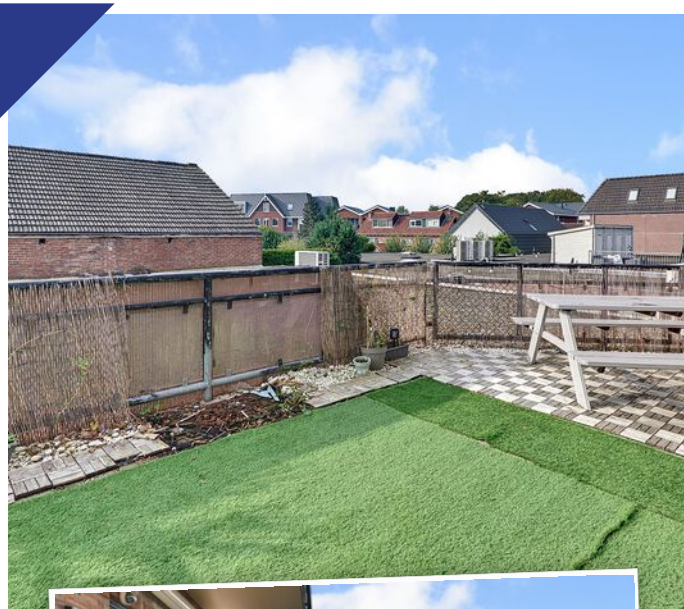


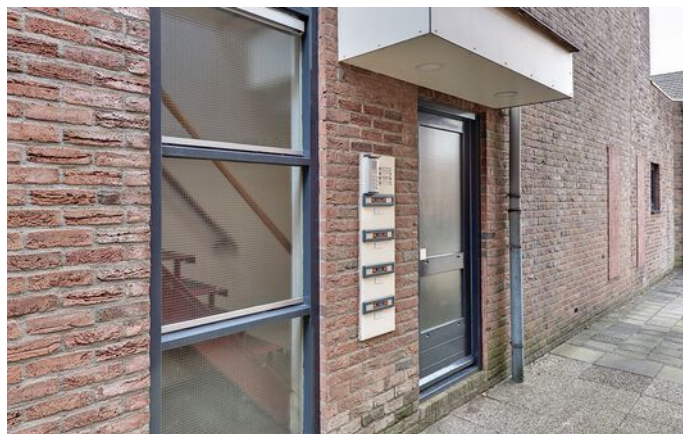
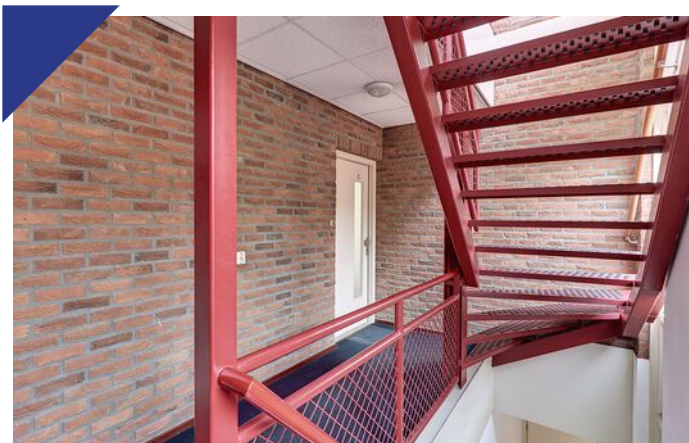
VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



Twee goede slaapkamers.







VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ
E

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	↙		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	↙		
Losse (hang)lampen	↙		
Lamellen	↙		
Jaloezieen	↙		
Laminaat	↙		
Plavuizen	↙		
Designradiator(en)	↙		
Radiatorafwerking	↙		
Spiegelwanden	↙		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	↙		
(Gas) fornuis	↙		
Afzuigkap	↙		
Combi-oven/combimagnetron	↙		
Koel-vriescombinatie	↙		
Vaatwasser	↙		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	↙		
Toiletrolhouder	↙		
Fontein	↙		
Ligbad	↙		
Douche (cabine/scherf)	↙		
Wastafel	↙		
Wastafelmeubel	↙		
Badkamer Wasmachine	↙		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	↙		

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
(Voordeur)bel	↙		
Rookmelders	↙		
Screens	↙		
Rolluiken	↙		
Zonwering buiten	↙		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	↙		
Beplanting	↙		
Buitenverlichting	↙		

Plattegrond



Kadaster: Ermelo

Sectie F, perceel 9235

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stationsstraat105



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ermelo Sectie F Perceel 7655	
--------------------	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 januari 2023
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.

Wonen in Ermelo

Ermelo staat in het algemeen bekend om zijn ligging op de Veluwe, inclusief prachtig uitgestrekte natuurgebieden. Hierdoor zijn er talloze interessante opties voor liefhebbers van het buitenleven.

Ermelo is een oud dorp, we weten dat het minstens 1150 jaar bestaat. Ermelo zelf heeft veel voorzieningen, zo is er een uitgebreide dorpskern, waar je voor alle dagelijkse boodschappen terecht kunt, een eigen station en heeft Ermelo 13 basisscholen met verschillende denominaties.

In zijn totaliteit heeft de gemeente Ermelo 27.260 inwoners, dit is inclusief de verschillende buurtschappen.

Sinds de afscheiding in 1972 zijn er ook nog verschillende buurtschappen die horen bij Ermelo, denk hierbij aan, De Beek, Drie, Horst, Telgt, Houtdorp, Leuvenum, Speuld en Staverden.

Wil jij meer weten over Ermelo? Lees het op onze website:
www.vanderhoekmakelaardij.nl

Ermelo staat bekend om
zijn ligging aan de rand
van Nationaal Park
de Hoge Veluwe.

De parel van de Veluwe



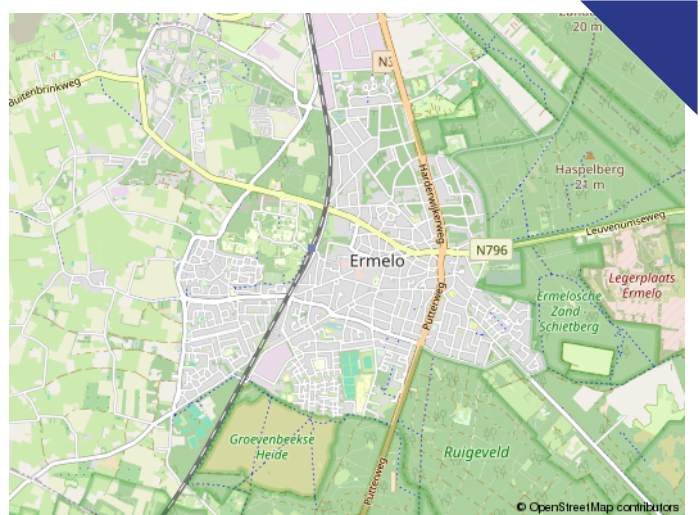
Over de wijk

Centrum Ermelo

Het centrum van Ermelo is een heerlijke plek om te wonen, te werken en te recreëren. Een mooie combinatie van rust en dynamiek. Er is genoeg vertier voor iedereen. Een dorp in het groen! Dat is het eerste dat opvalt als je door het centrum loopt. De kern kent een typische lintbebouwing.

Sla een bezoekje aan Molen De Koe (1863) niet over. Het centrum is goed bereikbaar, rolstoeltoegankelijk en er zijn voldoende parkeerplaatsen.

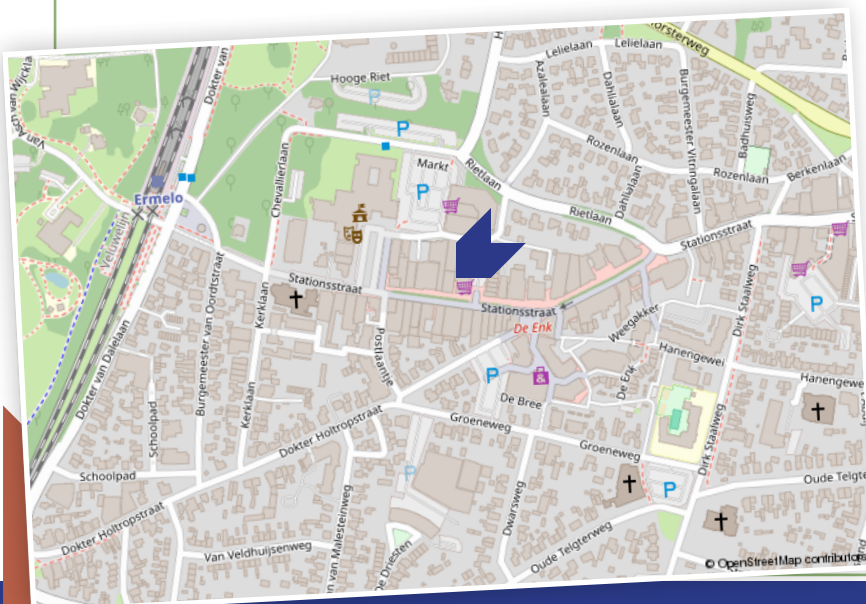
Kenmerkend voor het centrum is de combinatie van oude panden en nieuwbouw. Over de nieuwbouw is goed nagedacht en de verschillende stijlen sluiten dan ook mooi op elkaar aan. Gezellige appartementen boven de winkels, statige panden in de omringende straten en alles daar tussenin.



Het centrum kent een bijzondere verhuisdynamiek in vergelijking met andere buurten. Het is een typische overgangsbuurt en de verwachting is dat dit ook zo blijft. De wijk telt 10.790 inwoners (2021). Van alle woningen bestaat 66% uit koopwoningen. Het meest voorkomende type woning is de eengezinswoning (74%).



Stationsstraat 105 C



Verschillende straatnamen zijn vernoemd naar dominees die belangrijk waren voor het dorp.

Veel gestelde vragen bij de aankoop van een woning en/of appartement:

1) Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkopende partij reageert op je bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

2) Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3) Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4) Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5) Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden

die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

6) Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7) Wat is een optie?

Optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8) Ik wil graag een optie of een toezegging dat ik de eerste koper ben, kan dat?

In principe is dit niet mogelijk. Het kan namelijk zijn dat een andere geïnteresseerde gelijk een voorstel wil neerleggen en/of het wil uit onderhandelen.

9) Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Nee, als eerste bellen is geen garantie. Mogelijk is een kijker die later belde in de gelegenheid om eerder te bezichtigen. Een bezichtiging is voor zowel de kijker als de verkoper vrijblijvend. De verkopende makelaar bepaald samen met de verkoper de verkoopprocedure en met wie als eerste in onderhandeling wordt gegaan. Ook kan de verkoper besluiten dat meerdere kijkers een bod kunnen uitbrengen.

10) Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van je bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

11) Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de door alle partijen getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12) Wanneer vindt de bouwtechnische keuring plaats van de woning?

Als er een voorbehoud bouwkundige keuring is overeengekomen tijdens de onderhandeling is het gebruikelijk dat deze plaatsvindt na het mondeling overeenkomen van de koopprijs en voor het tekenen van de koopovereenkomst. Desgewenst kan dit eventueel als ontbindende voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst.

13) Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

14) Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.



Bijkomende voorwaarden aan- / verkoop woning/appartement.

Informatieplicht\onderzoeksplicht

De informatielijst is in de eerste plaats bedoeld om eventuele gegadigden voor het onderhavige perceel in kennis te stellen van aan de verkoper bekende onzichtbare gebreken. In veel gevallen zullen er mogelijk ook zichtbare gebreken of andere bijzonderheden gemeld zijn. Dit dient zuiver te worden beschouwd als extra informatie, welke uitsluitend is bedoeld om vervelende verrassingen achteraf te voorkomen. In geen geval kan daaruit de conclusie worden getrokken dat het object voor 100% in orde is. De koper heeft een eigen verantwoordelijkheid op grond van zijn onderzoeksplicht. Hij mag er niet klakkeloos van uit gaan dat de verkoper verantwoordelijk is voor een optimale conditie van het pand. Gegadigden voor het object hebben de mogelijkheid het pand te laten inspecteren door een door hen aan te wijzen deskundige (bijvoorbeeld een eigen makelaar of een bouwkundige).

Waarborgsom\bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen dient de koper uiterlijk zes weken na de mondelinge koop een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen bij de notaris ter grootte van 10% (tien procent) van de overeengekomen koopsom.

Model koopovereenkomst en tot stand komen van de overeenkomst

De koopovereenkomst zal schriftelijk worden vastgesteld in Model koopovereenkomst (model 2018) van de NVM, een blanco exemplaar is bij ons kantoor ter inzage. De koopovereenkomst komt pas tot stand zodra de koopakte door zowel koper als verkoper is ondertekend.

Voorbehoud van financiering

Wanneer er boven de vraagprijs wordt geboden, realiseert koper zich dat dit niet de reële actuele waarde van de woning zou kunnen zijn. Er zal in de koopakte, mocht er sprake zijn van een ontbindende voorwaarde van financiering, een bedrag van maximaal 'de vraagprijs' worden opgenomen. Dit betekent dat koper het verschil tussen de koopsom en de vraagprijs uit eigen middelen zal moeten betalen.

Werkelijke grootte van het gekochte:

Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. De makelaar noch de opdrachtgever geniet enige aansprakelijkheid hiervoor. Het staat de koper vrij om de woning voor de transactie zelf op te meten. Hiervoor zal ook een artikel in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Notariskeuze koper

De keuze voor de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,-- inclusief BTW en kadasterkosten (per door te halen hypotheek met een maximum van 2 doorhalingen) komen voor rekening van koper.
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.
3. Indien koper op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst nog geen keuze heeft gemaakt voor een notaris, dan wordt de notariskeuze open gelaten. Koper dient echter binnen uiterlijk 7 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst aan de makelaar van de verkoper kenbaar te maken bij welke notaris de akte van levering gepasseerd dient te worden. Indien koper niet binnen 7 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de verkoper kenbaar heeft gemaakt, kiest verkoper een notaris. De notariskosten blijven ook in dit geval voor rekening van koper.
4. Bij een notariskeuze buiten de straal van 10 kilometer zal de makelaar de inspectie van de woning en de meterstanden opname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Zelf ook verkopen?

Haal het maximale uit de verkoop van jouw woning/appartement.

Je wilt jouw huis verkopen en natuurlijk voor de beste prijs, aan de beste koper. Tijdens de verkoop van een huis zijn er heel wat zaken waarbij stilgestaan moet worden. Welke verkoopstrategie past het beste bij jou en bij jouw huis? Hoe onderhandel je over de prijs? Wat zijn de valkuilen? Bij een verkoopproces komen dus een groot aantal factoren kijken. Wij hebben hier meer dan 70 jaar ervaring in en ondersteunen je graag bij een snelle en succesvolle verkoop. Wij zorgen ervoor dat jij het maximale uit de verkoop jouw woning haalt.

Wij verzorgen geheel GRATIS een waardebepaling van jouw huidige woning!

U vindt ons kantoor hier

Wat kan je van ons verwachten:

- persoonlijk en vrijblijvende eerste verkoopgesprek;
 - professionele aanpak van de verkoop;
 - het maken van een goede presentatie;
 - op tijd de juiste adviezen;
 - exclusieve behartiging van jouw belangen;
 - verkoop afgestemd op de marktsituatie;
 - vermelding op internet, www.funda.nl en www.vanderhoekmakelaardij.nl;
 - schriftelijke vastlegging van de gemaakte afspraken;
 - persoonlijke aandacht en begeleiding;
 - bezichtigingen;
 - terugkoppeling van de resultaten;
 - opmaken en toelichten van de koopovereenkomst;
 - oplevering van de woning;
 - ondersteuning bij de juridische overdracht van de woning;
-
- passende nazorg.
Vanzelfsprekend krijg je de aandacht en de tijd die je mag verwachten bij de verkoop van jouw woning.



Van der Hoek Makelaardij

Hogeweg 2, 3841 KV Harderwijk
info@vanderhoekmakelaardij.nl
+31 (0) 341 – 41 22 41

Maak kennis met ons team van professionals!



JAN PETER VAN DEN BRINK
Register makelaar / Taxateur



URSELA ENGBERSEN
Assistent makelaar



STEF SCHUIL
Kandidaat makelaar



SYLVIA KEIJZER - LUITING
Medewerker binnendienst
afdeling verhuur



ESTHER NICOLAI - TER STEEG
Medewerker binnendienst



JULIA VAN LOSENOORD
Medewerker binnendienst
afdeling verhuur

Wij zijn erop gericht het voor jou zo gemakkelijk mogelijk te maken

Woon jij hier binnenkort?

info@vanderhoekmakelaardij.nl

+31 (0) 341 – 41 22 41

Wat is jouw
woning waard?

Wij verzorgen geheel **GRATIS** een
vrijblijvende waardebeoordeling!



Van der Hoek Makelaardij

Hogeweg 2, 3841 KV Harderwijk
info@vanderhoekmakelaardij.nl
+31 (0) 341 – 41 22 41

VANDERHOEKMAKELAARDIJ.NL