

TE KOOP



Paleisweg 197, Ermelo

Vraagprijs € 625.000,-- k.k.

Bosrijck makelaars & taxateurs
Elspeterweg 63 a
3888 MT Uddel

0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

Bosrijck
makelaars & taxateurs



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
118 m²

Perceeloppervlakte
375 m²

Inhoud
509 m³

Energie label
A+

> Omschrijving

Wonen aan een Paleisweg in een stijlvolle "'boerderij" tussenwoning met veranda, berging en vrij uitzicht

Wonen in een landelijke sfeer met alle comfort van nu? Aan de Paleisweg 197 in Ermelo komt deze boerderijwoning met inpandige garage beschikbaar, gelegen in een kleinschalig woonplan tussen Garderen en Uddel. Deze stijlvolle woning combineert rust, ruimte en kwaliteit op een royale kavel met schitterend vrij uitzicht over de weilanden. Of u nu op zoek bent naar een gezinswoning, een woning met werkruimte aan huis of levensloopbestendig wonen, deze plek biedt het allemaal.

Voordelen van de woning:

Royale boerderijwoning met karakter: Gebouwd in 2019 met hoogwaardige materialen en veel oog voor detail.

Inpandige garage & bijkeuken: Praktisch in gebruik én geschikt voor meerdere doeleinden zoals praktijk, slaapkamer met badkamer of atelier.

Riante tuin met veranda: Genieten van privacy, uitzicht en buitenleven met overdekt terras en glazen schuifwand.

Duurzaam & energiezuinig: Goed geïsoleerd, vloerverwarming op de begane grond en maar liefst 12 zonnepanelen.

Toplocatie: Tussen uitgestrekte heidevelden en bossen, op korte afstand van centrumvoorzieningen (Garderen en Uddel) en uitvalswegen.

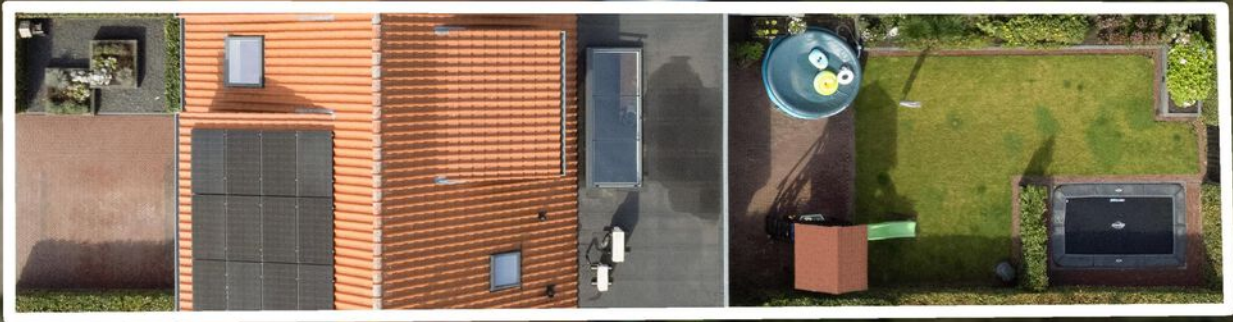
Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de riante bestrate oprit en onderhoudsarme voortuin komt u binnen in de hal met trapopgang, modern toilet met fonteintje en doorgang naar de royale woonkamer met open keuken. De keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, combimagnetron, afzuigkap koelkast en een fraai werkblad.

De woonkamer aan de achterzijde openslaande deuren biedt naar het overdekte terras. Vanuit de woonkamer vindt u de bijkeuken met kastenwand voor wasmachine, droger en extra bergruimte, en toegang tot de inpandige garage met openslaande deuren.





Op het terras staat een robuuste Douglas veranda met glazen schuifwand en lichtstraat, dit is een absolute blikvanger en een plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Ook is er nog een houten berging aan de achterzijde van de woning aanwezig.

Verdieping:

De eerste verdieping biedt een ruime overloop met een praktische thuiswerkplek aan de voorzijde. Er zijn drie slaapkamers, waarvan:

- één met dakramen,
- één met dakkapel (achterzijde),
- en één met draai-kiepramen.

De zeer royale badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, tweede toilet, douche, designradiator en een wastafelmeubel met grote spiegel en kolomkast. Screens aan de voorzijde zorgen voor extra comfort op zonnige dagen.

Buitenruimte:

De achtertuin is een oase van rust met een prachtig uitzicht over de weilanden. De tuin is ingericht met sierbestrating, gazon, een met hagen afgeschermd trampoline en biedt toegang tot de achterzijde van de woning via een mandelig loopgrindpad – eigendom van de vijf aanpalende woningen.

Woonomgeving:

Deze woning ligt op een unieke locatie tussen Garderen en Uddel, in het buitengebied van Ermelo, vlak bij het Uddelermeer. Hier woont u aan de rand van uitgestrekte bossen en heidevelden, terwijl voorzieningen als winkels, scholen, station en kerken goed bereikbaar zijn. De ligging ten opzichte van uitvalswegen en de A1 maakt dit bovendien een zeer centrale plek in Nederland.

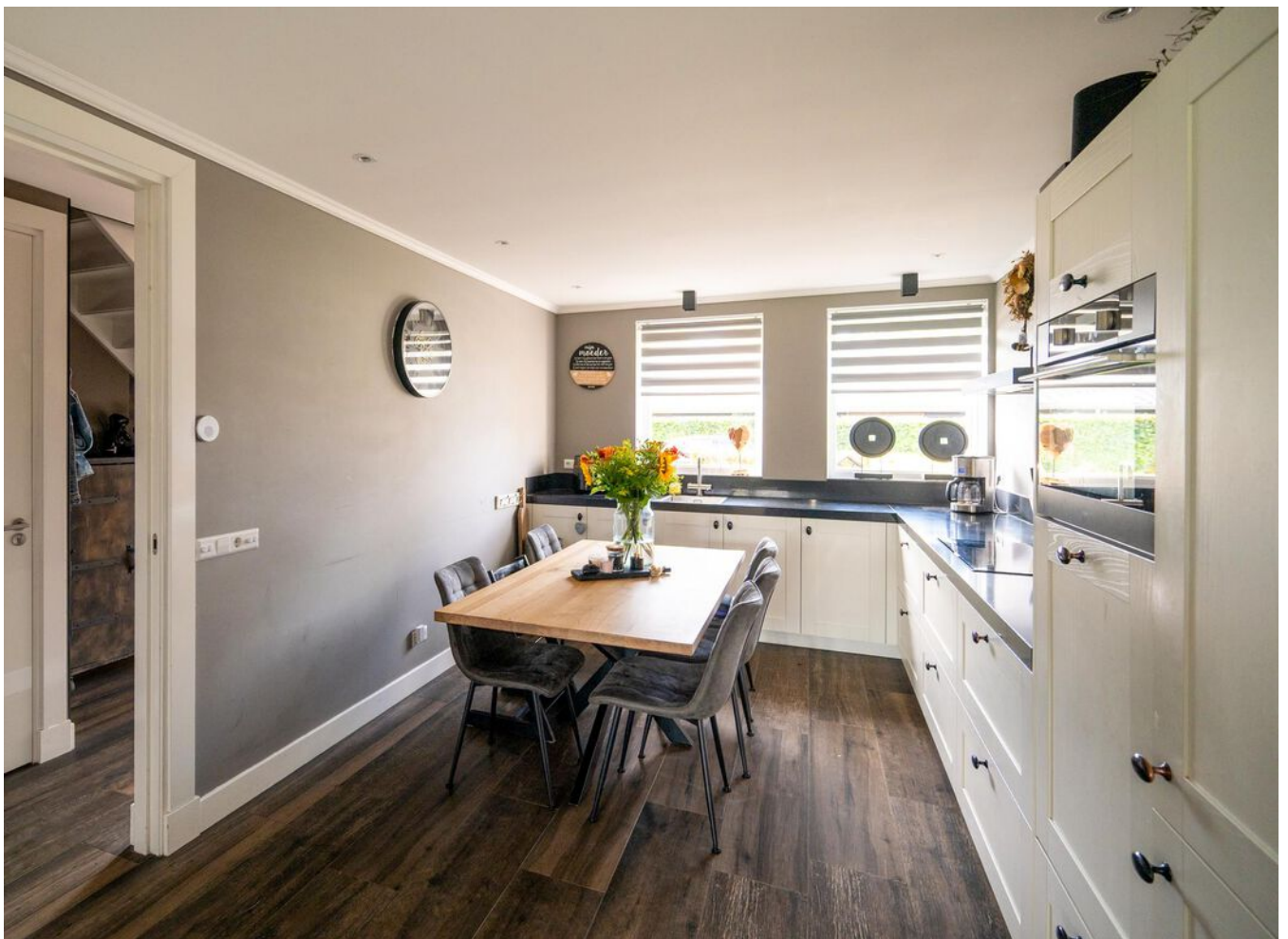
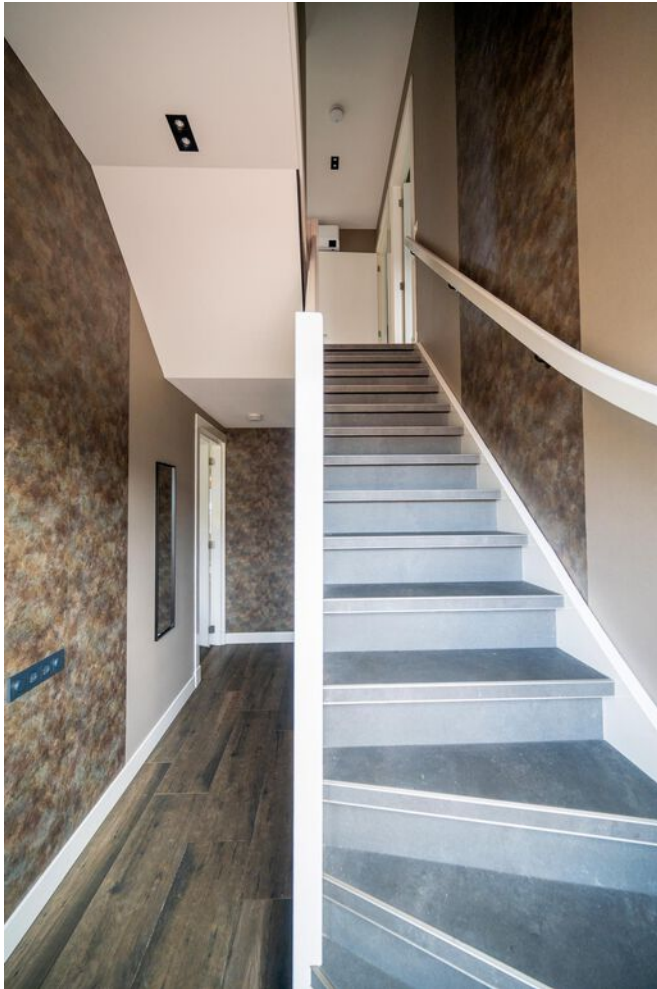
Samengevat: Paleisweg 197 biedt het beste van twee werelden – rust, natuur en ruimte gecombineerd met comfort, duurzaamheid en een warme, landelijke uitstraling. Een woning waar u zich meteen thuis zult voelen. Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging!

Leuk om te weten:

De straatnaam Paleisweg in Ermelo verwijst vrijwel zeker naar de nabijheid van Paleis Het Loo en het historische koninklijke domein op de Veluwe. De Paleisweg loopt namelijk in oostelijke richting vanuit Ermelo richting Garderen, Uddel en uiteindelijk Apeldoorn, waar Paleis Het Loo zich bevindt.

Historisch gezien werd deze weg waarschijnlijk gebruikt als verbinding tussen Ermelo en de koninklijke bossen of het jachtgebied rond het paleis. Zulke wegen kregen vaak namen die verwezen naar hun bestemming of belangrijke oriëntatiepunten – in dit geval dus het "Paleis".

Het gebruik van de naam Paleisweg is daarmee niet alleen geografisch logisch, maar ook een knipoog naar de rijke Veluwe historie van koninklijke bossen, jacht en buitenplaatsen.







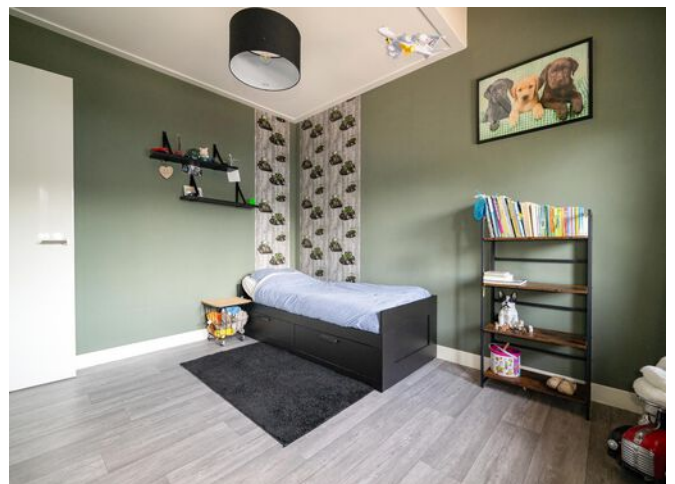
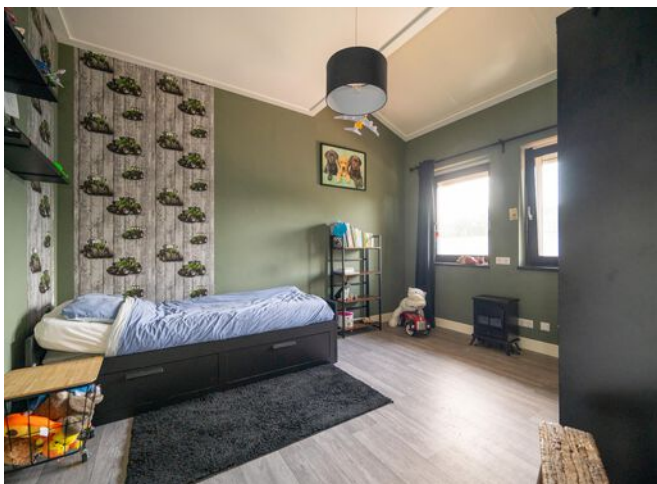


















> Plattegrond

Ontdek de begane grond



> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping

Paleisweg 197 te Ermelo
Eerste Verdieping

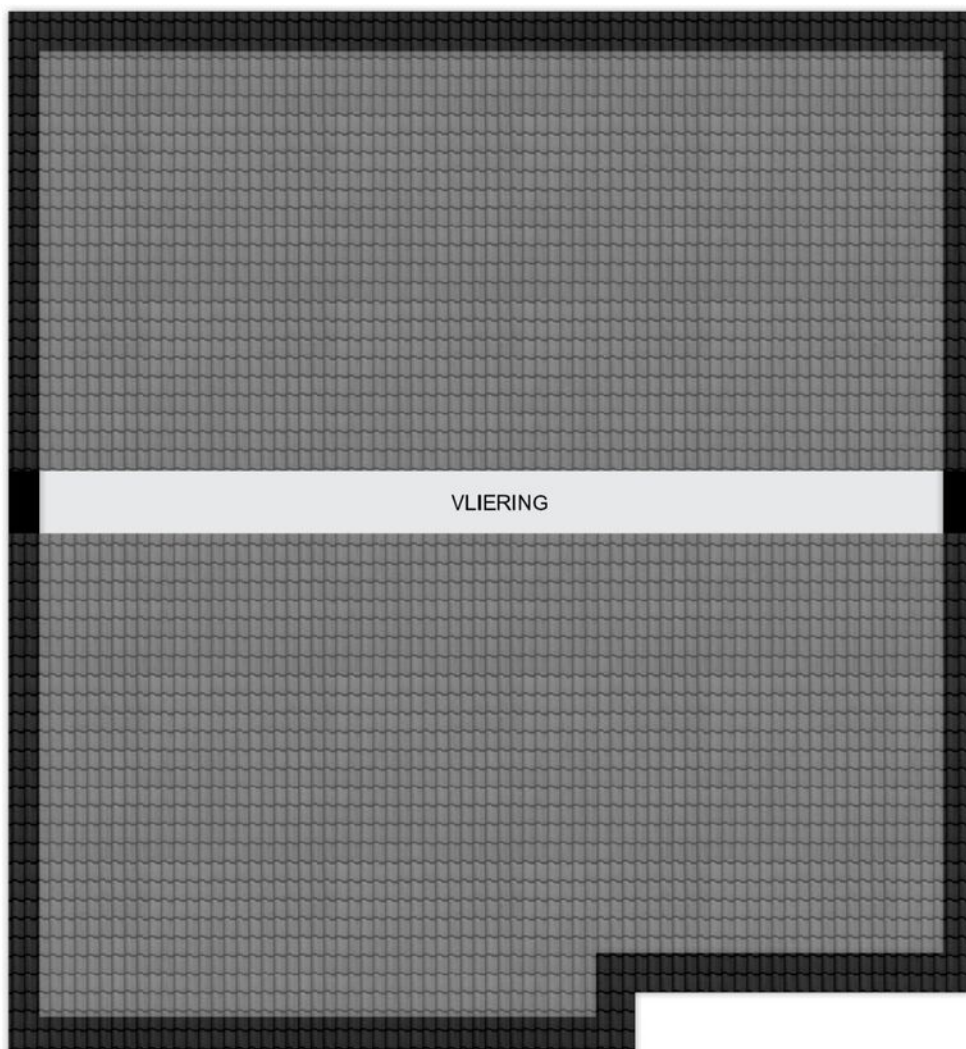


> Plattegrond

Ontdek de vliering

Paleisweg 197 te Ermelo
Vliering

8.70 m



0.60 m

> Kadaster

Ontdek het perceel...

van Paleisweg 197





> Wonen in Ermelo

Ermelo is een gemeente in de Nederlandse provincie Gelderland. De gemeente telt ca. 27.000 inwoners en heeft een oppervlakte van 87 km². De gezellige hoofdplaats van de gemeente is Ermelo, waar u een keur aan leuke winkels en sfeervolle restaurants en bars vindt. Tot 1 januari 1812 behoorde Nunspeet tot de gemeente Ermelo, maar werd in dat jaar afgesplitst; dat duurde niet lang want op 1 januari 1818 werd Nunspeet weer bij Ermelo gevoegd. Op 1 januari 1972 werd Nunspeet opnieuw en nu definitief afgesplitst.

Ermelo is een prachtig en zowel bij de bewoners als bij toeristen zeer geliefd dorp, gelegen aan de rand van de Veluwe. Het grondgebied van de gemeente Ermelo grenst aan het Nuldernauw een gedeelte van het Veluwemeer. Of u nu door de bossen, langs het water of door het agrarische gebied wilt fietsen of wandelen, in Ermelo kan het allemaal! Het gehele jaar door worden er leuke evenementen en diverse activiteiten georganiseerd.

In zijn eerste naamsvermelding uit de 9e of 10e eeuw heette Ermelo Irminlo. Het deel lo verwijst naar een op zandgrond gelegen bos. Voor Irmin worden verschillende verklaringen gegeven; variërend van "groot", "goddelijk, verheven, groot", of het verwijst misschien wel naar de oud-Germaanse god met de naam "Irmin".

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 begraasd door een schaapskudde.

Kortom: Met de Veluwe in de voortuin en het strand in de achtertuin is Ermelo een geweldige plek om te wonen, te werken én vakantie te vieren.



***"Wonen,
werken én
vakantie
vieren"***

> Belangrijke informatie

Allereerst: namens de verkoper willen wij u graag hartelijk bedanken voor de interesse die u heeft getoond voor de woning.

Ondanks het feit dat Bosrijck BV de brochure zo zorgvuldig mogelijk heeft samengesteld en ook de overige aan u verstrekte gegevens zo zorgvuldig mogelijk heeft verzameld, kan het voorkomen dat bepaalde gegevens in de brochure enigszins afwijken van de werkelijkheid. Indien bepaalde zaken voor u niet helemaal duidelijk zijn, kunt u zich natuurlijk tot ons wenden met eventuele vragen en/of opmerkingen. Het is verstandig om u goed te oriënteren en te laten informeren indien u overweegt een woning te kopen. Een makelaar heeft een meldingsplicht, maar u als koper heeft een onderzoeksplicht. Wij adviseren kopers dan ook om bij vragen of onduidelijkheden zelf een onderzoek in te stellen en zonodig een deskundige in te schakelen. Te denken valt hierbij aan een bouwkundige, aannemer, aankopend makelaar of een hypotheekadviseur.

In de praktijk is gebleken dat er bij kopers en verkopers van een woning vaak vragen en misverstanden rijzen omtrent de gang van zaken bij de aankoop en verkoop van een woning. Met de onderstaande toelichting hopen wij antwoord te geven op de meest voorkomende vragen.

Hoe verder na de bezichtiging?

Indien u na de bezichtiging onderhandelingen met de verkoper wilt starten spelen de volgende kwesties:

Vraagprijs.

Wat is de betekenis van een vraagprijs? Ons hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs slechts een uitnodiging is om in onderhandeling te treden. Met andere woorden: het doen van een bod onder bepaalde voorwaarden. Het bieden van de vraagprijs heeft dus niet tot gevolg dat de koop tot stand is gekomen of dat er overeenstemming is over de koopprijs en dat nog slechts onderhandeld kan worden over andere voorwaarden zoals: het financieringsvoorboud, de termijn van aanvaarding, welke roerende zaken achterblijven, etc.. Het staat de verkoper vrij om op een bod te reageren met een tegenvoorstel dat een aanmerkelijk hogere vraagprijs inhoudt. Het kan voorkomen dat een aantal gegadigden een bod uitbrengt dat boven de vraagprijs ligt. In de praktijk komt het voor dat woningen voor een bedrag worden verkocht dat (aanmerkelijk) boven de vraagprijs ligt.

Kosten koper.

Bij de vraagprijs wordt vaak "k.k." vermeld. Dit betekent dat de kosten van de overdracht voor rekening van de koper komen. Onder kosten koper worden de volgende kosten verstaan:

- kopers van 18 tot 35 jaar betalen éénmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning met een koopsom tot € 525.000,- k.k.

- kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen betalen 2% overdrachtsbelasting. Kopers van een tweede woning dienen 10,4% overdrachtsbelasting te betalen, vanaf 1 januari 2026 zal de overdrachtsbelasting voor kopers van een tweede woning wijzigen naar 8% (laat u goed informeren welk tarief op u van toepassing is)

- de notariskosten, researchkosten en kosten voor het opstellen van de akte van levering, de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de akte van levering. Afhankelijk van de persoonlijke situatie dient de koper rekening te houden met een aantal aanvullende kosten die voor zijn rekening komen, zoals bijvoorbeeld: - de kosten van de aankopende makelaar; - de notariskosten voor het opstellen van een hypotheekakte; - de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de hypotheekakte;

Keuze notaris.

Omdat bij 'kosten koper' de kosten van de notaris voor rekening van de koper zijn, is de koper in beginsel vrij om de bij de overdracht betrokken notaris te bepalen. Vanwege praktische overwegingen dient de gekozen notaris echter gevestigd te zijn binnen in een straal van 20 kilometer van de woning. Dit heeft te maken met het feit dat de woning direct voorafgaand aan de overdracht door beide partijen en de makelaar(s) geïnspecteerd dient te worden en de meterstanden opgenomen dienen te worden.

Begrenzing notariskosten voor verkoper.

Het komt voor dat een koper een notaris kiest die de koper relatief lage kosten in rekening brengt maar de verkoper erg hoge kosten. Om de notariskosten voor de verkoper binnen het redelijke te houden wordt in de koopovereenkomst bepaald dat de notariskosten voor werkzaamheden ten bate van de verkoper tot een bepaald bedrag voor rekening van de verkoper komen en de kosten boven dit bedrag voor rekening van de koper komen.

Onderhandelingen.

De onderhandelingen vangen aan op het moment dat de verkoper met een tegenvoorstel reageert op het bod van een koper, of dat de verkoper expliciet aangeeft dat de onderhandelingen zijn gestart. Indien de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod van de koper aan de verkoper zal voorleggen is er nog geen sprake van onderhandelingen. Ook indien de verkoper het bod van de koper afwijst, is er geen sprake van onderhandelingen. Indien partijen in onderhandeling zijn dienen partijen de 'redelijk- en billijkheid' in acht te nemen, zo heeft de Hoge Raad bepaald. Kort gezegd komt het er op neer dat beide partijen er op gericht dienen te zijn om de onderhandelingen tot een goed einde te brengen.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0341-794525
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

> Belangrijke informatie

De belangrijkste kwesties tijdens de onderhandelingen zijn **de prijs, de oplevertermijn en de ontbindende voorwaarden** (bijvoorbeeld: het (niet) rond krijgen van de financiering en het (niet) verkrijgen van nationale hypotheekgarantie). Indien de koper een bod uitbrengt dient hij tevens alle voorwaarden te vermelden die op het bod van toepassing zijn, zodat de verkoper de geboden prijs in samenhang met de overige voorwaarden kan beoordelen. Zo ligt het voor de hand dat een verkoper, afhankelijk van zijn persoonlijke situatie, een groot belang kan hechten aan een korte oplevertermijn (verkoper heeft bijvoorbeeld reeds een andere woning gekocht, waarvan de overdracht op korte termijn plaatsvindt) of juist een lange oplevertermijn (de oplevering van de andere woning geschiedt op lange termijn).

Optie.

Van een optie is sprake indien er overeenstemming is tussen koper en verkoper over alle voorwaarden van de koop en de koper, exclusief, een bepaalde tijd wordt gegund om te beslissen of hij op basis van deze voorwaarden tot koop wenst over te gaan. Indien de koper binnen deze periode beslist om tot koop over te gaan, kan de verkoper in beginsel niet meer onder de koop uit. Bij nieuwbouwwoningen wordt wel met opties gewerkt. Bij bestaande woningen wordt vaak over een optie gesproken terwijl er eigenlijk sprake is van een bepaalde periode die de koper wordt gegund om bepaalde zaken op een rijtje te zetten, zoals de kosten van voorgenomen verbouwingen, de mogelijkheden voor financiering, de mogelijkheden voor een huisvestingsvergunning, etc.. Indien de koper deze zaken inzichtelijk heeft starten de onderhandelingen of worden de onderhandelingen voortgezet.

Schriftelijke Koopovereenkomst.

Nadat de verkoper en koper mondeling overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van het pand, dient er een koopovereenkomst te worden opgemaakt. In artikel 2, eerste lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is over het vereiste van een schriftelijke overeenkomst het volgende bepaald: "De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan wordt, indien de koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk aangegaan". Dit betekent dat indien een woning voor eigen bewoning door een particulier wordt gekocht, er pas sprake is van een overeenkomst indien een schriftelijke overeenkomst door beide partijen is getekend. Om deze reden is in artikel 17.1 van de koopovereenkomst bepaald dat uit de overeenkomst pas verplichtingen voortvloeien als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De verkoper behoudt zich dan ook uitdrukkelijk het recht voor om van de koop af te zien tot het moment waarop de koopovereenkomst door zowel de koper als de verkoper is ondertekend.

Bedenktermijn voor koper.

Op het moment dat de koper een afschrift van de ondertekende overeenkomst heeft ontvangen, begint de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper te lopen. Binnen de wettelijke bedenktijd kan de koper kosteloos en zonder opgaaf van redenen van de koop afzien. Voor de verkoper geldt geen wettelijke bedenktijd.

De bedenktijd begint te lopen om 00.00 uur van de dag waarop de koper het afschrift van de ondertekende akte heeft ontvangen en eindigt 72 uur later. De Algemene Termijnenwet is op de bedenktijd van toepassing zodat de werkelijke bedenktijd vaak langer zal zijn dan 3 dagen. In de artikelen 1 en 2 van deze wet is bepaald dat de termijn niet mag eindigen op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag en dat de termijn tenminste dient te bestaan uit twee werkdagen, zodat de termijn zo nodig wordt verlengd waardoor deze niet eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

Ontbindende voorwaarde: verkrijging van financiering.

Op verzoek van de koper kan in de koopovereenkomst de ontbindende voorwaarde worden opgenomen dat de koper voor een bepaalde datum de financiering heeft moeten kunnen regelen bij een in Nederland erkende financiële instelling. De termijn die Bosrijck BV hanteert voor de ontbindende voorwaarde voor financiering is **maximaal 4 weken** na de datum waarop overeenstemming is bereikt over de koopsom. In de regel wordt in de koopovereenkomst bepaald dat het te financieren bedrag wordt gesteld op maximaal de koopprijs.

Bankgarantie (waarborgsom).

In de koopovereenkomst (artikel 4) is de bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie stelt danwel een waarborgsom stort. Bosrijck BV hanteert voor het stellen van een bankgarantie/storten waarborgsom een termijn van **maximaal 5 weken** na de datum waarop overeenstemming is bereikt over de koopprijs.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0341-794525

info@bosrijck.nl

www.bosrijck.nl



> Het team

Bosrijck, makelaars & taxateurs is gespecialiseerd in met name de bemiddeling bij aan- en verkoop van onroerende zaken in de regio Midden Veluwe. Vanwege onze grondige kennis van de vastgoedmarkt in ons werkgebied zijn wij uitstekend in staat om je van advies te dienen bij zowel de aan- als verkoop van een woning. Ben je voornemens om een woning te kopen of te verkopen? Maak dan een afspraak voor een vrijblijvend gesprek waarin wij je specifieke wensen bespreken.

Bosrijck makelaars & taxateurs
info@bosrijck.nl - www.bosrijck.nl

Stationslaan 79
 8071 CL Nunspeet
 0341-794525

Elspeterweg 63 a
 3888 MT Uddel
 TEL. 0577-402229



> Notities

op een rijtje

INTERESSE

in deze woning?



Neem contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Bosrijck makelaars & taxateurs
info@bosrijck.nl - www.bosrijck.nl
Stationslaan 79
8071 CL Nunspeet
0341-794525

Elspeterweg 63 a
3888 MT Uddel
0577-402229



Bosrijck
makelaars & taxateurs