



**Kievitstraat 90, Ermelo**  
**Vraagprijs: € 500.000,— k.k.**



Deze royale hoekwoning met uitbouw over de volle breedte, vrijstaande garage en zonnige tuin met overkapping combineert ruimte, comfort en een groene ligging nabij de Groenveekse heide.

Deze verrassend ruime woning biedt met circa 135 m<sup>2</sup> woonoppervlakte alles wat je zoekt in een comfortabel gezinshuis. Dankzij de brede uitbouw aan de achterzijde is er een heerlijke leefruimte ontstaan waar koken, tafelen en ontspannen naadloos in elkaar overgaan. De moderne keuken uit 2018 vormt het hart van het huis en is van alle gemakken voorzien.



De ligging is bijzonder prettig: aan de voorzijde een rustig voetpad en rondom veel groen, wat zorgt voor een fijne, vrije sfeer. Tegelijkertijd bevinden voorzieningen zoals een basisschool zich op korte afstand. De zonnige tuin met sfeervolle overkapping nodigt uit om al vroeg in het seizoen buiten te genieten. Met een vrijstaande garage en extra berging is er bovendien volop ruimte voor hobby, opslag of fietsen.



Alle informatie over deze woning ook op de website [bijwillem.nl](https://bijwillem.nl)

Scan de code



Energie label



De woning is door de jaren heen goed onderhouden en verduurzaamd. Zo is deze vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen, volledig geïsoleerd en voorzien van 13 zonnepanelen. Binnen zorgen onder andere airconditioning op de slaapkamers en een luxe badkamer voor extra comfort.

### INDELING

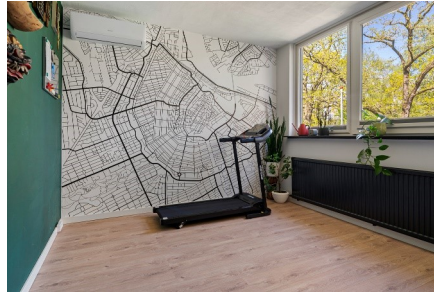
#### *Begane grond:*

Entree, hal met garderobekast, moderne toiletruimte met wandcloset en fontein. Royale woonkamer met open keuken, voorzien van een moderne opstelling (2018) met onder meer een 5-pits gaskookplaat, downdraft afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasser en combimagnetron/oven. Ruimte voor een grote eettafel en een gezellige zithoek in de uitbouw. Praktische bijkeuken met opstelling voor was- en droogapparatuur.

#### *Eerste verdieping:*

Overloop, ruime hoofdslaapkamer met airconditioning en een royale inloopkast (voorheen slaapkamer, eenvoudig terug te brengen). Tweede slaapkamer eveneens met airco. Luxe badkamer (2013) met inloopdouche, was-tafelmeubel, tweede toilet en designradiator.





**Tweede verdieping:**

Ruime overloop met een open opstelling van een whirlpool ligbad. Grote zolderkamer met drie Velux dakramen, kopgevelraam en wastafel. Tevens aansluitingen voor wasapparatuur en veel bergruimte.

**Unieke eigenschappen**

- Hoekwoning met 135 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en brede uitbouw
- Vrijstaande garage en extra berging aan de zijkant
- Zonnige tuin met sfeervolle overkapping
- Volledig geïsoleerd en voorzien van 13 zonnepanelen
- Rustige, groene ligging nabij heide en voorzieningen





### Meer informatie over deze woning?

Aanvullende informatie over deze woning is voor u beschikbaar. Bij het maken van een bezichtigingsafpraak krijgt u toegang tot uw eigen bezichtigingsdossier met alle aanvullende informatie. Hierbij moet u denken aan o.a. de lijst van zaken, energielabel en de vragenlijst waarin verkoper zoveel mogelijk relevante informatie over de woning geeft. Eventuele bijzonderheden worden hier ook nader toegelicht.

Als er sprake is van een vereniging van eigenaren krijgt u hierover uitgebreide informatie, zoals jaarcijfers, notulen van de vergadering en meerjaren onderhoudsplanningen.

Via dit bezichtigingsdossier kunt u ook uw bod op de woning uitbrengen én uw eigen gegevens die bij ons bekend zijn inzien en eventueel aanvullen.

### Privacy

Op deze wijze houden wij rekening met uw privacy en die van onze opdrachtgever(s) bij het verstrekken van informatie. Onze online-klantendossiers maken gebruik van beveiligde verbindingen.



# Zet de eerste stap naar je nieuwe thuis



Je bent bezig met de zoektocht naar een (nieuwe) woning, een spannende stap! Een belangrijk onderdeel van dat proces is weten wat je huidige woning waard is. Dat geeft inzicht in je financiële mogelijkheden en helpt je de juiste keuzes te maken.

**Bij Makelaardij bijWillem.nl  
bespreken we dit graag met je in  
een gratis en vrijblijvend gesprek.**

#### Tijdens dit gesprek:

- ✓ Bepalen we de actuele marktwaarde van jouw woning.
- ✓ Geven we inzicht in je verkoopkansen en hoe we jouw woning optimaal in de markt zetten.
- ✓ Bespreken we de strategie die past bij jouw situatie en wensen.

#### Waarom kiezen voor bijWillem.nl?

- ✓ Persoonlijke aandacht en korte lijnen – je weet altijd wie je spreekt.
- ✓ Transparant en duidelijk – je weet altijd wat er gebeurt.
- ✓ Scherpe tarieven en hoge kwaliteit – en altijd mét een glimlach.

**Zo weet je precies waar je staat en kun je met een gerust hart de volgende stap zetten richting je nieuwe droomhuis.**



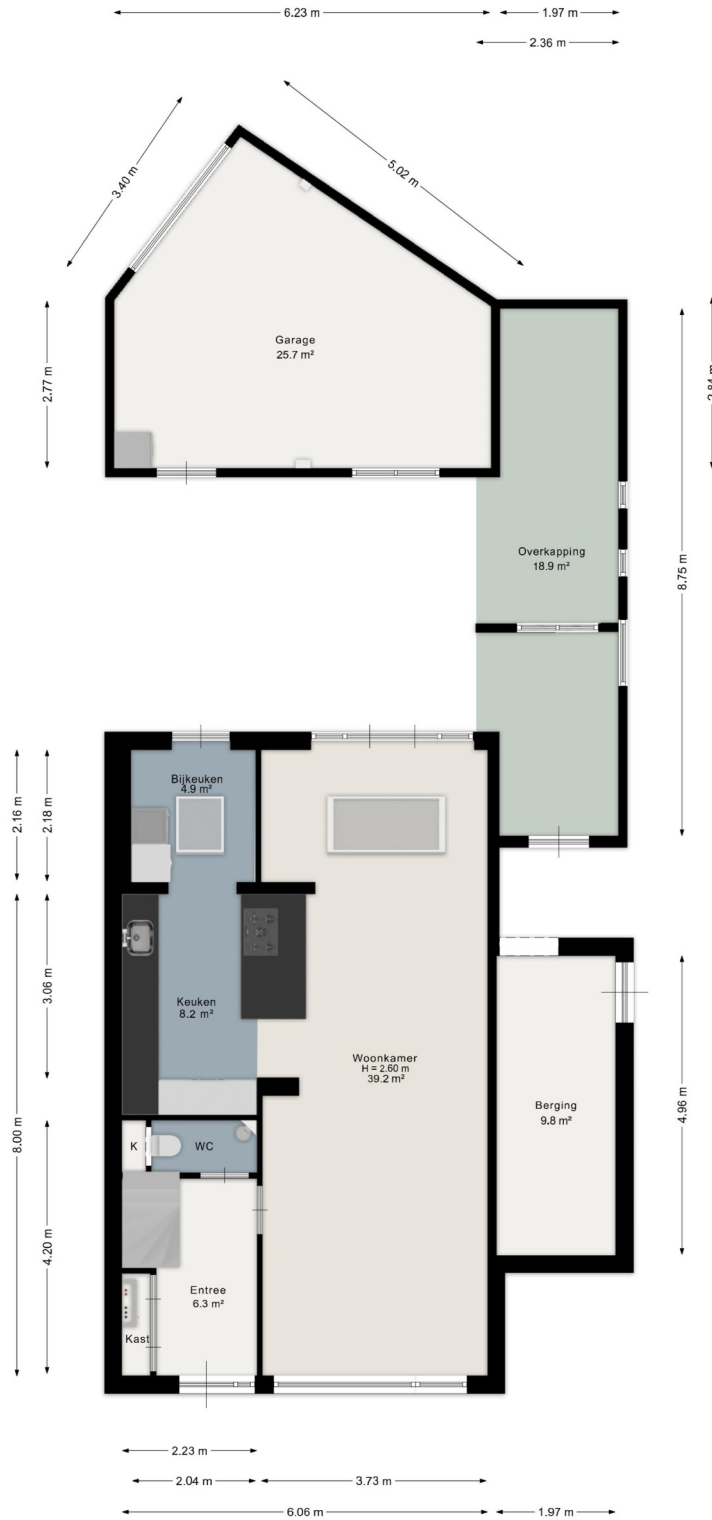
**Plan jouw gratis kennismakingsgesprek**

☎ **Bel: 0341-267733**

✉ **Mail: [info@bijwillem.nl](mailto:info@bijwillem.nl)**

## Plattegrond

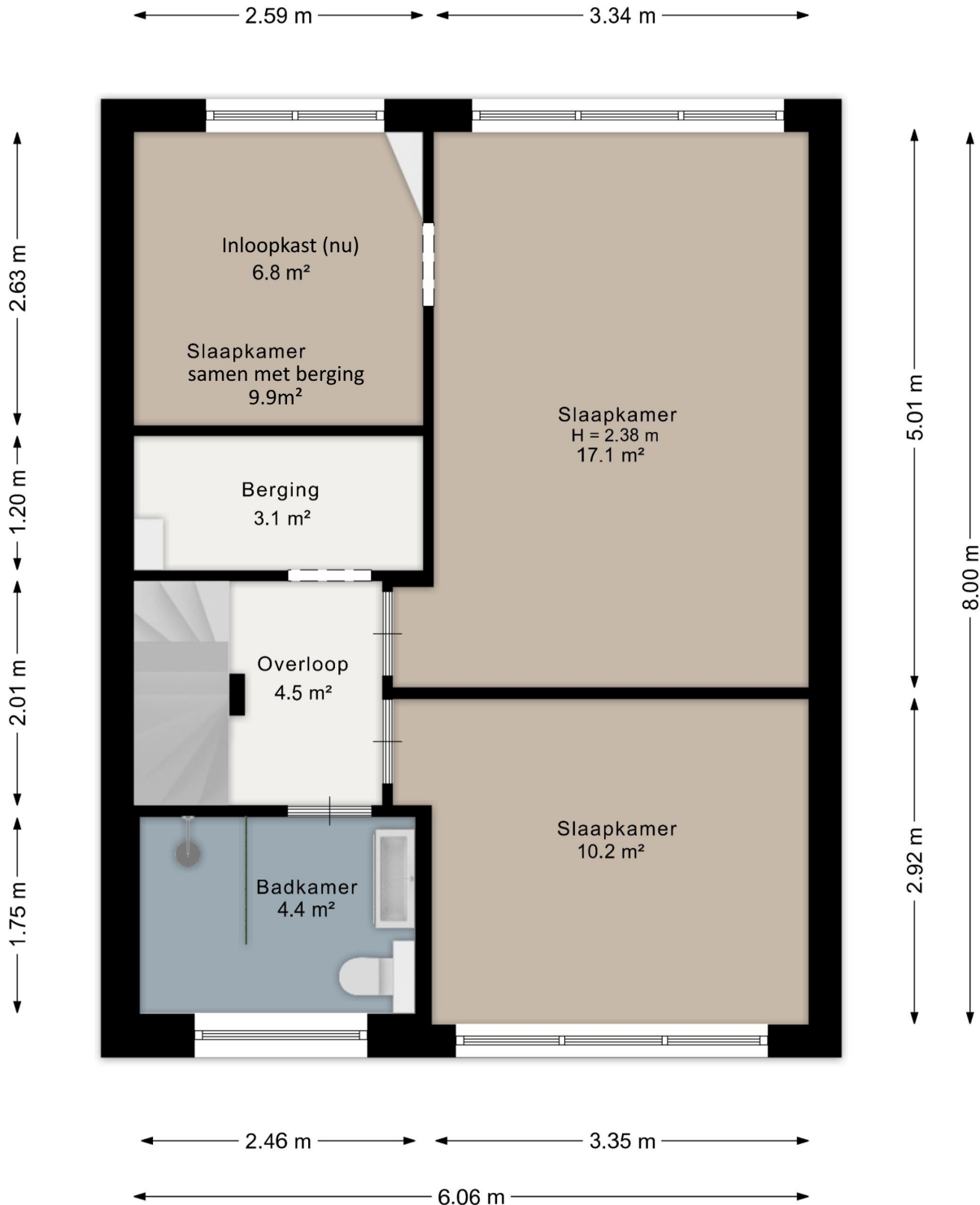
### Begane grond



De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

## Plattegrond

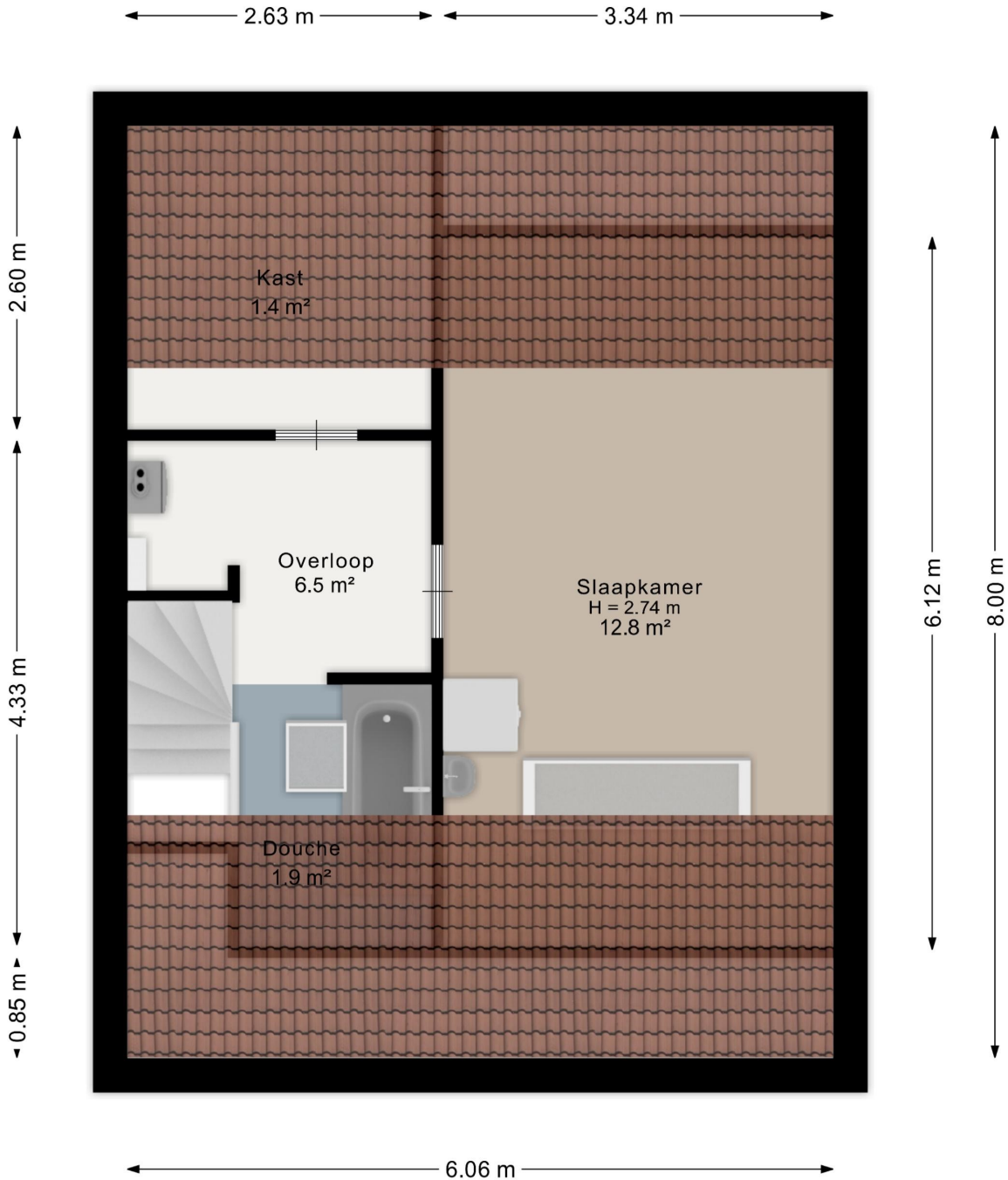
### Eerste verdieping



De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

## Plattegrond

### Tweede verdieping



De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.


## Uittreksel kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ermelo</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3304</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>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
Tevens is deze kaart niet op schaal.

# Uittreksel kadastraal bericht



BETREFT  
Ermelo G 3304

UW REFERENTIE  
---

GELEVERD OP

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11238024003

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

BLAD  
1 van 2

## Eigendomsinformatie ?

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Ermelo G 3304

Kadastrale objectidentificatie: 079710330470000

**Locatie** Kievitstraat 90  
3853 VN Ermelo

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**BAG identificatie** 0233010000010916

**Kadastrale grootte** 214 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 169770 - 478277

**Omschrijving** Wonen

**Ontstaan uit** Ermelo G 1761

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Aandeel** 1/2

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 12340/37 Arnhem

Ingeschreven op 30-09-1993

**Naam gerechtigde**

**Adres** Kievitstraat 90  
3853 VN ERMELO

**Geboortedatum**

**Geboorteplaats**

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

## Uittreksel kadastraal bericht



BETREFT  
Ermelo G 3304

UW REFERENTIE  
---

GELEVERD OP  
[REDACTED]

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11238024003

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
[REDACTED]

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
[REDACTED]

BLAD  
2 van 2

Burgerlijke staat Zie akte(n)

### 1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 12340/37 Arnhem

Ingeschreven op 30-09-1993

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres Kievitstraat 90  
3853 VN ERMELO

Geboortedatum [REDACTED]

Geboorteplaats [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

## Overige belangrijke informatie

Pagina 1 van 2

*Een huis kopen doet u niet elk jaar. Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.*

### **Het uitbrengen van een bod - verkoopmethode inzake het biedingsproces**

Tenzij anders gecommuniceerd zal de verkoopmethode "Bieden zonder biedtermijn" worden gehanteerd, conform het [NVM Protocol Transparant Bieden Woonruimte](#). Indien er een andere verkoopmethode zal worden gebruikt, of indien tijdens de verkoop de verkoopmethode wordt gewijzigd, worden potentiële bidders hierover schriftelijk geïnformeerd. Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

### **De koopakte**

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door

Makelaardij bijWilleml.nl, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### **Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

### **Lijst van zaken**

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### **Voorwaarden NVM en meldingsplicht**

Makelaardij bijWilleml.nl is lid van de NVM. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM dan wel de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen of downloaden van de website; [www.bijwilleml.nl](http://www.bijwilleml.nl)

Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

## Overige belangrijke informatie

Pagina 2 van 2

*In de koopakte worden de volgende bepalingen opgenomen:*

- **Registratie koopakte**

Vanaf 1 september 2003 is de Wet koop onroerende zaken van kracht. Hierin is ondermeer bepaald dat als koper of verkoper dit wensen de koopovereenkomst onder voorwaarden geregistreerd kan worden bij het Kadaster. De koper is hierdoor beter beschermd tegen bijvoorbeeld faillissement van de verkoper, beslag op de woning en de eventuele gevolgen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. De inschrijving kan pas plaatsvinden nadat de drie dagen bedenktijd zijn verstreken en de termijn van bescherming loopt af zes maanden na de inschrijving. Als koper deze inschrijving wenst dient hij dit bij het sluiten van de overeenkomst bij de makelaar aan te geven. De kosten voor deze inschrijving komen voor rekening van de koper.

- **Waarborgsom/bankgarantie**

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

- **Ontbinding koopovereenkomst bij niet verkrijgen hypotheek**

Indien door koper een ontbindende voorwaarde wordt bedongen in verband met het niet kunnen verkrijgen van de hypotheek zal het volgende van toepassing zijn. De koper kan de koop ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek tot uiterlijk vier weken na datum mondelinge koop. Indien koper de koopovereenkomst wenst te ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek, is dit slechts rechtsgeldig indien koper naast de afwijzing van de aangevraagde hypothecaire geldlening tevens een kopie van de hypotheekaanvraag overlegt.

Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt koper bij niet nakoming een boete van 10 % van de koopsom.

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.

- **Notariskeuze**

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper. Indien de gekozen notaris ongebruikelijke kosten aan de verkoper doorberekent (administratiekosten, dossierkosten enz.), of meer dan € 250,- (incl. BTW en kadasterkosten) berekent per door te halen hypotheek van de verkoper (royementsakte) dan zijn deze meerkosten voor rekening van de koper.

*Verder zijn de volgende zaken van belang:*

- **Maatvoering**

De opgegeven maatvoering van woningen en appartementen worden uitgevoerd conform de meetinstructie die is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan de opgegeven maatvoering kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

- **Disclaimer**

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorg samengesteld onder meer aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Het is echter mogelijk dat de inhoud van de brochure en de daarin vervatte informatie verouderd, incompleet of onjuist is. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Aan de inhoud van de brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.