



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN REENTMEESTERS

## ERMELO, VONDELLAAN 34

Villa "De Dennenhoev", karakteristiek en duurzaam wonen in het bos

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)

# WELKOM

Te midden van oude bomen, in de geliefde dichtersbuurt van Ermelo, staat de karaktervolle jaren '20 villa "De Dennenhoev". Deze bijzondere rietgedekte familievilla met haar kenmerkende luiken, houten gevels en warme uitstraling ademt sfeer, historie en authenticiteit. Al bij het oprijden van de oprijlaan voelt u de rust en de charme van dit unieke huis, dat met liefde is bewoond en zorgvuldig onderhouden. Hier gaan de details van toen moeiteloos samen met het wooncomfort van nu.

# Ruimte & Sfeer

Binnen komt u in een wereld van ruimte en sfeer. De royale woonkeuken vormt het hart van het huis, met een kookeiland, A-merk apparatuur en volop plaats om samen te koken en te tafelen. De sfeervolle leefruimtes zijn voorzien van maatwerk interieurbouw, een open haard en een doordacht lichtplan dat in elke kamer voor de juiste ambiance zorgt. Met vijf slaapkamers, twee luxe badkamers en een lichte werkkamer biedt de villa een perfecte balans tussen comfort, functionaliteit en warmte, ideaal voor een gezin dat ruimte en sfeer weet te waarderen.

Buiten wordt u omringd door groen. De bostuin met statige rododendrons, veranda's en meerdere zitplekken nodigt uit om ieder seizoen te genieten van rust, stilte en privacy. Hier ervaart u het buitenleven op zijn mooist, terwijl bos, heide en de voorzieningen van Ermelo zich op loopafstand bevinden. "De Dennenhoev" is een unieke combinatie van karakter, comfort en natuur, een plek om thuis te komen en te genieten van het beste dat Ermelo te bieden heeft.





## KENMERKEN

Bouwjaar 1921

Woonoppervlakte 221 m<sup>2</sup>

Inhoud 923 m<sup>3</sup>

Externe bergruimte 98 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 2892 m<sup>2</sup>

Energie label A



Vraagprijs € 1.750.000,- k.k.

# INDELING

## Parterre

Via de karakteristieke voordeur komt u de woning binnen. De hal met vloerverwarming ademt direct sfeer en wordt gekenmerkt door de authentieke bordestrap en een fraaie houtkachel. In de hal bevindt zich tevens de ruime toiletruimte met een karakteristiek oud raampje.

De sfeervolle woonkeuken (2011) is een plek om samen te komen. Ook hier ligt vloerverwarming. Het kookeiland fungeert ook als bar. De keuken is voorzien van voldoende bergruimte en heeft een prachtig Borretti fornuis met 6 pitten en hoogwaardige inbouwapparatuur (o.a. Siemens koffiemachine, oven/magnetron, vaatwasmachine en koelkast).

Via schuifdeuren bereikt u de living. Hier zorgen het lichtplan (van den Bosch, Harderwijk), de houten vloer, het houten plafond en de open haard voor een warme, authentieke sfeer. Twee dubbele openslaande deuren geven toegang tot de tuin.















# INDELING VERVOLG

## Eerste verdieping

De bordestrap leidt naar de overloop met een prachtige houten vloer op de gehele eerste verdieping. De eerste verdieping heeft 4 slaapkamers. Er zijn twee ruime slaapkamers met vaste kasten en stijlvolle shutters, elk met uitzicht op het prachtige groen rondom de woning. De masterbedroom beschikt over een inloopkast ontworpen en gebouwd door een interieurbouwer en een eigen luxe badkamer met vloerverwarming, ligbad, inloopregendouche, toilet, wastafelmeubel en designradiator. Daarnaast is er een vierde slaapkamer van kleiner formaat en een tweede badkamer met vloerverwarming, inloopregendouche, toilet, wastafelmeubel en designradiator. Een ideale verdieping voor het hele gezin.

## Tweede verdieping

Via een design ruimtebesparende trap bereikt u de zolderkamer. Een verrassende ruimte, geschikt als extra slaapkamer of werkplek, met Velux dakraam en slimme inbouwkasten. Er is tevens een vaste bureau-opstelling en een technische ruimte met cv-ketel en 180 liter boiler, zodat er altijd voldoende warm water beschikbaar is. Deze ruimte is optimaal benut, er past gemakkelijk een tweepersoonsbed dus is volledig te gebruiken als kamer voor bijvoorbeeld uw tiener.















# Perfekte plek voor buitenleven

De woning beschikt over een prachtige, groene tuin met een bosrijke uitstraling. Rododendrons, eikenbomen en sierlijke vliegdennen creëren een natuurlijke omgeving rondom een open plek in het bos. Meerdere terrassen en veranda's aan de buitenzijde van de woning bieden heerlijke zitplekjes, ideaal om te genieten van rust, privacy, zon en schaduw. De tuin is goed onderhouden en vormt een perfecte plek voor het buitenleven, een plek om familie te ontvangen en een heerlijk tuinfeest te geven.

Het bijgebouw is ruim en praktisch: een garage/schuur met dubbele garagedeuren, een grote bergzolder en een carport voor twee auto's. Er is een houtberging voor opslag van open haardhout en een schuurtje voor het opbergen van tuingereedschap. Zo is er volop ruimte voor voertuigen, opslag en klusprojecten.

De woning ligt op een ideale, rustige plek in een prachtige buurt, met het bos en de hei dichtbij. Tegelijkertijd zijn alle gewenste voorzieningen gemakkelijk op loopafstand bereikbaar, waardoor natuur en gemak perfect samenkomen.

Naast de NEN2580-gebruiksoppervlakte van 221 m<sup>2</sup> beschikt de woning over een totale bruto vloeroppervlakte van 360 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er aanzienlijk meer vloeroppervlak aanwezig is dan volgens de strikte meetnormen meetelt, met name door schuine kanten op de verdiepingen en de kelder.

# DUURZAAMHEID & ONDERHOUD

Deze woning is volledig verduurzaamd en behaalt nu een energielabel A. In 2024 zijn alle kozijnen vervangen en is er nieuw HR++ glas geplaatst in alle raamkozijnen. Ook is er vloerisolatie met bolletjes, gevelisolatie en dakisolatie aangebracht. Dit zorgt voor optimaal comfort en minder warmteverlies. In 2022 is de rieten kap vernieuwd. En april 2025 zijn de kozijnen aan de binnen- en buitenzijde opnieuw geschilderd. Met veertien zonnepanelen wordt er bovendien een groot deel van de energie duurzaam opgewekt. Zo wordt comfort gecombineerd met energie-efficiëntie.



# VOORZIENINGEN

- 14 zonnepanelen;
- buitenschilderwerk 2025;
- perceel is volledig omheind;
- garage met grote carport;
- rieten schroefdak 2022;
- inpandig kantoor;
- vijf slaapkamers, twee badkamers.



# Verkoper aan het woord

## FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: In Ermelo zijn veel restaurants op loopafstand en Harderwijk ligt dichtbij met het centrum met veel restaurants.

Favoriete speciaalzaak: De Goudreinet Groentewinkel, De Boergondiër Kaaswinkel

Leuk hoteladresje: Hotel en Restaurant De Zwarte Boer

Dat heerlijke terrasje: De Boterlap Ermelo en De Dorpskamer Ermelo

Indrukwekkende natuur: De heide bij Speuld en bij de Schaapskooi en het bos de straat uit en het bos bij Drie.

## WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

'We blijven in Ermelo – we vinden het heel fijn wonen. Onze kinderen, die de deur uit zijn, hebben hier hun lagere en middelbare school gevolgd en hebben nog veel vrienden/vriendinnen in Ermelo wonen.

Ermelo ligt centraal in Nederland met een uitstekende treinverbinding van/naar de randstad.

Ons rustig gelegen familie huis met het bos om de hoek, de dorpskern op loopafstand, het randmeer en de oude stad Harderwijk op fietsafstand heeft alles wat je wenst.

Wij hebben er met zeer veel liefde gewoond. Helaas wordt het voor ons te groot, maar hopen dat wij er weer een andere familie blij mee kunnen maken'.













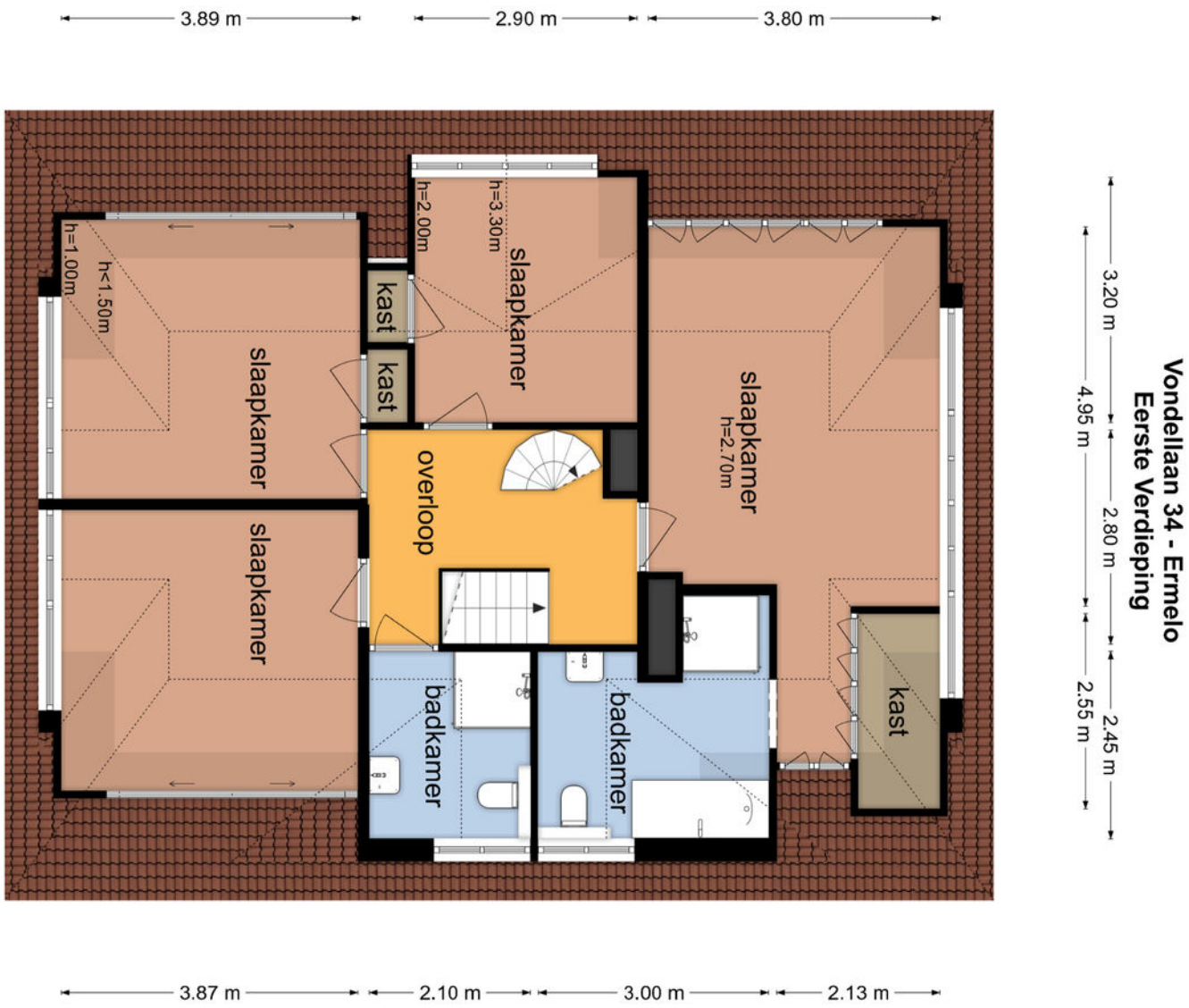
de „Dennenhoey“  
VONDELLAAN 34 ERMELO

Ermelo

# Begane grond | Parterre

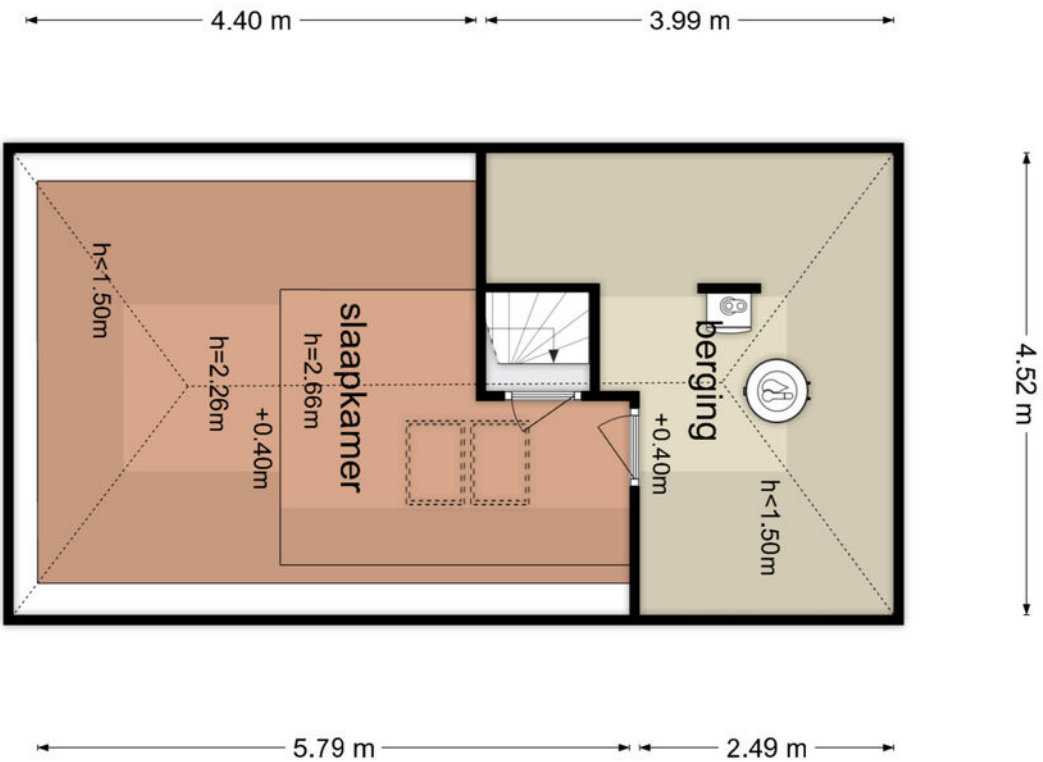


# Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © www.objectenco.nl

# Tweede verdieping

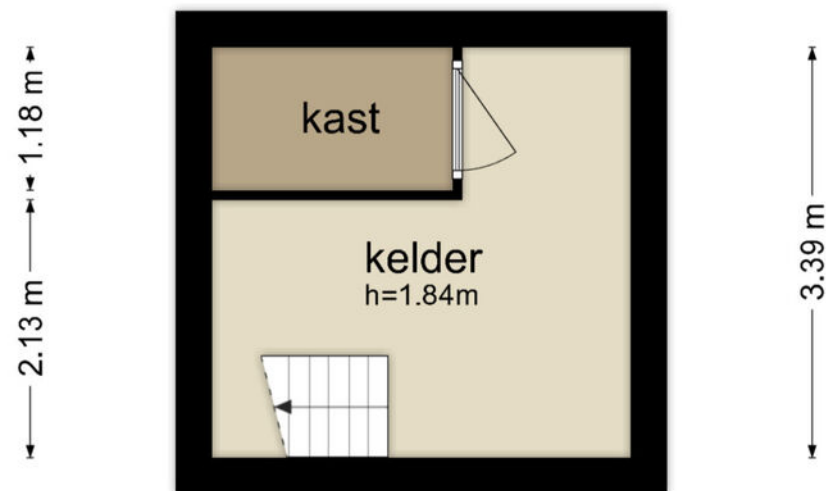


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Kelder

## Vondellaan 34 - Ermelo Kelder

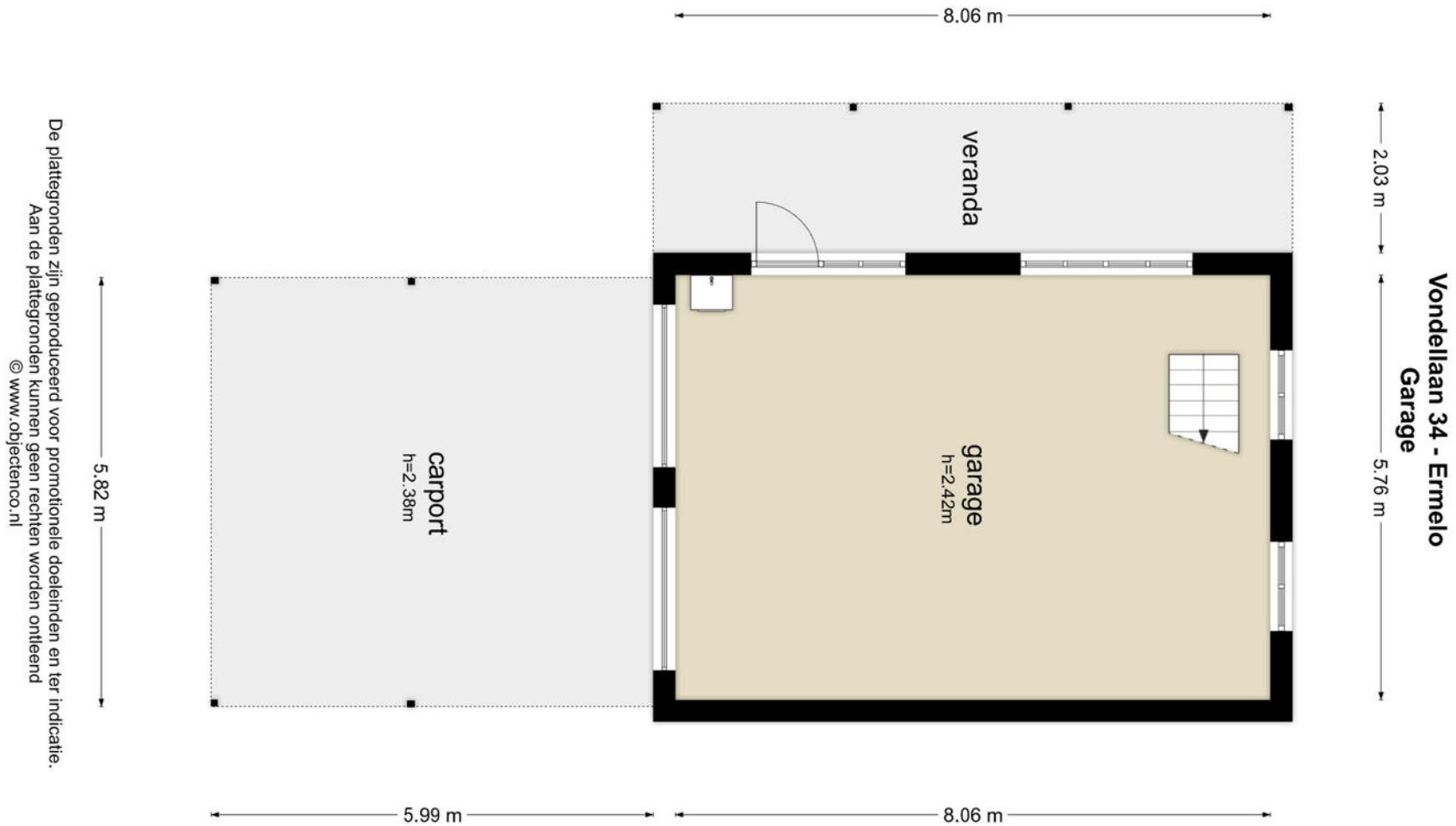
← 2.03 m → ← 1.39 m →



← 3.47 m →

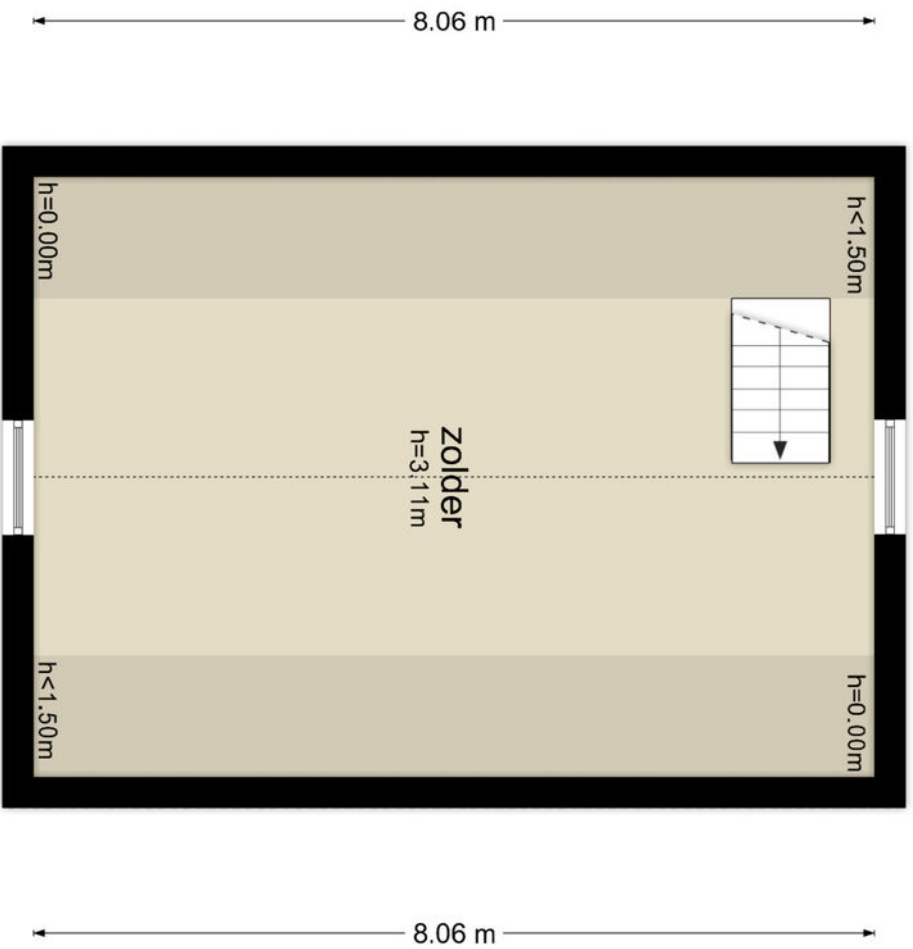
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Garage



**Vondellaan 34 - Ermelo  
Garage Zolder**

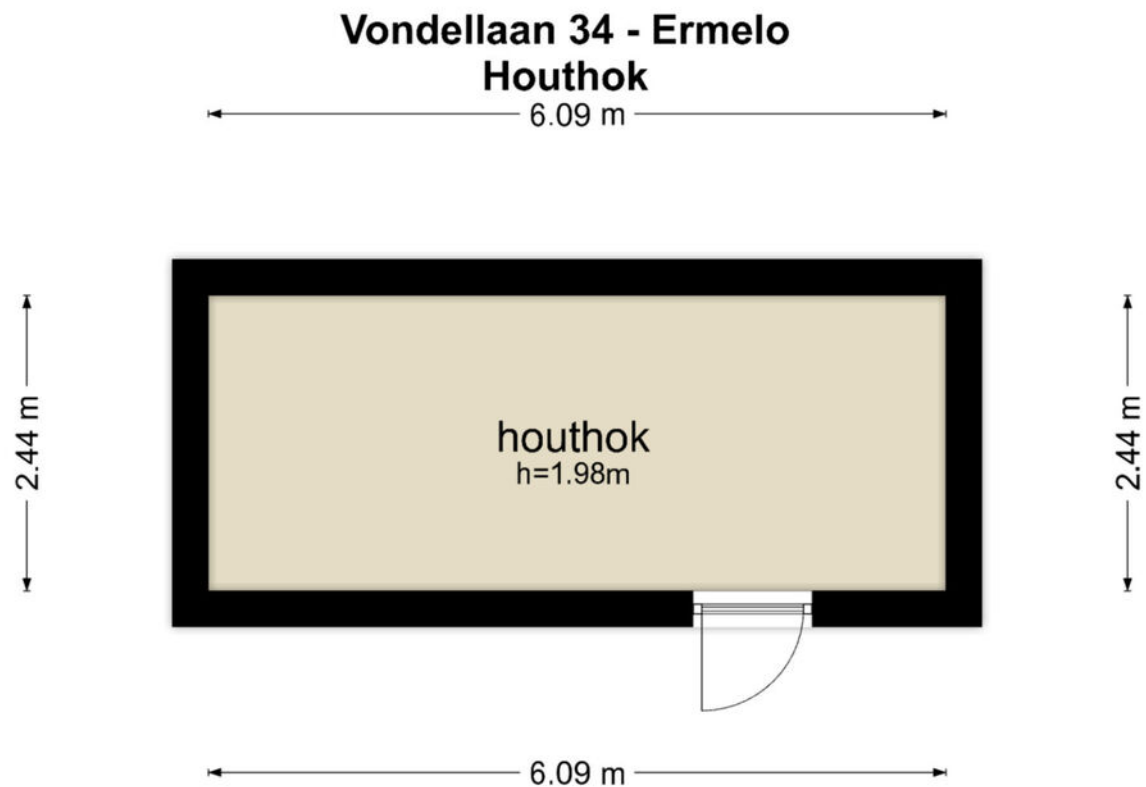
5.76 m



Garage (zolder)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Houthok



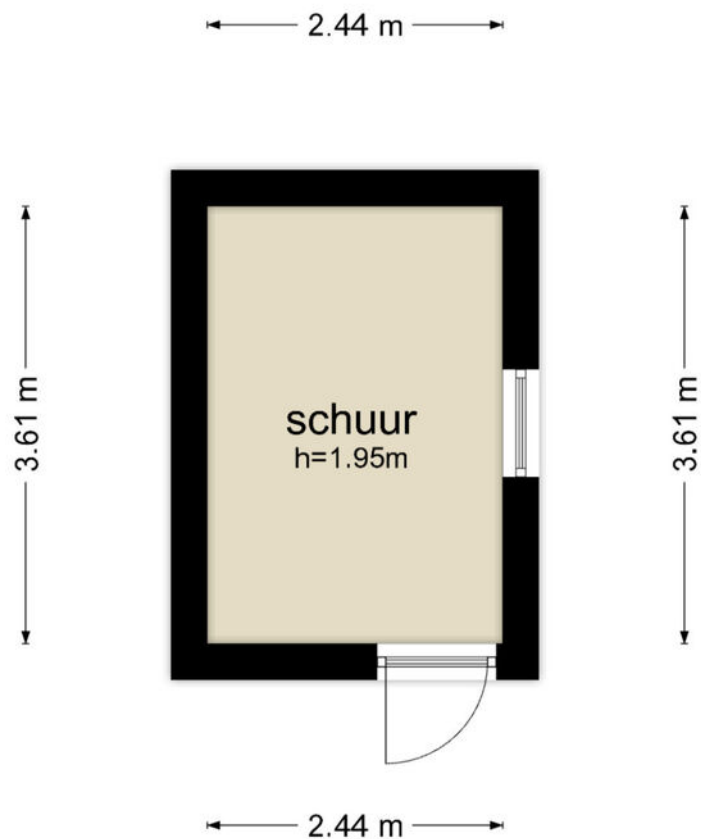
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© www.objectenco.nl

# Schuur

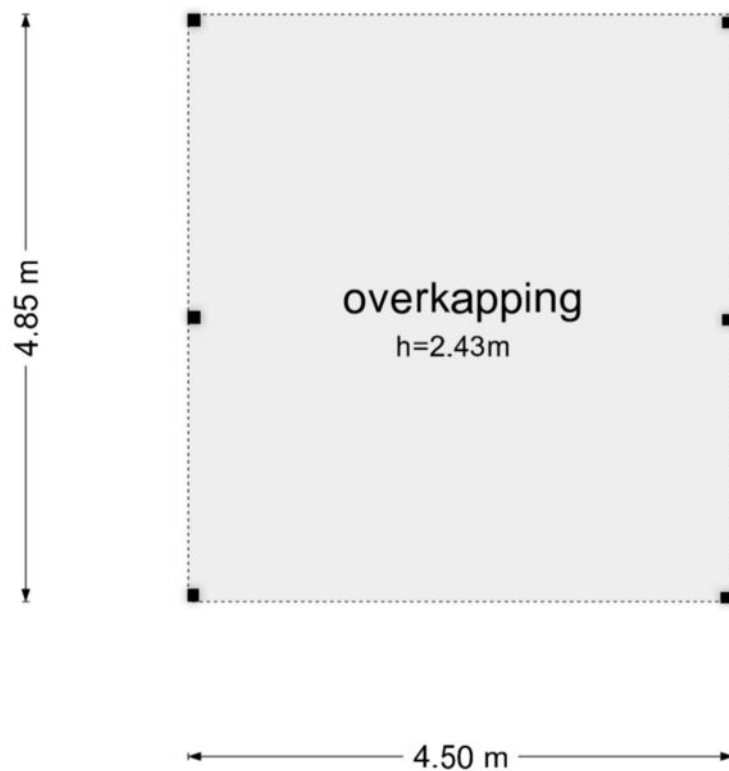
## Vondellaan 34 - Ermelo Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Overkapping

## Vondellaan 34 - Ermelo Overkapping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# KADASTRALE KAART



Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 11-9-2025

Schaal: 1: 1033



Copyright © 2024 ESRI  
Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wettelijk aansprakelijk voor de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



## 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 erfdiensbaarheden, 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.

### **ONDERZOEKSP LICHT**

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](mailto: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](mailto:info@drieklomp.nl)

# GEREGISSEERD EN GEREgeld

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.



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

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

GORSSSEL | 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](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)