

Garderenseweg 285

ERMELO



*Bijzonder wonen met
rust en karakter*

*Unieke beleving
& volop genieten*

Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.

Maaïke van Doorn

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL





TYPE WONING	Vrijstaande woning
SOORT WONING	Bungalow
BOUWJAAR	1951
LIGGING	In een bosrijke omgeving
TUIN	Tuin rondom
SOORT GARAGE	Carport, geen garage
ENERGIELABEL	B
VERWARMING	Cv-ketel
ISOLATIE	Dak-, muur-, vloerisolatie en dubbel glas

WOONOPPERVLAKTE
138 m²

INHOUD
435 m³

PERCEELOPPERVLAKE
2.175 m²

AANTAL KAMERS
3

SLAAPKAMERS
2

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Een woning *die blijft verrassen*



Welkom aan de Garderenseweg 285 in Ermelo. Deze bijzondere gelijkvloerse woning ligt op een heerlijk perceel van circa 2.175 m² en biedt volop rust en privacy. Enkele jaren geleden is deze woning op smaakvolle wijze verbouwd. Binnen valt direct het unieke interieur en de sfeervolle uitstraling op.

Ook buiten is het volop genieten. De royale buitenruimte nodigt uit tot ontspannen, tuinieren en lange dagen in de buitenlucht. Een verrassend geheel die u zeker zal weten te boeien.

Maaïke van Doorn

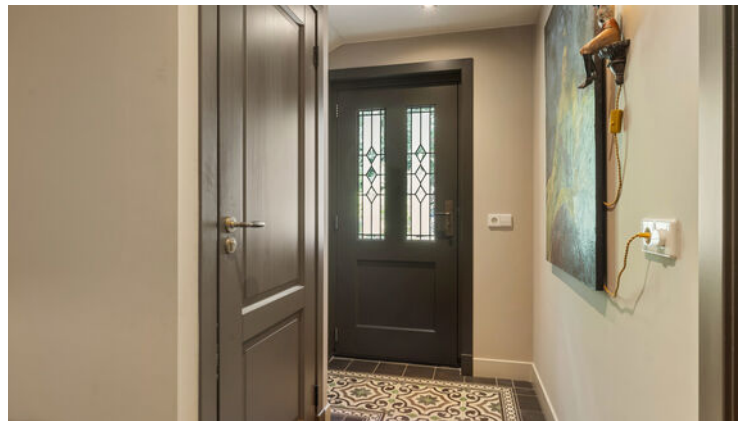
MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Begane grond



Via de entree stapt u binnen in een sfeervolle hal met een karaktervolle tegelvloer en een rustige, verzorgde afwerking. De lange zichtlijnen geven een ruimtelijk gevoel en het separate toilet sluit stijlvol aan bij het geheel. Vanuit de hal is tevens de kelder bereikbaar.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Een stijlvolle
binnenkomst.



Maike van Doorn

MAKELAAR

De keuken ademt warmte. De landelijke fronten, het royale werkblad, de klassieke spoelbak en de stijlvolle visgraatvloer vormen samen een fijn geheel. Dankzij de ruime opstelling is er volop werk- en bergruimte aanwezig, terwijl de keuken tevens plaats biedt aan een gezellige eettafel.

De keuken is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een koelkast, oven en een kookplaat met afzuiging. Hierdoor beschikt u over alle gemakken voor het bereiden van dagelijkse maaltijden. De openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met buiten en laten prettig daglicht binnenstromen. Aansluitend bevindt zich buiten een terras, waardoor u op mooie dagen ook heerlijk in de tuin kunt eten.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



De Engelse woonkamer valt direct op door haar karaktervolle en uitgesproken uitstraling. Zorgvuldig gekozen details geven de ruimte een geheel eigen sfeer. Dankzij deze indeling is er volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en maakt de woonkamer een fijne plek om te ontspannen.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



De eetruimte vormt een bijzondere plek binnen de woonkamer en nodigt uit tot lange diners en gezellige momenten met familie en vrienden. De royale eettafel krijgt hier alle ruimte, terwijl de bijzondere hoekboekenkast de sfeer van een intieme bibliotheek toevoegt.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Slaapkamers



Deze slaapkamer heeft een stijlvolle en verfijnde uitstraling. De combinatie van zachte tinten, karaktervolle accenten en zorgvuldig geplaatste verlichting geeft de ruimte een luxe, bijna hotelachtige sfeer.

Er is volop ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed. De vaste kasten en het wastafelmeubel bieden daarnaast extra gemak en praktische bergruimte.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Deze ruime kamer profiteert van een prettige lichtinval en een sfeervolle afwerking. Dankzij het royale formaat is de kamer flexibel in te richten, bijvoorbeeld als slaapkamer, logeerkamer of rustige werkruimte.



*Een lichte kamer
met volop mogelijkheden*

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Badkamer



Deze badkamer sluit met haar uitgesproken kleurgebruik en klassieke afwerking mooi aan bij de rest van het huis. De zachtroze wandtegels, het donkere plafond en het wastafelmeubel vormen samen een stijlvol en bijzonder geheel. De spiegel en zorgvuldig gekozen verlichting geven de ruimte extra karakter.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een separate douche en een wastafelmeubel met praktische bergruimte. Daarmee biedt de ruimte zowel comfort voor dagelijks gebruik als een fijne plek om uitgebreid te ontspannen.



Een badkamer met
een warme, eigen sfeer

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Via de achterdeur komt u binnen in de bijkeuken, die in de praktijk als dagelijkse hoofdingang wordt gebruikt. De ruimte is verzorgd ingericht en biedt volop plaats voor jassen, schoenen en huishoudelijke spullen. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en is er extra kastruimte aanwezig.



*Praktische entree
via de bijkeuken*

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Exterieur



Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met een natuurlijke, groene uitstraling. Sierlijke beplanting, volwassen bomen en slingerende paden zorgen voor een speels geheel en bieden op verschillende plekken rust en privacy.

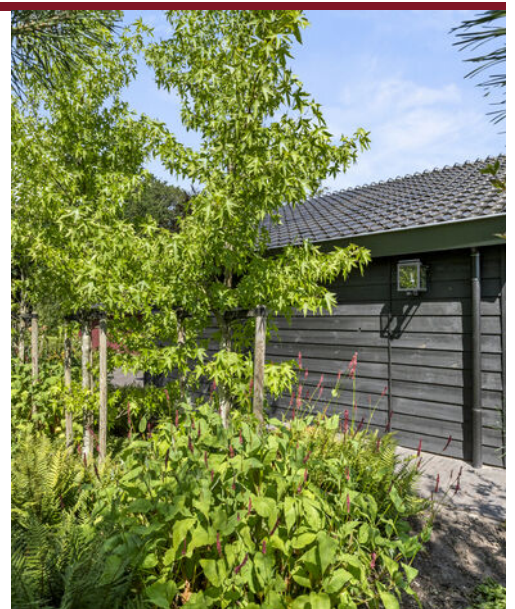
Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping, een heerlijke plek voor lange zomeravonden of een ontspannen ontbijt in de ochtendzon. Daarnaast zijn er meerdere terrassen, zodat er altijd een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden is.

De royale oprit biedt volop parkeergelegenheid en leidt naar de berging met carport. De combinatie van groen, ruimte en praktische voorzieningen maakt dit exterieur compleet.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



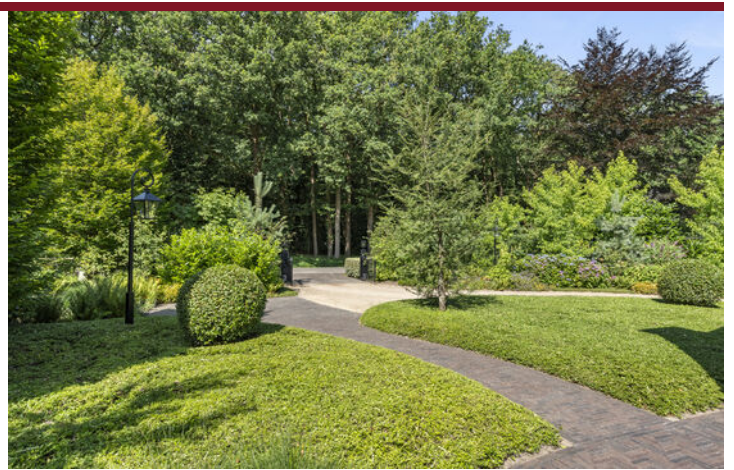
Maaïke van Doorn

MAKELAAR



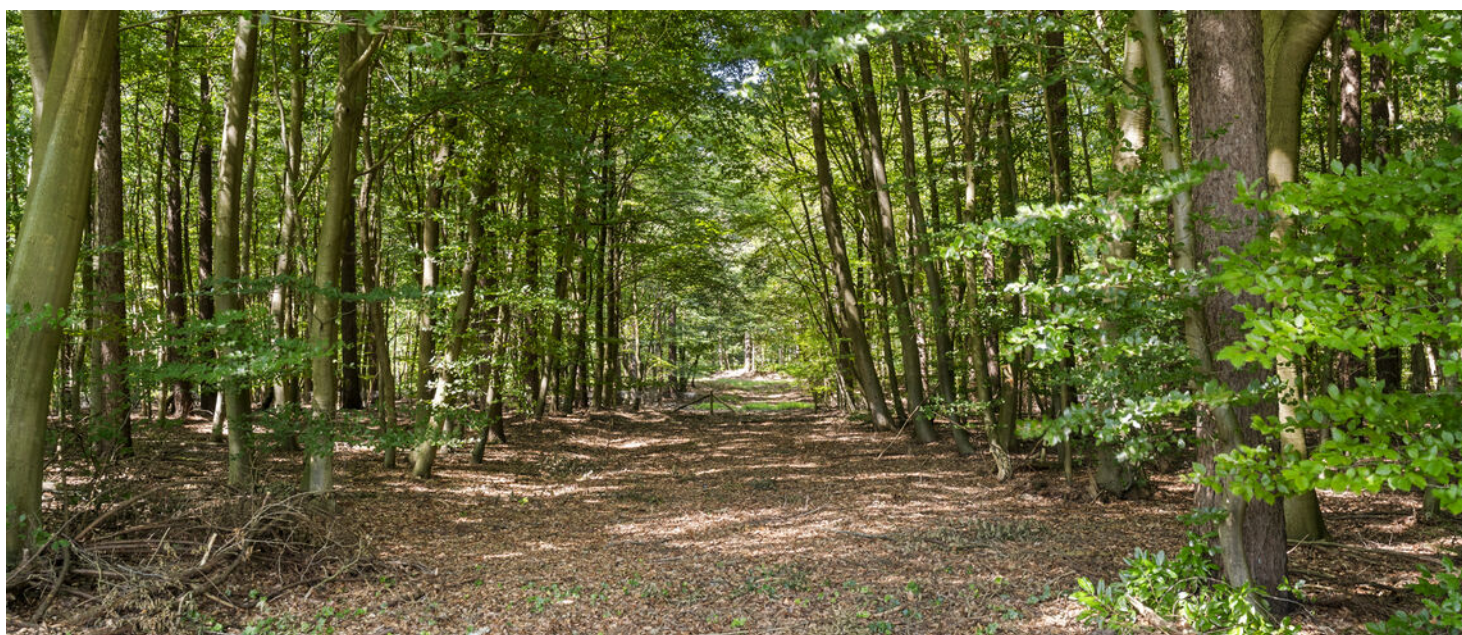
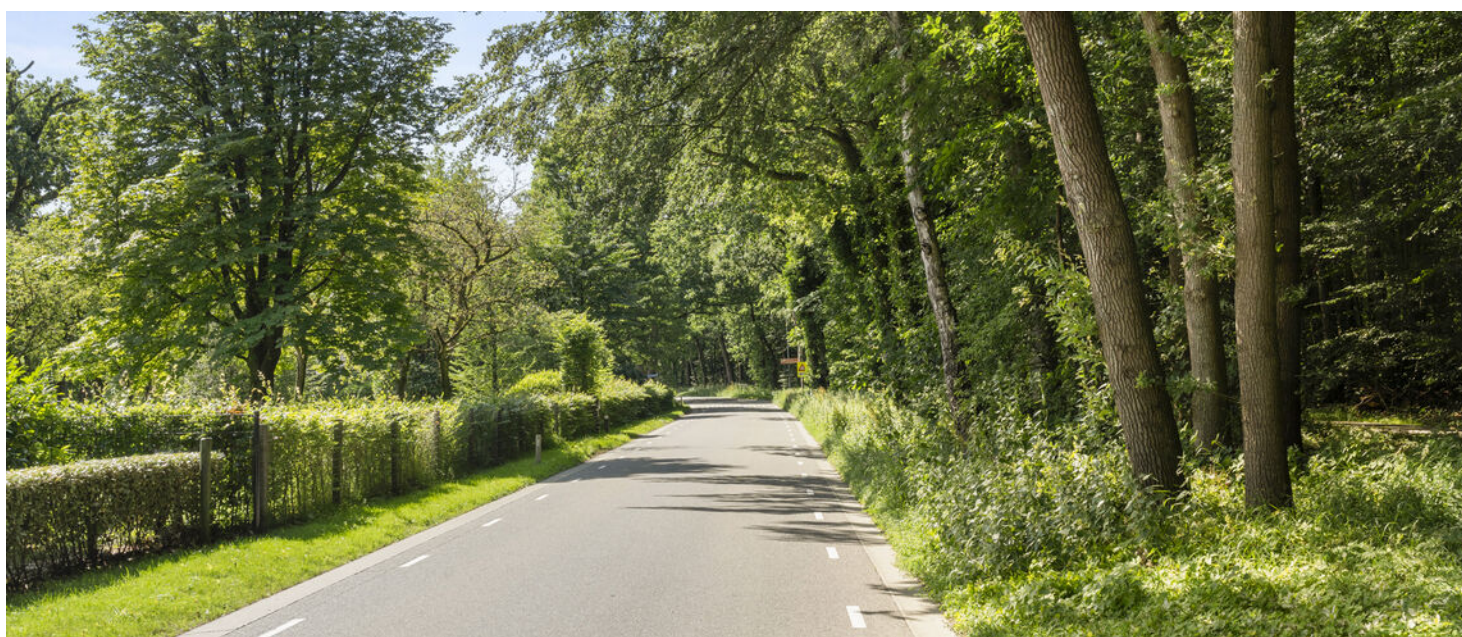
Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maike van Doorn

MAKELAAR

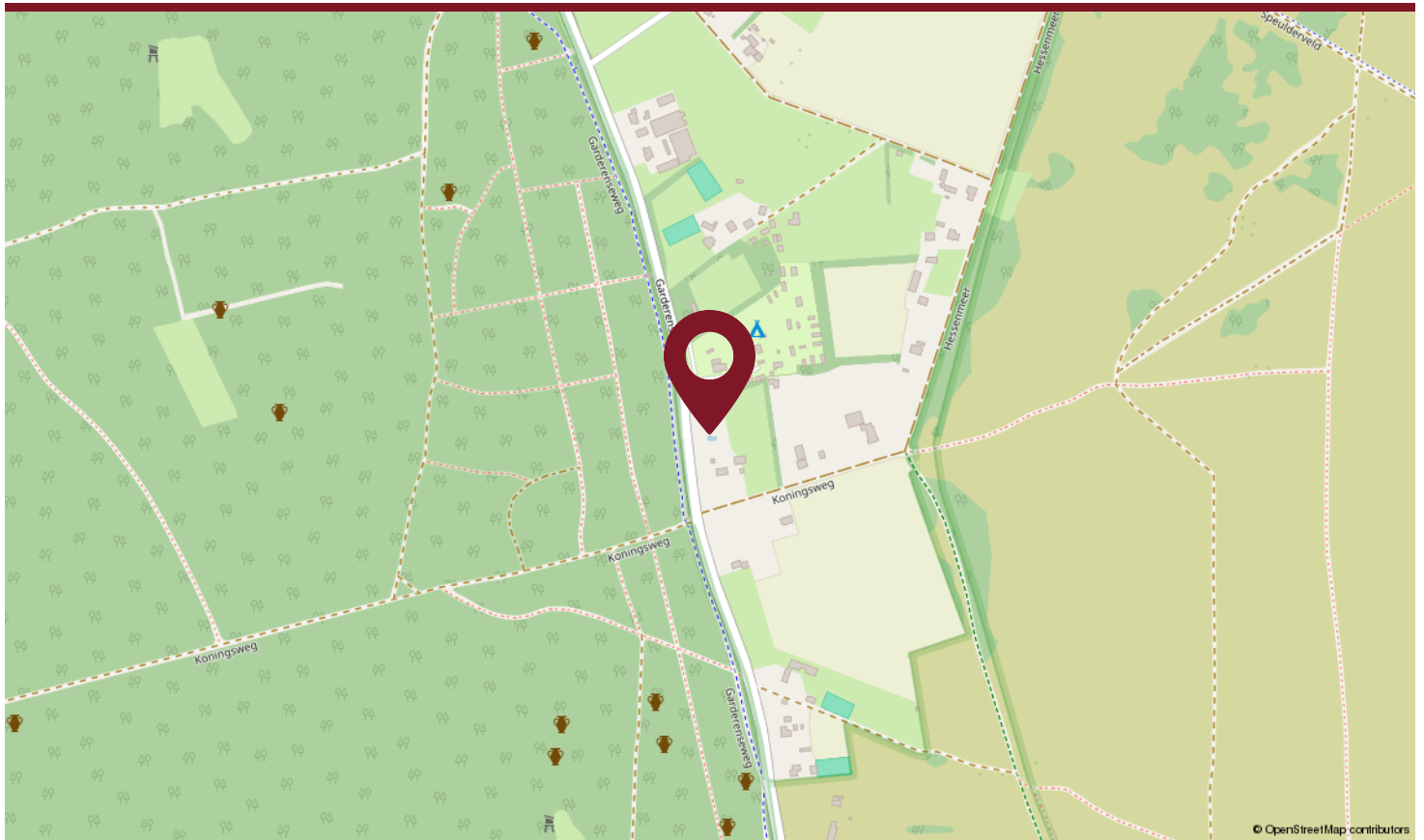
Virtuele tour



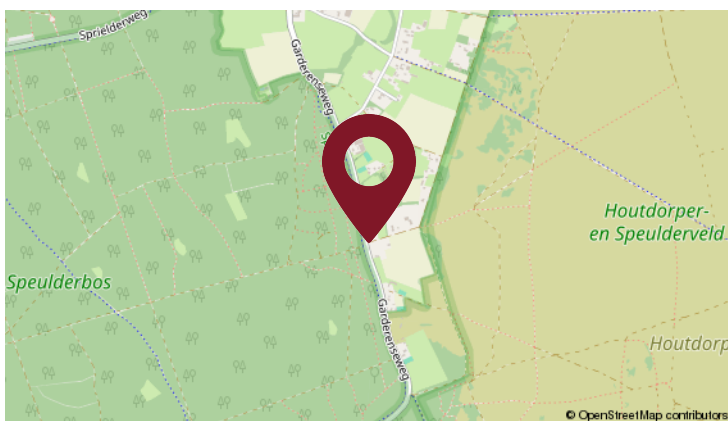
Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Locatie op de kaart



De woning ligt op een prachtige, landelijke locatie in het buitengebied van Ermelo, nabij het buurtschap Speuld. Hier woont u midden in het groen, omringd door bossen, landerijen en karakteristieke erven. Het nabijgelegen Speulderbos nodigt uit tot lange wandelingen, fietstochten en ontspannen momenten in de natuur. Een omgeving waar rust, ruimte en het buitenleven iedere dag voelbaar zijn.



Ondanks de vrije ligging zijn de omliggende dorpen goed bereikbaar. Voor dagelijkse voorzieningen, winkels en horeca kunt u terecht in onder meer Garderen en Ermelo. Zo combineert deze plek de vrijheid van het landelijke wonen met het gemak van voorzieningen op bereikbare afstand. Een bijzondere locatie voor wie graag buiten woont, maar toch verbonden wil blijven met de omgeving.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond

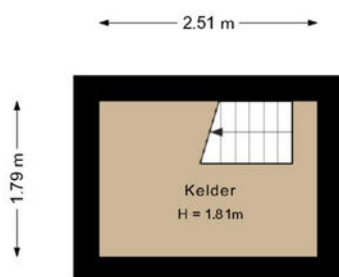


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Folix

Maaïke van Doorn

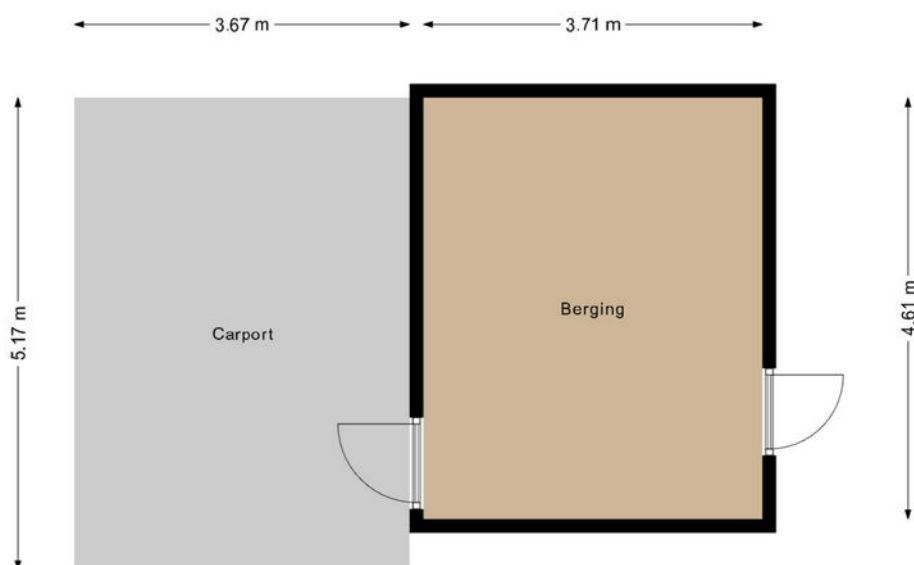
MAKELAAR

Plattegrond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

[illegible]

M A K E L A A R

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MVD



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ermelo
Sectie D
Perceel 2451

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.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Extra informatie

Onderstaande artikelen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Bouwkundige staat

Koper verklaart de bouwkundige staat van het bij deze gekochte voldoende te hebben geïnspecteerd en de op de koopdatum aanwezige constateerbare gebreken en/of onvolkomenheden te accepteren en (in voorkomend geval) de eventuele hieruit voortvloeiende kosten niet op de verkoper te zullen verhalen. Met dien verstande dat steeds de beoordelingen en verwachtingen omtrent de kwaliteit van het gebouwde (bouwaard en constructie en toegepaste materialen) dienen te geschieden in relatie tot de ouderdom van het object

Fiscale gevolgen

Verkoper en koper hebben voldoende informatie ingewonnen bij een fiscalist en zijn derhalve uitdrukkelijk op de hoogte van de financiële consequenties welke onderhavige koopovereenkomst met zich meebrengt. Beide partijen zullen uit eventueel voortvloeiende consequenties verkopend makelaar nimmer aansprakelijk stellen.

Vragenlijst

Verkoper beschikt niet over een verkoopvragenlijst van de woning aangezien verkoper de woning nooit zelf heeft bewoond. De koper wordt geadviseerd een bouwtechnische keuring uit te laten voeren.

Feitelijke staat van het verkochte

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Onbekendheid verkoper Japanse Duizendknoop

Aan koper is bekend dat verkoper geen onderzoek heeft laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop (*Fallopia japonica*) op het verkochte. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop in de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop in de onroerende zaak kan voortvloeien.

De 10 meest gestelde vragen over *het kopen en verkopen van een huis*

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

2. Mag een makelaar 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 u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van 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 u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw 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 verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als

koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. 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), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Als (kandidaat-)koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u 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.

6. Mag een makelaar van de NVM 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.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk 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.

8. Wat is een optie?

Een 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in 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 u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Zes belangrijke punten

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 de verkoper een "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" ingevuld. Tevens kan het van belang zijn het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaken. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, is het aan te bevelen om bij een volgende 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.

Financiering / hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning. Indien u het op prijs stelt kunnen wij een afspraak voor u arrangeren met een hypotheek adviseur.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet. Natuurlijk zijn wij u dan graag van dienst bij het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer informatie hierover kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, met eventuele voorwaarden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod per e-mail willen doorgeven verzoeken wij u vriendelijk dit ook per omgaande mondeling aan ons te melden, zodat wij direct weten dat er een bod is uitgebracht. Als partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de prijs en de voorwaarden, zullen wij een NVM koopovereenkomst opmaken, welke door partijen getekend wordt en naar de notaris wordt verzonden.

Waarborgsom 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 stelt van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Wie zijn wij



Onze medewerkers

Gary Vooges, Maaïke van Doorn, Irma van Middendorp, Alycia van de Pol, Janick Bouw, Dieke Klomp, Laura Konings, Maartje van Ee, Nienke van Vlimmeren en Ynez van Sierenberg de Boer

Ons NVM makelaarskantoor

In mei 2007 hebben wij de deuren van ons monumentale pand aan de Stationsstraat 49 in Lunteren geopend. Vanaf dat moment behoren wij tot één van de professionele makelaars in Lunteren en omgeving.

Ons enthousiaste en betrokken team staat iedere dag voor u klaar om uw woonwensen te realiseren. Met oog voor detail, een luisterend oor en persoonlijke begeleiding zorgen wij ervoor dat u zich gehoord en geholpen voelt. Dankzij onze hechte samenwerking en korte lijnen bieden we een service die dichtbij, deskundig en betrouwbaar is.

Maaïke van Doorn Makelaar is uw vertrouwde NVM-makelaar in Lunteren en omstreken.

Heeft u verkoopplannen voor uw eigen woning?

Ons team gaat graag actief voor u aan de slag! Omdat iedere opdrachtgever en iedere woning uniek is zetten we voor elke woning een maatwerk verkoopstrategie in om de juiste kopersgroep te bereiken. We zijn vanaf het eerste moment betrokken, bereikbaar en vooral enthousiast.

Meer informatie?

Voor meer informatie over onze dienstverlening kunt u terecht op www.maaikevandoornmakelaar.nl en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



www.maaikvandoommakelaar.nl



Maaïke van Doorn

MAKELAAR