

# Meer dan een huis Een thuis!



Stationsstraat 103G, Ermelo

Vraagprijs: € 325.000 ,- k.k.

HET GELDERSCH HUIJS  
MAKELAARS

0341-354635 | [info@hghmakelaars.nl](mailto:info@hghmakelaars.nl)

[www.hghmakelaars.nl](http://www.hghmakelaars.nl)

# Welkom!

## Wordt dit uw nieuwe droomhuis?

Wat leuk dat u deze woning samen met ons heeft bezichtigd!

Voor u ligt het verkoopmagazine van Het Geldersch Huys Makelaars. Samen met onze woningplanner vormt dit de volledige verkoopdocumentatie van deze unieke woning met alle informatie en verhuistips!

Gaat u er goed voor zitten en blader rustig het magazine en aanvullende documenten door. Heeft u vragen? Dan beantwoorden wij deze natuurlijk graag. Wanneer u de woning een tweede keer wilt bekijken, neem dan gerust contact op om een afspraak in te plannen.

Ons team helpt u graag verder!

Met vriendelijke groet,

### **Team Het Geldersch Huys Makelaars**

Herwin Kieft, Klaas van der Werf, Thalia Silvius en Heleen Smit



### **Verkoopadvies huidige woning?**

Wilt u vrijblijvend en kosteloos een verkoopadvies van uw huidige woning? Onze makelaars komen graag langs. Plan gerust een afspraak in.

### **Blijf op de hoogte**

Op onze socials houden wij u graag op de hoogte van nieuw woningaanbod en een kijkje achter de schermen bij ons op kantoor!





Tweekamer  
appartement in het  
centrum van  
Ermelo

## DETAILS

Bouwjaar

1978

Oppervlakte balkon

6 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte

52 m<sup>2</sup>

Inhoud

164 m<sup>3</sup>

Energie label

Definitief label B



## Omschrijving woning

Dit is pas écht wonen in het centrum! Eigenlijk is dit wonen bovenop alle voorzieningen die het centrum van Ermelo rijk is. Het plekje waar de croissantjes op zaterdagochtend altijd warm zijn en het schuim van de cappuccino nog helemaal in tact.

U woont hier op een heerlijk centrale plek met alle voorzieningen dichtbij aan de Stationsstraat 103G in Ermelo.

Dit tweekamerappartement is om door een ringetje te halen. Een écht stap in de (startende) wooncarrière! Naast een moderne look-and-feel binnenin het appartement (die in de afgelopen maanden helemaal naar de huidige maatstaven is gebracht) is er ook aan de bouwkundige staat buiten het nodige aangepast. Zo zijn in 2024 kunststof kozijnen met isolerende beglazing HR++ geplaatst en is er in datzelfde jaar een nieuwe Cv-ketel geïnstalleerd (de woning is voorzien van een definitief energielabel B!).

Binnen is vanaf 2022 het nodige vernieuwd. Zo is de keuken vernieuwd, de badkamer gerenoveerd, de vloeren en wandafwerking werd in een nieuwe look gestoken en het toilet is vernieuwd. Een compleet afgeleverd plaatje!

De Stationsstraat in Ermelo kenmerkt zich als een gezellige en levendige winkelstraat. Hier zijn alle highlights te vinden en alle voorzieningen dus dichtbij. Supermarkten, groenteboer, bakker, ijssalon(s) en diverse restaurants en gezellige terrasjes zijn op loopafstand van de woning gelegen. Maar, u geniet hier door de ligging op de bovenste etage van het complex (en met het dakterras aan de achterzijde) van optimale privacy. Het complex is voorzien van een liftinstallatie (wel zo handig met zware boodschappen) en het appartement heeft een separate berging tot zijn beschikking. Nieuwsgierig geworden of dit een match is in de huizenjacht? Lees dan snel verder:

## **Indeling van dit moderne tweekamerappartement:**

Via de gezamenlijke entree met trapopgang en liftinstallatie komen we binnen. Het appartement bevindt zich mooi op de hoek en op de bovenste etage.

We bereiken de woning met de navolgende indeling:

Entree-/hal met toilet en fonteintje (let ook even op die leuke kleine raampjes in het toilet, het zit hem ook in de details qua sfeer en charme). We lopen meteen door naar de achterzijde van het appartement.

De woonkamer met open keuken is een heerlijk lichte leefruimte. De wand- en vloerafwerking is mooi strak afgewerkt in kleurstellingen van nu, deze kleuren zijn recent aangebracht en lekker fris en modern.

Vanuit de woonkamer heeft u een leuk uitzicht naar buiten. Geen directe overburen dus u geniet zowel binnen als buiten van veel privacy (en dat middenin het centrum!). De keuken is vernieuwd in 2022 en vanzelfsprekend voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur. Het spoeleiland en de open lay-out zorgt ervoor dat u altijd in contact bent met vrienden en familie als zij langskomen.

Vanuit de woonkamer hebben we toegang tot het balkon aan de achterzijde. Een fijne plek om lekker buiten te zitten in het zonnetje! Vanaf deze zonnige buitenruimte heeft u een weids uitzicht over het straatbeeld aan de achterzijde. U kijkt lekker weg en geniet van voldoende privacy.

Lopen we weer terug naar de voorzijde dan komen we natuurlijk langs de badkamer. Helemaal spik en span opgeleverd in 2022. Een grote tegel accentueert de ruimte en de zwarte accenten geven het geheel de luxe uitstraling. De badkamer is voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, design radiator en we treffen hier ook de aansluitingen voor de wasapparatuur.

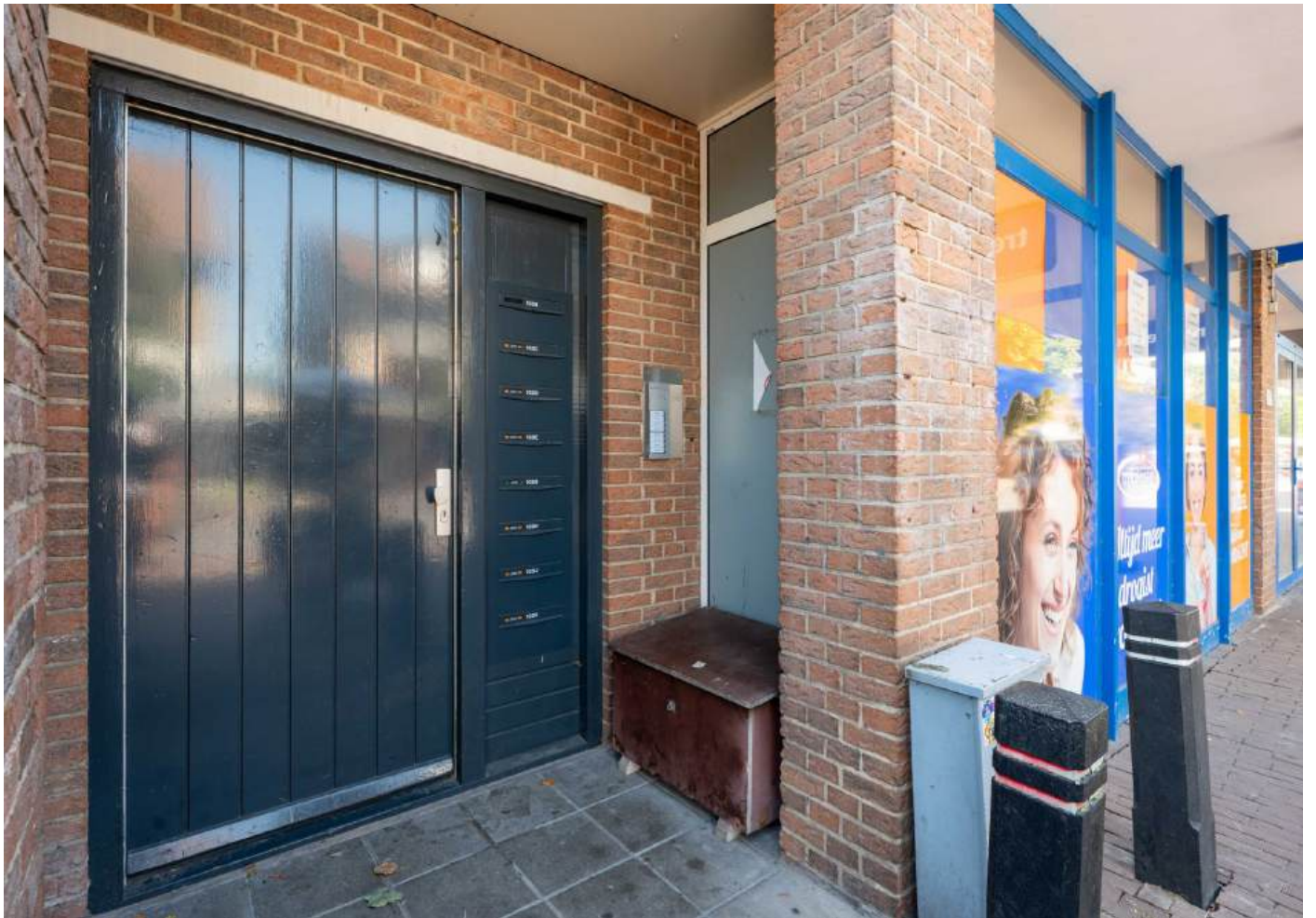
Aan de voorzijde van het appartement is de grote slaapkamer gesitueerd. Een fijne ruimte met wederom een gezellige sfeer.

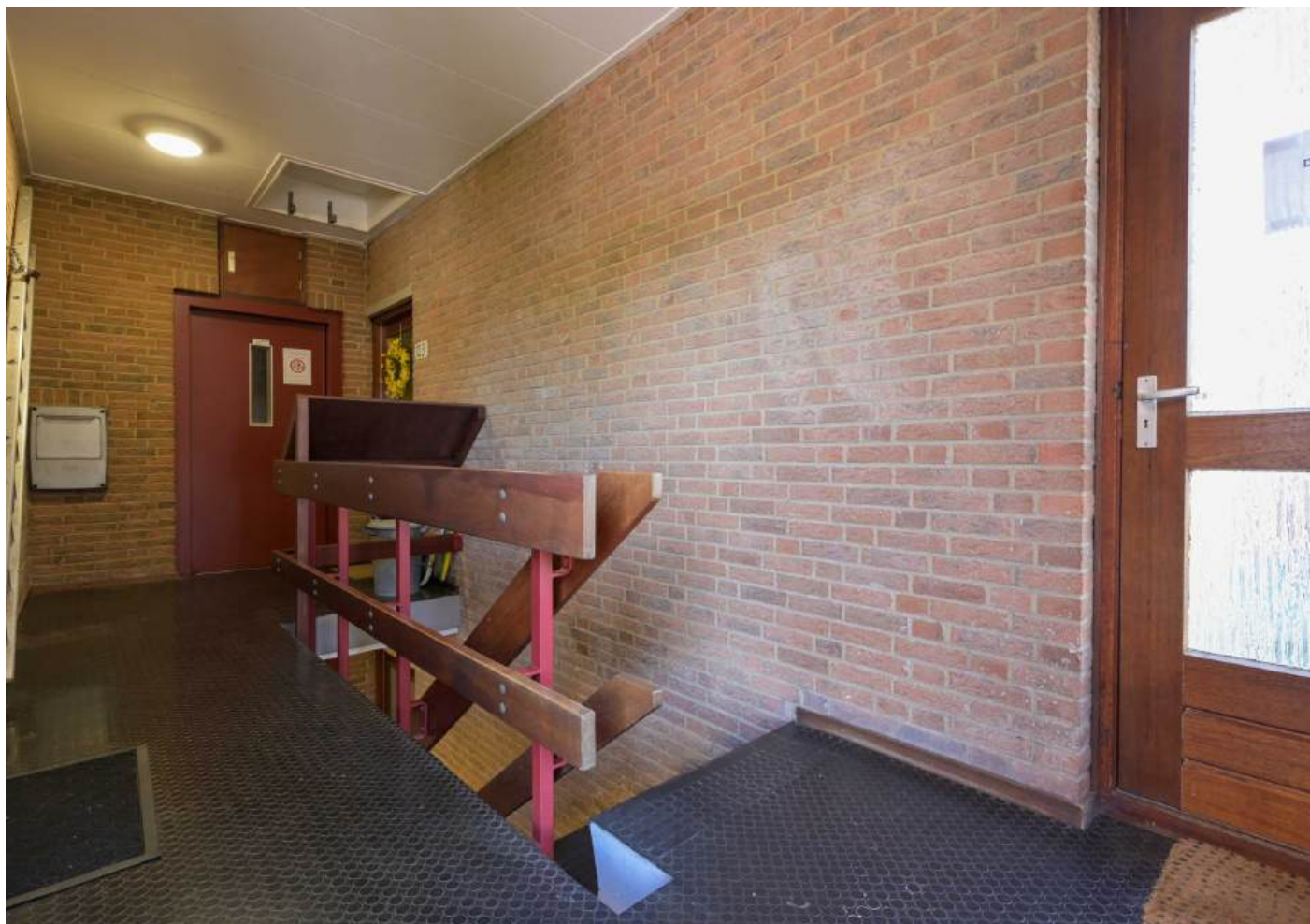
Bijzonder pluspunt is dat alle kozijnen zijn vernieuwd in 2024. Naast extra isolatie heeft u door het onderhoudsvriendelijke kunststof geen omkijken naar onderhoud.

### **Extra bergruimte:**

Bergruimte voor spullen die u wilt opbergen (en liever niet in de woonruimte heeft staan) die kunt u kwijt in de separate berging in het souterrain.

Deze berging is ongeveer 6 vierkante meter en biedt voldoende ruimte voor het opbergen van diverse spullen.















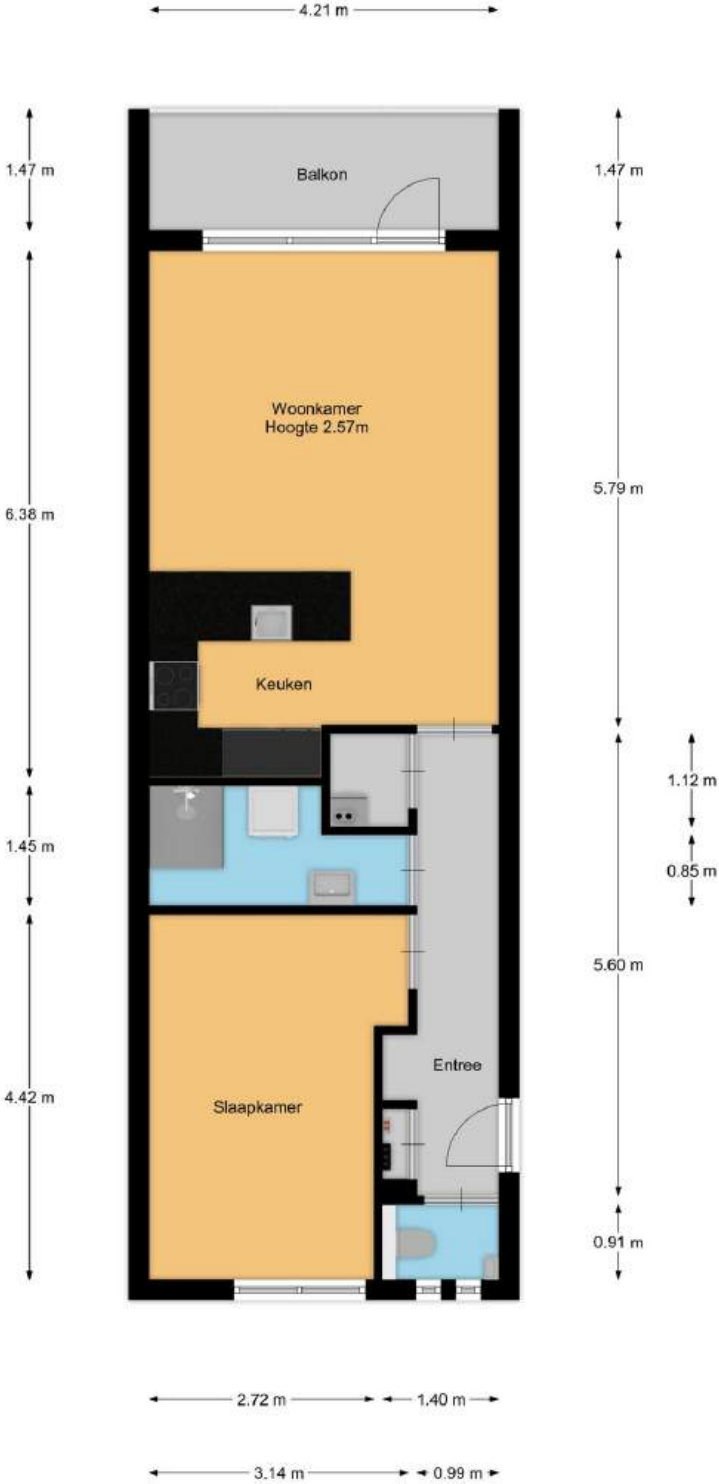








# Maten en plattegronden



← 1.88 m →

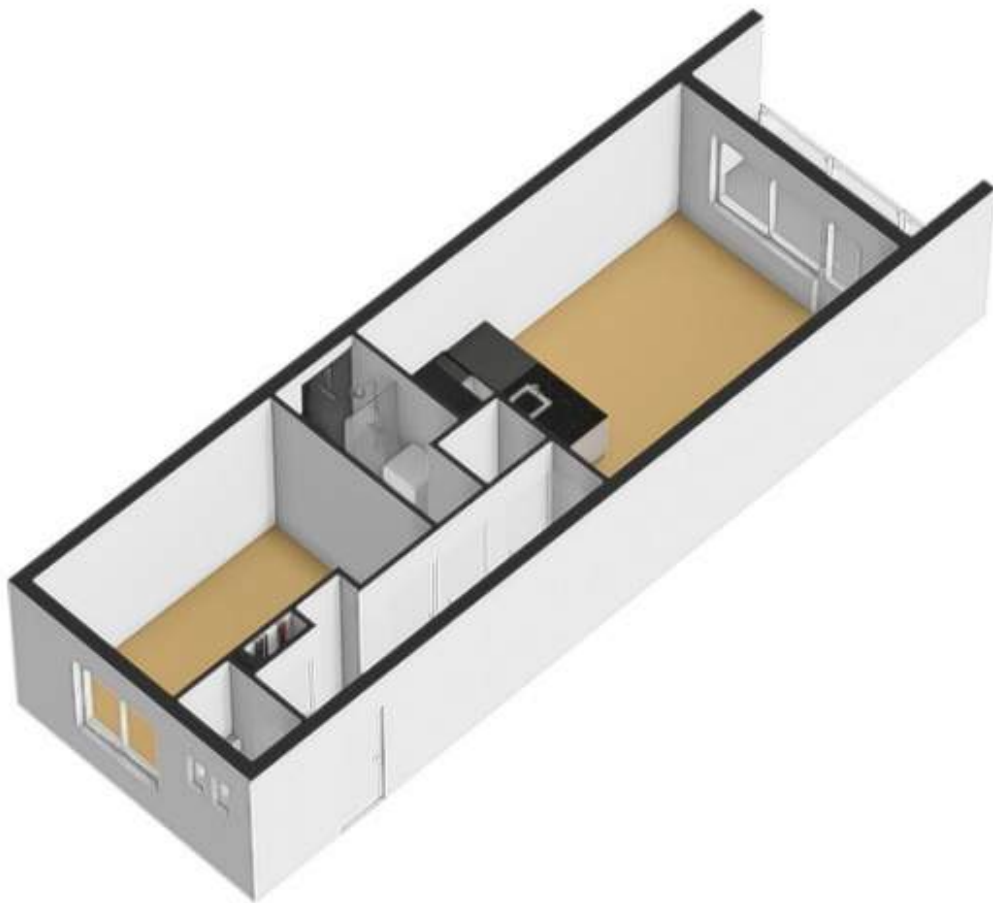


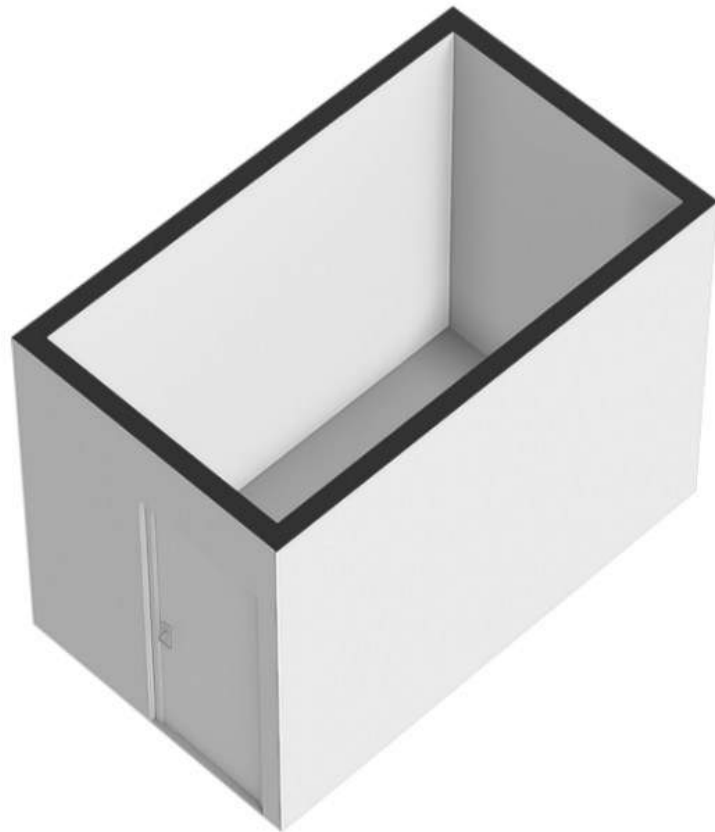
Berging  
Hoogte  
2.34m

↑  
3.33 m  
↓



# Maten en plattegronden - 3D







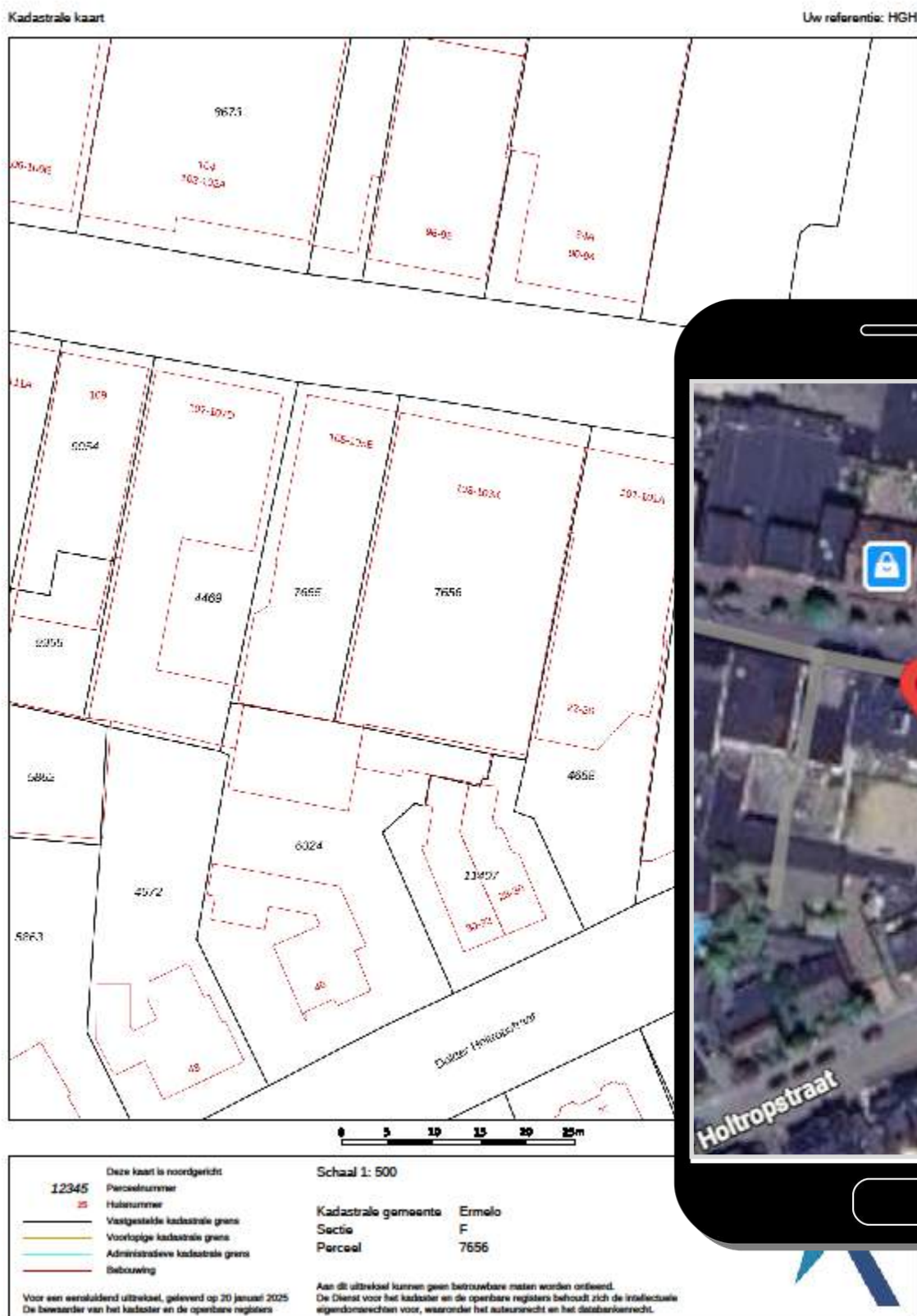
***Overzicht  
bijzonderheden!***

**Overzicht bijzonderheden Stationsstraat 103G in Ermelo:**

- Modern en stijlvol tweekamerappartement gelegen in het centrum van Ermelo;
- De plek waar alle voorzieningen op loopafstand zijn (supermarkten, restaurant, eettentjes, lunchrooms, bakker, slager, en groenteboer allemaal op loopafstand);
- In 2024 zijn alle kozijnen vernieuwd voor kunststof exemplaren met HR++ beglazing;
- Het appartement is voorzien van een energielabel B;
- Keuken vernieuwd in 2022;
- De badkamer en het separate toilet zijn vernieuwd in 2022;
- De gehele wand- en vloerafwerking door het appartement is vernieuwd in 2022 (zeer stijlvol en helemaal van nu!);
- Het complex is voorzien van een liftinstallatie en het appartement heeft een separate berging tot zijn beschikking;
- Heerlijk balkon aan de achterzijde van het appartement;
- Woonoppervlakte ca. 52 vierkante meter, balkon oppervlakte ca. 6 vierkante meter en separate berging ook 6 vierkante meter;
- Kadastraal bekend gemeente Ermelo F, nummer 11392;

Letterlijk op en top wonen in Ermelo! Een toplocatie (letterlijk bovenin het complex) met een keurige stijlvolle afwerking. Van harte welkom voor een bezichtiging!

## Gelegen in het centrum van Ermelo



# Je droomhuis gevonden? Wij regelen de hypotheek!

We geven persoonlijk en onafhankelijk advies en kijken naar wat het beste past bij jouw situatie. We vergelijken alle aanbieders, niet alleen op rente maar ook op voorwaarden. Of het nu gaat om nieuwbouw, aankoop of oversluiten, wij begeleiden je van begin tot eind.

## Profiteer van onze voordelen:

- ✓ Gratis eerste gesprek
- ✓ Vergelijking van alle aanbieders
- ✓ Persoonlijk en helder advies

Bel voor een afspraak 0341 - 35 38 54 of ga naar [www.vdbs.nl/hypotheek](http://www.vdbs.nl/hypotheek)



**vdbs** Persoonlijk  
financieel advies  
sinds 1948



# Droomhuis kopen?

## Wij denken aan de kleine letters.

Wij staan voor je klaar om dit belangrijke moment in je leven goed te regelen. Altijd onafhankelijk en met gedegen advies. Snel en gericht.

We zijn op de hoogte van de laatste kennis. Zo helpen we jou beter. Je droomhuis is bij ons met een goed gevoel goed geregeld.

De Lange & Kortland Netwerk Notarissen  
*Net iets meer notaris*



**De Lange  
& Kortland**  
netwerk notarissen

Postweg 2  
3881 EC Putten  
(0341) 36 02 04  
[info@delangekortland.nl](mailto:info@delangekortland.nl)  
[www.delangekortland.nl](http://www.delangekortland.nl)





## Wonen in Putten & omgeving

Wonen in een groene en weidse leefomgeving. Dat is Putten! De gemeente Putten ligt in het hart van Nederland en telt ongeveer 25.000 inwoners. Met zijn ligging in het grootste aaneengesloten bosgebied van Nederland; het Centraal Veluws Natuurgebied bent u verzekerd van eindeloos wandelplezier.

De fraaie omgeving en de geografische ligging in het midden van het land (met uitstekende verbindingen) en de uitgebreide voorzieningen die het centrum rijk is, maken Putten tot een geliefde woon- en leefomgeving. Het dorpse karakter van Putten is bewaard gebleven. Iedere woensdagochtend is er een grote markt en jaarlijks trekt de Ossenmarkt op de tweede woensdag in oktober veel bekijks.

Daarnaast ligt Putten op een afstand van 4 kilometer van het recreatiestrand Nulde, waar een fraaie jachthaven plaats biedt aan honderden bootjes. Jaarlijks trekt het dorp duizenden toeristen op de vele campings. Er is een uitgebreid fietspadennet en allerlei activiteiten in de omgeving te ondernemen.



DE  
**KEURDER**



DE  
**BEGELEIDER**

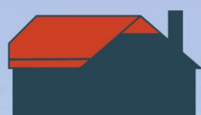
uw woning of bedrijfspand:

- ✓ inspecteren
- ✓ analyseren
- ✓ rapporteren

06-430 141 06  
[www.keurder.com](http://www.keurder.com)  
[www.debegeleider.com](http://www.debegeleider.com)

uw (ver)bouwwensen:

- ➔ inventariseren
- ➔ concretiseren
- ➔ coördineren



**AANNEMERSBEDRIJF  
M. VIERWIND B.V.**

**NIEUWBOUW  
VERBOUW  
ONDERHOUD**



**[WWW.VIERWIND.NL](http://WWW.VIERWIND.NL)**

**Aannemersbedrijf M. Vierwind b.v. | Putten | 0341-354295**

# Kennismaken?

## Het Geldersch Huys Makelaars is een enthousiast makelaarskantoor. Wij stellen ons graag aan u voor.

Ons kantoor is een dynamisch en professioneel makelaarskantoor waarbij betrokkenheid voor uw aan- of verkoopproces centraal staat. Bent u op zoek naar een nieuwe woning of wilt u uw huidige woning verkopen? Bij ons bent u aan het juiste adres.



**Herwin Kieft**

Sinds 2021 eigenaar van Het Geldersch Huys Makelaars. Herwin gaat met veel enthousiasme en passie voor u aan de slag. Samen zetten wij stappen in uw wooncarrière. Het actief (online) presenteren van uw woning is één van zijn expertises.

**Klaas van der Werf**

Klaas beschikt door zijn twee periodes als wethouder bij de gemeente Putten over een breed netwerk. Vaak weet Klaas al voor de markt uit, welke woning er in verkoop komt, of bevindt de potentiële koper van uw woning zich al in dit netwerk.



**Thalia Silvius**

Thalia is een bekend gezicht waar wij trots op zijn bij Het Geldersch Huys Makelaars. Als officemanager heeft zij de spilfunctie binnen de gehele organisatie en coördineert zij de dagelijkse zaken van ons kantoor. Transparantie, openheid en betrokkenheid zijn de kernwaarden in haar werkwijze.

**Heleen Smit**

Heleen versterkt sinds maart 2025 het team van Het Geldersch Huys Makelaars. Met een flinke dosis enthousiasme helpt zij klanten bij het kopen en verkopen van hun woning. Met meer dan vijf jaar ervaring in het vastgoed en een achtergrond bij de Rabobank combineert ze haar vakkennis met oprechte betrokkenheid.



# Verkocht?

Misschien wordt dit uw nieuwe droomhuis?



**0341-354635**



**Koffie of thee?**

**Dorpsstraat 102**

**3881 BE Putten**



**[info@hghmakelaars.nl](mailto:info@hghmakelaars.nl)**



**[www.hghmakelaars.nl](http://www.hghmakelaars.nl)**

De inhoud van deze brochure en bijbehorende woningplanner is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er **geen** rechten aan ontleend worden. Wij aanvaarden dan ook geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden en/of ontbrekende gegevens