

TE KOOP

Hooge Riet 50 | Ermelo

Vraagprijs: € 698.000 k.k.



Kantoor Harderwijk
Bruggestraat 24
3841 CP Harderwijk

Kantoor Ermelo
Stationsstraat 123
3851 ND Ermelo

0341 456 455
info@randmeermakelaars.nl
www.randmeermakelaars.nl

RANDMEER
MAKELAARS  NL

Welkom bij, Randmeer Makelaars!

Wij willen jou allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Tijdens een bezichtiging en met deze brochure willen wij jou zo goed mogelijk informeren over dit huis. Deze brochure beschikt o.a. over een uitgebreide foto presentatie, een kadastrale kaart en plattegronden. Verder beschikt deze woning over een eigen woningwebsite. De doorverwijzing en QR code kun je verderop in deze brochure vinden.



Benieuwd naar de waarde van jouw woning en eens kennismaken? Dat kan gratis en vrijblijvend! Bij één van onze kantoren in Harderwijk of Ermelo of bij jou thuis. Uiteraard onder het genot van een kop koffie.



Benieuwd naar
deze woning?

**Blader snel
verder!** ➡

Kenmerken van de woning



Bouwjaar

2022



Inhoud

431 m³



Perceeloppervlakte

n.v.t.



Woonoppervlakte

111 m²



Kamers

3



Slaapkamers

2



Badkamers

1



Energie label

A





Omschrijving

KARAKTERISTIEK WONEN OP EEN BIJZONDERE PLEK, MET ALLES GELIJKVLOERS EN VOLLEDIG INSTAPKLAAR!

Wonen in een karakteristieke omgeving, maar binnen profiteren van het comfort en de afwerking van nu: dat is precies wat je vindt aan de Hooge Riet 50 in Ermelo. De woning is in 2022/2023 gerealiseerd en beschikt onder meer over een moderne woonkeuken, een ruime woonkamer, twee slaapkamers en een eigentijdse badkamer. Daarbij heb je een eigen tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen. De ligging maakt dit appartement extra onderscheidend. Je woont op het groene terrein van De Hooge Riet, waar de karakteristieke architectuur wordt omgeven door volwassen bomen, groenstroken, wandelpaden en gezamenlijke tuinen. Dat geeft de directe woonomgeving een rustige en ruimtelijke uitstraling. Tegelijkertijd woon je in Ermelo en zijn de dagelijkse voorzieningen op loopafstand gelegen.

De woonkeuken is een van de ruimtes die direct opvalt. Dankzij de royale afmetingen is hier niet alleen volop werk- en kastruimte, maar ook plaats voor een grote eettafel. De keuken heeft een moderne, donkere uitvoering en een centraal geplaatst spoieleiland, waardoor koken en samenzijn op een natuurlijke manier worden gecombineerd. Aan de andere zijde van het appartement is de royale woonkamer met vrij uitzicht gesitueerd. De grote ramen en openslaande deur naar buiten zorgen hier voor veel daglicht en een directe verbinding met de achtertuin.

Bijzonder is bovendien het lichte middengedeelte met de karakteristieke plafondconstructie, dat extra ruimtelijkheid aan het geheel geeft. Door de rustige afwerking en doorlopende vloer vormen de verschillende woonruimtes samen een prettig en samenhangend geheel.

Ook het slaapgedeelte bevindt zich volledig op de begane grond, waardoor je hier daadwerkelijk gelijkvloers woont. Het appartement beschikt over twee slaapkamers die ieder voldoende ruimte bieden voor een volwaardige inrichting. De hoofdslaapkamer ligt aan de tuinzijde en is voorzien van een vaste kastenwand. De tweede slaapkamer ligt aan de andere zijde van het appartement en is eveneens goed van formaat. Deze kamer is daardoor niet alleen geschikt als slaapkamer, maar kan bijvoorbeeld ook uitstekend worden ingericht als logeer-, werk- of hobbykamer. De badkamer is uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet. De neutrale kleurstelling en royale opzet sluiten goed aan bij de moderne afwerking van de rest van het appartement.

Ook aan de praktische kant is bij dit appartement goed gedacht. Bij de woning hoort een eigen parkeerplaats, zodat je op het terrein altijd over een vaste plek voor de auto beschikt. Voor fietsen is er daarnaast een gezamenlijke fietsenstalling aanwezig.



Ben je op zoek naar een ruim en comfortabel appartement waar je volledig gelijkvloers woont, zonder in te leveren op buitenruimte? Dan is dit je ideale nieuwe thuis! Je woont hier bovendien in een karakteristieke omgeving, terwijl het appartement zelf modern is afgewerkt en voorzien van hedendaags wooncomfort. Een woning die je vooral ter plaatse moet ervaren: plan een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, rust en bijzondere ligging van Hooge Riet 50.

INDELING

begane grond: entree met toegang tot het separate toilet, meterkast, praktische berging met aansluiten voor de wasmachine/droger, ruime en moderne woonkeuken met kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een kookplaat, combi-oven/magnetron, koel-vriescombinatie, vaatwassen en Quooker, royale woonkamer voorzien van veel daglicht en een deur naar de achtertuin, 2 slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer voorzien is van een vaste kastenwand, moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet, berging met opstelling CV-ketel

VOORZIENINGEN

De centrale verwarming en de warmwatervoorziening geschieden via de HR CV combiketel uit 2022. Tevens is de woning uitgerust met mechanische ventilatie. Het appartement beschikt daarnaast over een WTW-systeem, vloerverwarming.

PARKEREN en BERGING

Bij het appartement behoort een eigen parkeerplaats. Daarnaast beschikt het appartement over praktische inpandige bergingruimte en een gezamenlijke fietsenstalling.

VERDER / TUIN

Een bijzonder pluspunt is de buitenruimte: het appartement beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin biedt volop ruimte voor meerdere zitplekken en grenst aan het groene karakter van het landgoed, waardoor je hier heerlijk beschut en vrij zit.

VERENIGING VAN EIGENAREN (VvE)

Dit appartement maakt deel uit van een verzorgd appartementencomplex met een actieve Vereniging van Eigenaars (VvE). Voor het behoud van de kwaliteit, uitstraling en het wooncomfort wordt een maandelijks VvE-bijdrage van € 440,- betaald.

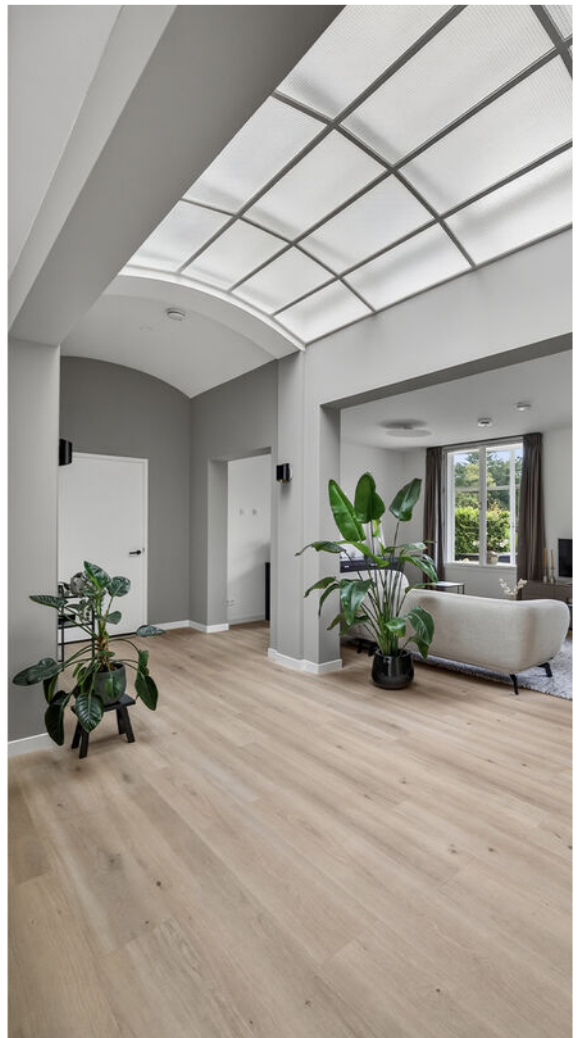
Deze bijdrage heeft niet alleen betrekking op het onderhoud en beheer van het appartementencomplex, maar ook op de prachtig aangelegde parktuinen rondom het complex. Hierdoor kunt u dagelijks genieten van een groene, verzorgde leefomgeving zonder zelf tijd of moeite te hoeven investeren in het onderhoud.





GRATIS WAARDEBEPALING

Een goed vertrekpunt om te weten wat jouw mogelijkheden binnen de woning markt zijn, is het laten bepalen van de waarde van jouw huidige woning. Wij doen het graag en geheel vrijblijvend voor jou. Scan de QR-code voor meer informatie.





































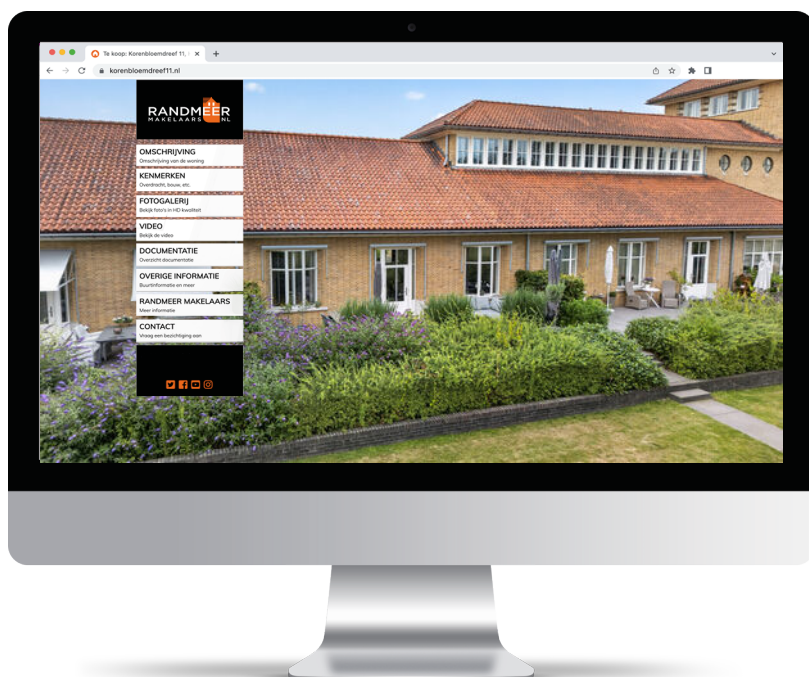


www.Hooge Riet50.nl



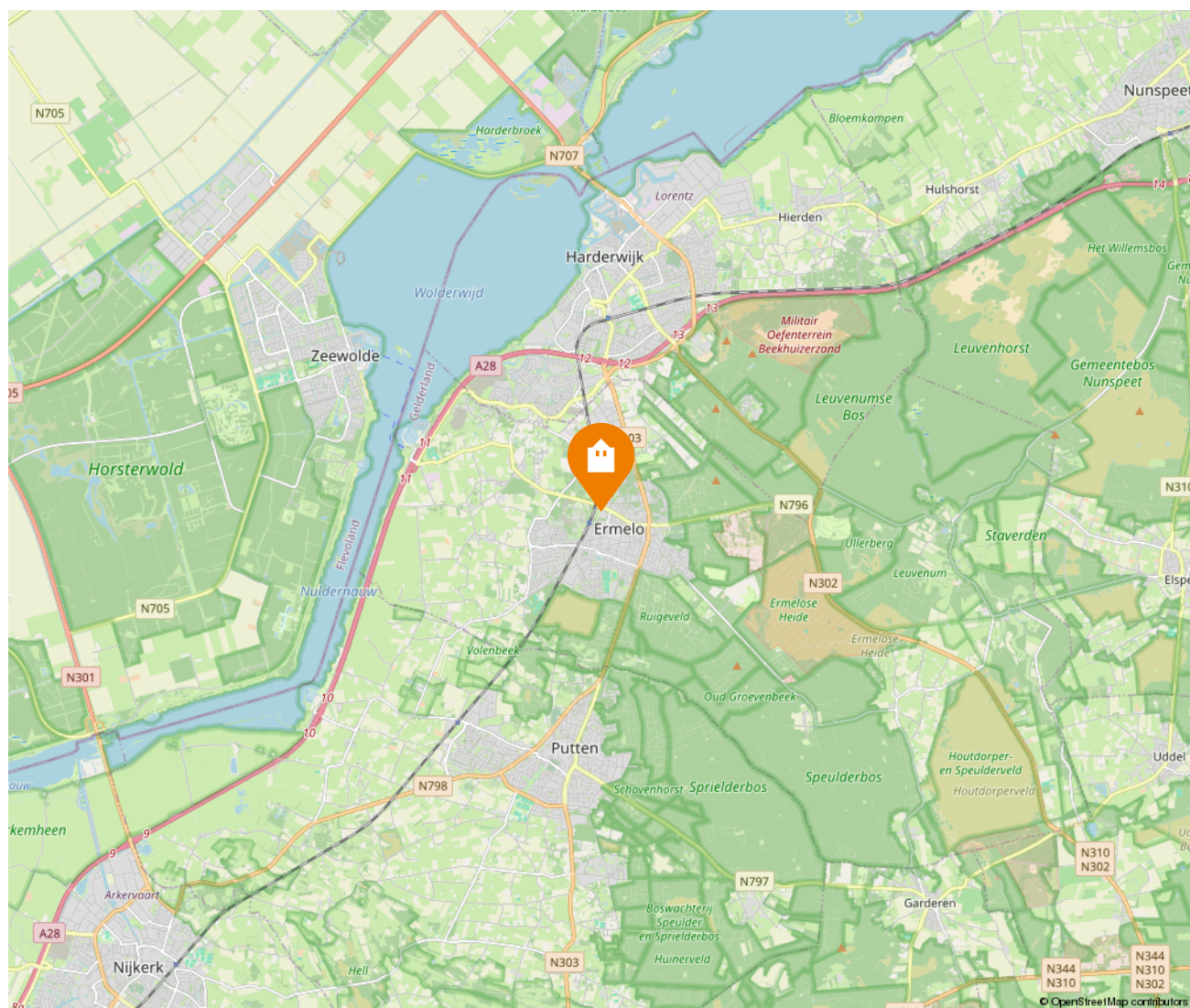
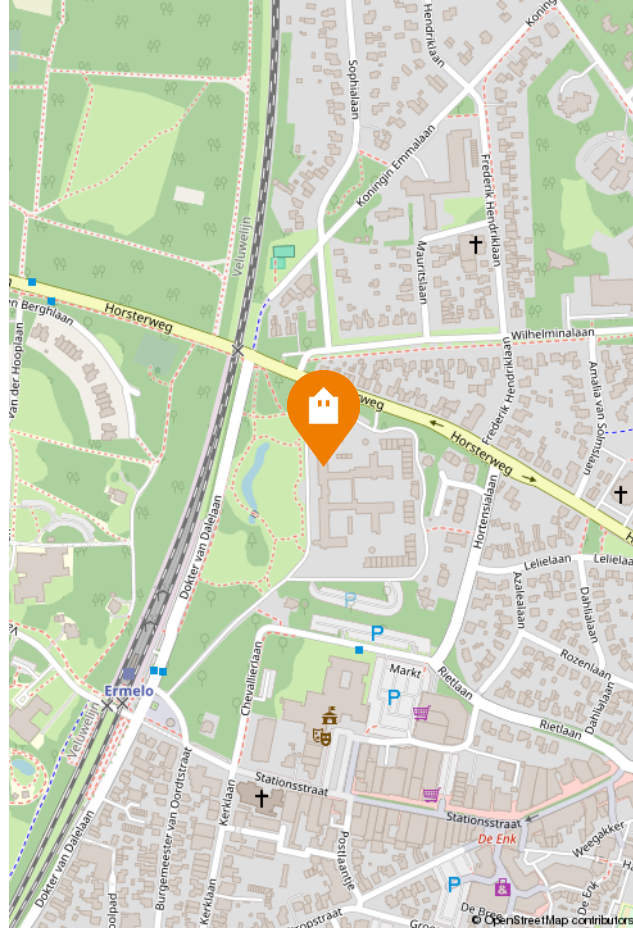
MEER INFORMATIE?

Scan de QR code met je mobiel en bekijk de unieke woningwebsite en verdere verkoopdocumentatie.



Locatie van de woning op de kaart!

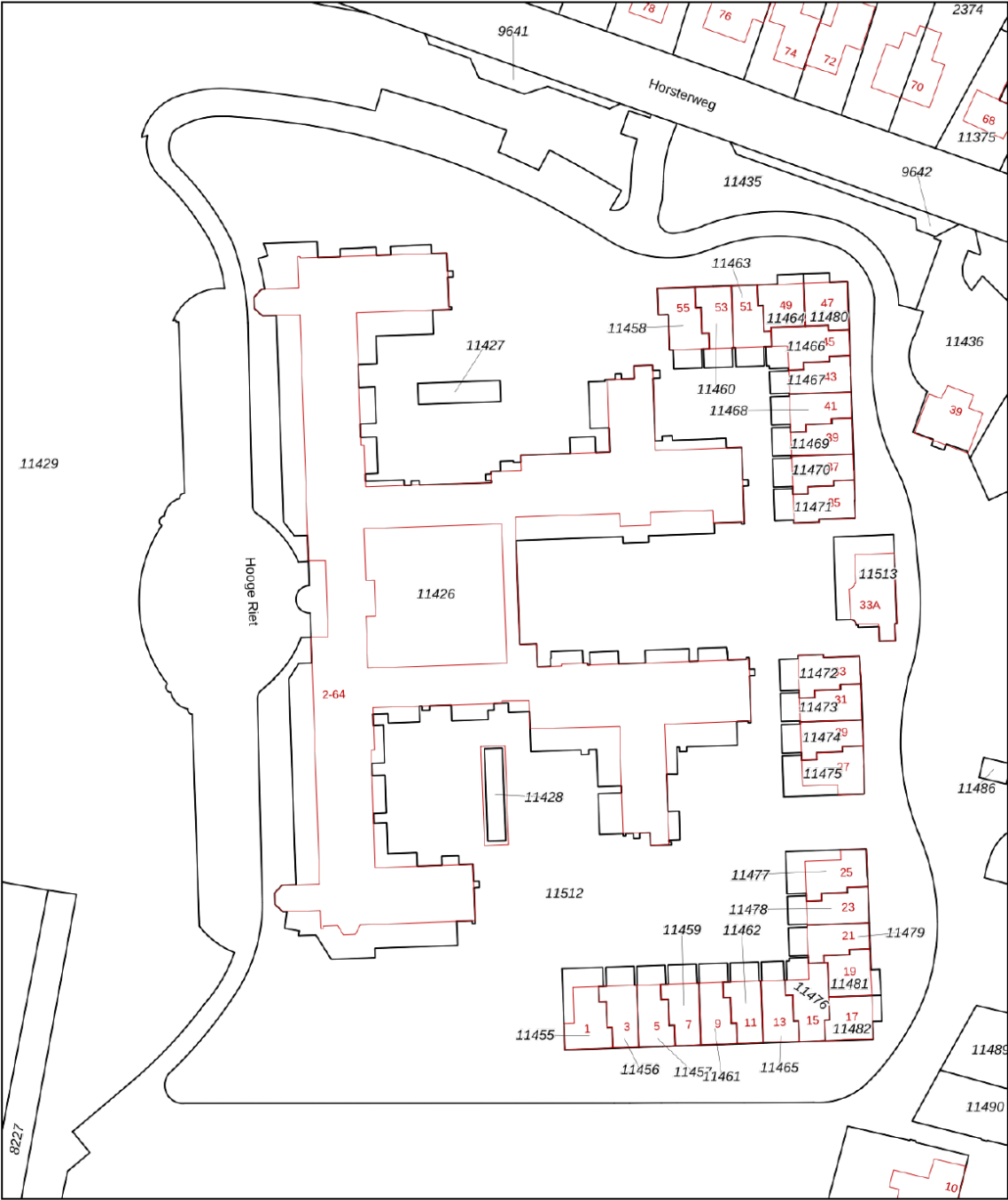
De ligging maakt dit appartement extra onderscheidend. Je woont op het groene terrein van De Hooge Riet, waar de karakteristieke architectuur wordt omgeven door volwassen bomen, groenstroken, wandelpaden en gezamenlijke tuinen. Dat geeft de directe woonomgeving een rustige en ruimtelijke uitstraling. Tegelijkertijd woon je in Ermelo en heb je de dagelijkse voorzieningen van het dorp binnen bereik.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ermelo



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ermelo
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	11426
	Bebouwing		
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.			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
297281185

Datum registratie
23-03-2023

Geldig tot
03-02-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen			n.v.t.	
3 Daken			+	++
4 Vloeren				++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

	Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?
7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
8 Warm water	Combiketel	nee	ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee	ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

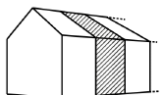
Adres

Hooge Riet 50
3851JD Ermelo
BAG-ID: 0233019900036808

Detailaanduiding

Bouwjaar 1939
Compactheid 2,39
Vloeroppervlakte 109 m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

A.M.J. Notenboom

Examennummer

7717847

Certificaathouder

Readi Advies en Dienstverlening

Inschrijfnnummer

EPG2012-2

KvK-nummer

30238811

Certificerende instelling

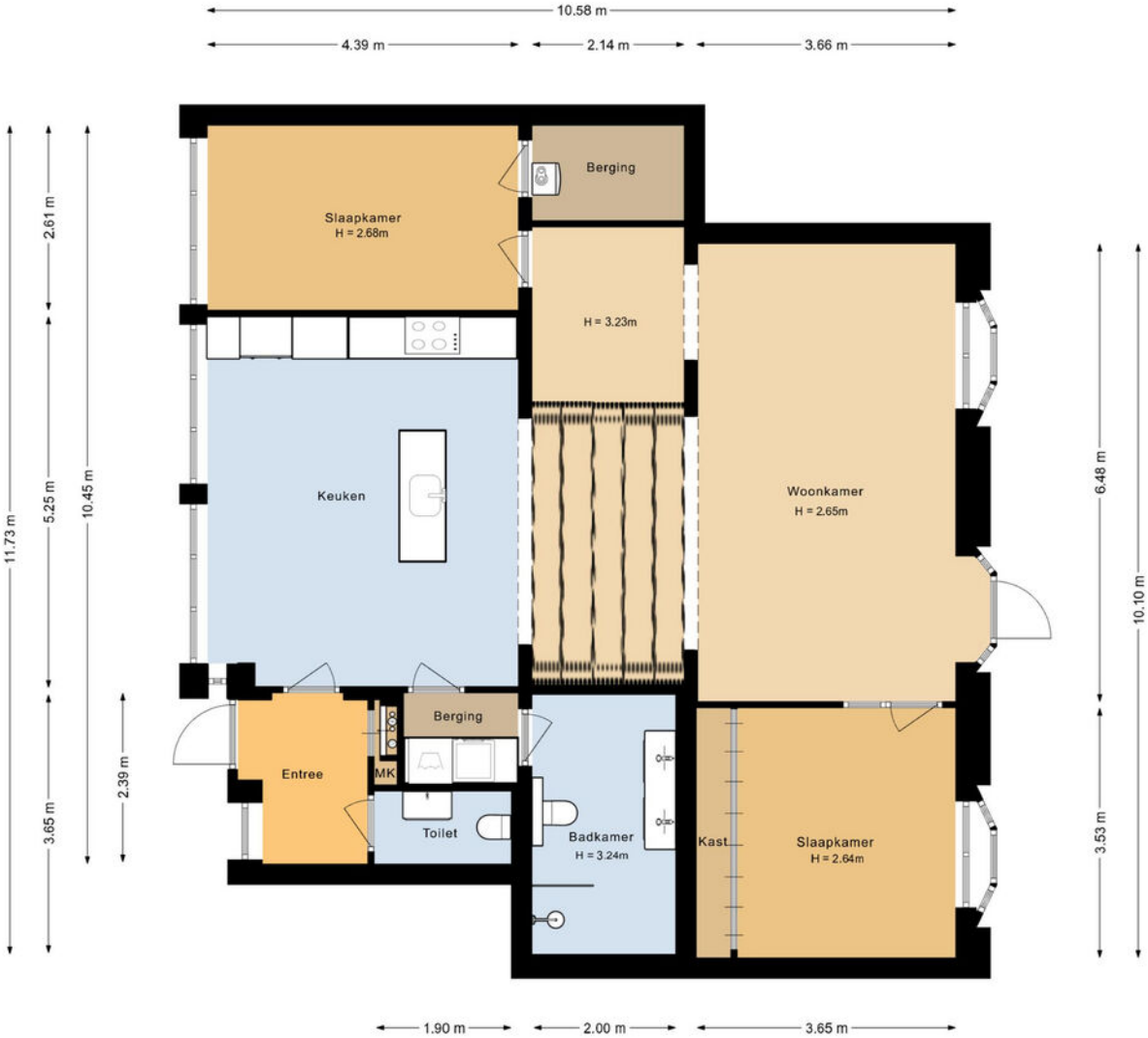
EPG-Certificering

Soort opname

Detailopname



Plattegrond | Appartement



Plattegrond | Situatie



Meetrapport

Meet overzicht

Begane grond

Gebruiksoppervlakte wonen	110.6m ²
Indicatieve bruto inhoud	431.0 m ³

Totaal

Gebruiksoppervlakte wonen	110.6m ²
Overige inpandige ruimte	0.0m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0.0m ²
Externe bergruimte	0.0m ²
Indicatieve bruto inhoud	431.0m ³

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Ermelo / Ermelo - Centrum

Leeftijd



0 - 14: 10%

15 - 24: 10%

25 - 44: 22%

45 - 64: 24%

65+: 34%

Huishoudens



Eenpersoons: 45%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 19%

Koop / huur



Koop: 64%

Huur: 36%

49%



51%



1,0 per huishouden



Gemiddelde
woningwaarde:

€ 414.000

Wonen in Ermelo

Fietsen door de prachtige bossen of over de gekleurde heidevelden, wandelen over Landgoed Staverden, het kleinste stadje van Nederland met zijn witte pauwen, surfen bij Strand Horst of paardrijden rond het KNHS Centrum; in Ermelo kun je volop genieten van het mooie buitenleven!

Maar Ermelo staat ook voor genieten van de rust bij de Schaapskooi, een huifkartocht door de natuur en de geschiedenis van de natuur ervaren in Museum het Pakhuis. Ermelo heeft een eigen bierbrouwerij en een wijngaard waar je terecht kan voor rondleidingen en gezellige proeverijen. Je lekker sportief uitleven kan je tussen de bomen in het Klimbos of door bij Strand Horst een potje te paintballen of Pitch & Putt-golf te spelen. En wat te denken van een excursie met een boswachter op zoek naar wild?

Ermelo in vogelvlucht

Ermelo is een oud dorp. We weten dat het tenminste 1150 jaar bestaat. In 855 schonk een rijk man, Folker genaamd, zijn goederen in Irminlo aan een klooster in Duitsland. Lange tijd is gedacht dat het dorp haar naam dankt aan de Germaanse halfgod Irmin. Modernere verklaringen vragen aandacht voor het feit dat Irmin destijds een veel gebruikt voorvoegsel was met de betekenis "groot" en ook voor het feit dat Irmin destijds een normale persoonsnaam was.

Lang bleef Ermelo een onaanzienlijk dorp. Enkele boerderijen, een kerk, een molen, een herberg, huizen van de predikant en koster en die van ambachtslieden zoals de smid, de kleermaker en de bakker. In de 18e eeuw werd Ermelo beschreven als een "matig dorp, waar men enig bouwland vindt".



De aanleg van de Zuiderzeestraatweg zorgde er rond 1830 voor dat dit deel van de Veluwe beter werd ontsloten. Vanaf 1882 veranderde er nog meer. Ermelo kreeg een spoorweghalte. Deze lag echter op 1 kilometer afstand van het dorp. De heer Chevallier die op het landgoed Veldwijk woonde, schonk bijna al het benodigde geld voor het station, maar verbond daaraan de voorwaarde dat de gemeente voor een goede weg daarheen zou zorgen. Dat gebeurde en zo ontstond de Stationsstraat, toen was dat nog een weg tussen korenvelden en aardappelvelden.

Na de Tweede Wereldoorlog breidde Ermelo zich snel uit. De komst van veel defensiepersoneel en de overall heersende woningnood maakten de aanleg van nieuwe woonwijken noodzakelijk. Eerst werd de voormalige Ermelose Enk bebouwd; later volgden de bebouwing in Ermelo-Oost, Zuid en West en de bebouwing rond de voormalige Schoolweg in Oost. In 1972 deed zich het unieke feit voor dat een gemeente werd gesplitst. De "oude" gemeente werd in twee delen verdeeld: de gemeente Nunspeet en een nieuwe gemeente Ermelo.



Woon jij binnenkort
in het mooie
Ermelo?



Over Randmeer Makelaars

Randmeer Makelaars is een kantoor van nu, maar met een kwaliteit die je 'traditioneel' mag noemen. We werken gedreven en met passie en gaan altijd voor het beste resultaat voor onze klanten. Bij huizen draait het om mensen, om gevoel. Wij snappen de emoties die daarbij komen kijken. Met onze kantoren in Harderwijk én Ermelo zijn we altijd dichtbij. Sinds 2006 werken we

vanuit ons moderne en gezellige kantoor in het historisch centrum van Harderwijk. Kom eens bij ons langs om kennis te maken. De koffie staat klaar!! Sinds april 2022 zijn wij gestart met ons prachtige kantoor in het centrum van Ermelo aan de Stationsstraat 123!



Het team van Randmeer Makelaars



Danny Klaassen
Eigenaar | NVM register
makelaar en taxateur



Maurits Buis
Eigenaar | NVM register
makelaar en taxateur



Sem Brouwer
NVM makelaar en taxateur



Ilse van den Brink
vastgoedadviseur



**Gerdien van
Wijngaarden**
Commercieel medewerker



Marrit Landman-Visser
Assistent makelaar -
woningstylist



Jasper van der Burg
NVM makelaar i.o. -
commercieel medewerker



Nassim Ezzoubir
Vastgoedfotograaf -
dronespecialist





Aankoop makelaar

Je gaat een huis kopen. Iets wat de meeste mensen maar een paar keer in hun leven doen. Een spannende, emotionele gebeurtenis die vraagt om professionele begeleiding. Zakelijk en zonder roze bril. Uitsluitend in jouw belang. Een aankoopmakelaar bespaart je tijd, geld en heel veel zorgen.



SCHRIJF JE IN ALS ZOEKER!

Scan de QR code met je mobiel en vul het zoekformulier in!



RANDMEER MAKELAARS ZORGT VOOR:

- Een aankoopstrategie op maat
- Professionele en scherpe onderhandelingen
- Bouwkundige inspecties en keuringen en advies hierover
- Een **gratis waardebepaling** van het huis dat je op het oog hebt
- Marktkennis en kennis van de wet- en regelgeving
- Kennis van ontbindende voorwaarden, uitsluitingsclausules en boetebedingen
- Controle van de notariële akte van levering
- Controle van de afrekening van de notaris
- Inspectie van de woning voor overdracht bij de notaris.

En uiteraard profiteer je als koper van ons uitgebreide netwerk. Bijvoorbeeld wanneer je een taxateur, een notaris of hypotheekadvies nodig hebt. Wij werken in de regio Harderwijk, Ermelo, Putten, Hierden, Hulshorst en Zeewolde.

Reviews

WAT OPDRACHTGEVERS OVER ONS ZEGGEN

Sinds de oprichting van ons makelaarskantoor in 2006 hebben wij al veel tevreden opdrachtgevers mogen helpen met de verkoop en aankoop van hun woning. Benieuwd naar ervaringen van opdrachtgevers die u voor gingen? Bekijk onze website voor nog meer referenties.

Meer reviews over
ons kantoor lezen?



“Na eerdere ervaringen wederom via Randmeer Makelaars snel en succesvol verkocht”

Randmeer is een zeer fijne makelaar. Professioneel team, welke o.a. qua online marketing en communicatie er bovenuit springen. De contacten met Maurits en de andere collega's verliepen vlekkeloos, ze doen altijd een stapje extra. Zowel de aankoop als de verkoop van mijn woning liepen via Randmeer. Absoluut een aanrader.

Timo & Yvonne geven ons een

9

Na fijne ervaringen tijdens de koop van ons droomhuis ook de verkoop toevertrouwd aan Randmeer Makelaars.

Kenmerkend voor deze makelaar is dat ze oprecht van hun vak houden en betrokken zijn, en dat ook uitstralen. We hebben dit vooral ervaren in hun deskundige begeleiding en advisering gedurende het verkoopproces, van begin tot eind. De communicatie was open en helder. Altijd werden we goed op de hoogte gehouden en hun bereikbaarheid was uitstekend.

Agri & Erica geven ons een

9.8

Verdere informatie

ONDERZOEKSPlicht VOORBEHOUD

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeks-plicht en moet zich inspannen om omschrijving de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bij-voorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg. Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wet-telijke bedenktijd.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheek-adviseur te overleggen.

FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpaalfundering. Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn deze digitaal ter beschikking worden gesteld. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een on-afhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouw woning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

Ook verkoopplannen?

Heb jij ook verkoopplannen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw huidige woning? Neem contact met ons op voor een **gratis** waardebepaling!



Bekijk ons complete woning aanbod op randmeermakelaars.nl



Kantoor Harderwijk
Bruggestraat 24
3841 CP Harderwijk

Kantoor Ermelo
Stationsstraat 123
3851 ND Ermelo

0341 456 455
info@randmeermakelaars.nl
www.randmeermakelaars.nl

RANDMEER
MAKELAARS  NL