

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

Te koop



- ➔ Prachtige villa
- ➔ Woonoppervlakte
inclusief geïsoleerde
garage van 281m²
- ➔ 5 Slaapkamers
- ➔ Gelegen in de geliefde
Koninginnebuurt

📍 **Koninginnelaan 6**
Ermelo



Scan en bekijk ook de
online presentatie van
deze woning.



Midden Nederland
MAKELAARS

Inhoud •



Vraagprijs €1.495.000,- k.k

WONEN IN EEN PRACHTIGE VRIJSTAANDE VILLA IN DE GELIEFDE KONINGINNEBUURT

Op één van de mooiste en meest geliefde lanen van Ermelo, midden in de bosrijke en karakteristieke villawijk Koninginnebuurt, ligt deze prachtige vrijstaande villa op een bijzonder royaal perceel van ruim 2000 m². Een unieke plek waar rust, ruimte, privacy en de omliggende natuur volledig tot hun recht komen.



Joris de Vries
Partner, Beëdigd makelaar/
taxateur o.z.

Voorwoord	2
Indeling	3
Begane grond	4
Eerste verdieping	9
Tweede verdieping	16
Kadastrale kaart	17
Lijst van zaken	18
Gratis waardebepaling	19

Video



360°





Koninginnelaan 6 Ermelo

De Koninginnebuurt staat bekend om haar groene, lommerrijke karakter en de fraaie ruime percelen. Hier woont u te midden van oude bomen, groenblijvende hagen en veel volwassen beplanting. Rondom de villa ervaart u volop het groen waar deze geliefde wijk zo om bekendstaat. Vanuit de tuin is er een prachtig gevoel van vrijheid en ruimte, terwijl de ligging verrassend centraal is.

De fraai aangelegde tuin vormt een prachtig verlengstuk van de villa. Sfeervolle borders, volwassen bomen en meerdere terrassen zorgen voor een gevarieerd geheel met een mooie balans tussen groen en openheid. Er zijn zowel zonnige als beschutte plekken, waardoor u op ieder moment van de dag een fijne plek kunt vinden. De tuin biedt bovendien volop privacy en is een heerlijke plek om te genieten van de rust en de natuur. Met wat geluk wordt u daarbij gezelschap gehouden door roodborstjes, eekhoorns en tal van andere vogels.



 281 m²

 2095 m²

 5 slaapkamers

Begane grond



Via de lange oprijlaan, omringd door hoge bomen, bereikt u de entree van deze karaktervolle villa. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de royale hal, die als centraal punt van de begane grond toegang biedt tot de verschillende vertrekken.

De woonkamer is heerlijk licht en zonnig dankzij de grote raampartijen, die volop natuurlijk daglicht naar binnen brengen. De sfeervolle houtkachel vormt een warm middelpunt en geeft de ruimte extra karakter en gezelligheid.

Aan de achterzijde van de villa bevinden zich de eetkamer en de keuken. De eetkamer staat via brede schuifdeuren in directe verbinding met de tuin. Deze zorgen voor een directe verbinding met de tuin en brengen het bosrijke buitengevoel naar binnen. Een heerlijke plek om te tafelen, te ontspannen en volop van de tuin te genieten.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur. Vanuit de bijkeuken is tevens de volledig geïsoleerde garage bereikbaar. Deze royale ruimte biedt volop extra mogelijkheden voor stalling, opslag of het realiseren van een hobby- of werkruimte.



Begane grond



Begane grond



Begane grond



Eerste verdieping



Op de eerste verdieping bevinden zich vijf slaapkamers en twee badkamers. De slaapkamers variëren in formaat en bieden volop mogelijkheden voor een veelzijdige indeling, met bijvoorbeeld een ruime master bedroom, kinder-, werk- of logeerkamers.

De twee badkamers zijn aan weerszijden van de verdieping gesitueerd en vanuit de overloop bereikbaar. Eén van de badkamers is bovendien rechtstreeks vanuit de master bedroom toegankelijk. Vanaf de overloop is tevens de vliering bereikbaar, die voorziet in extra praktische bergruimte.



**Ben je geïnteresseerd
in deze woning?**

**Maak dan snel een
afspraak!**





Eerste verdieping



Eerste verdieping



Tuin



De ruimte van deze villa beperkt zich niet alleen tot binnen. Dankzij de centrale ligging van de woning op het perceel wordt deze omringd door een royale, fraai aangelegde tuin. Volwassen bomen en groene beplanting zorgen voor een beschutte en sfeervolle omgeving, met volop privacy. Dankzij de ligging is er op ieder moment van de dag een fijne plek te vinden om van het buitenleven te genieten.

In de tuin bevinden zich een vrijstaande houten berging en een sfeervolle overkapping. De overkapping biedt een heerlijke plek om beschut te zitten en van de tuin te genieten, terwijl de berging ideaal is voor het opbergen van gereedschap en tuinbenodigdheden.

Aan de voorzijde van de woning biedt de royale oprit volop ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein en versterkt deze het ruime en comfortabele karakter van de villa.



Tuin



Sfeervolle borders, volwassen bomen en meerdere terrassen zorgen voor een gevarieerd geheel met een mooie balans tussen groen en openheid.

Tuin



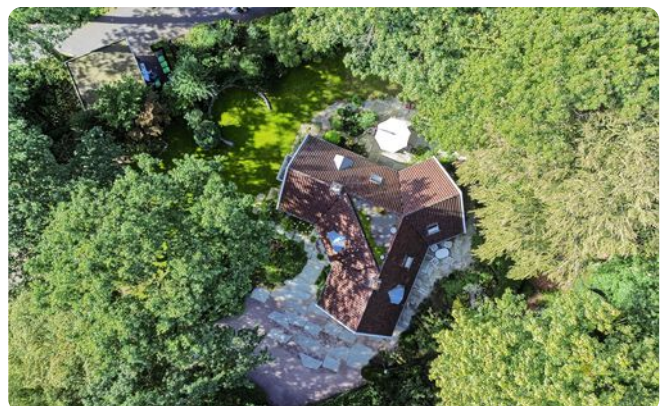
Omgeving



Wat deze locatie ook zo aantrekkelijk maakt, is de combinatie van wonen in het groen én de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen. Vanuit de Koninginnebuurt bereikt u het gezellige centrum van Ermelo in korte tijd. Ook het NS-station ligt op slechts enkele minuten afstand. Voor een wandeling, fietstocht of ontspannen middag in de natuur bevinden de uitgestrekte bossen zich eveneens dichtbij.

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen rijdt u in circa vijf minuten naar de A28, waardoor ook omliggende plaatsen en steden goed bereikbaar zijn.

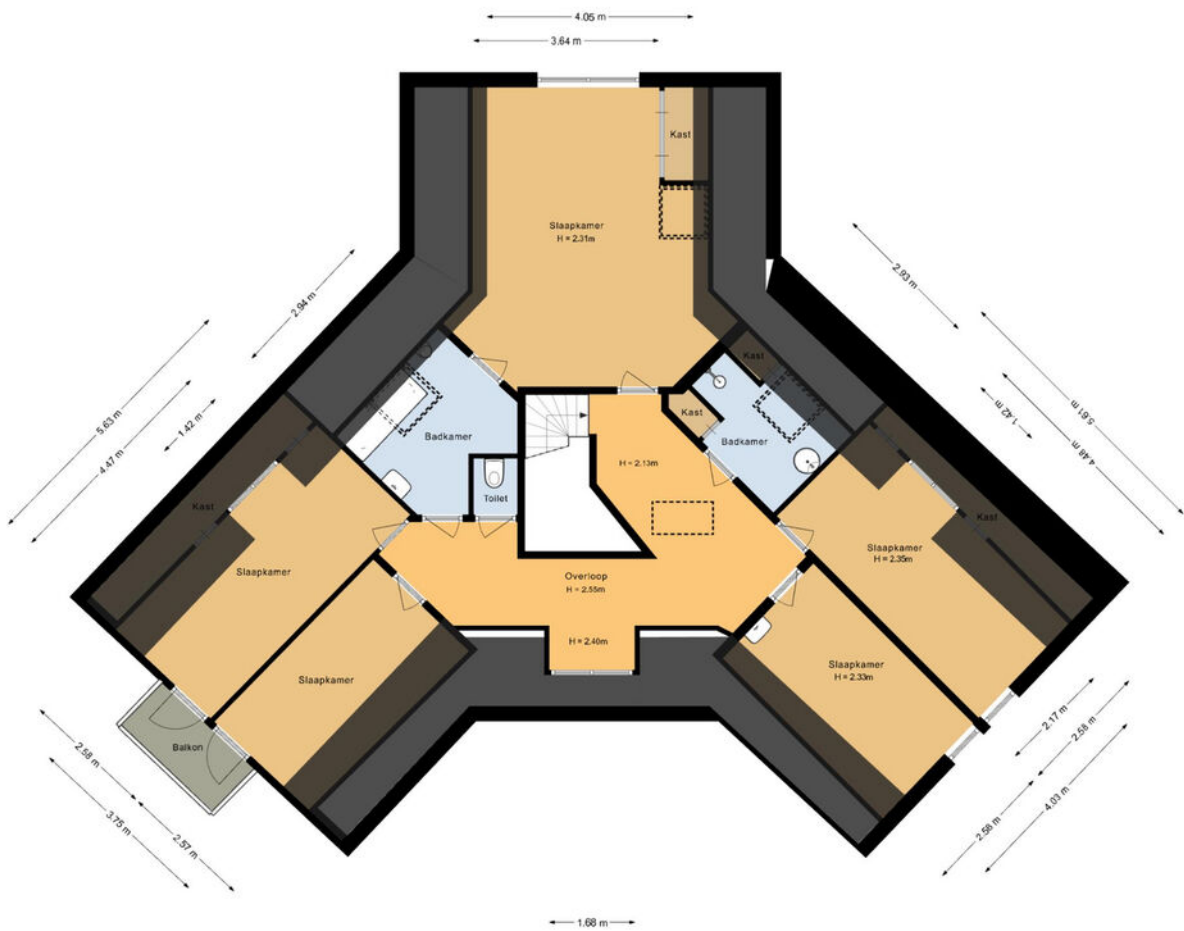
Hier woont u in alle rust en privacy van een bosrijke villawijk, terwijl het gezellige centrum, het NS-station en belangrijke uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. Een royale villa op een uitzonderlijk mooie kavel, op één van de meest geliefde locaties van Ermelo. Een plek om te wonen, te genieten en vooral heerlijk te onthaasten.



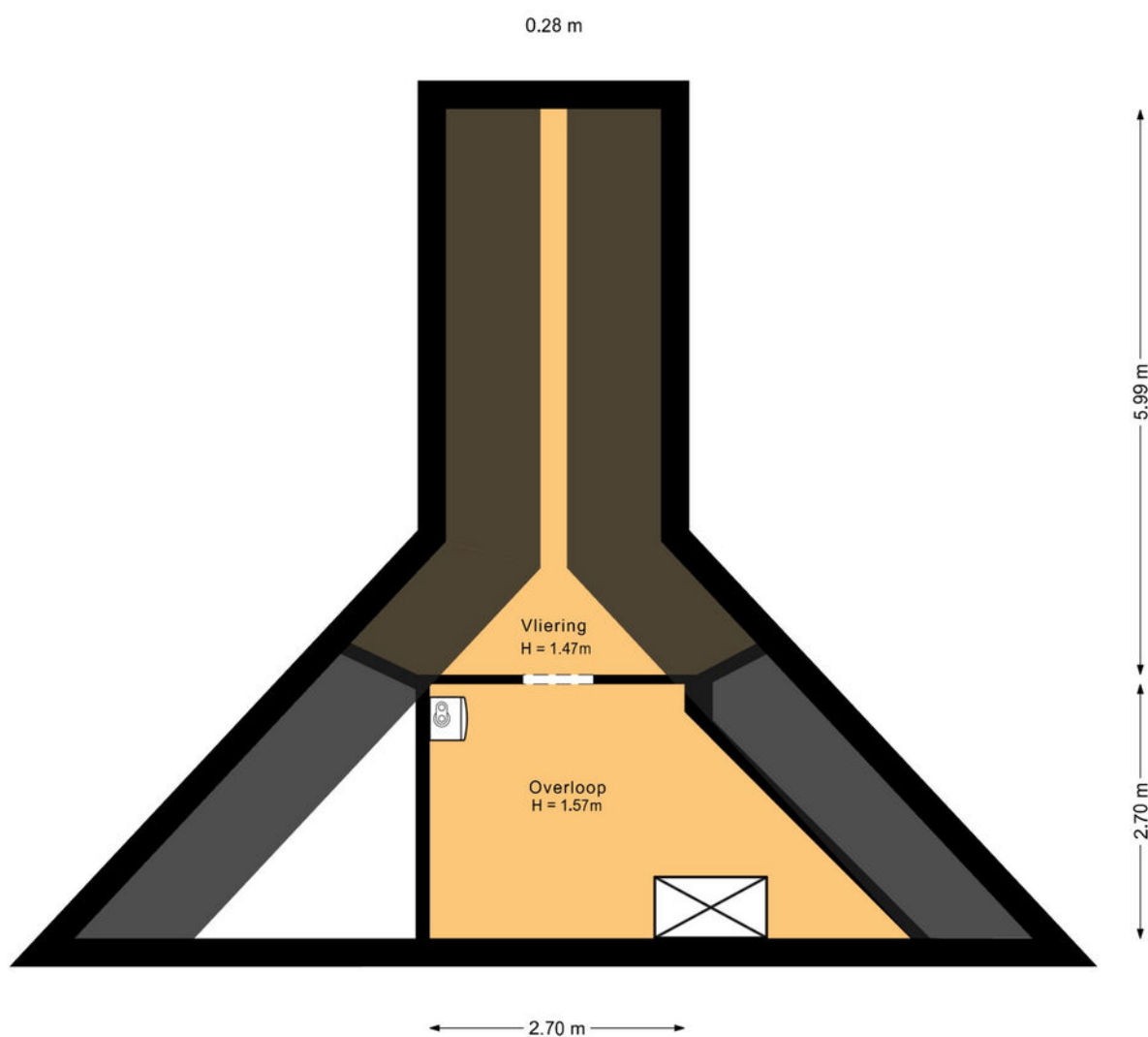
Plattegrond



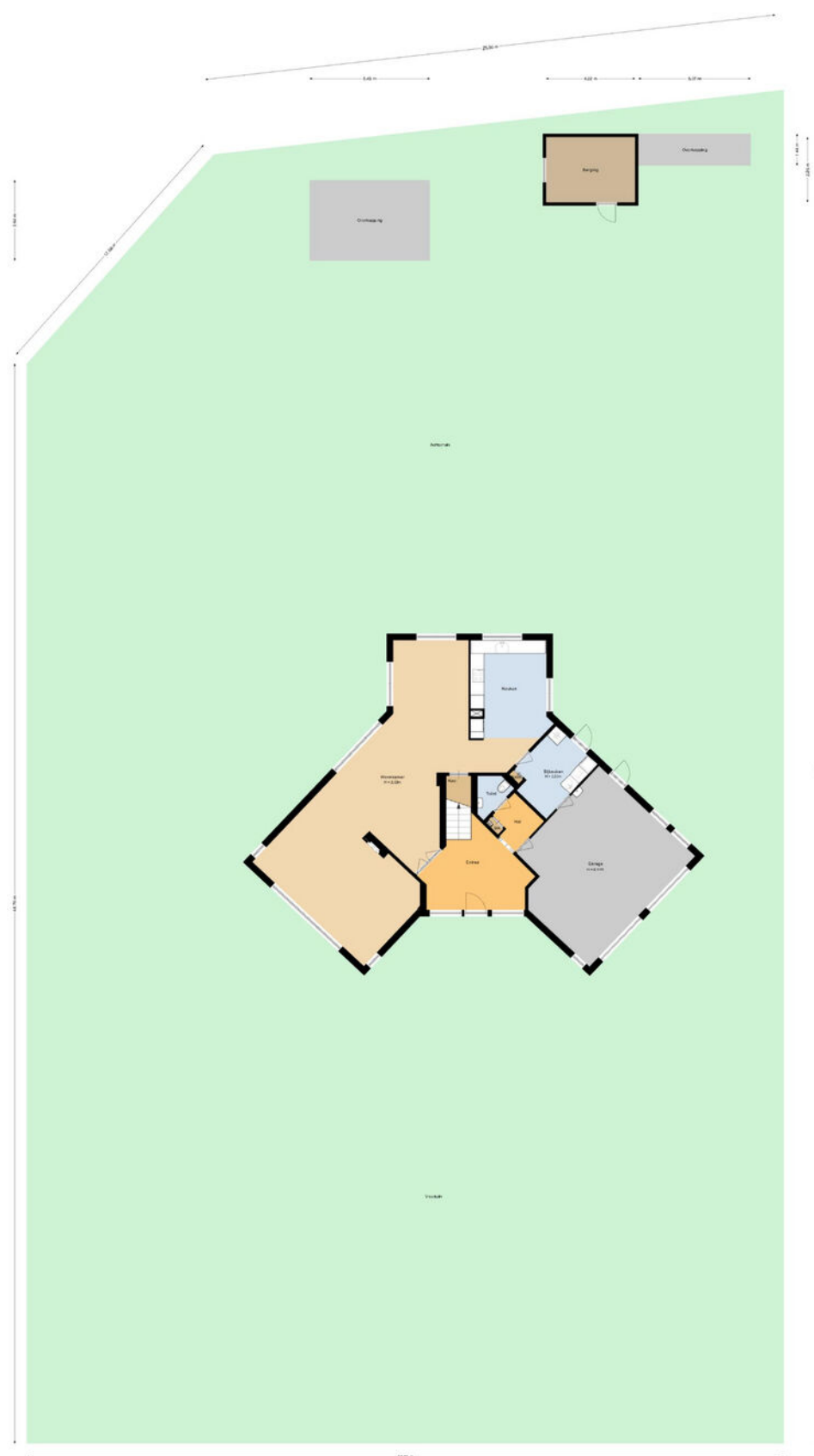
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

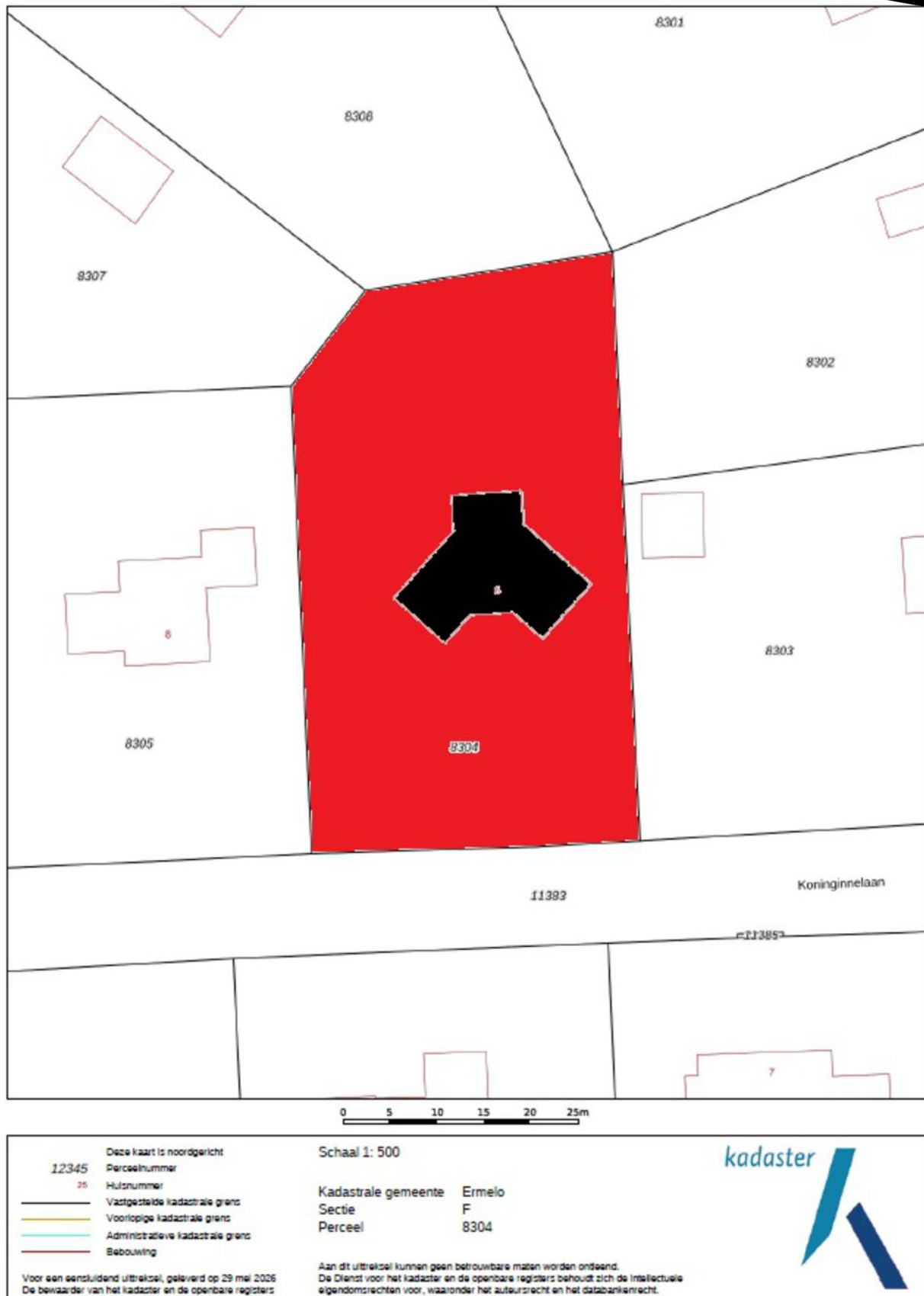


Lijst van zaken •

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast eigen slaapkamer		X	
- kast kleine slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Kadastrale kaart ●



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Onze werkwijze •



Bezichtiging

Tijdens een vrijblijvende bezichtiging wordt u door de makelaar rondgeleid en geïnformeerd over de woning. Indien u naar aanleiding van een bezichtiging interesse in de woning heeft, kunt u per e-mail of telefonisch een bieding met eventuele voorwaarden bij de makelaar neerleggen.

Een bieding bestaat uit:

- De hoogte van het bod
- Eventuele ontbindende voorwaarden voor het regelen van een financiering, het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring of een andere voorwaarde
- De opleverdatum

Mondelinge overeenstemming

Nadat verkoper en koper het eens zijn geworden over de koopsom en voorwaarden wordt door ons een koopovereenkomst opgesteld. Hierin worden de gemaakte afspraken vastgelegd en onderstaande zaken worden onder andere in deze overeenkomst opgenomen.

- Er wordt door koper een bankgarantie/waarborgsom gesteld van 10% van de koopsom.
- Een particuliere koper heeft standaard 3 dagen bedenktijd vanaf het moment van het ter handstellen



van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. Eindigt de bedenktijd op een feestdag of in een weekend, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag. Minimaal twee van de drie bedenkdagen moeten werkdagen zijn.

- De notaris waar de levering zal plaatsvinden
- Alle baten, lasten en verschuldigde canons worden vanaf de datum van overdracht door de notaris verrekend

Informatieplicht

De verkoper is verplicht de koper te informeren over alle omstandigheden die hem bekend zijn en waarvan hij in redelijkheid mag verwachten dat deze van belang zijn bij de besluitvorming van de koper. Deze informatie kunt u vinden in de vragenlijst die door de verkoper is ingevuld, maar ook in de lijst van zaken en eventueel in het eigendomsbewijs van de woning.

Onderzoeksplicht

De informatieplicht ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekspflicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te doen (bv. raadplegen openbare registers, vergunningen). De koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen.

**"Heeft u vragen over onze werkwijze?
Neem gerust contact met ons op,
wij staan u graag te woord!"**

Vestiging Ermelo

ermelo@mn.nl
0341 553 773

Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Midden Nederland Woningmakelaars B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke onjuistheden en is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens.

De plattegronden en kadastrale kaart in de brochure zijn ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Maten dienen in het werk gecontroleerd te worden.

Gratis waardebeoordeling •



- ➔ Meeste transacties
Wij verkopen jaarlijks de meeste huizen in Midden-Nederland
- ➔ Lokale marktkennis
Onze makelaars zijn ervaren en thuis in uw omgeving
- ➔ Tevreden verkopers
Meer dan 200 tevreden verkopers bevelen ons aan

Uw woning verkopen?

Vrijblijvend kennismaken

We snappen dat u een goed gevoel wilt hebben bij de makelaar die uw huis verkoopt. Daarom komen we graag kennismaken. Daarbij geven wij u meteen een inschatting van de marktwaarde van uw huis. Ook leggen we uit hoe we dat zouden aanpakken: uw huis verkopen. U kunt na afloop rustig beslissen.

Het eerste gesprek en de waardebeoordeling zijn vrijblijvend.

De beste presentatie van uw woning

Mogen we uw huis verkopen? Dan zetten we uw woning op alle mogelijke websites, social media en via mailings naar honderden woningzoekers die bij ons staan ingeschreven. Met professionele foto's, een woningvideo en 3D-plattegrond krijgen potentiële kopers de juiste eerste indruk. Laat die bezichtigingen maar komen!

Uw huis verkopen met een slimme verkoopstrategie

Doordat we veel huizen verkopen in de regio, weten we als geen ander hoe u op dit moment de beste prijs voor uw woning krijgt. We stemmen vooraf met u de verkoopstrategie af. Zetten we hoog in en mikken we op die ene koper? Of blijven we juist precies onder die psychologisch aantrekkelijke vraagprijs? Wij adviseren, u bepaalt hoe we uw huis verkopen!

We ontzorgen u tot aan de laatste handtekening

Na elke bezichtiging informeren we u snel over de indruk van de kijkers. Soms hebben we het eerste bod dan al op zak. We bespreken wat een slimme reactie is, waarna onze ervaren makelaars voor u het maximale uit de onderhandelingen halen. Qua verkoopprijs, verkoopcondities én overdrachtstermijn. Is de verkoop rond? Dan blijven we er voor u en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Van het koopcontract tot de opleverinspectie en de begeleiding van de overdracht bij de notaris.

Uw huis verkopen zonder zorgen, dat is ons werk!



Midden Nederland
MAKELAARS



Daarom kiezen voor Midden Nederland Makelaars •



**Midden Nederland
MAKELAARS**



Wonen

Met zes vestigingen in de regio heeft Midden Nederland Makelaars een prachtig netwerk met heel veel woningzoekenden, welke in ons bestand ingeschreven staan. Elke vestiging wordt bemand door professionele NVM makelaars.



**Midden Nederland
MAKELAARS**



Bedrijfsonroerendgoed

Door de diepgaande kennis die onze bedrijfsmakelaars hebben, worden ze veelvuldig ingeschakeld. Voor verkoop, verhuur en taxaties van winkels, kantoren, bedrijfspanden, bedrijfscomplexen en bouwgrond.



**Midden Nederland
MAKELAARS**



Agrarisch

Agrarisch en landelijk vastgoed is een vakgebied dat gespecialiseerde kennis vereist. Die kennis vindt u bij Midden Nederland Makelaars met professionals die dag-in-dag-uit bezig zijn op dit specifieke gebied van de makelaardij. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en NVM Landelijk Vastgoed.



**Midden Nederland
HYPOTHEKEN**



Hypotheek

Midden Nederland Hypotheken is niet gebonden aan een bank of enig andere financiële instelling. Dat stelt ons in staat de hypotheek samen te stellen tegen de meest gunstige condities. Met recht echt maatwerk.

Vestiging Barneveld

barneveld@mnm.nl - 0342 423 400
Kampstraat 32, Barneveld

Vestiging Harderwijk

harderwijk@mnm.nl - 0341 411 541
Kuipwal 41, Harderwijk

Vestiging Putten

putten@mnm.nl - 0341 354 011
Dorpsstraat 64/66, Putten

Vestiging Ermelo

ermelo@mnm.nl - 0341 553 773
Raadhuisplein 1, Ermelo

Vestiging Nijkerk

nijkerk@mnm.nl - 033 246 06 01
Oranjestraat 6, Nijkerk

Vestiging Voorthuizen

voorthuizen@mnm.nl - 0342 472 072
Sportparkstraat 2, Voorthuizen