Professionals in woning-makelaardij

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

Te koop

- Vrijstaande villa nabij centrum en bossen
- Royaal souterrain
- In totaal 6 slaap/werkkamers
- Eigen garage
- Royale achtertuin

Leuvenumseweg 21
Ermelo

Scan en bekijk ook de online presentatie van deze woning.

Midden Nederland MAKELAARS

Inhoud

VRIJSTAANDE VILLA OP TOPLOCATIE AAN DE RAND VAN HET BOS EN HET CENTRUM

Ruimte en natuur komen hier prachtig samen. Deze royale en sfeervolle vrijstaande woning biedt volop leefruimte, een ruime tuin, een garage en alle mogelijkheden voor wonen, werken en ontspannen, én dat alles op korte loopafstand van de prachtige natuur van Ermelo.

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

Voorwoord	2
Indeling	3
Begane grond	4
Souterrain	7
Eerste verdieping	8
Tuin	12
Plattegronden	15
Lijst van zaken	20
Kadastrale kaart	21
Gratis waardebepaling	23

Video

360°

Dé makelaar van Midden Nederland

Leuvenumseweg 21
Ermelo

De ligging van deze prachtige vrijstaande woning is ideaal. De woning bevindt zich aan de rand van de bossen, terwijl het centrum van Ermelo op loopafstand ligt. Hierdoor zijn diverse voorzieningen, winkels, restaurants en andere faciliteiten gemakkelijk en snel bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar en dankzij de gunstige ligging zijn de belangrijkste uitvalswegen eenvoudig te bereiken.

Liefhebbers van natuur en buitenleven kunnen hun hart ophalen. De bossen en de Ermelosche Heide bevinden zich op loopafstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, hardlopen, fietsen of simpelweg te genieten van de rust en de prachtige natuur.

298 m² | 673 m² | 6 slaapkamers

Begane grond

Bij binnenkomst komt u in de ruime hal, waar zich de trap naar het souterrain bevindt. Dit souterrain biedt verrassend veel extra ruimte en beschikt over drie verschillende ruimtes, die momenteel in gebruik zijn als slaapkamer, werkkamer en berging. Hierdoor is er volop ruimte voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, een thuiskantoor of hobbyruimte.

De lichte en sfeervolle woonkamer is voorzien van grote raampartijen, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt en de ruimte een aangename, zonnige sfeer heeft. De sfeervolle open haard vormt een mooi centraal element in de woonkamer en draagt bij aan de warme uitstraling.

Aansluitend bevindt zich de eetkamer met open keuken. Vanuit de eetkamer geven openslaande deuren direct toegang tot de royale tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn. Vanuit de keuken is tevens de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich onder andere de aansluitingen voor de cv-installatie en de wasmachine.

Dé makelaar van Midden Nederland

Begane grond

Openslaande deuren naar het terras

Begane grond

Dé makelaar van Midden Nederland

Souterrain

Het souterrain biedt veel extra ruimte en beschikt over 3 ruimtes. Ideaal voor een extra slaapkamer, een kantoor of hobbyruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met toegang tot vier royale slaapkamers. De masterbedroom beschikt bovendien over een eigen balkon. De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

Daarnaast is er via de overloop toegang tot een praktische zolder, die volop extra bergruimte biedt. Het is bovendien mogelijk om de huidige vlizotrap te vervangen door een vaste trap.

Ben je geïnteresseerd in deze woning?

Maak dan snel een afspraak!

Dé makelaar
van Midden
Nederland

Eerste verdieping

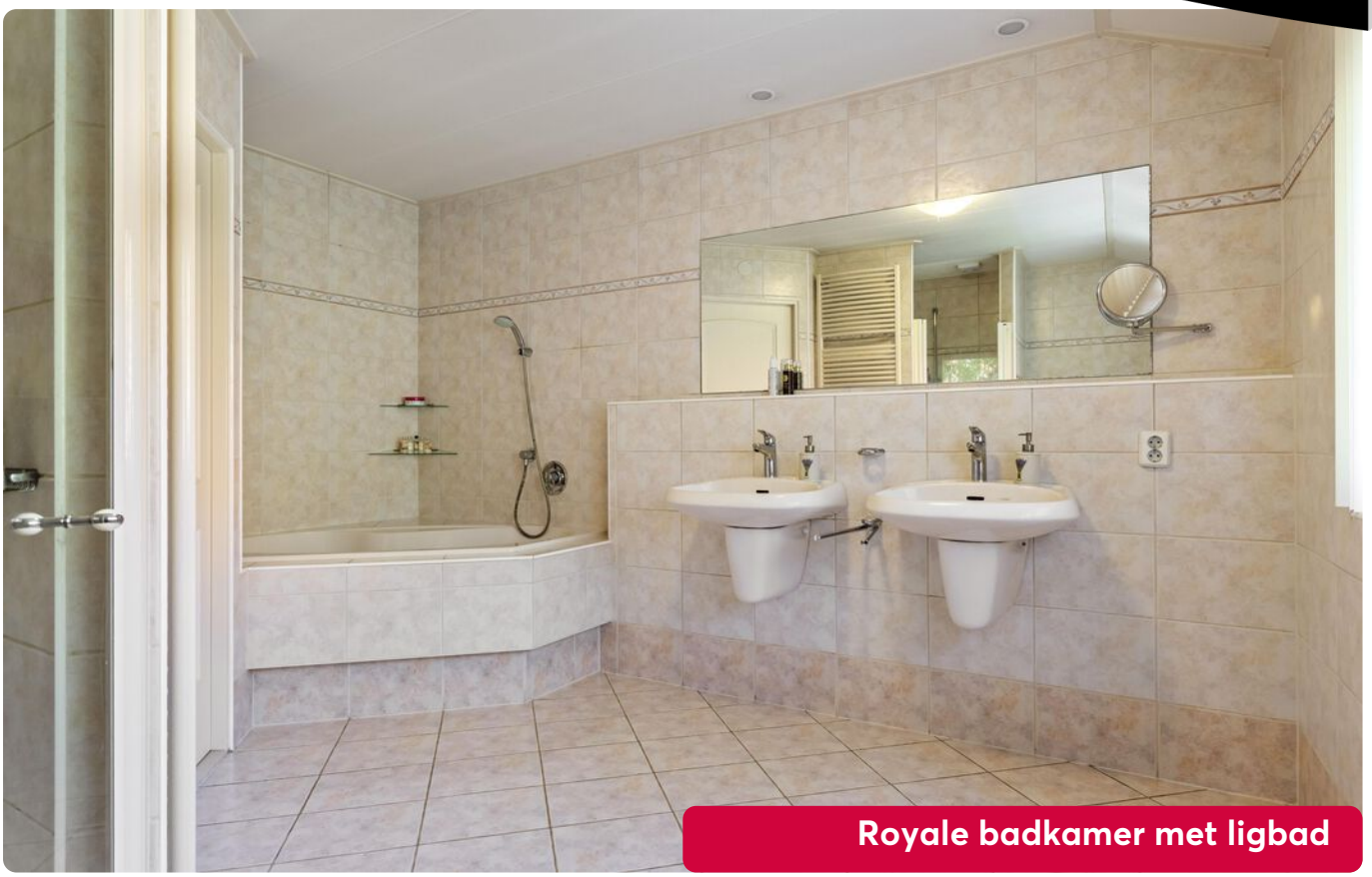
Eerste verdieping

Persoonlijk onafhankelijk hypotheekadvies?

Kom langs bij MNM Hypotheken!

Dé makelaar
van Midden
Nederland

Eerste verdieping



Royale badkamer met ligbad

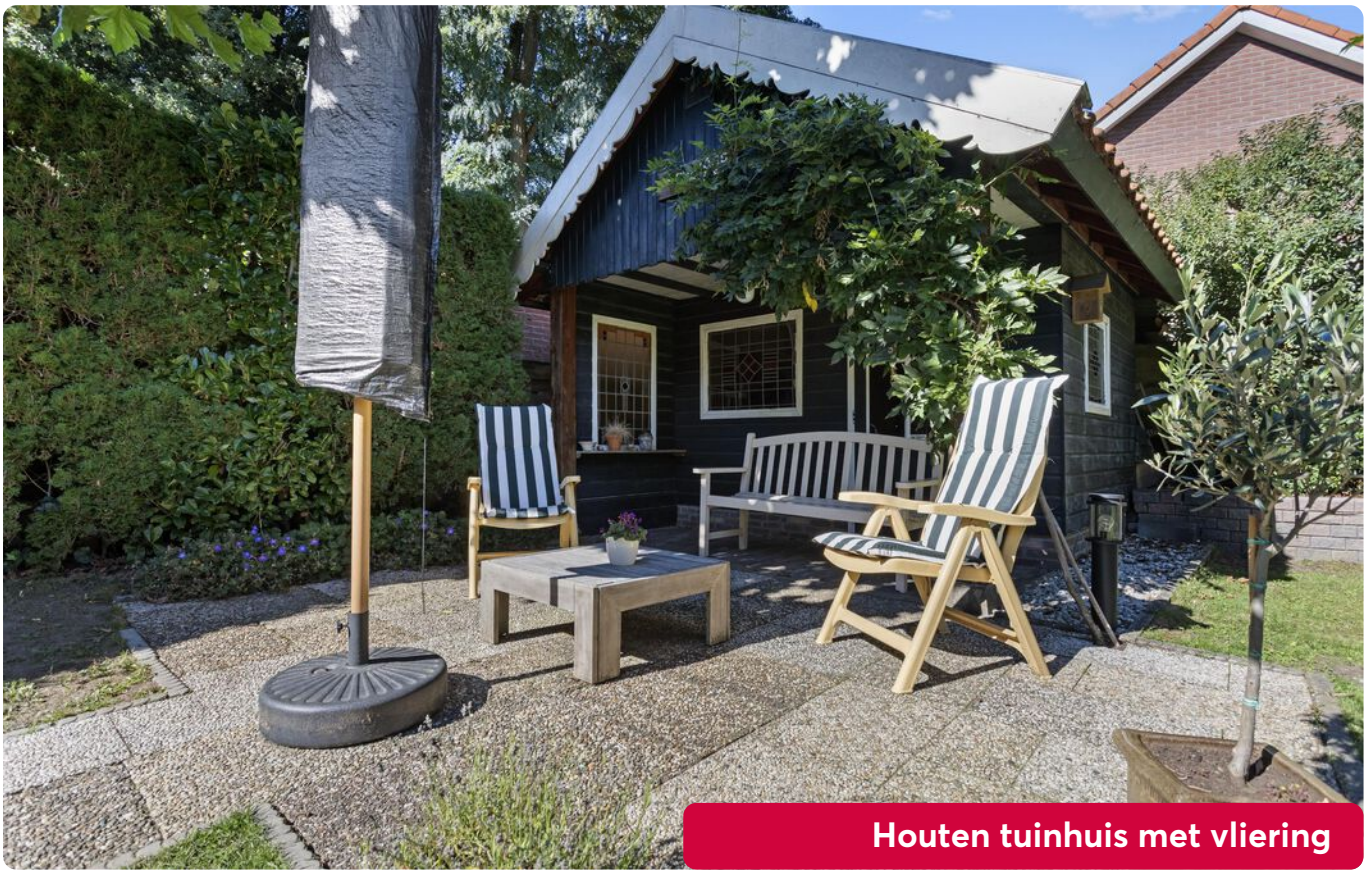
Tuin

De ruime, verzorgde tuin op het noordoosten biedt volop mogelijkheden om heerlijk van het buitenleven te genieten. Achter in de tuin bevindt zich een royaal tuinhuis, dat bovendien beschikt over een handige bergzolder.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage met elektrische garagedeur. Ook op het eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

BIJZONDERHEDEN
- Binnenkort wordt, door een schilder, het houtwerk aan de zonzijde van de woning opnieuw geschilderd.
- In 2026 dakgoten gerepareerd.
- In 2026 riolering volledig gereinigd en waar nodig gerepareerd. Nieuwe aansluiting op het gemeenteriool aangelegd vanwege boomwortelgroei.
- In 2024 is het glas aan de voorzijde van de woning vernieuwd.
- in 2024 is de woning binnen geverfd.

Tuin



Houten tuinhuis met vliering

Omgeving

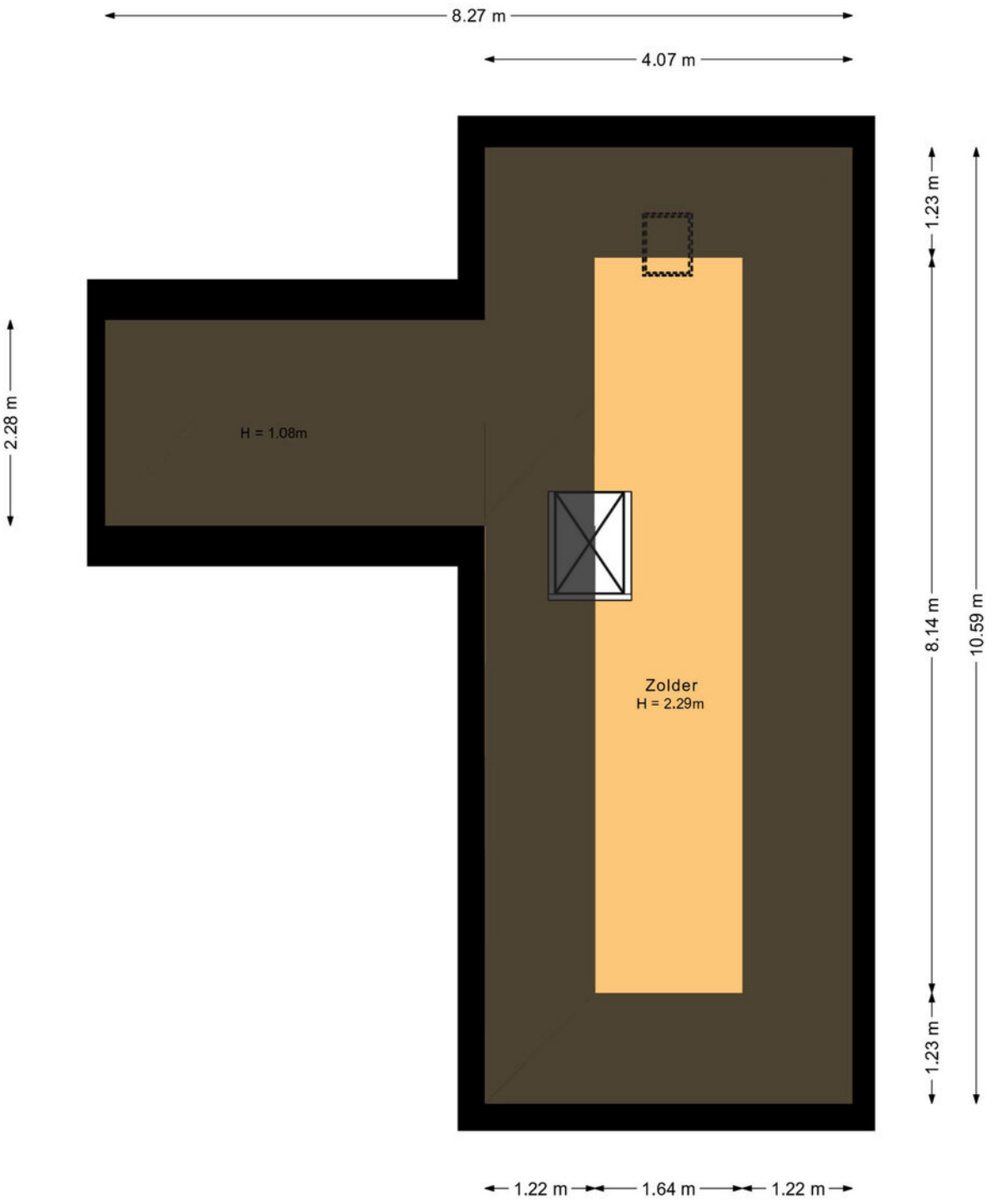
Dé makelaar van Midden Nederland

Plattegrond begane grond

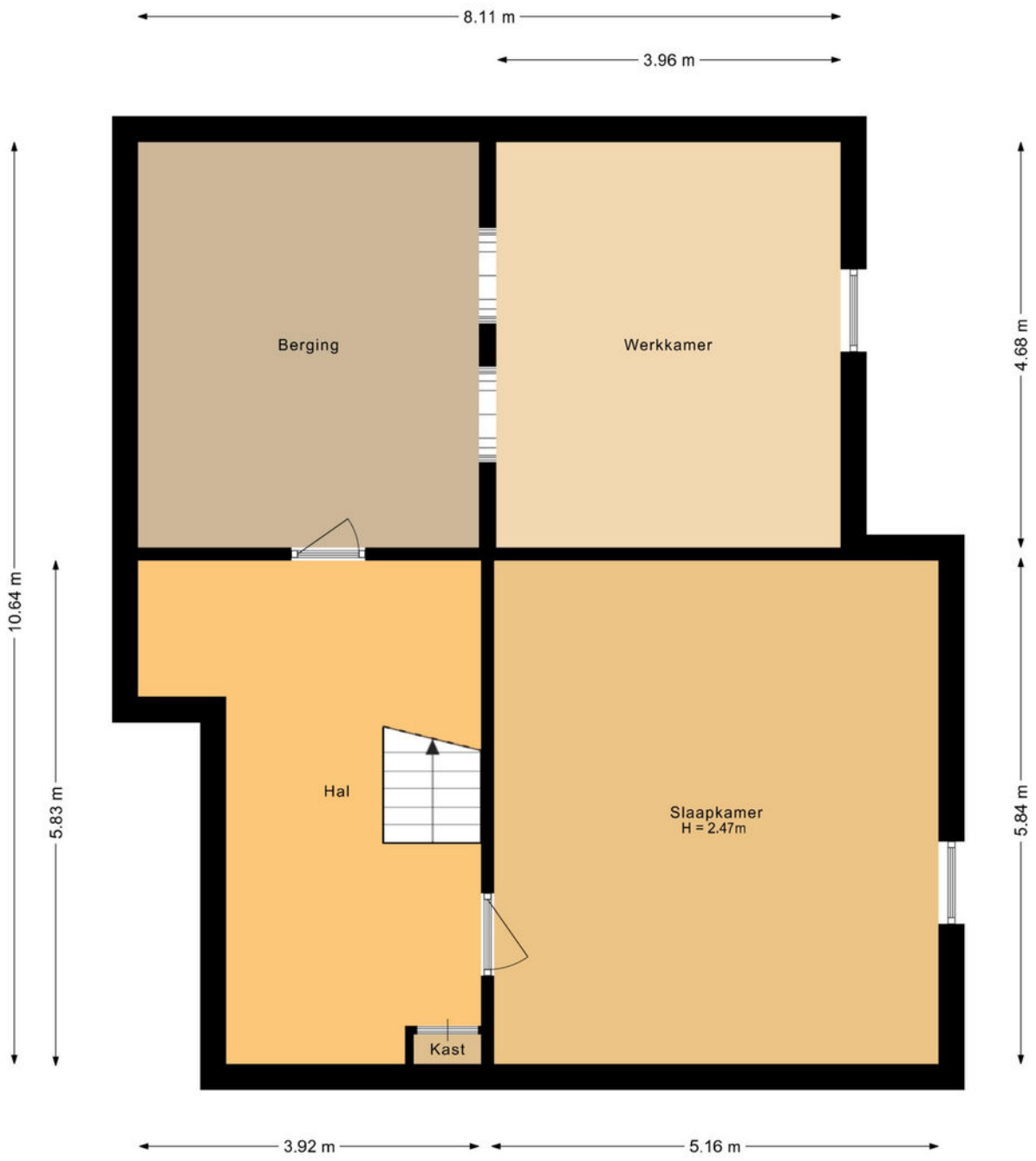
Plattegrond eerste verdieping

Dé makelaar van Midden Nederland

Plattegrond zolder

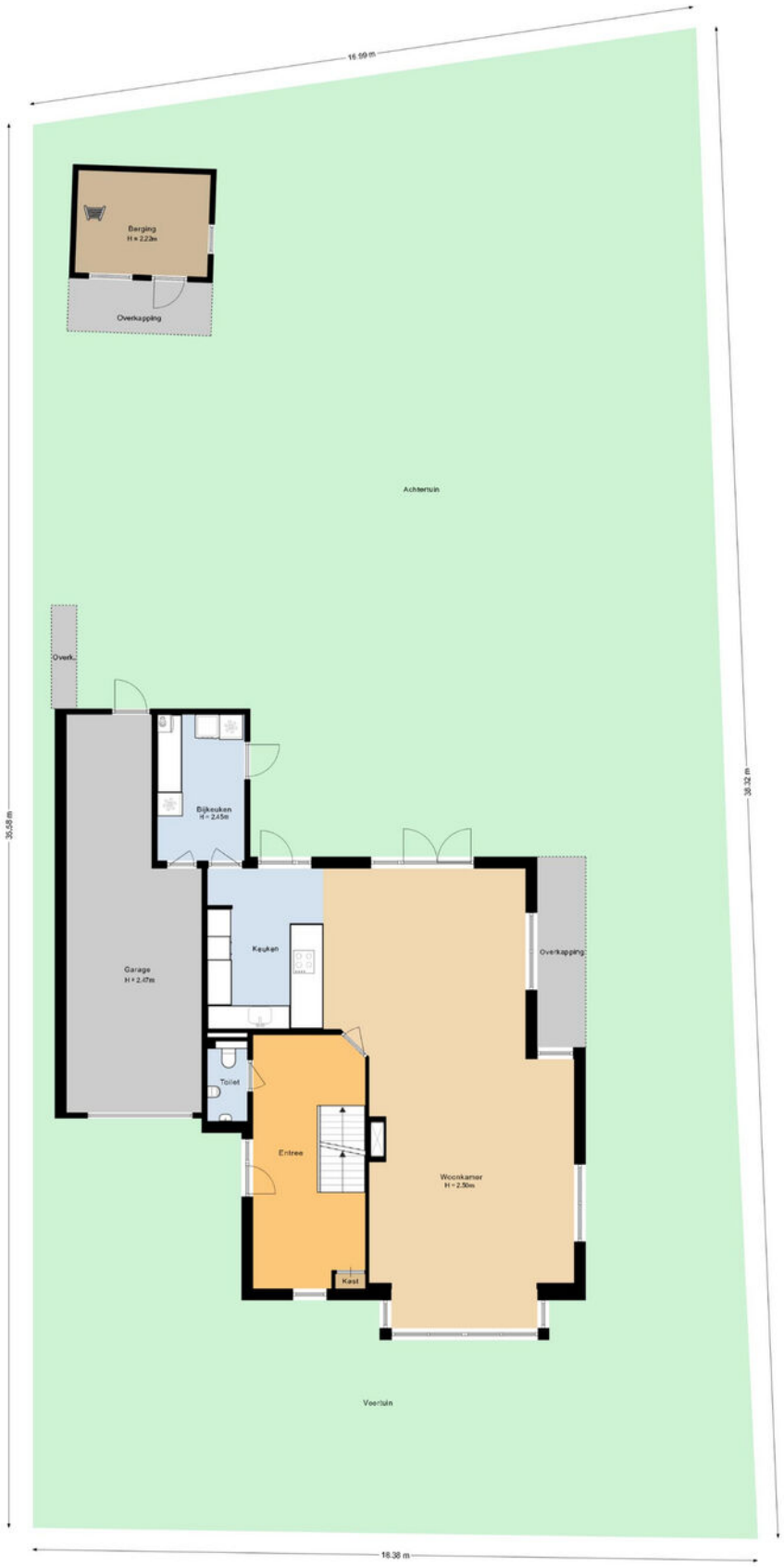


Plattegrond souterrain



Dé makelaar van Midden Nederland

Plattegrond begane grond / tuin



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- buitenlampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kasten op 2 slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Vloerverwarming beneden en boven op badkamer.	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- Urinoir	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
HR dubbelglas ramen voorkant	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Grasmachine	X		
- Tuingereedschap			X

Dé makelaar van Midden Nederland

Kadastrale kaart

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

Voor een sensluidend uitreksel, geleverd op 9 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ermelo
Sectie	E
Perceel	1662

Aan dit uitreksel 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.

kadaster

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uitreksel 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 onderzoeksplicht. 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@mnm.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.

Dé makelaar van Midden Nederland

Gratis waardebepaling

- 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 waardebepaling 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

Professionals in woning-makelaardij

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 veelvoudig 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

Hypotheken

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

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

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

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

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

NVM · Nederlands Register Vastgoed Taxateurs · vastgoedcert gecertificeerd · Erkend Hypotheek adviseur