Professionals in woning-makelaardij

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop

- Vrijstaande en karakteristieke jaren '30 woning
- Royale woonkamer met massief houten vloer
- Slaapkamer begane grond

## Torenlaan 2
ERMELO

Scan en bekijk ook de online presentatie van deze woning.

Midden Nederland MAKELAARS

# Inhoud

## CHARMANTE JAREN '30-WONING AAN DE RAND VAN HET CENTRUM

Sommige locaties kom je maar zelden tegen. Torenlaan 2 is zo'n plek. Hier woon je vrij, groen en in alle rust, terwijl het levendige hart van Ermelo zich letterlijk op een paar minuten lopen bevindt. Een unieke combinatie van ruimte, privacy en de gezelligheid van het dorp binnen handbereik. Zie jij jezelf hier al wonen?

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

Voorwoord 2
Indeling 3
Begane grond 4
Eerste verdieping 8
Tuin 10
Omgeving 12
Plattegronden 13
Lijst van zaken 18
Kadastrale kaart 19
Gratis waardebepaling 21

Video

360°

Dé makelaar van Midden Nederland

# Inleiding

**Vraagprijs: €899.000,- k.k.**

## Torenlaan 2
## ERMELO

Deze charmante vrijstaande woning ligt op een van de mooiste locaties van Ermelo. Hier geniet je van een groene sfeervolle woonomgeving en ervaar je iedere dag het gevoel van buiten wonen, zonder in te leveren op comfort en bereikbaarheid. Winkels, restaurants, terrassen, scholen en openbaar vervoer liggen allemaal op loopafstand. Een plek waar rust en levendigheid elkaar moeiteloos ontmoeten.
Al met al een prachtige vrijstaande woning met veel leefruimte, volop charme en een ideale ligging.

118 m² | 320 m² | 3 slaapkamers

# Begane grond

De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de vele raampartijen rondom. De ruimte is verdeeld in een comfortabele zithoek en een sfeervolle tv-hoek rondom de moderne houtkachel, waardoor zowel een gezellige als praktische indeling is ontstaan. De combinatie van hoge plafonds, authentieke details en de warme houten vloer geeft de woonkamer veel karakter.

De woonkeuken is uitgevoerd in een moderne, tijdloze stijl met witte fronten, een houtlook werkblad en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de royale opstelling is er volop werkruimte én voldoende plaats voor een grote eettafel, waardoor dit een fijne plek is om samen te koken en uitgebreid te tafelen.

**Ben je geïnteresseerd in deze woning?**

**Maak dan snel een afspraak!**

Dé makelaar van Midden Nederland

# Begane grond

# Begane grond

Dé makelaar
van Midden
Nederland

# Begane grond

# Eerste verdieping

Via de overloop bereikt u de badkamer en twee slaapkamers. Eén van deze kamers is in 2025 stijlvol verbouwd tot een moderne inloopkast met maatwerk, wat deze verdieping een extra luxe uitstraling geeft.

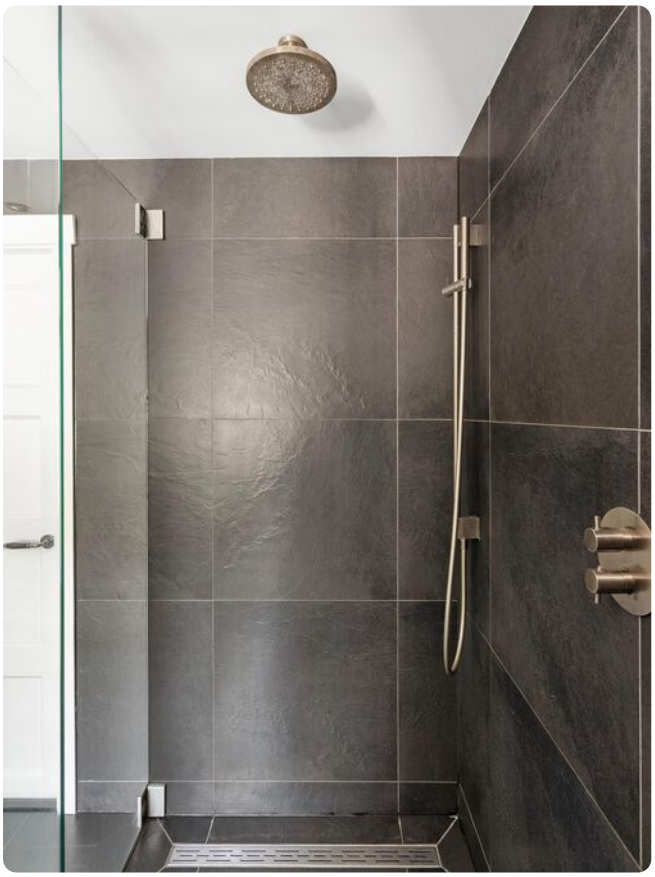
De badkamer is modern en luxe uitgevoerd met een ruime inloopdouche voorzien van een regendouche, een toilet en een dubbel wastafelmeubel met natuurstenen blad, stijlvolle opbouwkommen en hoogwaardige inbouwkranen.

**Ben je geïnteresseerd in deze woning?**

**Maak dan snel een afspraak!**

Dé makelaar
van Midden
Nederland

# Eerste verdieping

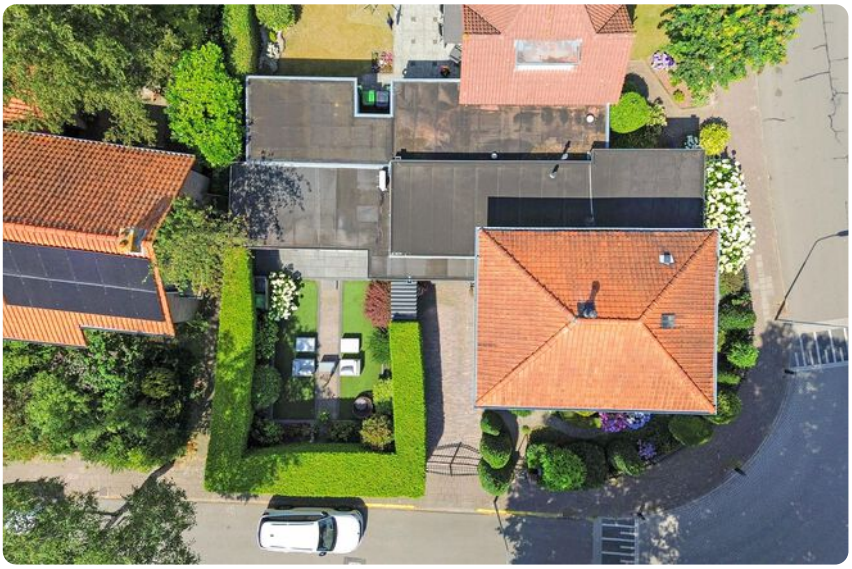


# Tuin

Ook buiten is duidelijk te zien hoeveel aandacht aan deze woning is besteed. De achtertuin is strak aangelegd met volwassen beplanting, meerdere terrassen en veel privacy dankzij de hoge hagen rondom. Hierdoor kun je op elk moment van de dag genieten van een fijne plek in de zon of schaduw.
Een absolute blikvanger is de luxe afsluitbare tuinkamer. Dankzij de glazen schuifwanden, heaters, sfeervolle bar met spoelgelegenheid en vaste zitbanken is dit een heerlijke ruimte om vrienden en familie te ontvangen, ongeacht het seizoen. Aansluitend bevindt zich een ruime berging.

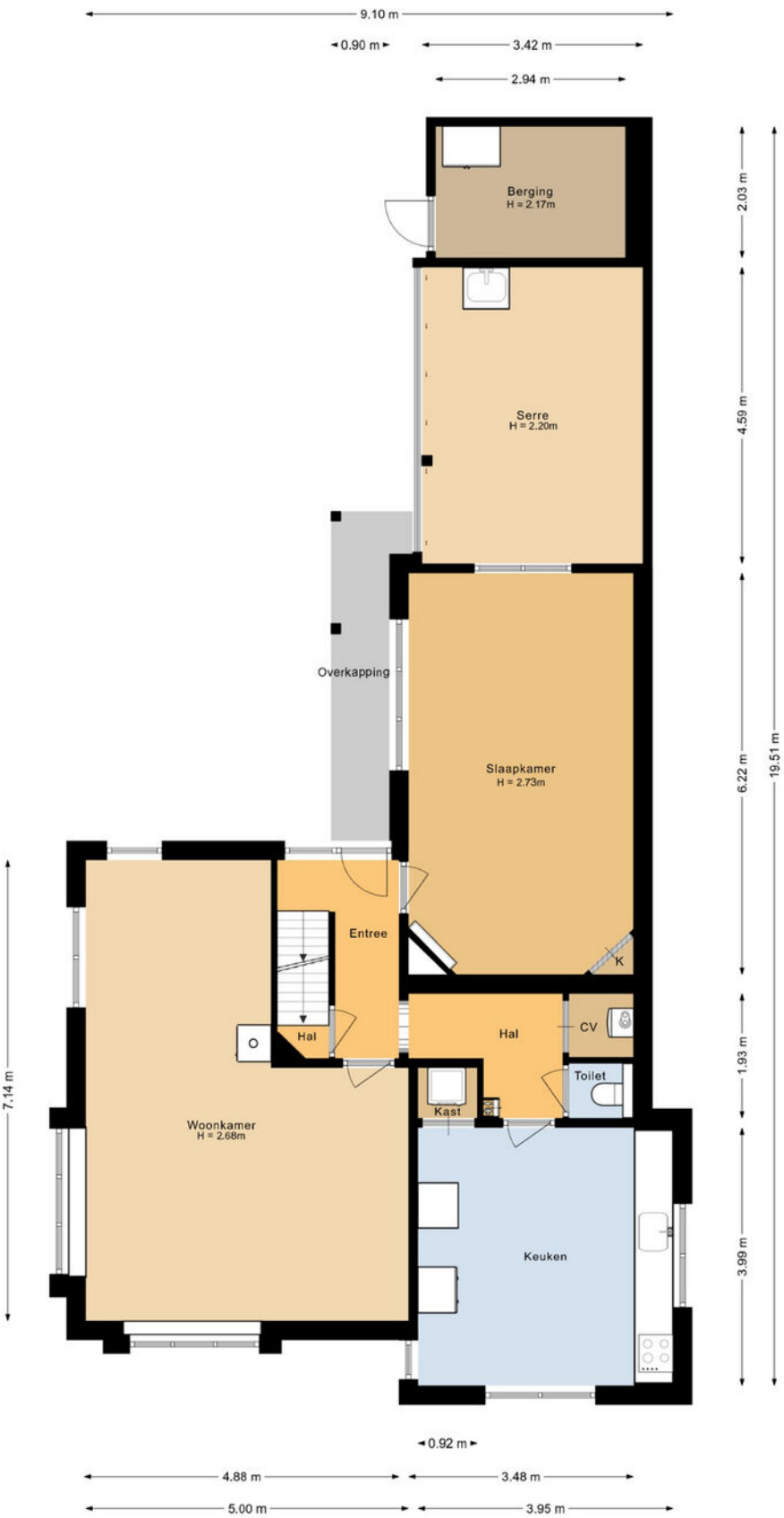
# Tuin

# Omgeving

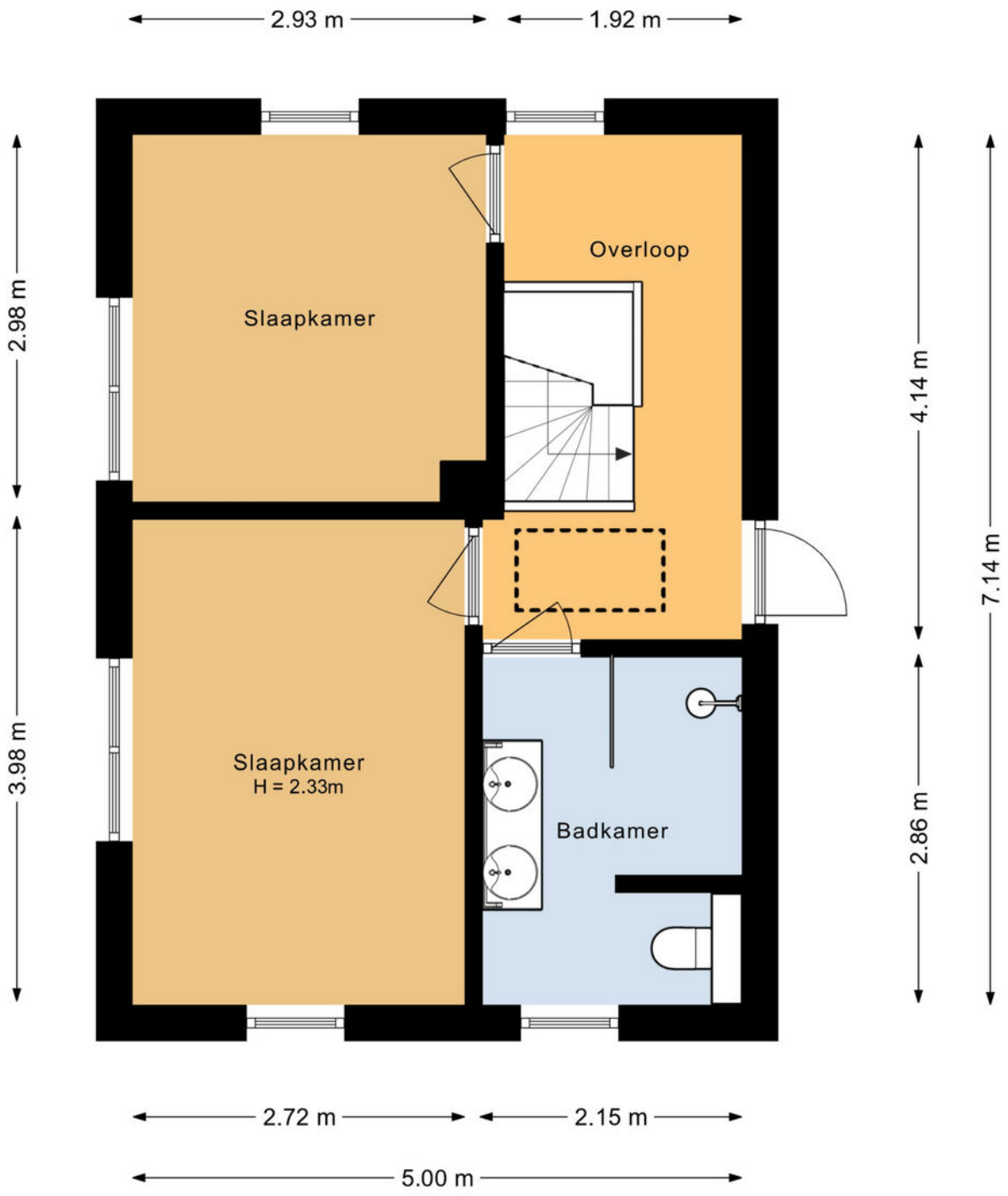


Dé makelaar van Midden Nederland

# Plattegrond

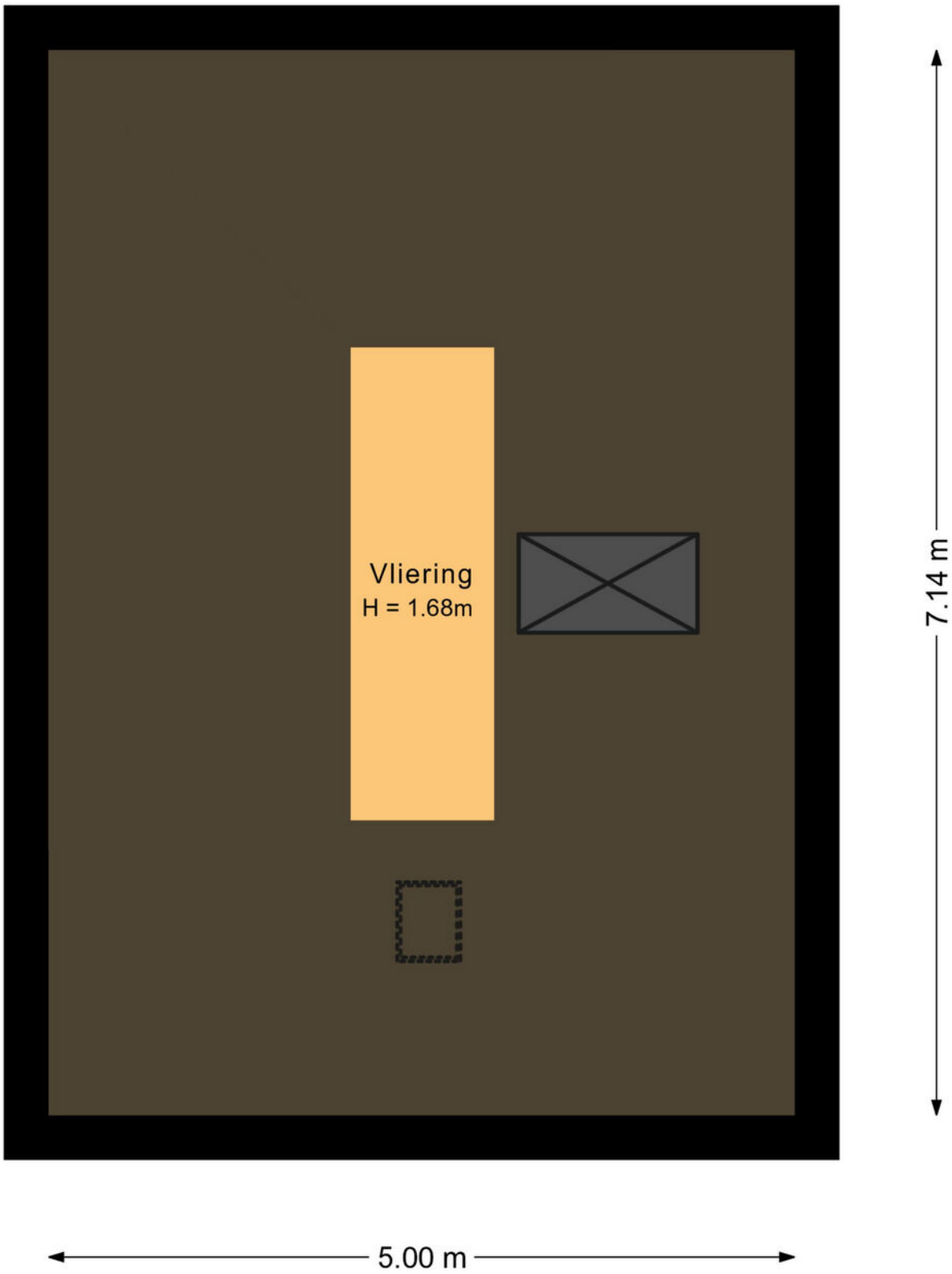


# Plattegrond

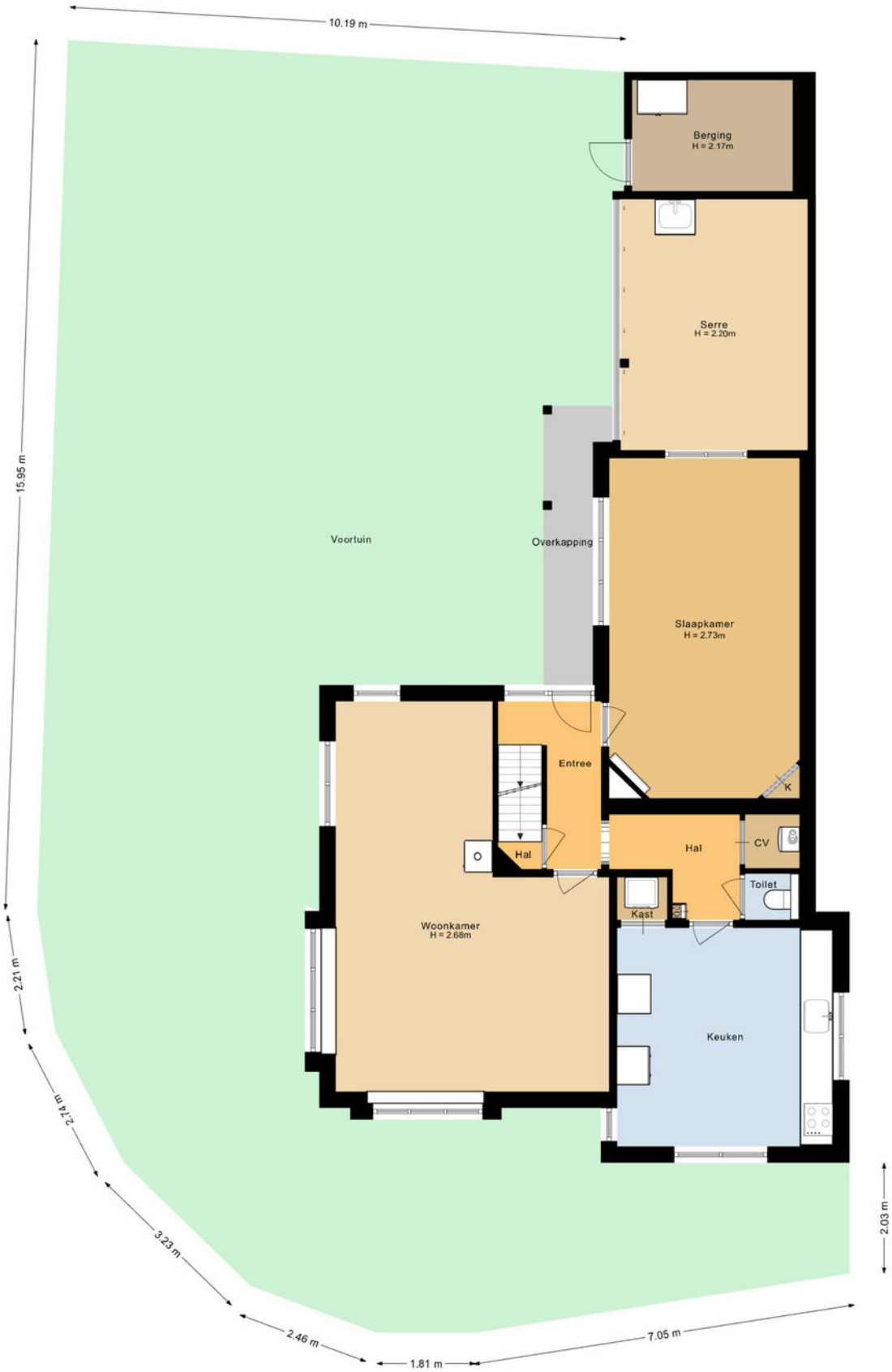


Dé makelaar
van Midden
Nederland

# Plattegrond

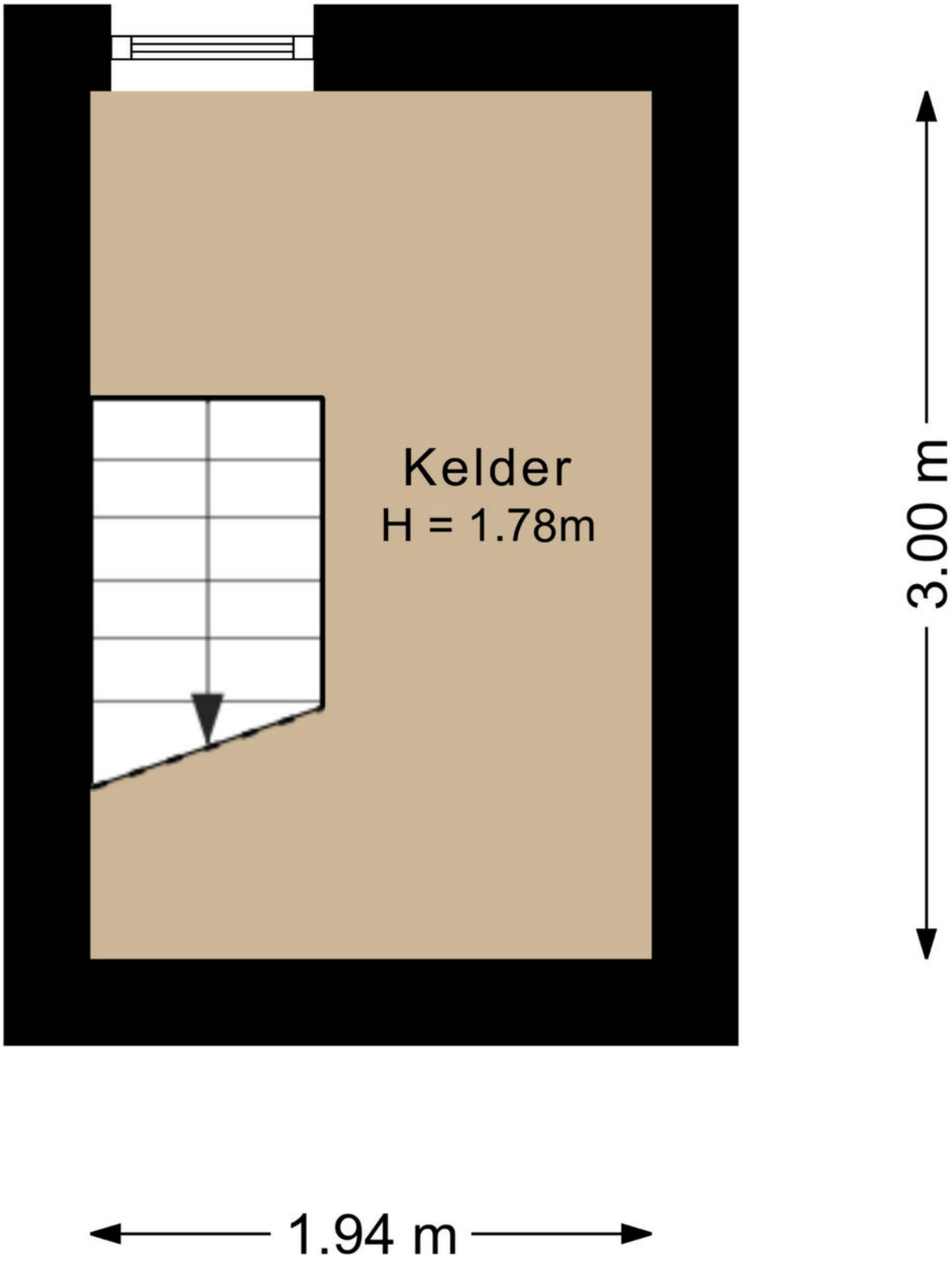


# Plattegrond



Dé makelaar
van Midden
Nederland

# Plattegrond



# Lijst van zaken

| | blijft achter | gaat mee | ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Houtkachel | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - shutter in badkamer | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| - PVC boven verdieping | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - amerikaanse koel vries kas in de schuur gaat mee | | X | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |

| | blijft achter | gaat mee | ter overname |
|---|---|---|---|
| - 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 | | |
| Airconditioning | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | 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 | | | |
| - (sier)hek | X | | |

Dé makelaar van Midden Nederland

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Ermelo |
| Sectie | F |
| Perceel | 8932 |

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.

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

MIDDEN NEDERLAND HYPOTHEKEN

# Verhuizen naar een andere koopwoning

- Volop keuze uit meerdere hypotheekverstrekkers, zodat u altijd een lage hypotheekrente krijgt.
- Bij Midden Nederland Hypotheken vindt u hypotheekadvies en het kopen van een woning onder één dak. Dit voorkomt veel stress.
- Persoonlijk advies en begeleiding door ervaren hypotheekadviseurs.

Midden Nederland HYPOTHEKEN

Bij verhuizen komt veel kijken. Welke mogelijkheden zijn er bijvoorbeeld om uw huidige hypotheek mee te nemen? Of is het beter om een nieuwe hypotheek af te sluiten, om zo te profiteren van een lagere hypotheekrente?

De hypotheekadviseur van Midden Nederland Hypotheken kent de hypotheekvoorwaarden en weet welke oplossing het best is voor u. Hoeveel kunt u lenen? Wat worden de maandlasten? Wat komt er allemaal kijken bij de aankoop van een woning? Belangrijke vragen die u graag door een specialist beantwoord ziet voordat u een nieuwe woning koopt.

### Onafhankelijk advies

Onze ervaren hypotheekadviseurs zijn specialisten op financieel gebied en geven klanten in de gehele regio uitstekend advies over hypotheken en daaraan gelieerde verzekeringen.
Midden Nederland Hypotheken biedt u volop keuze uit tientallen hypotheekverstrekkers, waardoor u de hypotheek vindt die het beste bij u past. De kennis, de persoonlijke aandacht en het gedegen advies worden door onze klanten gewaardeerd op Advieskeuze.nl met een 9,8.

### Kosteloos oriënteren

Een gesprek met één van onze hypotheekadviseurs kan plaatsvinden bij u thuis, bij ons op kantoor of via videobellen. Bij videobellen heeft u via een beveiligde omgeving via de computer, tablet of smartphone direct contact met Midden Nederland Hypotheken.

Onze ervaren hypotheek adviseurs kennen de markt als geen ander. Maak via telefoonnummer **0342-417375** een afspraak voor een gratis oriënterend hypotheekgesprek.

## OverwaardeTip

Ben je de eigenaar van een woning, dan is het verschil tussen de verkoopprijs en de huidige hypotheek de overwaarde. Meestal is dit geld nodig voor de aankoop van je nieuwe woning.

De overwaarde komt echter pas later beschikbaar nadat je woning is verkocht en overgedragen bij de notaris. Is je woning niet verkocht en overgedragen, dan zal er vaak 'voorgefinancierd' moeten worden. Dat kan door middel van een overbruggingskrediet. Je leeftijd speelt hierin geen rol!

Dé makelaar van Midden Nederland

# Ermelo

## LEUK OM TE WETEN....

- 27.258 inwoners
- 11.156 woningen
- 8.733 hectare woonplezier

Ermelo is een geliefde plaats om te wonen en dat is geen wonder. Hier vindt u niet alleen de aangename sfeer van een dorp, maar ook veel eigentijdse voorzieningen. Het gezellige centrum herbergt een ruime keuze aan winkels, van de bekende grote ketens tot verrassende speciaalzaakjes. Er zijn leuke cafés, terrasjes en restaurants en iedere dinsdag ochtend is het markt. Ook aan andere voorzieningen ontbreekt het niet in Ermelo. Er zijn bijvoorbeeld volop sport- en andere verenigingen en meerdere scholen voor basis- en voortgezet onderwijs. Het unieke van Ermelo is dat het met de voetjes aan het water ligt, "Het Wolderwijd", en met de rug tegen de uitgestrekte Veluwse bossen. Daarom zijn er volop watersport mogelijkheden en kan men in de bossen heerlijk mountainbiken of wandelen. Ten zuidoosten van Ermelo ligt de Ermelosche Heide, een 343 ha groot terrein, dat grotendeels in gebruik is als natuurterrein en beschikbaar is voor dagrecreatie.

Het terrein wordt doorkruist door fiets-, wandel- en ruiterpaden. De heide wordt begraasd door een eigen schaapskudde. Door de aanwezigheid van zowel een treinstation als de ligging nabij de A-28 is Ermelo vanuit alle windstreken uitstekend bereikbaar.

Midden Nederland MAKELAARS

Kortom, Ermelo heeft veel te bieden!

**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