WOON!



Even binnen kijken...

TUINFLUITERSTRAAT 71 IN ERMELO

Vraagprijs: € 446.000,- k.k.

JAN VAN DEN BERG
MAKELAARDIJ & HYPOTHEKEN

WETEN WAT *wonen* WAARD IS



KENMERKEN

Type

tussenwoning

Tuin

achtertuin, voortuin

Verwarming

c.v.- ketel

Woonoppervlakte
119 m²

Kamers
6

Perceeloppervlakte
150 m²

Woonlagen
3

Inhoud
411 m³

Bouwjaar
1974

Wonen in een *ruime* tussenwoning

Ben je op zoek naar een leuke en ruime tussenwoning waar je helemaal je eigen plek van kunt maken? Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard!

De woning ligt in een prettige woonwijk die geliefd is bij starters en jonge gezinnen. De woning beschikt over een lichte woonkamer met een groot raam aan de voorzijde, waardoor er prettig veel daglicht binnenvalt. Aansluitend vind je de nette keuken met inbouwapparatuur. De combi-oven en afzuigkap zijn in 2026 vernieuwd. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer met ligbad, toilet en wastafel. Ook de zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. Hier vind je een 4e slaapkamer met een in oktober 2026 vernieuwde dakkapel en een ruime waskamer met 2 dakvensters. Deze ruimte is eventueel op te splitsen, waardoor er zelfs een 5e slaapkamer gerealiseerd kan worden.

Ook aan comfort en duurzaamheid is gedacht. De woning beschikt over maar liefst 17 zonnepanelen. Verder is er in 2024 airconditioning geïnstalleerd. De kozijnen aan de achtergevel zijn in oktober 2026 vernieuwd* en voorzien van screens. Ook is er aan de achterzijde een elektrisch zonnescherm aanwezig. De dakgoten van de woning zijn in 2022 vernieuwd. Op de eigen oprit is bovendien een laadpaal aanwezig.

Scholen, winkels en een speeltuin bevinden zich in de nabije omgeving. Ook het bos ligt dichtbij. Het centrum van Ermelo en het NS-station zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar. Bovendien zijn de uitvalswegen snel te bereiken en rijd je binnen circa 8 minuten naar de A28.

* Het grote raam in de achtergevel wordt nog geplaatst. De foto's van de achtergevel en vanuit de keuken zijn met AI bewerkt.









BEGANE GROND

Entree/hal met toiletruimte en toegang tot de woonkamer.
De lichte woonkamer beschikt over een groot raam aan de voorzijde en een praktische trapkast.
Aan de achterzijde bevindt zich de ruime keuken, voorzien van inbouwapparatuur. De combi-oven en afzuigkap zijn in 2026 vernieuwd.
Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

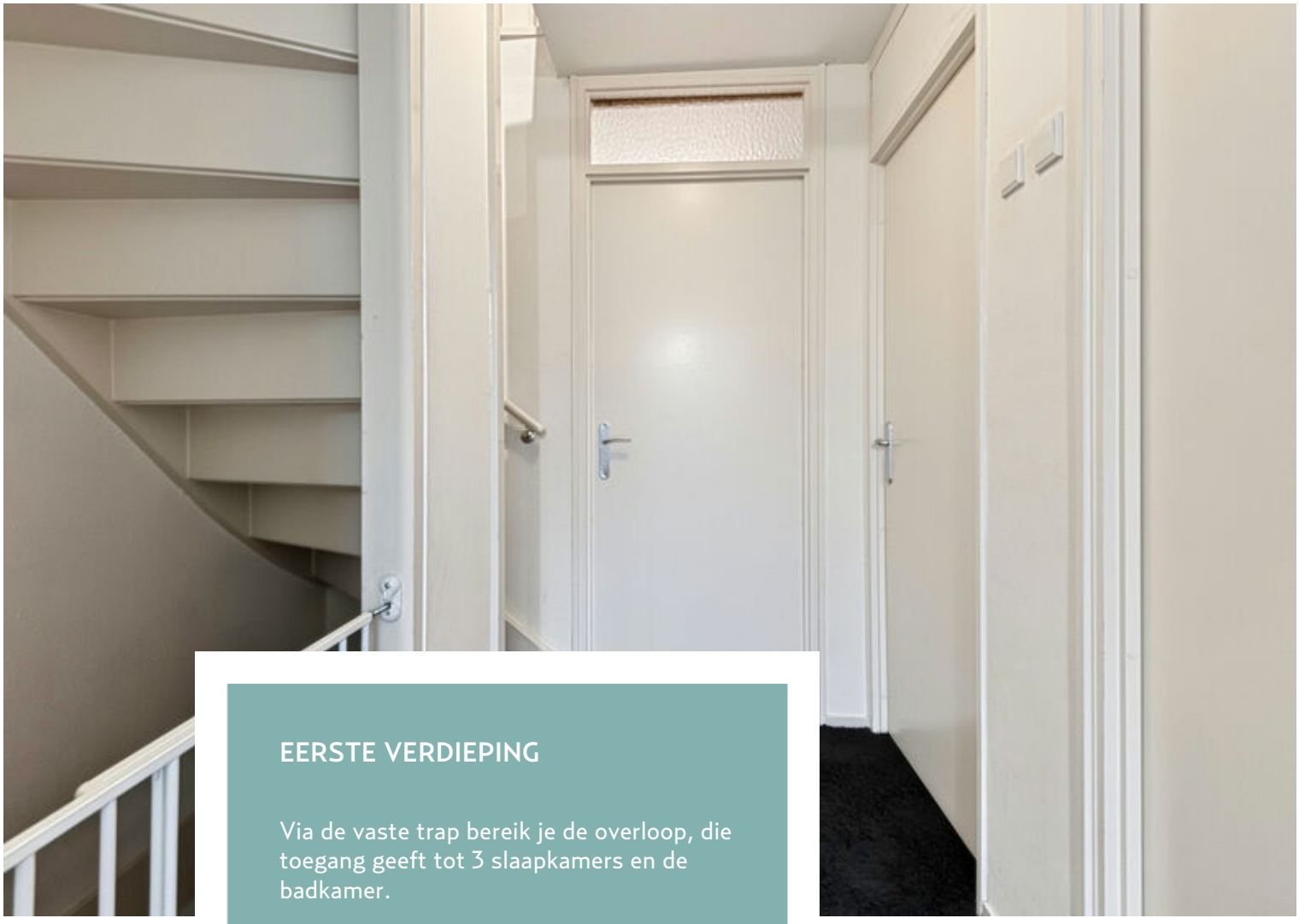












EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en wastafel. Op de overloop is airconditioning aanwezig.





















TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met overloop, 4e slaapkamer voorzien van een in oktober 2026 vernieuwde dakkapel en een ruime waskamer met 2 dakvensters. De waskamer biedt mogelijkheden om een extra slaapkamer te realiseren.









TUIN

De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten.

Achter in de tuin staat een stenen berging voor het opbergen van fietsen en tuinspullen.
Ook is er een praktische achterom aanwezig.

Aan de voorzijde van de woning kun je parkeren op eigen terrein, direct voor de deur.






Strand Huis









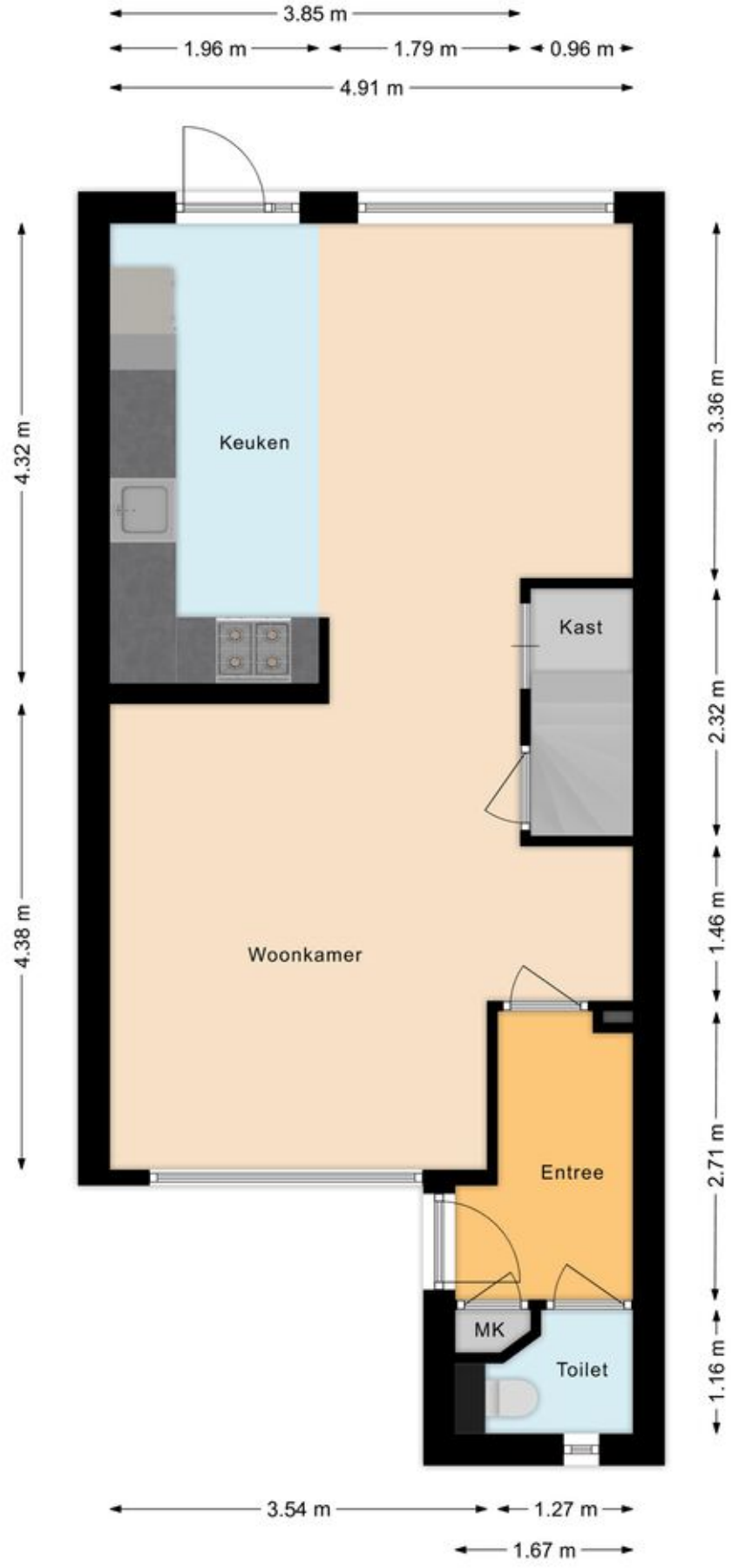


DE HIGHLIGHTS

- Leuke en ruime starterswoning;
- 4 slaapkamers, mogelijkheid tot een 5e slaapkamer;
- Lichte woonkamer met groot raam aan de voorzijde;
- 17 zonnepanelen (6 geplaatst in 2022 en 11 in 2023);
- Dakkapel vervangen in oktober 2026;
- Nieuwe kozijnen aan de achtergevel (oktober 2026)*;
- Dakgoten vernieuwd in 2022;
- Elektrisch zonnescherm aan de achterzijde;
- Screens aan de achterzijde;
- Laadpaal geplaatst in 2022;
- Parkeren op eigen terrein, direct voor de deur;
- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met diverse voorzieningen in de buurt;
- Centrum, NS-station en bos op fietsafstand;
- Energielabel A

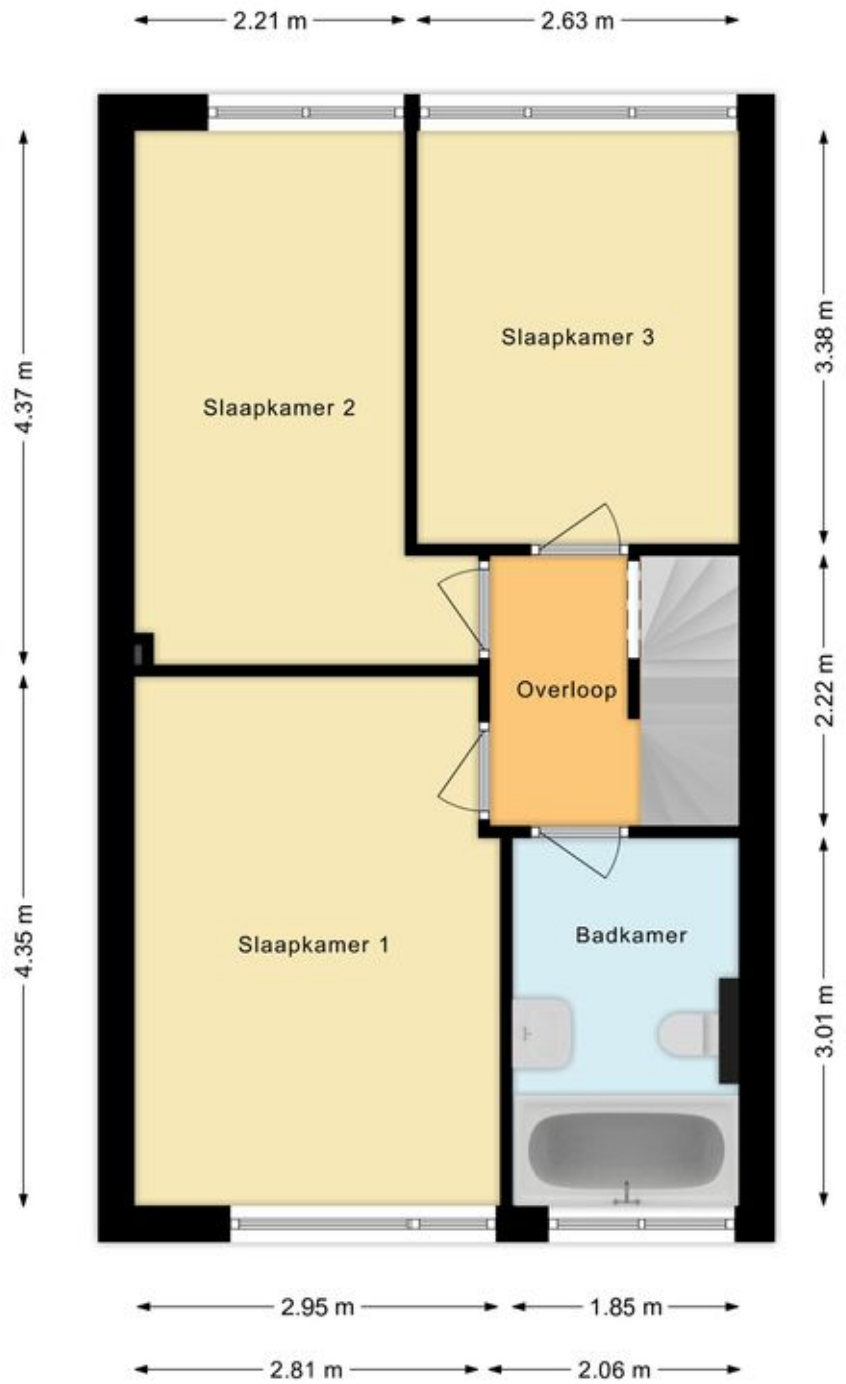
* het grote raam in de achtergevel zal nog worden geplaatst, de foto van de achtergevel is met AI bewerkt.

Plattegronden



De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling dan op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

Plattegronden



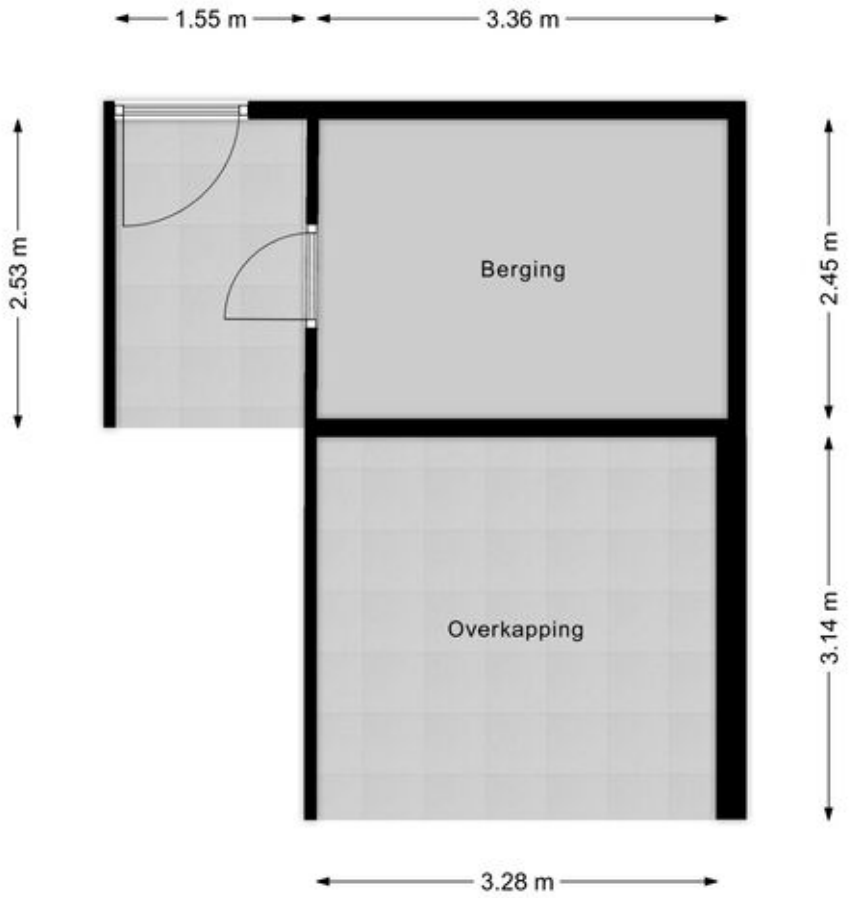
De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling dan op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

Plattegronden



De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling dan op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

Plattegronden



De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling dan op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tuinfluiterstraat71



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

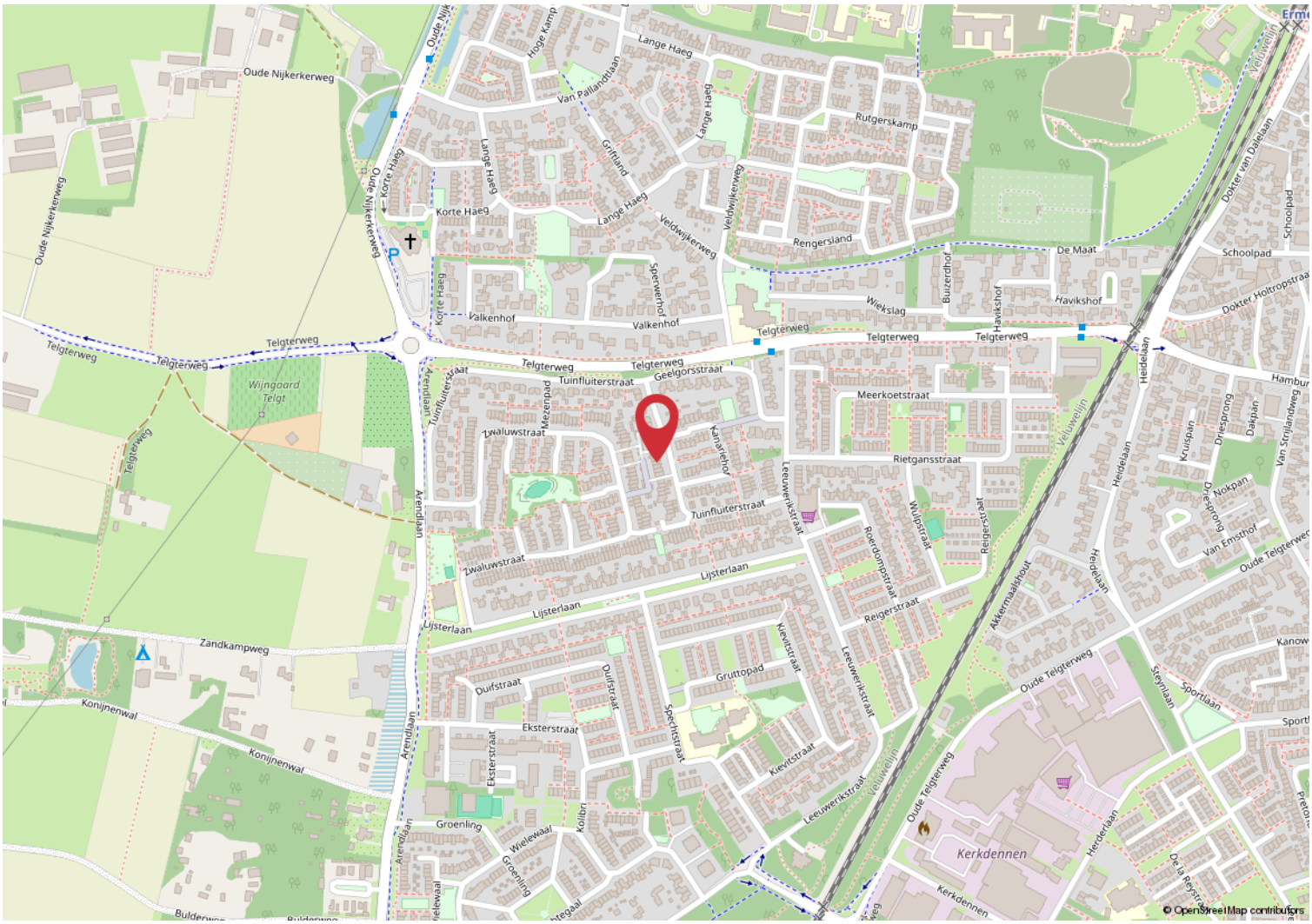
Kadastrale gemeente	Ermelo
Sectie	G
Perceel	2448

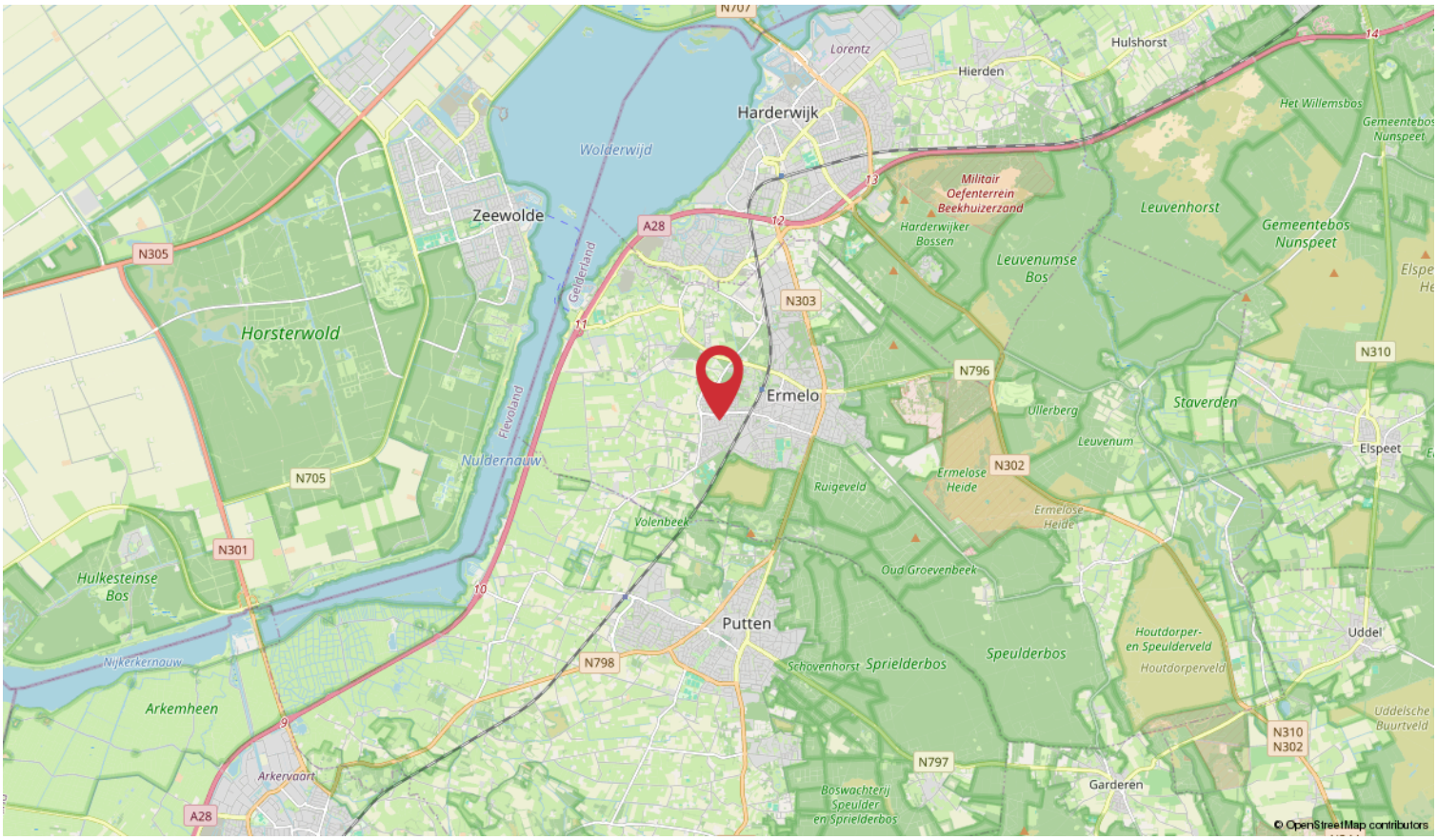
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Tevens is deze kaart niet op schaal.

Locatie op de kaart





DE REIS NAAR DE *Koop* VAN EEN WONING

IS DIT UW DROOMHUIS?

EEN BOD UITBRENGEN

IN ONDER-HANDELING OF NIET?

ONDERHANDELEN

MONDELINGE OVEREENSTEMMING

BOUWTECHNISCHE KEURING?

KOOPOVEREENKOMST

VERKOCHT ONDER VOORBEHOUD

TAXATIE VOOR DE FINANCIERING

FINANCIERING IS ROND!

INSPECTIE

OVERDRACHT NOTARIS



Bekijk de complete klantreis op
www.janvandenberg-makelaar.nl

START U OOK DE REIS MET ONS?

Bel 0341-558802

Meest gestelde vragen OVER HET KOPEN VAN EEN WONING

Het kopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor u op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

4. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn een financieringsvoorbehoud, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie en de NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 6). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

7. Wat houdt de onderzoeksplicht voor de koper precies in?
Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd.
De verkoper is verplicht de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn (meldingsplicht). Ernstige of onverwachte gebreken, zoals een lekkage, behoren daartoe. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

8. Notariskeuze
U mag als koper een notaris kiezen waar de overdracht van de woning zal plaatsvinden. Deze notaris zal ook de hypotheekdelen van de verkoper(s) 'doorhalen'. Er worden kosten in rekening gebracht voor het doorhalen van de hypotheekdelen van de verkoper. Deze kosten zijn voor rekening van verkoper. De tarieven voor het doorhalen van een hypotheekdeel verschillen nogal per notariskantoor. De kosten voor de verkoper voor het doorhalen per hypotheekdeel mogen niet meer bedragen dan € 150,00. Dit bedrag is inclusief BTW, overboekingskosten, Kadaster kosten en kosten voor recherche binnen het GBA en overige registers. Het bedrag boven € 150,- per hypotheekdeel komt voor rekening van koper. Wij willen u vriendelijk verzoeken een notaris te kiezen in Ermelo, Harderwijk of Putten aangezien wij als verkoopmakelaar graag bij de eigendomsoverdracht aanwezig willen zijn.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

10. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?
De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden of verkrijgbaar bij ons.

Meer informatie?
Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wilt u meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop even bij ons binnen. Wij helpen u graag.

even

VOOR-STELLEN



Een huis kopen of verkopen is een belangrijke stap. Daar begeleiden wij je met veel enthousiasme bij!

Bij ons staan persoonlijke aandacht, deskundigheid en vertrouwen centraal. We luisteren naar jouw wensen, denken met je mee en bieden advies dat past bij jouw persoonlijke situatie.

Een team dat voor je klaarstaat

Samen vormen we een betrokken en enthousiast team met kennis van de woningmarkt en passie voor ons vak. Met korte lijnen, eerlijk advies en heldere communicatie begeleiden we je bij iedere stap.

Of je nu jouw droomhuis zoekt of je woning wilt verkopen: wij zetten ons in voor het beste resultaat, met oog voor jouw wensen.

Samen zetten we de stap naar jouw volgende hoofdstuk

Jan, Goos, Femke & Brigit

Maak kennis met onze partners voor financieel advies.
We regelen graag een afspraak voor u.

Weening adviesgroep
www.weening.nl

Berends & Slump
www.berends-slump.nl



Dokter Holtropstraat 61, Ermelo
0341 55 88 02
info@janvandenberg-makelaar.nl
janvandenberg-makelaar.nl

volg ons op social media

WETEN WAT wonen WAARD IS

JAN VAN DEN BERG
MAKELAARDIJ & HYPOTHEKEN NVM