



UNIECKER
W O N E N
MAKELAARS

TE KOOP
€ 1.175.000 K.K.



Brederodelaan 21

3852 BA Ermelo



Brederodelaan 21 3852 BA Ermelo

Inleiding

Bedankt voor uw getoonde interesse in deze UNIECKE woning.

Naast deze brochure hebben wij een lijst van zaken en een uitgebreide informatielijst opgesteld.

Heeft u na het lezen van alle informatie nog vragen of zijn er nog onduidelijkheden? Neem contact met ons op via telefoonnummer 0341 - 217 043 of mail ons op info@unieckerwonenmakelaars.nl

Wij helpen u uiteraard graag verder.

Hartelijke groet,

Het team van Uniecker Wonen Makelaars

Cristiaan van 't Slot en Romy Olthof



Brederodelaan 21 3852 BA Ermelo

Inleiding

Droom je van wakker worden met de vogels en in je tuin genieten van de eerste koffie van de dag met de eekhoorntjes spelend in de bomen? Kom dan naar deze woning kijken!

Rust, ruimte en comfort komen op een unieke manier samen in deze royale vrijstaande woning, gelegen in de geliefde en groene Dichtersbuurt van Ermelo.

Op een fraai perceel van maar liefst 718 m² geniet u dagelijks van een heerlijke woonomgeving waar privacy, natuur en een centrale ligging hand in hand gaan. Hier woont u tegenover een brede groenstrook, op korte afstand van de Veluwe bossen, het gezellige dorpscentrum en de uitvalswegen.

Deze uitstekend onderhouden woning is ontworpen met oog voor wooncomfort en flexibiliteit. Dankzij het complete woonprogramma op de begane grond is de woning niet alleen ideaal voor gezinnen, maar ook bijzonder geschikt voor wie (deels) gelijkvloers wil wonen zonder in te leveren op ruimte.



Ligging en indeling

Wat deze woning écht onderscheidt, zijn de ruime kamers en het gevoel van vrijheid en privacy in een groene omgeving. De living is groot en het huis is door zijn laatste eigenaar slechts drie jaar bewoond met veel aandacht en zorg en desgewenst direct te betrekken.

Tijdens de bouw is veel aandacht besteed aan kwaliteit en duurzaamheid. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van dubbele beglazing en grotendeels uitgerust met comfortabele vloerverwarming. Dit resulteert in een aangenaam woonklimaat en een gunstig energielabel A.

Bouwjaar: 2001

Woonoppervlakte: circa 208m²

Perceeloppervlakte van 718m²

Isolatie: compleet geïsoleerd

Energielabel: A

Bergruimte: garage en tuinhuisje



Ligging en indeling

Begane grond

Via de ruime entree, met vide, gastentoilet en elegante trapopgang, komt u in de royale woonkamer welke het hart vormt van de woning. Grote raampartijen en een erker aan de voorzijde, zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden een fraai uitzicht op de verzorgde tuin. De sfeervolle houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Hier geniet u ieder seizoen van rust, ruimte en het groene uitzicht. Een schuifpui geeft toegang tot de tuin.

De halfopen keuken (2023) sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en een luxe marmeren keukenblad. De praktische bijkeuken biedt volop bergruimte, opstelplaats voor de was-apparatuur en een tweede vaatwasser en geeft eveneens toegang tot de tuin. Vanuit de tuin heeft u tevens toegang tot de ruime aangebouwde garage. De begane grond beschikt daarnaast over een royale slaapkamer met een eigen badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk is.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich nog vier ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Dankzij de dakkapellen beschikken vrijwel alle kamers over extra leefruimte en veel daglicht. Daarmee biedt de woning volop mogelijkheden voor een groter gezin, thuiswerken, hobby's of logeerkamers.

Tuin: ook buiten is het volop genieten. De verzorgde tuin is met veel aandacht aangelegd en biedt een mooie afwisseling van groen, terrassen en sfeervolle zithoeken. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten kunt u vrijwel de hele dag van de zon genieten, terwijl er altijd een plekje in de schaduw te vinden is. Het vrijstaande tuinhuis biedt praktische bergruimte en maakt het buitenleven compleet. De tuin is voorzien van water door middel van bronboring.



Ligging en indeling

Parkeren en berging:

Ook aan praktische voorzieningen ontbreekt het niet. De ruime garage met aangrenzende carport biedt volop ruimte voor auto's, fietsen of hobby's. Op de royale oprit is bovendien plaats voor meerdere auto's op eigen terrein.

Bijzonderheden

- Volledig woonprogramma begane grond
- 5 slaapkamers en 2 badkamers
- Royale woonkamer met serre en houtkachel
- Fraai aangelegde tuin
- Berging, garage en carport met eigen laadpaal
- 32 zonnepanelen
- Grotendeels voorzien van vloerverwarming
- Gelegen in een rustige villawijk

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.175.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Dwarskap
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	718 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	208 m ²
Inhoud	851 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	40 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	13 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In bosrijke omgeving In woonwijk
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 3 - Type	Zijtuin

Energieverbruik

Kenmerken

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit, Trendline, HRC30 CW5 II
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	5
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage Carport
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

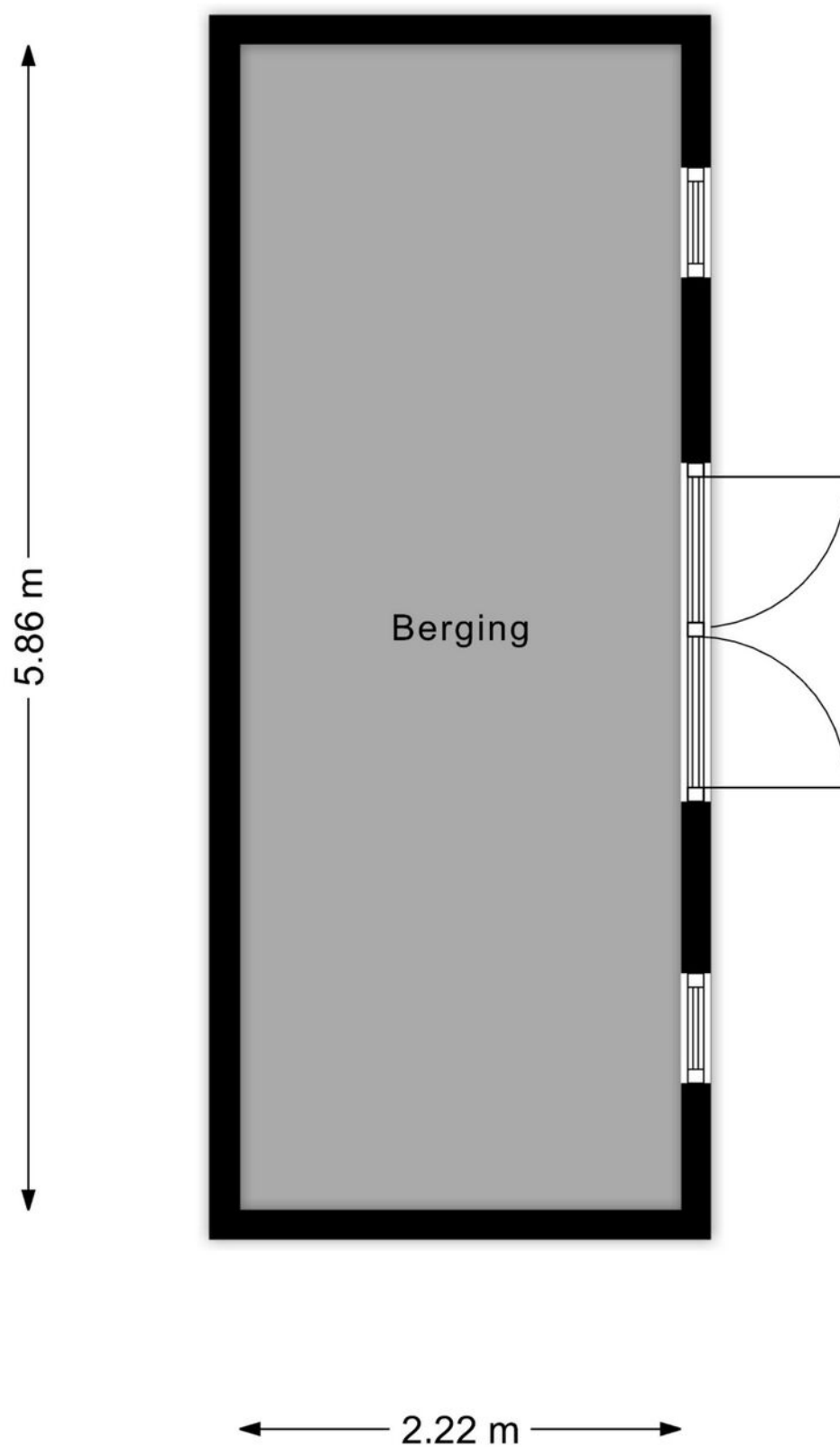
Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen

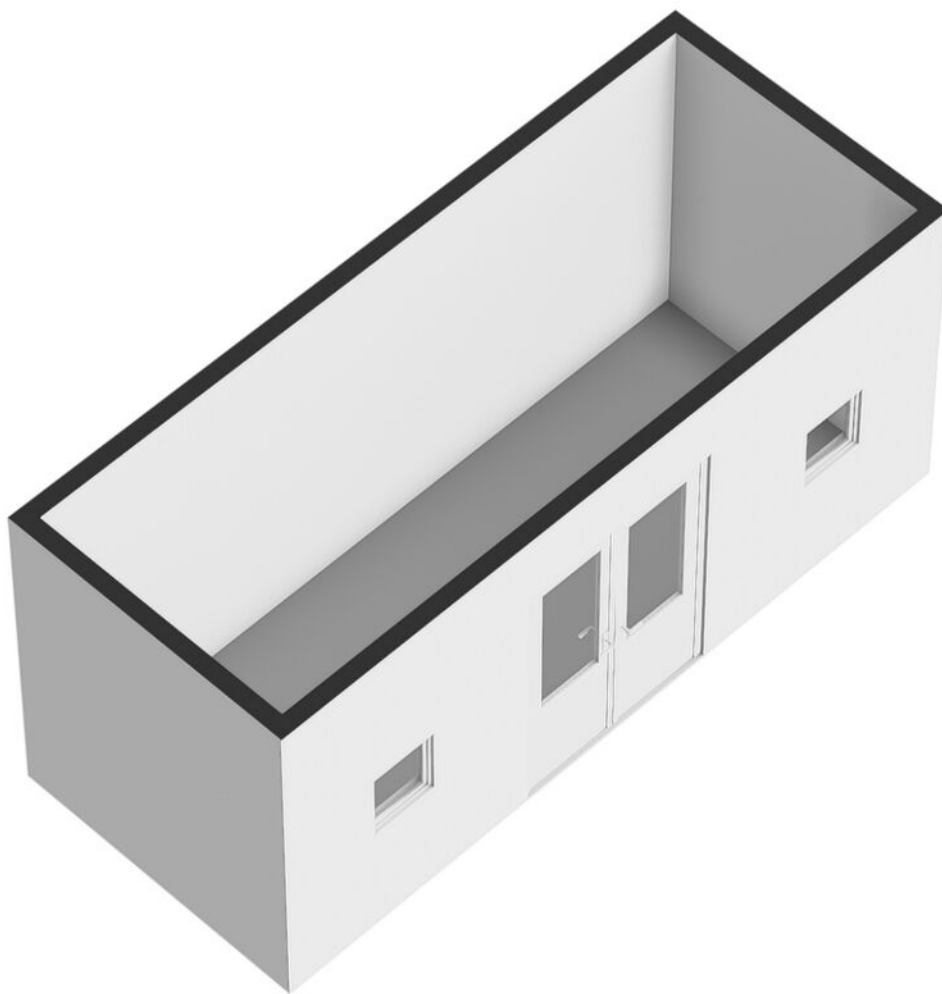


Tekeningen



Tekeningen





Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



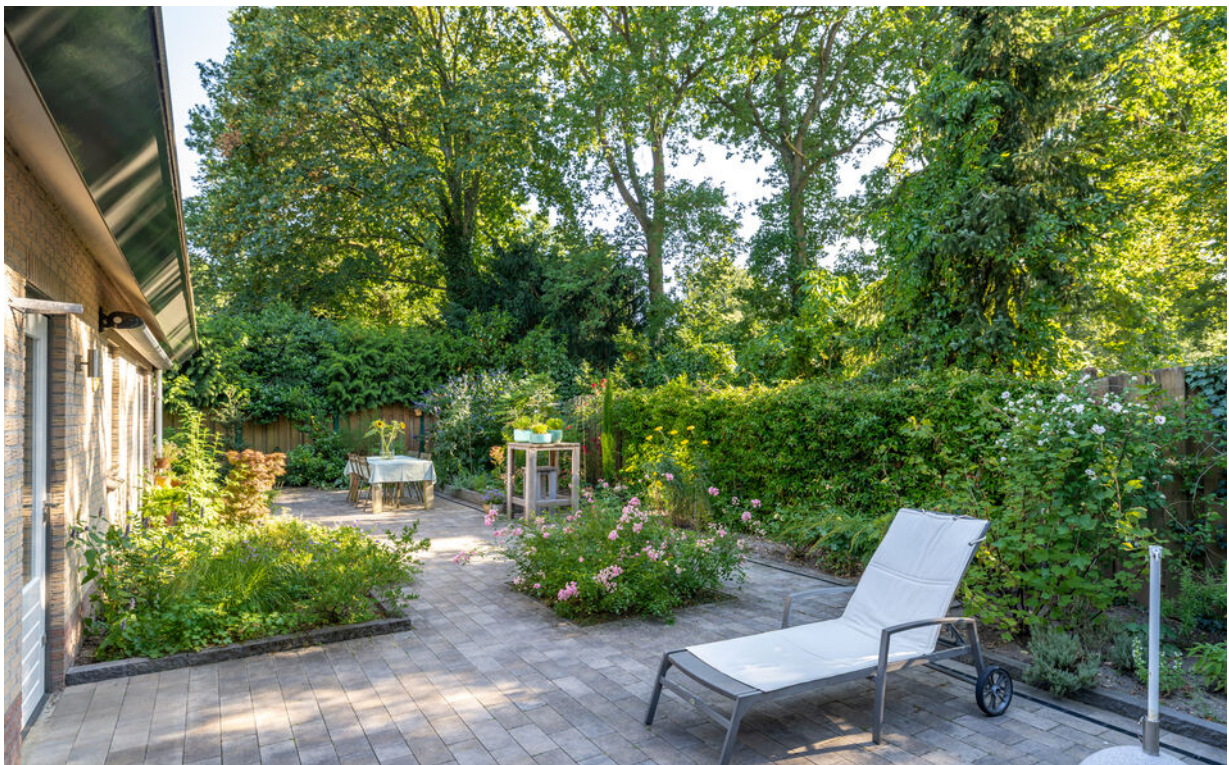
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ermelo

Sectie E

Perceel 3709

kadaster



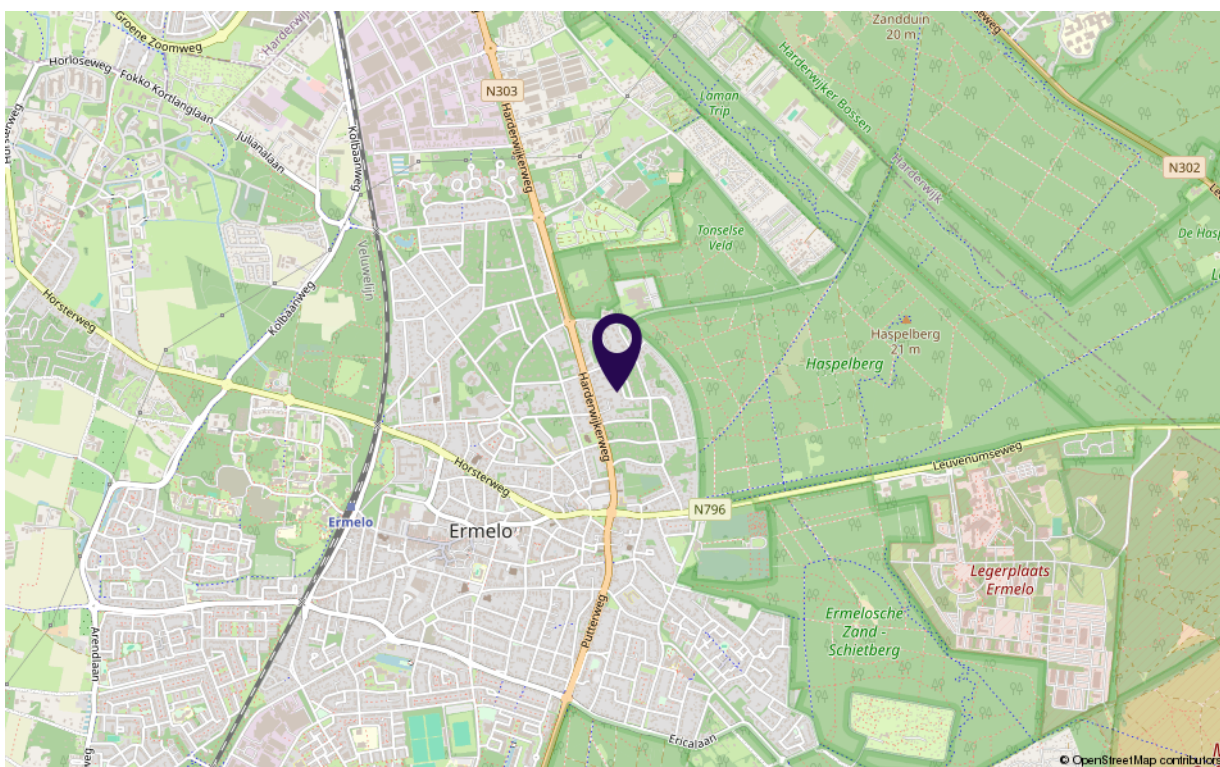
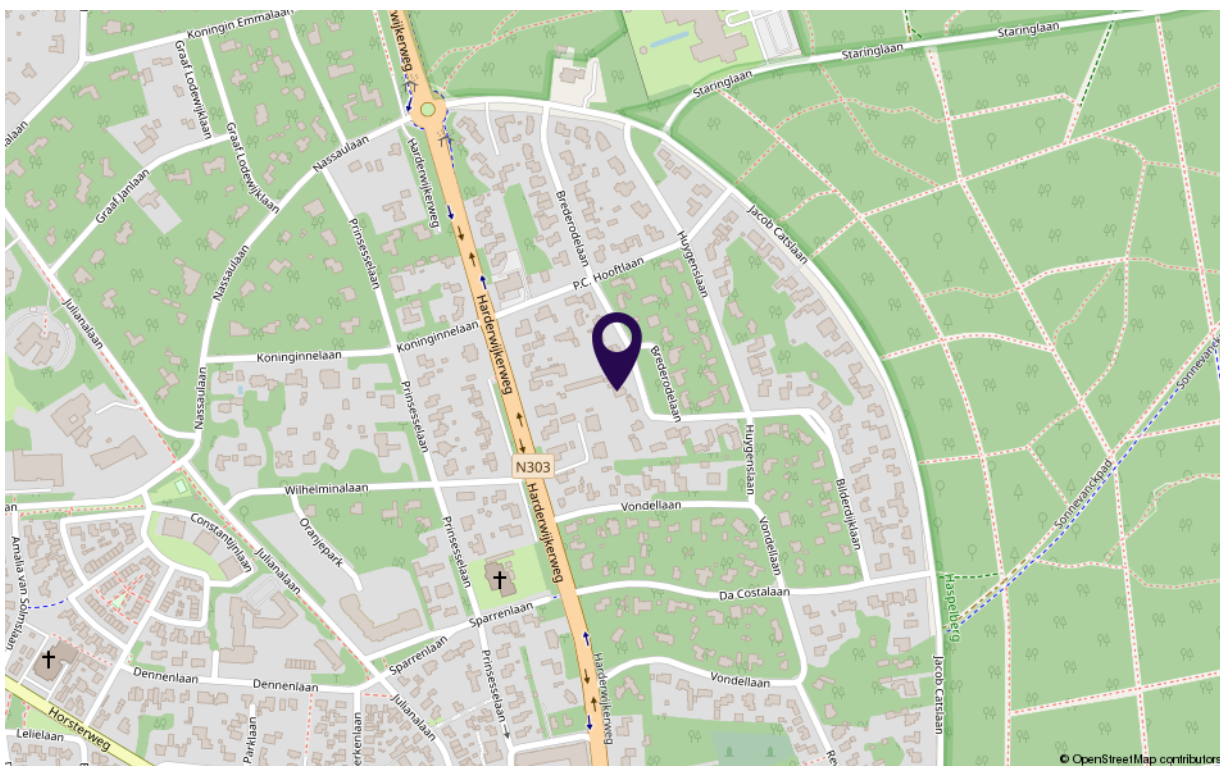
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Aanvullende informatie:

De brochure

Wij hebben deze brochure met zorg samengesteld. De informatie is bedoeld om u een goede indruk te geven van de woning en uit te nodigen tot het doen van een bod. Alle informatie is geheel vrijblijvend en vaak door derden aan ons ter hand gesteld. Wij zijn als makelaar niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden die in de verkoopbrochure zijn opgenomen. Tekeningen en afmetingen zijn een indicatie, bij bezichtiging kan daarom blijken dat de werkelijkheid afwijkt van de brochure.

Mededelingsplicht / informatieplicht

Door middel van de in deze verkoopbrochure opgenomen informatielijst voldoet de verkoper aan zijn mededelingsplicht. Verkoper staat in beginsel niet in voor de aanwezigheid van verborgen gebreken. Daarom adviseren wij iedere koper om zijn wettelijke onderzoekplicht serieus te nemen. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning wil maken. Wij adviseren u als koper om u bij te laten staan door één of meer deskundigen, zoals een aankoopmakelaar of een bouwkundige.

Overeenkomst

Artikel 7:2 lid 1 BW behorende Wet Koop Onroerende Zaken bepaalt dat de koopovereenkomst van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of een bestanddeel daarvan *schriftelijk* dient te worden aangegaan indien de koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Dit schriftelijkheidsvereiste is in de wet opgenomen als een vormvereiste voor het tot stand komen van een koop van een woning door een consument. Zolang het vormvereiste niet is vervuld, is de overeenkomst niet rechtsgeldig tot stand gekomen. De sanctie op het niet voldoen aan dit vormvereiste is nietigheid van de koop, overeenkomstig artikel 3:39 BW.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning:

Tenzij anders overeengekomen, zal er een koopakte worden opgesteld door Uniecker Wonen Makelaars volgens het Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen.

Ontbindende voorwaarde financiering

Wanneer er een koopovereenkomst tot stand komt, wordt in de koopakte een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Hierin staat, dat de koper de koop uiterlijk 6 weken na de dag waarop de mondelinge koop tot stand is gekomen kan ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek (tot maximaal het totaal van de koopsom) al of niet met Nationale Hypotheek Garantie. Indien de koper de overeenkomst om die reden wenst te ontbinden kan dit slechts geschieden indien hij als bewijs een originele verklaring van één professionele geldverstrekker bijvoegt, waaruit met redenen de afwijzing van de hypotheekaanvraag blijkt, alsmede een kopie van de betreffende door de bank voor ontvangst gewaarmerkt aanvraagformulier. Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt de koper bij niet nakoming een boete van 10 % van de koopsom.

Waarborgsom/bankgarantie:

Wanneer niet anders in de onderhandelingen wordt afgesproken dient uiterlijk 6 weken na mondelinge overeenkomst de koper een bedrag van 10% van de koopsom als waarborgsom op rekening van de notaris te storten. De waarborgsom kan eventueel worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.



Asbest

Indien de woning is gebouwd in de periode van 1963-1993 zijn er mogelijkwerijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen te worden genomen, welke extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd in de periode van 1965-1981 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. In gebieden met een hoge vochtigheidsgraad kan betonschade ontstaan door in de vloer aanwezig chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Ouderdomsclause

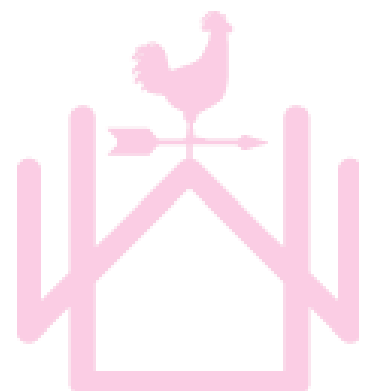
Voor woningen die voor 1985 gebouwd zijn, wordt standaard de ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte.

Energie Prestatie Certificaat:

De woning wordt met Energie Prestatie Certificaat opgeleverd.

Notariskeuze

De koper is in principe vrij in de keuze van de notaris. De voorkeur gaat echter uit naar een notaris in de omgeving binnen een straal van max. 30 kilometer. Mocht koper toch kiezen voor een notaris buiten deze straal dan zal de makelaar mogelijk niet aanwezig zijn bij de overdracht en zullen eventuele kosten voor het opstellen van volmachten voor verkoper voor rekening zijn van de koper. Daarnaast zijn er notariskantoren die een goedkoop tarief doorberekenen aan de koper voor de overdracht, maar de kosten voor het royement voor de verkoper extra duur gemaakt hebben. Indien deze kosten per royement meer dan € 175,-- incl. BTW en kadasterkosten bedragen, zullen de meerkosten voor rekening van de koper komen. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten bij verkoper in rekening brengt (dossierkosten, administratiekosten, o.i.d.) dan komen deze ook voor rekening van koper.



Veel gestelde vragen:

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij/zij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De verkopend makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn/haar makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kan de potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen zijn bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Mag een 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. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij/zij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieuze belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.



Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen.

Hoe zit het met verborgen gebreken na de oplevering?

Kopers kunnen ná het transport van de woning geconfronteerd worden met gebreken. Wie is hiervoor aansprakelijk? Om een antwoord te krijgen op deze vraag zijn de partijafspraken van belang. Met anderen woorden: wat hebben partijen afgesproken in de koopovereenkomst over de aansprakelijkheid met betrekking tot gebreken?

In artikel 6.1 van de koopovereenkomst, is bepaald dat de woning aan koper in eigendom zal worden overgedragen met alle *zichtbare* en *onzichtbare* gebreken. Alle risico voor gebreken wordt dus in eerste instantie bij koper neergelegd. Op deze hoofdregel wordt in artikel 6.3 van de koopovereenkomst een vergaande uitzondering gemaakt. In artikel 6.3 is doorgaans opgenomen dat de woning de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor een '*normaal gebruik*' als woonhuis. Onder 'normaal gebruik' van een woning wordt in het algemeen verstaan dat in de woning gewoond moet kunnen worden op een veilige manier en met redelijke mate van duurzaamheid. Het 'normaal gebruik' van een woning wordt ingekleurd door de ouderdom en de prijs van de woning. De koper van een bestaande woning zal, afhankelijk van ouderdom en prijs daarvan, tot op zekere hoogte rekening moeten houden met een bepaalde mate van meteen te verrichten (achterstallig) onderhoud en aanpassingen aan de eisen van de tijd.

Tevens moet koper beseffen dat verkoper niet aansprakelijk is voor gebreken die het normale gebruik als woonhuis belemmeren en die aan koper '*bekend*' of '*kenbaar*' zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst. Ook hierom is het altijd verstandig om een aankopend makelaar en/of bouwkundig inspecteur in te schakelen.

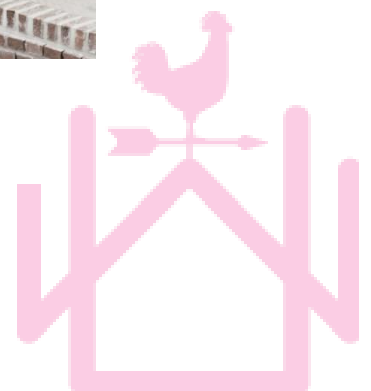
Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan staan wij u graag te woord.



Cristiaan van 't Slot
06-17 80 03 12



Romy Olthof
06-14 51 14 52



VAN “TE KOOP” NAAR “VERKOCHT”

Maak kennis met ons UNIECKE makelaarsteam!

Al jaren worden wij door onze opdrachtgevers in de arm genomen om hen te begeleiden bij een van de belangrijkste stappen in het leven: het **verko**pen of **kopen** van een woning.

Met onze jarenlange ervaring zijn wij een professionele, eerlijke maar vooral ook persoonlijke partner.

Ook benieuwd naar onze UNIECKE manier van werken?

Bel ons voor een vrijblijvend adviesgesprek.

Wij zijn bereikbaar op 0341 – 217 043 of op één van onze mobiele nummers.

Cristiaan 06 – 17 80 03 12

Romy 06 – 14 51 14 52



Putterweg 15
3851 GA Ermelo
0341-217 043
www.unieckerwonenmakelaars.nl
info@unieckerwonenmakelaars.nl



BEZICHTIGING

Wij nodigen u graag uit om dit huis vrijblijvend te bezichtigen. Tijdens deze bezichtiging krijgt u een goede indruk van het huis en kunt u op uw gemak rondkijken. Wij begeleiden deze bezichtiging en kunnen uw eventuele vragen beantwoorden.

GRATIS WAARDEBEPALING

Heeft u zelf nog een woning te verkopen? Dan kunnen wij vrijblijvend bij u langskomen voor een adviesgesprek.

BROCHURE

De inhoud van deze brochure is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Wij aanvaarden dan ook geen verantwoordelijkheid voor eventuele onjuistheden en/of ontbrekende gegevens.

Voor het inplannen van een bezichtigingsafspraken of voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor 0341-217043.

Vriendelijke groeten,

Uniecker Wonen Makelaars,

Cristiaan van 't Slot & Romy Olthof

Uniecker Wonen Makelaars

Putterweg 15
3851 GA Ermelo
0341 217 043

info@unieckerwonenmakelaars.nl