UNIECKER WONEN MAKELAARS

TE KOOP

€ 395.000 K.K.

Groot Horloo 39

3853 ML Ermelo

Groot Horloo 39
3853 ML 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

Groot Horloo 39
3853 ML Ermelo

Inleiding

Wonen met een vleugje kasteelallure op Groot Horloo!
Bijzonder wonen, met het comfort van nu! In de groene en sfeervolle omgeving van De Horsterbrinken ligt deze verrassend ruime maisonnette op het karakteristieke landgoed Groot Horloo. Met circa 88 m² woonoppervlakte, twee ruime slaapkamers en een zonnig dakterras met uitzicht op de binnentuin is dit een heerlijke plek voor starters of iedereen die op zoek is naar een woning met nét dat beetje extra.

Het complex is vormgegeven als een middeleeuws kasteel en ademt een unieke sfeer. De karakteristieke entree, twee fraaie binnenplaatsen met fonteinen en de aanwezige ridderzaal geven het geheel een bijzonder karakter. Ook aan de leefomgeving is gedacht: er is een speeltuin aanwezig en rondom het complex kun je de auto gemakkelijk parkeren. De ligging maakt het plaatje compleet. Met de A28, winkelcentrum Drielanden, Crescent Park en recreatiegebied Veluwe aan Zee binnen handbereik woon je hier heerlijk groen, terwijl dagelijkse voorzieningen en recreatiemogelijkheden nooit ver weg zijn.

Zie jij jezelf hier al wonen?

Inleiding

Begane grond: Via de entree kom je in de hal met meterkast, garderoberuimte met aansluiting voor de wasmachine. Hier bevindt zich ook de trap naar de woonverdieping

Eerste verdieping
De lichte woonkamer vormt samen met het dakterras een fijne plek om te ontspannen. Via de woonkamer stap je zo naar buiten, waar je uitkijkt over de groene binnentuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken geniet je bovendien van een fraai uitzicht in de richting van het Wolderwijd.

Ligging en indeling

Tweede verdieping
De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de complete badkamer. Deze is ingericht met een douchecabine, wastafel en een tweede toilet. Daarnaast is er een extra ruimte die uitstekend dienst kan doen als bergruimte. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel, die in 2021 is geplaatst.

Overige verdiepingen
Extra spullen berg je eenvoudig op de ruime bergvliering, bereikbaar via een vlizotrap.

Ligging en indeling

Bijzonderheden:
- Karakteristieke maisonnette op het bijzondere landgoed Groot Horloo
- Twee ruime slaapkamers
- Lichte woonkamer met toegang tot het dakterras
- Open keuken met inbouwapparatuur
- Extra bergruimte en ruime bergvliering
- Cv-ketel vernieuwd in 2021
- Dakterras van circa 13 m² met uitzicht op de binnentuin
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving

Buitenruimte
Het dakterras van circa 4.8 x 2,80 meter is een heerlijke aanvulling op de woonruimte. Een fijne plek voor een kop koffie in de ochtendzon, een goed boek of een gezellige borrel, met uitzicht op de sfeervolle binnentuin.

Ligging en indeling

Parkeren en berging
Rondom het complex is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar, zodat je de auto in de directe omgeving kwijt kunt.

Vereniging van Eigenaren
Als eigenaar ben je samen met de overige appartementseigenaren verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het complex. De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 93,03,- In deze bijdrage zijn tevens enkele verzekeringen opgenomen.

Interesse?
Wij nodigen je graag uit om deze uniecke woning te komen bezichtigen. Tijdens deze bezichtiging zal Cristiaan of Romy jou alles over de woning vertellen en kan je op je gemak rondkijken om een goede indruk te krijgen van het huis.
Voorafgaand aan de bezichtiging ontvang je van ons de lijst van zaken en de aanvullende informatielijst.
Op voorhand vragen? Bel ons op 0341-217 043 of stuur een e-mail naar info@unieckerwonenmakelaars.nl

Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw	
Type object	Appartement, maisonnette
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2009
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud	
Gebruiksoppervlakte wonen	88 m²
Inhoud	325 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	5 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14 m²

Indeling	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie	
Ligging	Buiten bebouwde kom

Energieverbruik	
Energielabel	A

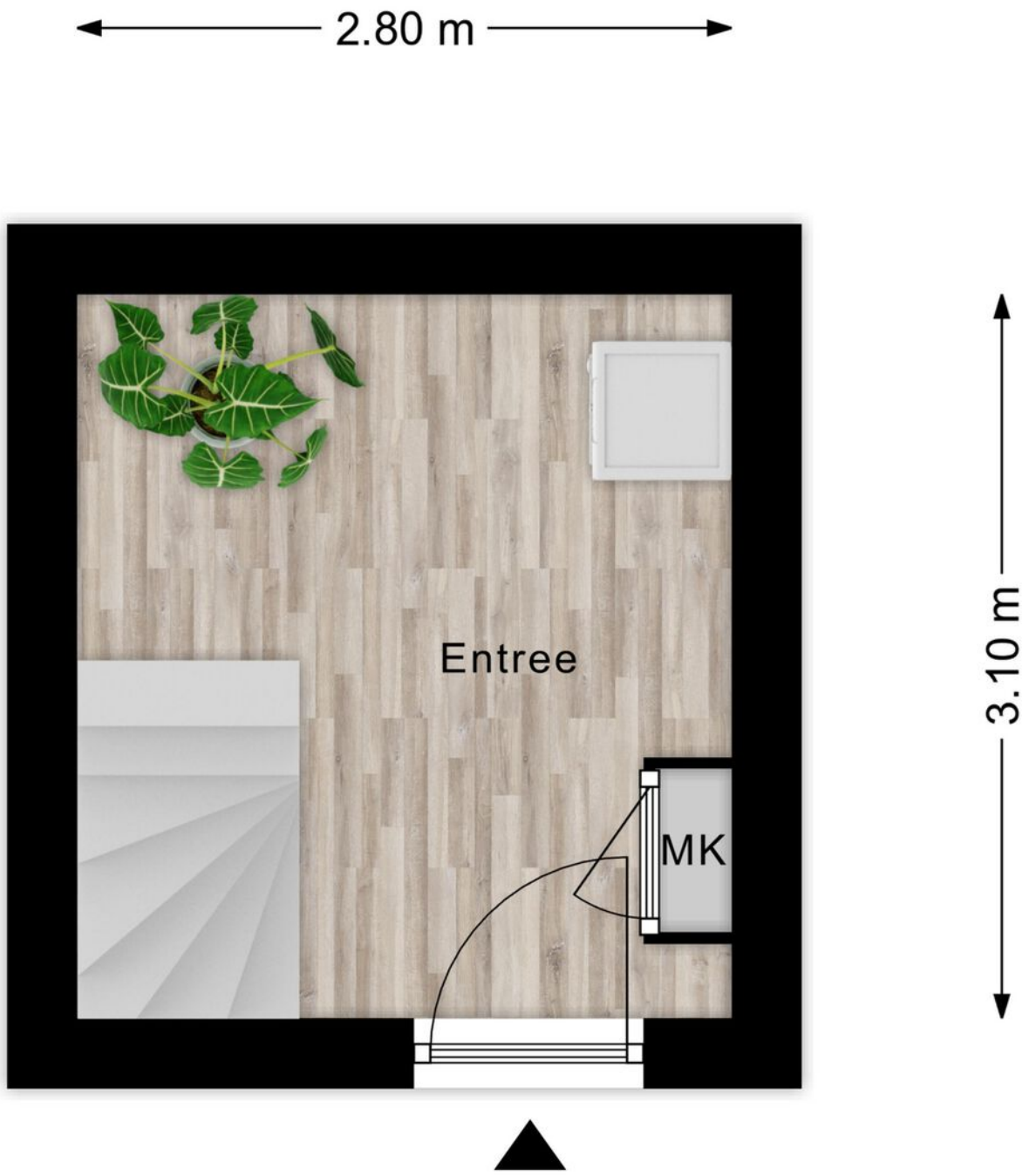
CV ketel	
CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Kenmerken

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Vereniging van Eigenaren	
Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

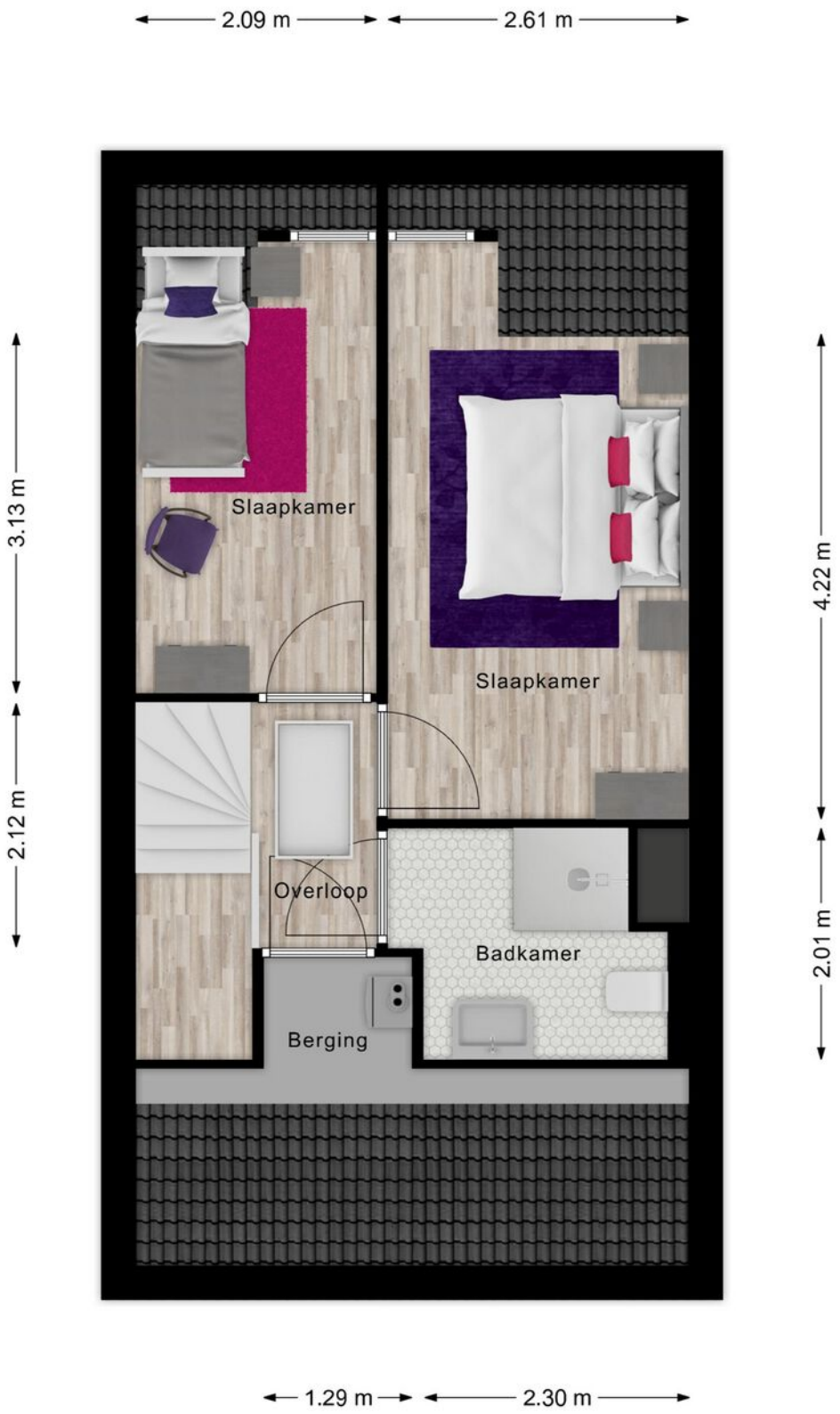
Tekeningen



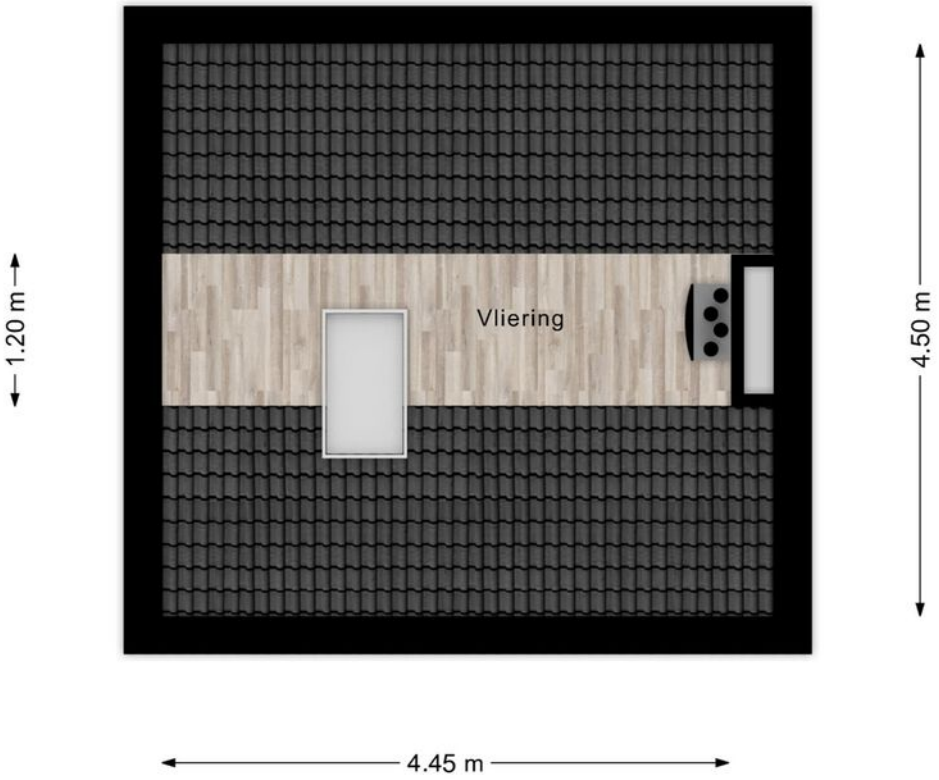
Tekeningen

4.80 m
2.79 m
4.43 m
4.90 m
1.70 m
9.40 m
Woonkamer
Hal
Keuken
Toilet
0.92 m
1.20 m
2.54 m

Tekeningen


2.09 m
2.61 m
3.13 m
2.12 m
4.22 m
2.01 m
Slaapkamer
Slaapkamer
Overloop
Badkamer
Berging
1.29 m
2.30 m

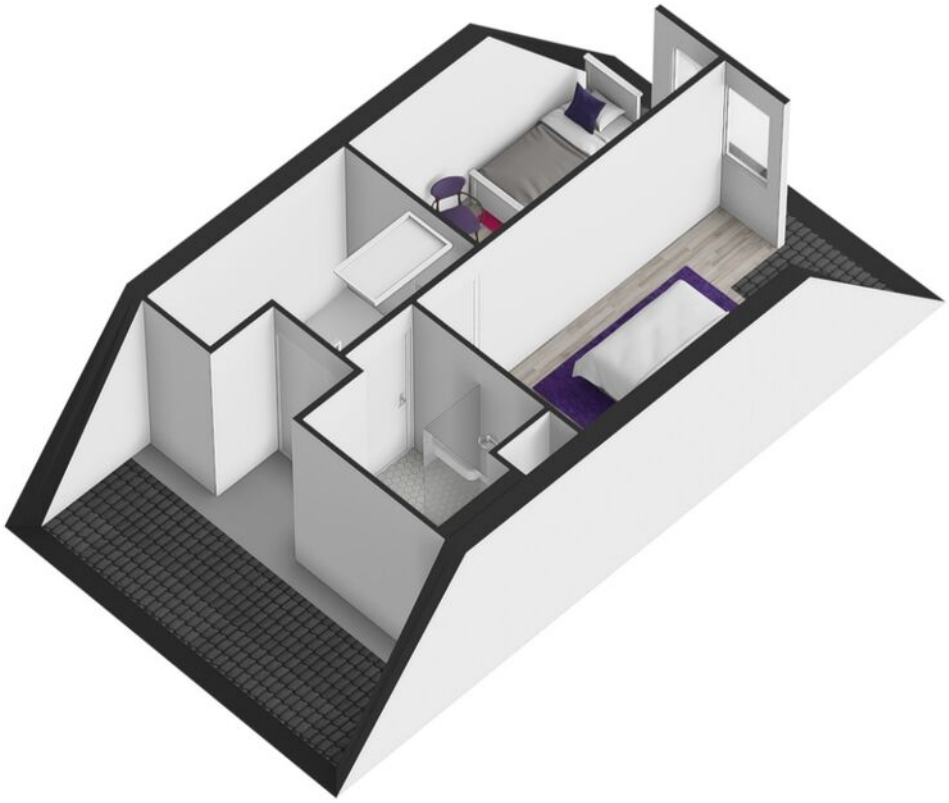
Tekeningen



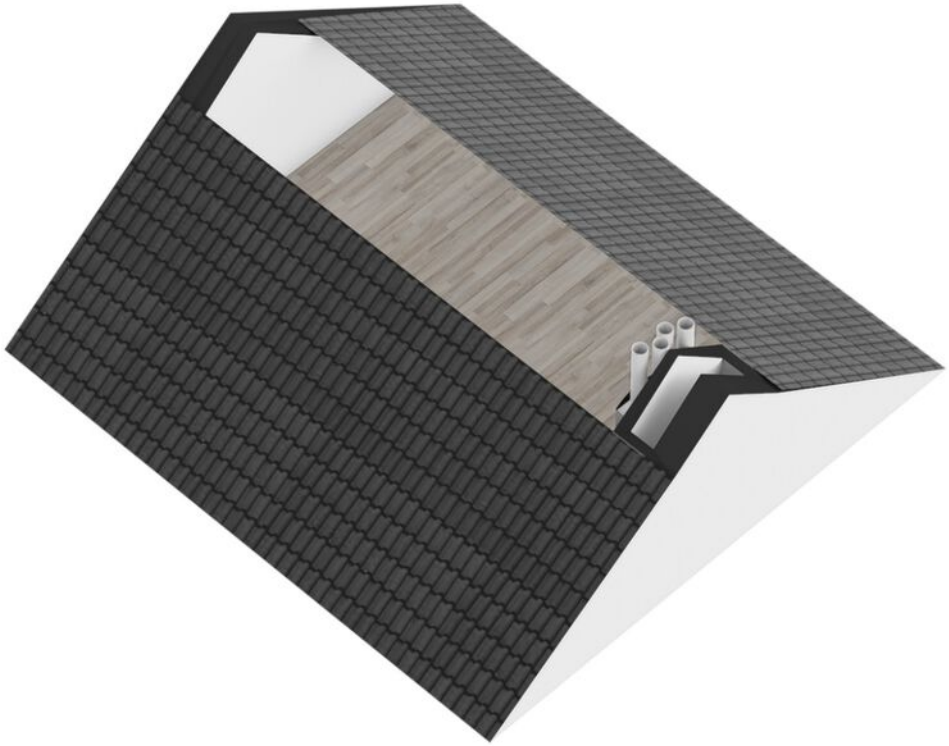
Tekeningen

Tekeningen

Tekeningen



Tekeningen



Foto's

Foto's

Foto's

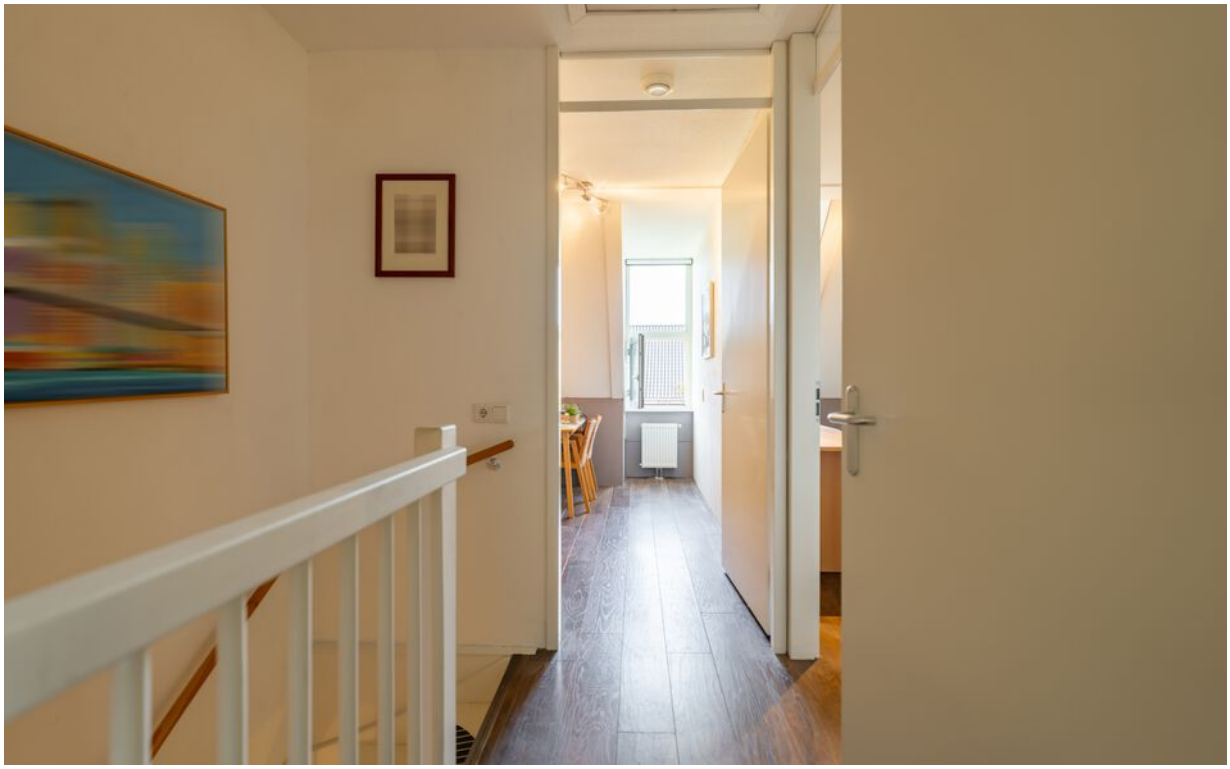
Foto's

Foto's

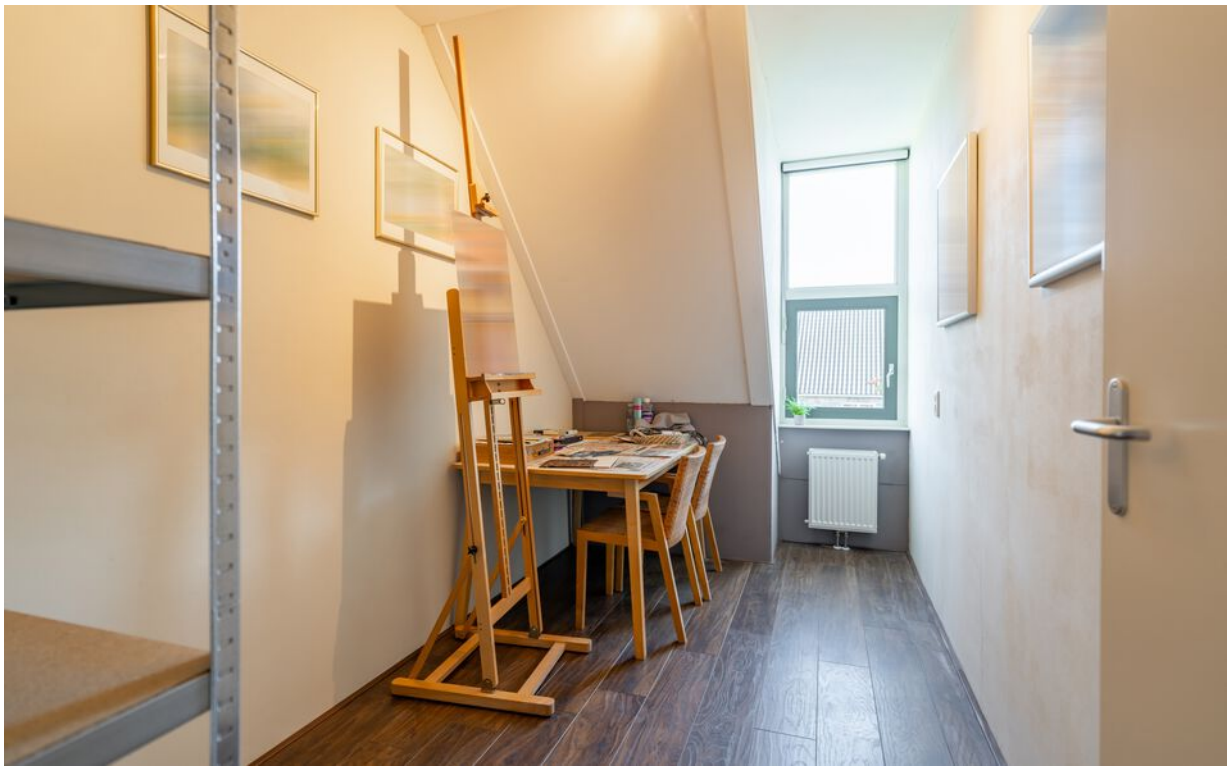
Foto's

Foto's

Foto's



Foto's



Foto's

Foto's

Foto's

Foto's

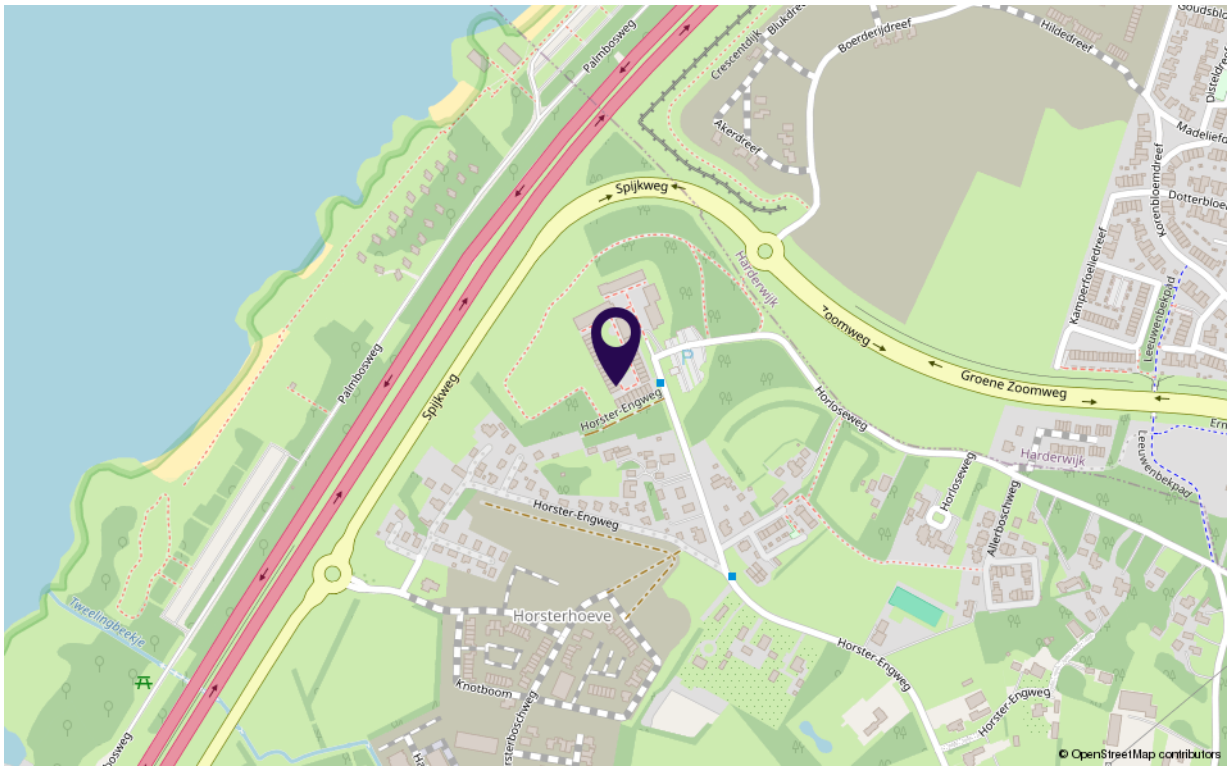
Foto's

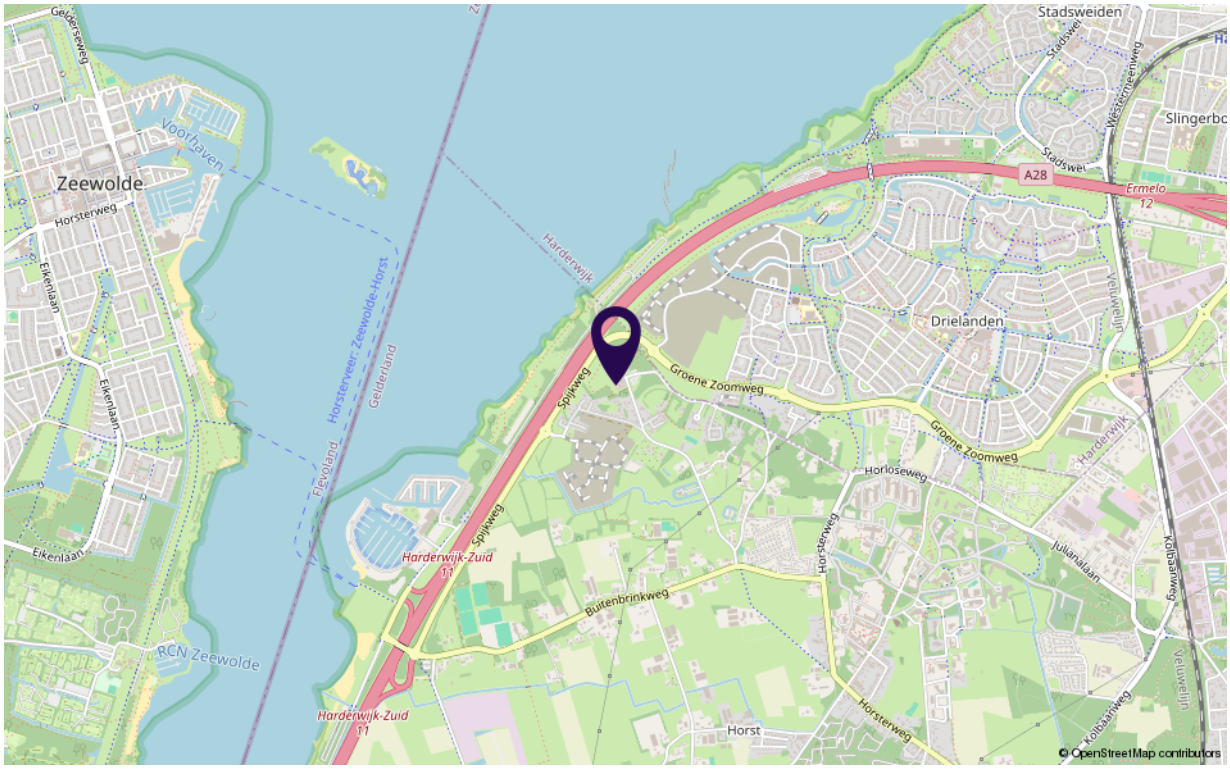
Foto's

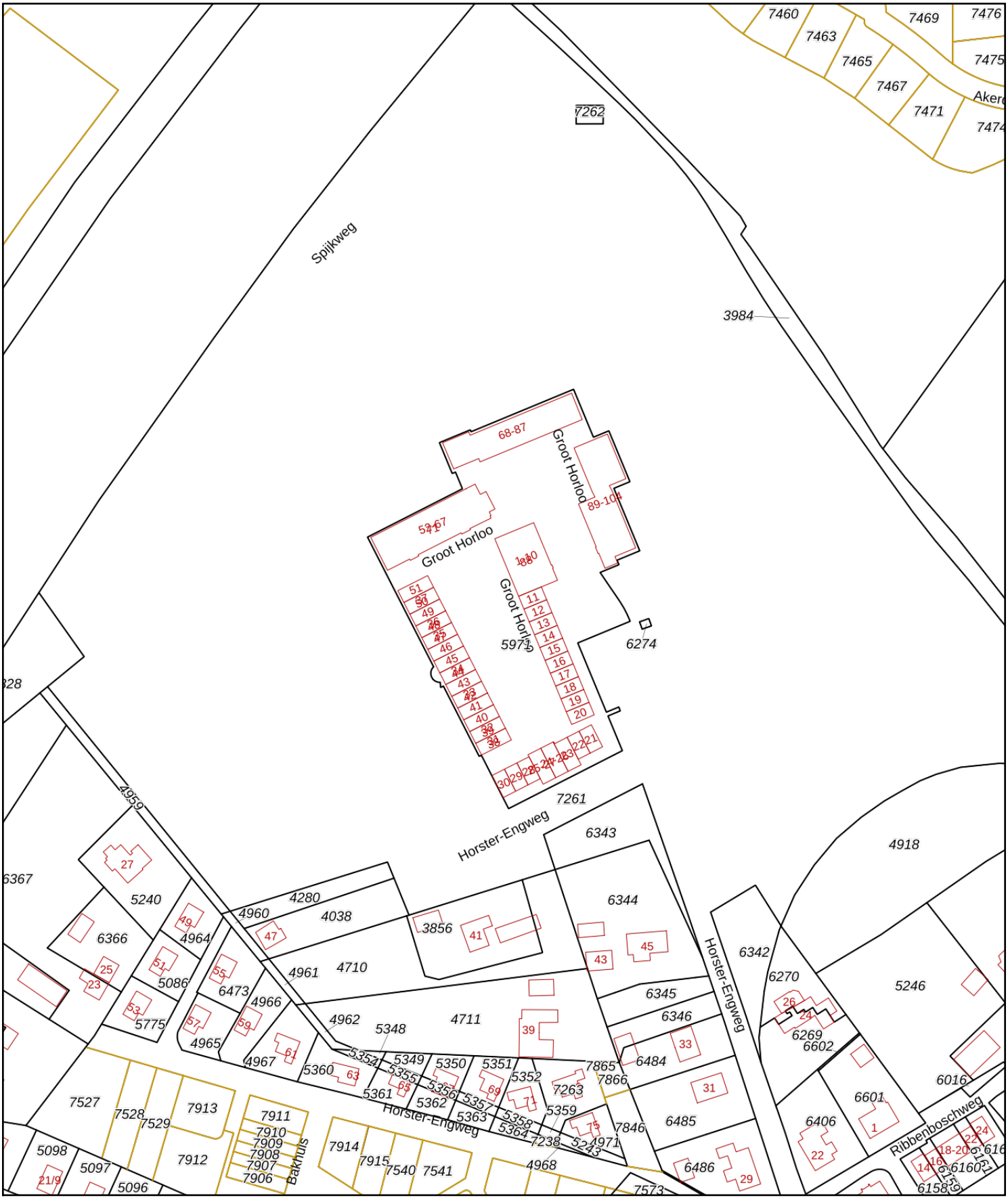
Foto's

Foto's

Locatie op de kaart







0 20 40 60 80 100m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Ermelo
Sectie	I
Perceel	5971

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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.

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 mogelijkerwijs 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 bieders 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 **verkopen** 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 bezichtigingsafspraak 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