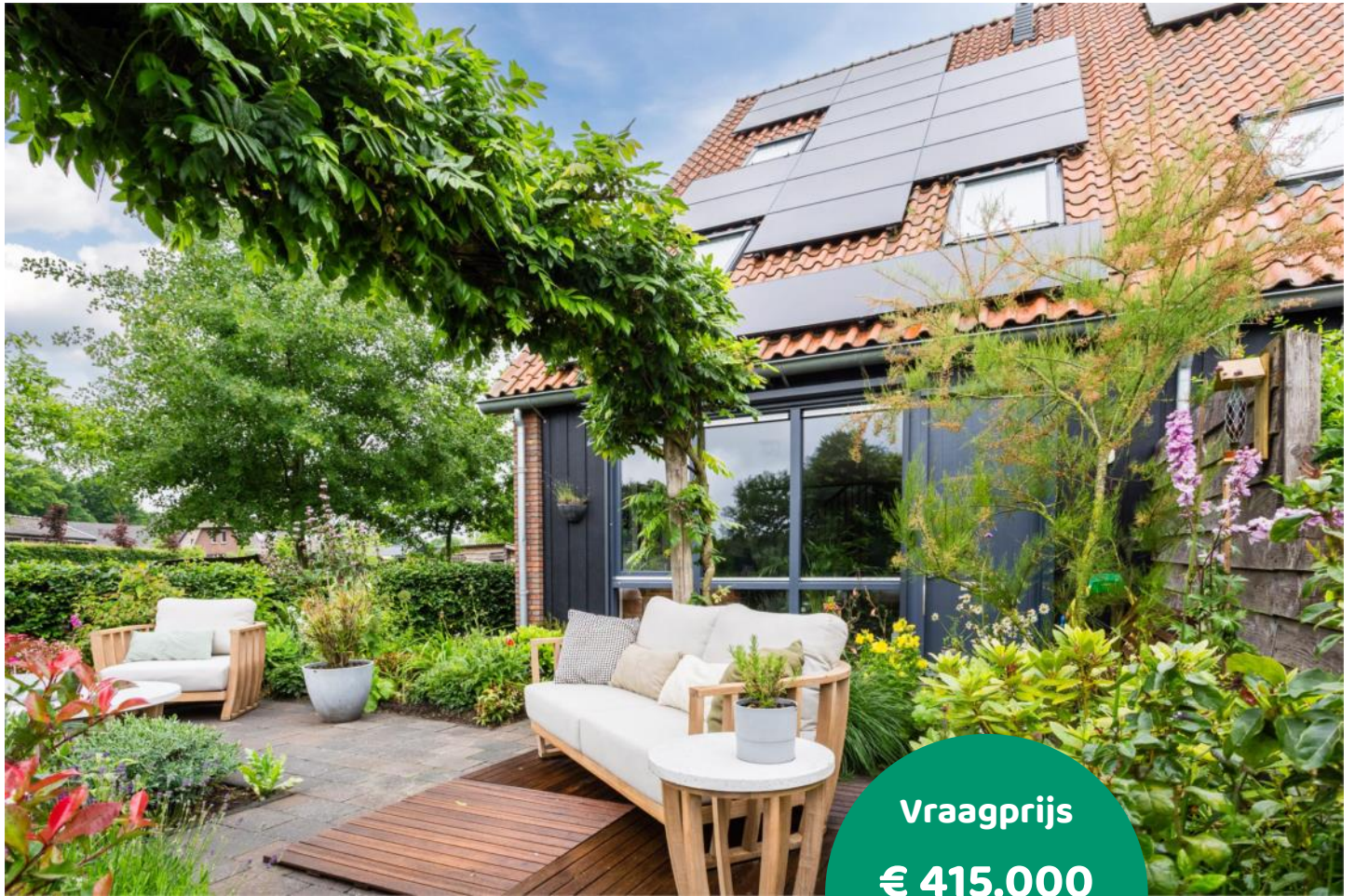


**TE KOOP**

# Lageveld 6 d

Ermelo



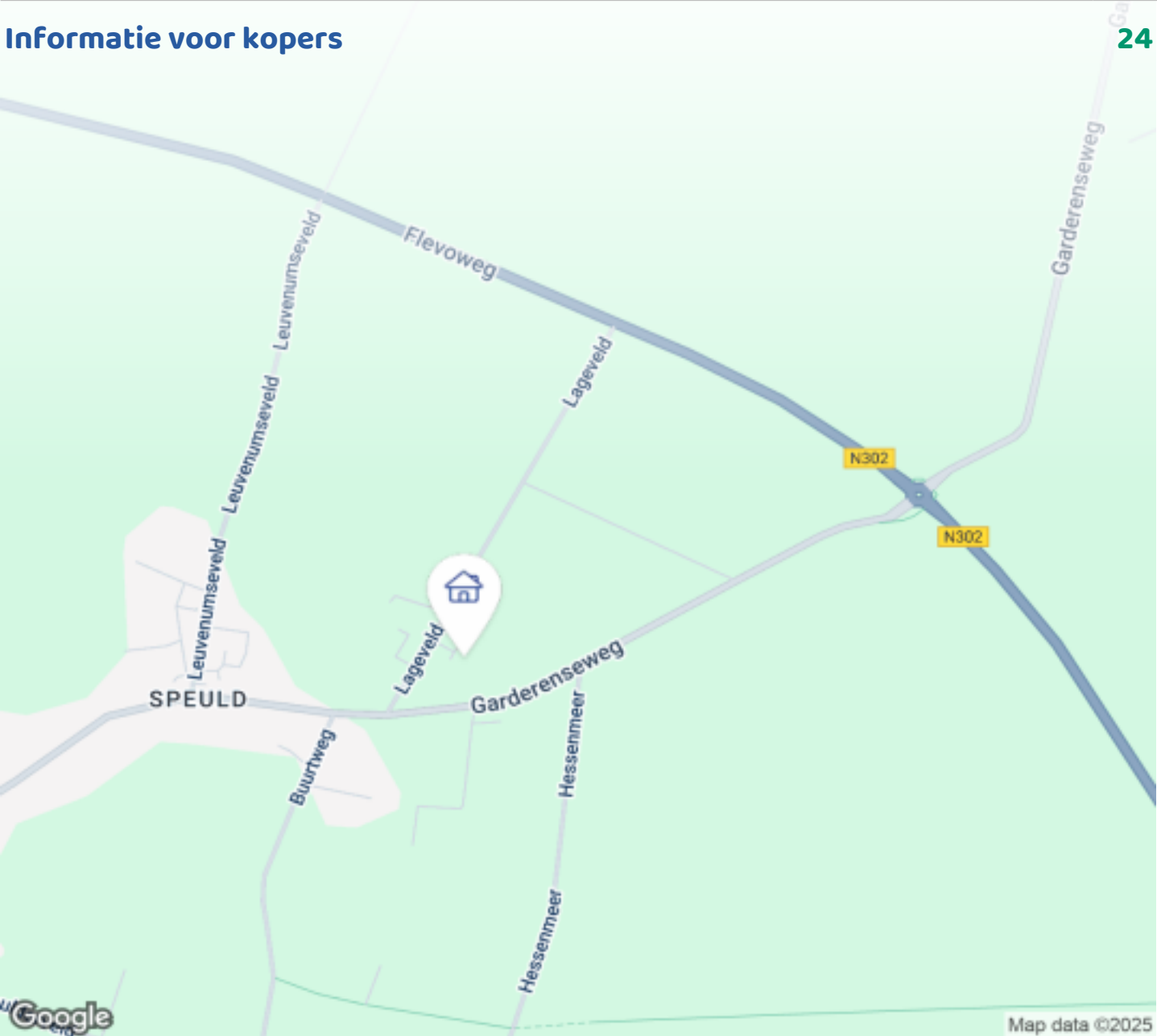
Vraagprijs

**€ 415.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Lageveld 6 d, Ermelo



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op een mooie plek in het dorp Speuld op de Veluwe staat deze gasloze hoekwoning met fraaie tuin en vrij uitzicht. Door de luxe afwerking en uitstekende staat van onderhoud kun je straks gewoon je meubels neerzetten en gaan genieten! Wandelingen en fietstochten over de heide en door de bossen beginnen vanaf huis en aan de andere kant van het hek lopen koeien, kalfjes en geiten. In 15 minuten ben je in Ermelo of Harderwijk voor boodschappen en andere behoeften, de rest van Nederland is uitstekend bereikbaar vanaf deze centrale plek. De woning heeft energielabel A++++, hoger kan niet!

## Begane grond:

Via de voordeur kom je in de hal met garderobe, meterkast (voorzien van schuifdeuren) en ruim toilet. Vanuit de hal betreed je de lichte woonkamer met open keuken. Aan de voorzijde is een grote glaspui terwijl aan de zijkant ook nog een groot raam aanwezig is. Vanuit de woonkamer heb je een mooi uitzicht over de tuin en de weilanden. Alle ramen hebben verticale



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

elektrische zonneschermen met afstandsbediening. De moderne keuken heeft alle voorzieningen: breed aanrecht met ruime spoelbak, grote koelkast met nulgraden vershoudzone, vaatwasser, inductiekookplaat (4 pitten) en afzuigkap.

Onder de open trap naar boven is veel bergruimte in op maat gemaakte kasten. Ook de diepvriezer staat daar.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming onder lichte houtlook plavuizen. Onder de vloer is de kruipruimte met dikke isolatie.

## Eerste verdieping:

Hier bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De eerste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoons bed en alle kledingkasten die je nodig hebt. De tweede slaapkamer is wat kleiner en doet momenteel dienst als werkkamer en logeerkamer. Beide kamers hebben een groot Velux dakraam met verduisterende rolgordijnen, buitenzonwering en hor.

De badkamer bevat een wastafelmeubel, zwevend toilet en douchecabine met hand- en regendouche. Op de vloer liggen grijze tegels.

De gehele verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer en alledrie de vertrekken hebben een radiator aangesloten op het CV-systeem van de warmtepomp. Op de overloop hangt een prima airco die kan koelen maar ook verwarmen. In de zomer krijg je op hete dagen deze verdieping gemakkelijk lekker koel!

## Tweede verdieping:

Dit is momenteel een grote open ruimte, in gebruik als privé-gym en hobbyruimte. Ook staan de wasmachine en de droger hier in een speciaal op maat gemaakte kast, waar ook veel bergruimte is. Daarnaast is er de technische ruimte, netjes weggewerkt achter een schuifdeur. In die ruimte bevinden zich het voorraadvat van de warmtepomp voor het warme tapwater, de regelunit en de centrale ventilatie-unit. Daglicht komt door een Velux dakraam, voorzien van verduistering en vliegenhor. Op de vloer ligt hetzelfde laminaat als de andere verdieping. Op deze verdieping zou gemakkelijk een derde slaapkamer kunnen

worden gemaakt, dat is bij de burens ook gedaan.

## Bergzolder:

Via een netjes op te klappen vlizotrap is de ruime bergzolder te bereiken. Hier kunnen veel spullen worden opgeborgen. Ook staat hier het buffervat van de warmtepomp.

## Algemeen:

- Op het dak liggen 18 zonnepanelen (geplaatst in 2024) die de energiebehoefte op jaarbasis ruim dekken.
- Verwarming vindt plaats door een warmtepomp (2024) die een CV-systeem met vloerverwarming en radiatoren voorziet van lage temperatuur warm water. Ook levert deze warmtepomp het warme tapwater.
- De woning heeft energielabel A++++ en dat betekent een lage energierekening, hoog comfort in de winter (behaaglijk warm) en in de zomer (prettig koel).
- Alle nutsvoorzieningen zijn voorhanden: de waterdruk is prima, er is glasvezel en gewone kabel voor internet en tv, het telefoonbereik is ook goed, elektriciteit 3x25A. In de woning lopen datakabels in de muren vanuit de meterkast naar de woonkamer en beide slaapkamers.
- Dankzij de moderne bouwwijze (opgeleverd in 2019), de luxe afwerking en het recent uitgevoerde binnenschilderwerk, kan hier direct na overdracht gewoond gaan worden.
- De tuin, gericht op het zuidoosten, is vorig jaar heringericht en staat vol met bloeiende planten en klimop. Dit zorgt voor veel leven in de tuin met vlinders, bijen, hommels en andere insecten. Ook vogels als mezen, mussen, merels, zwaluwen en puttertjes zijn hier vaak te zien. Zet je tuinmeubels op een leuke plek en kijk wat er allemaal gebeurt!
- In de hoge schuur kunnen zeker twee fietsen worden gestald plus eentje erboven opgehangen. Aan één lange zijde zijn stevige rekken geplaatst zodat er veel spullen en het tuingereedschap opgeborgen kunnen worden.
- Op het dak van de schuur staan de buitenunit van de airco en de warmtepomp. De kabels en leidingen ervan zijn netjes weggewerkt in goten en achter de gevelbetimmering van de zijmuur van de woning.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

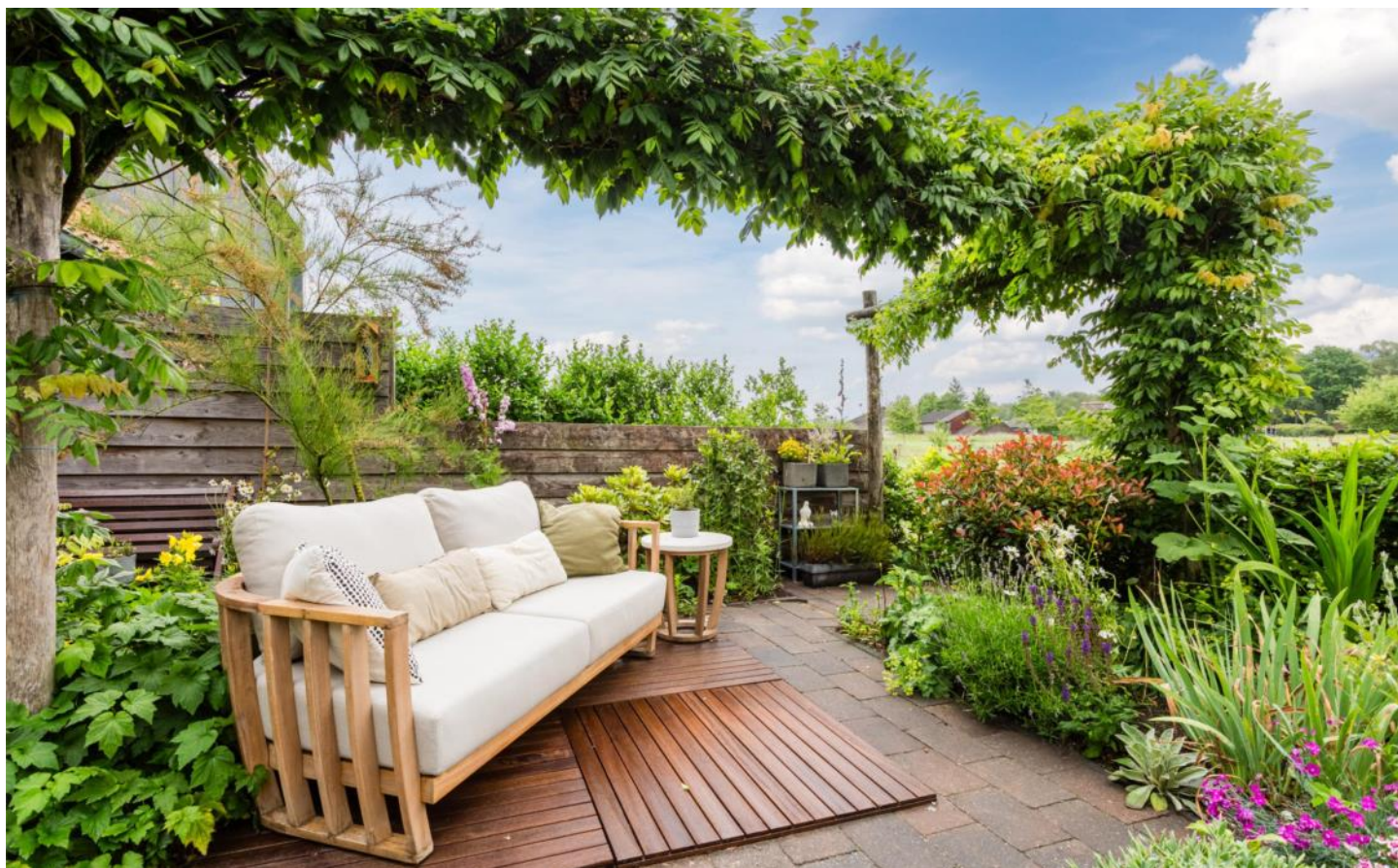
- Het pad rond de woningen, de parkeerplaats en de toegangsweg zijn in gezamenlijk mandelig eigendom van de eigenaren van de twaalf omliggende woningen. De bewonersvereniging organiseert het gezamenlijk uitgevoerde onderhoud ervan.
- Er is ruim voldoende parkeergelegenheid voor bewoners plus bezoek op de parkeerplaats.
- De huidige bewoners gaan om gezondheidsredenen emigreren, anders zou deze woning nooit te koop zijn gekomen!

Kortom:

Het is heerlijk wonen in deze comfortabele en goed afgewerkte woning op de prachtige Veluwe. Een heerlijk landelijke omgeving met alle voorzieningen dichtbij. Er is plaats voor zeker twee volwassenen en 1 of 2 kinderen. Zet je meubels neer en ga genieten!

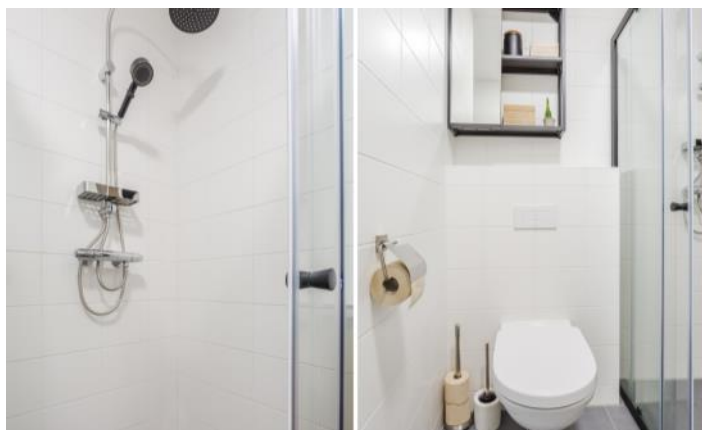








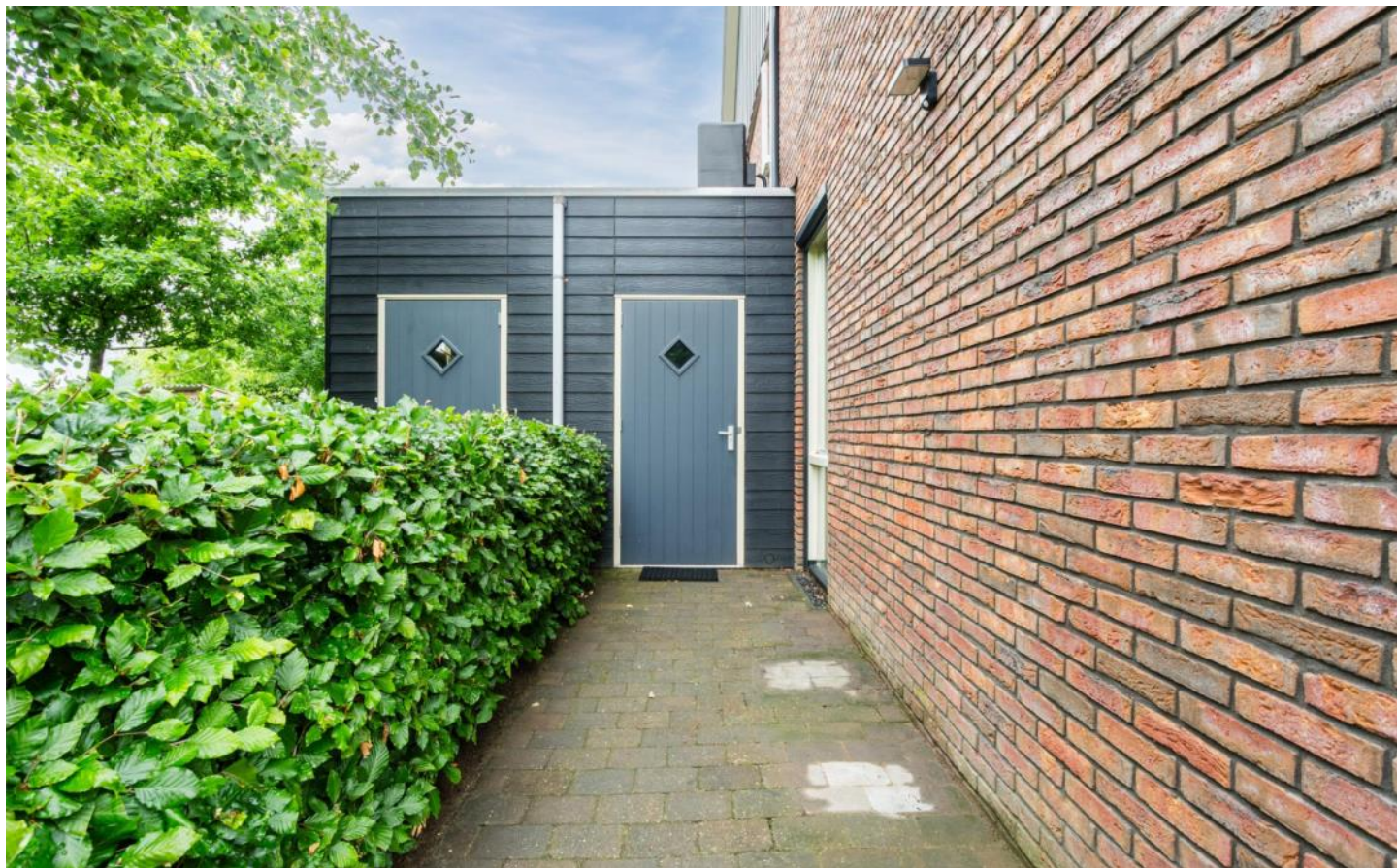








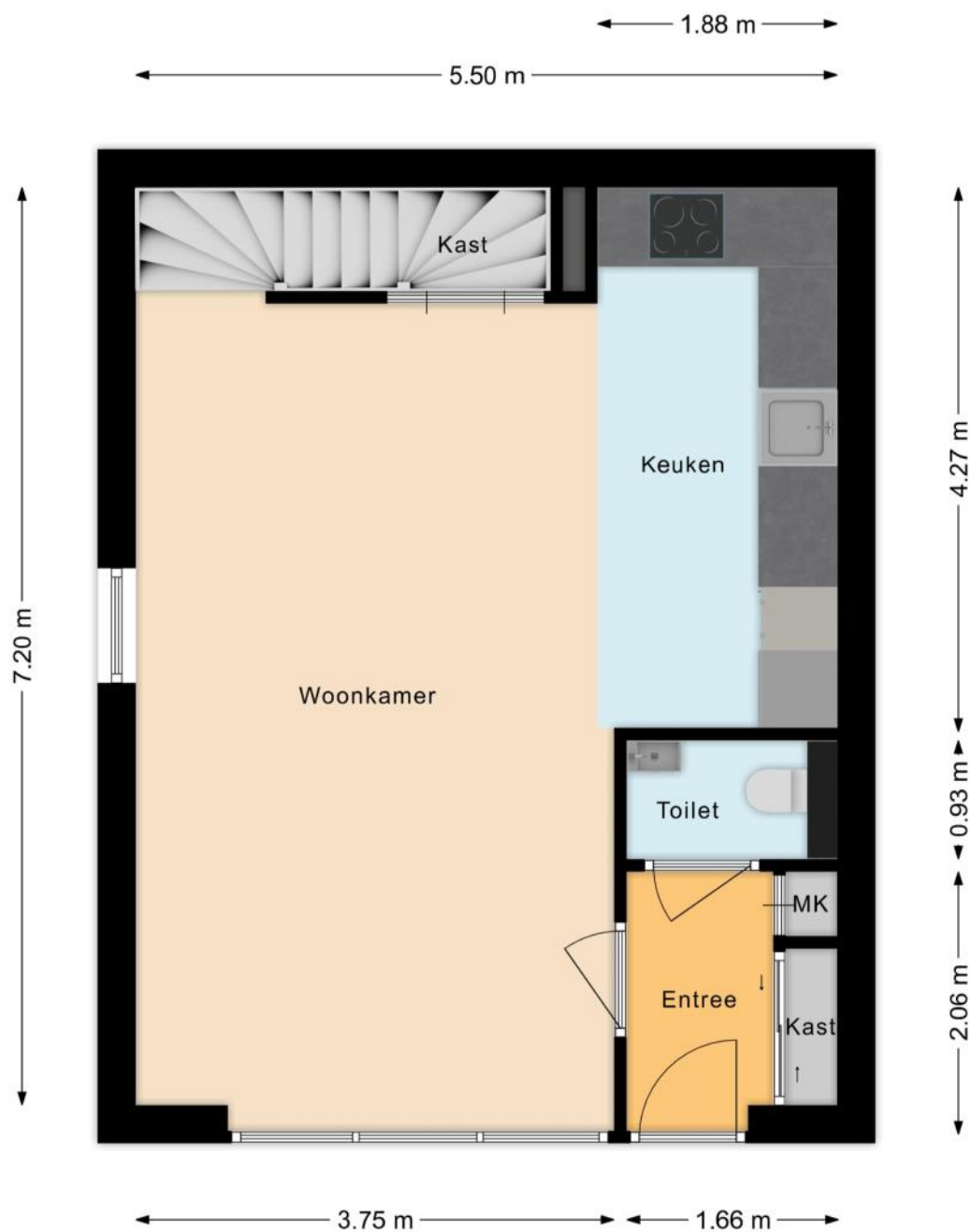






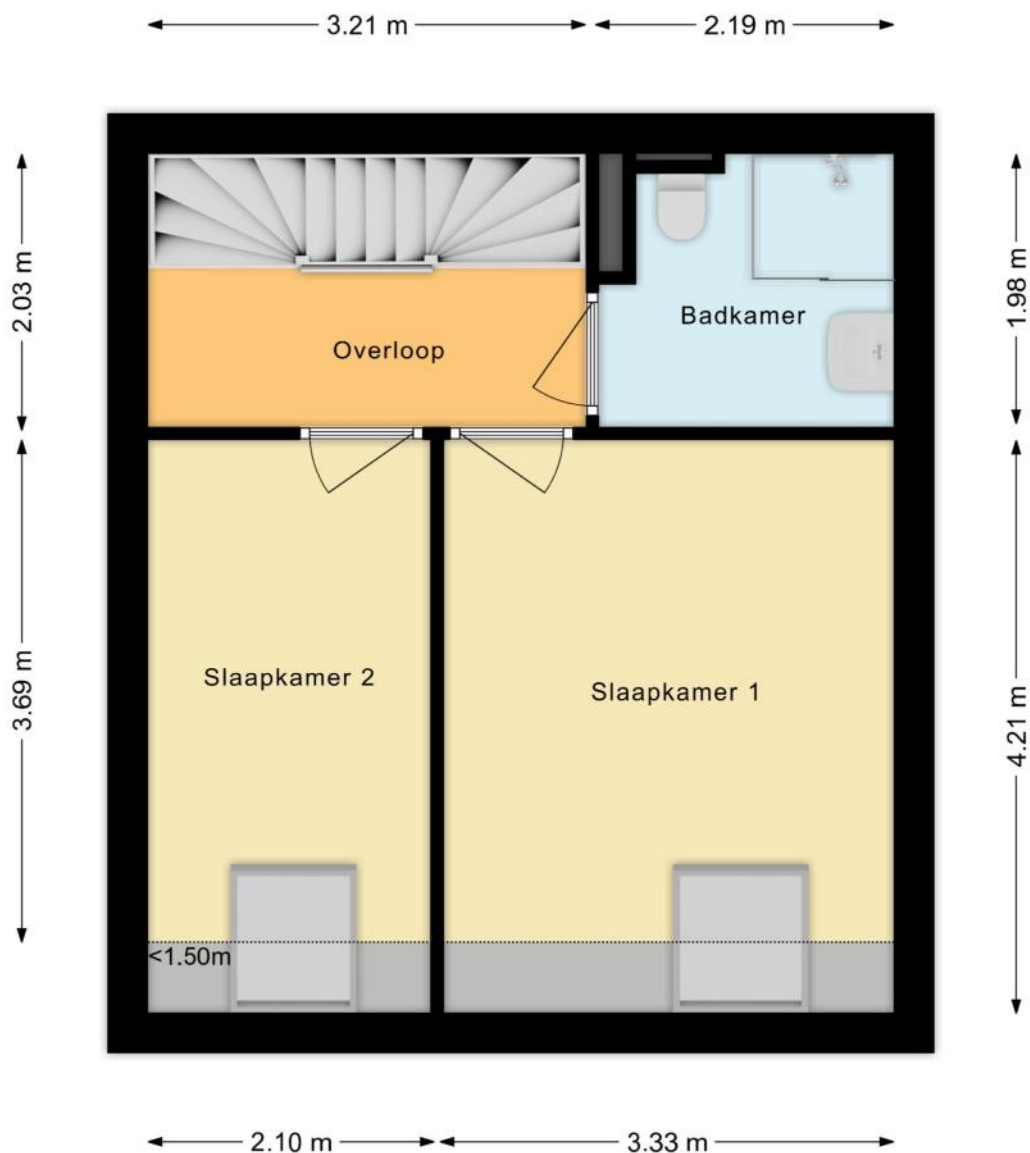


# PLATTEGROND

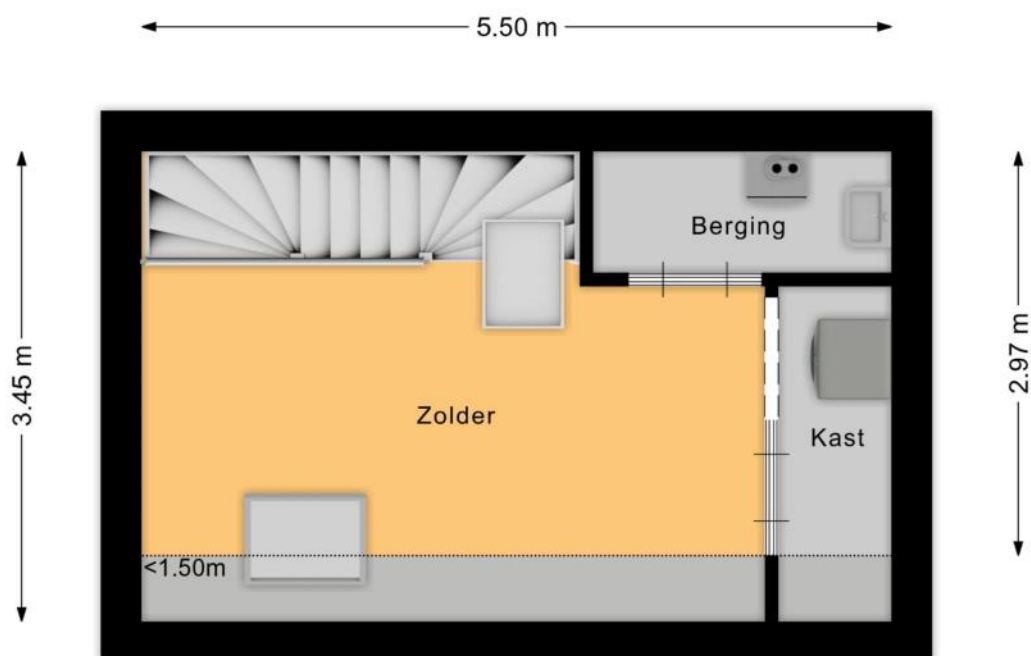




# PLATTEGROND

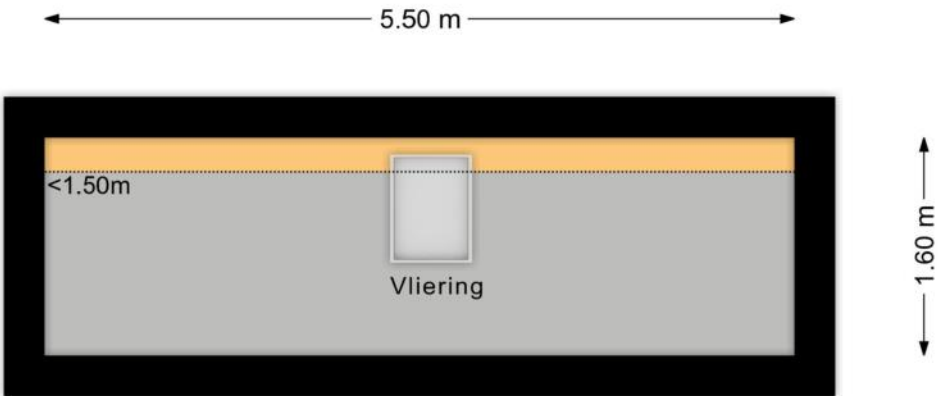


# PLATTEGROND

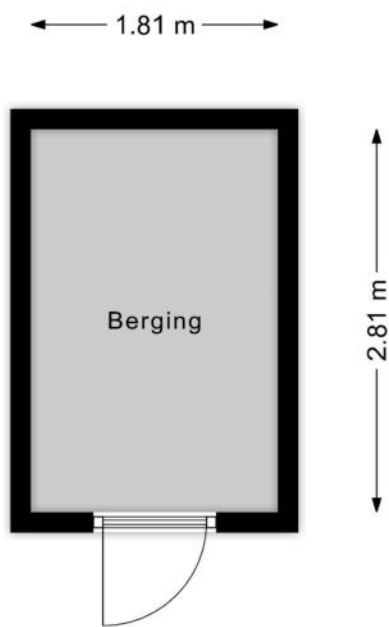




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2019
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	121 m <sup>2</sup>
Inhoud	324 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	88 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	A++++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, In bosrijke omgeving, Landelijk gelegen
Tuin	Voortuin, Zijtuin
Voortuin	60 m² (8,2m diep en 7,3m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Ermelo D 2262

Oppervlakte	121 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Eigenaar betaalt ca. 42,- per kwartaal voor het mandelige terrein.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Warmtepomp met buffervat en boilervat voor tapwater: blijft achter.

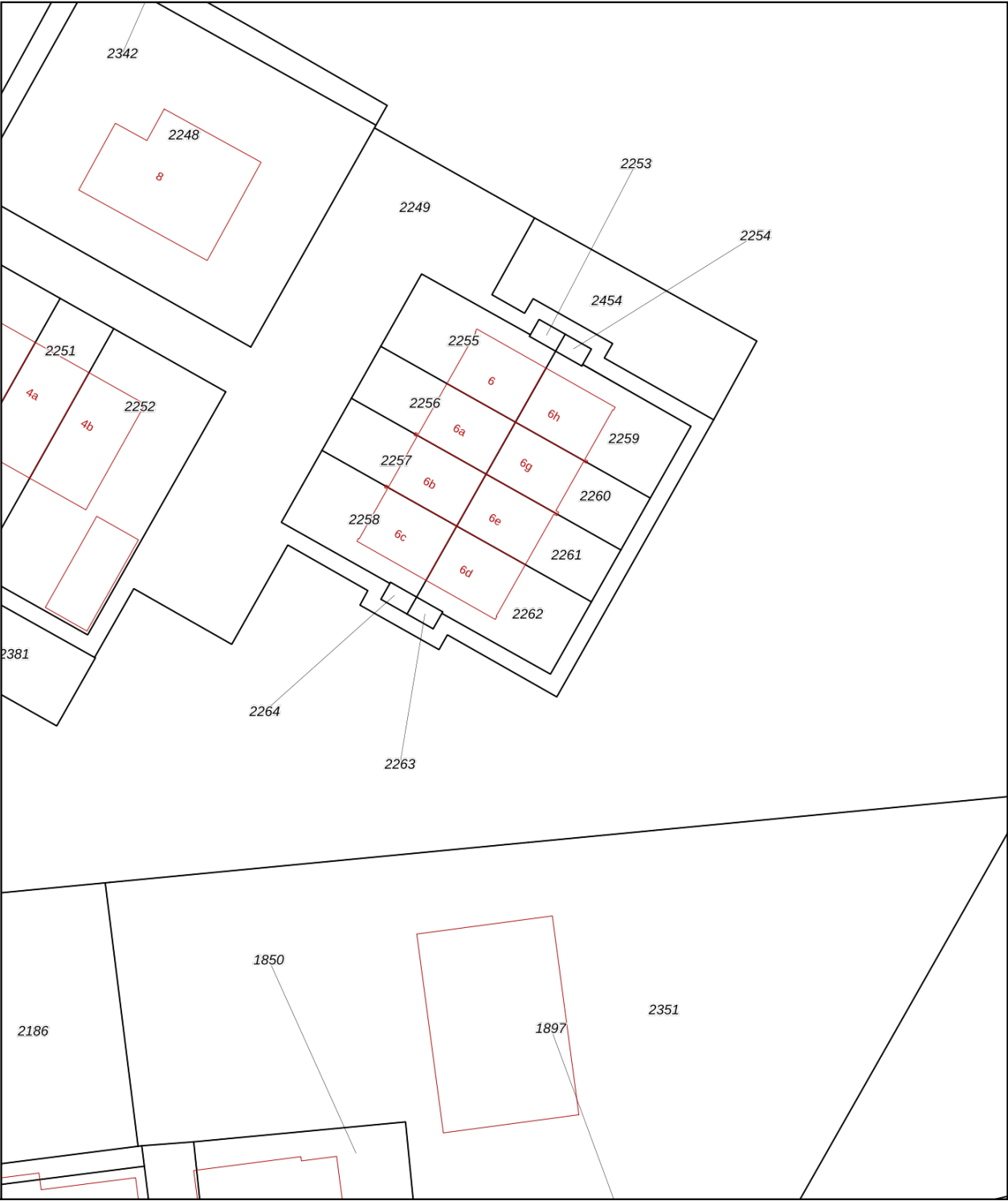


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



**12345**  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ermelo
Sectie	D
Perceel	2262

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.