

# TE KOOP



## De Beek 145, Ermelo

Vraagprijs € 1.295.000,-- k.k.

*Bosrijck makelaars & taxateurs*  
Elspeterweg 63 a  
3888 MT Uddel

Generaal van Heutszlaan 156  
7316 CL Apeldoorn

0577-402229  
info@bosrijck.nl  
www.bosrijck.nl

**Bosrijck**  
makelaars & taxateurs





***“Kom binnenkijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**127 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**14230 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**419 m<sup>3</sup>**

Energie label  
**F**

## > Omschrijving

Op een werkelijk unieke en idyllische plek staat deze woonboerderij op een perceel van maar liefst 14.230 m<sup>2</sup>. Een woonboerderij op deze plek komt maar zelden te koop en is de uitgelezen kans voor paardenliefhebbers of wellicht heeft u een hobby waarbij veel ruimte om het huis nodig is. De bijgebouwen met maar liefst een oppervlakte van ca. 570m<sup>2</sup> bieden u legio mogelijkheden. Op deze plek vindt u alles wat de Veluwe u te bieden heeft aan natuurschoon. Niet alleen liefhebbers van bossen en heidevelden, maar ook de watersportliefhebbers kunnen op het nabijgelegen Veluwemeer hun hart ophalen.

Vanuit de slaapkamer kijkt u uit over een prachtig natuurreservaat met ca. 540 hectare heidevelden, uitgestrekte bossen en vindt u Kroondomein Het Loo praktisch in de achtertuin. Het is landelijk gelegen en op korte afstand van de dorpen Uddel, Garderen en Elspeet waar u leuke lokale winkels vindt en de restaurants en terrassen kan uitproberen. Vanaf het terras van bijvoorbeeld Buitenplaats Het Loo maakt u een prachtige wandeling langs het bekende "Uddelermeer".

Het Hippisch hart van Nederland waar de internationale top uit de paardensport en fokkerij elkaar ontmoet en waar internationale wedstrijden worden verreden ligt op loopafstand (500 meter). Zowel de KNHS als het KWPN heeft hier hun hoofdzetel. Liefhebbers van rust, ruimte en natuur kunnen hier zeker hun hart ophalen. Prachtige fietstochten, wandelingen of buitenritten over de uitgestrekte heidevelden of door het Kroondomein op zoek naar edelherten, wilde zwijnen of ander wild.

Pakt u deze unieke "buiten"kans?





De indeling van deze woning is als volgt:

#### Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komt u in de hal waar u direct links een fijne lichte slaapkamer aantreft met aansluitend een badkamer met vloerverwarming, ligbad, douche en wastafelmeubel. In de hal vindt u ook het toilet met fonteintje en de toegang tot de kelder. De vaste trap in de hal biedt toegang tot de bovenverdieping.

De woonkamer aan de voorzijde heeft veel lichtinval door ramen aan de voorzijde en zijkant. Hierdoor heeft u heerlijk uitzicht op de tuin en de naastgelegen weilanden.

Vanuit de woonkamer loopt u naar de nette woonkeuken in een hoekopstelling met een prachtig stenen werkblad. De keuken is voorzien van een koelkast, magnetron, vaatwasser en een inductie kookplaat. Aansluitend bevindt zich een bijkeuken (tevens achter entree) waar een wasmachine geplaatst kan worden en hier is ook extra kastruimte.

#### Bovenverdieping:

Op de bovenverdieping treft u 3 slaapkamers, waarvan er twee aan de achterzijde van de woning zijn gesitueerd en één aan de voorzijde. De slaapkamers aan de achterzijde hebben bergruimte achter de afgetimmerde schuine kanten en de slaapkamer aan de voorzijde heeft naast deze bergruimte ook nog een vaste kast. Verder vindt u in één van de slaapkamers nog een CV kast. Vanuit de overloop is nog een kleine badkamer met een wastafel en douche te bereiken met een raam voor de nodige ventilatie.

#### Bijgebouwen:

Schuur van ca. 6,0 m x 12,7 m verdeeld in 4 ruimten met een vaste trap naar een bergzolder.

Schuur van ca. 12,5 m x 10,6 m waar u bv. de auto(s) kwijt kan of uw caravan, camper of boot. Aansluitend is er ook nog een opfokstal.

Schuur van ca. 3,4 m x 7,6 m die vanaf beide kanten toegankelijk is.

Schuur van ca. 9,8 m x 26,5 m met daarin 10 paardenboxen, wasplaats en een inspan/opzadelplaats. Opslagruimte voor b.v. hooi en stro. De stallen zijn van zeer degelijk hardhout gemaakt.

#### Tuin:

Vanaf een idyllisch zandpad rijdt u door het prachtige siersmeden hek via de bestrate oprit naar de hoofdentree. Aan de voorzijde ligt een keurig onderhouden gazon doorlopend naar de zijkant van de woning omzoomd met een border met struiken. Aan de linkerzijde bevindt zich een weide met daarachter een paardenbak en een sleufsilos.

Het perceel biedt genoeg mogelijkheden om een groot terras aan te leggen met een prachtig uitzicht.

De bijbehorende graspercelen/ weilanden liggen rechts naast de woning direct grenzend aan het zandpad.

De gemeente Ermelo hanteert in het kader van functieverandering in het buitengebied de "structuurvisie functieverandering". Dit betekent dat voormalige agrarische opstallen ingezet kunnen worden voor woningbouw. Hiervoor dient er minimaal 500 m<sup>2</sup> aan schuren aanwezig te zijn. Deze locatie kan in aanmerking komen voor functieverandering. Neem voor meer informatie contact op met de gemeente Ermelo.

#### Kenmerken:

- Prachtige locatie, direct tegenover de heide en direct nabij het Nationaal Hippisch Centrum (KNHS/KWPN)
- Bijgebouwen: 570 m<sup>2</sup>
- Ruimte voor paarden/hobbydieren bij huis
- Gelijkvloers wonen is mogelijk
- Rust en ruimte in overvloed
- 4 slaapkamers aanwezig
- Maar liefst 4 grote schuren met verschillende afmetingen en hoogtes aanwezig
- Op -en afrit A1 op ca. 5 minuten rijden gelegen
- Op- en afrit A28 op ca. 15 minuten rijden gelegen
- De woning en een gedeelte van het perceel heeft een woonbestemming. Verder heeft het overgrote deel van het perceel een agrarische bestemming.



## > Landelijk wonen

De heidevelden in de voortuin





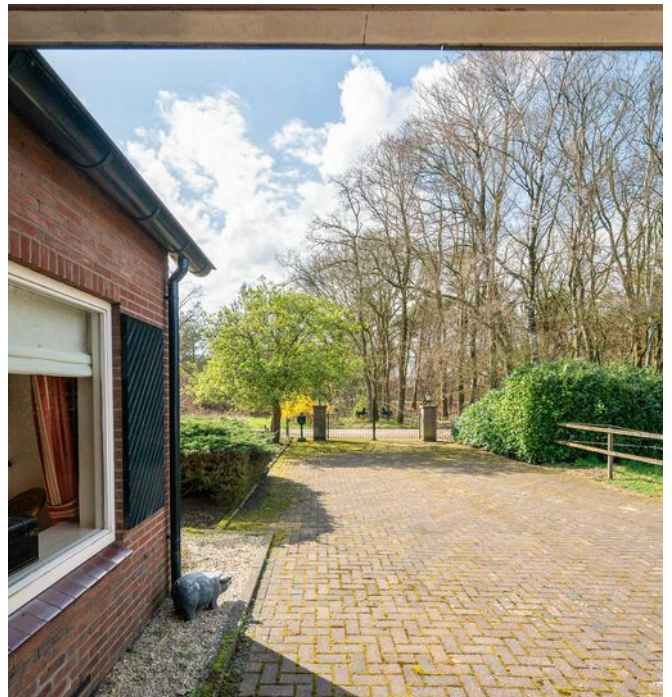
























Schuur met paardenboxen  
en opslag. Ca. 26.5m x 9.8m



Schuur/ garage (1979)  
ca.15.5m x 12.7m



Schuur (ca. 1959)  
6m x 12.7m



Schuur ca.  
3.5m x 7.5m





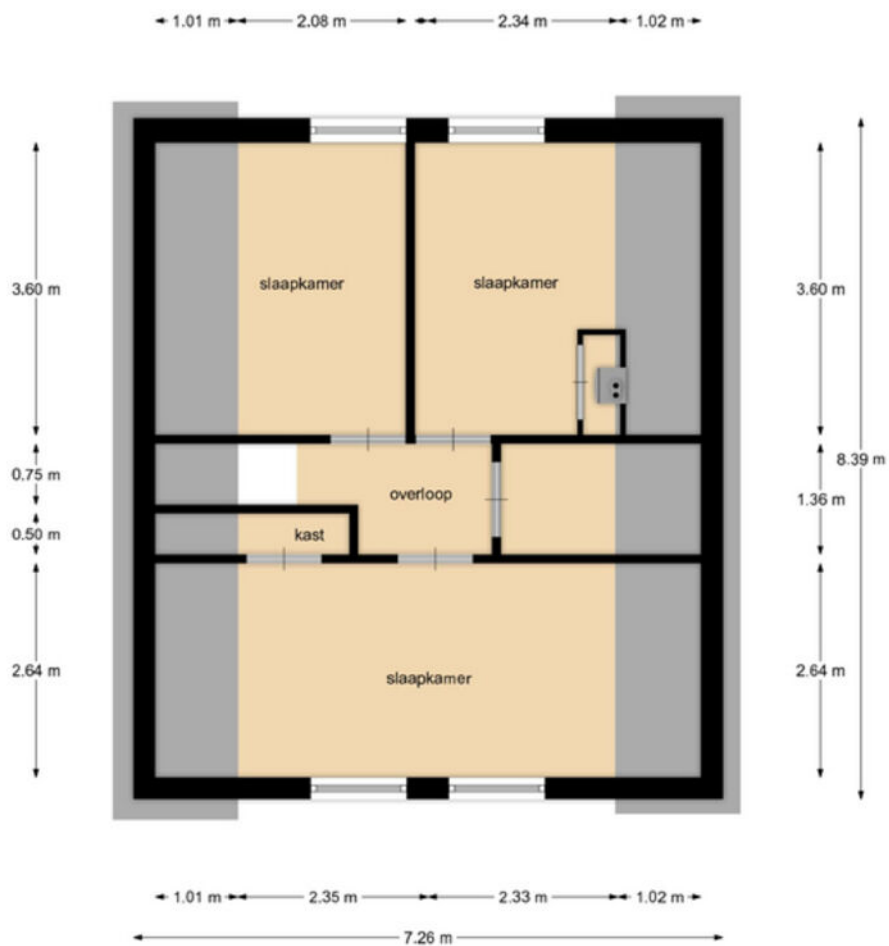
## > Plattegrond

Ontdek de begane grond



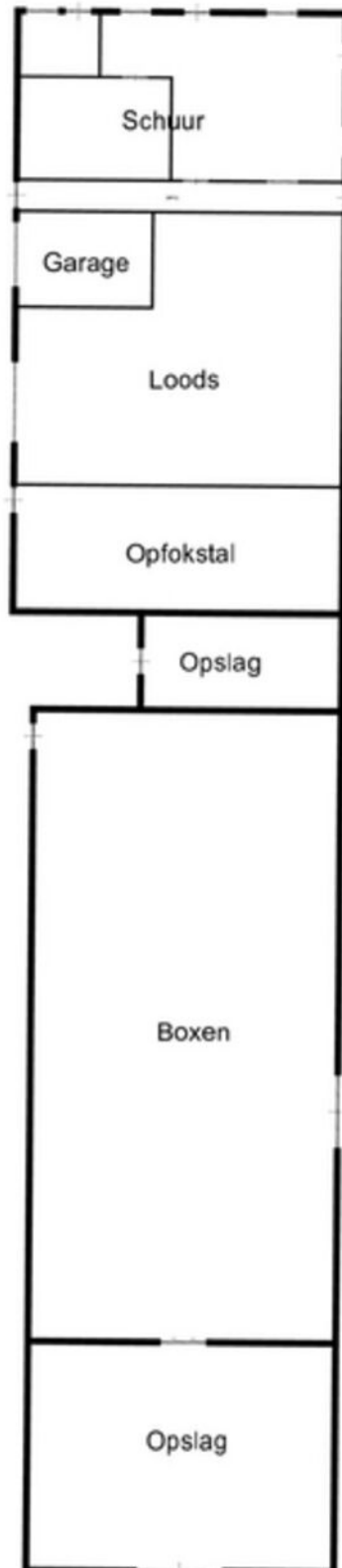
# > Plattegrond

Ontdek de verdieping



## > Plattegrond

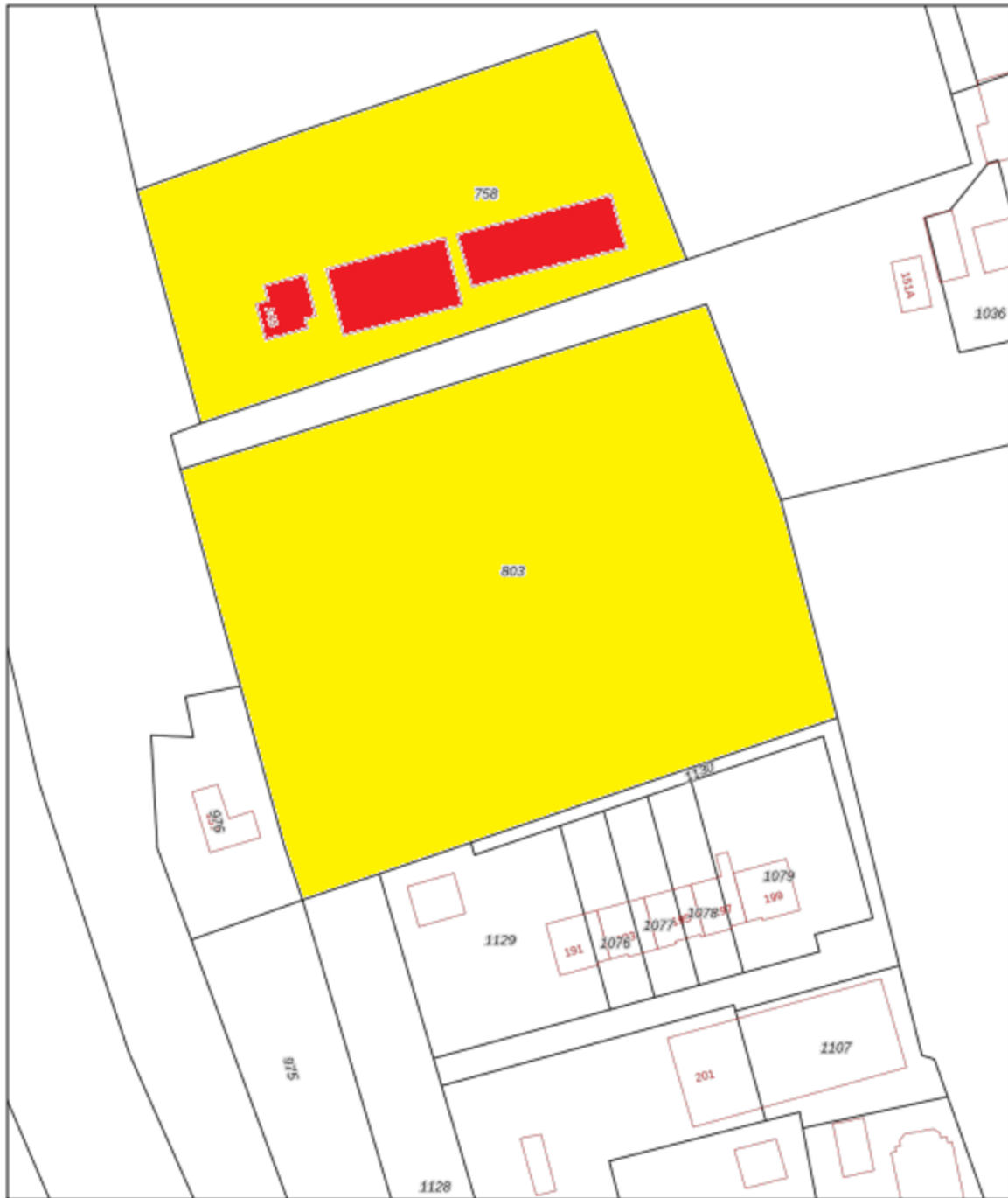
Ontdek de bijgebouwen









# > Kadaster

Ontdek het perceel...

**van De Beek 145**



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ermelo	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 803	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2024  
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 databankrecht.



## > Wonen in Ermelo

Ermelo is een gemeente in de Nederlandse provincie Gelderland. De gemeente telt ca. 27.000 inwoners en heeft een oppervlakte van 87 km<sup>2</sup>. De gezellige hoofdplaats van de gemeente is Ermelo, waar u een keur aan leuke winkels en sfeervolle restaurants en bars vindt. Tot 1 januari 1812 behoorde Nunspeet tot de gemeente Ermelo, maar werd in dat jaar afgesplitst; dat duurde niet lang want op 1 januari 1818 werd Nunspeet weer bij Ermelo gevoegd. Op 1 januari 1972 werd Nunspeet opnieuw en nu definitief afgesplitst.

Ermelo is een prachtig en zowel bij de bewoners als bij toeristen zeer geliefd dorp, gelegen aan de rand van de Veluwe. Het grondgebied van de gemeente Ermelo grenst aan het Nuldernauw een gedeelte van het Veluwemeer. Of u nu door de bossen, langs het water of door het agrarische gebied wilt fietsen of wandelen, in Ermelo kan het allemaal! Het gehele jaar door worden er leuke evenementen en diverse activiteiten georganiseerd.

In zijn eerste naamsvermelding uit de 9e of 10e eeuw heette Ermelo Irminlo. Het deel lo verwijst naar een op zandgrond gelegen bos. Voor Irmin worden verschillende verklaringen gegeven; variërend van "groot", "goddelijk, verheven, groot", of het verwijst misschien wel naar de oud-Germaanse god met de naam "Irmin".

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 ruitersporen. De heide wordt begraasd door een schaapskudde.

Kortom: Met de Veluwe in de voortuin en het strand in de achtertuin is Ermelo een geweldige plek om te wonen, te werken én vakantie te vieren.



***"Wonen,  
werken én  
vakantie  
vieren"***



## > Belangrijke informatie

Allereerst: namens de verkoper willen wij u graag hartelijk bedanken voor de interesse die u heeft getoond voor de woning.

Ondanks het feit dat Bosrijck BV de brochure zo zorgvuldig mogelijk heeft samengesteld en ook de overige aan u verstrekte gegevens zo zorgvuldig mogelijk heeft verzameld, kan het voorkomen dat bepaalde gegevens in de brochure enigszins afwijken van de werkelijkheid. Indien bepaalde zaken voor u niet helemaal duidelijk zijn, kunt u zich natuurlijk tot ons wenden met eventuele vragen en/of opmerkingen. Het is verstandig om u goed te oriënteren en te laten informeren indien u overweegt een woning te kopen. Een makelaar heeft een meldingsplicht, maar u als koper heeft een onderzoeksplicht. Wij adviseren kopers dan ook om bij vragen of onduidelijkheden zelf een onderzoek in te stellen en zondig een deskundige in te schakelen. Te denken valt hierbij aan een bouwkundige, aannemer, aankopend makelaar of een hypotheekadviseur.

In de praktijk is gebleken dat er bij kopers en verkopers van een woning vaak vragen en misverstanden rijzen omtrent de gang van zaken bij de aankoop en verkoop van een woning. Met de onderstaande toelichting hopen wij antwoord te geven op de meest voorkomende vragen.

### Hoe verder na de bezichtiging?

Indien u na de bezichtiging onderhandelingen met de verkoper wilt starten spelen de volgende kwesties:

### Vraagprijs.

Wat is de betekenis van een vraagprijs? Ons hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs slechts een uitnodiging is om in onderhandeling te treden. Met andere woorden: het doen van een bod onder bepaalde voorwaarden. Het bieden van de vraagprijs heeft dus niet tot gevolg dat de koop tot stand is gekomen of dat er overeenstemming is over de koopprijs en dat nog slechts onderhandeld kan worden over andere voorwaarden zoals: het financieringsvoorbewoud, de termijn van aanvaarding, welke roerende zaken achterblijven, etc.. Het staat de verkoper vrij om op een bod te reageren met een tegenvoorstel dat een aanmerkelijk hogere vraagprijs inhoudt. Het kan voorkomen dat een aantal gegadigden een bod uitbrengt dat boven de vraagprijs ligt. In de praktijk komt het voor dat woningen voor een bedrag worden verkocht dat (aanmerkelijk) boven de vraagprijs ligt.

### Kosten koper.

Bij de vraagprijs wordt vaak "k.k." vermeld. Dit betekent dat de kosten van de overdracht voor rekening van de koper komen. Onder kosten koper worden de volgende kosten verstaan:

- vanaf 1 januari 2024 betalen kopers van 18 tot 35 jaar éénmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning met een koopsom tot € 510.000,- k.k.
- kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen betalen 2% overdrachtsbelasting. Beleggers dienen 10,4% overdrachtsbelasting te betalen (laat u goed informeren welk tarief op u van toepassing is);

- de notariskosten, researchkosten en kosten voor het opstellen van de akte van levering, de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de akte van levering. Afhankelijk van de persoonlijke situatie dient de koper rekening te houden met een aantal aanvullende kosten die voor zijn rekening komen, zoals bijvoorbeeld:
  - de kosten van de aankopende makelaar;
  - de notariskosten voor het opstellen van een hypotheekakte;
  - de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de hypotheekakte;

### Keuze notaris.

Omdat bij 'kosten koper' de kosten van de notaris voor rekening van de koper zijn, is de koper in beginsel vrij om de bij de overdracht betrokken notaris te bepalen. Vanwege praktische overwegingen dient de gekozen notaris echter gevestigd te zijn binnen in een straal van 20 kilometer van de woning. Dit heeft te maken met het feit dat de woning direct voorafgaand aan de overdracht door beide partijen en de makelaar(s) geïnspecteerd dient te worden en de meterstanden opgenomen dienen te worden.

### Begrenzing notariskosten voor verkoper.

Het komt voor dat een koper een notaris kiest die de koper relatief lage kosten in rekening brengt maar de verkoper erg hoge kosten. Om de notariskosten voor de verkoper binnen het redelijke te houden wordt in de koopovereenkomst bepaald dat de notariskosten voor werkzaamheden ten bate van de verkoper tot een bepaald bedrag voor rekening van de verkoper komen en de kosten boven dit bedrag voor rekening van de koper komen.

### Onderhandelingen.

De onderhandelingen vangen aan op het moment dat de verkoper met een tegenvoorstel reageert op het bod van een koper, of dat de verkoper expliciet aangeeft dat de onderhandelingen zijn gestart. Indien de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod van de koper aan de verkoper zal voorleggen is er nog geen sprake van onderhandelingen. Ook indien de verkoper het bod van de koper afwijst, is er geen sprake van onderhandelingen. Indien partijen in onderhandeling zijn dienen partijen de 'redelijk- en billijkheid' in acht te nemen, zo heeft de Hoge Raad bepaald. Kort gezegd komt het er op neer dat beide partijen er op gericht dienen te zijn om de onderhandelingen tot een goed einde te brengen.

## > Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0577-402229  
info@bosrijck.nl  
www.bosrijck.nl

## > Belangrijke informatie

De belangrijkste kwesties tijdens de onderhandelingen zijn **de prijs, de oplevertermijn en de ontbindende voorwaarden** (bijvoorbeeld: het (niet) rond krijgen van de financiering en het (niet) verkrijgen van nationale hypotheekgarantie). Indien de koper een bod uitbrengt dient hij tevens alle voorwaarden te vermelden die op het bod van toepassing zijn, zodat de verkoper de geboden prijs in samenhang met de overige voorwaarden kan beoordelen. Zo ligt het voor de hand dat een verkoper, afhankelijk van zijn persoonlijke situatie, een groot belang kan hechten aan een korte oplevertermijn (verkoper heeft bijvoorbeeld reeds een andere woning gekocht, waarvan de overdracht op korte termijn plaatsvindt) of juist een lange oplevertermijn (de oplevering van de andere woning geschiedt op lange termijn).

### **Optie.**

Van een optie is sprake indien er overeenstemming is tussen koper en verkoper over alle voorwaarden van de koop en de koper, exclusief, een bepaalde tijd wordt gegund om te beslissen of hij op basis van deze voorwaarden tot koop wenst over te gaan. Indien de koper binnen deze periode beslist om tot koop over te gaan, kan de verkoper in beginsel niet meer onder de koop uit. Bij nieuwbouwwoningen wordt wel met opties gewerkt. Bij bestaande woningen wordt vaak over een optie gesproken terwijl er eigenlijk sprake is van een bepaalde periode die de koper wordt gegund om bepaalde zaken op een rijtje te zetten, zoals de kosten van voorgenomen verbouwingen, de mogelijkheden voor financiering, de mogelijkheden voor een huisvestingsvergunning, etc.. Indien de koper deze zaken inzichtelijk heeft starten de onderhandelingen of worden de onderhandelingen voortgezet.

### **Schriftelijke Koopovereenkomst.**

Nadat de verkoper en koper mondeling overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van het pand, dient er een koopovereenkomst te worden opgemaakt. In artikel 2, eerste lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is over het vereiste van een schriftelijke overeenkomst het volgende bepaald: "De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan wordt, indien de koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk aangegaan". Dit betekent dat indien een woning voor eigen bewoning door een particulier wordt gekocht, er pas sprake is van een overeenkomst indien een schriftelijke overeenkomst door beide partijen is getekend. Om deze reden is in artikel 17.1 van de koopovereenkomst bepaald dat uit de overeenkomst pas verplichtingen voortvloeien als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De verkoper behoudt zich dan ook uitdrukkelijk het recht voor om van de koop af te zien tot het moment waarop de koopovereenkomst door zowel de koper als de verkoper is ondertekend.

### **Bedenktermijn voor koper.**

Op het moment dat de koper een afschrift van de ondertekende overeenkomst heeft ontvangen, begint de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper te lopen. Binnen de wettelijke bedenktijd kan de koper kosteloos en zonder opgaaft van redenen van de koop afzien. Voor de verkoper geldt geen wettelijke bedenktijd.

De bedenktijd begint te lopen om 00.00 uur van de dag waarop de koper het afschrift van de ondertekende akte heeft ontvangen en eindigt 72 uur later. De Algemene Termijnenwet is op de bedenktijd van toepassing zodat de werkelijke bedenktijd vaak langer zal zijn dan 3 dagen. In de artikelen 1 en 2 van deze wet is bepaald dat de termijn niet mag eindigen op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag en dat de termijn tenminste dient te bestaan uit twee werkdagen, zodat de termijn zo nodig wordt verlengd waardoor deze niet eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

### **Ontbindende voorwaarde: verkrijging van financiering.**

Op verzoek van de koper kan in de koopovereenkomst de ontbindende voorwaarde worden opgenomen dat de koper voor een bepaalde datum de financiering heeft moeten kunnen regelen bij een in Nederland erkende financiële instelling. De termijn die Bosrijck BV hanteert voor de ontbindende voorwaarde voor financiering is **maximaal 4 weken** na de datum waarop overeenstemming is bereikt over de koopsom. In de regel wordt in de koopovereenkomst bepaald dat het te financieren bedrag wordt gesteld op maximaal de koopprijs.

### **Bankgarantie (waarborgsom).**

In de koopovereenkomst (artikel 4) is de bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie stelt danwel een waarborgsom stort. Bosrijck BV hanteert voor het stellen van een bankgarantie/storten waarborgsom een termijn van **maximaal 5 weken** na de datum waarop overeenstemming is bereikt over de koopprijs.

## > Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0577-402229

info@bosrijck.nl

www.bosrijck.nl



## > Het team

Bosrijck, makelaars & taxateurs is gespecialiseerd in met name de bemiddeling bij aan- en verkoop van onroerende zaken in de regio Midden Veluwe. Vanwege onze grondige kennis van de vastgoedmarkt in ons werkgebied zijn wij uitstekend in staat om je van advies te dienen bij zowel de aan- als verkoop van een woning. Ben je voornemens om een woning te kopen of te verkopen? Maak dan een afspraak voor een vrijblijvend gesprek waarin wij je specifieke wensen bespreken.

**Bosrijck makelaars & taxateurs**  
Elspeterweg 63 a  
3888 MT Uddel

Generaal van Heutszlaan 156  
7316 CL Apeldoorn

TEL. 0577-402229  
info@bosrijck.nl  
www.bosrijck.nl

**vastgoedpro** 



# INTERESSE

in deze woning?



Neem contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Bosrijck makelaars & taxateurs  
Elspeterweg 63 a  
3888 MT Uddel

Generaal van Heutszlaan 156  
7316 CL Apeldoorn

0577-402229  
info@bosrijck.nl  
www.bosrijck.nl

**Bosrijck**

makelaars & taxateurs  
vastgoedpro 