



Recreatiebungalow op grote kavel

EENDENPARKWEG 45 A - 2
ERMELO

Vraagprijs € 259.000 K.K.

KENMERKEN

ADRES

Eendenparkweg 45 A - 2
3852 LG
Ermelo

WOONOPPERVLAKTE

66m²

PERCEELOPPERVLAKTE

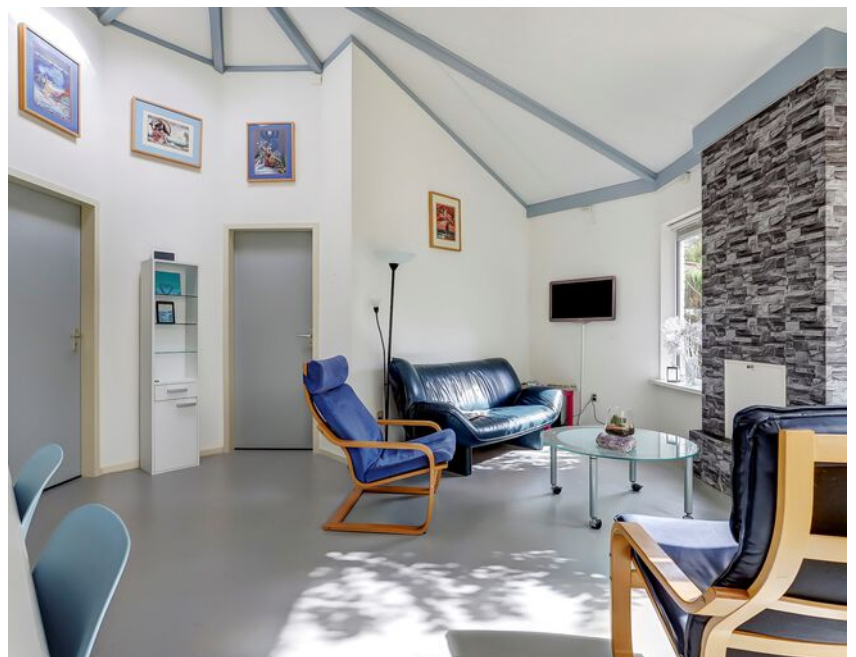
553m²

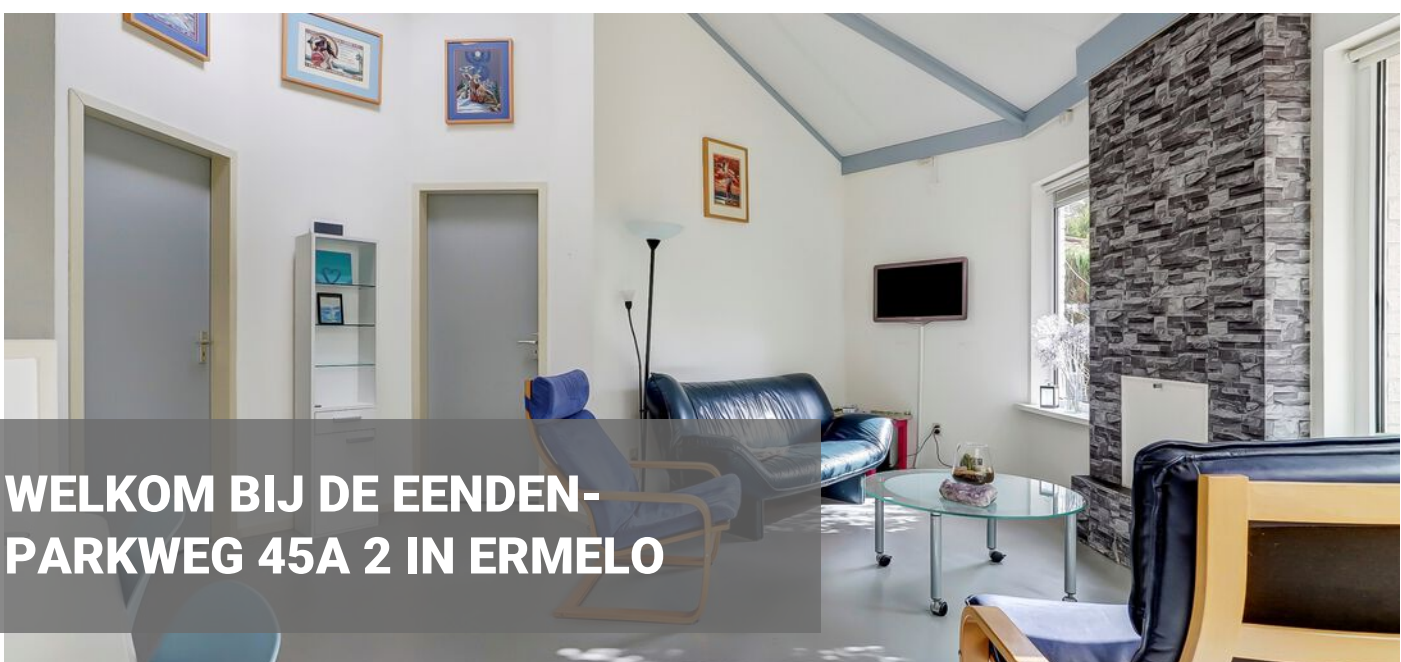
INHOUD WONING

219m³

BOUWJAAR WONING

1993





**WELKOM BIJ DE EENDEN-
PARKWEG 45A 2 IN ERMELO**



OMSCHRIJVING

Op één van de grootste kavels op dit recreatieterrein, gelegen aan de bosrand, bieden we deze mooie bungalow aan. Het recreatiepark "De Witte Burchten" beschikt over een eigen tennisbaan en - misschien wel het belangrijkste - de maandelijkse parkkosten zijn heel laag: € 55,50. Zo kun je voor erg weinig geld, elk moment dat je wenst, heerlijk genieten van de rust en de vrijheid die deze bungalow biedt. Deze recreatiewoning is goed onderhouden, beschikt over twee eigen parkeerplaatsen, een gezellige woonkamer met een open keuken, een sfeervolle houthaard, drie slaapkamers en een mooie tuin met een veranda.

Al met al een prachtig gelegen vrijstaande bungalow waar je kunt genieten van je welverdiende vrije tijd. We kunnen deze recreatiewoning aanbieden voor 259.000,- k.k.

Indeling:

Je zit hier werkelijk heel mooi. Terwijl je op deze locatie midden in het groen recreëert, lekker tussen de bossen, ben je ook maar enkele minuten verwijderd van het centrum van Ermelo en Harderwijk. Dus je kunt hier volop genieten van de rust en toch gebruik maken van alle faciliteiten die de omgeving te bieden heeft.

Het park "De Witte Burchten" wordt goed verzorgd. Bij aankomst is een parkeerterrein voor bezoekers en een slagboom die toegang geeft tot het park. Op het park is een gezamenlijke fietsenstalling en een tennisbaan. De recreatiewoning is het 2e huisje van links; het is rustig gelegen met op het eigen terrein twee parkeerplaatsen. De bungalow is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming. In de woonkamer is een gezellige haardpartij en een hoog plafond met daarin een lichtkoepel. Het hoge plafond brengt veel licht de woonkamer binnen. Vanuit de woonkamer heb je prachtige zichtlijnen over de tuin. Hier is het echt volop genieten van de vrijheid die dit huisje en de omgeving je biedt. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een koel/vriescombinatie en een vaatwasser. De bungalow is voorzien van drie slaapkamers. In de kleinste slaapkamer is ook de wasmachine-aansluiting aanwezig. De badkamer beschikt over een ligbad met een douche, een toilet, een vaste wastafel en een lichtkoepel.

Tuin:

Op dit park kan je echt genieten van de rust. Dit is een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten van het buitenleven. Er is een veranda met een houten vlonder wat voor een prachtige verbinding zorgt tussen de woning en de tuin. In de tuin een mooi aangelegde vijver, een berging en een overkapping. Deze recreatiebungalow ligt op één van de grotere kavels van het park met een oppervlak van 553 m². Het geheel is omgeven door een haag en bomen waardoor je hier het gevoel hebt dat je midden in het bos zit.

Locatie:

Een mooie bijkomstigheid van dit recreatieterrein is dat het vlakbij de centra van Harderwijk en Ermelo ligt, vlakbij de aansluitwegen en alle voorzieningen, maar dat het toch bijzonder rustig gelegen is. Een prachtige kans om een bungalow te kopen midden in het groen en op fietsafstand van alle faciliteiten. Hier is het heerlijk recreëren tussen het groen, de vogeltjes en de eekhoorns. Met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en alles gelijkvloers, is dit een uiterst comfortabele recreatiewoning.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1993
- Woonoppervlakte ca. 66 m²
- Inhoud ca. 219 m³
- Perceeloppervlakte is 553 m²
- De bungalow is volledig voorzien van kunststof kozijnen.
- De Cv-combiketel is van het merk Intergas met het bouwjaar 2019.
- Energielabel A
- Servicekosten park "De Witte Burchten" zijn € 55,50,- per maand. Daar zit o.a. in het onderhoud van het park, de opstalverzekering en TV ontvangst.
- Er zijn 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein.
- Op het park is een tennisbaan aanwezig, een gezamenlijke fietsenstalling en parkeerplaatsen voor bezoekers.
- Omdat dit huisje op een kavel groter dan 350 m² ligt mag je hier bijbouwen t/m 75 m², inclusief 1 vrijstaande berging van maximaal 6m².

Gevraagde koopsom: € 259.000,- k.k.































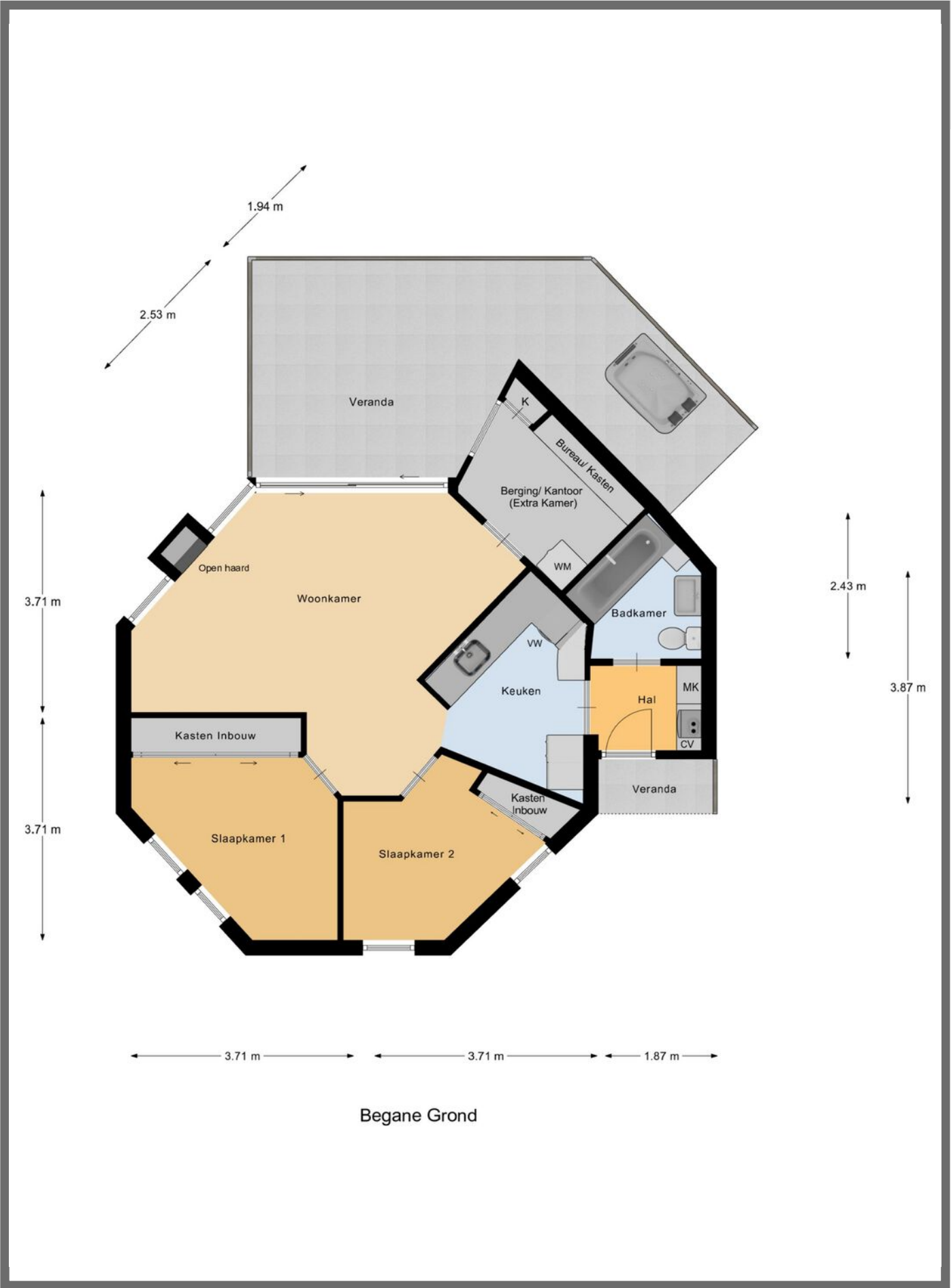




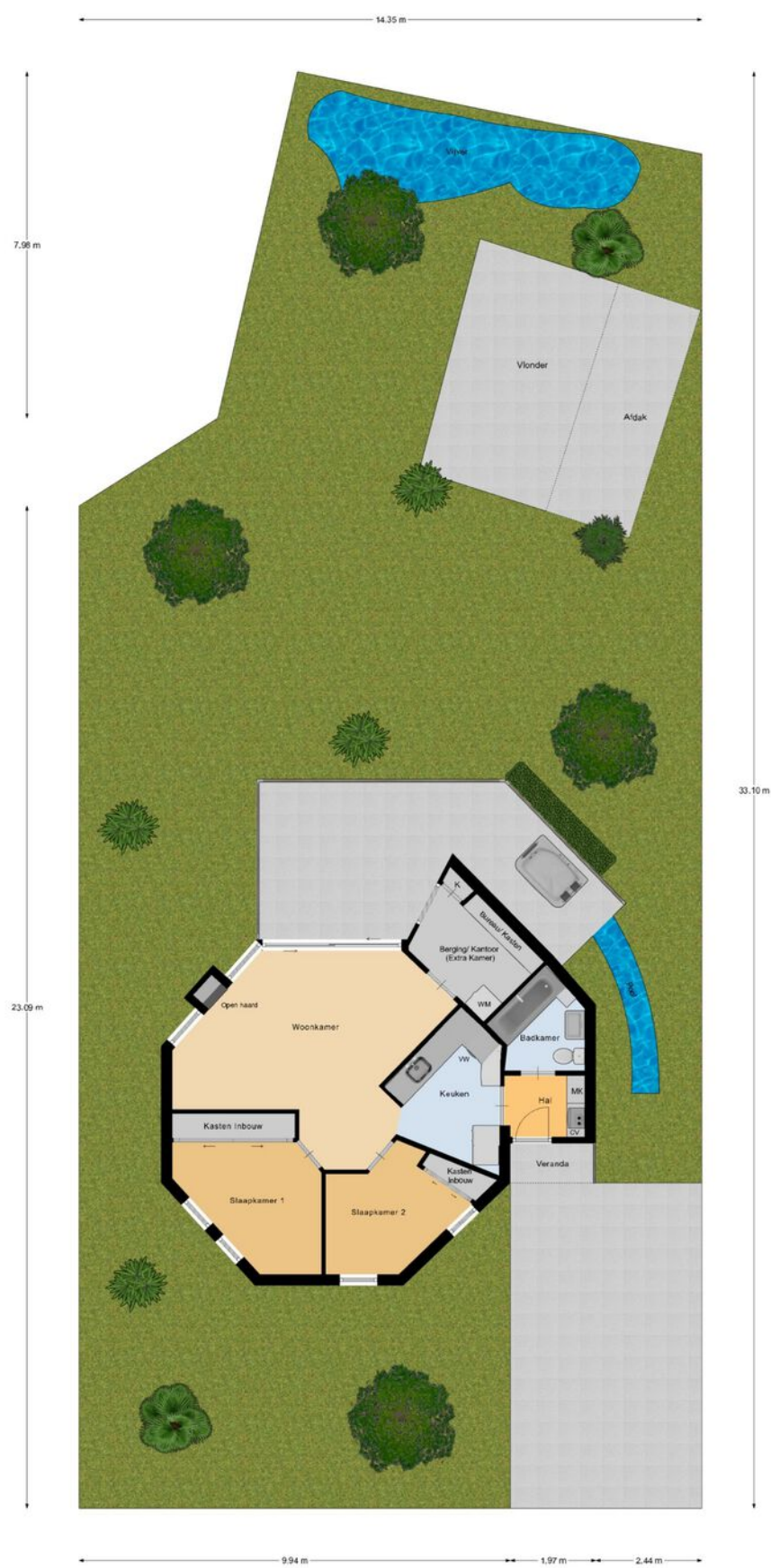




PLATTEGROND



PLATTEGROND

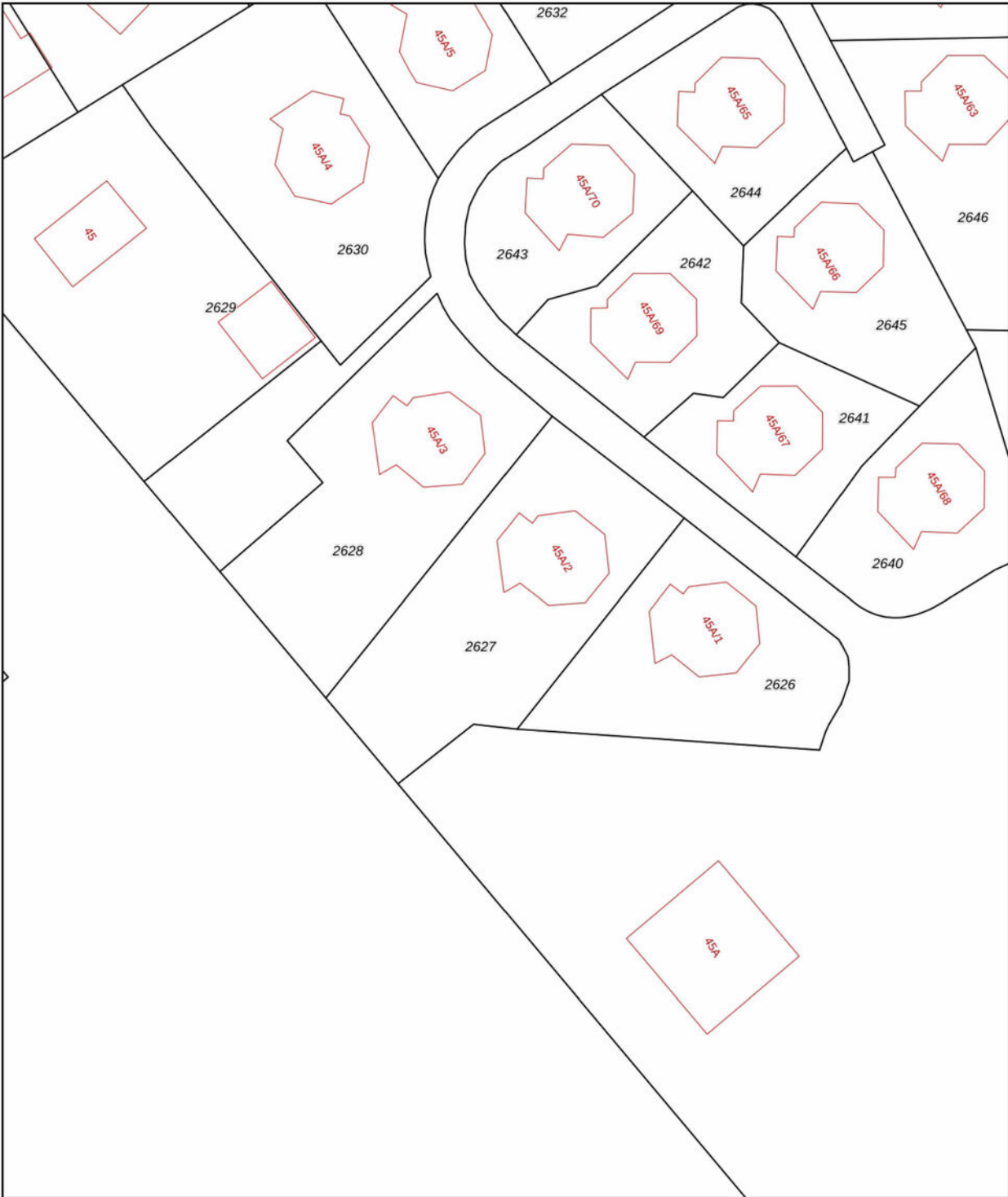


Begane Grond Tuin

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: DAM Vastgoed



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ermelo

E

2627

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

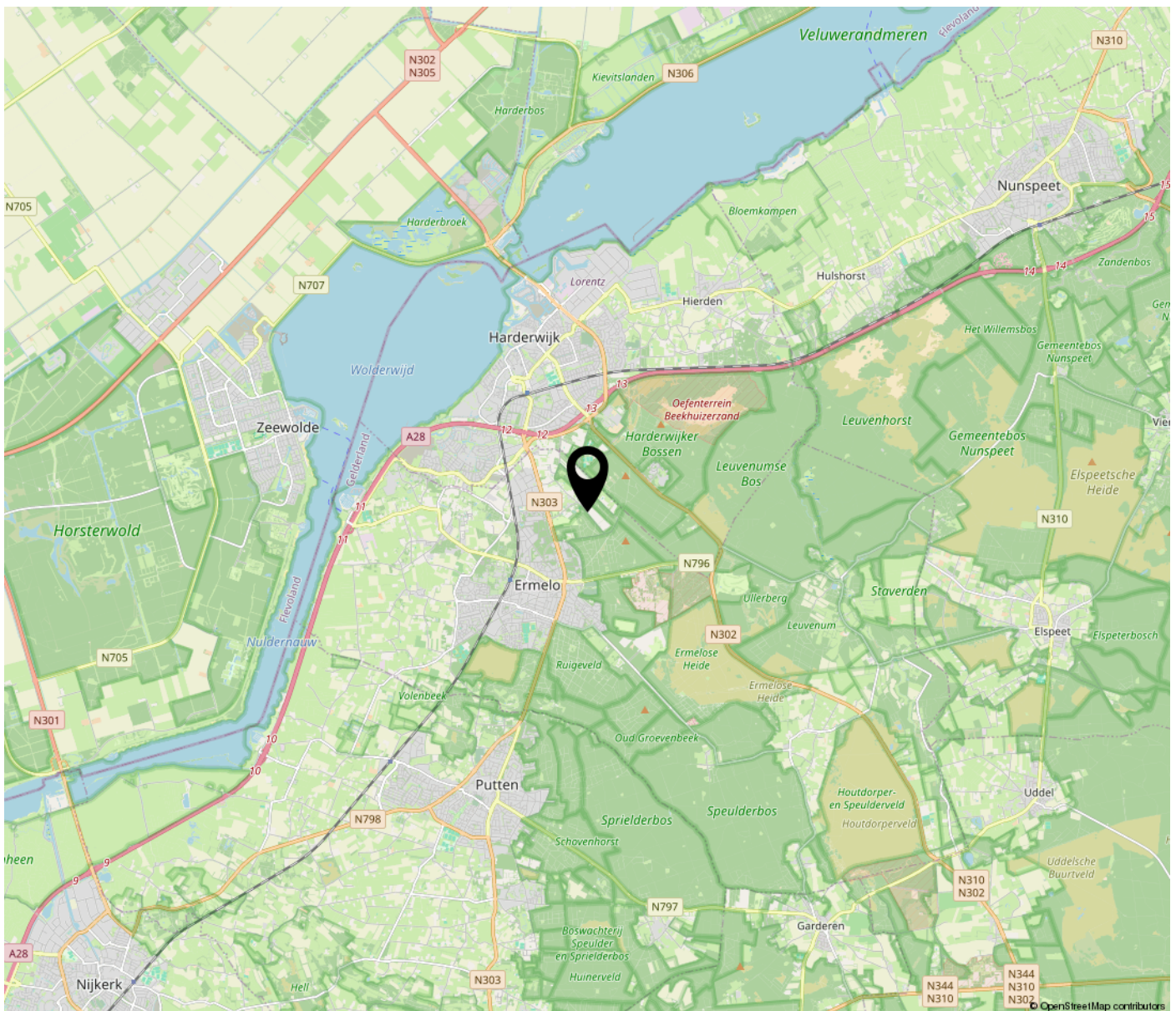
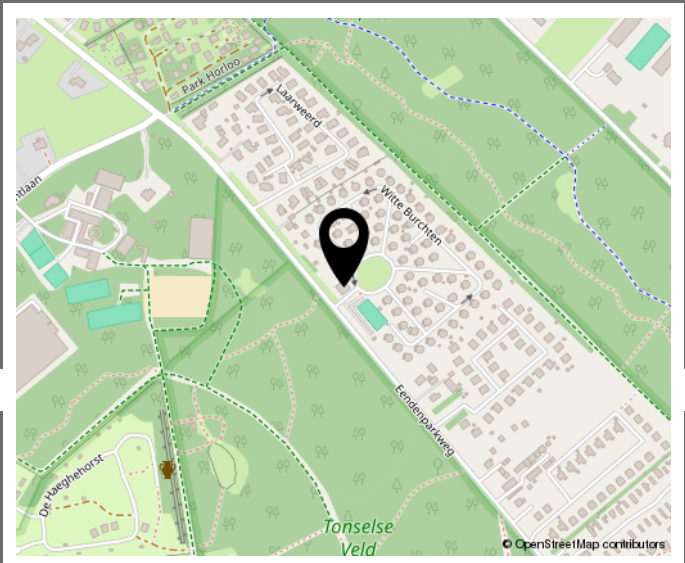
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART

GENIET JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

EENDENPARKWEG 45 A 2
ERMELO



Lijst met roerende zaken, behorende bij

Object: Eendenparkweg 45 A – 2 Ermelo

Datum:

ROERENDE ZAKEN

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating /		x		
bepanting / erfafscheiding		x		
vijver		x		
buitenverlichting		x		
tuinhuisje / buitenberging		x		
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidssloten		x		
alarminstallatie				x
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken buiten voor				x
rolluiken buiten achter				x
zonwering binnen voor				x
zonwering binnen achter				x
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Rolgordijnen:				
begane grond		x		
eerste etage				x
tweede etage				x
Gordijnrails:				
begane grond		x		
eerste etage				x
tweede etage				x
Gordijnen:				
begane grond		x		
eerste etage				x
tweede etage				x
Vitrage:				
begane grond		x		
eerste etage				x
tweede etage				x
losse horren / rolhorren		x		
Vloerbedekking / Linoleum/ PVC:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Parket / Laminaat / Kurk:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Open haard met toebehoren:				
open haard		x		
toebehoren t.b.v. open haard				x

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				x
cv, type: ____		x		
close-in-boiler				x
thermostaat (Toon abonnement)	x			
kachels, aantal: ____				x
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				x
Keukenblok + kastjes:				
kastjes		x		
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
KOELKAST		x		
VRIEZER		x		
VAATWASSER		x		
OVEN/MAGNETRON		x		
KOOKPLAAT		x		
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken		x		
inbouwverlichting / dimmers / ____				x
opbouwverlichting		x		
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal: _1_		x		
badkameraccessoires		x		
toiletaccessoires		x		
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal: ____		1		
boeken- / legplanken		X		
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				
WIFI	x			
Toon abonnement voor verwarming	X			
Overige zaken:				
inbouwkasten		x		
tweepersoonsbed		x		
stapelbed		x		
bedbank	x			
eettafel	x			
wasmachine	x			
keukeninventaris	x			
jacuzzi	x			

INFORMATIELIJST

Op grond van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een informatieplicht aan de (aspirant-) koper. Verkoper verklaart dat deze lijst (voor zover hem bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld.

1. Adres te verkopen woning:	Eendenparkweg 45 A – 2 Ermelo
2. Bouwjaar:	1993
3. Zijn er (zichtbare of onzichtbare) gebreken aan uw onroerend goed bekend? (Bijv. houtrot kozijnen, lekkage, houtworm, boktor, verstoppingen, problemen met muren, vloeren of het dak, enz.) Zo ja, welke?	Vorig jaar lekkage gehad in plafond badkamer omdat de dakgoot verstopt was en er daardoor water op het platte dak bleef staan. Dit was opgelost na leegmaken dakgoot. Hier dus wel alert op zijn dat er geen water op het dak blijft staan.
4. Zijn er gebreken of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties? (Bijv. elektrische installatie, bedrading, leidingen voor gas, water, riolering, Cv-installatie, warmwatertoestel, mechanische ventilatie, intercom, keuken-apparatuur)	nvt
5. Voldoet het pand voor zover bekend aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	ja
6. Zijn er aanschrijvingen/herstellingen voorgeschreven door overheid/anderen?	nee
7. Zijn er in het pand mogelijk betonvloeren van het type "Kwaaitaal" of "Manta" toegepast? Is er sprake van betonaantasting van de beton vloeren?	nee
8. a) Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd/ gebreken hersteld? Zo ja, welke? b) Wanneer is het schilderwerk buitenzijde voor het laatst uitgevoerd?	Nee Nvt, kunststof kozijnen
9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?	Dakraam in badkamer 2018 CV ketel 2020
10. Zijn er reparaties/kosten waarmee de koper binnen enkele jaren geconfronteerd zou kunnen worden? (Bijv. vervanging van kozijnen, plat dak of Cv-ketel, enz.).	Er is een kans dat het dakleer op het kleine dak vervangen moet worden en de schuur heeft een schilderbeurt nodig
11. Bent u bekend met eventuele grondverontreiniging van uw perceel of in de omgeving?	Nee, onderzoek gedaan naar Asbest en is asbestvrij verklaard

12. a) Is er voor zover bekend een olietank in de grond aanwezig of aanwezig geweest? b) Indien een olietank is verwijderd of gesaneerd, is hiervan een certificaat aanwezig? c) Zijn er nog septic of andere tanks of putten aanwezig in de grond? Zo ja, waar?	nee
13. Is er voor zover bekend materiaal aanwezig in het pand of de bijgebouwen dat mogelijk asbesthoudend is (bijv. oud zeil/vinyl, leidingen of eterniet dakbeschot)? Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen.	nee
14. a) Rusten er op uw onroerend goed bijzondere bepalingen (bijv. erfdienstbaarheden zoals overpad e.d., kettingbedingen/ kwalitatieve rechten of verplichtingen/ mandeligheden) ?	Het huis maakt onderdeel uit van een recreatiepark met een VVE waar natuurlijk regels gelden. Zoals het bijhouden van de tuin en restricties mbt verfkleur
b) Is er een optierecht of een eerste recht van koop verleend? Zo ja, aan wie?	nee
15. Wat is het merk en het bouwjaar van de Cv-ketel en of de warmtepomp en of de andere installaties?	2020
16. Zijn er nadat u het pand in eigendom heeft gekregen, nog andere overeenkomsten inzake het pand gesloten?	Een contract voor WIFI – dit kan worden overgenomen indien gewenst Toon – om verwarming op afstand te bedienen – kosten 4,50 per maand, dit kan worden overgenomen indien gewenst
17. Zijn er inzake het pand geschillen of procedures met burens of anderen geweest of gaande?	nee
18. Zijn er nog lopende garanties op uw onroerend goed of apparatuur overdraagbaar aan koper? (Bijv. GIW-garantie of dakbedekking) Zo ja, welke?	nee
19. Hoe is de gezinssamenstelling van de burens links/rechts/achter? (vanaf straatzijde gezien)	Links :Echtpaar Rechts: Weduwe Achter: Dame alleen
20. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (Bijv. geluidsoverlast burens of omgeving, stankoverlast, verkeersoverlast etc.)	nee

21. Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor koper wetenswaard zijn? (Bijv. toekomstige bebouwing, mogelijke bestemmingsplanwijziging, mogelijke verandering in uitzicht of verkeerssituatie).	Mogelijke verandering van bestemmingsplan tot permanente bewoning.
22. Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?	Recreatie; je mag 365 dagen per jaar aanwezig zijn maar je mag er niet wonen; m.a.w. het mag niet je hoofdverblijf zijn / je kan je niet inschrijven bij de gemeente op dit adres.
23.a) Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing als monument of beschermd stads- of dorpsgezicht ? b) Maakt het pand deel uit van een stadsvernieuwingsproject?	Nee nee
24.a) Wat is de WOZ- waarde? b) Wat zijn de vaste lasten betreffende:	€ 182.000 per datum: 01-01-2024 Bedragen indicatief: Gas : € 8,70 per maand Electra : € 34,20 per maand Water : € 0,62 per maand Stadsverwarming: € nvt per maand Onroerende zaakbelasting : € 246,61 Rioolrechten : € 201,00 Waterschapslasten : € 37,25 De restitutie energiebelasting wordt achteraf verrekend, deze moet dan nog aan ons worden uitgekeerd en niet aan de nieuwe bewoners.
25. a) Is er sprake van een appartementsrecht, lidmaatschap coöperatieve vereniging of erfpachtrecht? b) Wat zijn de bijkomende kosten ? (Bijv. bijdrage aan de VVE (Vereniging van Eigenaren), servicekosten, erfpachtcanon) c) Zijn alle verschuldigde bedragen door u aan de VVE betaald? d) Hoe is de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren ? e) Heeft de Vereniging van Eigenaren in de toekomst belangrijke uitgaven te verwachten? f) Wie is de administrateur of penningmeester?	Ja € 55,50 per maand Ja Zeer positief Er is een MJOP Naam: Frans van Wees Adres: Sweelincklaan 52 1817 KG ALKMAAR Telefoon: 06 51235101

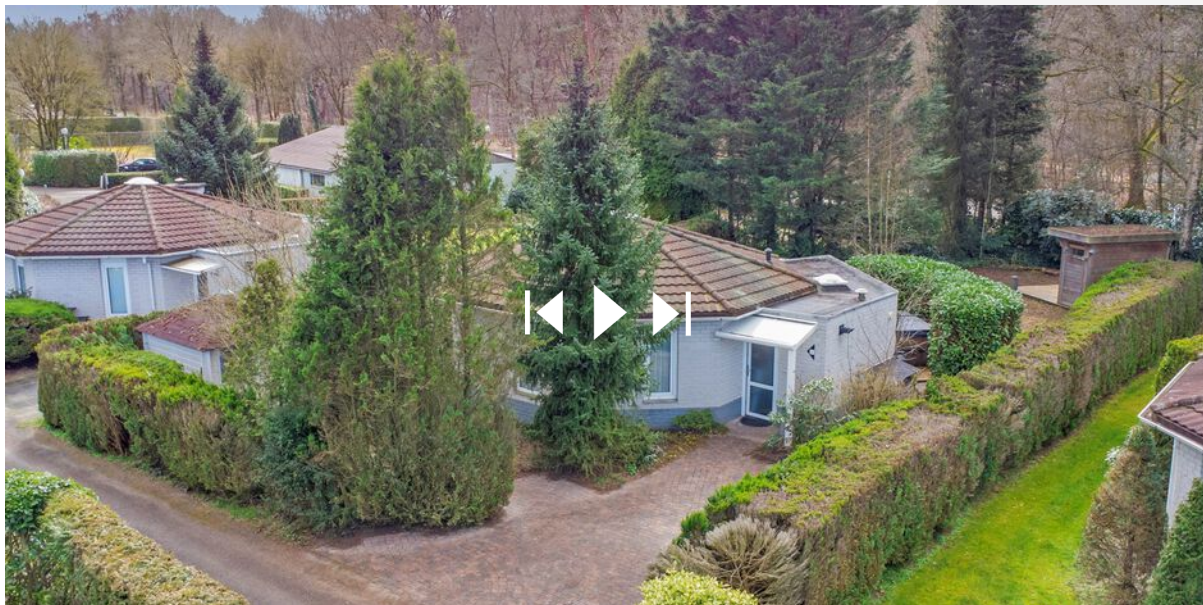
26. Hoe is uw pand geïsoleerd?	Hoofdbouw: houtskelet Uitbouw: nvt Dak : Muur : spouwmuren Vloer : gietvloer met vloerverwarming Glas : dubbel glas Energielabel A
27. Kloppen voor zover bekend de feitelijke grenzen met de kadastrale eigendomsgrenzen ? (Dit houdt in dat u geen grond van derden in gebruik heeft of andersom.)	JA
28. Van wie zijn de erfafscheidingen ? (gezien met de rug naar de achtergevel)	Links: gezamenlijk Rechts: gezamenlijk Achter: eigen
29. Is er gebouwd op grond van burens of andersom ?	nee
30. Zijn voor alle bouwwerken (woning inclusief uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen zoals carport, schuur, garage, overkappingen en schuttingen de eventueel vereiste bouwvergunningen verleend?	ja
31. Zijn er toestellen die gehuurd/geleased/in bruikleen zijn ? (Bijv. geiser/boiler/Cv-ketel)	WIFI ROUTER
32. Zijn er bijzonderheden inzake subsidies of belastingen? (Bijv. betaling BTW over zakelijk gedeelte, bouwgrond/baatbelasting, overdrachtsbelasting, verkrijging of terugbetaling subsidies.)	nee
33. Is er toestemming/goedkeuring vereist voor deze verkoop van derden ? (Bijv. van gemeente, erfverpachter, VVE, kantonrechter of curator)	nee
34. Wordt door verkoper een energielabel geleverd ?	JA
35. Is u verder nog informatie bekend die voor een koper mogelijk van belang is bij zijn beslissing over de aankoop en prijsbepaling ?	Opstalverzekering loopt via de VVE dus die hoeft u niet apart meer af te sluiten.

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en koper dat deze informatielijst is aangepast aan de laatst bekende informatie en (voor zover hem bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Eendenparkweg 45 A - 2, Ermelo



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



www.damvastgoed.nl/woningaanbod/koop

Handig om te weten:

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Ja, dat mag. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen maar krijgt daar geen reactie op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bv. de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bv. een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, dan treedt voor de

particuliere koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen in werking. Binnen deze

bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken leveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste ook met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de kosten koper?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf de makelaar vergoeden voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Gunning.

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

Financiering

Weet u nog niet tot welk bedrag uw financieringsbehoefte reikt, dan zou u een vrijblijvende afspraak kunnen maken met één van de financiële adviseurs van Integraal Advies met wie wij samenwerken en die ook zijn gevestigd op het Flevoplein 27 in Zeewolde. Zij kunnen u een passende hypotheek aanbieden tegen een zeer aantrekkelijke rente.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure indicatief is. De koper heeft zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst meer informatie verschaffen of u verwijzen naar de betreffende instanties.

Roerende zaken

Vaak is er een mogelijkheid om roerende zaken over te nemen. Bij de onderhandelingen kan over de eventueel over te nemen zaken een prijs worden afgesproken. De lijst van over te nemen zaken is op aanvraag beschikbaar.

Notaris

De keuze van de notaris is aan de kopende partij. Mocht de keuze op een notaris buiten Zeewolde vallen, dan worden er mogelijk extra kosten berekend gezien extra reistijd en reiskosten.

Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper/bouwtechnisch inspecteur en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper

zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. 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 zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/haar rekening.

Overeenkomst

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst komt tot stand als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM
CONTACT MET ONS OP!



D.A.M. VASTGOED
FLEVOPLEIN 27
3891 BA ZEEWOLDE

036-5223400
DAMVASTGOED.NL
INFO@DAMVASTGOED.NL

