

TE KOOP



Tijmlaan 74
te Ermelo

Vraagprijs € 875.000 k.k.



B&W
MAKELAARDIJ

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
189 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
495 m²

INHOUD
730 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
1956

ENERGIELABEL
C





Omschrijving

Zoals we vaak zeggen zoeken wij altijd de geweldige parels op de Veluwe. Nu hebben we er echt één gevonden en mogen wij u deze vrijstaande woning aan de Tijmlaan 74 met trots aanbieden. De woning combineert ruimte, comfort en karakter op een unieke manier en met ruim 189 m² woonoppervlakte heeft u volop mogelijkheden voor een comfortabel gezinsleven, werken aan huis, praktijkruimte of mantelzorg.

De woning beschikt over vijf slaapkamers en twee badkamers, waaronder een slaapkamer op de begane grond en een werkkamer met een separate badkamer. Dit maakt de woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen of mantelzorg. Extra brede deuren op de begane grond zorgen voor optimale toegankelijkheid en maken dit deel van het huis comfortabel en praktisch. In de aanbouw bevindt zich de achter entree. Via deze entree komt u terecht in een fraaie hal met vloerverwarming, vanuit hier is eveneens de werkkamer toegankelijk met daarboven een handige bergvliering. In de werkkamer treft u de badkamer voorzien van een inloopdouche en wastafel. Aangrenzend aan de achterzijde van de aanbouw ligt de master bedroom met hoog plafond, twee dakramen aan de noordzijde, openslaande tuindeuren, vloerverwarming, wastafelmeubel en een nieuwe visgraat PVC-vloer.

De ruime doorzonwoonkamer is bijzonder licht door de vele raampartijen en straalt warmte en sfeer uit dankzij de eikenhouten vloer en de houtkachel. Openslaande deuren leiden naar de veranda en de zonnige tuin, waar u optimaal van de middag- en avondzon kunt genieten. De woonkamer staat in een half open verbinding met de strakke en functionele keuken, waardoor koken, eten en leven moeiteloos in elkaar overlopen. De vloeren van de keuken, achterhal en het toilet zijn echte eyecatchers. De grijze Hollandse Estriks uit circa 1850, afkomstig van een oude boerderij, geven de woning een historische en unieke uitstraling.

Overal in de woning voelt u de moderne, strakke afwerking. Alle wanden en plafonds zijn gestuct, waardoor de woning instapklaar is. De voorhal met authentieke granitovloer en sfeervol glas-in-loodraam verwelkomt u bij binnenkomst en leidt naar de kelder en de trapopgang, terwijl de voormalige toiletruimte nu dienstdoet als praktische wasruimte.

Op een perceel van 495 m² ligt een tuin die volop privacy biedt. Onder architectuur aangelegd, met drie terrassen voorzien van krasvaste antraciettegels, antieke klinkerpaden, gazons, hagen en leibeuken, biedt de buitenruimte rust en stijl. Achterin staat een sfeervolle vrijstaande overkapping en een aangebouwde berging, terwijl de veranda aan de woonkamer een perfecte plek is om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

De woning is uitstekend onderhouden. In 2010 is het dak van de oorspronkelijke woning volledig vernieuwd en geïsoleerd en zijn nieuwe dakpannen en dakgoten geplaatst. De aanbouw kreeg ook nieuwe dakpannen waardoor eenheid behouden is gebleven. Bijna alle kozijnen zijn vervangen en voorzien van isolatieglas en in 2015 zijn 21 zonnepanelen geplaatst wat bijdraagt aan een lagere energierekening.

Aan de rand van Ermelo Oost, op nog geen honderd meter van het bos, staat u letterlijk midden in de natuur. Perfect voor wandelingen en fietstochten en toch bent u binnen enkele minuten in het centrum waar alle dagelijkse voorzieningen bereikbaar zijn.

Bent u op zoek naar een woning waar ruimte, comfort en karakter samenkomen? Plan dan vandaag nog uw bezichtiging en ontdek zelf alles wat deze unieke parel te bieden heeft

INDELING

Begane grond

Entree/hal met trapopgang en toegang tot de kelder, meterkast en een separate wasruimte. De sfeervolle en lichte doorzonwoonkamer is voorzien van een houtkachel, een fraaie eikenhouten vloer en openslaande tuindeuren naar de aangebouwde veranda, een heerlijk verlengstuk van de woonruimte richting de tuin. Aansluitend bevindt zich een aangebouwde werkhoeek.

De open woonkeuken beschikt over een handgemaakte hoekopstelling met granito aanrechtblad, retro betegelde spoelbak en bijpassende kraan. De keuken is compleet uitgerust met een ingebouwde koelkast, vrieskast, vaatwasser, gas kookplaat, combi-oven en afzuigkap. Vanuit de keuken is er toegang tot de achter hal met een extra ruim, zwevend toilet met fonteintje. Op de begane grond bevindt zich tevens een kantoor-/werk-/hobbyruimte met aangrenzende badkamer voorzien van douche en wastafel. Vanuit deze ruimte is toegang tot de slaapkamer. De slaapkamer heeft een hoog plafond, twee dakramen aan de noordzijde voor optimale lichtinval, openslaande tuindeuren, vloerverwarming en een praktisch gootsteentje met close-in boiler.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, waarvan één met vaste kasten en een balkon. De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een toilet, ligbad, wastafel en douchecabine.

Tweede verdieping

Bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich een sfeervolle vijfde slaapkamer met aangrenzend een kleine werkkamer, voorzien van een grote kast. Daarnaast zijn er vaste kasten aanwezig, waaronder een kast met de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen.

VRAAGPRIJS € 875.000,- k.k. Aanvaarding in overleg

Disclaimer:

Alhoewel zorgvuldig samengesteld, kunnen er aan deze tekst en de foto's geen rechten worden ontleend. Wij staan dan ook niet in voor de juistheid en volledigheid van de getoonde gegevens.















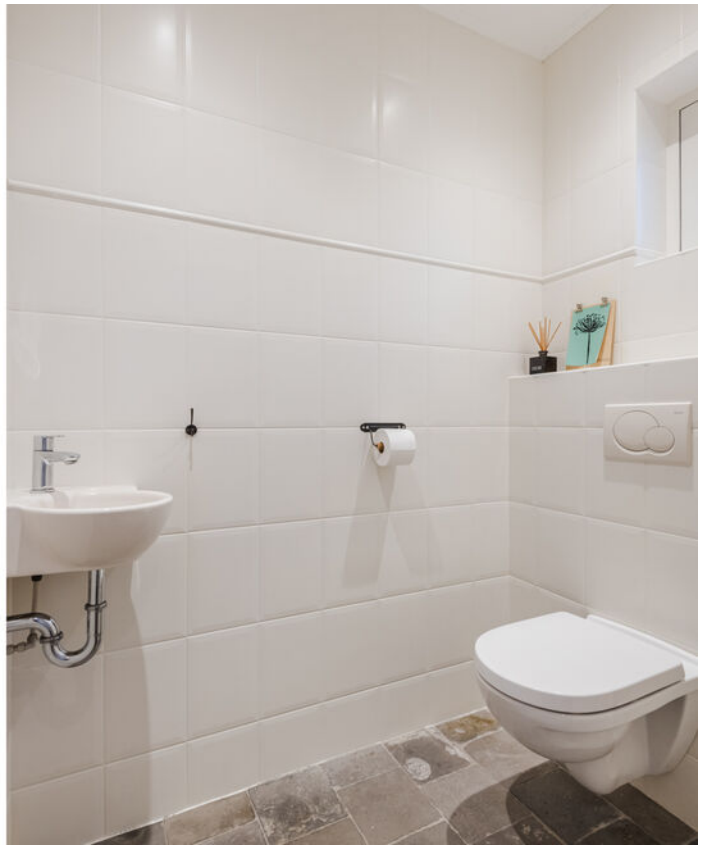






































































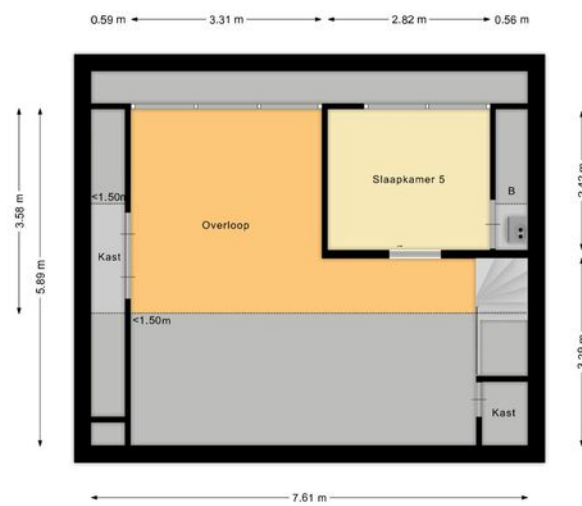
Plattegrond



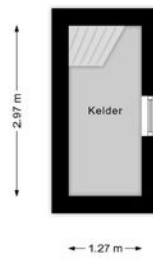
Plattegrond



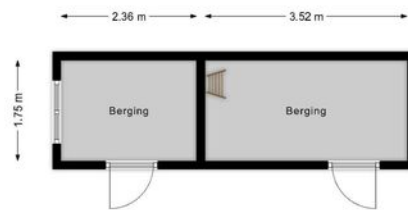
Plattegrond



Plattegrond




Plattegrond

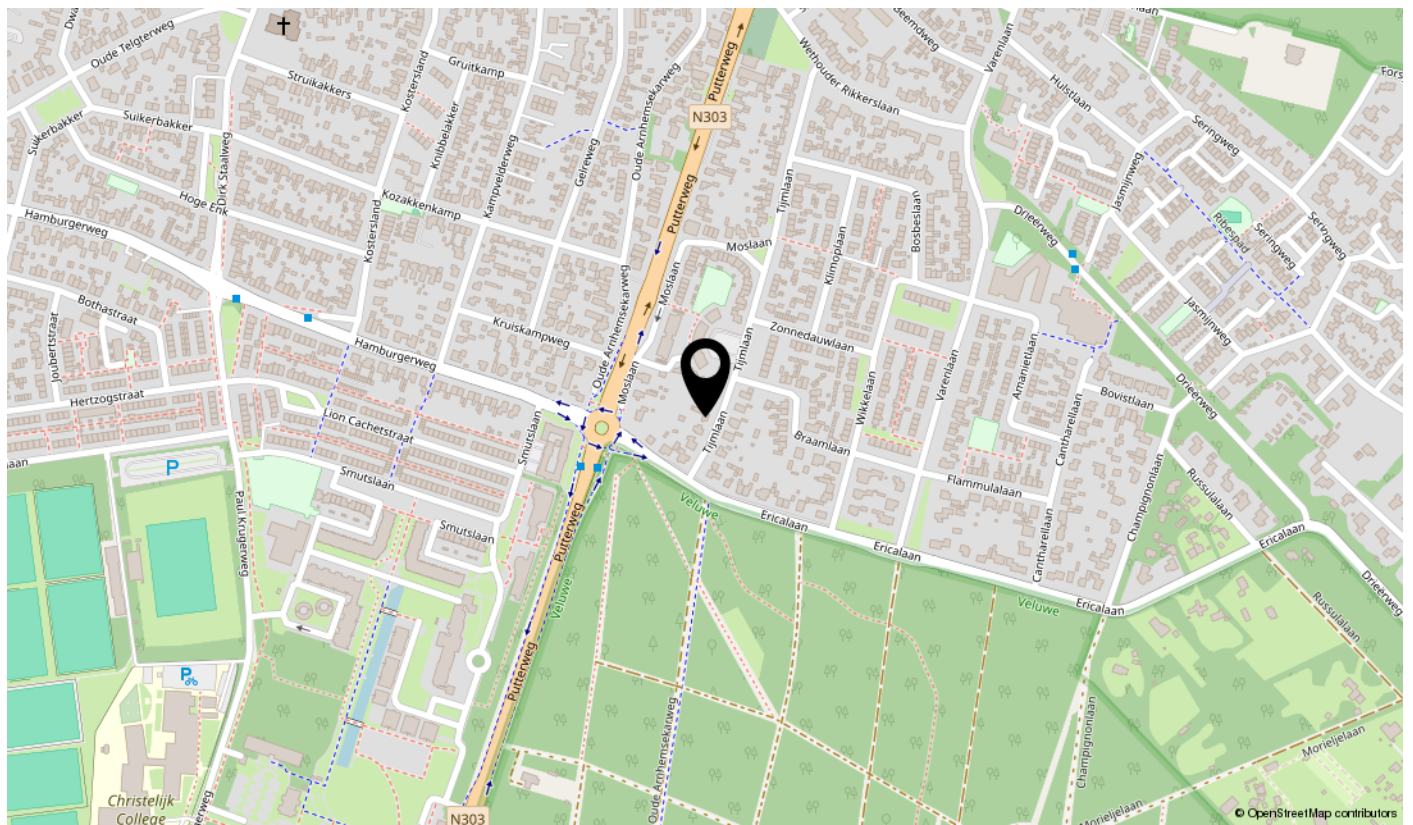
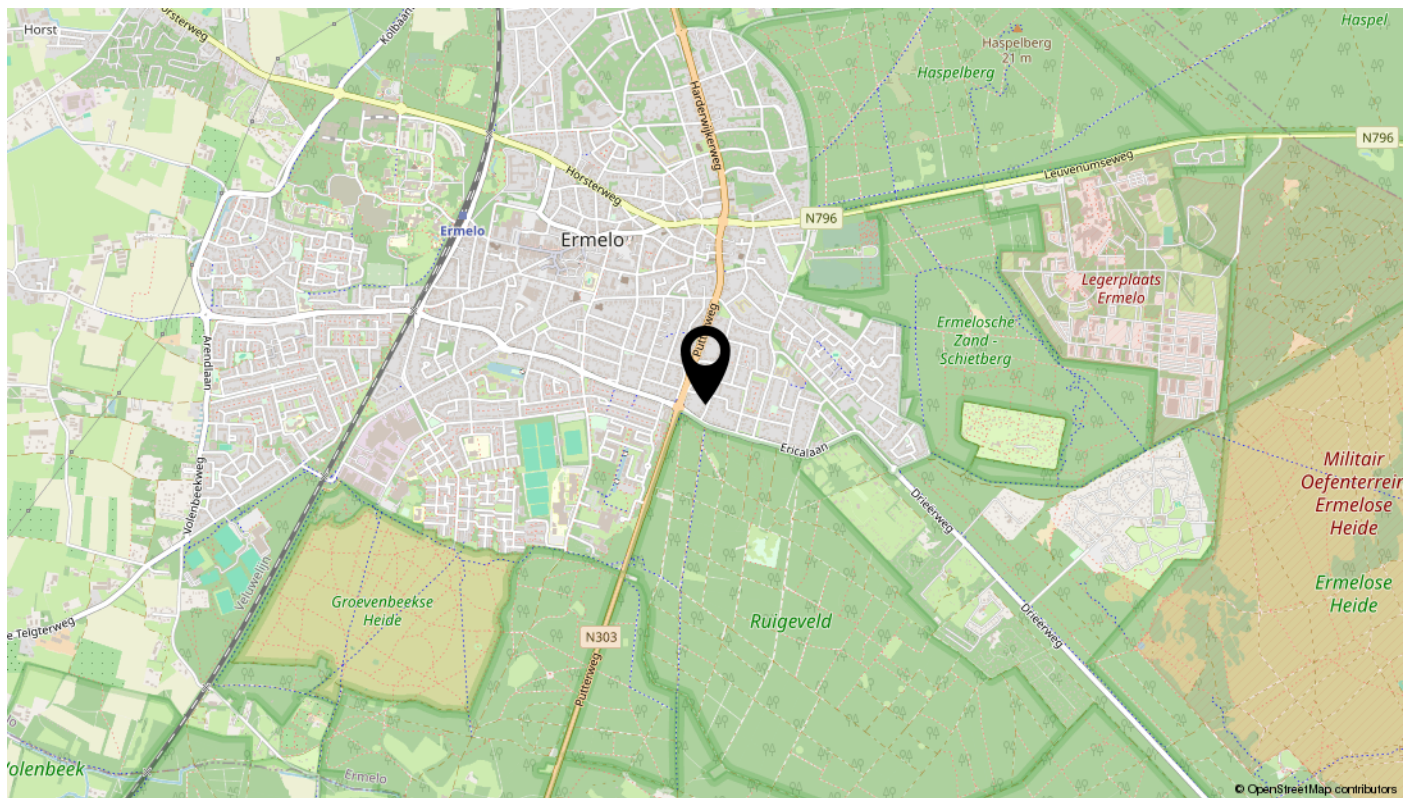


Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ermelo</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4343</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto		X		
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Geïnteresseerd?

Wij plannen graag een afspraak met u in!



B&W
MAKELAARDIJ