



## Anna van Burenlaan 2 te Ermelo

Vraagprijs € 1.175.000,- k.k.

Engelserf 28  
3843 BE Harderwijk

**Telefoon**  
0341 - 41 91 77

[www.bartjansenmakelaars.nl](http://www.bartjansenmakelaars.nl)  
[info@bartjansenmakelaars.nl](mailto:info@bartjansenmakelaars.nl)

 **BARTJANSEN  
MAKELAARS**



# Anna van Burenlaan 2 te Ermelo

Vraagprijs € 1.175.000,- k.k.

Te koop wordt aangeboden een riante villa met dubbele garage en een parkachtige tuin op een perfecte plek gelegen in de Koninginnebuurt!

Tussen de grove dennen, spar en berkenbomen is de brede oprit gesitueerd. Je voelt meteen dat dit iets speciaals is. Want wat een heerlijkheid is dit! Sfeer, kwaliteit, comfort en ruimte zijn de kwalificaties waar dit object volledig aan voldoet.

De charmante woning heeft een prachtige uitstraling. Het zadeldak is gedekt met een fraaie vlakke dakpan (2013) en verrijkt met aansprekende overstekken. De grote raampartijen maken het geheel tot een erg licht huis. In elke ruimte voel je de verbinding met de tuin en de natuur. Vanuit diverse posities in de woning zijn er magnifieke zichtlijnen naar de met taxus, laurier en hulst omzoomde wandelpaadjes. Het terras ligt iets verhoogd waardoor de beleving van de tuin nog mooier is. De buitenruimte is zowel toegankelijk vanuit de eetkamer als de woonkamer. Deze woonkamer is een heerlijke plek met een fijn zitgedeelte rondom de sfeervolle gashaard. Zowel de woonkamer als de eetkamer zijn ruim bemeten en grenzen aan de in lichte tinten uitgevoerde woonkeuken met diverse inbouwapparatuur.

De begane grond is perfect samengesteld met 2 slaapkamers, inbouwkasten, een badkamer, bijkeuken én toegang tot de dubbele garage (40 m<sup>2</sup>). Ook boven is er plenty ruimte. 3 forse slaapkamers en een 2e badkamer. Het is ideaal! Het geheel is natuurlijk voorzien van centrale verwarming (Nefit H.R.) en goede isolatie. De woning beschikt over een energielabel C.

De kavel van 2.300 m<sup>2</sup> is omheind middels een kwalitatief hoogwaardig hekwerk. Zoek je weg in de groene tuin met diverse zitjes of onder de vrijstaande overkapping. Geniet van vogels en eekhoorns. Het is er allemaal.

Heb je jezelf een ruim huis beloofd op een goede stand met veel ruimte? Dit heerlijke huis met 241 m<sup>2</sup> woonoppervlak voldoet vrijwel zeker aan jouw eisen. Maak een afspraak voor een bezichtiging en wij leiden je graag rond.

## INDELING

Begane grond: Entree, woonkamer, eetkamer, keuken, toilet, 2 slaapkamers, badkamer, bijkeuken, dubbele garage.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 4 slaapkamers), badkamer, berging achter de schuine kanten, vliering boven de garage.

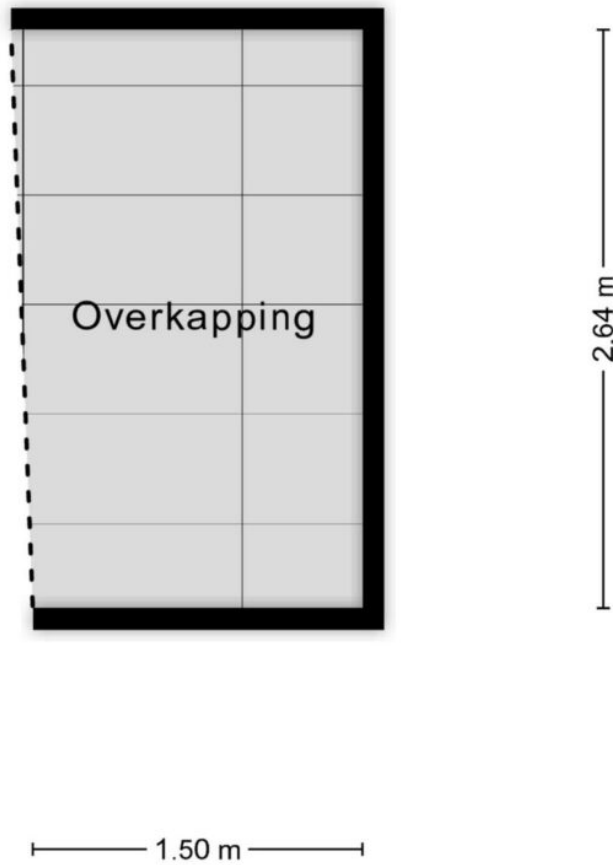
Aanvaarding: in overleg.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

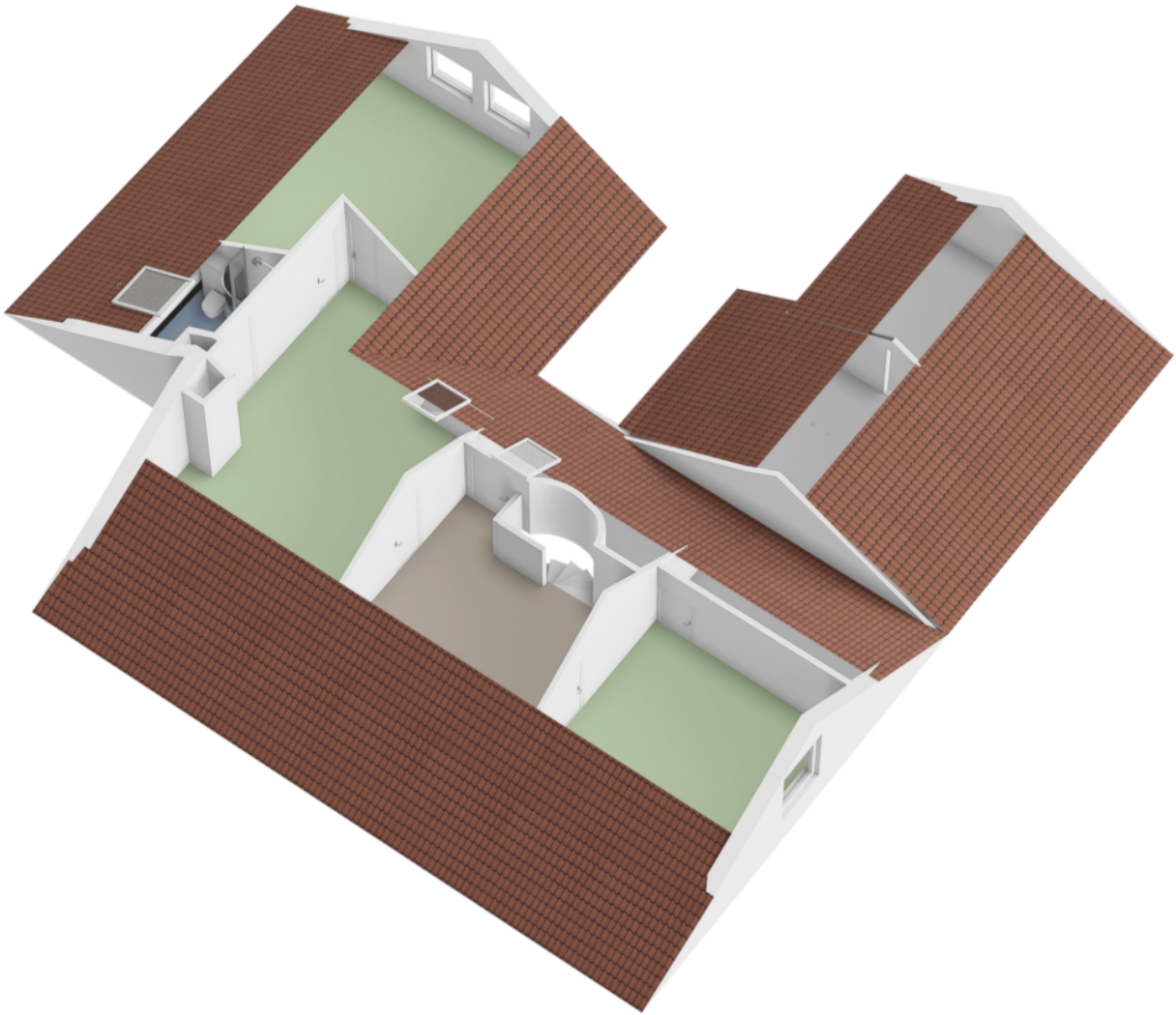


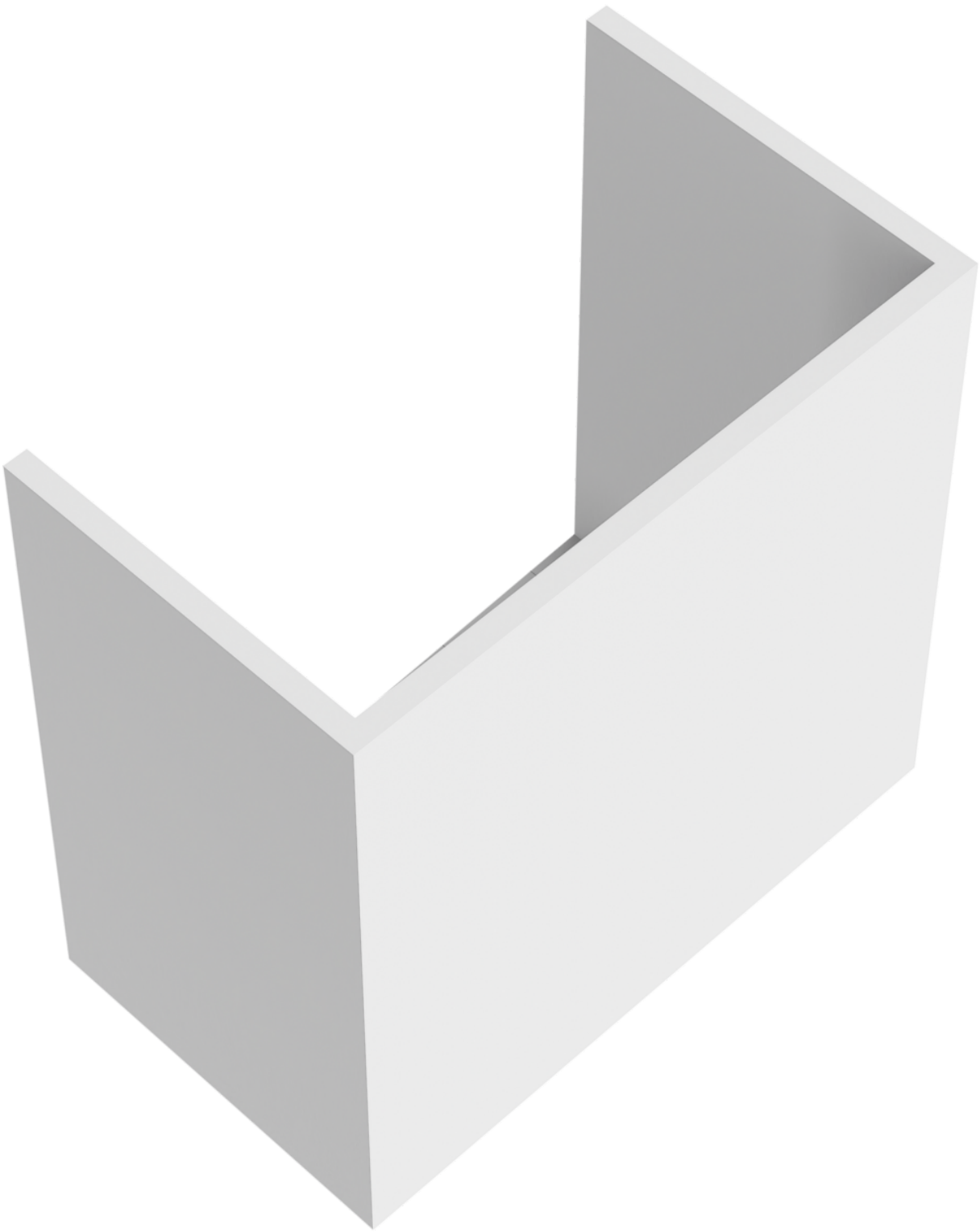
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





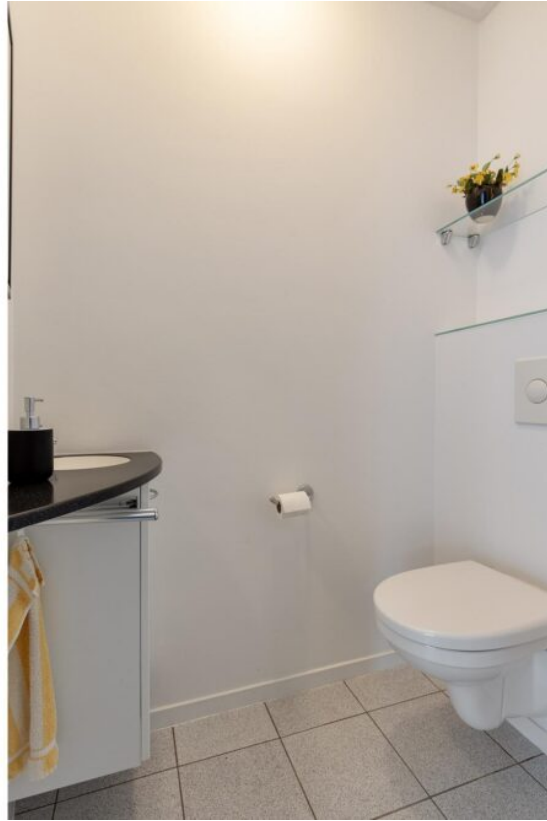








































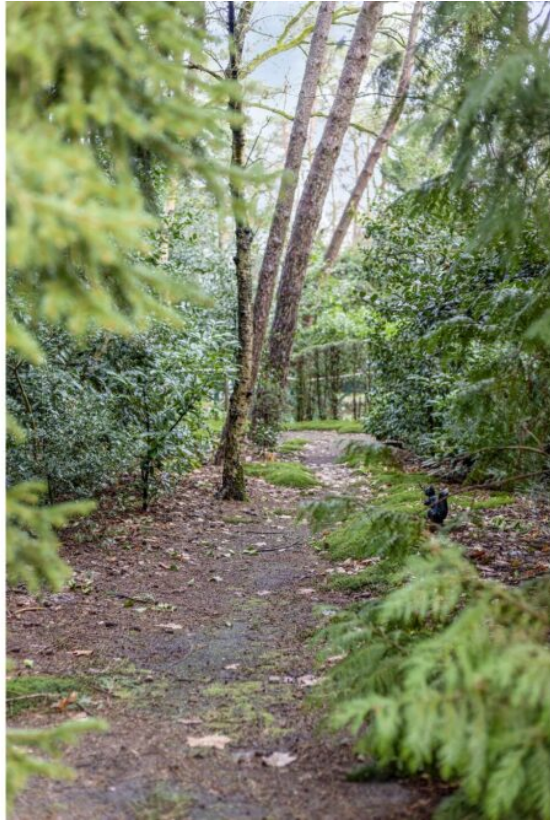














## Lijst van zaken behorend bij: Anna van Burenlaan 2 te Ermelo

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Over te nemen	N.v.t.	Verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting / tuingereedschap	X				
Tuinbank		X			
Buitenverlichting	X				
Zonnewijzer	X				
Berging / los tuinhuisje	X				
Vlaggenmasthouder / vlaggenmast / vlag	X				
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				Onderdeel van hek
(Voordeur)bel	X				Ring + Chime
Veiligheidsloten				X	
Alarminstallatie	X				- Leasecontract + alarmcentrale - Contract surveillance opvolging
Rookmelders	X				
Rolluiken / zonwering buiten	X				Screens (2021)
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)	X				
Parasol	X				
Gordijnrails	X				
Gordijnen	X				Woonkamer en kamer boven
Vitrages				X	
Rolgordijnen	X				
Horren / hordeuren				X	
Vloerbedekking	X				
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie					



Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Over te nemen	N.v.t.	Verdere informatie
Open haard met toebehoren	X				Gashaard (2015)
Losse kachels				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X				1994
- Kookplaat (Inductie)	X				2008
- Afzuigkap	X				2023
- Koelkast	X				1994
- Vriezer	X				2009
- Oven / Magnetron	X				2019
- Vaatwasser	X				1994
- Aanrechtblad	X				Natuursteen Nero Profondo (2008)
Inbouwverlichting (spotjes)	X				2023
Opbouwverlichting (losse lampen)				X	
Inbouwkasten	X				
Legplanken	X				
Kasten garage en bijkeuken	X				
Boekenkasten boven		X			
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, scheerspiegel, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Kluis	X				
Nadere informatie					

## Informatielijst behorende bij: Anna van Burenlaan 2 te Ermelo

1. Bouwkundige zaken / onderhoud		
1.1	Welke zichtbare en/of onzichtbare gebreken (zowel klein als groot) zijn u bekend? → Onder andere houtrot, lekkage, houtworm, problemen met vloeren of dak.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Krimpscheurtje hoek buitenmuur kamer zuidwest.</li> <li>- Krimpscheurtje hoek buitenmuur garage noordwest.</li> <li>- Krimpscheurtje garagemuur noord.</li> <li>- Krimpscheurtjes tegels beneden badkamer (douche).</li> </ul>
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Afvoer platte dak (2022)
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud en tegels badkamer
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1958
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oorspronkelijke woning nieuwe kozijnen en nieuwe goten: 1995</li> <li>- Uitbreiding: 1994</li> <li>- Badkamer boven: 1997</li> <li>- Hal + badkamer beneden: 1999</li> <li>- Renovatie/verbouw garage: 2010</li> <li>- Nieuw dak: 2013</li> <li>- Renovatie hal: 2021</li> <li>- Isoleren vloeren slaapkamer en werkkamer beneden: 2023</li> </ul>
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton en hout. Buitengevels: steen. Dak: pannen, Monier Signy (zwart) 2013.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Inpandige garage van steen met pannen gedekt
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja. Spouw: ja, alleen de uitbreiding. Dak: ja. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: C Geldig tot: 5 februari 2034

1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2013
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	1995
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Ja, door een professionele schilder in 2014. In 2019 en 2022 grote delen opnieuw.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, in de bijkeuken.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Nee

## 2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel: radiatoren en convectoputten. In hal, toilet en badkamers vloerverwarming.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit Topline H.R. Bouwjaar: 2008
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	12 juli 2023, in mei 2023 afvoerpijpen vervangen.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, voor badkamer en de toilet beneden. Vervangen inclusief buizen: 2019
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	11 groepen
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja
2.9	Is er ook een aardlekschakelaar?	Ja
2.10	Is er een glasvezelaansluiting aanwezig?	Ja
2.11	Zijn er gebreken of bijzonderheden te melden over de technische installaties? → Bedrading, leidingwerk, riolering, c.v., enz.	Nee

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	1994
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Zie hiervoor 'Lijst van zaken'
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	Badkamer beneden: 1999 Badkamer boven: 1997
3.4	Functioneert alles naar behoren? → Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.?	Ja

4. Kadastrale gegevens		
4.1	Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak en wat is de perceeloppervlakte?	Gemeente Ermelo Sectie F, nummer 4572 Perceeloppervlakte 2.300 m <sup>2</sup>
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Eigendom Anna van Burenlaan 2 te Ermelo
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het noorden

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast?	Nee, niet bekend. Rapportage visuele inspectie na asbestverwijdering conform NEN 2990 aanwezig.
5.2	Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld?	Nee
5.3	Ben u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	Nee

6. Omgeving		
6.1	Hoe is de gezinssamenstelling van de buren?	Echtparen zonder kinderen

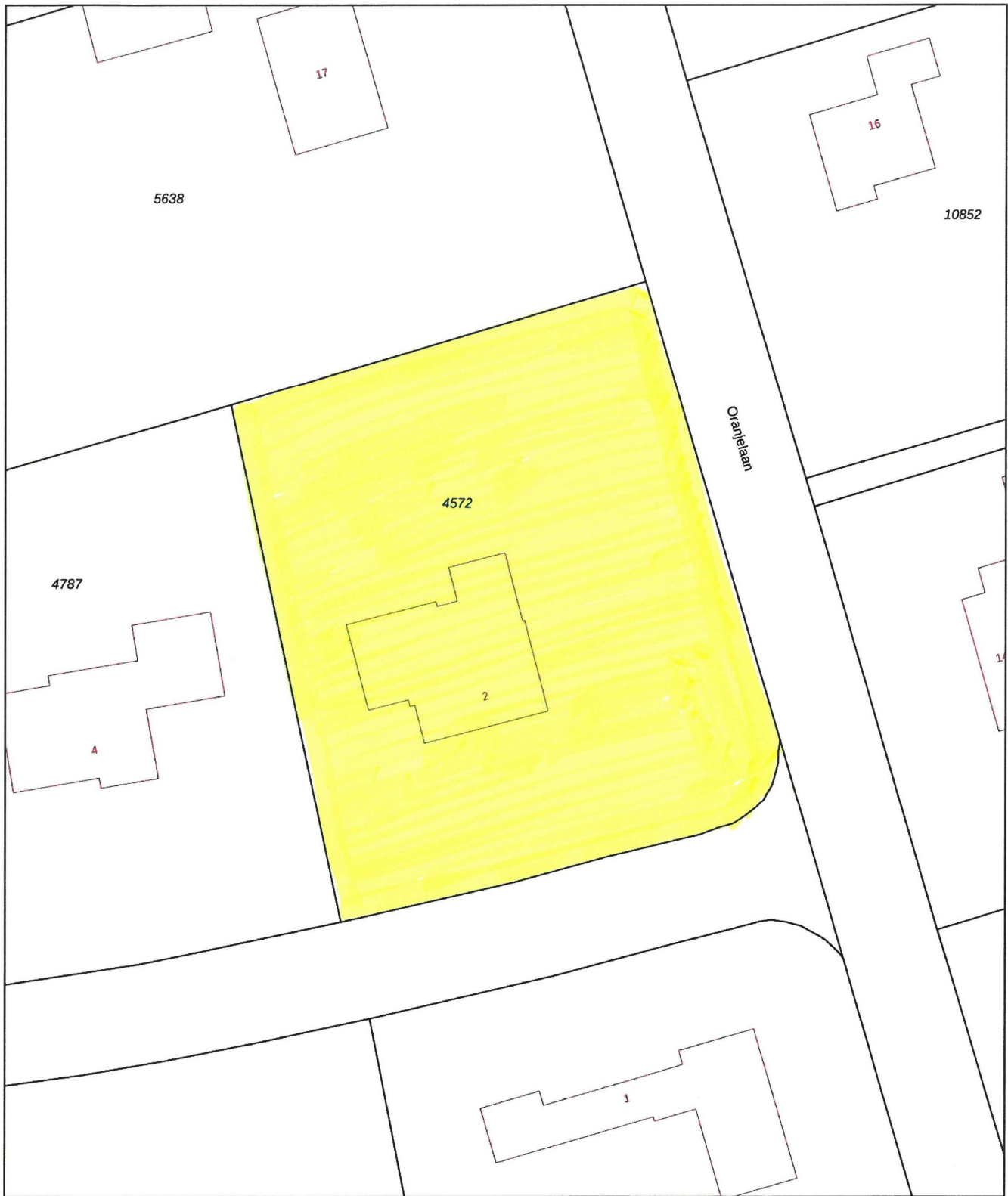
6.2	Hebben uw directe buren, voor zover u bekend, (ver-bouwplannen?	Niet bekend
6.3	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? → Stankoverlast, geluidsoverlast, etc.	Geen bijzonderheden
6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	Geen ontwikkelingen bekend
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Op eigen erf en/of in de berm
6.6	Is er een parkeervergunning vereist?	Geen parkeervergunning vereist


7. Kwalitatieve zaken		
7.1	Rusten er, voor zover u bekend, op uw onroerende zaak bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	Het eigendomsbewijs is inzichtelijk bij de makelaar.
7.2	Is er voor de verkoop toestemming of goedkeuring vereist van derden? → Gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, Vereniging van Eigenaren.	Nee
7.3	Zijn er fiscale bijzonderheden? → B.T.W., bouwgrond, voordeel overdrachtsbelasting.	Nee
7.4	Is er sprake van aanwijzing in het kader van de Monumentenwet? → Beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk of rijksmonument.	Nee
7.5	Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	Nee
7.6	Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste vergunning en/of melding?	Nee
7.7	Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	Ja

7.8	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee
-----	--	-----

8. Financiële zaken		
8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 1.008.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2023
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 1.368,86
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 383,--

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de bijkeuken
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Alarminstallatie is geleased.
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Ja, garagemuur noordzijde en is af te tappen in de bijkeuken.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Het object is gebouwd in 1958. In de overeenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt opgenomen dat koper bekend is dat de onroerende zaak ouder is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van ouderdom komen voor rekening en risico van koper. Ook wordt de 'asbest mogelijk'-clausule opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van de verkoper(s).
9.6	Lopende onderhoudscontracten	- Jaarlijks onderhoud garagedeuren. - Jaarlijks onderhoud poort hekwerk. - Jaarlijks onderhoud gashaard.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ermelo</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4572</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 databankenrecht.</p>	
--	--	---

## Bijkomende voorwaarden:

### Lijst van zaken:

Wat hoort nu wel en wat niet bij de woning? De lijst van zaken is opgemaakt om duidelijkheid te scheppen. Deze lijst wordt bij de oplevering nagelopen om te controleren of alles in orde is.

### Informatielijst:

De verkoper heeft een informatielijst ingevuld. Verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Deze lijst wordt altijd nauwkeurig ingevuld. Het geeft u echter geen garantie dat alles volledig in orde is. Naast deze mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een onderzoeksplicht. Dat houdt simpelweg in dat u goed moet letten op gebreken bij de bezichtiging.

Bij de gegeven informatie is ervan uitgegaan, dat de onroerende zaak voor hetzelfde doel gebruikt wordt als verkoper doet. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben, dan dient hij zelf na te gaan of dit gebruik praktisch mogelijk is en niet op bezwaren van overheden en/of derden zal stuiten.

De informatie is afkomstig van verkoper. De makelaar en/of diens medewerkers hebben de gegeven informatie geverifieerd, voor zover dit mogelijk is. Zij zijn niet aansprakelijk voor de onjuistheid hiervan.

### Tekeningen/afmetingen:

De in de verkoopdocumentatie gemelde afmetingen en inhoud zijn indicatief. De sfeerplattegronden zijn opgenomen teneinde een gegadigde ideeën aan te reiken hoe de woning ingericht kan worden. Koper heeft verklaard bij het ondertekenen van de koopovereenkomst voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de afmetingen van het gekochte op te nemen en te controleren. Eventuele afwijkingen zijn mogelijk en deze zijn voor risico van koper.

### Koopovereenkomst:

De NVM-koopovereenkomst wordt opgemaakt nadat partijen overeenstemming over de prijs en overige voorwaarden hebben bereikt.

In deze koopovereenkomst wordt onder andere vastgelegd dat de koper een waarborgsom dient te storten of een bankgarantie dient te stellen bij de notaris ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom.

Een ontbindende voorwaarde van financiering voor een termijn van circa 6 weken kan in de koopovereenkomst worden opgenomen. Dit houdt in dat de koopovereenkomst wordt getekend, maar dat de koop ontbonden kan worden indien koper zijn financiering binnen deze termijn niet rond krijgt.

### Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper. Indien de gekozen notaris ongebruikelijke kosten aan de verkoper doorberekent (administratiekosten, dossierkosten enz.) of meer dan € 200,- (inclusief B.T.W. en kadasterkosten) berekent per door te halen hypotheek van de verkoper (royementsakte), dan zijn deze meerkosten voor rekening van de koper.

Het is mogelijk dat de notaris kosten in rekening brengt voor het wijzigen van de transportdatum. In dat geval zullen de kosten evenredig aan verkoper en koper door de notaris in rekening worden gebracht.