



De la Reystraat 172 te Ermelo

Vraagprijs € 497.500,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



De la Reystraat 172 te Ermelo

Vraagprijs € 497.500,- k.k.

Aangeboden wordt deze riante gezinswoning met 5 slaapkamers, garage en unieke ligging met uitzicht vanuit de woonkamer over de Groevenbeekse Heide!

De woning beschikt over 147 m² aan woonoppervlakte en heeft door de grote schuifpui en raampartijen een goede lichtinval. De keuken (2013) bevindt zich in het uitgebouwde gedeelte voorzien van inbouwapparatuur en een neutrale kleurstelling met een natuursteen keukenblad. Via de bijkeuken de aangebouwde stenen garage (19 m²) te bereiken met een handige loopdeur. Op de begane grond bevinden zich verder een handige trapkast, de meterkast en het toilet voorzien van fonteintje.

De 1e verdieping beschikt over 3 ruime slaapkamers en een badkamer met douche-/badcombinatie, 2e toilet en wastafel. Prettig is dat deze verdieping is voorzien van kunststof kozijnen. Ook op de 2e verdieping is het ruimte troef. Door de dakkapel die is geplaatst zijn er een 4e en zelfs 5e slaapkamer!

De achtertuin is gelegen op het noorden met een prima oppervlak. De voortuin is één van de parels van dit huis. Hier heb je de hele dag zon en prachtig uitzicht over de uitgestrekte Groevenbeekse Heide. Heerlijk om een wandeling te maken, op de fiets te stappen of de hond uit te laten in het losloopgebied tegenover de woning.

Verder is de woning gebouwd in 1971. De Atag c.v.-ketel komt uit 2013 en wordt gehuurd voor € 20,- per maand. Het energielabel betreft een C en de inhoud van de woning is 590 m³. Het perceel meet een oppervlakte van 203 m².

Al met al een ruime gezinswoning met een unieke ligging aan de Groevenbeekse Heide!

INDELING

Begane grond: Hal, toilet, trapkast, meterkast, woonkamer, open keuken, bijkeuken, garage.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Overloop, 4e en 5e slaapkamer, berging.

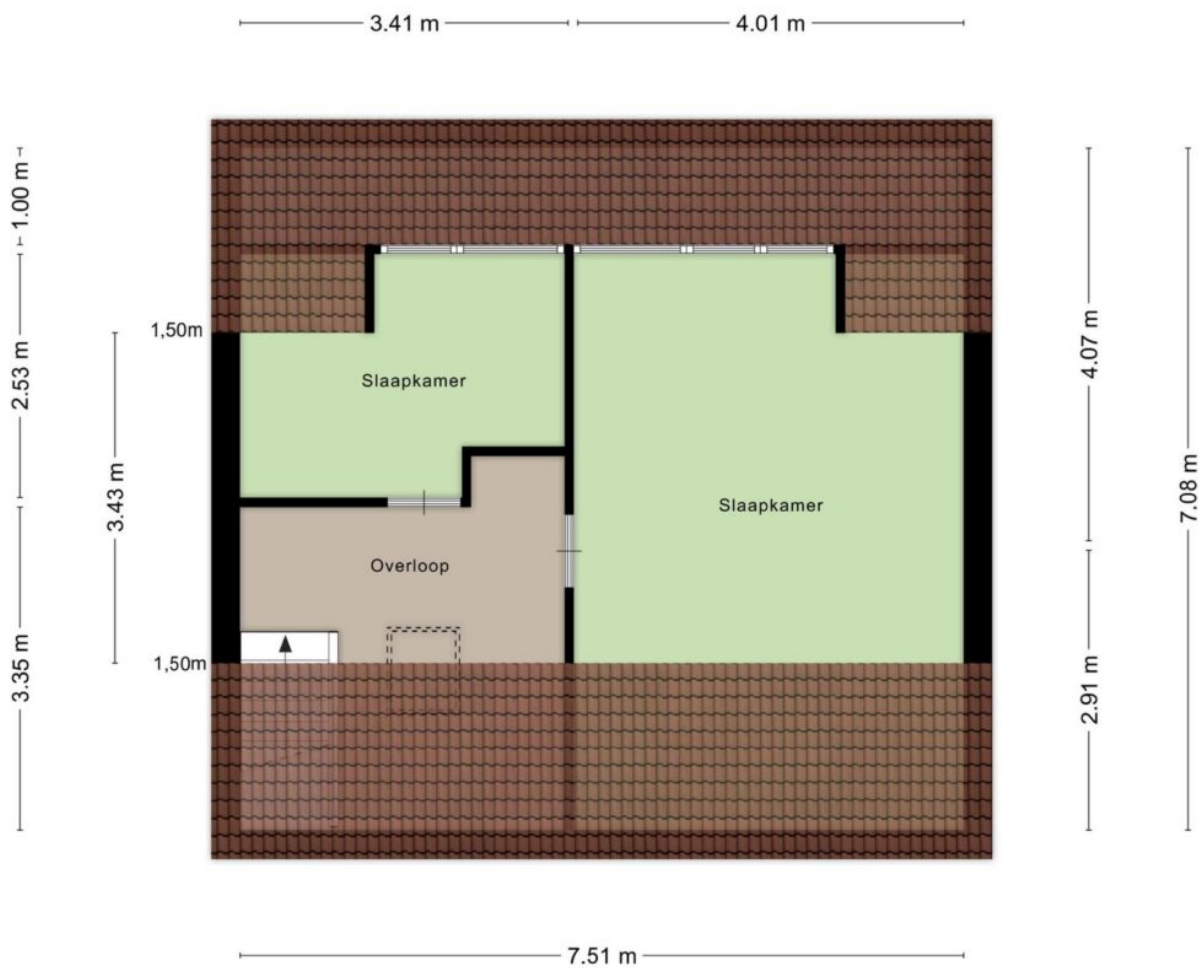
Aanvaarding: in overleg.



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



























Lijst van zaken behorend bij: De la Reystraat 172 te Ermelo

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting	X				
Berging / los tuinhuisje				X	
Vlaggenmasthouder				X	
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				
(Voordeur)bel	X				
Veiligheidssloten	X				
Alarminstallatie				X	
Rookmelders				X	
Rolluiken / zonwering buiten	X				
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)	X				1 op zolder
Gordijnrails	X				
Gordijnen	X				
Vitrages				X	
Rolgordijnen	X				
Horren / hordeuren				X	
Vloerbedekking	X				
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren	X				C.V.-ketel is huur via Feenstra.
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie - Kast op zolder in de kleine slaapkamer blijft staan.					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard met toebehoren				X	
Losse kachels				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer		X			Losse vriezer in de garage
- Oven	X				
- Vaatwasser	X				
- Magnetron	X				
Inbouwverlichting (spotjes)	X				
Opbouwverlichting (losse lampen)				X	
Inbouwkasten	X				
Legplanken	X				
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: De la Reystraat 172 te Ermelo

1. Bouwkundige zaken / onderhoud		
1.1	<p>Welke zichtbare en/of onzichtbare gebreken (zowel klein als groot) zijn u bekend? → Onder andere houtrot, lekkage, houtworm, problemen met vloeren of dak.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De houten boeidelen onder de trespas boeidelen zijn in slechte staat. - De houten kozijnen zijn in slechte staat. - Bij het kleine raampje op de 2^e verdieping zitten lekkagesporen en is het vochtig. - Vochtige plek bij de dakkapel op de 2^e verdieping in de kleine slaapkamer. - Enkele scheurvorming in de woning.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	<ul style="list-style-type: none"> - Dakgoten vernieuwd. - Garagedeur vernieuwd (4 jaar oud). - Garagevloer gestort. - Raam in de schuifpui vernieuwd. - Schoorsteenplaat vernieuwd. - Er zijn wat herstelwerkzaamheden gedaan aan scheurvorming in de gevel van de woning.
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1971
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	1971, niet bekend.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton. Buitengevels: stenen. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen garage met bitumen dakbedekking
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	Betonrot in de woning is niet bekend. Gezien het bouwjaar zou dit mogelijk kunnen zijn. De kwaaitaalvloer werd vooral in de jaren '70 gebruikt als vloer in Nederlandse gebouwen, waaronder woningen. De vloer werd aangebracht op funderingsdelen waaronder een kruipruimte aanwezig was. Het is, net zoals de mantavloer, een prefab betonnen vloer en bestaat ook uit diverse elementen
1.10	Welk energielabel heeft de woning?	Energielabel: C Geldig tot: 11 april 2034.
1.11	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee, niet bekend.
1.12	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	Niet bekend
1.13	Van welk jaar zijn de dakgoten?	+/- 2018
1.14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan?	2023, voorkant van de woning.
1.15	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, in de hal.
1.16	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
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Atag (huurketel) Bouwjaar: circa 2013
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2023
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig?	Nee
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	7 groepen

2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Nee
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, niet bekend

3. Keuken / badkamer

3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	2013
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2013, nieuwe koelkast 2023.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	Onbekend
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 8579 Perceeloppervlakte 203 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Gezamenlijk
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? Zo ja, waar?	Ja, in ieder geval in de garage en de ventilatiekanalen De asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper.
-----	---	--

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 burenen?	Nr. 170: echtpaar. Nr. 174: weduwe.
6.2	Hebben uw directe burenen, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Nee
6.3	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? → Stankoverlast, geluidsoverlast, etc.	Nee
6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	Nee
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Goed
6.6	Is er een parkeervergunning vereist?	Nee

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.
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, bestemming wonen.
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?	€ 462.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2023
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 627,40
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 196,-

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Ja, op de koelkast.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de bijkeuken
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Ja, de c.v.-ketel is huur, € 20,- per maand.
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Ja, voor en achter. Af te tappen.

<p>9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?</p>	<p>Er wordt een asbestclausule, een ouderdomsclausule en een 'As is where is-' clausule opgenomen in de koopovereenkomst gezien het bouwjaar van de woning (1971).</p> <p>As is where is: "De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is-" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd jegens verkoper."</p>
--	--



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ermelo Sectie F Perceel 8579</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.