



Oude Telgterweg 1 te Ermelo

Vraagprijs € 549.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Oude Telgterweg 1 te Ermelo

Vraagprijs € 549.000,- k.k.

Aangeboden wordt een riante tweekapper met garage en dubbele carport!

Zodra je het gietijzeren hekwerk opent en de voortuin betreedt weet je het. Dit is speciaal! De voorzijde is uitgebouwd met een fraai vormgegeven erker en handige luifel. Een prachtig pand met veel ruimte, sfeer en een dermate goede afwerking dat het direct te betrekken is!

De woonkamer is echt een topper! Met een oppervlakte van circa 37 m² zal dit zeker aanspreken. Een fraaie vloer, houtkachel, stucwerk afwerkingen van wanden en plafonds en de grote raampartijen maken de ruimte heel bijzonder.

De open woonkeuken is een heerlijkheid. In landelijk stijl uitgevoerd en voorzien van allerhande inbouwapparatuur. Erg handig is de aangrenzende bijkeuken.

Uniek is de aanwezigheid van een slaapkamer met badkamer op de begane grond. Een levensloopbestendig huis dus! Op de 1e verdieping is naast de 3 slaapkamers nog een badkamer gesitueerd. Deze beschikt over een ligbad, 2e toilet en wastafel. Het huis is natuurlijk voorzien van centrale verwarming, voorzien van dubbel glas en muurisolatie.

De ligging is bijna perfect. Het dorpscentrum is dichtbij en scholen zijn eveneens in de nabijheid gelegen.

Kortom: een heerlijk pand op een kavel van 480 m², een woonoppervlak van 144 m² en een garage van 30 m² waar je echt van gaat genieten.

INDELING

Begane grond: Hal, toilet, kelder, woonkamer met open keuken, bijkeuken, slaapkamer, badkamer.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Vliering.

Aanvaarding: in overleg.

0.65 m



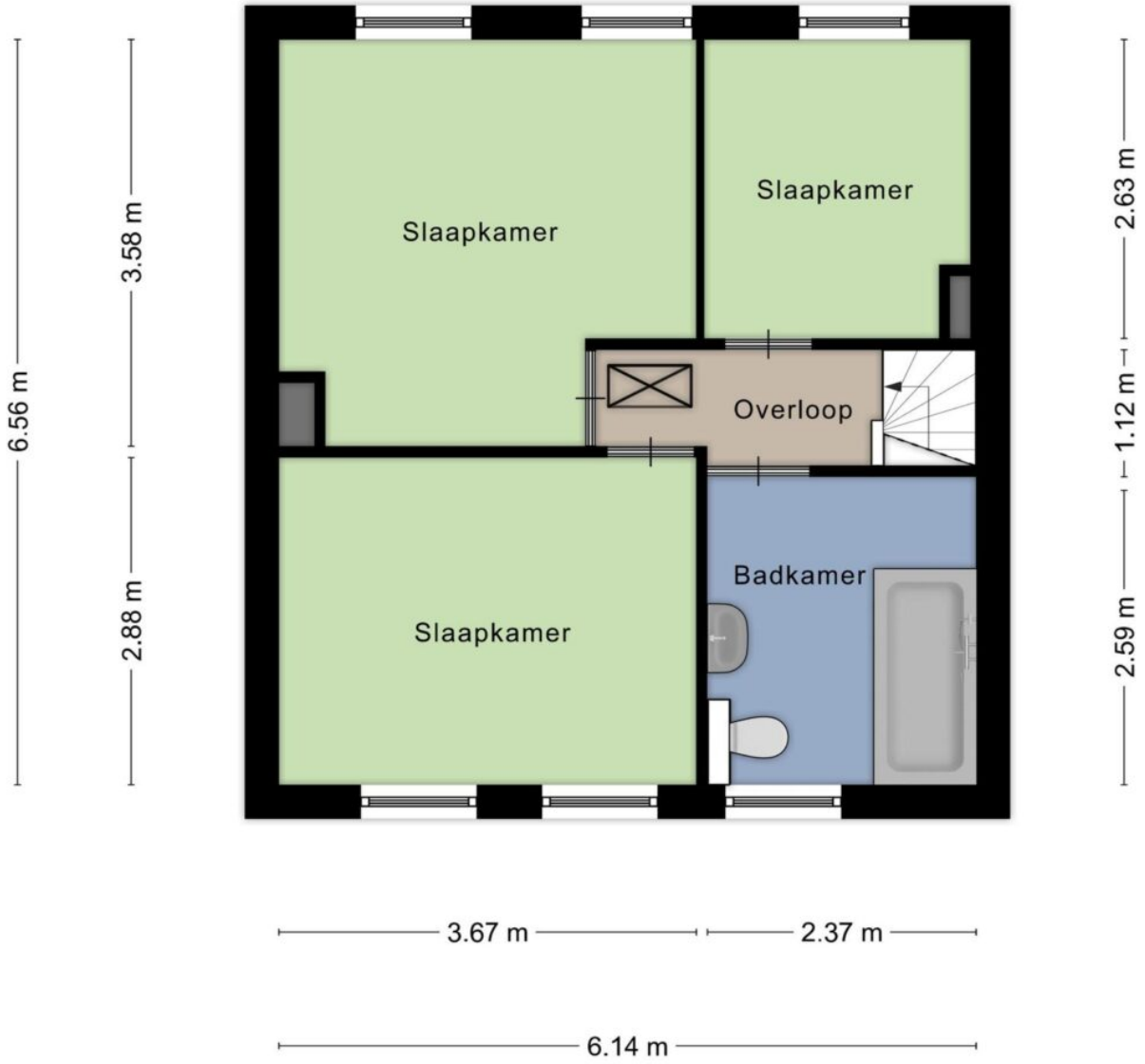
0.85 m

1.60 m

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



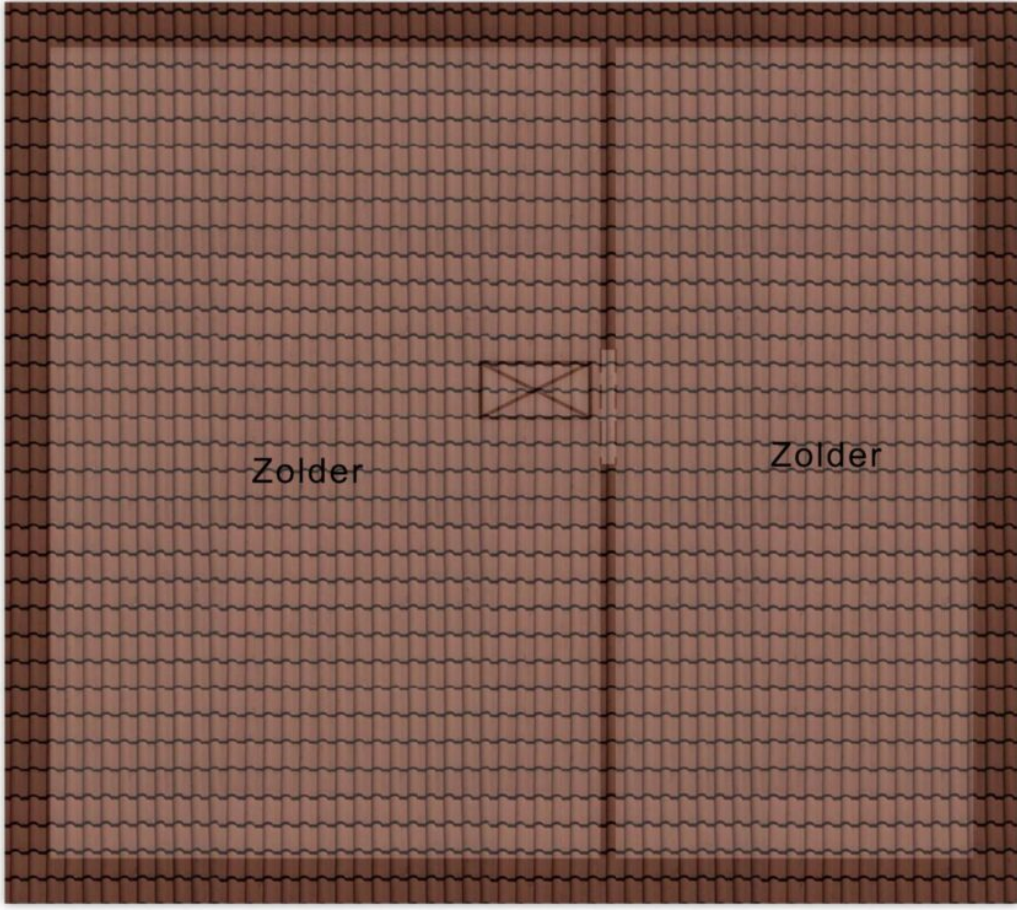
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Zibber www.zibber.nl



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

3.59 m 2.45 m

5.39 m



6.14 m

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

4.74 m



2.79 m

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





































Lijst van zaken behorend bij: Oude Telgterweg 1 te Ermelo

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting	X				1 of 2 lampen gaan mee (familiestuk), de rest blijft achter.
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				
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				
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie					

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:	X				
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer		X			
- 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: Oude Telgterweg 1 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.	Geen/niet bekend. - De toilet loopt soms door na het doortrekken. - Op het zoldertje bij de schoorsteen is een lichte lekkage. Eigenaar laat hier een reparateur naar kijken.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Niet bekend.
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	- Aansluiten van de hybride-warmtepomp wanneer gewenst. - Regulier onderhoud.
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1960
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	- Circa 2008 badkamer/slaapgedeelte begane grond. - Circa 2013 uitbouw keuken.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton/hout. Buitengevels: stenen. Dak: pannen/bitumen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen berging 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	Niet bekend
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: nee. Spouw: ja. Dak: nee. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk energielabel heeft de woning?	Energielabel E, geldig tot 30 oktober 2033.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Niet bekend
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	Circa 2013
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	Niet bekend

1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Circa 5 jaar terug, niet door een professionele schilder.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig?	Nee
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Er is een open haard met schoorsteenkanaal aanwezig.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet bekend

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel en open haard. Hybride-warmtepomp is geïnstalleerd maar moet nog aangesloten worden.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas. Bouwjaar: 2020.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	Niet bekend
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, in de badkamers.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	10 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.	Niet bekend

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	Circa 2013
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Kookplaat en oven circa 5 jaar oud. Overig niet bekend.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	Badkamer beneden circa 2008. Badkamer boven niet bekend.
3.4	Functioneert alles naar behoren? → Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.?	Ja, voor zover bekend.

4. Kadastrale gegevens		
4.1	Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak en wat is de perceeloppervlakte?	Gemeente Ermelo Sectie F, nummer 4287 Perceeloppervlakte 480 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Van verkoper
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het zuiden

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar? <i>(vanaf 2024 worden de regels voor het hebben van asbest in woningen verscherpt. Kijk voor meer informatie op www.rijksoverheid.nl)</i>	Ja, dak, ventilatie-/rookkanalen. De asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van de verkopers.
5.2	Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld?	Nee, niet bekend.
5.3	Ben u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	Nee, niet bekend.

6. Omgeving		
6.1	Hoe is de gezinssamenstelling van de burenen?	Gezin, 1 kind.

6.2	Hebben uw directe burens, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Niet bekend
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?	Nieuwbouw Putterweg 32
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)?	Nee
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, voor zover niet bekend.
7.7	Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	Voor zover bekend wel


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?	€ 480.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2022
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 690,04
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 200,--

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Niet bekend
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de bijkeuken
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Ja, voor- en achterdeur (vorstvrije buitenkranen).

<p>9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?</p>	<p>Het object is gebouwd in 1960. In de overeenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt opgenomen dat koper bekend is dat de onroerende zaak oud 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.</p> <p>Verkoper is geen bewoner van het object geweest en kan derhalve niet instaan voor eventuele gebreken, die bekend zouden zijn als verkoper er wel gewoond zou hebben. De niet-zelfbewoningsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst. Ook wordt de asbestclausule opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s).</p>
--	---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ermelo</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4287</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2023
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.

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.