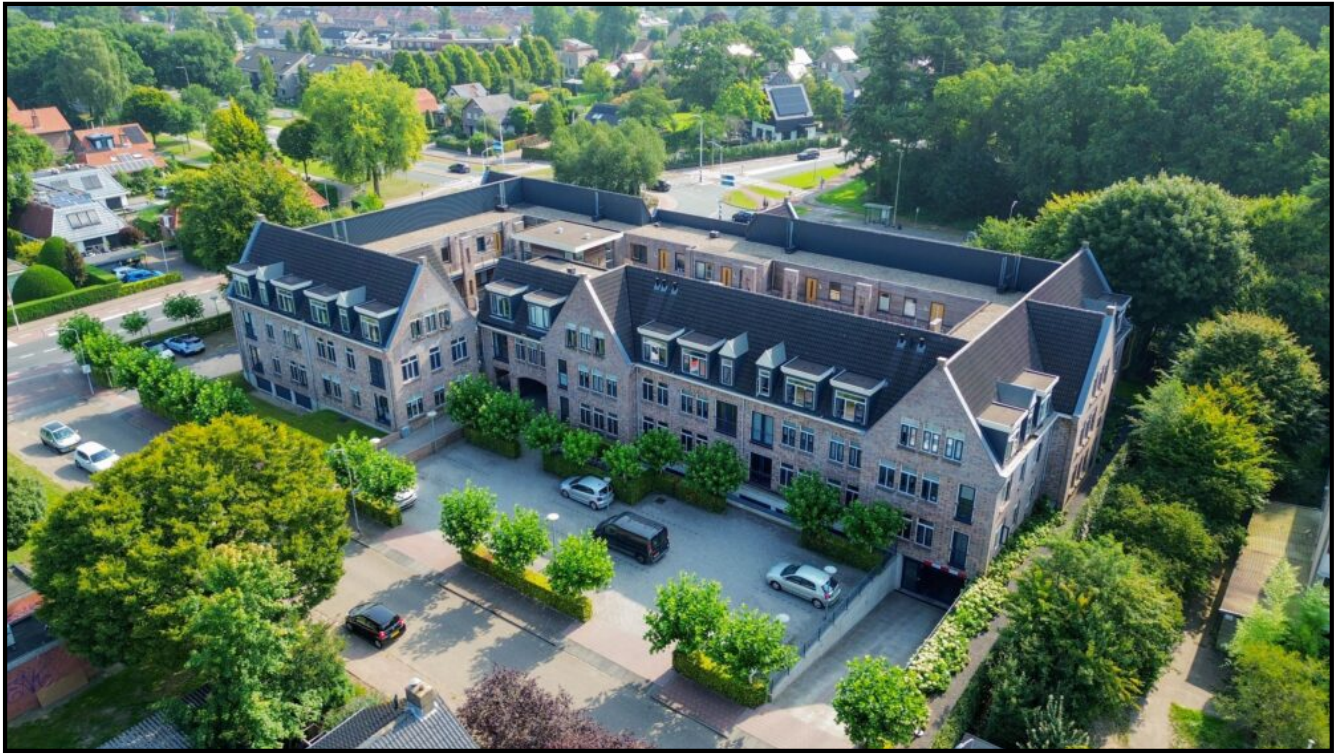




Smutslaan 23A te Ermelo

Vraagprijs € 329.500,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Smutslaan 23A te Ermelo

Vraagprijs € 329.500,- k.k.

Leuk en instapklaar appartement met een eigen parkeerplaats in de kelder, mogelijkheid tot 2e (slaap)kamer en gelegen op een goede locatie nabij de bossen en het centrum van Ermelo!

Het pand is gebouwd in 2007 en voorzien van hoogwaardige isolatie. Dit heeft geresulteerd in een energielabel A. Het appartementencomplex is uitgerust met een liftinstallatie en prettig is de eigen parkeerplaats in de kelder en de gemeenschappelijke fietsenberging. Verder is de ligging aan de rand van het gezellige centrum van Ermelo en tegenover de bossen ideaal!

De woonkamer heeft een uitstekende lichtinval door de vele raampartijen en de laminaatvloer is doorgelegd door het gehele appartement. De keuken (2008) is voorzien van inbouwapparatuur en heeft een neutrale kleurstelling. De provisieruimte direct bij de keuken dient als handige bergruimte. Momenteel heeft het appartement 1 ruime slaapkamer, maar met een kleine aanpassing is er de mogelijkheid om een extra kamer te realiseren bij de entree. Verder is de badkamer (2008) uitgevoerd met een douchehoek, toilet, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting.

Het woonoppervlak bedraagt 57 m² en de inhoud 184 m³. De woning wordt verwarmd middels een Intergas c.v.-ketel (2008) en de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 120,-. Zoals eerder gesteld beschikt het complex over een liftinstallatie en is dus voor alle leeftijdscategorieën geschikt, alsmede voor mindervaliden.

Al met al een keurig appartement op een goede locatie nabij de bossen en het centrum van Ermelo!

INDELING

Souterrain: Parkeerkelder, gemeenschappelijke fietsenberging.

Begane grond: Entree, brievenbussen, lift, trappenhuis.

1e Verdieping: Hal, meterkast, slaapkamer (mogelijkheid tot een 2e (slaap)kamer), badkamer, provisieruimte, woonkamer met open keuken.

Aanvaarding: in overleg.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

























Lijst van zaken behorend bij: Smutslaan 23a 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				
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	
Airco				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X				
- Kookplaat	X				2020, vervangen.
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer				X	
- Oven	X				
- Vaatwasser	X				2020, vervangen.
- 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: Smutslaan 23a 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.	Een klein beetje waterschade op de vloer in de woonkamer (20 cm x 5 cm).
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Nee.
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 het appartement?	2007.
1.5	Wat is de bouwaard van het pand?	Vloeren: beton Buitengevels: stenen Dak: pannen en bitumineuze dakbedekking met een ballast laag van grind.
1.6	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Niet van toepassing. - Gemeenschappelijke fietsenberging.
1.7	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Inpandige garage in de kelder.
1.8	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee.
1.9	Is het pand geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja. Spouw: ja. Dak: ja. Dubbel glas: ja, HR-glas.
1.10	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: A Geldig tot: 27-09-2026
1.11	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee.
1.12	Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken?	Niet bekend.
1.13	Hoe oud zijn de dakgoten?	2007.

1.14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2019 door Elanto. In beheer bij VvE en dit wordt komend jaar weer gedaan.
1.15	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Niet van toepassing.
1.16	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Niet van toepassing.
1.17	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet van toepassing.

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel en radiatoren.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas Bouwjaar: 2008
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2022.
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 keuken, badkamer en c.v./berging. Vervangen in 2022.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	6 groepen.
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Niet van toepassing.
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?	2008.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2008. 2020, Kookplaat. 2015, Vaatwasser.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2008.
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?	Gemeente Ermelo Sectie F, nummer 10206 Indexnummer A21 (aandeel 4/197e)
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	VvE.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van het balkon?	Niet van toepassing.
4.6	Wat is de breedte en diepte van het balkon?	Niet van toepassing.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Nee.
5.2	Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld? Zo ja, is hier een certificaat van (K.I.W.A.)?	Nee.
5.3	Bent 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? Stellen en mensen die alleen wonen. Links: Een echtpaar. Rechts: Jong stel. Boven: Jong stel. Onder: Man alleen.
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, 1 vaste plek in de garage en privé parkeerplaats aan de straat. Verder openbaar parkeren.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist? Zo ja, wat zijn hier de kosten van? 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? Nee, 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?	€ 267.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2024
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	361,79
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 90,-. Krijgen jaarlijks terug.

9. Appartementsrecht		
9.1	Wat is de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren?	€ 120,-
9.2	Is bij deze bijdrage glasbewassing inbegrepen?	Ja.
9.3	Zijn alle verschuldigde bedragen betaald?	Ja.
9.4	Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren?	Gezond.
9.5	Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	Ja.
9.6	Heeft de Vereniging van Eigenaren in de toekomst belangrijke uitgaven? Is hiervoor gereserveerd?	Ja.
9.7	Is er door de Vereniging van Eigenaren een collectieve opstalverzekering afgesloten?	Ja.

9.8	Dient de Vereniging van Eigenaren toestemming te geven bij doorverkoop?	Nee.
9.9	Is er iets geregeld met betrekking tot het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten? (Doen de bewoners dit zelf of is dit uitbesteed?)	Ja.
9.10	Is er een huishoudelijk reglement aanwezig?	Ja.
9.11	Zijn de akte van splitsing en het bijbehorende modelreglement ter inzage?	Ja.

10. Overig		
10.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
10.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de badkamer.
10.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee.
10.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Nee.
10.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Nee.



0 10 20 30 40 50m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Ermelo

Sectie F

Perceel 10202

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.