



## Van den Berghlaan 2 te Ermelo

Vraagprijs € 900.000,- 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**



# Van den Berghlaan 2 te Ermelo

Vraagprijs € 900.000,- k.k.

Wonen is hier resideren! Dit bijzonder ruime en lichte 4-kamerappartement is rustig gelegen in een heerlijk groene omgeving. Een comfortabele woning met eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder, een berging in het souterrain en 2 ruime terrassen.

Dit in 2006 gebouwde pand is een perfecte combinatie van ruimte, comfort en een goede ligging. Met een woonoppervlak van 151 m<sup>2</sup> is het een ruim bemeten appartement. De buitenruimte wordt gevormd door 2 terrassen op de zonkant met een totaal oppervlak van 44 m<sup>2</sup>. Door de grote raampartijen zijn in elk vertrek de ruimte en de groene omgeving voelbaar.

Het markante gebouw is gelegen aan een bomenrijke weg. De locatie wordt omringd door gazons met machtige hagen en dennen. De woonkamer is werkelijk een heerlijkheid. Het is dermate ruim dat variëren met de meubelopstelling goed mogelijk is. De open keuken met aansluitend het eetgedeelte in de serre is perfect. Het grenst aan het terras en door de openslaande deuren en grote raampartijen kun je genieten van de fraaie zichtlijnen door het bos. Deze L-vormige keuken is voorzien van allerhande inbouwapparatuur. De badkamer beschikt over een douchecabine, ligbad, 2e toilet en een wastafelmeubel. De slaapvertrekken zijn alle eveneens ruim bemeten. Erg prettig is het feit dat de grootste slaapkamer ook toegang heeft tot het terras.

Naast comfort is er gedacht aan praktische zaken zoals een berg-/wasruimte. Natuurlijk is het appartement voorzien van centrale verwarming (Intergas H.R. 2023), is de woonruimte volledig thermisch geïsoleerd en beschikt deze over een videfooninstallatie. Een extra pluspunt van dit comfortabele appartement is, dat het is gelegen vlakbij het dorpscentrum van Ermelo en het station!

De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 342,- per maand en de erfpachtcanon is thans € 1.072,32 per jaar. De Vereniging van Eigenaren is gezond en de gegevens hiervan zijn inzichtelijk.

Om het unieke karakter van dit appartement en de omgeving te ervaren nodigen wij u uit voor een bezichtiging.

## INDELING

Souterrain: Parkeerplaats, berging.

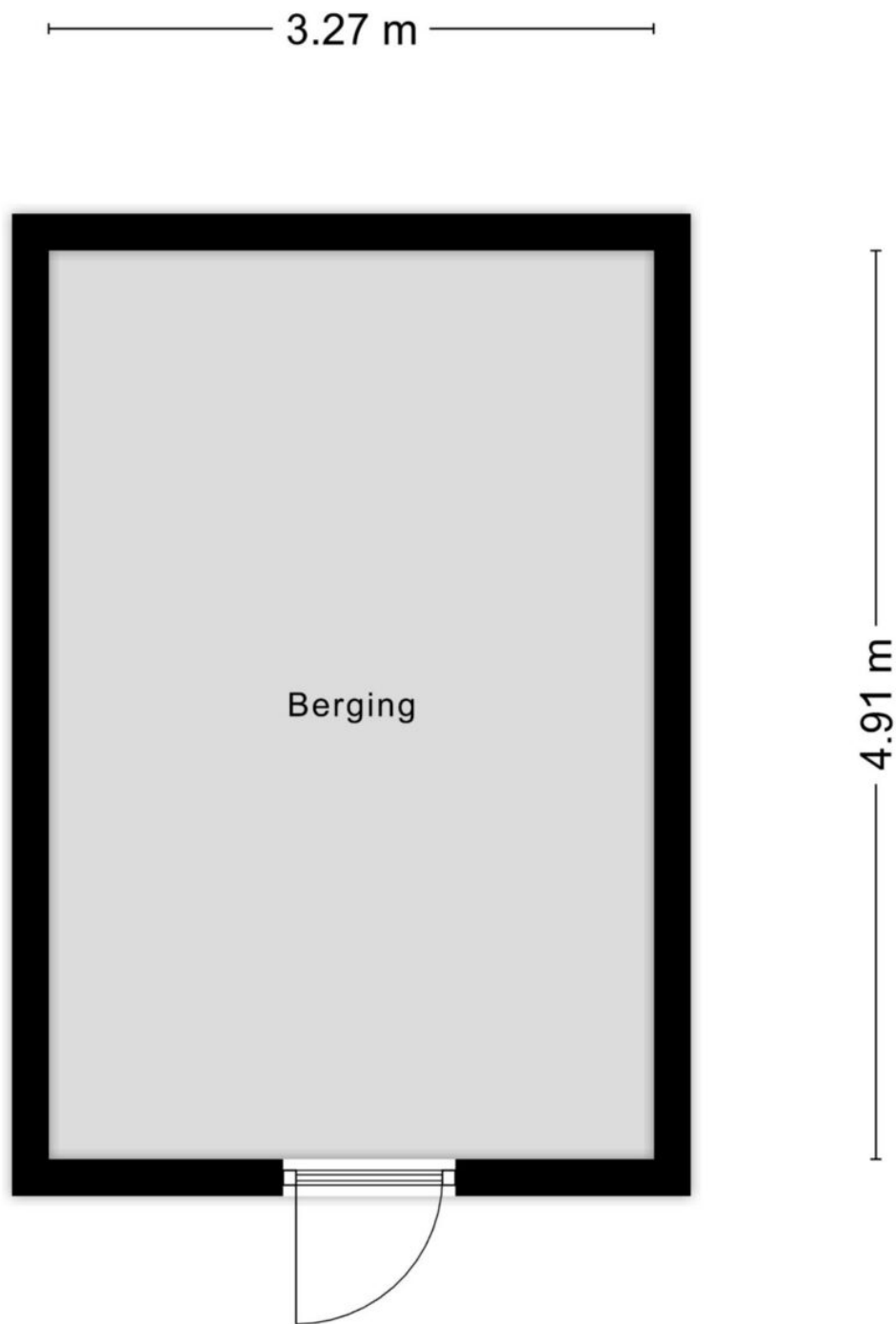
Begane grond: Entree, brievenbussen, toegang tot de lift en de trap.

Verhoogd gelegen (verdieping): Entree, meterkast, toilet, 3 slaapkamers, badkamer, bijkeuken/berging, woonkamer met open keuken, 2 terrassen.

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](http://www.zibber.nl)









































## Lijst van zaken behorend bij: Van den Berghlaan 2 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				
Warm watervoorziening	X				
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie - De kastenwand in de slaapkamer blijft achter					

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				
- 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: Van den Berghlaan 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.	In de serre is er houtrot in de buitenhoeken als gevolg van lekkage; de lekkage is verholpen. De houtrot wordt door de Vereniging Van Eigenaren in het 1 <sup>e</sup> kwartaal van 2024 opgelost.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Dak lekkage in de erker, mastiek wordt 1 <sup>e</sup> kwartaal van 2024 vervangen.
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?	2006
1.5	Wat is de bouwaard van het pand?	Vloeren: beton. Buitengevels: steen. Dak: pannen.
1.6	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Berging in het souterrain
1.7	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra
1.8	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Niet van toepassing
1.9	Is het pand geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja. Spouw: ja. Dak: ja. Dubbel glas: ja.
1.10	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: A Geldig tot: 28-10-2030
1.11	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.12	Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken?	2006
1.13	Hoe oud zijn de dakgoten?	2006

1.14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Er is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van de Vereniging Van Eigenaren waarin schilderwerk is opgenomen. Schilderwerk wordt door een professionele schilder uitgevoerd.
1.15	Is er een kruipluik aanwezig?	Niet van toepassing
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?	Middel c.v.-ketel
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas combi compact Eco H.R. Bouwjaar: 2023
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	3 <sup>e</sup> kwartaal van 2023 geïnstalleerd
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middel c.v.-ketel
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in badkamer, toilet en keuken.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	9 stuks
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?	2006
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2006 (koelkasten zijn circa 3 jaar oud).
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2006
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 I, nummer 5764-A1 en A10
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Niet van toepassing
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Niet van toepassing
4.4	Wat is de ligging van het balkon?	Balkon 1: gelegen op het westen. Balkon 2: gelegen op het zuidwesten.
4.5	Wat is de breedte en diepte van het balkon?	Balkon 1 (L-vormig): - 3,15 m. x 7,60 m. - 2,40 m. x 3,40 m. Balkon 2: 3,15 m. x 4,80 m.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast?	Nee
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 bureu?	Alleenstaande dame

6.2	Hebben uw directe buren, 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?	Er zijn in de toekomst nieuwbouwplannen aan de overkant.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Uitstekend, parkeergelegenheid op eigen terrein.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist?	Niet van toepassing

### 7. Kwalitatieve zaken

7.1	Rusten er, voor zover u bekend, op uw onroerende zaak bijzondere erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)?	Het eigendomsbewijs is inzichtelijk. Erfpachtcanon € 1.072,32 in 2023 (eigenaar heeft een aandeel in de omliggende grond).
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

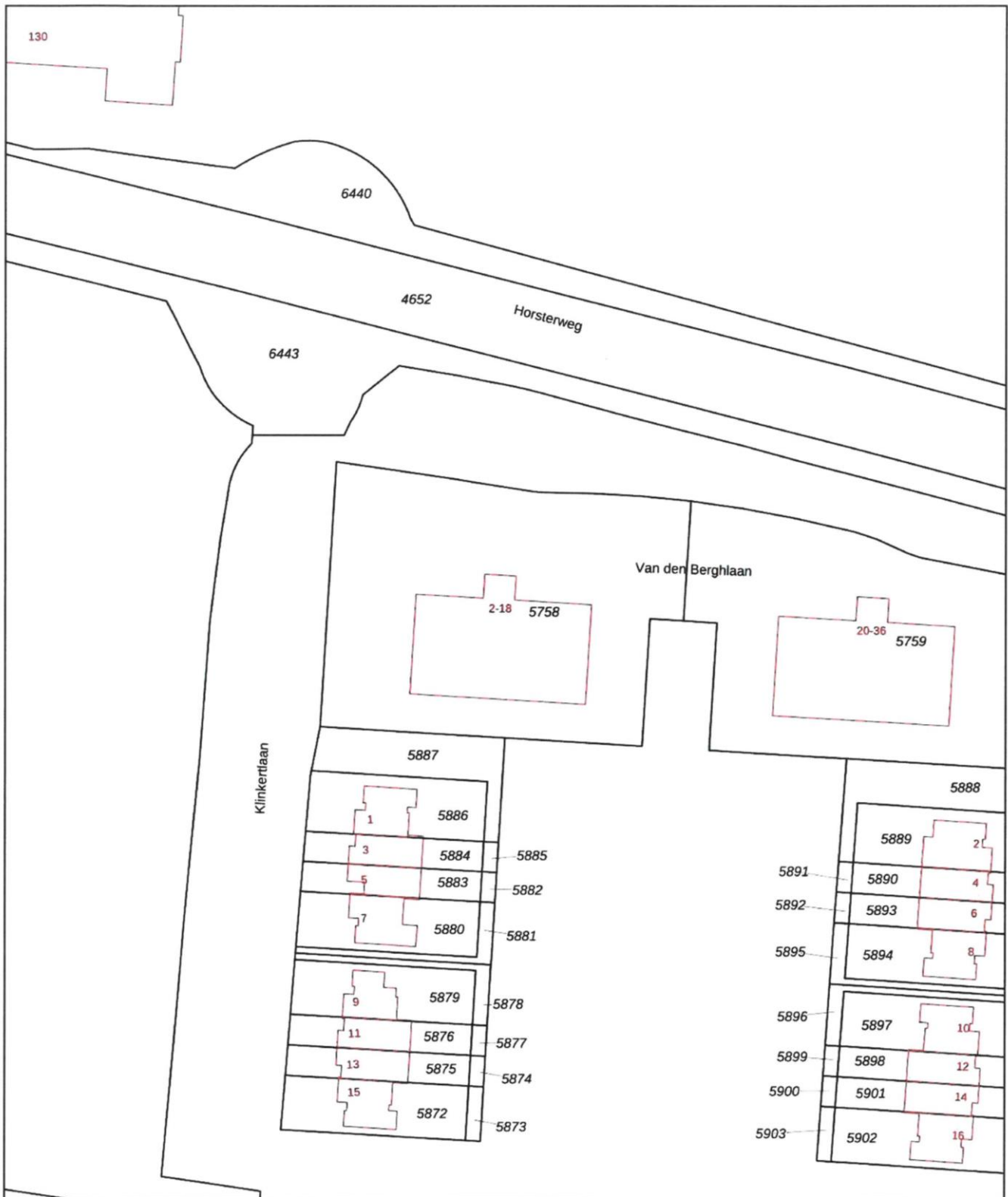
7.8	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee
-----	--	-----


8. Financiële zaken		
8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 785.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2022
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 1.467,--
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 230,--

9. Appartementsrecht		
9.1	Wat is de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren?	€ 342,--
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?	Goed en 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?)	Wordt door de bewoners zelf gedaan.

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 bijkeuken/berging
10.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee
10.4	Zijn er buitenkranen aanwezig?	Nee
10.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	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 ter bescherming van verkoper(s).



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Ermelo</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 5758</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.