



Dirk Staalweg 1 te Ermelo

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Dirk Staalweg 1 te Ermelo

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

Te koop wordt aangeboden een karakteristieke vrijstaande woning met garage en besloten achtertuin in het dorpscentrum van Ermelo.

Deze in 1928 gebouwde woning trekt met haar fraaie voorkomen absoluut de aandacht. De voorzijde met gietijzeren hekwerk en ruime oprit toont heel speciaal. De mooie erker, aangevuld met de voor deze bouwperiode kenmerkende overstekken, glas-in-lood raampartijen en materiaalgebruik maken het tot een heel speciaal pand.

Dit is het helemaal voor jou! Met een gebruiksoppervlak van 185 m² kan je letterlijk alle kanten op. Heerlijk wonen in het gezellige dorpscentrum of een combinatie met werken. Het kan allemaal. De 'Gemengde' bestemming maakt het tot een veelzijdig object.

Bij het betreden van de woning word je verrast door de gave trappartij, de paneeldeuren en het balkenplafond. De toeg in de openslaande tuindeuren is een ware eyecatcher. Maar ook de zorgvuldige samenstelling van raampartijen maken het geheel tot een lichte woning. De speelse indeling bevestigt het karakter van het geheel. Uniek is de 'noordvleugel' waar een strak afgewerkte ruimte zich leent voor zowel diverse woonmogelijkheden als een afgescheiden gedeelte om lekker te werken.

De landelijk uitgevoerde woonkeuken met diverse inbouwapparatuur grenst aan de eetkamer en nodigt je uit voor de leuke avonden om te tafelen aan een grote tafel. De 1e verdieping is nu ingericht met een woonkamer, slaapkamer en badkamer. Deze badkamer is modern uitgevoerd met inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet. Het dakterras is bovendien een fijn pluspunt.
?

De besloten tuin met terras, vijver en diverse borders biedt genoeg ruimte voor de zon. Verder is de woning in 2024 aan de buitenzijde geschilderd. Natuurlijk voorzien van centrale verwarming (combiketel uit 2022) en goede isolatie.

Kom kijken en laat je verrassen door de ruimte in de woning en verken jouw mogelijkheden!

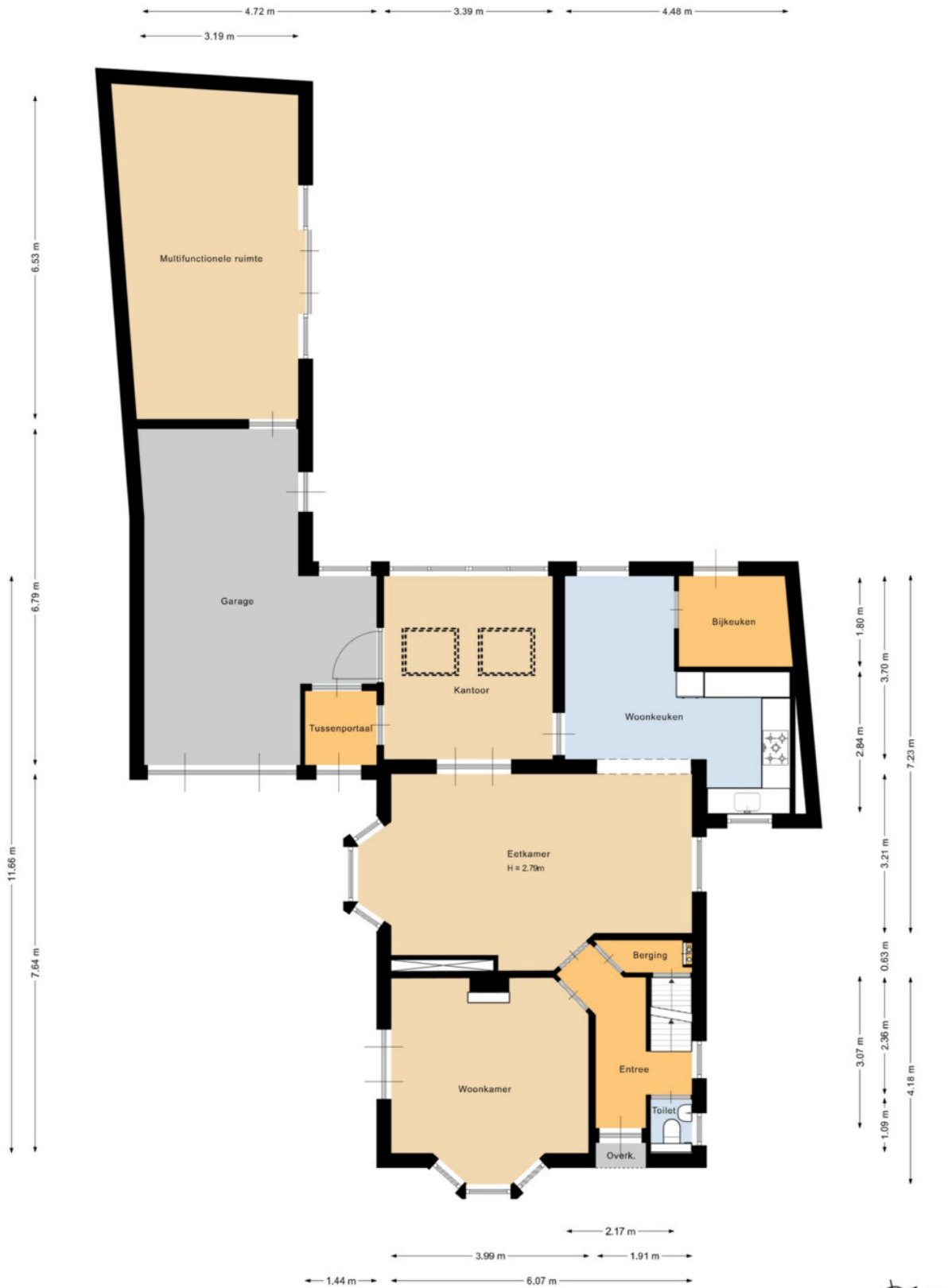
INDELING

Souterrain: Kelder.

Begane grond: Entree, toilet, bergruimte, meterkast, woonkamer, woonkeuken met eetkamer, bijkeuken, kantoor, tussenportaal, garage en multifunctionele ruimte.

1e Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers waarvan 1 met keuken, badkamer, bergkasten, balkon.

Aanvaarding: in overleg.



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



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



































Lijst van zaken behorend bij: Dirk Staalweg 1 te Ermelo

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting	X				Behalve grote lamp bij de voordeur; gaat mee.
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				Behalve grote hanglamp kamer; gaat mee.
Inbouwkasten	X				
Legplanken	X				
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: Dirk Staalweg 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 gebreken bekend
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Daken van de erker kamer en voorkamer zijn gerepareerd.
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud, daken erkers.
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1928
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2011: studio en garage gebouwd/verbouwd.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton/hout. Buitengevels: stenen. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen bijgebouw met plat dak
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra en isolatie
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja, 2011. Spouw: ja, 2022. Dak: - Dubbel glas: ja, 2011.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: G Geldig tot: 19 augustus 2032
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2011
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	2005

1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	In 2024 uitgevoerd door een professionele schilder (Gouweleeuw uit Harderwijk)
1.16	Is er een kruipluik aanwezig?	Nee
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Ja
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet van toepassing

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels Cv-ketel
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas Bouwjaar: 2022
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2025
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels Cv-ketel
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig?	Nee
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	Voldoende
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?	2007
-----	---------------------------------	------

3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2007
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2013
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 8936 Perceeloppervlakte 348 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Eigendom/gezamenlijk
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het oosten
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 10,01 meter diep. Circa 13,44 meter breed (inclusief bijgebouw).

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast?	Nee. De 'asbest mogelijk-clausule' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s). Dit gezien het bouwjaar van de woning. Echter is de verkoper dit nooit tegen gekomen.
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	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?	Onbekend

6.2	Hebben uw directe burens, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Onbekend
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?	Herstructurering beplanting en stoepen Dirk Staalweg
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Goed, op eigen terrein en openbaar parkeren.
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?	Gemengde bestemming. Er mag permanent gewoond worden, maar heeft ook nog andere bestemmingen.
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?	€ 621.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 773,77
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	Onbekend. Het pand wordt momenteel verhuurd door de verkoper.

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?	Nee
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Buitenkraan aan de achtergevel en aan de zijgevel.

9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?

Ouderdomsclausule

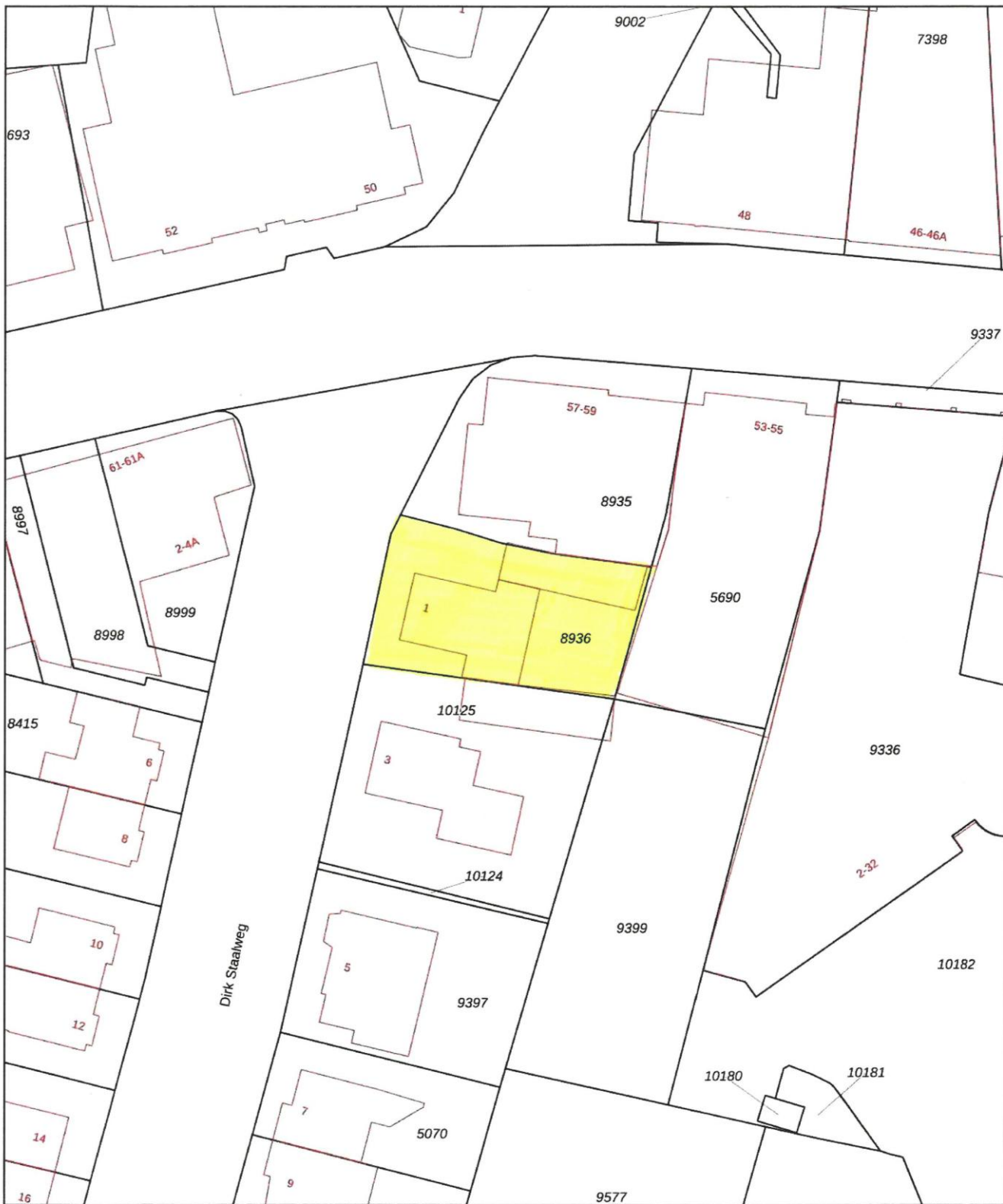
Het object is gebouwd in 1928 en in de overeenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt opgenomen dat koper bekend is dat de onroerende zaak ouder is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Het geheel 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.


Asbest mogelijk-clausule

De 'asbest mogelijk-clausule' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s). Dit gezien het bouwjaar van de woning. Echter is de verkoper dit nooit tegen gekomen.

De 'niet zelfbewonings-clausule'

De 'niet zelfbewonings-clausule' wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Verkoper is geen bewoner van het object geweest en kan derhalve niet instaan voor eventuele gebreken, die bekend zouden zijn als verkoper er wel recent gewoond zou hebben.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ermelo Sectie F Perceel 8936</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 2026
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.

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.