

**TE KOOP**

# Elisabeth de Walélaan 10

Ankeveen



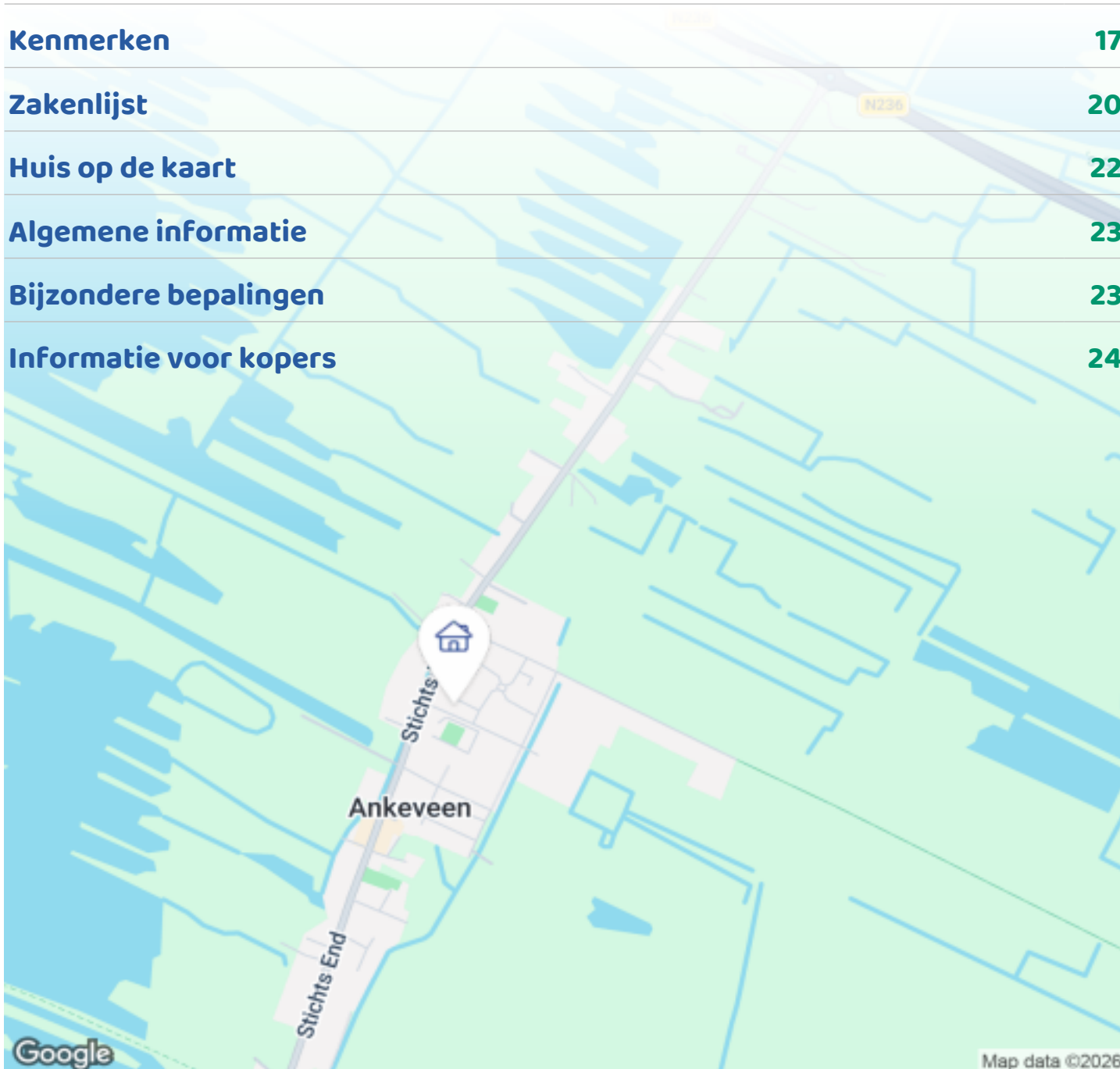
Vraagprijs

**€ 529.500**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Elisabeth de Walélaan 10, Ankeveen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Royale instapklare middenwoning, 4 slaapkamers, label A, airco en zeer fraaie tuin met veranda.

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk in het hart van Ankeveen, ligt deze zeer verzorgde en ruime middenwoning, op steenworp afstand van de Ankeveense plassen en de prachtige Spiegel-Blijkpolderplas. Uitermate geschikt voor watersporters en het staat ook bekend om het heldere water alsmede de vele strandjes.

Ook kunt u wandelen, de hond uitlaten, of fietsen door het typisch Hollandse landschap rond Ankeveen. U kunt dan genieten van het uitzicht over de plassen, grasland en moerasbos.

Het woonoppervlak is circa 110 m<sup>2</sup>, gelegen op een perceel van 138m<sup>2</sup>.

De woning combineert comfortabel wonen met duurzaamheid en een fijne ligging in een groene en



**Woningbrochure: Elisabeth de Walélaan 10, Ankeveen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

waterrijke omgeving en beschikt zowel over een voor – als achtertuin met achterom en stenen berging, voorzien van elektra.

Recent is in de achtertuin een mooie veranda met rondom Inlight verlichting gebouwd. Tevens een sedum dak aangelegd om bij te dragen aan de biodiversiteit van de natuur.

Ankeveen staat vooral bekend om haar prachtige natuur en ondanks de rustige en landelijke ligging zijn voorzieningen goed bereikbaar.

Het dorp Ankeveen beschikt over basisvoorzieningen, zoals een basisschool op slechts enkele minuten loopafstand, een sportvereniging, een tennisbaan, petanque, een theater en diverse horeca. Ook is er iedere zaterdag een markt op het plein naast de kerk.

Grotere plaatsen zoals Kortenhoef, Bussum, Hilversum en Weesp zijn nabij gelegen en ook grote steden liggen verrassend dichtbij: Amsterdam, Utrecht en Amersfoort zijn in (circa 25 minuten) te bereiken.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de charme van deze instapklare duurzame woning.

## Indeling:

De woning beschikt onder meer over een entree, hal met toilet, meterkast, bergkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

## Begane grond:

Ruime uitgebouwde woonkamer met houtkachel, aircocombi en openslaande deuren naar de achtertuin. Open keuken eveneens aan de achterzijde. De keuken is onder andere voorzien van een inductiekookplaat, plintboiler, combi-oven, vaatwasser, koel-vries combi en een aparte vriezer. De gehele begane grond is voorzien van een eiken vloer en glad stucwerk.

## Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2, in grootte variërende slaapkamers en gangkast. Wasruimte met

aansluitingen voor wasmachine en droger, wasbak en omvormer voor de zonnepanelen.

Verzorgde badkamer met dubbele wastafel, douche en toilet.

Eveneens is de gehele eerste verdieping voorzien van glad stucwerk.

## Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap.

Deze is praktisch ingericht, er is een slaapkamer met grote dakkapel aan de achterzijde. Ook de voorzolder is ingericht als slaapkamer. Hier is ook de opstelling van de cv- installatie (Intergas hybride uit 2022) De zolderkamer is voorzien van diverse inbouwkasten en aanvullende bergruimte achter de knieschotten.

## Bijzonderheden:

- Het betreft een zeer verzorgde woning in uitstekende staat.
- Woonoppervlak bedraagt circa 110 m<sup>2</sup>
- Zowel voor als achter vrij zicht.
- Grote woonkamer met houtkachel en openslaande deuren naar de achtertuin.
- Zeer fraaie achtertuin met veel privacy, gelegen op het noordoosten, recent opnieuw ingericht met prachtige veranda, keramische tegels, hardhout opslag en rondom Inlight verlichting.
- Stenen berging en achterom.
- Sedum beplanting op veranda en schuur.
- Moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping.
- Verzorgde badkamer met dubbele wastafel, douche en toilet.
- Wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, omvormer voor de zonnepanelen en wastafel.
- Extra slaapkamer(s) op de tweede verdieping met royale dakkapel aan de achterzijde en veel bergruimte achter de knieschotten.
- Gehele huis voorzien van horren.
- Opstelling cv-installatie op de voorzolder Intergas 4 hybride (2022, eigendom)
- 12 zonnepanelen (2020, eigendom)
- Kunststof kozijnen met HR++ glas (2024)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Gerenoveerd dak met nieuwe keramische pannen (2024)
- Nieuwe dakgoten (2024)
- Airconditioning (wifi), kan ook verwarmen (2024)
- Glasvezelaansluiting aanwezig.
- Energielabel A
- Zeer laag energieverbruik, gemiddeld nog geen €50,- per maand.
- Veel parkeergelegenheid in directe omgeving.





# FOTO'S



Woningbrochure: Elisabeth de Walélaan 10, Ankeveen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

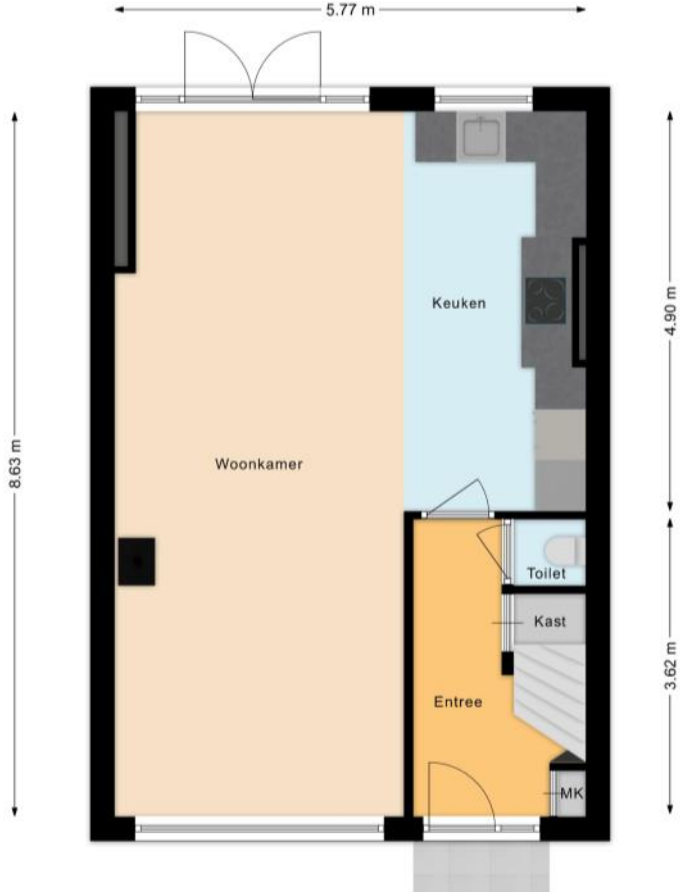
# FOTO'S





# FOTO'S

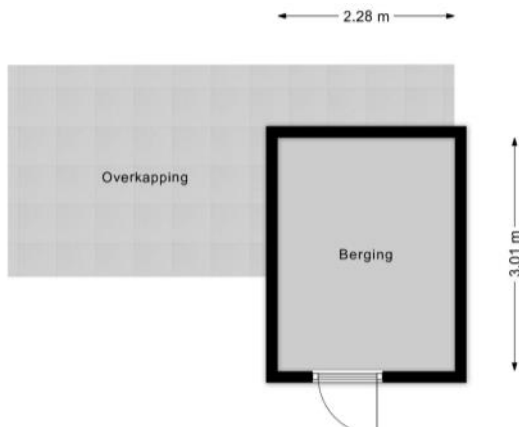
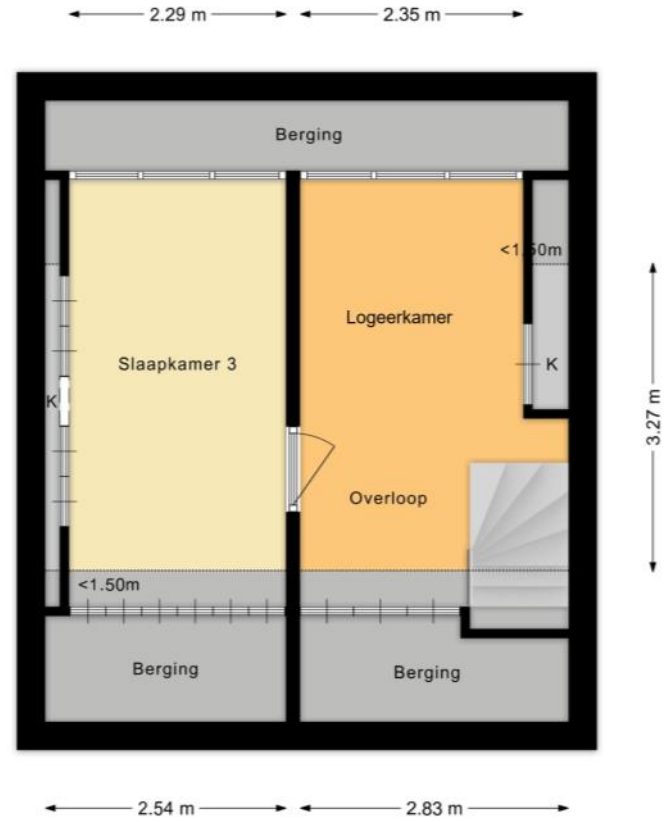




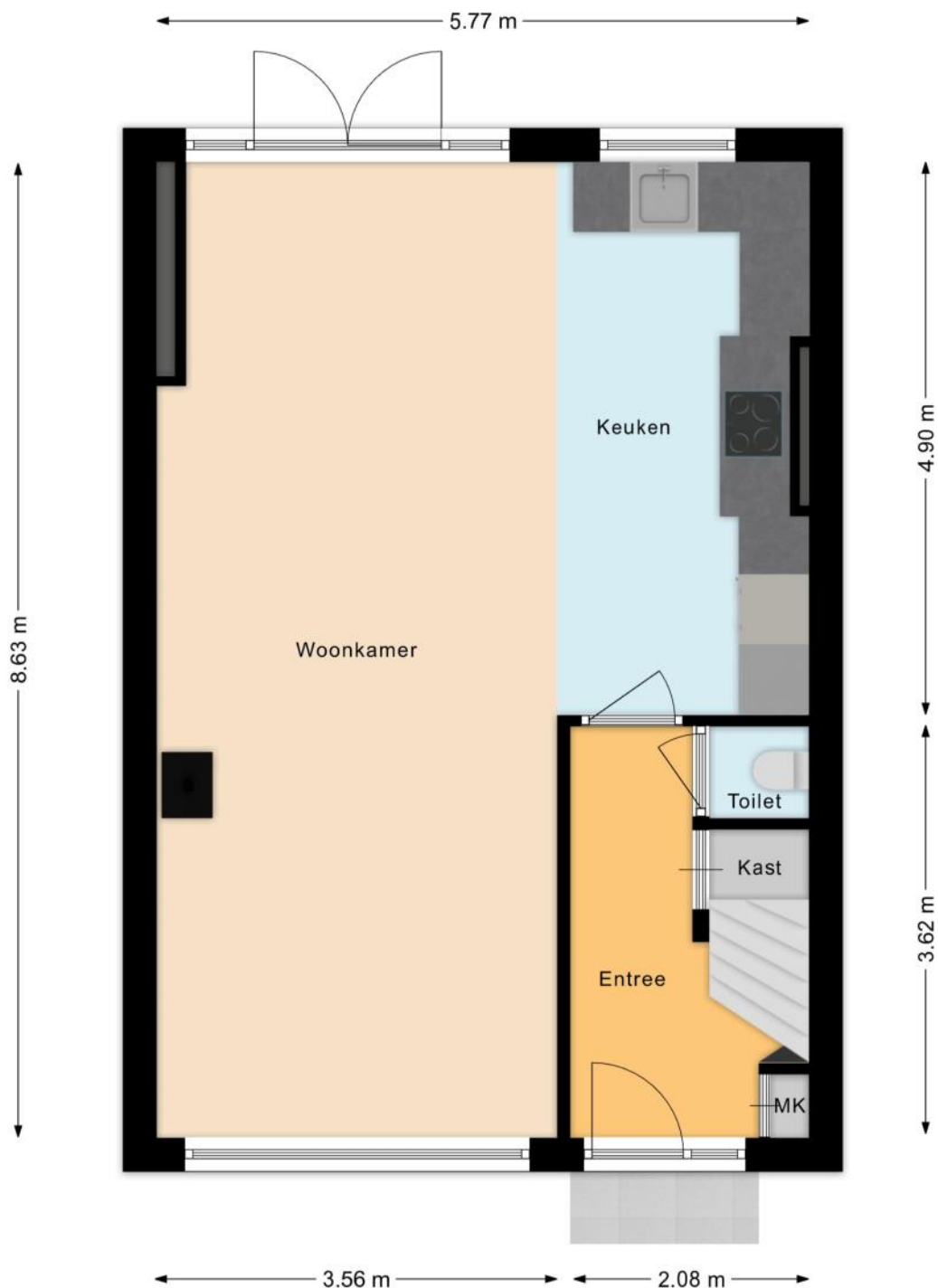
Eerste verdieping



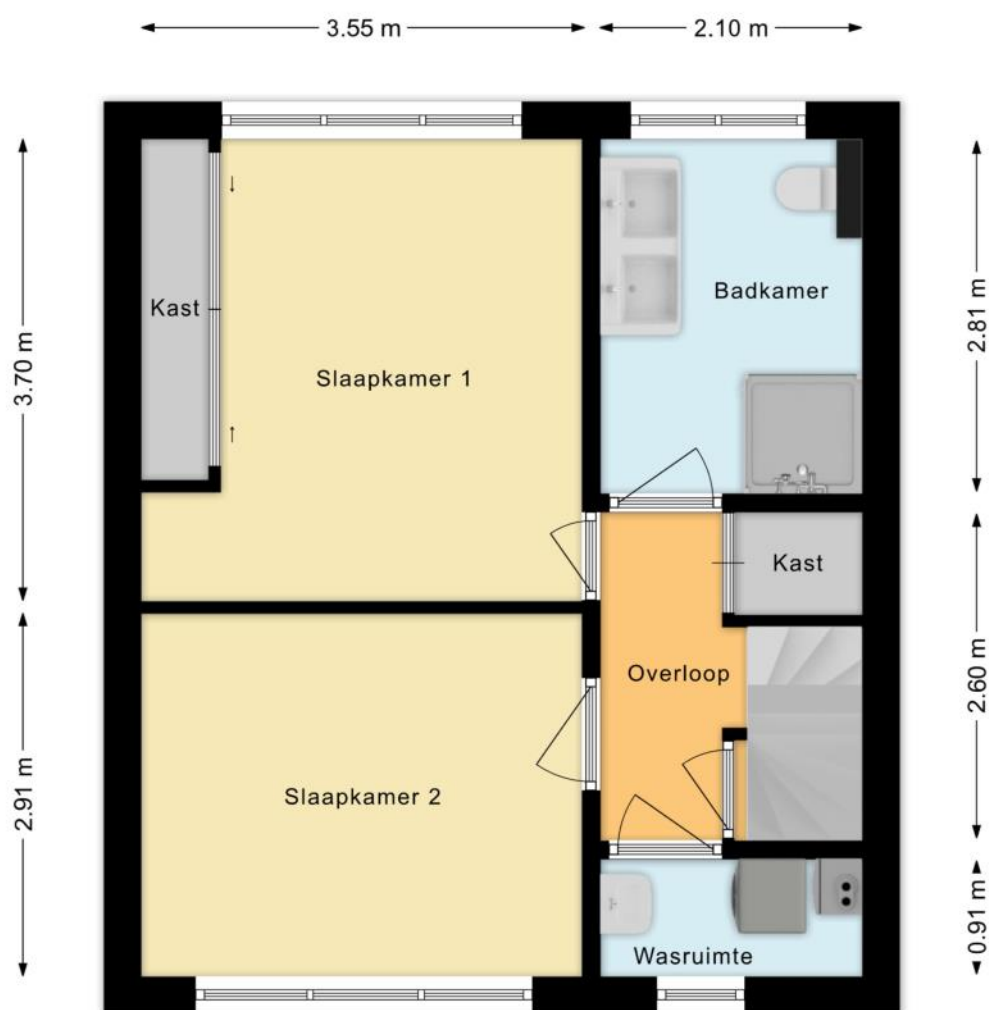
Tweede verdieping



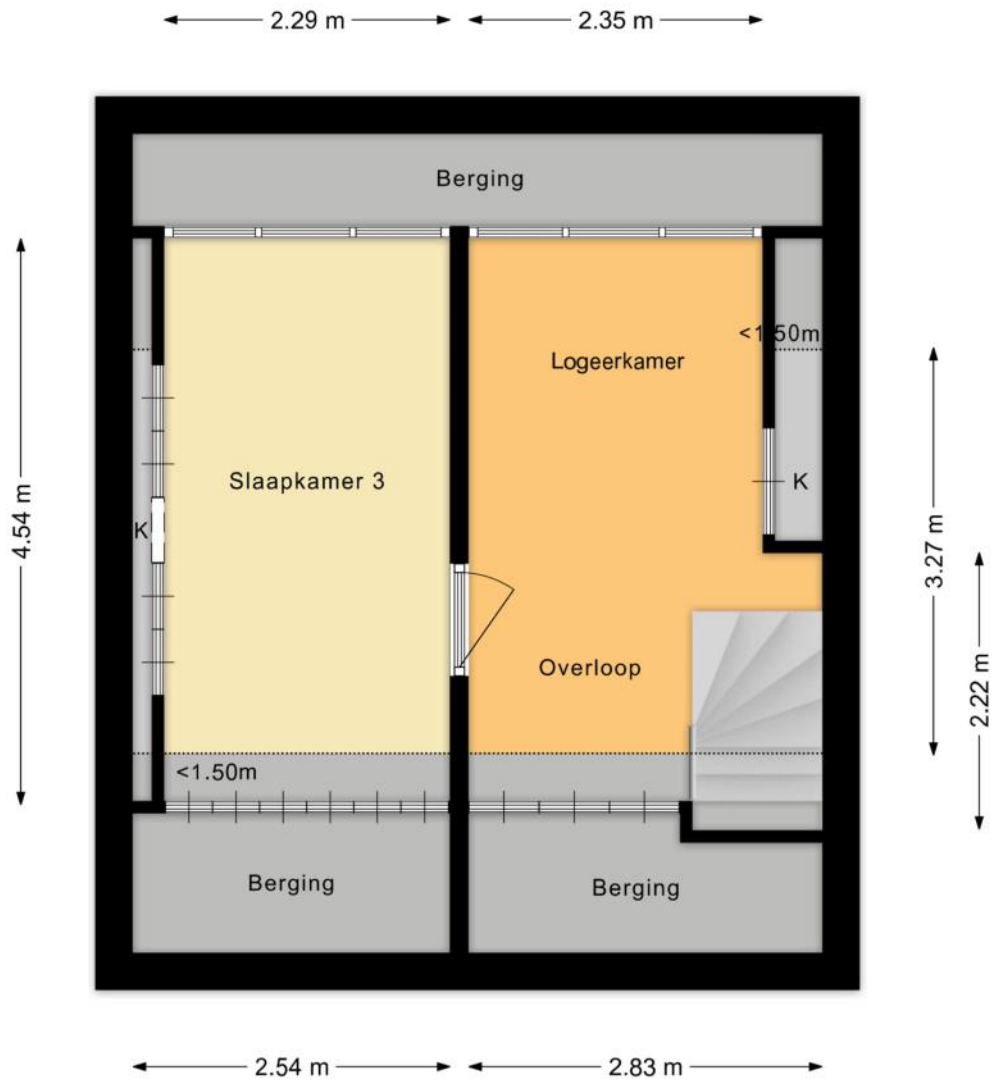
# PLATTEGRONDEN



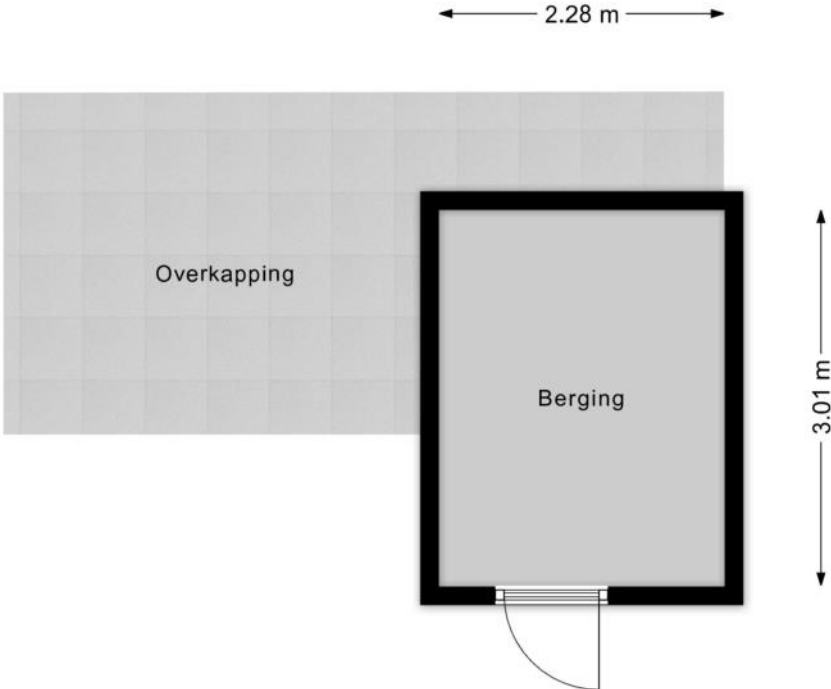
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	138 m <sup>2</sup>
Inhoud	378 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	110 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, dubbele wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Muurisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	75 m <sup>2</sup> (12,5m diep en 5,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Kadastrale gegevens

### Ankeveen A 1579

Oppervlakte	138 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting			●
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren			●
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
(Voordeur)bel			●
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

Diverse kasten woonkamer  
Buiten tafel natuursteen inclusief 8 stoelen  
Buiten zit inclusief bijzettafels voortuin  
Op maat gemaakt lounge set inclusief kussens onder veranda  
Koel/vries combi schuur  
Schuifkasten schuur 2 keer  
Haspels voor en achter tuin  
Zitbank woonkamer  
Op maat gemaakte kledingkast slaapkamer  
TV meubel woonkamer  
Ring camera systeem voor en achter  
Diverse hanglampen

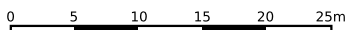



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ankeveen	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1579	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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.

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.