



Forsythialaan 22 te Ermelo

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Forsythialaan 22 te Ermelo

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

Aangeboden wordt een vrijstaande woning met een dubbele garage, stenen berging en 4 slaapkamers! Dit alles is gelegen op een royale kavel van maar liefst 715 m² met het bos als voortuin, rust en ruimte!

De ligging is perfect. Gelegen aan een rustige weg met alleen bestemmingsverkeer en je woont letterlijk aan de bosrand. Daarbij is het gezellige centrum van Ermelo, zijn allerhande voorzieningen en uitvalswegen snel bereikbaar. Dit is een unieke kans voor wie op zoek is naar rust, ruimte en graag wil wonen in het groen. De woning heeft een fraaie uitstraling dankzij de wolfskap, de aangebouwde erker en de roedeverdeling in het glas en wordt gecomplementeerd door het fraai aangelegde groen in de voortuin.

De woonkamer heeft een uitstekende lichtinval, mooie afmetingen en eyecatchers zijn de sfeervolle gashaard en de leistenen vloer. De wanden zijn strak afgewerkt en vanuit de woonkamer zie je de eekhoorntjes in het bos. Dit is een uniek uitzicht en verveelt dan ook echt nooit! Comfortabel is de vloerverwarming en natuurlijk heeft dit huis veel mogelijkheden om te moderniseren of nog verder uit te bouwen. De keuken is voorzien van allerhande inbouwapparatuur en aansluitend de bijkeuken voorzien van wasmachine-/drogeraansluiting. In de hal bevindt zich de meterkast, het garderobegedeelte en het toilet met fonteintje. Op de 1e verdieping bevinden zich 4 slaapkamers, waarvan 1 met airco en de badkamer voorzien van ligbad, wastafelmeubel en douchehoek. Erg prettig is het separate toilet. Aan de schuine kanten is bergruimte gerealiseerd, maar op de bergzolder (bereikbaar middels een vlizotrap) is ruimte te over!

De achtertuin heeft een gunstige zonligging op het zuiden en meet afmetingen van circa 15,50 meter x 22,00 meter. Het perceel geeft een vrij gevoel, biedt privacy en is groen aangelegd. Handig is de stenen berging (14 m²) met elektra en de overkapping voor bijvoorbeeld tuingereedschap en andere spullen. De dubbele garage (32 m²) met elektra is perfect voor een groot gezin, de hobbyist of wanneer je de auto's liever binnen zet. De voortuin is functioneel met een oprit voor meerdere auto's, maar ook hier zie je terug dat er veel aandacht wordt besteed aan groen.

De woning is gebouwd in 1988 en beschikt over een uitstekende basis. Betonvloeren, volledige isolatie en een energielabel C. Ook is er altijd aandacht besteed aan onderhoud en is het buitenschilderwerk in 2025 uitgevoerd. De woning wordt verwarmd middels een Atag cv-ketel met deels vloerverwarming, radiatoren en een sfeervolle gashaard. Het woonoppervlak bedraagt 137 m², de overig inpandige ruimte 9 m², de inhoud is 516 m³ en de externe bergruimte meet een oppervlakte van circa 46 m².

Zoals eerder gesteld maakt de unieke ligging het geheel compleet. Grenzend aan de bosrand en op een rustige locatie met alleen bestemmingsverkeer. Ermelo staat bekend om de combinatie van dorpse gezelligheid, uitstekende voorzieningen en de prachtige groene omgeving. Vanuit de woning zijn winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum goed bereikbaar.

Kom je ook kijken naar deze vrijstaande woning? Wij leiden je graag rond en vertellen je dan meer over deze woning!

INDELING

Begane grond: Hal, toilet, meterkast, woonkamer, keuken, bijkeuken.

1e Verdieping: Overloop, 4 slaapkamers, badkamer, toilet.

2e Verdieping: Bergzolder (bereikbaar middels vlizotrap).

Aanvaarding: in overleg.



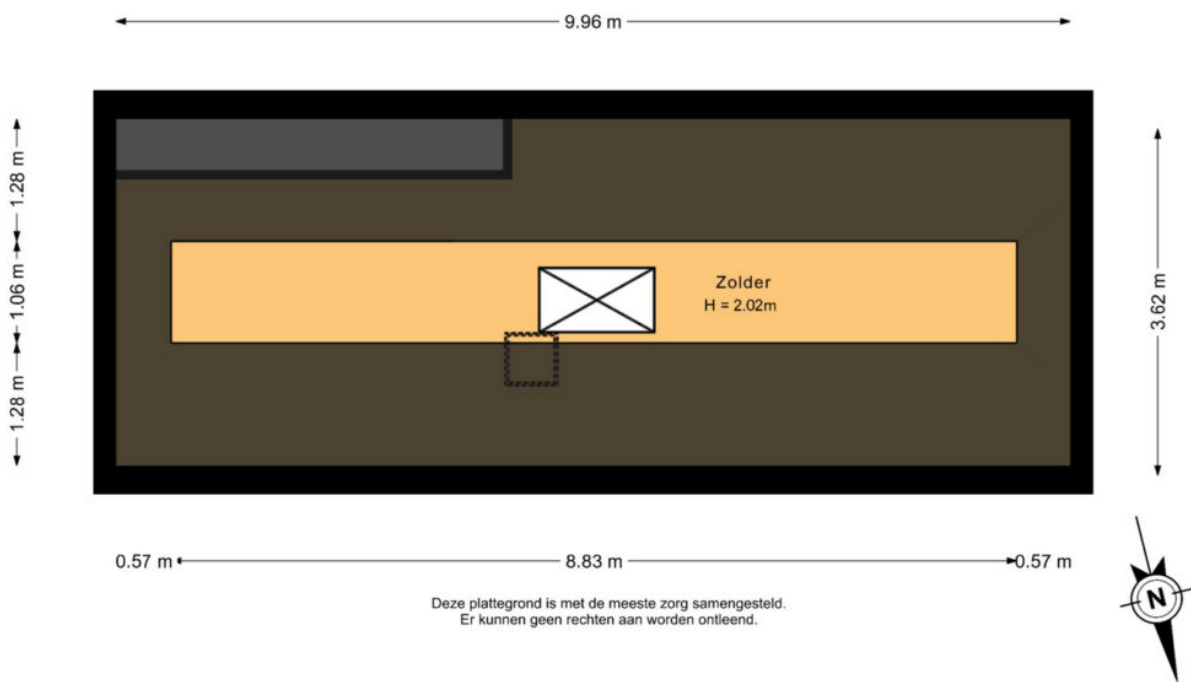
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

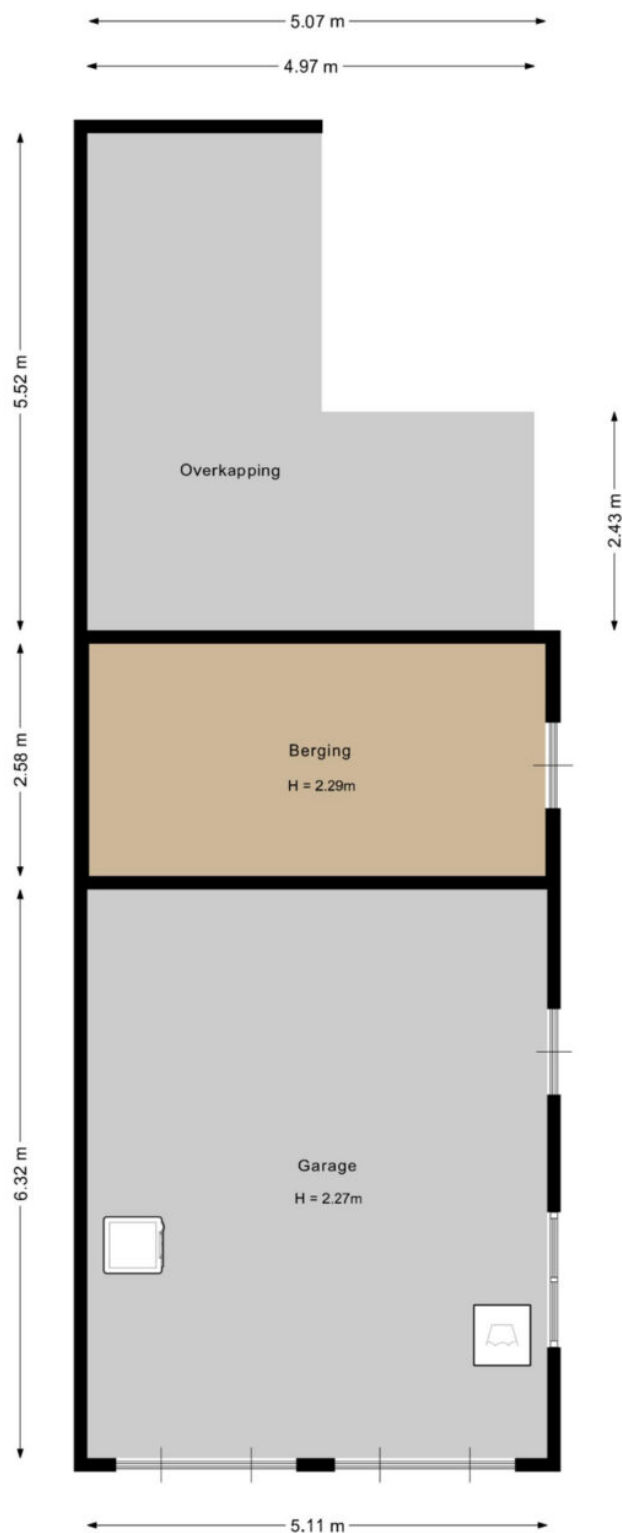




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

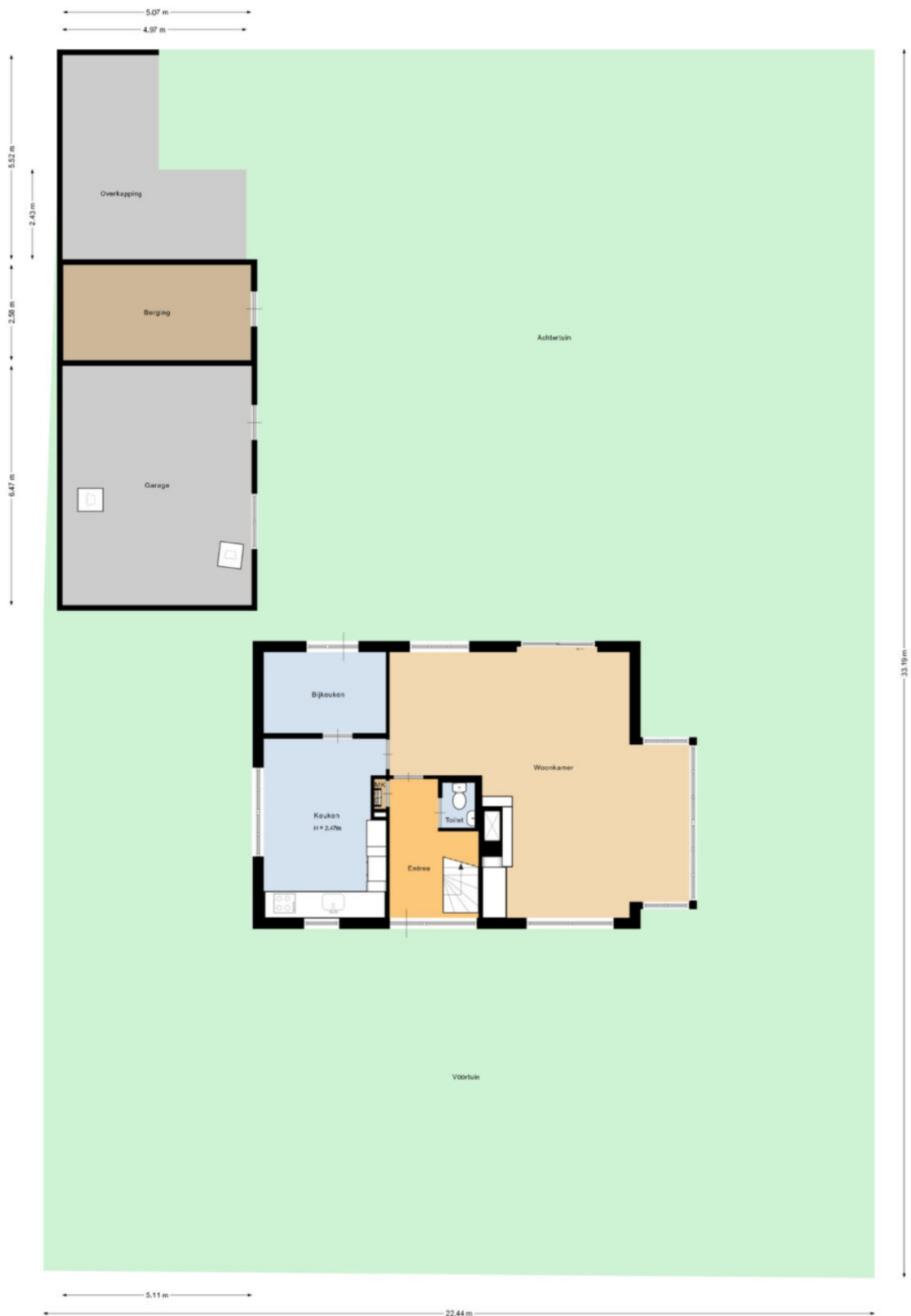






Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Een foutje kan echter niet geheel worden uitgesloten.





































Lijst van zaken behorend bij: Forsythialaan 22 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				Alarminstallatie werkt niet meer.
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: Forsythialaan 22 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.	<ul style="list-style-type: none">- Dakbedekking garage moet vervangen worden.- 2 Ruiten in de bijkeuken hebben een barst in het glas.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Regulier onderhoud zoals schilderwerk.
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 de woning?	1988.
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	-
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton Buitengevels: steen Dak: pannen
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen dubbele garage met bitumineuze dakbedekking. - Dakbedekking garage moet vervangen worden.
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	Nee.
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja Spouw: ja Dak: ja Dubbel glas: ja <ul style="list-style-type: none">- In de bijkeuken, bij de voordeur en in een dakraam enkel glas.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energietabel: C Geldig tot: 07-08-2036

1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Niet bekend. - 2 Ruiten in de bijkeuken hebben een barst in het glas.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	Niet bekend.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	1988.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2025, uitgevoerd door een professional.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, bij de voordeur.
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?	Onbekend, is niet meer in gebruik. Dit is een gashaard geworden.

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel. - Radiatoren en vloerverwarming beneden.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: ATAG Bouwjaar: Onbekend
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 c.v.-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Natuurlijke ventilatie en motorische.
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, niet bekend.

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	Onbekend.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Onbekend.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	Onbekend.
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 E, nummer 2352 Perceeloppervlakte 715 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Achterburen, zijkant eigendom.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het zuiden.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Diepte circa 15,50 meter. Breedte circa 22,00 meter.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Niet bekend. <u>Asbest-mogelijk clausule</u> De 'asbest-mogelijk clausule' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s).

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?	Achter: ouder echtpaar. Links: alleenwonende weduwe.
6.2	Hebben uw directe burenen, 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?	Nee.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Goed op eigen terrein ruimte voor meerdere auto's.
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?	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?	€ 853.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 1.062,84

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?	Ja, in de bijkeuken.

<p>9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?</p>	<p><u>De 'niet zelfbewonings-clausule'</u> 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 gewoond zou hebben.</p> <p><u>Ouderdomsclausule</u> Het object is gebouwd in 1988 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.</p> <p><u>De Asbest-mogelijk clausule</u> wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s).</p>
---	---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ermelo

Sectie E

Perceel 2352

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 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.