



SINDE 1919
NIENABER
MAKELAARS

Graaf Janlaan 42, Naarden



TE KOOP

VRAAGPRIJS € 995.000 K.K.

NIENABER MAKELAARS | WONING- & BEDRIJFSMAKELAARDIJ | VASTGOEDMANAGEMENT | TAXATIE
ALBRECHTLAAN 14 C, BUSSUM | T +31 (0)35 694 56 74 | BUSSUM@NIENABER.NL
HERENGRACHT 26, WEESP | T +31 (0)294 41 71 18 | WEESP@NIENABER.NL
INFO@NIENABER.NL | WWW.NIENABER.NL





Oppervlakten

- Wonen: 199 m²
- Overige in pandige ruimte: 20 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 4 m²
- Externe Bergruimte: 20 m²

Dit object is met de grootste zorgvuldigheid ingemeten, volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen (NEN 2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

- | | |
|---------------|---------------------------------------|
| - Bouwjaar: | 1930 |
| - Verwarming: | c.v.-ketel, open haard |
| - Isolatie: | dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas |
| - Garage: | vrijstaand steen |
| - Oplevering: | in overleg |



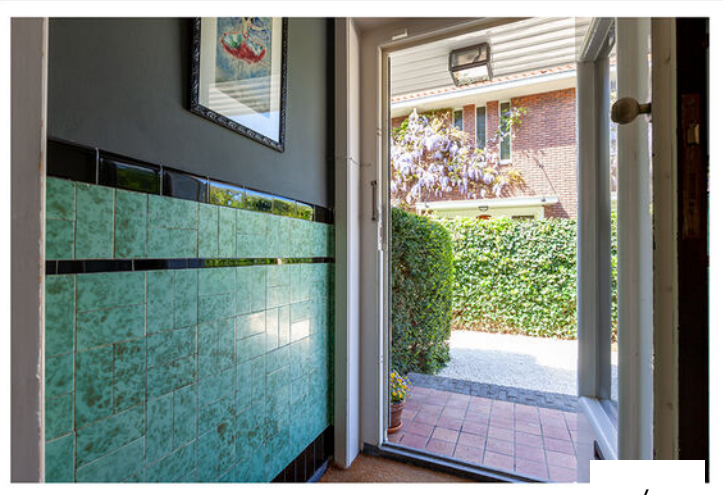
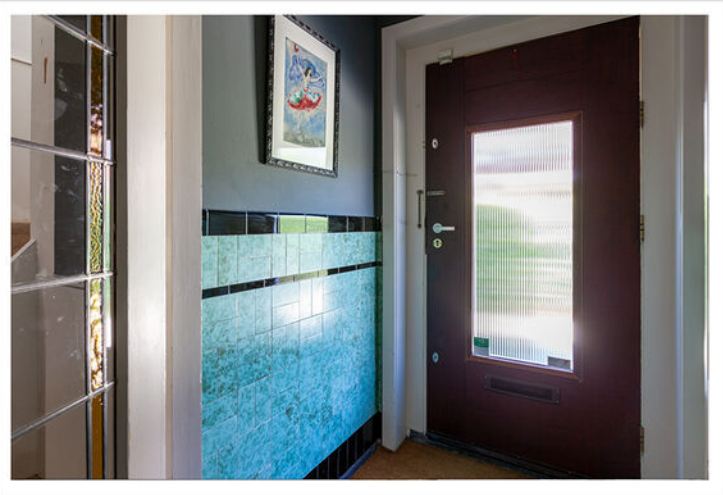
In een rustige, mooie laan in het Oranje Nassaukwartier te Naarden gelegen goed onderhouden en royale (ca 200m²) hoekwoning met garage.

Met enige trots presenteren wij u deze zeer royale sfeervolle gezinsvilla. Hoekwoning, een woonoppervlak van ca. 200 m², 6 slaapkamers, 2 badkamers, centraal gelegen in het gewilde "Oranje Nassaupark", zonnige tuin met garage. Zomaar enkele kenmerken van dit geweldige familiehuis.





De villa is rond 1935 met de voor die tijd zo kenmerkende details gebouwd. Gelukkig is die sfeer ondanks de latere verbouwingen en renovaties bewaard gebleven.





Begane grond

- entree
- tochtportaal
- gang
- stahoge kelder
- toilet met fonteintje
- royale L-vormige woon/-eetkamer en-suite met openhaard
- ruime woonkeuken voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er een deur naar de bijkeuken met kast met ruimte voor een was/droogcombinatie. Ideaal om na het sporten of een natte wandeling met de hond je spullen uit te trekken.















Eerste verdieping

- overloop
- badkamer voorzien van ligbad, douche in bad, toilet en wastafel
- 1e slaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar balkon en vaste kasten
 - 2e slaapkamer aan voorzijde met vaste kasten
 - 3e slaapkamer, de kleinste van de 3 en al bijna 11m².









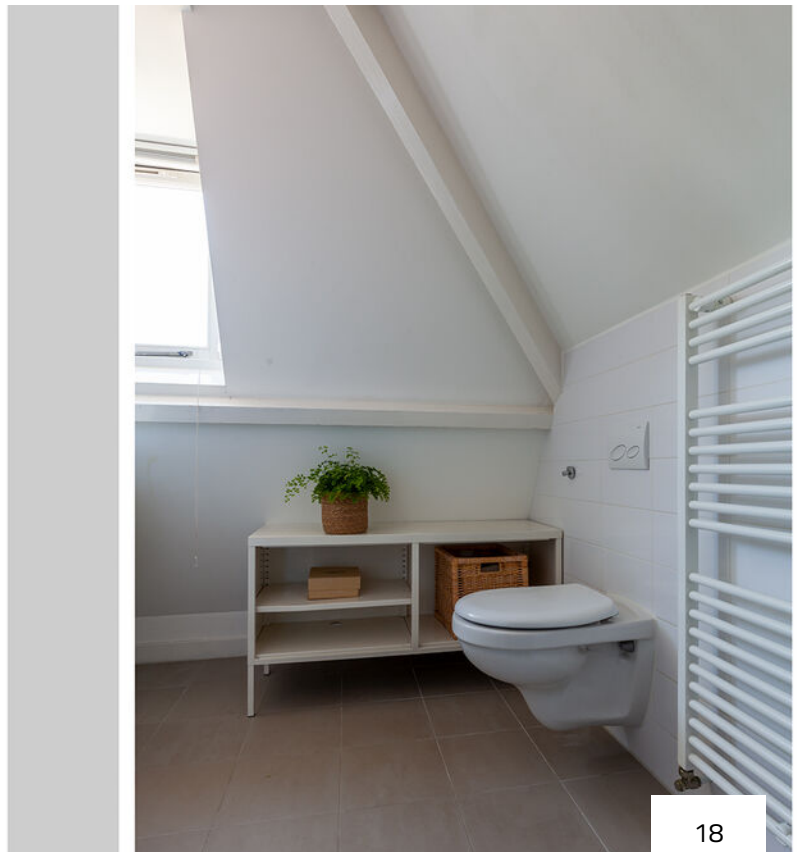


Tweede verdieping

- ruime overloop
- 2e badkamer met douche, toilet, wastafel
- 4e slaapkamer met dakkapel
- 5e slaapkamer met dakkapel
- 6e slaapkamer
- grote bergvlisering via vlizotrap bereikbaar









Tuin

- zonnige achtertuin op het zuiden gelegen
- vrijstaande ruime garage. Deze heeft de laatste jaren deels dienst gedaan als chillruimte voor de kinderen.
- ruime voortuin met kunstgrasveldje en oprit voor meerdere auto's







Bijzonderheden

- zeer royale hoekwoning met een woonoppervlak van ca. 200m²
 - open woonkeuken
- geweldige kindvriendelijke omgeving
- zeer zonnige achtertuin, met vrij uitzicht
 - maar liefst 6 ruime slaapkamers
 - 2 badkamers
 - ruim perceel van 348 m²





De villa ligt in de kinderrijke en zeer gewilde wijk "Oranje Nassapark" met alle voorzieningen die voor gezinnen van belang zijn in de directe omgeving zoals diverse basisscholen, sportgelegenheden, het winkelcentrum van Bussum, het NS-station en natuurgebieden. Uniek is het autoluwe karakter van de wijk. Dit wordt in de Graaf Janlaan nog eens extra duidelijk doordat de straat doodlopend is.

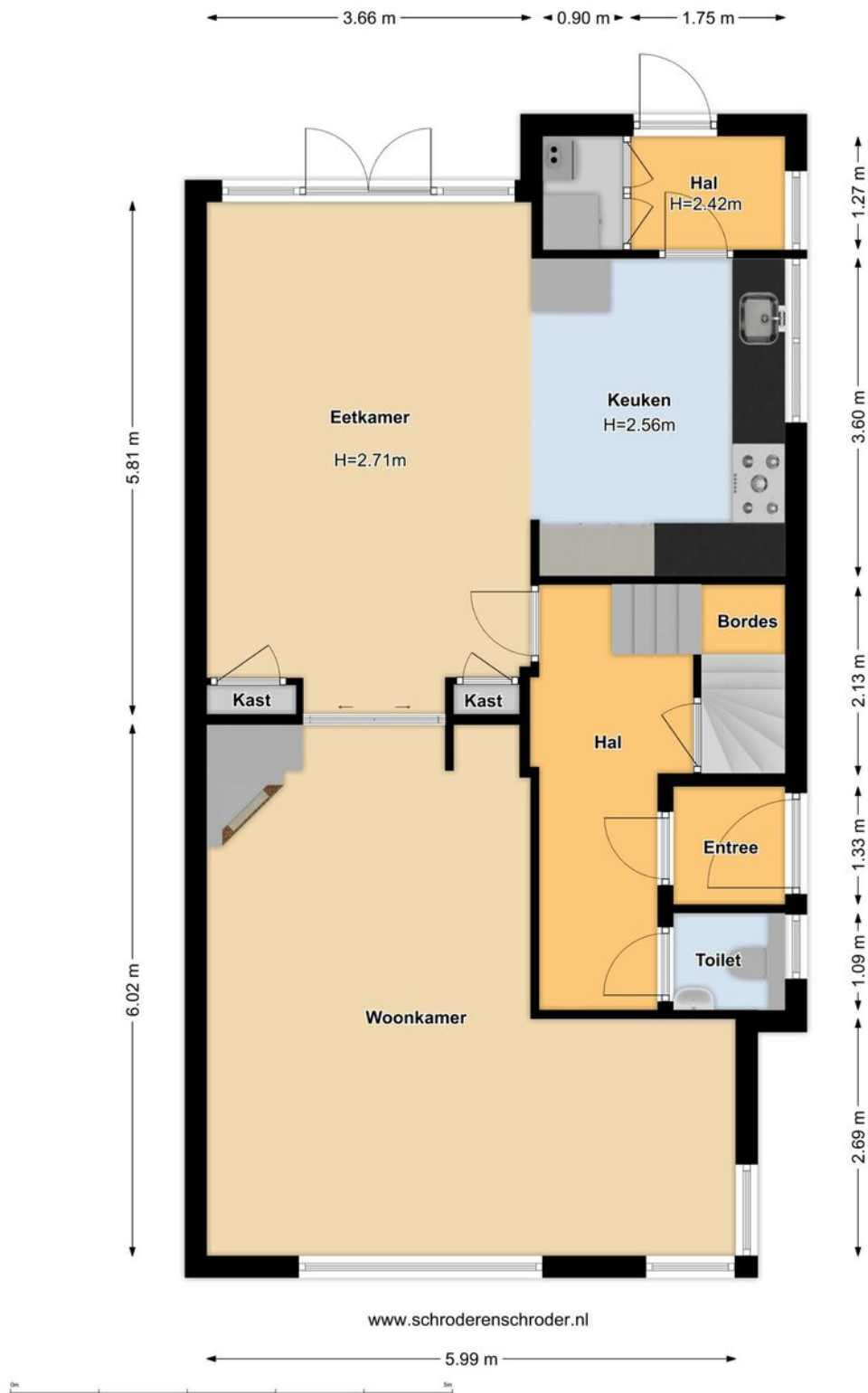
Eigenlijk is het niet in een korte tekst te bewoorden wat deze geweldige woning allemaal te bieden heeft. Wij hopen met de presentatie een goed beeld te geven, maar eigenlijk moet u gewoon komen kijken.

Ook zo nieuwsgierig? Maak gerust een afspraak. Onze specialist voor deze woning is Ewoud Rehe. Hij laat u de woning met veel plezier zien. Nog beter is om tijdens deze afspraak uw eigen (NVM) aankoop makelaar mee te nemen.

Wilt u informatie over onze werkwijze en de mogelijkheden in het Corona tijdperk, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen. Wij leggen graag uit welke voorzorgsmaatregelen wij nemen voor uw en onze gezondheid.



Plattegrond begane grond





Plattegrond eerste verdieping



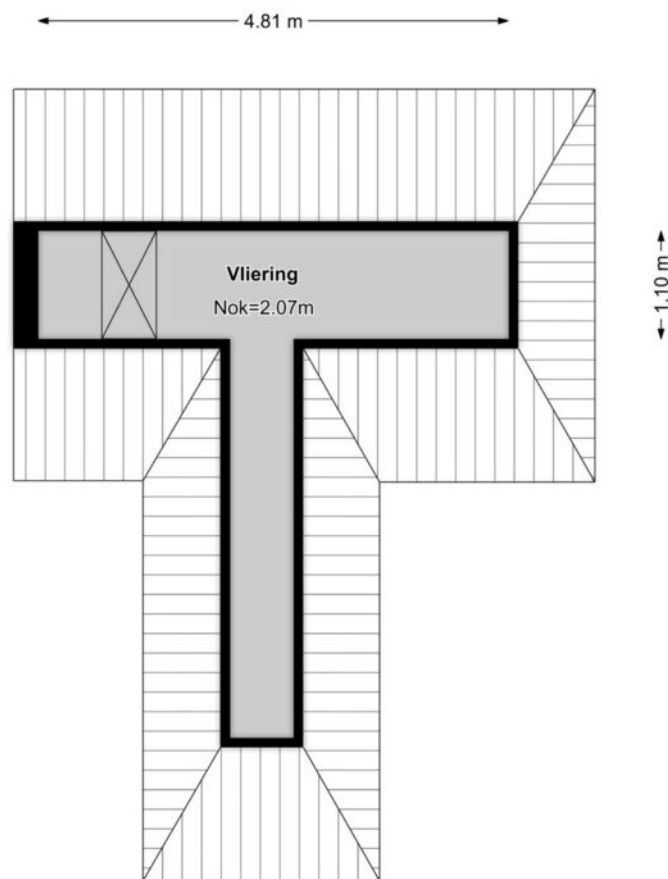


Plattegrond tweede verdieping





Plattegrond vliering

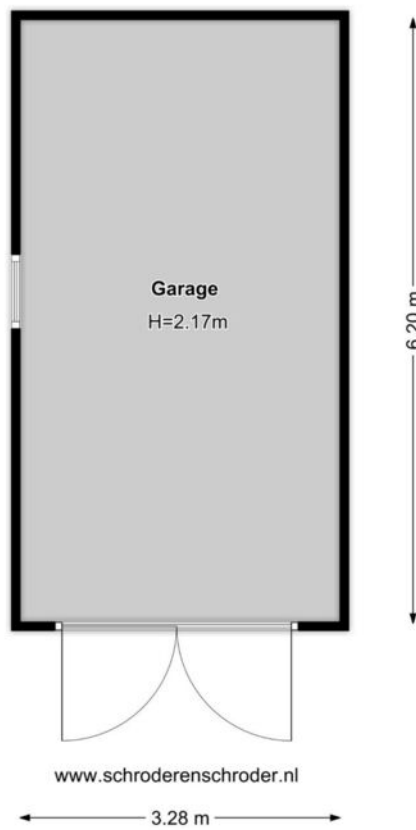


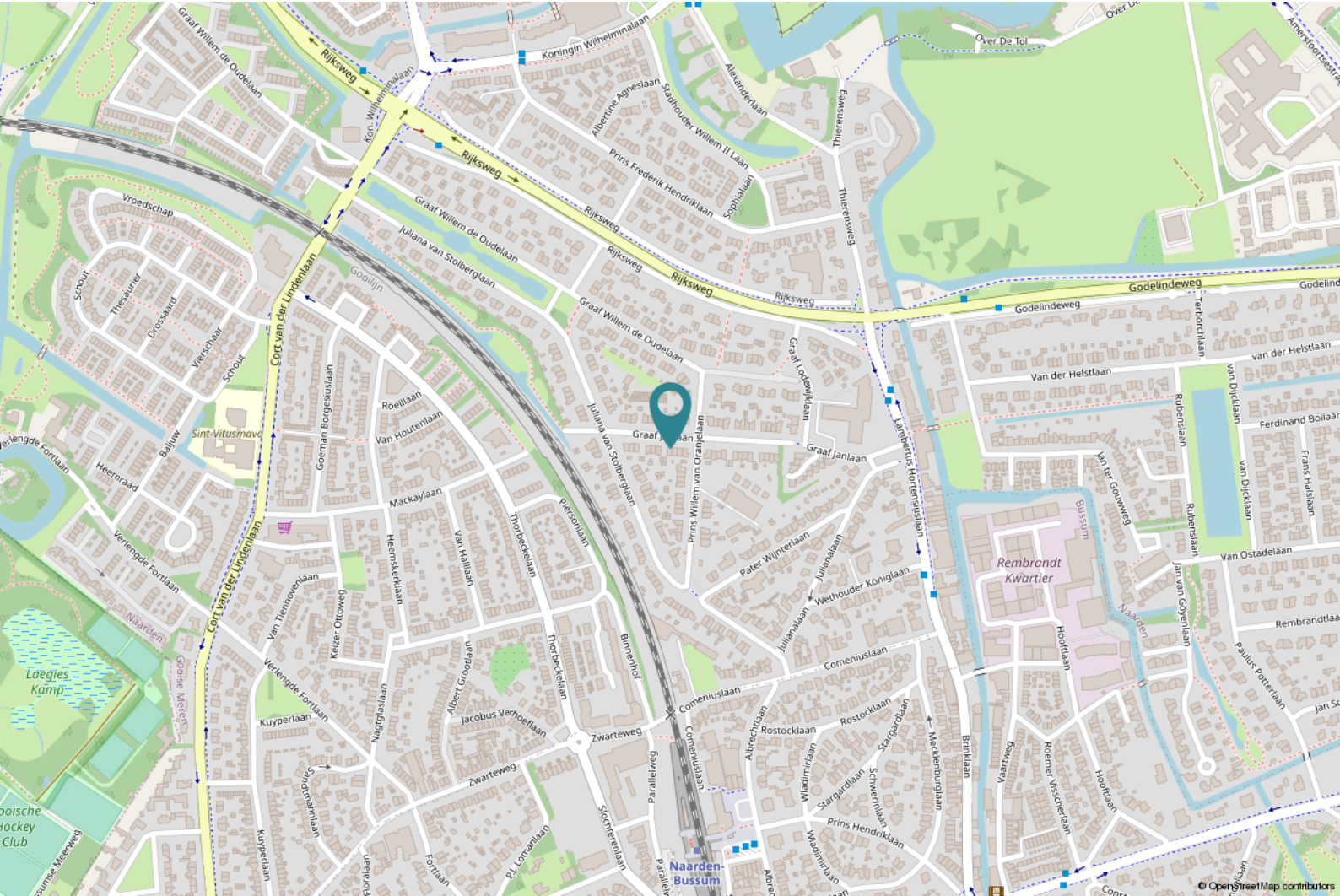
www.schroderenschroder.nl
0.69 m





Plattegrond garage





Locatie op de kaart



Goed om te weten

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het kadaster (totale kosten koper, circa 3%). Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers

belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige keuring bij woningen) deskundige in te schakelen.

Mededeling tot verkoop:

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook bij de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.



Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd:

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een bepaalde notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het hiervoor gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom is bij deze akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,-- per doorhaling all-in (alle bedragen zijn inclusief BTW en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zullen aan koper worden doorbelast op de nota van afrekening. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.