



SINDS 1919  
NIENABER  
MAKELAARS

# Albert Grootlaan 5, Naarden



TE KOOP

VRAAGPRIJS € 800.000 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  
SLUISSTRAAT 9, MUIDEN | T +31 (0)294 41 71 18 | MUIDEN@NIENABER.NL  
INFO@NIENABER.NL | WWW.NIENABER.NL





## Oppervlakten

- Wonen: 160 m<sup>2</sup>
- Gebouwbonden buitenruimte: 4 m<sup>2</sup>

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: 1907
- Verwarming: c.v.-ketel
- Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas. Behalve wc raam en boven de deuren.
- Oplevering: in overleg



Met trots presenteren wij deze uitgebouwde karakteristieke hoekwoning met zonnige achtertuin. Het is een ruim (160m<sup>2</sup>) gezinshuis met eetkeuken, werk-/speelkamer, 4 slaapkamers, walk-in closet (of 5e slaapkamer) en 2 badkamers. Dit familiehuis ligt aan een bijzonder charmant laantje, grenzend aan het Spiegel en op loopafstand van het station Naarden-Bussum. De buurt staat bekend om haar kindvriendelijke karakter en centrale ligging. De statige huizen uit de jaren '30 worden afgewisseld met karakteristieke huizen uit begin 1900, zoals deze. Hierdoor is er een sfeervolle en prettige wijk ontstaan..





## Begane grond

### Korte omschrijving:

Doordat de 2e verdieping vrijwel rechte muren heeft, is met de later gerealiseerde opbouw een volwaardige verdieping met veel extra ruimte gecreëerd. De lichte werk-/speelkamer is afsluitbaar, maar grenst direct aan de keuken waardoor je wel in contact kan blijven. Dit goed onderhouden huis heeft mooie eikenhouten visgraat parketvloeren op alle verdiepingen en is onlangs verduurzaamd door onder andere het isoleren van de spouwmuur.

Goed onderhouden huis met praktische indeling.

### Begane grond (hoogte 2.96m):

- entree, hal, verdiepte trapkast, toilet met fonteintje.
- woon- en eetkamer, openhaard (gas) en erker.
- Parketvloer en openslaande deuren direct naar de zonnige tuin.
- open keuken voorzien van diverse apparatuur en veel berg- en werkruimte.
- aansluitend aan de keuken ligt een ruime uitgebouwde werk-/speelkamer met openslaande deuren naar de tuin en voorzien van airco.
- bijkeuken met eigen entree. Ideaal als extra garderobe en bergruimte.

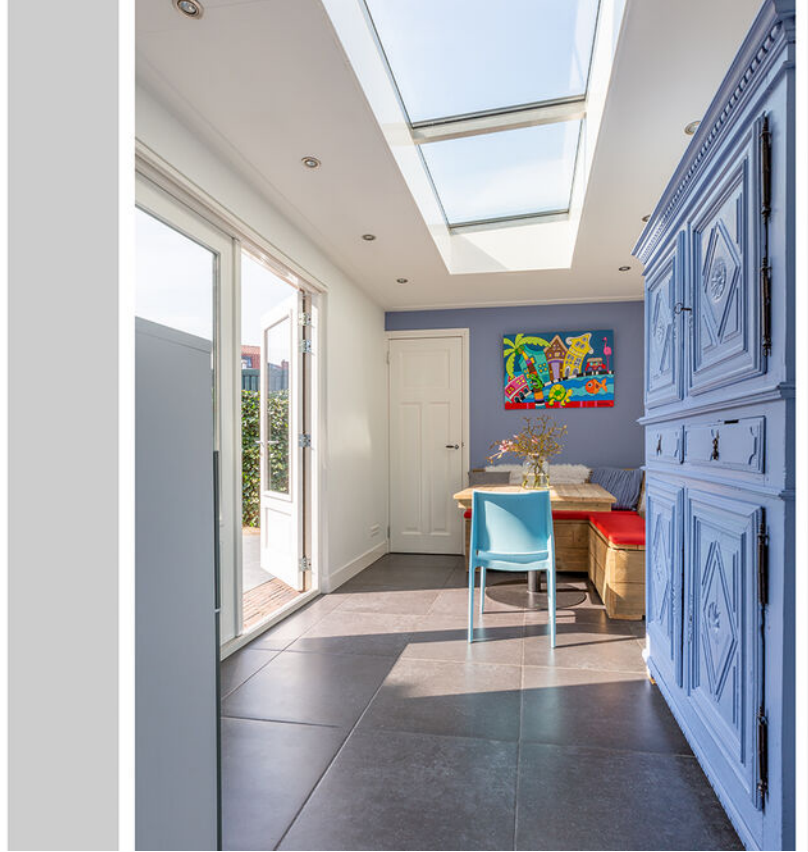














## Eerste verdieping

overloop ■ 1e ruime slaapkamer aan voorzijde. met vaste kasten en openslaande deuren naar balkon ■ 2e royale slaapkamer aan achterzijde met walk-in closet (voorheen 3e slaapkamer) met op maat gemaakte kasten ■ lichte, badkamer met bad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.









## Tweede verdieping

- overloop
- 3e ruime slaapkamer aan voorzijde
- 4e royale slaapkamer achterzijde met vaste kasten
- tweede badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel. ▪ aparte wasruimte.















## Tuin

Het huis heeft een voor- en achtertuin met achterom. De achtertuin ligt goed op de zon en biedt veel privacy. Aan de zijkant van het huis is een overdekte speel-/sport plaats.







## Belangrijkste kenmerken

- karakteristieke en sfeervolle lichte hoekwoning, bouwjaar 1907;
  - woonoppervlak 160 m<sup>2</sup>, inhoud 575 m<sup>3</sup>;
  - veel sfeer en authentieke details;
  - fantastische leefruimte op de begane grond;
  - 4 ruime slaapkamers (mogelijkheid voor 5e);
    - walk -in closet;
    - 2 badkamers;
  - eikenhouten visgraat parketvloer in gehele huis;
    - zonnige voor- en achtertuin op het westen;
      - goed onderhouden;
      - voorzien van dubbel glas;
    - gelegen in kindvriendelijke rustige groene laan;
  - zeer centraal ten opzichte van vele voorzieningen.



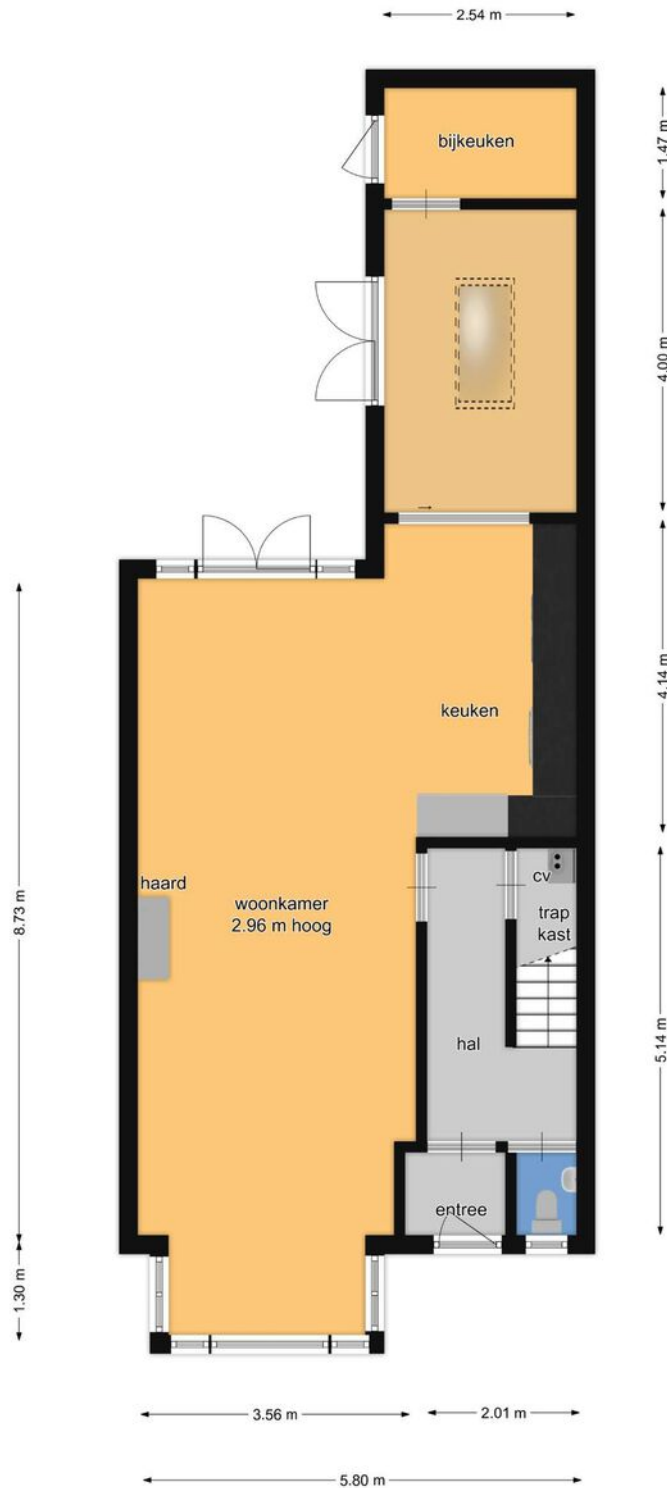
## De eigenaren aan het woord

Na een periode in het buitenland, vonden wij dit fijne en comfortabele gezinshuis aan de Albert Grootlaan in Naarden. Een heerlijk huis, gelegen aan een rustig straatje met spelende kinderen voor de deur, exact waar wij met onze twee kleine mannen naar op zoek waren. Er is betrokkenheid en gezelligheid, maar ook privacy. Het huis biedt veel ruimte met genoeg kamers, die voor iedereen een thuiswerk-, slaap- en speelplek bieden. De locatie kon voor ons niet beter. We zijn in een paar minuten lopen/fietsen bij school, de sportverenigingen en het centrum (met leuke winkels, restaurants, de wekelijkse markt en de bibliotheek).

Met de trein ben je in minder dan een half uur in Amsterdam en Utrecht en met de auto ben je zo op de A1. Er zijn veel goede basis- en middelbare scholen en qua sport is er voor ieder wat wils (voetbal, hockey, tennis, rugby etc). Naarden wordt omringd door prachtige natuur (meren, bos en heide), waar we dankbaar gebruik van maken. Naarden-Vesting met gezellige cafeetjes, restaurants en boetiekjes is om de hoek. Alle voorzieningen dichtbij, maar toch heel rustig. Wij hebben heerlijke jaren gehad aan de Albert Grootlaan. Wij gunnen het de volgende bewoners om 'aan de Albert Groot' net zo te genieten, zoals wij deze jaren hebben gedaan.



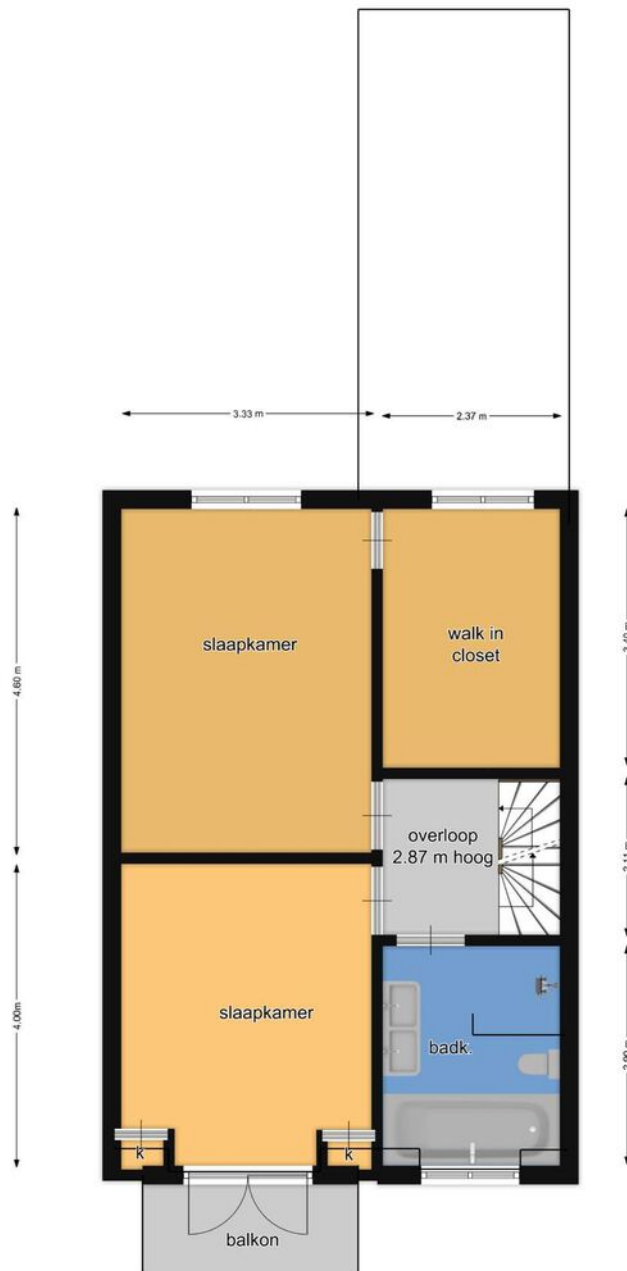
# Begane grond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



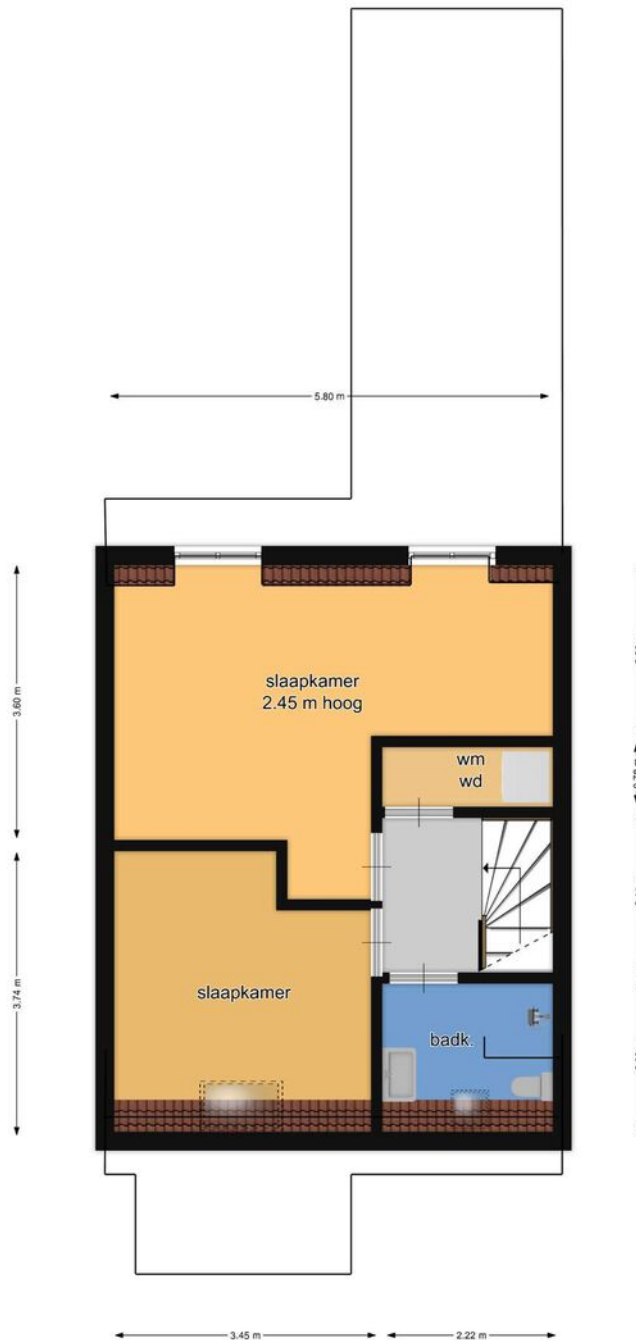
# Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



# Tweede verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.





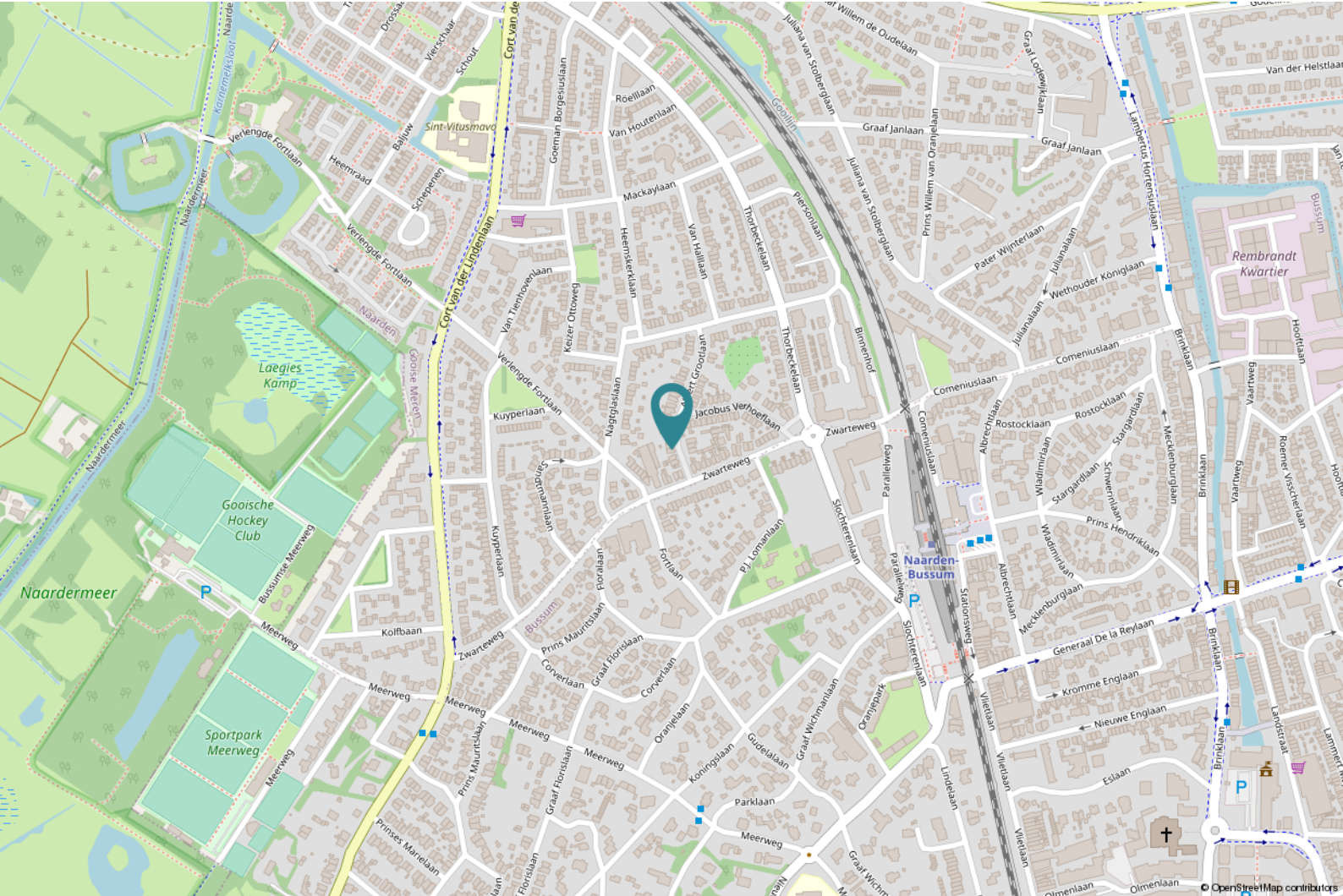
# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Naarden Sectie D Perceel 1346</p>	<p><b>kadaster</b></p>
---------------------	---	---	------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2020  
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.



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, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het kadaster. 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.