



SINDE 1919
NIENABER
MAKELAARS

Utrechtseweg 93 Hilversum



TE KOOP

VRAAGPRIJS € 2.975.000 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: 462 m²
- Overige inpanidige ruimte: 42 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 26 m²
- Externe Bergruimte: 101 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: | 1913 |
| - Verwarming: | c.v.-ketel, open haard |
| - Isolatie: | muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas |
| - Energielabel: | E |
| - Garage: | vrijstaand steen |
| - Oplevering: | in overleg |



De woning

Royale vrijstaande villa met extra bouwperceel
voor de bouw van nog een vrijstaande villa





De woning

Direct grenzend aan het Goois Natuurreservaat Laapersveld ligt dit prachtige vrijstaande landhuis met dubbele garage en diverse waterpartijen, waaronder een grote zwembijver. Het buitengewoon lichte landhuis heeft een woonoppervlak van maar liefst 462 m² en een dubbele garage met plaats voor meerdere auto's. De villa is omstreeks 1913 onder architectuur gebouwd. Sinds de bouw, nu dus circa 110 jaar geleden, heeft het huis 3 of 4 eigenaren gekend. Hieruit blijkt wel hoe bijzonder het is om hier te mogen wonen. De villa staat bekend onder de naam "Villa Hingst-De Clercq", vernoemd naar de opdrachtgevers voor de bouw in 1913.



Perceel

Het totale perceel van 6.526 m² bestaat uit meerdere kadastrale percelen. Het perceel plaatselijk bekend als Zandweg 2 heeft een woonbestemming met daarin nog een bouwvlek voor de bouw van een vrijstaande villa. Dit perceel grenst direct aan beschermd natuurgebied.









Begane grond

Het landhuis heeft een zeer ruim woonoppervlak en beschikt onder andere over een royale hal met prachtig trappenhuis, kelder, ruime woonkamer met open haard en schuifpui, eetkamer, twee werk-/hobbykamers, woonkeuken en bijkeuken.















Eerste verdieping

Op de eerste verdieping 5 in grootte variërende slaapkamers, waarvan 1 met groot balkon. De badkamer met ligbad en wastafel is zowel vanaf de overloop als vanuit twee slaapkamers bereikbaar. Voorts een tweede badkamer met douche, wastafel en aansluiting voor wasapparatuur, welke bereikbaar is vanaf de overloop en vanaf een slaapkamer. Op de verdieping zijn verder nog een separaat toilet alsmede een bergkast.

















Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt naast de nodige bergruimte ook alle mogelijkheden voor het creëren van meerdere slaapkamers en een badkamer.







Bijzonderheden

- zeer royale villa op een unieke locatie
 - onder architectuur gebouwd
 - dubbele garage voor meerdere auto's
- in 2013 is de gehele dakbedekking vernieuwd met hoogwaardige leien
 - tweede perceel met eigen adres en met ruime bouwvlek
 - zeer veel privacy, groen en ruimte





Bouwmogelijkheden

Uniek zijn de bouwmogelijkheden op het tweede perceel. Dit perceel heeft een oppervlak van 2.510 m² en heeft een eigen adres, te weten Zandweg 2. Dit perceel biedt de mogelijkheid tot het bouwen van een vrijstaande villa. Volgens het vigerende bestemmingsplan "Utrechtseweg 93" is er een bouwvlek van ongeveer 300 m² met een bouwhoogte van 10 m en een goothoogte van 6 m. Voor de exacte "bouw" mogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Hilversum en het bestemmingsplan.



Omgeving

De dubbele garage annex berging heeft een oppervlak van 101 m² en biedt daarmee ruimte aan meerder auto's.

Aan de achterzijde grenst het perceel direct aan het Gooi Natuurreservaat Laapersheide. Door het ruime perceel biedt het een optimale mix van groen, rust, privacy en ruimte. Voorzieningen als het centrum, scholen, sportvoorzieningen, station en uitvalswegen liggen in de nabijheid.





Begane grond



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



Eerste verdieping



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



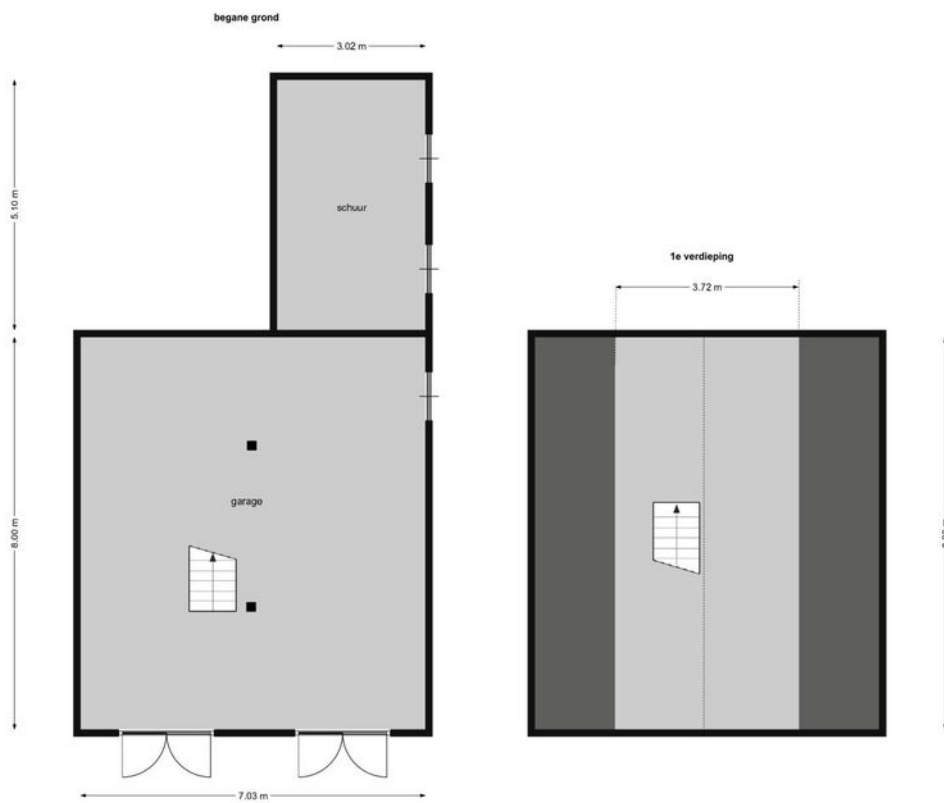
Kelder



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



Bijgebouw



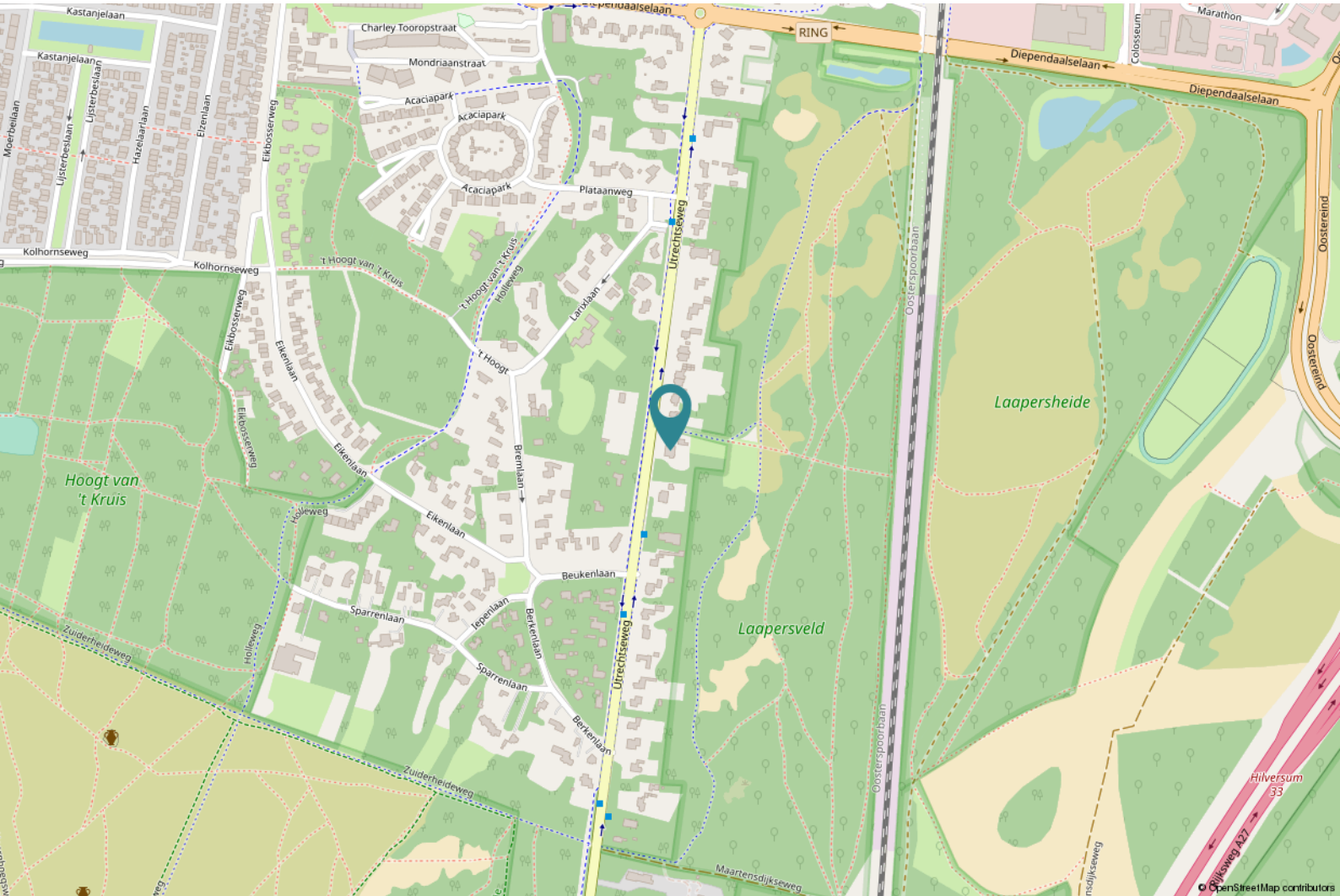
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



Kadastrale kaart



33



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.