



SINDE 1919
NIENABER
MAKELAARS

J.H. van 't Hoffweg 35 Bussum



TE KOOP

VRAAGPRIJS € 1.295.000 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: 176 m²
- Overige in pandige ruimte: 5 m²
- Gebouwbonden buitenruimte: 15 m²
- Externe Bergruimte: 16 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: | 1934 |
| - Verwarming: | c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk |
| - Isolatie: | Dak, muur en vloerisolatie, nagenoeg geheel voorzien van dubbel glas, vloerverwarming. |
| - Energielabel: | F |
| - Garage: | vrijstaand steen |
| - Oplevering: | in overleg |



De woning en haar omgeving

Zeer goed onderhouden, royaal uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met ruime en zonnig gelegen tuin. Met enige trots bieden wij u deze unieke 2/1 kapwoning met vrij zicht aan.

In het geliefde Godelindekwartier, in de oergezellige J.H. van 't Hoffweg, is deze ruime woning uit de jaren '30 gelegen. Een heerlijk locatie op loopafstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen, theater 't Spant en de prachtige Gooise natuur. De mix van jonge gezinnen en gezinnen waarvan de kinderen uitvliegen zorgt voor een prettige leefomgeving.

Eigenlijk is het niet in een korte tekst te omschrijven wat de woning allemaal te bieden heeft. Wij hopen met deze

presentatie een goed beeld te geven, maar komt u gewoon kijken.

De woning ligt op een prachtig perceel van maar liefst 418 m². De tuin is met zorg aangelegd en onderhouden en biedt veel rust. Naast de zon is er ook altijd wel een plekje in de schaduw te vinden. De ruime vrijstaande garage met vliering is uitermate geschikt voor kantoor aan huis of als een mooie relaxruimte. Aan de voorzijde biedt de ruime oprit plaats aan meerdere auto's.



Begane grond

- entree, royale hal, toilet, af te sluiten garderobe met meterkast, kelder.
- vanuit de hal toegang tot de ruim uitgebouwde luxe woonkeuken welke voorzien is van diverse inbouwapparatuur
- tevens vanuit de hal toegang tot de L-vormige woon-/eetkamer van bijna 40 m² met open haard
- de woonkamer heeft zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde openslaande deuren naar de voor- of achtertuin











Eerste verdieping

- overloop met plafondhoogte van 2.54 m
- 3 ruime slaapkamers van respectievelijk 15 m², 14 m² en 17 m². 2 slaapkamers met toegang tot een balkon
- badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel, toilet, designradiator en vloerverwarming.













Tweede verdieping

- 4e en 5e slaapkamer, beide met dakkapel
- 2e badkamer met douche, toilet, wastafel, designradiator, cv-ruimte en wasmachine-/ drogeraansluiting.









De tuin

De ruime achtertuin heeft, ondanks de ligging op het noordoosten, gedurende de dag veel zon.

Met name in de middag kun je achter volop genieten van de zon.

Ook op het terras aan de voorzijde is het heerlijk in de zon te zitten.

De ruime voortuin met oprit voor meerdere auto's is binnen de wijk uniek.

Dit geeft je zowel binnen als buiten het gevoel van vrijheid.







Kenmerken

- zeer goed onderhouden
- zonnig gelegen en met zorg aangelegde tuin rondom
 - 5 slaapkamers, 2 badkamers
 - royaal uitgebouwd met woonkeuken
- vloerverwarming in de hal, garderobe, toilet, keuken en badkamer 1e verdieping
 - dak in 2011 vernieuwd
- zeer gewilde woonomgeving nabij alle voorzieningen
 - vrijstaande stenen garage met kap
 - gelegen op een ruim perceel





Begane grond



De plattengronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattengronden 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.



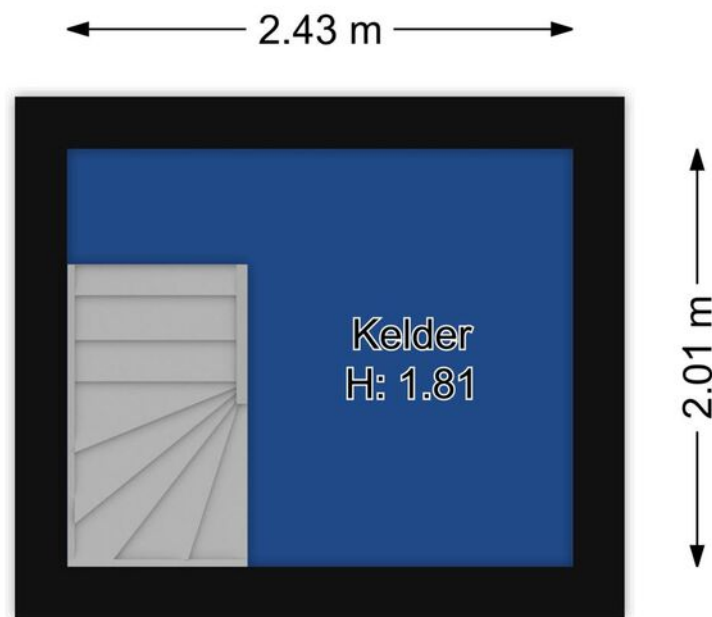
Tweede verdieping



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

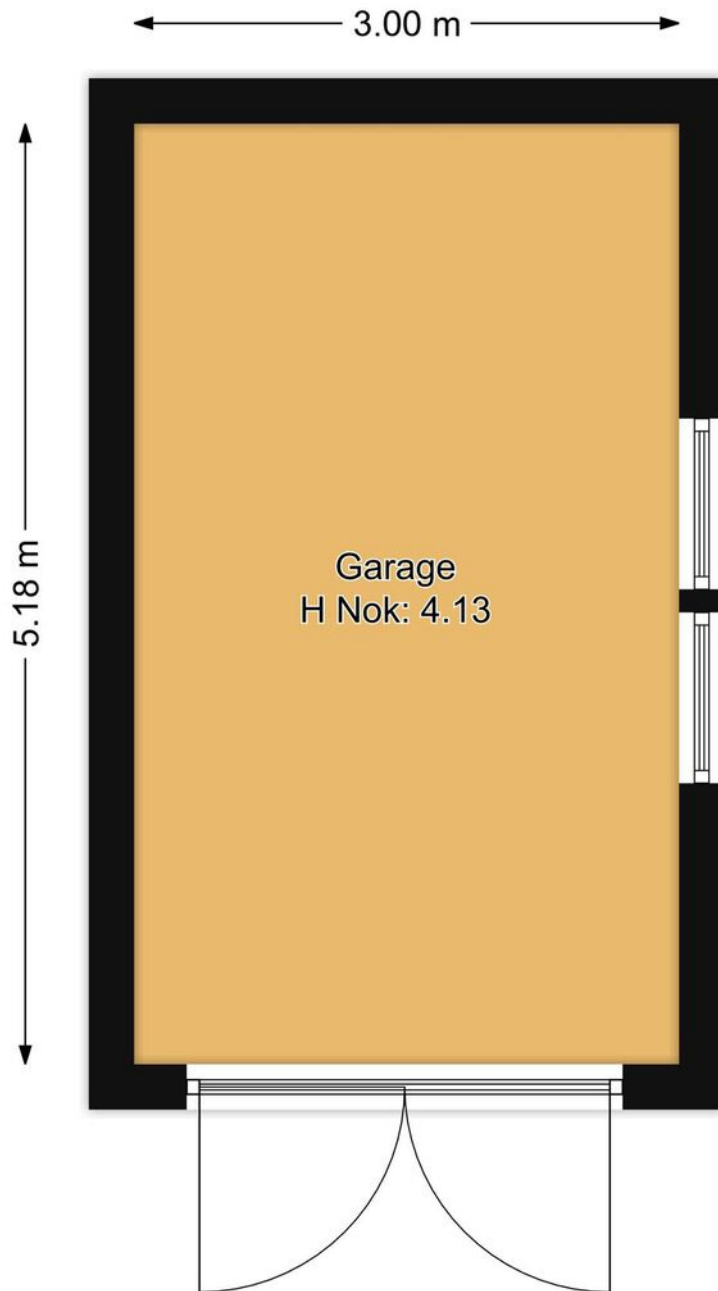


Kelder





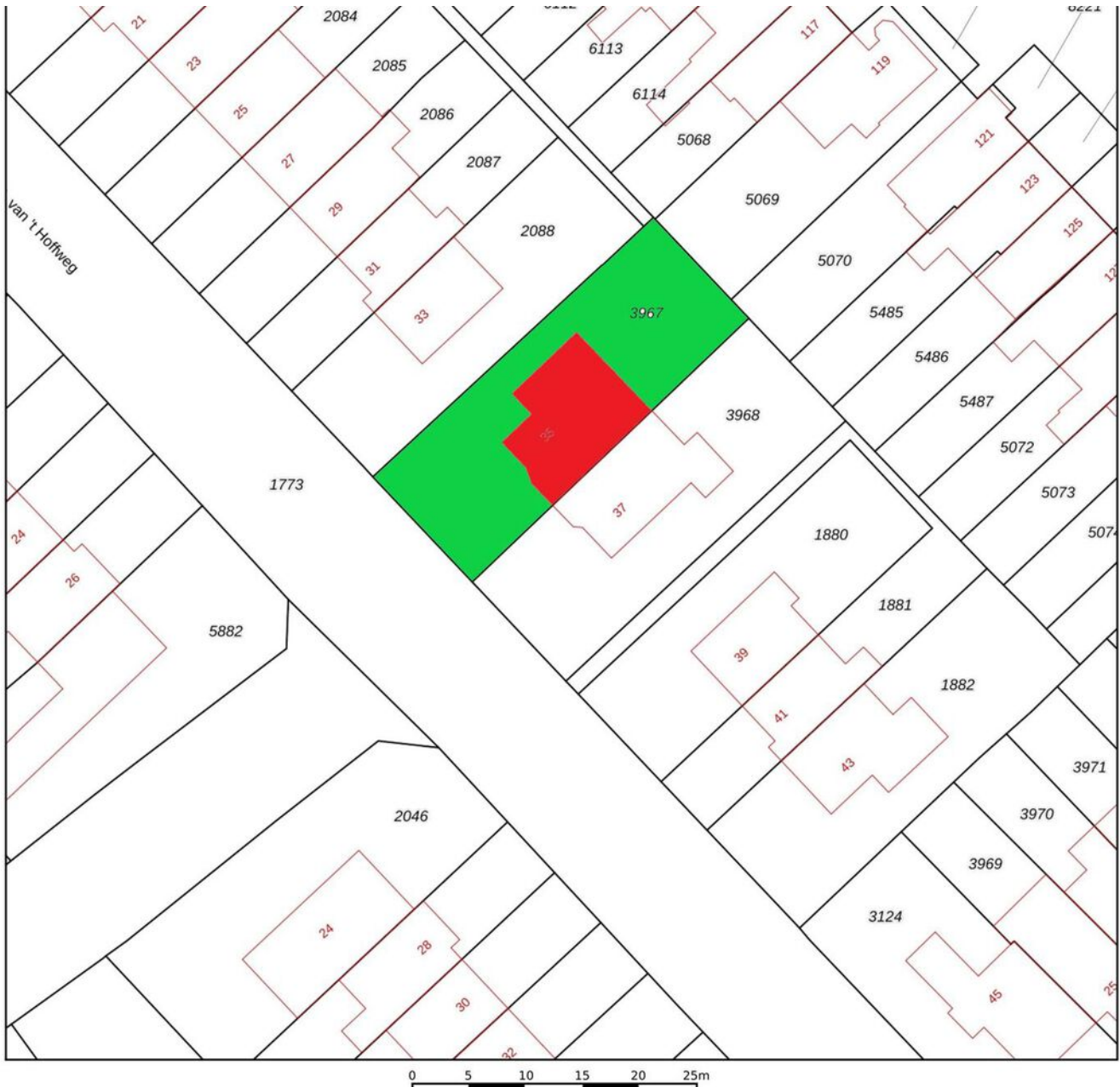
Garage



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




Kadastrale kaart

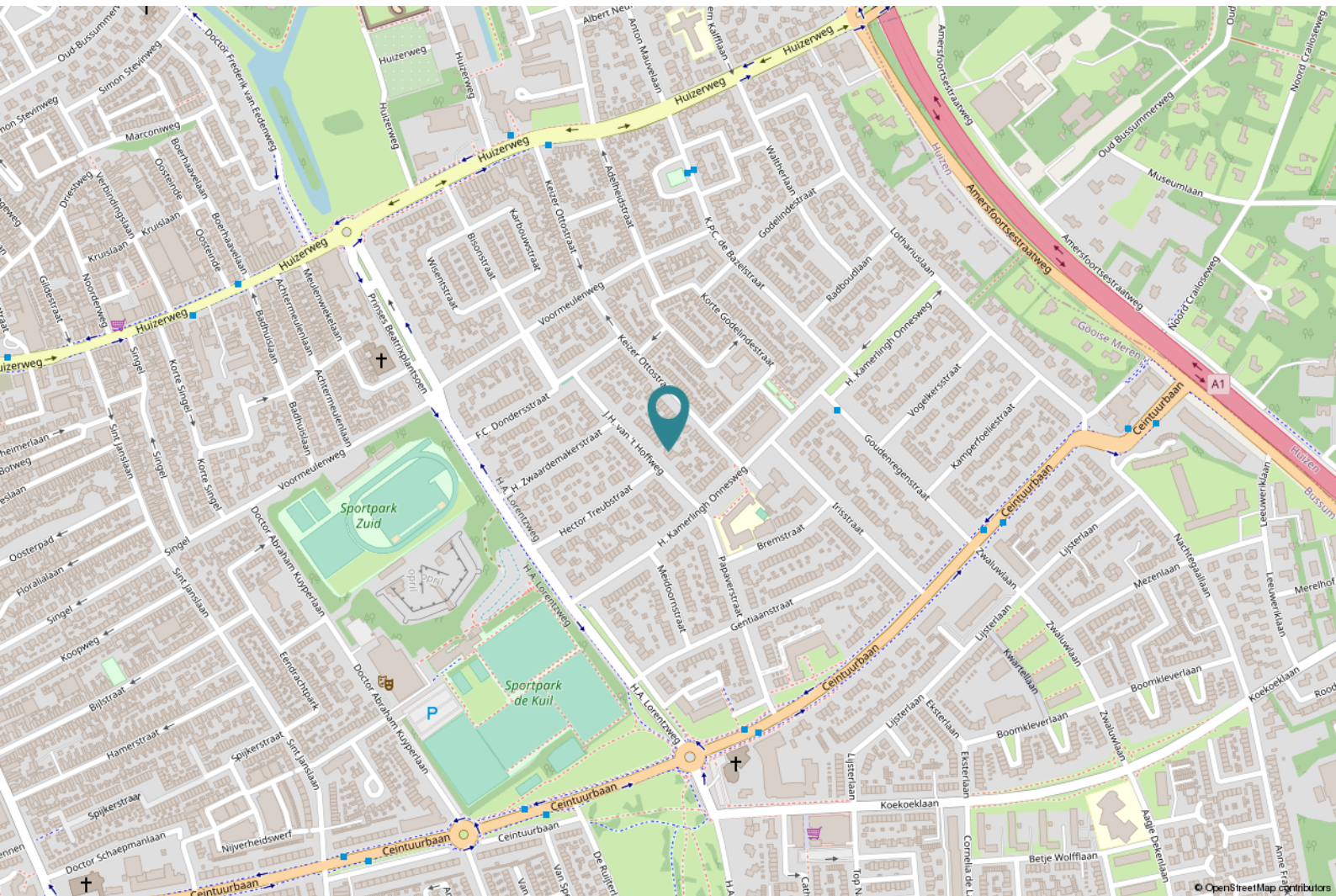


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Bussum
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3967
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 maart 2022
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

In het geliefde Godelindekwartier, in de oergezellige J.H. van 't Hoffweg, is deze ruime woning uit de jaren '30 gelegen. Een heerlijk locatie op loopafstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen, theater 't Spant en de prachtige Gooise natuur.



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.