

WELKOM

PEPERSTRAAT 18 TE NAARDEN



Prachtige, karakteristieke, goed onderhouden herenhuis

Midden in het historische vestingstadje Naarden

Herenhuis met een zonnige achtertuin



WELKOM BIJ

NIENABER MAKELAARS BUSSUM



UW SPECIALIST **EWOUD REHE**

Directeur - Register makelaar
Register taxateur

035 694 56 74
ewoud@nienaber.nl

De makelaardij zit in mijn bloed. Ik ben geboren en getogen in het Gooi en ken de omgeving dan ook als mijn broekzak. Geen wijk is onbekend terrein voor mij. Ik ben de 4e generatie binnen mijn familie in dit mooie vak. Naast kennis van zaken is het elke dag met veel passie en een vleugje humor bezig zijn met onze opdrachtgevers de sleutel tot ons succes. Het blij maken van mijn klanten met een nieuw (t)huis is voor mij het mooiste dat er is.



Dit prachtige, karakteristieke en goed onderhouden herenhuis (141 m² woonoppervlak) staat midden in het historische vestingstadje Naarden. Deze, vooral brede, woning dateert uit 1880 en heeft een statige voorgevel en is van de buitenzijde al zeer charmant om te zien.





KENMERKEN

Soort object	herenhuis	Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Type object	tussenwoning		
Bouwvorm	Bestaande bouw	Achtertuint	33 m ²
Bouwjaar	1880	Ligging Achtertuint	zuidwest
Woonoppervlakte	141 m ²	Energieklasse	E
Inhoud	514 m ³	Isolatie	dubbel glas
Perceel	105 m ²	Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Aantal kamers	6		
Aantal slaapkamers	3		

VRAAGPRIJS: € 890.000,-- k.k.

OMSCHRIJVING

Entree

De tuingerichte woonkamer grenst met openslaande deuren aan de besloten en zonnige achtertuin (33 m²) welke gelegen is op het zuidwesten. Er zijn 3 slaapkamers en 2 badkamers, verder is de woning geheel voorzien van dubbel glas, hardhouten kozijnen met goed onderhouden schilderwerk. Het herenhuis staat midden in de vesting van Naarden met zijn historische straatjes, de Vestingwallen, gezellige winkeltjes en diverse horecagelegenheden. Parkeren kan voor de deur en met de auto bent u met 25 minuten in Amsterdam. Het NS-station van Naarden/Bussum bevindt zich slechts op 2,5 kilometer afstand. Maak snel een afspraak om dit zeer aantrekkelijke en ruime herenhuis te bezichtigen!

INDELING:

Begane grond:

Entree met de meterkast en directe toegang tot de royale woonkeuken met aan de linkerzijde de keuken in hoekopstelling, aansluitend bevindt zich een tussenhal (garderobe) en het toilet met fontein. Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle en woningbrede woonkamer met open haard, grote raampartijen en openslaande deuren naar de heerlijke achtertuin. Vanuit de woonkamer is via een luik de kelder met vaste trap toegankelijk. Er is voldoende bergruimte in de (droge)kelder.

Eerste verdieping:

Vanuit de eetkeuken kom je via de bordestrap uit op de overloop met veel daglicht. Aan de achterzijde bevindt zich de zeer ruime en woningbrede 'master bedroom' met 3 grote raampartijen, vaste kastenwand en eigen badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, wastafel en toilet. Tweede slaapkamer aan de voorzijde en tweede badkamer eveneens aan de voorzijde voorzien van douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping:

Vanaf de overloop de opgang naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer met dakkapel, dakraam, wastafel en vaste kast. Vanuit deze slaapkamer is een aparte kamer toegankelijk met de wasmachine/droger opstelling, cv-ketel en veel opbergmogelijkheden.



Tekst

Buitenruimte/achtertuin:

De heerlijk besloten achtertuin van circa 33 m² is gelegen op het zuidwesten en dat betekent de middag- en avondzon. Er is een praktische tuinkast, ideaal voor het tuingereedschap.

Eigenlijk is niet in een korte tekst te omschrijven wat deze 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.

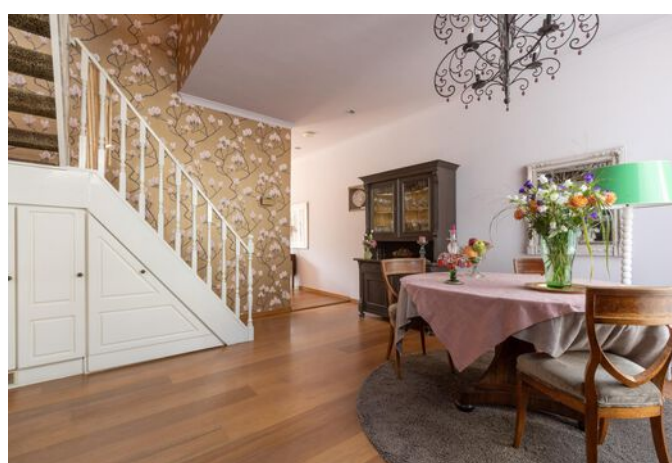


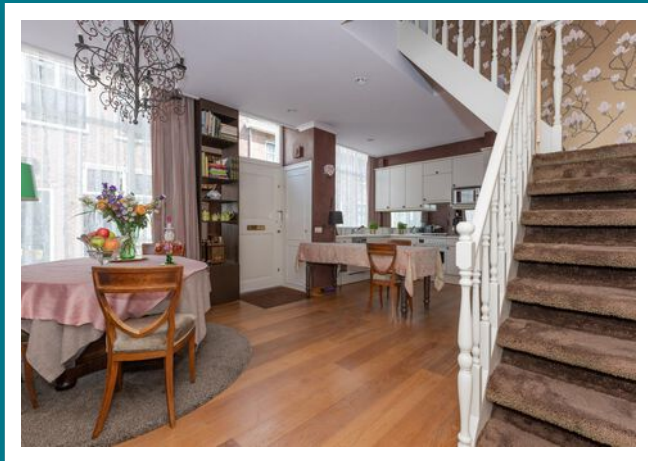
Peperstraat 18 te Naarden

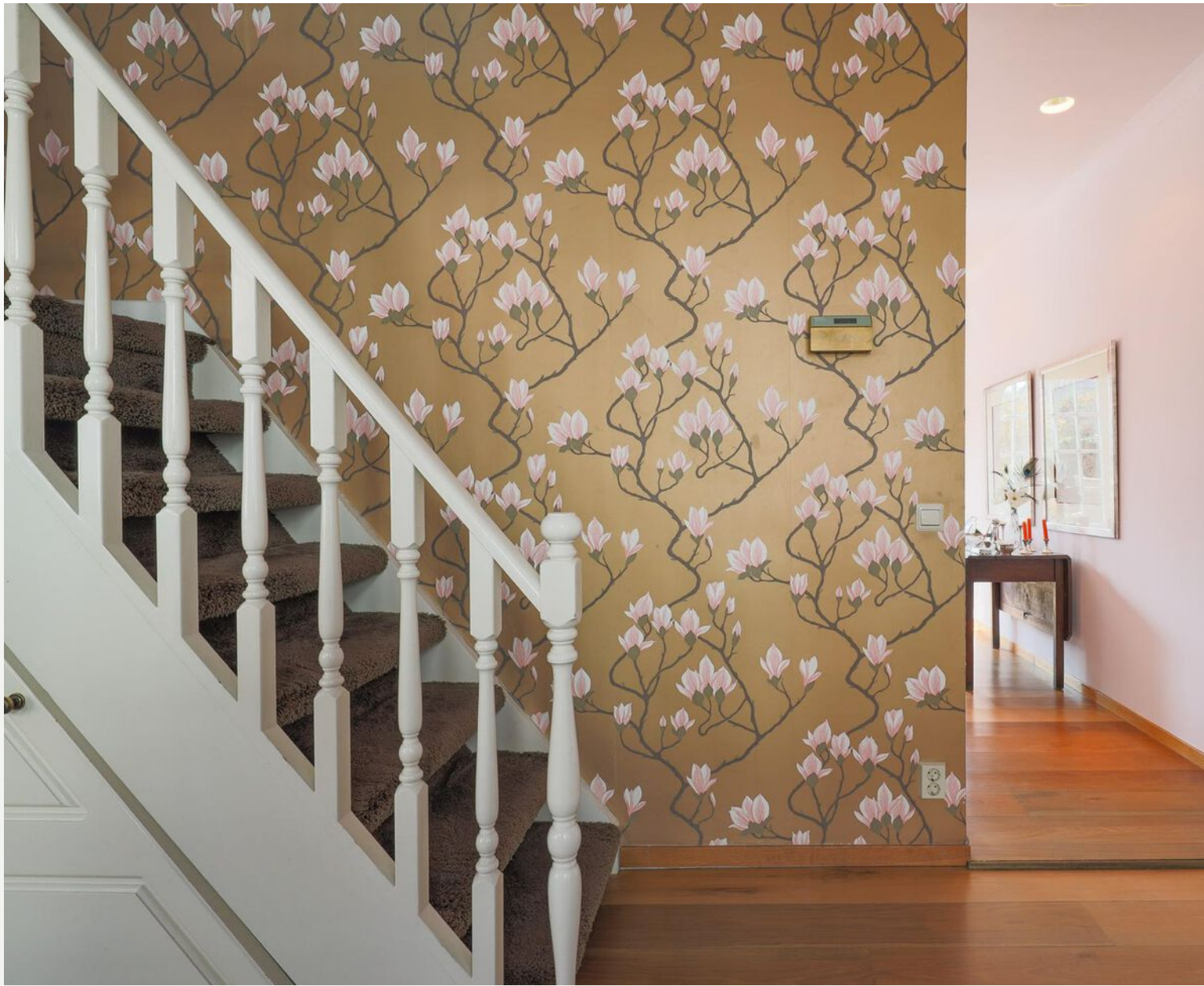


Entree

Entree met de meterkast en directe toegang tot de royale woonkeuken met aan de linkerzijde de keuken in hoekopstelling, aansluitend bevindt zich een tussenhal (garderobe) en het toilet met fontein. Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle en woningbrede woonkamer met open haard, grote raampartijen en openslaande deuren naar de heerlijke achtertuin. Vanuit de woonkamer is via een luik de kelder met vaste trap toegankelijk. Er is voldoende bergruimte in de (droge)kelder.









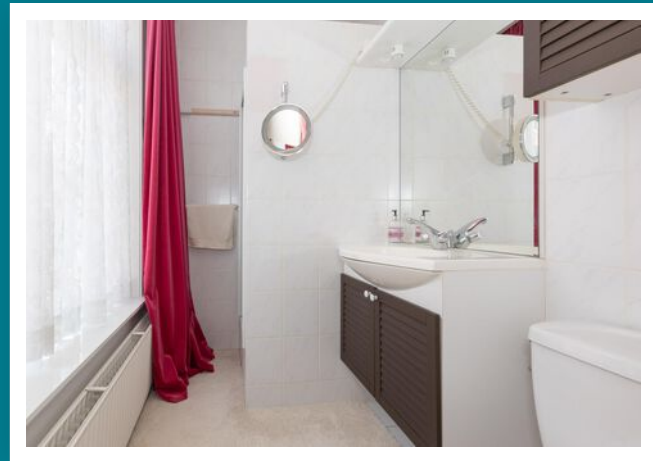
Eerste verdieping

Vanuit de eetkeuken kom je via de bordestrap uit op de overloop met veel daglicht. Aan de achterzijde bevindt zich de zeer ruime en woningbrede 'hoofd slaapkamer' met 3 grote raampartijen, vaste kastenwand en eigen badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, wastafel en toilet.

Tweede slaapkamer aan de voorzijde en tweede badkamer eveneens aan de voorzijde voorzien van douche, wastafel en toilet.



"Hoofd slaapkamer"





Tweede verdieping

Vanaf de overloop de opgang naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer met dakkapel, dakraam, wastafel en vaste kast. Vanuit deze slaapkamer is een aparte kamer toegankelijk met de wasmachine/droger opstelling, cv-ketel en veel opbergmogelijkheden.



De tuin

De heerlijk besloten achtertuin van circa 33 m² is gelegen op het zuidwesten en dat betekent de middag- en avondzon. Er is een praktische tuinkast, ideaal voor het tuingereedschap.



EXTRA INFORMATIE

EVEN IN HET KORT:

- Perceeloppervlakte 105 m², eigen grond
- Bouwjaar: circa 1880
- Gelegen binnen het beschermde stadsgezicht van Naarden
- Bouwkundig rapport aanwezig en beschikbaar op verzoek
- CV-ketel: Vaillant (huur)
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas
- De achtergevel is voorzien van trespas gevelbekleding en zonwering.
- Energielabel E
- Voor eigenaren zijn twee parkeervergunningen per woning mogelijk à € 36,60 per jaar. Ook bezoekersvergunningen mogelijk
- Er is een optie om de huur van de garage over te nemen.
- De mogelijkheid bestaat om een bij de woning gelegen fietsenstalling bij te huren voor een bedrag van € 12,- p/mnd.
- Oplevering in overleg, kan snel



GEBRUIKSOPPERVLAKTEN:

- Wonen: 141 m²
- Overige inpandige ruimte: 13 m² (12 m² kelder en 1 m² tuinkast)

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.



"even in het kort"

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Gooise Meren / Naarden Vesting

Leeftijd



0 - 14: 16% 15 - 24: 8% 25 - 44: 16%
45 - 64: 35% 65+: 26%

Koop / huur



Koop: 70% Huur: 30%

Huishoudens



Eenpersoons: 45% Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 28%



45%



55%



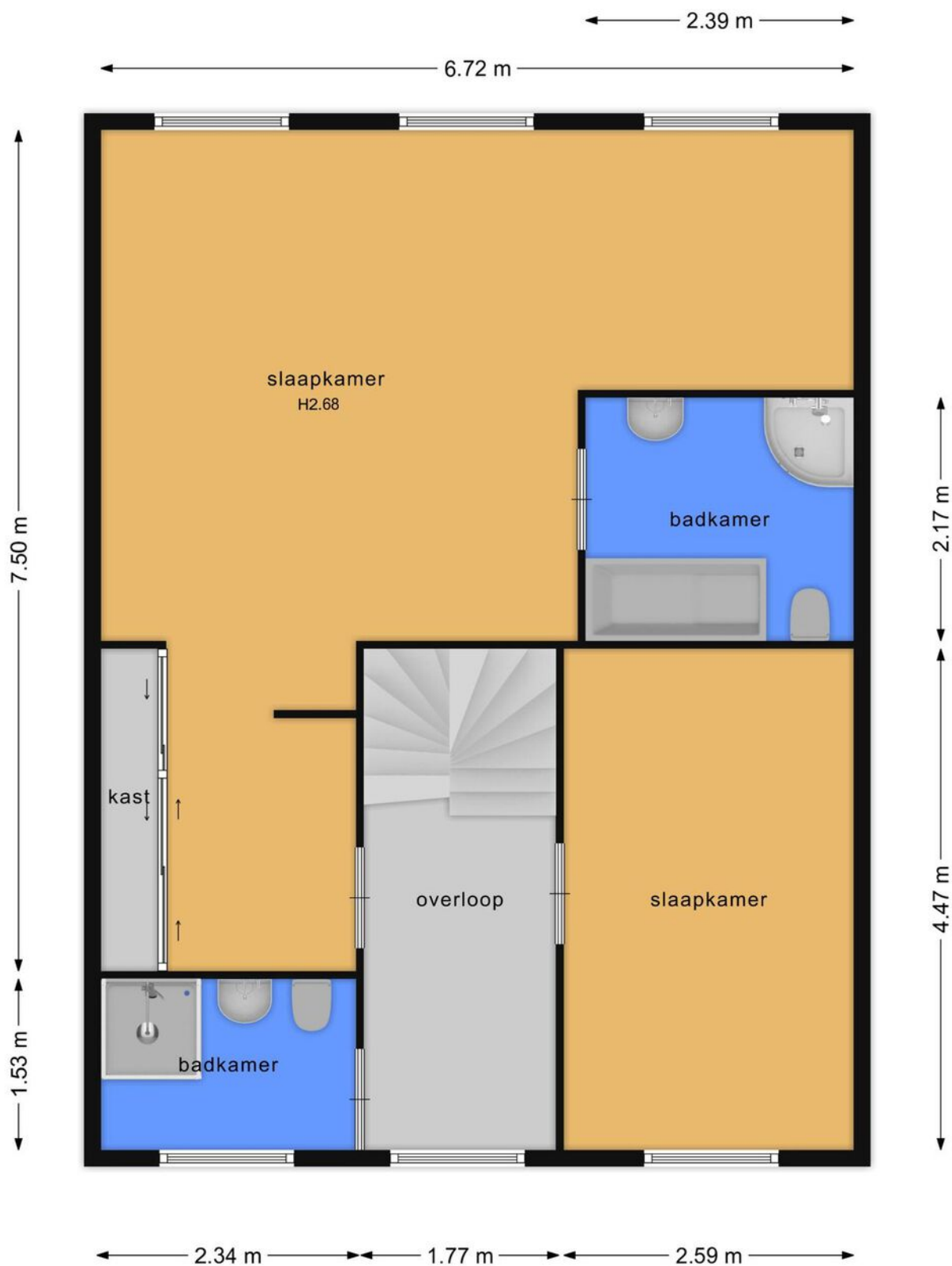
1,1 per huishouden



0m 5m

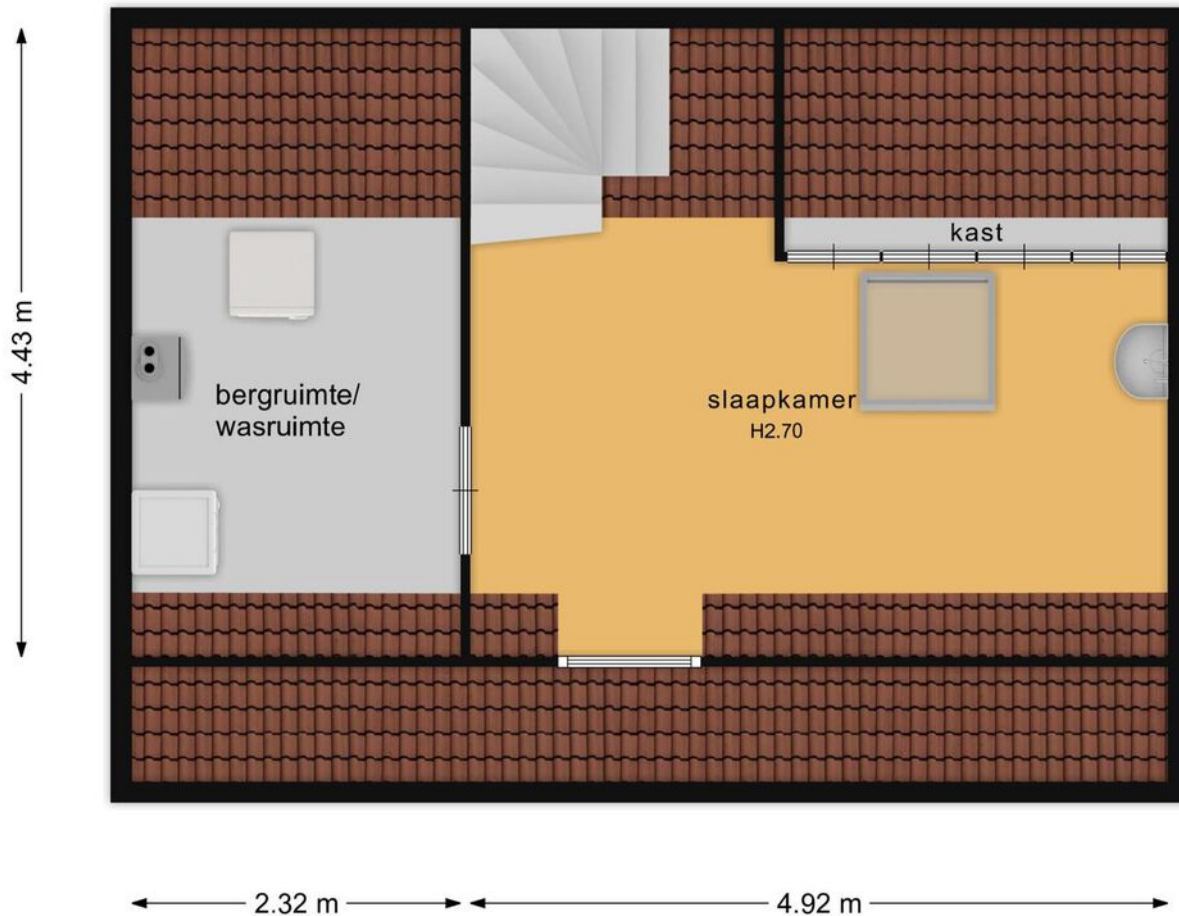
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND Begane grond



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

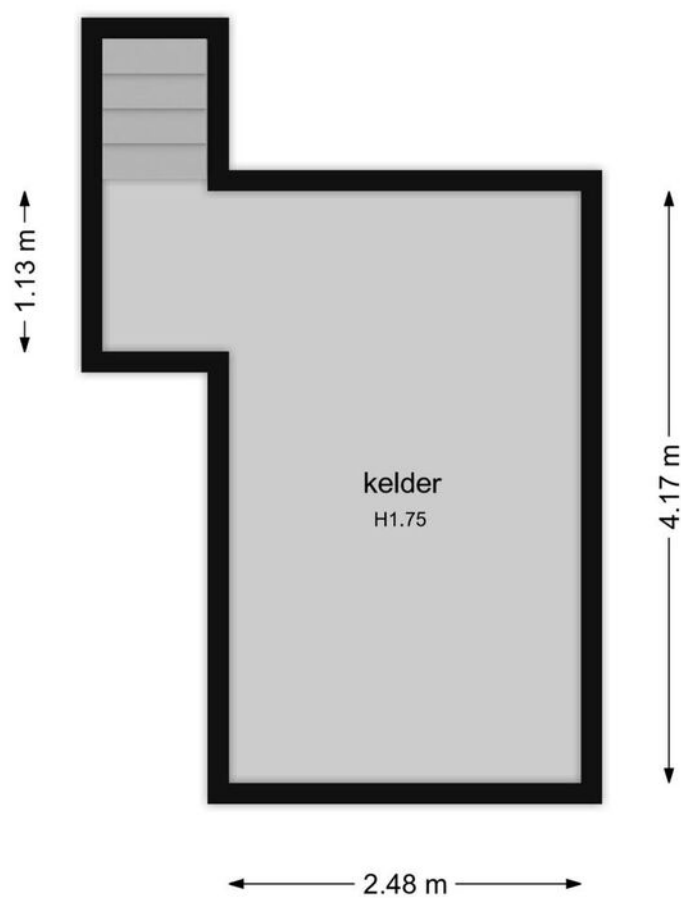
PLATTEGROND eerste verdieping



0m 5m

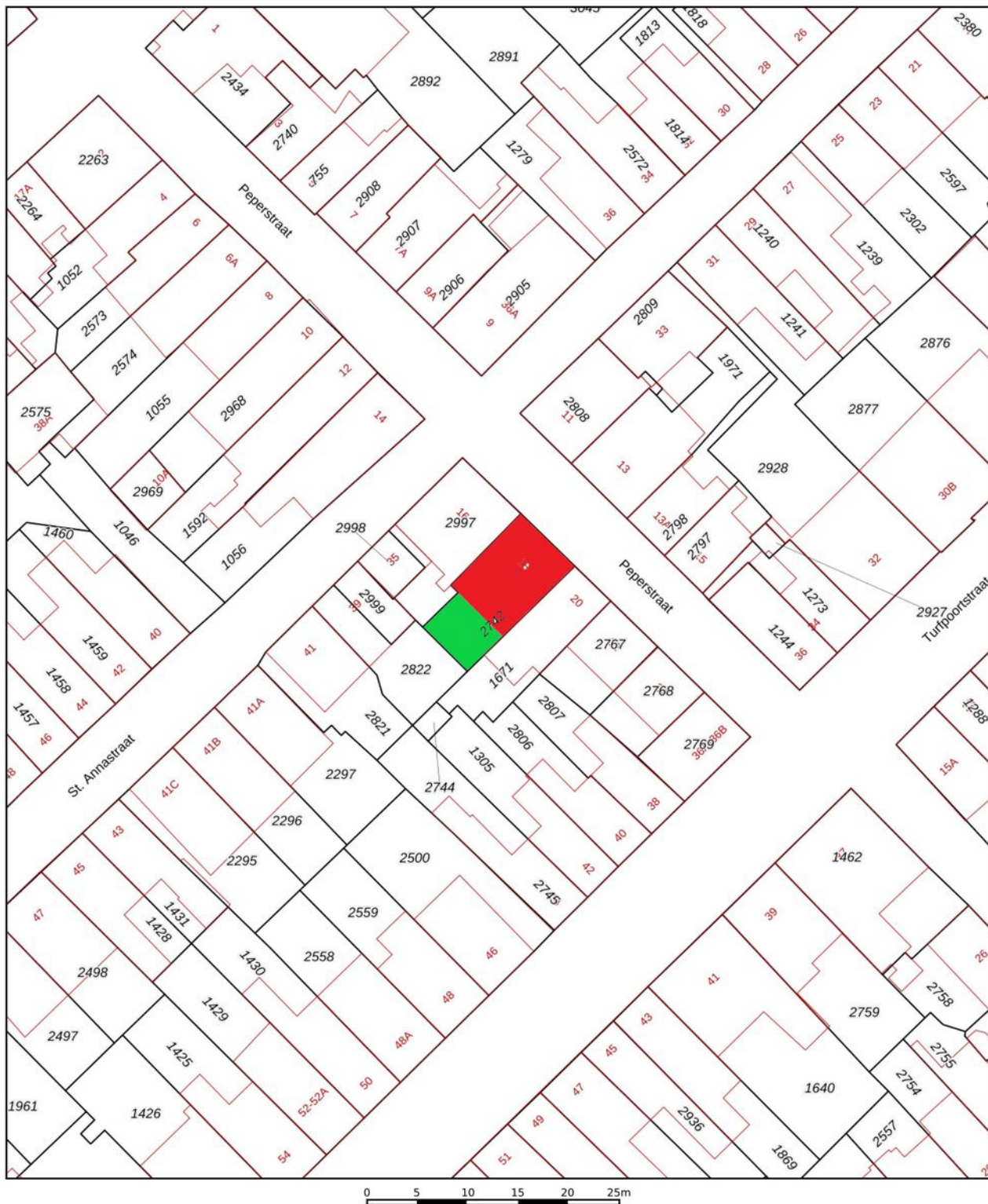
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND tweede verdieping



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

PLATTEGROND kelder



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Naarden

Sectie G

Perceel 2742

kadaster

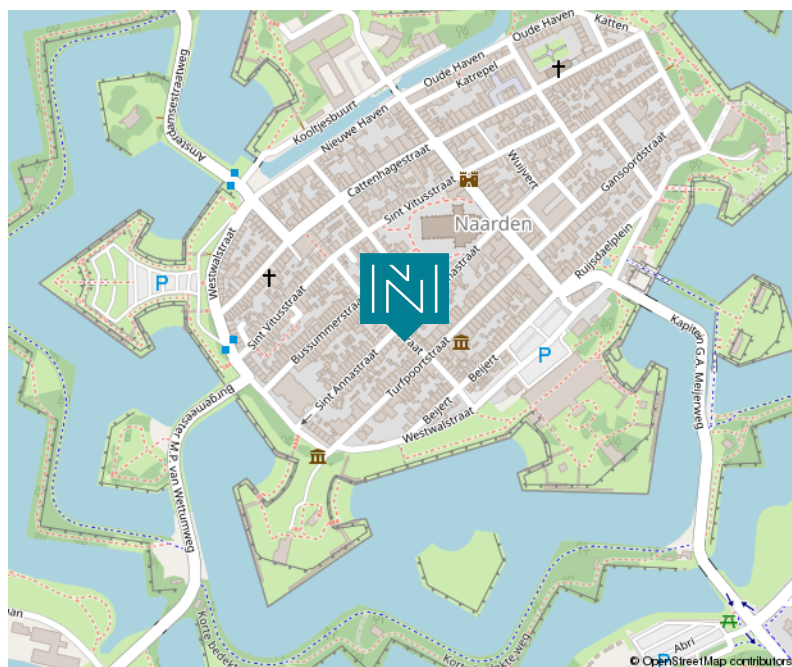
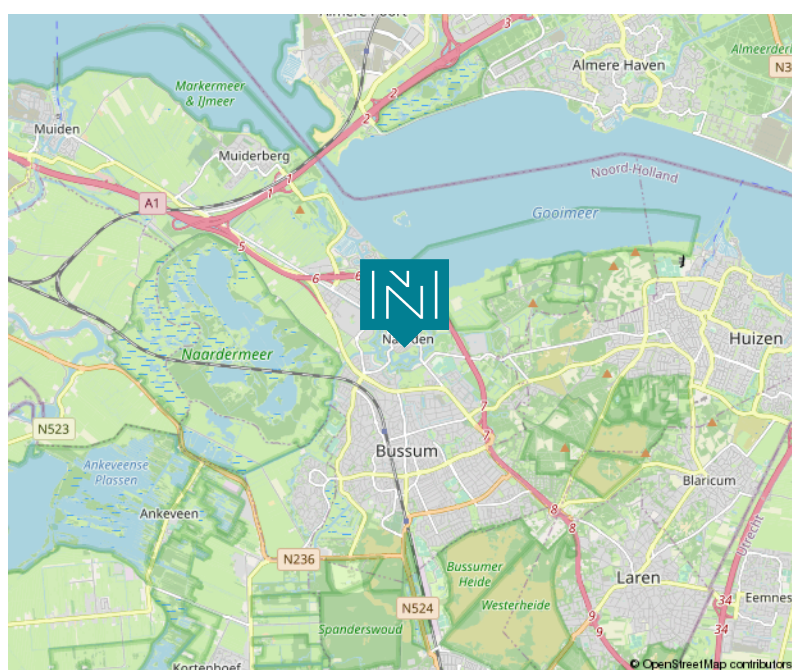


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



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 verkopendemakelaar 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 en dan kan het moeilijk zijn om 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 grond 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 deskundige (bouwkundige keurder van woningen) 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, Vastgoedpro, VBO, 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 geachte 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 mondeling 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 de 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 verkocht 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 voorrisico 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 algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een 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 een 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 (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.

Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

DIT ZIJN

ONZE SPECIALISTEN

ERIK NIENABER

**Senior - Makelaar/
Adviseur**



EWOUD REHE

**Directeur -
Register Makelaar
Register Taxateur**



MARIKE VAN KAAM

**Register Makelaar
Register Taxateur**



BERNDT VAN DER EIJK

**Assistent
Register Makelaar
Register Taxateur**



PIEN RESING

**Assistent
Register Makelaar
Register Taxateur**



JACQUELINE VAN LOO

**Office
manager**



ANNE DE GROOT

**Binnendienst
medewerker**





— SINDS 1919 —
NIENABER
MAKELAARS

Woningmakelaardij:

Vestiging Bussum

Nienaber Makelaars B.V.
Albrechtlaan 14 C
Postbus 44
1400 AA Bussum
T. 035 694 56 74
E. info@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp

Nienaber Weesp B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 41 71 18
E. weesp@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Muiden

Nienaber Muiden B.V.
Sluisstraat 9
1398 AS Muiden
T. 0294 417 118
E. muiden@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Bedrijfsmakelaardij:

Vestiging Bussum

Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.
Albrechtlaan 14 C
Postbus 44
1400 AA Bussum
T. 035 695 05 99
E. bog@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Almere

Nienaber Bedrijfsmakelaars Almere B.V.
Transistorstraat 31
1311 XX Almere
T. 036 548 50 00
E. bog@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp

Van Lonkhuizen makelaars B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 48 03 55
E. info@vanlonkhuizen.nl
W. www.vanlonkhuizen.nl



*Scan de QR-code met de camera
van je telefoon en bekijk onze website!*

