



SINDS 1919
NIENABER
MAKELAARS

WELKOM

WETHOUDER KONIGLAAN 2 A TE NAARDEN



Karakteristiek en verduurzaamde twee-onder-een kapwoning.

De woning heeft een zeer ruim woonoppervlak 266 m² en bijna 50m² inpandige bergruimte.

Het Oranje Nassau Kwartier is nabij het gezellige centrum van Bussum.



WELKOM BIJ

NIENABER MAKELAARS BUSSUM



UW SPECIALIST

MARIKE VAN KAAM

Register Makelaar Register Taxateur

035-6945674 / 06-19745653
marike@nienaber.nl

In 2007 ben ik begonnen in de makelaardij als binnendienstmedewerkster, waarna ik in 2010 mijn HBO opleiding makelaardij succesvol heb afgerond. Na een kort uitstapje in de interieur branche, ben ik sinds 2015 weer met veel plezier terug in de makelaardij als assistent makelaar! Ik ben inmiddels vele jaren in 't Gooi werkzaam. Na een leerzame tijd als assistent voelde ik dat het tijd was voor de volgende stap. Ik ben terug de boeken in gegaan en ben in 2020 beëdigd als Register Makelaar en Register Taxateur.



WELKOM

Op een centrale locatie gelegen, karakteristiek en verduurzaamde twee-onder-een kapwoning. De woning heeft een zeer ruim oppervlak (266 m²) en mede door dubbele entree en extra trappenhuis is kantoor aan huis of een B&B hier ook goed mogelijk.

Het Oranje Nassau Kwartier is nabij het gezellige centrum van Bussum, op loopafstand van station Naarden-Bussum, maar ook op fietsafstand van de Naarden-Vesting. Basisscholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en uitvalswegen zijn nabij.



KENMERKEN

Soort object	eengezinswoning	Ligging	aan drukke weg, in woonwijk
Type object	2-onder-1-kapwoning	Zijtuin	85 m ²
Bouwworm	Bestaande bouw	Ligging Zijtuin	noordwest
Bouwjaar	1899	Energieklasse	C
Woonoppervlakte	266 m ²	Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie
Inhoud	1138 m ³		
Perceel	317 m ²		

VRAAGPRIJS: € 995.000,- k.k.

OMSCHRIJVING

Begane grond:

Originele entree aan de voorzijde, ruime hal met toilet, werk-/speelkamer met doorgang naar de luxe woonkeuken. De handgemaakte eikenhouten keuken is voorzien van onder andere 3 Gagganau ovens (combi-stoom oven, heteluchtoven en een combi-magnetron), Gagganau koffiezetapparaat, Quooker en een kook-/spoeleiland met maar liefst 24 grote lades, separate spoelkeuken, woonkamer met houtkachel welke op de centrale verwarming is aangesloten, riant trappenhuis met toegang naar de gehele woning, kelder met alle aansluitingen, tweede hal met toegang naar de wasruimte, toilet, douche en berging. Vanuit de entree aan de zijkant is tevens deze hal bereikbaar.

- Geïsoleerde vloer met PCM zouttabletten en vloerverwarming;
- Wanden geïsoleerd met houtvezelplaten en leemstucwerk voor een optimaal binnenklimaat;
- Geïsoleerd plafond;
- Nagenoeg volledig climaplust HR++ beglazing met vernieuwd raamhout;
- Volledig gestuct;
- Eiken houten vloeren, alsmede authentiek tegelwerk;
- Ingebouwde Google Nest speakers in plafond;
- KNX systeem;
- Mogelijkheid voor aanbouwen originele serre.

Eerste verdieping:

Zowel vanuit de hal aan de voorzijde, maar ook vanuit het trappenhuis in het midden van de woning is de eerste verdieping bereikbaar. De lange overloop geeft toegang naar de drie ruime slaapkamers, de badkamer aan de achterzijde en de tweede badkamer (in aanbouw) aan de voorzijde, separaat toilet.

- Geïsoleerde vloer met vloerverwarming;
- Wanden geïsoleerd met houtvezelplaten en afgewerkt met kraalschroten;
- Geïsoleerd plafond;
- Volledig climaplust HR++ beglazing met vernieuwd raamhout;
- Volledig gestuct;
- Eikenhouten vloeren;
- Ingebouwde Google Nest speakers in plafond;

- KNX Systeem;
- Sanitair voor tweede badkamer is aanwezig.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang naar 4 slaapkamers, toilet en een grote bergruimte.

- Nagenoeg volledig climaplust HR++ beglazing met vernieuwd raamhout;
- Voorbereiding vloerverwarming aanwezig;
- Leidingwerk voor twee badkamers aanwezig.

Zolder:

Via een vlizotrap bereikbare zolderverdieping met prachtige kap-constructie. Door het plaatsen van een vaste trap is hier een gehele extra verdieping te creëren.

Bergruimte: De woning beschikt over bijna 50m² inpandige bergruimte.

Tuin:

Een heerlijke tuin aan de zijkant van het huis gelegen. Naast veel ruimte voor de kinderen met een trampoline, zandbak en met sedum bedekt speelhuisje is er een heerlijk terras met vijverrand en buiten keuken. Ook is er nog een overdekt terras voor de koude avonden. De tuin aan de voorkant is thans gescheiden van de overige tuin vanwege kantoor aan huis.

Kantoor / B&B aan huis:

Wanneer kantoor aan huis gewenst is, kan de werkkamer en toilet aan de voorzijde op de begane grond, alsmede eventueel de slaapkamer en de badkamer op de eerste verdieping van het huis worden gescheiden. Deze zijn verbonden door een extra trap. Ook is een B&B hier volgens het bestemmingsplan toegestaan.

Art impression:

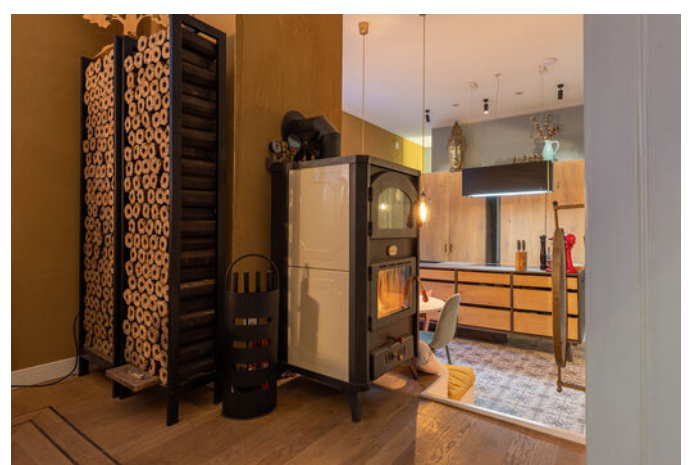
Voor zowel de tweede verdieping als de zolder zijn enkele artist impressions toegevoegd, alsmede een extra plattegrond.

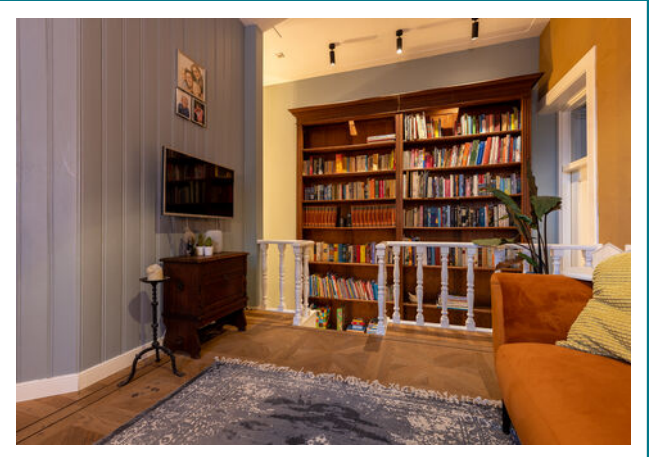
Nieuwsgierig? Maak gerust een afspraak. Onze specialisten voor deze woning zijn Marike van Kaam en Ewoud Rehe, beide RM-RT. Zij laat u de woning met veel plezier zien.



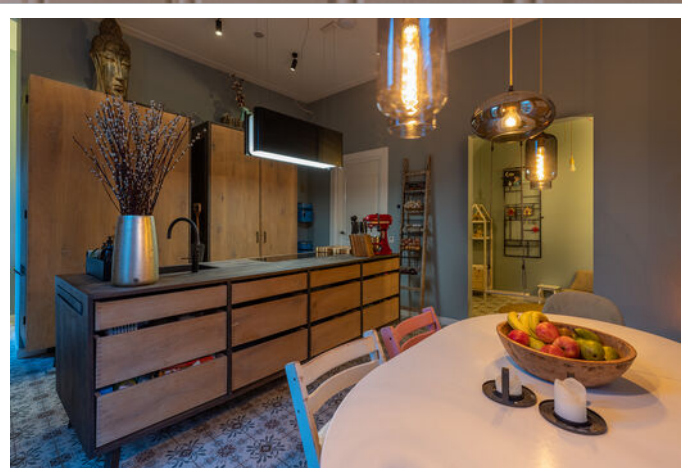
BEGANE GROND

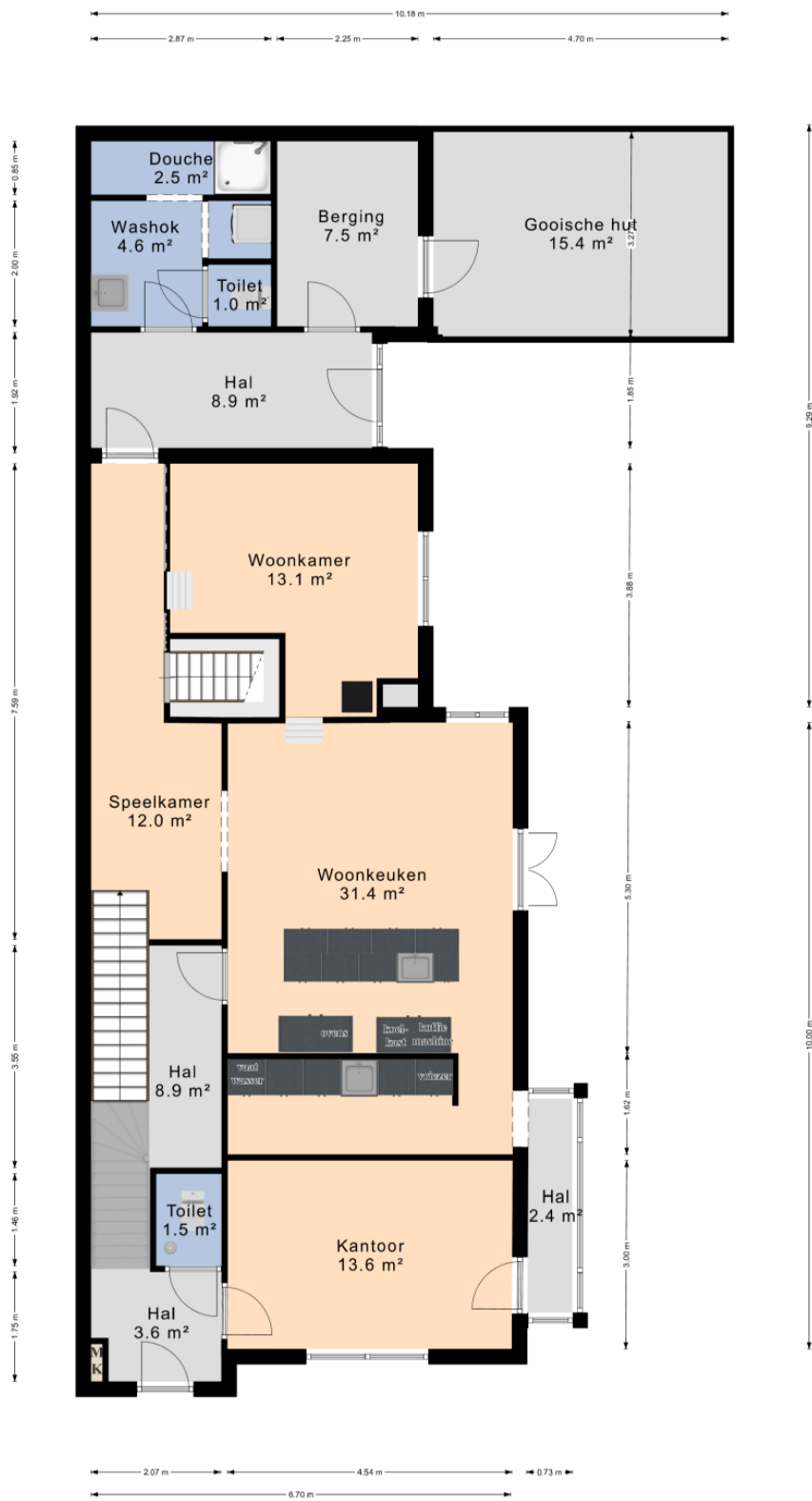
Originele entree aan de voorzijde, ruime hal met toilet, werk-/speelkamer met doorgang naar de luxe woonkeuken. De handgemaakte eikenhouten keuken is voorzien van onder andere 3 Gagganau ovens (combi-stoom oven, heteluchtoven en een combi-magnetron), Gagganau koffiezetapparaat, Quooker en een kook-/spoeleiland met maar liefst 24 grote lades, separate spoelkeuken, woonkamer met houtkachel welke op de centrale verwarming is aangesloten, riant trappenhuis met toegang naar de gehele woning, kelder met alle aansluitingen, tweede hal met toegang naar de wasruimte, toilet, douche en berging. Vanuit de entree aan de zijkant is tevens deze hal bereikbaar.











De plattegronden zijn vervaardigd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Lokaal 18b2

BEGANE GROND

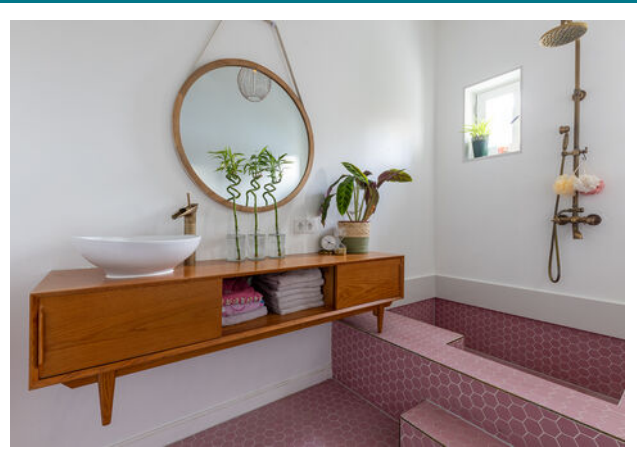




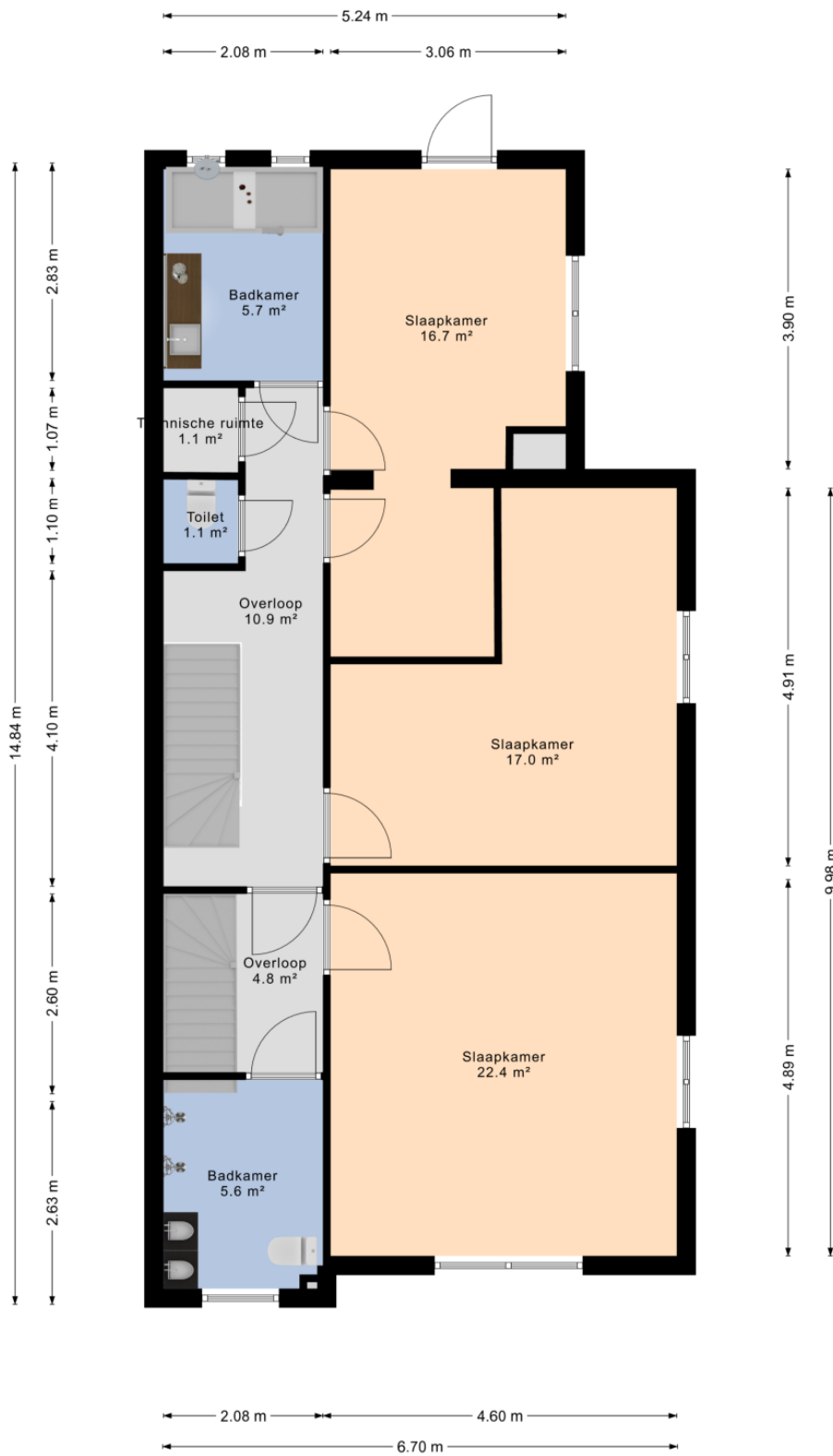
EERSTE VERDIEPING

Zowel vanuit de hal aan de voorzijde, maar ook vanuit het trappenhuis in het midden van de woning is de eerste verdieping bereikbaar. De lange overloop geeft toegang naar de drie ruime slaapkamers, de badkamer aan de achterzijde en de tweede badkamer (in aanbouw) aan de voorzijde, separaat toilet.









De plattegronden zijn vervaardigd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Lokaal 18b2

EERSTE VERDIEPING



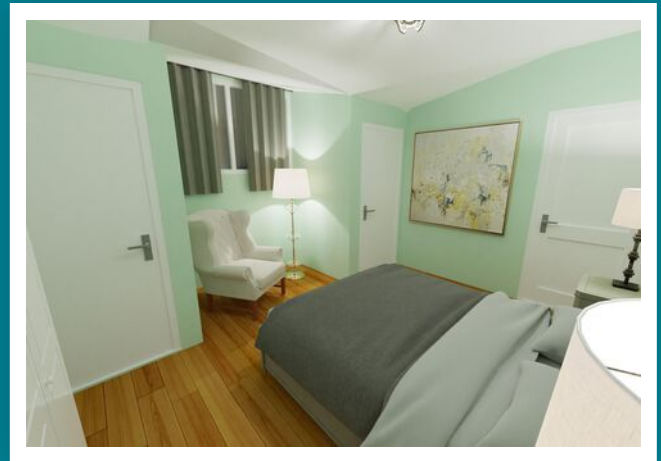
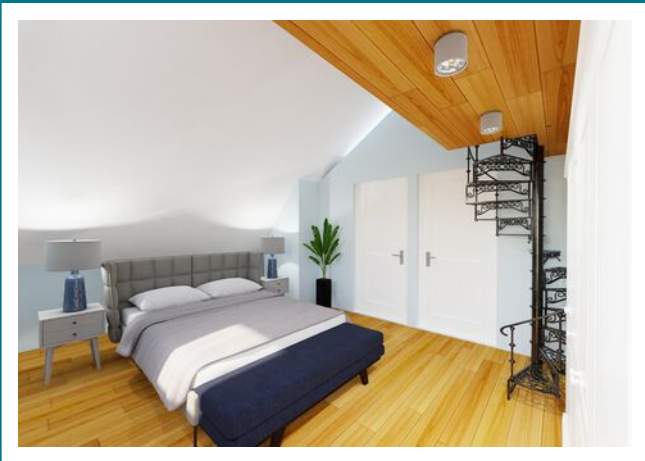
TWEEDE VERDIEPING

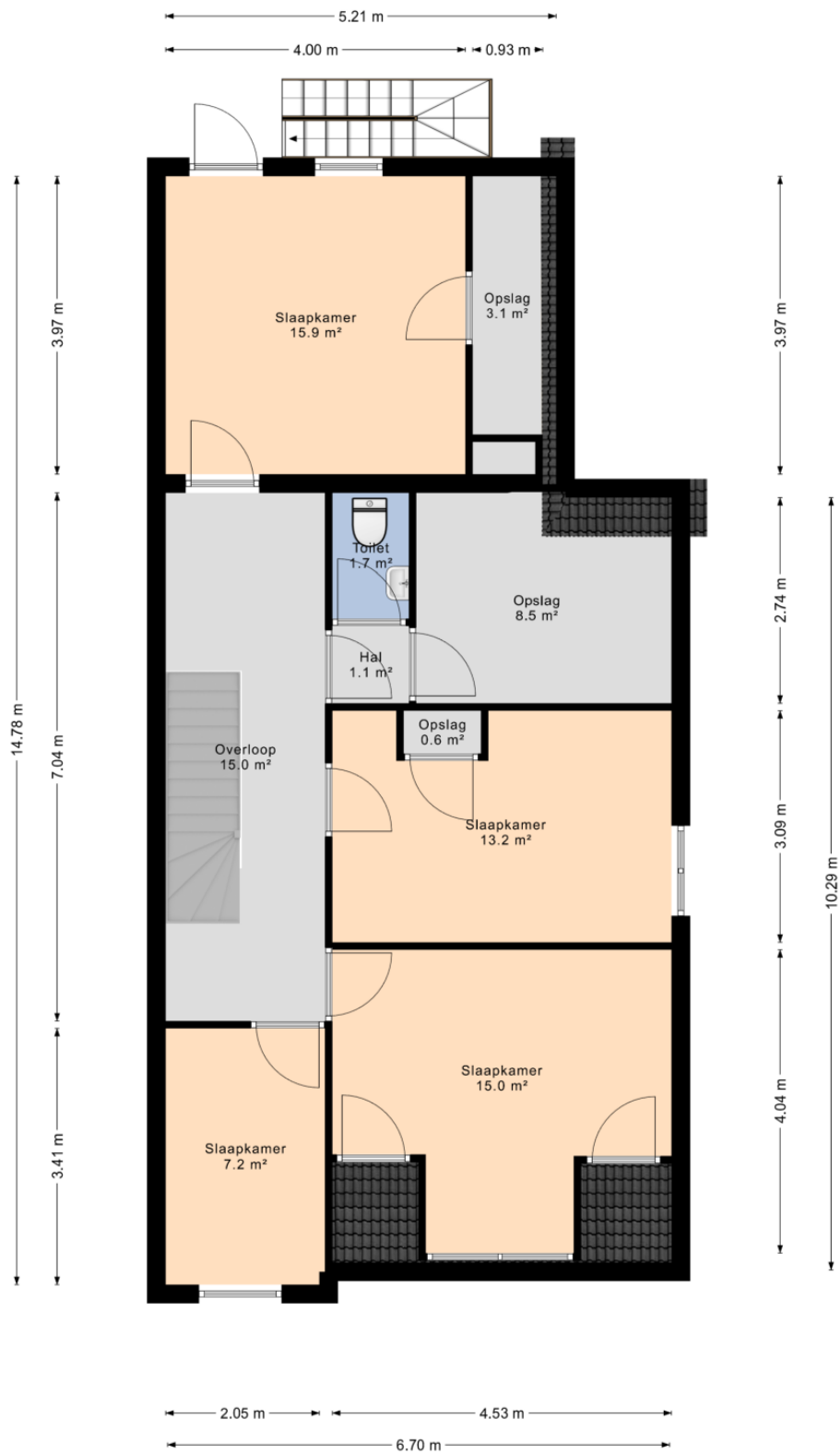
Overloop met toegang naar 4 slaapkamers, toilet en een grote bergruimte.

- Nagenoeg volledig climaplus HR++ beglazing met vernieuwd raamhout;
- Voorbereiding vloerverwarming aanwezig;
- Leidingwerk voor twee badkamers aanwezig.

Tevens beschikt de woning over bijna 50m² inpandige bergruimte.







De plattegronden zijn vervaardigd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Lokaal 18b2

TWEDE VERDIEPING



De plattengronden zijn vervaardigd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Lokaal 18b2

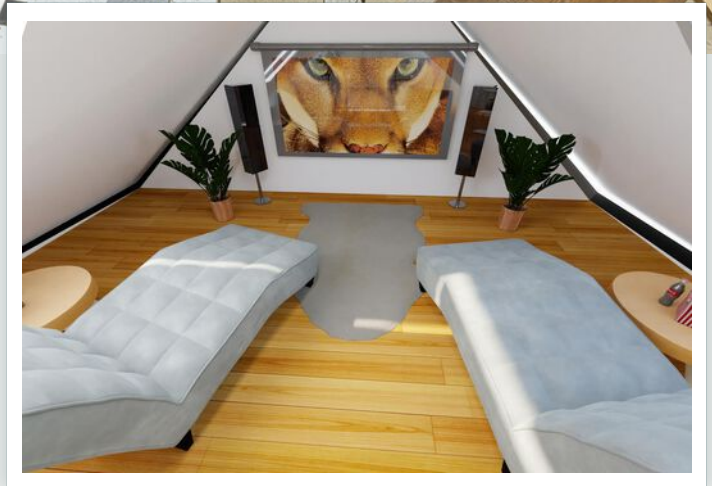
ONTWERP TWEEDE VERDIEPING

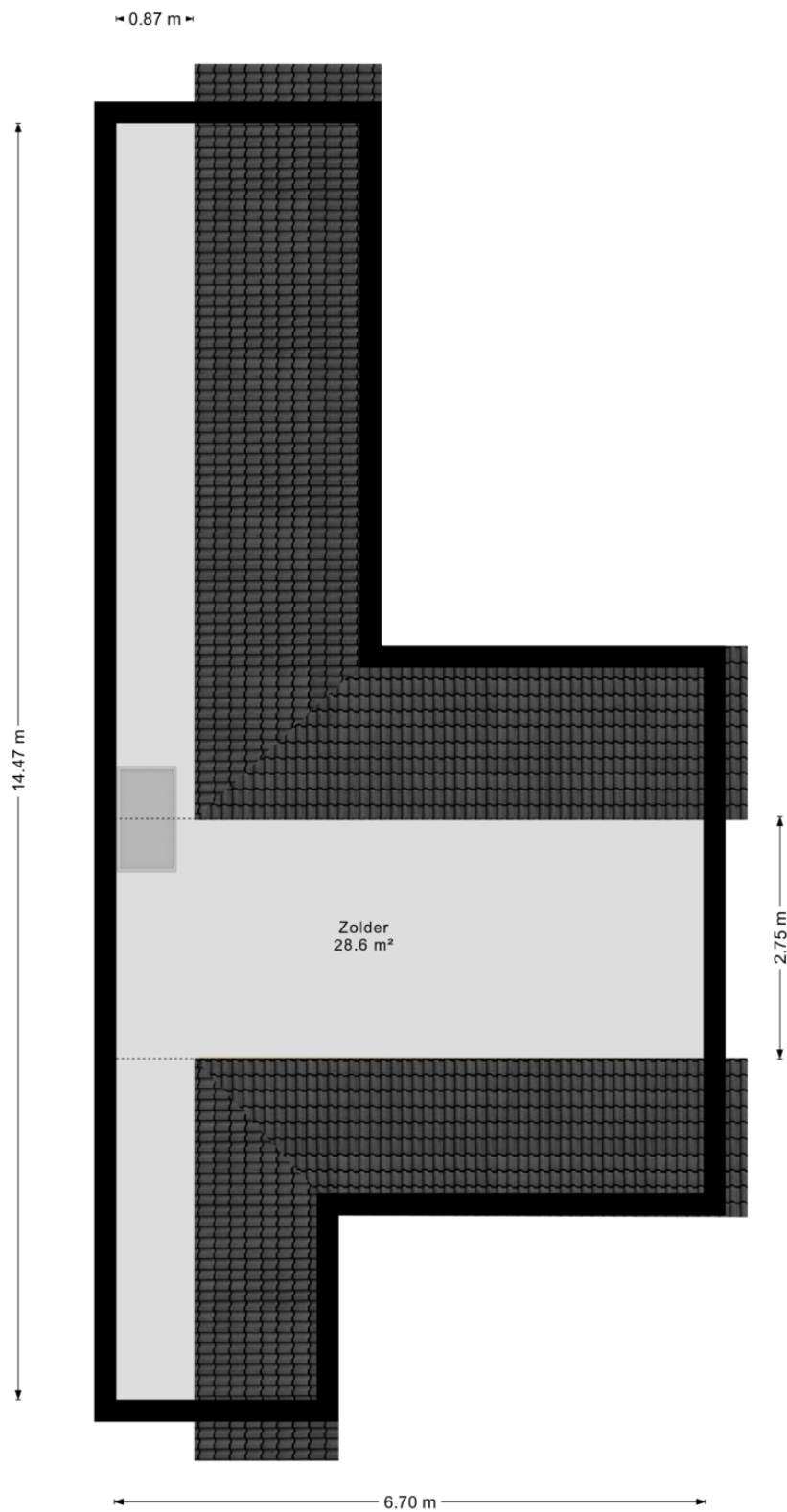


ZOLDER

Via een vlizotrap bereikbare zolderverdieping met prachtige kapconstructie. Door het plaatsen van een vaste trap is hier een gehele extra verdieping te creëren.

Art impression:
Voor zowel de tweede verdieping als de zolder zijn enkele artist impressions toegevoegd, alsmede een extra plattegrond.



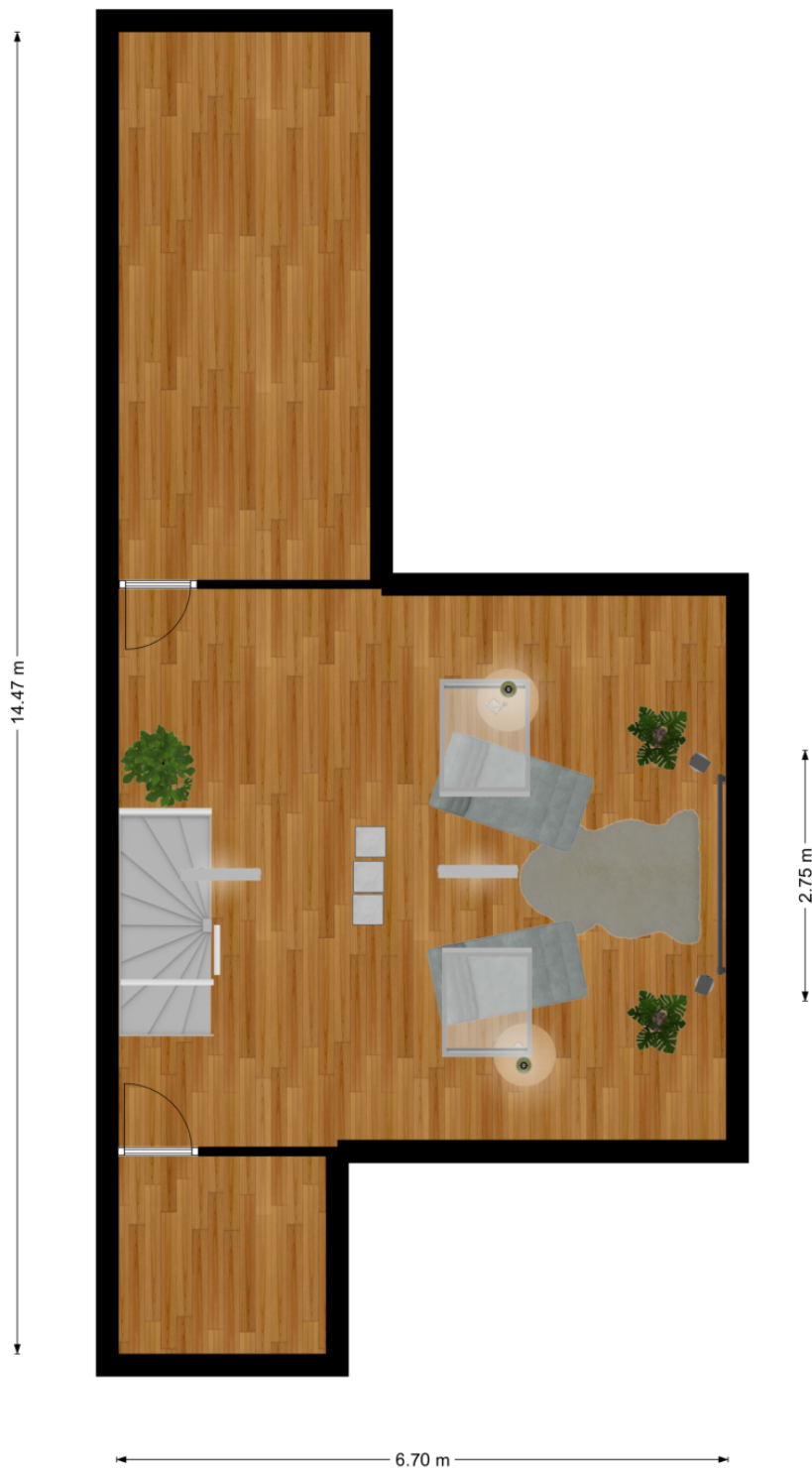


De plattegronden zijn vervaardigd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Lokaal 18b2

ZOLDER



0.87 m



De plattegronden zijn vervaardigd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Lokaal 18b2

TUIN

Een heerlijke tuin aan de zijkant van het huis gelegen. Naast veel ruimte voor de kinderen met een trampoline, zandbak en met sedum bedekt speelhuisje is er een heerlijk terras met vijverrand en buiten keuken. Ook is er nog een overdekt terras voor de koude avonden. De tuin aan de voorkant is thans gescheiden van de overige tuin vanwege kantoor aan huis.



Wanneer kantoor aan huis gewenst is, kan de werkkamer en toilet aan de voorzijde op de begane grond, alsmede eventueel de slaapkamer en de badkamer op de eerste verdieping van het huis worden gescheiden. Deze zijn verbonden door een extra trap. Ook is een B&B hier volgens het bestemmingsplan toegestaan.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Naarden</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5019</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 augustus 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.

KADASTRALE KAART

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Gooise Meren / Oranje Nassaupark-Zuid

Leeftijd



0 - 14: 25%

15 - 24: 8%

25 - 44: 15%

45 - 64: 27%

65+: 26%

Koop / huur



Koop: 73%

Huur: 27%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 38%



49%



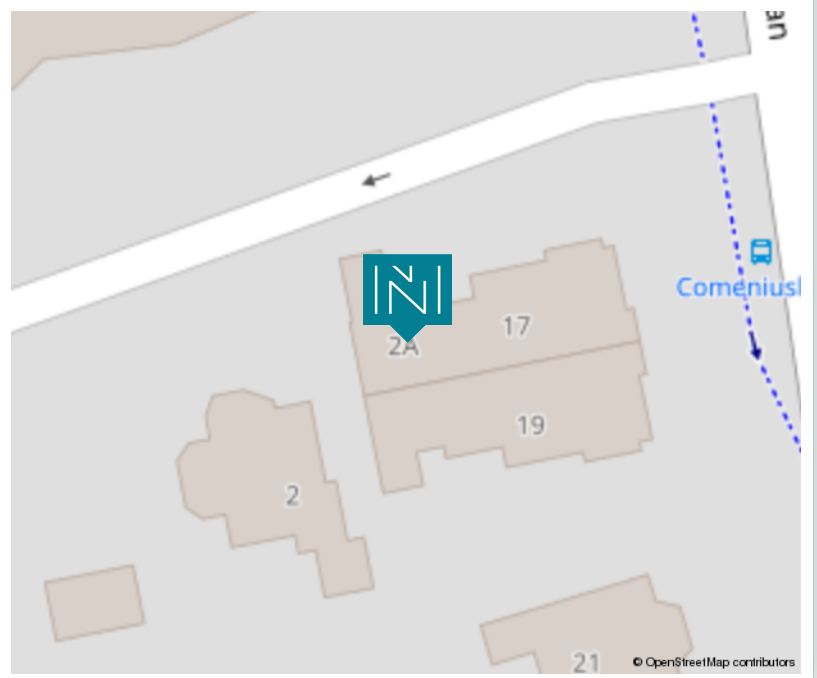
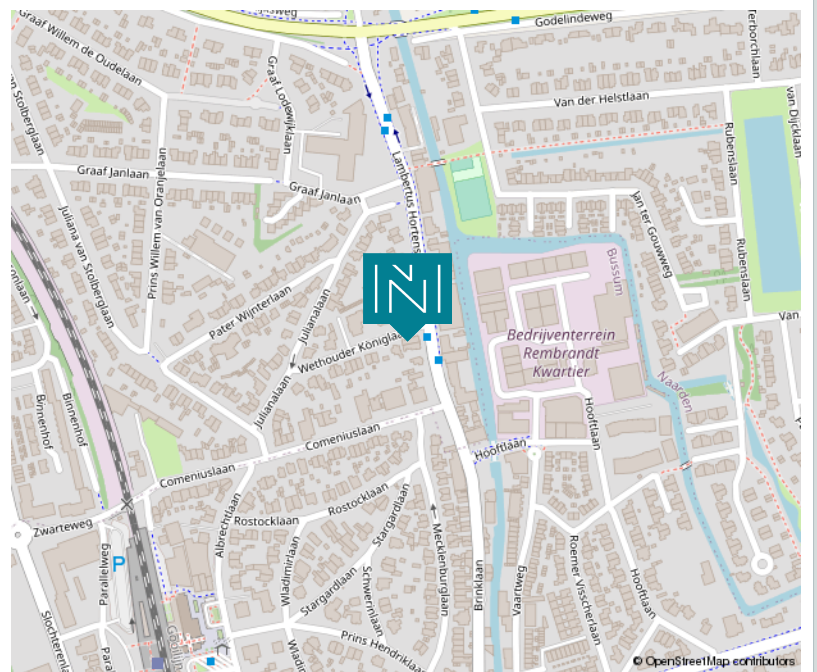
51%



1,1 per huishouden

LOCATIE

OP DE KAART



DIT ZIJN

ONZE SPECIALISTEN

ERIK NIENABER

**Senior - Makelaar/
Adviseur**



EWOUDE 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**



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 en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen 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 aan 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 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 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 bouwqualiteit 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 bedenkijd

De (particuliere) koper heeft een bedenkijd 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 bedenkijd 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 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 wordt bij 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 zal koper voor zijn rekening nemen. 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.



— 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 56 74
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!*

