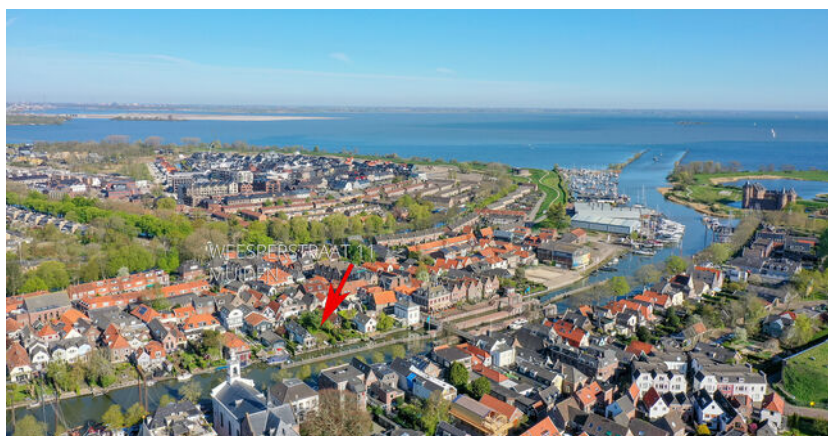


WELKOM

WEESPERSTRAAT 11 TE MUIDEN



Perceel 322 m²

Woonoppervlak ca
131 m²

Muiden, een schat van
een stad!



WELKOM BIJ

NIENABER MAKELAARS BUSSUM



UW SPECIALIST

BERNDT VAN DER EIJK

Assistent Register Makelaar
Register Taxateur

035-6945674 / 06-51098823
berndt@nienaber.nl

Sinds 2018 werk ik bij Nienaber en voel ik mij helemaal op mijn plek. Bezichtigingen, contact hebben met mensen en voor iedereen klaar staan. Dat is wat ik graag doe. Ik volg nu een opleiding aan de Academie voor Vastgoed in Utrecht, en als ik dit heb afgerond ben ik weer een stap dichterbij mijn uiteindelijke doel. In de toekomst wil ik zoveel mogelijk mensen succesvol helpen bij het vinden van een nieuw huis, kantoor of andere ruimte.



Direct aan De Vecht en midden in het historische vestingstadje Muiden gelegen hoekwoning uit 1910 met ruime en aan het water gelegen achtertuin met eigen aanlegplaats. Door de centrale ligging zijn historische straatjes, de sluisen, de Koninklijke Jachthaven, gezellige winkeltjes, diverse horecagelegenheden en natuurlijk het Muiderslot op loopafstand.



KENMERKEN

Soort object	eengezinswoning	Ligging	aan water, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, aan vaarwater
Type object	hoekwoning	Energieklasse	F
Bouwworm	Bestaande bouw	Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Bouwjaar	1910	Verwarming	c.v.-ketel
Woonoppervlakte	131 m ²		
Inhoud	569 m ³		
Perceel	322 m ²		

OMSCHRIJVING

Onderstaand de globale indeling

Begane grond:

Entree, werk-/slaapkamer, hal met wasmachineaansluiting, garderobe, toilet met fonteintje, badkamer met ligbad, douchecabine en wastafelmeubel, ruime en lichte woon-/eetkamer met toegang tot de tuin, keuken met inbouwapparatuur, cv-ketel en toegang tot het terras.

De goed onderhouden tuin met diverse terrassen is gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via de woonkamer, keuken en achterom.

Eerste verdieping:

Overloop, slaapkamer met inbouwkast en wastafel, inloopkast, tweede ruime slaapkamer tevens met inbouwkast.

En nu het woord aan de huidige bewoners!

Als bezoek de 1e keer bij ons thuis komt zie je ze vaak denken 'wat een lief klein huisje!' Als ze vervolgens binnenkomen zijn ze vaak verbaasd over de grootte en enorme lengte van ons huis. Vanaf de voorgevel tot aan de Vecht is het, inclusief tuin, zo'n 45 meter!

De aanlegsteiger wordt door ons, omdat wij geen boot hebben, gebruikt als terras. Een terras waar wij jarenlang genoten hebben van het geschutter en gedoe van de vaak zondagsschippers die door de sluis moeten. Een kostelijke gratis show! Wil je echter rustig zitten dan kan dat op het grote beschutte terras naast de woonkamer of op het terras bij de keuken. Kortom een heerlijk huis waar wij 40 jaar met heel veel plezier gewoond hebben! De leus van Muiden is al decennia lang 'Muiden, een schat van een stad!' Nou dat klopt nog steeds, want dankzij de watersporters, de vele gezellige restaurants en terrasjes en het beroemde Muiderslot is Muiden nog steeds een aangenaam en levendig stadje om te wonen! Oh ja, en dan zou ik bijna vergeten dat de kleine maar fijne buurtsuper 'de Muidernier' op nog geen 30 meter afstand van ons huis zit.

* Wij hebben een rapport laten opstellen door een erkend bureau waarin de (on)mogelijkheden worden beschreven voor een eventuele uit of opbouw. Indien gewenst wordt deze na de bezichtiging aan u ter hand gesteld.

In het kort:

- Perceel 322 m²
- Woonoppervlak ca 131 m²
- Bouwjaar 1910
- Beschermd dorpsgezicht
- Ouderdomsclausule van toepassing

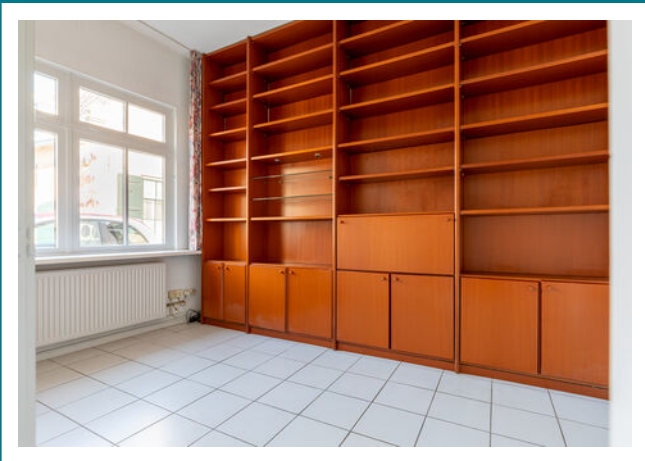
Wij proberen een goed beeld te geven, maar eigenlijk moet u gewoon komen kijken om te zien wat deze woning voor geweldige mogelijkheden biedt. Maak gerust een afspraak. Onze specialist voor de woning is Berndt van der Eijk A-RMT Hij laat u de woning met veel plezier aan u zien. Nog beter is om tijdens deze afspraak uw eigen (NVM) makelaar mee te nemen.



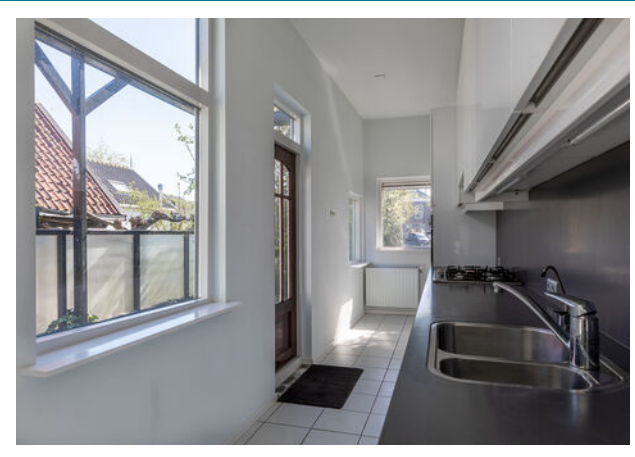
BEGANE GROND

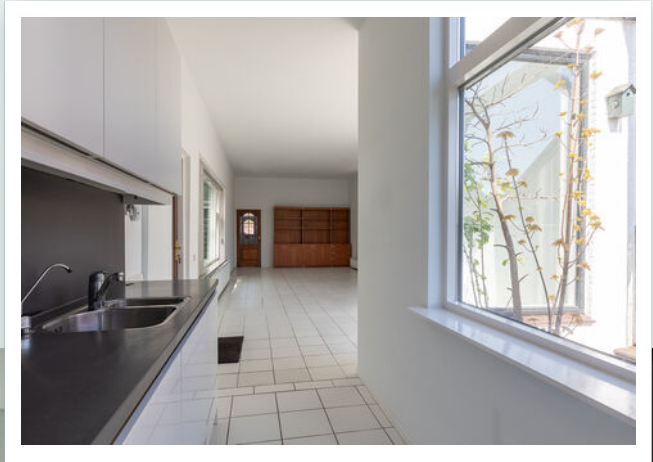
Entree, werk-/slaapkamer, hal met wasmachineaansluiting, garderobe, toilet met fonteintje, badkamer met ligbad, douchecabine en wastafelmeubel, ruime en lichte woon-/eetkamer met toegang tot de tuin, keuken met inbouwapparatuur, cv-ketel en toegang tot het terras. De goed onderhouden tuin met diverse terrassen is gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via de woonkamer, keuken en achterom.













EERSTE VERDIEPING

Overloop, slaapkamer met inbouwkast en wastafel, inloopkast, tweede ruime slaapkamer tevens met inbouwkast.









Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl


PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 Muiden</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1013</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 2021
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



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 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 bouwkwiteit 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.

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 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!*

