



SINDE 1919  
NIENABER  
MAKELAARS

# WELKOM

## BURG. S'JACOBBLAAN 49 TE BUSSUM



Op een waanzinnig mooie plek in het prachtige Brediuskwartier staat deze prachtige en karakteristieke 2/1 kapwoning

Perceeloppervlakte 575 m<sup>2</sup>, 280 m<sup>2</sup> wonen, kelder 10m<sup>2</sup> en garage 27m<sup>2</sup>

De voor-, zij en achtertuin heeft een beschutte ligging met 3 terrassen





# WELKOM BIJ

## NIENABER MAKELAARS BUSSUM



### UW SPECIALIST

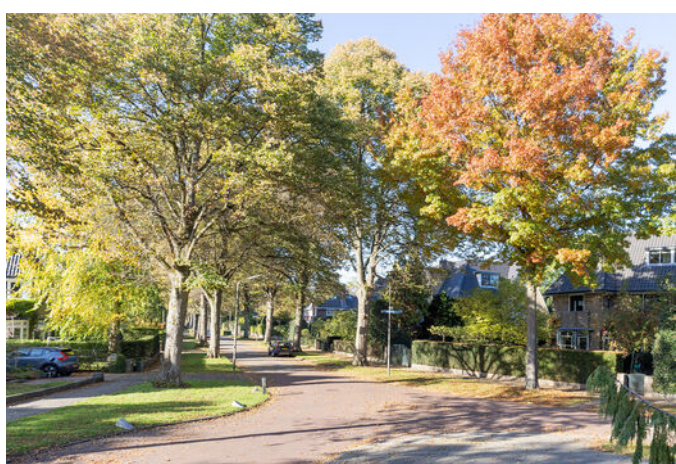
## EWOUD REHE

Directeur - Register makelaar  
Register taxateur

035 694 56 74  
[ewoud@nienaber.nl](mailto: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.





## WELKOM

Op een waanzinnig mooie plek in het prachtige Brediuskwartier staat deze prachtige en karakteristieke 2/1 kapwoning.

De eigenaren hebben hier 10 jaar met veel plezier gewoond en hun gezin zien opgroeien en (deels) uitvliegen. Nu zullen zij met mixed feelings deze, voor hen geliefde plek, verlaten voor een nieuw avontuur.

Want dat deze plek fantastisch is kan men niet omheen. De 2/1 kapwoning is gelegen aan een lommerrijke laan midden in het gewilde Brediuskwartier. Het Brediuskwartier is een bekende en zeer geliefde buurt; rustig, statige huizen, gemoedelijke sfeer en alle voorzieningen zoals winkels, scholen en sportgelegenheden om de hoek.

Ook de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Amersfoort en Utrecht zijn snel en gemakkelijk te bereiken. Liever met de trein, ook geen probleem. Het NS-Station Naarden-Bussum ligt op enkele fietsminuten met snelle en directe verbinding naar Amsterdam, Schiphol en Utrecht. Niet voor niets is deze wijk aangemerkt als Rijks Beschermd stads- en dorpsgezicht.





## KENMERKEN

Soort object	villa	Aantal kamers	8
Type object	2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers	5
Bouwworm	Bestaande bouw	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Bouwjaar	1928	Energieklasse	C
Woonoppervlakte	280 m <sup>2</sup>	Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas
Inhoud	1016 m <sup>3</sup>		
Perceel	575 m <sup>2</sup>		

**VRAAGPRIJS: € 1.895.000,- k.k.**



# OMSCHRIJVING

Deze villa heeft een indrukwekkende buitenzijde. Met een smaakvol ontwerp met karakteristieke elementen zoals overstekken, erkers en glas in lood. De royale voor-, zij- en achtertuin is voorzien van meerdere terrassen en uiteraard mag een oprit en garage niet ontbreken. Ook de binnenzijde is wat je wil: een ruim woonoppervlak (280 m<sup>2</sup>), maar liefst 5 slaapkamers, 2 badkamers, kelder en dit alles heeft een mooie verdeling over de woonlagen. De villa is verder modern, goed geïsoleerd, maar wel nog met behoud van veel prachtige stijlkenmerken zoals paneel- en en-suite deuren met glas in lood!

**Kortom: Dé ideale villa op Dé ideale plek!**

## INDELING:

### Begane grond:

- Overdekt entree, vestibule met garderobe, direct gevolgd door een ruime hal met zwart-wit geblokte marmeren vloer en toilet met fontein.
- De heerlijk lichte woonkamer is voorzien van veel raampartijen, een erker, visgraad parketvloer, vaste kasten en een haard.
- Via de prachtige en-suite schuifdeuren kom je in de royale eetkamer, eveneens met grote raampartijen en vaste kasten, plus openslaande deuren naar de tuin.
- De moderne keuken met vloerverwarming en gezellig schiereiland grenst aan de eetkamer en is van alle gemakken voorzien, zoals een wijnklimaatkoelkast, Quooker, Amerikaanse koelkast, oven, vaatwasser, een 5- pits gaskookplaat en een fraai weggewerkte afzuigkap.
- Vanuit de keuken is eveneens de heerlijke tuin te bereiken via de openslaande deuren of tuindeur.

### Eerste verdieping:

- Vanuit de hal bereik je via de mooie bordestrap de eerste verdieping.
- De ruime overloop geeft toegang aan drie zeer ruime slaapkamers waarvan 2 met eigen balkon.
- Separaat toilet met fontein.
- Zeer complete badkamer: met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel (met meubel) en een designradiator.

### Tweede verdieping:

- Vanuit de overloop bereik je de tweede verdieping, alwaar een ruime voorzolder.
- Aan de achterzijde bevinden zich de vierde en vijfde slaapkamer met dakkapel.
- De tweede badkamer is vanuit de voorzolder toegankelijk en deze is voorzien van een douche, wastafel, derde toilet en de wasmachine/droger opstelling.
- Via de vlioztrap bereik je de vliering, waar veel bergruimte is. Ook zit daar de C.V.-ketel.

### Buitenruimte en garage:

De voor-, zij- en achtertuin heeft een beschutte ligging. Er zijn 3 terrassen om in de zon of schaduw van de tuin te genieten, samen te eten en met vrienden een borrel te drinken. Op de oprit kunnen gemakkelijk 2 auto's staan. De garage, met een afmeting van 27 m<sup>2</sup>, heeft naast de openslaande deuren ook aan de zijkant een toegangsdeur en is voorzien van elektra en een vliering, ideaal voor het opbergen van spullen! Eventueel ook een mooie ruimte om een auto in te stallen.

### In het kort:

- Perceeloppervlakte 575 m<sup>2</sup>, eigen grond en 280 m<sup>2</sup> wonen
- Bouwjaar: 1927
- CV-ketel Nefit Topline HCR 30 CW 6 uit 2016
- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2011, vloer geïsoleerd in 2013
- Energielabel C
- Centrale ligging ten opzichte van centrum, uitvalswegen, scholen, sportaccommodaties en natuur
- Oplevering in overleg
- Bekijk ook de woningvideo en 360-graden-foto's, de uitgebreide brochure is direct te downloaden via [nienaber.nl](http://nienaber.nl) en [funda.nl](http://funda.nl)

**Nieuwsgierig?** Maak gerust een afspraak. Onze specialist voor deze woning is Ewoud Rehe (RM-RT). Hij laat u de woning met veel plezier zien. Nog beter is om tijdens deze afspraak uw eigen (NVM) aankoop makelaar mee te nemen.





## BEGANE GROND

- Overdekt entree, vestibule met garderobe, direct gevolgd door een ruime hal met zwart-wit geblokte marmeren vloer en toilet.
- De heerlijk lichte woonkamer is voorzien van veel raampartijen, een erker, visgraad parketvloer, vaste kasten en een haard.
- Via de prachtige en-suite schuifdeuren kom je in de royale eetkamer, eveneens met grote raampartijen en vaste kasten, plus openslaande deuren naar de tuin.
- De moderne keuken met vloerverwarming en gezellig schiereiland grenst aan de eetkamer en is van alle gemakken voorzien, zoals een wijnklimaatkoelkast, Quooker, Amerikaanse koelkast, oven, vaatwasser, een 5-pits gaskookplaat en een fraai weggewerkte afzuigkap.























• Vanuit de keuken is eveneens de heerlijke tuin te bereiken via de openslaande deuren of tuindeur.





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

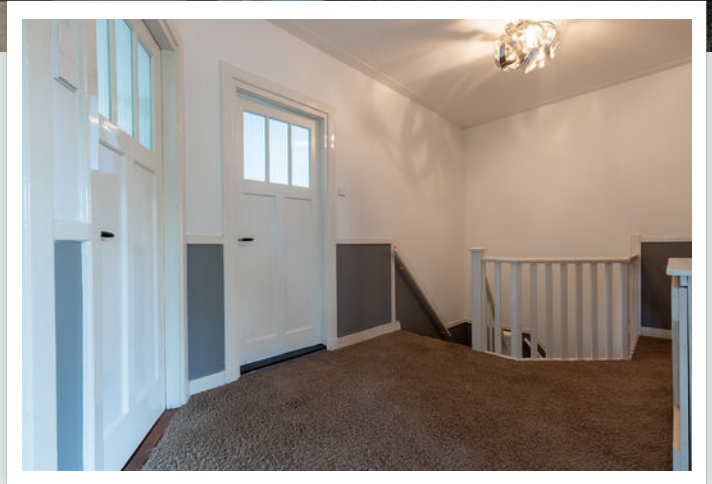
## PLATTEGROND BEGANE GROND





## EERSTE VERDIEPING

- Vanuit de hal bereik je via de mooie bordestrap de eerste verdieping.
- De ruime overloop geeft toegang aan drie zeer ruime slaapkamers waarvan 2 met eigen balkon.
- Separaat toilet met fontein.
- Zeer complete badkamer: met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel (met meubel) en een designradiator.



















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

## PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING





## TWEEDE VERDIEPING

- Vanuit de overloop bereik je de tweede verdieping, alwaar een ruime voorzolder.
- Aan de achterzijde bevinden zich de vierde en vijfde slaapkamer met dakkapel.
- De tweede badkamer is vanuit de voorzolder toegankelijk en deze is voorzien van een douche, wastafel, derde toilet en de wasmachine/droger opstelling.
- Via de vlizotrap bereik je de vliering, waar veel bergruimte is. Ook zit daar de C.V.-ketel.



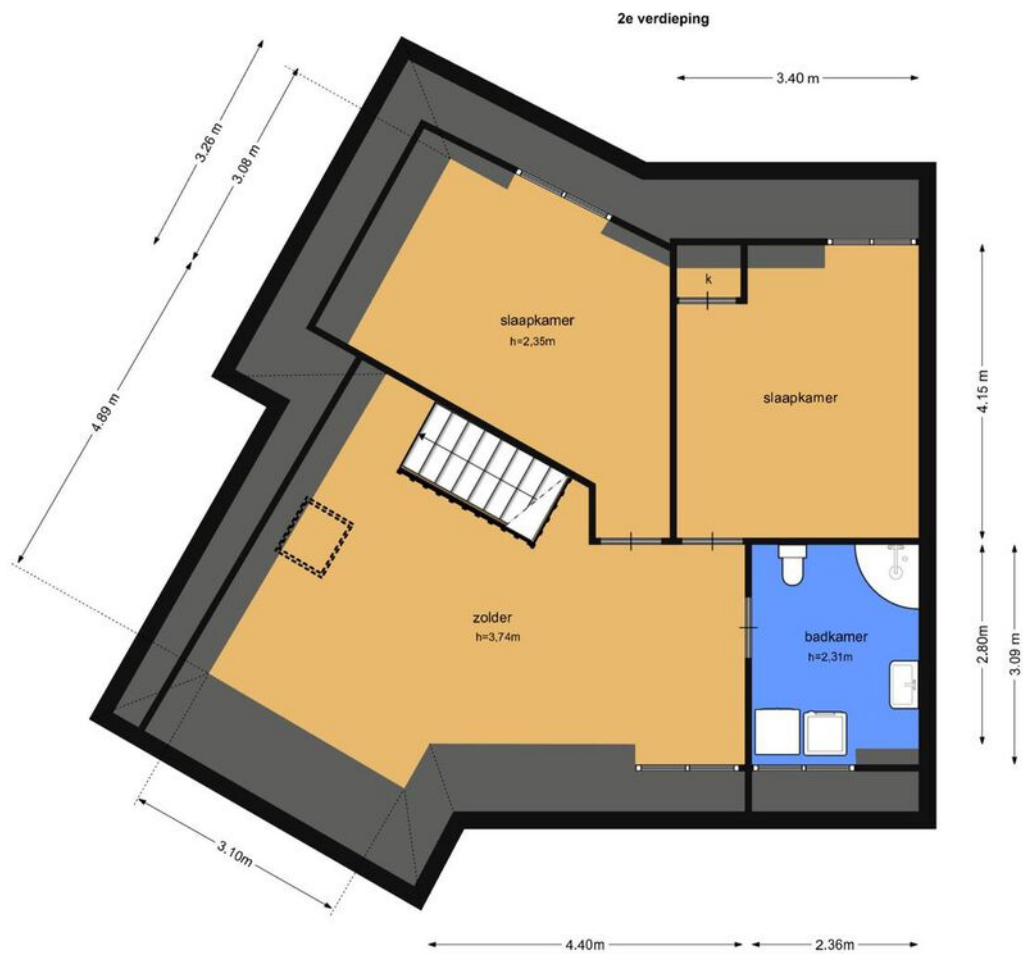








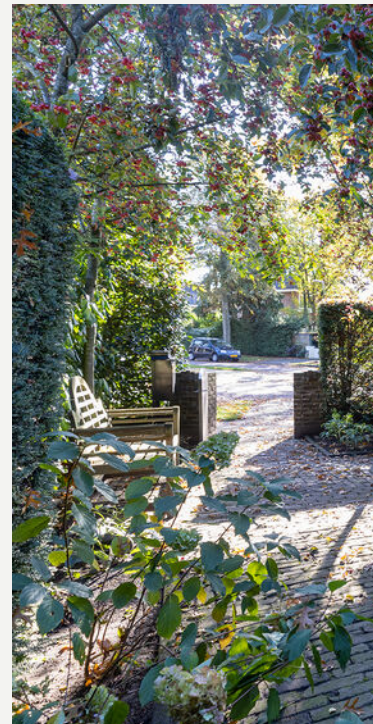




De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

## **PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING**





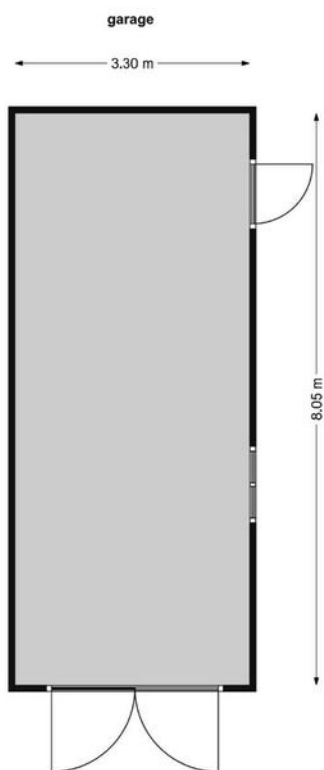




## BUITENRUIMTE EN GARAGE

De voor-, zij- en achtertuin heeft een beschutte ligging. Er zijn 3 terrassen om in de zon of schaduw van de tuin te genieten, samen te eten en met vrienden een borrel te drinken. Op de oprit kunnen gemakkelijk 2 auto's staan. De garage, met een afmeting van 27 m<sup>2</sup>, heeft naast de openslaande deuren ook aan de zijkant een toegangsdeur en is voorzien van elektra en een vloering, ideaal voor het opbergen van spullen! Eventueel ook een mooie ruimte om een auto in te stallen en/of atelier, werkruimte.

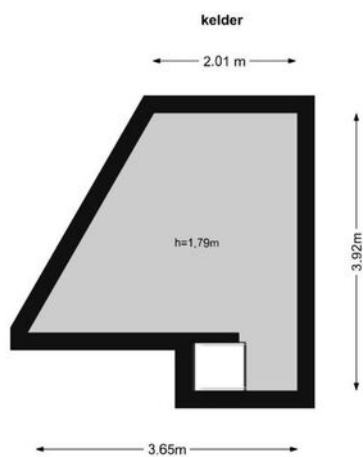




De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

## PLATTEGROND GARAGE






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

## **PLATTEGROND KELDER**





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juli 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bussum</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3367</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# KADASTRALE KAART





# BUURTINFORMATIE

## Buurtinformatie - Gooise Meren / Bredius-Oost

Leeftijd



0 - 14: 24%

15 - 24: 9%

25 - 44: 12%

45 - 64: 26%

65+: 29%

Koop / huur



Koop: 76%

Huur: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 47%



45%



55%

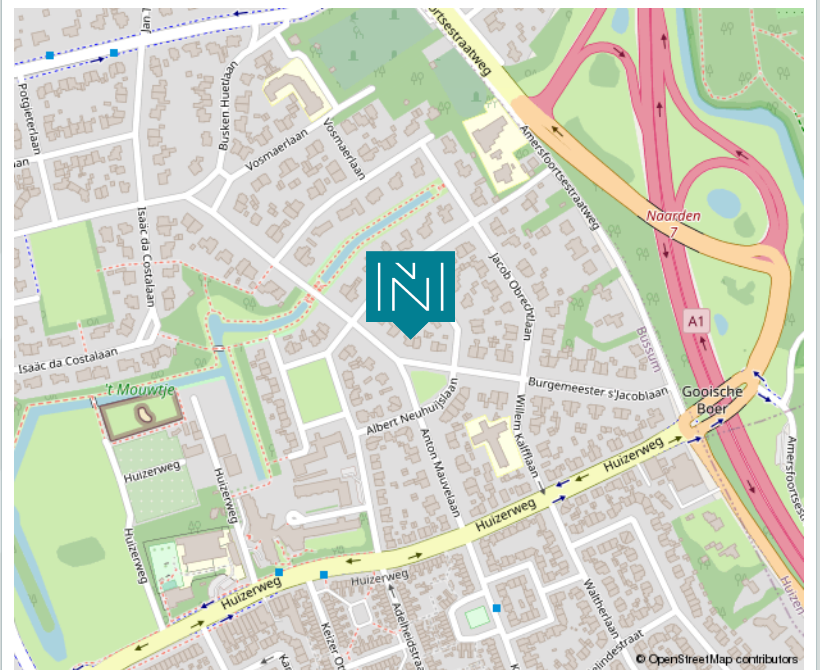


1,2 per huishouden



# 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 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.**

# 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](mailto:info@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### **Vestiging Weesp**

Nienaber Weesp B.V.  
Herengracht 26  
1382 AG Weesp  
T. 0294 41 71 18  
E. [weesp@nienaber.nl](mailto:weesp@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### **Vestiging Muiden**

Nienaber Muiden B.V.  
Sluisstraat 9  
1398 AS Muiden  
T. 0294 417 118  
E. [muiden@nienaber.nl](mailto:muiden@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://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](mailto:bog@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### **Vestiging Almere**

Nienaber Bedrijfsmakelaars Almere B.V.  
Transistorstraat 31  
1311 XX Almere  
T. 036 548 50 00  
E. [bog@nienaber.nl](mailto:bog@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### **Vestiging Weesp**

Van Lonkhuizen makelaars B.V.  
Herengracht 26  
1382 AG Weesp  
T. 0294 48 03 55  
E. [info@vanlonkhuizen.nl](mailto:info@vanlonkhuizen.nl)  
W. [www.vanlonkhuizen.nl](http://www.vanlonkhuizen.nl)



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

