



SINDS 1919
NIENABER
MAKELAARS

WELKOM

HORNDIJK 30 TE LOOSDRECHT



Voor en achter prachtig zicht op de plassen en via schuifpui toegang tot de tuin.

Perceeloppervlakte 2.703 m² met eigen grond/water.

Wonen op een dijk in een oase van rust, veel water, natuurschoon en ruimte.



WELKOM BIJ

NIENABER MAKELAARS



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.



WELKOM

Wonen op een dijk in een oase van rust, veel water, natuurschoon en ruimte dat zijn slechts enkele steekwoorden voor deze prachtige plek.

Deze fantastische vrijstaande woning (178 m²) met in pandig botenhuis en in pandige garage is gelegen op een groot perceel eigen grond en water van 2.105 m². Aan de overzijde van de weg ligt nog een stuk land met water van 598 m². Tezamen een perceel van maar liefst 2.703 m².

De woning is aan de achterzijde gelegen aan de Vuntusplas, onderdeel van de Loosdrechtse Plassen, met volop watersportmogelijkheden. De woning beschikt over meerdere (woon)kamers en/of serres met prachtig zicht op het water. De woning kan naar wens anders ingedeeld en gemoderniseerd worden.

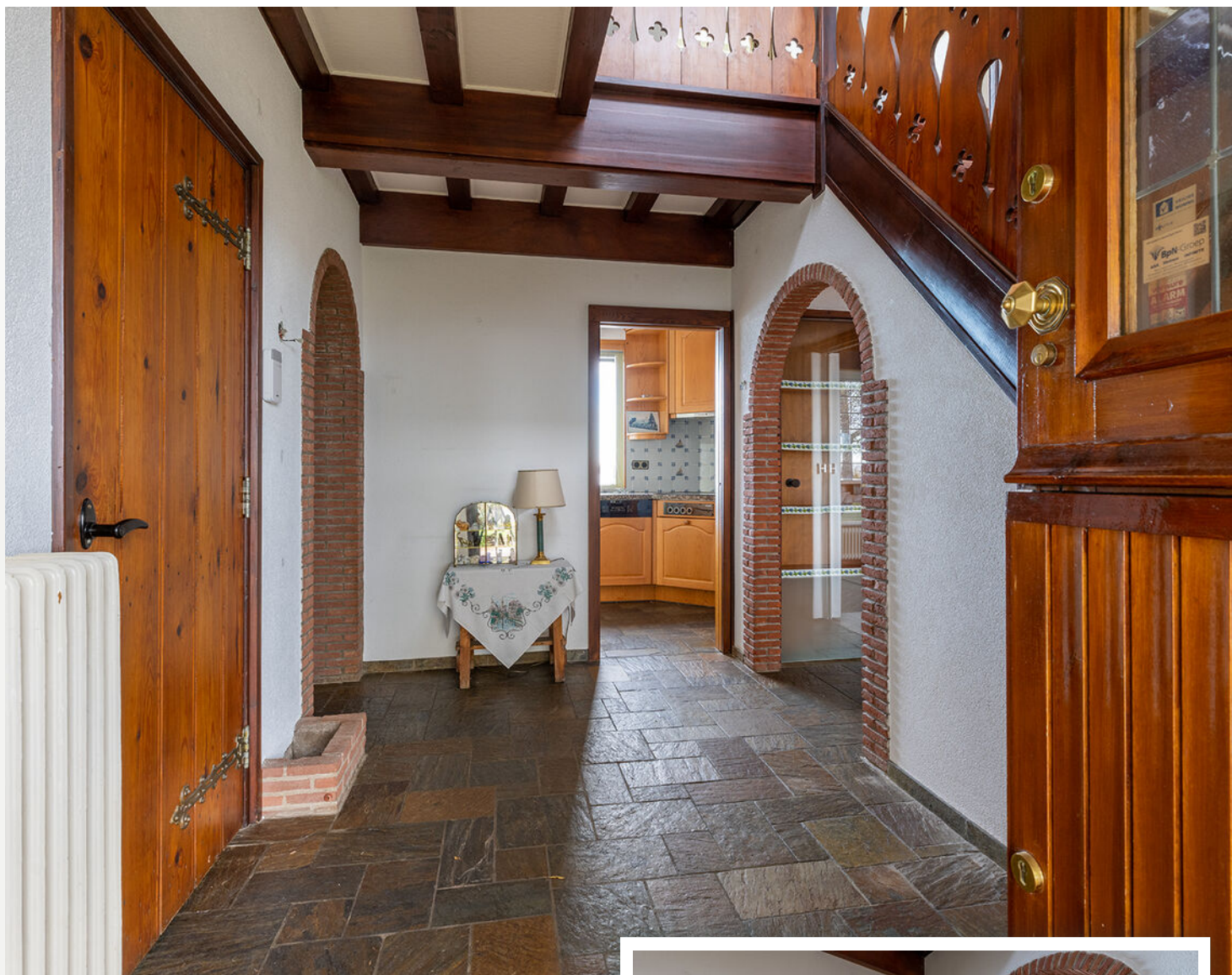
Aan de voorzijde kijkt u uit op de Waterleidingplas (het drinkwaterbekken van het Amsterdamse waterleidingbedrijf Waternet) die grenst aan de Loenderveense Plas. Deze plassen zijn afgesloten voor recreatief gebruik. Het is een uniek natuurgebied waar beschermde vogels verblijven.





KENMERKEN

Soort object	villa	Ligging	aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom
Type object	vrijstaande woning		
Bouwvorm	Bestaande bouw	Energieklasse	G
Bouwjaar	1950	Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Woonoppervlakte	178 m ²	Verwarming	cv-ketel, open haard
Inhoud	845 m ³		
Perceel	2.703 m ²		



BEGANE GROND

Overdekte entree, hal, trapkast en toilet met fonteintje.

Lichte woonkamer met open haard, voor en achter prachtig zicht op beide plassen en via schuifpui toegang tot de tuin.

Eetkamer aan de voorzijde met zicht op de voortuin en de Waterleidingplas.





WOONKAMER

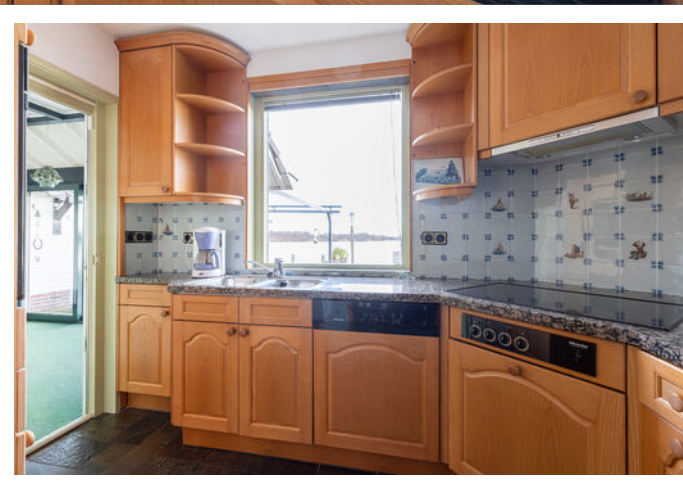


EETKAMER



KEUKEN

Dichte, eenvoudige keuken met zicht op het water. Vanuit de keuken toegang tot de lichte serre/tuinkamer met schuifpui naar de vlonderpartij met een waanzinnig uitzicht.





SERRE

Via de serre/tuinkamer de toegang naar de inpandige garage (33 m²) met aparte berging (8 m²).

Vanuit de garage bereikt u het botenhuis (29 m²) met elektrische roldeur.

Eveneens vanuit de garage is de tweede serre/tuinkamer bereikbaar met toegang naar een berging (6 m²).

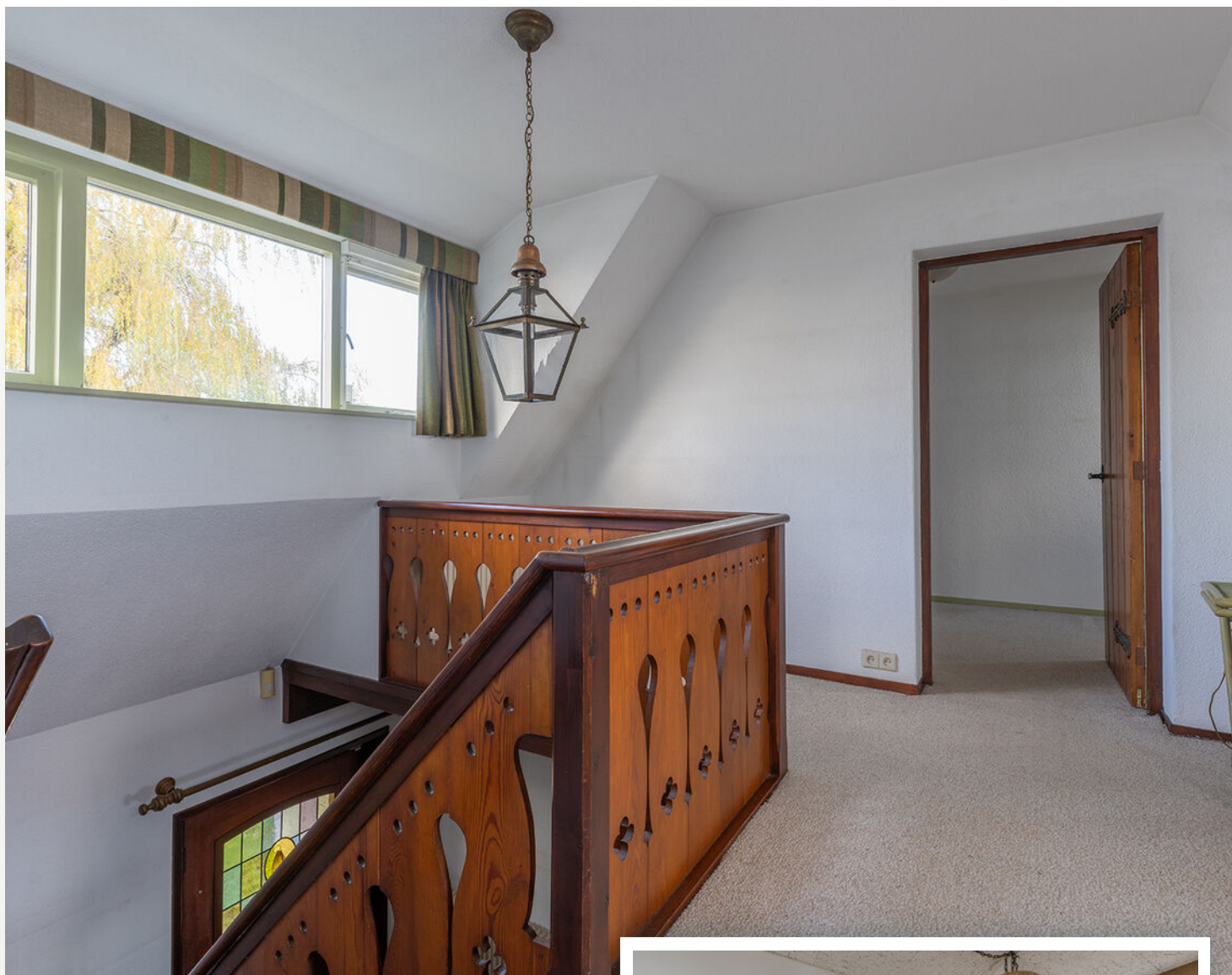




TUINKAMER



PLATTEGROND BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

Vanuit de hal bereikt u via de bordestrap de eerste verdieping met lichte overloop.

Eerste slaapkamer met balkon van 1,6 m² (zuid) en veel bergruimte.

Via een tweede overloop met veel bergruimte, de toegang naar de tweede, brede slaapkamer met balkon (2,4 m²) aan de voorzijde (west), veel bergruimte en wonderschoon uitzicht.

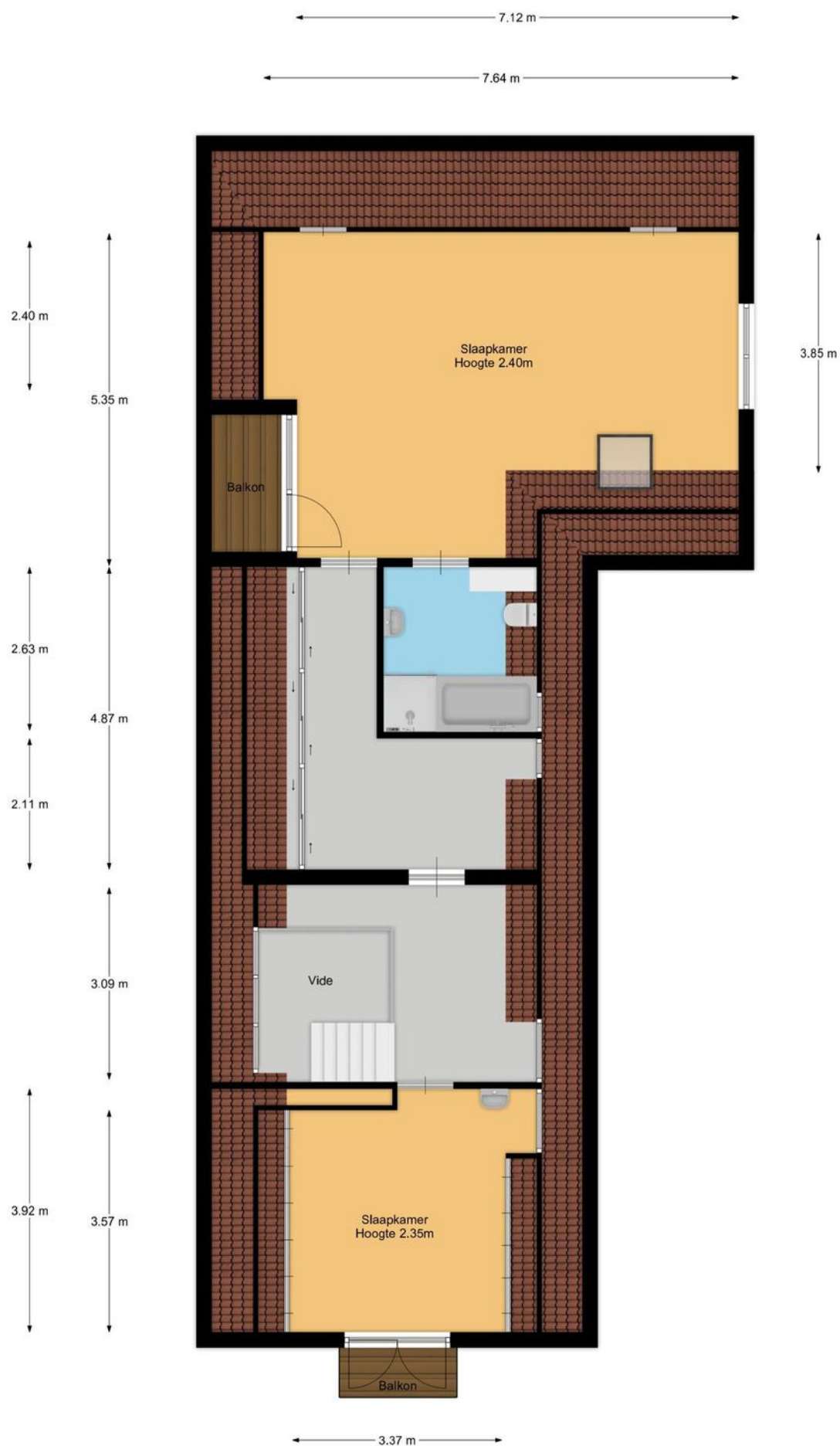
En-suite badkamer met ligbad, douche, wastafel en tweede toilet.

Bergvliering vanuit de tweede slaapkamer bereikbaar.





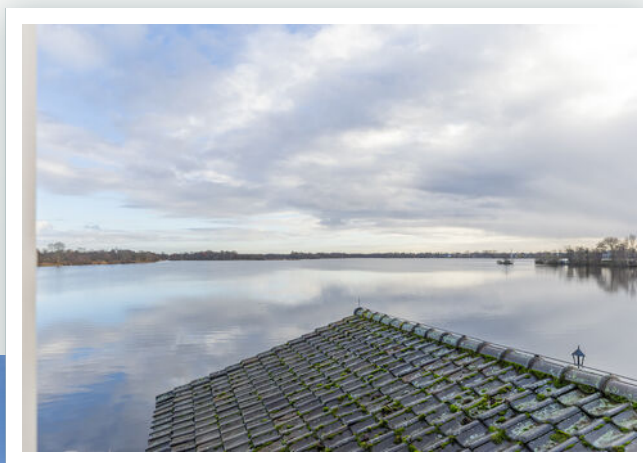
SLAAPKAMER 2



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

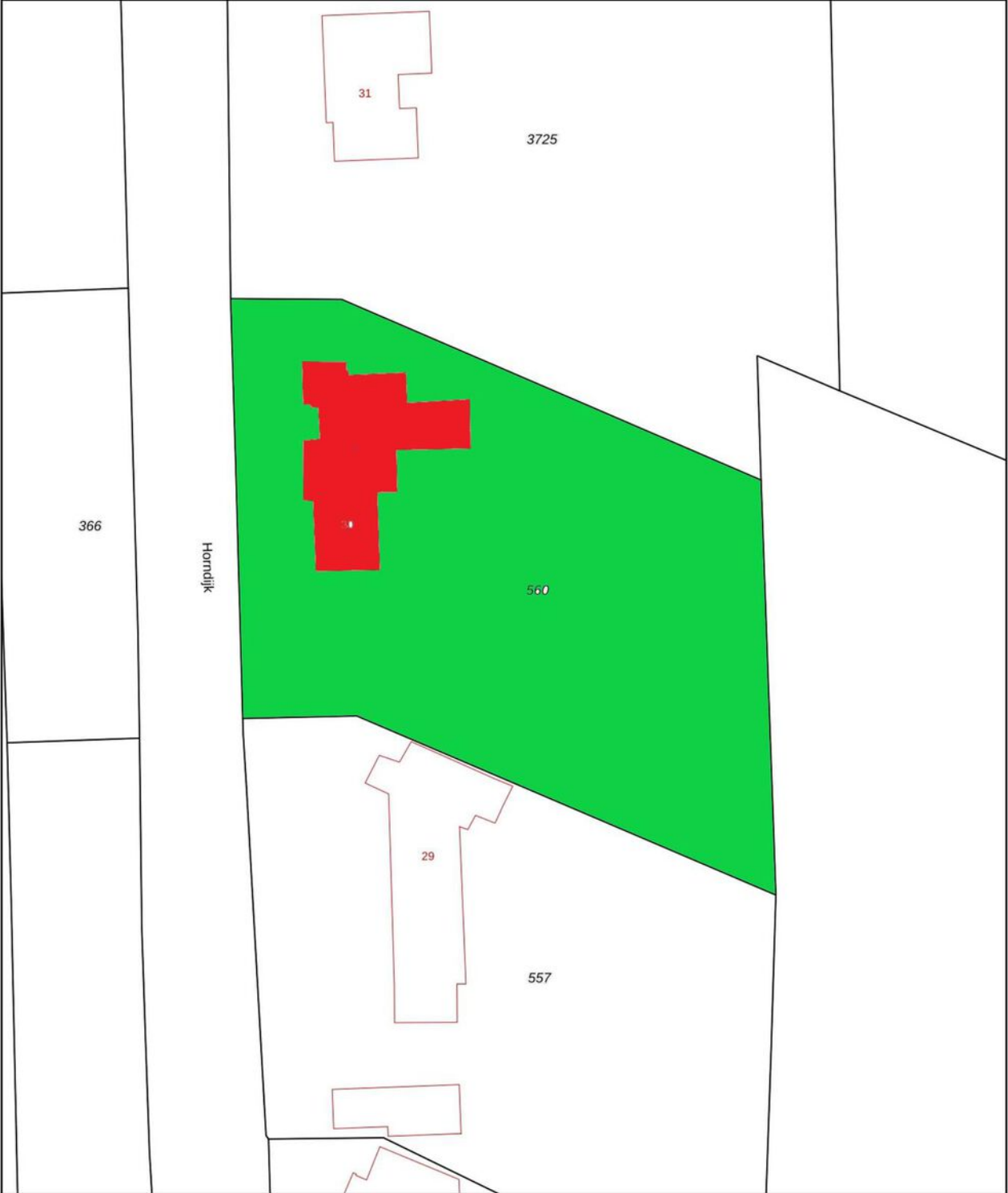
BUITENRUIMTE

Het perceel beschikt niet alleen over een zeer ruime tuin rondom, maar ook over water. Aan de achterzijde is een mooie vlonderpartij welke dan ook boven het water ligt. Het uitzicht over het water en natuurschoon is adembenemend en uniek op ieder moment van de dag en in ieder seizoen. Het aan de overkant van de weg gelegen perceel bestaat eveneens uit land en water.



OVERIGE

- Perceeloppervlakte 2.703 m² eigen grond/water (inclusief overtuin)
- Bouwjaar: 1950
- Bouwkundig rapport aanwezig
- Energielabel G
- 'Goede Doelen' koopovereenkomst met clausules:
 - ouderdom/staat
 - verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en kan kopers dus niet goed informeren
 - alsmede een clause die de eventuele aanwezigheid van asbest niet uitsluit
- RijksBredius Netwerk Notarissen te Bussum is aangewezen als projectnotaris
- Oplevering in overleg, kan snel



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Loosdrecht

Sectie G

Perceel 560

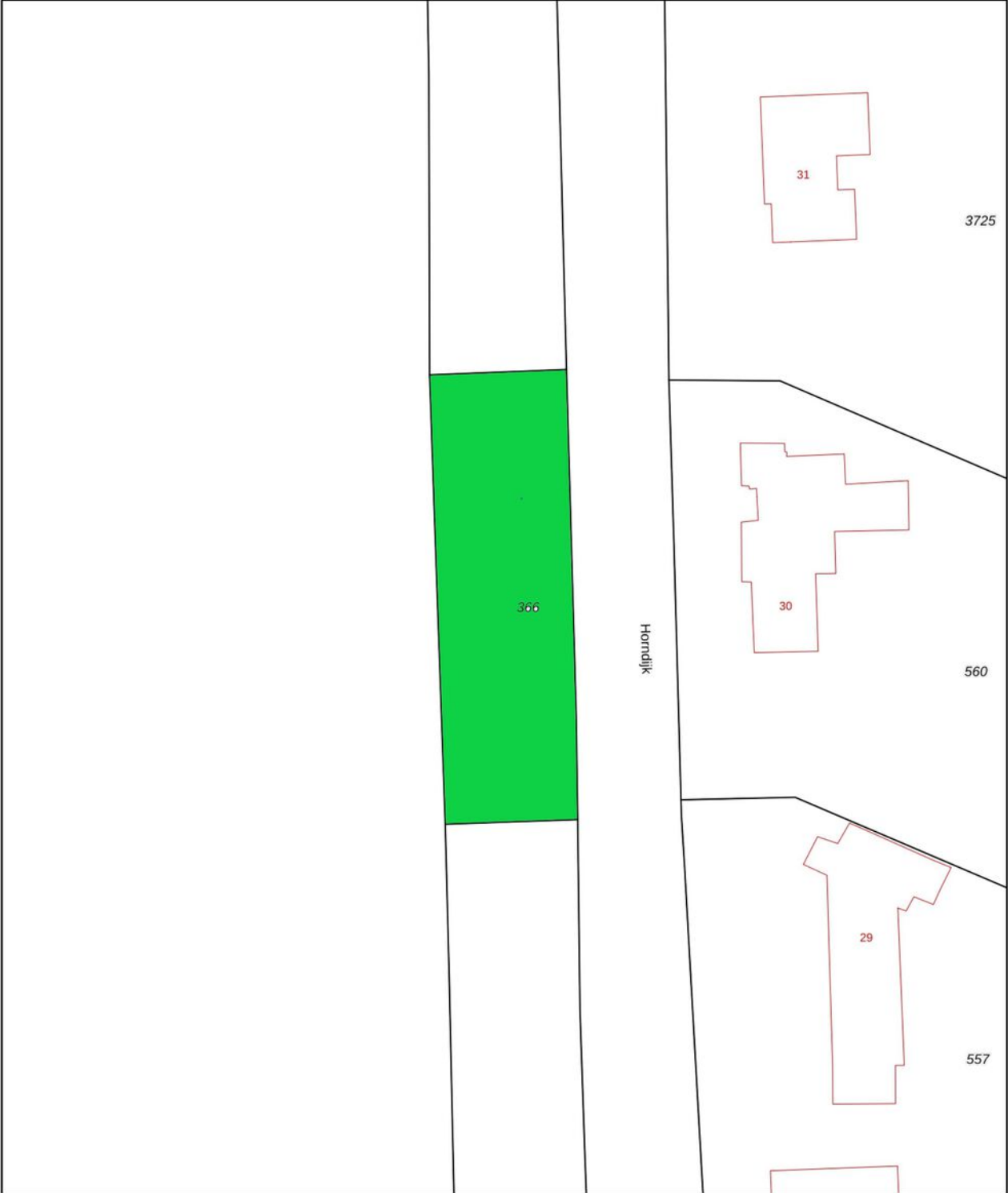
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 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.



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Loosdrecht

Sectie H

Perceel 366

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2022

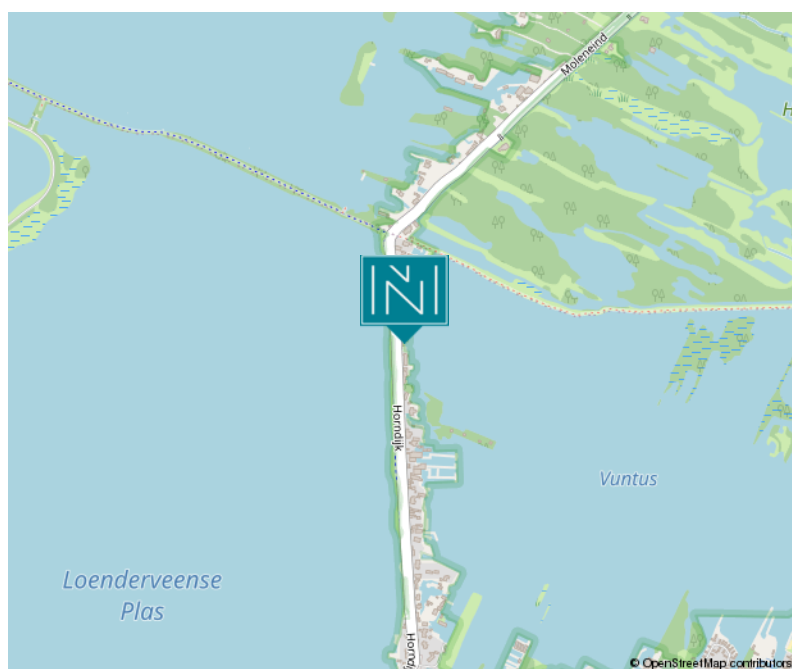
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Wijdemeren / Oud-Loosdrecht

Leeftijd



0 - 14: 13% 15 - 24: 11% 25 - 44: 18%
45 - 64: 38% 65+: 21%

Koop / huur



Koop: 69% Huur: 31%

Huishoudens



Eenpersoons: 36% Zonder kinderen: 32%
Met kinderen: 32%



51%



49%



1,5 per huishouden



WONEN IN

WIJDEMEREN

De jonge gemeente Wijdmeren bestaat voor bijna de helft uit water. De zes dorpskernen: Ankeveen, Breukeleveen, 's-Graveland, Kortenhoef, Loosdrecht en Nederhorst den Berg liggen vrijwel allemaal direct aan het water. Het is dan ook een walhalla voor watersporters en natuurliefhebbers. De dorpen hebben een goede balans tussen jongere inwoners en senioren en kennen allemaal een eigen identiteit.

Maar Wijdmeren heeft ook veel gemeen; zo struikel je in heel de gemeente over de rijksmonumenten, en kun je dagen fietsen of wandelen waarbij je op elke hoek een nieuw uitzicht hebt. Ook staat Wijdmeren bekend om de gezellige en uitgebreide horeca, van pannenkoekenrestaurant tot sterrenzaak, niemand hoeft met een knorrende maag naar bed. En laten we eerlijk zijn, aan het water smaakt alles beter...



AAN HET WATER SMAAKT ALLES BETER.....

DIT ZIJN

ONZE SPECIALISTEN

ERIK NIENABER

**Senior - Makelaar/
Adviseur**



EWOUT 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 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 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 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!*

