

# WELKOM

## THORBECKELAAN 82 TE NAARDEN



Gelegen in de kindvriendelijke en gewilde buurt "Ministerpark".

Achtertuintje op het zuid westen gelegen.

Drie slaapkamers, mogelijkheid voor een vierde slaapkamer.



# 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

Gelegen in de kindvriendelijke en gewilde buurt "Ministerpark" bieden wij deze lichte tussenwoning aan met tuin op het zuidwesten. De woning is ruim 25 jaar bewoond door dezelfde eigenaar. Nu dient het te worden aangepast aan de huidige wooneisen maar na een verbouwing en een eventuele uit- of opbouw heeft u een fantastische gezinswoning in een zeer fijne woonbuurt.



## KENMERKEN

Soort object	eengezinswoning	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Type object	tussenwoning	Achtertuint	80 m <sup>2</sup>
Bouwworm	Bestaande bouw	Ligging Achtertuint	zuidwest
Bouwjaar	1959	Energieklasse	E
Woonoppervlakte	96 m <sup>2</sup>	Verwarming	c.v.-ketel
Inhoud	332 m <sup>3</sup>		
Perceel	174 m <sup>2</sup>		

**VRAAGPRIJS: € 420.000,- k.k.**

# OMSCHRIJVING

Het "Ministerpark" te Naarden is een geliefde en kindvriendelijke buurt. De winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn om de hoek. Op korte afstand bevinden zich verder o.a. NS-station Naarden-Bussum, scholen, kinderopvang (zowel BSO- als crèche), sportvoorzieningen, natuur en uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht en Hilversum.

## Globale indeling als volgt;

### Begane grond:

Entree met een tochtportaal en meterkast, hal, trapkast, toilet met fontein, woonkamer met aansluitend de eetkamer en een eenvoudige halfopen keuken.

### Eerste verdieping:

Overloop, twee slaapkamers (voorheen 3) waarvan de grote slaapkamer aan de achterzijde toegang heeft tot het balkon, badkamer voorzien van douche en wastafel.

### Tweede verdieping

Overloop met de c.v.-opstelling en een slaapkamer met dakkapel.

De tweede verdieping meet 17 m<sup>2</sup>. Omdat de hoogte op deze verdieping net niet hoog genoeg is mag deze verdieping volgens de branche brede meetinstructie officieel niet als woonruimte meegerekend worden. Aangezien deze verdieping volledig te gebruiken is als woonruimte, zijn deze meters WEL opgenomen in het opgegeven aantal m<sup>2</sup>.

## Bijzonderheden:

- De woning is bouwtechnisch gekeurd door een erkend bedrijf. Na de bezichtiging wordt deze aan u ter hand gesteld;
- Drie slaapkamers, mogelijkheid voor een vierde slaapkamer;
- Achtertuin op het zuidwesten gelegen;
- Energielabel E;
- Naar eigen wens en smaak aan te passen naar deze tijd;
- Zeer goede, gewilde en kindvriendelijke omgeving.

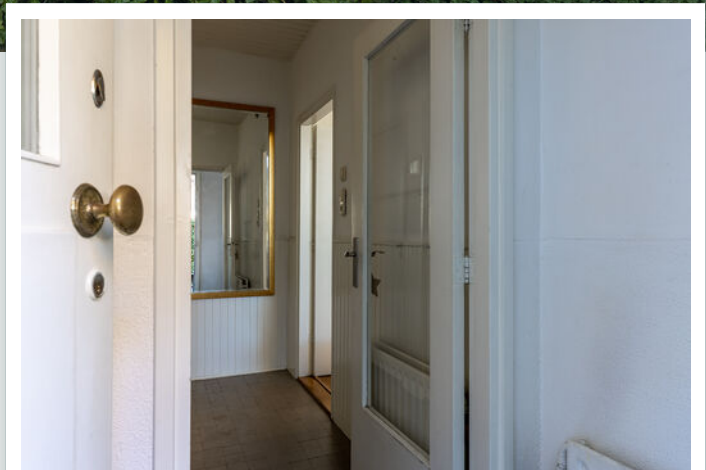
Kortom, een fijn familiehuis gelegen in een geliefde kindvriendelijke buurt, met drie goede slaapkamers en mogelijkheid voor een vierde slaapkamer.

Nieuwsgierig? Maak gerust een afspraak. Wij laten u de woning met veel plezier zien. Onze specialisten voor deze woning zijn Marike van Kaam en Ewoud Rehe, beide Register Makelaar en Taxateur. Nog beter is om tijdens deze afspraak uw eigen (NVM) aankoopmakelaar mee te nemen.



## BEGANE GROND

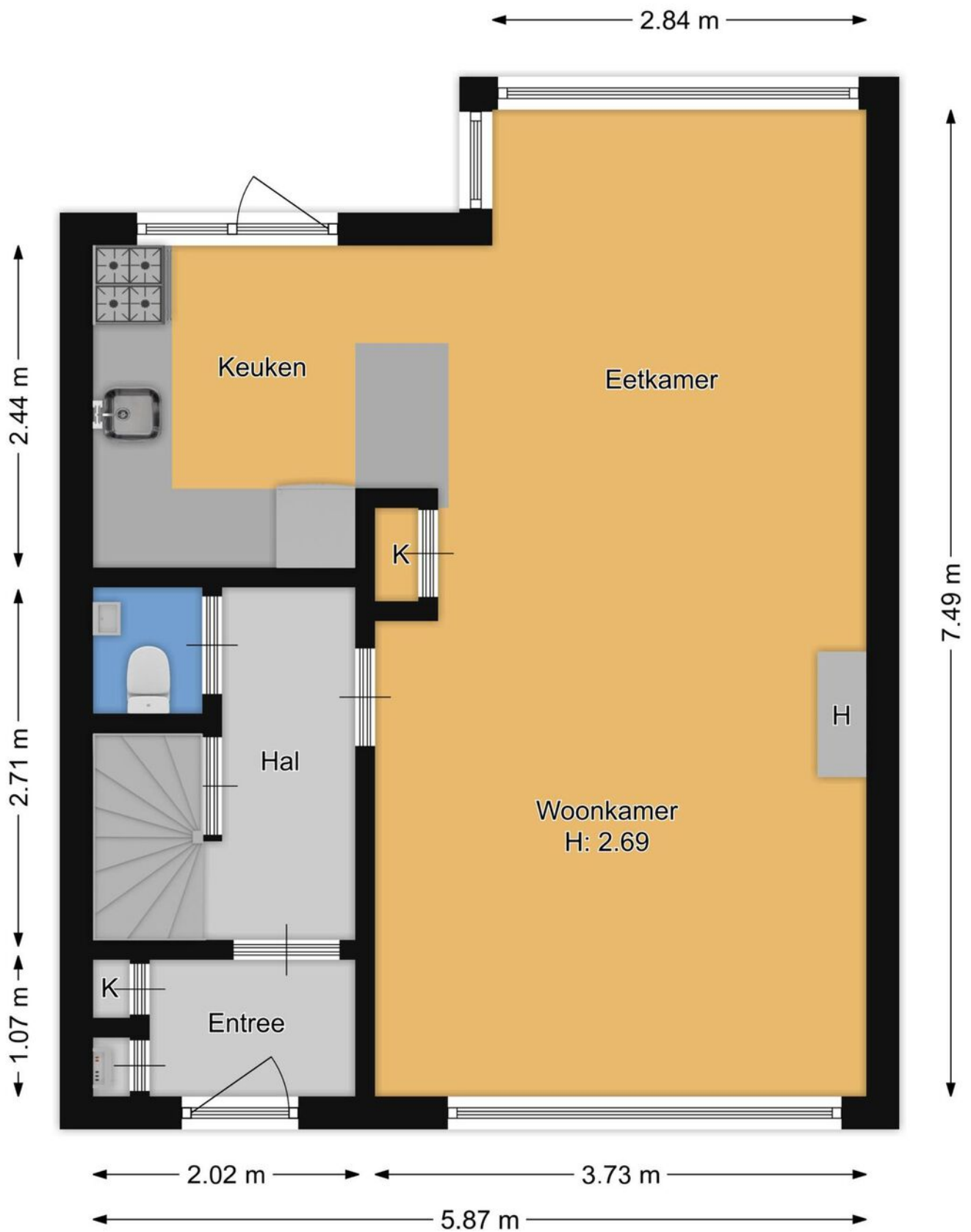
Entree met een tochtportaal en meterkast, hal, trapkast, toilet met fontein, woonkamer met aansluitend de eetkamer en een eenvoudige halfopen keuken.





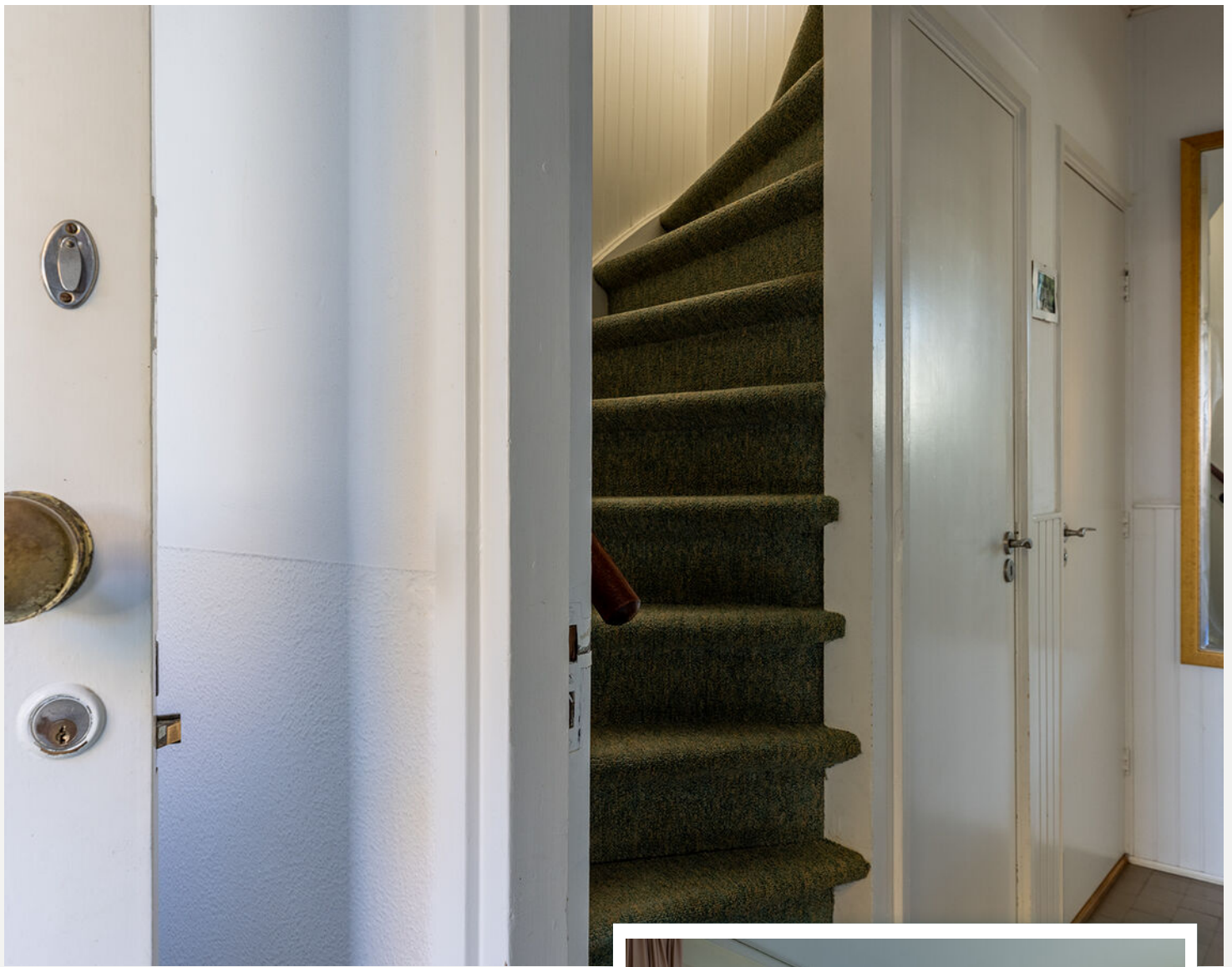






De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

## PLATTEGROND BEGANE GROND



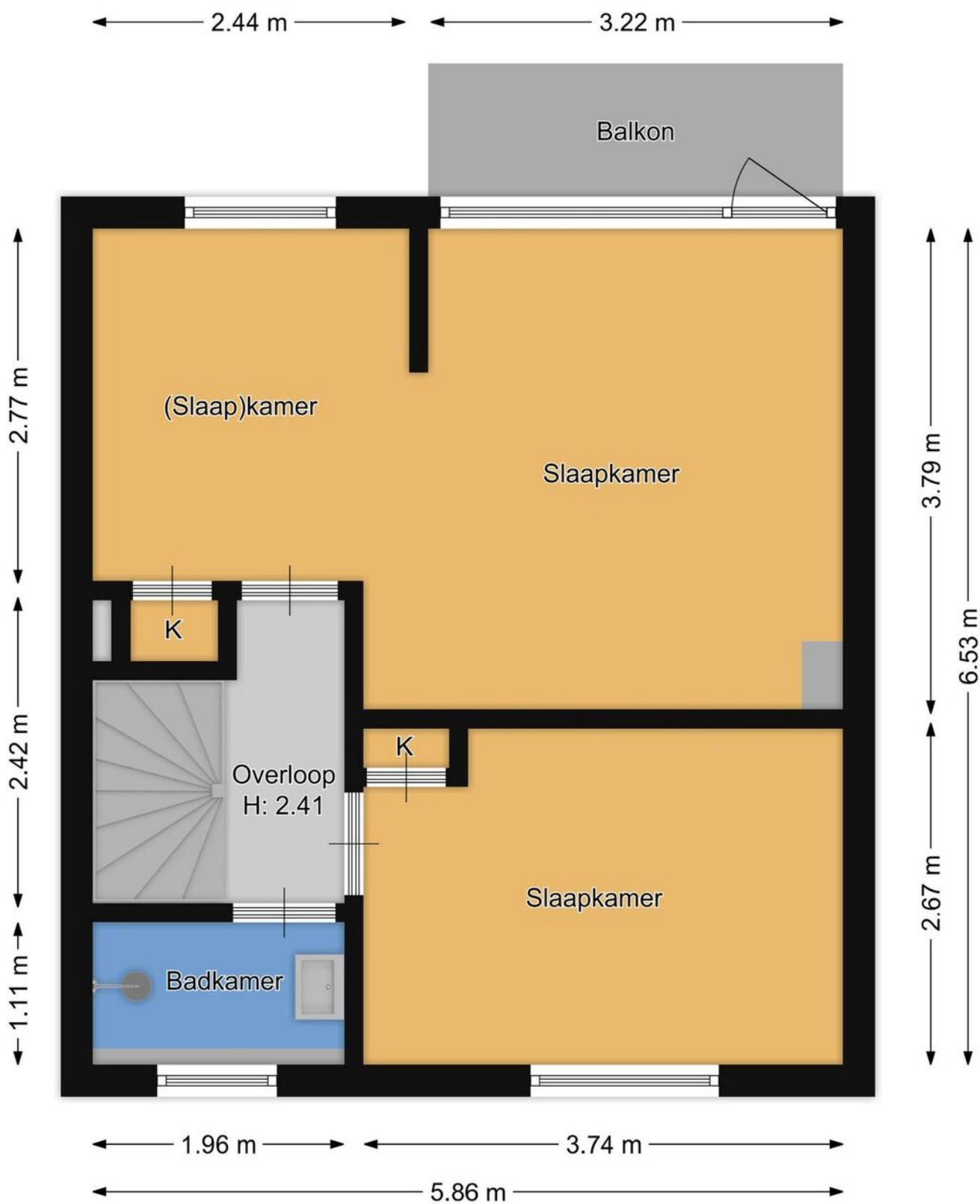
## EERSTE VERDIEPING

Overloop, twee slaapkamers (voorheen 3) waarvan de grote slaapkamer aan de achterzijde toegang heeft tot het balkon, badkamer voorzien van douche en wastafel.









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

## PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



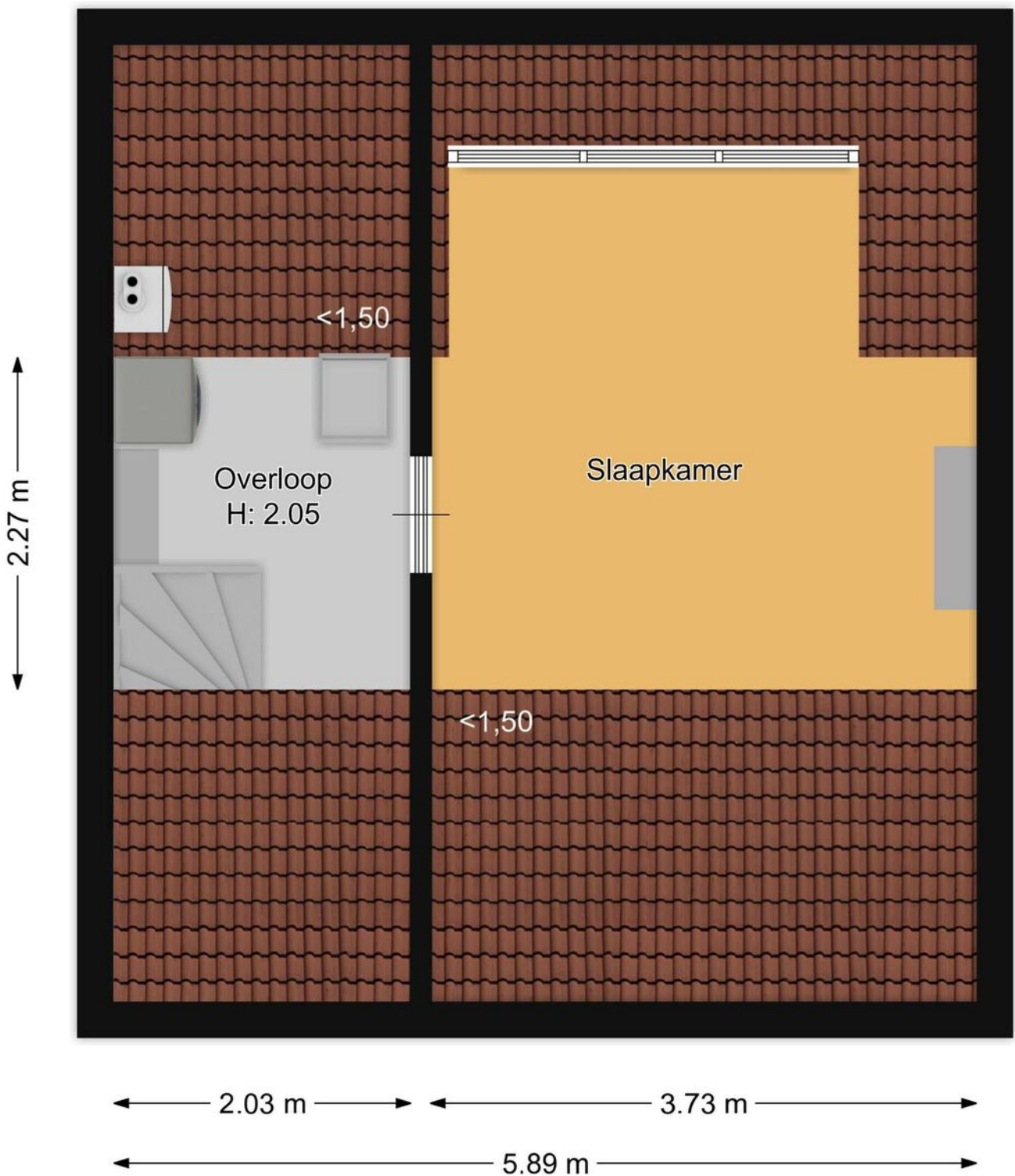
## TWEEDE VERDIEPING

Overloop met de c.v.-opstelling en een slaapkamer met dakkapel.

De tweede verdieping meet 17 m<sup>2</sup>. Omdat de hoogte op deze verdieping net niet hoog genoeg is mag deze verdieping volgens de branche brede meetinstructie officieel niet als woonruimte meegerekend worden. Aangezien deze verdieping volledig te gebruiken is als woonruimte, zijn deze meters WEL opgenomen in het opgegeven aantal m<sup>2</sup>.







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

## PLATTEGROND TWEDE VERDIEPING







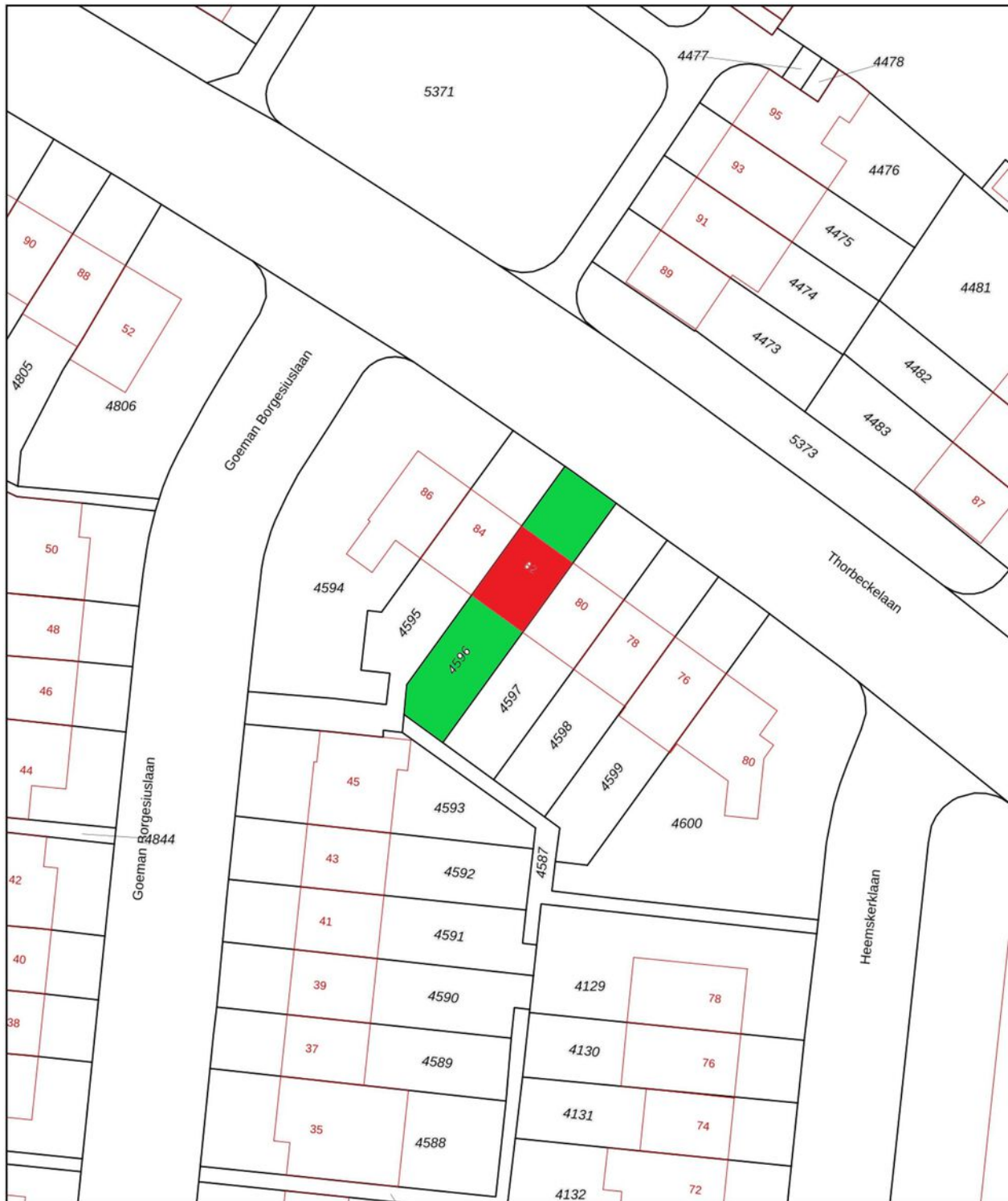
← 3.01 m →




↑ 1.99 m ↓

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

**PLATTEGROND SCHUUR**



<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 Naarden</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4596</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 oktober 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 / Ministerpark

Leeftijd



0 - 14: 25%

15 - 24: 9%

25 - 44: 20%

45 - 64: 28%

65+: 18%

Koop / huur



Koop: 83%

Huur: 17%

Huishoudens



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 45%



48%



52%



1,0 per huishouden



# WONEN IN

## BUSSUM & NAARDEN

In het hart van het Gooi, op slechts 20 minuten rijden van Amsterdam, vind je Naarden en Bussum. Twee plaatsen die voor veel mensen een enorme aantrekkingskracht hebben en bij jong en oud erg populair zijn als woonplaats! Dat is natuurlijk niet voor niets.

Je hebt hier namelijk alles wat je nodig hebt om heerlijk te kunnen wonen; op de Bussumer hei kun je heerlijk wandelen en sporten, in de altijd gezellige Kapelstraat zijn veel leuke restaurants en in het centrum van Bussum vind je allerlei originele kledingboetiekjes en andere leuke winkels.



**HET HART VAN 'T GOOI**

# LOCATIE

OP DE KAART



# 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**





# 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](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!*

