

WELKOM

GROOT HERTOGINNELAAN 33 TE BUSSUM



Statige en imposante villa met een prachtige dikke rieten kap (2010) en bijzondere lichtinval.

Bij de grote renovatie in 2010 zijn veel hoogwaardige materialen gebruikt en is de villa van alle luxe en comfort voorzien.

Prachtige authentieke details zoals paneeldeuren en glas-in-loodramen zijn bewaard gebleven.



WELKOM BIJ

NIENABER MAKELAARS BUSSUM



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.



Het Spiegel

Het Spiegel in Bussum is van oudsher een geliefde woonomgeving. De villawijk is een groene en zeer rustgevende omgeving met op korte afstand alle voorzieningen, sportaccommodaties, scholen en natuurlijk treinstation Naarden-Bussum met de snelle, rechtstreekse verbindingen naar Amsterdam, Schiphol en Utrecht. De uitvalswegen A1 en A27 liggen op enkele autominuten. Mocht u de snelweg even willen vermijden, dan biedt de door het natuurgebied lopende N236 een prachtig alternatief om in ca. 30 minuten Amsterdam te bereiken. Het Spiegel is een van de oudste villawijken van Nederland, ontstaan aan het einde van de negentiende eeuw en tot circa 1940 uitgegroeid tot wat het nu is: een geweldige woonomgeving met voornamelijk vrijstaande en veelal monumentale villa's. In o.a. neorenaissance- en art-nouveaustijl ontwierpen hier ook architecten als Cornelis de Bazel, Frits Eschauzier, G.J. Vos, Jan Rebel, W.M. Dudok en Willem Cornelis Bauer prachtige landhuizen. Het Spiegel is in zijn geheel uitgeroepen tot beschermd dorpsgezicht. Als u de wijk ziet begrijpt u waarom.



KENMERKEN

Soort object	villa	Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht
Type object	vrijstaande woning	Achtertuint	700 m ²
Bouwworm	Bestaande bouw	Ligging Achtertuint	zuidwest
Bouwjaar	1929	Energieklasse	C
Woonoppervlakte	343 m ²	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Inhoud	1370 m ³		
Perceel	1356 m ²		

VRAAGPRIJS: € 2.550.000,- k.k.

Villa "De Oude Eik"

Markante Villa

Duurzaamheid

Bij de renovatie in 2010 is al veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Zo zijn de vloeren, het dak en de gevels volledig geïsoleerd. Op een paar authentieke glas-in-loodramen na is alles voorzien van dubbel glas. De reden waarom deze woning nu een energielabel C heeft. Alleen het plaatsen van een nieuwe cv-ketel geeft het energielabel al een boost naar minimaal een B-label.

Gezinsvilla

Door de royale afmetingen (343 m² wonen), 6 slaapkamers, 2 badkamers, werk-/speelkamer is dit de ideale, instapklare gezinsvilla. Alle denkbare voorzieningen zoals scholen (zowel basis als middelbaar), sportclubs, winkels etc. zijn allemaal op loop-/fietsafstand. De garage met vloerverwarming en grote bergvliering biedt meerdere mogelijkheden waaronder praktijk aan huis.

Kenmerken en globale indeling van "De Oude Eik"

- Statige en imposante villa met een prachtige dikke rieten kap (2010) en bijzondere lichtinval
- Bij de grote renovatie in 2010 zijn veel hoogwaardige materialen gebruikt en is de villa van alle luxe en comfort voorzien
- Duurzame villa met een energielabel C
- Prachtige authentieke details zoals paneeldeuren en glas-in-loodramen zijn bewaard gebleven
- Het lichtplan is ontworpen onder architectuur van Studio Rublek te Amsterdam
- Ruime woonkeuken van Bulthaup met verschillende inbouwapparatuur (Gaggenau) waaronder vaatwasser, oven, koel-/vriescombinatie, stoomoven en warmhoud lade.
- Royale woon-/eetkamer (ca. 70 m²) met heerlijke zonnige erkers en een hout gestookte openhaard.
- Bijkeuken met opstelling voor wasmachine en droger
- Hardstenen vloeren voorzien van vloerverwarming, o.a. in garage, bijkeuken, keuken en badkamers
- Overal parketvloeren en op de benedenverdieping eikenhout visgraat
- Voorzien van een alarminstallatie
- Stahoge kelder

- Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers;
- 1e Badkamer voorzien van vloerverwarming, handdoekradiator, inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en wc. Tevens nog een separate wc;
- Op de tweede verdieping nog 2 ruime slaapkamers;
- 2e Badkamer met vloerverwarming, handdoekradiator, douche en wastafelmeubel, Separate wc;
- Daarnaast op deze verdieping een ruime overloop en meer dan voldoende bergruimte op de bergvliering;
- Garage met vloerverwarming en bergvliering, voor diverse doeleinden geschikt;
- Rondom de villa ligt een royale, fraai aangelegde en verlichte tuin met verschillende terrassen. De sproei-installatie (uit eigen bron) houdt de tuin ook in droge zomers mooi groen. Naast de terrassen waar men kan kiezen uit zon of schaduw is er een buitenveranda met heaters, berging en wc. Verder is er een aparte ruime fietsenschuur achter de woning. De tuin is volledig omsloten door een begroeid hekwerk wat zorgt voor veel privacy. Ideaal voor de kinderen en hun vrienden
- Buitenschilderwerk in 2022 gedaan
- Royaal bemeten villa met een NEN gemeten woonoppervlak van maar liefst 343 m² en een heerlijk zonnig perceel van 1.365 m² met veel privacy

Kortom een hoogwaardig gerenoveerde en ruim bemeten gezinsvilla in het prachtige Spiegel welke het karakter behouden heeft. De villa laat zich niet in een paar woorden beschrijven. Eigenlijk moet u de sfeer zelf komen proeven.

Wij maken graag tijd voor u vrij om u uitgebreid rond te leiden.

Nieuwsgierig naar deze unieke villa? Onze specialisten voor deze woning zijn Ewoud Rehe en Marike van Kaam, beiden Register Makelaar en Taxateur. Zij maken graag tijd vrij voor een uitgebreide rondleiding. Nog beter is om tijdens deze afspraak uw eigen (NVM) aankoopmakelaar mee te nemen.

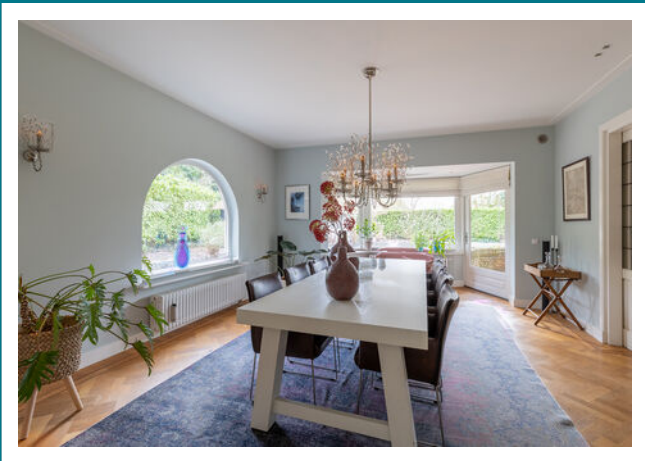
Aanvaarding in overleg



Aan de Groot Hertoginnelaan in Bussum is omstreeks 1929 een statige, robuuste villa gebouwd onder architectuur van J.C.O. Camman, met de naam "De Oude Eik". De echte oude eik neemt nog steeds een prominente plek in de voortuin in. Een uniek en karakteristiek familiehuis met een zee aan ruimte en na de complete renovatie in 2010 voorzien van alle luxe, comfort en gezelligheid. De perfecte combinatie van hoogwaardige architectuur en tijdloze schoonheid.















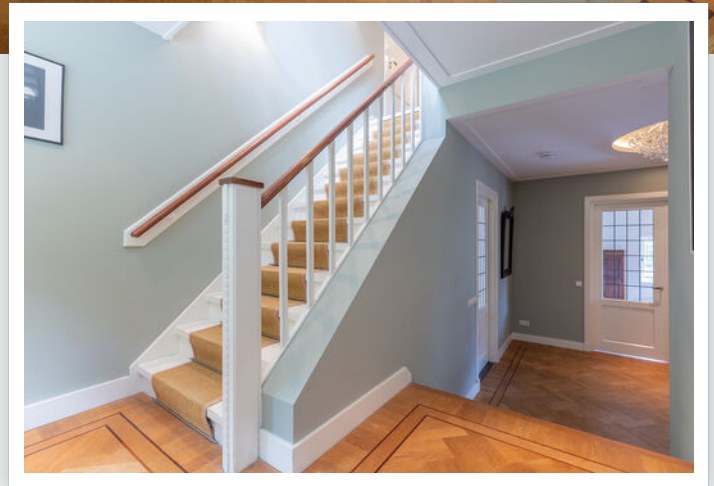
0m 5m

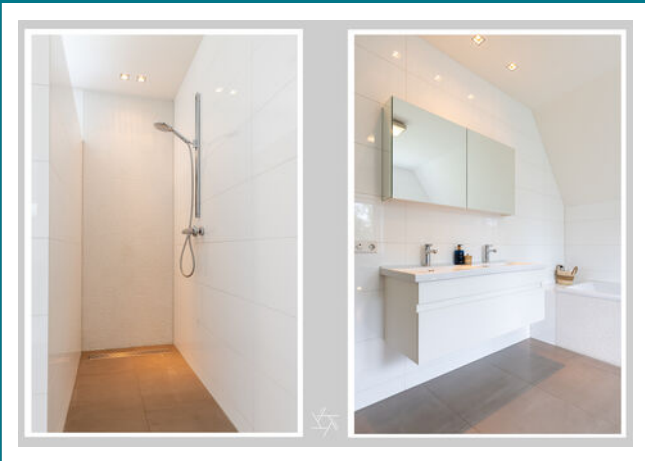
PLATTEGROND BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

- Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers
- 1e Badkamer voorzien van vloerverwarming, handdoekradiator, inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en wc. Tevens nog een separate wc













PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

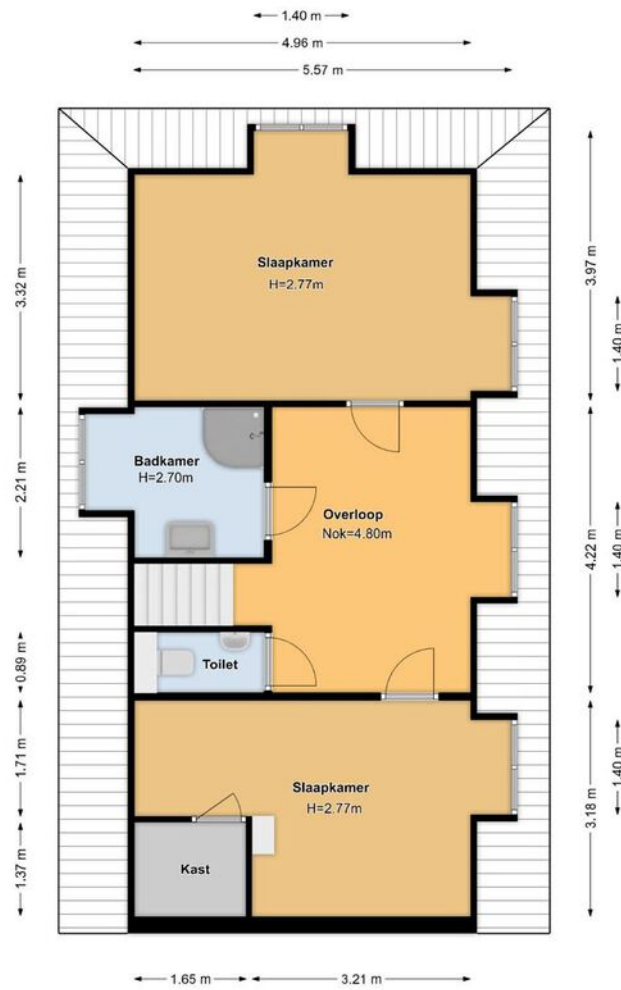






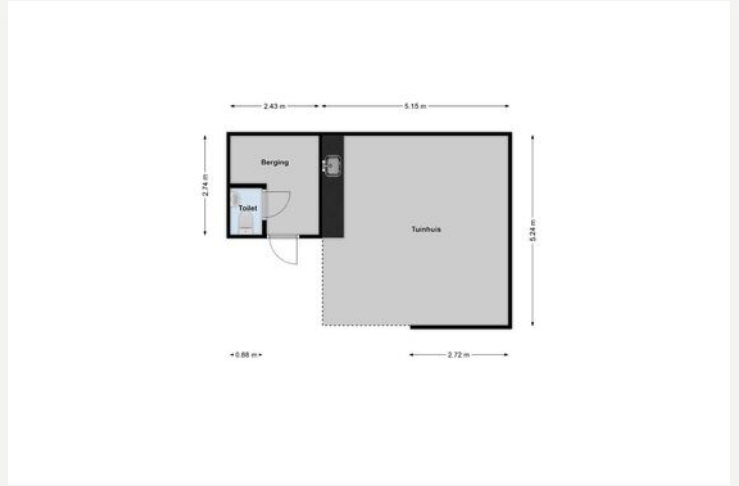


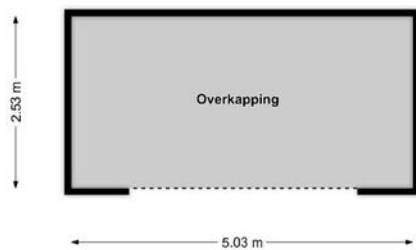
- Op de tweede verdieping nog 2 ruime slaapkamers
- 2e Badkamer met vloerverwarming, handdoekradiator, douche en wastafelmeubel. Separate wc
- Daarnaast op deze verdieping een ruime overloop en meer dan voldoende bergruimte op de bergvloering



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

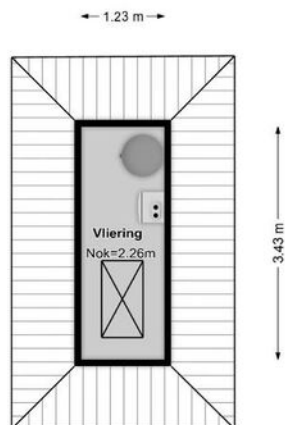




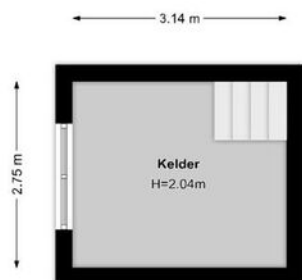


PLATTEGROND FIETSENSCHUUR

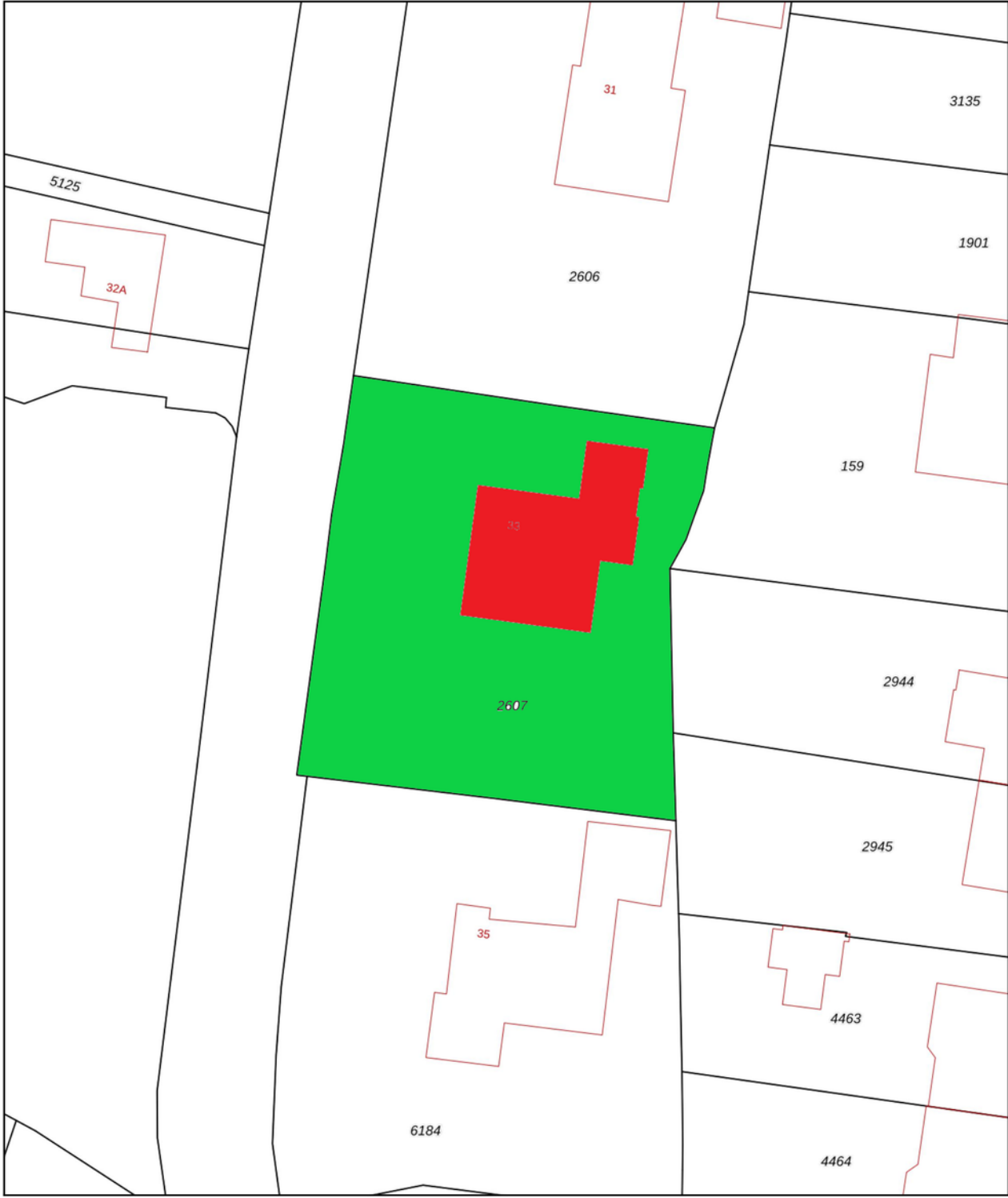









PLATTEGROND VLIERING



PLATTEGROND KELDER



12345 Perceelnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	Kadastrale gemeente Bussum	
 Vastgestelde kadastrale grens	Sectie E	
 Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2607	
 Administratieve kadastrale grens		
 Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Gooise Meren / Spiegelzicht

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 14%

25 - 44: 23%

45 - 64: 31%

65+: 18%

Koop / huur



Koop: 60%

Huur: 40%

Huishoudens



Eenpersoons: 46%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 29%



48%



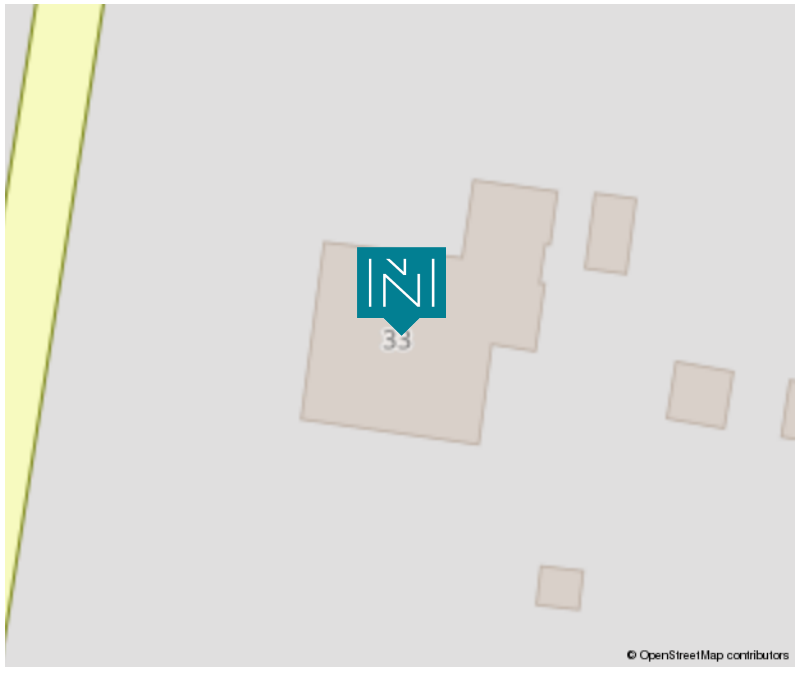
52%



1,0 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 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 bedenkzeit

De (particuliere) koper heeft een bedenkzeit 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 bedenkzeit 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**



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**





— 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!*

