

# WELKOM

## ZWAARDKLAMP 7 TE HUIZEN



Gelegen in Het Nautisch Kwartier

Unieke uitstraling

Ligging aan het Gooimeer



# WELKOM BIJ



## UW SPECIALIST **DANIËLLE MINNE**

Register Makelaar Register Taxateur

035 69 505 99  
bog@nienaber.nl

In 2006 ben ik gestart als binnendienstmedewerker bij Nienaber Makelaars. In de afgelopen jaren heb ik de kans gekregen om de opleiding tot makelaar en bedrijfsmakelaar te volgen en heb ik deze succesvol afgerond. Als bedrijfsmakelaar sta ik u graag bij in de aan- en/of verhuur, aan- en/of verkoop en taxaties van bedrijfsobjecten. Ik begeleid u bij elke stap in het proces en vind het met name belangrijk sámen met u tot het gewenste eindresultaat te komen.



Wonen en werken op een unieke locatie!

Dit markante pand is gelegen in Het Nautisch Kwartier. Een uniek project, als je hier rond loopt waan je je in een Zuiderzee dorpje uit vervlogen tijden.

Op deze prachtige locatie is voor verkoop beschikbaar een markant object met een gedeeltelijke woonbestemming (bedrijfswoning).

De omliggende, eveneens karakteristieke, objecten zorgen door de houten afwerking aan de buitenzijde voor een unieke uitstraling. De ligging aan het Gooimeer maken het bijzondere gevoel af!

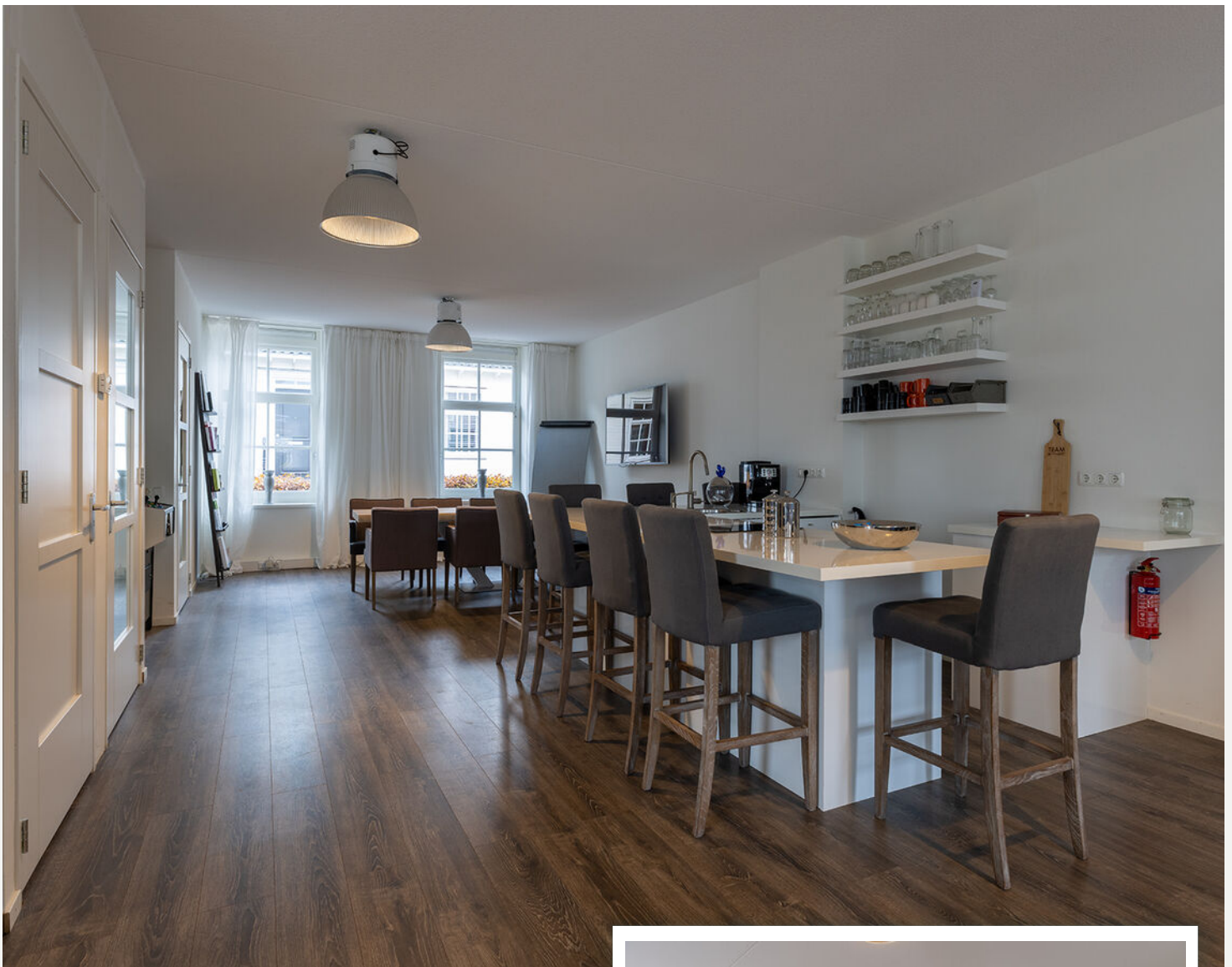




## KENMERKEN

Soort object	villa	Zijtuin	40 m <sup>2</sup>
Type object	2-onder-1-kapwoning	Ligging Achtertuin	Oost
Bouwworm	Bestaande bouw	Energieklasse	A+
Bouwjaar	2009	Verwarming	c.v.-ketel
Woonoppervlakte	95 m <sup>2</sup>	Btw-belast	Ja
Inhoud	771 m <sup>3</sup>		
Overige inpandige ruimte (kantoor)	100 m <sup>2</sup>		

**VRAAGPRIJS: € 795.000,- kosten koper**



Dit pand kent een zeer hoogwaardig opleveringsniveau en is o.a. voorzien van:

- gladde wanden en plafonds;
- keuken v.v. vaatwasser, koelkast, oven en dubbele inductie kookplaat;
- c.v. installatie met vloerverwarming op zowel begane grond als de verdieping;
- dubbele toiletgroep op de begane grond;
- douche met toilet op de verdieping;
- op de verdieping zijn de ruimtes elk voorzien van een airco unit;
- ruime bergvliering.



## Indeling

entree met dubbele toiletgroep, toegang tot de ruime en lichte kamer met keuken (schier)eiland. Berging onder de trap.

De ruime en lichte kamer op de begane grond is voorzien van meerdere dubbele openslaande deuren met toegang tot de zonnige tuin.

Via afsluitbaar trappenhuis naar de verdieping met open ruimte, 2 (slaap)kamers, douche en toilet en bergkast.

Vanuit een van de kamers bereikt met via een vlizotrap men de ruime bergvliering.











# Bestemming

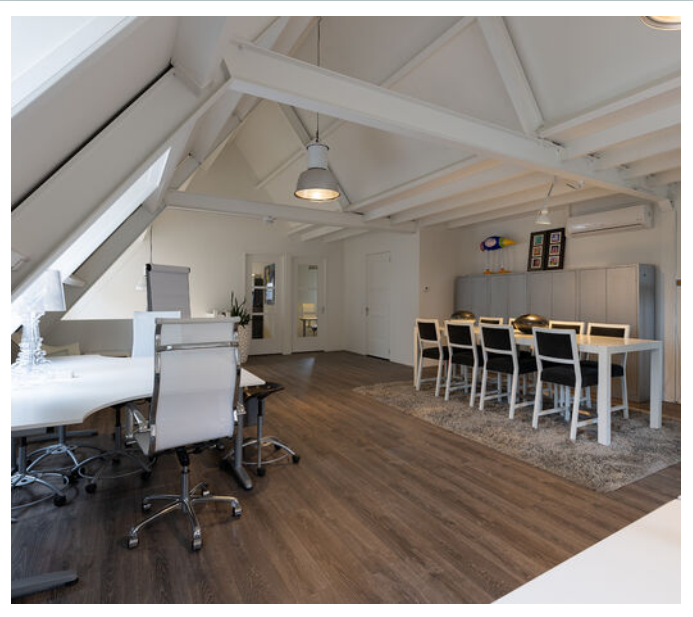
'Haven en Bedrijventerrein' – Gemengd -3

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watersport en scheepvaart gerelateerde bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- b. nautische en toeristische detailhandelsactiviteiten, waaronder begrepen kunst en nijverheid alsmede watersport en scheepvaart gerelateerde detailhandel en dienstverlening;
- c. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens voor kantoren;
- d. recreatieve voorzieningen uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Cultuur, Sport en Recreatie';
- e. wellness-faciliteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens voor culturele voorzieningen uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Cultuur, Sport en Recreatie';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca'; tevens voor horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- h. een wachtruimte ten behoeve van een veerdienst;
- i. ten hoogste twee bedrijfswoningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing, oeverbeheer en afbakening;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en verhardingen.

Aan het pand is de bestemming 'bedrijfswoning' toegevoegd.

De gemeente heeft bij omgevingsvergunning in 2014 eveneens met het gebruik als kantoor ingestemd.





### Parkeren

Ruime parkeergelegenheid op het nabij gelegen parkeerterrein.

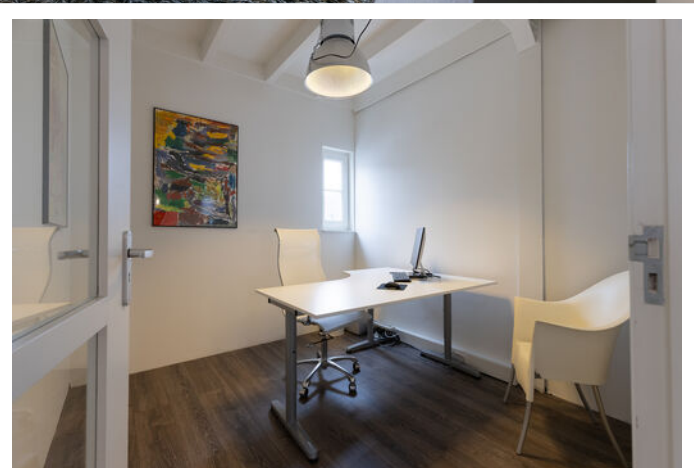
### Servicekosten

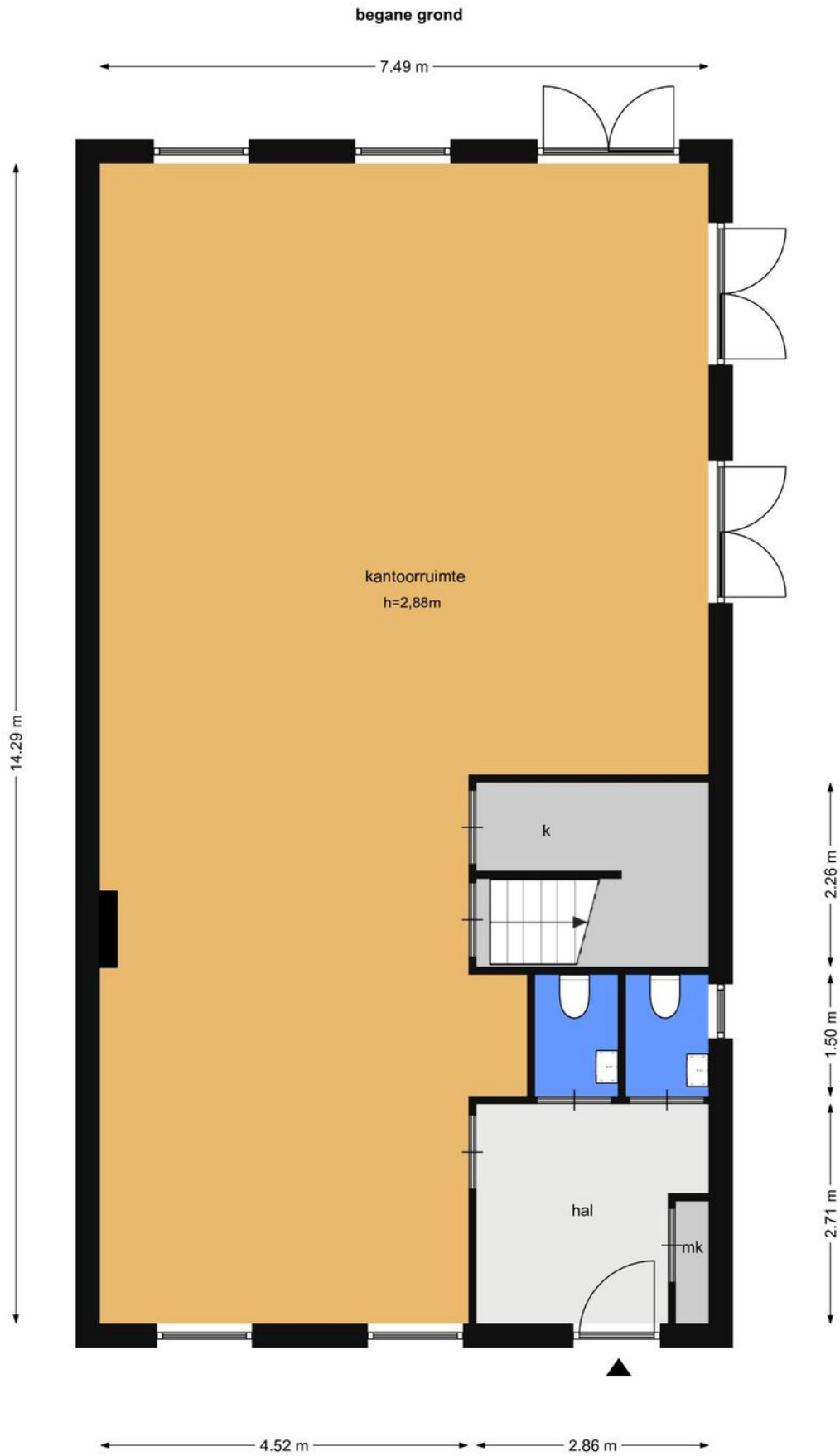
Het pand maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren. De jaarlijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 190,11.

### Bijzonderheden

Voorbehoud gunning. Het uitgangspunt is een met btw-belaste verkoop. Indien de koper niet voor een met omzetbelasting belaste verkoop opteert dient de ontstane btw schade door koper aan verkoper te worden voldaan.

Aanvaarding in overleg





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

## PLATTEGROND

1e verdieping

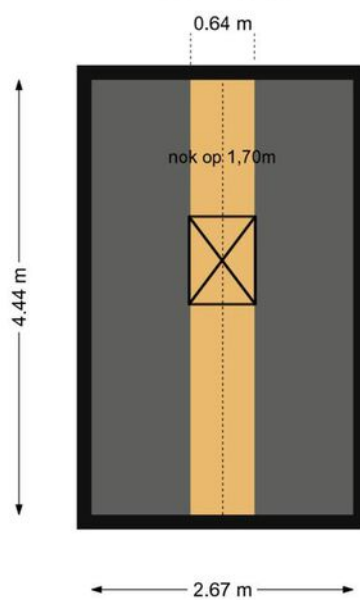


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. De afmetingen kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.

4.70 m

PLATTEGROND

2e verdieping



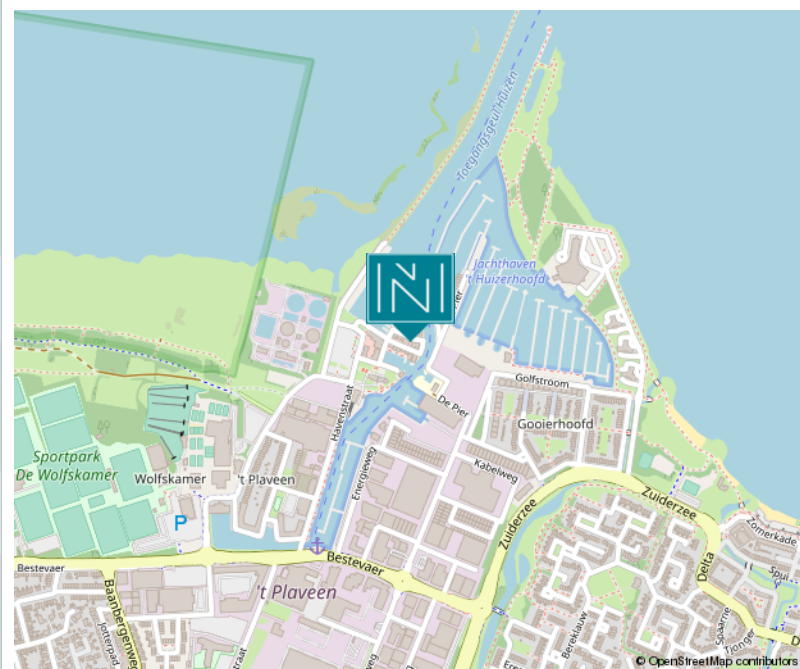
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

**PLATTEGROND**



# 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**



**LISA-BELLA KRIEK**

**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!*

