



SINDS 1919  
NIENABER  
MAKELAARS

# WELKOM

J.F. EVERTSLAAN 11 TE BUSSUM



Ruime en lichte villa onder architectuur gebouwd rond 1939.

Goed onderhouden, duurzame villa met een energielabel C.

Veel authentieke details zoals paneeldeuren, stalen kozijnen en ronde erkers zijn bewaard gebleven.



# WELKOM BIJ

## NIENABER MAKELAARS



### UW SPECIALIST

## EWOUD REHE

Directeur - Register makelaar  
Register taxateur

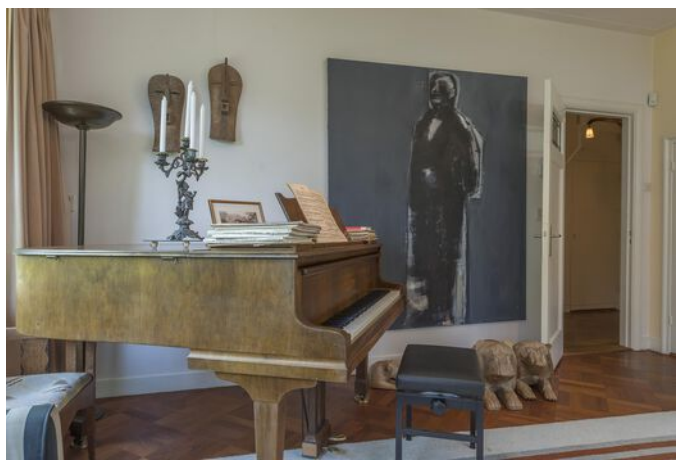
035 694 56 74  
ewoud@nienaber.nl

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

Aan de mooie J.F. Evertslaan, in de gewilde wijk 'Het Spiegel' is omstreeks 1939 een unieke en karakteristieke 2/1 kapwoning gebouwd door architect G. van Dusschoten. Een fijn familiehuis met ruim woonoppervlak van 201 m<sup>2</sup>. Het pand is goed onderhouden en ligt op 565 m<sup>2</sup> grond. Bijzonder is dat de villahelften in de breedte tegen elkaar zijn gebouwd in plaats van in de lengte. Zo is de entree van de linkerhelft van de villa, nr. 9, pas op 40 meter lopen vanaf J.F. Evertslaan nr. 11 gesitueerd. Het resultaat is meer privacy in de villa's en erbuiten, want ook de percelen tuin lopen over de breedte van de villa's. Dankzij deze architectuur voelt het wonen in deze 2/1 kap aan als dat in een vrijstaand huis.





## KENMERKEN

Soort object	villa	Ligging	in woonwijk
Type object	2-onder-1-kapwoning	Achtertuint	253 m <sup>2</sup>
Bouwworm	bestaande bouw	Ligging Achtertuint	zuidoost
Bouwjaar	1939	Energieklasse	C
Woonoppervlakte	198 m <sup>2</sup>	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Inhoud	874 m <sup>3</sup>	Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Aantal kamers	7		
Aantal slaapkamers	5		

**VRAAGPRIJS: € 1.325.000,- k.k.**



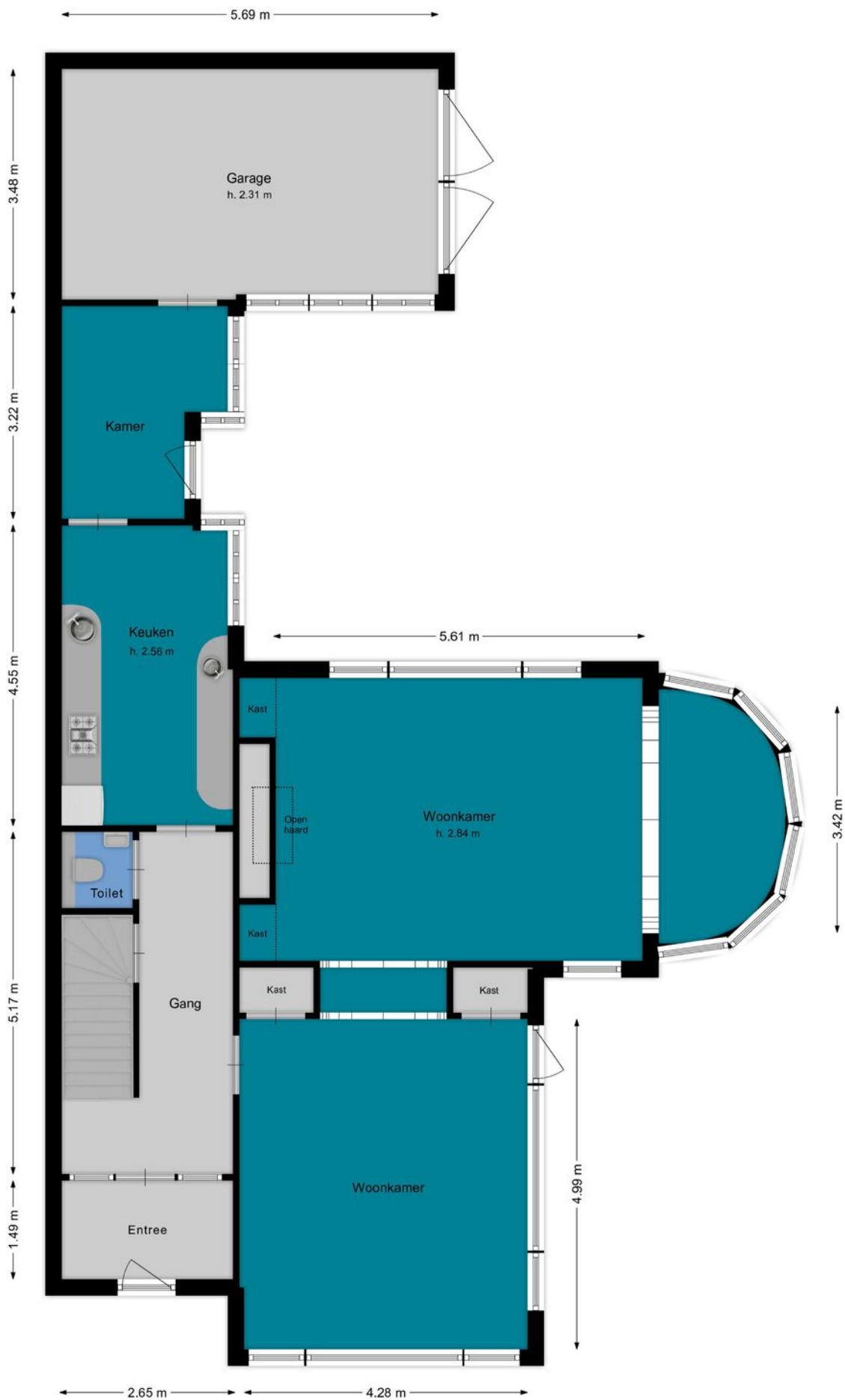
## BEGANE GROND

Vanuit de garderobe is er toegang tot de hal, met daaraan gelegen het toilet, de woonkamers, de keuken en de kelder (2 ruimtes met stahoogte en ingebouwde stellingen). Vanuit de keuken komt u in de bijkeuken (met wasmachine en droger aansluitingen) en in de ruime garage. De keuken is modern, met inbouwapparatuur waaronder vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en 5-pits gasfornuis. De royale L-vormige woonkamer en suite meet ca. 50 m<sup>2</sup> en heeft hoge plafonds. Ook beschikt deze over een heerlijk zonnige halfronde erker en een hout gestookte open haard. Er zijn parketvloeren in de kamer en suite en de hal.



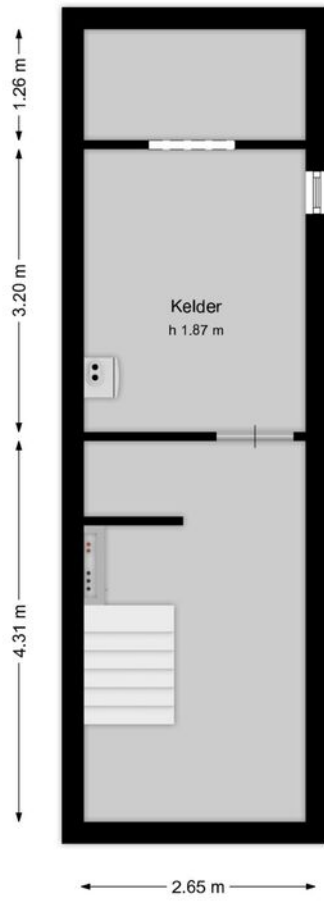






**PLATTEGROND BEGANE GROND**



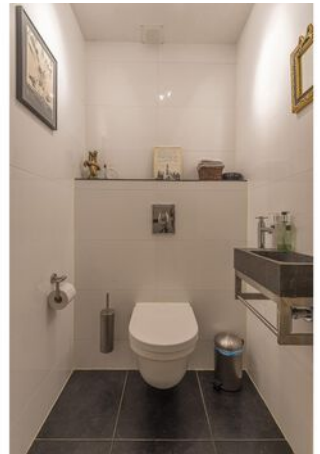


**PLATTEGROND KELDER**



## EERSTE VERDIEPING

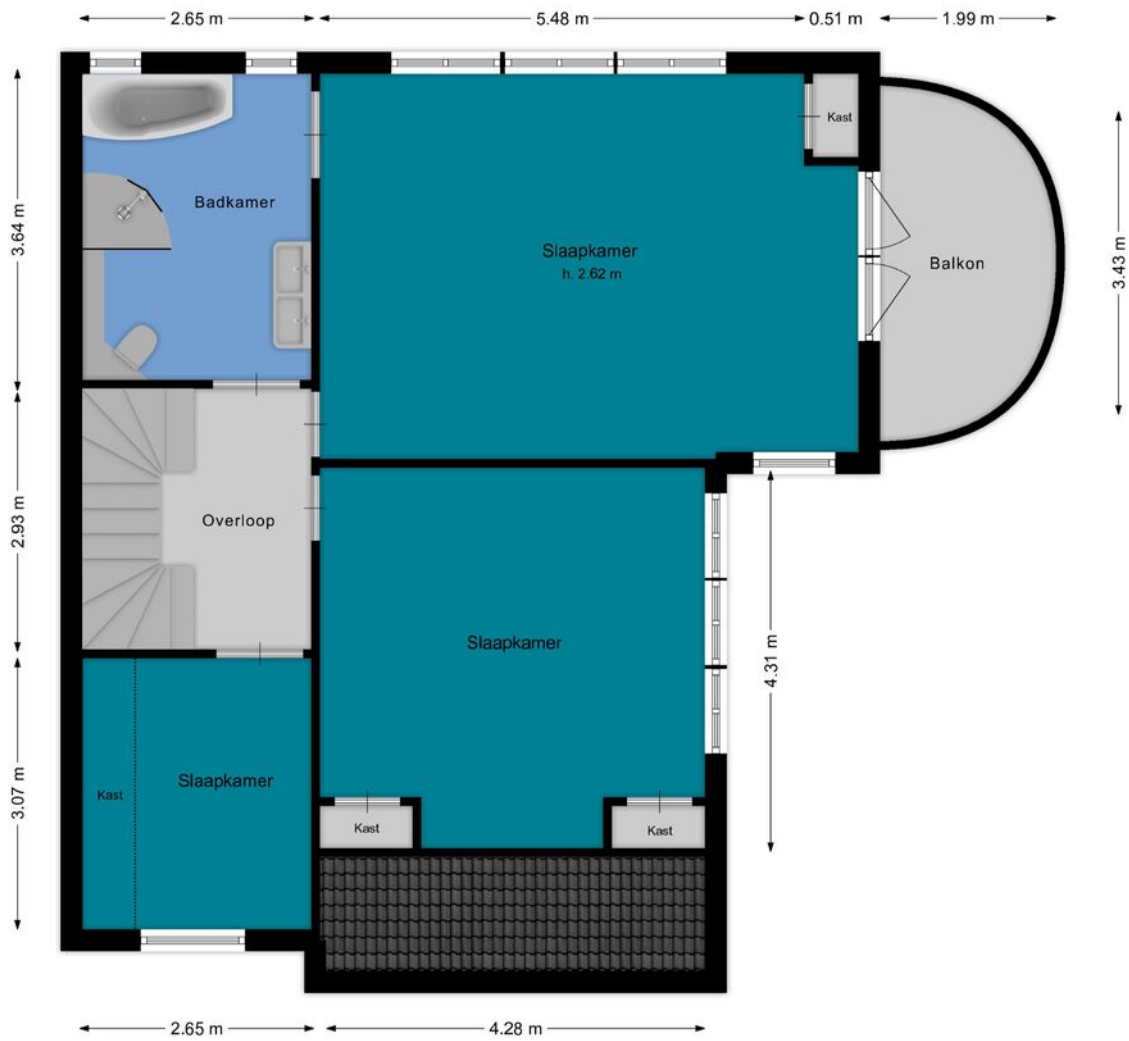
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers waarvan één met balkon. De badkamer is voorzien van inloopdouche, ligbad (jacuzzi), wastafelmeubel en 2e toilet.











**PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING**



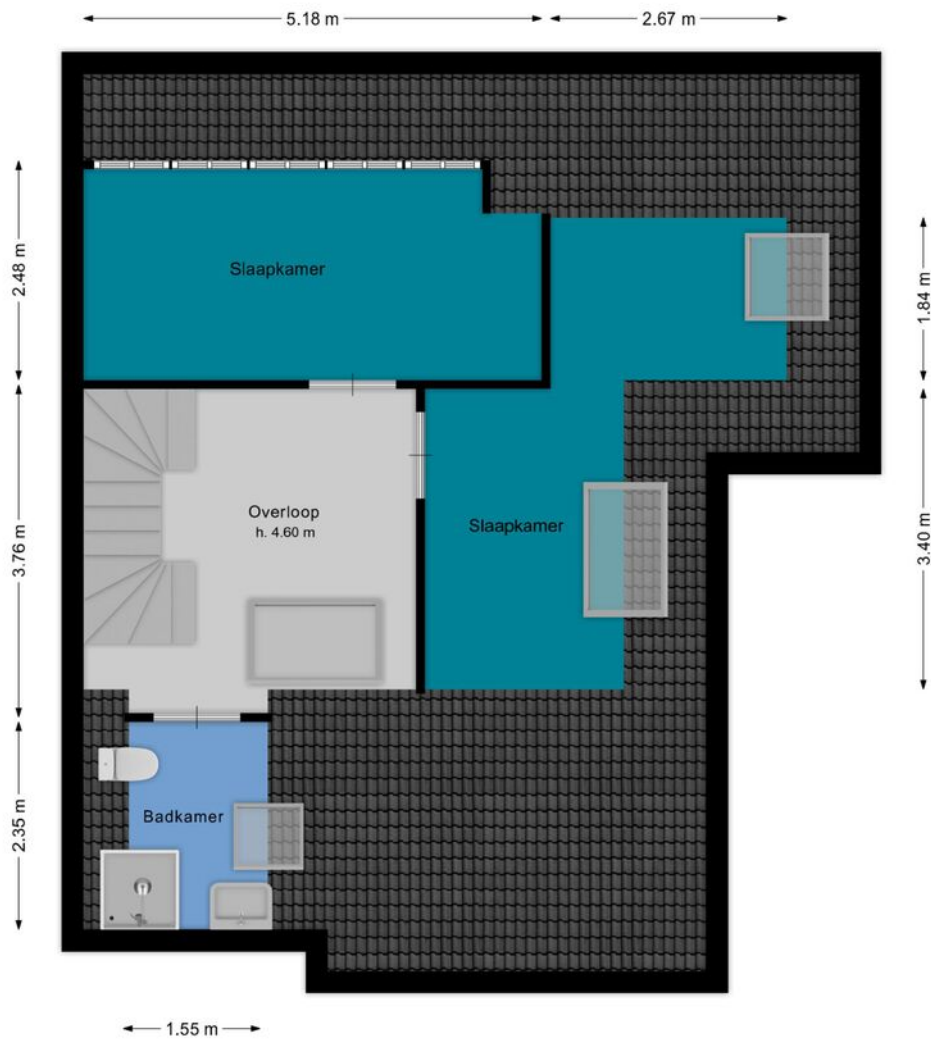
## TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping nog 2 slaapkamers, een 2e badkamer met douche, 3e toilet en wastafelmeubel. Daarnaast is op deze verdieping een ruime overloop.









**PLATTEGROND TWEDE VERDIEPING**





Rondom de villa ligt een keurig aangelegde en verzorgde tuin met twee zonnig gelegen terrassen. Een ruime oprit naar de garage biedt plaats voor meerdere auto's. Het perceel beslaat 565 m<sup>2</sup>.

# GEZINSVILLA

Door de ruime afmetingen (201 m<sup>2</sup> wonen), 5 slaapkamers, 2 badkamers en een heerlijke goed op de zon gelegen tuin is dit een ideale gezinsvilla. Alle denkbare voorzieningen zoals scholen, sportclubs, winkels etc. zijn op loop/fietsafstand. Door aanpassingen die de duurzaamheid verhogen heeft de villa nu een energielabel C; veel authentieke details zoals paneeldeuren, glas in lood, stalen kozijnen (allen voorzien van dubbel HR+ glas!) en ronde erkers zijn bewaard gebleven;



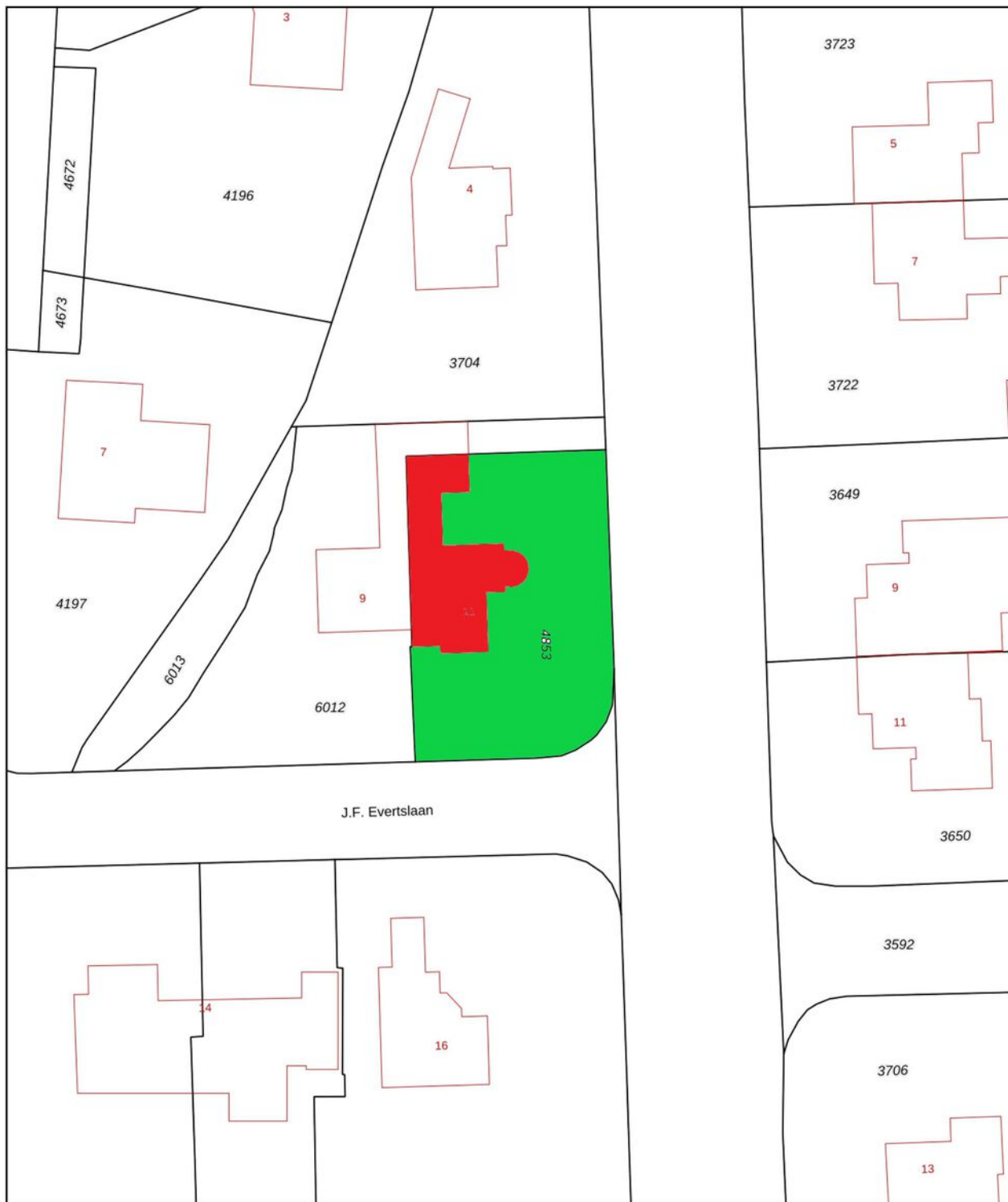
# DE OMGEVING


Het Spiegel is een geliefde woonomgeving. De huizen zijn vaak omringd door oude bomen en kronkelende lanen, groen en rust, met toch op korte afstand alle voorzieningen. Er zijn vele sportaccommodaties, scholen - waarvan liefst drie op Havo-VWO niveau - en natuurlijk het treinstation Naarden-Bussum, met snelle rechtstreekse verbindingen naar Amsterdam, Schiphol en Utrecht. De uitvalswegen A1 en A27 liggen op enkele autominuten. Mocht u de snelweg even willen mijden, dan biedt de door het natuurgebied lopende N236 een mooi alternatief om in ca. 30 minuten Amsterdam te bereiken.

Het Spiegel behoort tot de oudste villawijken van Nederland, is ontstaan aan het einde van de negentiende eeuw, en tot circa 1940 uitgegroeid tot wat het nu is: een geweldige woonomgeving met veelal monumentale villa's. In onder meer de Neorenaissance- Art-Nouveau- en Art-Deco stijlen, ontwierpen hier architecten als de Bazel, Eschauzier, G.J. Vos, Jan Rebel, W.M. Dudok en W.C. Bauer prachtige landhuizen.

De J.F. Evertslaan zelf is een rustig en kindvriendelijk laantje, want is vanaf het deel tussen de huisnummers 11 en 1 doodlopend. Het Spiegel is in zijn geheel uitgeroepen tot 'beschermd dorpsgezicht'. Als u de wijk ziet begrijpt u waarom.





<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 5 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bussum</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4853</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>	<p>kadaster</p> 
---	--	---



# 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%



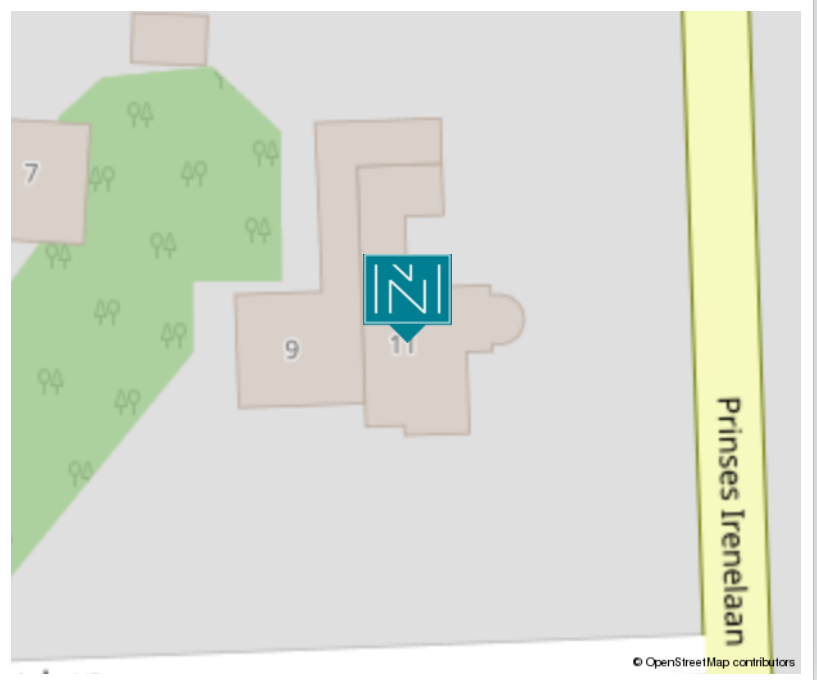
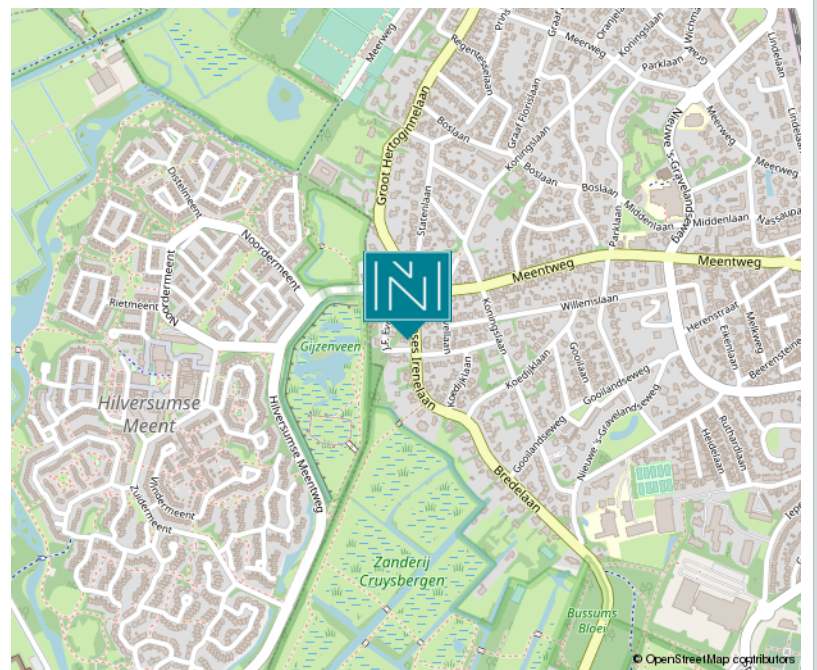
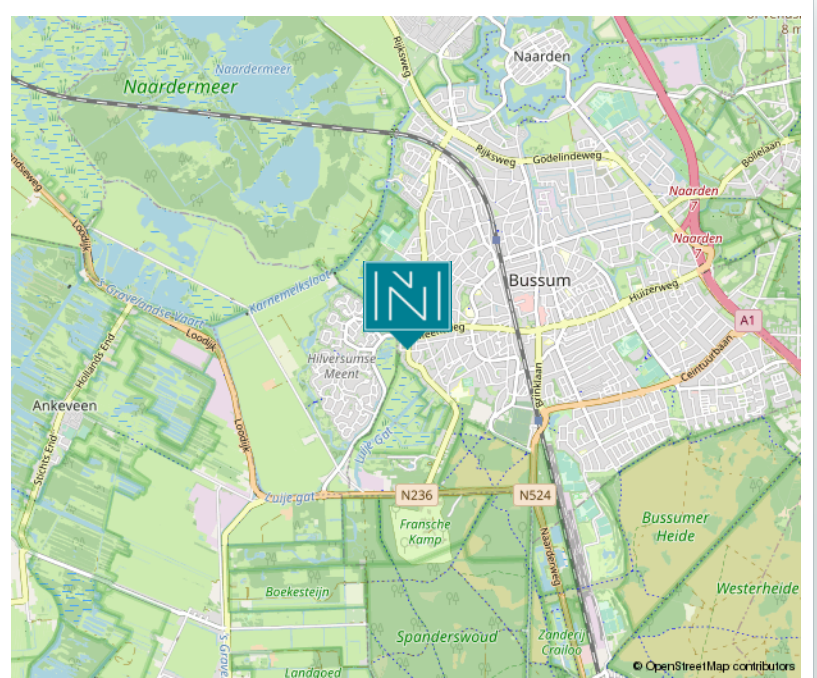
52%



1,0 per huishouden

# LOCATIE

OP DE KAART







# 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**

# 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 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**



**LISA-BELLA KRIEK**

**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!*

