



SINDS 1919  
NIENABER  
MAKELAARS

# WELKOM

## JAN PRINSSTRAAT 19 TE WEESP



Instap klaar, goed gerenoveerd, toekomstgericht (gasloos) en een centrale ligging vlakbij het station.

Moderne keuken en complete badkamer!

Fijn balkon gelegen op het noordwesten.

SERVICE, SNELHEID, KWALITEIT





# WELKOM BIJ

Jan Prinsstraat 19 te Weesp



UW SPECIALIST

**ARJAN HERNGREEN**

Register Makelaar Register Taxateur

0294 417 118 & 06 2294 3282

[arjan@nienaber.nl](mailto:arjan@nienaber.nl)

Na het afronden van de studie HBO Makelaardij in 2005, ben ik fulltime aan de slag gegaan als woningmakelaar. Sinds 2007 werk ik voor Nienaber Makelaars in Weesp. Eén jaar later behaalde ik mijn praktijkdiploma, waardoor ik sindsdien Register Makelaar Register Taxateur ben. Mijn specialismen zijn verkoop, aankoop, taxeren en verhuur van woningen. Opdrachtgevers waarderen mijn deskundige en duidelijke adviezen, servicegerichte en actieve houding en persoonlijke communicatie.





## INSTAP KLAAR & TOEKOMSTGERICHT

INSTAP KLAAR, TOEKOMSTGERICHT (gasloos) en een CENTRALE LIGGING vlakbij het STATION. Een aantal kernwoorden die dit recent gerenoveerde appartement karakteriseren.

### LOCATIE

In het historische hart van Weesp ontdek je gezellige eetgelegenheden, cafés met terrassen, unieke boetiekjes, diverse winkels en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen.

Wat betreft bereikbaarheid is Weesp gunstig gelegen, vooral voor mensen die in de omgeving werken of studeren. Dankzij de strategische ligging vlakbij Amsterdam profiteer je van uitstekende verbindingen. Met frequente trein- en busdiensten is Weesp goed verbonden met omliggende steden en dorpen. De nabijheid van snelwegen zorgt voor vlotte toegang tot de rest van Nederland.







## KENMERKEN

Soort object  
Type object

Portiekflat  
Appartement

Bouwworm  
Bouwjaar

Bestaande bouw  
1960

Woonoppervlakte  
Inhoud

58 m<sup>2</sup>  
180 m<sup>3</sup>

Aantal kamers  
Aantal slaapkamers

2  
1

Isolatie

Vloerisolatie, dubbel glas

Verwarming

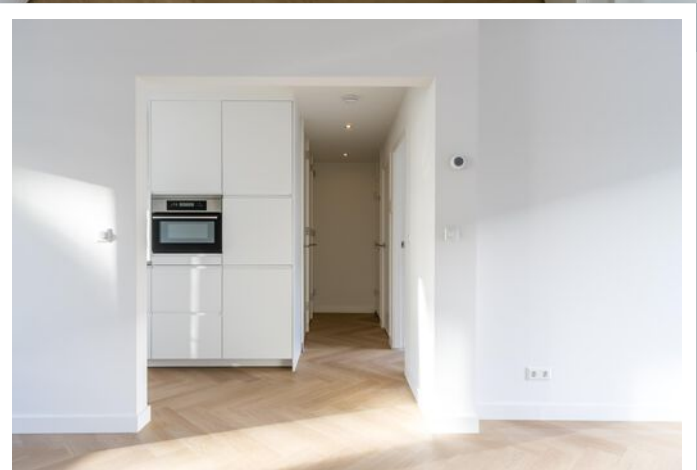
CV-ketel





## ENTREE & HAL

Net onderhouden gemeenschappelijk entree, entree van het appartement op de tweede verdieping. De ruime hal biedt voldoende opbergruimte voor jassen en schoenen en is voorzien van een bergkast met wasmachineaansluiting. Door de gehele woning, met uitzondering van de natte ruimtes, ligt een nieuwe PVC vloer in visgraatmotief met vloerverwarming.

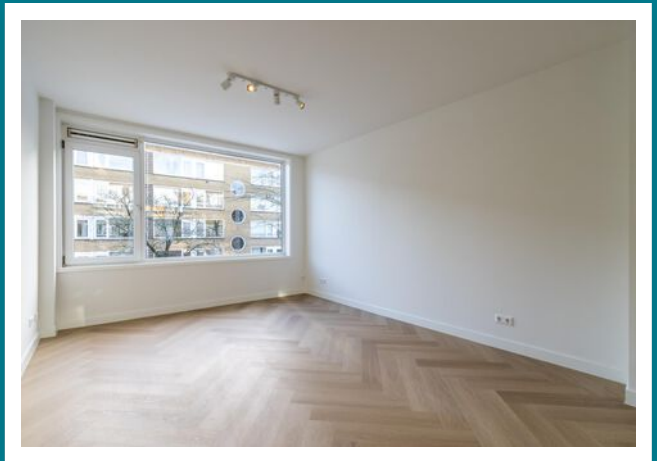




## WONEN & KOKEN

Opvallend is het fijne licht dat door de beide, grote kozijnen aan de voor- en achterzijde naar binnen schijnt. Deze is aan de voorzijde uitgevoerd in kunststof en daardoor ook onderhoudsarm. De ruime woonkamer diende voorheen als en-suite, de mogelijkheid bestaat dan ook om hier eenvoudig een muurtje te plaatsen zodat er een tweede slaapkamer/werkkamer ontstaat. De woonkamer geeft aan de achterzijde toegang tot het fijne balkon gelegen op het noordwesten. Heerlijk voor het drinken van een kop koffie, het lezen van een boek of gezellig borrelen met vrienden.







## Moderne keuken!

De aparte moderne keuken is uitgevoerd in fris wit en voorzien van de gewenste inbouwapparatuur als een inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Ook de keuken geeft toegang tot het balkon.







**Balkon!**



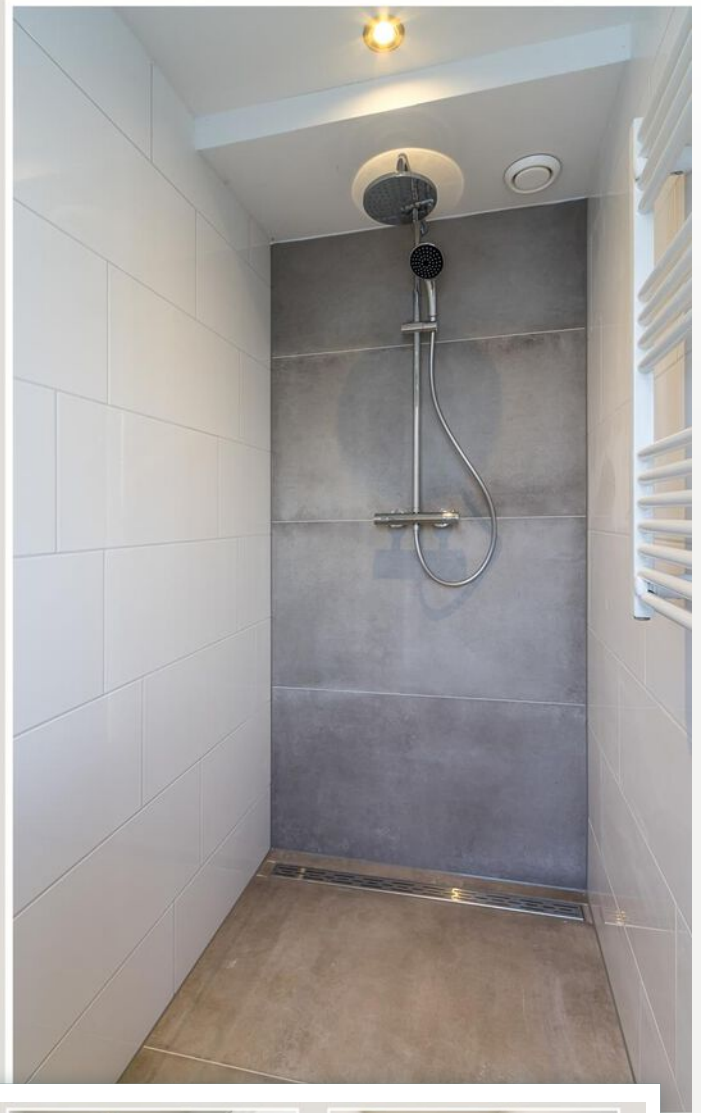


## Ruime slaapkamer!

De ruime slaapkamer aan de voorzijde biedt meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastenwand. Ook hier een mooi groot kozijn.







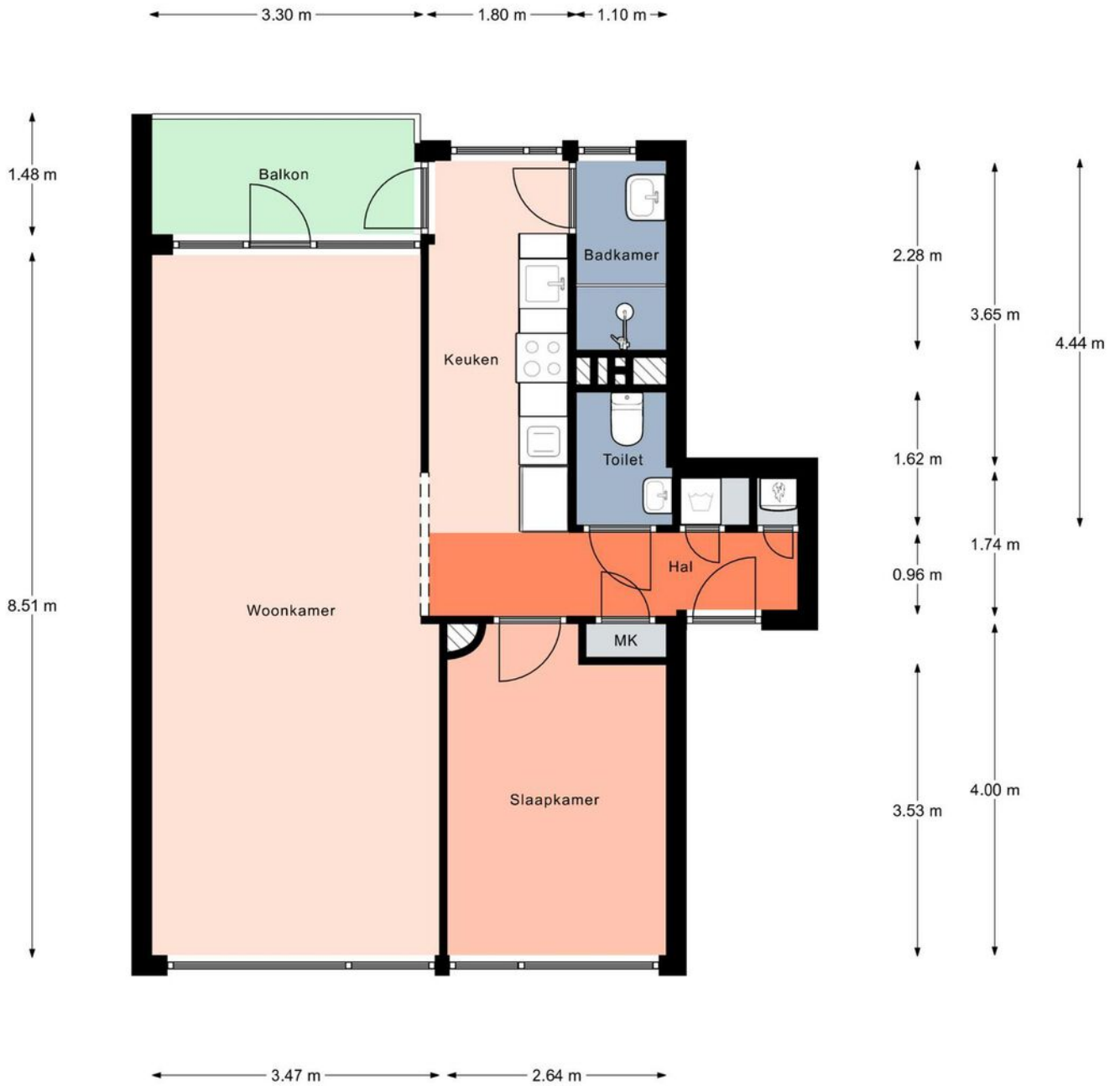
## Moderne en complete badkamer!

De moderne en complete badkamer is voorzien van een inloopdouche met wit/ grijze wandtegel en doorlopende grijze vloertegel. De wastafel met -meubel en spiegel maken het af. Een warme handdoek in de ochtend? Daarvoor is de luxe handdoekradiator! In de hal het separate toilet met fonteintje in dezelfde kleurstelling.

Je spullen berg je op in de ondergelegen berging van ca. 10 m<sup>2</sup>. Ideaal voor koffers, skispullen of een fiets!

De keuze voor een neutrale kleurstelling heeft geresulteerd in een geweldige plek waar je jouw persoonlijke thuis van kan maken.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

**PLATTEGROND**



# EXTRA INFORMATIE

## APPARTEMENTSRECHT

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met de bijbehorende afzonderlijke berging in het souterrain van het gebouw gelegen te 1382 SM Weesp, Jan Prinsstraat 19, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, complexaanduiding 2578, appartementsindex 9, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

De VvE bestaat uit 24 appartementsrechten en wordt professioneel beheerd door Newomij. Er is een meerjarenonderhoudsplan en een reserve. De maandelijkse VvE bijdrage voor dit appartement is ca. € 153,=.

## BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1960, gerenoveerd in 2023/2024
- Elektra en meterkast vernieuwd en uitgebreid
- PVC vloer met vloerverwarming
- CV ketel 2024 (gasloos)
- Voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas behoudens de houten achterpui van de woonkamer en de keukendeur
- Geheel voorzien van dubbel glas
- Oplevering in overleg, kan snel
- Niet-zelbewonersclausule van toepassing



# BUURTINFORMATIE

## Buurtinformatie - Weesp / Dichtersbuurt

Leeftijd



0 - 14: 11%    15 - 24: 9%    25 - 44: 43%  
45 - 64: 26%    65+: 12%

Koop / huur



Koop: 48%    Huur: 52%

Huishoudens



Eenpersoons: 56%    Zonder kinderen: 25%  
Met kinderen: 19%



51%



49%

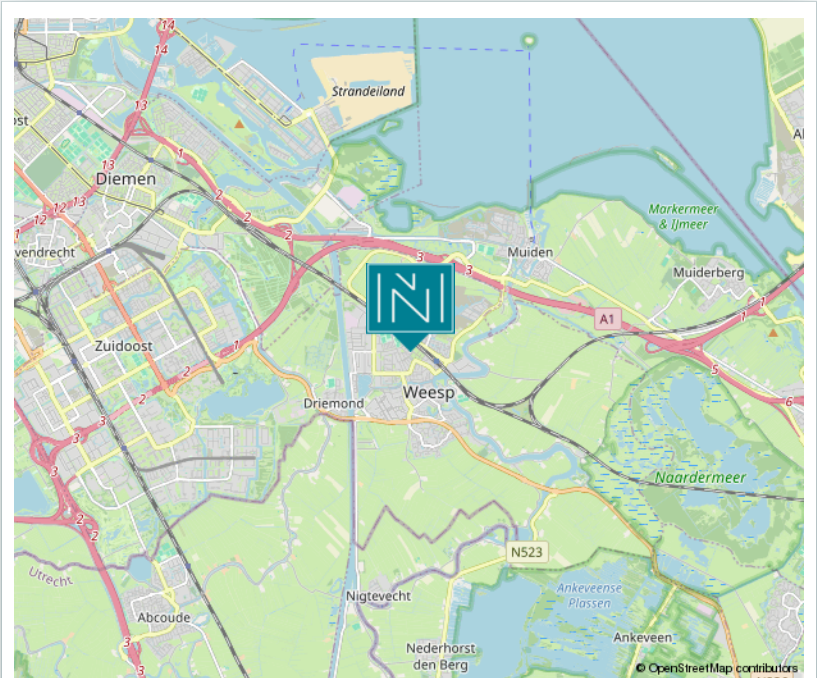


0,6 per huishouden



# 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 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

**MARK WIEGERS**

**Directeur -  
Register Makelaar  
Regiter Taxateur**



**ARJAN HERNGREEN**

**Register Makelaar  
Register Taxateur**



**ALICE JANSSEN**

**Register Makelaar**



**NIENKE V.D. HEISTEEG**

**Binnendienst  
medewerker**



## Op zoek naar een goed hypotheekadvies?

Of u nu start op de woningmarkt of gaat verhuizen, bij het vinden van een hypotheek kunt u goed financieel advies gebruiken. Nienaber Makelaars werkt al jaren intensief samen met Financieel Adviesbureau de Boer uit Muiden.

Door u voor de aankoop van uw nieuwe huis kosteloos via een oriënterend kennismakingsgesprek te laten adviseren door Gerben de Boer of Karim Guissouma, beide hypotheekadviseur, weet u precies wat u kunt bieden, wat dat betekent voor uw maandlasten en wat de voordelen voor u zijn van een betrokken, onafhankelijke adviseur. Zij regelen voor u de beste deal!

Financieel Adviesbureau de Boer  
info@adviesbureau-deboer.nl  
www.adviesbureau-deboer.nl  
Sluisstraat 9 in Muiden  
0294 - 265 320







— 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 05 99  
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!*

