

Oud-Loosdrechtsedijk 263 -265, 1231 LZ Loosdrecht

Omschrijving

Oud-Loosdrechtsedijk 263 -265, 1231 LZ Loosdrecht

Pittoreske vrijstaande villa (1750), gelegen op een royaal perceel, energielabel A, 40 zonnepanelen, fraai aangelegde tuin (rondom) met uitzicht over het water, privé haven met circa 4 ligplaatsen voor uw boot, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, 2 carports en overdekt terras, dat zijn de “unique selling points” van deze luxe en perfect onderhouden villa!

Op een schitterende locatie, direct aan de Loosdrechtse Eerste Plas gelegen, bieden wij deze monumentale vrijstaande villa te koop aan. Dit unieke monumentale pand (Rijksmonument) staat bekend als het voormalige 'Palinghuis' en is één van de meest romantische villa's in Oud-Loosdrecht. Een bijzonder object dat van binnen gezien en beleefd moet worden! De villa is zeer smaakvol gerenoveerd met behoud van originele details en de algehele staat van onderhoud is van een uitmuntende kwaliteit.

Indeling:

Voorhuis:

Entree/hal met videofoon en bediening van het elektrisch hek, vaste kasten, moderne toiletruimte voorzien van fonteintje en een moderne badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche. Zeer luxe keuken met kookeiland en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Aansluitend de gezellige eetkamer met schouw voorzien van een gashaard en een vaste trap naar eerste verdieping die dienst doet als ruime logeerkamer/bergruimte. De eetkamer biedt tevens via een toegverbinding toegang tot de werkkamer/boudoir met zithoek en vaste bergkast.

Achterhuis: Tweede ruime hal met diverse vaste kasten, lichte slaapkamer met vaste kasten en een schitterend uitzicht over de het terras en het water. Tweede slaapkamer met inloopkast. Gezellige zitkamer met openslaande deuren naar het terras en toegverbinding naar de ruime woonkamer met dubbele openhaard, uitzicht over de privé haven en doorloop naar de kantoorkamer met vaste kast.

Ruime tuin rondom de villa met de gehele dag zon. Middels een elektrisch hek afsluitbaar voorterrein met 2 carports en voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Royale tuinberging voorzien van elektriciteit en water.

Aan de waterzijde treft u een schitterende tuin met diverse terrassen, veel privacy, een prachtig uitzicht over het water en een overdekte buitendouche en jacuzzi. De privéhaven met meerdere aanlegsteigers, botenlift en loungehoek ligt direct aan het water.

Bijzonderheden:

- energielabel A
- 40 zonnepanelen
- Meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Veel uitbreidingsmogelijkheden.
- Te gek ontwerp aanwezig om gedeeltelijk nieuwbouw te realiseren.
- Volledig geïsoleerd
- Vloerverwarming in de woonkamer.
- Airconditioning door gehele woning.
- Geluid en inbraak werende beglazing.
- Koperen dakgoten.
- Rijksmonument (het voorhuis).
- Inhoud woning ca. 600 m³, woonoppervlak ca. 180 m².
- Bouwjaar ca. 1750.
- Volledig gerenoveerd.
- Nieuwe rietgedekte kap november 2013.
- Alarminstallatie.
- Totale perceeloppervlakte 945 m².
- Afwerkingsniveau van zeer hoge kwaliteit!

De villa ligt aan de rand van het watersportdorp Oud-Loosdrecht met fraaie jachthavens en gezellige restaurants en terrassen. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij de AH of in de nabijgelegen dorpen Nieuw-Loosdrecht, Kortenhoef en Loenen aan de Vecht. Meer stadse voorzieningen alsmede een groot aanbod aan middelbare scholen en een NS-station vindt u in o.a. Hilversum, dat u binnen 15 autominuten bereikt. Via de uitvalswegen naar de A2 bent u binnen 20 autominuten op de Amsterdamse Zuidas en binnen 30 autominuten in Utrecht of Amsterdam Centrum/Schiphol.

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 690 m ³
Perceel oppervlakte	: 945 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 183 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1750
Ligging	: Aan water, vrij uitzicht, beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Carport, parkeerplaats
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Alarminstallatie, Airconditioning, Jacuzzi, Rookkanaal, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Oud-Loosdrechtsedijk 263 -265
1231 LZ LOOSDRECHT



































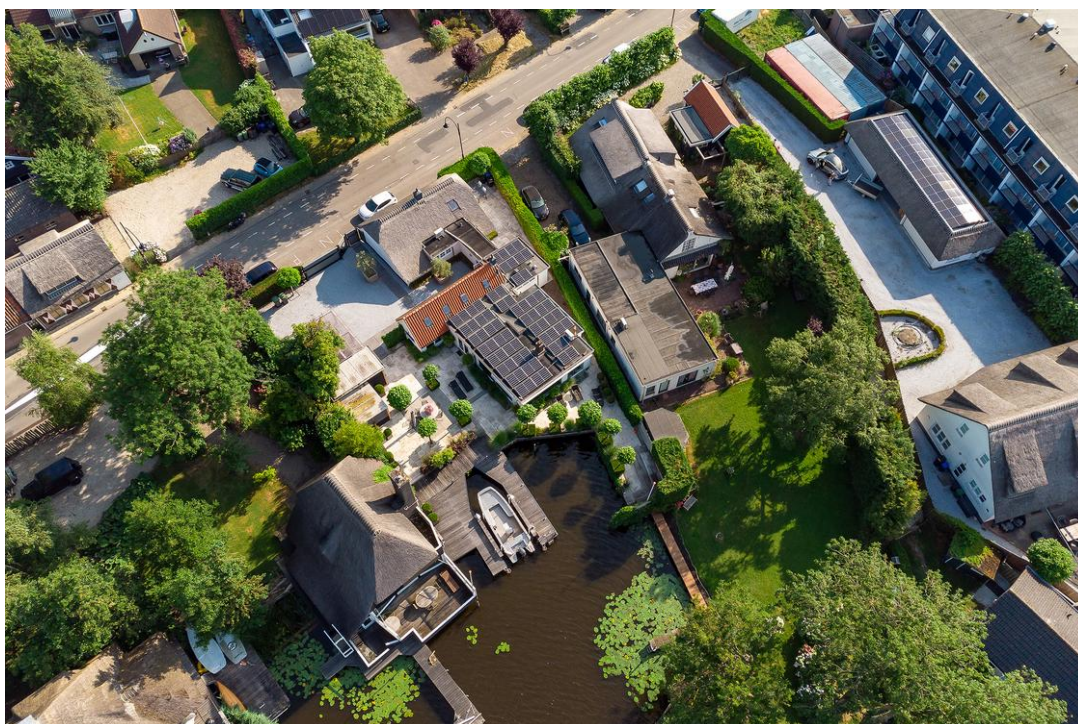






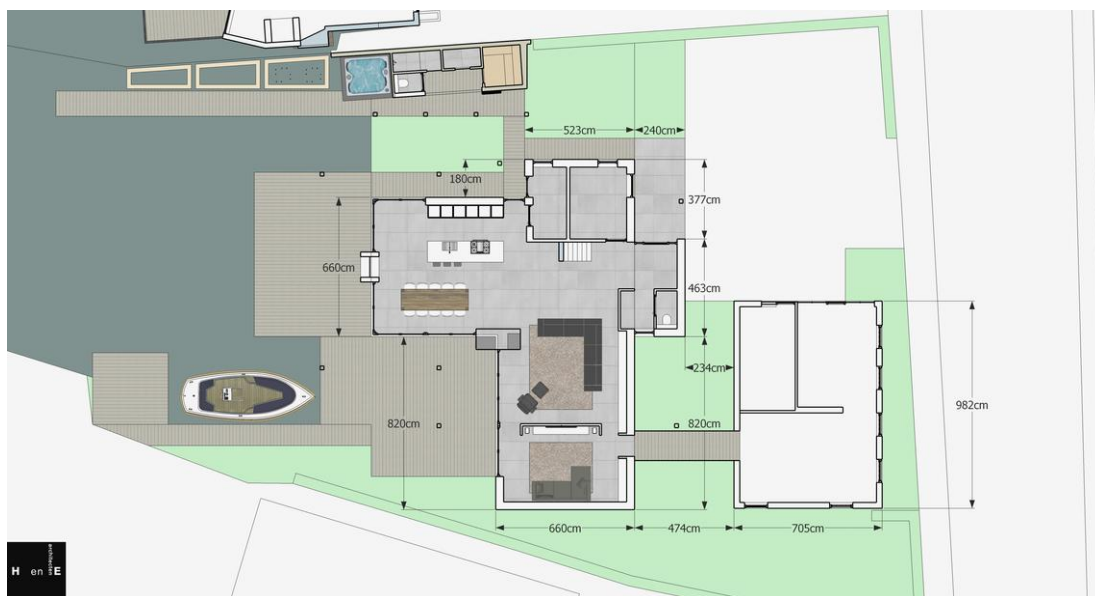






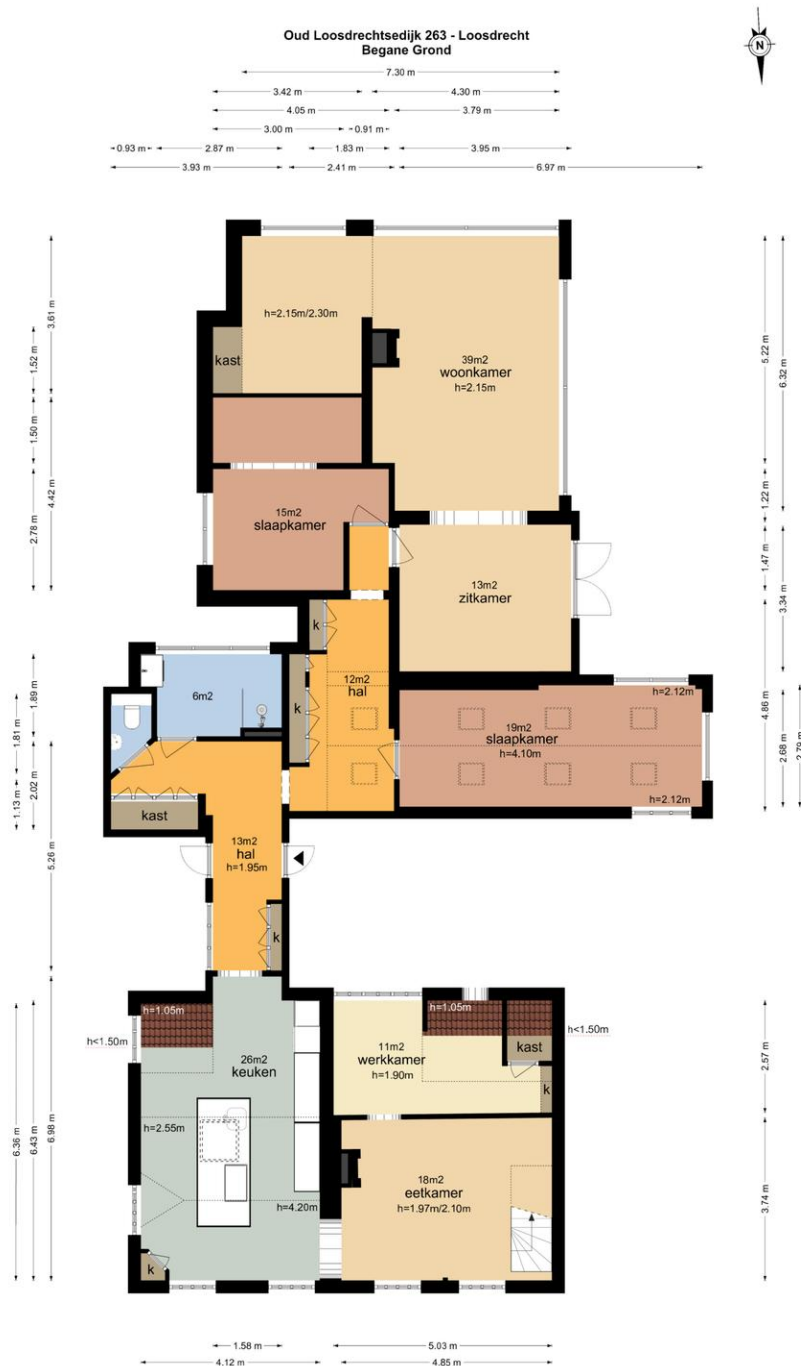








Plattegrond



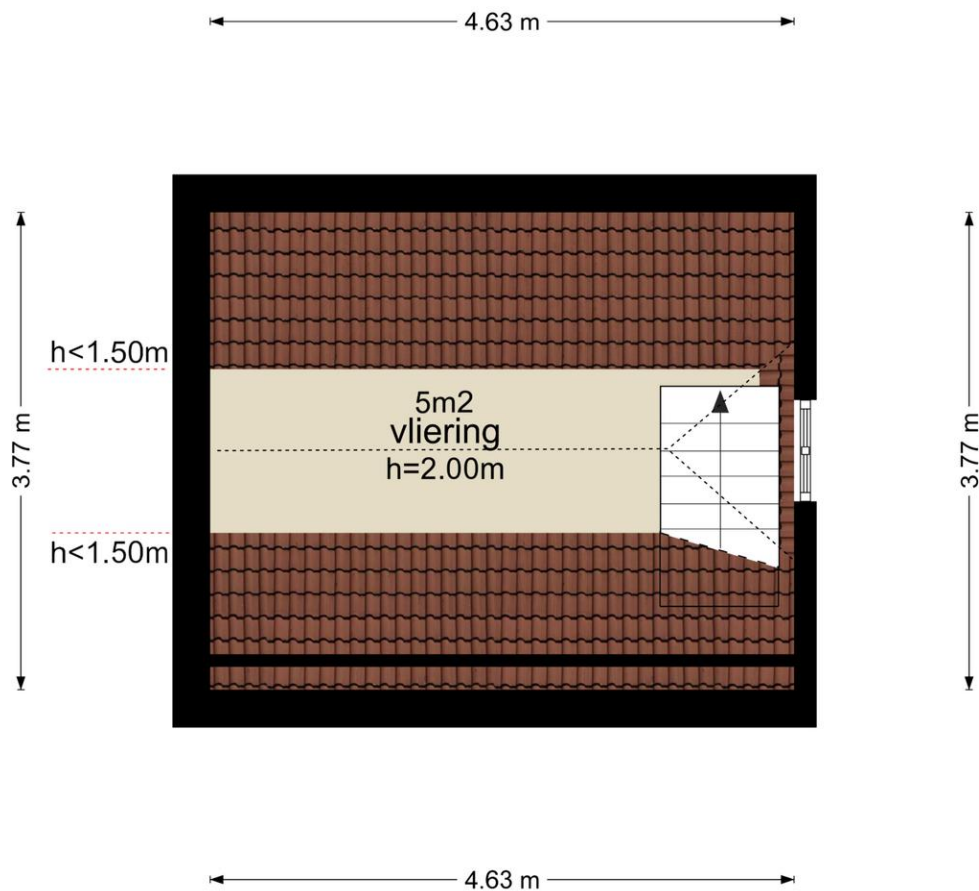
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.vestaview.nl

Plattegrond



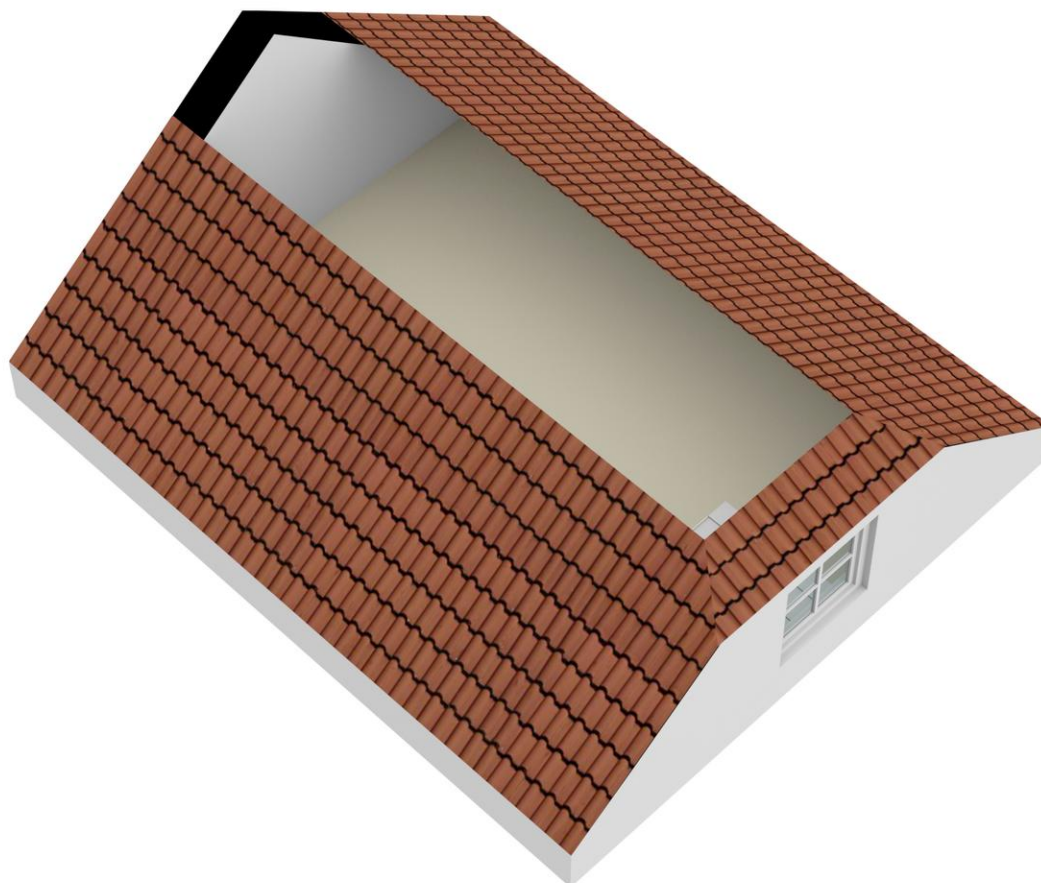
Plattegrond

Oud Loosdrechtsedijk 263 - Loosdrecht Eerste Verdieping

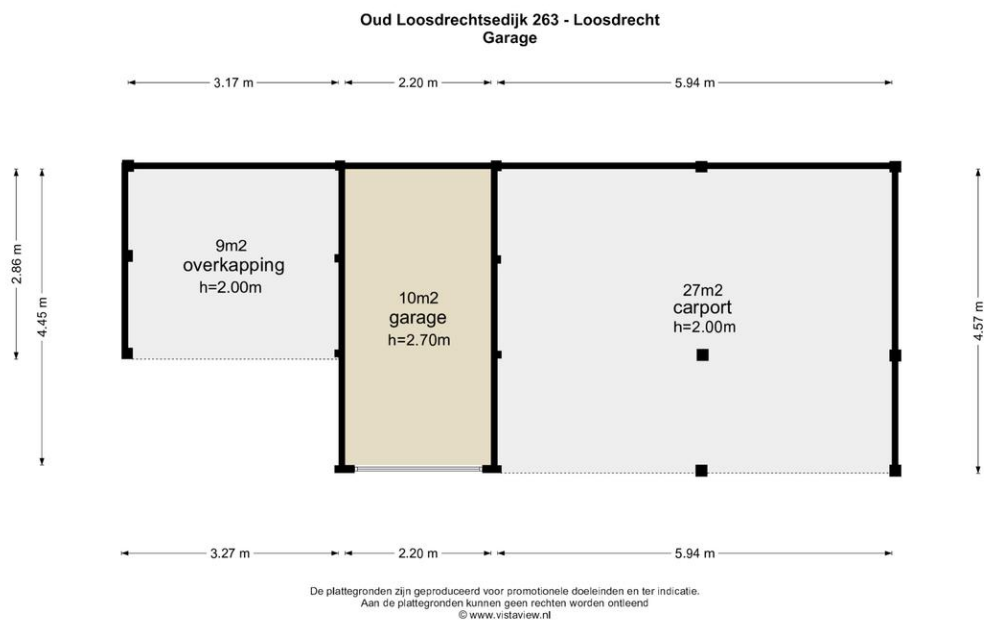


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

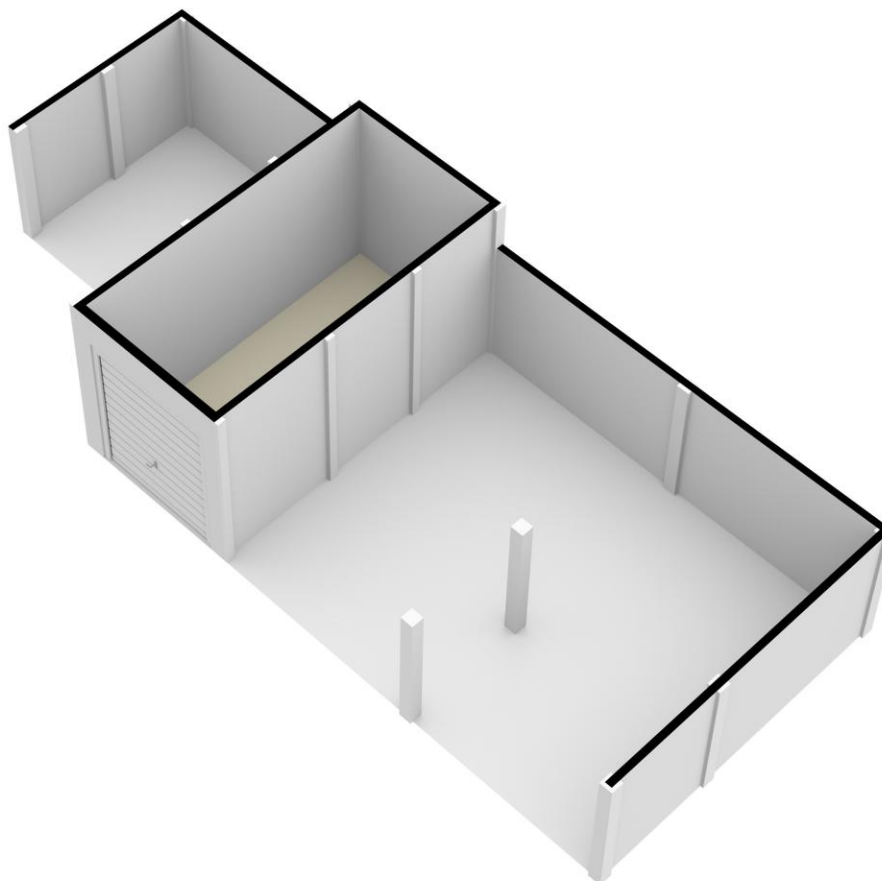
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: OLD 263-265



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Loosdrecht

Sectie

G

Perceel

1777

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 databankrecht.

kadaster

Algemene informatie voor de koper

In deze bijlage vindt u de algemene informatie over het kopen van een huis. Indien u na het lezen hiervan nog vragen heeft, kunt u ons altijd telefonisch of via de e-mail bereiken.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u bepaalde zaken zelf dient te onderzoeken en niet uitsluitend kunt afgaan op de mededelingen van der verkoper en/of diens makelaar. Wij adviseren u daarom een deskundige NVM-makelaar in te schakelen voor het aankoopproces.

Biedingen

Biedingen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden gedaan. Verderop in deze brochure zit een formulier waarop alle belangrijke zaken staan voor het uitbrengen van een bieding. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering. Als u hier behoefte aan heeft, dient u dit bij uw bod te vermelden.

Bij het aangaan van de onderhandeling dient u als koper aan de verkopend makelaar naar genoegzaam te tonen dat de bieding binnen uw financiële mogelijkheden valt.

Dit kunt u aantonen door middel van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of een financieel adviseur.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (of diens makelaar) hierop antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door u uitgebrachte voorstel.

Verkoopvoorwaarden

Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud. Een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.

Bedenktime

Wanneer er overeenstemming is bereikt, zal er een koopakte worden opgemaakt. Op het moment dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte heeft ontvangen, gaat de wettelijke termijn van drie dagen bedenktijd in. Indien een koper zich op de koop wil beroepen, moet dit (bij voorkeur schriftelijk) kenbaar gemaakt worden aan de verkopende partij en makelaar.

Tijdstip van levering

Op het tijdstip van levering vindt de feitelijke overdracht van de door u gekochte woning plaats. Voor het tekenen van de akte zal een voorinspectie plaats vinden, zodat u weet dat u de woning

krijgt aangeleverd zoals afgesproken. Na de inspectie wordt de akte getekend bij de door u aangewezen notaris en ontvangt u de sleutels.

Waarborgsom/bankgarantie

U heeft als koper de verplichting om na het tekenen van de koopakte binnen drie weken een waarborgsom of bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom. Dit is een garantie voor de verkoper dat u als koper uw financiële verplichting zult nakomen.

Ontbindende voorwaarde financiering

Als u de financiering als ontbindende voorwaarde heeft gesteld, heeft u circa drie weken de tijd om de financiering van uw gekochte woning te regelen. Als het dan om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren kunt u van de koop afzien, mits u twee afwijzingen van verschillende banken/financiële instellingen kunt overleggen.

Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper– besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een schrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een belachelijke hoge prijs voor de woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan de koper wil verkopen. Als de verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken -roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat bereikt is.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren.

Het is verstandig -als u serieus belangstelling heeft- de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf de makelaar afrekenen voor zijn diensten (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Deze tekst is een weergave van de door de NVM uitgegeven brochure "uw tien vragen". Bij een geschil kunt u zich niet op de inhoud van deze tekst beroepen.

Biedingformulier

Ondergetekende(n):

Naam
Adres
Postcode en woonplaats
Telefoonnummer(s)
Emailadres

Brengt hierbij een bod uit op de woning:

..... van €.....

Oplevering:

.....

Eventuele ontbindende voorwaarden:

(Als u het verkrijgen van een hypotheek wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, s.v.p. het bedrag noemen wat u wilt financieren).

.....
.....
.....
.....

☐ **Neem svp contact met ons op voor een GRATIS waardebepaling van onze huidige woning.**

Getekend op te

Handtekening

U kunt dit formulier versturen naar info@veermanmakelaars.nl

Hoewel deze brochure met de meeste zorg is samengesteld zijn afwijkingen, met name in plattegronden en/of maten, niet uitgesloten en wordt ter zake geen aansprakelijkheid aanvaard.