



Kortenhoefsedijk 198, 1241 NB Kortenhoef

Omschrijving

Kortenhoefsedijk 198, 1241 NB Kortenhoef

Direct aan het Hilversums Kanaal in de vernieuwde luxe haven van Magna Verde bieden wij aan deze stijlvolle, vrijstaande villa met twee ligplaatsen welke luxe combineert met duurzaamheid en een energielabel A+++. Dankzij de volledige isolatie, 6 zonnepanelen, een warmtepomp en vloerverwarming geniet u van optimaal wooncomfort met lage energiekosten.

De moderne afwerking in combinatie met lichte ruimtes en prachtig uitzicht zorgt voor een aangename leefomgeving in elk seizoen.

De villa is volledig gerenoveerd in 2024 en verbouwd met hoogwaardige producten en oog voor detail! Onder andere de lichtinvallen, indeling, vormgeving en zichtlijnen maken deze villa een genot om in te wonen. De villa is gelegen op een riant perceel met water van 870 m², heeft een woonoppervlakte van 150 m², beschikt over 4 kamers waarvan 2 slaapkamers en een overvloed aan leefruimte. De riante oprit biedt dan ook de mogelijkheid om meerdere auto's te parkeren.

De villa beschikt tevens over twee ligplaatsen en biedt zelfs de mogelijkheid een boothuis te creëren. Vanuit uw eigen tuin vaart u direct op het Hilversums Kanaal dat verbinding biedt tussen Loosdrecht, Hilversum en Nederhorst den Berg. Maar ook een tochtje richting Amsterdam of Utrecht is mogelijk.

Indeling:

Begane grond: Via de hoofdentree komt u in de royale hal met moderne toiletruimte voorzien van fonteyntje, vaste trap naar de verdieping en doorloop naar de ruime en charmante living, die dankzij de openslaande deuren rondom direct in verbinding staat met de tuin en het terras.

De open keuken is volledig uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiger, quooker, koel-/vriescombinatie, combi-oven, wijnklimaatkast, vaatwasser en biedt tevens een adembenemend uitzicht over de omgeving.

Daarnaast beschikt de villa over een aparte zitkamer, die ook in te richten is als kantoor of extra slaapkamer.

De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle visgraatvloer met comfortabele vloerverwarming, inbouwspots, wandlampen en raambekleding.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot alle vertrekken. De royale masterbedroom is tevens uitgerust met airconditioning en beschikt over een eigen balkon, waar u kunt genieten van een prachtig uitzicht over het water. De robuuste badkamer is voorzien van een ruime inloofdouche, een wastafelmeubel en een toilet. Aan de voorzijde bevindt zich een kleinere kamer v.v. airconditioning, ideaal als slaap-, werk- of hobbyruimte. De technische installatie is slim weggewerkt in een aparte ruimte, waarin o.a. de warmtepomp zich bevindt. Onder het schuine dak vindt u de aansluiting voor de wasmachine en droger.

Bijzonderheden:

- vrijstaande villa direct gelegen aan vaarwater;
- volledig gerenoveerd in 2024;
- twee ligplaatsen met doorvaart naar Hilversums Kanaal
- mogelijkheid creëren boothuis;
- parkeren meerdere auto's op eigen terrein;
- voorbereiding laadpaal en mogelijkheid elektrische poort aanwezig;
- perceeloppervlakte inclusief water van ca. 870 m²;
- volledig geïsoleerd met energielabel A+++;
- v.v. 6 zonnepanelen, warmtepomp, vloerverwarming en airco;
- alarminstallatie aanwezig;
- luxe afgewerkt met o.a. visgraatvloer, dimbare inbouwspots en wandlampen (LED verlichting);
- riante tuin met prachtig uitzicht over het water;
- separate houten berging in stijl met de villa;
- oplevering kan snel.

Locatie:

De villa ligt aan de rand van Kortenhoef en het watersportdorp Oud-Loosdrecht met beide fraaie jachthavens en gezellige restaurants en terrassen. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht in 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.

Kortom: heerlijk riant buiten wonen met alle voorzieningen binnen bereik!

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 575 m ³
Perceel oppervlakte	: 870 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 150 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Achtertuin aan het water met 2 ligplaatsen
Garage	: Parkeerplaats
Energie label	: A+++
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Kortenhoefsedijk 198
1241 NB KORTENHOEF





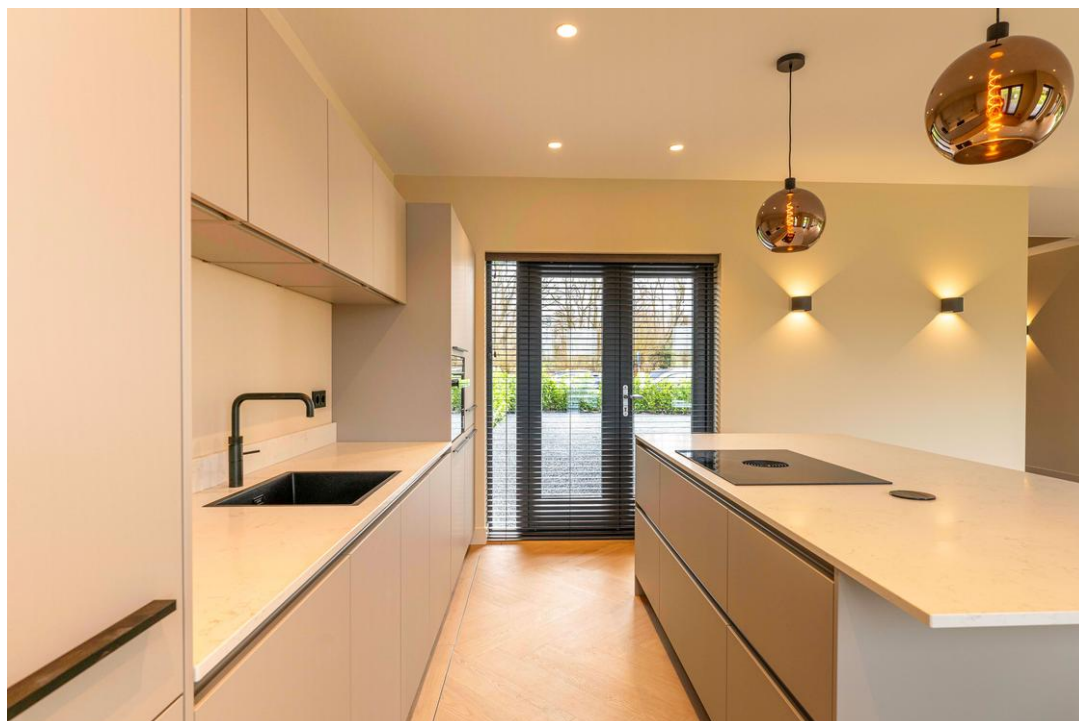






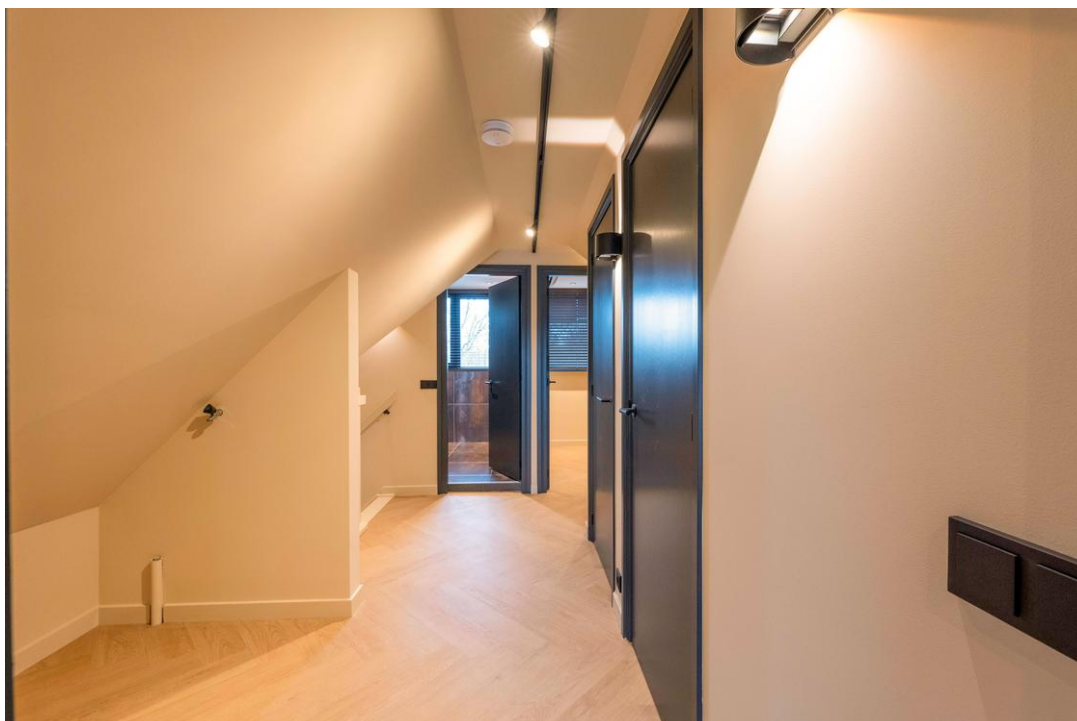


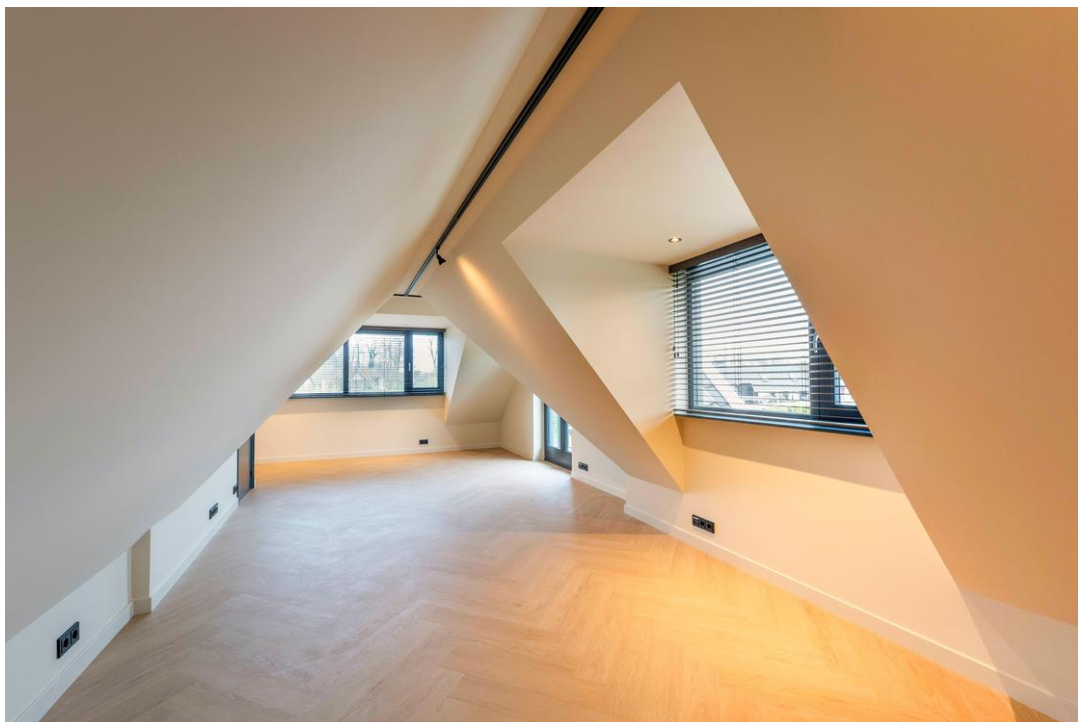


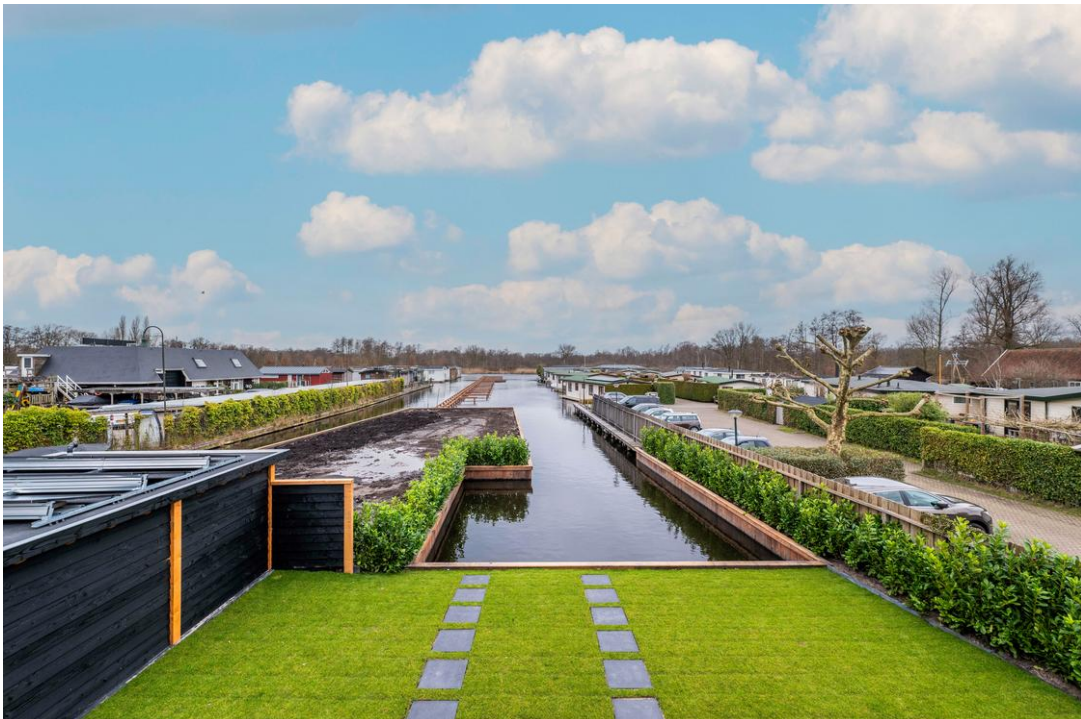


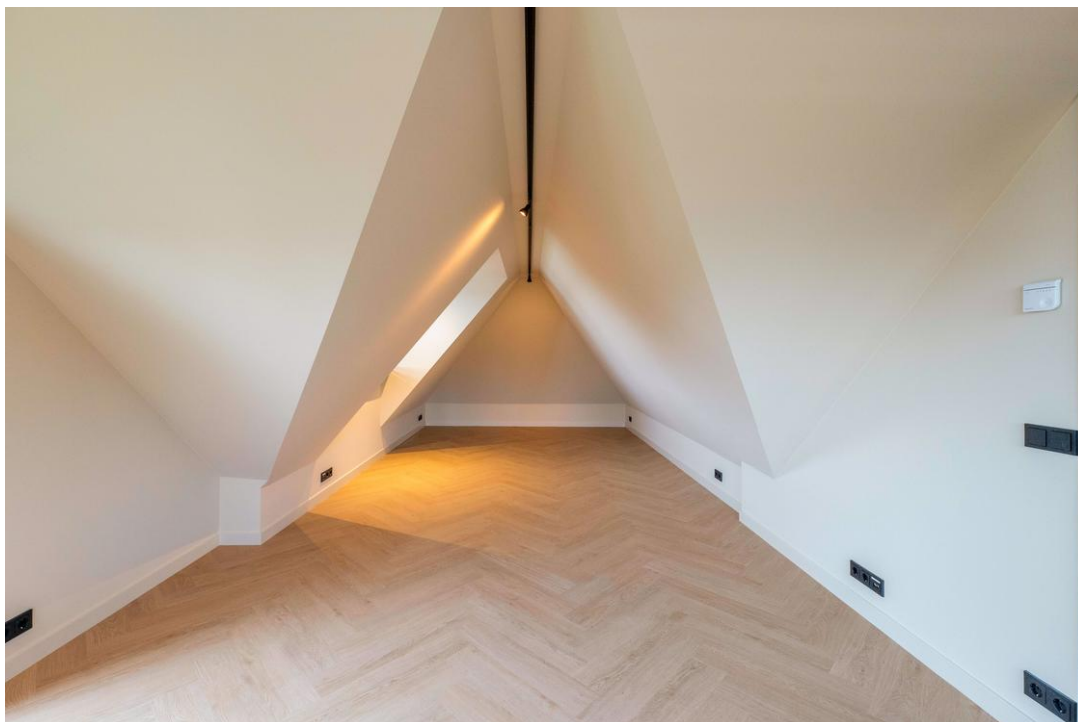






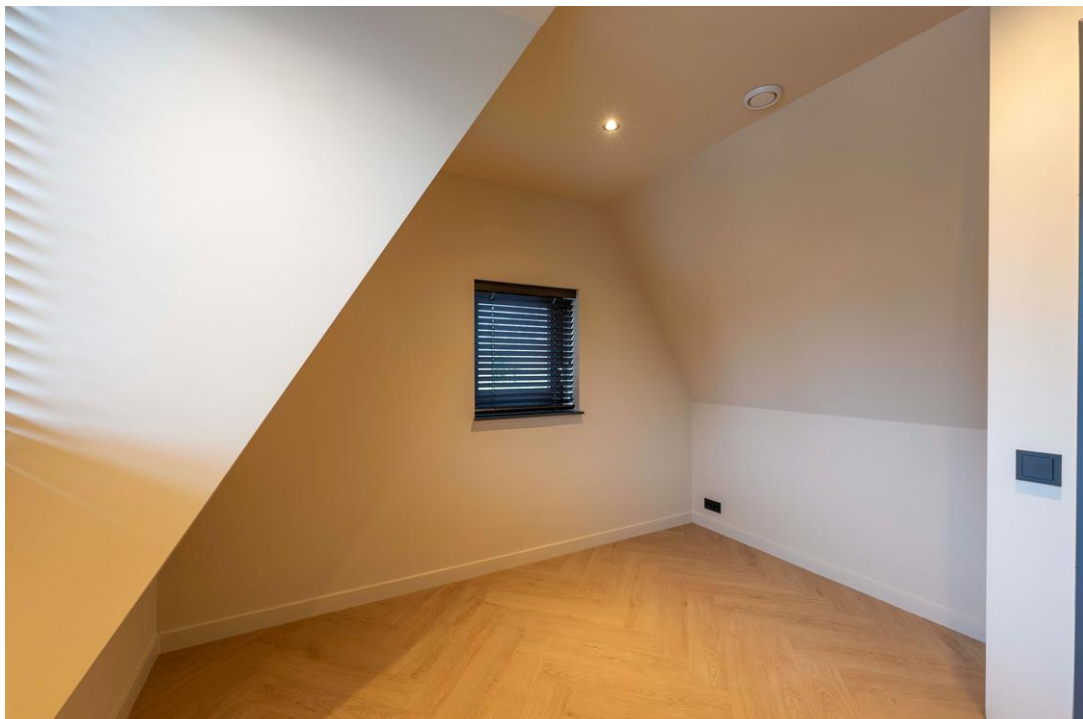










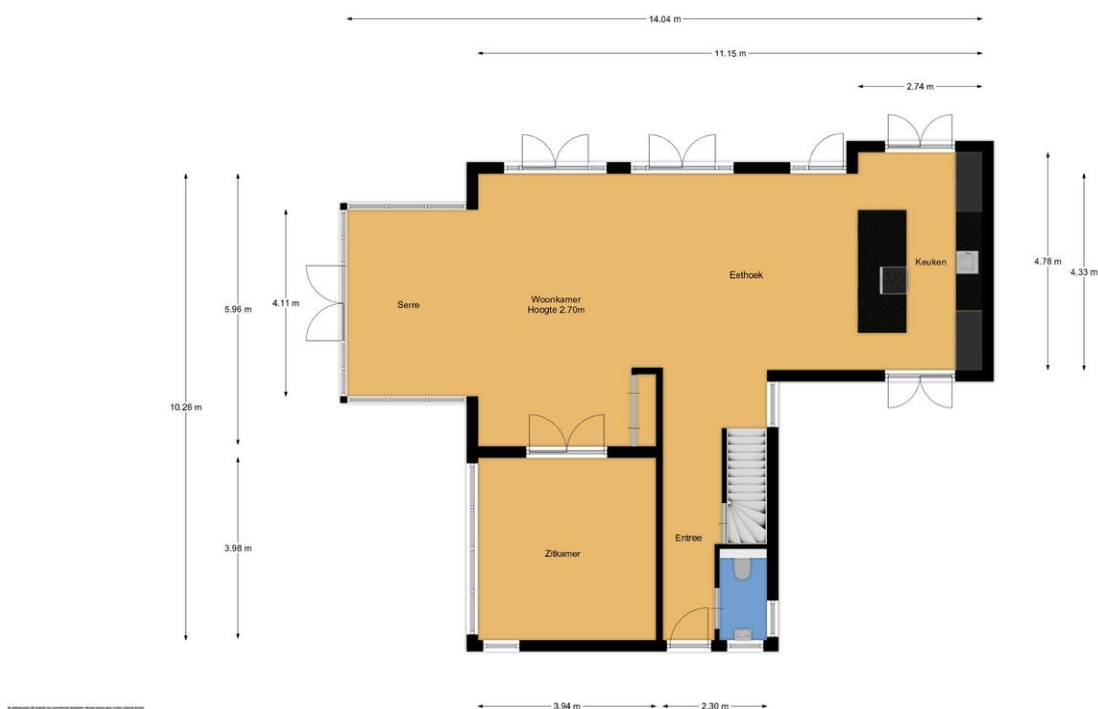








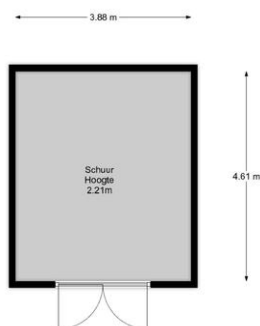
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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 bieder 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 genoeg aan 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 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.