



EEMNES, HILHORSTRAAT 4

WONEN IN HET GROEN: TWEE-ONDER-EEN KAPWONING MET DROOMTUIN

Op zoek naar een woning waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen? Deze moderne TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING uit 2020 biedt niet alleen ca. 185 m² luxe woonruimte, maar ook een werkelijk adembenemende, onder architectuur aangelegde tuin. Denk aan volwassen bomen, strak vormgegeven borders, sfeervolle verlichting, een royale veranda en volop privacy. Een plek waar je het hele jaar door kunt genieten van rust, groen en buitenleven op hoog niveau.

De woning is voorzien van een luxe woonkeuken met bijkeuken, woonkamer, werkkamer, 4 slaapkamers en twee badkamers. Daarnaast is de woning gelegen in de geliefde, kindvriendelijke wijk Zuidpolder, dichtbij scholen, winkels, natuur en uitvalswegen richting Utrecht en Amsterdam. Kortom: een unieke combinatie van comfort, ruimte én tuinbeleving.

Waaij Makelaars en Rentmeesters B.V. bemiddelt in de aan- en verkoop van onroerend goed



Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters – Wakkerendijk 178A – 3755 DH Eemnes
Telefoon: 035-5394470 – E-mail: info@waaijmakelaars.nl – Website: www.waaijmakelaars.nl

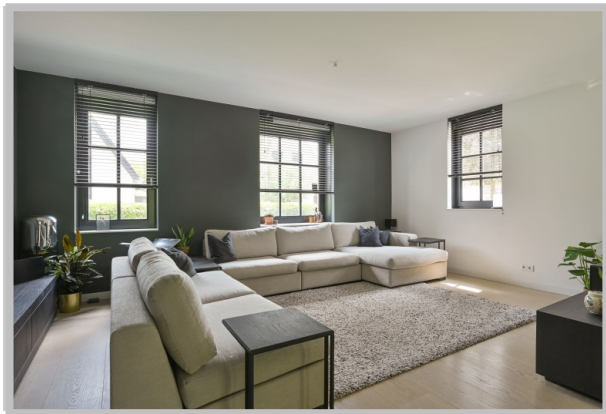


De Hilhorststraat is gelegen in de nieuwbouwwijk 'Zuidpolder' in Eemnes. De Zuidpolder is herkenbaar aan de afwisselende architectuur en is gezellig opgezet met bruggetjes en slootjes tussen de straten door, dat voor een gevarieerd beeld zorgt dat past bij het dorpse karakter van Eemnes. De buurt is zeer kindvriendelijk met veel speeltuintjes en heeft verschillende sportcomplexen in de nabije omgeving, zoals golf, voetbal, fitness, hockey en tennis. De wijk is op loopafstand van het centrum van Eemnes en is enorm populair bij nagenoeg iedere leeftijdsgroep vanwege de rustige, veilige opzet én de centrale ligging ten opzichte van Het Gooi met heide en bossen, Utrecht en Amsterdam.

KENMERKEN

BOUWJAAR	: 2020
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en pannengedekt
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 185 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	: ca. 4 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	: ca. 6 m ²
INHOUD	: ca. 650 m ³
PERCELSOPPERVLAKTE	: 349 m ²
ENERGIELABEL	: A (geldig tot 13 mei 2030)





WOONKAMER



WOONKAMER



WOONKAMER



WOONKAMER

INDELING

BEGANE GROND

Bij binnenkomst tref je een ruime hal met moderne meterkast, een fraai afgewerkt toilet met fontein en een trapkast die dienst doet als garderobe. De royale woonkamer aan de voorzijde heeft strak gestuukte wanden en plafonds en een lichte houten vloer in brede delen met vloerverwarming.

Aan de tuinzijde vind je een prachtige woonkeuken met spoeleiland, kastenwand en openslaande deuren naar de tuin. De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Boretti 5-pits gasfornuis met dubbele oven, magnetron, wijnkoeler, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en een quooker.

Grenzend aan de keuken ligt een praktische werkkamer met openslaande deuren naar de tuin en toegang tot de bijkeuken en het parkeerterrein.



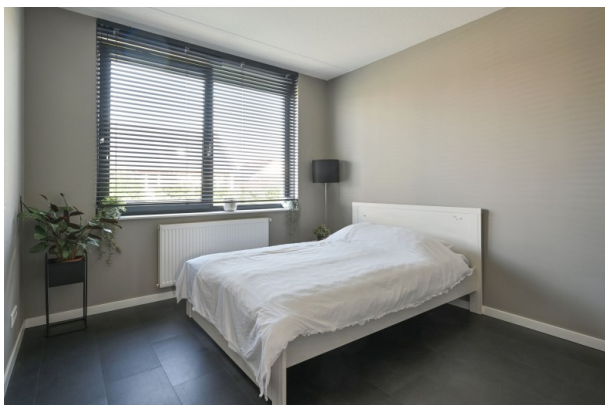
WOONKEUKEN



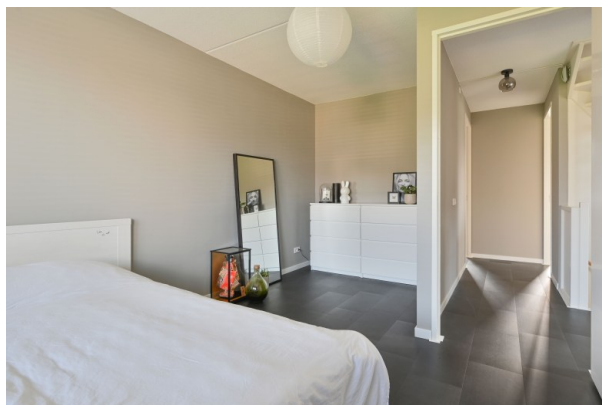


WOONKEUKEN EN WERKKAMER

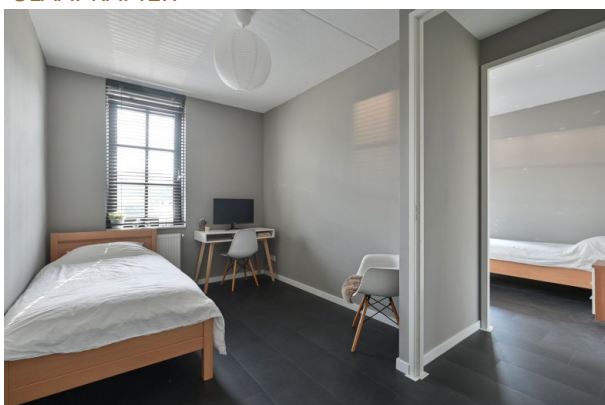




SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER

INDELING

EERSTE VERDIEPING

Via de houten trap bereik je een ruime overloop met separaat toilet, drie royale slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekenradiator. De vloer is voorzien van pvc-laminaat.



BADKAMERS EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING





SLAAPKAMER

TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping vind je de wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, als- ook de cv-installatie, WTW-unit en omvormer voor de zonnepanelen. Daarnaast is er een vierde slaapkamer met ensuite badkamer, voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekenra- diator.



TUIN

De onder architectuur aangelegde achtertuin is een ware blikvanger en vormt een oase van rust, groen en comfort. Dankzij de doordachte indeling en hoogwaardige afwerking is deze buitenruimte een verlengstuk van het woonplezier binnen.

Direct achter de woning stap je via de openslaande deuren de tuin in, waar je wordt verwelkomd door een combinatie van licht grind, donkere schuttingen en weelderige, frissgroene beplanting. De tuin is volledig omsloten en biedt daardoor optimale privacy en beschutting. De zorgvuldig geknipte struiken, vaste planten en groenblijvende bomen bieden het hele jaar door een verzorgd en sfeervol aanzicht. Strategisch geplaatste grondspots lichten 's avonds subtiel de bomen aan en creëren een warme, uitnodigende ambiance.

Achterin de tuin bevindt zich een stijlvolle veranda, ideaal voor lange zomeravonden of knusse herfstdagen. Hier is ruimte voor een comfortabele loungehoek of een riante eettafel voor gezellige avonden, terwijl de aangrenzende berging zorgt voor extra opbergruimte. Aan de zijkant van de woning is een extra berging gerealiseerd, evenals een afzonderlijke overkapping voor fietsen.

De tuin is bovendien uitgerust met een sproei-installatie, geïntegreerde tuinverlichting en diverse elektra-aansluitingen, wat het gebruiksgemak en comfort verhoogt. Het geheel is zorgvuldig ontworpen met aandacht voor beleving, sfeer en onderhoudsgemak.

Deze tuin is de perfecte plek voor wie wil genieten van buitenleven in stijl — of dat nu met een kop koffie in de ochtendzon is, een barbecue met vrienden of ontspannen loungen na een drukke dag.



ACHTERTUIN





BIJZONDERHEDEN

- Energiezuinige woning met energielabel A
- Vloerverwarming begane grond
- Maar liefst 21 zonnepanelen
- Ruim perceel met eigen parkeerterrein

INTERESSE?

Ben je op zoek naar een woning waar ruimte, sfeer en comfort samenkomen? Dan nodigen we je van harte uit om deze woning met eigen ogen te komen bekijken.

Neem contact met ons op voor een bezichtiging – we laten je graag zien wat wonen aan de Hilhorststraat zo bijzonder maakt.

VRAAGPRIJS € 1.095.000,— k.k.



Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontleen. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor te Eemnes (035-5394470).





van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, HILHORSTSTRAAT 4

Kadaster



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

EEMNES, HILHORSTSTRAAT 4

P
lattegrond



BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, HILHORSTSTRAAT 4

P
lattegrond

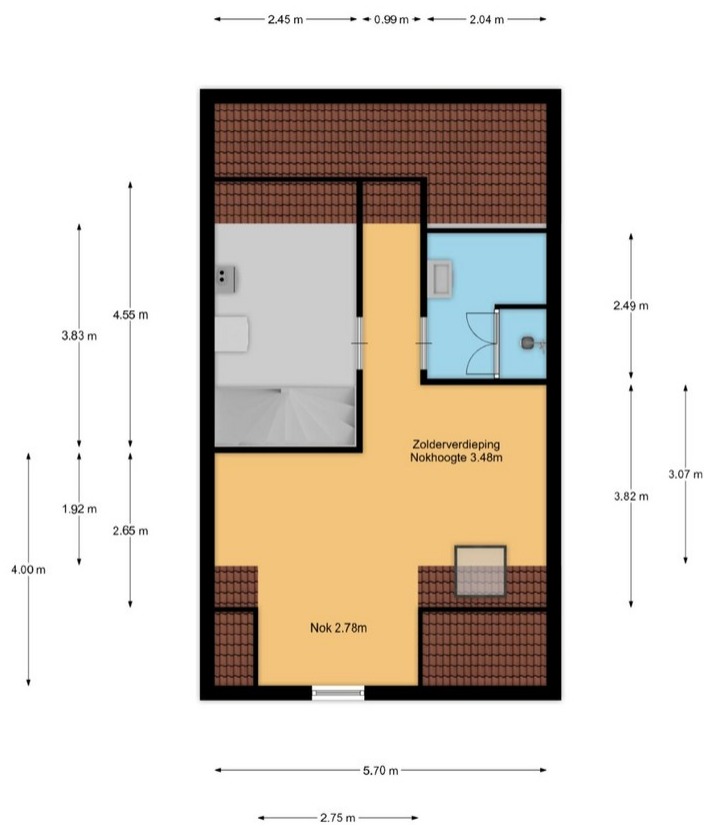


EERSTE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, HILHORSTSTRAAT 4

P
lattegrond

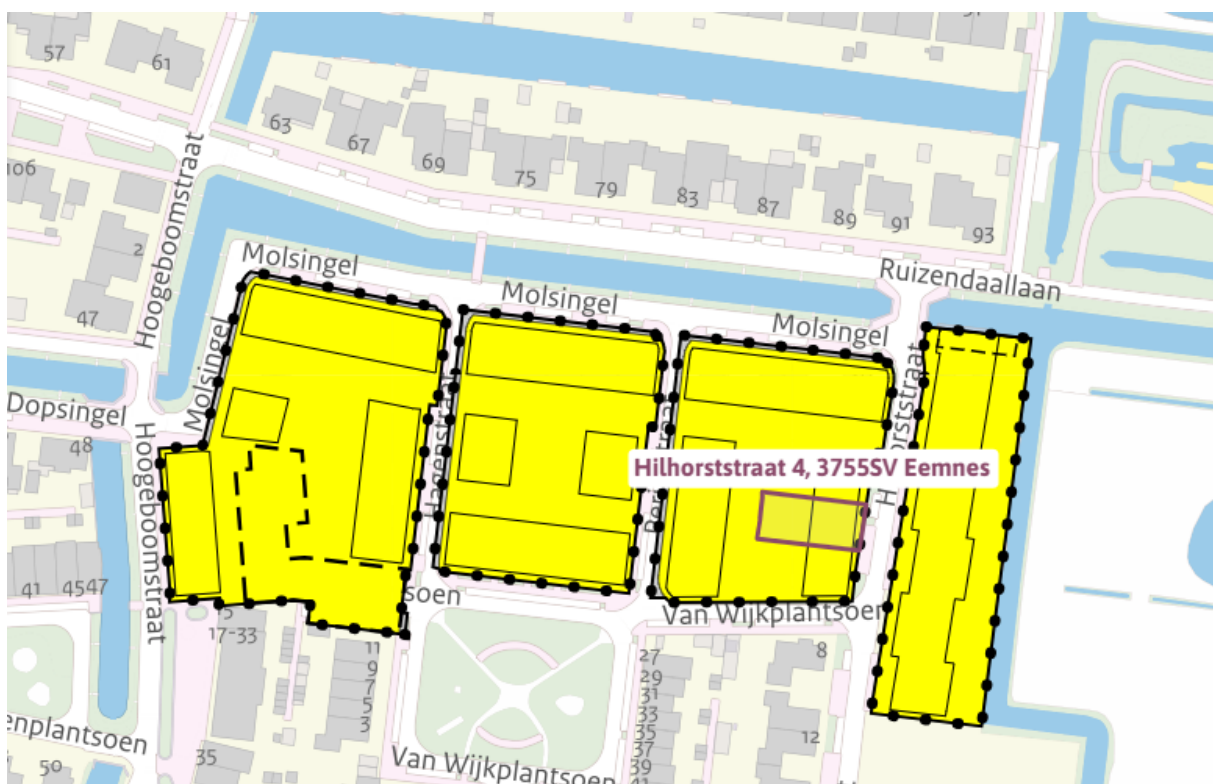


TWEDE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfen

EEMNES, HILHORSTSTRAAT 4

Bestemming



Uitwerkingsplan 8 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 2.3

uitwerkingsplan - Gemeente Eemnes

meer kenmerken 

vastgesteld 07-08-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1)

 **Wonen** >

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak** >

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. het vloeroppervlak in gebruik voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, met een maximum van 40 m²;
 3. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 4. er geen horeca, detailhandel en ingevolge de Wet milieubeheer vergunningsplichtige activiteiten plaatsvinden;
 5. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner mag worden uitgeoefend;
 6. er geen gevelreclame is toegestaan.
- b. parkeren, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, groen-, speel- en parkeervoorzieningen, voorwerpen van beeldende kunst en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak, maar niet ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk 6 en 11 m;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. voor twee-onder-een-kapwoningen minimaal 3,5 m aan één zijde;
 2. voor vrijstaande woningen minimaal 3,5 m aan de ene zijde en 1,5 m aan de andere zijde.
- d. alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 3.1 verleend kan worden, dient inzichtelijk te worden gemaakt dat zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij geldt dat de door de gemeente vastgestelde parkeernormen, die ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning van kracht zijn, in acht moeten worden genomen.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd of onoverdekt dient te zijn;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van erkers, veranda's, luifels en balkons;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op het zij- en achtererf grenzend aan water op een afstand van ten minste 5 m uit de beschoeiing en/of kant water te worden gebouwd,
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels' slechts uitbouwen gebouwd worden tot de beschoeiing en/of kant water;
- e. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 5 m;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet wordt overschreden;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met uitzondering van erkers, veranda's, luifels en balkons, bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt, met uitzondering van erkers, veranda's, luifels en balkons, ten hoogste 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet wordt overschreden;
- i. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

3.2.3 Erkers, veranda's, luifels en balkons

- a. voor het bouwen van erkers, veranda's, luifels en balkons aan de voorzijde van woningen gelden de volgende regels:
 1. de diepte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 2,5 m, met dien verstande dat de afstand tot de voorste perceelsgrens niet minder dan 1 m mag bedragen;
 2. de breedte van een erker, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw tot een maximum van 4,5 m;
 3. een veranda mag over de hele breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 4. de goothoogte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m met dien verstande dat voor balkons geldt dat de hoogte van de balustrade niet meer mag bedragen dan 1,5 m gemeten vanaf de bovenzijde van de grondvloer van het balkon;
- b. voor het bouwen van erkers, veranda's, luifels en balkons aan de zijkant van woningen gelden de volgende regels:
 1. de diepte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 2,5 m, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 1,5 m mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels' gebouwd mag worden tot de erfgrans;
 2. de breedte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
 3. de goothoogte van een erker, veranda, luifel en balkon bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m, met dien verstande dat voor balkons geldt dat de hoogte van de balustrade niet meer mag bedragen dan 1,5 m gemeten vanaf de bovenzijde van de grondvloer van het balkon.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.2.5 Nutsvoorzieningen

- a. de oppervlakte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte van een nutsgebouw bedraagt niet meer dan 5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken voor zwembaden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor de bouw van zwembaden en de daarbij behorende afscheidingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het zwembad dient achter de achtergevel van de woning te zijn gelegen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 m te bedragen;
- c. de oppervlakte van het zwembad mag ten hoogste 15% van de totale perceelsoppervlakte bedragen, met een maximum van 50 m²;
- d. het zwembad mag ten hoogste 0,2 m boven het maaiveld uitsteken;
- e. de afstand tussen het zwembad en de woning dient ten minste 2,5 m te bedragen.

3.4 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de kapvorm en de goot- en bouwhoogte van de in dit artikel genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
 1. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 2. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. Nadere eisen zoals bedoeld in dit lid onder a kunnen ook worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

3.5 Specifieke gebruiksregels

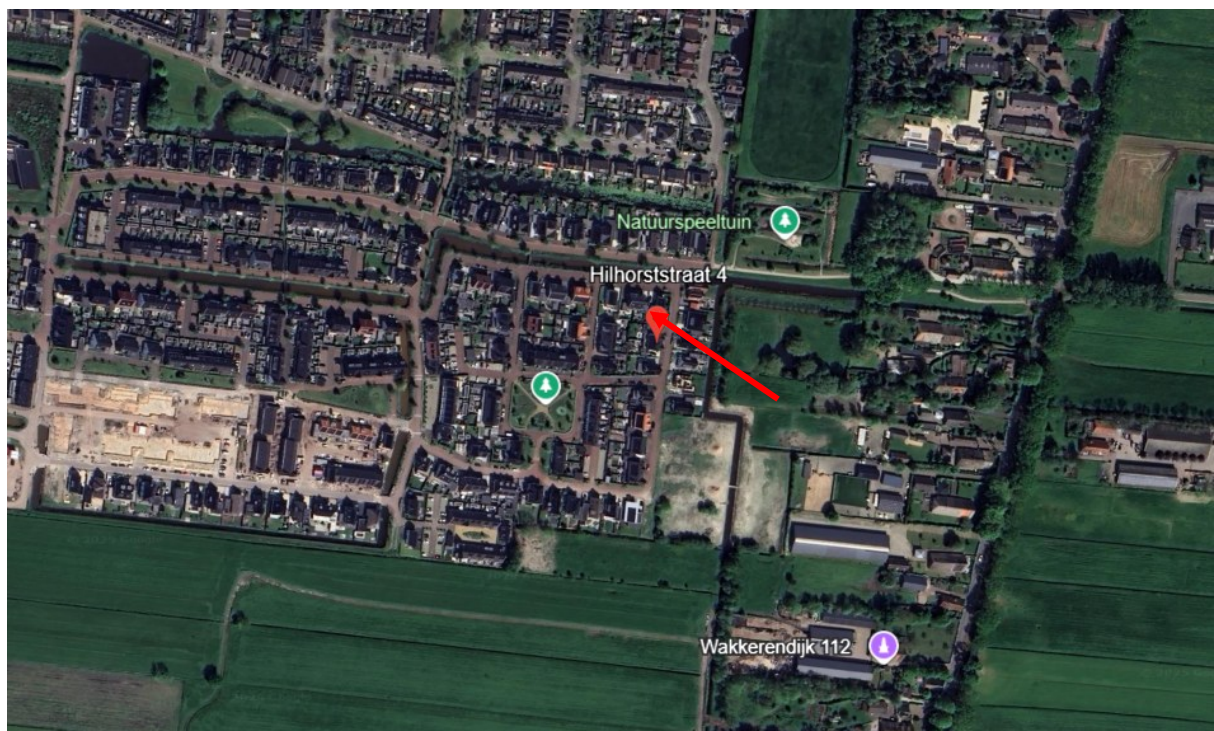
3.5.1 Parkeren



- a. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mag de aanduiding in zijn geheel of voor een deel tot maximaal 10 meter worden verschoven;
- b. Nieuwe hoofdgebouwen mogen niet eerder in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie(s), die op grond van de desbetreffende bestemming is (of zijn) toegelaten, dan nadat ten behoeve van die hoofdgebouwen voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, conform de parkeernormen zoals aangegeven in parkeernormen.

EEMNES, HILHORSTSTRAAT 4

Route



EEMNES, HILHORSTSTRAAT 4

Voorwaarden

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

Toelichtingsclausule NEN2580

De gebruiksovervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.