



SINDS 1919
NIENABER
MAKELAARS

WELKOM

PEPERSTRAAT 14 TE NAARDEN



Stijlvol wonen in het hart van de vesting mét tuin op het zuidwesten!

Woonoppervlakte van 183m² en een bijgebouw van 53m²

Drie slaapkamers en twee badkamers

SERVICE, SNELHEID, KWALITEIT





WELKOM BIJ

NIENABER MAKELAARS



UW SPECIALIST

ELLEN BRINKHUIS-SMITH

Makelaar i.o.

035 694 56 74 | 06-10928461 | ellen@nienaber.nl

Ontzorgen staat bij mij voorop. Met persoonlijke betrokkenheid en oog voor detail begeleid ik klanten bij het kopen of verkopen van hun woning.

Ik zet mijn ervaring en passie voor het vak in om woonwensen werkelijkheid te maken, met vertrouwen, professionaliteit en een vleugje humor als basis.



WELKOM

Midden in het hart van Naarden-Vesting bevindt zich deze charmante en monumentale woning. Wie houdt van historie én levendigheid voelt zich hier direct thuis: smalle straatjes, sfeervolle pleinen, unieke boetiekjes, gezellige cafés en restaurants geven de vesting een authentiek en dorps karakter.

De bereikbaarheid is uitstekend: het station Naarden-Bussum ligt op slechts enkele minuten fietsen met snelle verbindingen naar Amsterdam, Utrecht en Schiphol, en de A1 is in no-time bereikbaar. Ook voorzieningen voor gezinnen zijn dichtbij, met basisscholen, kinderopvang, speelplekken en supermarkten binnen of net buiten de vesting.

Achter de karakteristieke gevels gaat een goed onderhouden woning schuil met een zonnige stadstuin en een royaal bijgebouw van twee verdiepingen met kelder en berging (25m²). Bij binnenkomst voel je meteen de huiselijke sfeer. De robuuste leefkeuken vormt het hart van de woning en verbindt living en eetkamer op speelse wijze, waarbij de fraaie stalen vouwdeuren de mogelijkheid bieden beide ruimtes van elkaar te scheiden.



KENMERKEN

Soort object	herenhuis	Ligging	in centrum, in woonwijk
Type object	hoekwoning	Ligging Achtertuin	zuidwesten
Bouwworm	Bestaande bouw	Isolatie	dakisolatie
Bouwjaar	1880	Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Woonoppervlakte	183 m ²		
Inhoud	605 m ³		
Perceel	162 m ²		
Aantal kamers	7		
Aantal slaapkamers	3		

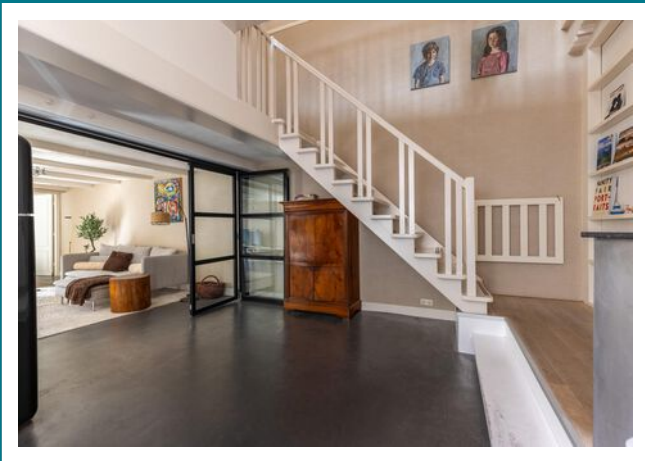
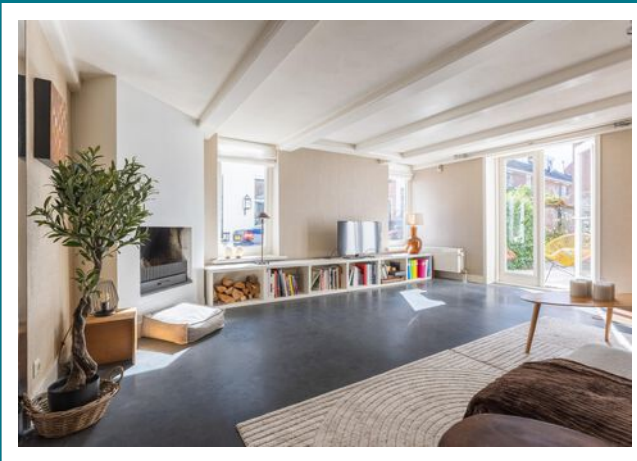
VRAAGPRIJS: € 1.325.000,- k.k.



BEGANE GROND

Entree, garderobe en toilet met fontein, waarna je direct doorloopt naar de eetruimte. Deze is d.m.v. een paar tredes verbonden aan de riante leefkeuken, die is uitgerust met een 6-pits gasfornuis en oven van SMEG. De keuken staat in verbinding met de sfeervolle woonkamer met openhaard. Aan de achterzijde bevindt zich een praktische bijkeuken met wasmachine-aansluiting en een extra toilet. De gehele begane grond is een combinatie van houten vloerdelen en een betonnen vloer. Laatstgenoemde heeft comfortabele vloerverwarming.











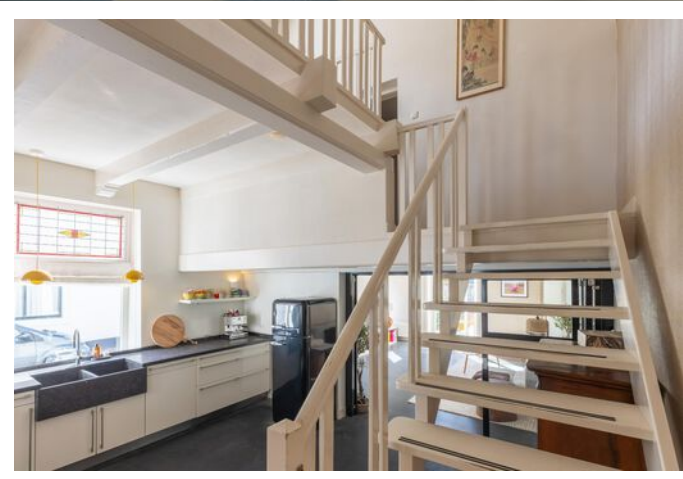


EERSTE VERDIEPING



EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale werk- of studeerkamer met bibliotheek en vide, naast de ouderslaapkamer die beschikt over een eigen badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel. Via een vlizotrap is de vliering te bereiken die extra bergruimte biedt. Aan de achterzijde ligt een tweede ruime slaapkamer, bereikbaar via de hal, met aansluitend een grote inloopkast en een tweede badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel.





TWEEDE VERDIEPING



TUIN & BIJGEBOUW

De zonnige stadstuin op het zuidwesten biedt meerdere zitplekken waar je op elk moment van de dag van de zon kunt genieten, daarnaast is de tuin voorzien van sfeervolle tuinverlichting. Via de tuin en het bijgebouw is er ook in- en achteruitgang naar de Sint Annastraat.

Het bijgebouw is een waardevolle toevoeging aan deze woning dat volledig multifunctioneel inzetbaar is en voorzien van verwarming, toilet en wastafel. Op de begane grond is een riante berging voor fietsen en gereedschap, maar het kan ook als garage worden gebruikt. Daarnaast is er een stahoge kelder aanwezig.



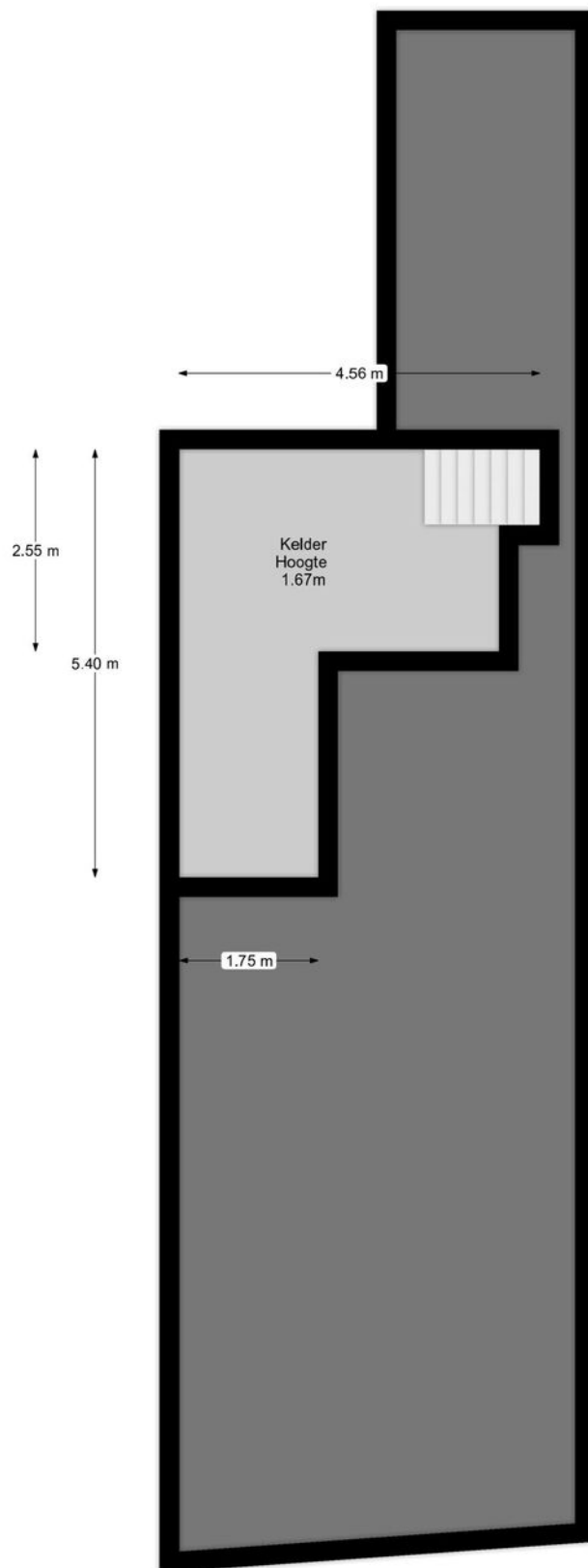


BIJGEBOUW

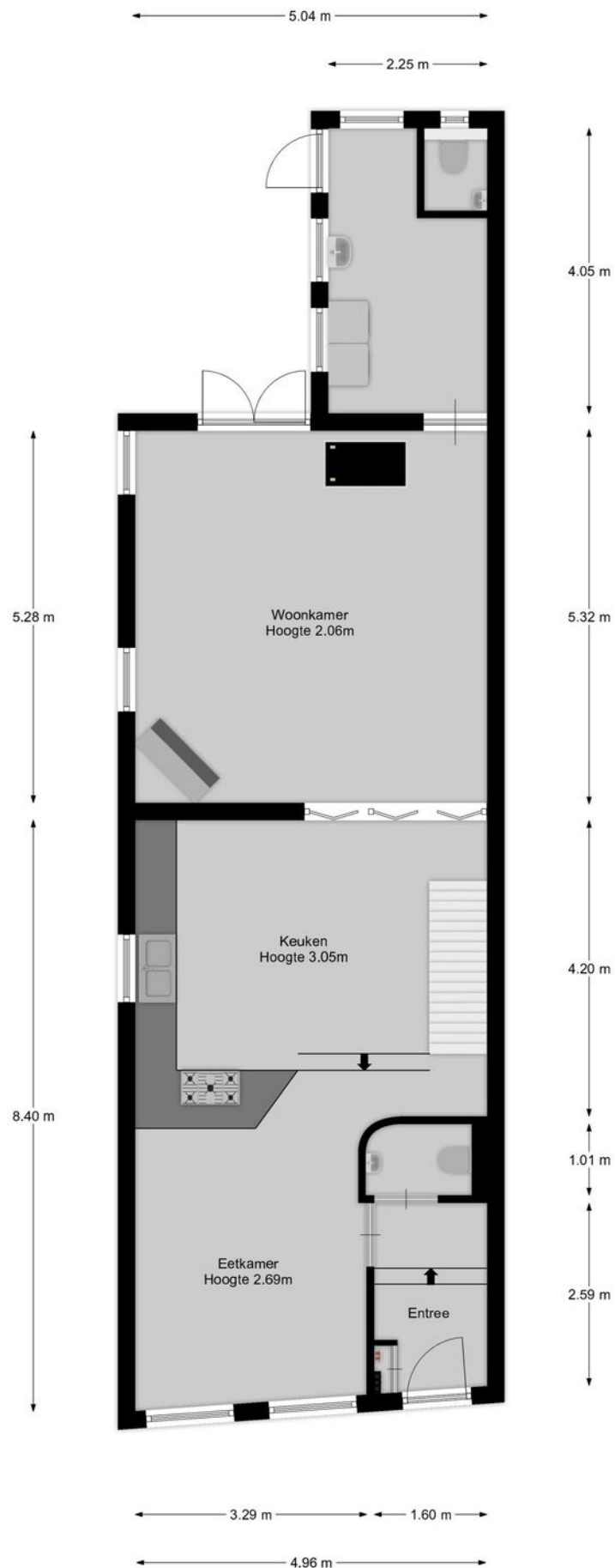


BIJZONDERHEDEN

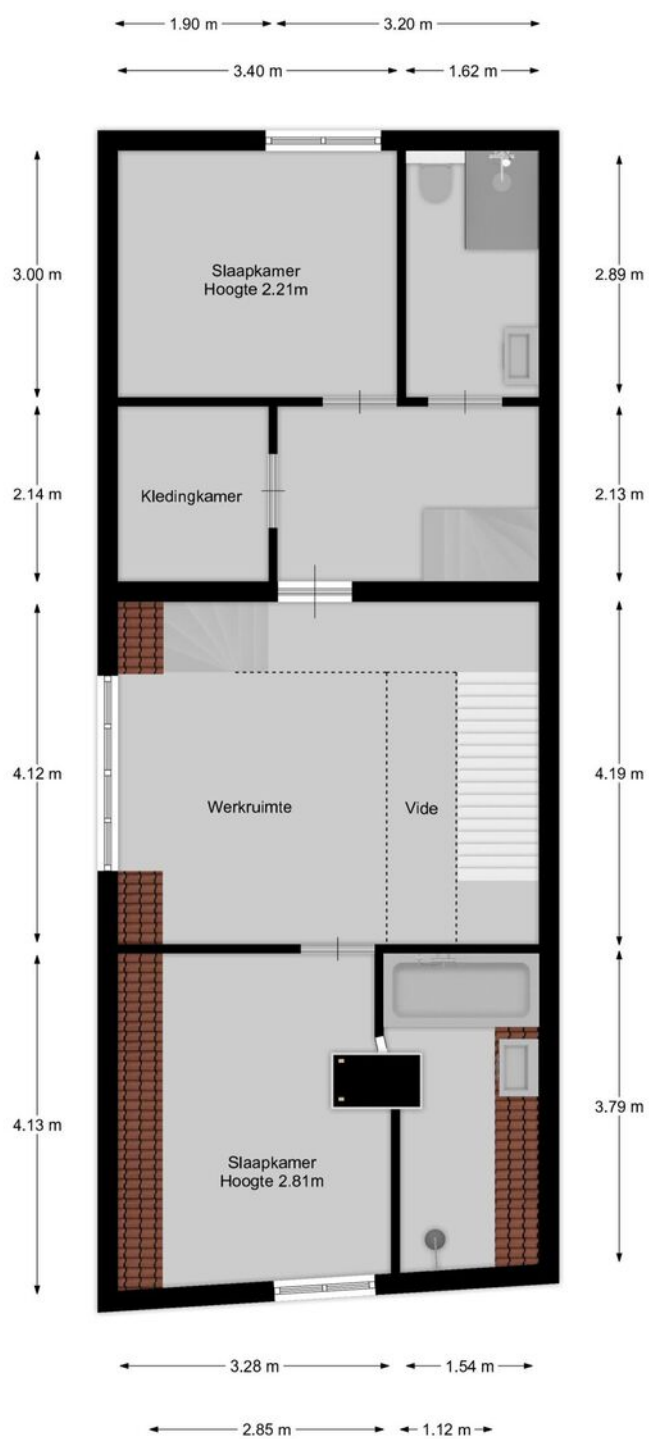
- Een uniek vestinghuis midden in de Vesting
- Woonoppervlakte van 183m² en een bijgebouw van 53m², waarvan 25m² bij het woonoppervlak behoort
- Perceel 162m²
- Drie slaapkamers en twee badkamers
- Royale werk- of studeerkamer met bibliotheek
- Multifunctioneel bijgebouw
- Zonnige tuin op het zuidwesten



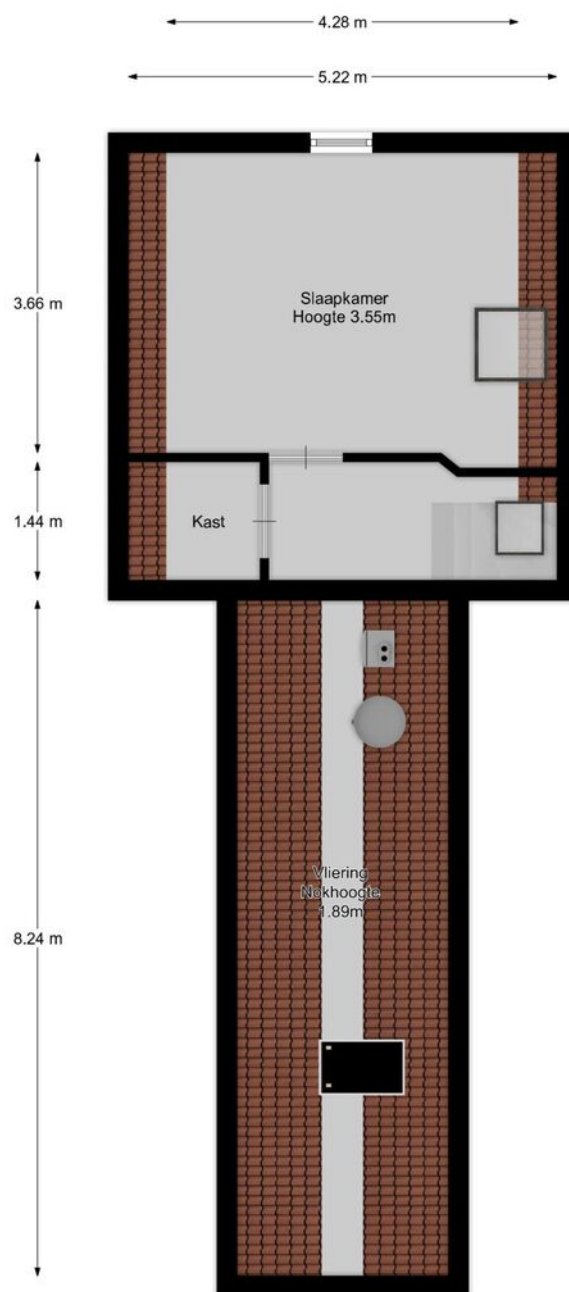
PLATTEGROND



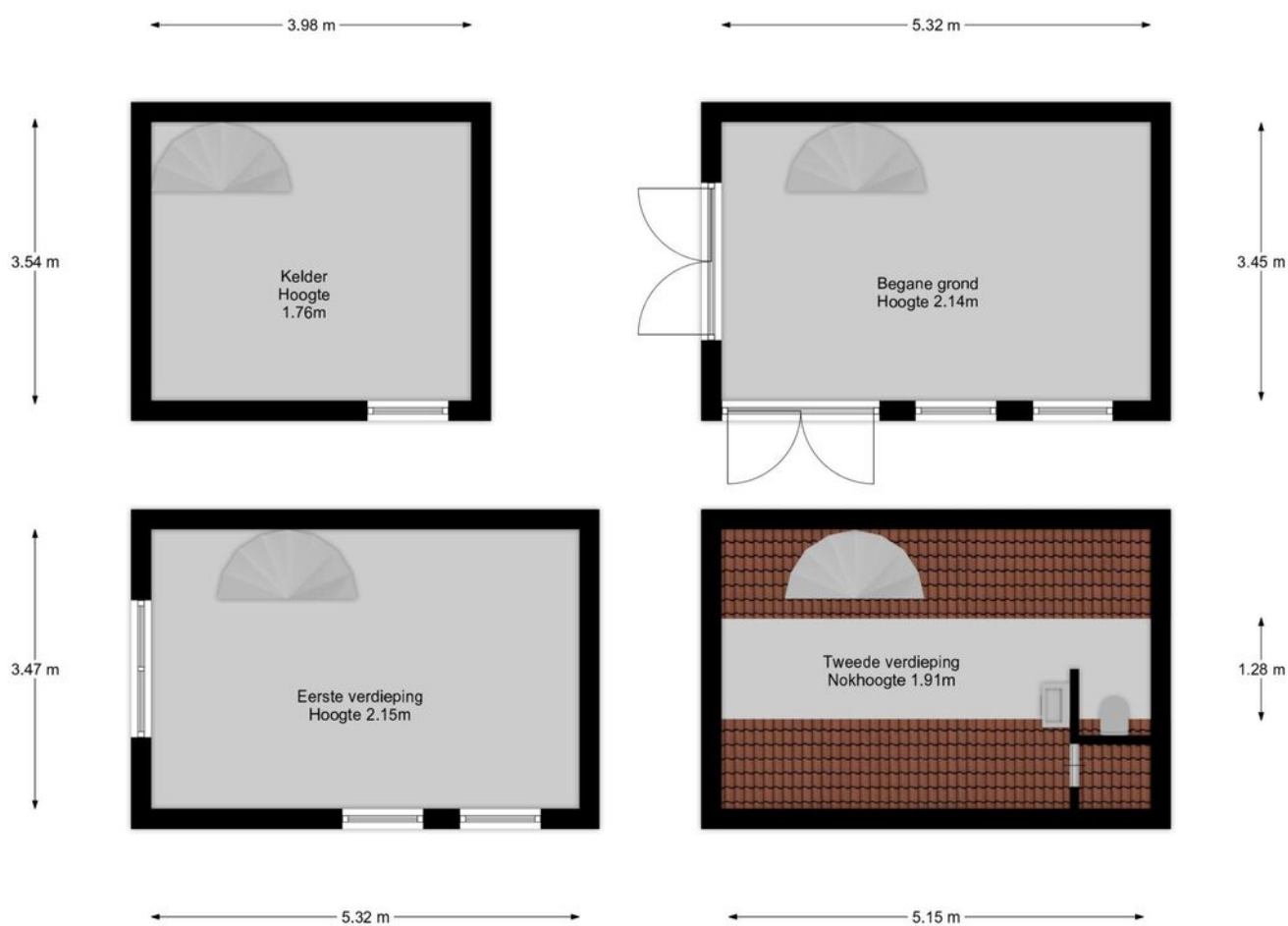
PLATTEGROND



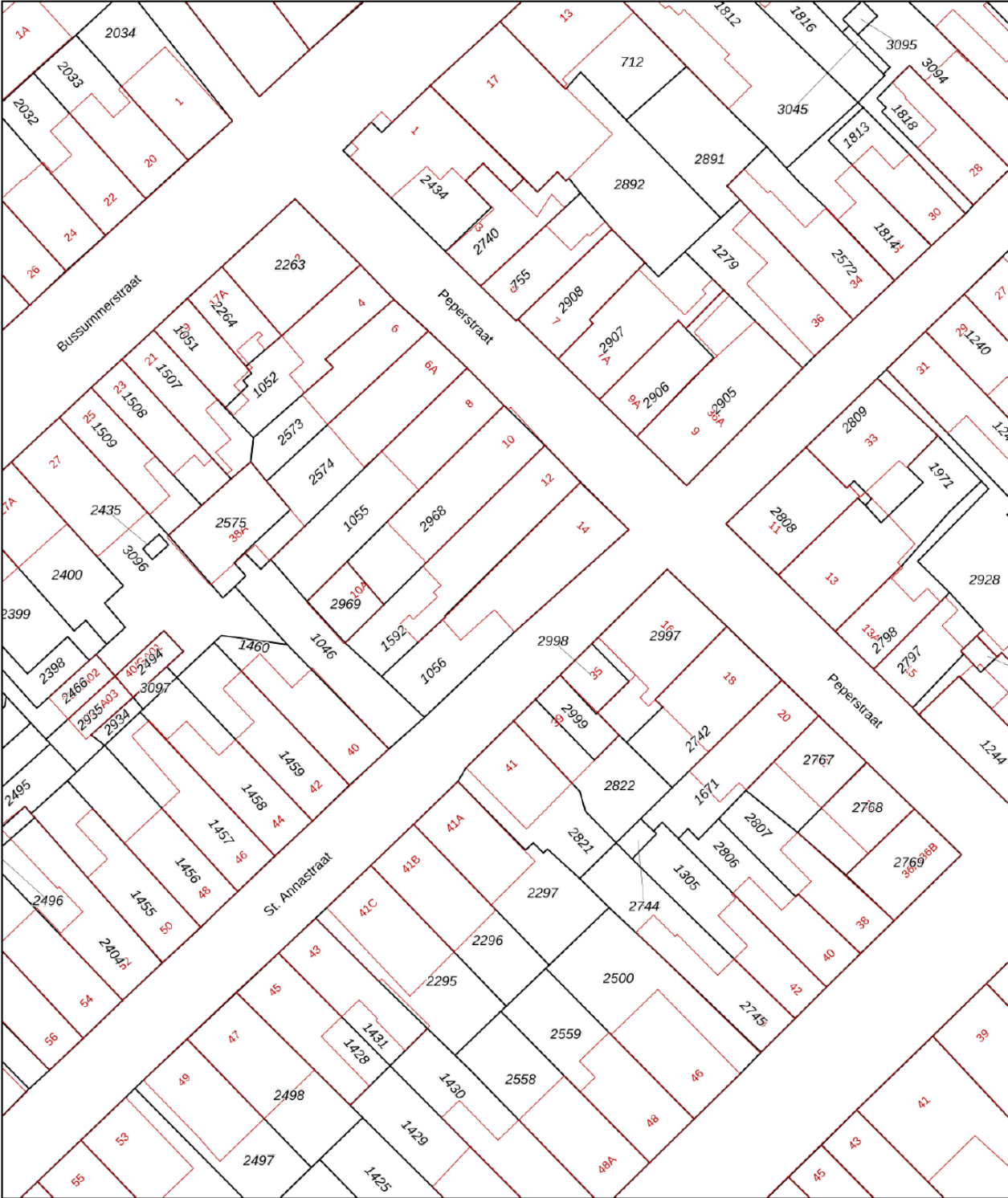
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Naarden

Stectie G

Perceel 1056

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 september 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Gooise Meren / Bloemenbuurt

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 10%

25 - 44: 18%

45 - 64: 27%

65+: 23%

Koop / huur



Koop: 76%

Huur: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 48%



49%



51%



1,2 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 bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd 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 bedenktijd 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

EWOUT REHE

**Directeur -
Register Makelaar
Register Taxateur**



JEROEN MEIJER

**Directeur -
Register Makelaar
Register Taxateur**



ELLEN BRINKHUIS

NVM Makelaar i.o.



BERNDT VAN DER EIJK

**Assistent
Register Makelaar
Register Taxateur**



LISA FELTHUIS

**Assistent
Register Makelaar
Register Taxateur**



JACQUELINE VAN LOO

**Office
manager**





— 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
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp

Nienaber Weesp B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 41 71 18
E. weesp@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Muiden

Nienaber Muiden B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 417 118
E. muiden@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Hilversum

Nienaber Makelaars Hilversum B.V.
Gijsbrecht van Amstelstraat 31
1213 CH Hilversum
T. 035 624 22 66
E. hilversum@nienaber.nl
W. 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
W. www.nienaber.nl

Vestiging Almere

Nienaber Bedrijfsmakelaars Almere B.V.
Transistorstraat 31
1311 XX Almere
T. 036 548 50 00
E. bog@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp

Van Lonkhuizen makelaars B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 48 03 55
E. info@vanlonkhuizen.nl
W. www.vanlonkhuizen.nl



*Scan de QR-code met de camera
van je telefoon en bekijk onze website!*

