



De Ruyterstraat 9, 1271 SR Huizen

Vraagprijs € 1.950.000,00 kosten koper



Omschrijving

De Ruyterstraat 9, 1271 SR Huizen

Een zeldzame parel in het oude centrum van Huizen – waar karakter en comfort samenkomen.

De villa ligt op een absolute toplocatie: in het geliefde oude centrum van Huizen, aan een rustige en sfeervolle eenrichtingsstraat.

Met bossen, natuurgebied, sportvelden en scholen op loopafstand, woont u hier in nabijheid van natuur, midden in een levendige en gemoedelijke buurt.

Sommige huizen verrassen je pas écht zodra je binnenstapt. Van buiten zie je een charmant en authentiek huis uit 1940.

Maar wat je niet meteen ziet is hoeveel comfort, ruimte en licht zich daarachter verschuilt. Dit is zo'n woning die je moet ervaren. Pas binnen ontdek je hoe verrassend, mooi en prettig het is om hier te wonen.

Deze vrijstaande villa van maar liefst 329 m² woonoppervlak, gebouwd in 1940 maar in 2016 onder architectuur volledig gerenoveerd tot een modern, energiezuinig droomhuis met energielabel A.

De authentieke charme van vroeger wordt gecombineerd met alle luxe en comfort van nu – inclusief 42 zonnepanelen, domotica systeem en alarminstallatie. Buiten treft u een verwarmd zwembad met warmtepomp en een onder architectuur aangelegde tuin.

In dit huis voelt elke dag als vakantie.

In een rustige woonomgeving op loopafstand van het oude dorpscentrum en in een fijne groene woonwijk, gelegen direct nabij bossen en natuurgebied, diverse scholen, sportvelden en natuurlijk de jachthaven aan het Gooimeer.

De snelwegen richting Amsterdam/Amersfoort (A1) en Utrecht/Lelystad/Almere (A27) zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Wonen op deze locatie betekent wonen tussen de natuur en het gezellige oude dorpscentrum van Huizen met werkelijke alle voorzieningen op loopafstand. Zo wandelt u binnen een paar minuten het oude centrum in. Liever rust en natuur?

Het Goois Natuurreservaat Naarder Eng is lopend binnen enkele minuten te bereiken.

Leefruimtes vol allure

Wanneer u de voordeur doorkomt in de meer dan royale hal, ontvouwt het huis zich aan u. Een prachtige zichtlijn tot het einde van de tuin en al het licht stroomt naar binnen door de lichtstraat in het dak en de volledige glazen achterwand in de keuken met enorme schuifdeuren. De royale leefkeuken is een waar pronkstuk – modern, stijlvol en voorzien van topapparatuur, waaronder een Miele combi-stoomoven, warmhoudlade, wijnklimaatkast en Quooker. Het kookeiland, de koffiecorner met tweede gootsteen en de open haard tussen keuken en woonkamer maken dit de ultieme plek voor culinaire avonden en gezellig samenzijn. Wanneer de schuifdeuren volledig open zijn heeft u het gevoel buiten te eten onder een overkapping. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de praktische bijkeuken en twee royale kelders.

De woonkamer straalt warmte en sfeer uit, met aansluitend een tv-/studeerkamer en aparte werkkamer.

Extra bijzonder is het naastgelegen huisnummer 9A, met een eigen entree, hal en toilet – ideaal, door de bestemming gemengde doeleinden, als kantoor, praktijkruimte of vergaderlocatie aan huis.

Verdieping vol luxe

De bovenverdieping biedt een masterbedroom met luxe badkamer en inloopkast, plus vier volwaardige slaapkamers (waarvan twee met speelse slaapverdieping), een tweede badkamer en separaat toilet.

Buitengenot van topniveau

De tuin is een waar paradijs: fraai aangelegd onder architectuur, met een overdekte veranda, verwarmd zwembad met jetstream en Solar lamellenafdekking, automatische sproei-installatie en volop privacy.

Het terras kan volledig overdekt worden met het zwevende zonnesherm van Soliday. Een garage en fietsenschuur maken het geheel compleet.

Unieke combinatie

Deze villa is een unieke combinatie van karakter, duurzaamheid en luxe. Van de klassieke jaren 30 bouwstijl tot de moderne afwerking, van de zonnige tuin tot de royale leefruimtes – hier ervaart u het beste van twee werelden.

Er is nog meer te lezen over en te laten zien in en om de woning.

Vraag gerust om beschikbare informatie en kom langs om echt een goede indruk te krijgen, wij verzorgen graag een bezichtiging.

Woonoppervlakte : 329,00 m2

Kelders : 23,10 m2

Garage : 18,60 m2

Veranda : 48,10 m2

Parkeren : op eigen terrein

Bouwjaar : 1940

Energie label : A

Zonnepanelen : 42

Oplevering : in overleg

Bij Floberg Makelaardij wordt u altijd begeleid door één van onze volledig gecertificeerde en ervaren Register Makelaars.

Jerome van Bijleveld RM

Tessa Koeman RM / RT

Coen Steenman RM

Zo maken wij het verschil in kwaliteit van dienstverlening.

Tot ziens !

Vraagprijs € 1.950.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1940

Maten object	
Aantal kamers	12 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.479 m ³
Perceel oppervlakte	834 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	329 m ²

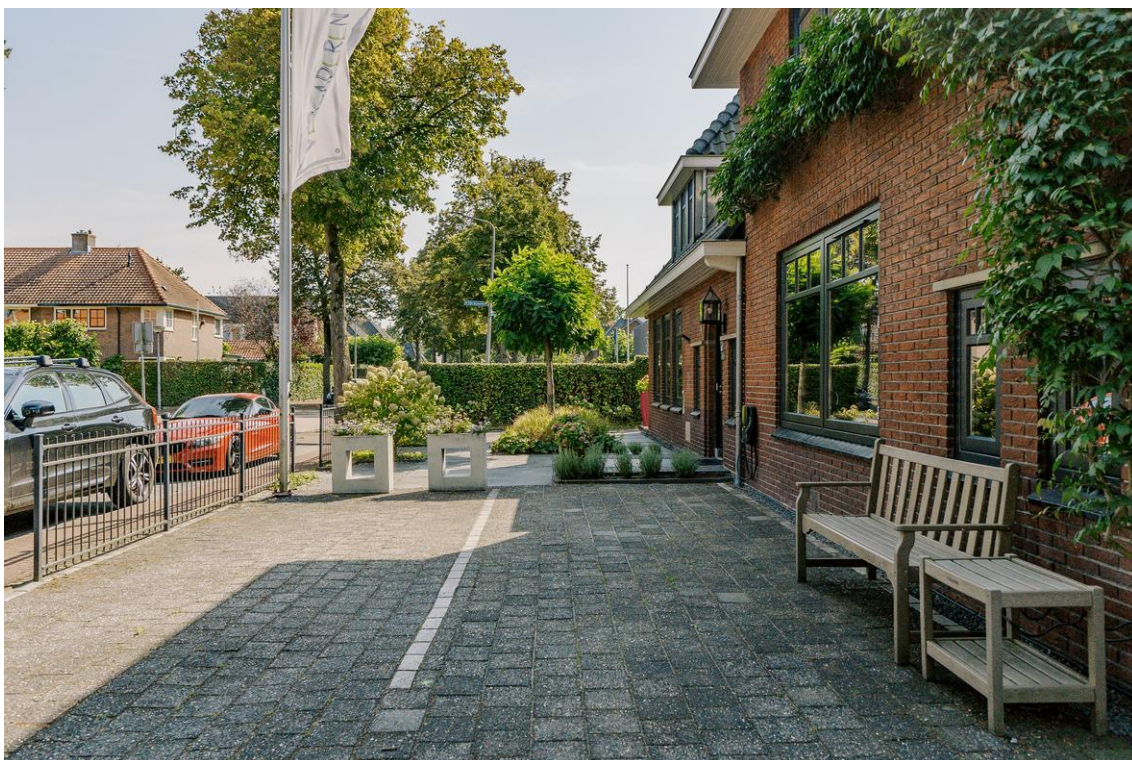
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.V.-Ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint, zonneterras
Tuin diepte (cm)	1.400
Tuin breedte (cm)	2.300
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Aangelegd onder architectuur

FLOBERG.NL

MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
<https://www.floberg.nl/>



FLOBERG.NL

MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
<https://www.floberg.nl/>



FLOBERG.NL

MAKELAARDIJ



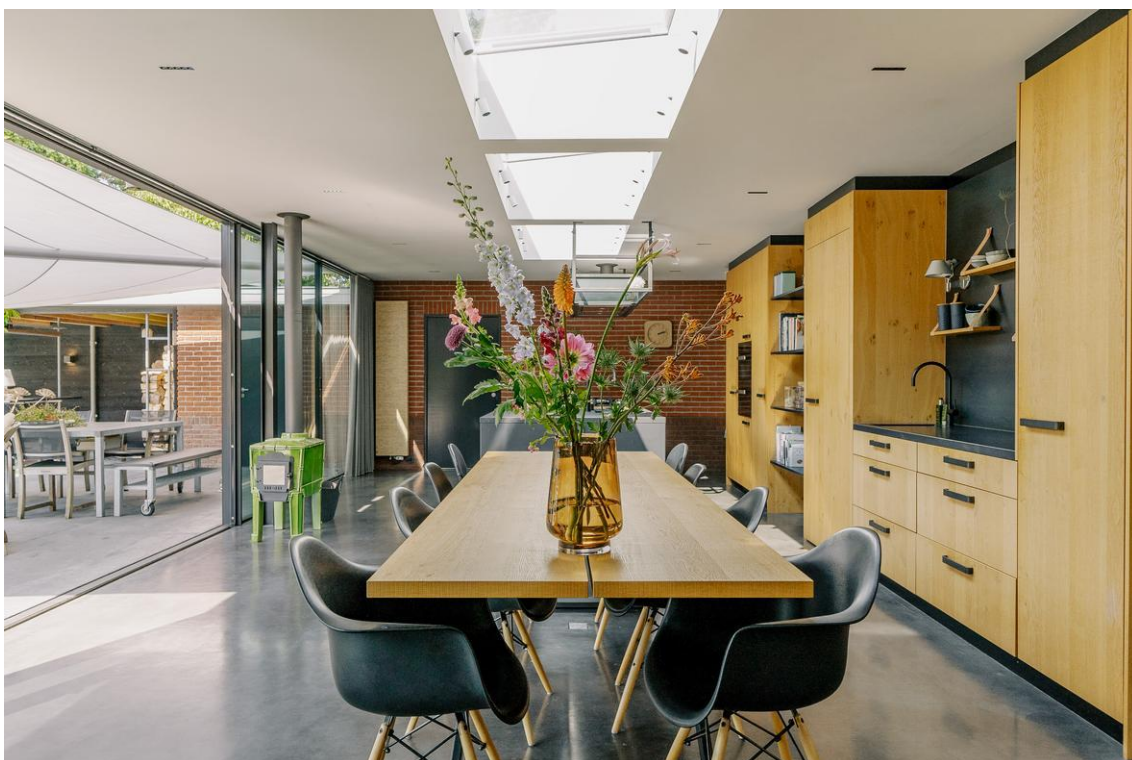
Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
<https://www.floberg.nl/>

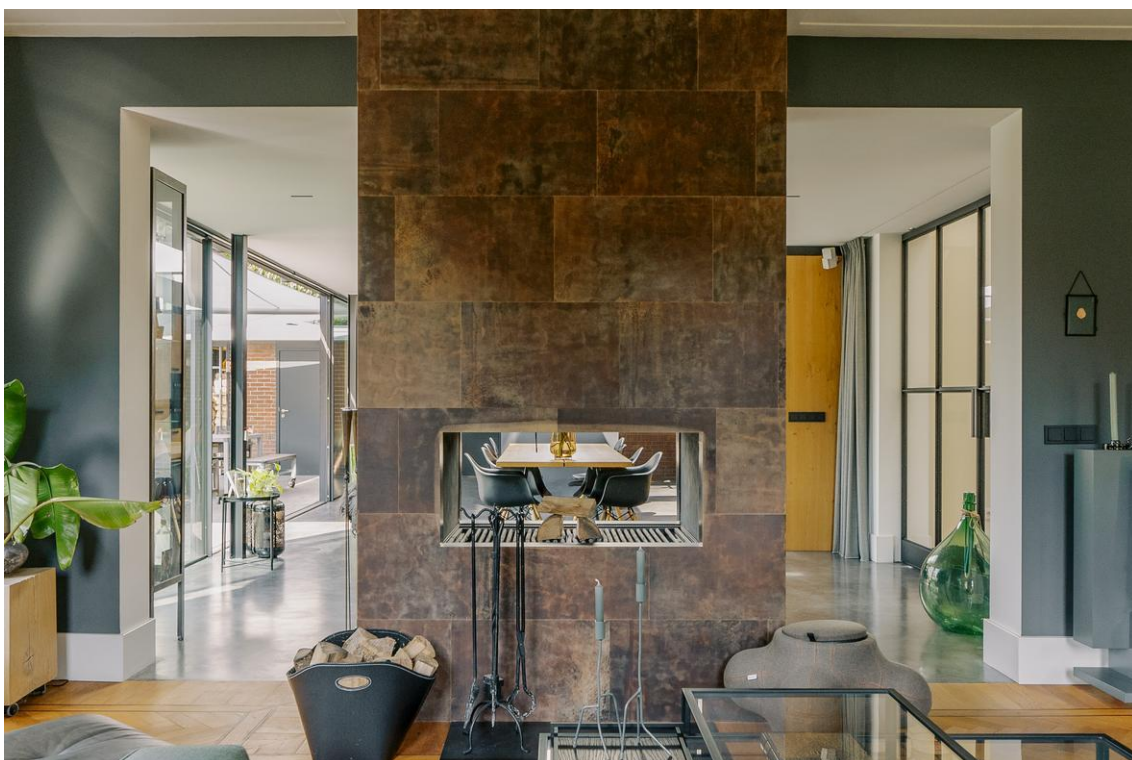






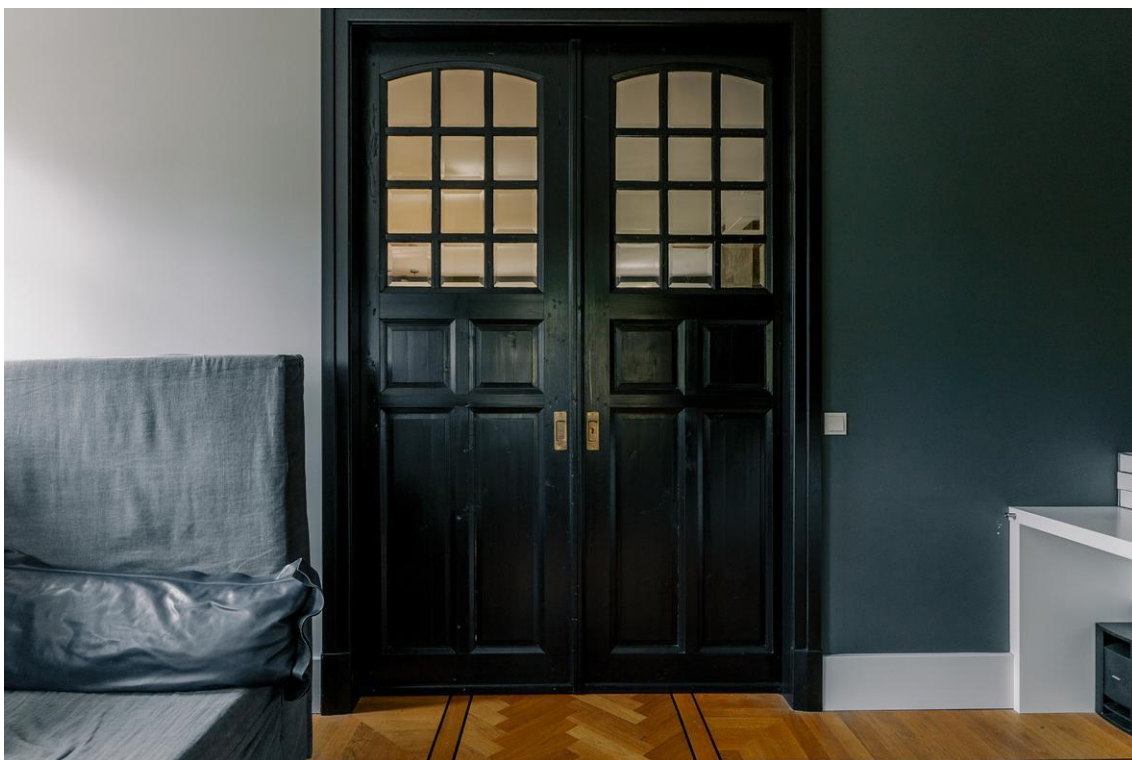




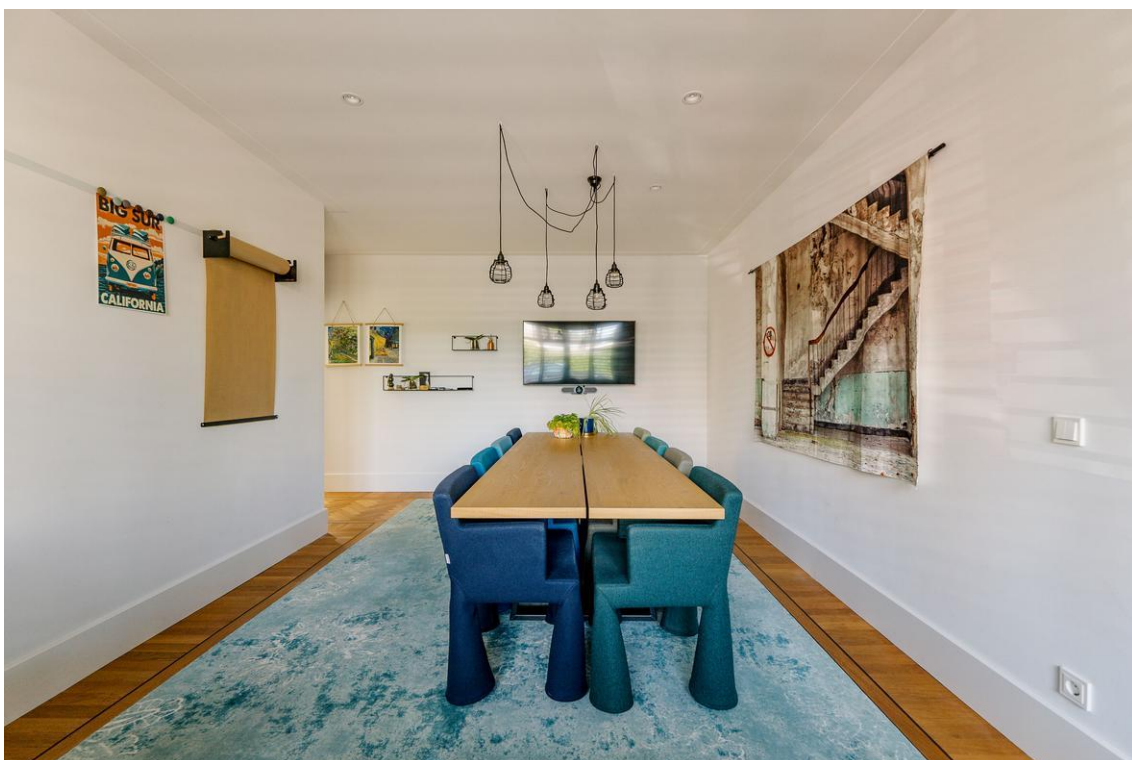


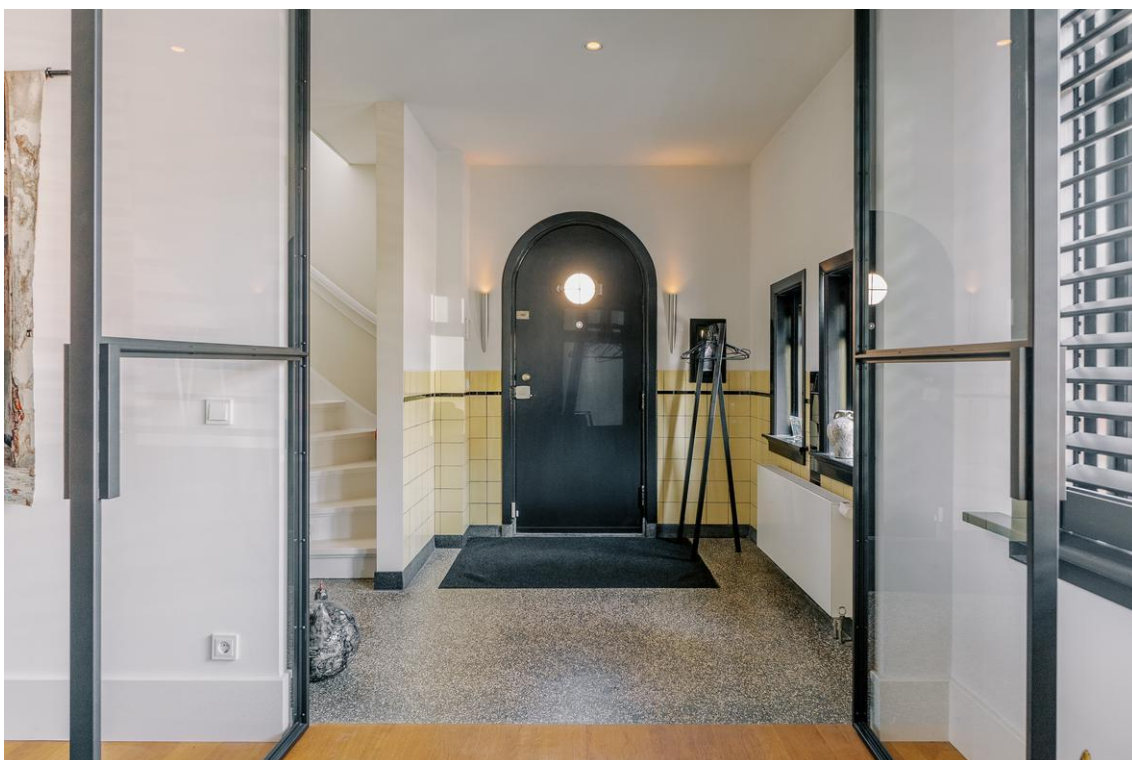


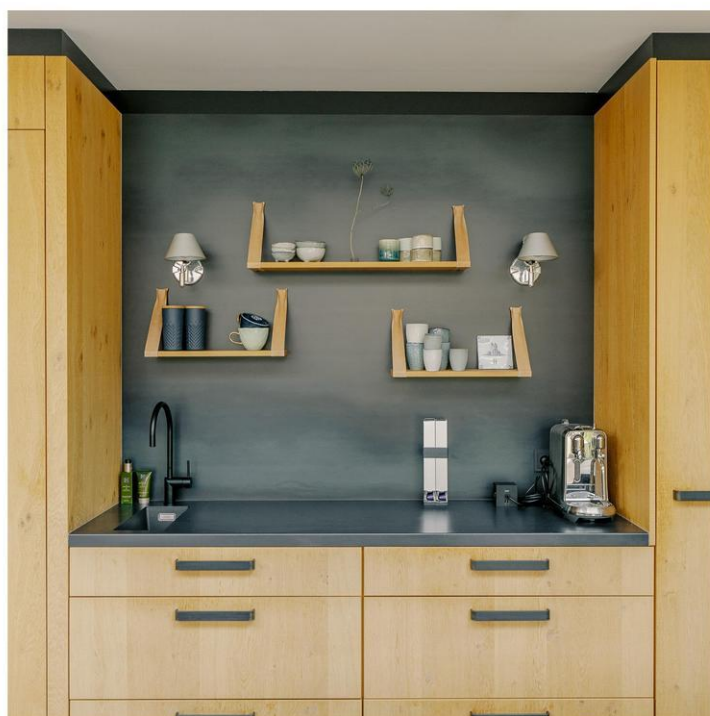


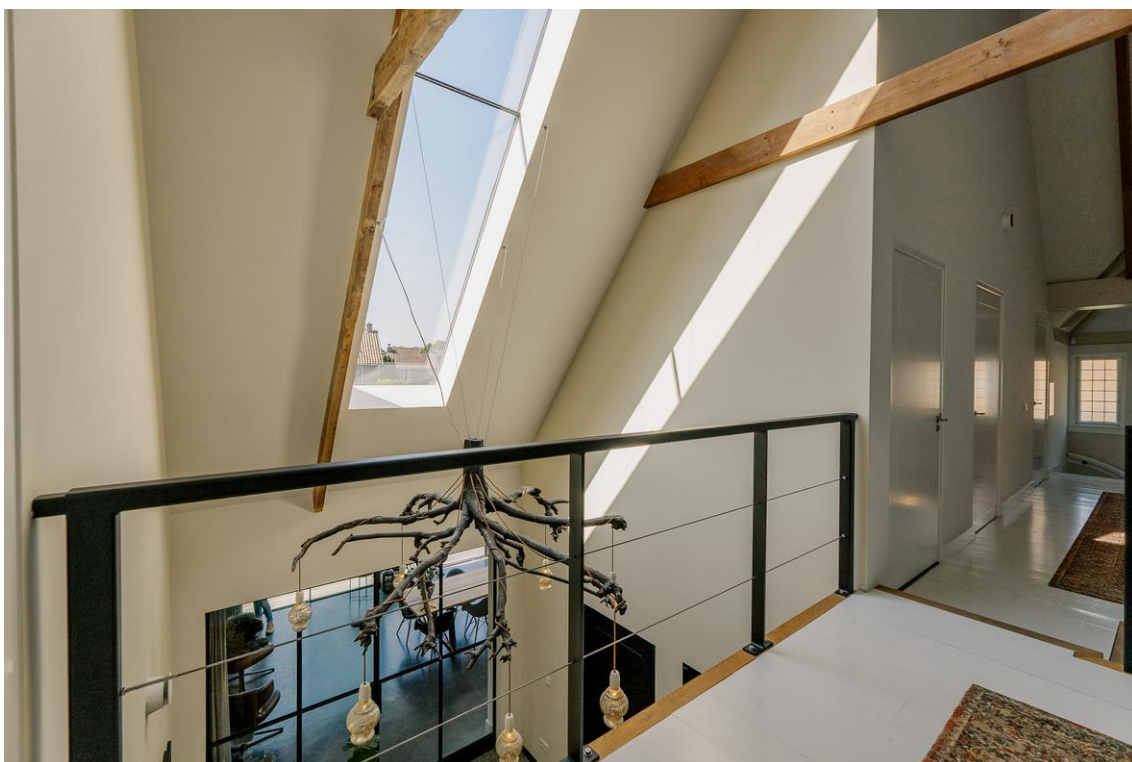








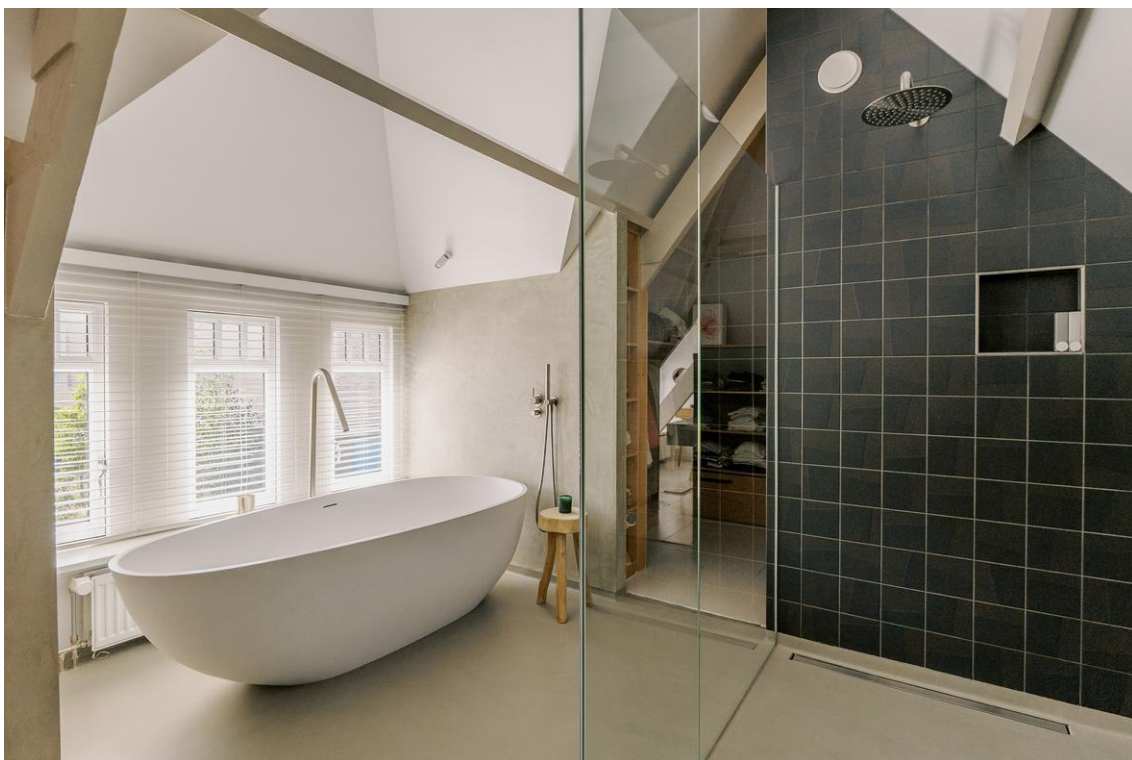
























FLOBERG.NL

MAKELAARDIJ

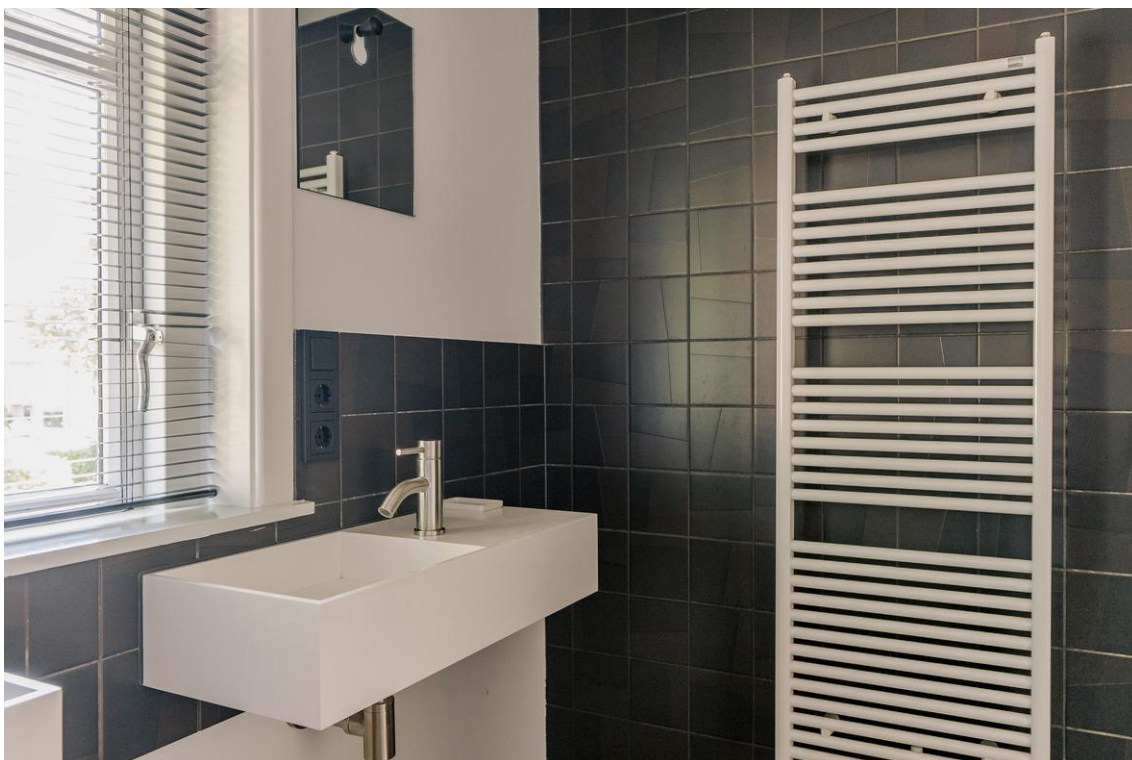


Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
<https://www.floberg.nl/>







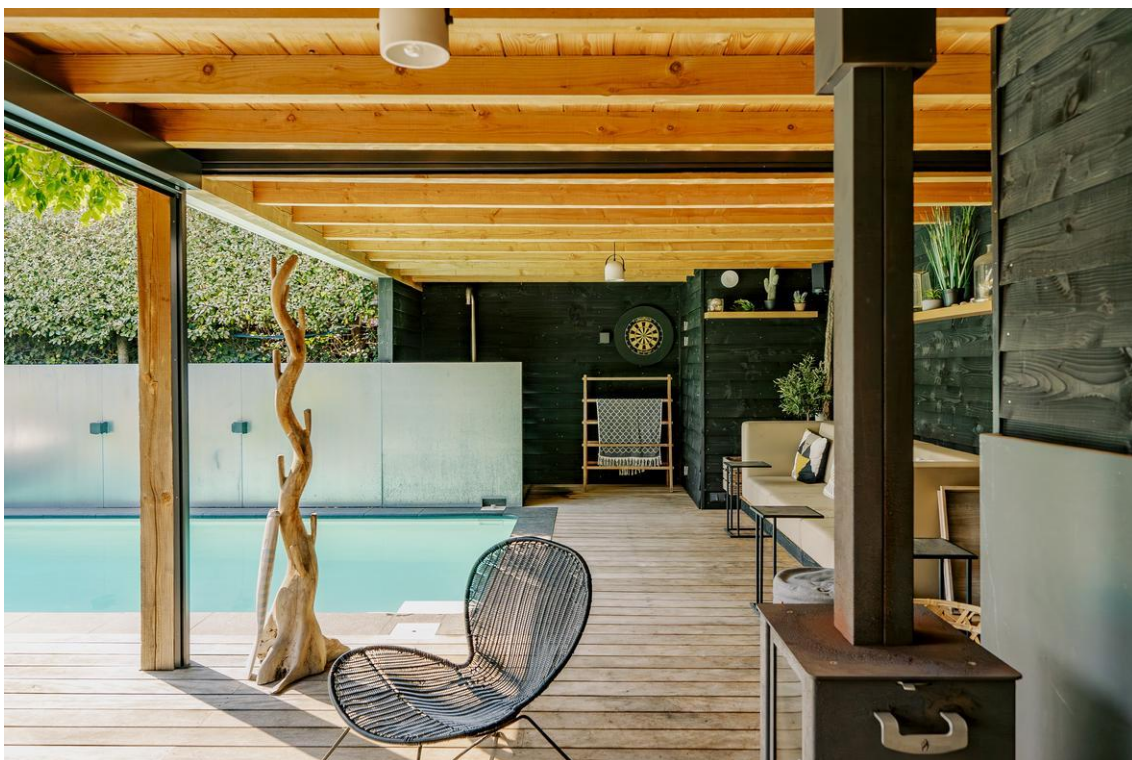






FLOBERG.NL

MAKELAARDIJ



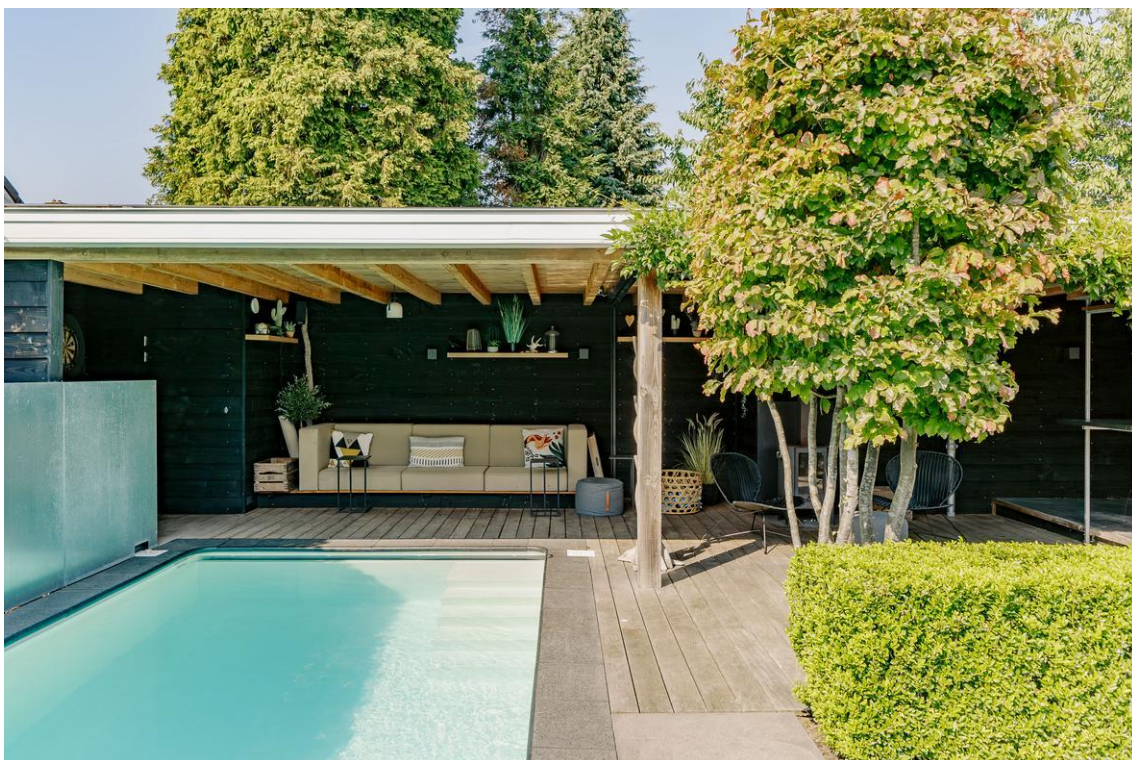
Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
<https://www.floberg.nl/>





FLOBERG.NL

MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
<https://www.floberg.nl/>



FLOBERG.NL

MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
<https://www.floberg.nl/>





Plattegrond



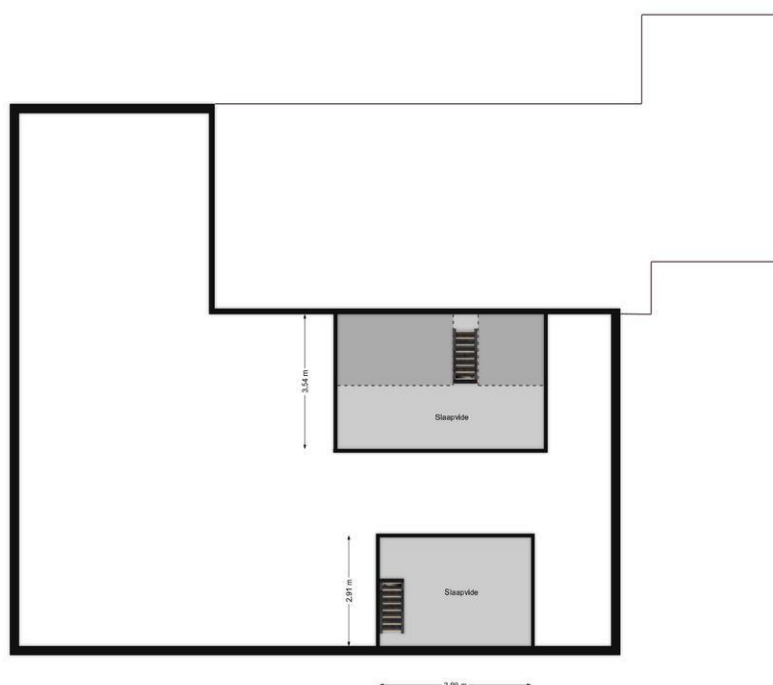
Plattegrond



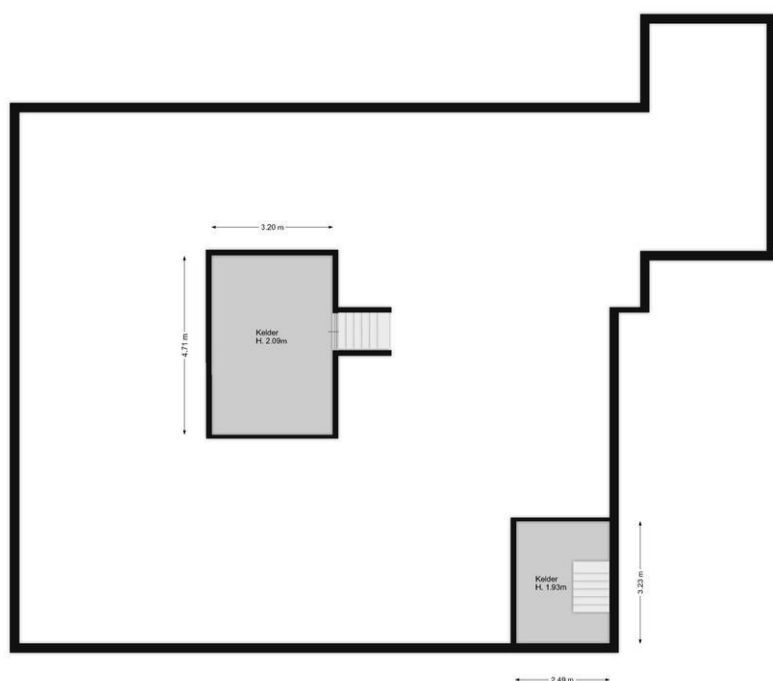
Plattegrond



Plattegrond

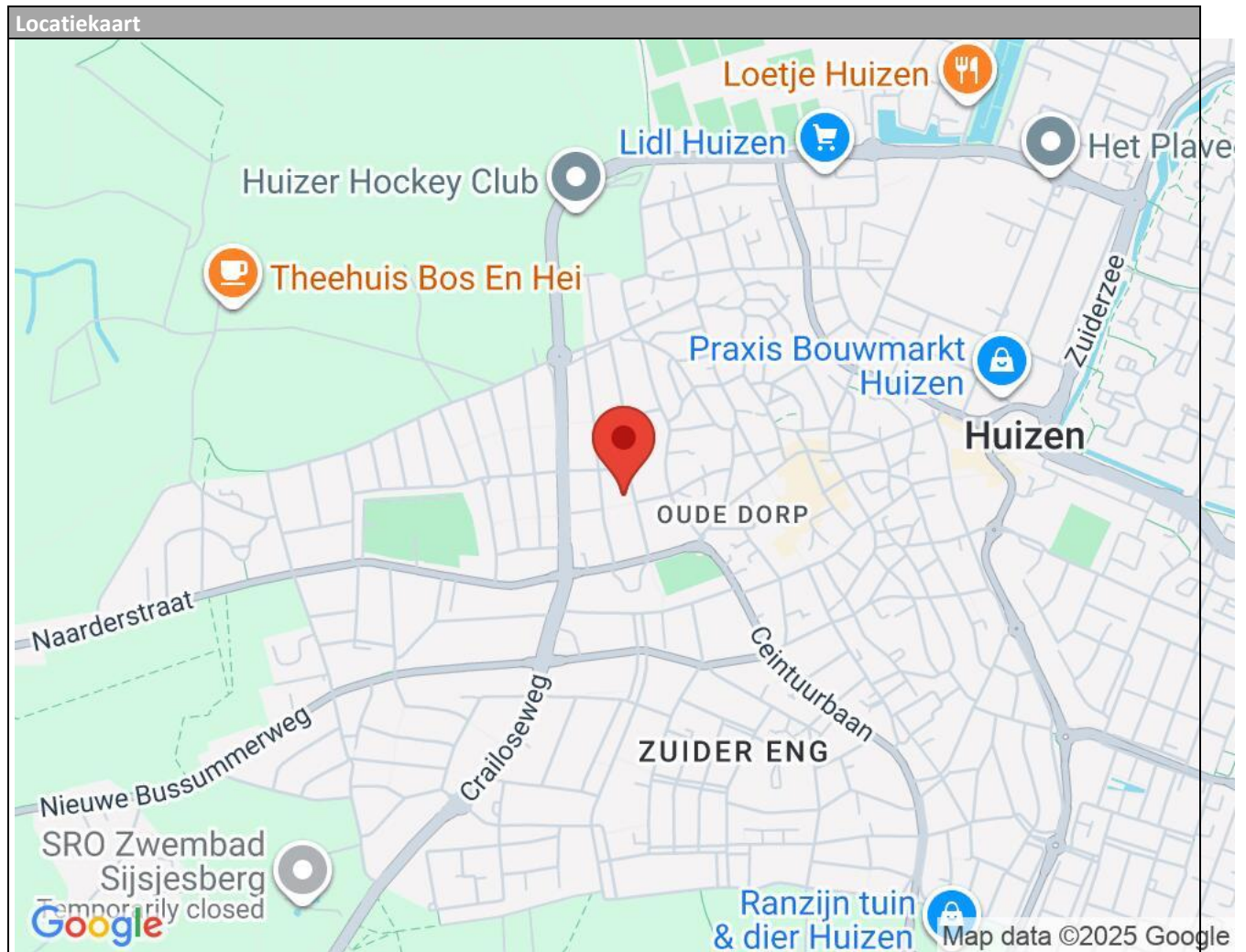


Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	De Ruyterstraat 9
Postcode / plaats	1271 SR Huizen
Provincie	Noord-Holland



Verkoopvoorwaarden

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.

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.

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, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten van deze keuring komen voor rekening van de koper.

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. Floberg Makelaardij 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 zorgdragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Voorbehouden koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van financiering, woonvergunning, Nationale Hypotheek Garantie of een bouwkundige keuring) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

CLAUSULES

Onderstaande clausules kunnen worden toegevoegd aan de model-koopakte indien van toepassing.

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Toelichtingsclausule meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de branchebrede meetinstructie (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij uitvoeren van de meting.

Energielabel

Aan deze brochure is geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Verkoper is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Asbestclausule

Indien de woning voor 1994 is gebouwd: in de onroerende zaak kunnen (overige) asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule

Indien de woning meer dan 40 jaar oud is: verklaart koper hiermee bekend te zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijke lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, riolering, de eventuele afwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels zoals houtworm, boktor, zwam etc. en de eventuele afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven gebruik.

Niet zelf bewoond

Indien de woning nooit door verkoper bewoond is: verklaart koper bekend te zijn met het feit dat de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond/gebruikt en deze derhalve niet kent zoals dat normaal van een eigenaar/verkoper mag worden verwacht. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte de eigenschappen bezit die voor het door koper voorgestane gebruik noodzakelijk zijn. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden met betrekking tot gebruik, eigenschappen en eventuele verontreinigingen.

Nadrukkelijk wordt vermeld dat de bijgaande verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en dat deze objectinformatie en de genoemde metrages indicaties zijn waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.