



HUIZEN, HARDERWIJKERZAND 40

EXCLUSIEF WONEN AAN HET GOOIMEER – EEN UNIEKE KANS

Zelden komt een woning op de markt die zó tot in de kleinste details is afgewerkt, op een locatie die werkelijk uniek is. Gelegen aan het Harderwijkerzand in Huizen, direct aan het strand van het Gooimeer, biedt deze turnkey WONING met uniek BIJGEBOUW, GARAGE en CARPORT een uitzonderlijk wooncomfort met een panoramisch uitzicht.

Dit architectonisch meesterwerk, ontworpen door Neutelings Riedijk Architecten, behoort tot de beroemde 'Panoramawoningen'. De woningen zijn ontworpen met royale, ca. 12 meter brede woonkamers, brede raampartijen en een perfecte oriëntatie op het water. De strookvormige bebouwing strekt zich uit over circa 750 meter en kenmerkt zich door een harmonieuze combinatie van grijze vezelcementplaten en een rode bakstenen plint, terwijl de achtergevel volledig in baksteen is uitgevoerd. Niet voor niets is dit project opgenomen in het Architectuurboek Nederland.

Huizen is een geliefde woonplaats in het hart van 't Gooi, waar het beste van natuur, water, rust en voorzieningen samenkomt. Ooit ontstaan als vissersdorp aan de Zuiderzee, heeft Huizen zich ontwikkeld tot een moderne, groene en zeer prettige woonomgeving met een hoog voorzieningenniveau. De ligging aan het Gooimeer en de nabijheid van uitgestrekte natuurgebieden maken het een ideale plek voor liefhebbers van buitenleven, watersport en ontspanning.

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

De gemeente beschikt over een uitgebreid aanbod aan winkels, gezellige horecagelegenheden, sportvoorzieningen, scholen en zorgfaciliteiten. Daarnaast zijn omliggende plaatsen zoals Blaricum, Laren, Naarden en Bussum snel bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A1 en A27 zijn ook Amsterdam, Utrecht en Almere uitstekend bereikbaar.

Huizen combineert de charme van het Gooise wonen met de dynamiek van de Randstad — een unieke balans die het woonplezier hier uitzonderlijk hoog maakt.

KENMERKEN

BOUWJAAR	: 1996
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en bitumineuze dakbedekking
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 137 m ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	: ca. 13 m ² (garage)
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	: ca. 51 m ² (carport en dakterras)
EXTERNE BUITENRUIMTE	: ca. 20 m ² (bijgebouw)
INHOUD	: ca. 483 m ³
PERCEELSOPPERVLAKTE	: 163 m ²
ENERGIELABEL	: B (geldig tot 9 november 2030)

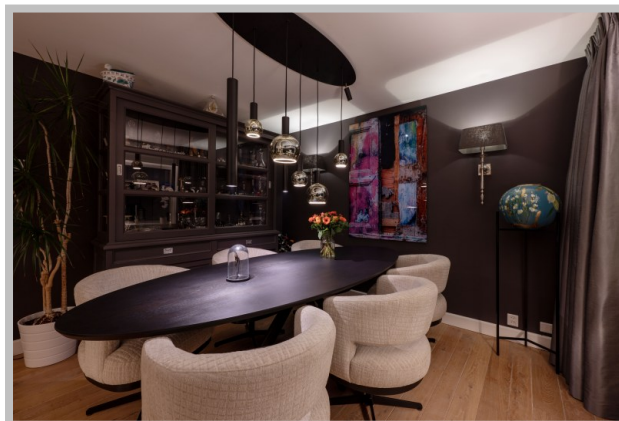
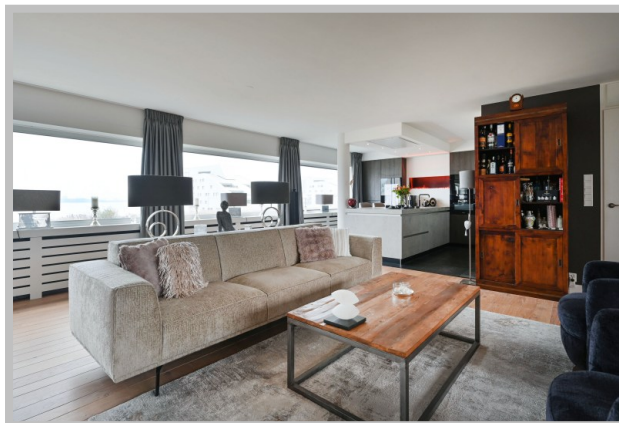






WONEN IN STIJL EN COMFORT

Bij binnenkomst in de ruime entreehal met plavuizenvloer en garderobe voelt u direct de aandacht voor detail en luxe afwerking. De master-bedroom is uitgerust met airconditioning, een laminaatvloer, een inloopkast met luxe schuifdeuren en directe toegang tot de tuin. De ramen en de tuindeur zijn voorzien van stijlvolle shutters. Aan de andere zijde van de entree bevindt zich de luxe waskamer c.q. technische ruimte, waar alle functies fraai zijn weggewerkt achter praktische, op maat gemaakte inbouwkasten.



EERSTE VERDIEPING

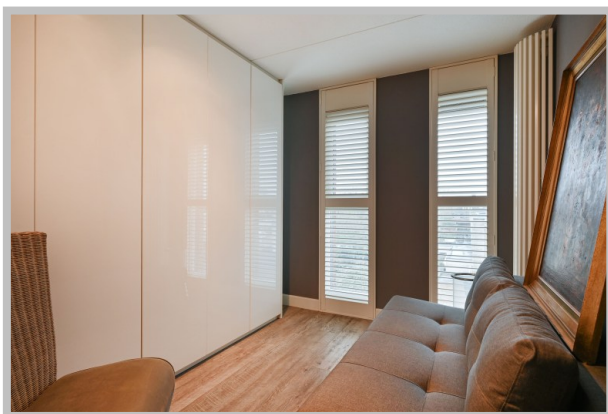
Op de eerste verdieping bevindt zich de indrukwekkende, ca. 12 meter brede woonkamer met een adembenemend uitzicht over het Gooimeer. De open keuken vormt het hart van deze etage en is voorzien van een kook-/spoeiland, volledig uitgevoerd in keramiek, met barfunctie, I-cooking met vier kookzones, vaatwasser en Quooker. De kastenwand beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een stoomoven, combi-oven/combimagnetron, wijnklimaatkast, koelkast, vriezer en een sfeervolle waterdamphaard.

Aan de achterzijde ligt het dakterras, gedeeltelijk overdekt, een heerlijke plek om te ontspannen of gasten te ontvangen. De woonkamer en keuken zijn in 2018 volledig gemoderniseerd. Alle details, van gestuukte wanden en plafonds tot de op maat gemaakte radiatorafwerking, zijn tot in perfectie uitgevoerd.

Op deze verdieping bevindt zich tevens aan de achterzijde een slaap-/werkkamer met laminaatvloer en raampartijen voorzien van sfeervolle shutters evenals een moderne toiletruimte voorzien van toilet en fontein.







TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping herbergt een derde slaapkamer voorzien van een luxe kastenwand en shutters, alsmede een moderne badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche voorzien van regendouche en handdouche, toilet en handdoekenradiator. Alles is ontworpen met oog voor comfort, rust en hoogwaardige materialen.

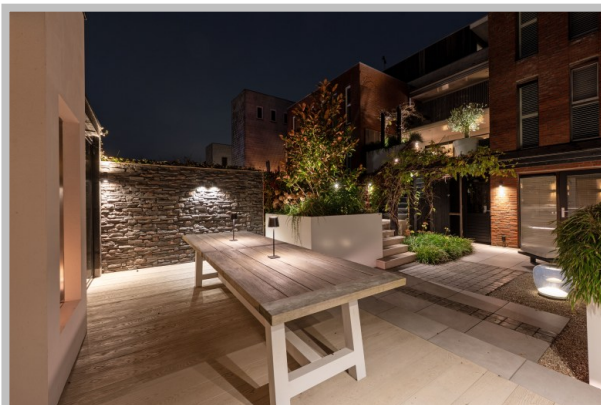
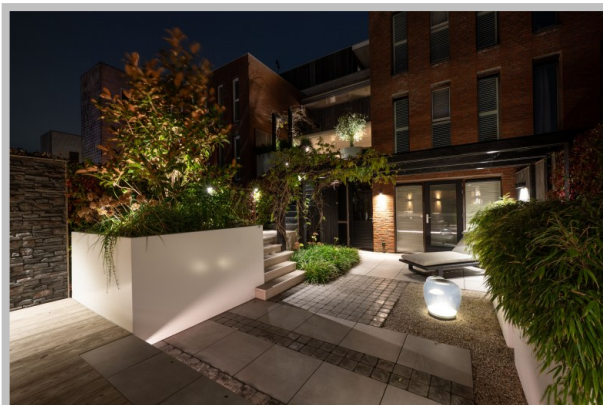
GARAGE EN CARPORT

Voor de woningentree is een carport gesitueerd met daarachter een garage, voorzien van een elektrische sectionaaldeur.



MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW (bouwjaar 2023)

Het in 2023 gerealiseerde bijgebouw is een absolute eyecatcher. Voorzien van een gashaard die zowel binnen als buiten zichtbaar is, volledig te openen glazen wanden, een sedumdak en een hoogwaardige houten afwerking met subtiele inbouwspots. De voorbereidingen voor een pantry maken dit bijgebouw uitermate geschikt voor gastenverblijf, werken aan huis of pure ontspanning.



ONDER ARCHITECTUUR AANGELEGDE TUIN

De op het zuidwesten gelegen tuin is een oase van rust en luxe. Meerdere terrassen, sfeervolle verlichting, vaste plantenbakken met groenblijvende beplanting, houten lamellen, een sproei-installatie en buitenelektra zorgen voor een perfecte balans tussen comfort en esthetiek. De strakke belijning en de trap met glazen leuning versterken het hoogwaardige karakter van het geheel.





EXTRA BIJZONDERHEDEN

De woning en de garage zijn voorzien van een alarminstallatie. Ook zijn alle buitenramen en -deuren voorzien van driepuntssluitingen.

EEN UITZONDERLIJK WOONPRODUCT

Deze woning is uniek in zijn soort: de afwerking, het bijgebouw, de tuin en de ligging vormen samen een exclusief totaalpakket. Hier woont u in luxe, comfort en volledige privacy, met panoramisch uitzicht over het Gooimeer en directe toegang tot het strand.

Deze woning en het bijgebouw laten zich moeilijk volledig vangen in woorden of beelden. Wij nodigen u van harte uit om dit uitzonderlijke woonproduct met eigen ogen te komen ervaren.

VRAAGPRIJS € 850.000,— 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).

HUIZEN, HARDERWIJKERZAND 40

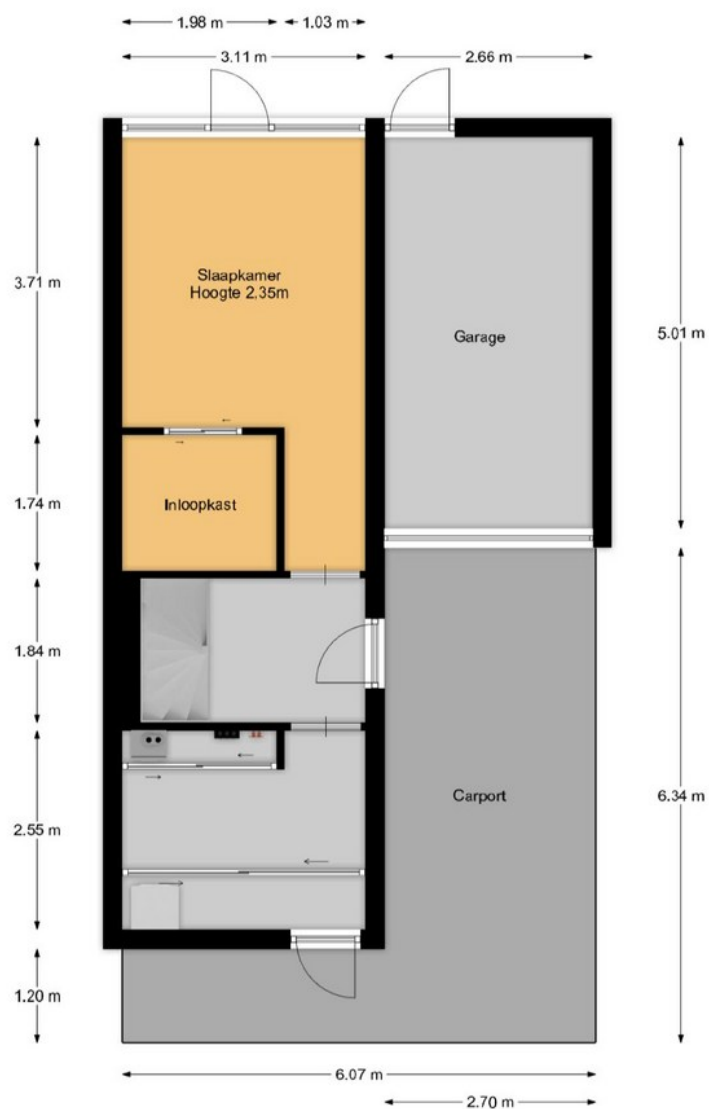
Kadaster



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

HUIZEN, HARDERWIJKERZAND 40

P
lattegrond



BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

HUIZEN, HARDERWIJKERZAND 40

P
lattegrond

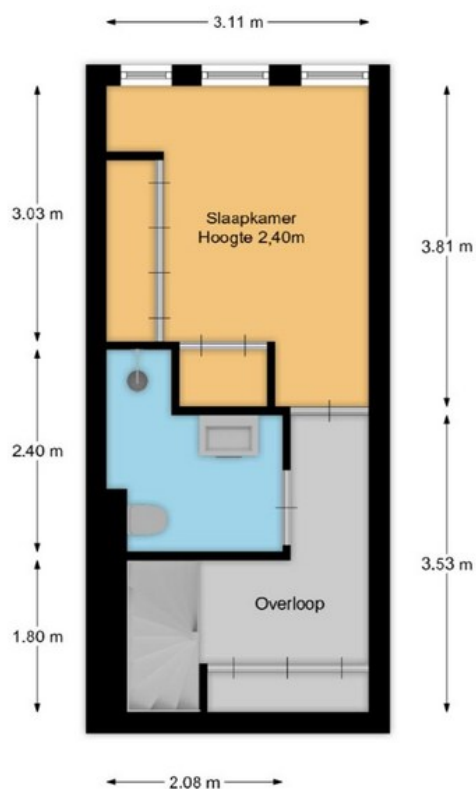


EERSTE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

HUIZEN, HARDERWIJKERZAND 40

P
lattegrond

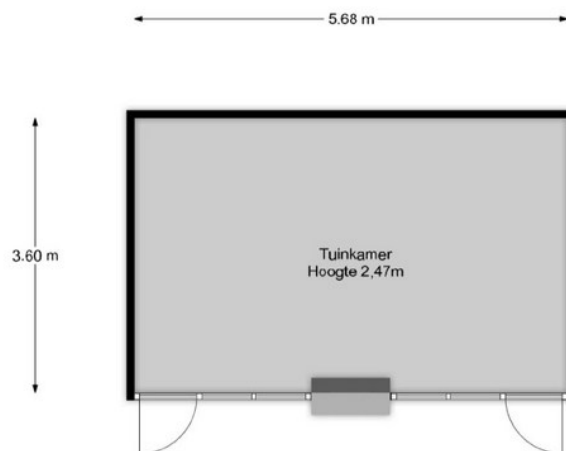


TWEDE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

HUIZEN, HARDERWIJKERZAND 40

P
lattegrond

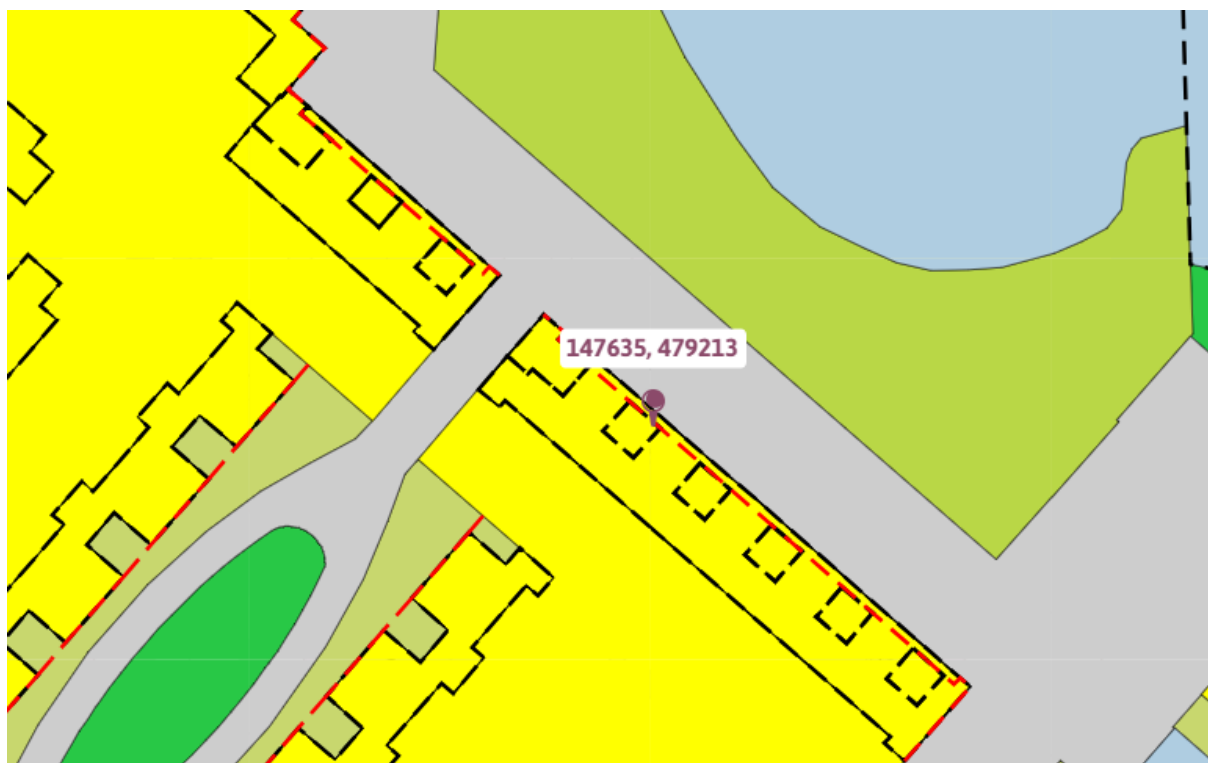


BIJGEBOUW

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

HUIZEN, HARDERWIJKERZAND 40

Bestemming



Vierde Kwadrant

bestemmingsplan - Gemeente Huizen

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 28-09-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

 **Wonen** 

Bouwaanduidingen (1)

 **gestapeld**

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

Figuren (1)

 **gevellijn**

Maatvoeringen (2)

▾ **Maximum bouwhoogte (m) (2)**

 **Maximum bouwhoogte (m): 9**

 **Maximum bouwhoogte (m): 12**

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, daaronder begrepen 'beroep-aan-huis';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens voor maatschappelijke doeleinden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', is sprake van een onderdoorgang;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, verhardingen, water en dakloze zwembaden.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- f. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' (m) aangegeven goot- en bouwhoogte;
- g. de dakhelling bedraagt ten hoogste 55°;
- h. per bouwvlak mogen niet meer woningen worden gebouwd dan er op het moment van vaststelling aanwezig zijn;
- i. op de gronden met de aanduiding 'onderdoorgang', dient een onderdoorgang vrijgehouden te worden van bebouwing, met dien verstande dat er een minimale hoogte van 2,5 m onbebouwd dient te blijven.

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt buiten het bouwvlak ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 60 m² indien de oppervlakte van het zij- en achtererf groter dan of gelijk aan 200 m² is en ten hoogste 80 m² indien de oppervlakte van het zij- en achtererf groter dan of gelijk aan 300 m² is;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste 4,50 m, met dien verstande dat de hoogte aan de Anne Franklaan 6 ten hoogste 5,20 m bedraagt;
- e. de dakhelling bedraagt ten hoogste 55°.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 7,5 m;
- c. de bouwhoogte van dakloze zwembaden bedraagt ten hoogste 0,2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.
- e. balkons bij drive- inwoningen mogen maximaal 3 meter diep zijn en de bouwhoogte mag maximaal 4 meter zijn.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [12.2.2](#) onder a om voor percelen kleiner dan 200 m² een maximale oppervlakte van 60 m² toe te staan, mits dit niet leidt tot een onevenredige verdichting van het perceel en/of onevenredige aantasting van de woonsituatie;
- b. lid [12.2.2](#) onder d, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 m, mits dit niet leidt tot een onevenredige schaduwwerking en/of zichthinder voor aangrenzende percelen;
- c. lid [12.2.3](#) onder d voor de bouwhoogte van een antennemast voor een radio-ontvangst- of zendinstallatie tot ten hoogste 3 m boven de aanwezige bouwhoogte van de omliggende hoofdgebouwen, mits dit geen onaanvaardbare zichthinder voor aangrenzende percelen oplevert;
- d. lid [12.2.3](#) onder d voor de bouwhoogte van een schotelantenne met een doorsnede van ten hoogste 2 m tot een bouwhoogte van 5 m, mits dit geen onaanvaardbare zichthinder voor aangrenzende percelen oplevert.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Uitoefenen beroepen aan huis

Voor het medegebruik van een woning en bijbehorende bouwwerken voor het uitoefenen van een beroep aan huis gelden de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik mag uitsluitend uitgeoefend worden door de bewoner(s) van de woning;
- b. het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning en de omgeving en moet een kleinschalig karakter hebben;
- c. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven;
- d. het gebruik mag het uiterlijk ten aanzien van de woning niet aantasten;
- e. reclame – uitingen mogen niet strijdig zijn met het woonkarakter van de omgeving;
- f. het gebruik mag geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengen;
- g. het gebruik mag geen ernstige en/of onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en niet onder de werkingssfeer van de Wet Milieubeheer vallen.

12.4.2 Bed & breakfast

Voor het medegebruik van een woning voor het bieden van overnachtingsmogelijkheden (bed & breakfast) geldt dat dit is toegestaan tot een maximum van 4 slaapplekken en uitsluitend in het hoofdgebouw.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Uitoefening bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [12.1](#) onder a voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. het gebruik uitsluitend mag worden uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. geen afwijking mogelijk is voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet Milieubeheer valt;
 - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is.
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. geen detailhandel plaatsvindt.

12.5.2 Aantal woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [12.2.1](#) onder g met dien verstande dat dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

12.5.3 Afwijkende woonvorm

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [12.1](#) onder a voor het toestaan van andere woonvormen dan bedoeld in artikel [1.36](#) en artikel [1.50](#).

HUIZEN, HARDERWIJKERZAND 40

Route



Scan de bovenstaande QR-code voor een directe routebegeleiding naar het adres!

HUIZEN, HARDERWIJKERZAND 40

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 gebruiksooppervlakten 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 gebruiksooppervlakten. 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.