



Labradorstroom 5, 1271 DA Huizen

Vraagprijs € 895.000,00 kosten koper

Omschrijving

Labradorstroom 5, 1271 DA Huizen

Op een prachtige locatie, met een fantastisch uitzicht over het Gooimeer, staat dit ruime 4-KAMER APPARTEMENT met een groot overdekt TERRAS (39m²), TWEE PARKEERPLAATSEN in de privé garage en een WIJNKAST. De woonoppervlakte bedraagt maar liefst 172m² verdeeld over onder andere een riante woonkamer, drie kamers en twee badkamers.

Het appartement bevindt zich op de 1e verdieping. Vanuit de woonkamer, de keuken, de slaapkamer én vanaf het terras is er een fantastisch uitzicht over het Gooimeer. Het overdekte terras heeft goede mogelijkheden om gedurende de dag van zon en schaduw te genieten.

Het appartementengebouw is op loopafstand van het strand aan de Zomerkade (onlangs vernieuwd), diverse horecagelegenheden en de jachthaven van Huizen. De winkels in het Oude dorp, het buurtwinkelcentrum Holleblok en overige voorzieningen zijn op korte fietsafstand gelegen. De snelwegen A1 en A27 richting Amsterdam en Utrecht zijn gemakkelijk te bereiken evenals de busverbinding naar Amsterdam en Utrecht.

De toegang van het appartement is via een centrale hal met bellenbord en videofooninstallatie. Lift en trappenhuis geven toegang tot de verdiepingen. De auto parkeert u in uw eigen garage.

Het appartementengebouw is uitstekend verzorgd, goed geïsoleerd en biedt u wooncomfort en veiligheid.

De indeling van het appartement is als volgt:

De voordeur geeft toegang tot een ruime entree met garderobenis, toiletruimte, en een wasruimte met een grote opbergkast, cv (2024) en plek voor wasapparatuur. De entree gaat over in een ruime gang, in het midden van het appartement. Vanuit deze gang zijn bereikbaar:

- . een slaapkamer (circa 12m²) met een eigen doucheruimte en vaste wastafel
- . een grote slaapkamer (circa 25m²) met airco; van waaruit toegang tot een badkamer met toilet, bidet, dubbele vaste wastafel, bad, douche en designradiator
- . een werkkamer die in open verbinding staat met de woonkamer en door een schuifdeur daarvan afgesloten kan worden; de werkkamer zou ook als slaapkamer gebruikt kunnen worden
- . de woonkamer (circa 54m²) met fraai uitzicht op het Gooimeer; vanuit de woonkamer bereikt u het overdekte terras, via schuifdeuren.

Vanuit de woonkamer is de afgesloten keuken toegankelijk; ook daar fraai uitzicht op het Gooimeer; de keuken is uitgerust met inbouwapparatuur: Corian aanrechtblad, keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast, magnetron en oven.

Direct grenzend aan de keuken is een berging/bijkeuken met veel praktische ruimte.

Op de begane grond bevindt zich de garage met op afstand bedienbare deur. De garage heeft ruimte voor twee auto's en er is voldoende opbergruimte. Verder zijn er nog een wijnkast en een afgesloten gezamenlijke fietsenstalling. Bezoekers kunnen parkeren op het zeer verzorgde terrein van het complex.

Kortom: een comfortabel, licht en royaal appartement op een prachtige locatie gelegen. In Huizen staan niet veel appartementen van deze kwaliteit.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 172m²;
- Fantastische ligging met vrij uitzicht over het strand en het Gooimeer;
- Ligging op de 1e verdieping met heerlijk ruim terras (39m²);
- ? Volledig geïsoleerd: comfortabel en lage energiekosten, met een energielabel A;
- Elektrisch bedienbare buitenzonwering nabij woonkamer en 2 slaapkamers;
- Alarminstallatie aanwezig;



Gerbert Hansman Makelaardij
Lindenlaan 97
1271 AX, HUIZEN
Tel: 035-3034200
E-mail: info@gerberthansman.nl
www.gerberthansman.nl

- Grote eigen garage (met op afstand bedienbare deur) en een wijnkast in het souterrain;
- Afgesloten toegang met videofooninstallatie;
- Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren. De servicekosten bedragen: € 450,00 per maand;
- Verkoop onder voorbehoud gunning eigenaar.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 895.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 570 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 172 m ²
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 1990
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Inpandig (10 bij 3 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Airconditioning, Schuifpui
C.V.-ketel	: HR combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Labradorstroom 5
1271 DA HUIZEN



Foto's



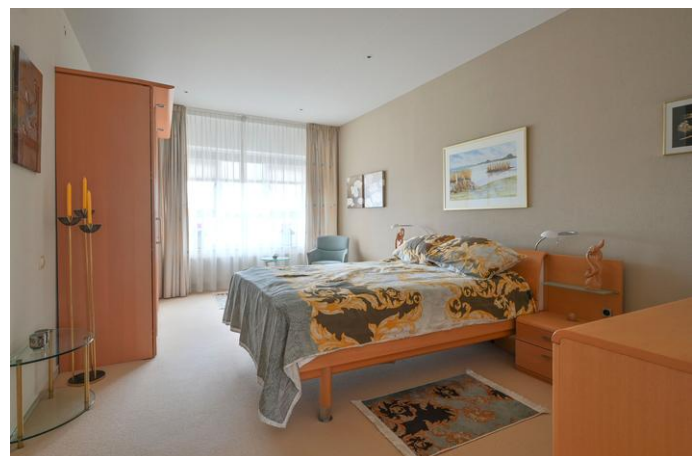
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



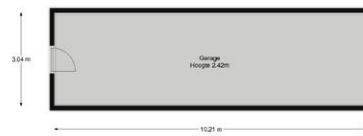
Foto's



Plattegrond

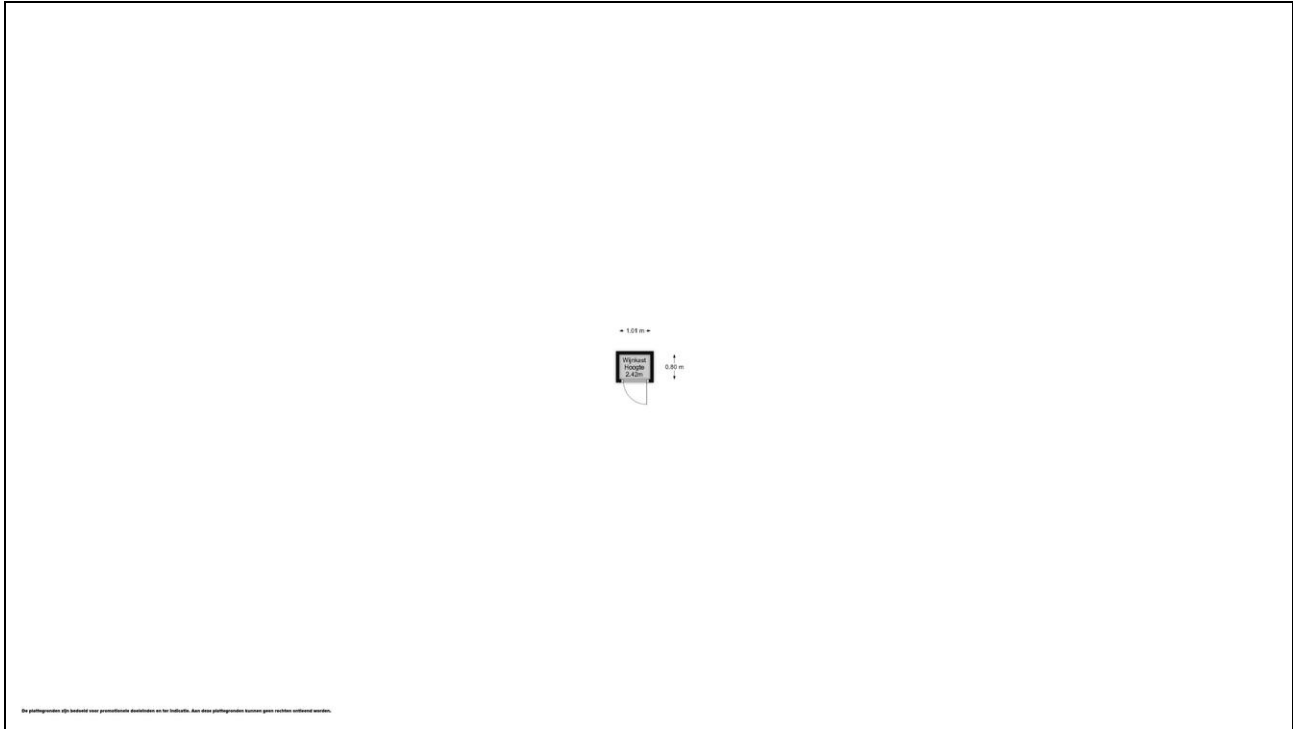


Plattegrond



De plattegrond is gebaseerd op kadastrale gegevens en is te raadplegen. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond





Overige belangrijke informatie:

Algemeen

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn bij het nemen van zijn aankoopbeslissing. Wij adviseren dat de koper zich bij het kopen van een woning laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar. Alle door Gerbert Hansman Makelaardij verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of het uitbrengen van een bod op de woning.

Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. ofwel kosten koper vermeld. U dient dan ook rekening te houden met bijkomende kosten bovenop de koopsom welke voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan o.a. uit overdrachtsbelasting, notariskosten voor de akte van levering en de hypotheekakte en kadastrale kosten.

Biedingen

Een bod bestaat meestal uit 3 of 4 onderdelen:

1. het bedrag dat u biedt;
2. een gewenste datum van aanvaarding (transportdatum);
3. eventuele ontbindende voorwaarden;
4. overige zaken waar overeenstemming over gewenst is.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de wilsovereenstemming niet eerder tot stand komt dan dat er over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (oplevering, bijbehorende roerende zaken) overeenstemming is bereikt. Als u als eerste een bod uitbrengt is het overigens niet zo dat er geen bezichtigingen meer plaats kunnen vinden en dat niemand anders meer kan bieden. Zelfs het bieden van de vraagprijs betekent niet automatisch dat daarmee de koopovereenkomst tot stand komt. U moet er dus geen consequenties aan verbinden. Behalve natuurlijk als de verkoper uw bod accepteert, de koopovereenkomst is ondertekend en de bedenktijd reeds is verstreken.

Koopakte

Gerbert Hansman Makelaardij hanteert voor de vastlegging van de koopovereenkomst de standaard bepalingen zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond.

Waarborgsom / Bankgarantie

Na afloop van de ontbindende voorwaarde(n) dient u als koper een waarborgsom gelijk aan 10% van de overeengekomen koopsom, te storten op een bank- of girorekening bij de notaris. In plaats van het storten van een waarborgsom mag u ook een bankgarantie afgeven (eventueel via uw hypotheekverstrekker). U moet er zelf op toe zien dat het bedrag of bankgarantie op tijd bij de notaris is.

Ontbindende voorwaarde(n)

In de onderhandelingen kunnen ontbindende voorwaarden tussen koper en verkoper zijn overeengekomen. De voorwaarden waaraan deze ontbinding dienen te voldoen zijn nader uitgewerkt in de koopovereenkomst. Wordt er binnen de gestelde termijn geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de koopovereenkomst te ontbinden op basis van de gemaakte voorbehouden, dan is het zonder medewerking van de verkoper niet meer mogelijk om zonder schadevergoeding van de koop af te zien. Voorbeelden van dergelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van bouwtechnische keuring. Bij het afsluiten van een koop doet u er verstandig aan dit te doen onder voorbehoud van financiering. Als u de financiering niet rond krijgt, gaat de koop niet door. Ook



Gerbert Hansman Makelaardij
Lindenlaan 97
1271 AX, HUIZEN
Tel: 035-3034200
E-mail: info@gerberthansman.nl
www.gerberthansman.nl

het laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek kan een ontbindende voorwaarde zijn. De koopovereenkomst kan in dat geval worden ontbonden indien de kosten van herstel/vervanging van ernstige bouwkundige tekortkomingen die de constructie van de woning aantasten, een nader tussen de koper en verkoper overeen te komen bedrag te boven gaan.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 50 jaar nemen wij een ouderdomsclausule in de koopakte op.

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.

Inschrijving van de koopovereenkomst

De koopovereenkomst van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt de koper bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet in het nadeel van de koper worden afgeweken.

De drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 00.00 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 feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Schriftelijkheidsvereiste

De koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan dat er over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (oplevering, roerende zaken, etc.) schriftelijke overeenstemming is bereikt. Dit betekent dat er pas wederzijdse verplichtingen bestaan als beide partijen de koopakte daadwerkelijk hebben ondertekend en nadat de wettelijke bedenktijd van de koper is verstreken.

Energie label

Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgegeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. Koper kan verkoper niet aansprakelijk stellen inzake de uitkomst van dit certificaat. Indien het label nog niet aanwezig is bij het tot stand komen van de koopovereenkomst, kan koper geen rechten ontlenen aan de uitslag.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 het uitvoeren van de meting.



Gerbert Hansman Makelaardij
Lindenlaan 97
1271 AX, HUIZEN
Tel: 035-3034200
E-mail: info@gerberthansman.nl
www.gerberthansman.nl

Aansluitingen

Wij raden u aan een aantal zaken zoals bijvoorbeeld de telefoonaansluiting en de aansluitingen voor het energie vooraf te regelen. Heeft u een woonhuis gekocht, laat dan de opstalverzekering ingaan op de datum waarop u de sleutel in ontvangst neemt. Indien u een appartement heeft gekocht, hoeft u veelal geen zorg te dragen voor een opstalverzekering. Deze is meestal geregeld via de Vereniging van Eigenaren.

Inspectie van de woning

Voor de juridische overdracht wordt u in de gelegenheid gesteld om het gekochte te inspecteren. Deze inspectie is bedoeld om te controleren of de woning nog in dezelfde staat verkeert als ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Tijdens deze inspectie worden ook de meterstanden van het energie opgenomen.

Als u verdere interesse heeft in deze woning dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Disclaimer:

De verkoopbrochure is met zorg samengesteld. De foto's en plattegrond tekeningen zijn ter indicatie. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Onjuistheden of onvolkomenheden kunnen voorkomen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van onjuistheden of onvolkomenheden in de verkoopbrochure.

**Gerbert Hansman Makelaardij
Lindenlaan 97
1271 AX, HUIZEN
Tel: 035-3034200**

E-mail: info@gerberthansman.nl