



EEMNES, HOOGETBOOMSTRAAT 33

RUIME MAISONNETTE – GASLOOS EN ENERGIEZUINIG

In de populaire nieuwbouwwijk Zuidpolder bieden wij met plezier deze moderne 2-KAMER MAISONNETTE te koop aan. De woning is hoogwaardig en stijlvol afgewerkt, beschikt over veel licht en vrije zichtlijnen en voldoet volledig aan de woonwensen van nu.

Het appartement biedt onder meer een gezellige woonkamer met open keuken, een ruime slaapkamer met inloopkast, een moderne badkamer en een zonnig balkon op het zuidwesten. Bovendien is de woning gasloos, energiezuinig en voorzien van energielabel A.

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 wijk Zuidpolder is een eigentijdse, duurzame wijk met de charme van de jaren '30. De ligging is ideaal: dichtbij de uitvalswegen A1 en A27, terwijl ook winkelcentrum De Minnehof, basisscholen en sportverenigingen op korte fietsafstand liggen. Voor natuurliefhebbers zijn de Eempolder, de Gooise heide en de Baarnse bossen binnen handbereik – perfect voor een wandeling of fietstocht in de vrije natuur.

KENMERKEN

BOUWJAAR	: 2020
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 69 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	: ca. 8 m ² (balkon)
EXTERNE BERGRUIMTE	: ca. 5 m ²
INHOUD	: ca. 244 m ³
ENERGIELABEL	: A (geldig tot 5 oktober 2030)





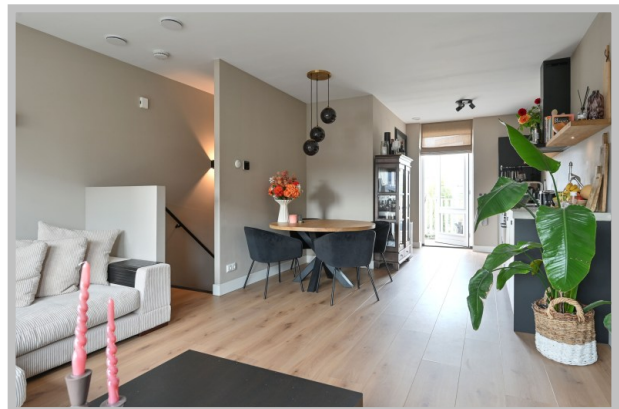
WOONKAMER



WOONKAMER



WOONKAMER



WOONKAMER

INDELING

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast en in pandige berging, waar zich o.a. de warmtepomp bevindt.

Eerste verdieping

De trap brengt u naar de ruime, lichte woonkamer met open keuken. De wanden en plafonds zijn glad gestukt en op de vloer ligt een fraaie laminaatvloer in brede delen.

De moderne keuken is uitgevoerd met een royaal werkblad in betonlook en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (4 zones), oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

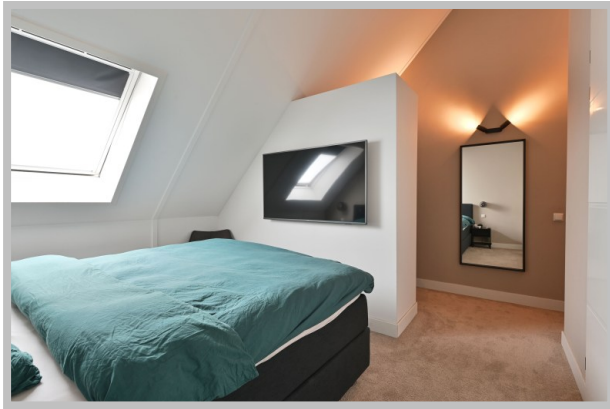
Vanuit de keuken stapt u zo het zonnige balkon op, gelegen op het zuidwesten – een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten.

In de keuken bevindt zich tevens een moderne glazen deur naar een kleine tussenhal met het toilet met fontein en de trap naar de slaapverdieping.



OPEN KEUKEN





SLAAPKAMER

Tweede verdieping

De trap leidt direct naar de royale slaapkamer met inloopkast en dakraam. Ook hier zijn de wanden strak gestukt. Aansluitend bevindt zich de moderne badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel. Separaat is er nog een bergruimte met de opstelling van het WTW-systeem en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Berging

Tot slot heeft deze maisonnette nog een separate berging, die voorzien is van elektra.



BADKAMER

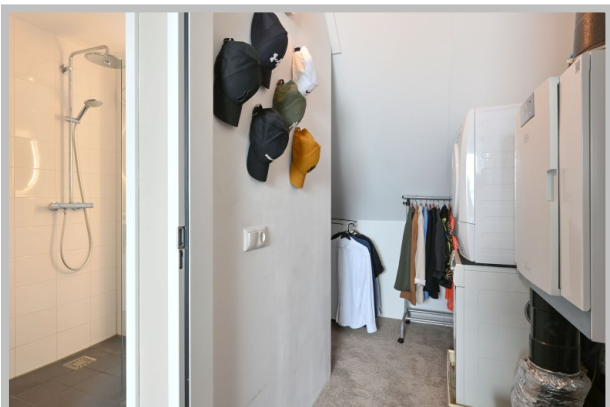
ALGEMEEN

- Energiezuinige woning
- Servicekosten: € 77,50 per maand
- HR++ beglazing
- Volledige vloerverwarming
- Luxe binnendeuren
- Balansventilatie (WTW)
- Warmtepomp
- 7 zonnepanelen

Hebben wij uw belangstelling gewekt? Dan nodigen wij u graag uit om een afspraak in te plannen om deze stijlvolle maisonnette te bezichtigen. Onze makelaars leiden u graag rond.

VRAAGPRIJS € 445.000,— 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).



BADKAMER / BERGRUIMTE





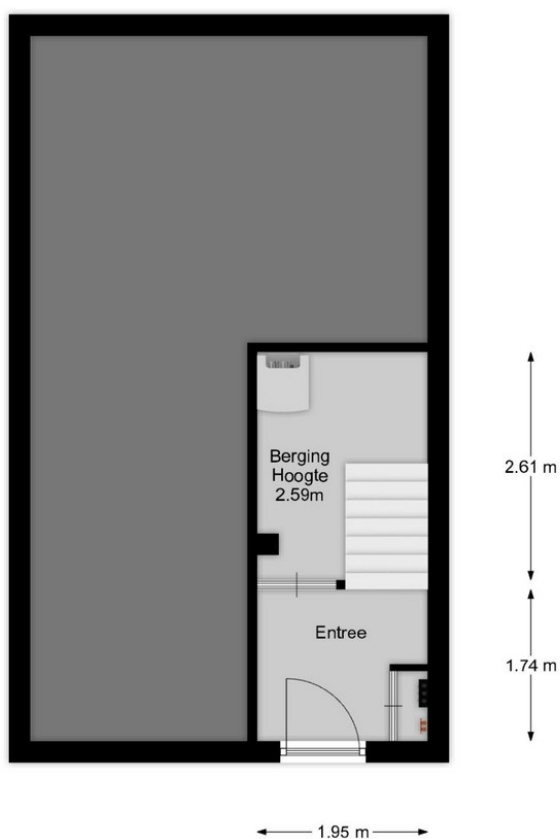
Kadaster



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, HOOGEBOOMSTRAAT 33

P
lattegrond

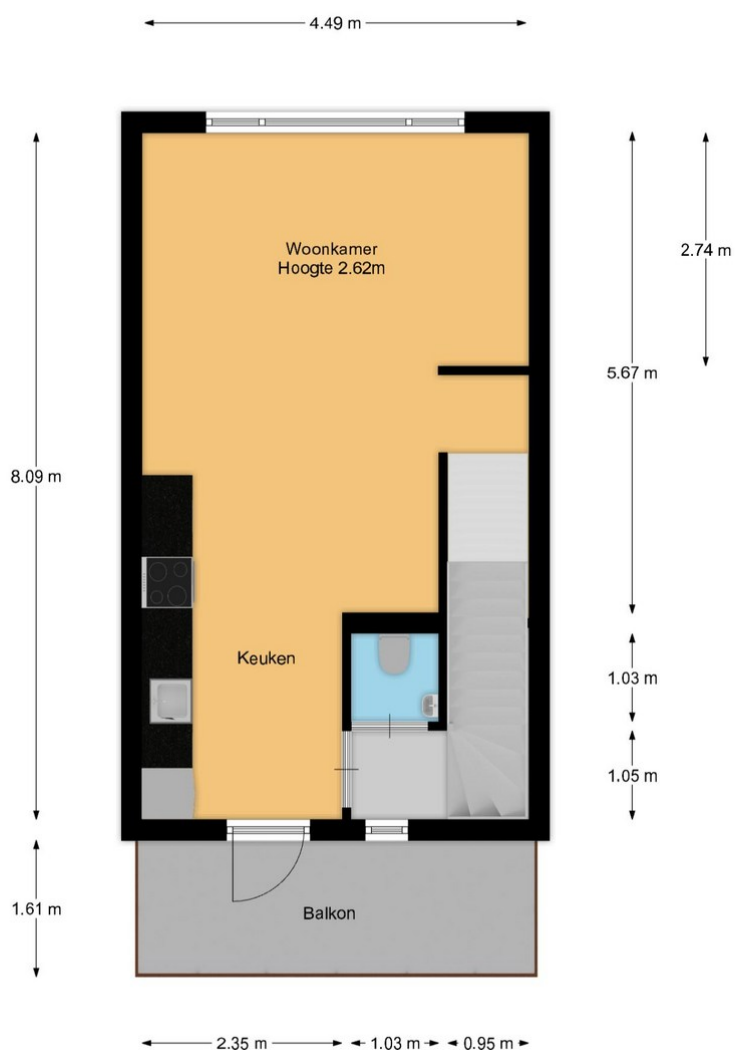


ENTREE MAISONNETTE

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, HOOGEBOOMSTRAAT 33

P
lattegrond

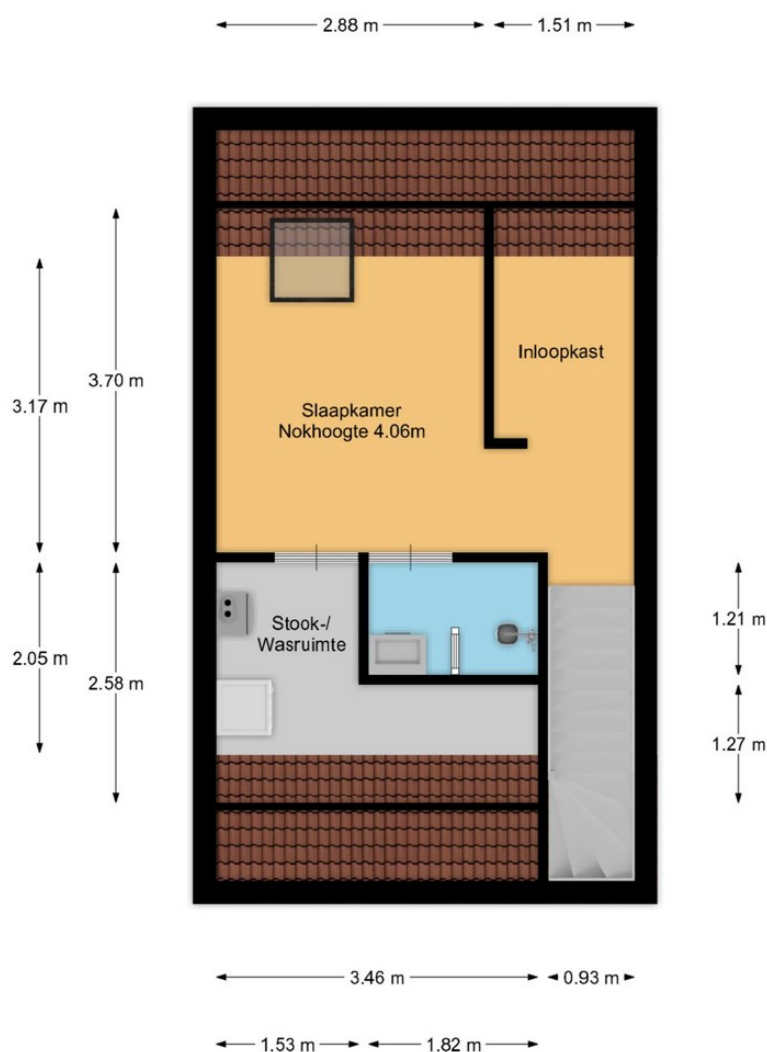


EERSTE VERDIEPING MAISONNETTE

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, HOOGEBOOMSTRAAT 33

P
lattegrond

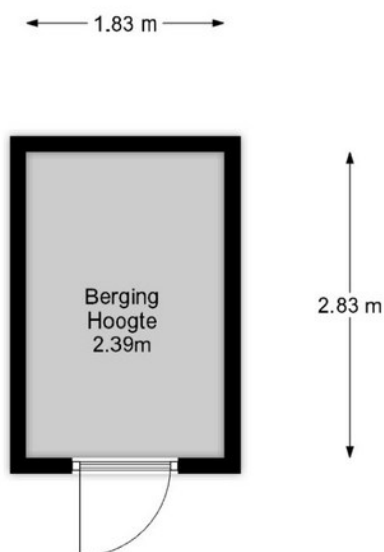


2E VERDIEPING MAISONNETTE

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

EEMNES, HOOGEBOOMSTRAAT 33

P
lattegrond

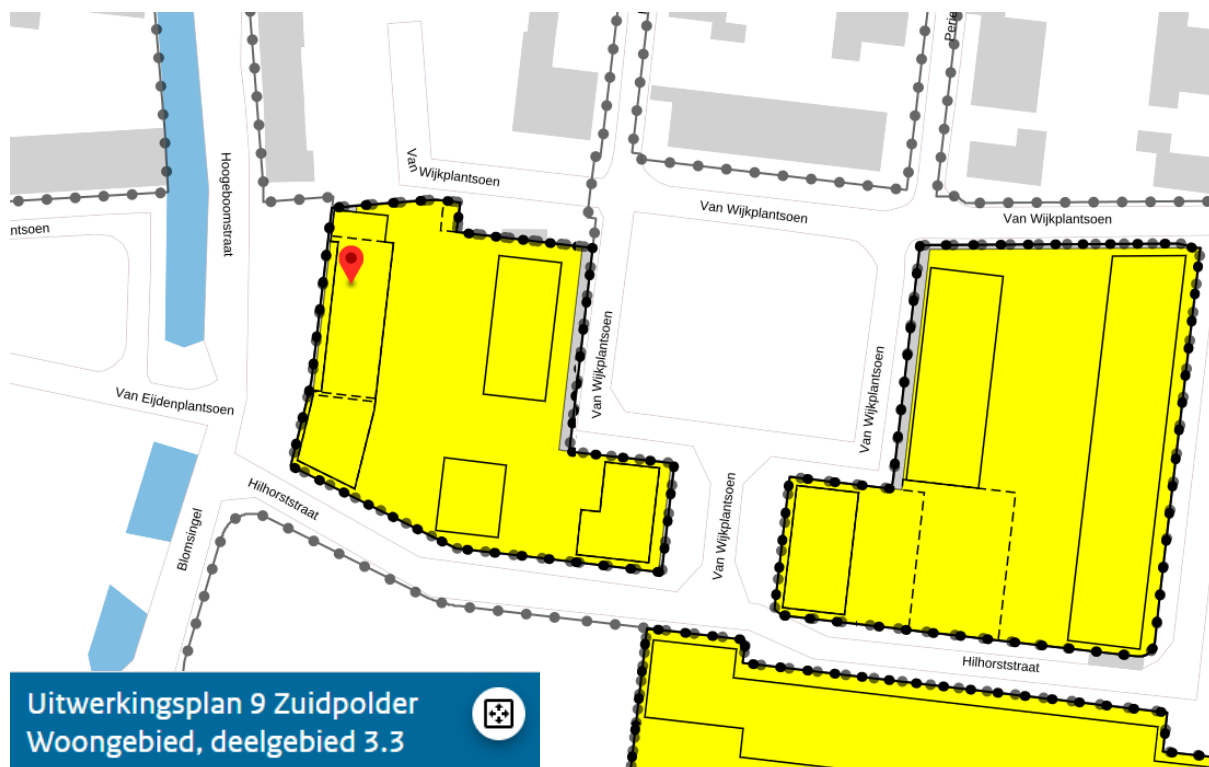


BERGING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

EEMNES, HOOGEBOOMSTRAAT 33

Bestemming



Uitwerkingsplan 9 Zuidpolder Woongebied, deelgebied 3.3

Gemeente Eemnes

uitwerkingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2019-08-27)



PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



146140.5, 473030.6



Enkelbestemming
Wonen



Bouwvlak



Bouwaanduiding
gestapeld

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. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. parkeren, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. nutsvoorzieningen;
- e. 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;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk 6 en 11 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' respectievelijk 9 en 14 m;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 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;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende afstand zijdelingse perceelsgrens' een andere afstand worden aangehouden, met dien verstande dat tenminste een afstand wordt aangehouden, die bepaald wordt door de zijdelingse grens van het daar geldende bouwvlak;
- f. 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. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 5 m;
- e. 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;
- f. 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 verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- g. 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;
- h. 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;
 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.
- c. in afwijking van bovenstaande mag de bouwgrens ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden overschreden door tot gebouwen behorende balkons, waarbij de aanduidingsgrens 'gestapeld' niet mag worden overschreden.

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.
-
- 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, HOOGEBOOMSTRAAT 33

Route



EEMNES, HOOGEBOOMSTRAAT 33

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.