



## Nijhofflaan 67, 1262 AP Blaricum

Vraagprijs € 1.389.000,00 kosten koper



## Omschrijving

### Nijhofflaan 67, 1262 AP Blaricum

Wonen aan het water, met een panoramisch uitzicht over de Meentstroom, waar rust, ruimte en luxe samenkomen. Deze moderne, uitgebouwde helft van een dubbele villa, een woonbeleving voor de fijnproever die waarde hecht aan comfort, esthetiek en discretie. Hier vloeien architectuur, natuur en modern wooncomfort moeiteloos samen.

Met een eigen aanlegplaats voor uw boot, een zeer zonnige tuin aan het water, biedt deze woning een zeldzame combinatie van verfijning en ontspanning. Een thuis dat niet alleen indruk maakt, maar vooral rust en ruimte schenkt.

Begane grond:

Via de stijlvolle entree wordt u verwelkomd in een ruime hal met garderobe, meterkast en een elegant afgewerkt gastentoilet. De royale woonkeuken vormt het hart van de woning en is uitgevoerd met een kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, perfect voor culinaire diners en lange avonden tafelen in goed gezelschap.

De aangrenzende woonkamer baadt in het licht en biedt via een brede schuifpui een vloeiende overgang naar de tuin. Een uniek, vrij uitzicht over het water van de Meentstroom zorgt voor een voortdurend gevoel van ruimte en kalmte een panorama dat nooit verveelt.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een royale overloop, een separaat toilet en een compleet ingerichte badkamer met een tijdloze, luxueuze uitstraling. Daarnaast vindt u hier twee comfortabele slaapkamers en een indrukwekkende master bedroom met een eigen walk-in closet. Een persoonlijke oase waar privacy, rust en functionaliteit harmonieus samenkomen.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping verrast met nog eens twee volwaardige slaapkamers en een ruime voorzolder met royale bergruimte. Deze verdieping leent zich uitstekend voor extra slaapvertrekken, een thuishkantoor, atelier of fitnessruimte.

### Tuin en buitenleven

De fraai architecturale aangelegde, zonnige tuin (zuiden) grenst direct aan de Meentstroom en beschikt over een eigen aanlegplaats, een privilege voor liefhebbers van varen en buitenleven. Hier geniet u in alle privacy van lange zomerdagen aan het water.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een aangebouwde en geïsoleerde garage.

### Duurzaamheid & comfort

Deze villa is ontworpen met het oog op de toekomst en biedt een uitzonderlijk niveau van duurzaam comfort. Voorzien van een warmtepomp, vloerverwarming en vloerkoeling en maar liefst 23 zonnepanelen, combineert de woning energiezuinig wonen met een aangenaam en constant binnenklimaat het hele jaar door.

### Locatie – De Blaricummermeent

Wonen in De Blaricummermeent betekent wonen op een van de meest geliefde locaties van het Gooi, waar water, groen en exclusiviteit samenkomen. Omringd door natuurgebieden zoals de Tafelberg, en Blaricummerheide en het Gooimeer, en op korte afstand van strand en water, biedt de omgeving volop mogelijkheden voor ontspanning, recreatie en watersport op niveau. Tegelijkertijd bevinden de charmante dorpen Huizen, Laren en het historische centrum van Blaricum zich binnen handbereik. Dankzij de centrale ligging zijn Almere, Utrecht, Amersfoort en Amsterdam uitstekend bereikbaar.

### Tot slot

Een buitengewone woonkans voor wie kiest voor rust, ruimte en verfijning aan het water op een locatie die zelden beschikbaar is.

Deze woning laat zich niet vangen in woorden alleen; een bezichtiging zal u overtuigen.

**Vraagprijs € 1.389.000,00 kosten koper**

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Villa
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	2020

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	772 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	293 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	199 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
<b>Kabel</b>	Nee
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energie label</b>	A
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
<b>Warmwater</b>	Elektrische boiler huur, Elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint, zijtuint
<b>Tuin diepte (cm)</b>	1.000
<b>Tuin breedte (cm)</b>	800
<b>Hoofdtuint</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Zuid
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd

# FLOBERG.NL

## MAKELAARDIJ



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



# FLOBERG.NL

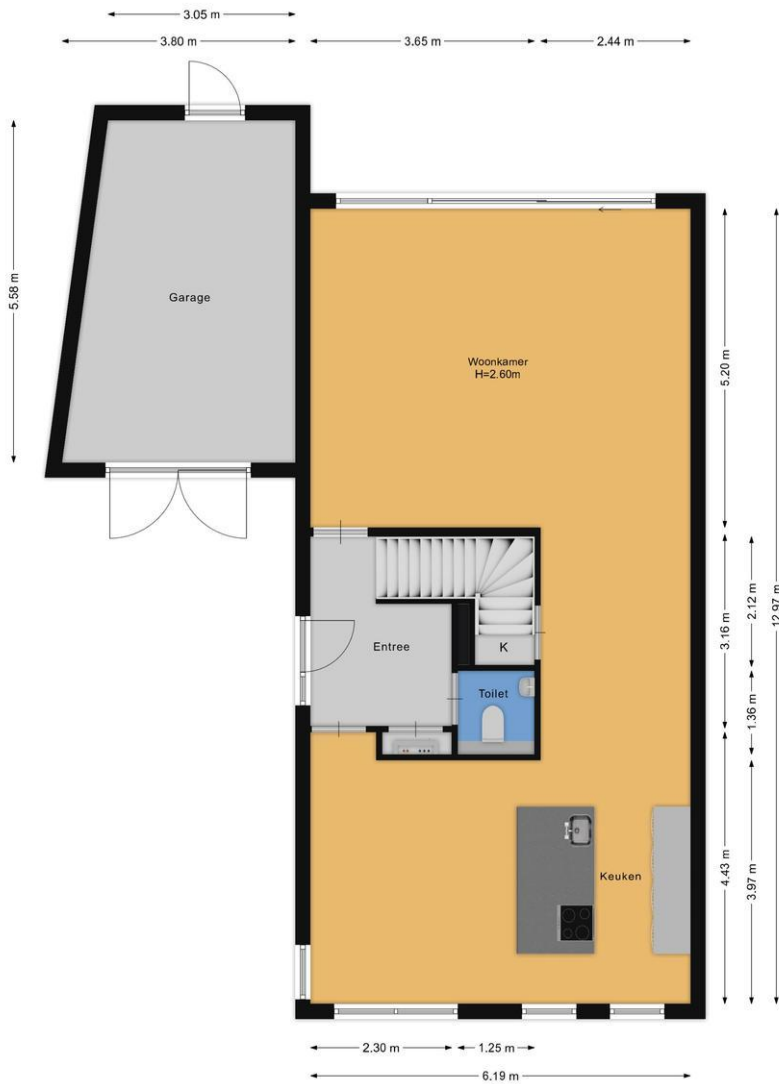
## MAKELAARDIJ



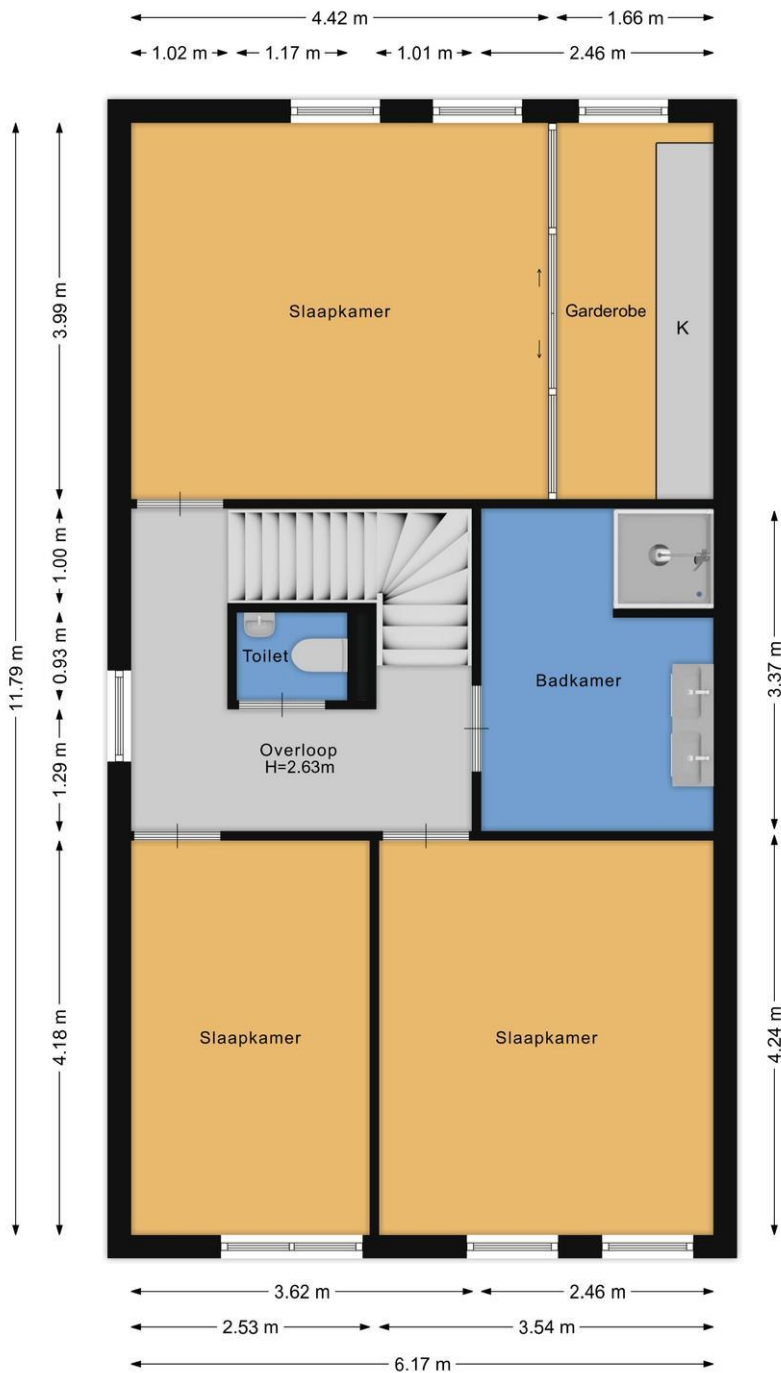
Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>



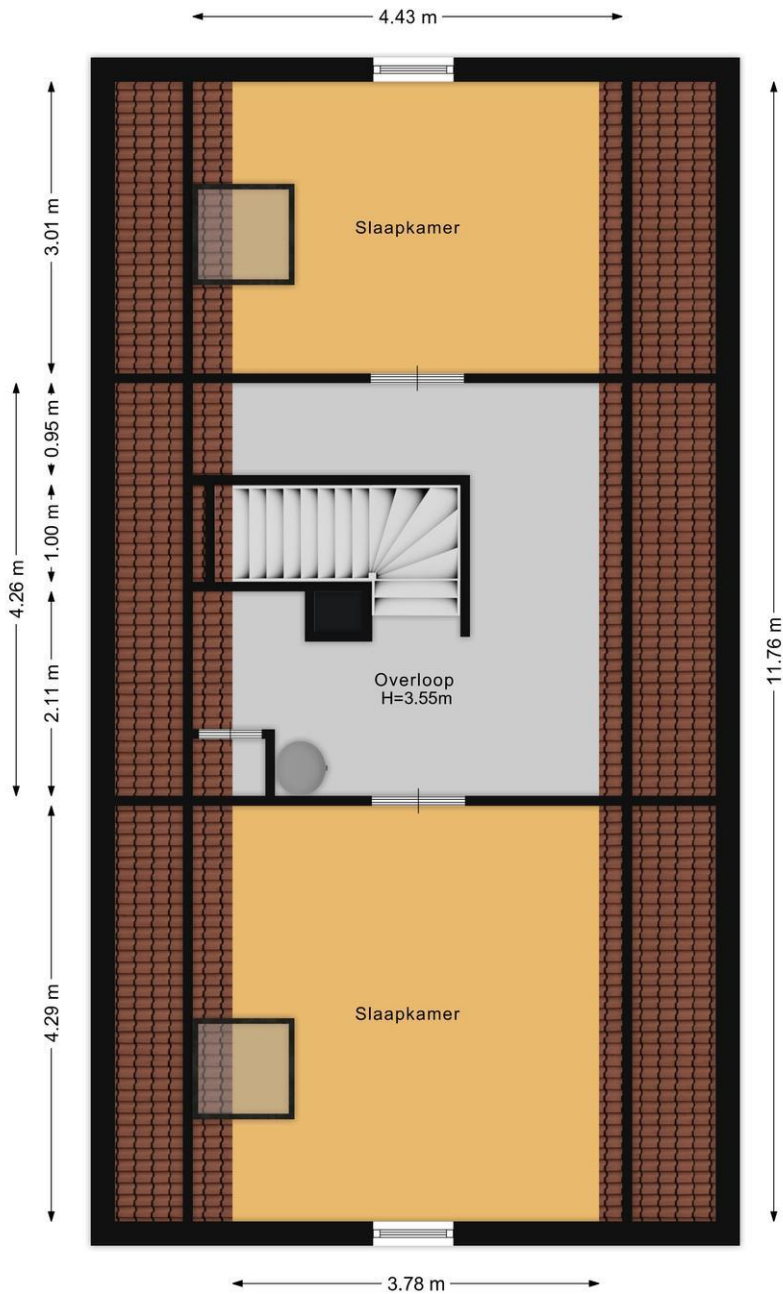
## Plattegrond



## Plattegrond

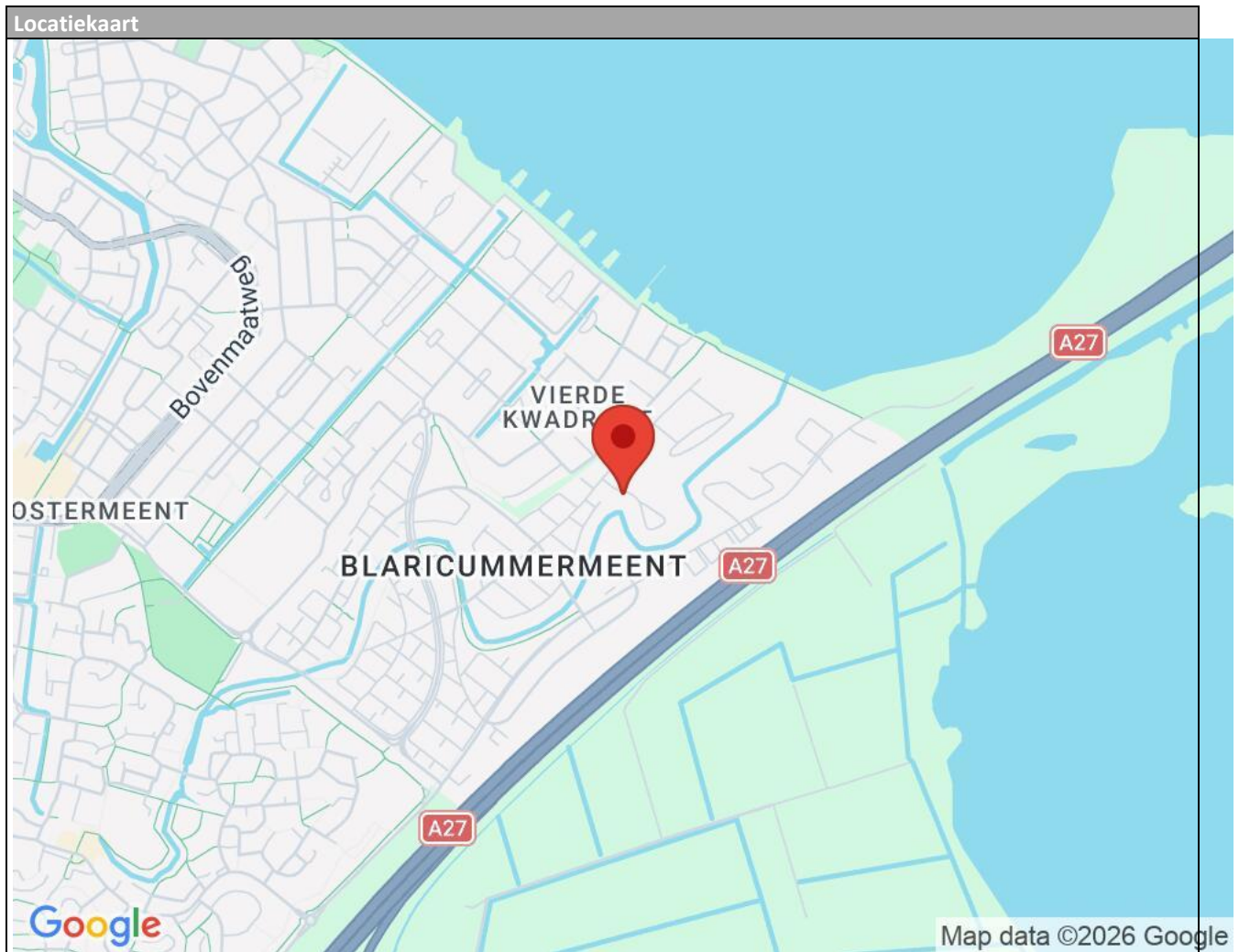


## Plattegrond



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Nijhofflaan 67
Postcode / plaats	1262 AP Blaricum
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 erfdiensbaarheden, 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.

### **Bedenktijd**

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.