



Van Hogendorpstraat 46 d, 1272 GH Huizen

Vraagprijs € 1.195.000,00 kosten koper

Omschrijving

Van Hogendorplaan 46 d, 1272 GH Huizen

Op één van de mooiste plekjes in de gewilde woonwijk de Zuider Eng staat deze goed onderhouden nagenoeg VRIJSTAANDE SEMI-BUNGALOW met groot SOUTERRAIN en aangebouwde GARAGE. De woonoppervlakte bedraagt maar liefst 203 m² en er zijn o.a. een zeer ruime woonkamer, een eet-/werkkamer, een grote slaapkamer met aangrenzende badkamer op de begane grond én 2 goede slaapkamers met een 2e badkamer op de verdieping. Verder is er een riant souterrain van 42m². Deze combinatie maakt dat de woning voor meerdere kopers doelgroepen, waaronder zeker senioren, geschikt is.

Het energielabel is A, er zijn 12 zonnepanelen en de woning is volledig geïsoleerd. Dit is gunstig met het oog op duurzaamheid.

De woning staat op een fraai perceel van 411m². Er is een grote voortuin, een heerlijke zijtuin (Zuid) en een achtertuin waardoor er goede mogelijkheden zijn om gedurende de dag van de zon en de schaduw te kunnen genieten. Voor de garage is de ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op het eigen terrein.

Om de hoek van de straat bevindt zich de bosrand met het prachtige natuurgebied van het Goois Natuurreservaat en het gezellige oude dorp van Huizen is op korte loop-/fietsafstand gelegen.

Het feit dat deze woning een slaapkamer en sanitair op de begane grond heeft, in combinatie met de ruime woonoppervlakte en de fijne ligging maken dat deze woning zeker uw bezichtiging waard is!

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Entree, hal, deur naar aangebouwde garage, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar 1e verdieping, deur naar de eet-/werkkamer, lichte woonkamer met openslaande deuren naar de voortuin en toegangsdeur naar het souterrain.

De keuken is in het midden van de woning gesitueerd en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals: koelkast, vriezer, keramische kookplaat, afzuigkap, combi magnetron/oven en vaatwasser. Grenzend aan de keuken bevinden zich de werk-/eetkamer en de doorgang naar de slaapkamer en de badkamer. De slaapkamer heeft een grote inloop kledingkast en via de openslaande deuren is de tuin toegankelijk. De badkamer is uitgevoerd met inloopdouche, dubbele vaste wastafel met meubel, zwevend toilet en opstelplaats voor wasmachine en droger.

De garage heeft een elektrisch bedienbare roldeur en is ook vanuit de hal van de woning te bereiken.

1e Verdieping:

Overloop, kleine werkkamer, 2 goede slaapkamers met dakkapel, 2e badkamer met douche, vaste wastafel met meubel en zwevend toilet.

2e Verdieping:

Met een vlizotrap is de ruime bergzolder te bereiken.

Souterrain:

Het souterrain is een fijne woonruimte van circa 42m² en met een plafondhoogte van 2.65 meter.

Kenmerken:

- Perceeloppervlakte: 411 m²;
- Woonoppervlakte: 203 m²;
- Goed onderhouden, zeer ruime en levensloop bestendige woning;
- Aangebouwde garage met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op de eigen oprit;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing, volledig geïsoleerd en met energielabel A;
- Ideale ligging op fantastische plek in de gewilde woonomgeving De Zuider Eng, direct nabij de winkels in het oude



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

dorp van Huizen, scholen, de bossen en de heide.
- Onder voorbehoud van gunning verkoper.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.195.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 834 m ³
Perceel oppervlakte	: 411 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 203 m ²
Soort woning	: Bungalow
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Voortuin, zijtuin, patio/atrium
Hoofdtuin	Voortuin 136 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Frans balkon, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

Van Hogendorpstraat 46 d
1272 GH HUIZEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



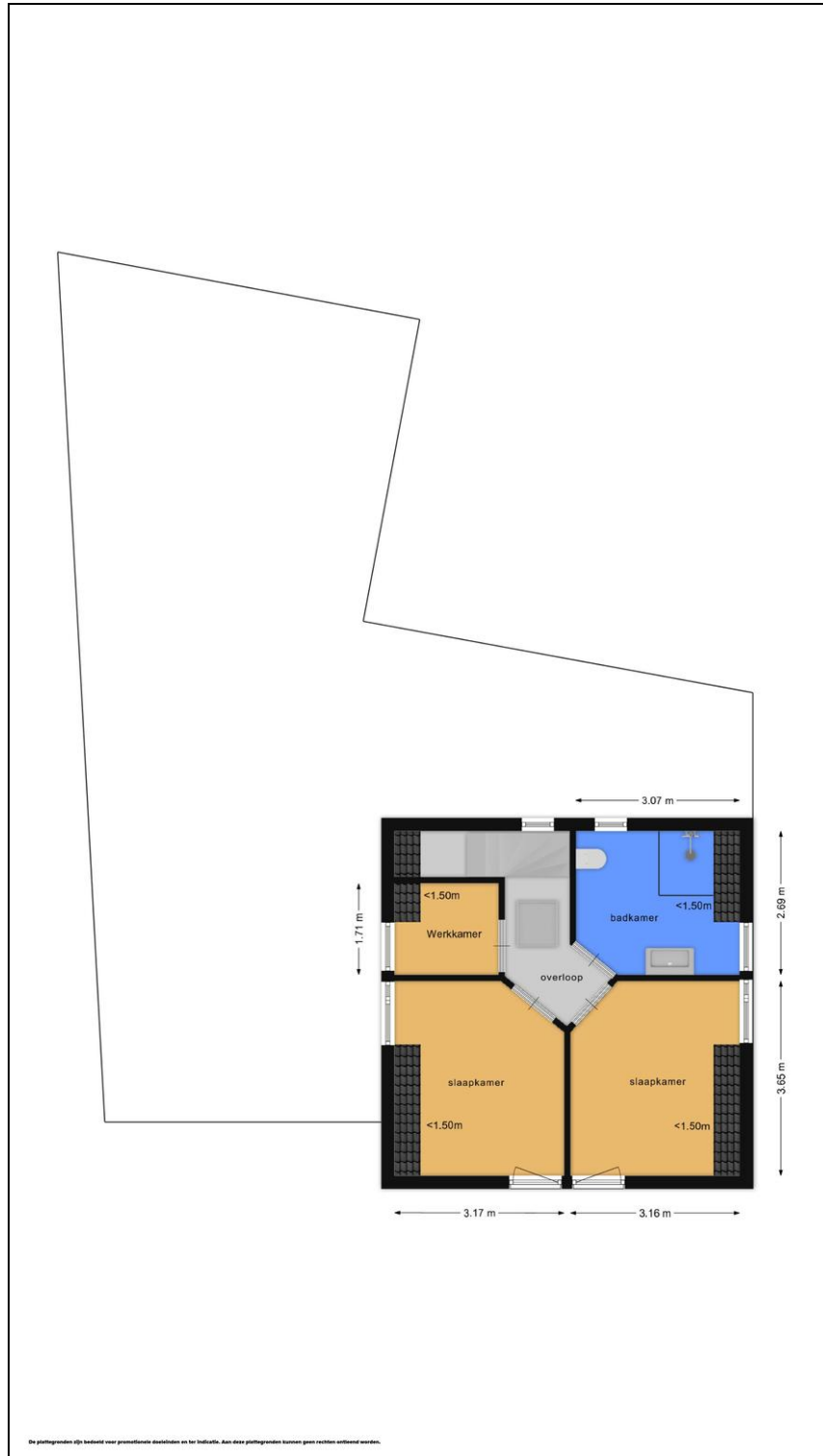
Foto's



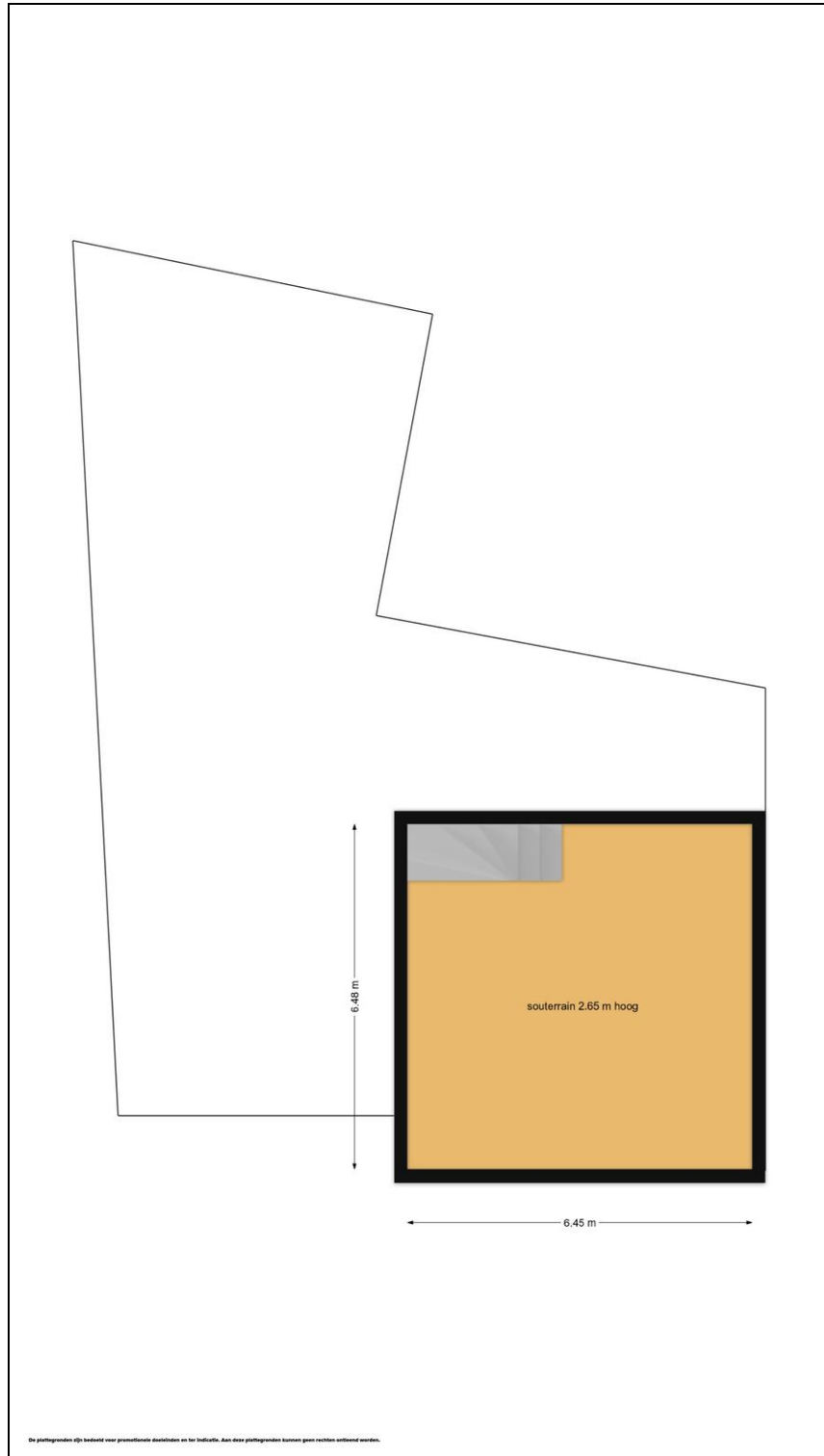
Plattegrond



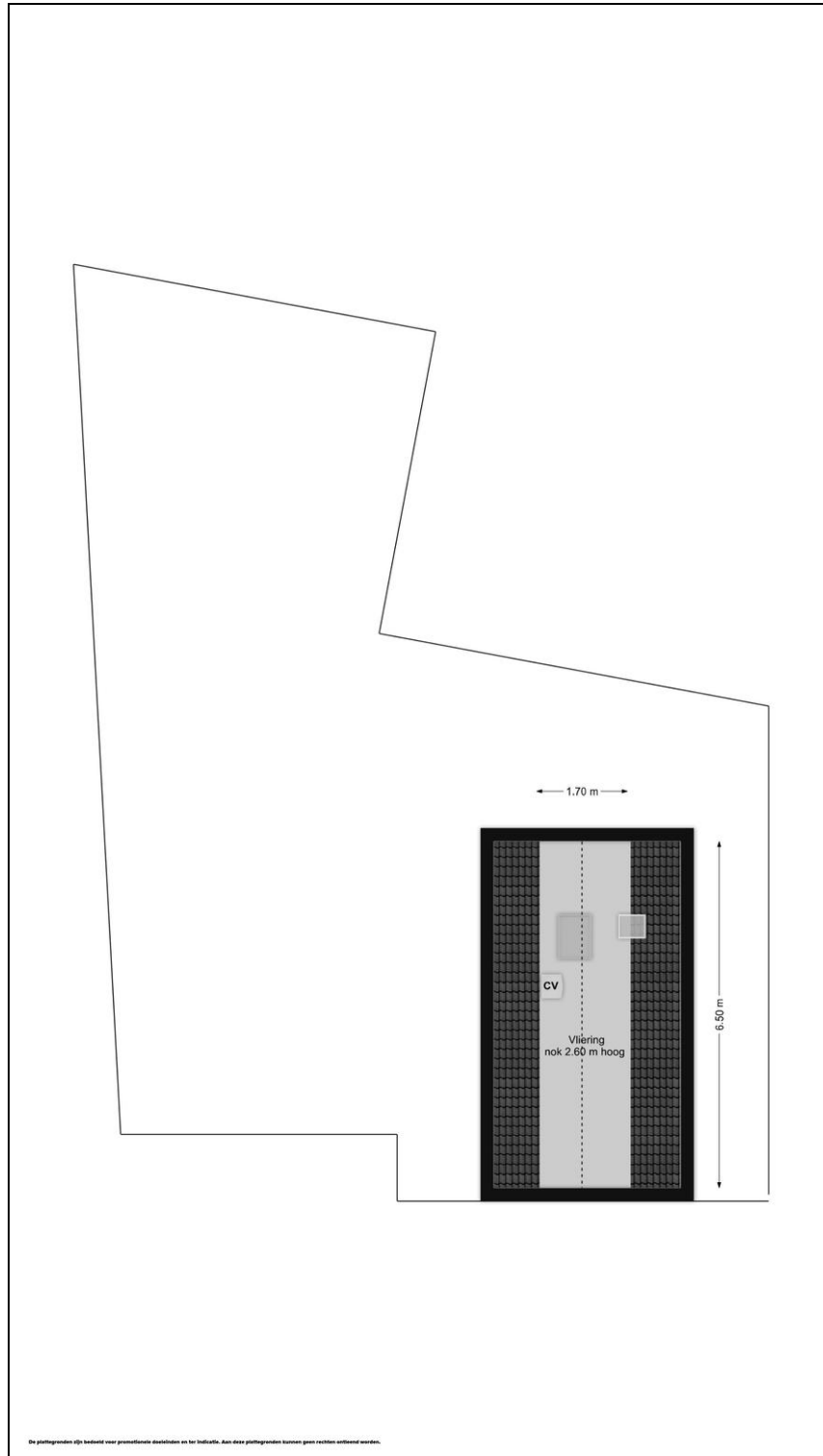
Plattegrond



Plattegrond



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.

Energielabel

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 voor 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 gebruiksooppervlakte. 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