



SINDS 1919  
NIENABER  
MAKELAARS

# WELKOM

## MUIDERZAND 38 TE HUIZEN



Royale geschakelde  
twee-onder-een-kapwoning  
met 190 m<sup>2</sup> woonoppervlak

Fraai aangelegde achtertuin  
van circa 350 m<sup>2</sup>

Energie label A, voorzien van  
22 zonnepanelen (eigendom)

SERVICE, SNELHEID, KWALITEIT





# WELKOM BIJ

NIENABER MAKELAARS



UW SPECIALIST

**MICHEL VAN DER HARST**

NVM Makelaar

035 - 69 456 74

[michiel@nienaber.nl](mailto:michiel@nienaber.nl)





## WELKOM

Ruimte, comfort en modern wonen nabij het Gooimeer in Huizen

In een rustig en kindvriendelijk hofje in het geliefde Vierde Kwadrant ligt deze royale geschakelde twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van circa 190 m<sup>2</sup>.

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van een oprit voor meerdere auto's, een inpandige garage en een ruime, zonnige tuin met veranda en tuinhuis.

Een comfortabel familiehuis waar ruimte, licht en wooncomfort op harmonieuze wijze samenkomen.





## KENMERKEN

Soort object Type object	eengezinswoning geschakelde woning	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Bouwworm Bouwjaar	Bestaande bouw 1995	Energieklasse Isolatie	A volledig geïsoleerd
Woonoppervlakte Inhoud Perceel	190 m <sup>2</sup> 715 m <sup>3</sup> 565 m <sup>2</sup>	Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Aantal kamers Aantal slaapkamers	5 4		

**VRAAGPRIJS: € 785.000,- k.k.**

## BEGANE GROND

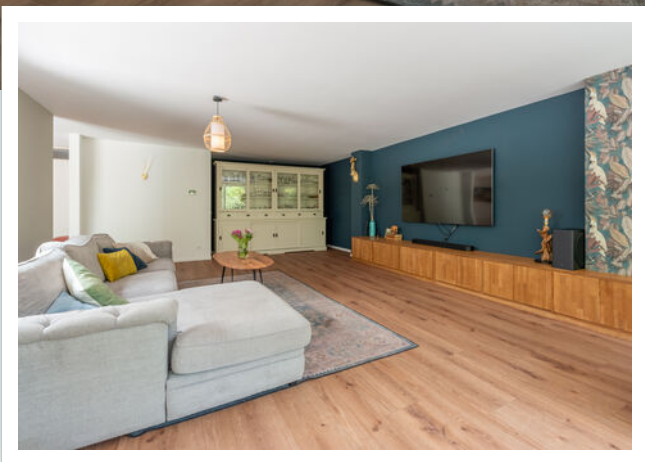
De overdekte entree geeft toegang tot een ruime hal met garderobenis, meterkast, toegang tot de vertrekken en een toilet met fontein.

De uitgebouwde woonkamer aan de achterzijde vormt het hart van de woning en is voorzien van een pvc-vloer. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een open verbinding met de tuin. Aansluitend bevindt zich de moderne woonkeuken, vernieuwd in 2023, met een royaal kookeiland en eetgedeelte. De keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een inductie flexkookplaat (geschikt voor meerdere pannen), dubbele afzuiging (boven kookeiland en eettafel), vaatwasser en een Amerikaanse koel-/vriescombinatie met ijs- en waterdispenser.

Via de schuifpui loopt u direct de tuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De in pandig bereikbare garage is praktisch ingericht met wasmachineaansluiting, bergruimte en een deur naar de tuin. Dankzij een extra toegangsdeur vanuit de hal naar de woonkamer is er op de begane grond een extra (slaap)kamer gecreëerd. Deze indeling is flexibel; de tussenwand kan eenvoudig worden verwijderd om de oorspronkelijke royale leefruimte te herstellen.











## EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een separate bergruimte en de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en beschikt over een inloopkast. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers van goed formaat. De badkamer (2020) is modern en compleet uitgevoerd met:

- Twee-persoons ligbad
- Inloopdouche
- Extra brede wastafel
- Tweede toilet

Een lichtkoepel zorgt voor een aangename natuurlijke lichtinval.





## TUIN

De fraai aangelegde achtertuin van heeft een speelse hoekvorm en biedt gedurende de dag altijd een zonnige plek. De tuin is recent voorzien van nieuwe graszoden en biedt volop ruimte voor meerdere zit- en speelplekken.

Direct aan de woning bevindt zich een stijlvolle veranda, die fungeert als verlengstuk van de leefruimte — ideaal voor lange zomeravonden of beschut buiten zitten in het voor- en najaar.

Het tuinhuis is voorzien van een 4 x 16 ampère stoppenkast en wordt omgeven door een groene erfafscheiding, dat zorgt voor extra privacy en praktisch gebruiksgemak.





## OMGEVING

De woning is gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje in het geliefde Vierde Kwadrant van Huizen, op korte afstand van het Gooimeer. Deze woonomgeving staat bekend om haar ruimtelijke opzet, groene karakter en prettige leefklimaat — ideaal voor gezinnen.

Op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder basisscholen, middelbare scholen, sportverenigingen en winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen. Ook het gezellige oude dorpscentrum van Huizen met horeca en speciaalzaken is eenvoudig bereikbaar. Voor liefhebbers van natuur en recreatie is de ligging bijzonder aantrekkelijk. Het Gooimeer, de stranden en omliggende natuurgebieden bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, varen en ontspannen in de buitenlucht.

Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn steden als Amsterdam, Utrecht en Amersfoort goed en snel bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met busverbindingen naar onder meer stations in het Gooi en omliggende plaatsen.





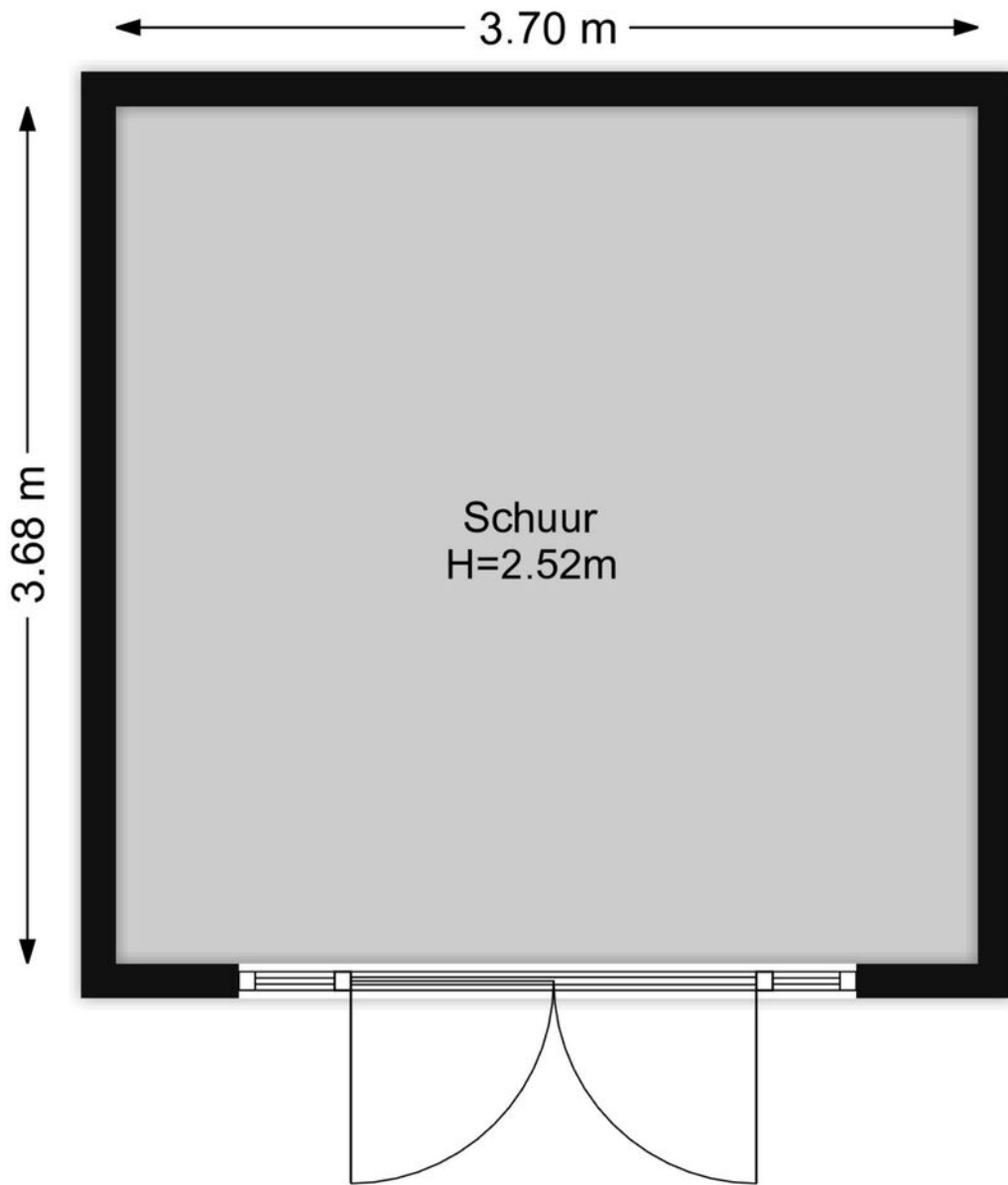




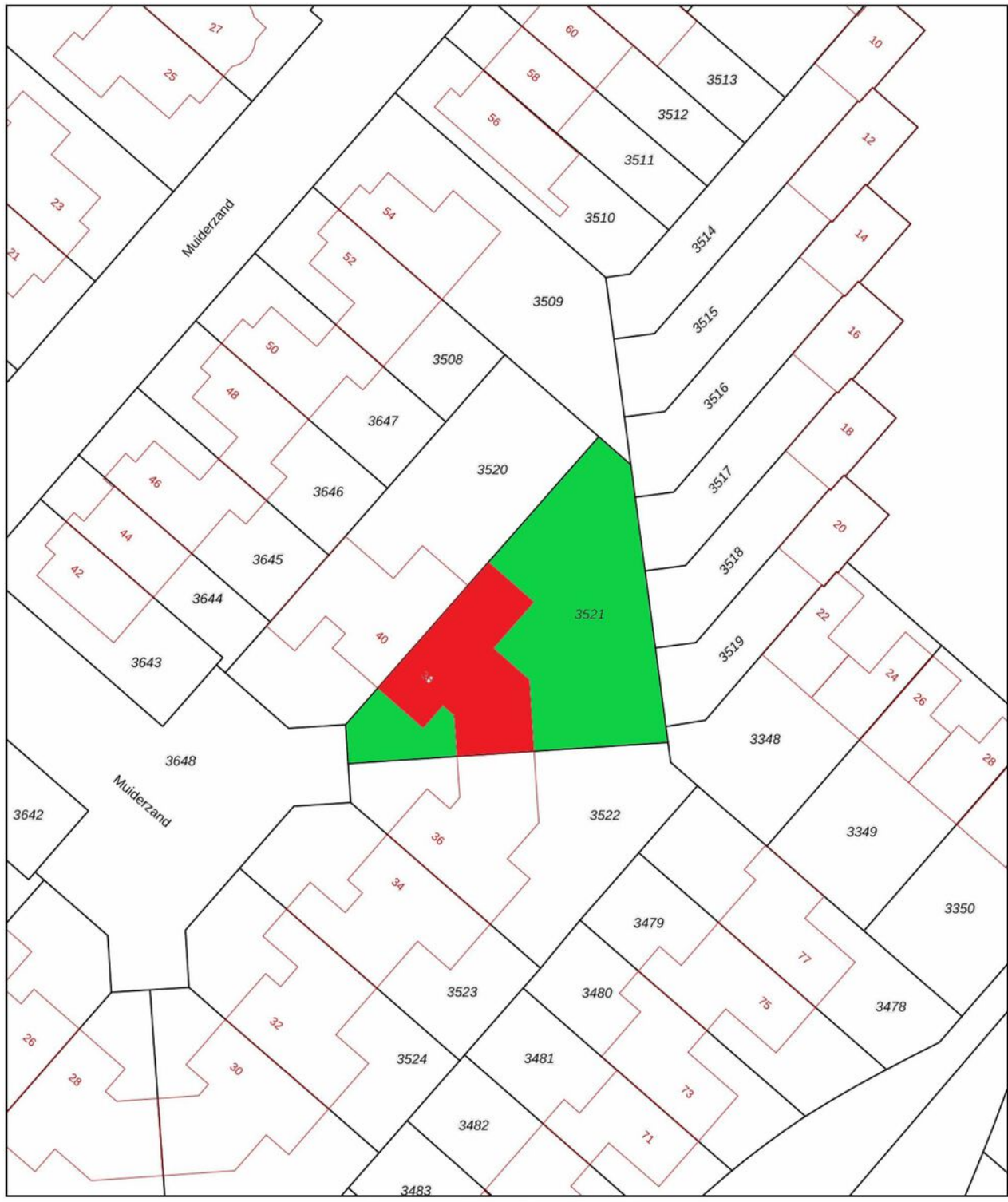
**PLATTEGROND BEGANE GROND**



**PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING**



**PLATTEGROND SCHUUR**



# BUURTINFORMATIE

## Buurtinformatie - Huizen / Bovenmaat Noord

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 22%

45 - 64: 32%

65+: 19%

Koop / huur



Koop: 62%

Huur: 38%

Huishoudens



Eenpersoons: 29%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 38%



50%



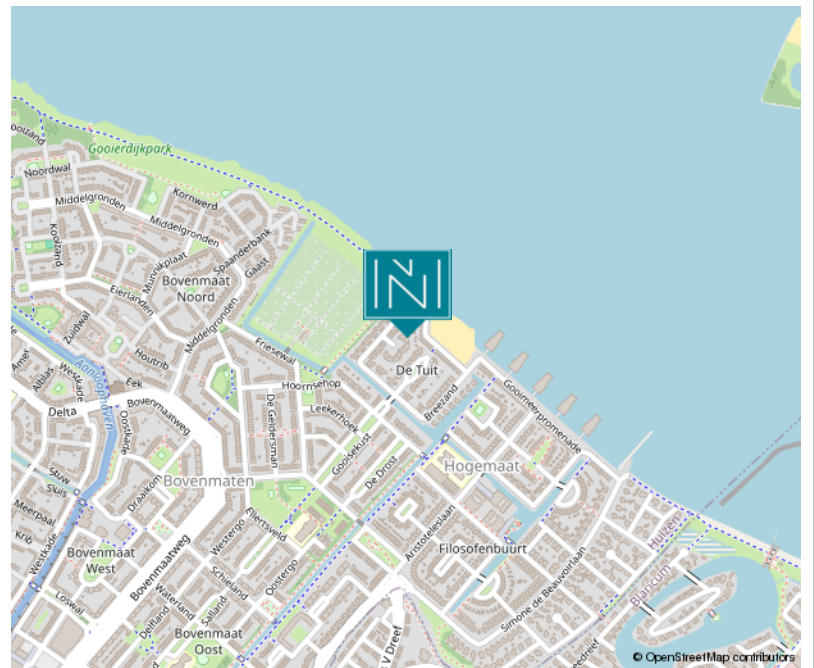
50%



1,2 per huishouden

# LOCATIE

OP DE KAART



# WONEN IN HUIZEN

De ligging tussen de heide van het Goois Natuurreservaat en het Gooimeer maakt Huizen tot een unieke plek om te wonen. Het voormalige vissersdorp is haar charmante karakter uit het verleden niet verloren, maar is wel met de tijd meegegaan. In een strenge winter schaats je zo het Gooimeer op, terwijl je op een warme zomerdag lekker kunt afkoelen aan het Huizer strand.

Wist je dat Huizen met 'Huizen Beach' zelfs een eigen zomerfestival heeft? Rondom de jachthaven kun je altijd terecht voor een hapje of drankje in een van de gezellig cafés en restaurants. Huizen wordt vooral gewaardeerd om de rust en weidse natuur, maar als je een keer de drukte op wil zoeken ben je ook binnen no-time in Amsterdam. Kortom; er zijn eigenlijk geen redenen te bedenken om niet in Huizen te gaan wonen!



**HUIZEN, EEN VOORMALIG VISSERSDORP MET EEN CHARMANT KARAKTER!**

# GOED OM TE WETEN

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

## Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

## “kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## 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 en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondeling overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

### 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, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

### Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

### Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. 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 komt voor rekening en risico van koper.

### Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

### Drie dagen bedenkijd

De (particuliere) koper heeft een bedenkijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 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 bedenkijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

### Notariskeuze

Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper een notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom wordt bij akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,- per doorhaling all-in (inclusief btw en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zal koper voor zijn rekening nemen. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

**Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.**

# DIT ZIJN

## ONZE SPECIALISTEN

**JEROEN MEIJER**

**Directeur -  
Register Makelaar  
Register Taxateur**



**MICHIEL V.D. HARST**

**NVM Makelaar**



**ELLEN BRINKHUIS**

**NVM Makelaar i.o.**



**LISA FELTHUIS**

**Assistent  
Register Makelaar  
Register Taxateur**



**JACQUELINE VAN LOO**

**Office  
manager**



**BIBI V.D. VLIET**

**Binnendienst  
medewerker**





— SINDS 1919 —  
**NIENABER**  
MAKELAARS

### Woningmakelaardij:

#### Vestiging Bussum

Nienaber Makelaars B.V.  
Albrechtlaan 14 C  
Postbus 44  
1400 AA Bussum  
T. 035 694 56 74  
E. [info@nienaber.nl](mailto:info@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### Vestiging Weesp

Nienaber Weesp B.V.  
Herengracht 26  
1382 AG Weesp  
T. 0294 41 71 18  
E. [weesp@nienaber.nl](mailto:weesp@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### Vestiging Muiden

Nienaber Muiden B.V.  
Herengracht 26  
1382 AG Weesp  
T. 0294 417 118  
E. [muiden@nienaber.nl](mailto:muiden@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### Vestiging Hilversum

Nienaber Makelaars Hilversum B.V.  
Gijsbrecht van Amstelstraat 31  
1213 CH Hilversum  
T. 035 624 22 66  
E. [hilversum@nienaber.nl](mailto:hilversum@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

### Bedrijfsmakelaardij:

#### Vestiging Bussum

Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.  
Albrechtlaan 14 C  
Postbus 44  
1400 AA Bussum  
T. 035 695 05 99  
E. [bog@nienaber.nl](mailto:bog@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### Vestiging Almere

Nienaber Bedrijfsmakelaars Almere B.V.  
Transistorstraat 31  
1311 XX Almere  
T. 036 548 50 00  
E. [bog@nienaber.nl](mailto:bog@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### Vestiging Weesp

Van Lonkhuizen makelaars B.V.  
Herengracht 26  
1382 AG Weesp  
T. 0294 48 03 55  
E. [info@vanlonkhuizen.nl](mailto:info@vanlonkhuizen.nl)  
W. [www.vanlonkhuizen.nl](http://www.vanlonkhuizen.nl)



Scan de QR-code met de camera  
van je telefoon en bekijk onze website!

