

**TE KOOP**

# Eemnesserweg 12

Hilversum



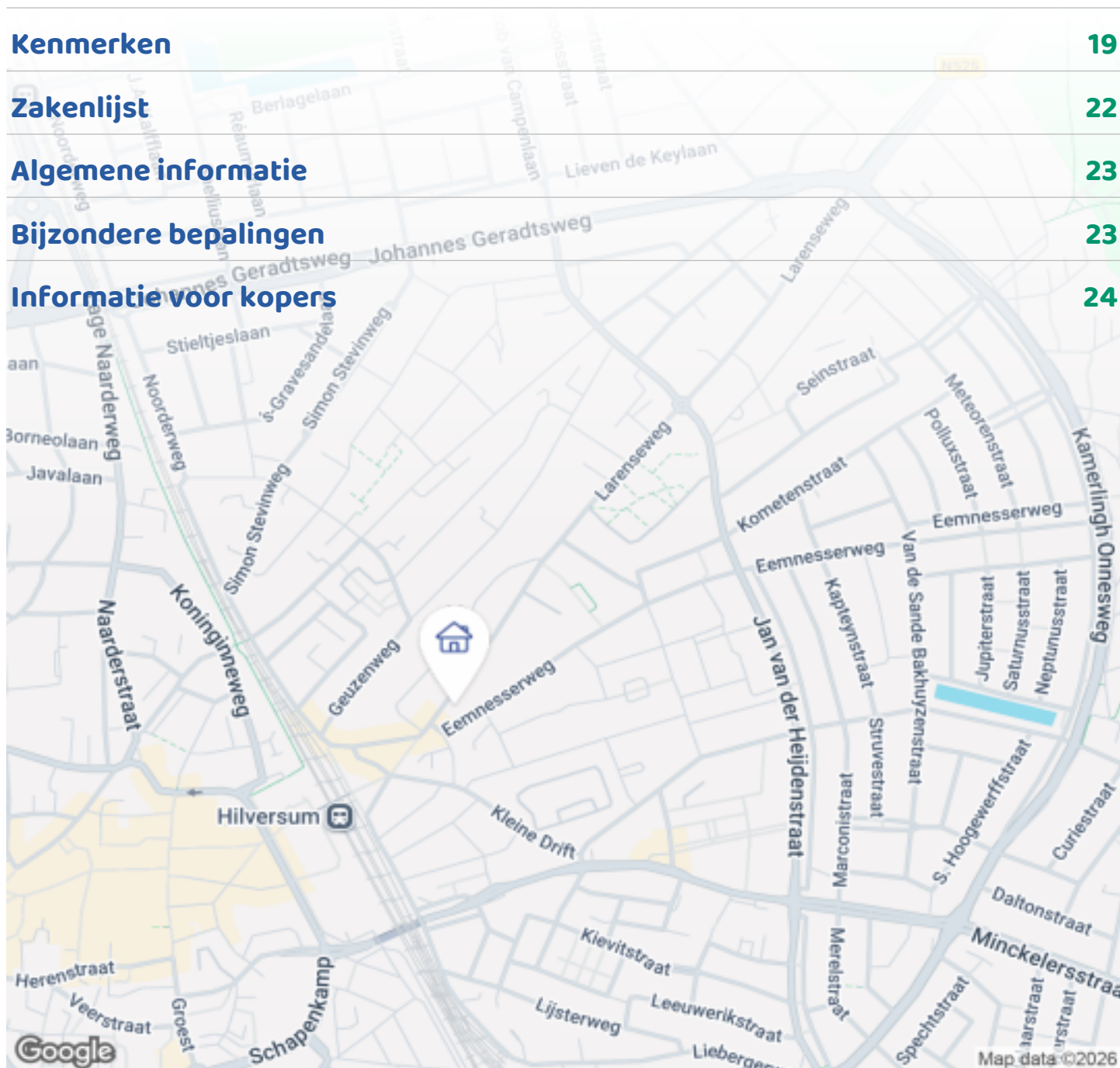
Vraagprijs

**€ 365.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Eemnesserweg 1 2, Hilversum

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Comfortabel 3-kamer appartement met zonnige tuin op het zuiden en eigen parkeerplaats!

Op zoek naar een heerlijk licht en goed verzorgd appartement aan de rand van het centrum? Dit aantrekkelijke 3-kamer appartement op de begane grond biedt het beste van twee werelden: de levendigheid van de stad om de hoek, en een heerlijk rustig, zonnig terras met eigen tuin voor jezelf. Met een privé-parkeerplaats in de onderliggende parkeergarage, een actieve VvE en het NS-station op loopafstand is dit de ideale plek om comfortabel te wonen.

## Omschrijving

Woonkamer met open keuken

Bij binnenkomst via de centrale hal (met meterkast en modern toilet) valt direct de lichte en royale woon-/eetkamer op. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en de houten vloer geeft het geheel een warme uitstraling. De complete open keuken is



**Woningbrochure: Eemnesserweg 1 2, Hilversum**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voorzien van alle gemakken, waaronder een koelkast, vaatwasser, elektrische kookplaat en een afzuigkap. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot het ruime terras en eigen tuin op het zuiden.

## Indeling

Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt direct toegang tot het zonnige terras. De tweede kamer is perfect te gebruiken als extra slaapkamer, logeerkamer of als rustige thuiswerkplek. De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, een aparte douche, een wastafel en een handdoek radiator. Er is een separaat toilet aanwezig en in de praktische berging op de gang vindt u de aansluiting voor de wasmachine en droger.

## Tuin & Terras (Zuid)

Uniek voor dit appartement is de buitenruimte. Vanuit zowel de woonkamer als de hoofdslaapkamer stapt u zo het ruime, zonnige terras met aangrenzende kleine tuin op. Gelegen op het zuiden, waardoor u hier vrijwel de hele dag heerlijk van de zon kunt genieten.

## Appartementencomplex "Laar en Eem"

Het kleinschalige en rustige complex wordt professioneel beheerd en is voorzien van een lift. In het souterrain bevindt zich de afgesloten parkeergarage met uw eigen privé-parkeerplaats, te openen met een automatische handzender. Ook vindt u hier een ruime, eigen berging voorzien van elektra. Heel praktisch is de tweede, aparte berging/ wasruimte op de woonverdieping zelf (in de hal), waar de opstelling voor de boiler en de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn gesitueerd. Het complex is in 2021 nog opgewaarderd met nieuwe kunststof kozijnen voorzien van HR++ glas en nieuwe geïsoleerde voordeuren.

## Gewilde ligging

De locatie is absoluut optimaal te noemen. U woont hier aan de rand van het centrum van Hilversum. Binnen een paar minuten wandelt u naar het Centraal Station (met snelle intercity verbindingen naar Amsterdam en Utrecht), de gezellige horeca en het

uitgebreide winkelaanbod. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het complete winkelcentrum Seinhorst om de hoek. Zin in de natuur? Binnen een paar minuten staat u op de prachtige Zuiderheide voor een heerlijke wandeling of fietstocht. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Amsterdam, Almere, Utrecht en Schiphol snel en eenvoudig bereikbaar.

## Belangrijkste kenmerken op een rij:

- Instapklaar 3-kamer appartement op de begane grond.
- Heerlijk ruim en zonnig terras met kleine tuin op het zuiden.
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten ondergrondse parkeergarage.
- Gebouw is voorzien van een lift.
- Twee bergingen: een ruime berging in de onderbouw én een praktische was-/bergruimte op de gang.
- Volledig gemoderniseerd: moderne keuken en sanitair, strakke afwerking en een houten vloer.
- Goed geïsoleerd: energielabel D in 2021 voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR++glas en geïsoleerde voordeuren.
- Verwarming middels blokverwarming, warm water via een eigen elektrische boiler.
- Gezonde, actieve en professioneel beheerde VvE.
- Servicekosten: € 239,48 per maand (inclusief water en onderhoud CV-installatie, exclusief voorschot stookkosten).

## Kenmerken

### Bouw

Soort appartement: Portiekflat (begane grond)

Bouwjaar: 1979

Soort dak: Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 66 m<sup>2</sup>

Tuin: 58 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte 6m<sup>2</sup> (berging in de kelder) en 3,5 m<sup>2</sup> (berging begane grond)

Parkeerplaats in garage: 11 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 240 m<sup>3</sup>

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Indeling

Aantal kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer

Badkamervoorzieningen: Ligbad, douche, wastafel en handdoekradiator

Sanitair: Separaat toilet

Voorzieningen: Glasvezelkabel, mechanische ventilatie, lift

## Energie

Energie label: D

Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, volledig dubbel glas en HR++ glas (2021)

Verwarming: Blokverwarming

Warm water: Elektrische boiler

## Buitenruimte & Parkeren

Ligging: Rand centrum / gewilde woonomgeving

Balkon/dakterras: Terras met aangrenzende kleine tuin (Zuid)

Bergruimte: Twee bergingen (één in de onderbouw met elektra, één in de hal op de woonetage met elektra)

Parkeergelegenheid: Privé-parkeerplaats in onderliggende parkeerkelder en parkeervergunningen op de openbare weg.

## VvE Checklist

Inschrijving KvK: Ja

Jaarlijkse vergadering: Ja

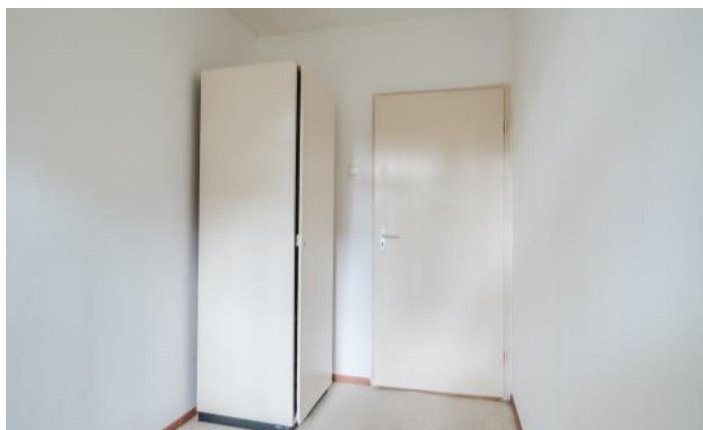
Periodieke bijdrage: Ja (€ 239,48 per maand, excl. voorschot stookkosten, incl. water en onderhoud CV-installatie (blokverwarming))





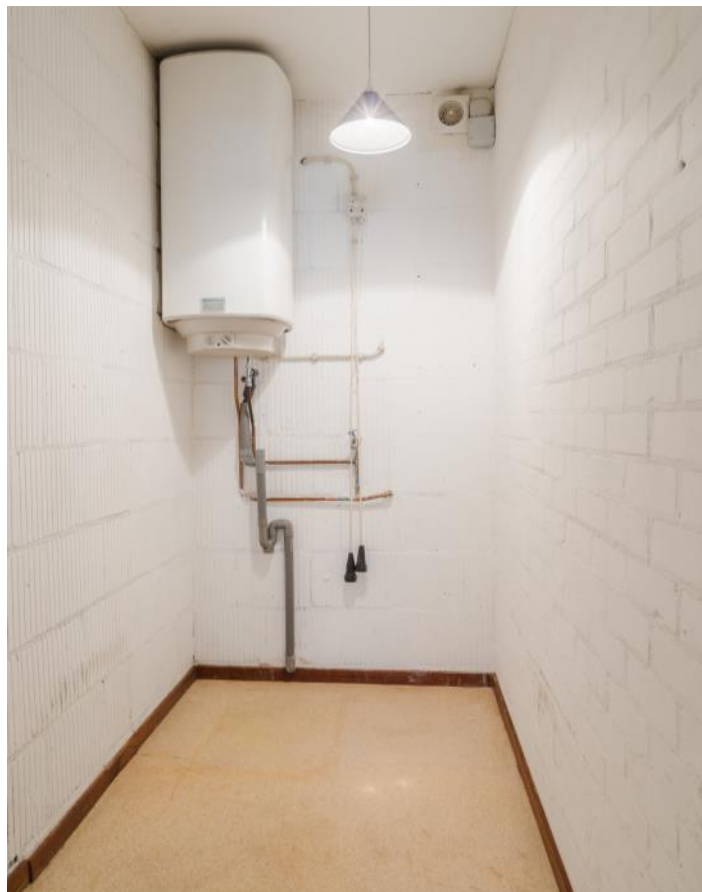
# FOTO'S







# FOTO'S





# FOTO'S

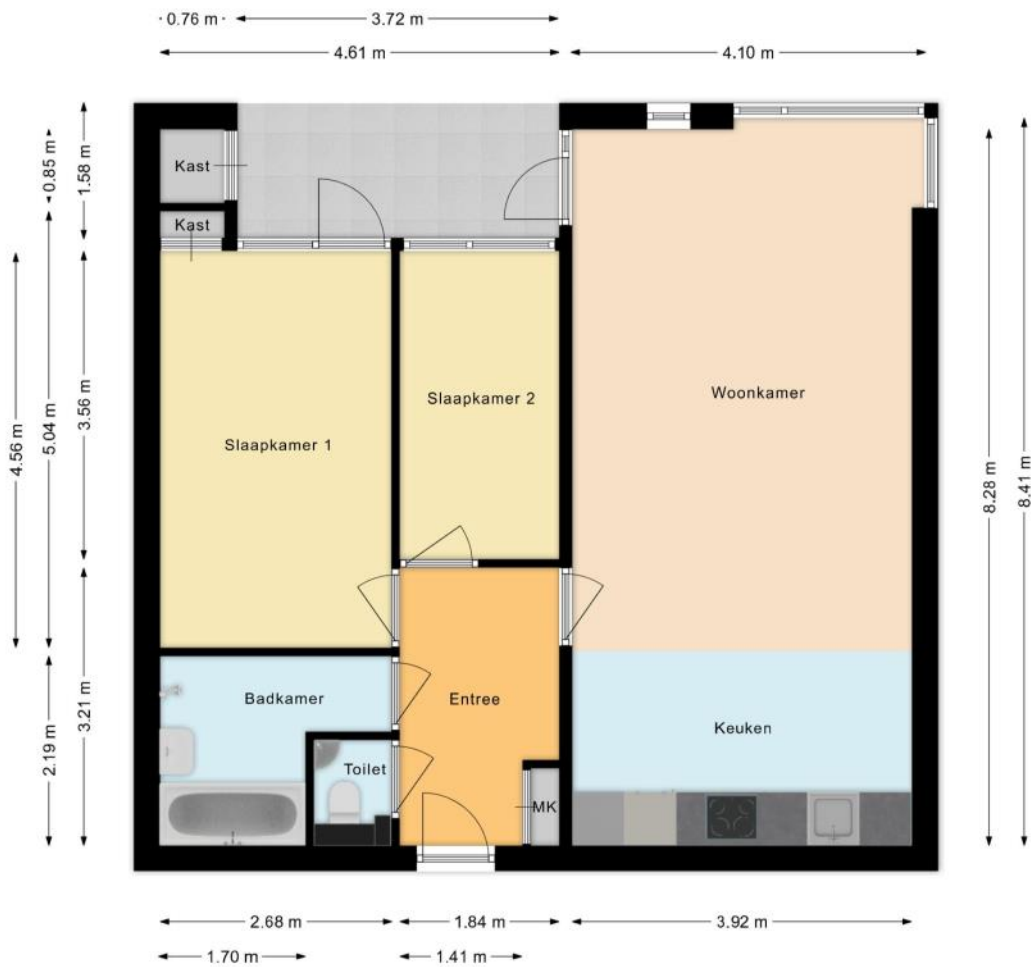


# FOTO'S

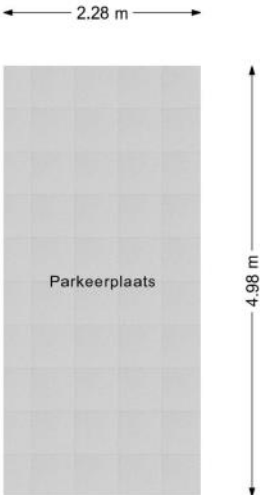




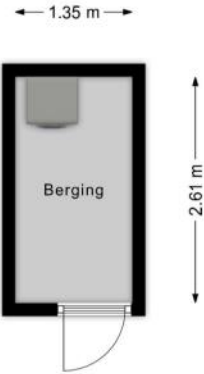
# PLATTEGRONDEN



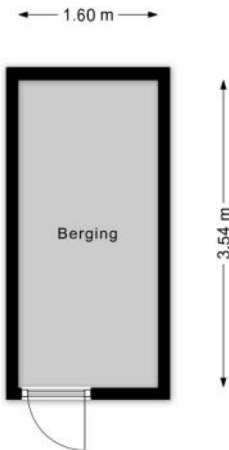
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	<b>Benedenwoning, Appartement</b>
Bouwworm	<b>Bestaande bouw</b>
Bouwjaar	<b>1978</b>
Soort dak	<b>Samengesteld dak</b>
Materiaal dak	<b>Pannen</b>

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	<b>243 m<sup>3</sup></b>
--------	--------------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	<b>66 m<sup>2</sup></b>
Overige inpandige ruimte	<b>1 m<sup>2</sup></b>
Gebouwgebonden buitenruimte	<b>7 m<sup>2</sup></b>
Externe bergruimte	<b>21 m<sup>2</sup></b>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, douche, wastafel</b>
Aantal woonlagen	<b>1 woonlaag</b>
Gelegen op woonlaag	<b>1</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel, Glasvezel kabel</b>

## Energie

Energie label	<b>D</b>
Isolatie	<b>Dubbel glas</b>
Verwarming	<b>Blokverwarming</b>
Warm water	<b>Gasboiler eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>In centrum, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Achtertuin</b>
Achtertuin	<b>58 m<sup>2</sup> (7m diep en 8,3m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het zuiden</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeergarage
--------------------------	---------------

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 243 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

**Hilversum R 5202 7**

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.