

# WELKOM

## WATERLINIE 41 TE MUIDEN



Instapklaar familiehuus in de  
Krijgsman

Woonoppervlakte van ca. 133 m<sup>2</sup>

Gelegen nabij het historische  
centrum en op korte afstand van  
het strand



# WELKOM BIJ

## NIENABER MAKELAARS



UW SPECIALIST  
**JEROEN MEIJER**

Register Makelaar Register Taxateur

035-6945674 / 06-52407404  
jeroen@nienaber.nl





## ALGEMEEN

Ruimte om te leven én te groeien in De Krijgsman. Dit instapklare familiehuis verrast direct door de lichte, sfeervolle begane grond met verdiepingshoge ramen, houtkachel en schuifpui naar de tuin gelegen op het westen. Boven zorgt de woning brede dakkapel voor volop potentie: realiseer hier eenvoudig een extra (vijfde) kamer óf een complete ouderunit.

De feiten op een rij: circa 133 m<sup>2</sup> woonoppervlak, 3 woonlagen, 4 (slaap)kamers, energielabel A (2020) volledig geïsoleerd met dubbel glas, voorzien van vloerverwarming en directe toegang tot het openbare parkeerhof.



## KENMERKEN

Soort object Type object	eengezinswoning tussenwoning	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Bouwworm Bouwjaar	Bestaande bouw 2020	Achtertuint Ligging Achtertuin	36 m <sup>2</sup> west
Woonoppervlakte Inhoud Perceel	133 m <sup>2</sup> 470 m <sup>3</sup> 107 m <sup>2</sup>	Energieklasse Isolatie	A volledig geïsoleerd
Aantal kamers Aantal slaapkamers	5 4	Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, houtkachel
		Extra kenmerken	airco, rolluiken

**VRAAGPRIJS: € 785.000,- k.k.**



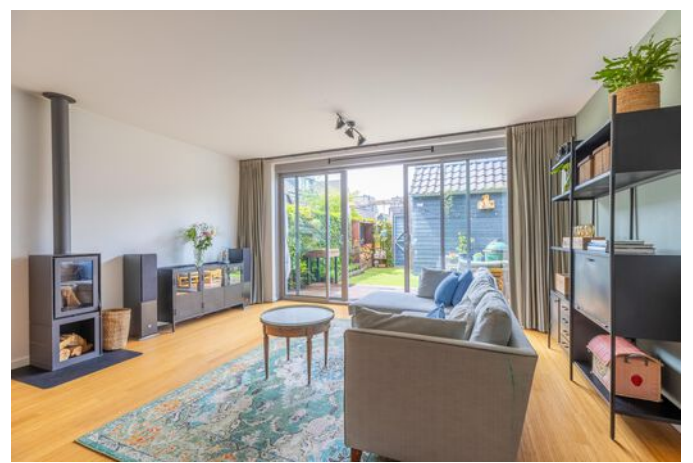
## BEGANE GROND

De begane grond is met circa 57,7 m<sup>2</sup> royaal opgezet. Dit is de plek waar koken, eten, spelen en ontspannen vanzelf samenkomen, met 's avonds de houtkachel als warm middelpunt.

Aan de voorzijde ligt de open keuken, strak afgewerkt met hoogwaardige inbouwapparatuur en een Quooker. Kook je hier, dan heb je een prachtig overzicht over de gehele woonkamer.

De grote raampartijen zorgen voor veel licht en een sterk contact met de achtertuin, terwijl de warme bamboe vloer de ruimte karakter geeft.

Dankzij de brede schuifpui is de tuin een prettig verlengstuk van de woonkamer.





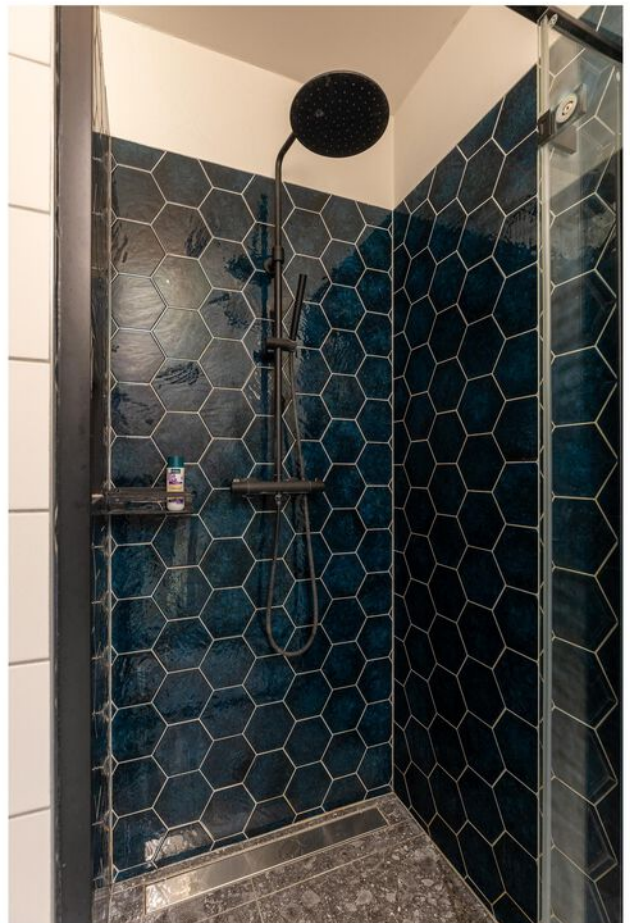
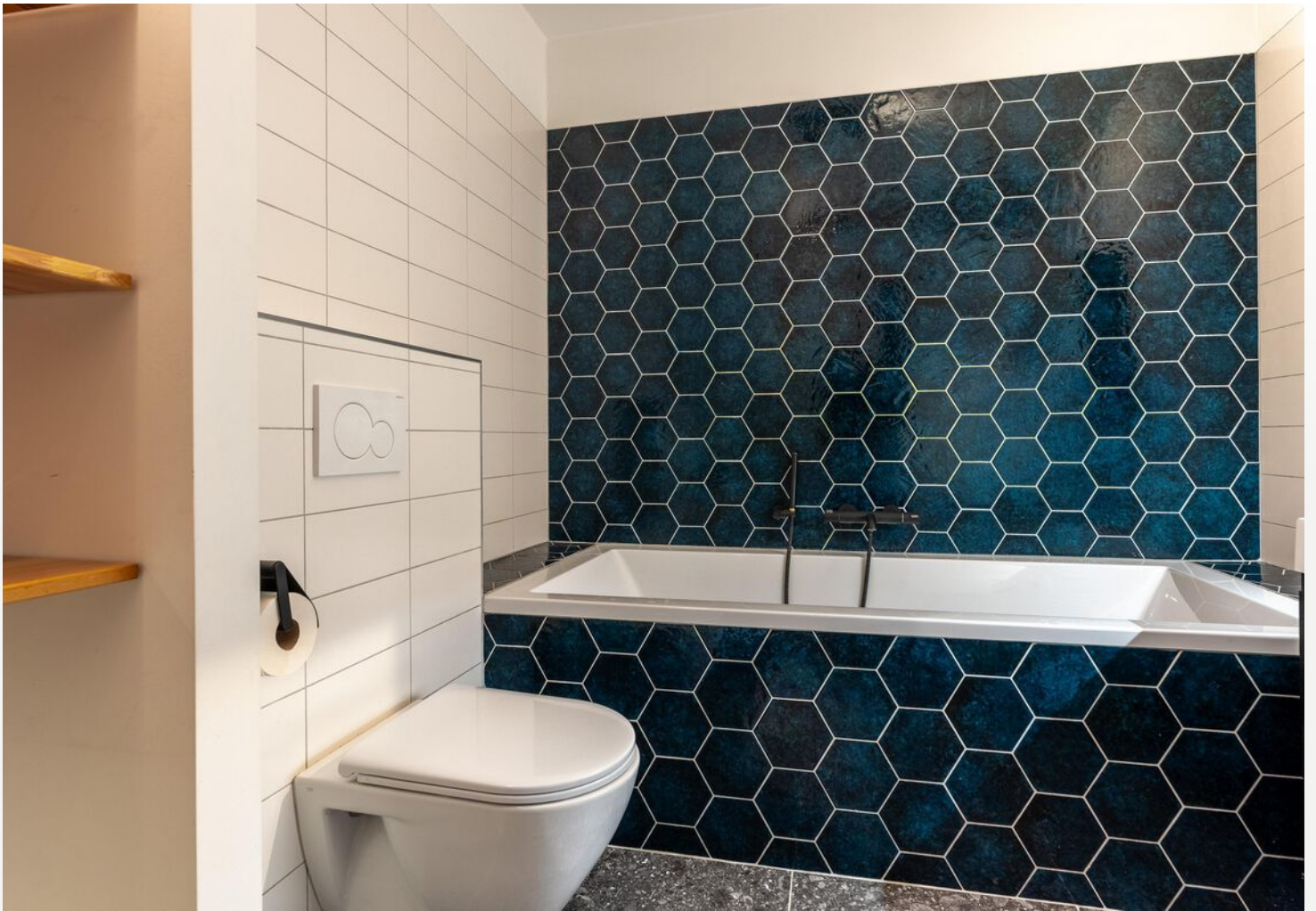


## EERSTE VERDIEPING

Hier liggen twee ruime slaapkamers, beide voorzien van rolluiken. De slaapkamer aan de achterzijde heeft airconditioning en kijkt vrij weg.

De badkamer is compleet uitgerust met een stortdouche, toilet, wastafelmeubel en een royaal ligbad.



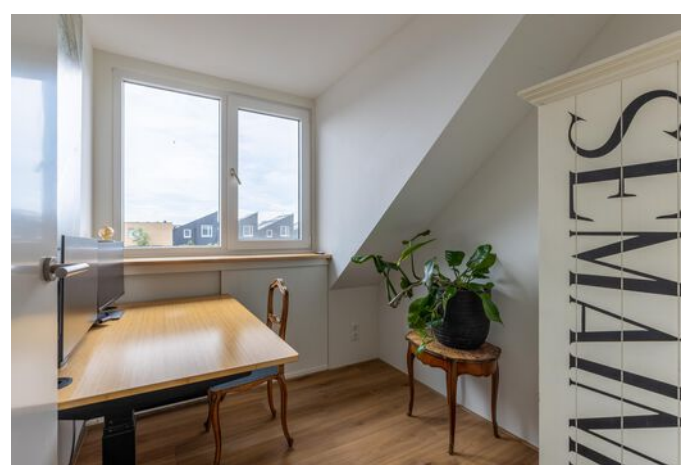




## TWEEDE VERDIEPING

De dakkapel over de gehele achterzijde maakt de zolder extra licht en ruim. Hier vind je de grote derde slaapkamer (met airco) en een compacte vierde kamer die zich perfect leent als kinder- of werkkamer, plus een aparte was-/technische ruimte en bergruimte.

De ruime bovenverdieping is flexibel in te delen, waardoor er eenvoudig een vijfde slaapkamer of een extra badkamer gecreëerd kan worden.

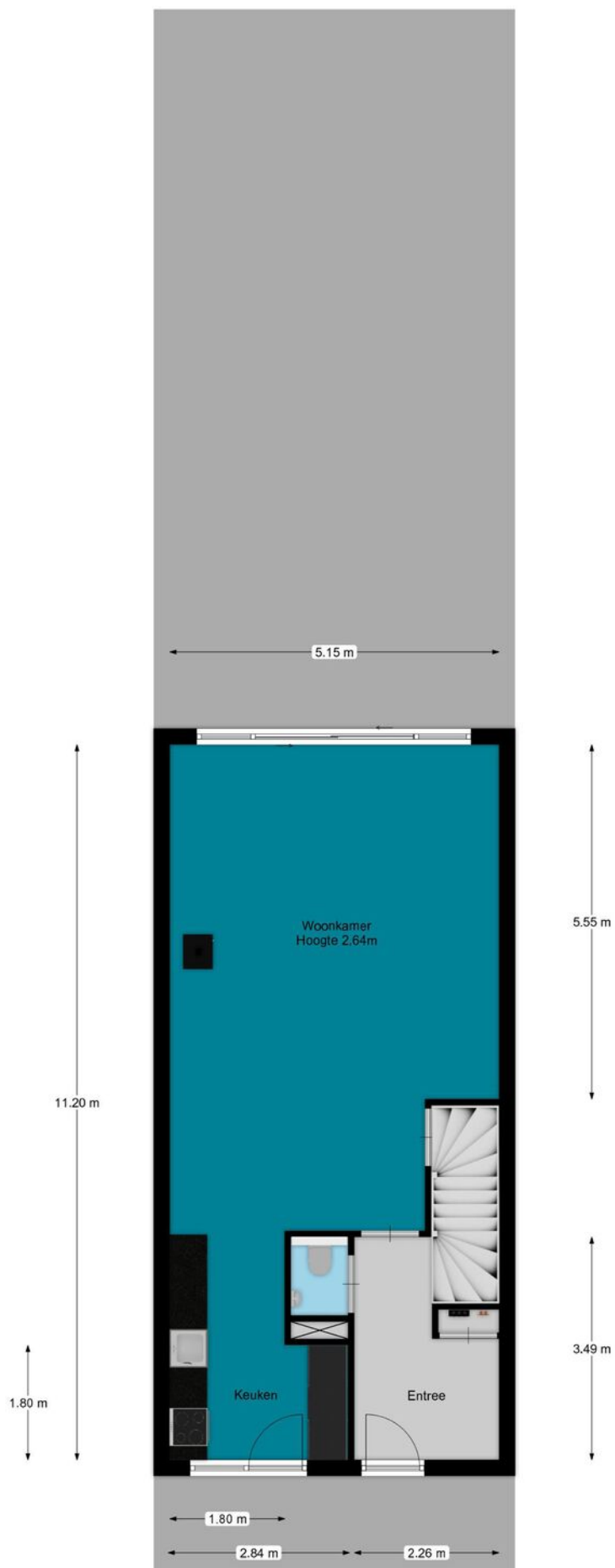




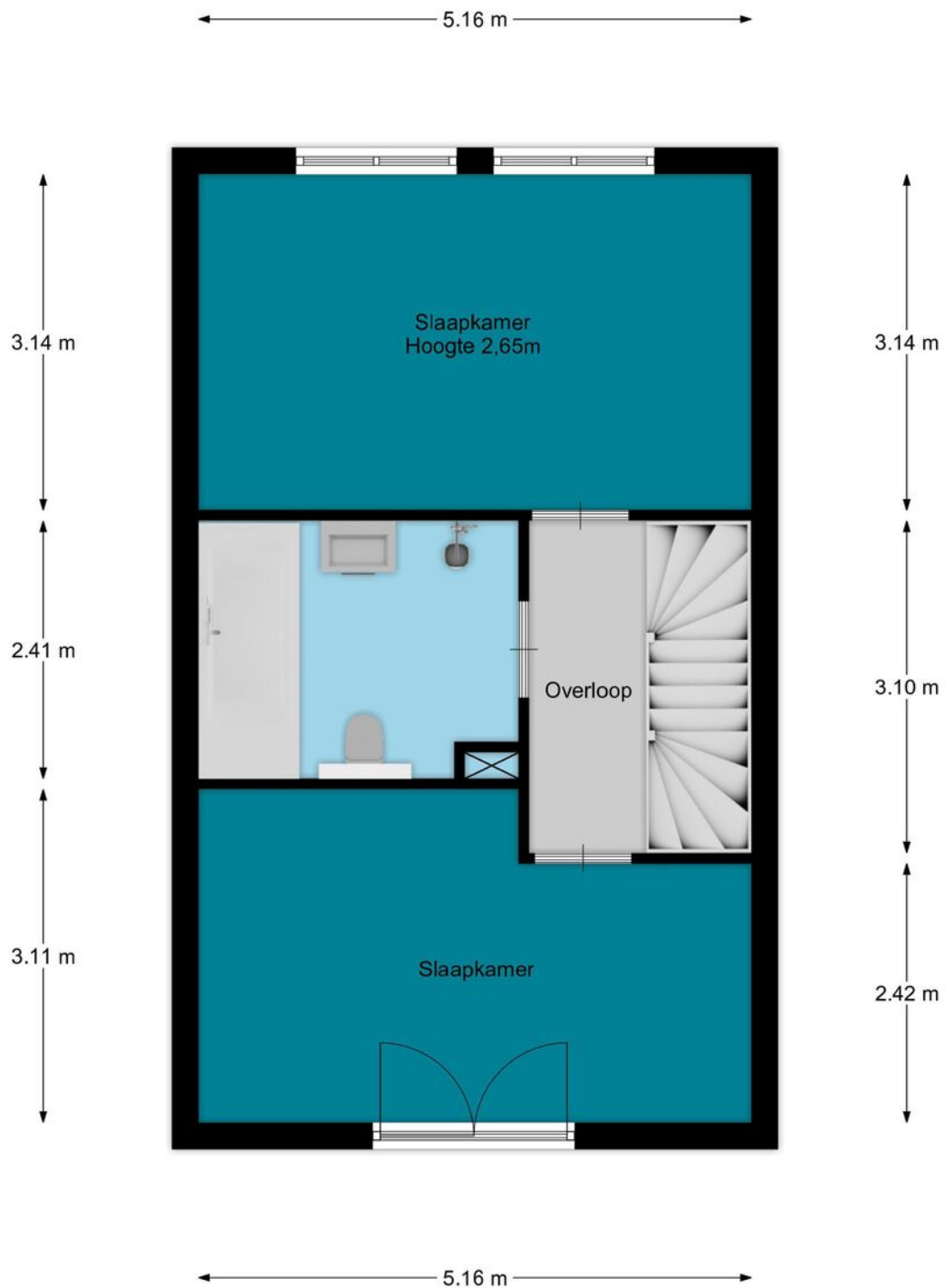
## TUIN EN PRIVACY

De achtertuin ligt op het westen. Door de vrije ligging heb je hier zon vanaf 12:00 uur tot zonsopgang. De tuin ligt beschermd, zonder directe inkijk van achterburen.

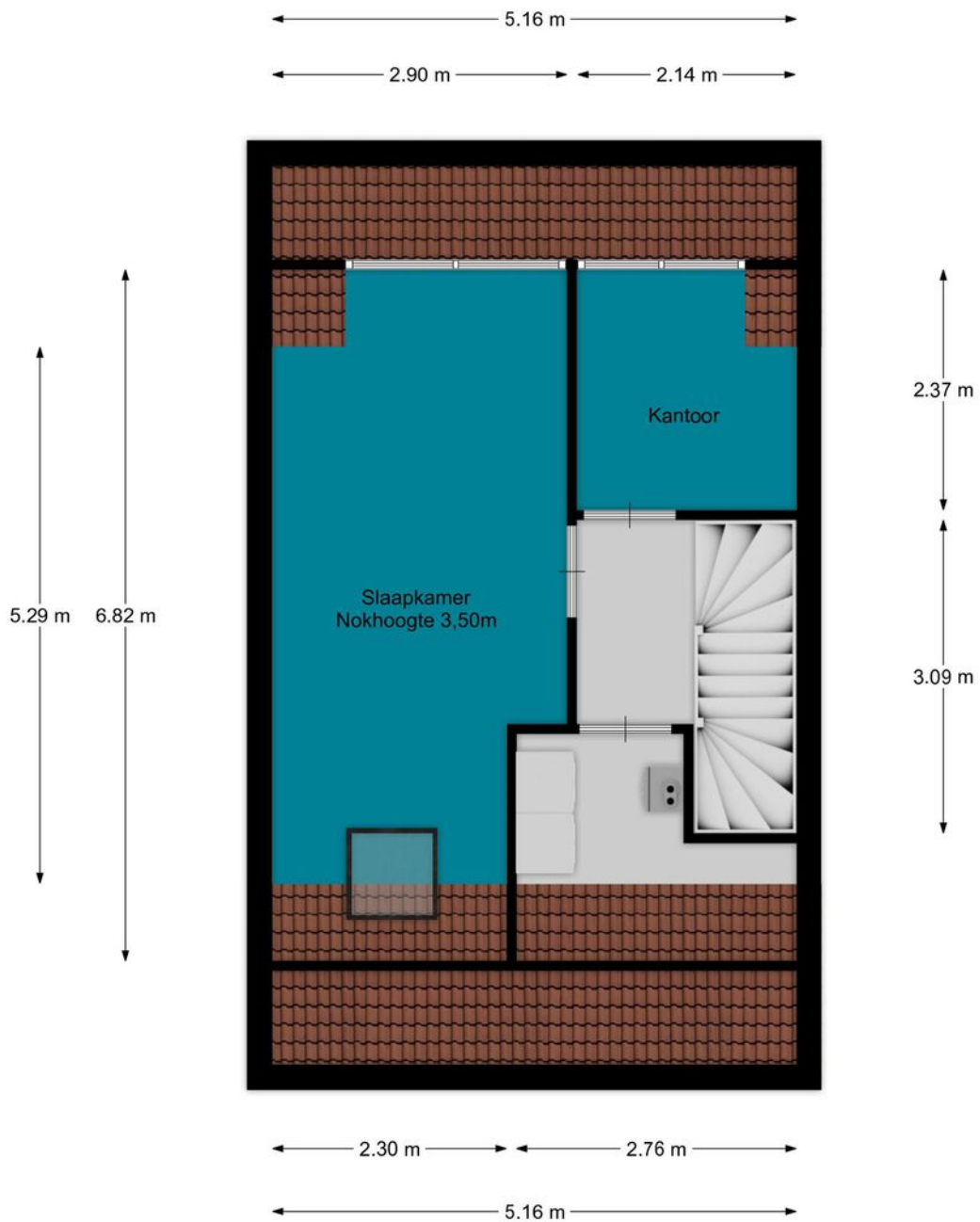
Ideaal: via de poortdeur loop je zo het parkeerhof op, waardoor je binnen een paar passen bij de auto staat. Ook de slaapkamers aan de achterzijde profiteren van dit vrije gevoel en kijken prettig uit. Dankzij de ligging pak je, aan de voorzijde van het huis, heerlijk de ochtendzon mee.



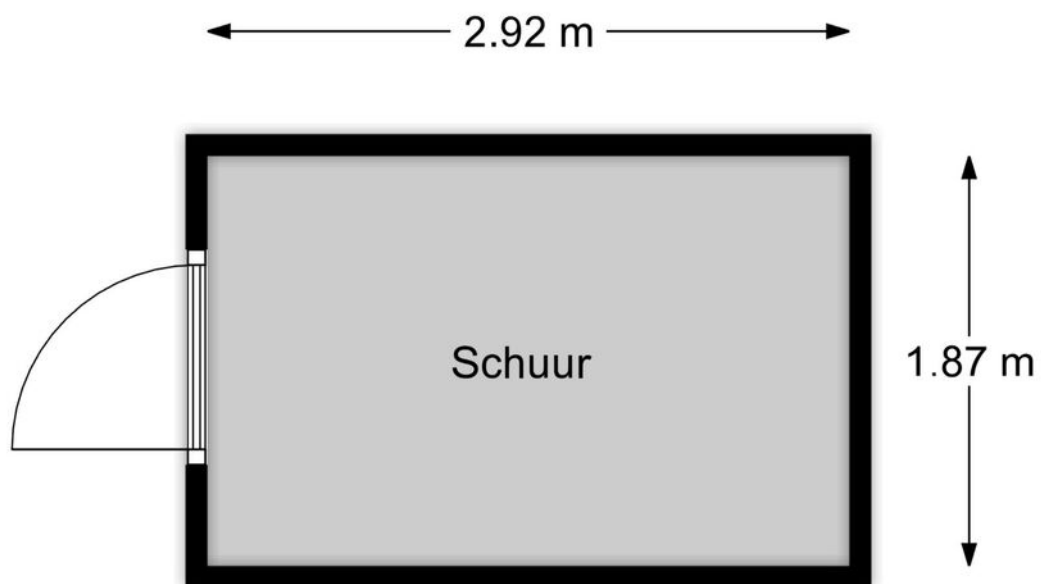
**BEGANE GROND**



## EERSTE VERDIEPING




## TWEEDE VERDIEPING



**BERGING**





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Muiden Sectie A Perceel 1966</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

# BUURTINFORMATIE

## Buurtinformatie - Gooise Meren / Krijgsman

Leeftijd



0 - 14: 31%   15 - 24: 5%   25 - 44: 31%  
45 - 64: 21%   65+: 12%

Koop / huur



Koop: 71%   Huur: 29%

Huishoudens



Eenpersoons: 20%   Zonder kinderen: 25%  
Met kinderen: 55%



49%



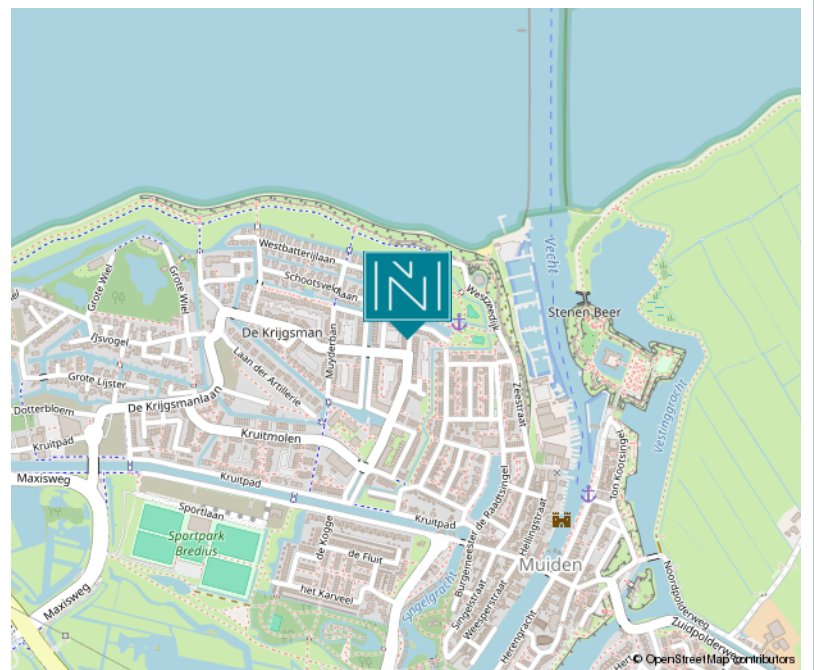
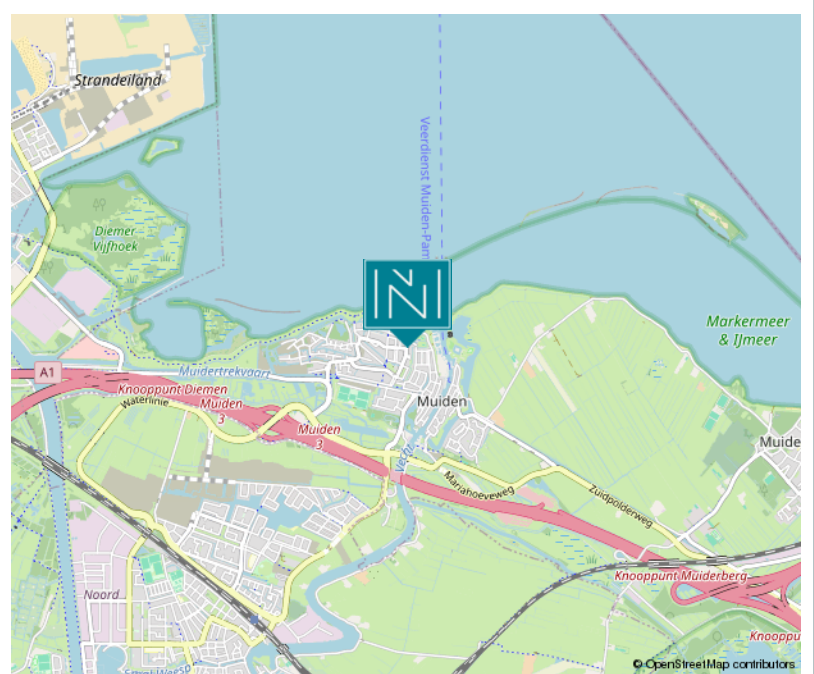
51%



1,1 per huishouden

# LOCATIE

OP DE KAART



# 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 bouwkwiteit 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.  
's-Gravelandseweg 15  
1211 BN 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!

