

TE KOOP

Eek 92

Huizen



Vraagprijs

€ 389.000

kosten koper

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Volledig gemoderniseerd (2025) • waterzicht • twee balkons • zorgeloos wonen

Dit volledig gerenoveerde 3-kamer hoekappartement van 66 m² ligt op de tweede verdieping in de rustige, groene wijk Bovenmaat Noord. Dankzij de hoekligging profiteert de woning van veel natuurlijk licht. De gasvrije woning beschikt over twee balkons, een lift, een eigen berging en weids uitzicht over het water. Bouwjaar 1983 | Energielabel B | Berging 7 m² | Parkeren voor de deur mogelijk.

Indeling & wooncomfort

Bij binnenkomst valt direct de prettige en logische indeling op. De lichte woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een zit- als eethoek en sluit praktisch aan op de moderne keuken. De hoofdslaapkamer ligt op de hoek en profiteert daardoor van extra lichtinval vanuit twee richtingen. De tweede slaapkamer is ideaal als werkplek, logeerkamer of hobbykamer. Dankzij de hoogwaardige



Woningbrochure: Eek 92, Huizen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

afwerking en frisse uitstraling voelt het appartement direct comfortabel en eigentijds aan.

Vernieuwd in 2025 – helemaal van deze tijd
In 2025 heeft het appartement een complete metamorfose ondergaan. Alles is vernieuwd en geüpgraded om te voldoen aan het wooncomfort van nu, waardoor je hier zorgeloos en direct kunt intrekken.

De nieuwe badkamer combineert een moderne uitstraling met het comfort van een ruime regendouche. De woning is uitgerust met een energiezuinige boiler die specifiek is afgestemd op het gebruik van de regendouche, waardoor het warmwatercomfort ook bij langere douches optimaal blijft.

De keuken is voorzien van moderne faciliteiten zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een kokendwaterkraan. Ook het toilet is vernieuwd en uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige stijl.

Daarnaast is de gehele woning voorzien van een nieuwe vloer, HR++ beglazing en een vernieuwde meterkast. Dit zorgt voor een duurzame, onderhoudsarme en toekomstbestendige basis — volledig gasvrij.

Wonen aan het water

Voor de woning ligt een rustige waterpartij die onderdeel uitmaakt van het gemeentelijke passantenwater van Huizen. Dit zorgt voor een groene en ontspannen woonomgeving. Recreatief gebruik van het water is hier gebruikelijk, zoals suppen of het tijdelijk aanmeren van een klein bootje, waardoor waterrecreatie letterlijk voor de deur begint.

Twee balkons: ochtendzon & avondzon
Oostzijde – balkon aan de woonkamer
Hier geniet je van de ochtendzon en een prachtige zonsopkomst — ideaal om de dag rustig te beginnen.

Westzijde – balkon aan de tweede slaapkamer
Dit balkon biedt middag- en avondzon, perfect om na

een drukke dag heerlijk buiten te zitten.

Beide balkons hebben weids zicht op het water en bieden op elk moment van de dag een fijne plek om te ontspannen.

Actieve en financieel gezonde VvE

De VvE is actief en financieel gezond. De maandelijkse bijdrage bedraagt €377 en omvat onder meer waterverbruik, opstal- en glasverzekering, liftonderhoud, reserveringen voor groot onderhoud en de berging.

Locatie

Gelegen in een rustige en groene straat, met supermarkten, scholen, kinderopvang, winkels en sportfaciliteiten op korte afstand. Het Gooimeer, diverse wandelroutes en natuurgebieden liggen binnen handbereik. Dankzij snelle verbindingen is Amsterdam in circa 30 minuten bereikbaar, Utrecht in circa 30 minuten en Hilversum in slechts 15 minuten. Een ideale woonplek voor wie rust zoekt met uitstekende bereikbaarheid.

Pluspunten op een rij

- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2025
- Gasvrij en energiezuinig | Energielabel B
- Licht hoekappartement van 66 m² met weids waterzicht
- Twee balkons (ochtend- én avondzon)
- Lift aanwezig in het complex
- VvE-bijdrage inclusief water, verzekeringen, lift, groot onderhoud én berging
- Mogelijkheid om in de zomer met een klein bootje of SUP aan te meren
- Hoofdslaapkamer op de hoek met extra lichtinval vanuit twee richtingen
- Tweede slaapkamer met eigen balkon
- Nieuwe keuken, badkamer, toilet en installaties
- HR++ beglazing en nieuwe vloer
- Energiezuinige boiler afgestemd op de regendouche
- Vernieuwde meterkast
- Eigen berging van 7 m²
- Parkeren voor de deur mogelijk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

•Rustige, groene en waterrijke woonomgeving

Kortom

Een volledig vernieuwd appartement waar u direct kunt wonen, met uitzicht op het water, twee zonnige balkons en alle comfort van nu. Een woning die u eigenlijk zelf moet ervaren.



FOTO'S



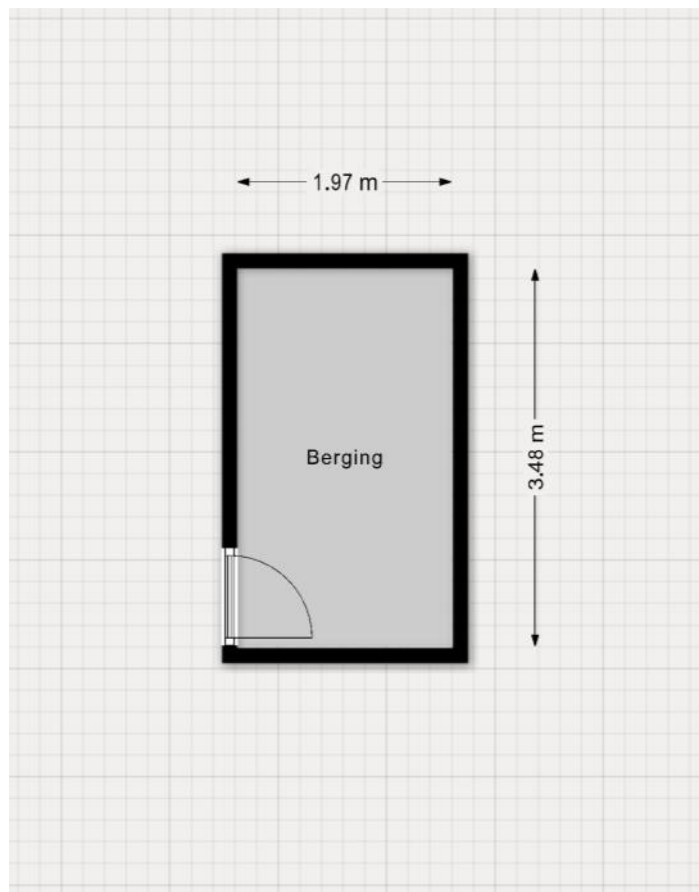
FOTO'S





FOTO'S

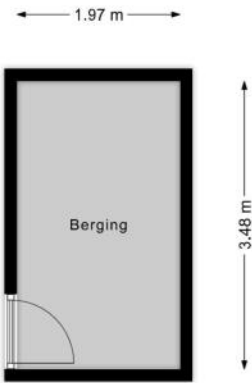




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1983
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	206 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	66 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift

Energie

Energie label	B
Isolatie	HR-glas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Box

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 377 per maand

Kadastrale gegevens

Huizen E 4855 17

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Huizen E 4855 30

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires		●	
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Plafondlampen en wandlampen ter overname



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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.

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.