

TE KOOP

Bachlaan 21

Huizen



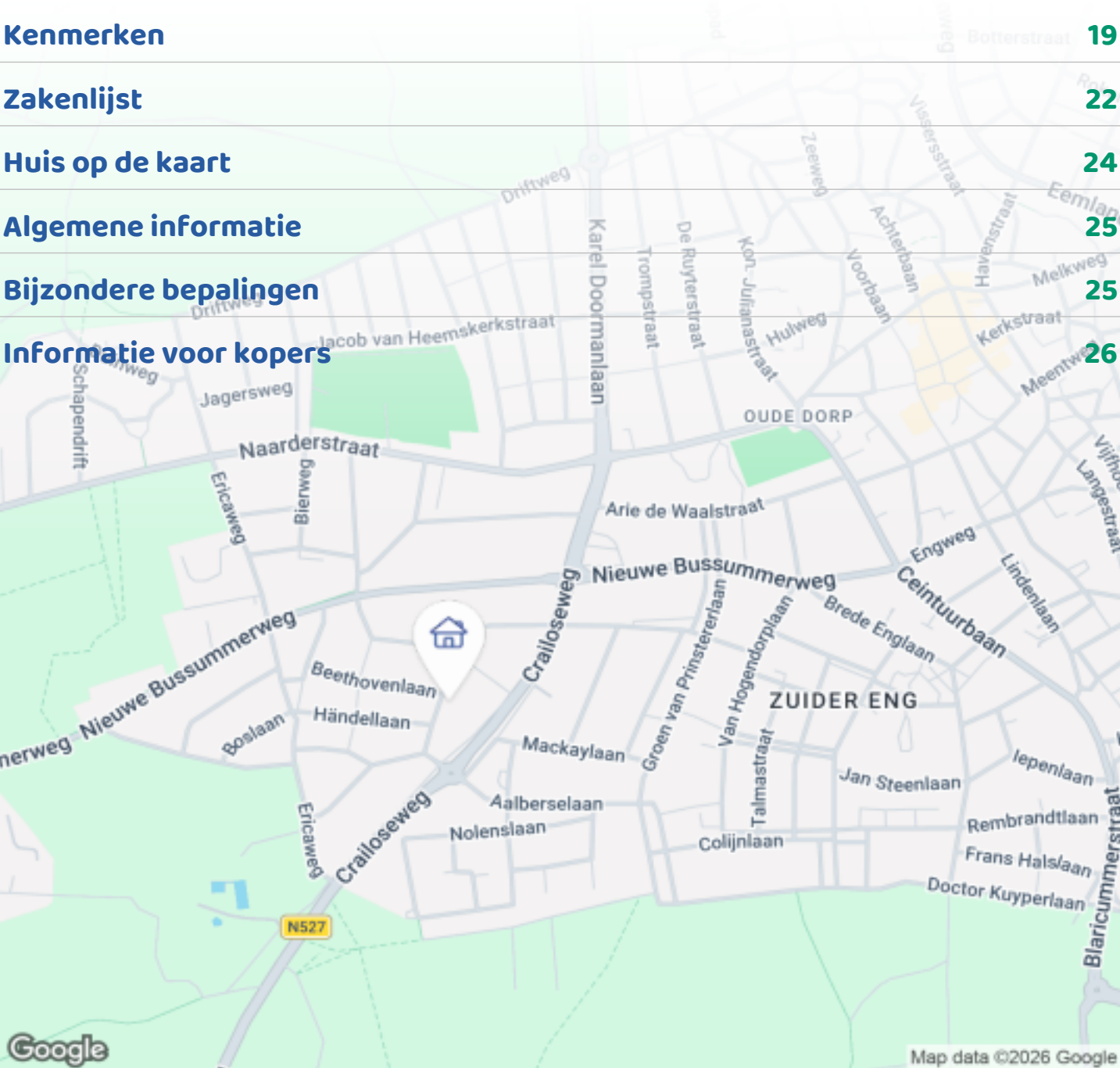
Vraagprijs

€ 1.037.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Bachlaan 21, Huizen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



RUIME TWEE-ONDER-EEN-KAP WONING MET GROTE OPRIT, VEEL PRIVACY EN EEN GROENE LIGGING IN SIJSJESBERG

Op een prachtige locatie in de geliefde wijk Sijsjesberg staat deze ruime helft van een twee-onder-een-kapwoning met energielabel A, een eigen kantoor, twee geïsoleerde schuren en een zonnige tuin van circa 20 meter diep op een royaal perceel van 530 m². Hier woon je rustig en groen, met alle voorzieningen binnen handbereik. Een ideale woning voor gezinnen én voor wie comfortabel wil thuiswerken.

HOOGTEPUNTEN

- Ruimte voor het hele gezin. Met drie ruime slaapkamers, een complete badkamer en een grote zolder met brede dakkapel is er volop leefruimte. De zolder is multifunctioneel te gebruiken als extra slaapkamer, atelier of werkruimte.
- Kantoor aan huis met eigen entree. De voormalige garage is met vergunning verbouwd tot een



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zelfstandige kantoorruimte met toilet, pantry en airco. Perfect voor thuiswerken, een praktijk aan huis of eigen onderneming.

-Diepe, zonnige tuin van circa 20 meter. De achtertuin biedt volop privacy en beschikt over meerdere terrassen, natuurstenen elementen, beregeningsinstallatie en twee volledig geïsoleerde schuren.

-Ruime oprit met plaats voor maar liefst 5 auto's. Ideaal voor een groot gezin, meerdere auto's of bezoek. Dankzij de elektrische poort parkeer je hier veilig en op eigen terrein.

-Comfortabel en energiezuinig wonen. Energielabel A, goede isolatie en vloerverwarming op diverse plekken zorgen voor aangenaam wooncomfort.

INDELING

Begane grond. Entree met vloerverwarming, modern toilet en toegang tot stahoge kelder. Lichte woonkamer met massief eikenhouten vloer, moderne haard en splitairco (2024). Keuken met hardstenen werkblad en ATAG inbouwapparatuur (o.a. inductie). Aangebouwde serre met schuifpui naar de tuin.

Eerste verdieping. Drie ruime slaapkamers, twee met vaste kast(en). Complete badkamer met inloop-/stortdouche, lig-/bubbelbad, wastafelmeubel, zwevend toilet en vloerverwarming. Op de overloop een inverter/airco.

Tweede verdieping. Volledig geïsoleerde zolder met grote dakkapel over vrijwel de gehele breedte, multifunctionele ruimte, wasvoorziening en boileropstelling.

Kantoor. Zelfstandige kantoorruimte met entree via oprit of tuin, toilet en pantry, met aansluiting voor wasmachine in de hal.

OMGEVING

De woning ligt in de geliefde en groene wijk Sijsjesberg, een rustige en ruim opgezette woonomgeving met veel privacy en volwassen groen. Hier woon je echt in het Gooi: omringd door natuur en toch met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Op loop- en fietsafstand vind je meerdere basisscholen, middelbare scholen, sportverenigingen (hockey, voetbal, tennis en fitness) en diverse speelvoorzieningen. Voor de dagelijkse

boodschappen kun je terecht in het gezellige Oude Dorp van Huizen, waar je naast winkels ook leuke horecagelegenheden vindt. Ook winkelcentrum Oostermeent ligt op korte afstand. Voor natuurliefhebbers is dit een ideale plek. Het buitenbad, tennisveld, de bossen, heidevelden en het Gooimeer liggen op steenworp afstand. Hier kun je wandelen, fietsen, hardlopen of in de zomer genieten van het zwembad en het Gooimeerstrand.

De bereikbaarheid is uitstekend: via de A1 en A27 ben je snel onderweg richting Amsterdam, Utrecht, Amersfoort of Almere. Ook met het openbaar vervoer zijn er goede verbindingen naar onder andere Hilversum en Amsterdam.

De woning ligt in een rustige, ruim opgezette en kindvriendelijke wijk in het groen. Op loopafstand vind je natuurgebied, sportvoorzieningen, scholen en het Oude Dorp van Huizen. De A1 en A27 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

GOED OM TE WETEN

-Bouwjaar 1957

-Woonoppervlakte 126,7 m² en totaal 153,6 m² inclusief bijgebouw

-Energielabel A

-Spouwmuurisolatie (2025)

-Vloerverwarming in entree, toilet, keuken, serre en badkamer

-Vrijwel volledig voorzien van aluminium/kunststof kozijnen met dubbel/HR++ glas

-Cv-installatie (2007) voor gebruik in koude winters, recent onderhouden (2025);

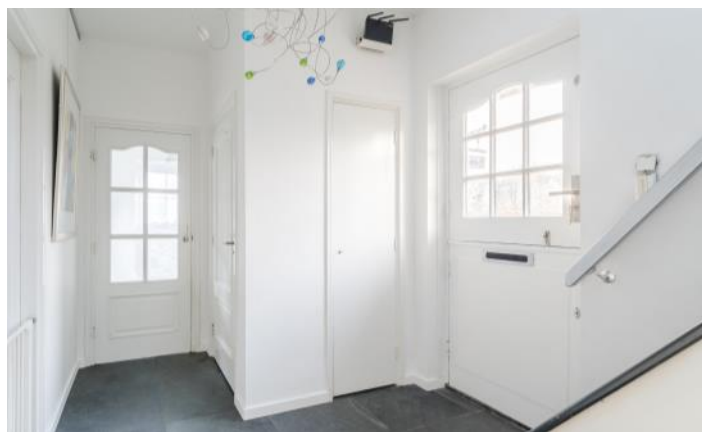
-44 zonnepanelen (2020) en meterkast gemoderniseerd en uitgebreid (2020)

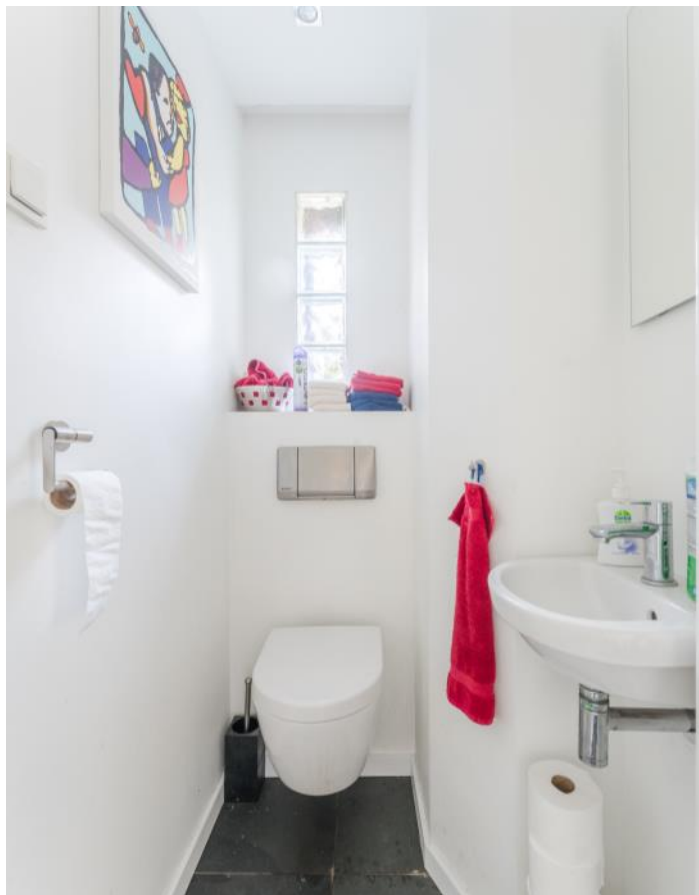
-Oplevering in overleg

Benieuwd naar deze woning? Plan snel een bezichtiging in!

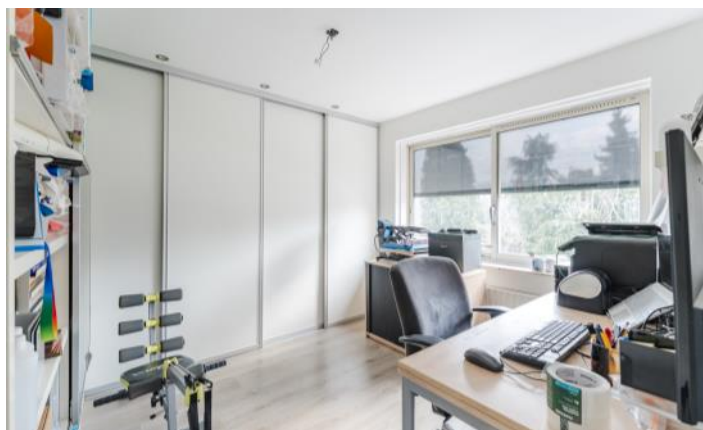
Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.













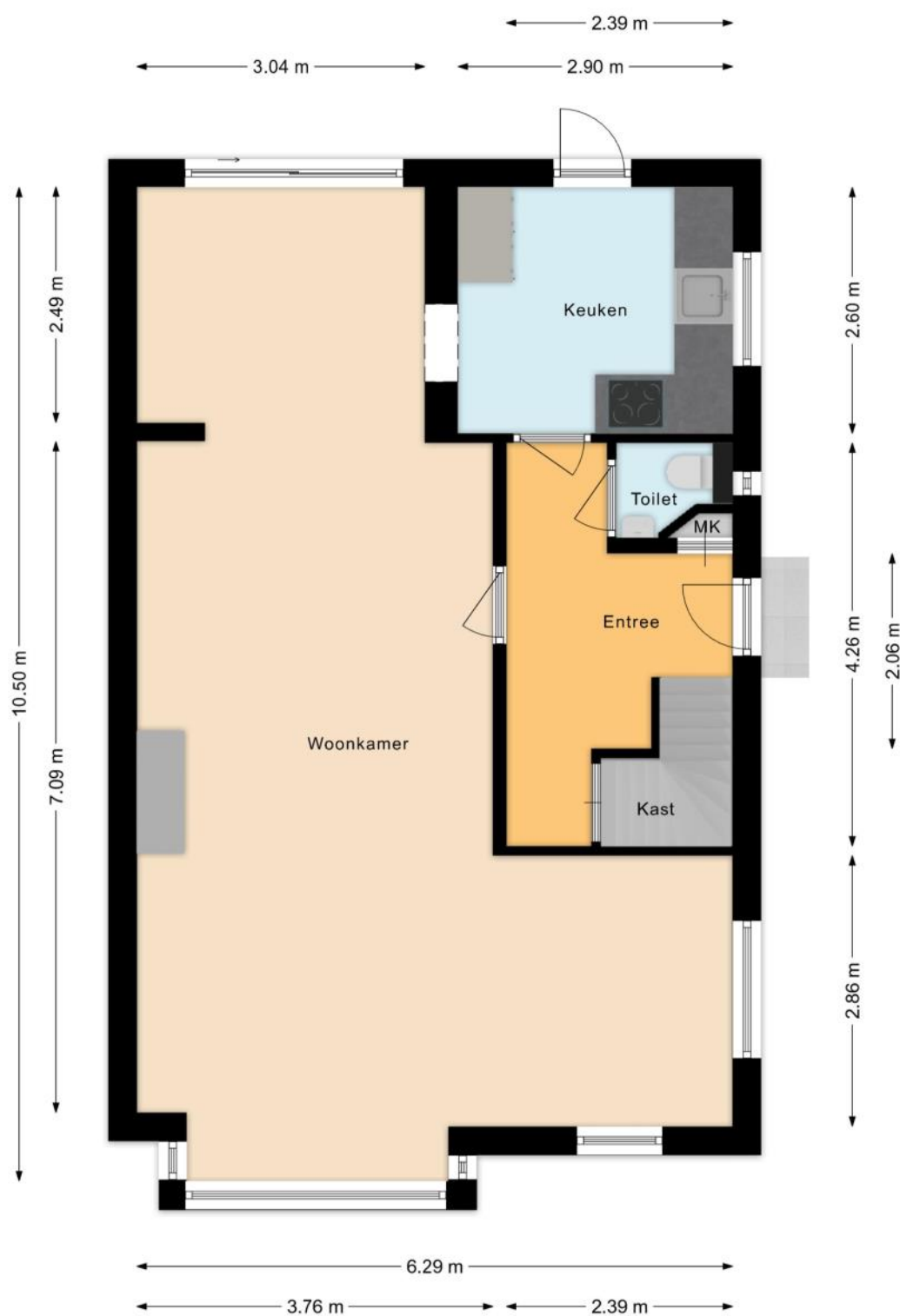








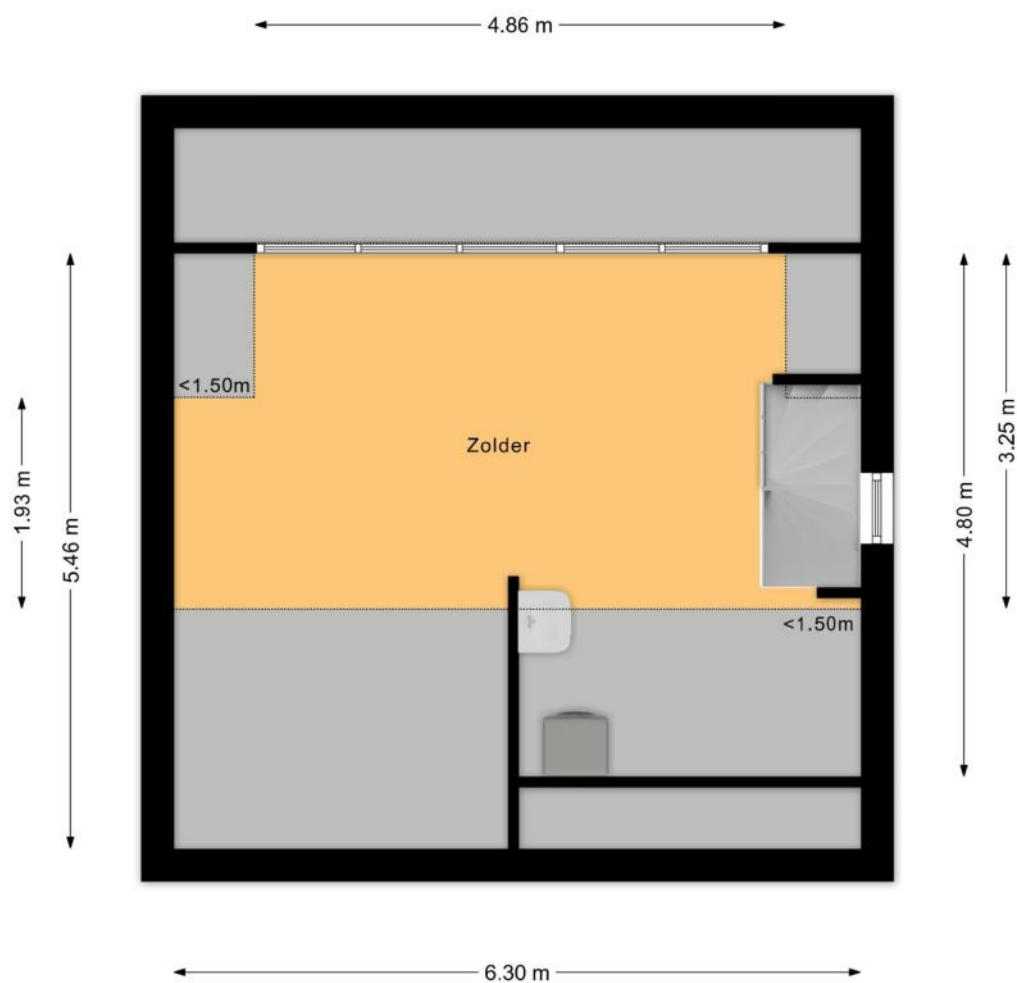
PLATTEGRONDEN



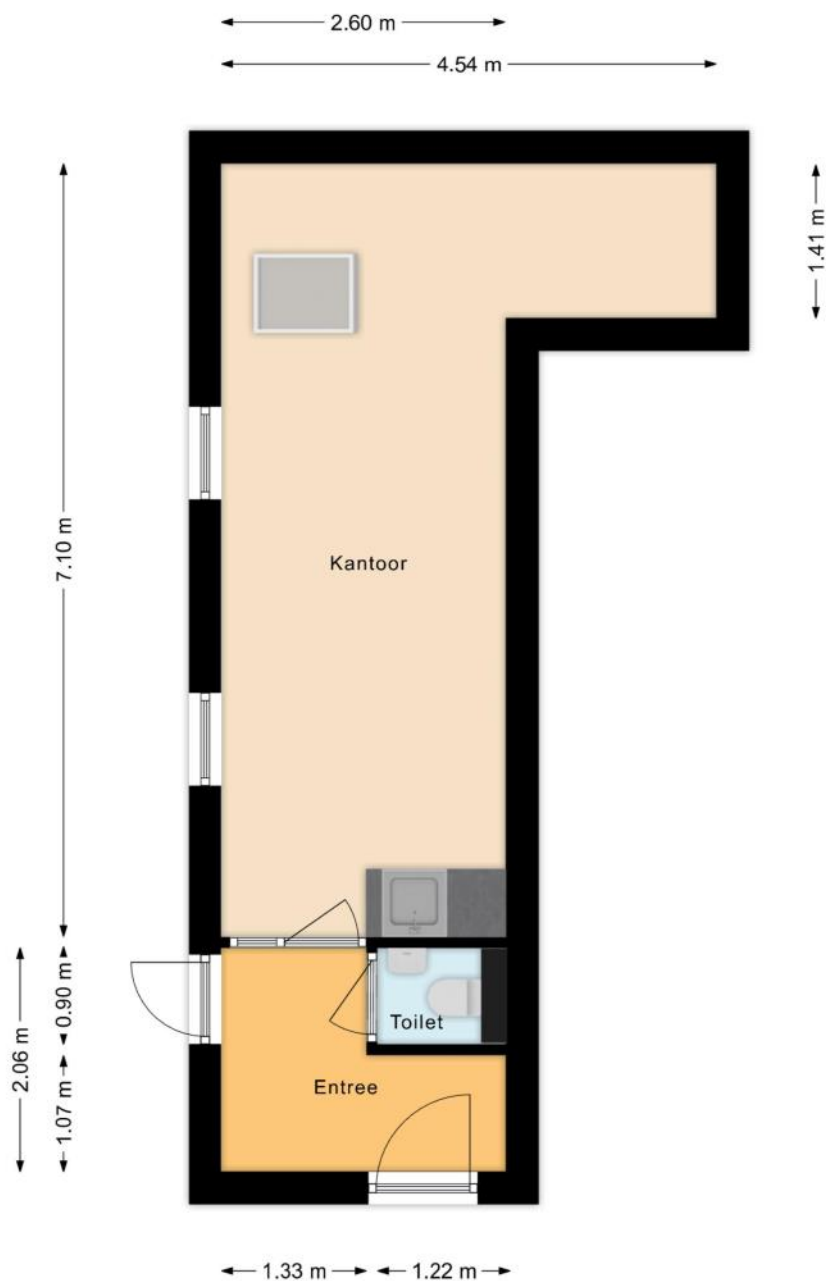
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1957
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	530 m ²
Inhoud	461 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	154 m ²
Overige inpandige ruimte	30 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 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	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2007
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	240 m ² (20m diep en 12m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Huizen B 5714

Oppervlakte	530 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Pantry in kantoor incl. close in boiler blijft achter



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

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huizen
Sectie B
Perceel 5714

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.

kadaster

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

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

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.