

TE KOOP

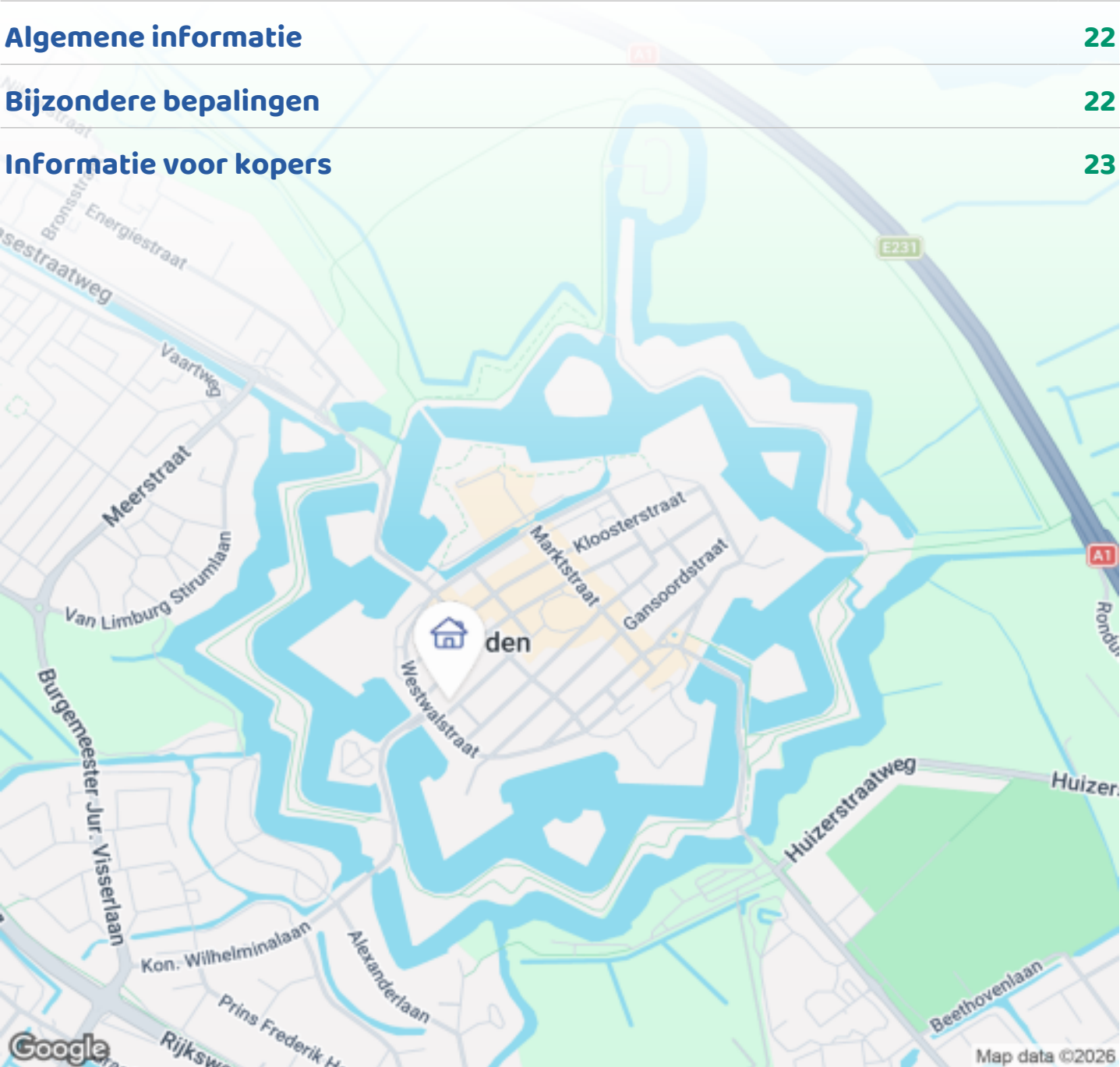
Bussummerstraat 64

Naarden



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	12
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Bussummerstraat 64, Naarden

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Sfeervolle jaren '30 woning met verrassend veel ruimte, een zonnige tuin en een unieke ligging in Naarden Vesting

Sommige huizen voelen direct goed zodra je binnenstapt. Deze karaktervolle woning uit 1929 is daar een mooi voorbeeld van. Achter de charmante gevel schuilt een verrassend lichte en ruime woning waar de leefruimtes naadloos in elkaar overlopen. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde stroomt het daglicht de hele dag naar binnen. De hoge plafonds op de begane grond versterken het gevoel van ruimte, terwijl de vloerverwarming en de houtkachel zorgen voor een warm en comfortabel thuis.

De woning ligt in het hart van het monumentale Naarden Vesting. Vanuit de straat kijk je uit op de Grote Kerk en wandel je zo naar gezellige restaurants, winkels en terrassen. Tegelijkertijd woon je hier heerlijk rustig, met een basisschool recht tegenover de



Woningbrochure: Bussummerstraat 64, Naarden

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woning en natuur, heide en uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht, Hilversum en Amersfoort binnen handbereik.

Begane grond

De begane grond is ingericht als één royale leefruimte waarin wonen, koken en eten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. Hierdoor blijft iedereen met elkaar in contact, of je nu aan het koken bent, aan de eettafel werkt of ontspant op de bank.

De woonkamer is een heerlijke plek om te zitten, met veel licht en een sfeervolle designhoutkachel als blikvanger. De vloerverwarming over de gehele verdieping maakt het extra comfortabel. De industriële vloer geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling en is bovendien praktisch in het dagelijks gebruik. Onder de trap bevindt zich een ruime ingebouwde bergkast.

De eetkamer biedt volop ruimte voor een grote eettafel waar gemakkelijk acht personen kunnen aanschuiven. Door het uitzicht op de tuin is dit niet alleen een fijne plek om samen te eten, maar ook om thuis te werken.

De open keuken is praktisch ingericht en compleet uitgevoerd met onder andere een groot vijf pitsfornuis met oven en een semi-professionele afzuigkap. De karakteristieke turquoise wandtegels geven de keuken een eigen uitstraling.

Via de openslaande deuren loopt de woonkamer naadloos over in het terras en de achtertuin. Hierdoor voelt de leefruimte in de zomer nog groter aan.

Tuin

Voor een woning binnen de Vesting is de tuin opvallend ruim. Direct aan de woning ligt een terras met plaats voor een grote eettafel. Verder bestaat de tuin uit een mooi gazon, sierbeplanting en een voedselbos met groenten, fruit en kruiden.

Achter in de tuin staat een berging voor fietsen en

tuingereedschap. Daarnaast bevindt zich onder de prachtige oude magnolia een tweede terras, een heerlijke plek om te genieten van de rust en in het voorjaar van de uitbundige bloei. De tuin is bovendien via een achterom bereikbaar.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie kamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer ligt aan de rustige achterzijde van de woning en beschikt over drie op maat gemaakte kledingkasten.

Ook de tweede slaapkamer ligt aan de tuinzijde en is ideaal als kinderkamer.

De derde kamer aan de voorzijde is een lichte en veelzijdige ruimte die uitstekend geschikt is als thuiswerkplek, atelier of logeerkamer. Dankzij het aanwezige opklapbed en de ruime wandkast is de kamer flexibel in te delen. Vanuit deze kamer is tevens de vliering bereikbaar.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een karaktervolle eikenhouten vloer.

De badkamer is praktisch ingericht met een inloopdouche, toilet en aansluitingen voor een wasmachine en droger.

Vliering

De ruime vliering biedt volop bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Ligging

Wonen in Naarden Vesting betekent wonen op een bijzondere plek. Het historische, monumentale karakter geeft het dorp een unieke sfeer. Binnen enkele minuten wandel je naar gezellige restaurants, terrassen en speciaalzaken. Voor natuurliefhebbers liggen de heide, bossen en fietsroutes vrijwel om de

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

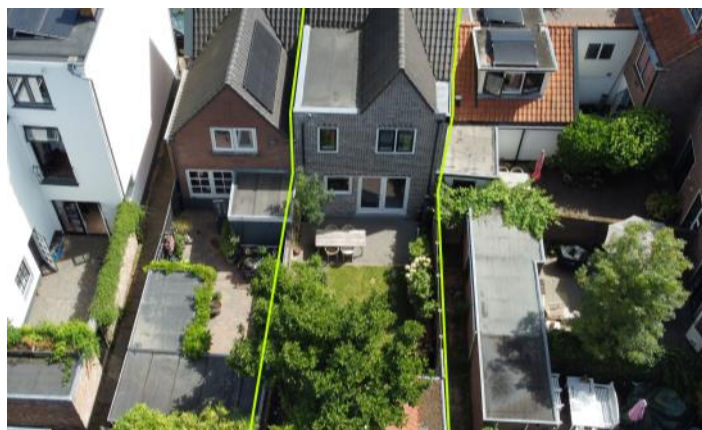
hoek. Ook de centrale ligging is ideaal: Amsterdam, Utrecht, Hilversum en Amersfoort zijn snel bereikbaar.

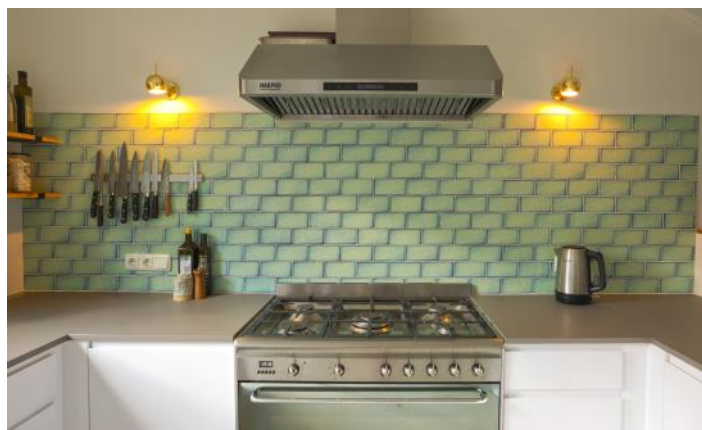
Bijzonderheden

- * Karakteristieke woning uit 1929
- * Volledig intern gerenoveerd in 2016
- * Nieuw dak geplaatst in 2016
- * Woonoppervlakte circa 92 m²
- * Extra hoog plafond op de begane grond
- * Vloerverwarming op de gehele begane grond
- * Sfeervolle designhoutkachel
- * Drie slaapkamers
- * Ruime vliering
- * Opvallend grote achtertuin met achterom
- * Berging in de tuin
- * Basisschool direct tegenover de woning
- * Gelegen in het monumentale Naarden Vesting

Een huis koop je niet alleen op basis van vierkante meters, maar vooral op het gevoel dat het je geeft. Deze woning combineert karakter, licht, comfort en een bijzondere ligging tot een plek waar je je direct thuis voelt.







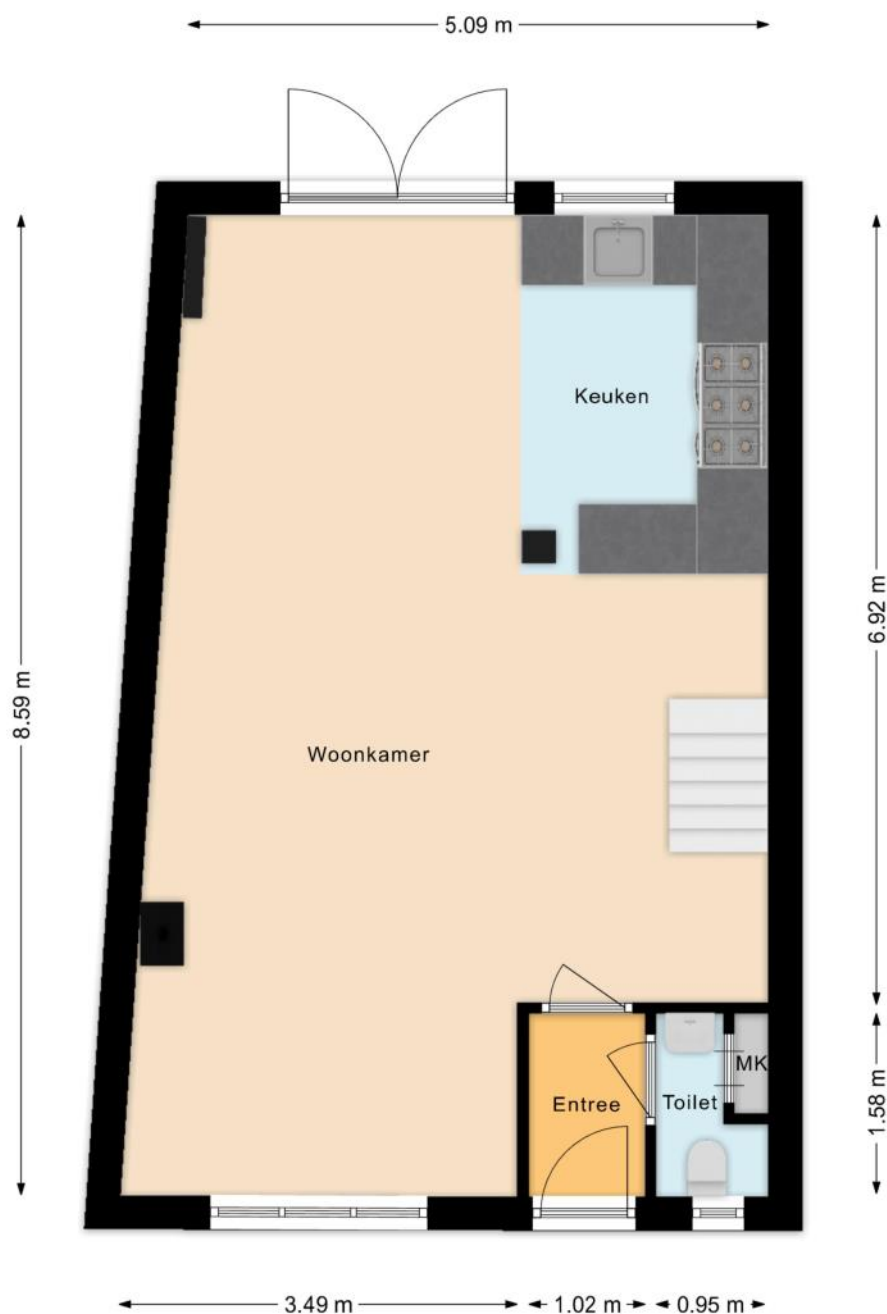




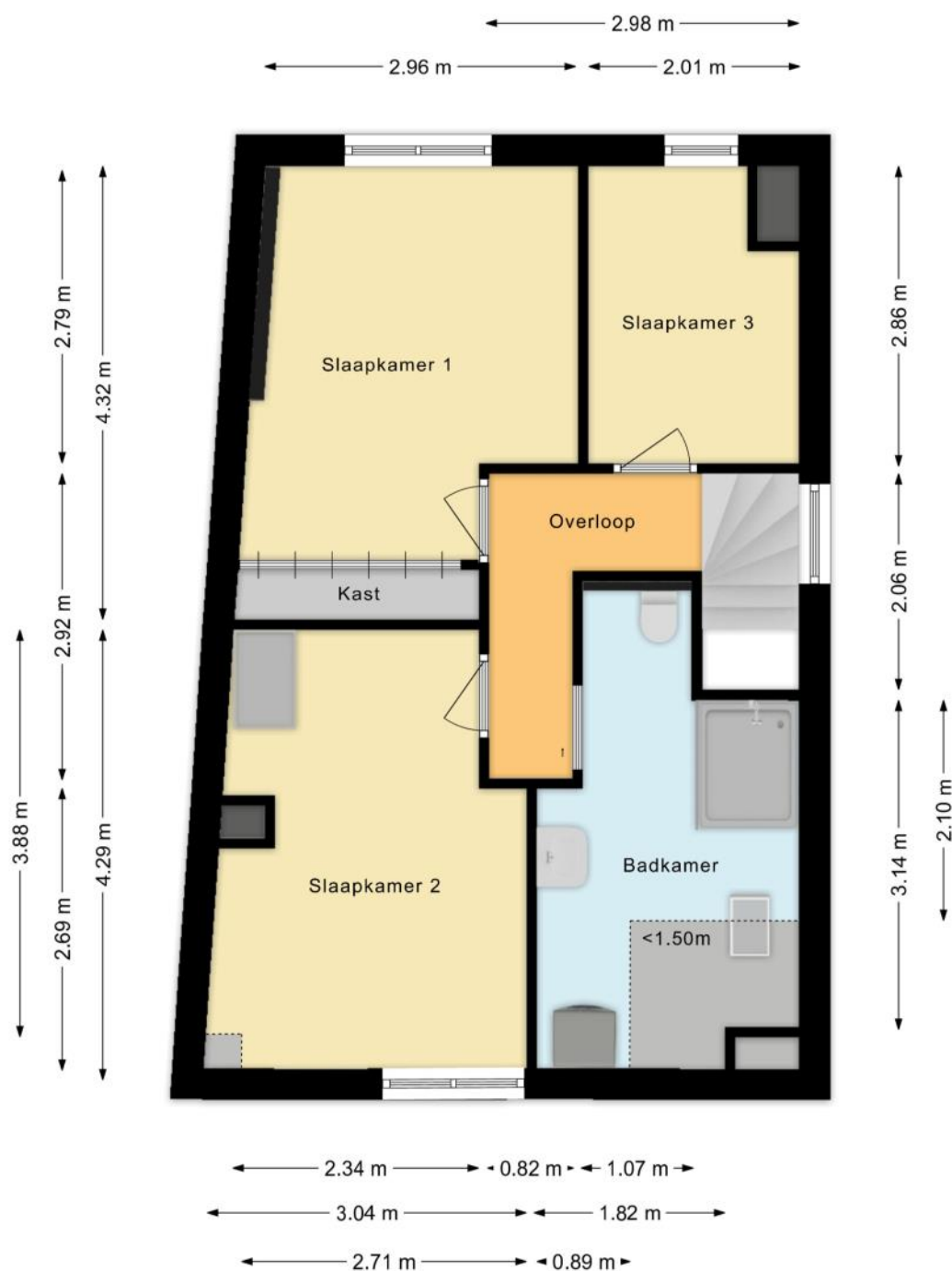




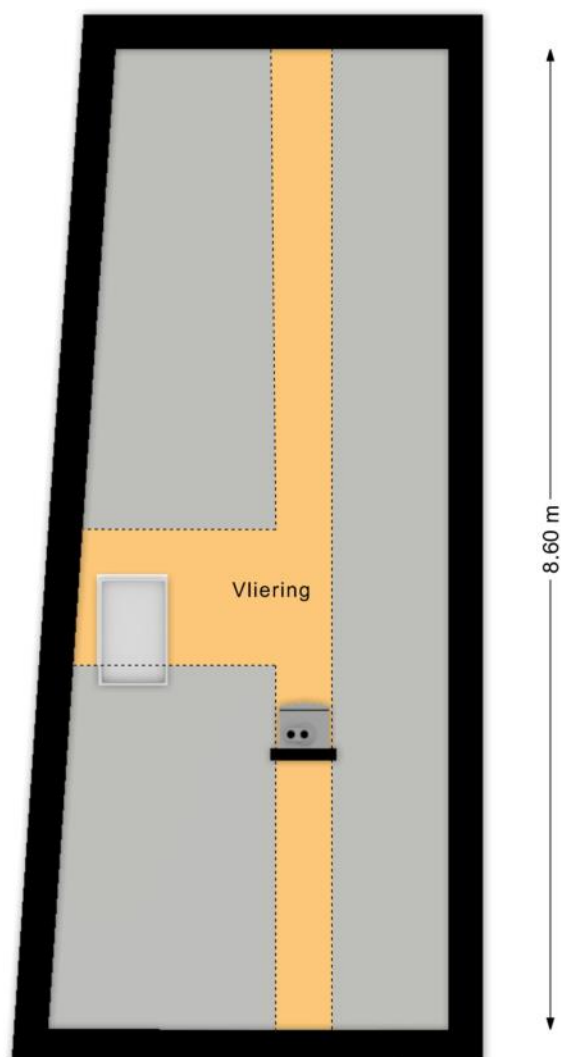
PLATTEGRONDEN



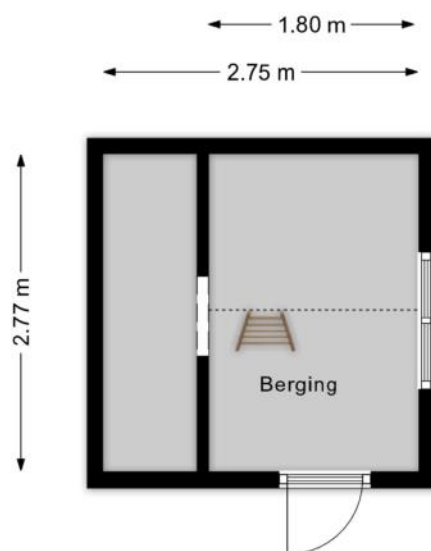
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Geschakelde woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1910
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	115 m ²
Inhoud	360 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	90 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Externe bergruimte	8 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	67 m ² (12m diep en 5,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Naarden G 248

Oppervlakte	115 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis			●
Koelkast	●		
Oven			●
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Regenton, ter overname



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Naarden

G

248

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.