TE KOOP



Vraagprijs

€ 500.000 k.k.

Zaadkorrel 34

Eemnes

Ruime, uitstekend onderhouden eengezinswoning met diepe tuin in een kindvriendelijke woonomgeving.

SINDS 1919
NIENABER
MAKELAARS

035-6242266
hilversum@nienaber.nl
www.nienaber.nl



Zaadkorrel 34 Eemnes

Ruime, uitstekend onderhouden eengezinswoning met diepe tuin in een kindvriendelijke woonomgeving.

In Eemnes, centraal gelegen in Nederland en aan de rand van 't Gooi, bieden wij deze ruime en uitstekend onderhouden eengezinswoning aan van circa 107 m². De woning beschikt over een vrijstaande stenen schuur en een diepe achtertuin op het noorden van circa 12 meter, waardoor je heerlijk achterin de tuin van de zon kunt genieten.

Deze woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, nabij het centrum van Eemnes. Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en het veelzijdige 'Huis van Eemnes' bevinden zich op korte loop- en fietsafstand. Dankzij de gunstige ligging nabij de A1 en A27 zijn steden als Utrecht, Amsterdam en Amersfoort uitstekend bereikbaar.

Eemnes kenmerkt zich door een charmante mix van karakteristieke woonboerderijen en moderne architectuur. De omgeving biedt volop natuur, zoals polders, heide, water en bosgebieden – ideaal voor wandelen en fietsen. In de nabijgelegen plaatsen Laren, Blaricum, Baarn en Hilversum vindt u een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen en gezellige horeca.

De gemeente Eemnes heeft recentelijk een nieuwe halte, Eemnes/Laren P+R, in gebruik genomen. Deze halte is opgenomen in de dienstregeling van de lijnen 100, 200, 320 en N32. Vanaf deze locatie bedraagt de reistijd naar Hilversum circa 8 minuten en is tevens sprake van een efficiënte verbinding richting Amsterdam!

INDELING:

Begane grond:
Via de fraai aangelegde voortuin bereik je de entree met vestibule/hal en garderobe, die leidt naar de hal voorzien van een toilet met designcloset en wastafel. Trapopgang naar de eerste verdieping en onder de trap bevindt zich een trapkast met meterkast.
Lichte en sfeervolle woon-/eetkamer met erker, voorzien van HR++-glas. Aan de achterzijde bevinden zich openslaande deuren (geplaatst in 2025) naar de ruime achtertuin.
Halfopen, moderne keuken voorzien van een composiet/stenen aanrechtblad en alle wenselijke inbouwapparatuur: Boretti gasfornuis met oven, inbouwmagnetron van Pelgrim, Bosch vaatwasser uit 2023 en een kokendwaterkraan van Quooker. De keuken biedt tevens toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:
Overloop, ruime slaapkamer aan de voorzijde met openslaande deuren naar het balkon. Tweede ruime slaapkamer en kleinere slaapkamer aan de achterzijde. Nette badkamer voorzien van een ligbad/douchecombinatie, designradiator en een dubbele wastafel met meubel.

Tweede verdieping:
Overloop, royale zolderkamer met kunststof dakkapel.
Via de overloop zijn nog twee ruimtes bereikbaar, beide voorzien van een dakraam. De ruimte aan de achterzijde is voorzien van de cv-ketel en de aansluiting voor de was-/droogmachines. De andere ruimte wordt gebruikt als berging.
Onder de schuine kap zijn knieschotten geplaatst voor extra opslagruimte. Daarnaast bevinden er zich twee aparte vlieringen onder de kap.

Buitenruimte:
De woning beschikt over een zonnige voortuin en een diepe, verzorgde achtertuin van circa 12 meter op het noorden. Door de diepte kun je heerlijk achterin de tuin van de zon genieten. Daarnaast bevindt zich een vrijstaande stenen schuur en een achterom.

BIJZONDERHEDEN:

- Ruime eengezinswoning
- 4 slaapkamers
- Veel opbergruimte
- Bouwjaar 1967
- Toekomstbestendige cv-ketel (Intergas HRE, 2023, eigendom) met aansluitmogelijkheid voor een warmtepomp
- Woonoppervlakte circa 107 m^2
- Inhoud woning circa 365 m^3
- Perceelgrootte 162 m^2 (eigen grond)
- Vrij parkeren
- Oplevering in overleg

VERKOOPVOORWAARDEN:

Diverse verkoopclausules van toepassing, waaronder een ouderdomsclausule.

Bekijk ook de woningvideo en 360-gradenfoto's; de uitgebreide brochure is direct te downloaden via nienaber.nl en funda.nl.

Voor een bezichtiging van deze ruime eengezinswoning kunt u contact opnemen met ons kantoor.

U bent van harte welkom!







Vraagprijs

€ 500.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	107 m²
Perceeloppervlakte	162 m²
Inhoud	365 m³
Bouwjaar	1967
Energielabel	C







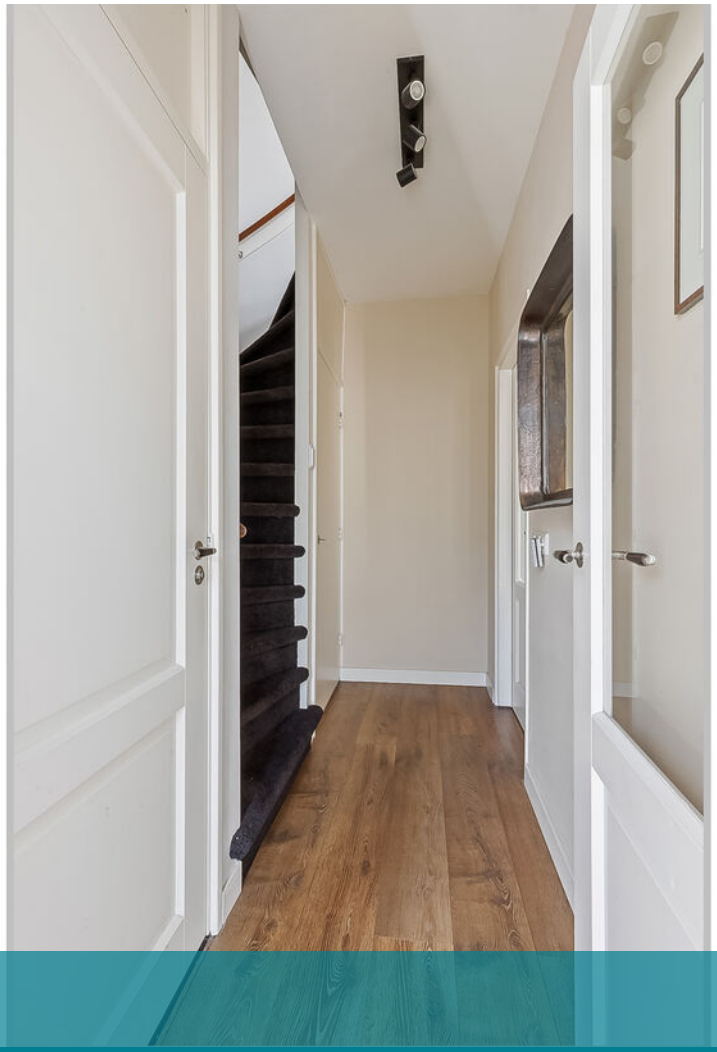














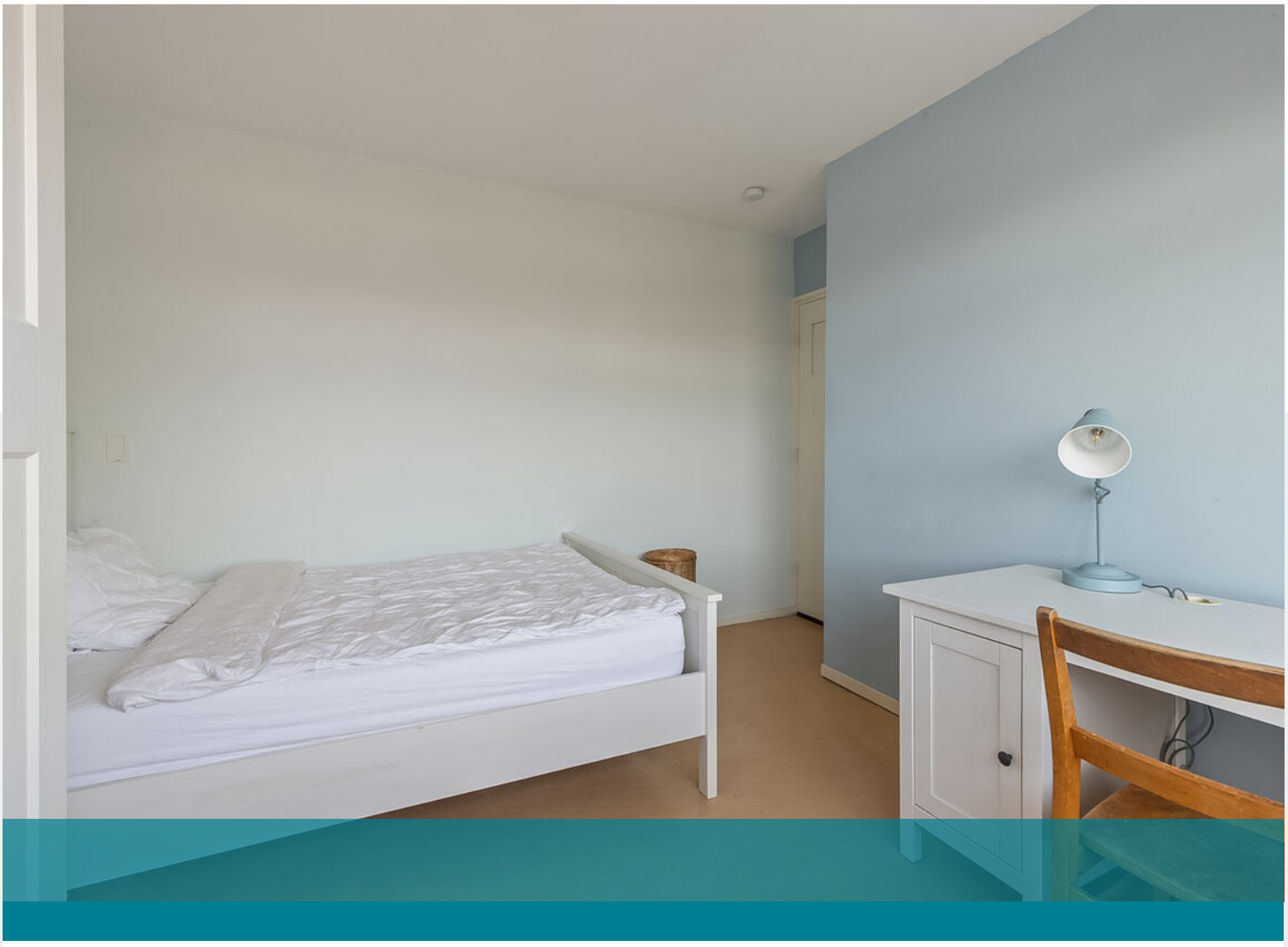




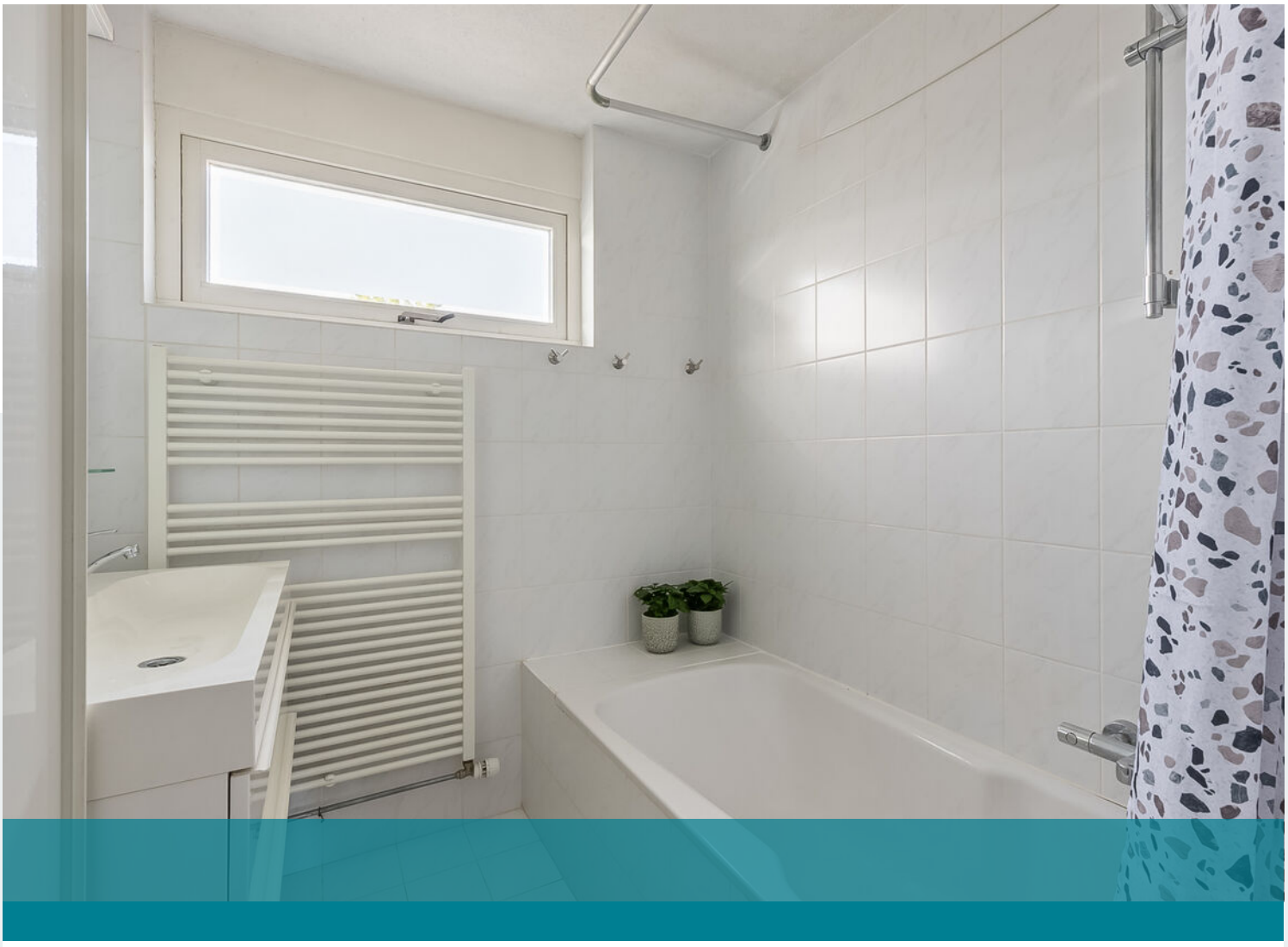










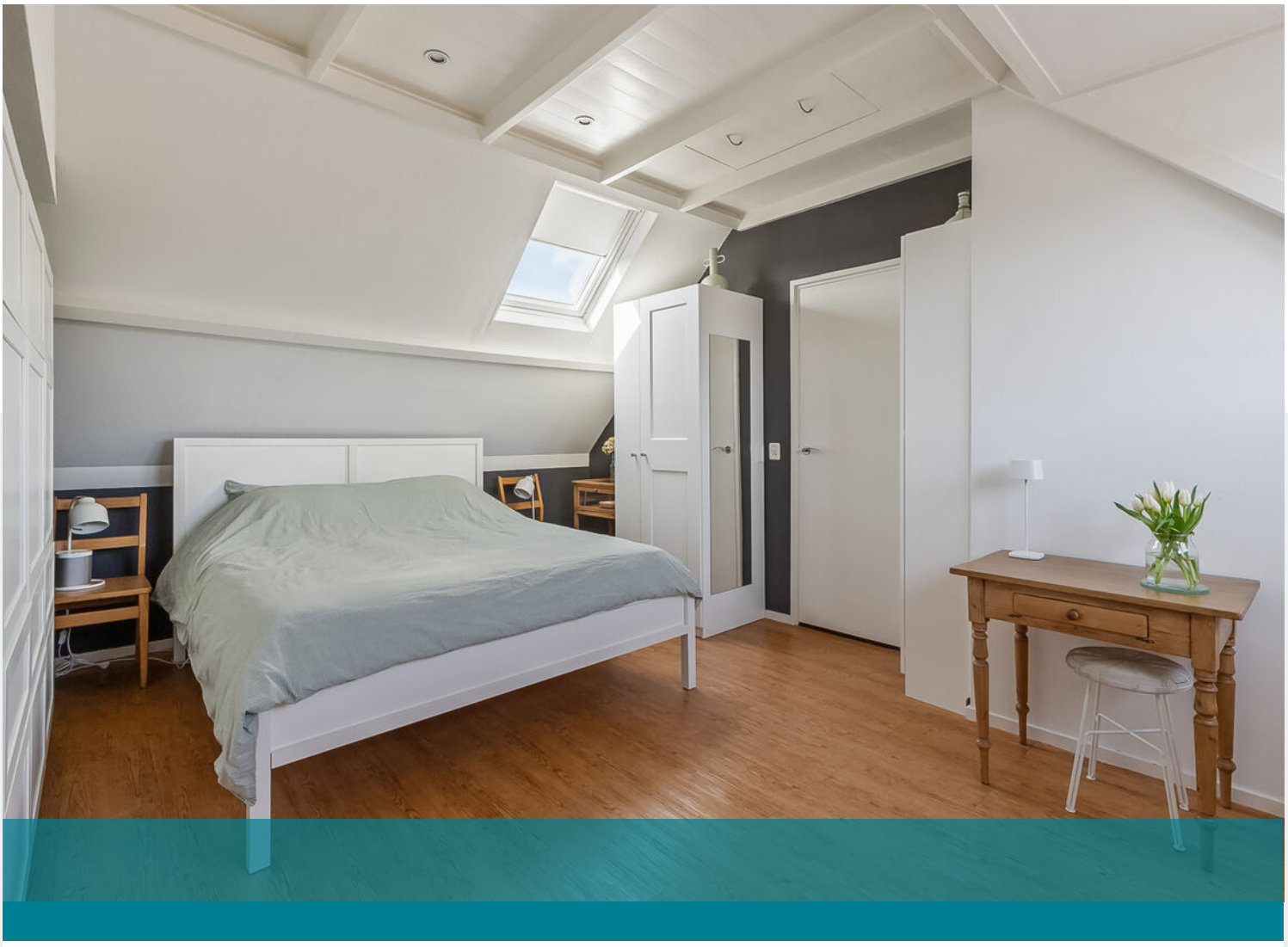















AEG















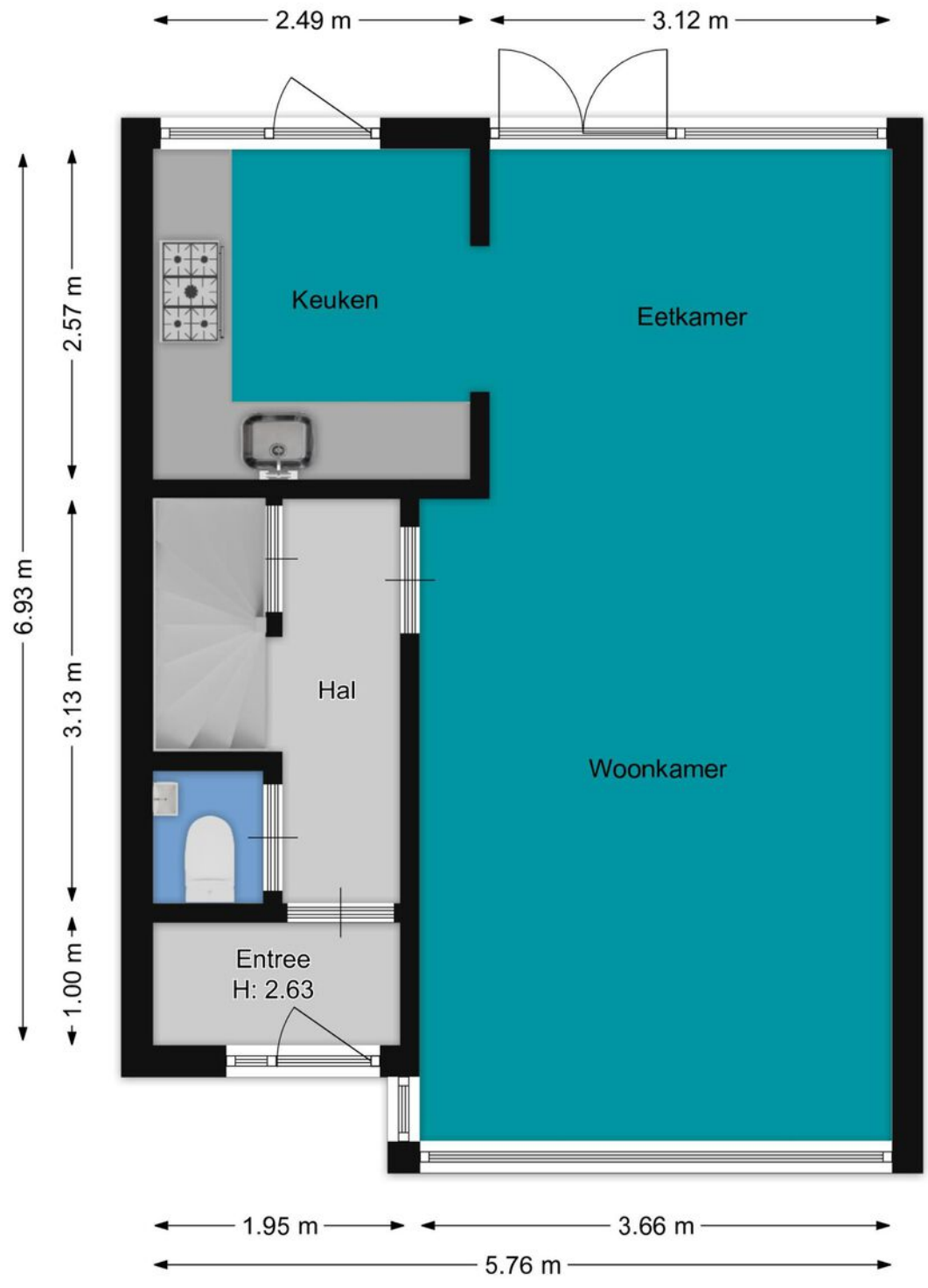









Kies een bevlogen aankoopmakelaar!
NVM
Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar
nvm.nl



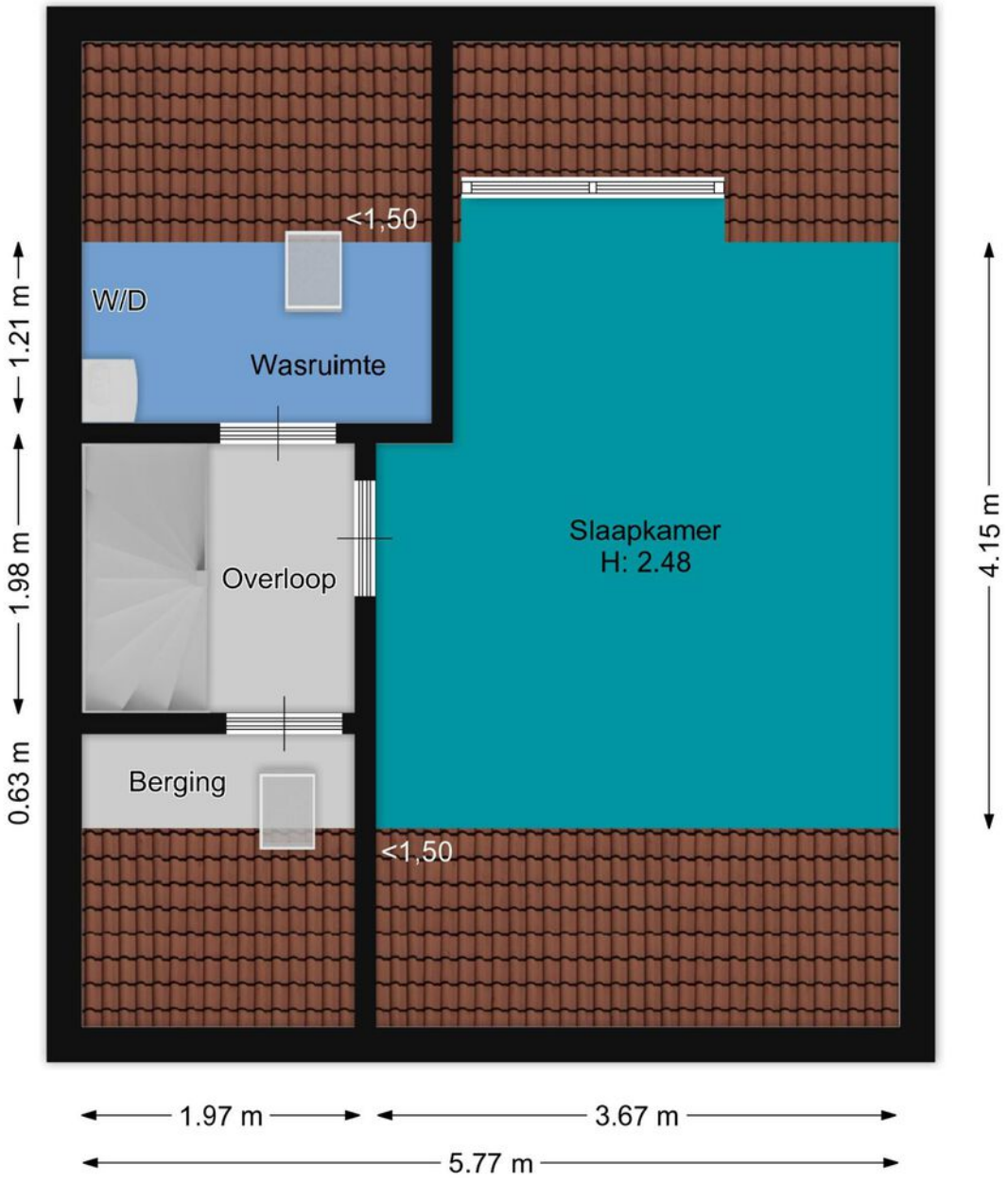
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



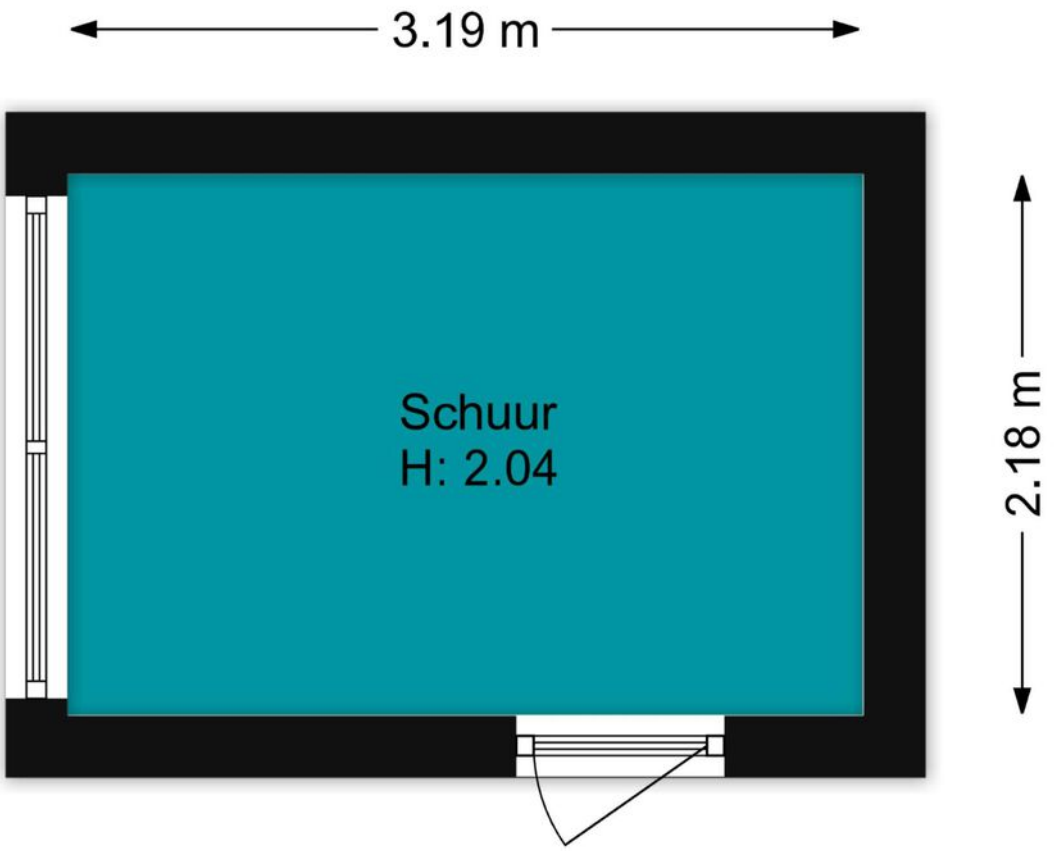
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Eemnes
Sectie	G
Perceel	2156

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

Kadastrale kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers			X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Alleen de inbouwspots van de zolderslaapkamer kunnen overgenomen worden. De inbouwspotjes van het toilet blijven achter. De rest van de verlichting nemen we mee.			X	
- inbouwspots wc blijven achter	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Jaloezie woonkamerraam voorzijde is defect	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X

Lijst van zaken

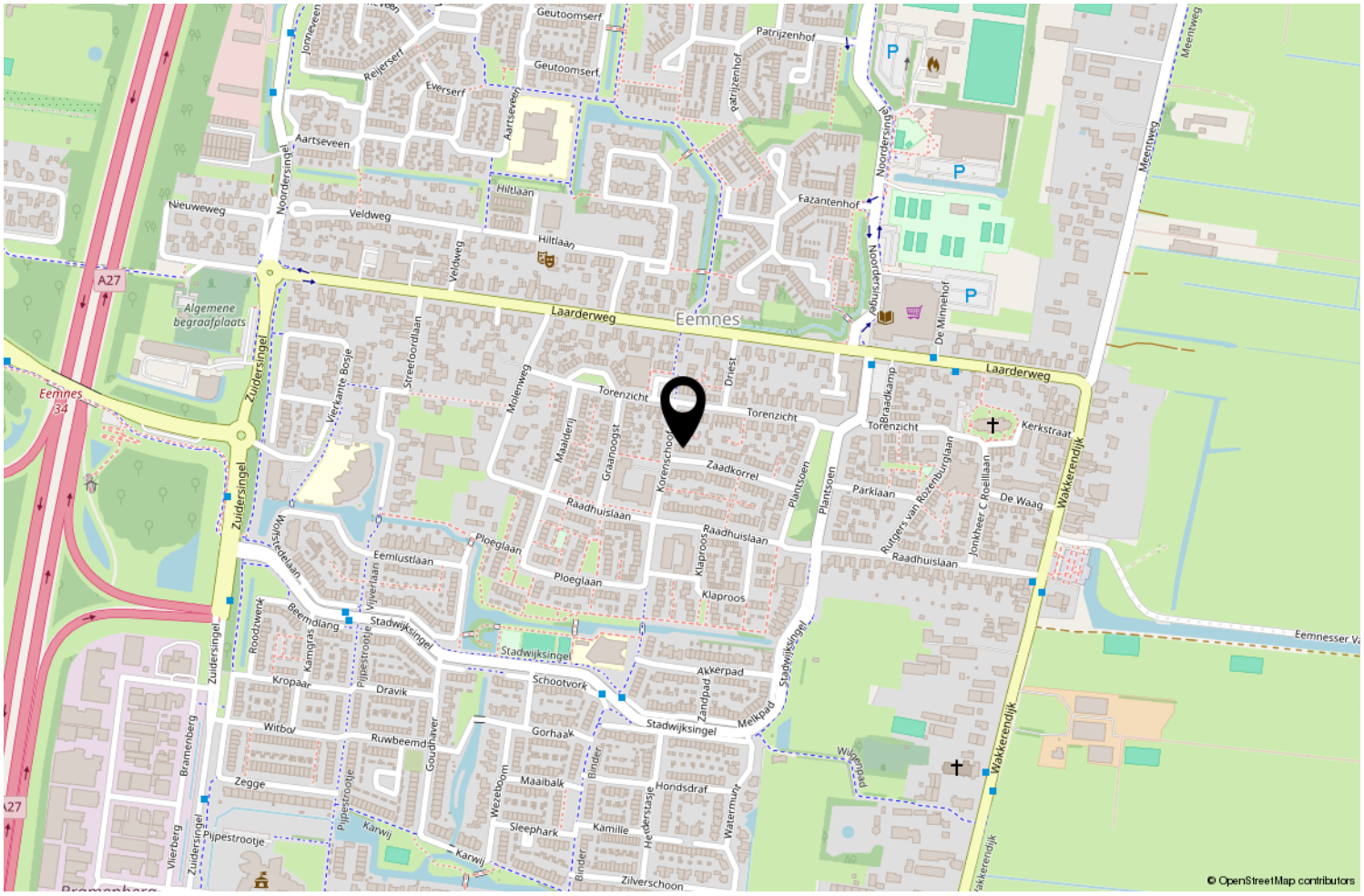
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
De volgende planten/bomen gaan mee: Voortuin: de roos bij de voordeur, die bij de taxus staat; de pioenroos; de witte hibiscus; Achtertuin: De Esdoorn, grote boom; de Japanse Sneeuwbal, klein boompje aan de kant van de buren van nr. 36		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X

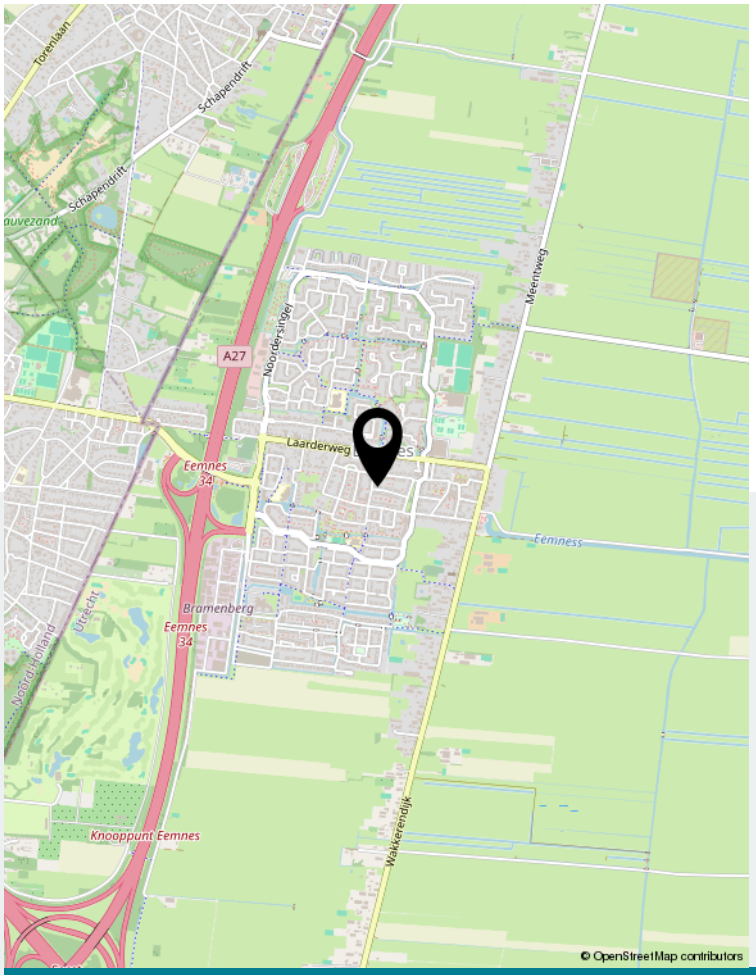
Lijst van zaken

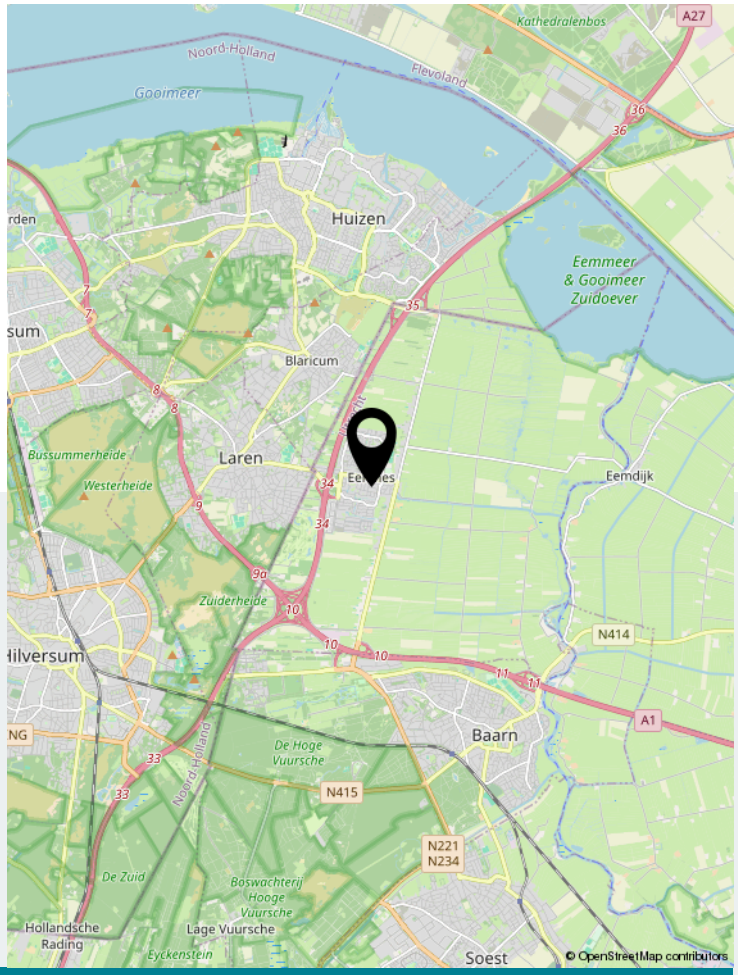
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Waterton	X			
-				X

Overig - Contracten
CV: Nee
Boiler: Nee
Zonnepanelen: Nee

Lijst van zaken







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 NVMmakelaar 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 bieders 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 bouwkwaliteit 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 bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd 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 bedenktijd 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 15 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.



Bel ons voor het maken van een afspraak. U bent van harte welkom!

Team Nienaber Makelaars Hilversum,
Jeroen Meijer - Vincent Mikkers - Daphne Lalmy - Linda Honderd - Petra Niehaus

SINDS 1919
NIENABER
MAKELAARS

's-Gravelandseweg 15 | 1211 BN Hilversum
035-6242266 | hilversum@nienaber.nl | www.nienaber.nl