



Forelweg 3, Eemnes

€ 719.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	151 m ²
Inhoud	507 m ³
Perceeloppervlakte	170 m ²
Bouwjaar	2004
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



Omschrijving

Veel ruimte, volop licht en een heerlijke plek voor het hele gezin! In een rustige en kindvriendelijke woonwijk aan de noordkant van Eemnes staat deze leuke middenwoning (2004, energielabel A). De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van een lichtstraat, waardoor de woonkamer heerlijk licht en ruimtelijk aanvoelt. Met maar liefst vier slaapkamers, een royale leefruimte op de begane grond, een zonnige achtertuin op het westen en volop bergruimte is dit een ideale woning voor een jong gezin.

De ligging is bijzonder prettig: aan een rustige, doodlopende straat in een vriendelijk opgezette woonwijk, met vanuit de erker aan de voorzijde prachtig vrij uitzicht over de weilanden. Je woont hier rustig en groen, terwijl voorzieningen, uitvalswegen en omliggende plaatsen gemakkelijk bereikbaar zijn.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met garderobe, toilet en toegang tot de woonkamer. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde met grote ramen en lichtstraat is dit een heerlijke, lichte leefruimte, met directe toegang tot de tuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige woonkeuken. De erker zorgt niet alleen voor veel licht, maar biedt bovendien een prachtig en vrij uitzicht over de weilanden. Een fijne plek om te genieten met een kop koffie, terwijl je in de verte de paarden ziet lopen.

De woonkamer is voorzien van een mooie massief houten Bruynzeel-vloer. In de keuken en hal liggen plavuizen. Daarnaast beschikt de woning over een praktische provisieruimte in de keuken.

De achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. De tuin beschikt over een achterom en een schuur, ideaal voor fietsen, tuinspullen en andere spullen.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee zeer ruime slaapkamers. De oorspronkelijke indeling met drie slaapkamers is aangepast, waardoor nu twee royale kamers zijn ontstaan: één slaapkamer aan de voorzijde en één slaapkamer-en-suite aan de achterzijde.

De luxe badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, tweede toilet, wastafel en badkamermeubel. De vloertegels zijn bijzonder en komen rechtstreeks uit Marokko.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer met een eigen wastafel en veel ramen. Ook hier geniet je van het prachtige, vrije uitzicht over de weilanden.

Aan de achterzijde ligt de vierde slaapkamer, die dankzij de grote dakkapel lekker ruim is en zich over de volledige breedte van de woning uitstrekt. Achter de knieschotten is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig.

Vanuit deze slaapkamer bereik je een separate ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger en de cv-installatie. Ook hier is veel bergruimte aanwezig, waaronder achter de knieschotten en op de bergvloering.

Extra handig: vanaf de overloop op de tweede verdieping is via een opbergkast en een losse trap nóg een extra bergvloering bereikbaar. Aan bergruimte dus geen gebrek!



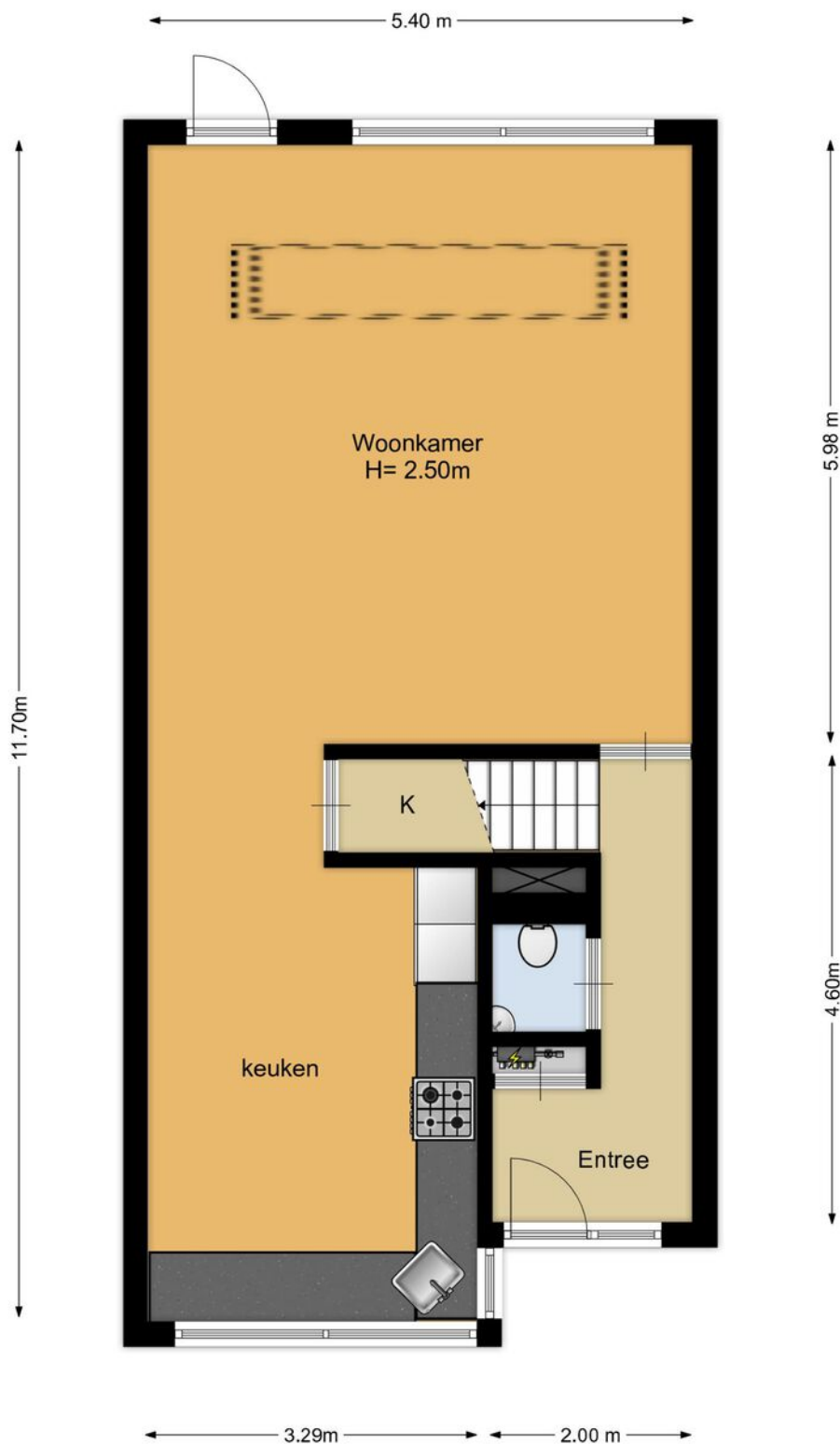
Bijzonderheden

- Bouwjaar 2004, volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A.
- Er is een warmteterugwin installatie (2024, in 2026 v.v. nieuwe filters) en ventilatiekanalen naar alle ruimtes
- Er liggen 14 zonnepanelen op het dak
- De cv-ketel is uit 2014
- De keuken is in 2023 gerenoveerd (nieuwe frontjes, apparatuur vernieuwd en inductiekookplaat geplaatst)
- Winkels, Huis van Eemnes en sportvelden liggen op loop/fietsafstand.
- Scholen en kinderopvang liggen dichtbij.



Plattegrond

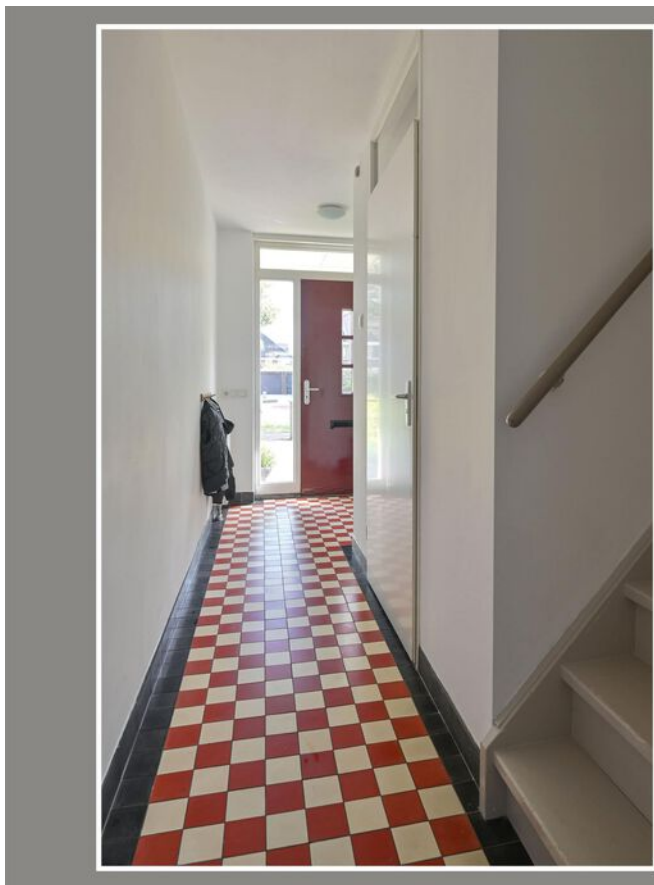
Forelweg 3, Eemnes
Begane grond



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

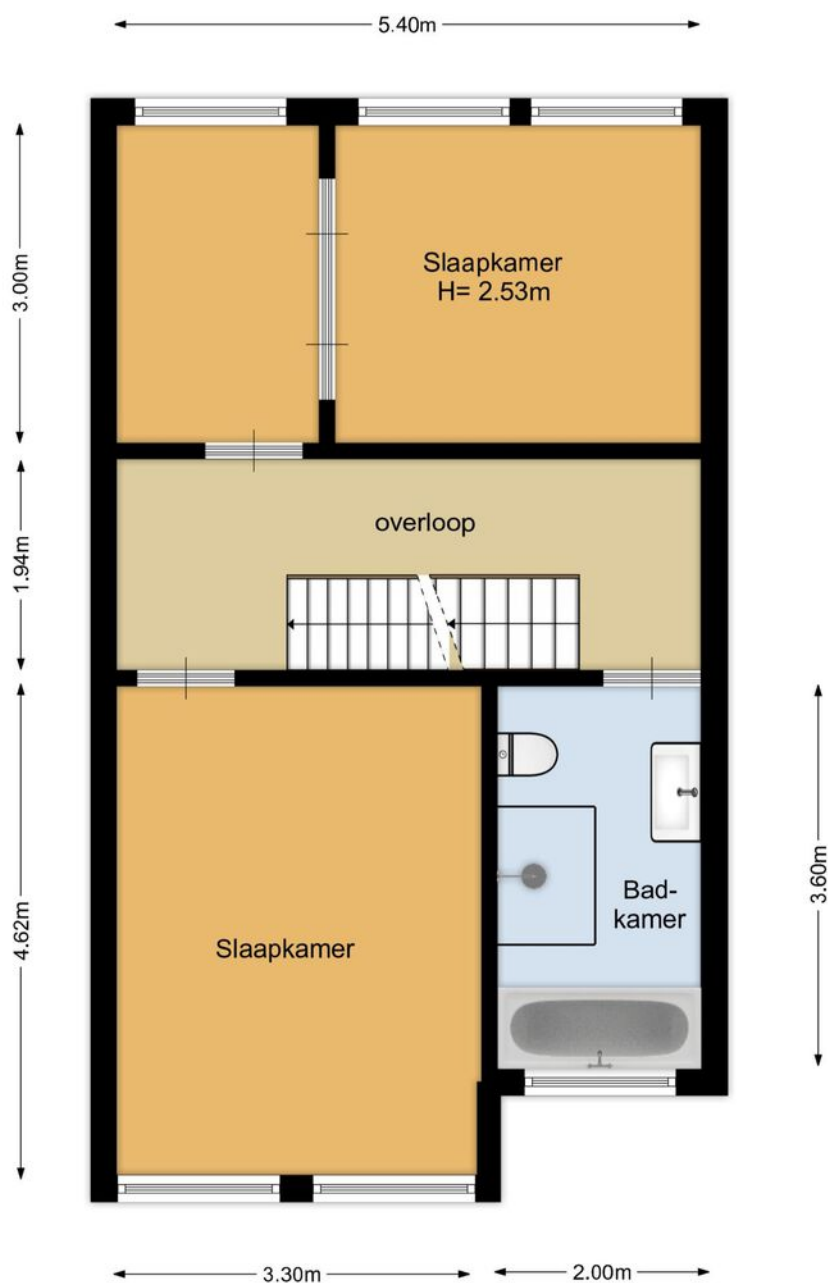






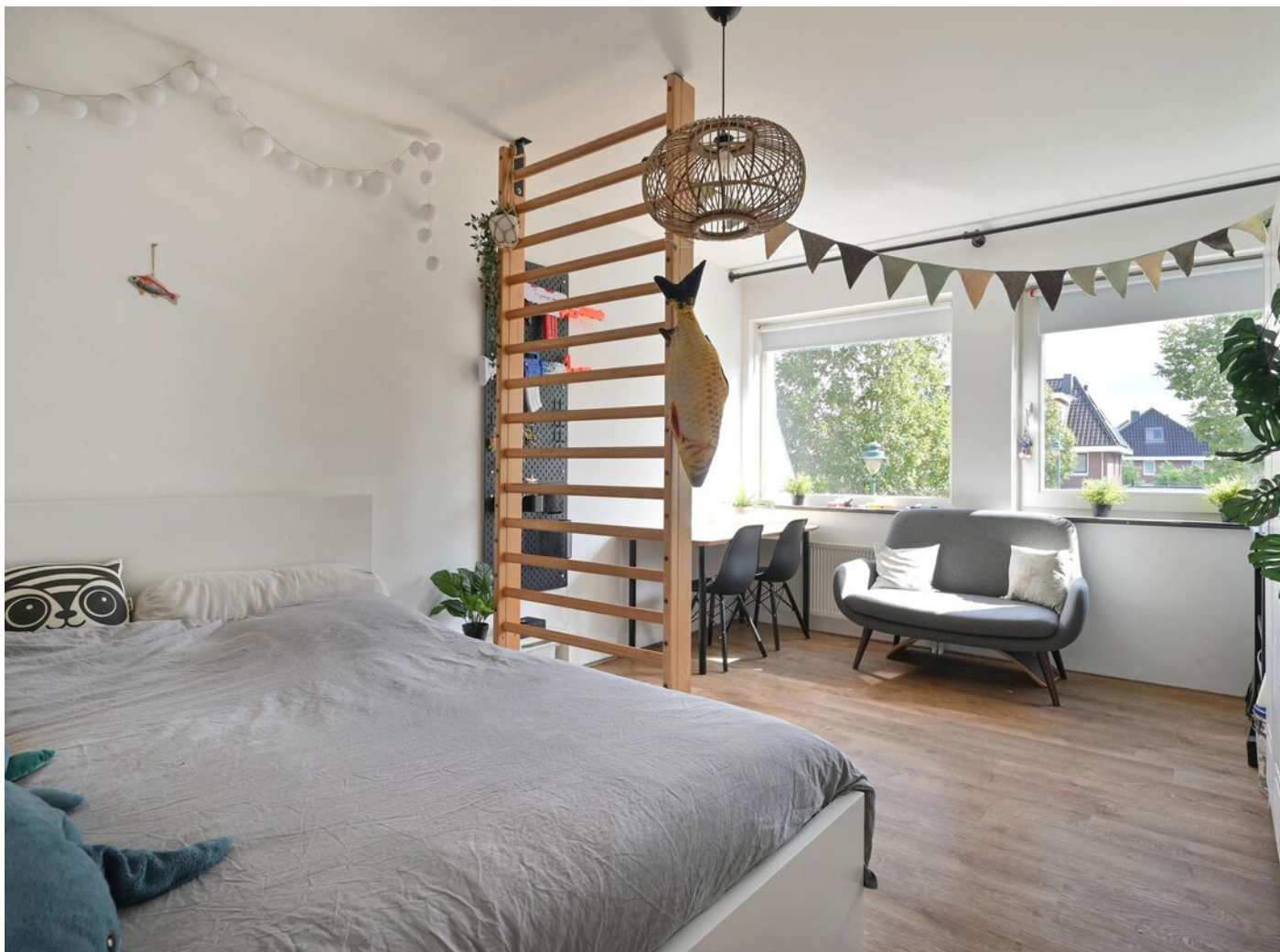
Plattegrond

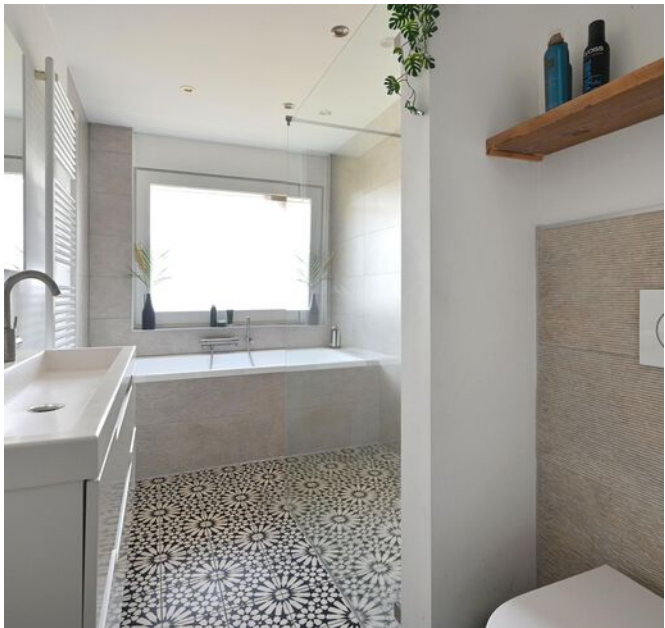
Forelweg 3, Eemnes
1e verdieping



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

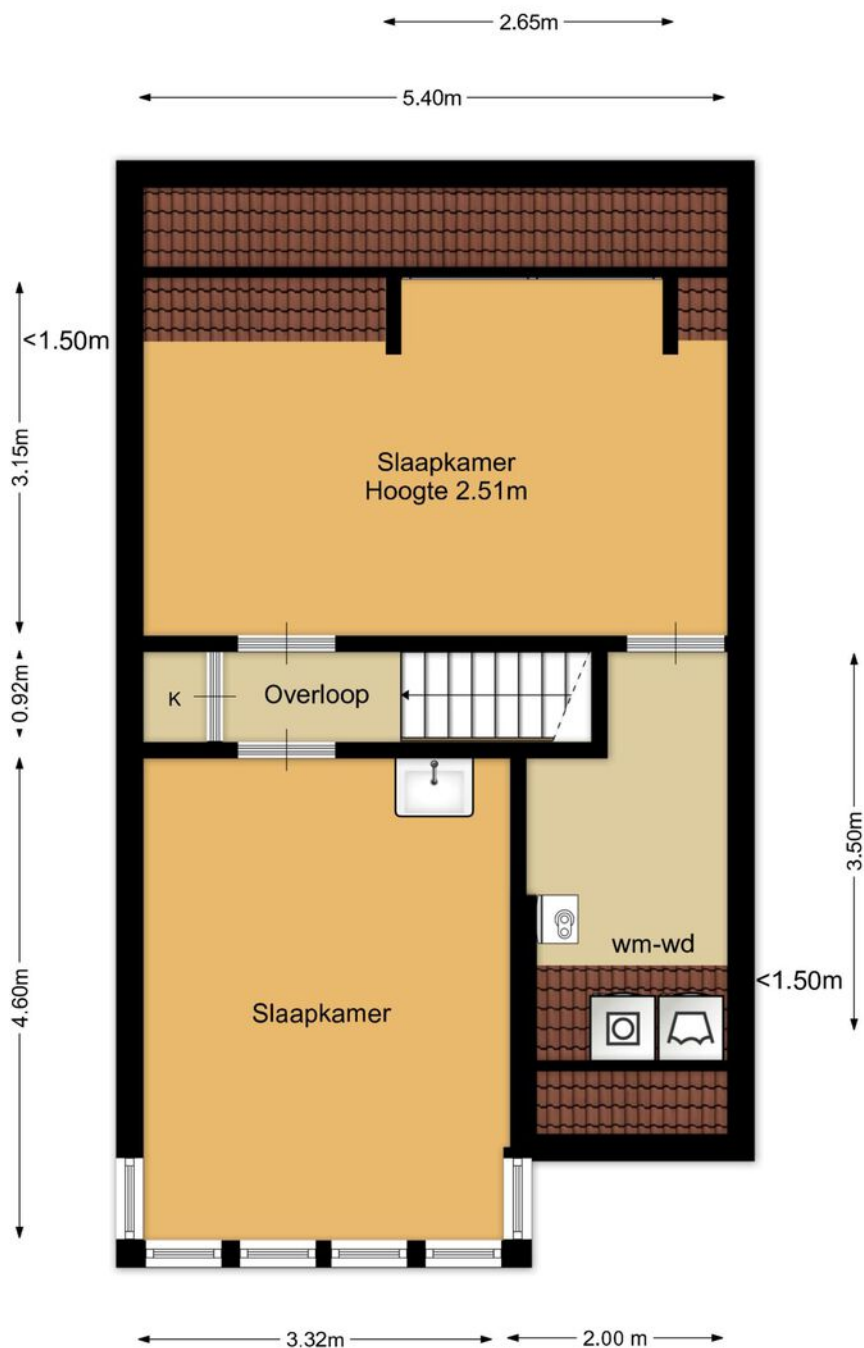






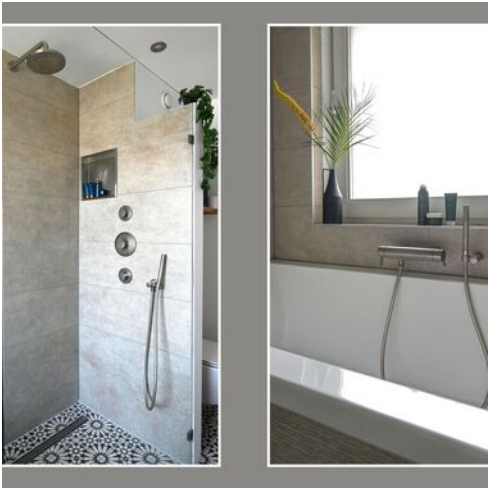
Plattegrond

Forelweg 3, Eemnes
2e verdieping



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













Locatie



Noordbuurt

Deze woning ligt in de Noordbuurt van Eemnes aan een doodlopende straat. Een kindvriendelijke wijk waar de straten ruim zijn opgezet. Er spelen kinderen op straat of in de achtergelegen speeltuin en er is veel groen.

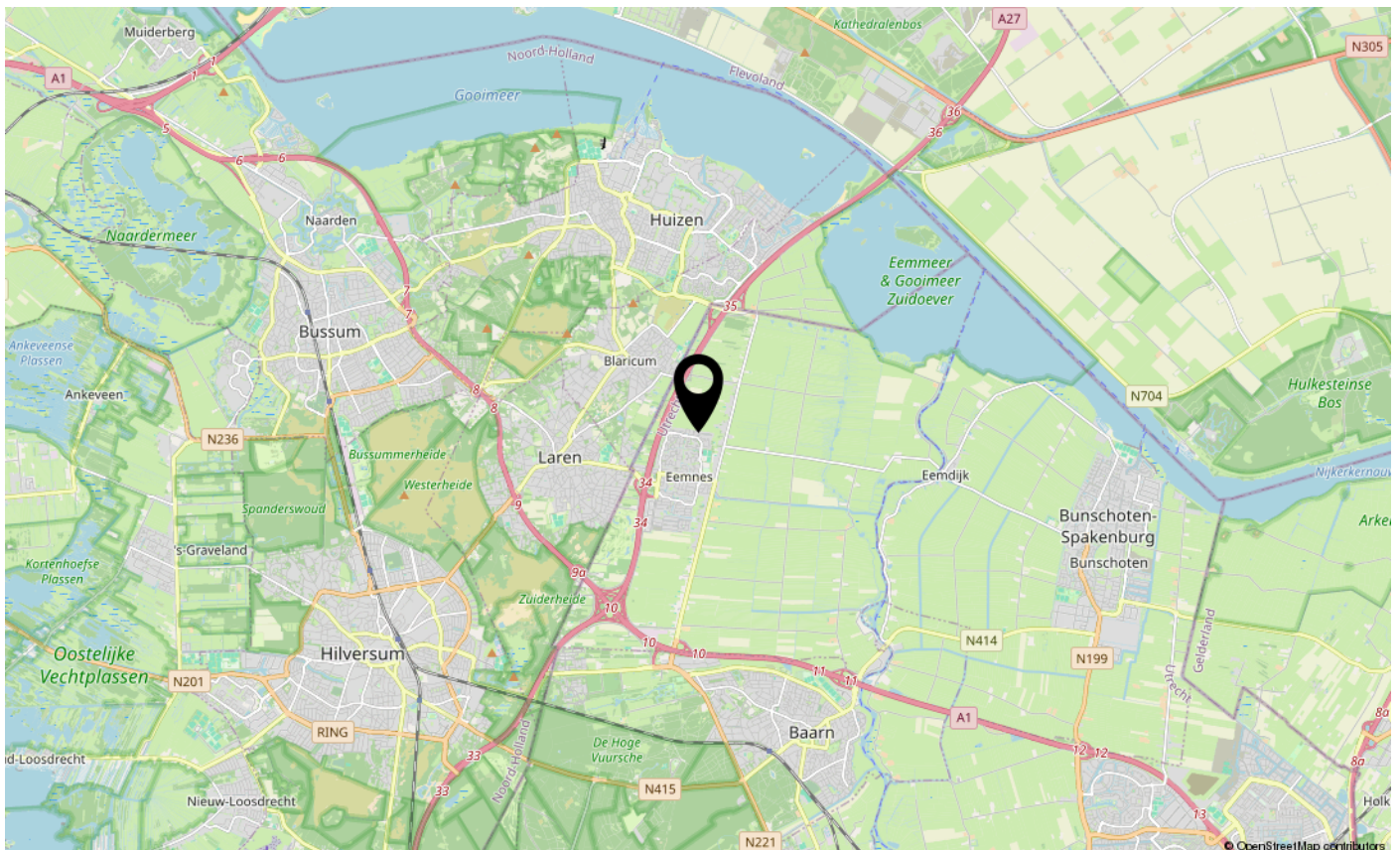
Type woningen: in deze wijk staan veel gezinswoningen, variërend van vrijstaand, twee-onder-een-kap en rijwoningen.

Er wonen gezinnen, starters en ouderen.

Voorzieningen, de centrumvoorzieningen liggen vlakbij, evenals de scholen, sportvelden en de polder.

Je bent binnen enkele autominuten op de A1 en A27.

Straten: o.a. Forelweg, Zonnebaarsweg, Zeeltweg en Kolbleistraat.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Forelweg3



0 5 10 15 20 25m

12345
25

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

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Eemnes
Sectie K
Perceel 798

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Hoe werken wij?

Biedingen schriftelijk bevestigen

Wij vinden het belangrijk om alles rondom een verkoop van een woning goed vast te leggen. Zo voorkomen we misverstanden en is alles voor iedereen duidelijk. Daarom verzoeken wij je om de bieding, voorzien van de voorwaarden, naar ons te mailen (info@vanberkummakelaars.nl).

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper met een tegenvoorstel reageert op je bod. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod zal bespreken met de verkoper betekent dit nog niet dat je in onderhandeling bent.

Gedurende het biedingsproces mag de makelaar doorgaan met bezichtigen. Het is aan elke andere geïnteresseerde toegestaan om tijdens een lopende bieding ook een bieding te doen.

Als je de vraagprijs biedt, hoeft de verkoper niet aan jou te verkopen. Het bieden van de vraagprijs wordt gezien als een normaal bod.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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 getekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehoud financiering

Voor een voorbehoud financiering rekenen wij maximaal 6 weken vanaf het tekenen van de koopovereenkomst.

Waarborgsom / bankgarantie

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. Hiervoor rekenen wij maximaal 7 weken vanaf het tekenen van de koopovereenkomst.

Indien er geen voorbehoud voor financiering nodig is, dan rekenen wij maximaal 4 weken vanaf het tekenen van de koopovereenkomst voor de ontvangst van een waarborgsom of bankgarantie.

Gekocht en verbouwen?

Na het tekenen van de voorlopige koopakte en het verstrijken van de bedenktijd mag je één keer met een aannemer, keukenspecialist of schilder in de woning om te inventariseren wat er gedaan moet worden, mits de verkoper hiermee akkoord gaat.

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. Soms weten verkopers door hun leeftijd of in geval van een nalatenschap niet alle 'ins en outs' van een woning.





Onderzoeksplicht koper

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 uw onderzoeksplicht betreft, raden wij aan een eigen NVM- makelaar in te schakelen en deze mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Bouwkundige keuring

Koper heeft de mogelijkheid om voor het tekenen van de koopovereenkomst een bouwtechnische keuring uit te laten voeren. De resultaten van de bouwkundige keuring dienen te worden vastgelegd in een bouwkundig rapport. Dit rapport dient te worden opgesteld door een erkende bouwkundige.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die zijn opgenomen in 'Clausules koop-overeenkomst'. 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. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een financiering) worden alleen vermeld in de koopakte als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

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 eigendomsbewijster beschikking gesteld.

Notariskantoor verder dan 20 km verwijderd van verkoopobject

De keuze van de notaris is in de meeste gevallen ter keuze van de koper. Indien het notariskantoor waar de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden verder dan 20 km verwijderd is van het verkoopobject, dan komen de extra kosten die dit met zich meebrengt voor rekening van de koper. Te denken valt aan de kosten die gemaakt worden voor het opmaken van bijvoorbeeld een notariële volmacht.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Clausules

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte

Het verkochte perceel is destijds door het Kadaster vastgesteld. Het is koper genoegzaam bekend wat de kadastrale omvang van dit perceel is, hoe de kadastrale perceelgrenzen lopen en wat derhalve in de koop is inbegrepen. Het verkochte is tevens ingemeten door een ter zake kundig extern bedrijf conform de meetinstructie. Deze meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper stelt koper in de gelegenheid de maatvoering in de woning zelf op te meten en te controleren in de periode tot het verstrijken van de bedenktijd. Daarna kan geen beroep jegens verkoper of verkopende makelaar gedaan worden als het werkelijke oppervlak afwijkt van de verkoopinformatie.

Bouwkundige keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te laten inspecteren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Vragenlijst

Verkoper verklaart hierbij de vragenlijst naar waarheid te hebben ingevuld voor zover de feiten bij hem bekend zijn. Voor een onjuiste of onvolledige beantwoording is verkoper slechts aansprakelijk als hij zich hiervan bewust was of redelijkerwijs bewust kon zijn. Beantwoording van deze vragenlijst door verkoper ontslaat koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht.





Van Berkum

MAKELAARS SINDS 1966

"Ruim 25 makelaarsjaren hebben mij geleerd dat het uiteindelijk maar om één ding gaat: dat ene, juiste huis waar je thuis kunt komen. Dit gevoel vind je terug in ons logo. Maar ook in onze werkwijze. Bel me gerust voor een afspraak."

drs. Patricia van Berkum RM RT
directeur/eigenaar

Laanstraat 20
3743 BE Baarn

Tel. 035-5418445
info@vanberkummakelaars.nl

www.vanberkummakelaars.nl

