

TE KOOP

Wilhelminastraat 12

Weesp



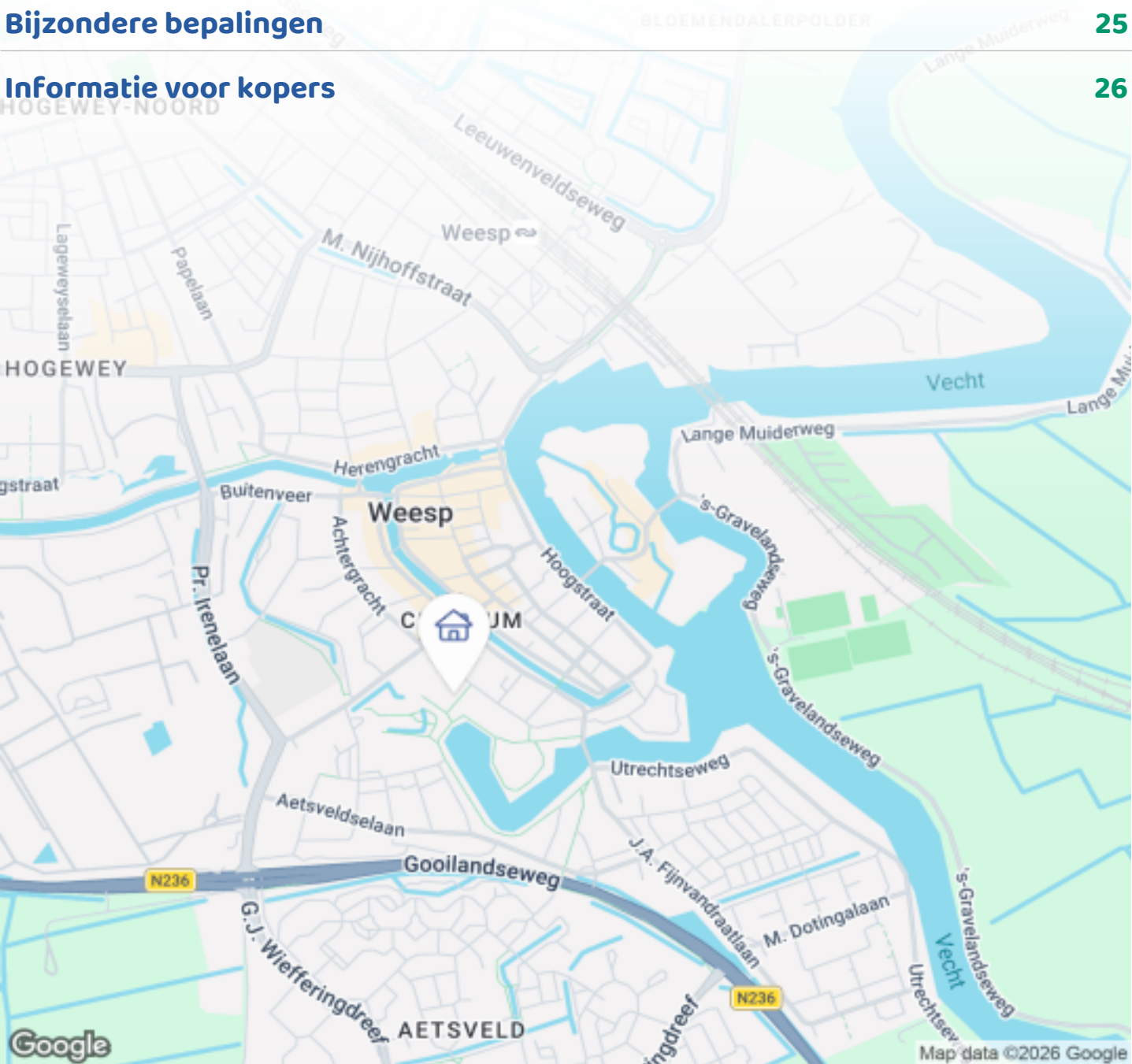
Vraagprijs

€ 540.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	23
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Wilhelminastraat 12, Weesp

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

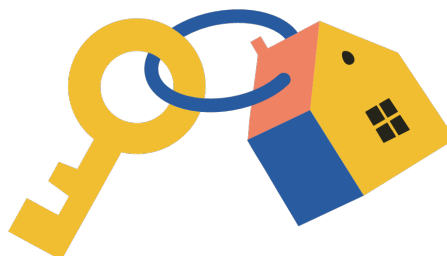


[English description below]

Zeer goed onderhouden stadswoning met zonnig dakterras en ruime schuur in het centrum van Weesp!

Midden in het sfeervolle en levendige historische centrum van Weesp staat deze zeer goed onderhouden en karakteristieke stadswoning, gelegen in één van de pittoreskste straatjes van Weesp. De woning ligt in een rustige, autovrije straat en heeft alles wat je van een stadswoning mag verwachten: hoge plafonds, een centrale ligging en het bruisende centrum letterlijk om de hoek. Tegelijkertijd is er de afgelopen jaren veel vernieuwd, waaronder de keuken, badkamer en cv-installatie.

Vanuit de woning loop je zo naar de winkels, cafés en restaurants, de Vecht en het station. Voor buitenruimte hoef je niet eropuit: vanuit de slaapkamer stap je zo op het zonnige dakterras. Aan de achterzijde ligt bovendien een ruime schuur van circa 23 m², met



Woningbrochure: Wilhelminastraat 12, Weesp

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

elektra en een vaste trap naar de bergzolder.

De woning:

Via de voordeur kom je in de hal, die toegang geeft tot de woonkamer. De hoge plafonds zorgen ervoor dat de begane grond ruim aanvoelt. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. Door de vier lichtkoepels valt hier veel daglicht naar binnen.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en combi-oven.

Ook de moderne badkamer is met zorg uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, toilet en een fraai wastafelmeubel.

Op de eerste verdieping liggen twee slaapkamers. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is het dakterras direct bereikbaar. Een vaste trap leidt vanaf de eerste verdieping naar de bergzolder. Hier is veel extra bergruimte en bevindt zich de recent vernieuwde cv-installatie.

Dakterras en ruime schuur:

Het zonnige dakterras biedt veel privacy en ligt het grootste gedeelte van de dag in de zon, waardoor het in de middag en avond een heerlijke plek is om buiten te zitten.

De schuur aan de achterzijde is met circa 23 m² opvallend ruim. De schuur is voorzien van elektra en heeft een vaste trap naar de bergzolder. Daardoor is er niet alleen ruimte voor fietsen en opslag, maar ook voor bijvoorbeeld een werkplek, hobbyruimte of klusruimte. Er is daarnaast ruimte voor een extra koelkast, vriezer of droger.

Wat is er vernieuwd?

Aan de woning is de afgelopen jaren regelmatig onderhoud gepleegd en zijn verschillende onderdelen vernieuwd. De keuken en badkamer zijn in 2020 volledig vernieuwd. De dakkapellen zijn in 2017 en 2018 vernieuwd, geïsoleerd en volledig geschilderd en in 2021 voorzien van een groen dak. In 2022 is onder

andere de achterpui geïsoleerd en is het dak van de schuur geïsoleerd. In 2025 is de cv-installatie vervangen.

Een volledig overzicht van de verbeteringen en het onderhoud staat onderaan deze advertentie.

Energieverbruik:

Het werkelijke energieverbruik is opvallend laag en ligt ruim onder het gemiddelde voor een vergelijkbaar huishouden. Dit is gebaseerd op het daadwerkelijke verbruik van de huidige bewoners, een tweepersoonshuishouden. De energienota is beschikbaar ter inzage.

De locatie:

De Wilhelminastraat ligt in het sfeervolle en levendige historische centrum van Weesp. De straat zelf is autovrij en vanuit de woning zijn winkels, supermarkten, horeca en de Vecht op loopafstand bereikbaar. Ook het station ligt dichtbij, circa 10 minuten lopen of een paar minuten fietsen.

De centrale ligging is een van de grote voordelen van Weesp. Vanaf het station ben je in ongeveer 15 minuten in Amsterdam en zijn ook Hilversum, Almere en Utrecht goed bereikbaar.

Goed om te weten:

Er is een bouwtechnisch keuringsrapport uit 2023 beschikbaar, dat bij de bezichtiging ter inzage kan worden gegeven.

Verbeteringen en onderhoud:

De belangrijkste vernieuwingen en onderhoudswerkzaamheden:

2015: trapkast, klepbank in de slaapkamer, nieuwe vloerafwerking, ombouw van de kachels, nieuwe stopcontacten en schakelmateriaal en nieuw hang- en sluitwerk binnenshuis.

2015: nieuwe groepenkast.

2017: dak van de dakkapel aan de voorzijde vervangen, geïsoleerd en volledig geschilderd.

2018: dak van de dakkapel aan de achterzijde

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vervangen, geïsoleerd en volledig geschilderd.
2018: vaste trap naar de bergzolder gerealiseerd, inclusief trapkast.
2020: keuken volledig vernieuwd.
2020: badkamer en toilet vernieuwd.
2020: raamkozijn van de badkamer vernieuwd.
2021: wastafelruimte vernieuwd.
2021: achterdeurkozijn vernieuwd.
2021: dakkapellen voorzien van een groen dak.
2022: achterpui geïsoleerd en voorzien van een kunststof buitenwand en nieuw boeideel.
2022: dak van de schuur geïsoleerd.
2023: achterpui en boeideel geschilderd.
2023: nieuwe hordeuren en rolhorren geplaatst.
2025: cv-installatie vervangen, inclusief expansievat, rookgasafvoer en aansluitingen.

Kenmerken

Woonoppervlakte: circa 69 m²
Dakterras: circa 13 m²
Schuur: circa 23 m²
Slaapkamers: 2
Bouwjaar: 1895

Kortom:

Een charmante en zeer goed onderhouden stadswoning met een zonnig dakterras en verrassend ruime schuur, midden in het historische centrum van Weesp.

Benieuwd naar de woning? We laten je hem graag zien.

ENGLISH DESCRIPTION

Well-maintained historic home with sunny roof terrace and spacious storage room in the centre of Weesp

Located in the charming and lively historic centre of Weesp, this beautifully maintained and characterful home sits in one of the most picturesque streets in Weesp. The property is situated on a quiet, car-free street and offers everything you would expect from a city home: high ceilings, a central location and the lively

atmosphere of the town centre right on your doorstep. At the same time, many parts of the property have been renewed in recent years, including the kitchen, bathroom and central heating system.

From the house, you can easily walk to shops, cafés and restaurants, the river Vecht and the train station. You can enjoy outdoor space without leaving the house, as the rear bedroom opens directly onto the sunny roof terrace. At the rear of the property there is also a spacious storage room of approximately 23 m², with electricity and a fixed staircase leading to the loft.

Inside the property:

The front door opens into a hallway, which provides access to the living room. The high ceilings give the ground floor a spacious feel. The kitchen is located at the rear of the property. The four skylights allow plenty of natural daylight into the kitchen.

The kitchen is equipped with various built-in appliances, including a five-burner gas hob, dishwasher, refrigerator, freezer, oven and combination oven/microwave.

The modern bathroom is also well finished and features a walk-in shower, toilet and a stylish washbasin unit.

The first floor offers two bedrooms. The rear bedroom has direct access to the roof terrace. A fixed staircase leads from the first floor to the loft, providing plenty of additional storage space and housing the recently renewed central heating system.

Roof terrace and spacious storage room:

The sunny roof terrace offers plenty of privacy and receives sunlight for most of the day, making it a wonderful place to enjoy the outdoors, particularly in the afternoon and evening.

The storage room at the rear is exceptionally spacious at approximately 23 m². It has electricity and a fixed staircase leading to the loft. This provides ample space not only for bicycles and storage, but also for a home

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

office, hobby room or workshop. There is also room for an additional refrigerator, freezer or dryer.

Recent improvements and renovations:

The property has been regularly maintained and several parts have been renewed in recent years. The kitchen and bathroom were completely renovated in 2020. The dormer roofs were renewed, insulated and fully painted in 2017 and 2018, and fitted with a green roof in 2021. In 2022, among other improvements, the rear façade was insulated and the storage roof was insulated. The central heating system was replaced in 2025.

A complete overview of the improvements and maintenance can be found at the end of this listing.

Energy consumption:

The actual energy consumption is notably low and is well below the average for a comparable household. This is based on the actual consumption of the current residents, a two-person household. The annual energy bill is available for inspection.

Location:

Wilhelminastraat is located in the charming and vibrant historic centre of Weesp. The street itself is car-free, while shops, supermarkets, restaurants and cafés, as well as the River Vecht, are all within walking distance. The train station is also nearby, approximately a 10-minute walk or a few minutes by bicycle.

Another advantage of the house is its central location. From the train station, Amsterdam can be reached in approximately 15 minutes, while Hilversum, Almere and Utrecht are also easily accessible.

Good to know:

A building inspection report from 2023 is available and is available during viewings.

Improvements and maintenance:

The main improvements and maintenance carried out:

2015: under-stair storage, bedroom window seat, new

flooring, heater covers, new electrical sockets and switches, and new interior locks and fittings.

2015: new electrical distribution board.

2017: front dormer roof replaced, insulated and fully painted.

2018: rear dormer roof replaced, insulated and fully painted.

2018: fixed staircase to the loft installed, including under-stair storage.

2020: kitchen completely renovated.

2020: bathroom and toilet renovated.

2020: bathroom window frame replaced.

2021: washbasin area renovated.

2021: rear door frame replaced.

2021: green roofs installed on the dormers.

2022: rear façade insulated and fitted with a PVC exterior wall and new fascia board.

2022: storage room roof insulated.

2023: rear façade and fascia board painted.

2023: new fly screens and roller screens installed.

2025: central heating system replaced, including expansion vessel, flue outlet and connections.

Key features:

Living area: approximately 69 m²

Roof terrace: approximately 13 m²

Storage room: approximately 23 m²

Bedrooms: 2

Year of construction: 1895

In short:

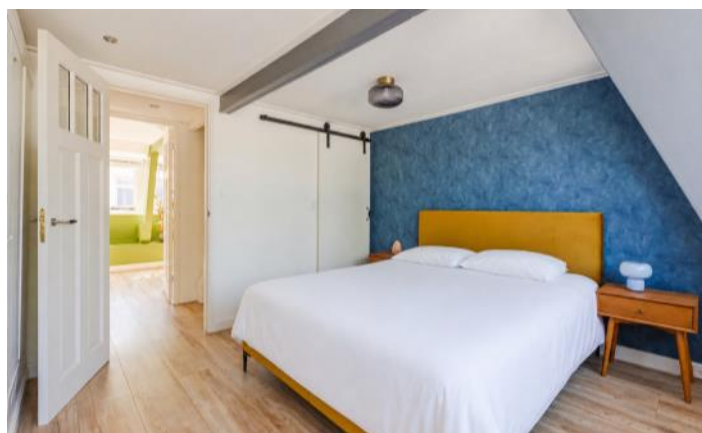
A charming and beautifully maintained city home with a sunny roof terrace and surprisingly spacious storage room, right in the historic centre of Weesp.

Curious to see the property? We would love to show you around.

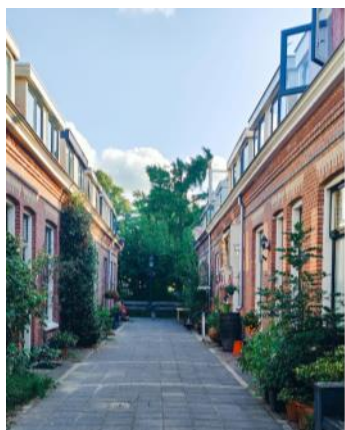




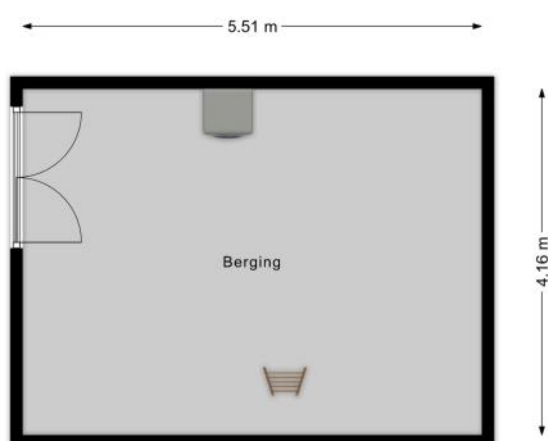
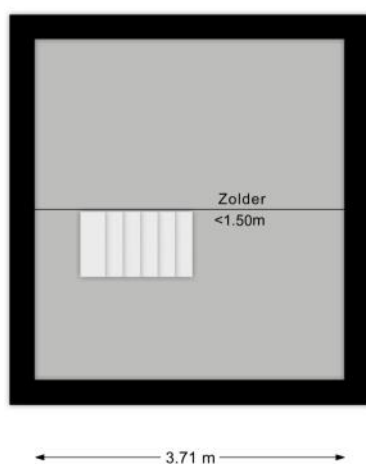
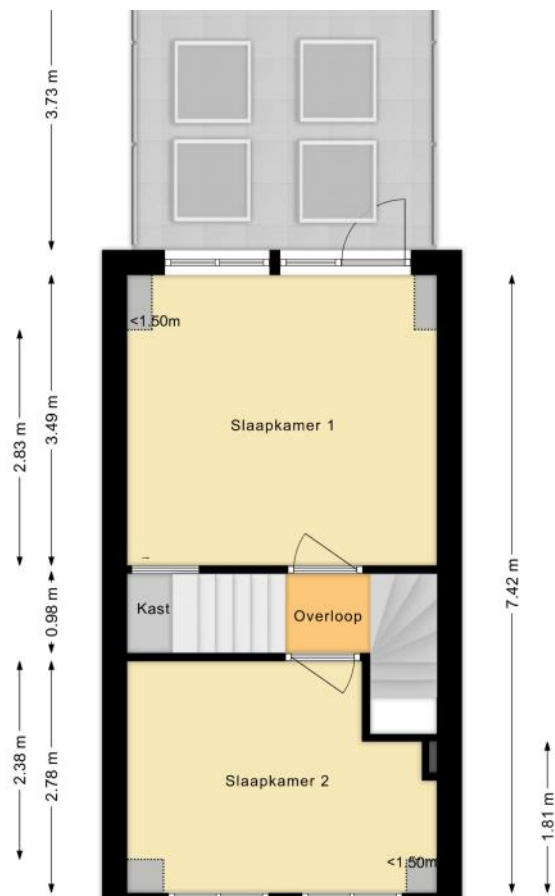
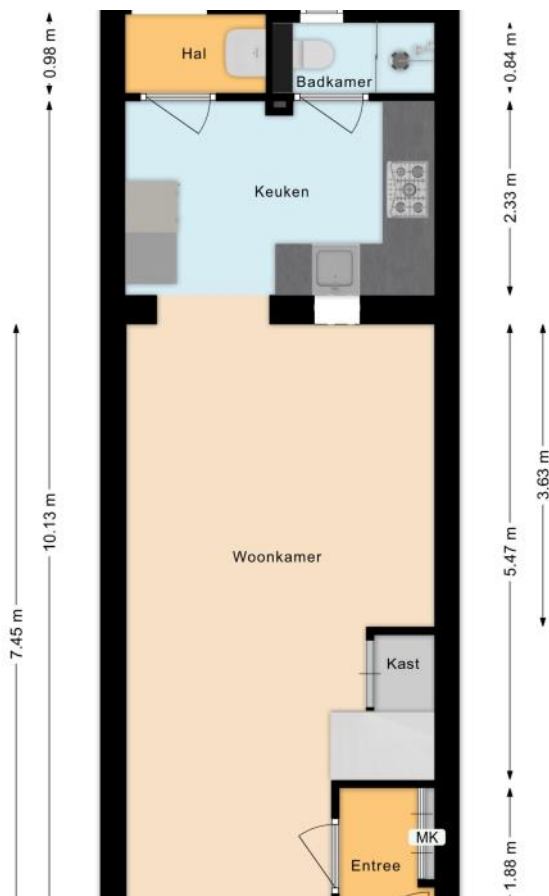




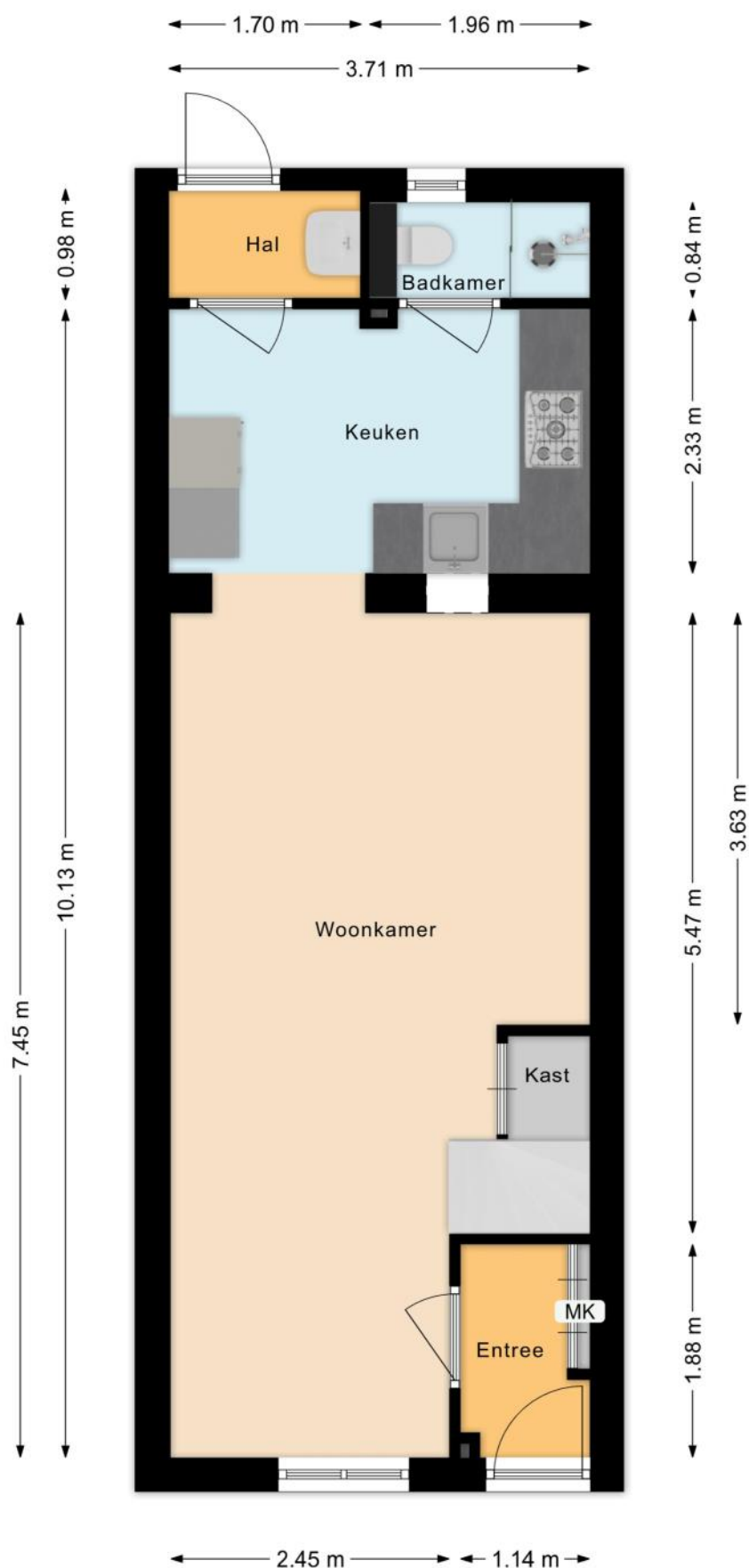




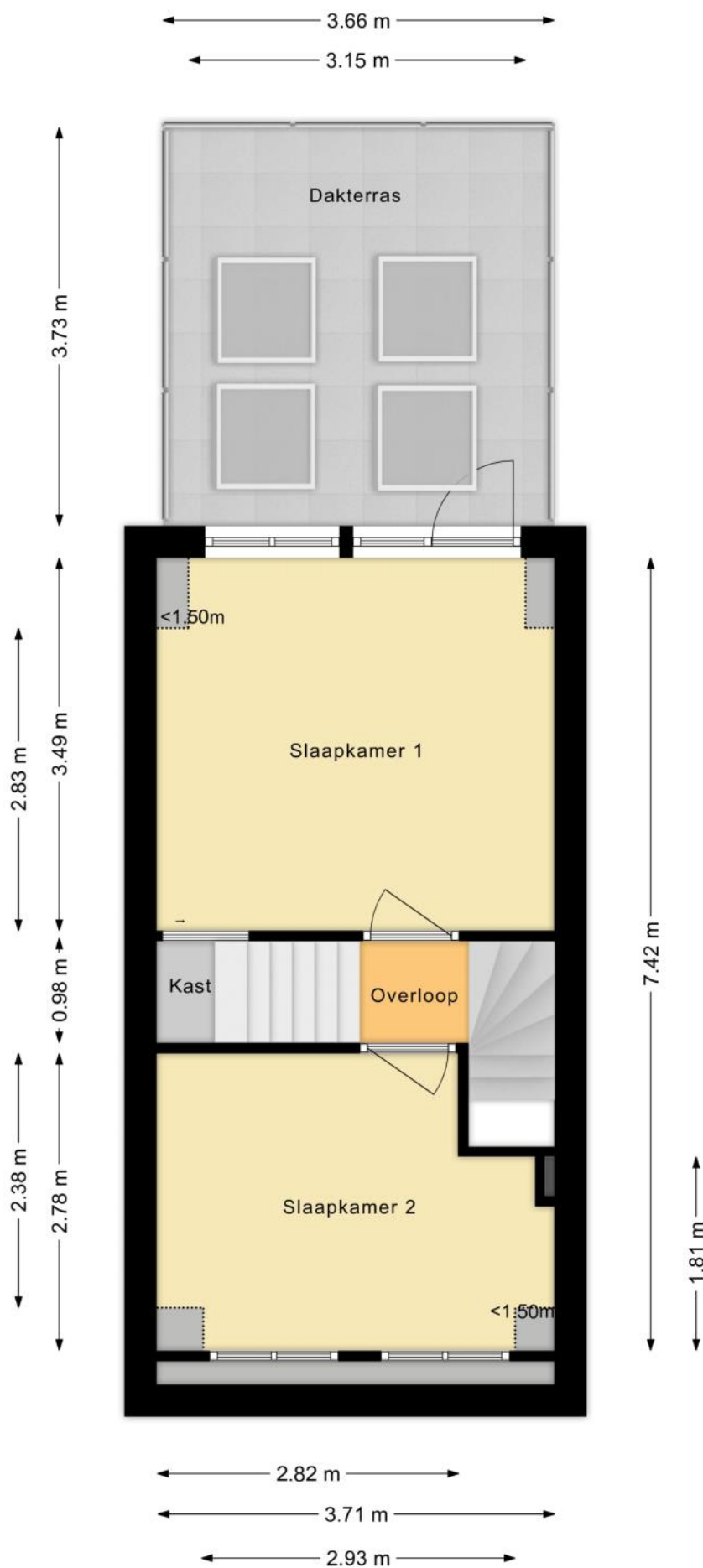




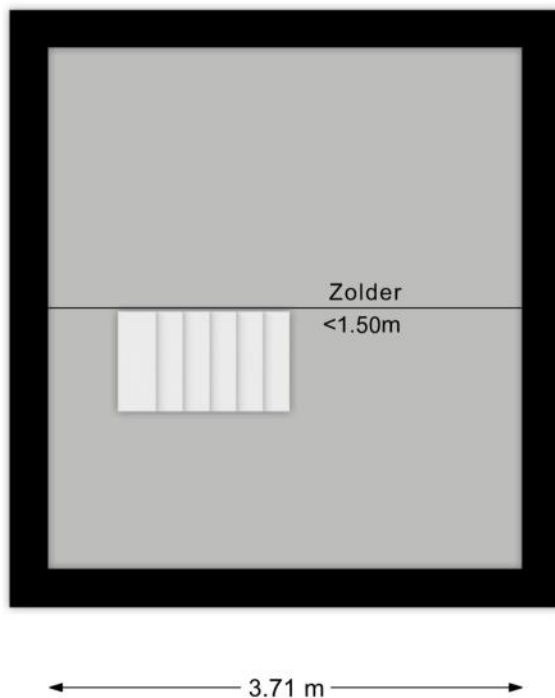
PLATTEGRONDEN



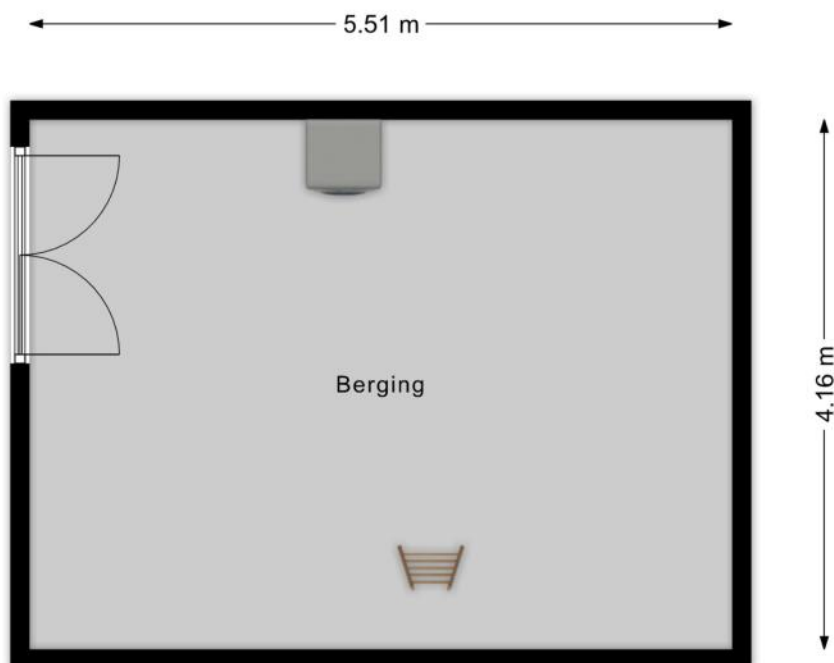
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1895
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	79 m ²
Inhoud	260 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	68 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte	23 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
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	E
Isolatie	Muurisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Kadastrale gegevens

Weesp B 2516

Oppervlakte	52 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Weesp B 5405

Oppervlakte	27 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Afkomstig uit stuk Hyp4 55751/60

Ingeschreven op 06-11-2008 om 09:00

Overig stuk Hyp4 93505/47

Beheeroverdracht

Ingeschreven op 26-03-2026 om 09:23

Overig stuk Hyp4 64913/175

Ingeschreven op 19-09-2014 om 11:03

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

NVT



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

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.