



Plantsoen 4, Eemnes

Vraagprijs € 845.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	140 m ²
Inhoud	476 m ³
Perceeloppervlakte	347 m ²
Bouwjaar	1967
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Energie label	C



Omschrijving

Wonen op één van de mooiste plekjes van Eemnes? Aan het groene Plantsoen, midden in het karakteristieke dorpscentrum, staat dit sfeervolle instapklare helft van een dubbel woonhuis. Een heerlijk gezinshuis met een eigen oprit voor maar liefst 3 auto's, een garage, een diepe zonnige achtertuin met volop privacy én vrij uitzicht over het Plantsoen. Hier geniet je iedere dag van ruimte, rust en een fijne groene woonomgeving.

Indeling:

Begane grond

Via de ruime hal met modern toilet en vernieuwde meterkast kom je in de sfeervolle woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zitkamer met open haard en een prachtig uitzicht op het Plantsoen. Aan de achterzijde is de woning over de volle breedte uitgebouwd, waardoor een royale en lichte woonkeuken is ontstaan. Dankzij de grote lichtkoepel en de openslaande deuren naar de tuin is dit een heerlijke plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De moderne keuken (2022) vormt het hart van het huis en is voorzien van alle luxe en comfort. Denk aan een kookeiland met Bora-kookplaat, een Liebherr wijnklimaatkast, vaatwasser, inbouwoven en een losse koel-/vriescombinatie. Daarnaast is er een royale werkplek gesitueerd en er is volop bergruimte, waaronder een praktische kelderkast.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer (2018). De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet, designradiator en comfortabele elektrische vloerverwarming. De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een inloopkast en openslaande deuren naar het balkon, waar je kunt genieten van het fraaie uitzicht over het groene Plantsoen. De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens lekker licht en ruim.

Tweede verdieping

Via de overloop komt je in een ruime slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde en een groot dakraam aan de voorzijde. Deze slaapkamer is eenvoudig op te splitsen in twee volwaardige slaapkamers, ideaal voor een groter gezin of extra werkruimte. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een fijne werkkamer met dakkapel en een berg-wasruimte met de cv-opstelling.

Buiten

De woning beschikt over een royale voortuin, een eigen oprit met parkeergelegenheid voor drie auto's en een garage. De zonnige achtertuin (Oost) is fraai aangelegd, biedt veel privacy en vormt een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig met familie en vrienden buiten te genieten.

Bijzonderheden:

- Gelegen op een fijne locatie aan het groene Plantsoen, op loopafstand van de winkels.
- Vrijstaande garage en eigen oprit voor drie auto's.
- Bij de hoofdslaapkamer is een voormalige slaapkamer betrokken en ingericht als inloopkast; deze ruimte kan desgewenst weer als slaapkamer worden gebruikt.
- Luxe badkamer en toilet vernieuwd in 2018.
- Luxe keuken vernieuwd in 2022.
- Tuin onder architectuur aangelegd in 2022.
- Energielabel C: dubbele beglazing, dak- en vloerisolatie.
- Garage dak vernieuwd in 2023.
- Plat dak van uitbouw vernieuwd in 2024, lichtkoepel vervangen in 2024.
- Recent buitenschilderwerk uitgevoerd (2026 bijgewerkt).
- De woning is bouwtechnisch gekeurd.
- Aanvaarding 1 april 2027 of zoveel eerder als mogelijk, gunning eigenaar.



Wonen in Eemnes

Eemnes combineert het beste van twee werelden: de charme van een gezellig dorp met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik én een centrale ligging in het hart van Nederland.

Basisscholen, kinderopvang, winkels, sportverenigingen en horeca bevinden zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend dankzij de nabijgelegen A1 en A27. Liefhebbers van natuur en recreatie kunnen bovendien volop genieten van het omliggende groen en de prachtige Eempolder.

Kortom, een instapklare, ruime en sfeervolle gezinswoning op een unieke locatie in het oude dorpshart van Eemnes. Een plek waar comfort, ruimte en een heerlijke woonomgeving perfect samenkomen.



Plattegrond

Plantsoen 4, Eemnes
Begane grond



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











Plattegrond

Plantsoen 4, Eemnes
1e verdieping

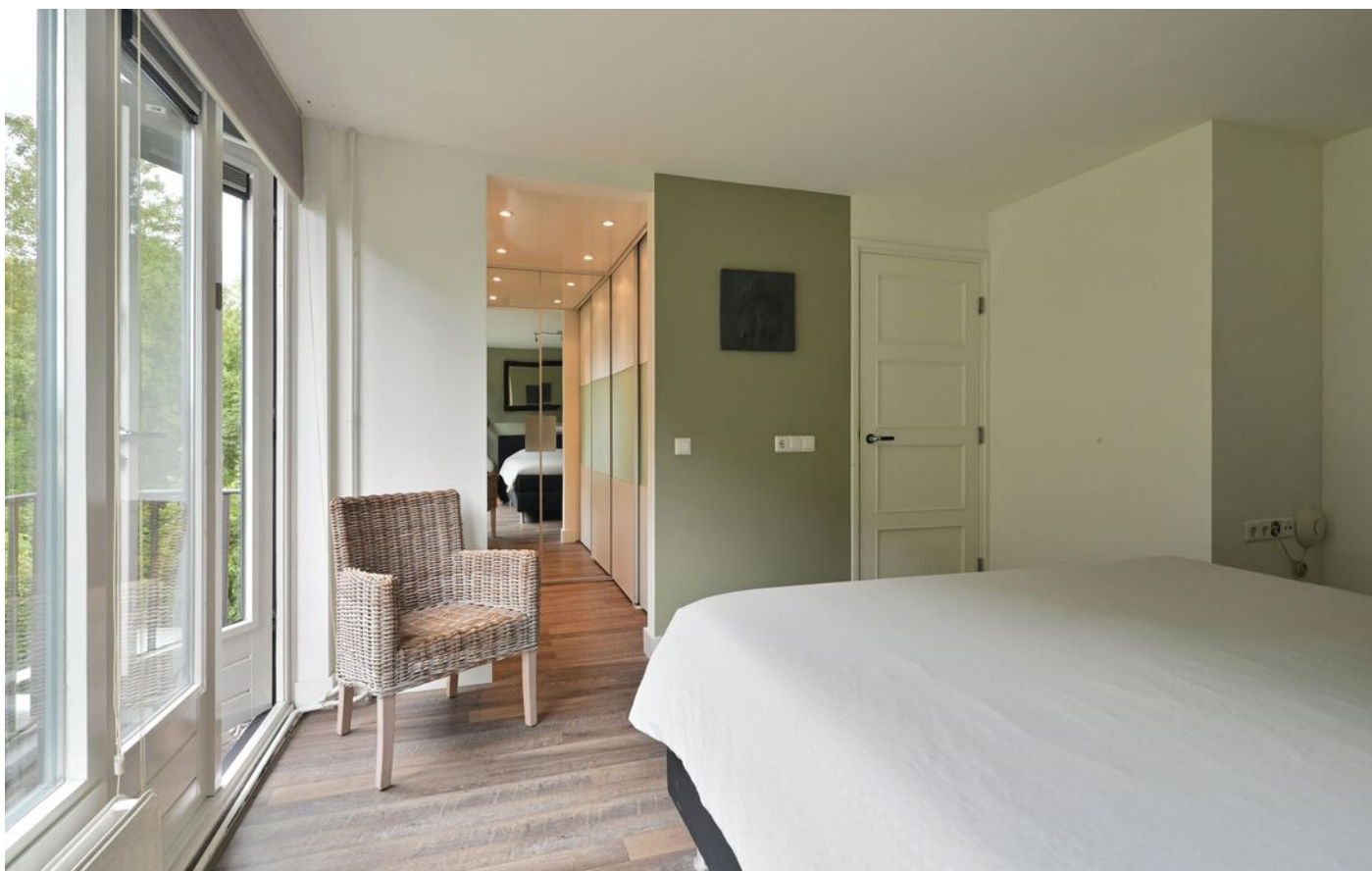


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.









Plattegrond

Plantsoen 4, Eemnes
2e verdieping



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







Plattegrond

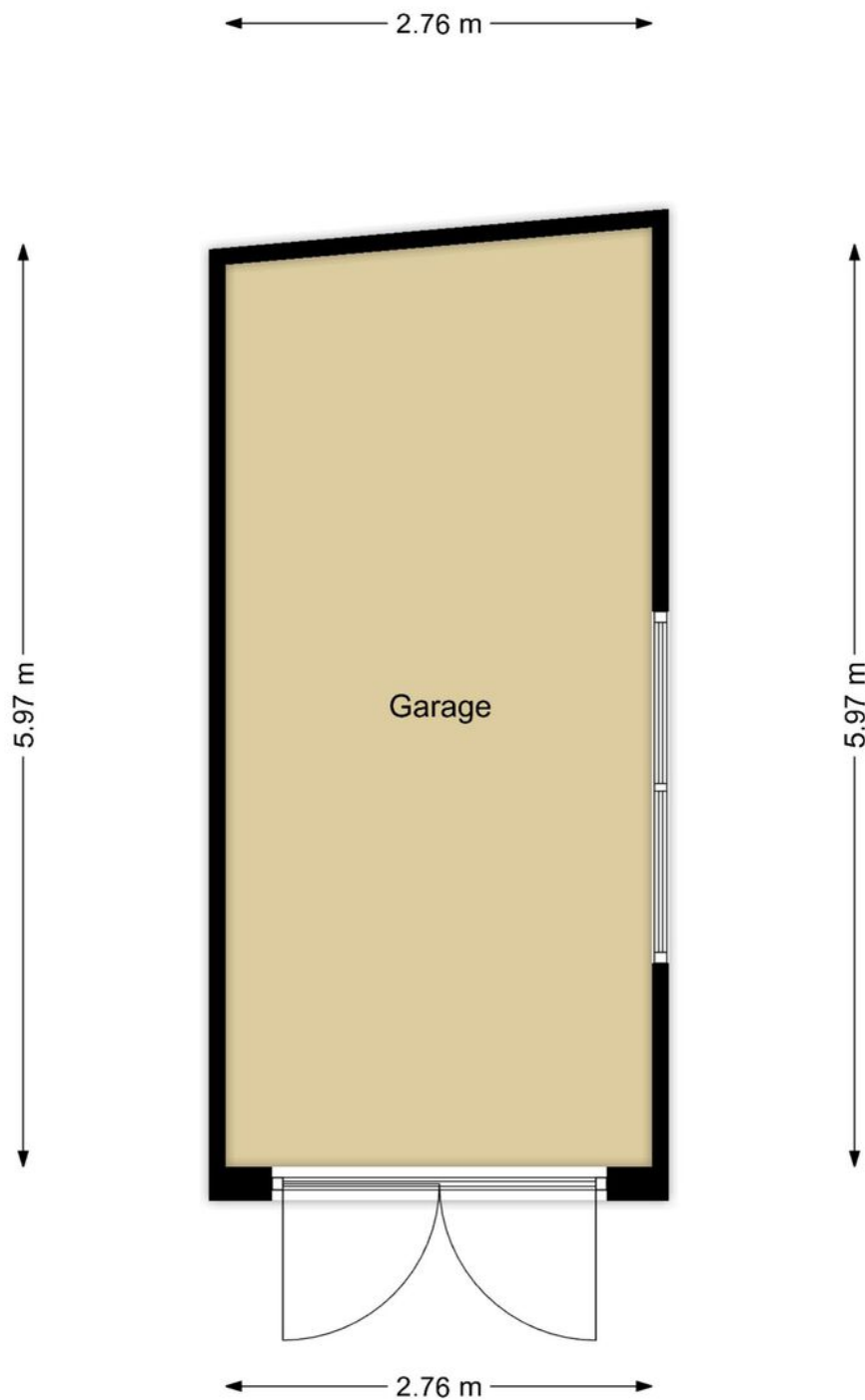
Plantsoen 4, Eemnes
Situatie



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



Plantsoen 4, Eemnes Garage

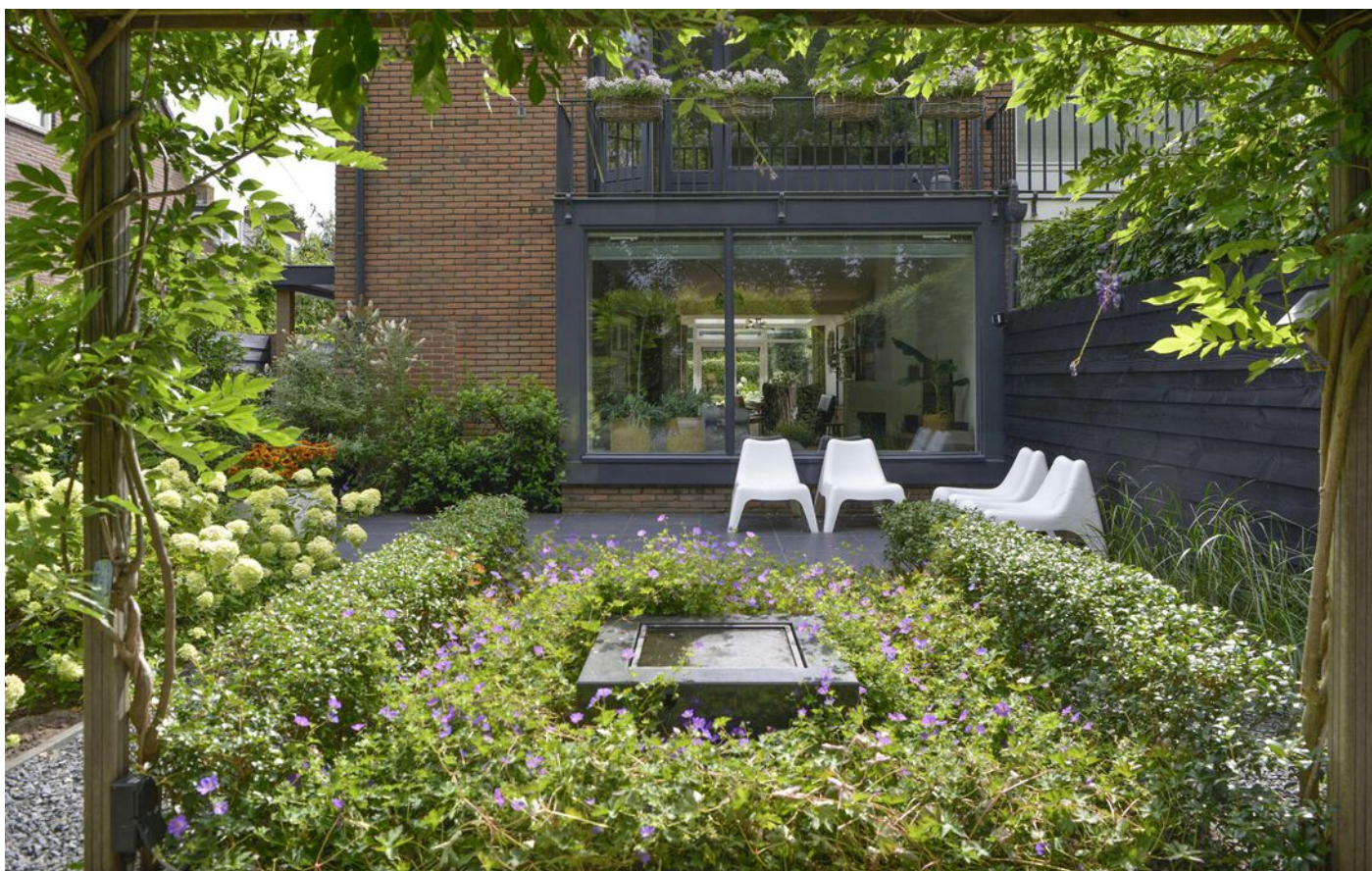


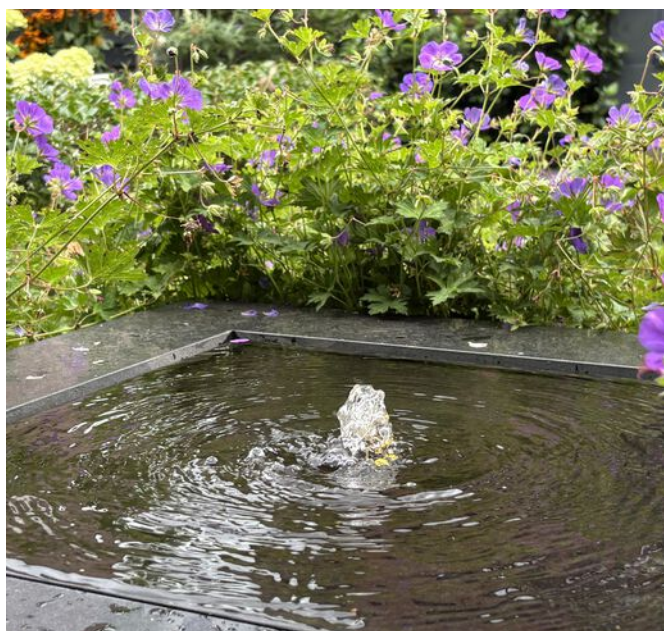
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten
worden ontleend.













Locatie



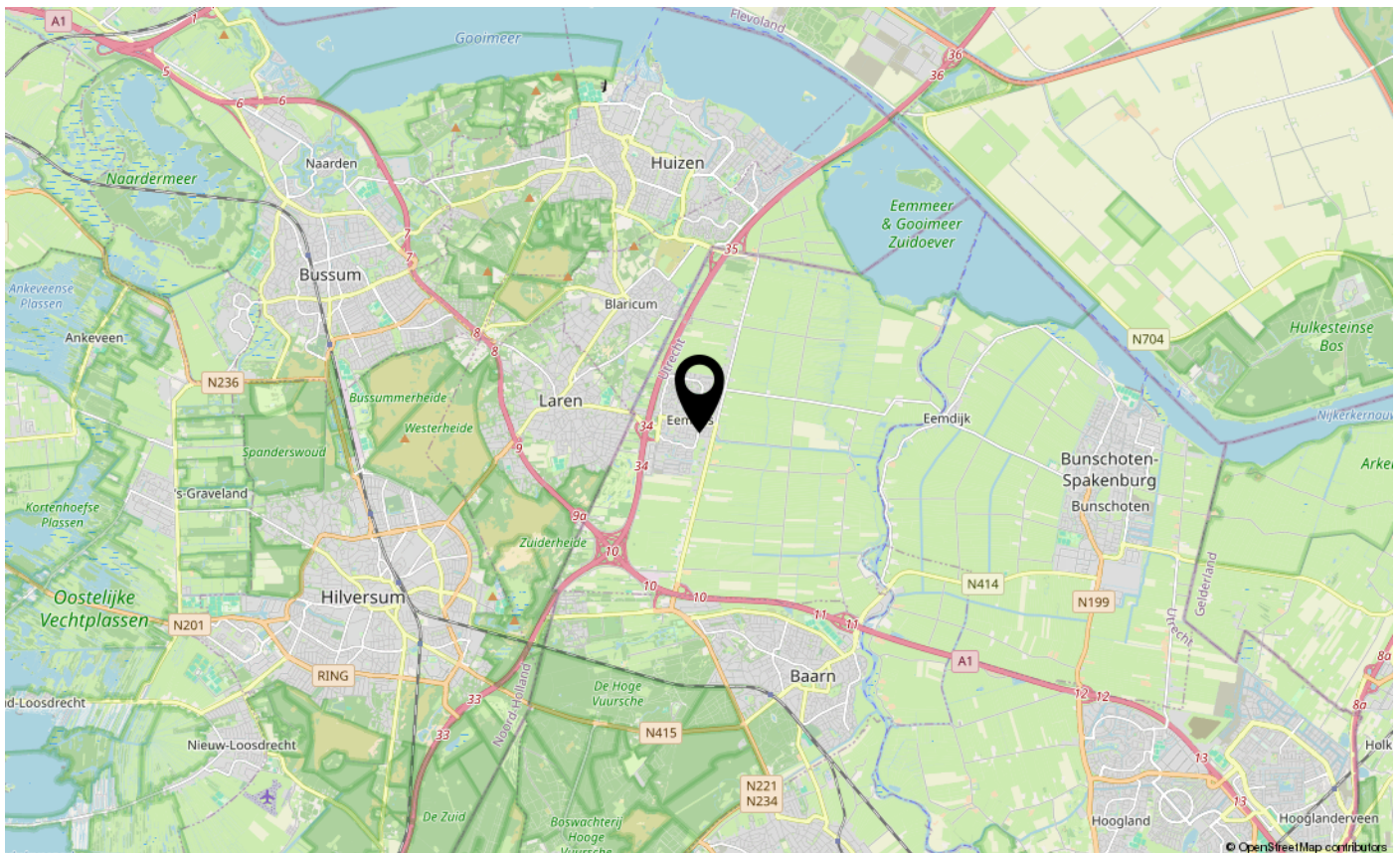
Centrum Eemnes

In deze wijk van Eemnes woon je prettig en centraal. De straten zijn ruim opgezet. Het recent geronoveerde Plantsoen is een prettige plek om te verblijven. Er wonen veel jonge gezinnen en ouderen.

Type woningen: in deze wijk staan veel twee-onder-een kap woningen en rijwoningen. De meeste woningen zijn in de jaren zestig gebouwd.

Voorzieningen: de centrum voorzieningen liggen op loopafstand, evenals de scholen, sportvelden en het Huis van Eemnes. Je bent binnen enkele minuten in de groene polder van Eemnes. Ook de A1 en A27 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

Straten: o.a. Plantsoen, Torenzicht, Raadhuislaan en Parkstraat.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Plantsoen 4



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 G

Perceel 1353

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2026

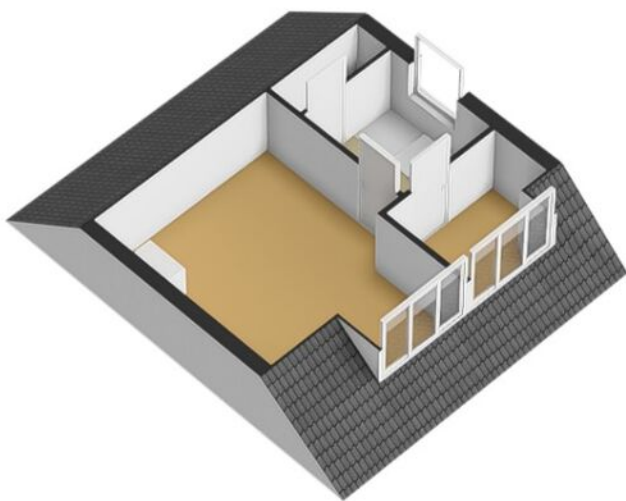
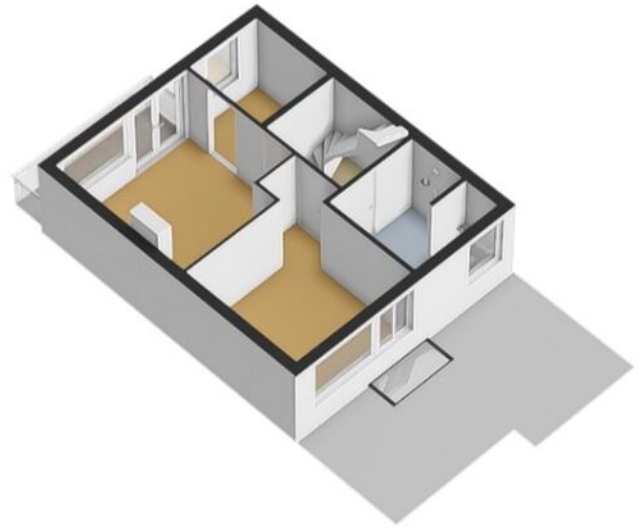
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Plattegronden



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

Ouderdom

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 55 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 deze 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.

Asbest

Het is de verkoper niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

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 afgeleid van 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

In opdracht van verkoper heeft Hilhorst bouwkundig adviesbureau op 7 augustus 2026 een bouwkundige keuring verricht. Dit rapport is ter hand gesteld aan koper, dit ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht.

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.

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.





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

