FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ



Tuinstraat 12, 1271 BR Huizen

Vraagprijs € 389.000,00 kosten koper







Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

NVM

funda

FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Tuinstraat 12, 1271 BR Huizen

U bent van harte welkom om de woning zonder afspraak te komen bekijken tijdens het OPEN HUIS welke gehouden wordt op dinsdag 24 november 2026 van 10.30 uur tot 12.00 uur en op vrijdag 27 november van 12.00 uur tot 13.30 uur.

Op een centrale plek, direct nabij de oude dorpskern van Huizen staat deze karakteristieke HELFT VAN DUBBELE WONING met tuin.

Het woonoppervlakte bedraagt 89 m². De staat van onderhoud en het afwerkingsniveau zijn eenvoudig. De woning kan geheel naar eigen smaak worden gemoderniseerd. Een ideale kans voor wie een woning naar wens wil inrichten op een fijne locatie.
De zonnige achtertuin is op het Noorden gesitueerd.

De ligging is zeer centraal te noemen. Deze woning bevindt zich op directe loop-/fietsafstand van het gezellige dorpscentrum, de scholen, de sportfaciliteiten, de tennisbanen, het openlucht zwembad en de natuurgebieden van het Goois Natuurreservaat.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:
Entree, hal, toilet, trapopgang naar 1e verdieping, woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, dichte keuken met luik naar de kelder en deur naar de achtertuin.

1e Verdieping:
Overloop, 3 in grootte variërende slaapkamers, waarvan 1 met vaste kast, eenvoudige badkamer met douche, vaste wastafel en toilet.

2e verdieping:
Met een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

NVM

funda

Kenmerken:
- Perceeloppervlakte: circa 172 m² (nog nader in te meten door Kadaster);
- Woonoppervlakte: 89 m²;
- Karakteristieke woning met 3 slaapkamers, maar modernisering zal wenselijk zijn;
- Ideale ligging direct nabij de winkels in het oude dorp van Huizen, de scholen, de bossen en overige voorzieningen én nabij gewilde woonomgeving De Zuider Eng;
- Verkoop geschiedt onder voorbehoud gunning eigenaar;
- Asbestclausule en niet-zelf bewoning clausule zijn van toepassing;
- De woning wordt “as is, where is” verkocht;
- Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht gedurende 10 jaar zijn van toepassing.

Belangstellenden kunnen tot en met uiterlijk maandag 7 december 2026, 16.00 uur een bod op de woning uitbrengen. Biedingen dienen geplaatst te worden in het on-line platform genaamd Move.nl welk account via de makelaars op aanvraag te activeren is. Na afloop van deze termijn worden de ontvangen biedingen door de verkoper beoordeeld en wordt er besloten òf de betreffende woning wordt gegund en zo ja, aan wie.

De verkoper behoudt zich het recht voor om de verkoopprocedure te beëindigen, niet tot verkoop over te gaan of een bod niet te accepteren, indien daarvoor naar het oordeel van de verkoper aanleiding bestaat. Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 389.000,00 kosten koper

Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1913

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	361 m^3
Perceel oppervlakte	347 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	89 m^2

Details	
Ligging	In centrum, in woonwijk
Bijzonderheden	Kluswoning
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	F
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketeleigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.000
Tuin breedte (cm)	670
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Verwaarloosd

Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

NVM

funda

FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ





Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

NVM

funda

FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ





Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

NVM

funda

FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ





Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

NVM

funda

FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ





Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

NVM

funda

FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ





Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

NVM

funda

FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ





Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

NVM

funda

FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ

Plattegrond

Tuinstraat 12, Huizen
Begane grond



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

Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

NVM

funda

FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ

Plattegrond

Tuinstraat 12, Huizen
1e verdieping



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

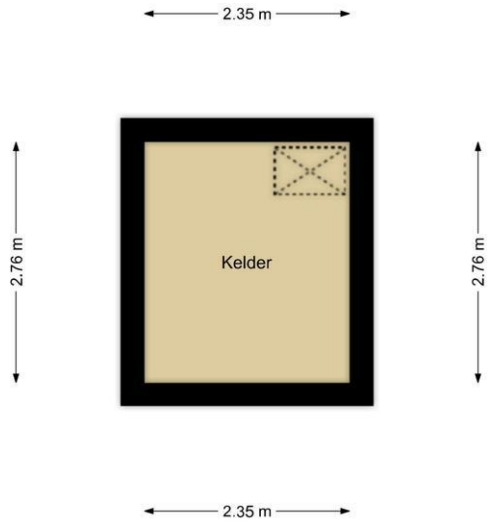
Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

NVM

funda

Plattegrond

Tuinstraat 12, Huizen
Kelder



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

Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Tuinstraat 12
Postcode / plaats	1271 BR HUIZEN
Provincie	Noord-Holland

Locatiekaart



Floberg Makelaardij
Achterbaan 40
1271 TZ, HUIZEN
Tel: 035-5262960
E-mail: info@floberg.nl
https://www.floberg.nl/

FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ

Verkoopvoorwaarden

Informatieplicht
De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

Onderzoeksplicht
De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

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, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten van deze keuring komen voor rekening van de koper.

Financiering/hypotheek
Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Floberg Makelaardij kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Na de bezichtiging
De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen
Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt.” Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

FLOBERG.NL
MAKELAARDIJ

Koopovereenkomst/koopakte
De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Schriftelijke vastlegging
De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen
opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Voorbehouden koper
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van financiering,
woonvergunning, Nationale Hypotheek Garantie of een bouwkundige keuring) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

CLAUSULES

Onderstaande clausules kunnen worden toegevoegd aan de model-koopakte indien van toepassing.

Milieuclausule (bodemgesteldheid)
Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of
grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Toelichtingsclausule meetinstructie
De meetinstructie is gebaseerd op de branchebrede meetinstructie (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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 uitvoeren van de meting.

Energielabel
Aan deze brochure is geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Verkoper is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Asbestclausule
Indien de woning voor 1994 is gebouwd: in de onroerende zaak kunnen (overige) 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.

Ouderdomsclausule
Indien de woning meer dan 40 jaar oud is: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan…..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 koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Niet zelf bewoond
Indien de woning nooit door verkoper bewoond is: verklaart koper bekend te zijn met het feit dat de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond/gebruikt en deze derhalve niet kent zoals dat normaal van een eigenaar/verkoper mag worden verwacht. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte de eigenschappen bezit die voor het door koper voorgestane gebruik noodzakelijk zijn. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden met betrekking tot gebruik, eigenschappen en eventuele verontreinigingen.

Nadrukkelijk wordt vermeld dat de bijgaande verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en dat deze objectinformatie en de genoemde metrages indicaties zijn waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en niet als aanbieding of