

Weesperstraat 78, Muiden



Makelaardij, Hypotheken & Taxaties

Vlaanderen Makelaardij

Een huis kopen:
een ingrijpende aangelegenheid

Adviesgroep Vlaanderen is een makelaarskantoor dat al zo'n 60 jaar bestaat. Een familiebedrijf dat door en door vertrouwd is met de gemeente waarin het actief is. Muiden en Muiderberg leven op hun beurt op vertrouwde voet met Vlaanderen. Daardoor weten wij het meestal als eerste wanneer iemand z'n huis wil verkopen. En dat is uw garantie voor een ruime keus. Zoekt u een huis in Muiden of Muiderberg, maak dan een afspraak voor een persoonlijk gesprek. Vrijblijvend en kosteloos. Samen bespreken we uw wensen en berekenen we welke financiering voor u het meest gunstig is.

WIJ ZIJN THUIS IN Muiderberg & Muiden



Bouwjaar

1885

Inhoud

385

Aantal kamers

4 (3 slaapkamers)

Perceeloppervlakte

127m²

Woonoppervlakte

109

Energie­label



Maak kennis met...

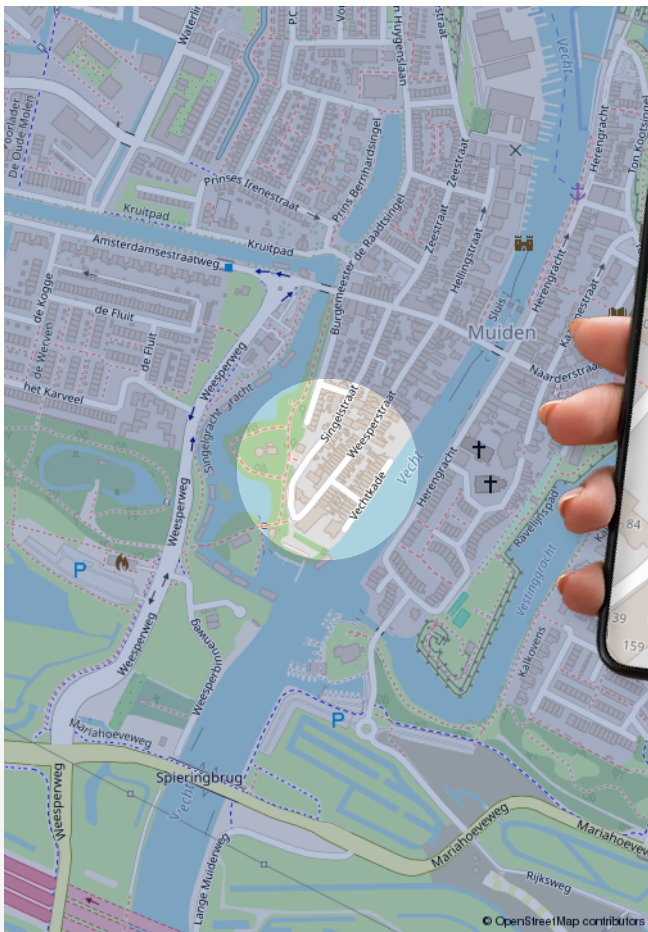
Weesperstraat 78, Muiden

Sfeervol en karakteristiek wonen in hartje Muiden!

In één van de meest geliefde straten van het charmante Muiden staat deze verrassend ruime en sfeervolle gezinswoning aan de Weesperstraat 78

Een huis waar je je direct thuis voelt met authentieke details, een fijne indeling en een heerlijke diepe achtertuin mét schuur en achterom. Hier woon je op loopafstand van de vesting, gezellige horeca, winkels, scholen en natuur.

Tegelijkertijd geniet je van rust en privacy in je eigen groene achtertuin. De perfecte combinatie van levendigheid en ontspanning!



Deze woning bevindt zich in de wijk Muiden Vesting



Begane grond: Entree met hal, toilet en trapopgang een fijne kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken. De woonkamer is licht en sfeervol en beschikt over openslaande deuren naar de diepe achtertuin. De keuken bevindt zich aan de achterzijde en biedt volop mogelijkheden.





















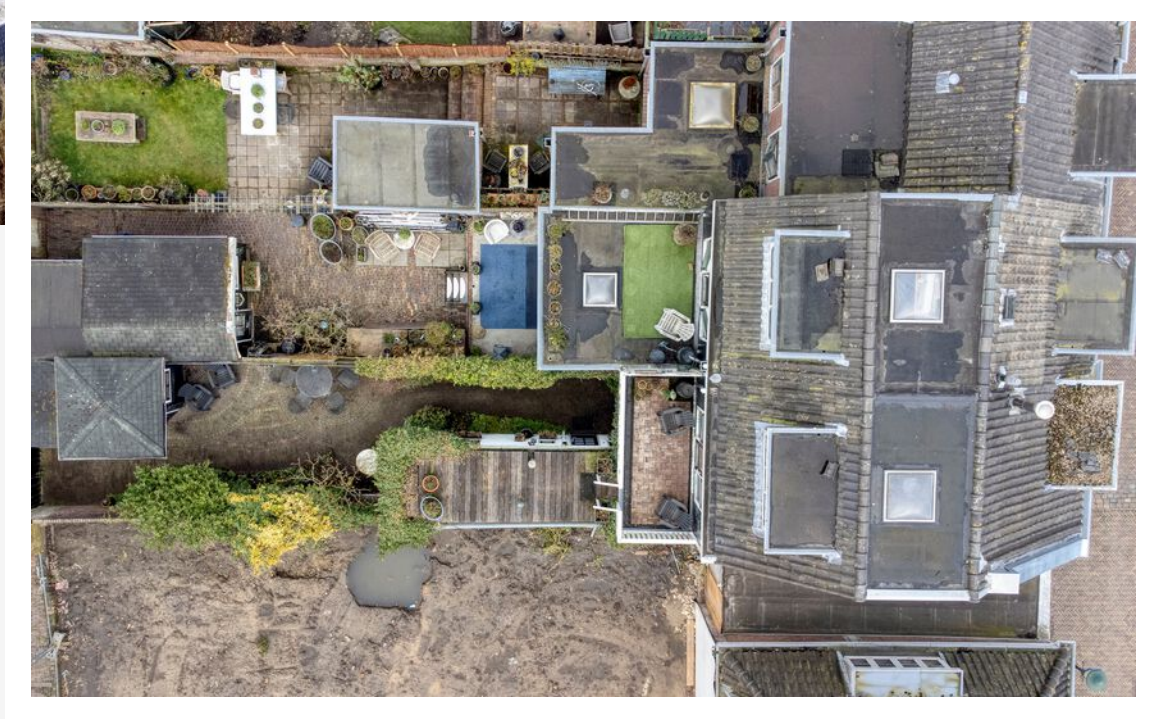






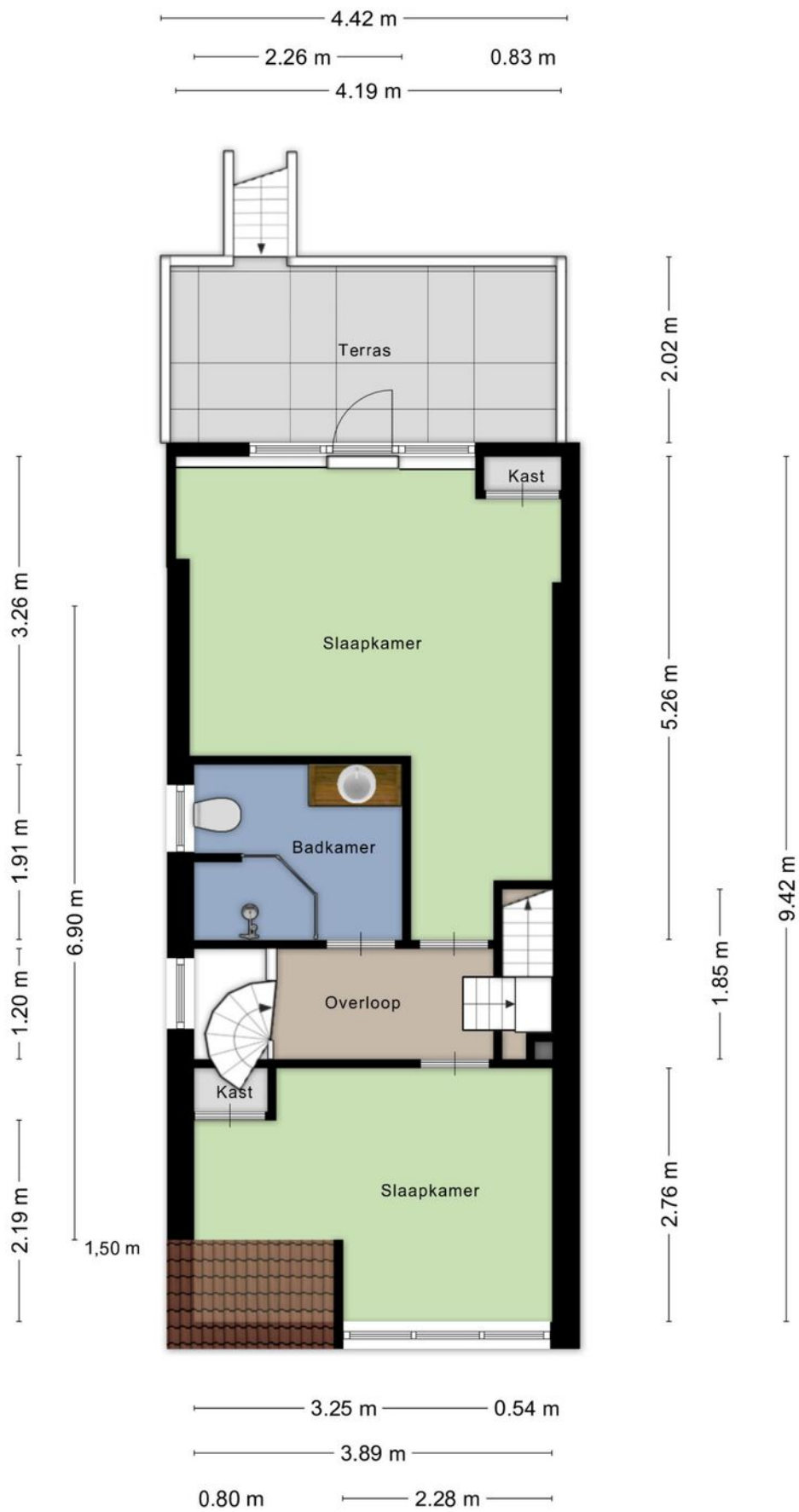




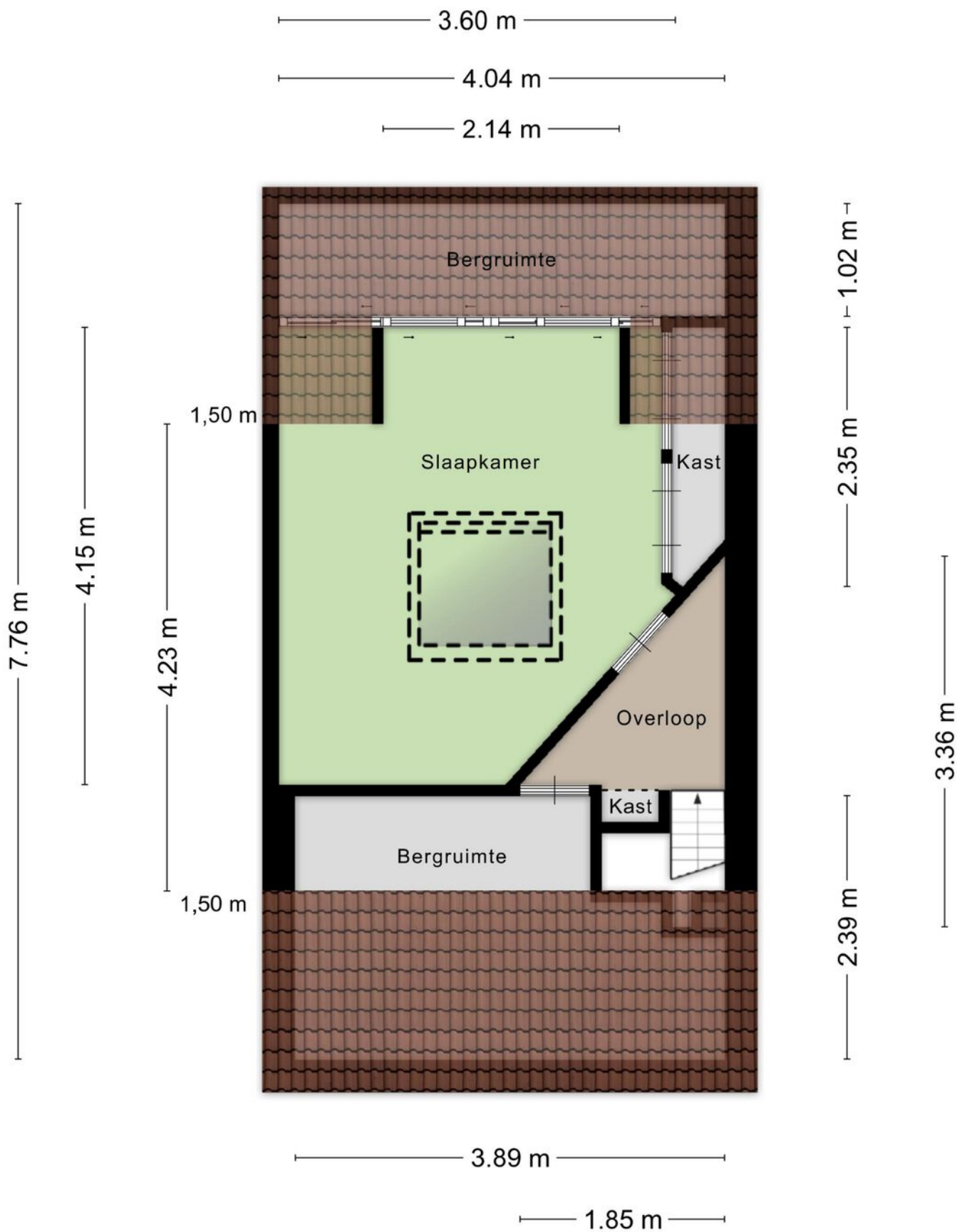




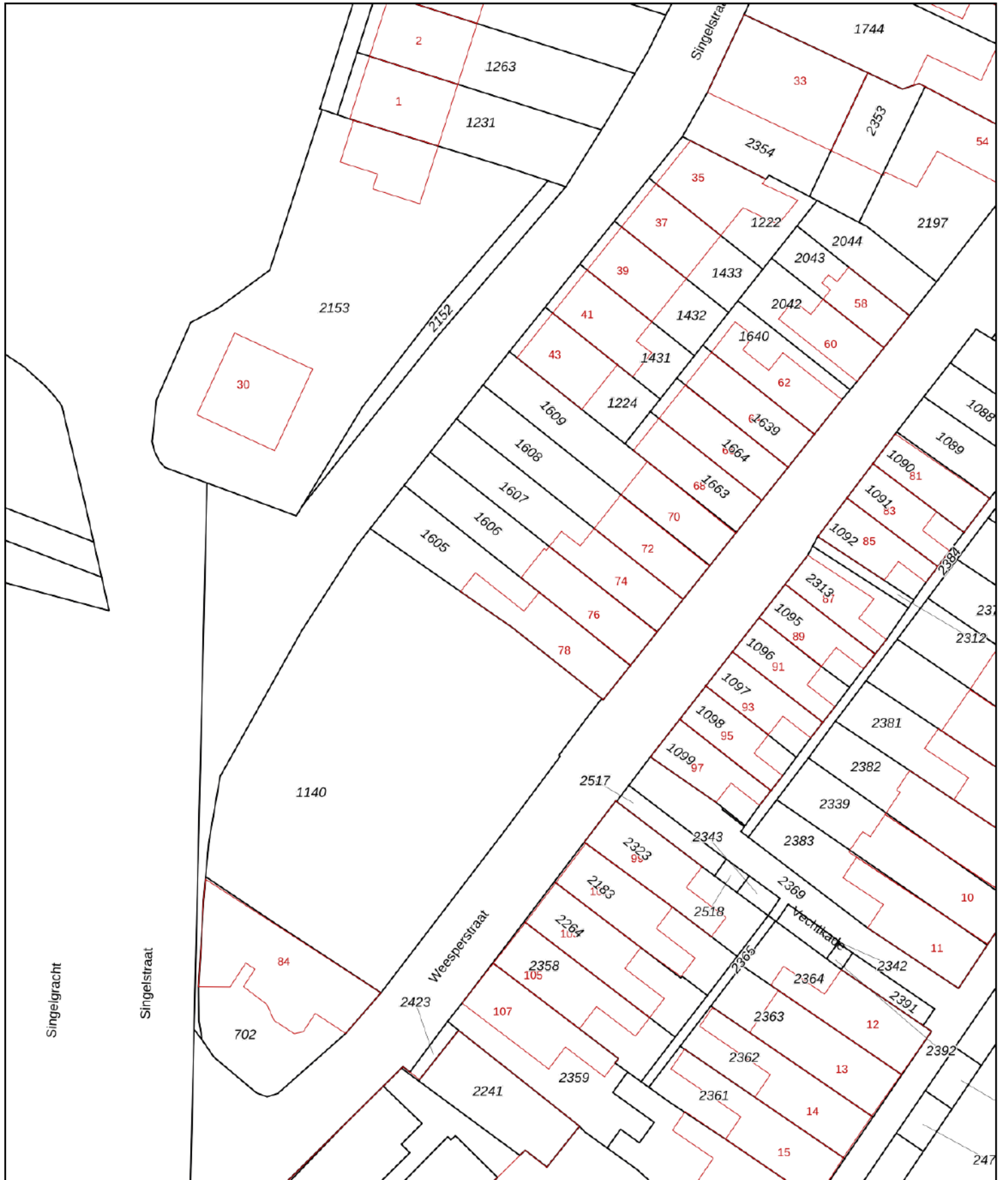
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Muiden</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1605</p>	
---	--	--	---

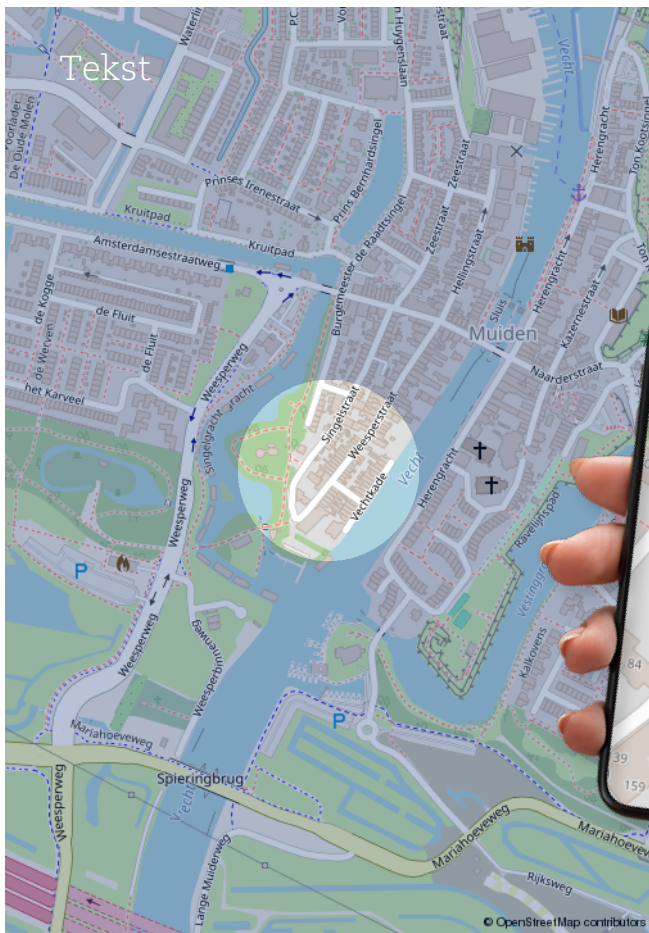
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juli 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Over de locatie

Weesperstraat 78

Tekst



Buitendijke

Op loopafstand van de dorpskern met z'n eeuwenoude lommerrijke Brink, de winkels, restaurants en terrasjes in de Dorpsstraat en het IJsselmeerstrand. In de jaren '80 zijn hier zo'n 500 woningen gebouwd. Met of zonder hond kunt u over de oude IJsselmeerdijk wandelen en langs het IJsselmeerstrand. In Buitendijke vindt u een kinderdagverblijf, de naschoolse opvang, peuterspeelzaal en een lagere school. Net buiten de wijk is "De Rijver". Gebouwd als gymnastieklokaal maar u kunt er allerlei sporten beoefenen, zoals yoga, bridge, schaken en/of tafeltennis. Tevens zijn er vergaderzalen en een WMO-loket (dus onder andere voorzieningen voor ouderen en gehandicapten).



“De wijk “buiten de dijk”: de oude IJsselmeerdijk.”

Ook musiceert muziekvereniging G.A. Heinze hier. Het groen ligt niet alleen om de wijk heen, maar ook op de pleintjes tussen de huizen waar in de collectieve tuinen speeltoestellen voor kinderen zijn. Voor de jeugd is er een trapveldje/skatebaan. Het Naarderbos is op loopafstand. U treft er 2 bushaltes en u zit dicht bij de uitvalswegen naar ‘t Gooi en Amsterdam. Via de A6 bent u snel in de Flevopolders. 's Winters verandert de Vinkenplas in een schaatsbaan. Tennis-, hockeyen voetbalvelden zijn – net als de manege – op fietsafstand.

Muiden, ‘n schat van een stad!

In het middeleeuwse vestingstadje Muiden aan de monding van de Vecht is het op een winterdag stil langs de sfeervolle Herengracht en in de straatjes en steegjes. Maar schijn bedriegt, want in de eethuizen en kroegen is het gezellig druk...

Zodra de lente komt bruist het ook buiten van het leven in Muiden, vooral in en om de Grote Zeesluizen. Het stadje ligt aan een van de drukst bevaren watersportroutes van Nederland. Over het water en over de weg komen talrijke bezoekers om hier rond te kijken, te happen en te stappen. Ze kunnen kiezen uit een keur van restaurants en cafés. Er wordt veel gewandeld, bijvoorbeeld over de vestingwallen. Muiden is allereerst bekend om het Muiderslot, maar er zijn meer monumenten, grote en ook kleine.

Wonen aan het water



Het hart van Muiden wordt beheerst door de bruine vloot. Wie een frisse neus wil halen is als zogeheten “opstapper” welkom aan boord van deze historische platbodems.

Rond de haven vinden jaarlijks terugkerende evenementen plaats. De wijde omgeving komt erop af. Naast de Hardzeildagen, de Muider vlaggetjesdag en het Spieringfestival wordt elk jaar de roemruchte sloepenrace van Muiden naar Pampus en weer terug gehouden. Dit historische forteiland, dat op de werelderfgoedlijst staat, kan ook met een veerboot worden bezocht.

Muiden / Muiderberg

Twee hartveroverende plaatsjes aan de kust van de vroegere Zuiderzee. Iedereen die er voor het eerst komt, is verbaasd over de landelijke rust zo vlak bij Amsterdam. En menigeen is op slag verliefd...

In het middeleeuwse vestingstadje Muiden aan de monding van de Vecht is het op een winterdag stil langs de sfeervolle Herengracht en in de straatjes en steegjes. Maar schijn bedriegt, want in de eethuizen en kroegen is het gezellig druk...

Zodra de lente komt bruist het ook buiten van het leven in Muiden, vooral in en om de Grote Zeesluizen. Het stadje ligt aan een van de drukst bevaren watersportroutes van Nederland. Over het water en over de weg komen talrijke bezoekers om hier rond te kijken, te happen en te stappen.



Oase van rust en groen

Je kunt in en rond Muiden en Muiderberg heerlijk fietsen, wandelen, paardrijden, zwemmen, zeilen, surfen en kiten. Ook is er ruimte voor tennis, hockey en voetbal. In “De Rijver” zijn er tal van binnensportmogelijkheden.



Goede verbinding

Buiten de spits ben je in 10 autominuten in Amsterdam en met de fiets doe je er afhankelijk van je tempo 30 tot 60 minuten over. Door de A1 en de A6 is Muiderberg goed omsloten en is de hele Randstad maar ook Noord- en Oost- Nederland goed bereikbaar. Aan de rand van Muiden ligt de P&R, waar je 6 keer per uur naar Amsterdam, Almere en 't Gooi kan gaan met de bus.



Recent verkocht in deze omgeving

Deze woningen hebben ook pas een nieuwe eigenaar gevonden!
Kom jij hier binnenkort ook wonen?



Muiden | Vechtkade 7



Amsterdam | Ennemaborg 32



Muiderberg | Frans Halsplantsoen 24



Muiderberg | Flevolaan 6



Muiderberg | Gerard Doulaan 33



Muiden | Amsterdamsestraat 2B

Extra informatie

Aanhangsel behorende bij de koopakte

Koper is bekend met het volgende:

Onze brochure, woninggids en Funda vermelding geven een IMPRESSIE van de aangeboden woning. In de moderne tijd wensen koper en verkoper dat nieuwe aanbiedingen zo snel mogelijk openbaar gemaakt worden, zowel in onze etalages, als in de krant, als ook op internet en bij "nagekomen aanbiedingen". Vanzelfsprekend wordt de door ons verstrekte informatie zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar zowel het bouwjaar als het perceel oppervlak en het woonoppervlak berusten meestal op een globale schatting. Immers, tekeningen en kadastrale gegevens worden vaak door verkoper pas na enige tijd aangeleverd. De gegevens berusten derhalve op globale schattingen en zijn volstrekt indicatief. Overigens is het niet de bedoeling van deze reclame uitingen om een juridisch volledig juiste omschrijving van het object te geven, maar om een globale indruk te geven van het te koop gebodene, opdat daarna een bezichtiging kan volgen, waarbij koper met eigen ogen het object kan aanschouwen. Informatie met betrekking tot bijvoorbeeld het streekplan, bestemmingsplan, etc. dienen bij de desbetreffende gemeente c.q. provincie opgevraagd en/of gecontroleerd te worden. Het kantoor automatiseringssysteem is om computer technische redenen niet in staat een schaal vaste tekening te leveren. Indien u een tekening wenst te ontvangen die wel op schaal is, horen we dat graag van u. De door verkoper verstrekte informatie is door ons niet volledig gecontroleerd en is dus ook slechts bedoeld om u een indruk te geven. Hetzelfde geldt voor de foto's en de schattingen van het netto en bruto vloeroppervlak etc.

Met deze brochure doen wij u dus juridisch geen bindend aanbod. Het is bedoeld om u een indruk te geven van het huis en u uit te nodigen voor een gesprek. In dat gesprek kunnen we met u alle relevante gegevens doorspreken. Als de omschrijving van het verkochte, de oppervlakte van de kavel of woning voor koper zeer relevant zijn, is

Vlaanderen b.v. op verzoek bereid een en ander nader te onderzoeken. Indien koper niet om een dergelijk nader onderzoek vraagt vóór het tekenen van de koopakte, aanvaardt hij dat Vlaanderen bv niet aansprakelijk is voor boven aangeduide reclame uitingen.

BIEDINGPROCES

Wij zijn pas in onderhandeling als we met u afspreken dat we met u in onderhandeling gaan. Bij voorkeur verloopt het proces wat ons betreft als volgt: Stap één: u kijkt op de website, of in onze woninggids om te kijken welke panden voor u interessant zijn. Stap twee: u maakt een afspraak om zonder verplichtingen wederzijds, één of meer huizen van binnen te bezichtigen. Stap drie: als u op een bepaald huis een bod wilt uitbrengen, maakt u een afspraak om bij ons op kantoor af te praten. U ontvangt dan een concept koopakte. Die spreken we met u door, inclusief alle bijlagen, zoals de lijst met roerende goederen, het formulier met de door verkoper verstrekte informatie, het eigendomsbewijs met de erfdiensbaarheden en het bestemmingsplan met bijbehorende tekeningen en voorschriften. Stap 4: als alles u duidelijk is, tekent u "een voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst" met daarin de door u gewenste koopsom, opleveringsdatum, notariskeuze en alle bijzondere voorwaarden zoals ontbinding, bouwvergunning, financiering etc. Indien dit voorstel naar onze mening niet realistisch is, zullen wij u dit mededelen en gaan wij niet in onderhandeling. Indien het wel een realistisch voorstel is brengen wij het in principe binnen 24 uur over aan de verkoper. U hoort dan zo snel mogelijk zijn/haar reactie.

Toelichting bij de ontbindende voorwaarden:

19a. wij nemen standaard in de koopovereenkomst op een ontbinding voor het verkrijgen van een woonvergunning. Indien het pand volgens het bestemmingsplan een woonbestemming heeft is deze ontbinding alleen nodig indien het pand in de niet geliberaliseerde prijsklasse ligt.

9b. de ontbinding financiering is zo geformuleerd dat u moet kunnen aantonen dat u de financiering niet rond heeft kunnen krijgen. De enkele mededeling 'het is niet gelukt' is niet voldoende. Bovendien is verkoper niet verplicht om mee te werken aan uitstel van de termijn.

19d. het dient wel te gaan om bouwkundige gebreken niet om subjectieve wensen van de koper.

19 e. wij sturen koper vaak een concept toe voor er overeenstemming is over prijs, data etc. Het versturen van een concept koopakte wil dus nog niet zeggen dat verkoper het daar al mee eens is. Pas als alle partijen alle pagina's hebben getekend en geparafeerd is er sprake van een koopovereenkomst. "termijnen van orde" De termijnen in 19 e, f en g zijn termijnen van orde. Dat wil zeggen dat de tegenpartij er een beroep op kan doen indien het hem allemaal te lang duurt.

Koper tekent eerst. Als verkoper niet binnen 24 uur mee tekent heeft koper het recht doch niet de plicht zijn bod in te trekken.

Met het oog op de bedenktijd dient verkoper te kunnen bewijzen wanneer koper een kopie in ontvangst genomen heeft. Indien koper weigert een ontvangstbevestiging te tekenen heeft verkoper het recht doch niet de plicht om de overeenkomst te ontbinden. deze termijnen zijn dus opgenomen om te voorkomen dat een van beiden de ander nodeloos aan het lijntje houdt.

BOUWKUNDIGE KEURING

Het burgerlijk wet boek geeft de verkoper een mededelingsplicht en de koper een onderzoekplicht. Wij adviseren u dringend om **ALTIJD** een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Dat kan op zijn simpelst door een uurtje met een bouwkundige (bijvoorbeeld aannemer) door het pand te lopen en van hem mondeling te vernemen wat er goed en fout is met een pand. Vaak is het verstandiger om een officiële bouwtechnische keuring uit te laten voeren.

Dit kan bijvoorbeeld via de Vereniging Eigen Huis, of Perfect Keur. Deze keuring geschiedt onder onze begeleiding en moet dus tevoren worden afgesproken met ons kantoor en de verkoper. De inspectie is niet visueel en niet destructief. U kunt dus bijvoorbeeld niet eisen dat de bouwkundige een luik mag maken in de parketvloer of een plafond openmaakt. Voorwaarde voor de bouwtechnische keuring is wel dat wij een kopie van het rapport van u ontvangen om in het dossier te doen. Immers, als wij mondeling vernemen dat er bouwkundige gebreken zijn, dienen wij die ook aan een volgende potentiële koper mede te delen. Het veiligste is om 48 uur optie te vragen op een pand en eerst de bouwkundige keuring uit te voeren alvorens een bod uit te brengen. Soms komt de bouwkundige met opmerkingen die het biedingenproces kunnen beïnvloeden. Nadeel van de tijdige keuring is dat u de kosten daarvoor kwijt bent, ook als de koop niet doorgaat. Het alternatief is om eerst te onderhandelen en een koopakte te tekenen en daar een ontbinding in op te nemen voor een bouwkundige keuring. Het voordeel is dat u de kosten alleen maakt als de onderhandelingen geslaagd zijn. Het nadeel is dat bouwkundige tegenvalers de prijsonderhandelingen niet beïnvloeden omdat de prijs op dat moment al uit onderhandeld is. Een negatief bouwkundig oordeel leidt niet tot het aanpassen van de prijs, maar slechts tot het wel of niet doorgaan van de koopovereenkomst. Voor u besluit af te zien van een bouwkundige keuring: bedenk goed dat verborgen gebreken risico koper zijn en niet voor risico van de verkoper. Koper verklaart ermee bekend en akkoord te zijn dat op het moment waarop hij deze akte ondertekent slechts sprake is van een schriftelijk bod dat aan verkoper zal worden uitgebracht. Indien en zodra verkoper liet bod accepteert is sprake van een koopovereenkomst

Algemene informatie

Notaris

Volgens keuze van de koper. Door ons aanbevolen:
van Limburg Stirum Notaris, Koninginneweg 2, 1217
KW Hilversum 0356254321

Energielabel

De woning zal, indien mogelijk met Energielabel
geleverd worden.

Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14
dagen voor eigendomsoverdracht de mutatie moet
worden gemeld bij de nutsbedrijven.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de
verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5
weken na sluiten van de koopsom. In plaats van de
waarborgsom gestort bij de notaris een bedrag ter
grootte van 10 procent van de koopsom. In plaats
van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke
bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie
onvoorwaardelijk is afgegeven door een in
Nederland gevestigde bankinstelling.

Oplevering

In huidige staat met alle daarbij horende rechten,
aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor
zover bij de verkopende partij niet bekend)
heersende-/leidende erfdienstbaarheden,
kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek,
beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons,
waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de
akte van levering en/of reglement (indien van
toepassing) komen voor rekening van kopende partij
vanaf de datum van notarieel transport. De lopende
baten, lasten en degelijke zulen tussen partijen naar
ratio worden verrekend.

Gemeente Gooise Meren

Woonlasten 2026

OZB (onroerende zaakbelasting) voor onroerend goed:

Eigenaar woning: 0,0692%

Eigenaar bedrijfspand: 0,1758%

Gebruiker bedrijfspand: 0,1386%

Afvalstofheffing:

Met een eenpersoonshuishouden is het tarief vastgesteld op € 285,21. Wonen er meerdere mensen dan is het tarief € 448,31 per perceel.

Woonde u eerst met anderen, maar later in het jaar alleen? Dan krijgt u automatisch geld terug.

Rioolrecht:

Vast tarief: € 265,60

Bedrag afhankelijk van het waterverbruik:

0 m³ tot 500 m³: € 266,20

500 m³ tot 1.000 m³: € 400,20

1.000 m³ tot 2.000 m³: € 800,60

2.000 m³ tot 5.000 m³: €1.868,30

5.000 m³ tot 10.000 m³: € 4.003,60

10.000 m³ of meer: €8.007,45

Nutsvoorzieningen:

U kunt zelf kiezen bij welke aanbieder u uw energie afneemt. Via www.energieprijzen.nl kunt u alle aanbieders in Nederland vergelijken

Water:

Stichting Waternet

Telefoonnummer: 09009394

www.waternet.nl

Notities over de woning



Vragen?
Neem contact
met ons op!
info@woneninmuiden.nl
0294-263230

10 redenen om Vlaanderen uw huis te laten verkopen:



1

De woninggids voor Muiden en Muiderberg.

Speciaal voor Muiden en Muiderberg geven wij een woninggids uit die wekelijks wordt aangepast aan de laatste ontwikkelingen.

2

Onze enthousiaste aanpak.

Wij staan zes dagen per week voor u klaar!

3

De opvallende oranje/blauwe te koop affices.

Voor wie dit wenst stellen wij deze gratis ter beschikking. (ze zijn niet mooi, maar wél doeltreffend).

4

Een uitgebreide relatiekring.

Op onze "mailinglist" staan zo'n 300 geselecteerde woningzoekenden die een huis in Muiden of Muiderberg willen kopen. Misschien zoekt een van hen uw huis.

5

Jarenlange praktijkervaring.

Vlaanderen is al zo'n 60 jaar actief in de makelaardij in het Gooi en de Vechtstreek.

6

Onze grote theoretische kennis van zaken.

Onze kennis gaat verder dan de normale beroepsopleiding: naast een makelaar hebben wij o.a. een fiscaal jurist in dienst, die als oud belastinginspecteur een fiscaal doordacht financieringsadvies geeft.

7

Persoonlijke aadacht.

Oledere klant – koper én verkoper – krijgt bij ons een gedegen, eerlijk en betrouwbaar advies afgestemd op zijn persoonlijke omstandigheden.

8

Extra goede financierings mogelijkheden.

Pas als de financiering geregeld is kan een koper definitief tot koop overgaan. Door onze goede relaties bij een aantal banken leveren wij alle aspirant kopers een optimale offerte.

9

No cure no pay.

Een oriënterend gesprek over de verkoopmogelijkheden van uw woning is vrijblijvend: wij brengen u voor een dergelijk bezoek geen kosten in rekening.

10

Huis verkopen? Vlaanderen!
SNEL EEN GOED RESULTAAT!

Door de combinatie van bovengenoemde punten zijn wij in staat snel een goed resultaat te bereiken. Wij leveren een meer dan standaard dienstverlening en dat tegen een redelijke courtage.