



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Scholekster 79 Eemnes



Te koop

Vraagprijs: vanaf € 465.000,- KK



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Inhoudsopgave

- Objectomschrijving
- Foto's
- Plattegronden
- NEN meting
- Kadastrale kaart
- Locatie
- Een woning bezichtigd, hoe nu verder?
- De Gouden Makelaar

Oppervlakten:

Wonen: 137 m²

Inhoud: 545 m³

Perceel: 294 m²

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit meetverschillen in een meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Scholekster 79 Eemnes

In rustige woonwijk gelegen een ruime helft van een dubbel woonhuis met direct uitzicht op landerijen. De woning gebouwd midden zeventiger jaren, gelegen aan de rand van Eemnes maar toch op korte afstand van de winkels, uitvalswegen, scholen en sportvoorzieningen.

Indeling van de woning: een overdekte entree aan de voorzijde, ruime ontvangsthal en lichte garderobe, toilet, meterkast toegang tot inpandige berging/garage en toegang tot de woonkamer.

Ruime en lichte L-vormige woonkamer met houtkachel, schuifdeuren naar de achtertuin en schuifdeuren naar de voortuin. De Siematic woonkeuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van diverse moderne inbouwapparatuur. In het verlengde hiervan een kleine bijkeuken/berging met loopdeur naar de voortuin.

De eerste verdieping: via vaste trap in de hal bereikbaar, overloop, 4 slaapkamers waarvan 2 slaapkamers een balkon hebben. Badkamer voorzien van ligbad, douche, toilet en wastafel.

De tweede verdieping: Via één van de slaapkamers is de afsluitbare vaste trap naar de 2e verdieping. Zolder met cv opstelling en thans in gebruik als 4e slaapkamer met Velux dakraam.

De tuin: fraaie aangelegde achtertuin met direct zicht op weilanden van de Meentzoom. Uniek vrij uitzicht waar een ieder van droomt. In de ochtend/begin middag is er volop zon in de achtertuin en aan het einde van de middag/begin avond is de voortuin heerlijk om te vertoeven. Tevens is er in de voortuin voldoende privacy door de haag die is geplaatst.

Bijzonderheden: Uniek vrij uitzicht landelijk vanuit de achtertuin.

Vraagprijs € 465.000,- k.k. aanvaarding in overleg. Geïnteresseerd, maak vrijblijvend een afspraak, wij zijn van maandag tot en met zaterdag bereikbaar middels 035-5384810 of per mail



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





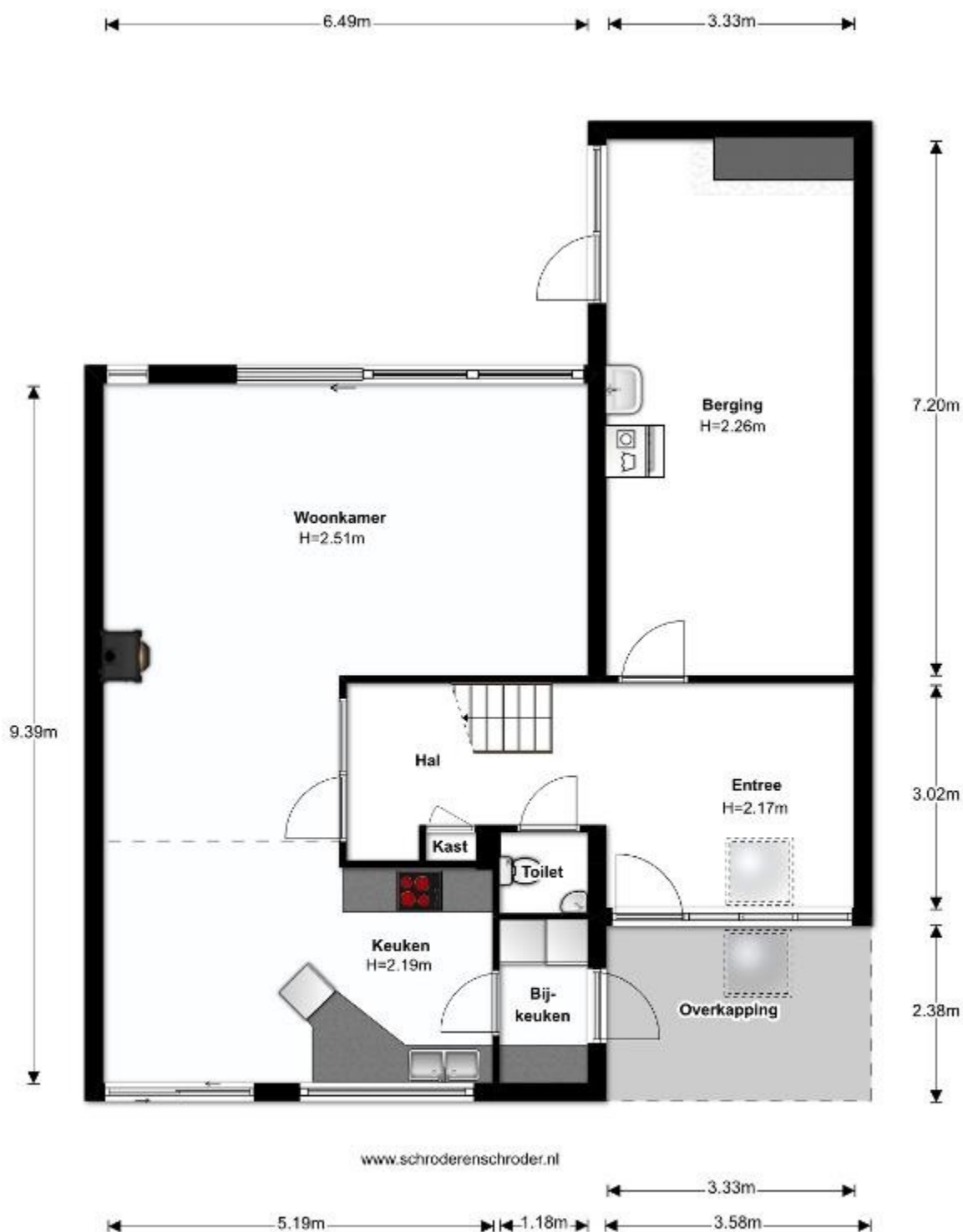
De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Begane grond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend, voor nadere informatie zijn wij bereikbaar middels 035-5384810 of info@deGoudenMakelaar.nl



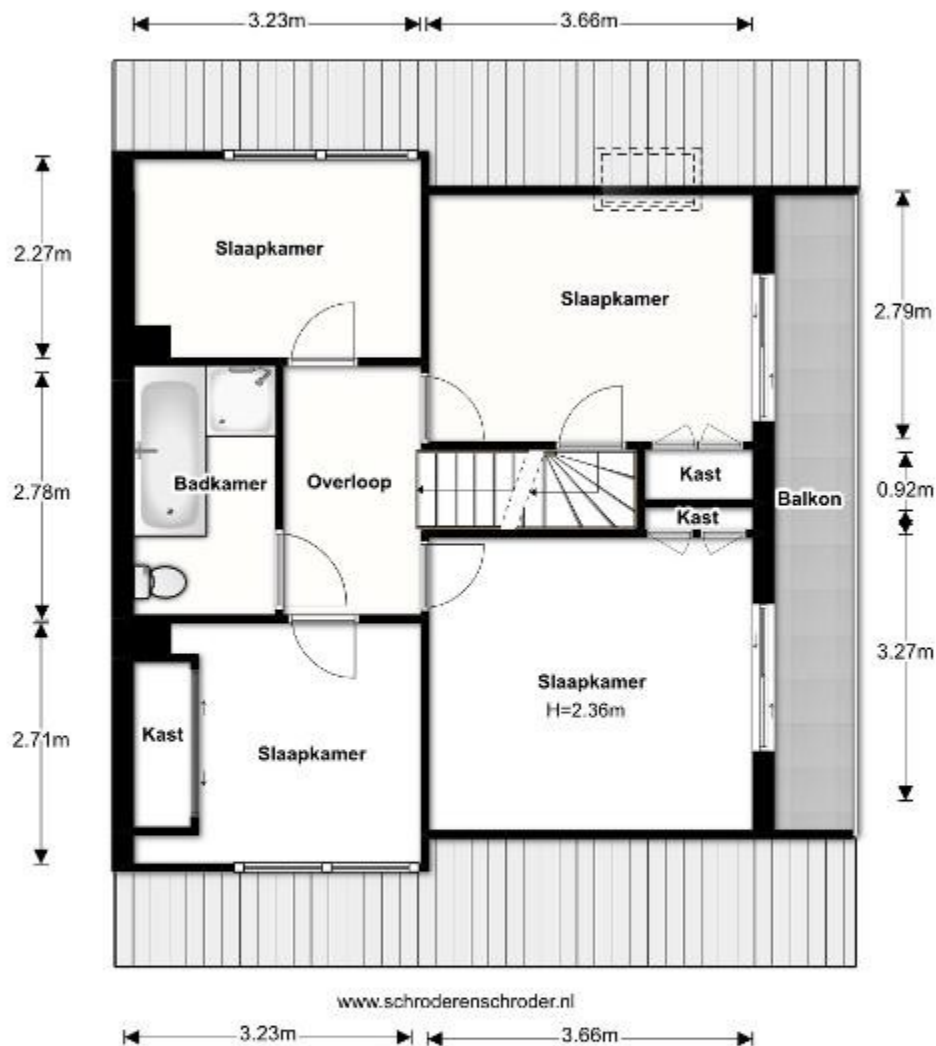
De Gouden Makelaar
Mijn plan. Zijn realisatie.

0m 1m 2m 3m



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend, voor nadere informatie zijn wij bereikbaar middels 035-5384810 of info@deGoudenMakelaar.nl



De Gouden Makelaar

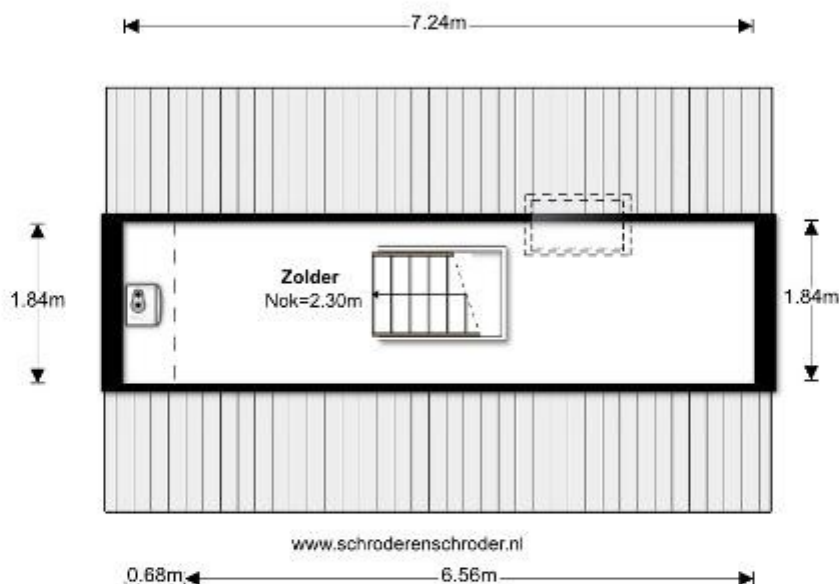
Margriet Spakenburg





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend, voor nadere informatie zijn wij bereikbaar middels 035-5384810 of info@deGoudenMakelaar.nl



De Gouden Makelaar
Margriet Spinkamp

0m 1m 2m 3m



NEN 2580 meting

Schröder & Schröder

IMMOBILIËN EN VERBODEN

Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform NEN 2580

Scholekster 79

3755 EB

Eemnes

7 maart 2018



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlak Begane grond	72,60				72,60
Inpandig gebruiksoppervlak Eerste verdieping		52,49			52,49
Inpandig gebruiksoppervlak Tweede verdieping			13,32		13,32
Inpandig gebruiksoppervlak					
Inpandig gebruiksoppervlak					
Correctie Schachten/Draagwanden	-0,99				-0,99
Vide en trappgat overige correcties					
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak	71,61	52,49	13,32		137,43
Overige inpandige ruimte(n) Berging	24,46				24,46
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie	-0,49				-0,49
Vide					
2: Totaal overige inpandige ruimte(n)	23,98				23,98
3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf	95,59	52,49	13,32		161,40
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Overkapping	8,47				8,47
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Balkon		6,68			6,68
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)	8,47	6,68			15,14
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)					

*meetgegevens zijn weergegeven in m2.



Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer:

BGM19252

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Scholekster 79 3755 EB te Emmen naar een meting opgenomen op 7-3-2018.

De netto gebruiksoppervlakte en de inhoud van het registergoed is conform NEN 2580:

Begane grond	71,61	m2	169,51	m3
Eerste verdieping	52,49	m2	121,02	m3
Tweede verdieping	13,32	m2	26,01	m3
Totaal	137,43	m2	316,54	m3

Het registergoed beschikt over Overige inpandige ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

Totaal	23,98	m2	54,98	m3
---------------	--------------	-----------	--------------	-----------

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform NEN 2580 over een totale netto inhoud van:

Totaal	161,40	m2	371,52	m3
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform NEN 2580 over een bruto inhoud van:

Totaal			545,51	m3
---------------	--	--	---------------	-----------

Het registergoed beschikt over Gebouw gebonden buitenruimte(n) met een netto oppervlakte van:

Totaal	15,14	m2		
---------------	--------------	-----------	--	--

Het registergoed beschikt daarnaast over externe ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

Totaal	0,00	m2	0,00	m3
---------------	-------------	-----------	-------------	-----------

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

Uitgifte certificaat:

9 maart 2018

Schröder & Schröder B.V.





Kadastrale kaart



Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: scholokster 79



12345 Deur kaart (schoonlijst)
Perceelnummer
Huisnummer
Voorgrondgedeelte
Voorgrondgedeelte
Adresgrens
Bouwlijn
Overige opmerkingen
Voor een uitgebreid uittreksel: Apriël 2017
Betreft de kadastrale kaart van de gemeente

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente: CEMNES
Sectie: A
Perceel: 2495

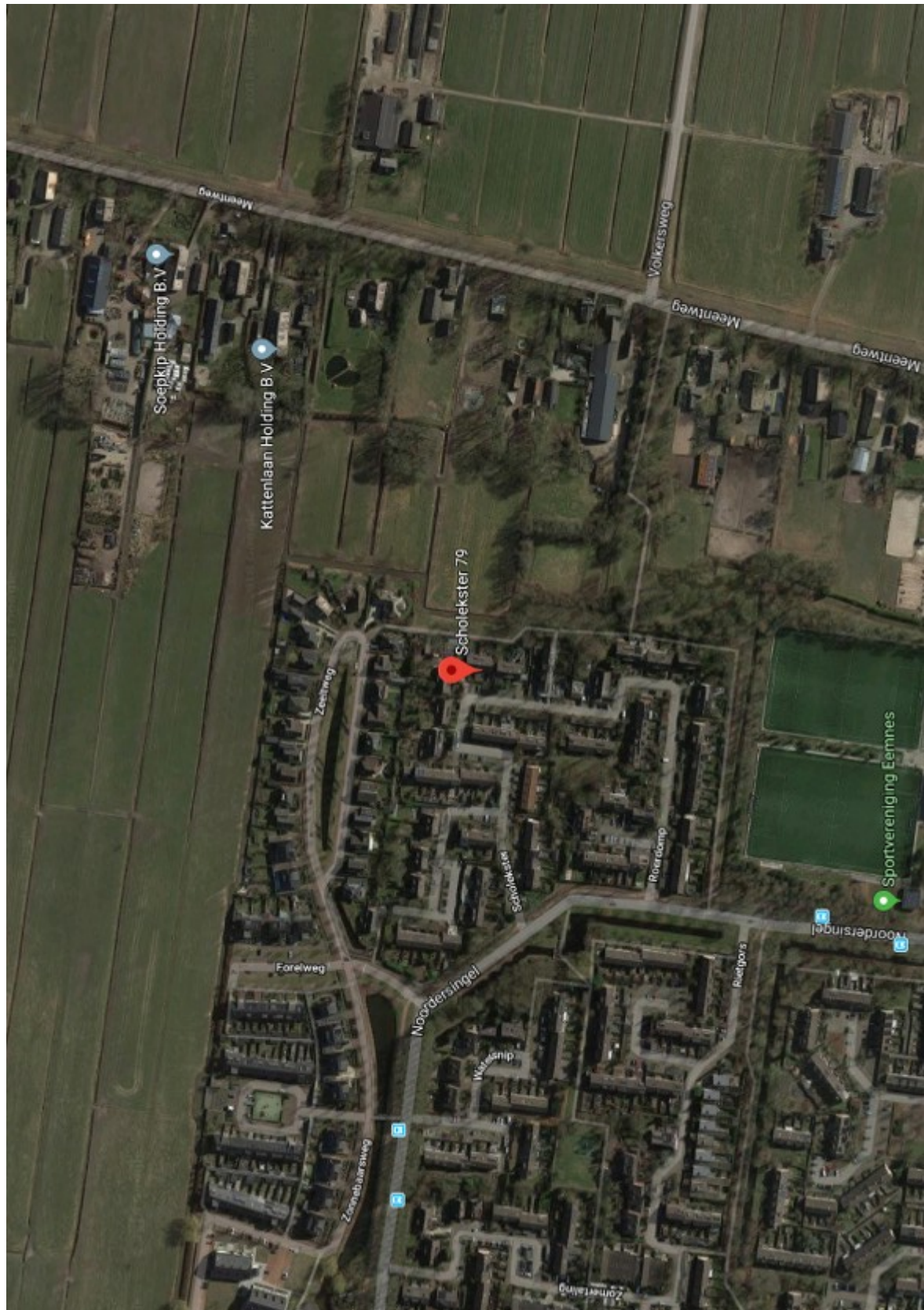


Alle in uittreksel vermelde gegevens zijn vertrouwelijk en worden beschermd.
De Kadaster aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van deze gegevens.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Locatie





Uw droomhuis gevonden en hoe nu verder?

Biedingen: een bieding bestaat meestal uit drie elementen:

- 1) het bedrag dat u biedt,
- 2) een gewenste datum aanvaarding,
- 3) eventuele ontbindende voorwaarden.

Uw bod wordt door ons aan de verkoper overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel van de verkoper volgen.

Wilsovereenstemming

Wanneer koper en verkoper het eens worden, wordt er wilsovereenstemming bereikt. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de wilsovereenstemming niet eerder tot stand komt dan

nadat alleen over de hoofd-zaken maar ook over de details overeenstemming is bereikt.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. 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 worden alleen vermeld in de koopakte als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken, inclusief de overeengekomen termijn voor financiering gerekend vanaf de dag van **wilsovereenstemming**.

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. Deze kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na 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 rechtsgeldig 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende' koopovereenkomst.

Ontbindende voorwaarde(n)

In de koopakte wordt meestal een termijn (maximaal 6 weken) genoemd waarbinnen de koper in de gelegenheid wordt gesteld een financiering te sluiten. Indien geen passende financiering wordt verkregen, kan de koopovereenkomst binnen de genoemde termijn kosteloos worden ontbonden.

De voorwaarden waaraan deze ontbinding dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in de koopakte.

Wordt er geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden, dan is de koop na het verstrijken van de ontbindingstermijn definitief en onvoorwaardelijk

Waarborgsom

Koper stelt voor de nakoming van de verplichtingen binnen 14 dagen na onvoorwaardelijke verkoop een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom.

Aansluitingen

Wij raden u aan een aantal zaken zoals energie/ telefoon/ internetaansluiting vooraf te regelen. Heeft u een woonhuis gekocht, laat dan de opstal verzekering ingaan op de datum waarop u de sleutel in ontvangst neemt.

Transport

Op de overeengekomen datum van overdracht wordt eerst de woning bezocht en gecontroleerd op de eigenschappen die de koper bedongen heeft. Voorts worden de meterstanden van Gas/water/licht vastgelegd. Hierna vervolgen de koper en verkoper hun route naar de Notaris voor ondertekening van de transport/leveringsakte. Na ondertekening hiervan worden de sleutels aan u overgedragen.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

De Gouden Makelaar verkoopt huizen op toplocaties in het Gooi.

Makelaar Marjolein Speksnijder is de oprichter van de formule de Gouden Makelaar en is ruim vijftien jaar werkzaam in het Gooi, waarvan meer dan 15 jaar als zelfstandig kantoorhouder.

Wij kennen de Gooische woningen, wachten niet af, maar zijn actief voor u aan het werk.

De Gouden Makelaar verkoopt villa's, woningen, appartementen en bouwgronden in Laren, Blaricum of Huizen en of directe omgeving. (Bussum, Eemnes, Hilversum, Naarden).



Heeft u wel eens gedacht, wat is mijn woning waard en zijn er wel kopers voor? Wij zijn op zoek naar nieuwe objecten.

Wenst u een vrijblijvend en professioneel advies, waardebeoordeling, dan komen wij graag bij u langs.