



## Nieuw-Loosdrechtsedijk 152, 1231 LC Loosdrecht

## Omschrijving

### Nieuw-Loosdrechtsedijk 152, 1231 LC Loosdrecht

Ontdek de charme van historisch wonen in deze prachtige Rijks monumentale renovatiewoning!

Op een fantastische locatie aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk, direct naast kasteel Sypsteyn met diens zeer fraaie kasteeltuin, bieden wij u deze vrijstaande woning te koop aan welke aangepast dient te worden aan de moderne eisen van deze tijd. De woning dateert uit de 19de eeuw en is aangewezen als beschermd Rijksmonument.

De woning is gelegen op een ruim perceel van 360 m<sup>2</sup> en beschikt tevens over een royale voor-, zij- en achtertuin met eigen oprit voor meerdere auto's. Tevens staat er een grote houten schuur op het perceel van 44 m<sup>2</sup> welke ook gerenoveerd dient te worden alsmede een vrijstaande berging.

De unieke ligging van deze woning is perfect voor liefhebbers van cultuur en geschiedenis. Het centrum van Nieuw-Loosdrecht met basisscholen, kinderopvang, winkels, het openbaar vervoer, sportaccommodaties, bossen en de Hoorneboegse heide ligt in de directe nabijheid. Het centrum van Amsterdam, Hilversum en Utrecht liggen binnen 25 autominuten van de woning.

Indeling woning: Entree, hal met open keuken voorzien van cv-opstelling. Woon-/eetkamer met open haard, vaste kast, toegang tot de slaapkamer en trapopgang naar de zolder. Vanuit de hal tevens toegang tot de badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet.

Indeling schuur: Entree, bijkeuken met doorloop naar een atelier/werkruimte met trapopgang naar de zolder.

Bijzonderheden:

- Rijksmonument.
- Renovatieplannen verkrijgbaar bij ons op kantoor.
- Woonoppervlak woonhuis: 64 m<sup>2</sup>.
- Oppervlakte bijgebouw: 44 m<sup>2</sup>.
- Inhoud 284 m<sup>3</sup>.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Perceeloppervlak: 360 m<sup>2</sup>.

## Kenmerken

<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 284 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 360 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 64 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwperiode</b>	: -1906
<b>Ligging</b>	: Aan park, aan drukke weg, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Parkeerplaats
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Geen spouw, Geen isolatie
<b>Voorzieningen</b>	Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie
<b>C.V.-ketel</b>	: Gas gestookt combiketel

## Locatie

Nieuw-Loosdrechtsedijk 152  
1231 LC LOOSDRECHT































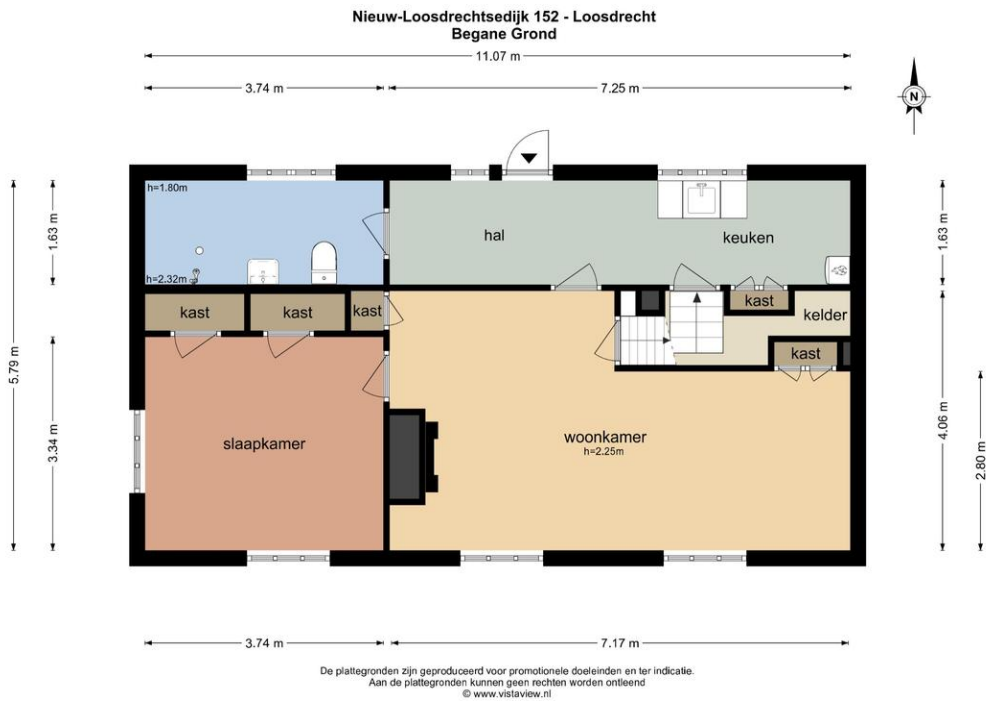




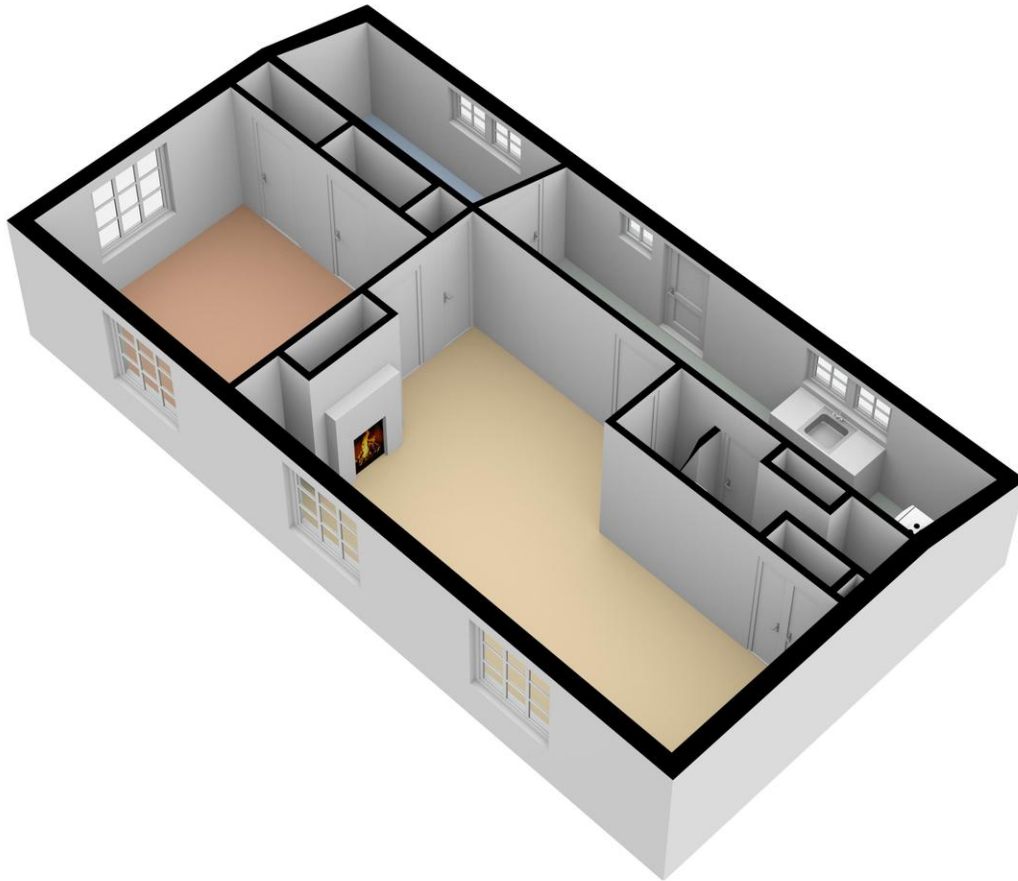




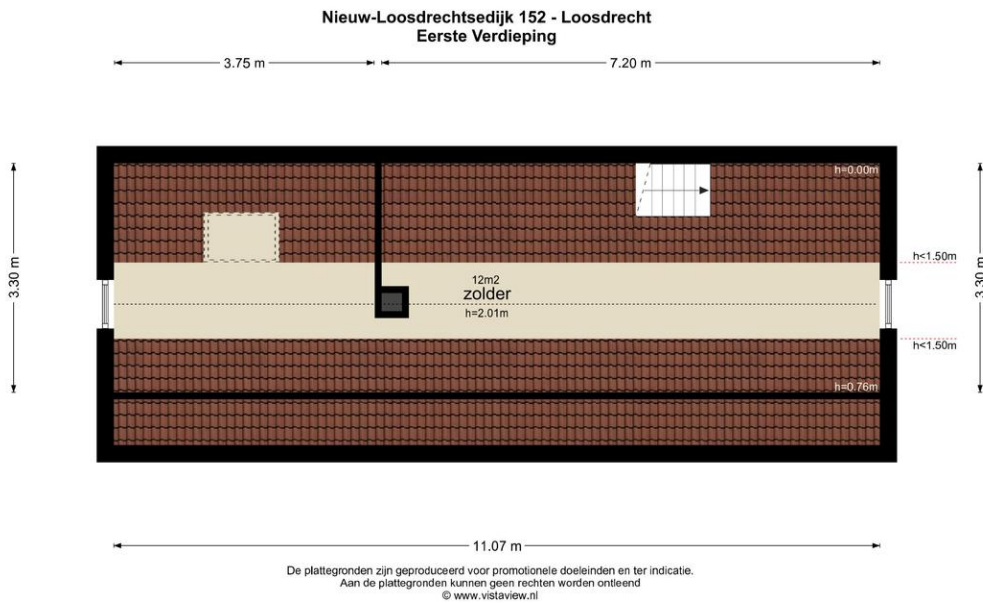
# Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond

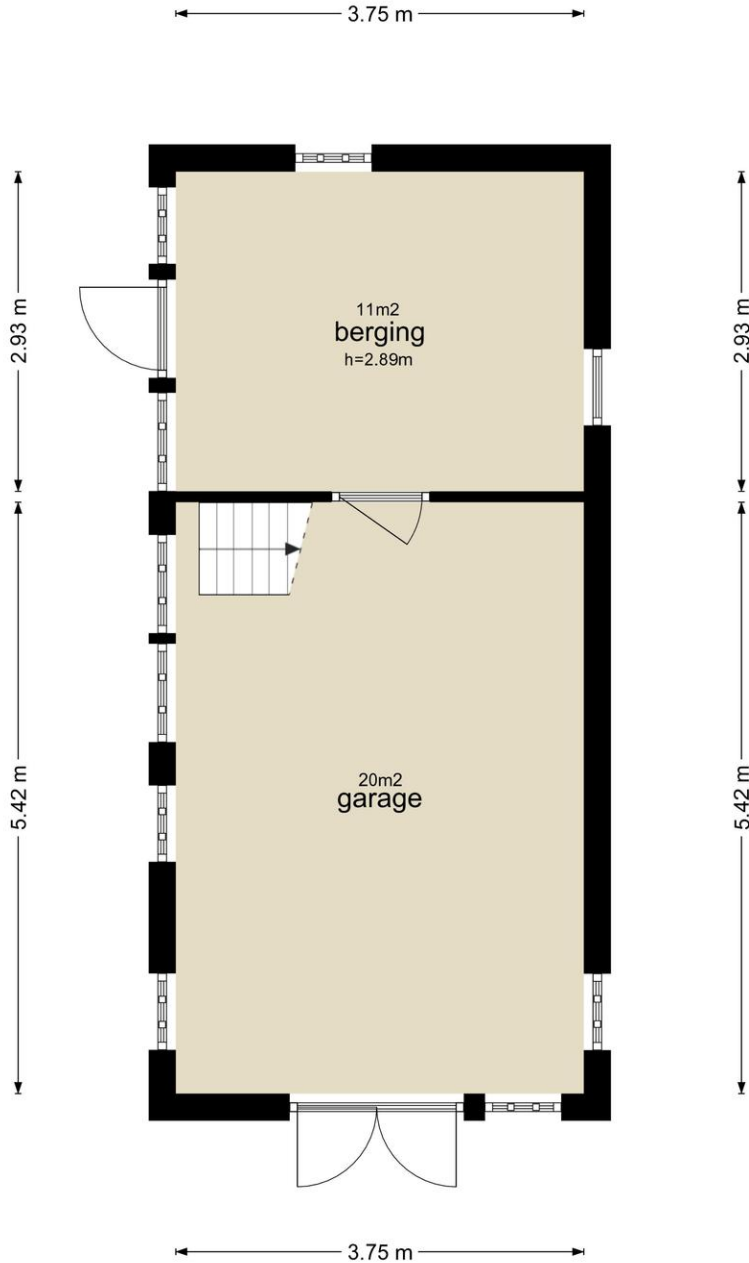


## Plattegrond



## Plattegrond

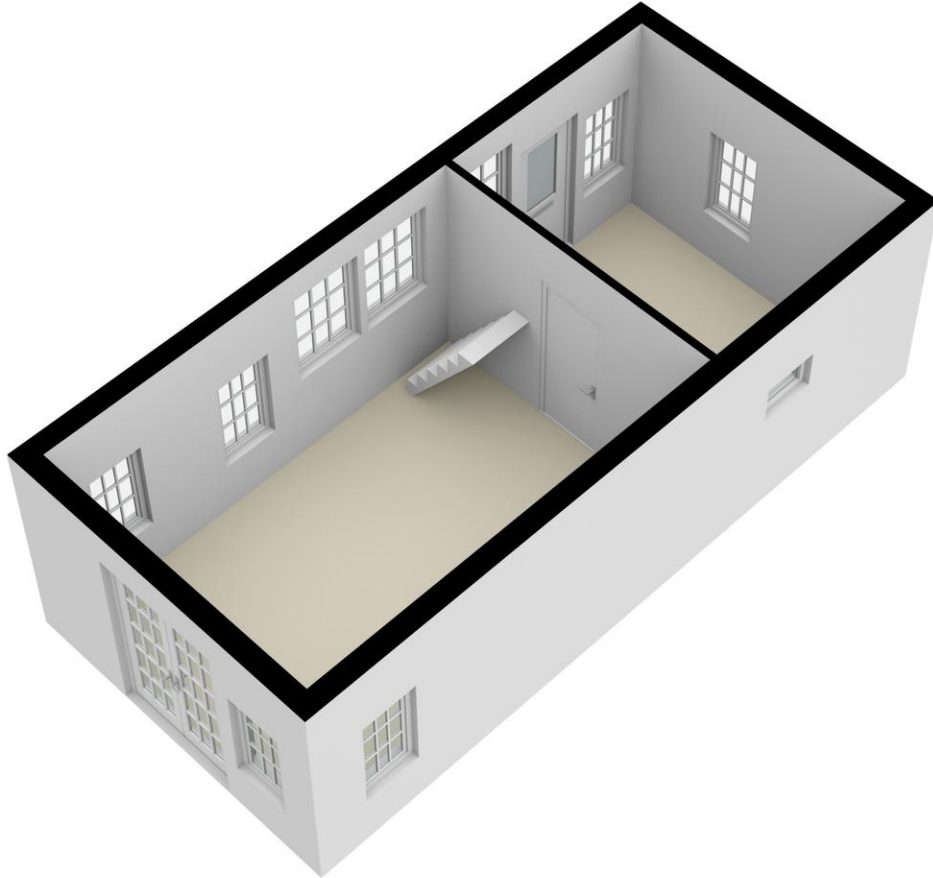
### Nieuw-Loosdrechtsedijk 152 - Loosdrecht Garage



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

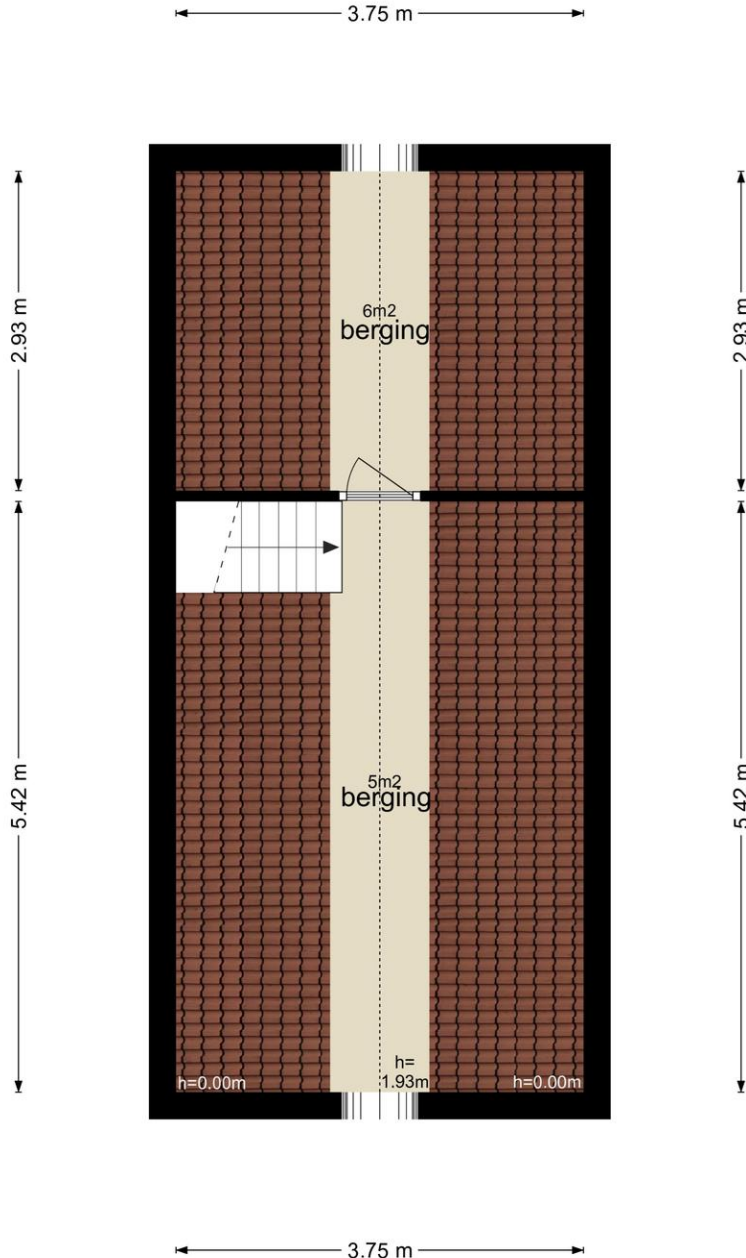


## Plattegrond



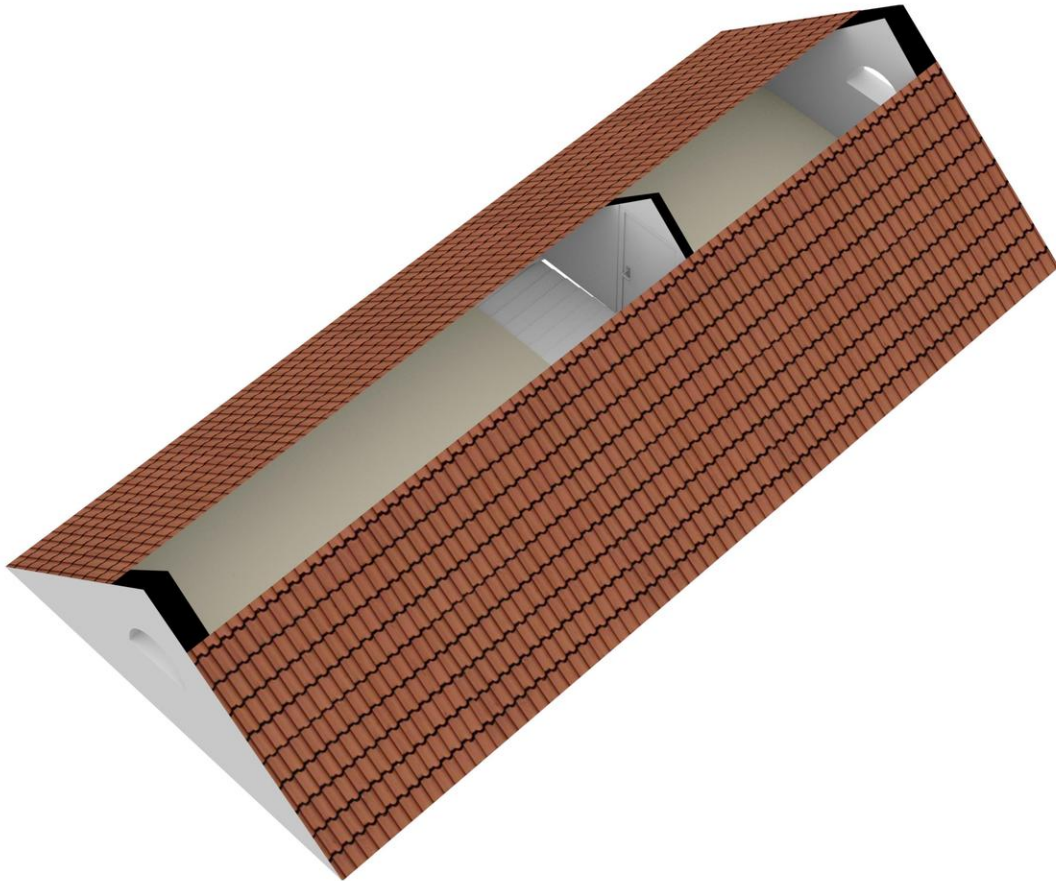
# Plattegrond

## Nieuw-Loosdrechtsedijk 152 - Loosrecht Garage Vliering



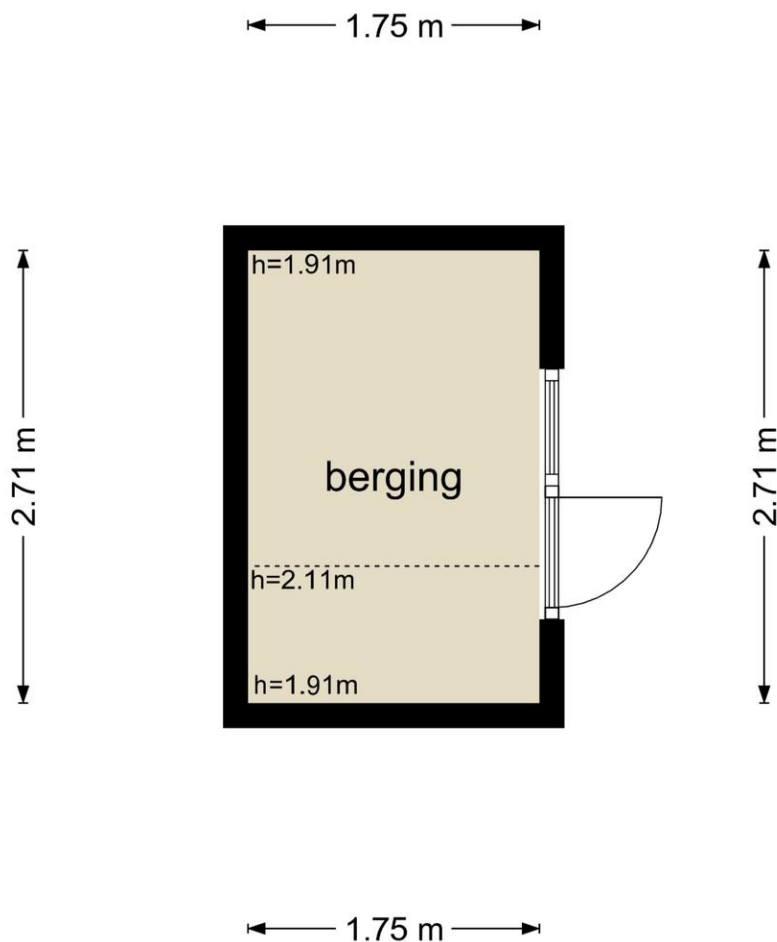
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

## Plattegrond



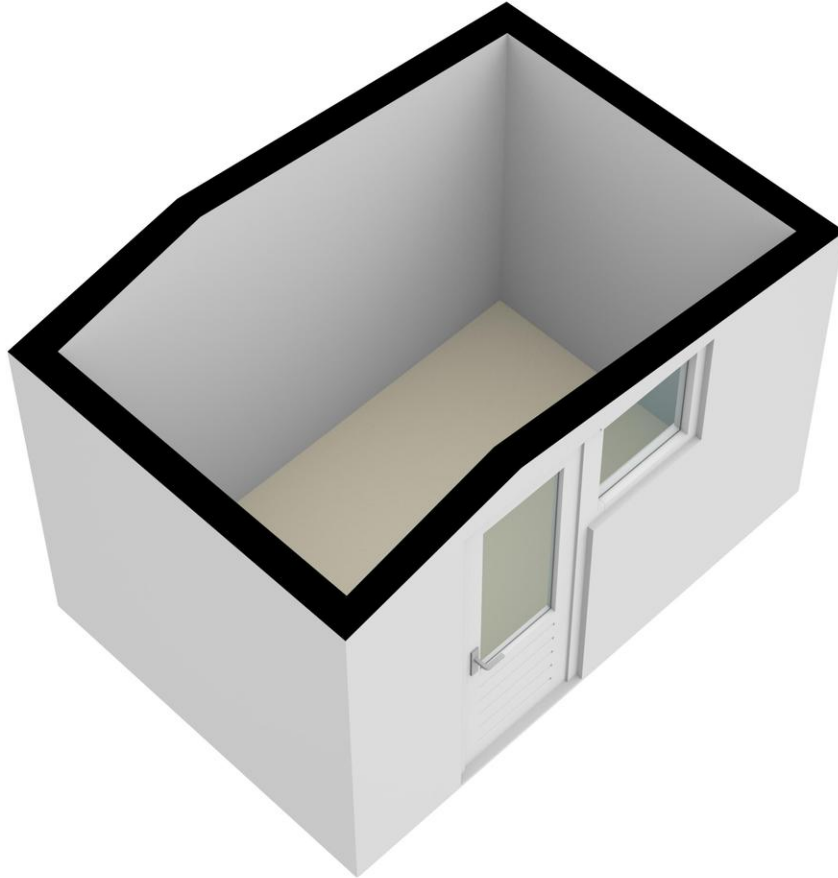
## Plattegrond

### Nieuw-Loosdrechtsedijk 152 - Loosdrecht Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.vistaview.nl](http://www.vistaview.nl)

## Plattegrond




# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: vm35len



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p><small>           Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juli 2021.            De bewaarder van het kadaster en de openbare registers         </small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loosdrecht</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4311</p> <p><small>           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 databankrecht.         </small></p>	
--	---	--

## Algemene informatie voor de koper

In deze bijlage vindt u de algemene informatie over het kopen van een huis. Indien u na het lezen hiervan nog vragen heeft, kunt u ons altijd telefonisch of via de e-mail bereiken.

### Onderzoeksplicht

Als koper heeft u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u bepaalde zaken zelf dient te onderzoeken en niet uitsluitend kunt afgaan op de mededelingen van der verkoper en/of diens makelaar. Wij adviseren u daarom een deskundige NVM-makelaar in te schakelen voor het aankoopproces.

### Biedingen

Biedingen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden gedaan. Verderop in deze brochure zit een formulier waarop alle belangrijke zaken staan voor het uitbrengen van een bieding. Alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering. Als u hier behoefte aan heeft, dient u dit bij uw bod te vermelden.

Bij het aangaan van de onderhandeling dient u als koper aan de verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat de bieding binnen uw financiële mogelijkheden valt. Dit kunt u aantonen door middel van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of een financieel adviseur.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (of diens makelaar) hierop antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door u uitgebrachte voorstel.

### Verkoopvoorwaarden

Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud. Een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.

### Bedenktijd

Wanneer er overeenstemming is bereikt, zal er een koopakte worden opgemaakt. Op het moment dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte heeft ontvangen, gaat de wettelijke termijn van drie dagen bedenktijd in. Indien een koper zich op de koop wil beroepen, moet dit (bij voorkeur schriftelijk) kenbaar gemaakt worden aan de verkopende partij en makelaar.

### Tijdstip van levering

Op het tijdstip van levering vindt de feitelijke overdracht van de door u gekochte woning plaats. Voor het tekenen van de akte zal een voorinspectie plaats vinden, zodat u weet dat u de woning krijgt aangeleverd zoals afgesproken. Na de inspectie wordt de akte getekend bij de door u aangewezen notaris en ontvangt u de sleutels.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

U heeft als koper de verplichting om na het tekenen van de koopakte binnen drie weken een waarborgsom of bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom. Dit is een garantie voor de verkoper dat u als koper uw financiële verplichting zult nakomen.

### **Ontbindende voorwaarde financiering**

Als u de financiering als ontbindende voorwaarde heeft gesteld, heeft u circa drie weken de tijd om de financiering van uw gekochte woning te regelen. Als het dan om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren kunt u van de koop afzien, mits u twee afwijzingen van verschillende banken/financiële instellingen kunt overleggen.

Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is.

### **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een schrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### **De makelaar vraagt een belachelijke hoge prijs voor de woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan de koper wil verkopen. Als de verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken -roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat bereikt is.



### **Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren.

Het is verstandig -als u serieus belangstelling heeft- de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

### **Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?**

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf de makelaar afrekenen voor zijn diensten (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Deze tekst is een weergave van de door de NVM uitgegeven brochure "uw tien vragen". Bij een geschil kunt u zich niet op de inhoud van deze tekst beroepen.

## Biedingformulier

**Ondergetekende(n):**

Naam .....  
Adres .....  
Postcode en woonplaats .....  
Telefoonnummer(s) .....  
Emailadres .....

**Brengt hierbij een bod uit op de woning:**

..... van €.....

**Oplevering:**

.....

**Eventuele ontbindende voorwaarden:**

(Als u het verkrijgen van een hypotheek wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, s.v.p. het bedrag noemen wat u wilt financieren).

.....  
.....  
.....  
.....

**Neem svp contact met ons op voor een GRATIS waardebeoordeling van onze huidige woning.**

Getekend op ..... te .....

Handtekening

**U kunt dit formulier versturen naar [info@veermanmakelaars.nl](mailto:info@veermanmakelaars.nl)**

**Hoewel deze brochure met de meeste zorg is samengesteld zijn afwijkingen, met name in plattegronden en/of maten, niet uitgesloten en wordt ter zake geen aansprakelijkheid aanvaard.**

