



Oud-Loosdrechtsedijk 224 D, 1231 NG Loosdrecht

Omschrijving

Oud-Loosdrechtsedijk 224 D, 1231 NG Loosdrecht

Royaal geschakeld woonhuis, een inpandige garage, eigen parkeerplaats voor de deur, inpandige berging, een besloten en zonnige tuin, maar liefst 3 balkons/dakterrassen, dubbele entree, mogelijkheid tot een kantoor of praktijk aan huis, 4 (slaap)kamers en een royale woon-/eetkamer, dat zijn de "unique selling points" van deze heerlijke woning!

De woning is gesitueerd midden in het watersportgebied van Oud-Loosdrecht en biedt u met een woonoppervlakte van 148 m², een inhoud van 526 m³ en een perceeloppervlakte 129 m² de unieke kans om wonen en werken aan huis te combineren door de bestemming "centrum", waardoor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep mogelijk is.

Gelegen op steenworp afstand van fraaie jachthavens, gezellige restaurants, terrassen, AH supermarkt en een basisschool. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht in de nabijgelegen dorpen Nieuw-Loosdrecht, Kortenhoef en Loenen aan de Vecht. Meer stadse voorzieningen alsmede een groot aanbod aan middelbare scholen en een NS-station vindt u in o.a. Hilversum, dat u binnen 15 autominuten bereikt. Via de uitvalswegen naar de A2 bent u binnen 20 autominuten op de Amsterdamse Zuidas en binnen 30 autominuten in Utrecht of Amsterdam Centrum/Schiphol.

Indeling:

Begane grond: Overdekte entree (rechts), inpandige berging met deur naar de hal en toegang tot de separate bergkast. Overdekte entree (links), royale hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje, vaste trap naar de eerste verdieping, toegang tot de inpandige garage en toegang tot de multifunctionele ruimte.

Inpandige garage van 17 m² voorzien van verwarming, elektra en elektrische kanteldeur.

De multifunctionele tuinkamer beschikt over openslaande deuren naar de besloten tuin en kan in gebruik genomen worden genomen als kantoorruimte, praktijkruimte, of slaapkamer.

Eerste verdieping: Lichte hal met vaste trap naar de tweede verdieping. L-vormige woon-/eetkamer met openslaande deuren naar een zonnig balkon (8,14 m²) en een moderne half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De hal en woonkamer zijn voorzien van brede massieve eiken vloerdelen.

Tweede verdieping: Overloop met toegang tot een balkon (3,61 m²) waar u de hele ochtend tot 14.00 uur 's-middags kunt genieten van de zon. Waskamer met aansluiting voor de wasmachine en droger alsmede de cv-opstelling.

Hoofdslaapkamer met dakkapel, vaste kastenwand en toegang tot een tweede balkon (7,73 m²). Tweede slaapkamer met dakkapel en vaste kastenwand.

Royale badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, toilet en dubbel wastafelmeubel.

Bijzonderheden:

- Ligplaats in achtergelegen haven alsmede een extra parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage zijn separaat te huur.
- De woning beschikt over de bestemming “centrum” waardoor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep mogelijk is.
- Inpandige garage en parkeerplaats voor de deur.
- 3 balkons/dakterrassen rondom het huis waardoor u op ieder moment van de dag kunt genieten van de zon of schaduw.
- Zeer veel lichtinval door de extra raampartijen aan de zijkant.
- Video intercom is aanwezig.
- Op loopafstand van de Loosdrechtse Plassen
- Gezellige terrassen en goede restaurants liggen in de nabije omgeving.
- Bouwjaar: 2002.
- Woonoppervlakte: 148 m².
- Overige inpandige ruimte (garage): 17 m².
- Gebouw gebonden buitenruimtes: 33 m².
- Inhoud: 526 m³.

Kortom, een prachtig huis met vele mogelijkheden midden in het bruisende hart van Loosdrecht. Maakt u gerust een vrijblijvende bezichtigingsafspraak, wij leiden u graag rond!

Kenmerken

| | |
|--|--------------------------------------|
| Soort | : Woonhuis |
| Type woning | : Geschakelde woning |
| Aantal kamers | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | : 526 m ³ |
| Perceel oppervlakte | : 129 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 148 m ² |
| Soort woning | : Eengezinswoning |
| Bouwjaar | : 2002 |
| Ligging | : Aan rustige weg, beschutte ligging |
| Tuin | : Achtertuin en zonneterras |
| Garage | : Inpandig en parkeerplaats |
| Verwarming | : C.V.-Ketel |
| Isolatie | : Dubbel glas, Volledig geïsoleerd |
| Voorzieningen | : Mechanische ventilatie |

Locatie

Oud-Loosdrechtsedijk 224 D
1231 NG LOOSDRECHT





















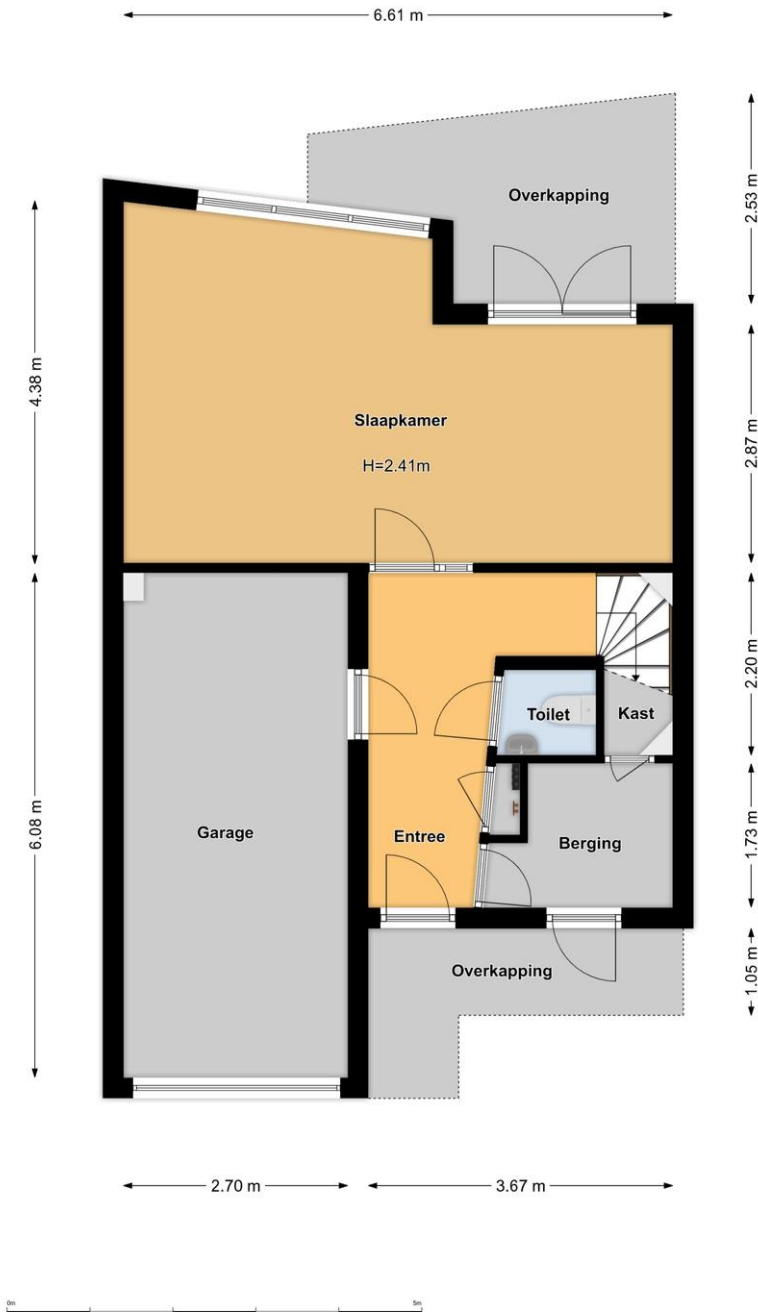




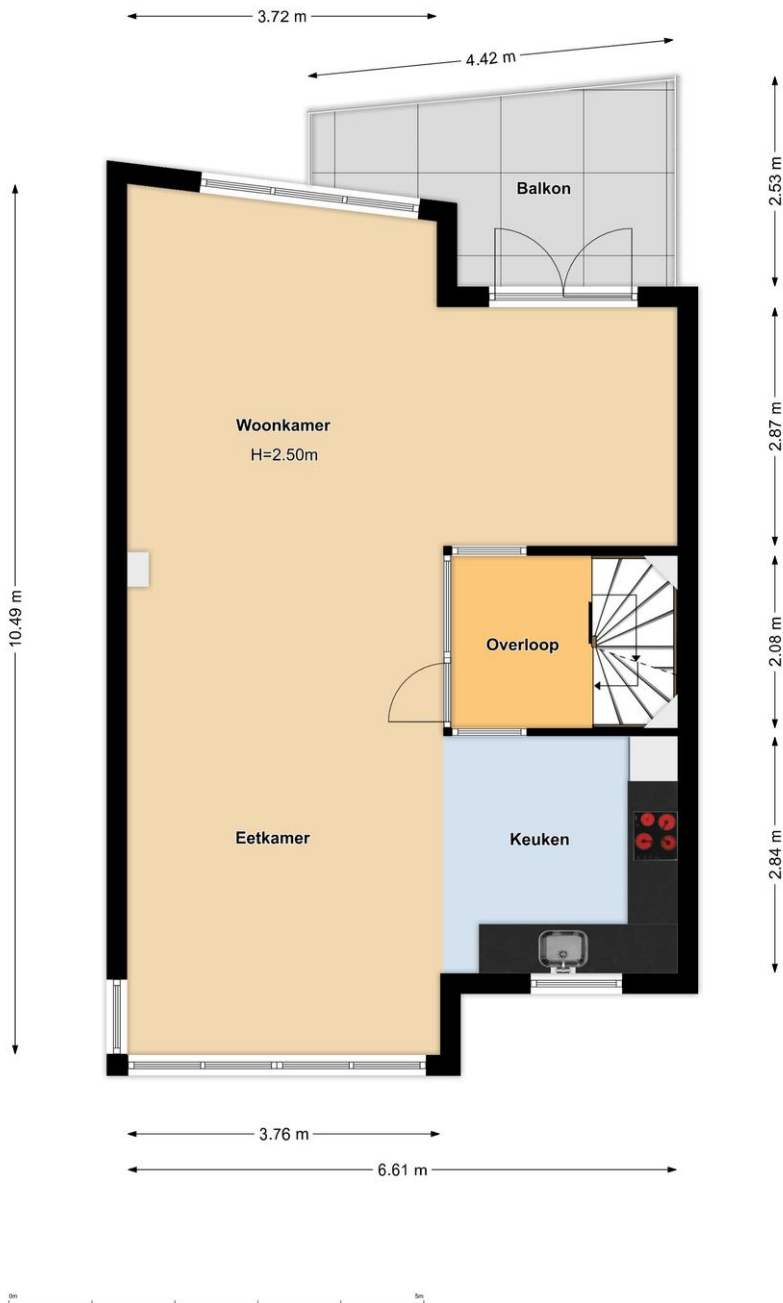




Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: voor fw



| | | | | | | | | |
|--|---|---------------------|------------|--------|---|---------|------|--|
| <p>12345 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>For een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <table border="0"> <tr> <td>Kadastrale gemeente</td> <td>Loosdrecht</td> </tr> <tr> <td>Sectie</td> <td>G</td> </tr> <tr> <td>Perceel</td> <td>2693</td> </tr> </table> <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 databankenrecht.</small></p> | Kadastrale gemeente | Loosdrecht | Sectie | G | Perceel | 2693 |  |
| Kadastrale gemeente | Loosdrecht | | | | | | | |
| Sectie | G | | | | | | | |
| Perceel | 2693 | | | | | | | |

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 genoegzaam 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 (2%) 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

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.