



BLARICUM, SMEDENWEG 8

Romantische rietgedekte helft van dubbel op loopafstand van natuurgebieden en dorpshart van Blaricum.


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl



Op zeer gewilde locatie aan de Smedenweg ligt dit charmante, rietgedekte dertiger jaren huis (helft van dubbel) met vrijstaande stenen schuur en zonnige, mooi aangelegde tuin.

Het geheel doet denken aan een charmante Engelse Cottage. Het romantische huis is gelegen op loop-/fietsafstand van het geliefde dorpshart van Blaricum, waar zich alle "stadse voorzieningen" bevinden, zoals de winkeltjes, de restaurants, de scholen, de sportverenigingen en natuurlijk de diverse natuurgebieden.

De aansluiting op de snelwegen is prima en ook zijn er goede busverbindingen met de stations en de (grote) steden.

De mooi verzorgde achtertuin ligt beschermd en heeft meerdere terrassen.

De vrijstaande stenen schuur heeft een vloering en een geïsoleerd dak.

Het huis ligt in een comfortabele en vriendelijke buurt, waar het heerlijk en veilig wonen is.

Gelukkig zijn in dit huis nog authentieke details bewaard gebleven, zoals het glas-in-lood en diverse andere stijlkenmerken.

Kortom: een ideaal huis zowel voor mensen met, als zonder kinderen. Gelegen op een fantastische plek in een zeer comfortabele buurt met vrijstaande villa's en karakteristieke bebouwing.



Kenmerken

BOUWPERIODE	1920-1940
BOUWWIJZE	Traditionele bouw
ISOLATIE	Dakisolatie en (deels) voorzetramen
WOONOPPERVLAKTE	112 m ²
INHOUD	435 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	236 m ²
STAAT VAN ONDERHOUD	Goede staat van onderhoud
VRAAGPRIJS	€ 950.000,- kosten koper



WELKOM!



Begane Grond

De entree bevindt zich aan de zijkant van het huis. In de hal is een aparte garderobekast, zodat alle jassen fijn uit het zicht hangen. Voorts is er een kelder en de wc.

De gezellige woonkamer is een voormalige kamer-en-suite met een aparte werkhoek. Hier zijn nog een aantal originele details aanwezig.

In de woonkamer is ook een open haard en de beschutte achtertuin is middels openslaande deuren te bereiken. Aansluitend het royale terras dat tevens vanuit de keuken te bereiken is.

Op het terras is het heerlijk toeven op zomeravonden, gezellig met vrienden buiten lang tafelen.

De open woon-/eetkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en vanuit de keuken is de vrijstaande stenen buitenberging goed te bereiken.

De stenen buitenberging is voorzien van verwarming, elektra en isolatie. Hier bevinden zich de wasmachine en droger. Deze ruimte is ook uitstekend te gebruiken voor werken vanuit huis of als hobbyruimte.

De tuin heeft diverse kleinere terrassen, zodat altijd een fijne plek te vinden is.



De sfeervolle woonkamer-en-suite heeft een aparte werkhoeek en een open haard.





De open keuken is voorzien van diverse inbouw apparatuur, zoals een magnetron/oven-combinatie, een afwasmachine, een ijskast, een elektrische kookplaat en een afzuigkap. De qooker geeft onmiddellijk heet water, wat ideaal is met koken.

Het hout van de parketvloer is maple en verkeert in goede staat.



Plattegrond



Begane Grond

1e verdieping

Op de verdieping bevindt zich de lichte ouderslaapkamer met badkamer- en-suite voorzien. De badkamer is voorzien van een ligbad, 2 wastafels en een 2e toilet.

Een 2e grotere slaapkamer en een 3e kleinere (slaap)kamer bevinden zich aan de achterzijde. De grotere slaapkamer is nu in gebruik als werkkamer.

Er is een aparte inloopdouche gerealiseerd, wat ideaal is voor kinderen en/of gasten.

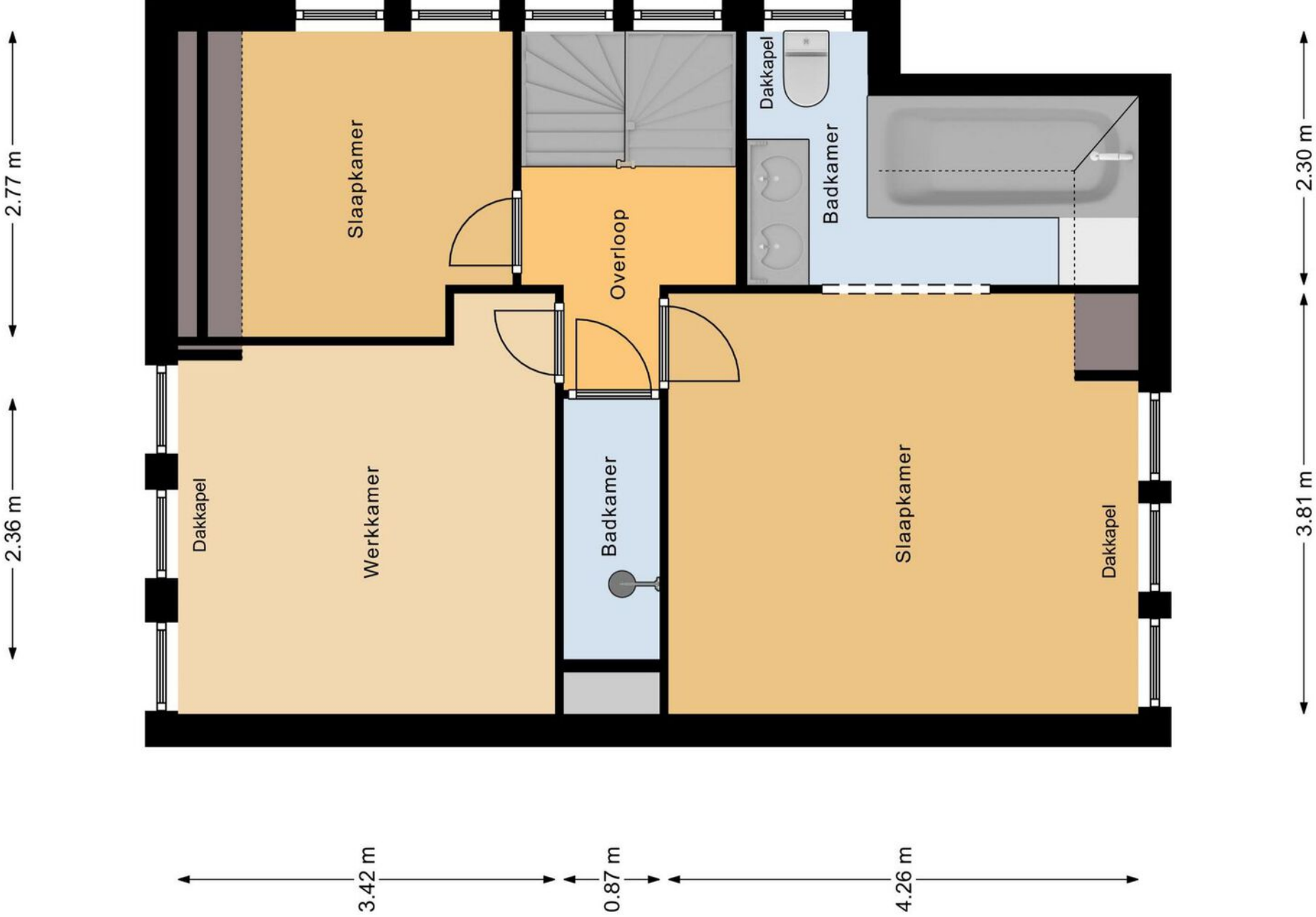


De 2e slaapkamer is nu in gebruik als werk-/muziekkamer.

De aparte douche is ideaal voor kinderen en/of gasten.



Plattegrond



1e Verdieping

Zolderverdieping

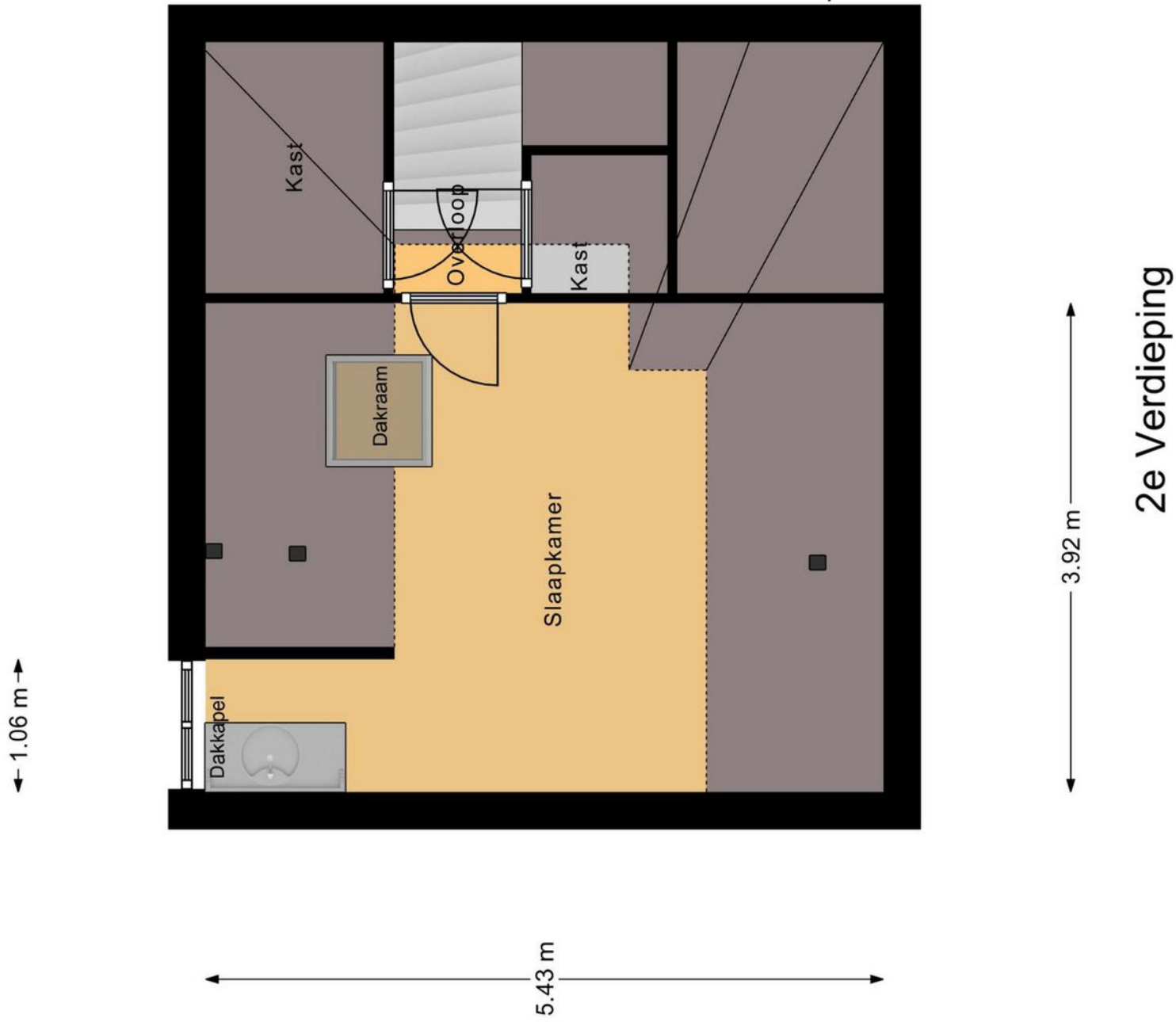
Middels een vaste trap is de zolderverdieping te bereiken.

De zolderverdieping is omgebouwd tot een sfeervolle 4e slaapkamer met wastafel en dakraam.

Daarnaast zijn er nog 2 grote bergkasten c.q. bergruimten.



Plattegrond





De fraai aangelegde en beschutte achtertuin heeft meerdere terrassen.

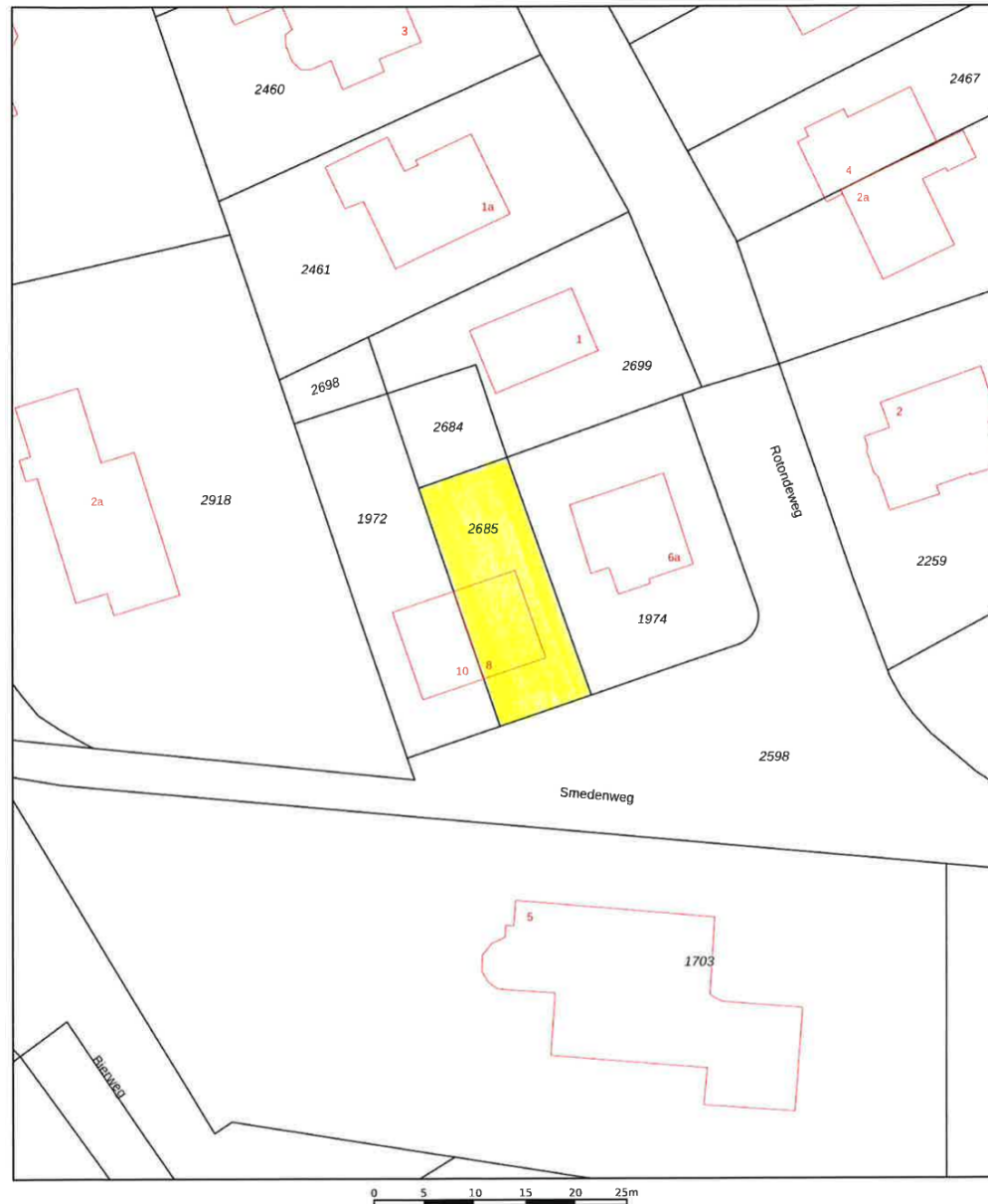
Op ieder moment van de dag kan een lekker plekje worden gekozen.




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Juud



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Blaricum	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie A Perceel 2685	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers bekaaidt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>	

BIJZONDERE BEPALINGEN:

De navolgende bijzondere bepalingen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

- Asbestclausule.

Verkoper geeft aan niet bekend te zijn met asbesthoudende materialen in de woning. Gezien het bouwjaar is de eventuele aanwezigheid van asbestverdacht materiaal niet volledig uit te sluiten. 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.

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. 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 geheel voor rekening en risico van de koper.

- Bouwkundige keuring verkoper.

Verkoper is niet bekend met gebreken aan het huis die voor koper van doorslaggevend belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing. Verkoper heeft een bouwkundig onderzoek (gedateerd 18-10-2022) laten uitvoeren om koper zo goed mogelijk te kunnen informeren. Koper is nadrukkelijk gewezen op zijn eigen onderzoeksplicht.

Voorwaarden

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.

ONDERZOEKSP LICHT

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.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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 de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken 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. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

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 zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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 rechtsgeldige koop 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’.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

GEREGISSEERD EN GEREGELD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

Torenlaan 13

1251 HE LAREN (NH)

T 035 – 3035625

E laren@drieklomp.nl

www.drieklomp.nl