

TE KOOP



Vraagprijs

€ 945.000 k.k.

Vuursche Dreef 26

Hollandsche Rading

In een prachtige bosrijke omgeving, grenzend aan de bossen van Goois Natuurreservaat, op 3 minuten loopafstand van NS-station en circa 15 minuten fietsen van de Loosdrechtse Plassen, ligt deze sfeervolle jaren '30 twee-onder-één-kap woning.



Vuursche Dreef 26 Hollandsche Rading

Op zoek naar karakter, natuur, goede bereikbaarheid en een ontspannen dorpsgevoel?

In een prachtige bosrijke omgeving, grenzend aan de bossen van het Goois Natuurreservaat, op 3 minuten loopafstand van NS-station en circa 15 minuten fietsen van de Loosdrechtse Plassen, ligt deze sfeervolle jaren '30 twee-onder-één-kap woning. Deze unieke fraaie hoekwoning is in 2006 smaakvol en grondig gerenoveerd, met behoud van de karakteristieke jaren 30-stijlelementen, met oa. "glas-in-lood", paneeldeuren met nikkel/ebbenhouten deurkrukken en stucplinten.

Zowel de ruime voor- als achtertuin is fraai aangelegd. De woning is goed geïsoleerd en beschikt over 10 zonnepanelen. Kortom, een charmante instapklare woning op een prachtplek!

In Hollandsche Rading is een goede basisschool, een dorps huis en een actieve tennisclub. Voorzieningen zoals een supermarkt, bakker en slager bevinden zich op circa 5 autominuten afstand. Er zijn vele mogelijkheden om te wandelen, joggen, mountainbiken, fietsen en paardrijden zodra je de deur uit stapt. Hilversum en Utrecht zijn zeer goed bereikbaar per trein, auto en zelfs per fiets.

In de directe omgeving zijn diverse gezellige horecagelegenheden en het nabijgelegen Loosdrecht biedt alle mogelijkheden voor watersport en natuurlijk zwemwater.

INDELING

Begane grond

Via de ruime voortuin naar de entree, ruime hal met trapopgang, meterkast, moderne toiletruimte met fontein.

Lichte en strak afgewerkte woonkamer met lamelparketvloer en open haard. De eethoek is in de uitbouw gesitueerd en is voorzien van inbouwspots en openslaande deuren naar de tuin. Naast de eethoek is een multifunctionele hoek te gebruiken als bijvoorbeeld werkplek of als speelplek voor de kinderen. In de smaakvolle half open ruime keuken kan uitgebreid gekookt en geborrelt worden. De keuken laat niets te wensen over, zo is er een spoeliland en diverse inbouwapparatuur waaronder: een Quooker, afzuigkap, vijfspots modulaire gaskookplaat, vaatwasmachine, oven, combi oven magnetron en een warmhoudlade.

Grenzend aan de keuken bevindt zich een bijkeuken met een wasmachine en –droger opstelling en bergkast. Hierachter is nog een ruime kamer gesitueerd welke gebruikt kan worden voor werken aan huis of als logeer-speel-TV kamer.

Boven deze gehele vleugel bevindt zich een zeer ruime bergzolder.

Eerste verdieping

Via de karakteristieke trap met traploper bereik je de ruime overloop, welke toegang geeft tot twee royale slaapkamers. Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat toilet, een luxe badkamer (voorzien van vloerverwarming) met dubbele wastafel, ligbad, handdoekradiator en een ruime inloopdouche.

Tweede verdieping

Hier bevindt zich de grote masterbedroom met fraai zicht tot in de nok. Er zijn twee dakkappen en twee Velux dakramen geplaatst voor meer licht en ruimte. Deze royale slaapkamer is voorzien van een separaat toilet en wastafel. Een gedeelte van de nok én de knieschotten zijn te gebruiken als opbergruimte.

TUIN:

De voortuin biedt veel groen en privacy door mooie beplanting en een fraai gazon. Heerlijk voor kinderen om in de eigen tuin te spelen of een zomerborrel te houden. Er is een sfeervolle veranda, met regelbare terrasheaters, gecreëerd aan de achterzijde van de achtertuin, zo kun je nagenieten van de zomer of in de lente genieten van de eerste zonnestralen.

In de afsluitbare buitenkast kan hardhout en overige tuinattributen worden opgeslagen. De fietsenschuur is voorzien van elektra, en bereikbaar achterom over eigen terrein.

BIJZONDERHEDEN:

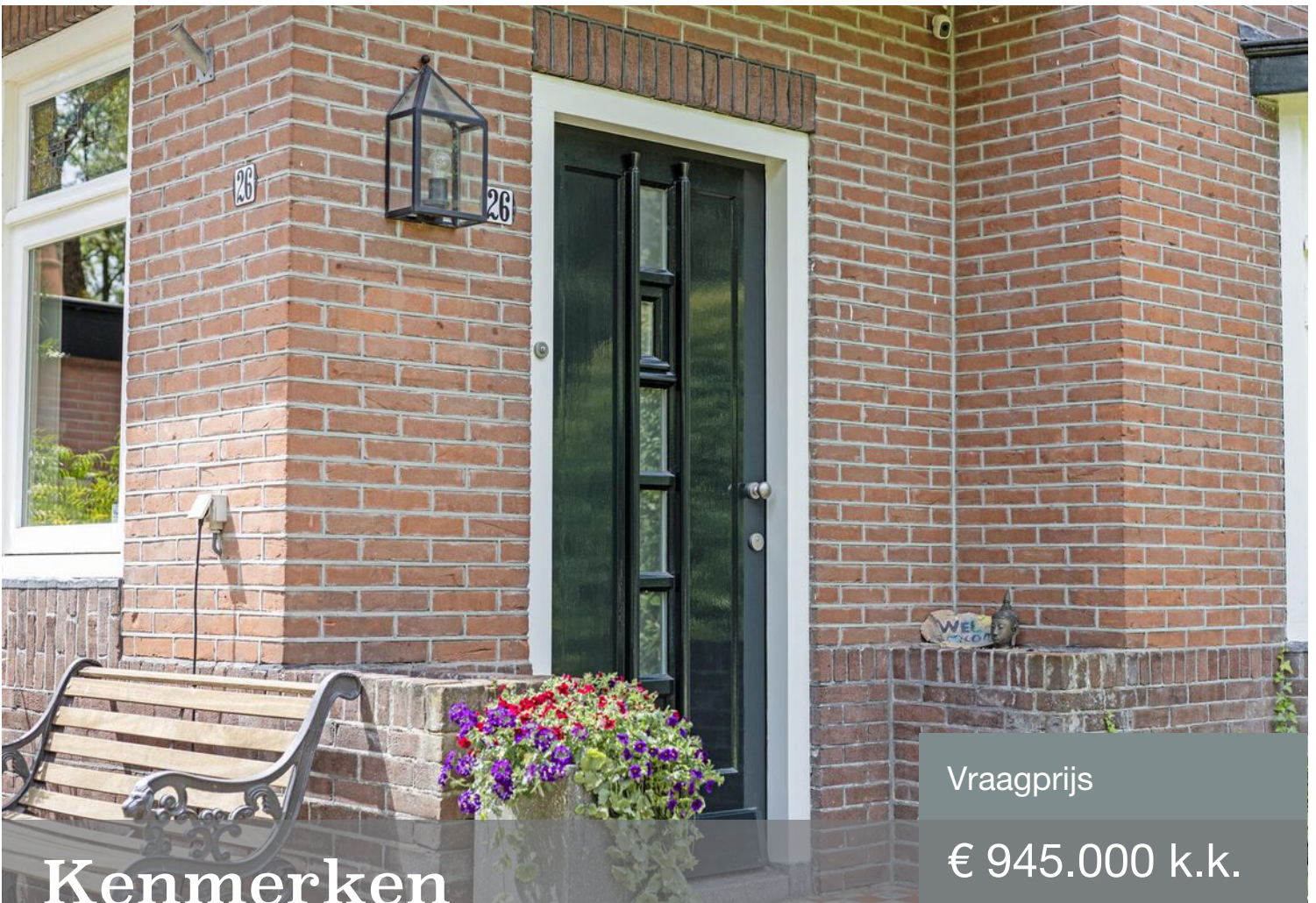
- Alarminstallatie, met controle panelen bij voor- en achterdeur
- Energielabel: C
- Uitgebreide elektrische installatie (16 groepen)
- 10 zonnepanelen
- Geheel voorzien van dubbel glas (incl. glas-in-lood), spouwmuurisolatie en begane grond vloer is geïsoleerd.
- Bouwjaar 1930; de woning is in 2006 zeer grondig gerenoveerd
- Woonoppervlakte circa 175 m²
- Inhoud woning circa 710 m³
- Perceelgrootte 530 m²
- In 2022 is de gehele buitenzijde geschilderd
- Zonneschermen op begane grond en 1e verdieping
- Bij de voortuin en achtertuin zijn buitenkranen aanwezig
- Alle slaapvertrekken zijn voorzien van Luxaflex horren

VERKOOP VOORWAARDEN:

Diverse verkoopclausules van toepassing w.o. "ouderdomsclausule". Meer informatie beschikbaar bij makelaar.

Voor een bezichtiging van deze sfeervolle, uniek gelegen woning kunt u, of uw eigen NVM aankoopmakelaar, contact opnemen met ons kantoor.

U bent van harte welkom!



Kenmerken

Woonoppervlakte	174 m ²
Perceeloppervlakte	530 m ²
Inhoud	710 m ³
Bouwjaar	1930
Energie label	C

Vraagprijs

€ 945.000 k.k.





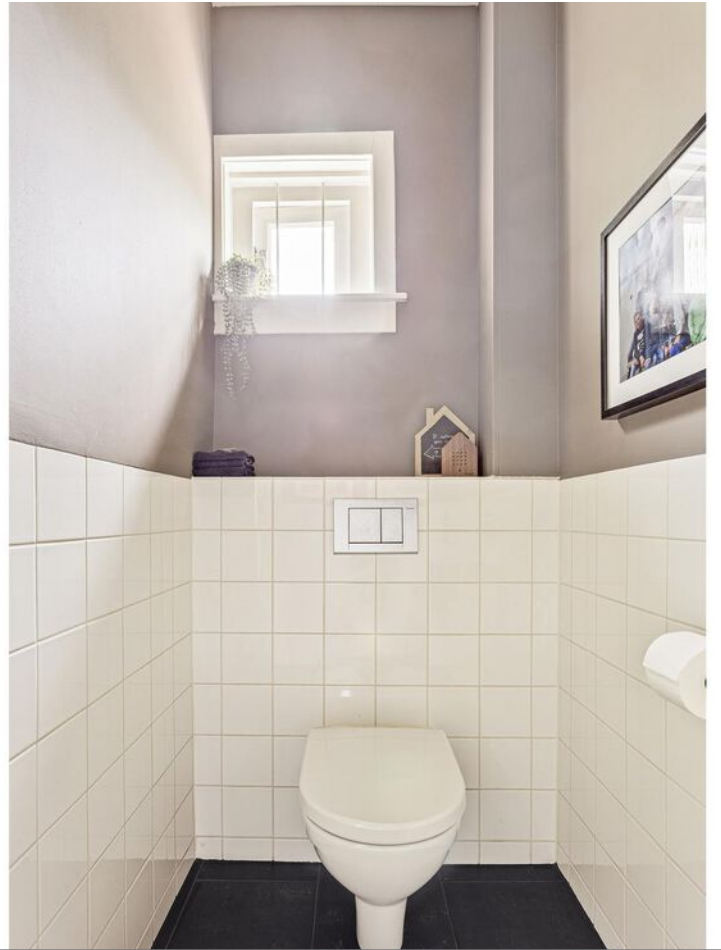






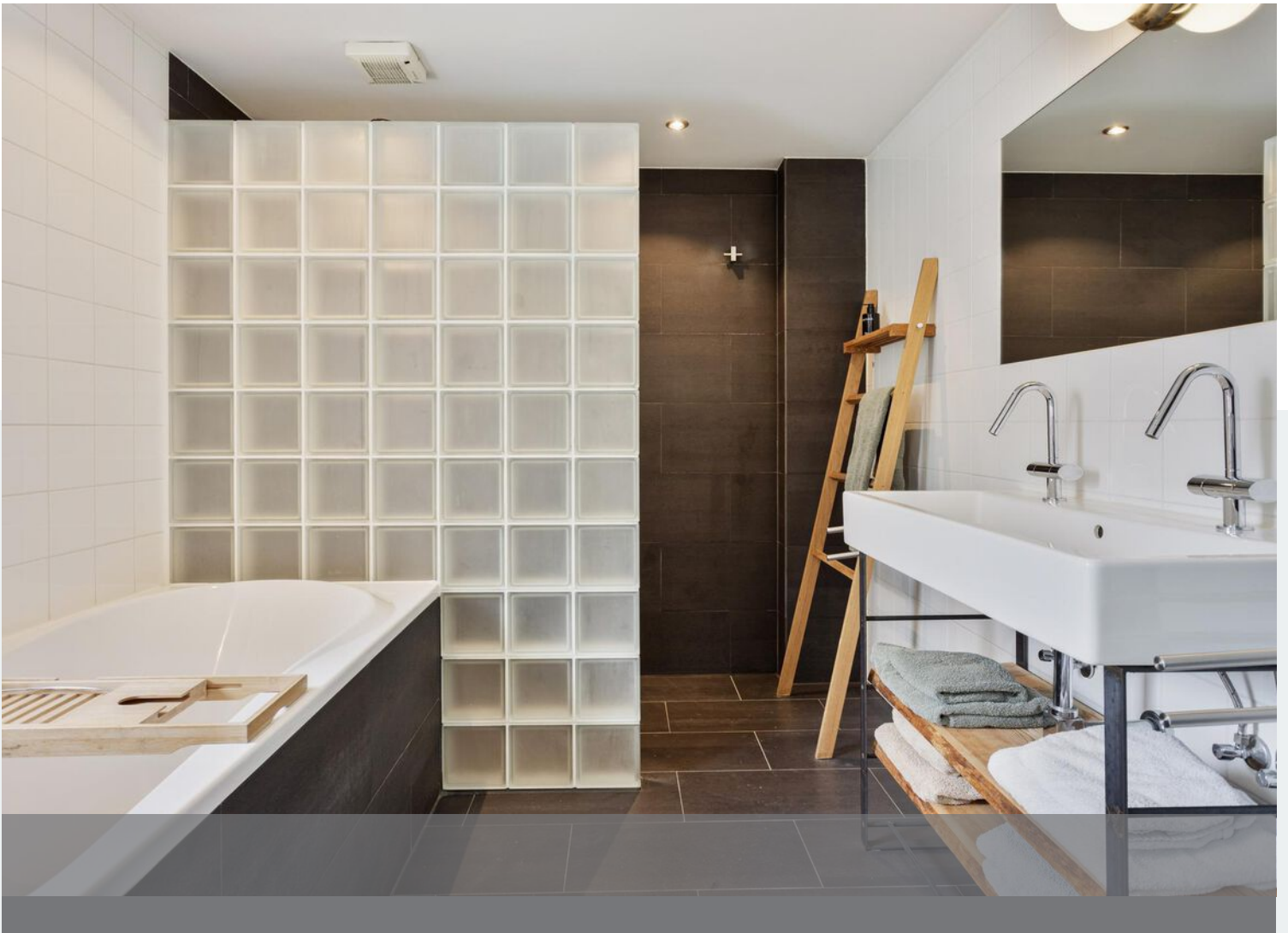


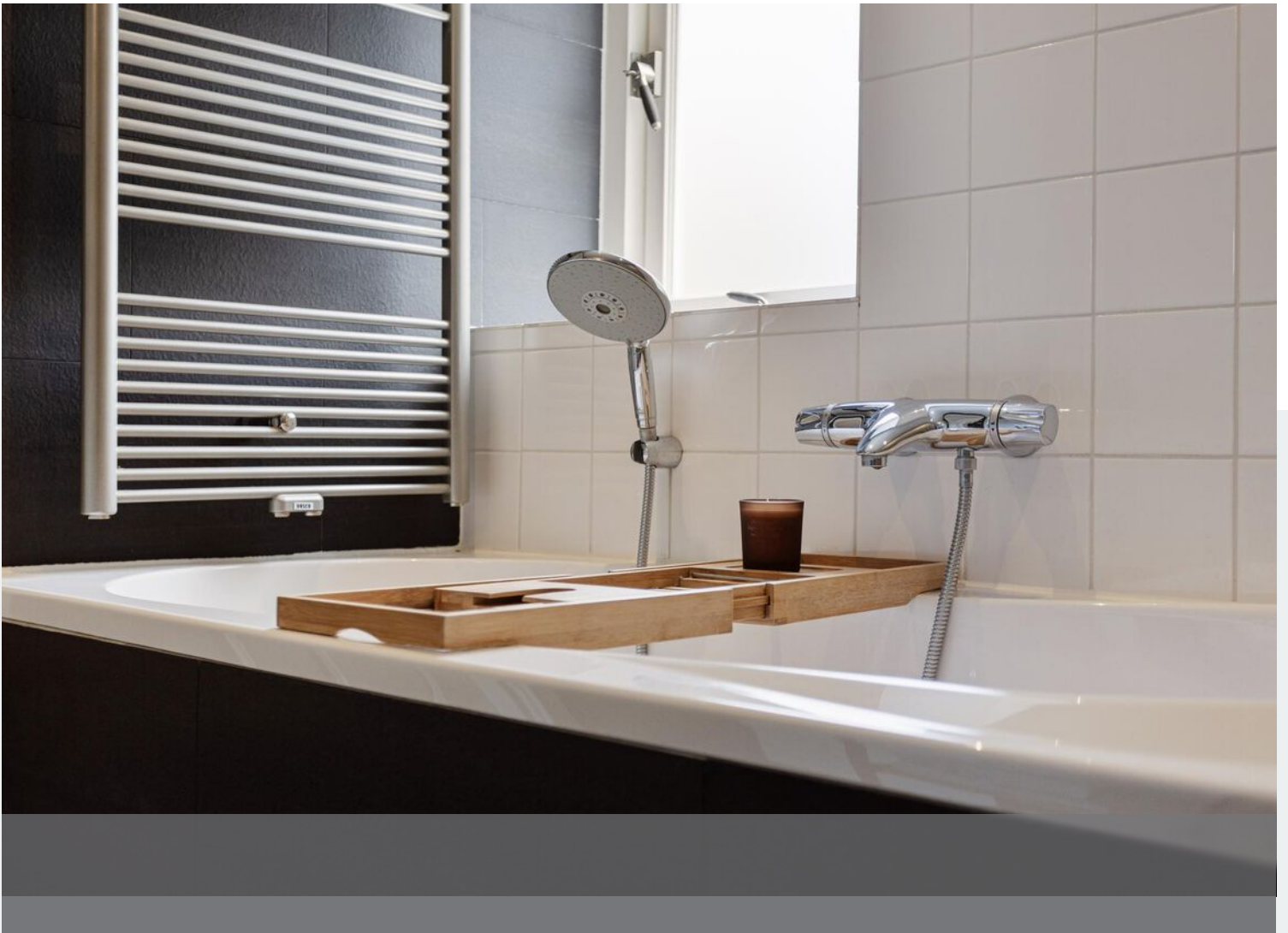
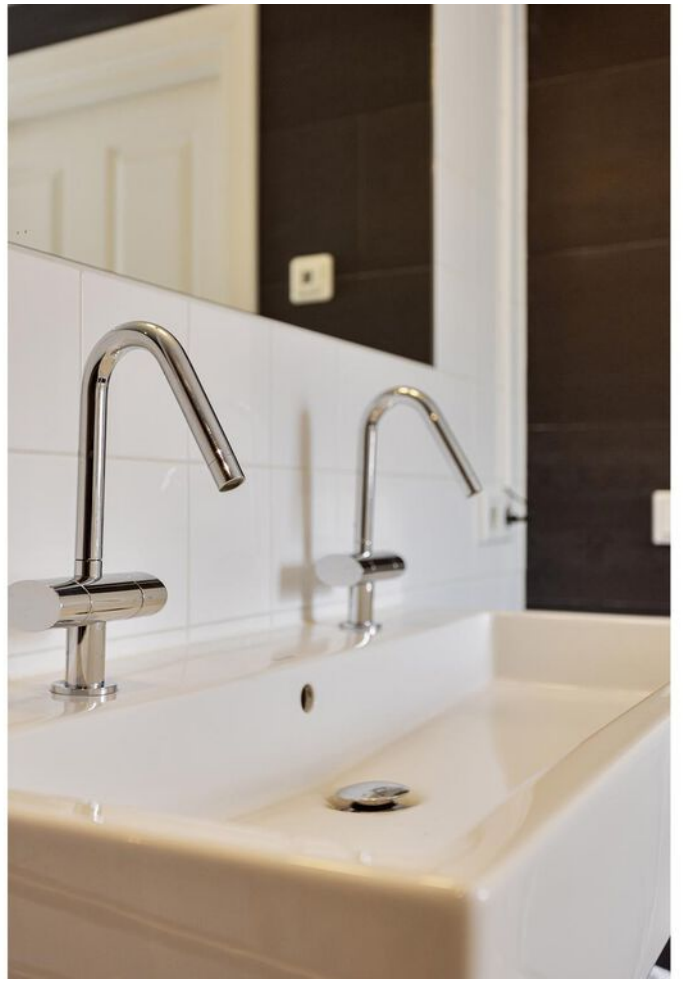










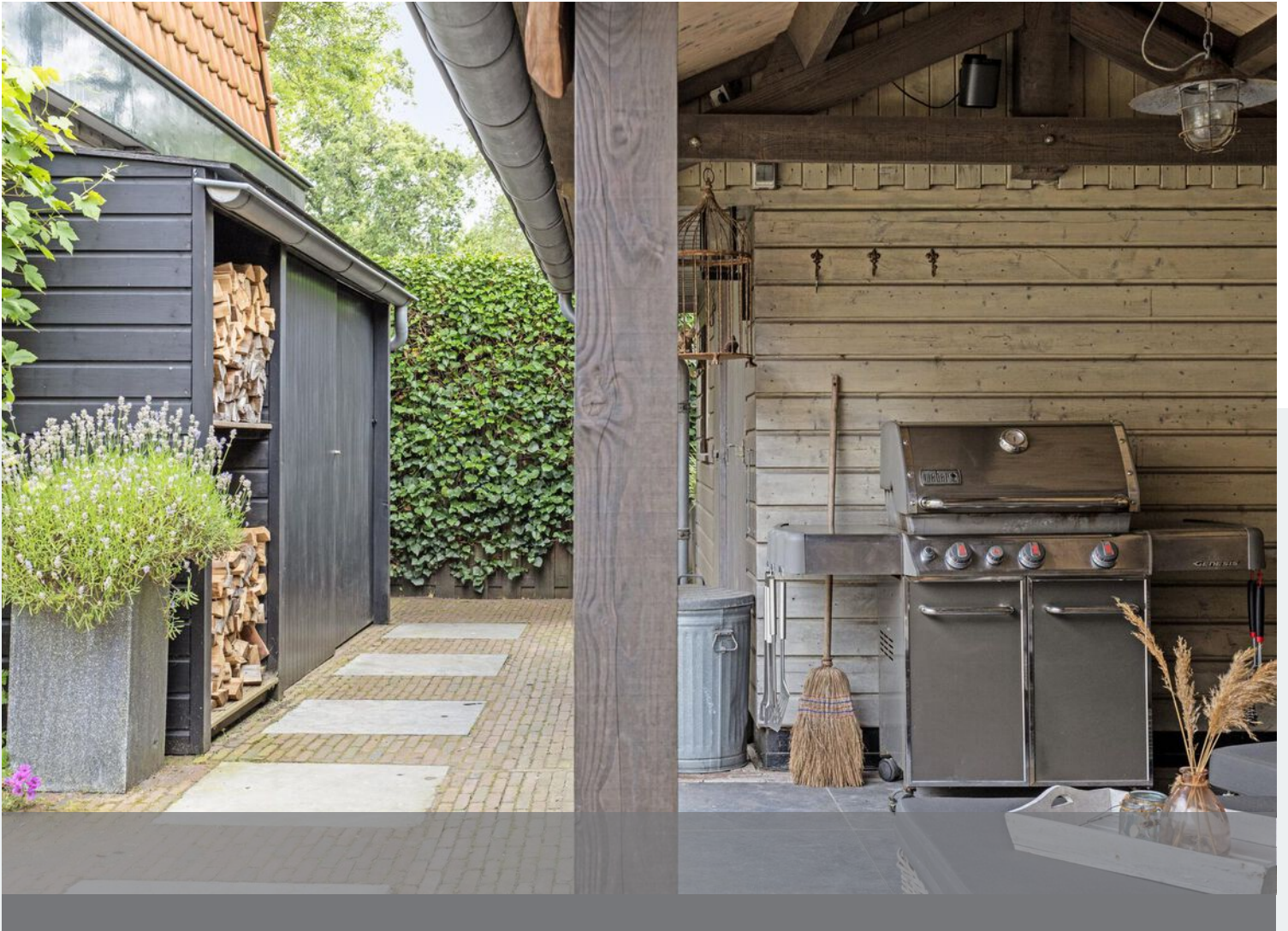




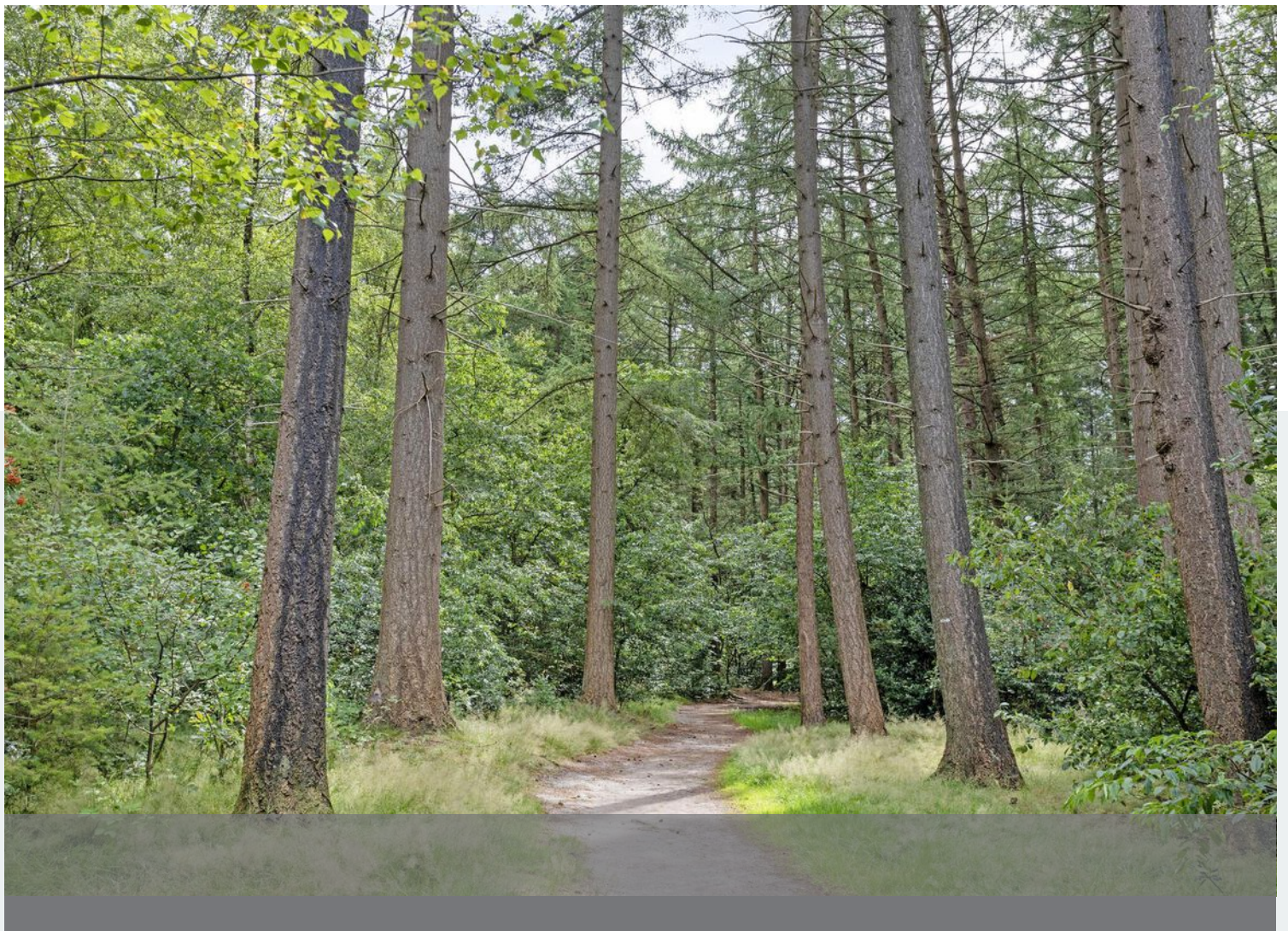














Vuurse Dreef 26, Hollandsche Rading

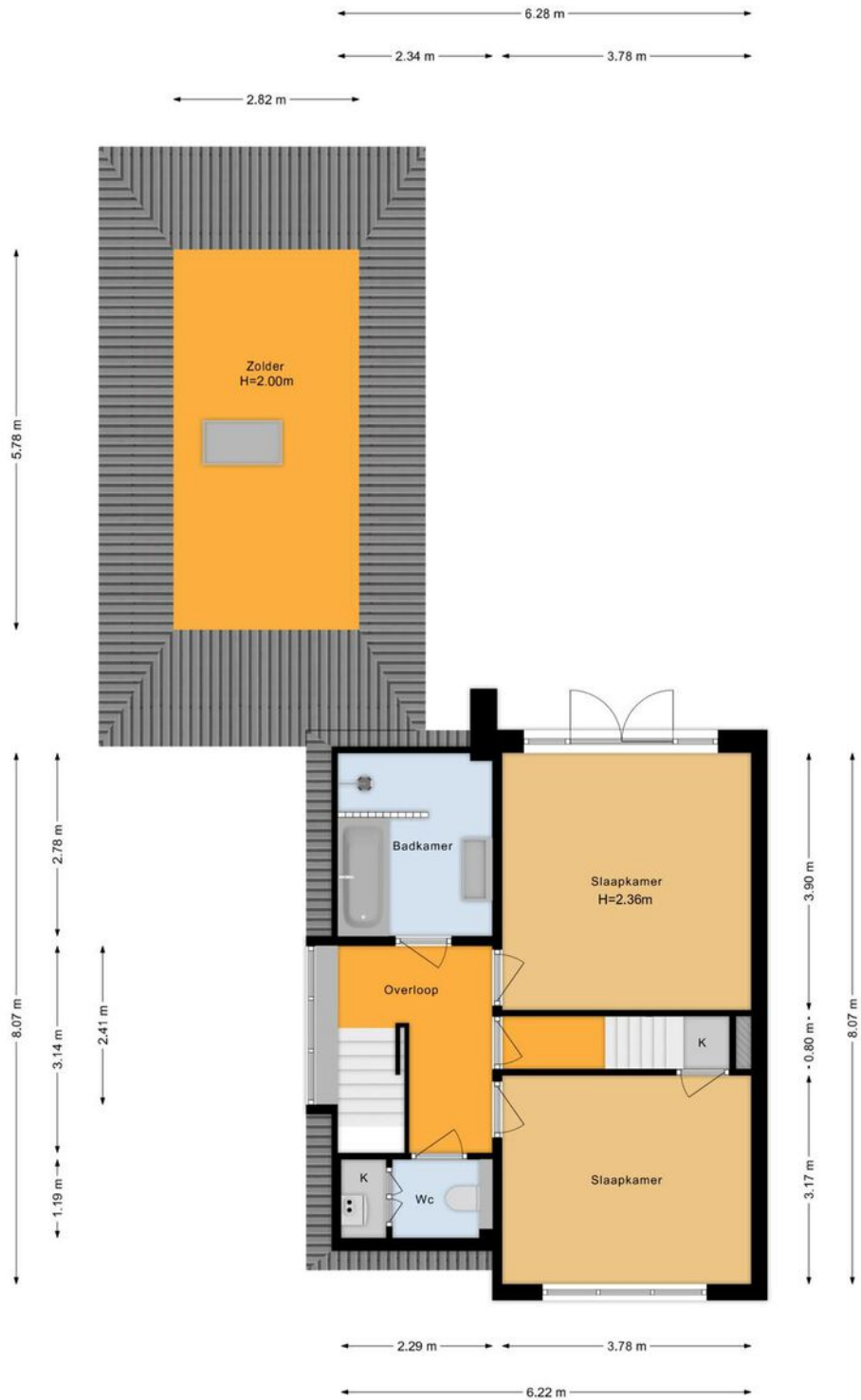


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media



Plattegrond

Vuurse Dreef 26, Hollandsche Rading

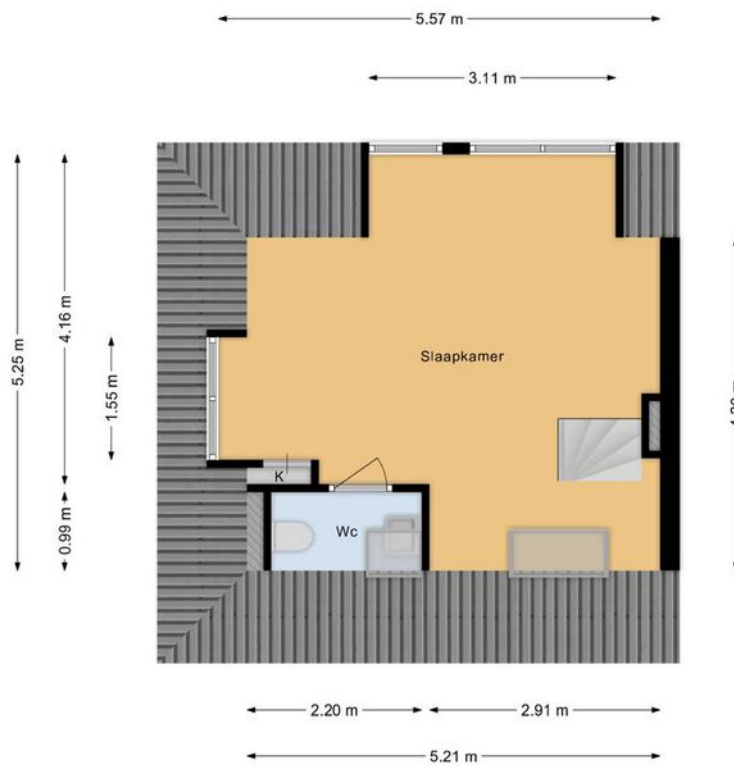


"De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media"



Plattegrond

Vuurse Dreef 26, Hollandsche Rading

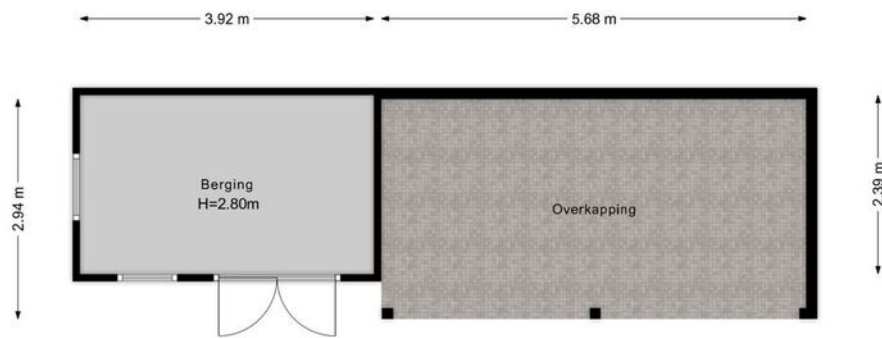


"De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media"



Plattegrond

Vuurse Dreef 26, Hollandsche Rading



*De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media*



Plattegrond




"De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend worden. © Doo Media"

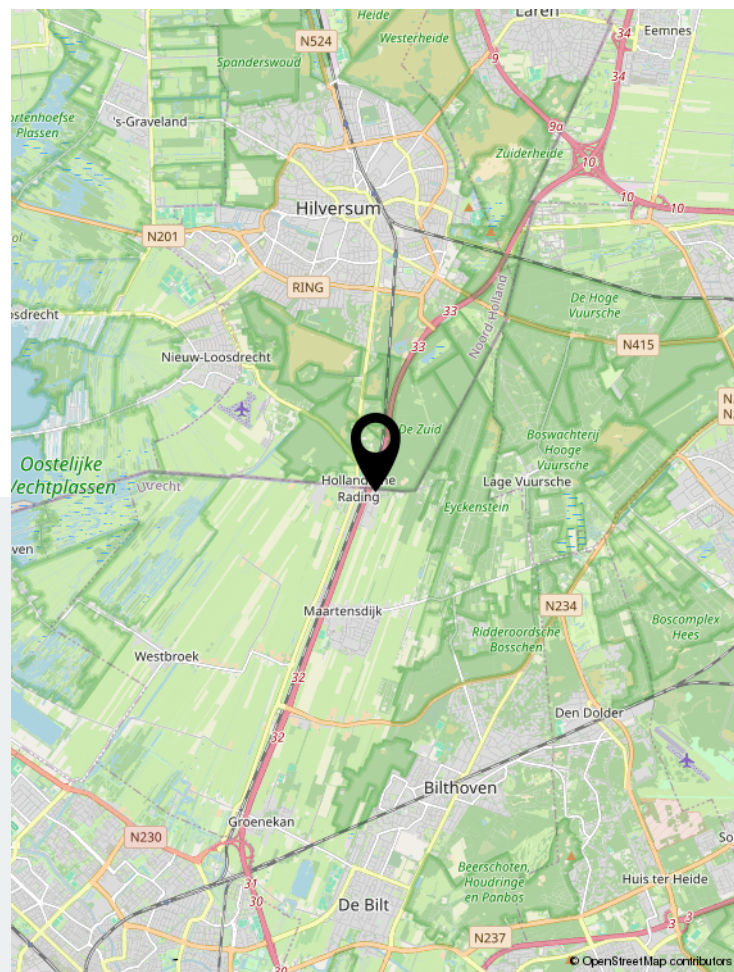
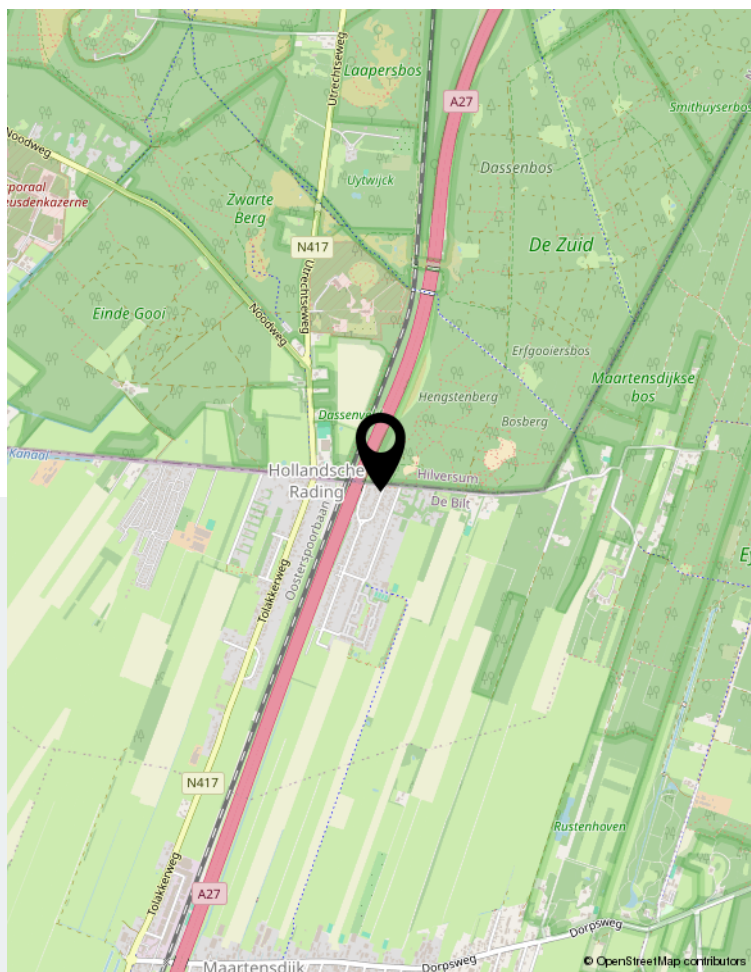
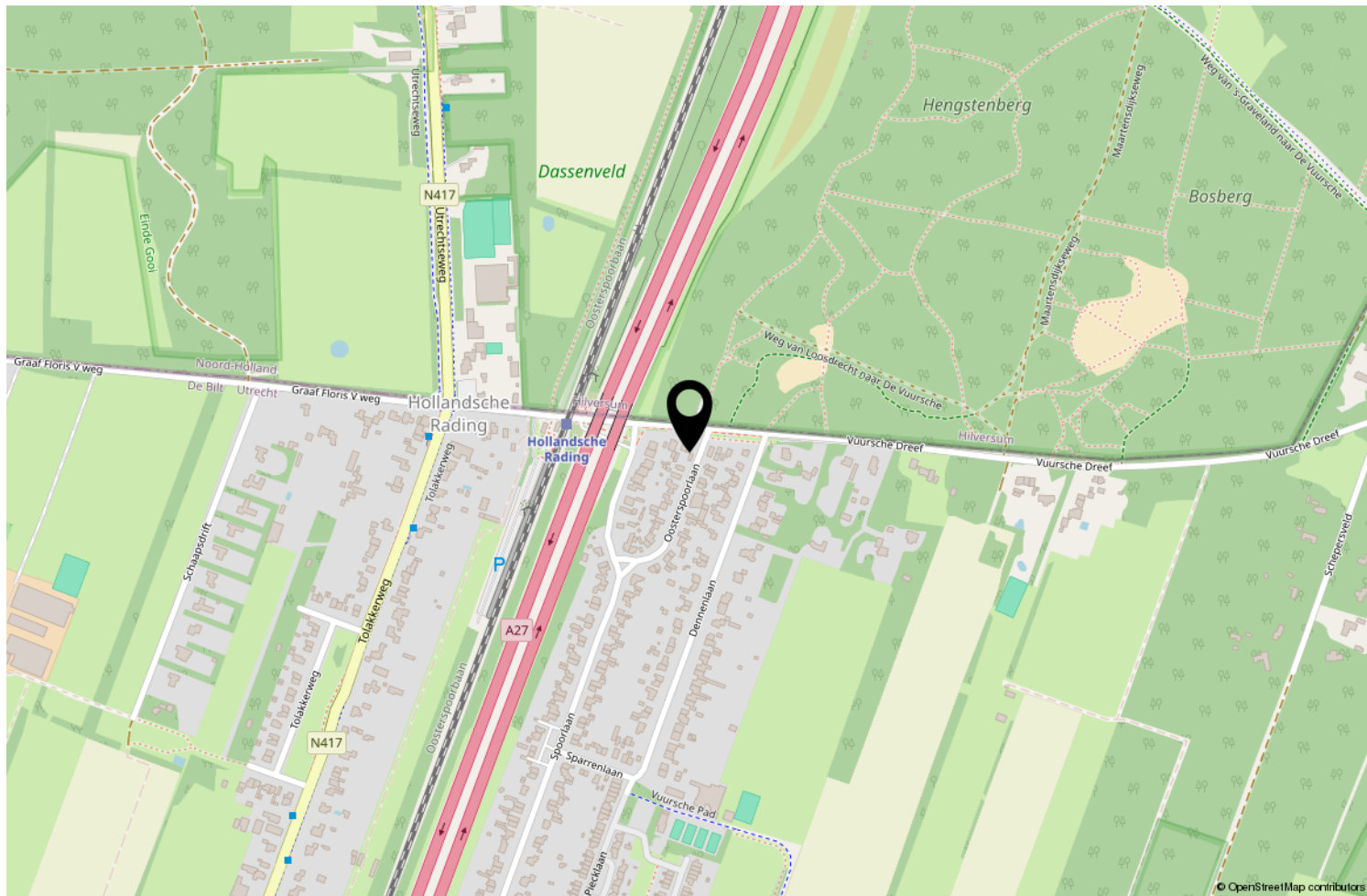


Plattegrond



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maartensdijk</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2092</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Toebehoren openhaard		X		
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel		X		
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

-

X

-

X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

GOED OM TE WETEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVMmakelaar moet dit wel duidelijk melden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen wie de beste koper is.

In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

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. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/ akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de

hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voorrekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, 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. 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 mondeling overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

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, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. 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 komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 15 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper een notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom wordt bij akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,- per doorhaling all-in (inclusief btw en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zal koper voor zijn rekening nemen. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig.

Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Bel ons voor het maken van een afspraak. U bent van harte welkom!
Team Meijberg Makelaars,
Jeroen Meijer - Joost Braam – Helen M.J. Knoop-Reinartz - Petra Niehaus - Vincent Mikkers
– Iza Gulje - Lisa Felthuis - Linda Honderd



Gijsbrecht van Amstelstraat 31 | 1213 CH Hilversum
035-6242266 | info@meijberg.nl | www.meijberg.nl