

TE KOOP

Meerstraat 45

Naarden



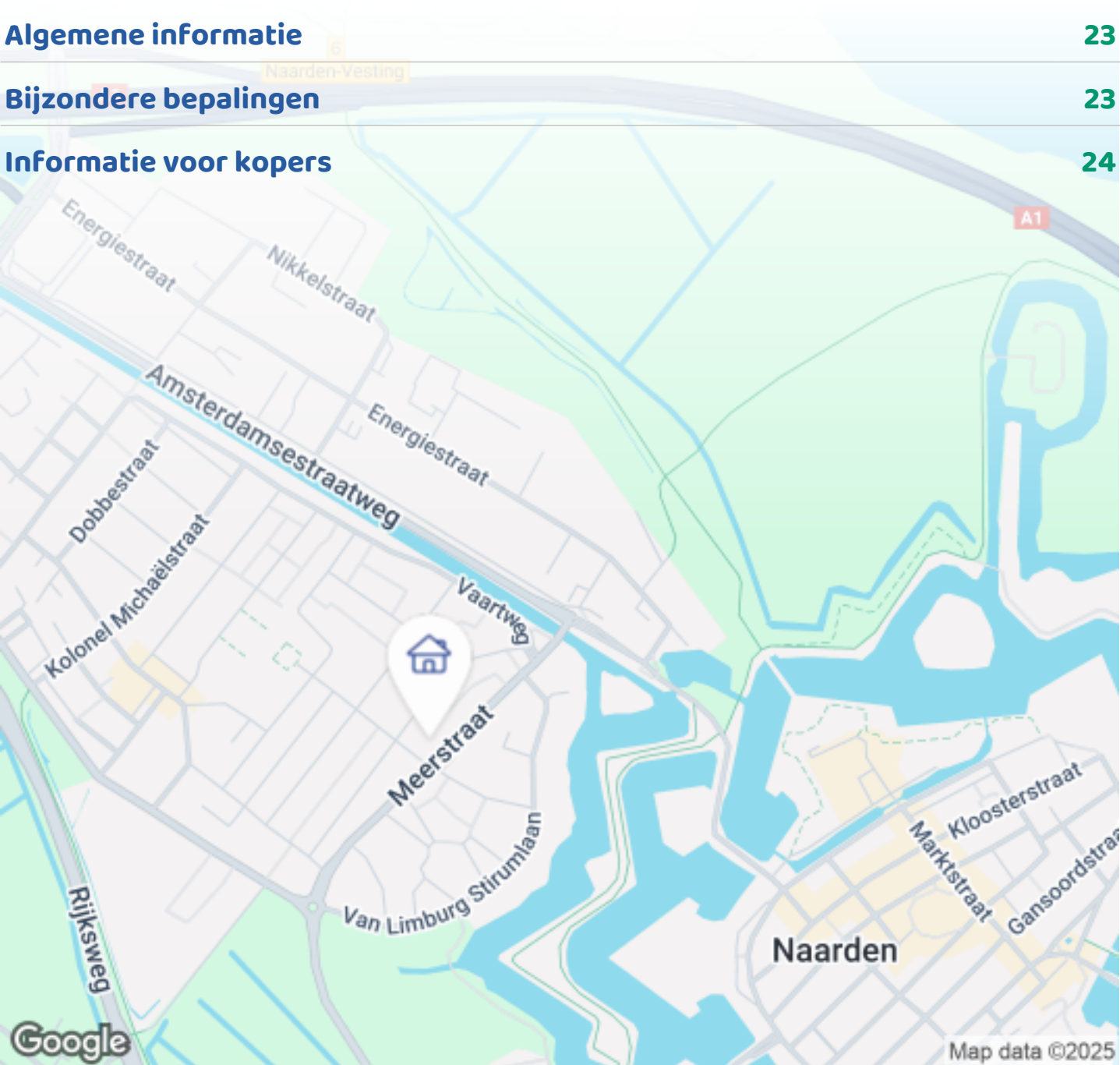
Vraagprijs

€ 700.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Meerstraat 45, Naarden

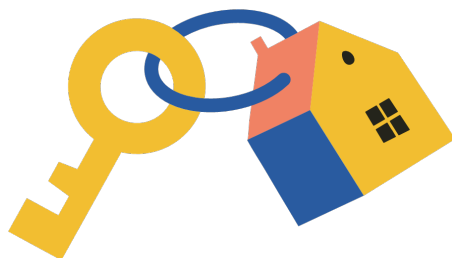
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Heerlijk licht huis (energielabel A) op een toplocatie in Naarden.

Deze klassieke jaren '30 woning is van alle moderne gemakken voorzien terwijl authentieke kenmerken zoals paneeldeuren, ensuite deuren en glas in lood ramen zijn bewaard. Het is gelegen op een super fijne locatie vanwege het pittoreske Naarden-Vesting op loopafstand en dichtbij de snelweg richting Amsterdam en Amersfoort. Op fietsafstand vind je NS-station Naarden-Bussum en verschillende basis- en middelbare scholen, sportverenigingen en natuurgebieden. Er is een kinderdagverblijf en basisschool in de straat zelf gevestigd.

Het huis is overal voorzien van dubbelglas en de begane grond zelfs van triple glas. Zowel de gevels, de vloer als het dak zijn optimaal geïsoleerd. Met slimme radiatorknoppen van Tado is het in huis alleen warm wanneer én waar jullie dat willen. Door de 11 zonnepanelen van in totaal 3,9 Wattpiek is de



Woningbrochure: Meerstraat 45, Naarden

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

elektriciteitsrekening lekker laag. Met airconditioning in alle slaapkamers is het heerlijk koel slapen tijdens warme zomernachten. Daarnaast zijn alle slaapkamers voorzien van geluidsisolatie dus ook de burens zullen je nachtrust niet verstoren.

Als je door de vestibule, de gang doorloopt en de woonkamer binnenstapt word je verwelkomt door een oase van licht door de uitbouw aan de eetkamerkant. De begane grond bestaat uit een woonkamer met zitgedeelte die af te scheiden is van de eetkamerkant met schuifdeuren van glas in lood. In beide gedeeltes staat een schouw waarvan degene in het zitgedeelte een werkende openhaard bevat. De vloer is een klassiek, massief eiken visgraatparket.

Op de eerste en tweede verdieping vind je over de gehele verdieping een lichte laminaatvloer die recent is aangelegd. Er zijn twee ruime slaapkamers en een derde kleinere kamer die goed als werkkamer of babykamer te gebruiken is. Er is een aparte wc op de verdieping en een badkamer met enkele wastafel, inloopdouche met deur én een ligbad.

Als je de trap naar zolder oploopt bevind je je eerst op de overloop waar de wasmachine en droger staan en er genoeg ruimte is voor een permanent wasrek. Loop je door, dan vind je nog een laatste slaapkamer met deur en twee grote Velux dakramen. De zolder is al lekker ruim maar kan nog verder worden vergroot door dakkapellen aan de voor- en achterkant.

Beide trappen hebben recent een traprenovatie ondergaan en het gehele huis heeft in 2024 een grondige schilderbeurt gekregen.

Het huis heeft een heerlijke zonnige tuin met genoeg ruimte voor een eettafel en zithoek, een achterom en een schuur met luik voor ondergrondse berging. Omdat we naast het hoekhuis gelegen zijn schijnt de zon al vanaf een uur of één tot begin van de avond in de tuin. 's Ochtends is het goed toeven in de zon in de ruime voortuin.

INDELING

Begane grond:

- Entree naast hoekwoning
- Vestibule
- Hal
- Vaste trap naar eerste verdieping
- Berging/voorraadkast met klein trappetje (2 treden)
- Toilet
- Woon-/eetkamer met openhaard en visgraat parketvloer
- Open woonkeuken met diverse inbouwapparatuur
- Uitbouw incl. deur en twee openslaande deuren naar de tuin

Eerste verdieping

- Overloop
- Ruime slaapkamer aan de achterzijde met twee inbouwkasten
- 2e Slaapkamer aan de voorzijde
- 3e Kamer aan de voorzijde; nu in gebruik als werkkamer
- De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche met deur en enkele wastafel
- Aparte toilet
- Vaste trap naar de tweede verdieping

Zolder

- 4e Slaapkamer met tweetal Velux dakramen
- Aparte wasruimte, cv-ketel opstelling en genoeg inbouwkasten voor berging
- Vlizotrap naar vliering met lekker veel opslagruimte voor bv. kampeerspullen ed.

Voortuin

- Afgeschermd plekje voor klike's uit het zicht
- Automatische tuinverlichting
- Bewateringssysteem, kan aangesloten worden op bewateringscomputer

Achtertuint

- Schuur met ondergrondse berging
- Trappetje naar achterom

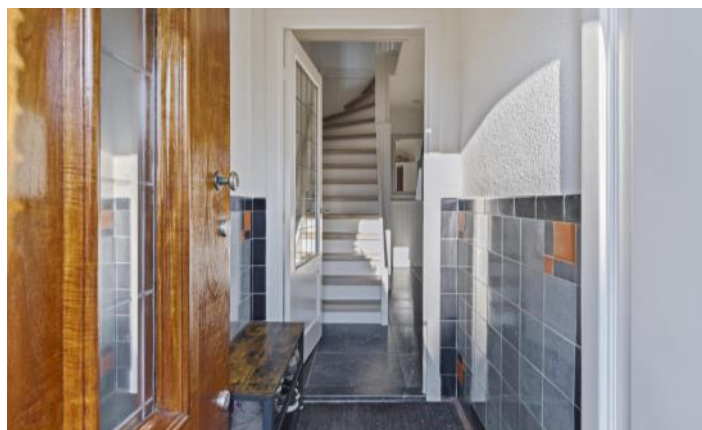
Bijzonderheden

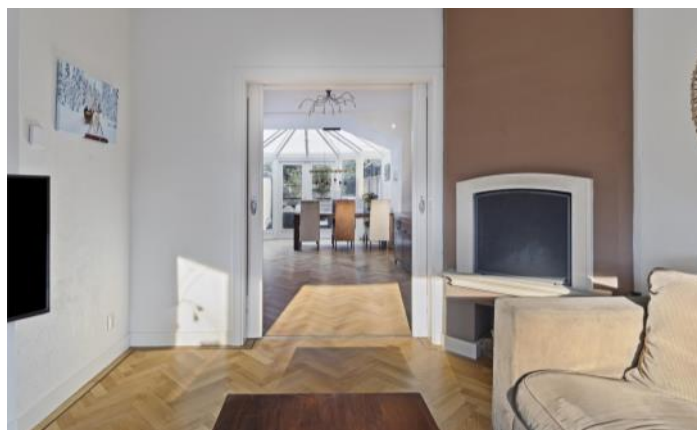
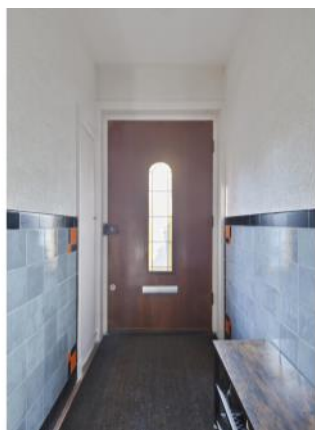
- Klassieke jaren '30 woning van alle moderne gemakken voorzien

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

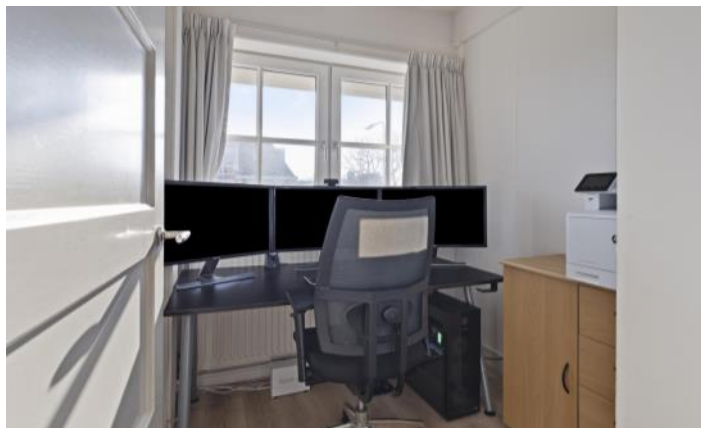
- 3 ruime slaapkamers, werkkamer en een badkamer met ligbad
- Energielabel A
- Cv-ketel uit 2006
- Geluidsisolatie in 2010
- Dakisolatie in 2010
- Gevelisolatie in 2016
- Airconditioning in 2021
- Zonnepanelen in 2021
- Vloerisolatie in 2022
- De begane grond is voorzien van triple glas (HR+++) in 2023

















PLATTEGROND



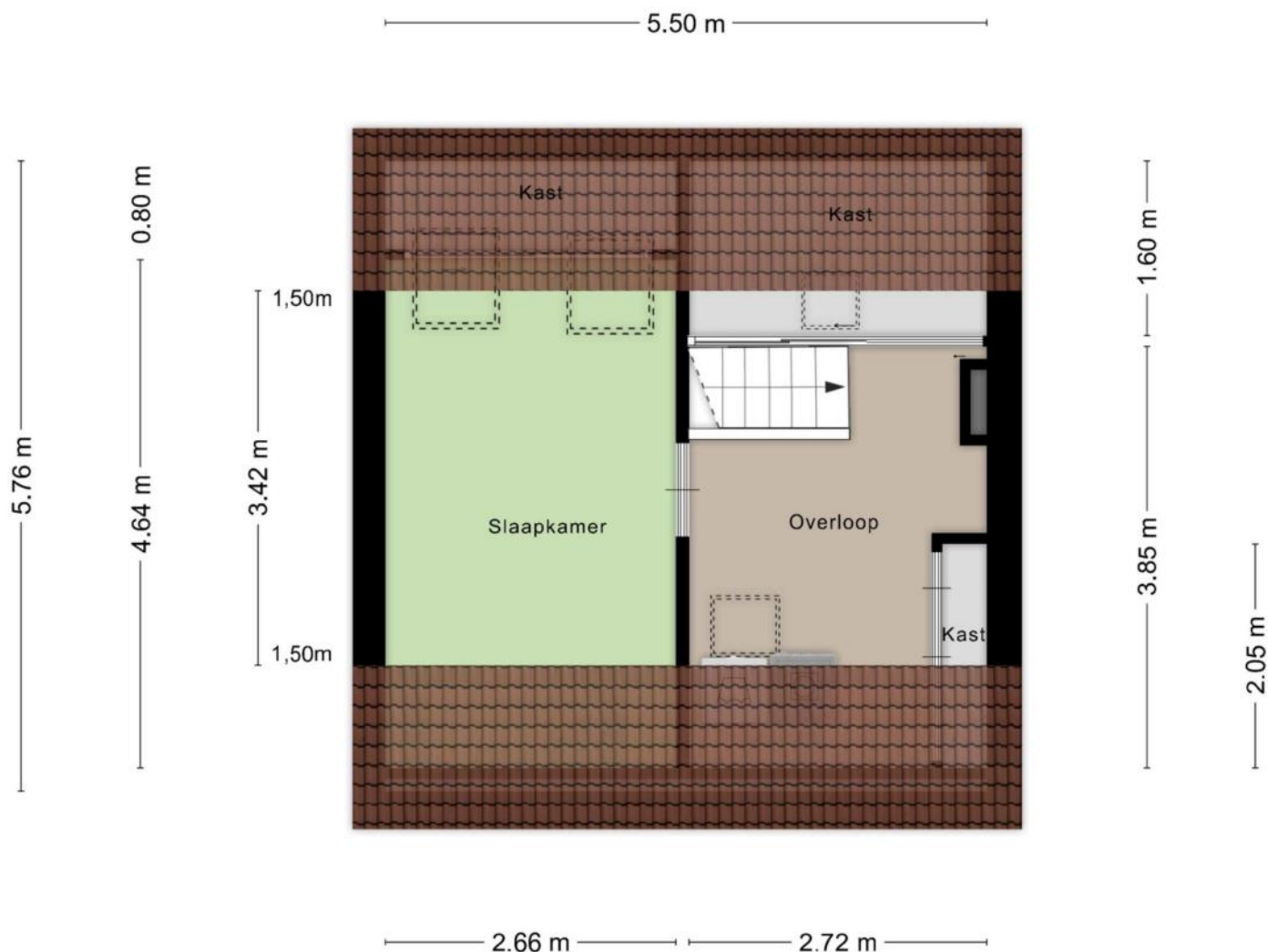
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



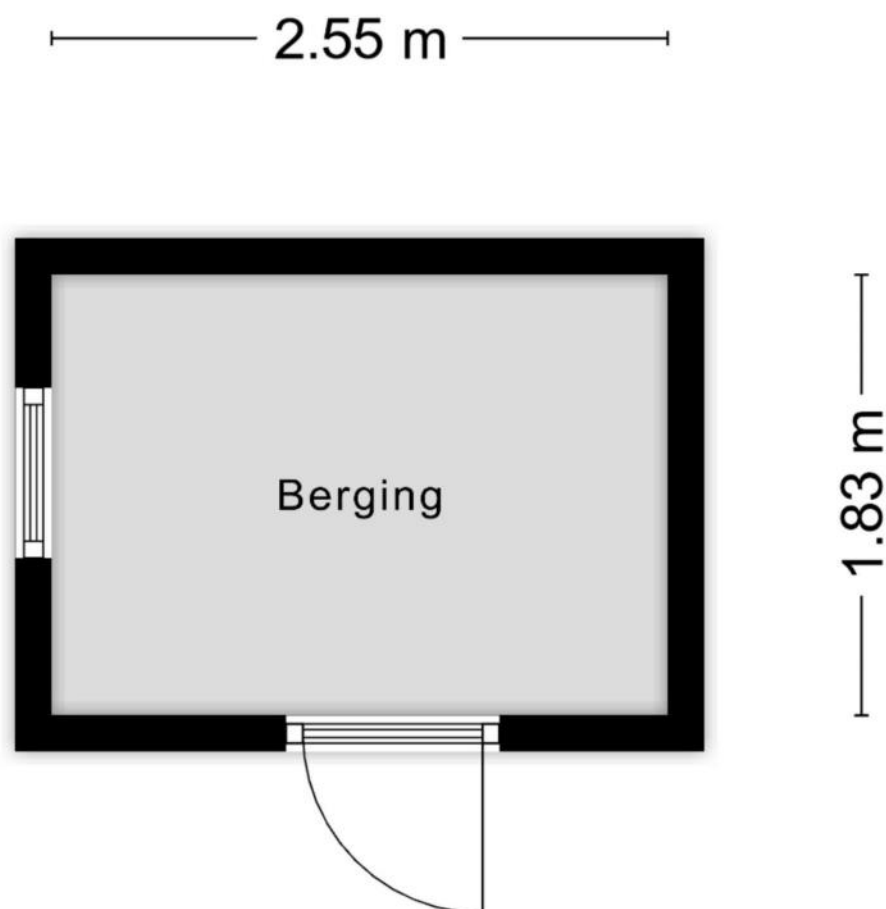
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1933
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	155 m ²
Inhoud	441 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	124 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2006
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	33 m ² (5,5m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Naarden F 1359

Oppervlakte	155 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Tado thermostaatknoppen en Tado airco aansturing blijven in het huis.

Diverse reserve bouwmaterialen zoals parket, laminaat en tegeltjes badkamer blijven achter.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Naarden

Sectie F

Perceel 1359

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.