

**TE KOOP**

## **Platanenlaan 44**

Nederhorst den Berg



**Vraagprijs**

**€ 635.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



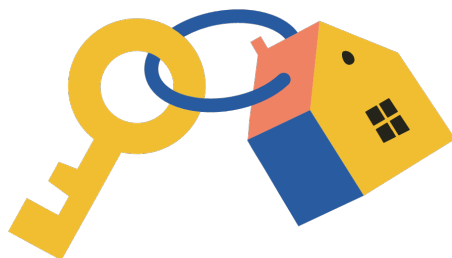


# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Deze prachtige, instapklare woning in het rustige en groene Nederhorst den Berg biedt alles wat u zoekt: ruimte, luxe en modern comfort. Met een breedte van 5,70 meter en een diepte van ruim 11 meter op de begane grond, dankzij de uitbouw vanaf de bouw, is er volop ruimte voor een groot gezin. Of u nu samen geniet van een gezellig diner, ontspannen avonden doorbrengt met de hele familie in de ruime woonkamer, of een plek zoekt om rustig te werken, deze woning biedt het allemaal.

De hal is modern en sfeervol ingericht met houten wandpanelen en een hoge, bronskleurige spiegel. Dit sluit mooi aan bij de trap, die is bekleed met walnootkleurige treden en afgewerkt met koperen stootborden. De begane grond is voorzien van een keramische visgraat tegelvloer. Deze vloer geeft de woning een luxe uitstraling en is zowel duurzaam, praktisch als onderhoudsvriendelijk. Het toilet, bereikbaar vanuit de hal, is volledig betegeld met een combinatie van witte wandtegels (30x60) en



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zandkleurige vloertegels (60x60), wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling. Het wandcloset is afgewerkt met bijpassende zandkleurige strokenmix, wat het geheel helemaal afmaakt.

Vanuit de hal stap je binnen in de ruime woon- en eetkamer, die via openslaande deuren toegang biedt tot de zonnige tuin. Dankzij de royale breedte van de woning en de open indeling is er volop ruimte en flexibiliteit om de kamer naar wens in te richten, ook voor grotere gezinnen. De ligging op het zuiden zorgt ervoor dat de zon al vroeg in het jaar een aangenaam leefklimaat in de woning creëert. Dit draagt niet alleen bij aan het comfort, maar zorgt ook voor een besparing op de energiekosten.

De woonkamer loopt naadloos over in de moderne keuken, die is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van Siemens. Van koken op de inductiekookplaat tot een kopje thee met de kokendwaterkraan van Franke – alles is ontworpen om het dagelijks leven comfortabel en aangenaam te maken.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik is als kleedkamer. De hoofdslaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, biedt volop ruimte. Naast een volwaardig tweepersoonsbed is er genoeg plaats voor extra kasten, zonder dat dit ten koste gaat van de loopruimte. Zowel de hoofdslaapkamer als de kleedkamer zijn uitgerust met rolluiken, waardoor de kamers in de zomer heerlijk koel blijven. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim en profiteert juist van de koele ligging, waardoor het hier het hele jaar door aangenaam vertoeven is. De badkamer is afgewerkt met dezelfde tegels als het toilet beneden, wat zorgt voor een mooi en samenhangend geheel. De badkamer beschikt over een comfortabel ligbad, een tweede toilet en een ruime douche van ongeveer 1x1 meter. Dankzij de waterontharder in de woning heeft u geen last van kalkaanslag, wat het schoonmaken enorm vergemakkelijkt. Bovendien verlengt de waterontharder de levensduur van huishoudelijke

apparaten.

De zolderverdieping is in 2022 volledig verbouwd en voorzien van twee royale dakkapellen aan de voor- en achterzijde. Dankzij deze aanpassingen zijn er twee ruime, lichte slaapkamers gecreëerd. De slaapkamer aan de voorzijde wordt momenteel gebruikt als werkkamer, maar is ruim genoeg om als volwaardige slaapkamer te dienen. De slaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en ligt op het zonnige zuiden. Deze kamer is voorzien van rolluiken en geniet door het grote glasoppervlak van de dakkapel van een overvloed aan natuurlijk licht. Het is de lichtste kamer van het huis en maakt optimaal gebruik van de gunstige ligging ten opzichte van de zon. Zelfs in de winter is het verwarmen van deze kamer nauwelijks nodig, wat bijdraagt aan het comfortabele en duurzame karakter van de woning. Bij de zolderverbouwing zijn bovendien ook 12 zonnepanelen geplaatst waardoor je profiteert van lage energiekosten.

De tuin is onderhoudsarm aangelegd en biedt volop ruimte om met het hele gezin te eten, te ontspannen of relaxen. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden kunt u al vroeg in het voorjaar genieten van de zon, terwijl de beschutte ligging zorgt voor privacy en rust. Bovendien is de tuin sfeervol verlicht, waardoor u ook op lange zomeravonden comfortabel buiten kunt blijven zitten.

Aan de voorzijde van de woning geniet u van vrij uitzicht op de voetbalvelden van de plaatselijke vereniging. Omdat het een kleine, rustige club betreft en de woning uitstekend is geïsoleerd, heeft u nauwelijks last van geluid en des te meer profijt van het open karakter en het vrije uitzicht. In hetzelfde complex als de voetbalclub bevindt zich bovendien een kinderdagverblijf, wat deze woning extra aantrekkelijk maakt voor gezinnen met jonge kinderen.

De ligging van de woning is ideaal voor natuurliefhebbers en actieve gezinnen. Op slechts enkele minuten afstand bevinden zich de Spiegelplas, met haar zwemstranden, wandel- en fietspaden, en

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

recreatiestrand 'De Zuwe', een waar paradijs voor watersporters. Aan het einde van de straat loopt u zo de dijk op langs de rivier de Vecht, perfect voor een rustige wandeling of fietstocht. Tot slot zijn zowel Utrecht als Amsterdam binnen 20 minuten met de auto bereikbaar, waardoor u profiteert van de perfecte combinatie van rust, natuur en centrale ligging.

Samenvattend:

Woning uit 2020 met zeer goede isolatiewaarden

Ruime woonkamer door uitbouw en brede maatvoering woning

Luxe keuken voorzien Siemens inbouwapparatuur en kokendwaterkraan

Badkamer met ligbad, ruime douche en 2e toilet

5 slaapkamers

Zolder in 2022 verbouwd en voorzien van woningbrede dakkapel achterzijde

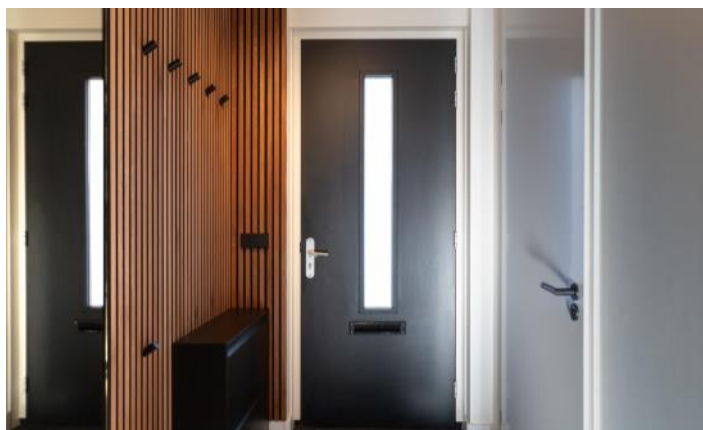
Gunstige ligging op het zuiden

Lage energielasten door aanwezigheid 12 zonnepanelen

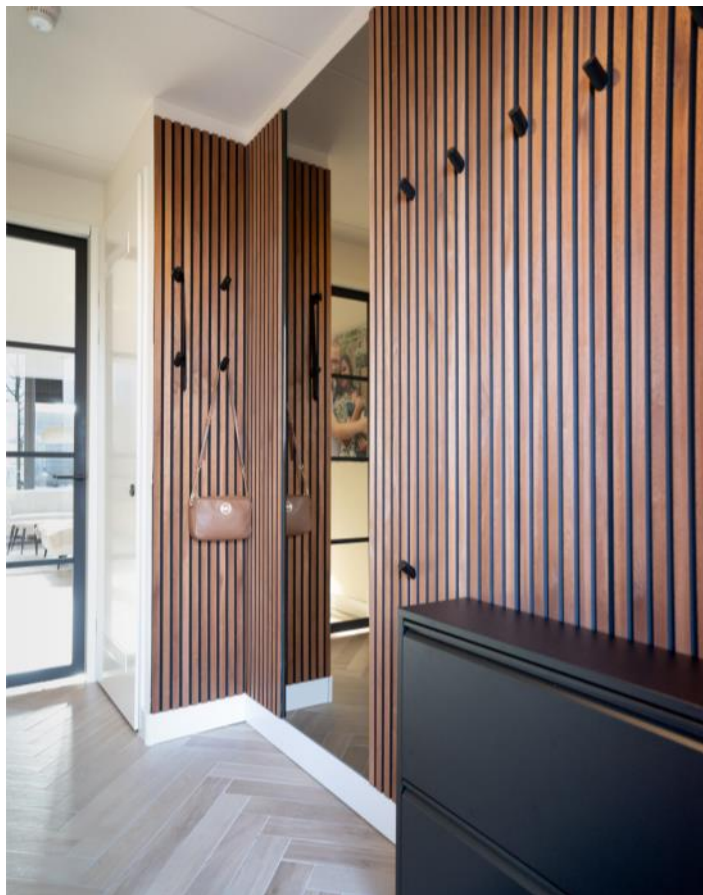
Minder schoonmaakwerk door waterontharder

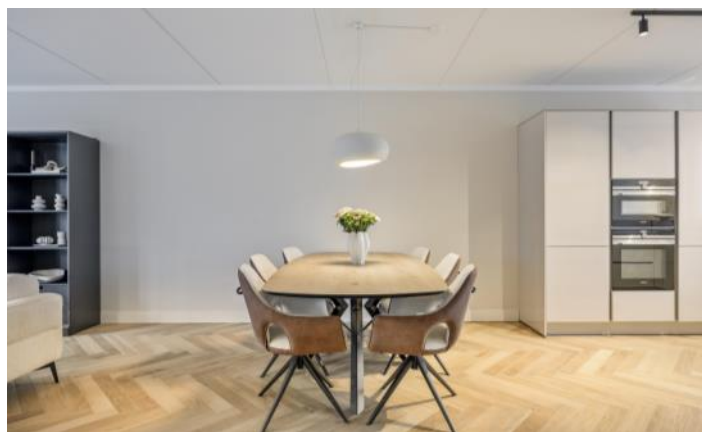




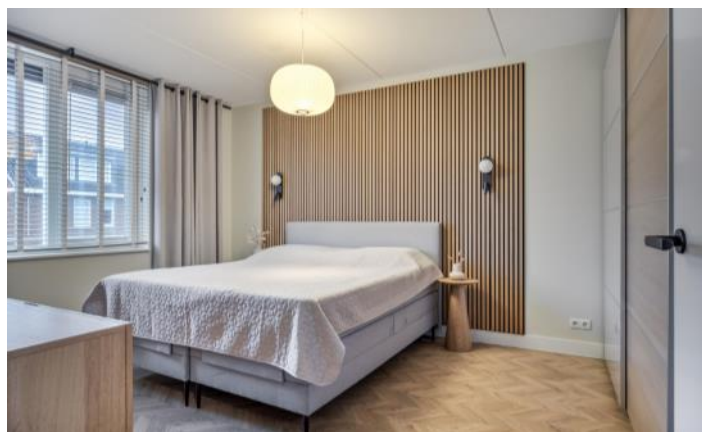
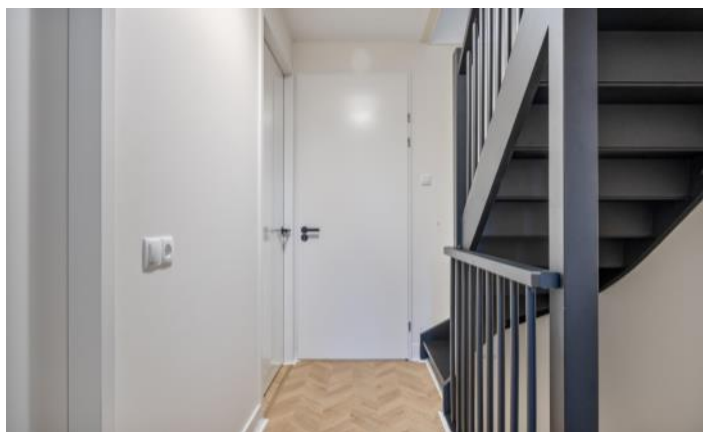






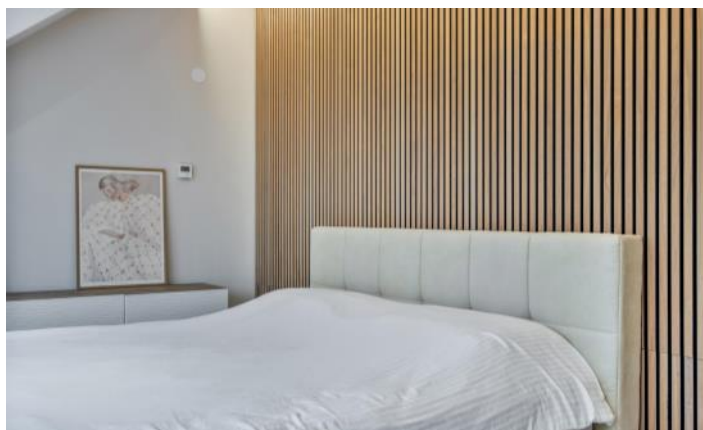










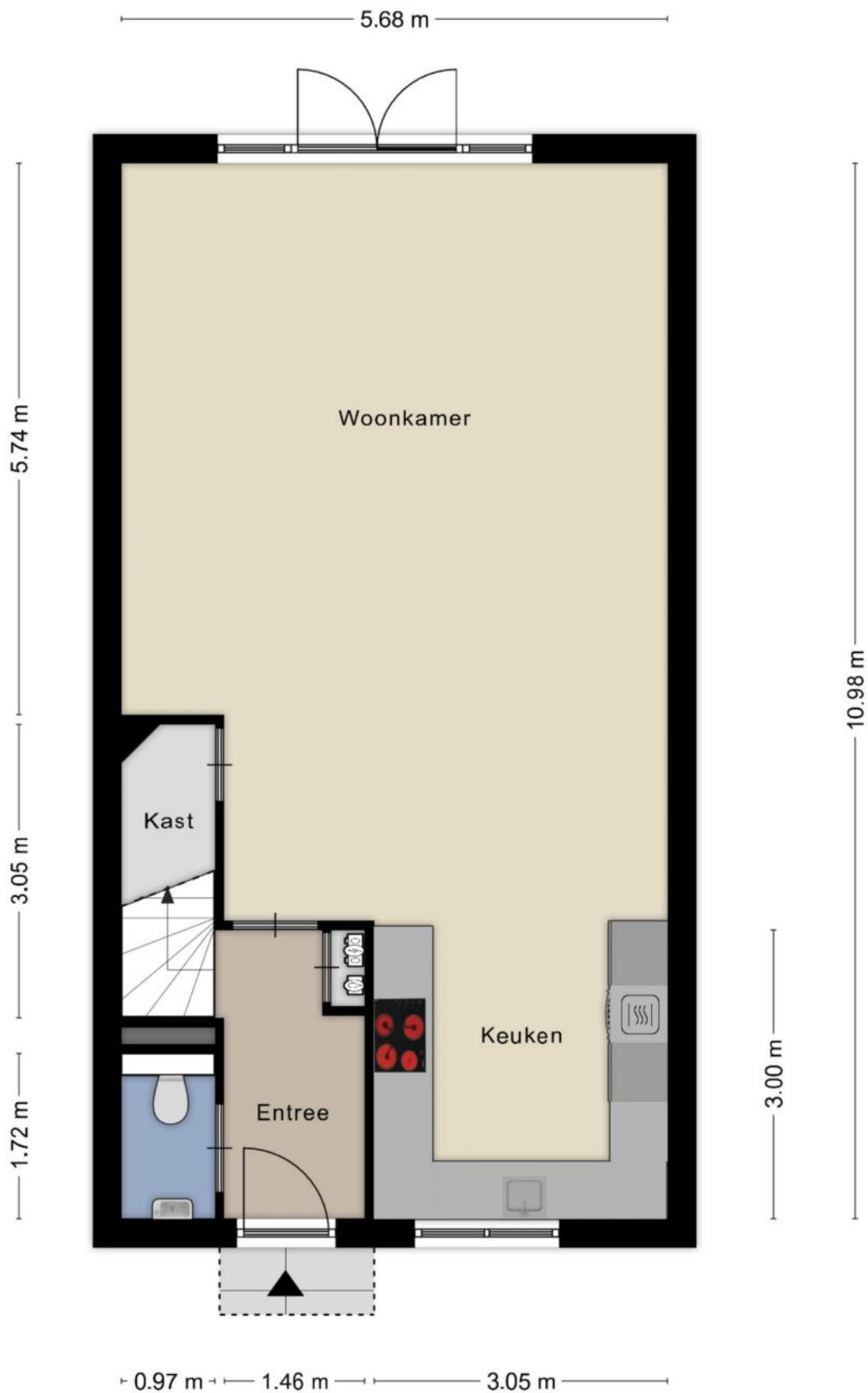








# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND



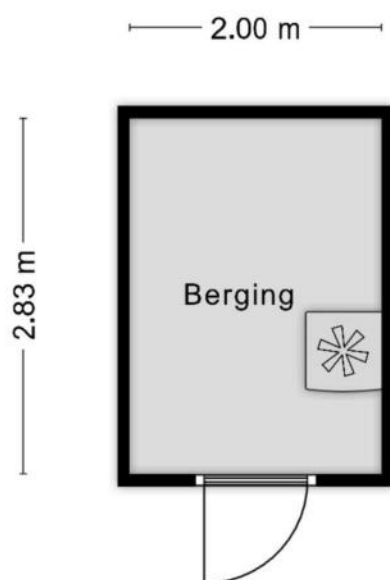
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# 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	2020
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Inhoud	521 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	147 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>

### \* 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 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	36 m <sup>2</sup> (6m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom



# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Kadastrale gegevens

### Nederhorst den Berg C 5191

Oppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

- Waterontharder (geplaatst in meterkast), blijft achter
- Zonwering (luxaflex) binnenzijde dakkapel voor- én achterzijde (blijft achter)
- Kledingkasten + verlichting (walk-in closet): ter overname
- Verlichting schuur: blijft achter
- Metalen opbergrekken schuur: blijft achter
- Losse vrieskast (schuur): Gaat mee

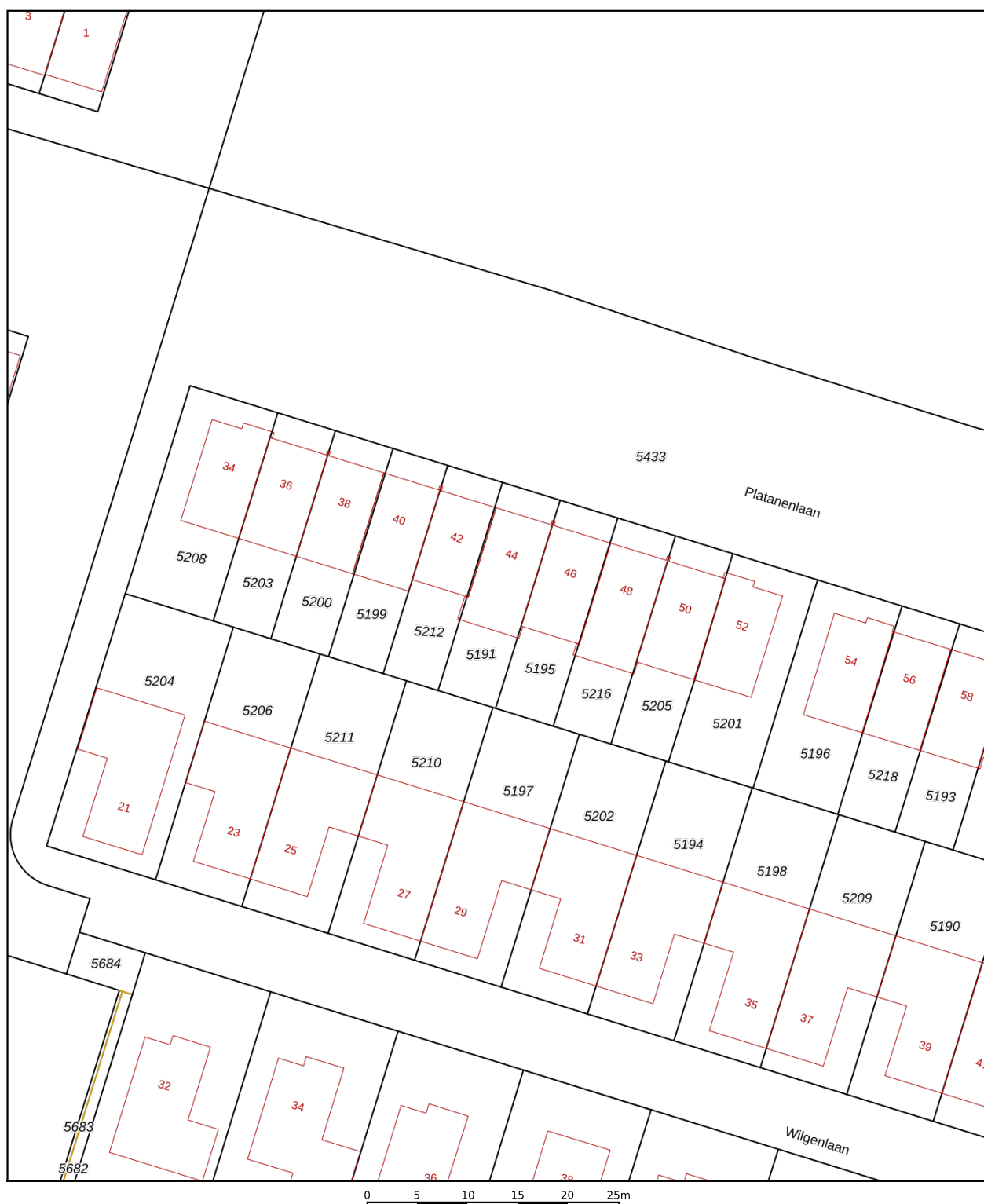


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

## 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    Nederhorst den Berg

Sectie    C

Perceel    5191



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 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?

### 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](https://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](https://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](http://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.