

# Capittenweg 13A

## Blaricum



*Houses & Homes*

**Ruhaak Makelaardij**

Hoge Naarderweg 46

1217 AG Hilversum

Telefoon 035 533 90 57

[www.ruhaakmakelaardij.nl](http://www.ruhaakmakelaardij.nl)

In het oude centrum van Blaricum gelegen, op loopafstand van winkels, restaurants, scholen en natuurgebied, goed onderhouden achterste deel van voormalige boerderij met vrij gelegen tuin en oprit met plek voor 2 auto's. Dit goed onderhouden in 2003 fraai uitgebouwde woonhuis is gelegen in de kern van het karakteristieke oude dorp, en heeft een mooi perceel van 357m<sup>2</sup>. De uitbouw is met liefde en met oog voor de traditionele bouwstijl uitgevoerd met fraaie details zoals knipvoegen, zinken hemelwaterafvoeren en originele stal raampjes.

Door de ligging achteraf is de woning zeer vrij gelegen en is privacy gegarandeerd!

Begane grond: entree met hal, garderobe, modern toilet (2017) met fontein en urinoir, sfeervolle eetkamer met trap naar de verdieping, de half open keuken kan worden afgesloten middels openslaande deuren met mooi bewerkt glas. De royale en lichte woonkamer is in 2003 samen met de bovenverdieping en het souterrain aan het oorspronkelijke woonhuis toegevoegd en is zowel via de keuken als de eetkamer bereikbaar. In de woonkamer zijn 2 deuren naar de tuin. Verdieping: overloop, vier in grote variërende slaapkamers, moderne badkamer (2017) met een bad, ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De grote slaapkamer aan de achterzijde heeft een eigen douche met wastafel en een vide met schuifkasten. Ook is hier de stortkoker voor de vuile was. Souterrain: Bij het uitbouwen van de woning is een groot souterrain (met een plafond hoogte van 2.45 m) gerealiseerd dat van buitenaf bereikbaar is. Ideaal voor werken aan huis, een gym of als relax ruimte voor de kinderen. De stortkoker komt hier ook uit zodat de was rechtstreeks de wasmachine in kan.

In de zeer privé gelegen en zonnige tuin is meteen achter het huis een terras en achterin staat een sfeervolle overdekte veranda waar ook in de koudere avonden heerlijk van buiten genoten kan worden. De schuur biedt ruim voldoende plaats voor de fietsen en het tuingereedschap.

Bijzonderheden:

- De woning is goed onderhouden en kan zo betrokken worden.
- Perceel oppervlak is 357 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte is 196 m<sup>2</sup> conform de meetinstructie.

Vraagprijs €879.000,- k.k.

Oplevering in overleg



















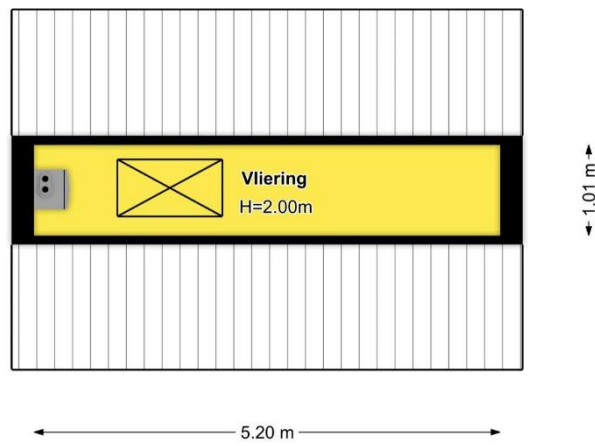




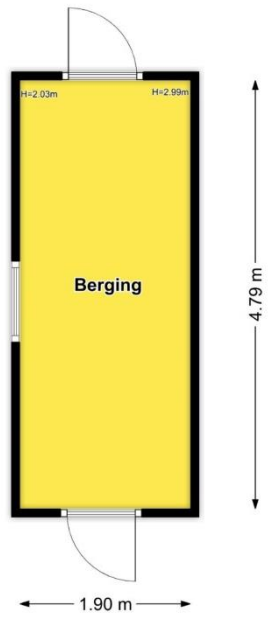
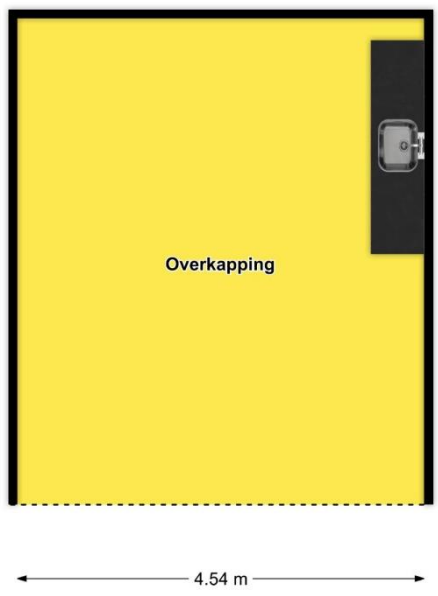
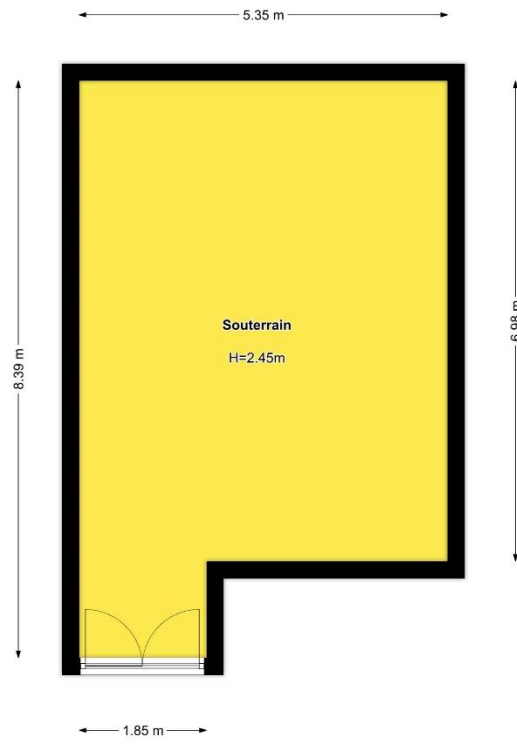












## **Nadere informatie**

U heeft net een woning die te koop staat bij Ruhaak Makelaardij bekeken of gaat deze bekijken. Leuk om u te ontmoeten !

Graag ontvangen wij van u een reactie op de bezichtiging. Dit zodat wij de verkopers kunnen informeren naar uw bevindingen en wij dit zelf ook weten. Dit kan telefonisch (035 5339057) of per mail ([info@ruhaakmakelaardij.nl](mailto:info@ruhaakmakelaardij.nl)). Mochten wij geen reactie ontvangen hebben dan zullen wij na een aantal dagen zelf contact met u opnemen om uw reactie op deze woning te vernemen, voor ons is dit waardevolle informatie.

### ***Na de bezichtiging***

U heeft belangstelling voor deze woning:

- u neemt contact op met uw eigen (NVM) makelaar, of
- u neemt rechtstreeks contact op met Ruhaak Makelaardij

### ***Een bod uitbrengen***

Met het uitbrengen van een bod (een openingsvoorstel) geeft u aan de woning te willen kopen onder een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden dient u bij uw eerste bieding duidelijk te omschrijven.

Een bieding bestaat meestal uit de volgende drie elementen:

- 1) het bedrag dat u biedt,
- 2) de datum van eigendomsoverdracht en
- 3) eventuele (ontbindende) voorwaarden.

### ***Koopakte***

Nadat overeenstemming bereikt is over prijs en alle andere onderhandelde zaken, zal de koopakte worden opgemaakt door Ruhaak Makelaardij conform de modelakte van de NVM. In deze koopakte worden de afspraken zoals deze zijn gemaakt tussen de koper en de verkoper vastgelegd. Tevens worden hier de zogenaamde asbest clausule, de ouderdomsclausule en de clausule mbt de meetinstructie in opgenomen. Deze koopakte dient zo spoedig mogelijk na de mondelinge overeenstemming te worden getekend door de kopende en verkopende partij. Zolang beide partijen de koopovereenkomst nog niet ondertekend hebben is er officieel nog geen overeenkomst door het zogenaamde schriftelijkheid vereiste. Tijdens deze periode kan de verkoper alsnog aan een andere partij verkopen of intrekken. Bijvoorbeeld doordat een derde partij een beter aanbod doet !

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper dient uiterlijk 5 werkdagen nadat de eventuele voorbehouden uitgewerkt zijn, een waarborgsom van 10% van de overeengekomen koopsom gestort te worden bij de notaris. Deze waarborgsom kan later in mindering gebracht worden op de te betalen koopsom. De koper kan ook een bankgarantie laten stellen voor hetzelfde bedrag. De datum voor het storten van de waarborgsom, dan wel stellen van de bankgarantie wordt in de koopovereenkomst vastgelegd.

### ***Kosten Koper***

Onder de kosten koper vallen onder andere 2 % overdrachtsbelasting, de notariskosten, taxatiekosten en afsluitkosten voor de hypotheek.

### ***Onderzoeksplicht van de koper***

De verkoper heeft een mededelingsplicht, u ontvangt daarom van ons onder ander deze informatiebrochure en er zal tijdens de bezichtiging mondeling aanvullende informatie aan u gegeven worden. Verkoper en verkopend makelaar melden naar eer en geweten wat zij van de

woning (en de omgeving) weten, maar als koper vrijwaart dit u niet van uw onderzoek plicht. Indien u uw eigen makelaar meeneemt, zal deze namens u een aantal zaken nader kunnen (laten) onderzoeken. Als u zonder makelaar komt, zult u dat zelf moeten doen. Te denken valt aan het uit laten voeren van een bouwkundige keuring, het onderzoeken van erfdienstbaarheden, het uitzoeken van omgevingsfactoren, het bij de gemeente informeren over de mogelijkheden tot verbouwen, rooivergunningen voor bomen, etc.

### ***Aankoopbegeleiding***

Indien u geen eigen makelaar heeft en dit niet het door u gezochte droomhuis is, denkt u dan eens aan aankoopbegeleiding. Ik selecteer dagelijks het woningaanbod voor u, ga mee bezichtigen en beoordeel het huis op prijs, bouwkundige staat e.d. Vervolgens begeleid ik u tijdens het gehele aankoopproces inclusief de onderhandeling en de administratieve en organisatorische afhandeling. Ook is het mogelijk zelf naar uw droomhuis te zoeken en mij in te schakelen zodra u dit gevonden heeft waarna ik de onderhandeling voer en het resterende aankooptraject voor u regel. Ik vertel u graag over de mogelijkheden in een vrijblijvend gesprek.

### ***Toelichting NEN2580***

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een *indicatie* van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### ***Documentatie***

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij vaak in grote mate afhankelijk van derden. Wij kunnen dan ook geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Wij wijzen de kandidaat koper nadrukkelijk op haar/zijn onderzoek plicht.

Met vriendelijk groet,

Hans-Pieter Ruhaak  
*Beedigd register makelaar en taxateur o.g.*

# *Houses & Homes*

**Ruhaak Makelaardij**

Hoge Naarderweg 46

1217 AG Hilversum

Telefoon 035 533 90 57

[www.ruhaakmakelaardij.nl](http://www.ruhaakmakelaardij.nl)

