

**TE KOOP**

# **Nieuw-Loosdrechtsedijk 260**

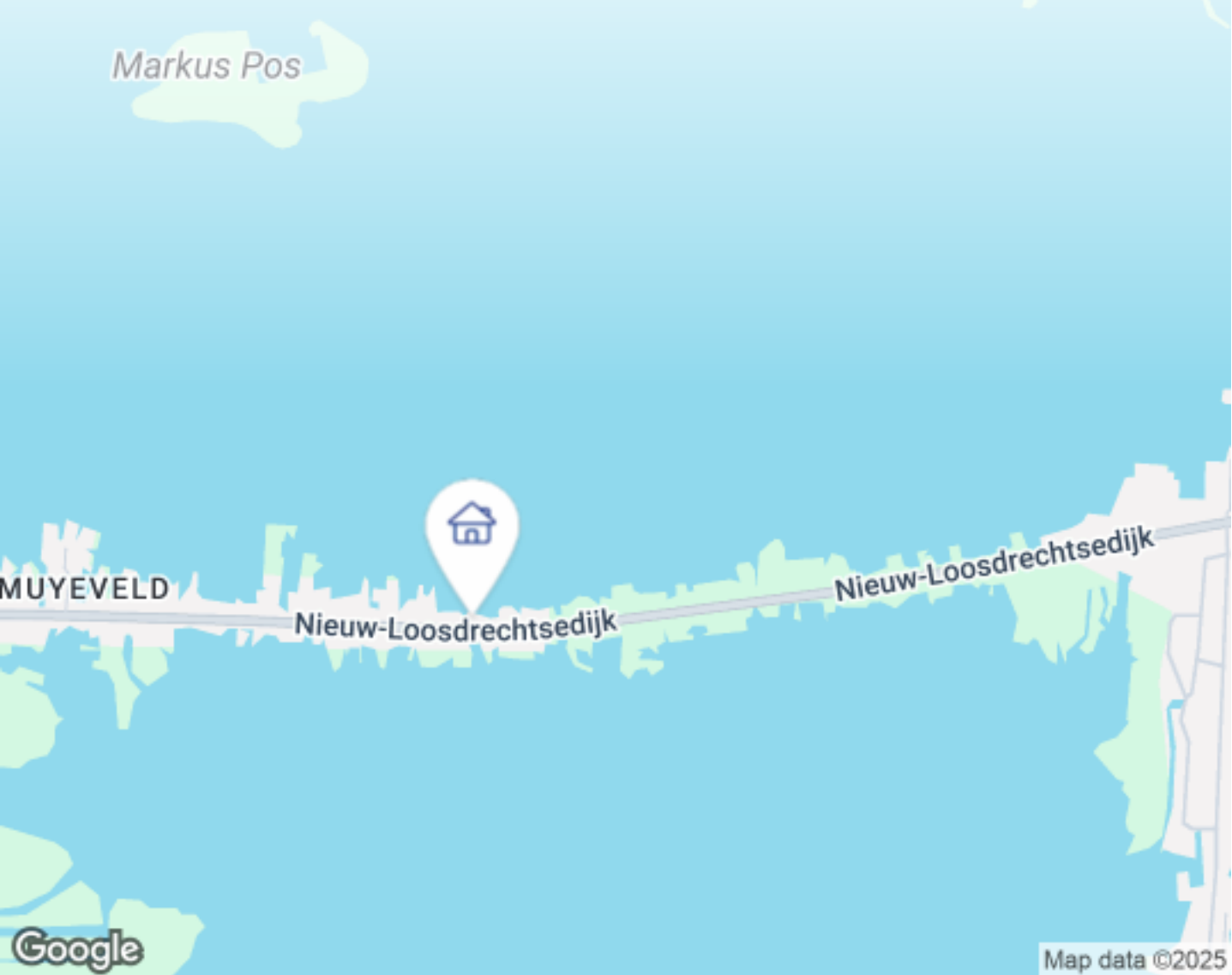
Loosdrecht



Vraagprijs  
**€ 2.450.000**  
kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 12 |
| Kenmerken                  | 16 |
| Zakenlijst                 | 19 |
| Huis op de kaart           | 21 |
| Algemene informatie        | 22 |
| Bijzondere bepalingen      | 22 |
| Informatie voor kopers     | 23 |



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Bijzonder wonen aan het water

Wakker worden met een panoramisch uitzicht over de Loosdrechtse Plassen, een duik nemen vanaf je eigen steiger of genieten van de zonsondergang vanuit de jacuzzi – deze romantische, rietgedekte villa biedt het allemaal. Met een royaal woonoppervlak van 186 m<sup>2</sup> en een extra grote steiger, is dit een unieke kans om direct aan het water te wonen, met alle ruimte voor ontspanning en watersport.

## HOOGTEPUNTEN VAN DE WONING

- Unieke ligging – Vrij uitzicht over de derde plas van Loosdrecht vanaf een breed perceel.
- Buitengewone buitenruimte – Extra grote steiger/terras, een botenhuis en een jacuzzi met panoramisch zicht.
- Sfeervol en ruim wonen – 186 m<sup>2</sup> woonoppervlakte met speelse indeling en een gezellige keuken met kookeiland.
- Fantastische slaapkamers – Master bedroom met uitzicht aan beide zijden van de dijk, plus een tweede





# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

slaapkamer met zicht op het water.

- Perfect voor watersportliefhebbers – Zwemmen, zeilen, waterskiën of schaatsen direct vanaf je eigen steiger.

## INDELING

Binnenkomst in de ruime en lichte woonkamer met meerdere sfeervolle zithoeken en een open verbinding naar de gezellige keuken met kookeiland. Dankzij de grote ramen geniet je overal van een vrij uitzicht over het water. Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waaronder de master bedroom met panoramisch uitzicht aan beide zijden van de dijk. Daarnaast is er een extra kamer met eigen opgang boven het botenhuis – ideaal als gastenverblijf of thuishkantoor.

## LOCATIE

Deze mooie, rietgedekte villa is gelegen op een unieke plek met wijds uitzicht over de Loosdrechtse Plassen, een van de mooiste en meest geliefde watersportgebieden van Nederland. De woning, deels gebouwd over het water en voorzien van een eigen aanlegsteiger en inpandig boothuis, combineert architectonische charme met een idyllische ligging.

De villa is gunstig gelegen nabij het centrum van Nieuw-Loosdrecht, waar je alle benodigde voorzieningen vindt, zoals een supermarkt, bakker, drogist en bloemist. Daarnaast zijn er in de directe omgeving basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Voor liefhebbers van natuur en buitenleven liggen de uitgestrekte bossen en de Hoorneboegse Heide op korte afstand, ideaal voor wandelingen en fietstochten.

Het centrum van Hilversum, met een breed scala aan winkels, horecagelegenheden en een NS-station, ligt op slechts 15 minuten rijden. Dankzij de centrale ligging zijn zowel Amsterdam als Utrecht binnen 25 tot 30 minuten bereikbaar met de auto.

## GOED OM TE WETEN

- Woonoppervlakte 186 m<sup>2</sup>;
- Extra grote eigen steiger met ruimte voor meerdere

boten;

- Uniek U-vormig terras voor een geborgen en sfeervolle buitenbeleving;
- Jacuzzi met panoramisch uitzicht;
- Onderhoudsarme tuin en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Energielabel D;
- Oplevering in overleg.

Wonen op deze unieke plek? Neem contact op en plan een bezichtiging!



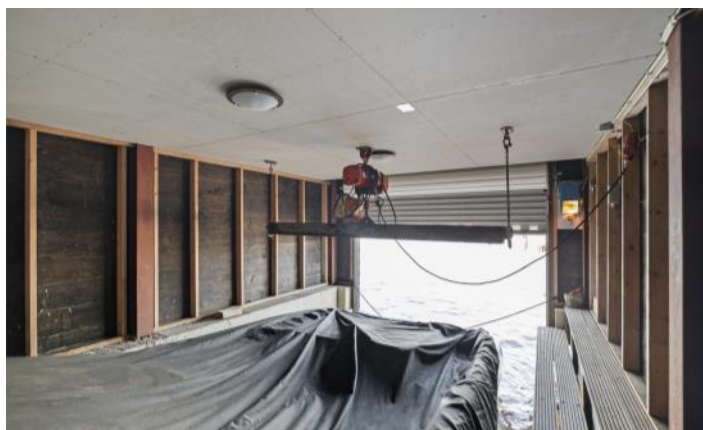






















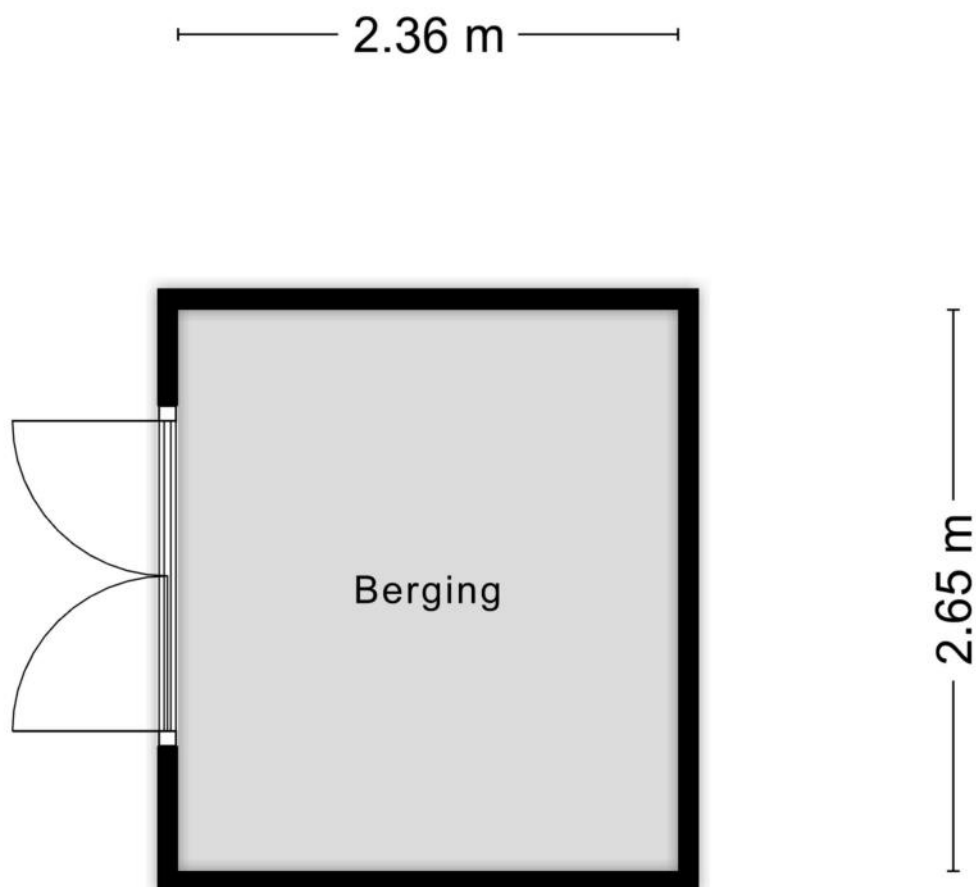


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

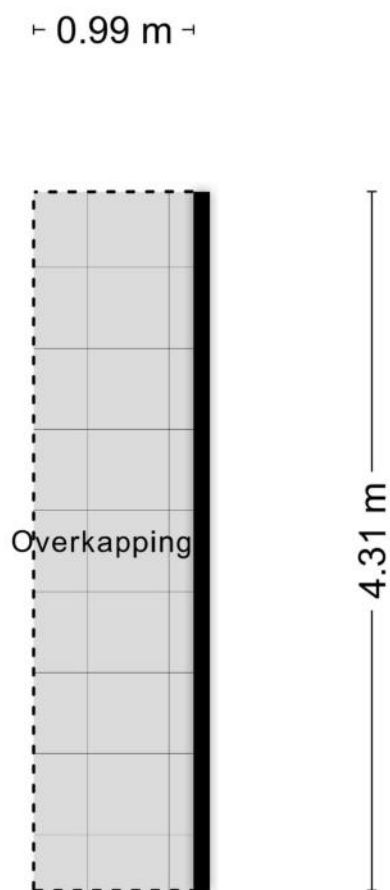
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KENMERKEN

## Bouw

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Soort woonhuis   | Villa, Vrijstaande woning |
| Kenmerk woonhuis | Waterwoning               |
| Bouwworm         | Bestaande bouw            |
| Bouwjaar         | 1930                      |
| Specifiek        | Gemeentelijk monument     |
| Soort dak        | Samengesteld dak          |
| Materiaal dak    | Riet                      |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte | 2555 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 806 m <sup>3</sup>  |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 186 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 31 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 24 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         | 4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)                                    |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet  |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, douche  |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen   |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Glasvezel kabel |

## Energie

|                    |  |
|--------------------|--|
| Energie label      | D  |
| Isolatie           | Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas |
| Verwarming         | Cv-ketel   |
| Warm water         | Cv-ketel   |
| Merk/type cv-ketel | intergas   |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2018   |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom   |

## Buitenruimte/omgeving

|              |   |
|--------------|---|
| Ligging      | Aan water, Aan vaarwater                  |
| Tuin         | Achtertuint, Zonneterras                  |
| Zonneterras  | 75 m <sup>2</sup> (6m diep en 5,5m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het noorden                    |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |     |
|----------------|-----|
| Schuur/berging | Box |
|----------------|-----|

## Kadastrale gegevens

### Loosdrecht F 245

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Oppervlakte       | 2555 m²        |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

## Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift) Zie kadastraal bericht.

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift) Zie kadastraal bericht.



# ZAKENLIJST

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Tuinhuisje/broeikas                |                  |             | ●               |
| Buitenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Alarminstallatie                   | ●                |             |                 |
| Rookmelder                         | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.)   | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                       | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer                | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                   | ●                |             |                 |
| Horren                             | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum            | ●                |             |                 |
| Laminaat                           | ●                |             |                 |
| Boiler                             | ●                |             |                 |
| Kachels                            | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                  | ●                |             |                 |
| (voorzet)Open haard met toebehoren | ●                |             |                 |
| Kookplaat                          | ●                |             |                 |
| Koelkast                           | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                   | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                          | ●                |             |                 |
| Vrieskast                          |                  |             | ●               |
| Vaatwasser                         | ●                |             |                 |
| Quooker                            | ●                |             |                 |
| Dimmers                            | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                  |                  |             | ●               |
| Losse kasten                       |                  |             | ●               |
| Boeken-, legplanken                |                  |             | ●               |

# ZAKENLIJST

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Houten vloer(delen)                             | ●                |             |                 |
| Plavuizen                                       | ●                |             |                 |
| Radiatorafwerking                               | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                               |                  | ●           |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Stoomdouche cabine

Jacuzzi

Speedboot ter overname



*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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Loosdrecht

F

245

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 december 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

# 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](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.