

TE KOOP

Dorpsstraat 59

Nigtevecht



Vraagprijs

€ 925.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Dorpsstraat 59, Nigtevecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een droomplek voor het gezin – volledig gerenoveerde jaren '30 woning met 2 badkamers

Wilt u mooi, comfortabel én rustig wonen? Dat kan in deze ruime en moderne halfvrijstaande jaren '30 woning aan de Dorpsstraat in het idyllische Nigtevecht. Een sfeervolle woning waar u zo in kunt trekken.

LIGGING

Tussen Amsterdam en Utrecht, midden in het prachtige dorpje Nigtevecht, ligt deze karakteristieke 2-onder-1 kap woning met een woonoppervlak van ca. 167 m². Het dorp heeft een bruisend verenigingsleven, speeltuin, sportclubs, supermarkt, kinderopvang, basisschool en eetcafé. Voor overige voorzieningen kunt u naar Weesp (ca. 5 km). Bovendien ligt het centrum van Amsterdam vlakbij (ca. 15 km, 45 fietsminuten).

De woning is gelegen in het rustigste deel (éénrichtingsverkeer) van de charmante Dorpsstraat. De omgeving is rijk aan natuur en water – ideaal voor



Woningbrochure: Dorpsstraat 59, Nigtevecht

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

wie houdt van wandelen, fietsen, zwemmen en varen.

INDELING

Begane grond:

Lichte entree met hal, modern toilet en trapopgang. De royale, uitgebouwde woonkamer is verrassend licht en gaat over in de stijlvolle open keuken. De keuken is praktisch ingedeeld met kookeiland, kastenwand, Quooker kraan, stoomoven en andere luxe inbouwapparatuur van Neff. Drie openslaande deuren verbinden de woonkeuken met de fraai aangelegde tuin. Aangrenzend vindt u de bijkeuken met ruime opbergkast, werkblad en aansluitingen voor wasmachine/droger. Alle aansluitingen voor een evt. nog te realiseren badkamer op de begane grond zijn alvast aanwezig.

Op de begane grond bevindt zich ook een slaapkamer, nu in gebruik als kantoor. Onder het voorhuis bevindt zich een grote, stahoge kelder. Vanuit de voortuin bereikt u de ruime berging voor fietsen en opslag.

Eerste verdieping:

Royale overloop met tweede toilet en maar liefst vier (slaap)kamers. Aan de voorzijde twee ruime (slaap)kamers met dakkapellen, aan de achterzijde twee extra goed bemeten (slaap)kamers eveneens met dakkapellen en inbouwkasten. De moderne badkamer is uitgerust met een duo wastafel, dubbele inloofdouche en ligbad. De meeste slaapkamerramen zijn voorzien van hoogwaardige Duette shades plisségordijnen en beschikken over een Unilux hor.

Tweede verdieping:

Een prachtige master bedroom met op maat gemaakte kastenwand. Een tweede badkamer, en suite, is voorzien van een dubbele wastafel, regendouche en toilet. Alle ramen op deze verdieping hebben horren.

AFWERKING EN INSTALLATIES

Deze woning is in 2017 volledig gerenoveerd in een lichte, moderne stijl en de afgelopen jaren verder kwalitatief afgewerkt.

- Ruime uitbouw aan achter- en zijkant
- Alle buitenmuren volledig nieuw opgetrokken op

nieuwe fundering

- Hardhouten kozijnen v.v. HR++ glas (niet meegenomen in energielabel)
- Vloerisolatie, muurisolatie en dakisolatie (ca. 12 cm, RC waarde 3)
- Pannendak geheel vernieuwd
- Dakkapellen
- Vernieuwde elektrische installatie, vloerverwarming en CV-ketel
- Keuken, Badkamers en toiletten
- Nieuwe trappen en glad gestuukte wanden en plafonds
- Gietsvloer op de begane grond, massief houten vloer op de eerste verdieping
- Elektrische zonwering bij de lichtstraat (2019)
- Vensterbanken, inbouwkasten en maatwerkdetails (2019)
- Buitenschilderwerk (2022)
- Dakbedekking plat dak vervangen (2023)
- Er is momenteel aanvraag gedaan voor een glasvezelkabel

BUITENRUIMTE

De fraai aangelegde tuin loopt organisch om de woning heen. Met meerdere terrassen, een sfeervolle zitkuil, bijenvriendelijke beplanting en parkeergelegenheid op eigen terrein. Voorzien van buitenverlichting en voldoende water en -elektropunten.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak: 166,7 m²
- Overige inpandige ruimte: 18,4 m²
- Perceel: 282 m² eigen grond (met eigen parkeergelegenheid)
- Instapklaar: u hoeft werkelijk niets meer te doen

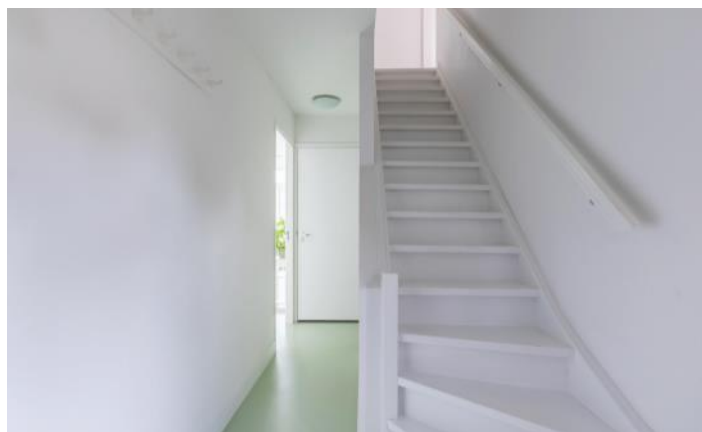
KORTOM

Een luxe en instapklare gezinswoning op een prachtige locatie. Het is de perfecte combinatie van een lichte jaren 30 woning die qua wooncomfort voldoet aan de eisen van deze tijd. Rustig en gemoedelijk dorp dichtbij Amsterdam. Ideaal voor een gezin of voor wie wonen en werken wil combineren. Best of both worlds!

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wij leiden u graag persoonlijk rond in deze heerlijke woning.













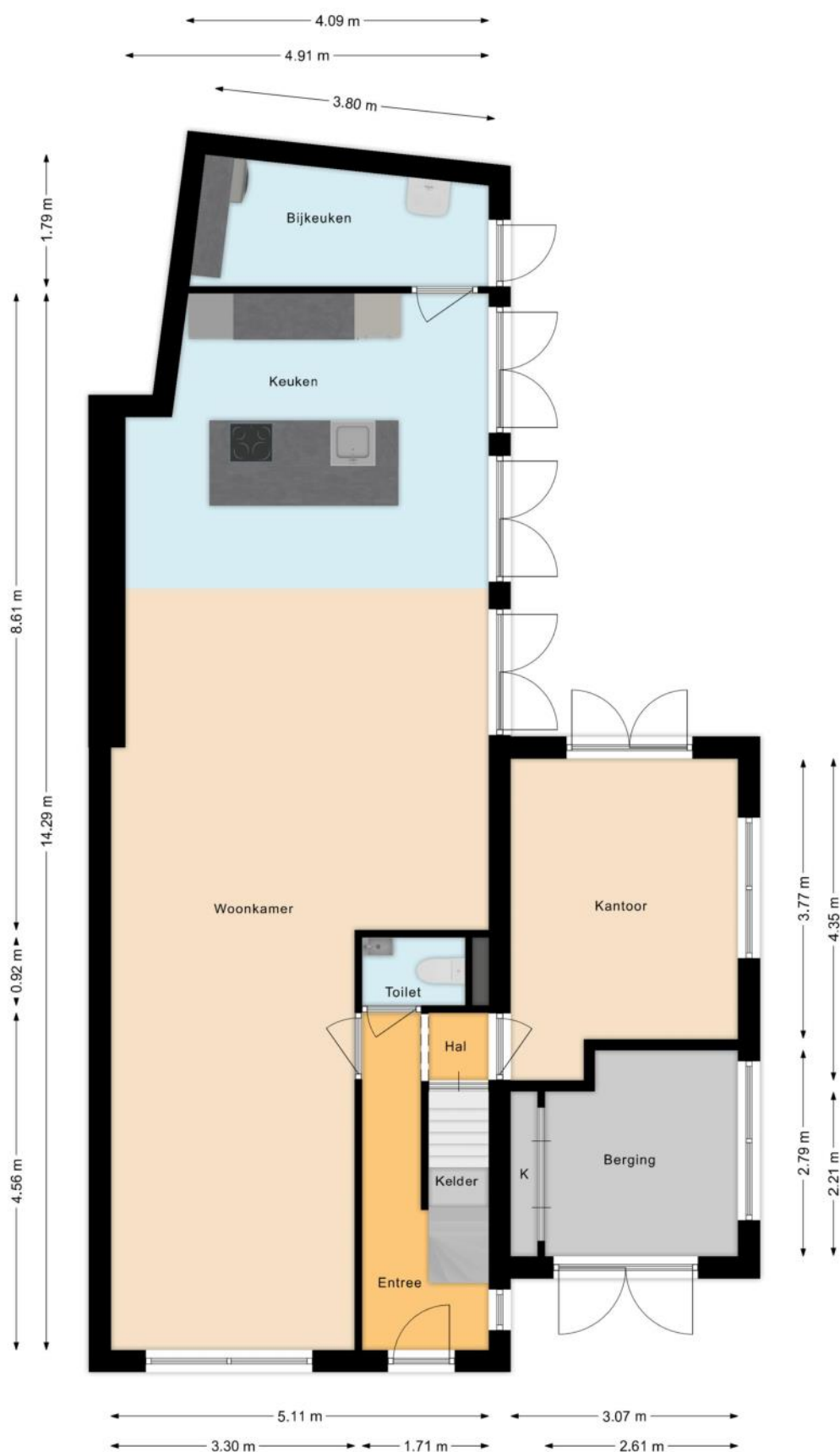




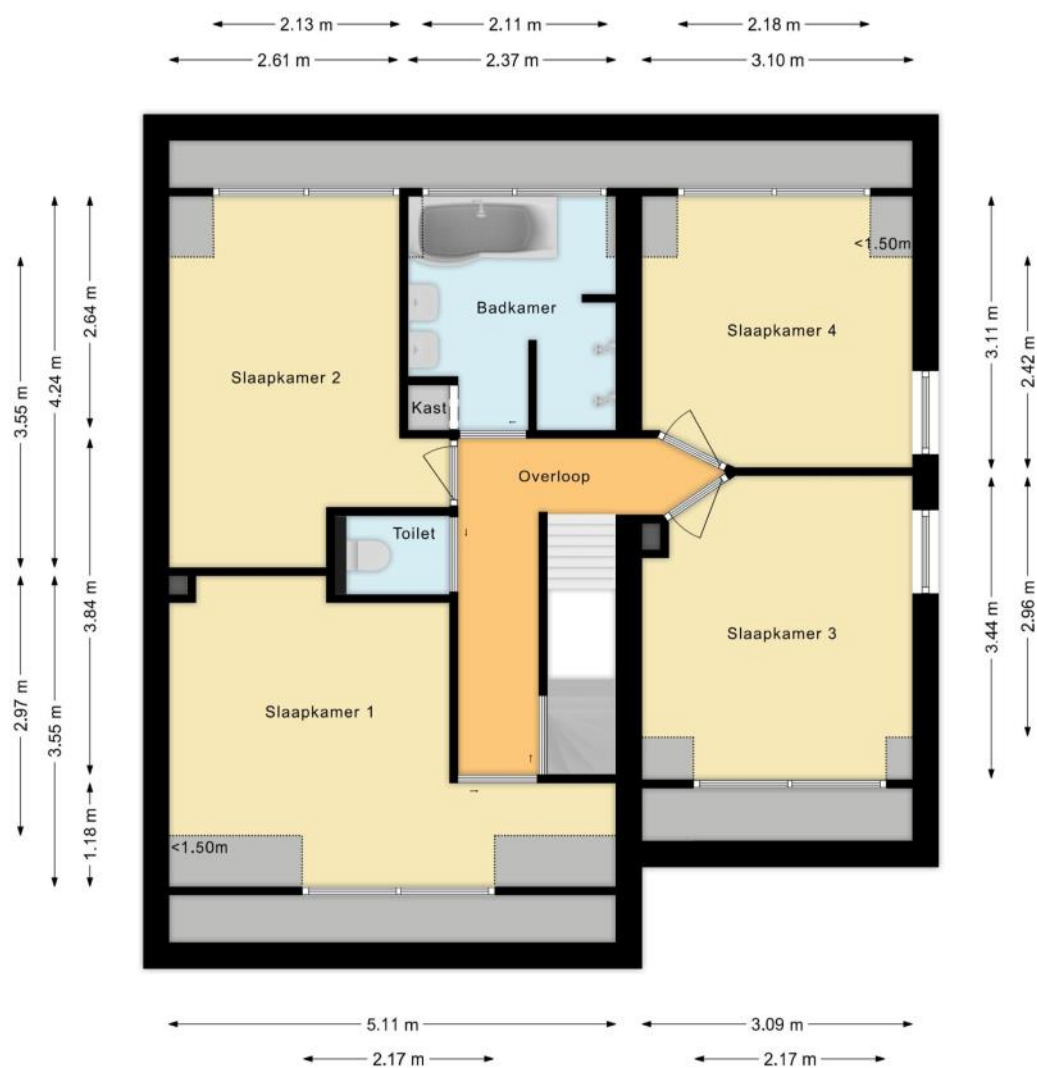




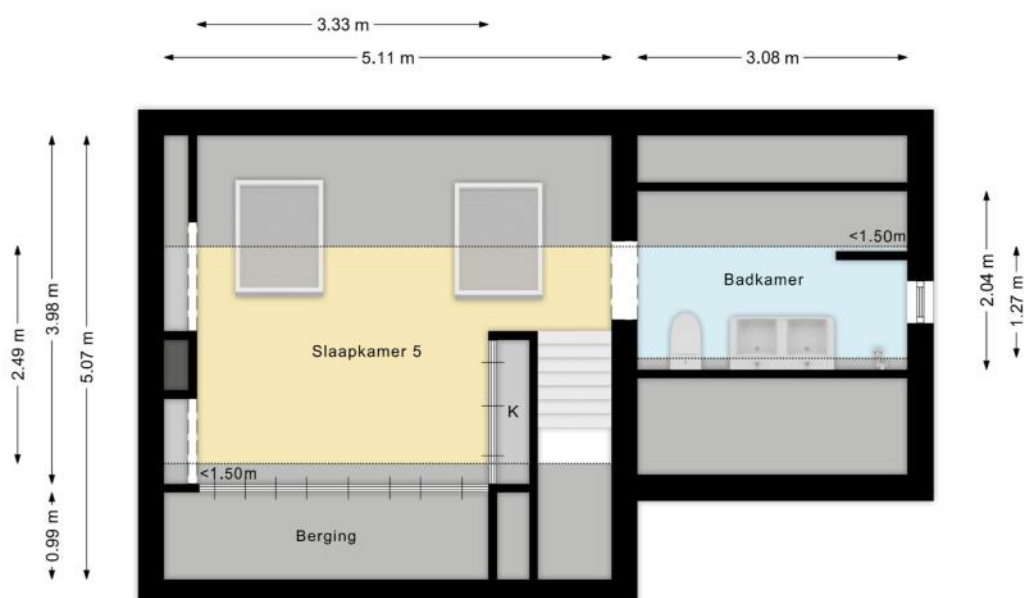
PLATTEGROND



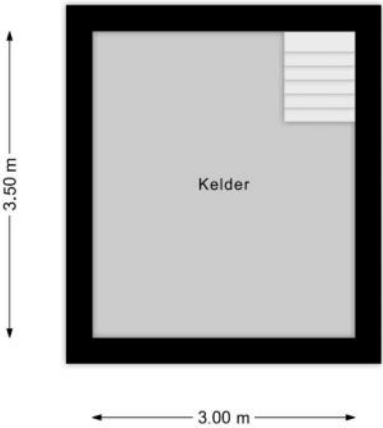
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Halfvrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwperiode	1931-1944
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht, Erfgoed
Soort dak	Plat dak

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	282 m ²
Inhoud	565 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	167 m ²
Overige inpandige ruimte	18 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	7 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, 2 dubbele wastafels, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	75 m² (17,5m diep en 4,3m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Nigtevecht A 826

Oppervlakte	264 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Nigtevecht A 1808

Oppervlakte	18 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Barkrukken (5) met rugleuning keuken - Ter overname
Muurkasten hangend in woonkamer - Blijft achter
Hanglampen woonkamer - Blijft achter
Diepvries Liebherr GP 1486-20 (kelder) - Ter overname
Toiletaccessoires aan muur bevestigd - Blijft achter
Compostvat (tuin) - Ter overname
Trampoline - Blijft 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 Nigtevecht

Sectie A

Perceel 826

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 oktober 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.